

入札制度が変わりました

- 暴力団員等[※]や、役員に暴力団員等[※]がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等[※]から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

注意! 「陳述」欄の「☐ 自己の計算において・・・ありません」の☐のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月15日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 5月 7日から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 6月 4日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 5月26日 午前 9時10分から 令和 7年 5月30日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 4月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市在家町 14番地4、14番地3、14番地1
0

建物の名称 エバーグリーンパレス東浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 在家町 14番4の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.03平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川口市在家町14番4

地 目 宅地

地 積 425.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市在家町14番3

地 目 宅地

地 積 282.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川口市在家町14番10

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 357.02平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 19万8657分の5504



物 件 明 細 書

令和 7年 2月26日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 林 宏 明

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市在家町 14 番地 4、14 番地 3、14 番地 1
0

建物の名称 エバーグリーンパレス東浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 在家町 14 番 4 の 402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 51.03 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川口市在家町 14 番 4

地 目 宅地

地 積 425.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市在家町 14 番 3

地 目 宅地

地 積 282.00 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川口市在家町 14 番 10

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 357.02平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 19万8657分の5504



令和 6年(ケ)第 217号
令和 6年 9月11日受理
令和 6年10月29日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市在家町 14 番地 4、14 番地 3、14 番地 1
0

建物の名称 エバーグリーンパレス東浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 在家町 14 番 4 の 402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.03 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川口市在家町 14 番 4

地 目 宅地

地 積 425.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市在家町 14 番 3

地 目 宅地

地 積 282.00 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川口市在家町 14 番 10

地 目 宅地

(1 枚目) の 1



物 件 目 録

地 積 357.02平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 19万8657分の5504



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	埼玉県川口市在家町14番12ー402号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 9,500円 修繕積立金 12,000円 円 円 円 令和 6年 9月17日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月 分～ 年 月 分 計 円 ☐	
管理費等照会先	株式会社榎和スタッフ	
その他の事項	上記建物には関係人の陳述のとおり各不具合が認められた。	
敷 地 権	符号1, 2, 3	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1, 2, 3） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号1, 2, 3） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項	符号1及び符号2の各土地に隣接する地番30番18の目的外土地は、川口市が所有する公衆用道路である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■株式会社B.D.M	☐ 債務者 ■A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■転貸 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())	■陳述(■A(占有者) ()) ■文書(■居住用建物賃貸借契約書 ())
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	令和 元年12月27日
最初の契約等	契約日	年 月 日	令和 元年12月13日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 元年12月27日から ■令和 3年12月26日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 5年12月27日から ■平成 7年12月26日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(左記占有者)
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金65,000円 (毎月27日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金65,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			共益費月額7,000円
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 本件建物は私が家族（妻，子供一人）と共に住居として使用しています。 2 同建物においてペットは飼っていません。 3 同建物浴室のシャワーが水漏れしていて，1度業者が来て直したのですが，水漏れは解決していません。仕方ないので水漏れしているシャワーを浴槽に入れておくと，約12時間で浴槽いっぱいになり水が溜まり，その水を沸かして使用しています。 4 同建物サッシ戸と網戸がぶつかって開け閉めし難いです。 5 隣人の外国人が昼夜関係なく大声を出すので，その騒音に困っています。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件建物転借人Aから提示を受けた第1書面「居住用建物賃貸借契約書」、第2書面「貸主変更及び新管理会社のお知らせ（令和5年12月5日付）」、第3書面「貸主変更及び新管理会社のお知らせ（令和6年1月吉日付）」、第4書面「管理会社変更のお知らせ（令和6年10月3日付）」によれば、同Aに対する当初の転貸人は株式会社enluxであり、第2書面により同社から転貸人の地位を承継したのは株式会社B.D.Mである。

その後同第3書面では、同株式会社B.D.Mと所有者との間の契約関係は解約され、令和6年1月15日付で所有者が新貸主となっている（但し、同書面の旧貸主が株式会社enluxとなっているのは第2書面）。これにより所有者は転貸人株式会社enluxの地位を承継し、所有者と同Aとの間の直接の貸借関係になり、転貸人は存在しないと思料される。

