

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 7月29日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

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 8月20日から 令和 7年 8月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 3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 9月17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 9月 8日 午前 9時10分から 令和 7年 9月12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 7月29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）
1～3	7,700,000 6,160,000	一括	1,540,000	31,017	6,646
1	1,440,000				
2	1,020,000				
3	5,240,000				



物 件 目 録

1 所 在 川口市朝日五丁目
地 番 8 番 18
地 目 宅地
地 積 306.73 平方メートル

共有者 A 持分 16 分の 1

2 所 在 川口市朝日五丁目
地 番 8 番 17
地 目 宅地
地 積 217.26 平方メートル

共有者 A 持分 16 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市朝日五丁目 8 番地 18、8 番地 17
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 249.12 平方メートル
2 階 249.12 平方メートル
3 階 249.12 平方メートル
4 階 249.12 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日五丁目 8 番 18 の 5
建物の名称 403
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 55.67平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 16 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 3】

・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 所 在 川口市朝日五丁目
地 番 8 番 18
地 目 宅地
地 積 306.73 平方メートル
共有者 A 持分 16 分の 1

2 所 在 川口市朝日五丁目
地 番 8 番 17
地 目 宅地
地 積 217.26 平方メートル
共有者 A 持分 16 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市朝日五丁目 8 番地 18、8 番地 17
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 249.12 平方メートル
2 階 249.12 平方メートル
3 階 249.12 平方メートル
4 階 249.12 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日五丁目 8 番 18 の 5
建物の名称 403
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

物 件 目 録

床 面 積 4階部分 55.67平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第382号

令和7年1月23日受理

令和7年3月4日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 山 中 宏 之

(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 所 在 川口市朝日五丁目
地 番 8番18
地 目 宅地
地 積 306.73平方メートル
共有者 **A** 持分16分の1

2 所 在 川口市朝日五丁目
地 番 8番17
地 目 宅地
地 積 217.26平方メートル
共有者 **A** 持分16分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市朝日五丁目 8番地18、8番地17
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 249.12平方メートル
2階 249.12平方メートル
3階 249.12平方メートル
4階 249.12平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日五丁目 8番18の5
建物の名称 403
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 55.67平方メートル

所有者 **A**



(区分所有建物用2)

[illegible]

(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 目的建物の玄関前表札には、登記情報上の前所有者の苗字がローマ字で表記されたものが残っているが、玄関、集合郵便受けにはいずれも「不在住戸（2024. 7. 12）」と記載されたテープが貼られていた。調査は解錠技術者等を同行して実施した。

間取は、管理組合から提供を受けた当初の間取図面から変更されており大幅にリフォームされたものとなっていた。居宅内には冷蔵庫、ベッド等の数点の家具家電が残置されているのみで誰かしらが現に居住している様子は見られなかった。債務者兼所有者契約名義の水道使用量等のお知らせ（令和6年7月3日検針）が存在したほかには債務者兼所有者が目的物件を購入した際に受領したと思われる関係書類がまとめられたファイル及び債務者兼所有者の氏名が表示され管理費等の領収書冊子が存在した。以上の状況から目的物件の占有関係については、3枚目のとおり認定した。

