

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10月 7日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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10月22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月 5日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年11月19日 午前10時00分 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11月10日 午前 9時10分から 令和 7年11月14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10月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,110,000 8,888,000		2,222,000	76,654	16,426
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市東本郷二丁目 2番地28

建物の名称 ライオンズマンション川口東本郷台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東本郷二丁目 2番28の101

建物の名称 101号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 78.88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 川口市東本郷二丁目2番28

地 目 宅地

地 積 1210.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 20万1612分の8352



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 27日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 川口市東本郷二丁目 2 番地 28

建物の名称 ライオンズマンション川口東本郷台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東本郷二丁目 2 番 28 の 101

建物の名称 101 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 78.88 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 川口市東本郷二丁目 2 番 28

地 目 宅地

地 積 1210.00 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 20 万 1612 分の 8352



令和7年(ケ)第55号
令和7年3月28日受理
令和7年4月23日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 佐藤 公康

(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 川口市東本郷二丁目 2番地28

建物の名称 ライオンズマンション川口東本郷台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東本郷二丁目 2番28の101

建物の名称 101号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 78.88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 川口市東本郷二丁目2番28

地 目 宅地

地 積 1210.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 20万1612分の8352



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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が異なる (☐ 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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 債務者兼所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	管理費 15,900 円 修繕積立金 16,700 円 専用庭使用料 240 円	令和7年4月3日現在 ☒ 滞納がある 令和5年11月～令和7年4月分 計 582,620 円 ☐ 遅延損害金がある 令和 年 月～令和 年 月分 計 円 ☐ その他
管理費等照会先	株式会社大京アステージ東東京支店	
その他の事項	1 目的物件の状態・維持管理はおおむね経年並みと考えられる。大きな不具合は見られなかった。 2 室内で小型犬が2匹飼育されている (目立った傷みや臭い等はなかった)。 3 債務者兼所有者によれば、約2年前に目的物件内部をリフォームしたとのことである。 4 リビングの壁クロスに剥離による浮きが見られた (写真⑨参照)。 5 リビングのコンセントプレートが浮き出ていた (写真⑩参照)。 6 債務者兼所有者によれば、マンションでの事件・事故等の情報は無いとのことである。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	接道する地番 25-7 は川口市所有の公衆用道路 (公簿上の地目も同様) であり、通行に支障はない。	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成・令和 年 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

(2枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 目的物件には私が居住しています。 2 約2年前に600万円ほどで室内をリフォームしました。 3 マンションで事件・事故については聞いたことはありません。 4 目的物件には大きな不具合はないと思います。 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

(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述等から2枚目のとおり認めた。

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

(4枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月1日(火) 17:20-17:30	物件所在地	目的物件特定, 占有確認 外観写真撮影 現況調査依頼文書を差置き
令和7年4月2日(水) 12:05-12:10	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照 会書を FAX 送信
令和7年4月11日(金) 16:30-16:35	執務室	現況調査依頼文書を郵送(解錠予 告)
令和7年4月17日(木) 9:25-10:05	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人, 解錠 技術者, 立会人同行) 債務者兼所有者より聴取
令和7年4月18日(金) 16:00-16:05	法務局(越谷)	隣接地の全部事項証明書を取得

(特記事項)

☒ 令和7年4月17日
 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 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, 立会人を立ち会わせ, 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・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)



-7135.291 (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) 国土交通省国土地理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。

地番区域見出
 東本郷2丁目

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	川口市東本郷二丁目					地番	2番28		
出力尺	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62年5月8日				備考 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7年2月7日
 さいたま地方法務局川口出張所
 地図整理番号：M20053
 登記官