さらにその後第4書面により、令和6年11月1日付で管理会社が旧管理会社株式会社B.D.Mから新管理会社株式会社住まっぷに変更されるようになっており、第2書面及び第3書面では管理会社が貸主である記載がされているが、第4書面では書面の表題に貸主変更の文言は無く、管理会社変更の記載のみであることから、同株式会社住まっぷは管理業務のみを行う会社と思料される。

以上の貸主変更等を含めた上記各社の占有関係等について、同各社に対して照会書をそれぞれ送付したが回答は無い。また所有者に対しても占有関係の照会書を送付したが回答は無い。

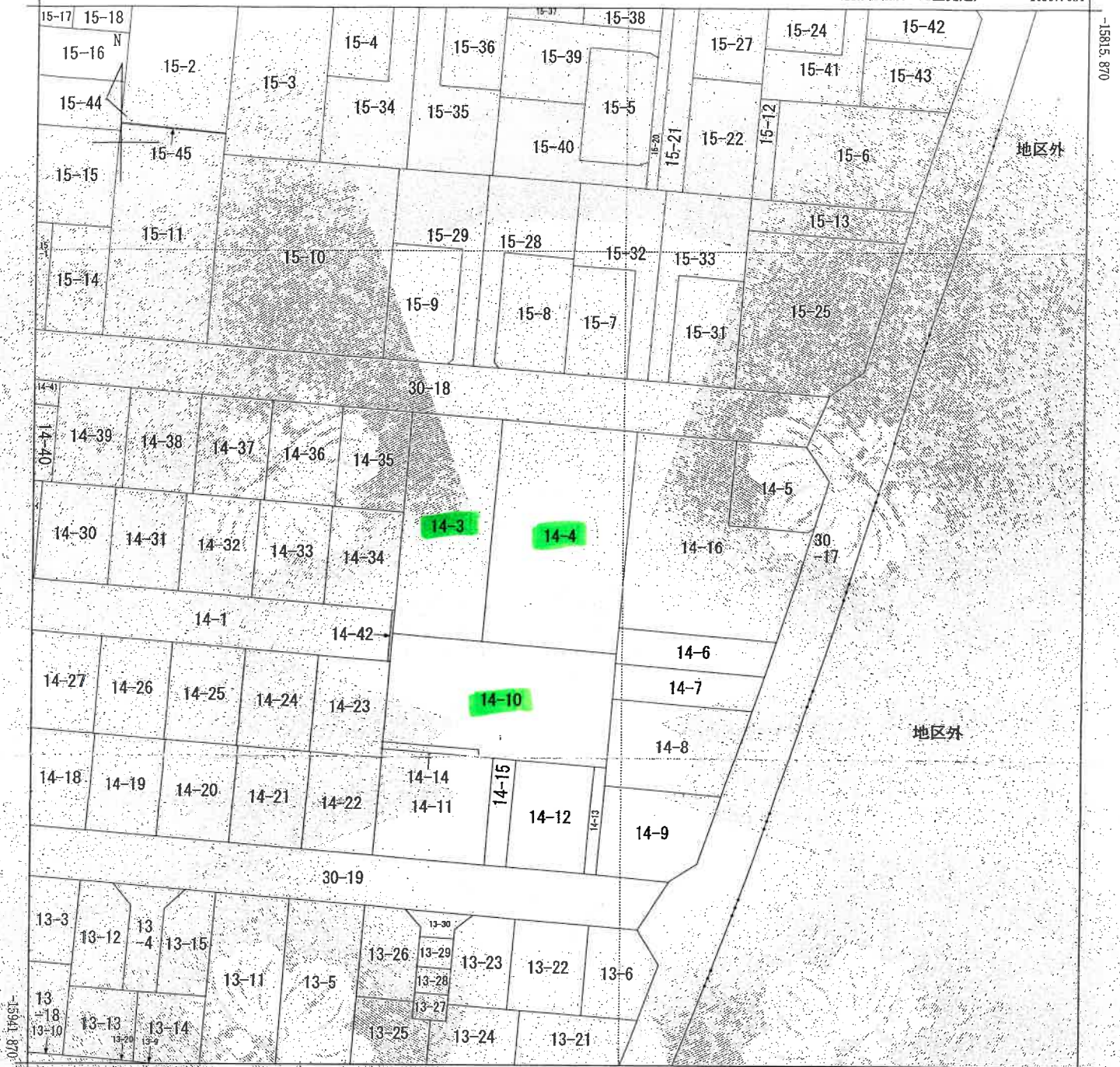
目的物件の占有関係については現況、上記各書面、及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月12日(木) 12:10-12:20	目的物件所在地	目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
6年9月12日(木) 18:08-18:23	電話	占有者Aと現況調査日時調整
6年9月17日(火) 16:53-16:59	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
6年10月1日(火) 10:00-10:10	郵便	所有者に対する占有関係照会書作成, 送付
6年10月1日(火) 15:47-15:56	法務局(川口出張所)	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
6年10月11日(金) 17:00-17:45	郵便	前記執行官の意見記載の各会社に対する占有関係等照会書作成, 送付
6年10月9日(水) 9:45-11:00	目的物件所在地	占有者A立会いのもと立入調査, 写真撮影
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-11112.634 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 川口市在家町					地 番 14番4				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和58年8月3日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年7月3日