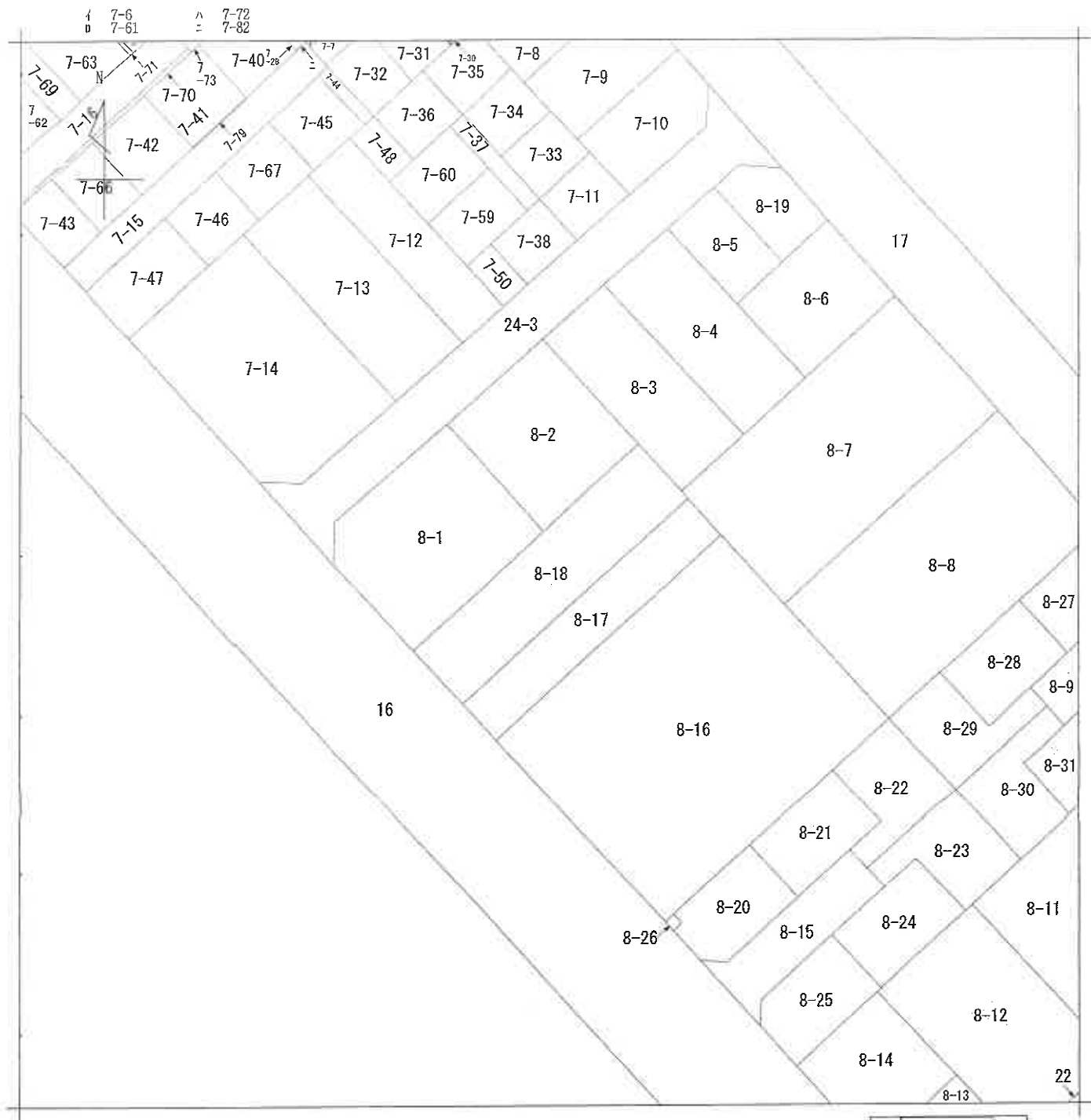
なお、上記のとおり居宅内は大幅にリフォームされていたが、リフォーム前には壁だったと思われるLDK中央部分の天井高が約1.8メートルであった。

以上

(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1月24日(金) 15:30-15:35	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、 連絡文書(解錠予告)をドアに挟んで 通知、管理組合窓口を確認
令和7年2月3日(月) 11:20-11:25	執務室	管理会社担当者宛に対し管理費等滞 納状況照会書を郵送
令和7年2月14日(金) 14:40-15:10	物件所在地	立会人立会いのもと物件調査、写真 撮影(評価人同行)
令和7年2月18日(火) 10:40-10:45	法務局川口出張所	隣接土地の登記事項要約書取得
(特記事項) ■ 令和7年2月14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)



(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。

地番区域見出
朝日5丁目

請求部	所在	川口市朝日五丁目				地番	8番18			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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51年				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12月3日

さいたま地方法務局川口出張所

地図整理番号：M19829

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

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12月3日 さいたま地方広務局川口出張所

(7 枚目)