0245183

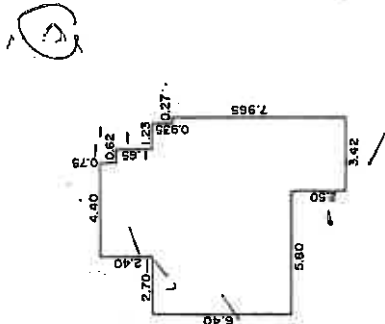
各階平面図

家屋番号
東本郷二丁目2番28
の101

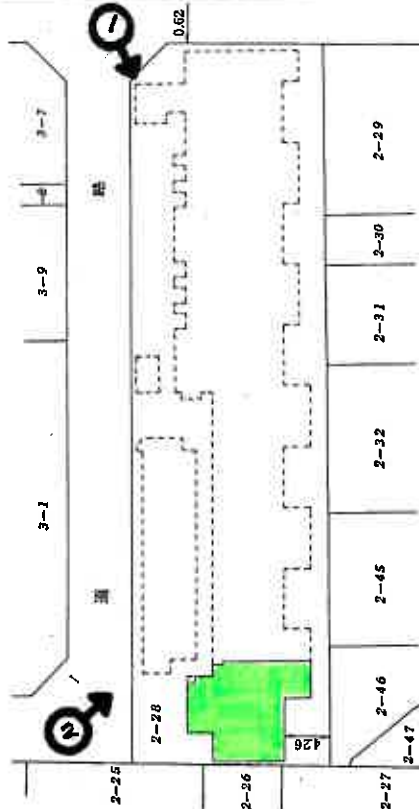
建物図面

建物の所在
川口市東本郷二丁目2番地28

建物の存する部分 1 階
建物番号 101 号



(写真撮影位置)



求 積

9.22	×	11.30	=	104.1860
-2.12	×	0.75	=	1.5900
-1.50	×	1.65	=	2.4750
-0.27	×	0.935	=	0.25245
-5.80	×	2.50	=	14.5000
-2.70	×	2.40	=	6.4800
				78.88855

床 面 積 78.88 ㎡

単位はメートル

A3判をA4判に縮小

作製者
土地調査士
家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

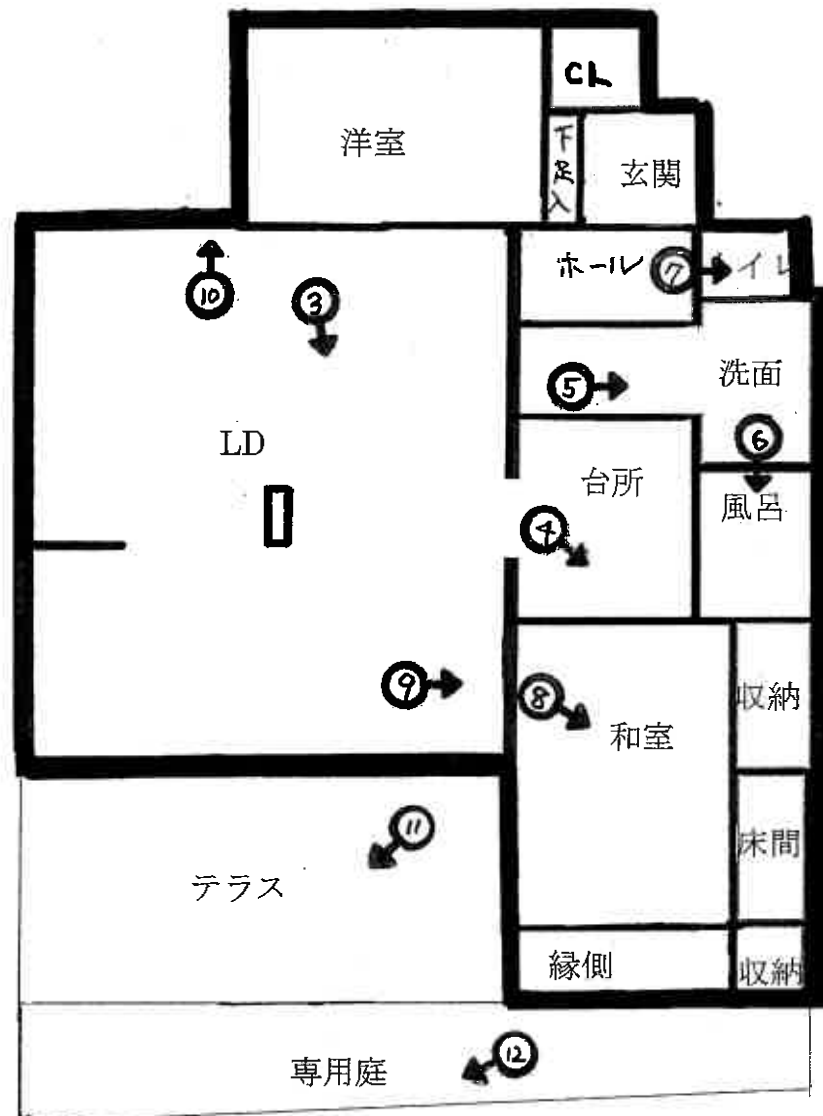
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月7日 さいたま地方裁判所川口出張所