さいたま地方法律局川口出張所

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成5年3月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月3日 さいたま市地方事務局川口出張所

登記官

(8 枚目)

請求番号：16-2

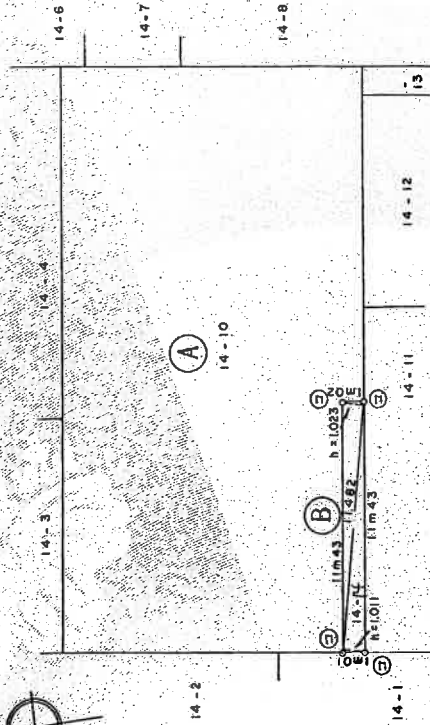
0571620

地積測量図

地番	14-14-10
土地の所在	埼玉県川口市



A3判をA4判に縮小



符号	底辺	高さ	1/2	面積
B	11.482	1.023	1/2	11.677194
A	368.70	B		357.022806
				357.02 m ²

② コシクリート杭

平成5年3月15日(作製)

製作者

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月3日 さいたま地方法務局川口出張所

(9 枚目)

0126208 各階平面図

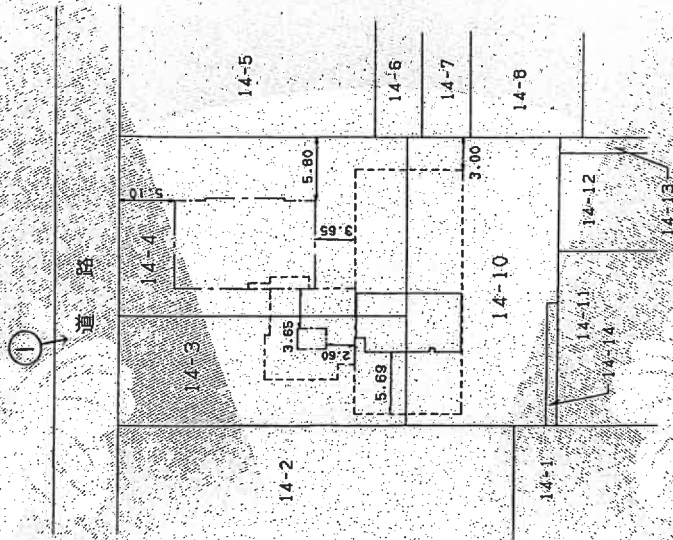
區區求盟

面
圖
物
建

家屋番号	在家庭
------	-----

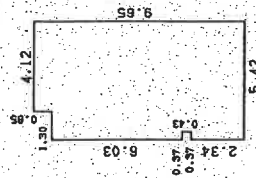
川口市在家町14-4、14-3、14-10

(写真位置♂)