登記官

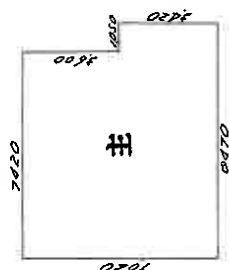
建築物階平面図

0021571

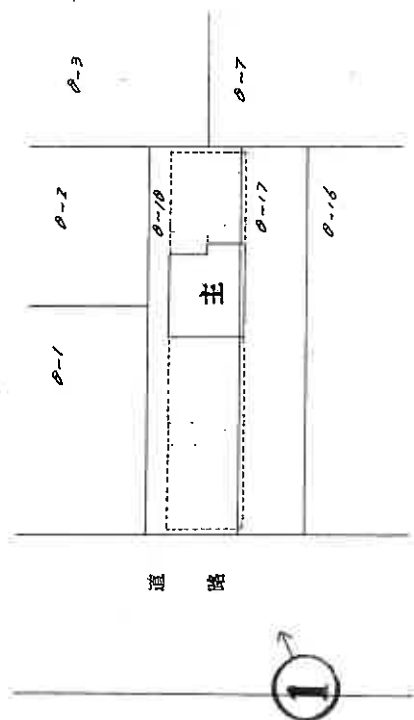
家屋番号 朝日5丁目8-18-5

建物の所在 川口市朝日5丁目8-18, 8-17

建築物の存する部分 4 階



$7.020 \times 7.420 = 52.0004$
 $3.420 \times 1.050 = 3.5910$
計 55.6794 m²



○→写真撮影の位置と方向

製作年月日 昭和52年9月8日

製作者

土地家屋調査士

申請人

土地家屋調査士

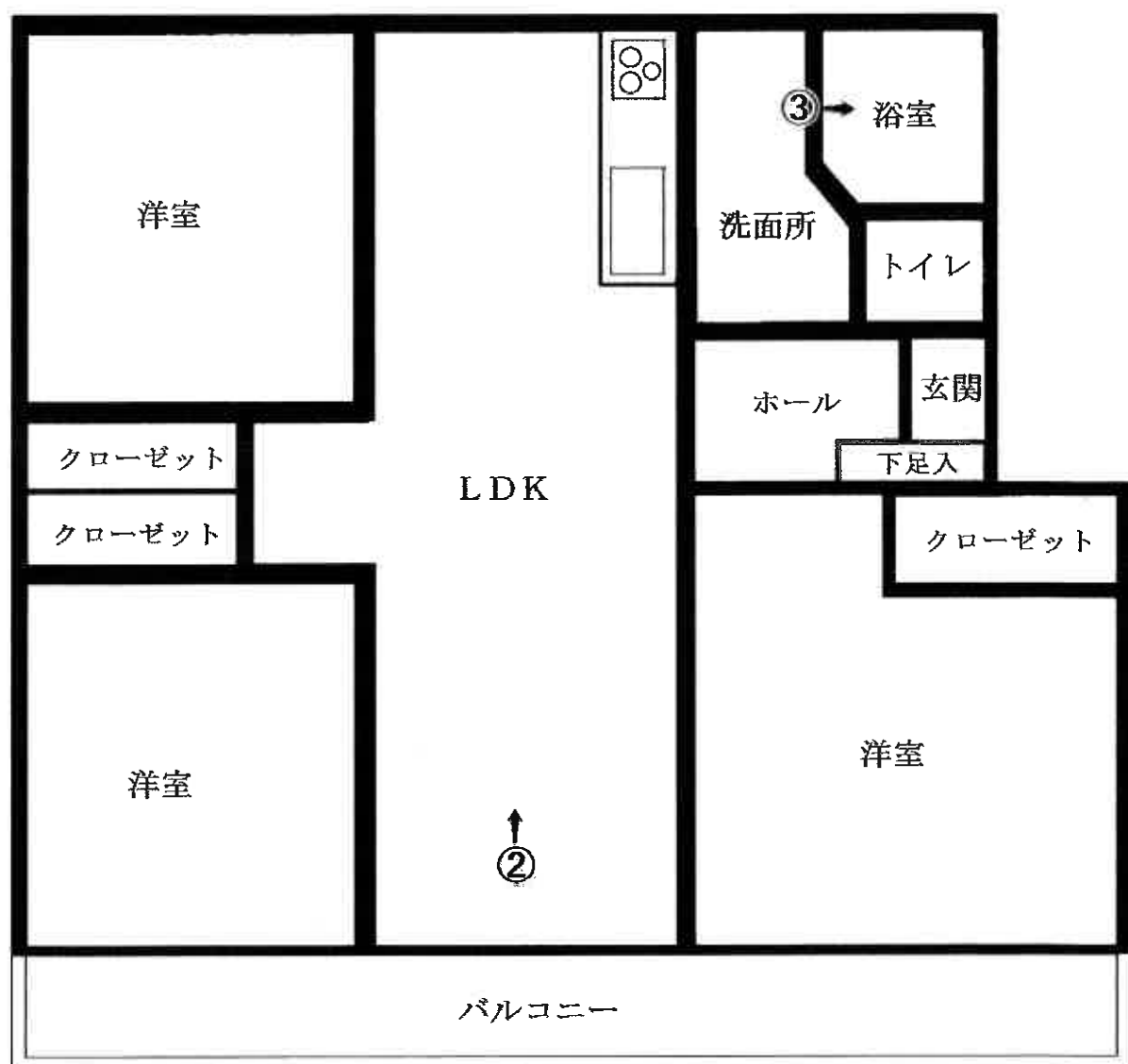
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