(7 枚目)

登記官

建 物 見 取 図

(写真撮影位置 ○→)



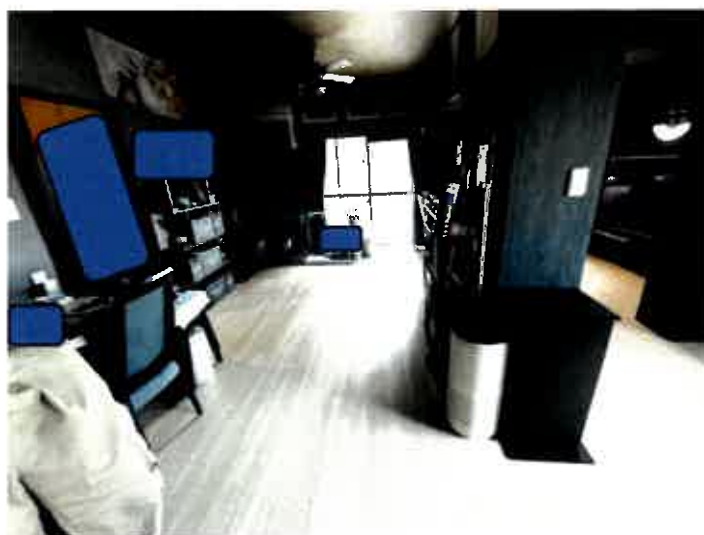


①

目的物件を含む
一棟の建物



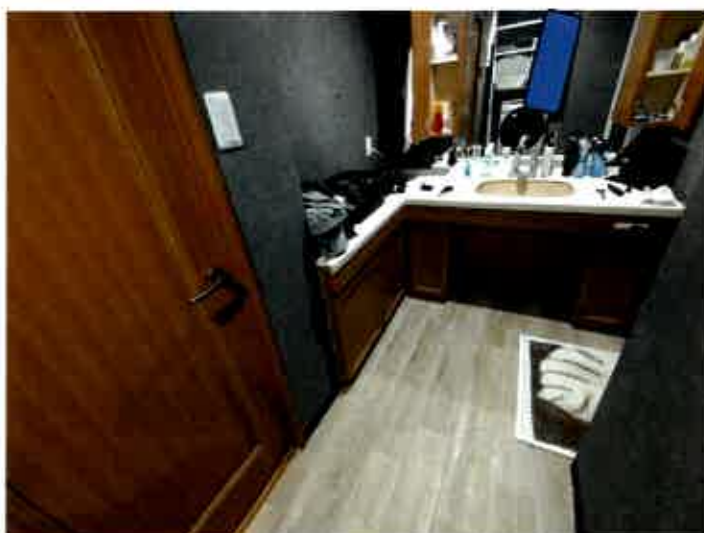
②



③



④



⑤



⑥

(10 枚目)