建物の存する部分 4階

求积表



4.12	x	0.85	=	3.5020
5.42	x	5.03	=	32.5826
5.05	x	2.77	=	13.9885
0.37	x	2.34	=	0.8658
				<u>51.0389</u>

床面積 51.03 m²

A3判をA4判に縮小

作者

土地家屋調査士

(平成 6 年 10 月 31 日作製)

縮尺

1/250

人請申

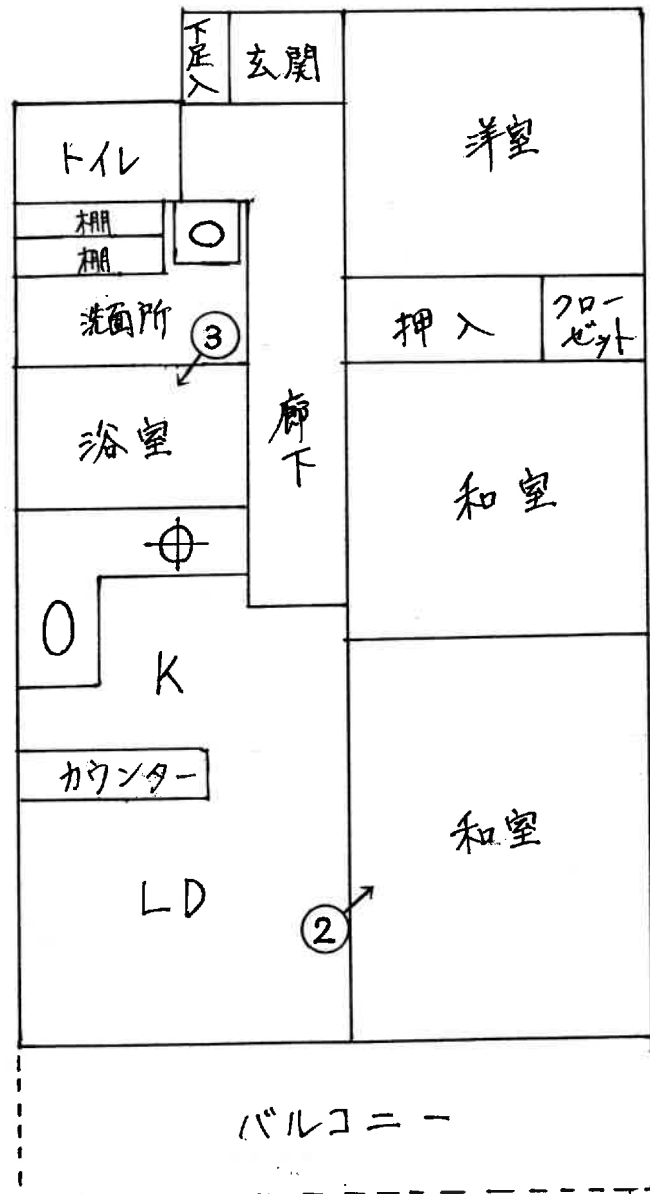
縮尺

1/500

建物見取図



(写真位置○)