403

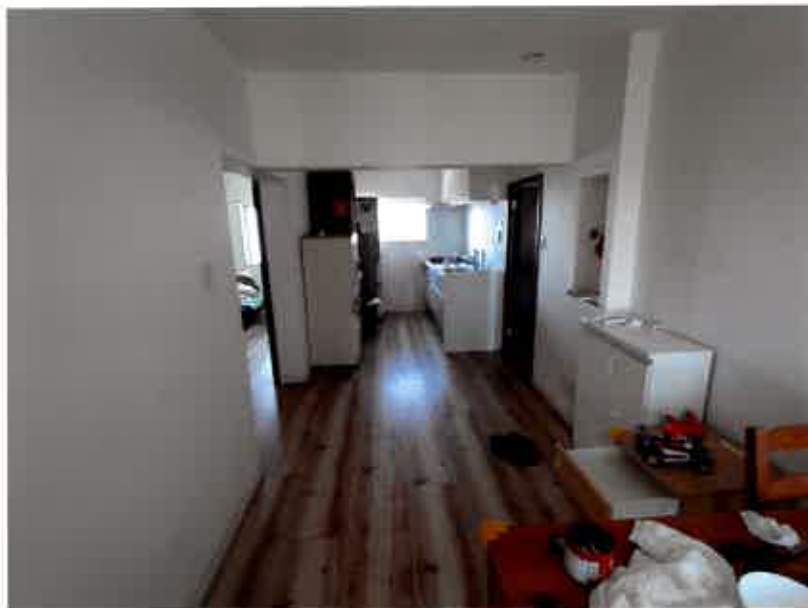
建 物 見 取 図

(写真撮影位置 ○→)

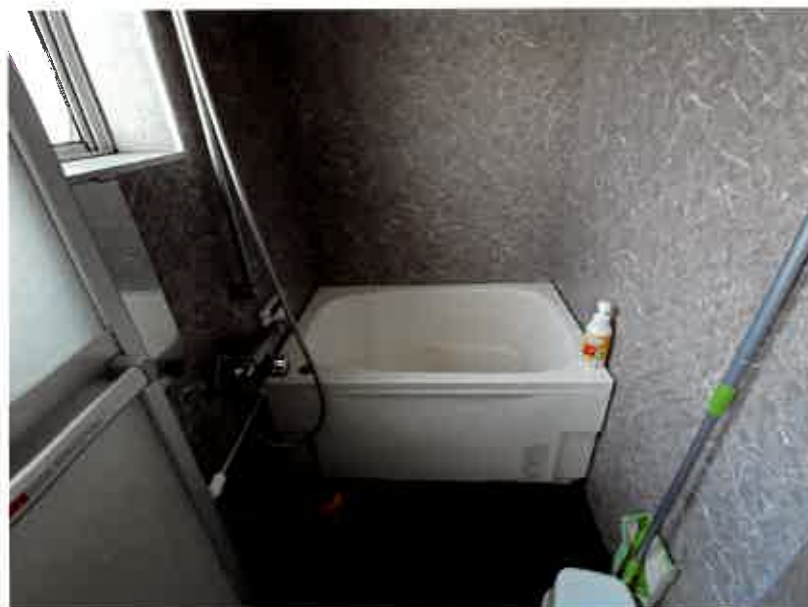




①



②



③

令和 6 年（ケ）第 3 8 2 号

令和 7 年 2 月 1 4 日 現地調査

令和 7 年 3 月 1 2 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 所 在 川口市朝日五丁目
 地 番 8番18
 地 目 宅地
 地 積 306.73平方メートル
 共有者 A 持分16分の1