⑦



⑧



壁クロスの浮き

⑨

(11 枚目)



⑩
コンセント ^{プレート}~~カバー~~
の不具合



テラス

⑪



専用庭

⑫

令和 7 年(ケ)第 5 5 号
令和 7 年 4 月 1 7 日 現地調査
令和 7 年 5 月 1 4 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伊 勢 秀

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市東本郷二丁目 2 番地 28

建物の名称 ライオンズマンション川口東本郷台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東本郷二丁目 2 番 28 の 101

建物の名称 101 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 78.88 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 川口市東本郷二丁目 2 番 28

地 目 宅地

地 積 1210.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 20 万 1612 分の 8352

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 11,110,000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58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 表 示) 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		
	な し		

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 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	埼玉高速鉄道線「南鳩ヶ谷」駅の北東方約2km(直線距離)、J R 京浜東北線「川口」駅の北東方約4.4km(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ中に空地も見られる高低差のある住宅地域で、区画整理がなされていることから街路は整然と配置されている。。	
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1種住居地域 60% 200% なし 川口市景観計画・景観形成条例～景観計画区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,210.00㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	東約6m舗装市道(建築基準法上の道路) 北約6m舗装市道(建築基準法上の道路) ※上記各市道とは何れもほぼ等高である。	
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：なし 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	※特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション川口東本郷台
建物の用途	共同住宅 (総戸数 30戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和63年3月3日新築 経過年数 : 約37年 経済的残存耐用年数 : 約13年
構造	鉄筋コンクリート造、3階建
仕様	屋根 : 瓦葺き 外壁 : タイル貼り、その他 その他 : 特になし
設備等	オートロック、駐車場、自転車置場、管理事務室等。エレベーターはない。
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 : ライオンズマンション川口東本郷台管理組合 管理会社 : 株式会社大京アステージ 管理形態 : 巡回
管理の状況	普通
特記事項	※特になし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 1階 主要開口部の方位: 南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ(78.88㎡)
間 取 り	2LDK 南側にテラスと専用庭あり
仕 様	内 壁: クロス貼り、その他 天 井: クロス貼り、合板張り、その他 床 : フローリング、畳敷、その他 設 備: 電気、給排水等 その他: 特になし ※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: 15,900円(月額) 修繕積立金: 16,700円(月額) 滞 納 額: あり (令和7年4月3日現在) これらの詳細については、執行官の現況調査報告書参照。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が、居宅として使用している。
特 記 事 項	a) 目的建物は元々4LDKの間取りだったものと思われるが、全面的なリフォームにより中央部のリビングルームとその西側に隣接した二つの洋室とが一体化され2LDKとされている。なお、所有者は当該リフォームを二年ほど前に施工したこと、工事費用として600万円程度を要した旨を述べている。 b) 内壁クロスの一部に浮き上がり箇所が見られた外、コンセントプレートの一部が浮きでている。 c) 室内で犬が二匹飼育されているが、室内には特段の損傷は存せず、臭気も感ぜられない。 d) 本件マンションではガスは使用されておらず、調理関係はIHクッキングヒーターによる。また北西角のサービスバルコニーに隣接して、給湯に用いられる電気温水器が設置されている。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

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
500,000	78.88	0.25	9,860,000

※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する(以下同じ)。

ア 再調達原価：室内がリフォームされていることを考慮した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数37年、経済的残存耐用年数13年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－5%

(計算式) $13 / (37 + 13) \times (1 - 0.05)$

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
146,000	1.04	1,210.00	1.0	8,352/201,612	7,610,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 川口－31

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $150,000\text{円/㎡} \times 100.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 = 146,000\text{円/㎡}$