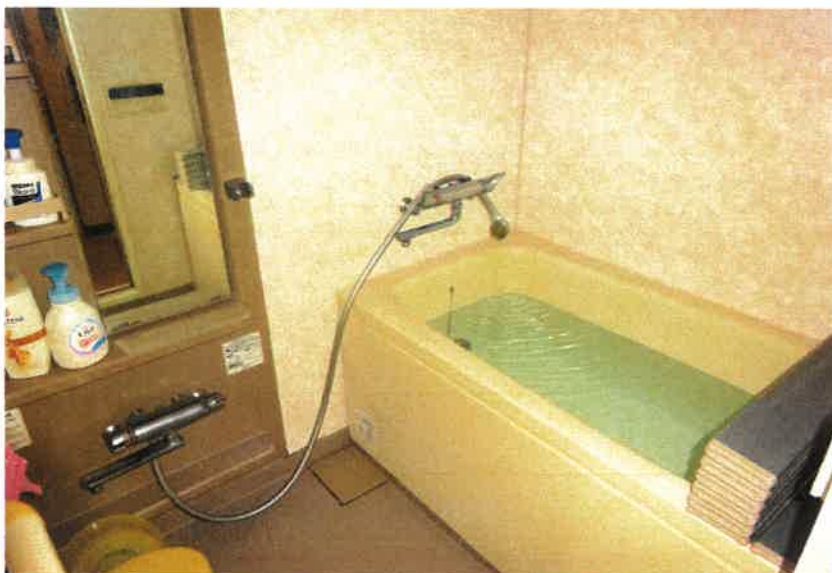




①



②



③

(Ⅱ 枚目)

令和 6 年（ケ）第 217 号
令和 6 年 10 月 14 日 現地調査
令和 6 年 11 月 1 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市在家町 14番地4、14番地3、14番地1
0

建物の名称 エバーグリーンパレス東浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 在家町 14番4の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.03平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川口市在家町14番4

地 目 宅地

地 積 425.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市在家町14番3

地 目 宅地

地 積 282.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川口市在家町14番10

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 357.02平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 19万8657分の5504



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 9, 0 1 0, 0 0 0 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	本件専有部分は賃借人の占有が認められるが、本件評価は当該賃借権は買受人の引受けとはならないものとして行った。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R武蔵野線「東浦和」駅の南東方約980m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅と中高層マンションが混在する中、倉庫も見られる地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高さ制限22m以下(景観計画)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,064.02㎡ ほぼ長方形 平坦
接面道路の状況	北約6m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり 下 水 道 : あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	残土置場跡地に建設されたマンションであるが、汚染リスクは不明である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エバーグリーンパレス東浦和
建物の用途	共同住宅 (総戸数38戸)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成6年10月25日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約20年
構造	鉄筋コンクリート造、7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、その他 その他：
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、バイク置場、その他
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：エバーグリーンパレス東浦和管理組合 管理会社：(株)楨和スタッフ 管理形態：日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	管理人によれば、現在、駐車場は空きがないとのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層： 4階 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3DK バルコニーあり
仕 様	内 壁： クロス貼り、その他 天 井： クロス貼り、合板、その他 床： フローリング、畳、その他 設 備： 電気、ガス、給排水等 その他： ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費： 9,500 円（月額） 修繕積立金： 12,000 円（月額） 滞 納 額： なし（令和6年9月17日現在） ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	賃借人が居宅として利用している。
特 記 事 項	賃借人によれば、浴室のシャワーの水が完全に止まらず、常時水が出ている状態であるとのことである。また、南側の和室とダイニングキッチンの上サッシ戸の開閉が困難な状態であるとのことである。 賃貸借契約の概要は下記のとおりである。本件評価は当該賃借権が買受人の引受けとはならないものとして行った。 占有開始時期：令和元年12月27日 契約の始期：令和元年12月27日 賃料：月額65,000円 共益費：7,000円 敷金：65,000円

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は概ね標準的なものであるため、本件評価では積算価格に加え、現行の賃貸条件を参考として収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
330,000	51.03	0.36	6,060,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とし、千円未満の場合は千円とする(以下同じ)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数約30年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-10%
(計算式) $20 / (30 + 20) \times (1 - 0.1)$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格（円/㎡） ア	個別 格差 イ	地 積 （㎡） ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
174,000	1.00	1,064.02	1.0	5,504/198,657	5,130,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口-30

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 236,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 103/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/134 & \div & 174,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：公示地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、交通接近及び環境条件が優る。

イ 個別格差：対象地はマンション用地としては概ね標準的である。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ) × ウ × エ
6,060,000	5,130,000	1.1	1.02	12,560,000

ウ 価格補正：周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ 個別格差：3階南向き中間部屋を標準とし、階層別(4/7階)・位置別(南向き中間部屋)効用比等を考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