2 所 在 川口市朝日五丁目
 地 番 8番17
 地 目 宅地
 地 積 217.26平方メートル
 共有者 A 持分16分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市朝日五丁目 8番地18、8番地17
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 249.12平方メートル
 2階 249.12平方メートル
 3階 249.12平方メートル
 4階 249.12平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日五丁目 8番18の5
 建物の名称 403
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 55.67平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金 7,700,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,440,000円
物件2（土地）	金 1,020,000円
物件3（建物）	金 5,240,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1と2の内訳価格は、物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(土地の表示) 所在地 地積 共有持分	別紙物件目録記載の通り	
2	(土地の表示) 所在地 地積 共有持分	別紙物件目録記載の通り	
3	(一棟の建物表示) 所在 構造 床面積 (専有部分の) (建物表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載の通り	
物件 番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	○底地（場所的利益控除後） ※物件1と2は、一体で物件3建物の敷地として利用されている。		
3	○場所的利益付建物 ※物件1及び2に係る場所的利益付建物		

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	目的物件は、川口市のほぼ南部にある朝日5丁目地内に存し、最寄りの埼玉高速鉄道線「南鳩ヶ谷」駅から南東方へ約 1.3km（直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》		
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、広幅員の市道沿いに戸建住宅やマンションが建ち並ぶほか飲食店舗や事業所も見られる地域で、区画整理済みのため周辺街路はほぼ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	市街化区域	
	（区分）	上記市道境界から25m迄	左記境界より25m以遠
	用 途 地 域	第2種住居地域	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%	60%
	容 積 率	200%	200%
	防 火 規 制	な し	
	その他の規制	・川口市景観計画・景観形成条例～景観計画区域	
画 地 条 件 （規模・形状等） ※物件1及び2	地 積：	523.99㎡（物件1）306.73㎡＋（物件2）217.26㎡	
	形 状：	長方形	
	地 勢：	ほぼ平坦	
	その他：	特になし	
接 面 道 路	南西側：幅員約15m舗装市道、ほぼ等高に接面 ※上記市道は、建築基準法上の道路である。		
土地の利用状況	物件3建物（マンション）の敷地として利用されている。		
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。		
特 記 事 項	(a)川口市が公表する内水氾濫履歴によれば、目的物件の周辺において、以前道路冠水が生じた旨が記されている。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	第6コーポサンキョー	
建物の用途	共同住宅（総戸数16戸） 全階が共同住宅として利用されている。	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和52年9月1日新築 経過年数：約48年 経済的残存耐用年数：約12年	
構造	鉄筋コンクリート造、4階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	吹き付けタイル
	その他	特になし
設備等	自転車置場あり、 エレベーター・駐車場はない	
建物の品等	使用資材：普通 施工程度：普通	
管理の形態等	管理組合：第6コーポサンキョー管理組合 管理会社：なし 管理形態：自主管理	
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：4 階 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	登記とほぼ同じ (55.67㎡)	
間 取 り	3 L D K バルコニーあり	
仕 様	内 壁	クロス貼り
	天 井	クロス貼り
	床	フローリング、その他
	設 備	電気、ガス、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 ： 月額 10,000円（修繕積立金を含む）	
	滞 納 額 ： あり（令和 7年 2月 7日時点）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇建物所有者が居宅（空き家の状態）として使用している。	
特 記 事 項	(a)室内は、比較的近年にほぼ全面的なリフォームがなされたものと認められた。 (b)L D K 付近等、一部の箇所における天井高が 1.8m程度とされていることから、高身長者の居住にはやや支障があるものと思われる。	

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 物件1及び2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共 有 持 分 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	208,000	1.045	306.73	1.00	1 / 1 6	4,170,000
2	208,000	1.045	217.26	1.00	1 / 1 6	2,950,000

※試算表における試算結果である総額（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 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地：川口－3

$$\begin{array}{ccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 207,000\text{円/㎡} & \times 102/100 & \times 100/104.5 & \times 100/97 & = 208,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

◇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 ： 基準地が所在する地域は、対象地域に比して接面街路幅員で劣る。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～道路接面方位
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 共 有 持 分 ： 登記上の共有持分割合による。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	400,000	55.67	0.18	4,010,000