◇ 時 点 修 正：公示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(道路接面方位)等を考慮した。

◇ 地 域 格 差：公示地の所在する地域は、対象地域と同等である。

イ 個 別 格 差：増価要因～道路接面方位、角地である点、減価要因～特になし

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
9,860,000	7,610,000	1.00	1.01	17,640,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：2階で南向きにバルコニーがある中間室を標準とした場合、階層別(1階)で劣るが、角室であるため位置別では優る。

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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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もので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
1,693,519円 (19.6%)	575,800円	6.7%	8,336,209円	0.8349	6,959,901円 (80.4%)	8,650,000円 (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

上記のとおり、収益価格は積算価格に比して低位に乖離した数値として得られたが、目的物件はファミリータイプの特徴を有するマンションであり、需要の主体は自己利用を目的としたものと認められることから、本件評価では積算価格を重視しながら収益価格を関連付けて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

	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	17,640,000	1.00	17,640,000
② 収 益 価 格	—		8,650,000
③調整後の価格(円)	16,700,000		

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
16,700,000	1.00	0.70	0.95		11,110,000

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：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

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-31)

所 在 : 川口市東本郷2丁目2番20 「東本郷2-2-29」

価 格 : 150,000円/㎡

位 置 : JR京浜東北線「川口」駅約5.4km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 168㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東6m市道

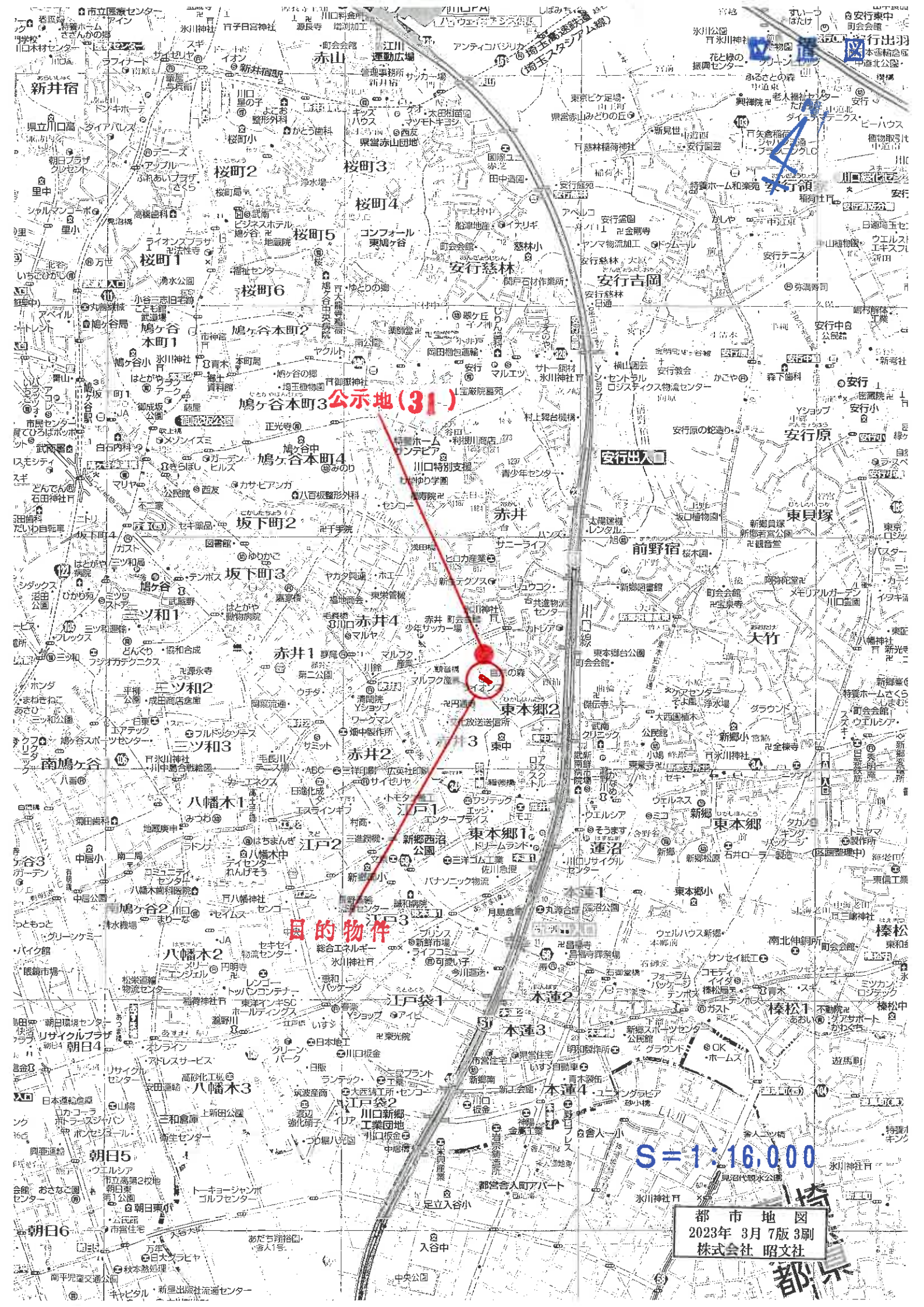
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 近隣地図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上