《DCF法の価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目期末 有効純収益	最 終 還 元 利 回 り	3年目期末 復帰価格※1	複 利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	(6.2%) オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	ア+カ
円 750,102 (12.4%)	円 439,000	% 6.7	円 6,355,672	0.8349	円 5,306,351 (87.6%)	円 6,060,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 6.2\%)^3 = 0.8349$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では積算価格を中心に収益価格を勘案して、調整後価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
① 積 算 価 格	12,560,000	1.00	12,560,000
② 収 益 価 格	——		6,060,000
③調整後の価格	11,260,000		

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格（円） ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価（敷金等） （円）オ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ×オ
11,260,000	1.0	0.8	1.00		9,010,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし

オ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（川口-30）

所 在：川口市柳崎4丁目16番9「柳崎4-16-22」

価 格：236,000円/㎡

位 置：JR武蔵野線「東浦和」駅約900m（道路距離）

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：171㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 道 路：南東6m市道

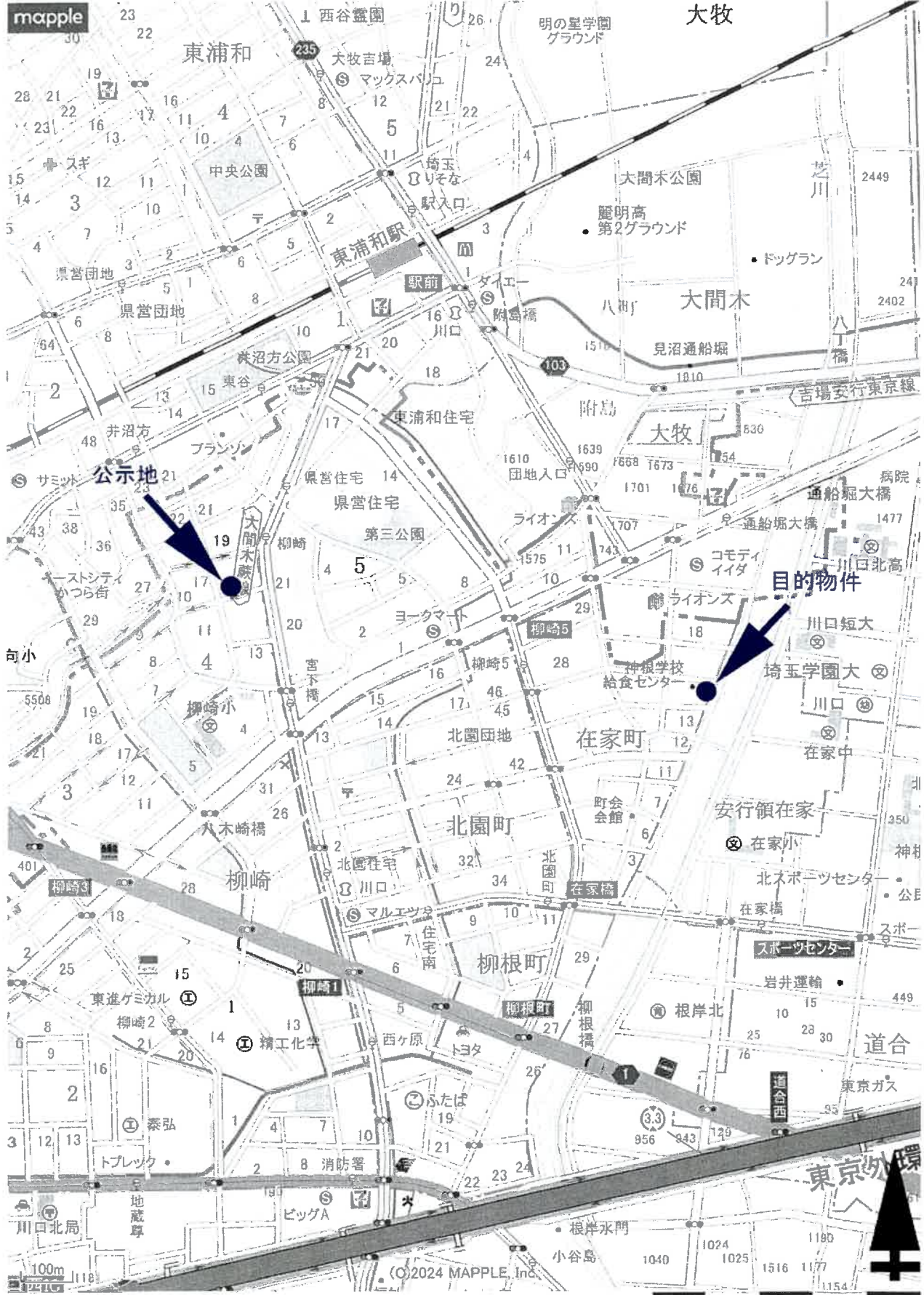
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