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：登記面積を採用した。

ウ 現価率：経過年数約48年、経済的残存耐用年数約12年
観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$\text{現価率} = \frac{\begin{matrix} \text{(経済的残存耐用年数)} \\ 12 \end{matrix}}{\begin{matrix} 48 \\ \text{(経過年数)} \end{matrix} + \begin{matrix} 12 \\ \text{(経済的残存耐用年数)} \end{matrix}} \times \begin{matrix} \text{(観察減価)} \\ (1 - 0.10) \end{matrix} \div 0.18$$

2 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

①敷地利用権等価格

物件 番号	建 付 地 価 格 (円) ア	敷 地 利 用 権 等 割 合 イ		敷 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	4,170,000	0.50	場 所 的 利 益	2,090,000
2	2,950,000	0.50	場 所 的 利 益	1,480,000
合 計				3,570,000

②積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア		敷地利用権価格 の控除及び加算 イ (円)	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積 算 価 格 (円) (ア±イ)×ウ×エ	価 格 構 成 比
1	4,170,000	－	2,090,000	1.0	1.00	2,080,000	18.7%
2	2,950,000	－	1,480,000	1.0	1.00	1,470,000	13.2%
3	4,010,000	＋	3,570,000	1.0	1.00	7,580,000	68.1%
(合計)						11,130,000	100.0%

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：2階の南東向き中間室を標準とした場合、エレベーターがないため階層別ではやや優る程度、また位置別では同階層に角室があるためやや劣る程度だが、全体的には上記のとおりである。

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号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 (円)
	4年目期末正味純収益	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 (6.3%)	正味復帰価格現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ
円 1,942,188 (19.1%)	円 691,700	6.8%	9,866,897円	0.8325	8,214,192 (80.9%)	10,160,000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

$$1 \div (1 + 6.3\%)^3 \approx 0.8325$$

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、目的物件はいわゆるファミリータイプマンションであり、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	11,130,000	1.00	11,130,000
② 収 益 価 格	—		10,160,000
③ 調 整 後 の 価 格	11,000,000		

イ 占有減価修正：不要と判断した。

2 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で按分して、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円)	構 成 比 イ	按分後の価格 (円) ア×イ
1	11,000,000	18.7%	2,060,000
2		13.2%	1,450,000
3		68.1%	7,490,000

3 評価額の判定

按分後の価格に、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なら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。

物件 番号	按 分 後 の 価 格 又 は 土 地 価 格 ア (円)	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) オ (円)	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
1	2,060,000	1.0	0.7	1.00		1,440,000
2	1,450,000	1.0	0.7	1.00		1,020,000
3	7,490,000	1.0	0.7	1.00		5,240,000
一括価格 (合計)						7,700,000

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
(滞納管理費等は競売市場修正における減価に含む)