公示地(31)

目的物件

S=1:16,000

都市地図
2023年 3月 7版3刷
株式会社 昭文社

近隣地図

埼玉県川口市東本郷2丁目2-38付近



60m

1:1500



(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) 国土交通省国土地理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。

地番区域見出
東本郷2丁目

請 求 部 分	所 在		川口市東本郷二丁目				地 番	2番28			
出 力 尺 寸	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62年5月8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7年2月7日
さいたま地方法務局川口出張所
登記官

地図整理番号：M20053
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

これは図面に記録されている内容を確認した図面である。
令和7年2月7日 さいたま地方建設局川口出張所

登記官

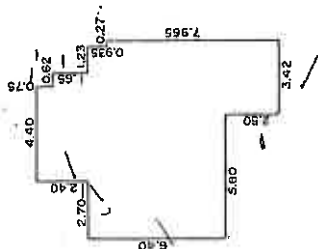
0245183

各階平面図

家屋番号 東本郷二丁目2番28
の101

建物図面

建物の所在 川口市東本郷二丁目2番地28

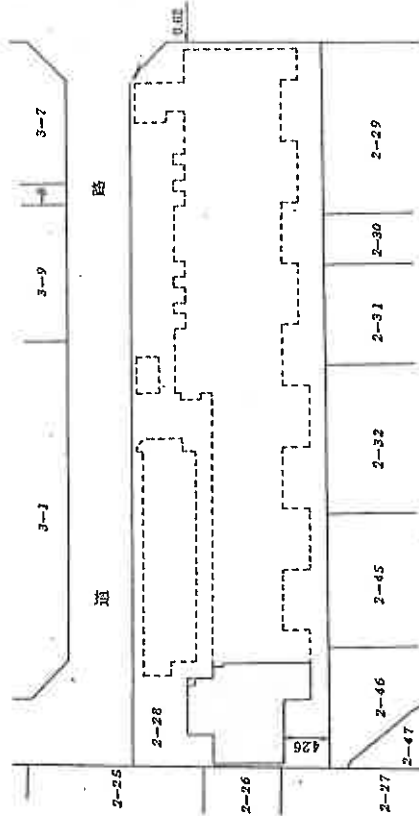


建物の存する部分 1 階
建物番号 101 号

求 積

9.22 × 11.30	=	104.1860
-2.12 × 0.75	=	1.5900
-1.50 × 1.65	=	2.4750
-0.27 × 0.935	=	0.25245
-5.80 × 2.50	=	14.5000
-2.70 × 2.40	=	6.4800
		78.88855

床面積 78.88 ㎡



単位はメートル

作製者 土地調査
家屋

縮尺 1/250
2月25日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会館)