埼玉県川口市柳崎5丁目 付近



1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル
 印刷中心は 東経 139度42分21秒 北緯 35度51分26秒
 スーパーマッフルデジタル25
 株式会社マッフル



-11112.634 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 川口市在家町				地 番		14番4			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和58年8月3日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年7月3日

さいたま地方方法務局川口出張所

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月3日 さいたま地方法務局川口出張所

請求番号: 16-2

A 3をA 4に縮小

0571620

地積測量図

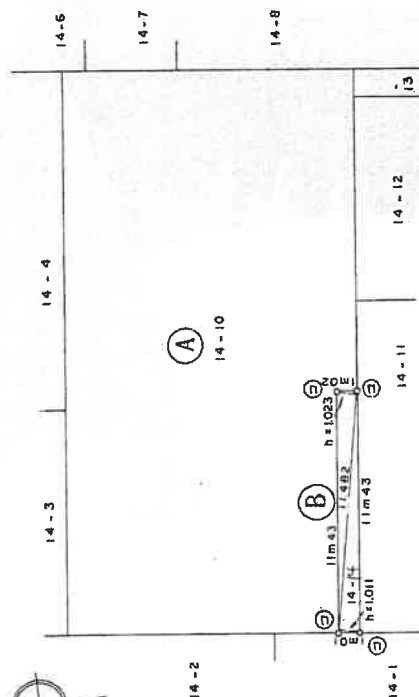
14-14-10

番地

三口市佐々町

土地の所在

浦和地方法務局
平成 5. 3. 23
処理



⑤ コンクリート杭

作者

申請人

3月15日作製)

縮尺

1/250

符 号	底 边	高 寸	1/2	面 積
B	11.482	1.023	1/2	11.677 19 4
	地 積			11.67 m ²
A	368.70	B		357.022806
	地 積			357.03 m ²

請求番号: 16-2

登記年月日：平成6年11月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月3日 さいたま地方裁判所川口出張所

登記官

請求番号：16-3

A3をA4に縮小

0126208 各階平面図

家屋番号

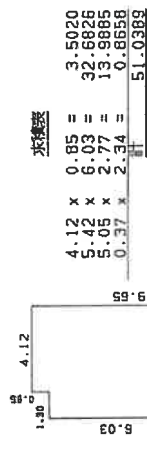
在家町
14-4-402

建物図面

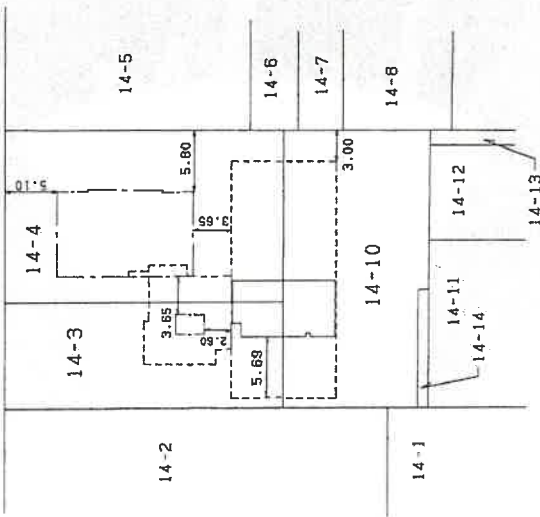
建物の所在

川口市在家町14-4、14-3、14-10

H 6.11.14



道路



建物の存する部分 4階

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500