オ その他の控除減価 (敷金等) : なし

第6 参考価格資料

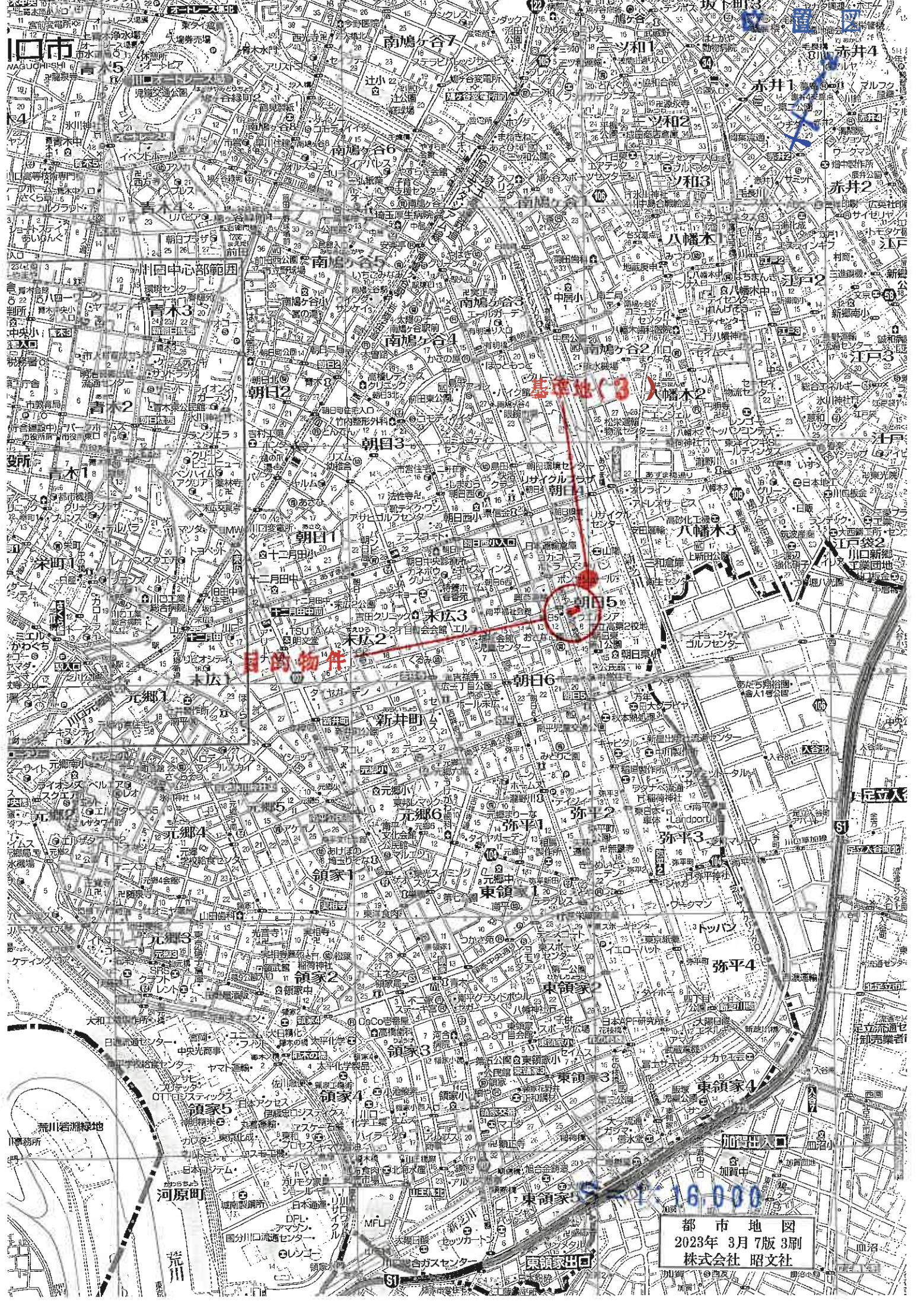
1 基準地価格（川口－3）

所 価 位 価 格 時 点 地 積 供 給 処 理 施 設 接 面 街 路 用 途 指 定 等	在 格 置 点 積 設 路 等	川口市朝日5丁目6番10 「朝日5－6－21」 207,000円／㎡ 埼玉高速鉄道線「南鳩ヶ谷」駅から約1.4kmに位置する。 令和6年7月1日 190㎡ 水道、ガス、下水 南東側4m市道 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要		一般住宅のほかに店舗等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1. 位 置 図
2. 公 図 写
3. 建物図面・各階平面図

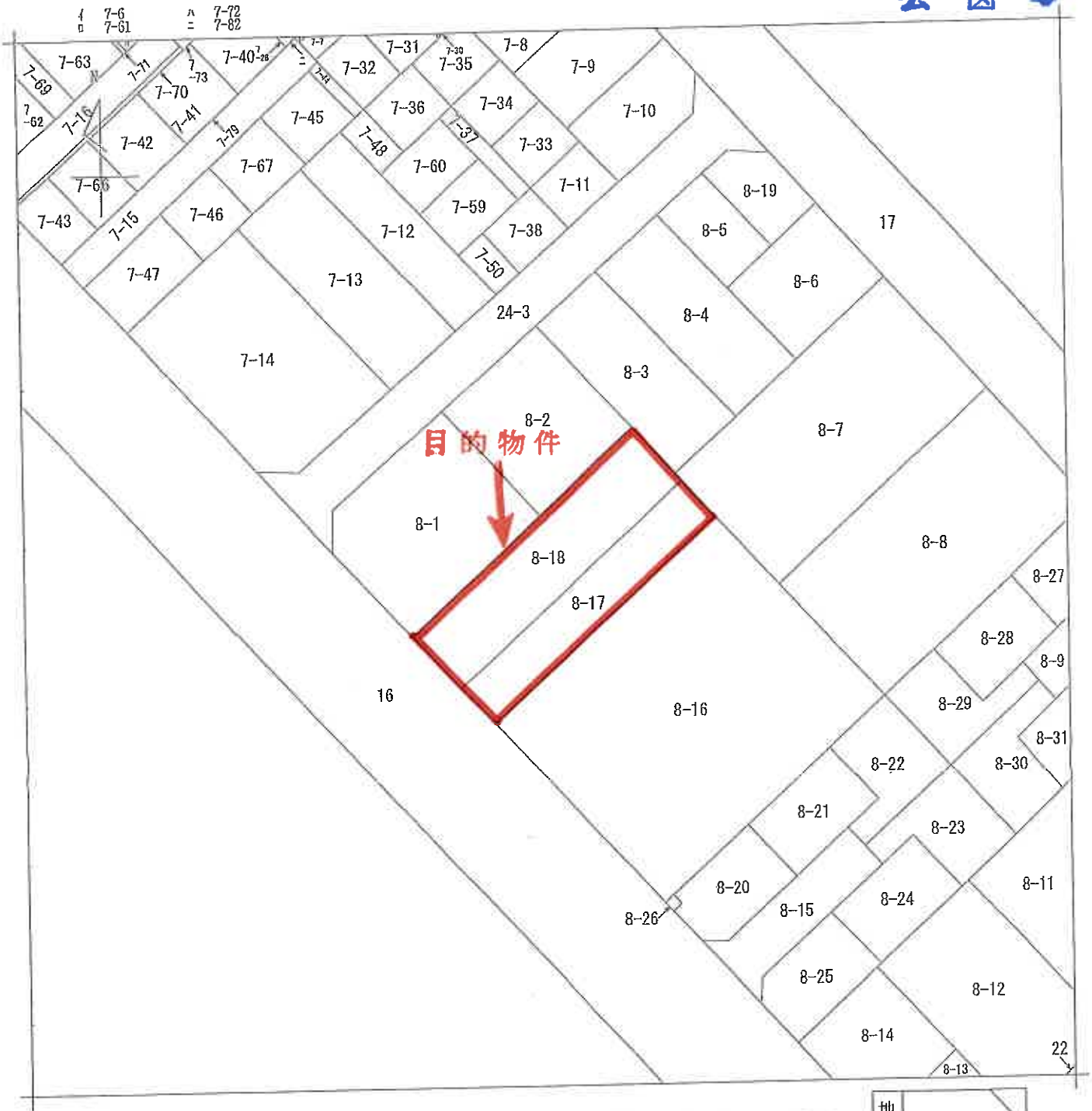
以 上



基本地(3)

目的物件

都市地図
2023年 3月 7版 3刷
株式会社 昭文社



(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。

地番区域見出
朝日5丁目

請求部	所在	川口市朝日五丁目					地番	8番18		
出力尺	1/500	精度区		座標系又は記号		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51年				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12月3日
さいたま地方務局川口出張所
登記官

地図整理番号：M19829
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和52年9月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年12月3日 さいたま地方広務局川口出張所

登記官

建築物階平面図

552.9.28

0021571

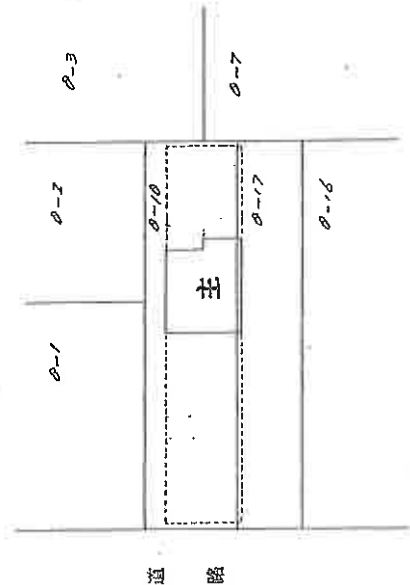
家屋番号 朝日55日8-18-5

建築物の所在 川口市朝日55日8-18, 8-17

建築物の存する部分 4 階



$$\begin{aligned} 7.020 \times 7.620 &= 52.0004 \\ 3.420 \times 1.030 &= 3.5210 \\ \text{計} &55.6794 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

403