

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 合 田 みちる

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 令和 7年11月 5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11月19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	4,930,000 3,944,000		986,000	30,213	6,474
	</				



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 川口市並木三丁目 32 番地 5

建物の名称 ヴェルト川口並木

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 並木三丁目 32 番 5 の 202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 18.39 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 川口市並木三丁目 32 番 5

地 目 宅地

地 積 191.73 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 4 万 7 4 0 7 分の 2005



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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】

賃借権（転借権）

範 囲 全部

賃借人 株式会社リヴシステム

期 限 定めなし

賃 料 月額5万5800円

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

上記の賃借権（転借権）は最先の賃借権である。

原賃借人（転貸人）BR TRUSTY株式会社の原賃借権は抵当権に後れるが、上記賃借人（転借人）株式会社リヴシステムは、同転貸人と転貸借契約を締結する前から前所有者Bと賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。転々借人Aが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 川口市並木三丁目32番地5

建物の名称 ヴェルト川口並木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木三丁目 32番5の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 18.39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 川口市並木三丁目32番5

地 目 宅地

地 積 191.73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 4万7407分の2005



令和7年(ケ)第50号
令和7年4月3日受理
令和7年5月30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 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市並木三丁目 3 2 番地 5

建物の名称 ヴェルト川口並木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木三丁目 3 2 番 5 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 8 . 3 9 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 川口市並木三丁目 3 2 番 5

地 目 宅地

地 積 1 9 1 . 7 3 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 4 万 7 4 0 7 分の 2 0 0 5



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	埼玉県川口市並木3丁目32番7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	☐ 建物所有者 ☒ 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	☐ のとおり 管理費 7,400円 修繕積立金 5,920円	令和7年4月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年6月～R7年4月分 計146,520円
管 理 費 等 照 会 先	ユニオン・シティサービス株式会社	
そ の 他 の 事 項	管理会社によると、上記管理費等滞納金に対する遅延損害金（年利15パーセント）として9,842円が生じているとのことである。	
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	敷地に接する蕨市塚越7丁目80番の土地は蕨市所有名義の公衆用道路となっている（登記上地目も同様）。	
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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■BR TRUSTY株式会社	
占有状況		■全部 □	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□債務者 ■株式会社リヴシステム ■居室 □事務所 □店舗 □倉庫 ■文書(■建物賃貸借契約書(転貸借) (Bと株式会社リヴシステムとの平成 24.2.28付)、建物賃貸借契約書(転 貸借) (BR TRUSTY株式会社と株式 会社リヴシステムとの平成31.2.13付)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		平成30年12月8日	
最初の 契約等	契約日	平成30年11月18日	
	期間	平成30年12月8日から ■令和10年12月7日まで10年間	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	平成 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間	
		■期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 □その他()	
	借主	■占有者 □その他()	
賃料・支払時期		毎月金54,200円 (毎月15日限り当月分払)	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	
特約等		■譲渡転貸可 □	
その他		債務者兼所有者の前所有者Bが株式会社 リヴシステムと締結したものを債務者兼 所有者が所有権取得時にBR TRUSTY株式 会社と左記欄の契約を締結したためこれ を承継したもの	
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	

(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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 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(☒ 貸室賃貸借契約書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐	
占有開始時期		令和5年7月13日	
最初の契約等	契約日	令和5年6月23日	
	期間	令和5年7月13日から ☒ 令和7年7月12日まで2年間	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成・令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☒ その他(株式会社リヴシステム)	
契約等当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月金 50,000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	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		別途管理費月額10,000円あり	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (転々借人)	1 目的物件は、私が借りて居宅として使用しています。 2 故障や破損はありません。

(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

- 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、現況及び関係人から提出された契約書等から 2～4 枚目のとおり報告する。

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
(6 枚目)

(調査経過用)

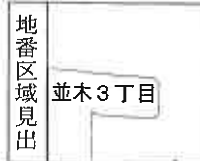
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月4日(金) 13:50-13:55	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書郵送
令和7年4月4日(金) 16:00-16:05	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函、管理組合郵便受けに管理費等滞納状況照会書投函
令和7年4月22日(火) 16:45-16:50	法務局本局	敷地隣接地の公図等取得、BR TRUSTY株式会社の法人履歴事項全部証明書申請(登記中につき取得できず)
令和7年4月24日(木) 17:05-17:20	物件所在地	占有者A立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年4月28日(月) 16:50-17:00	執務室	BR TRUSTY株式会社に照会書郵送
令和7年5月12日(月) 18:40-18:50	執務室	株式会社リヴシステムに照会書郵送
令和7年5月14日(水) 16:45-16:50	法務局本局	BR TRUSTY株式会社、株式会社リヴシステムの法人履歴事項全部証明書取得
(特記事項) ☐ 令和 年 月 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

(7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。



A 並木3丁目

請求部	所在	川口市並木三丁目				地番	32番5			
出力縮	1/500	精度分	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				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。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和7年2月3日

さいたま地方法務局

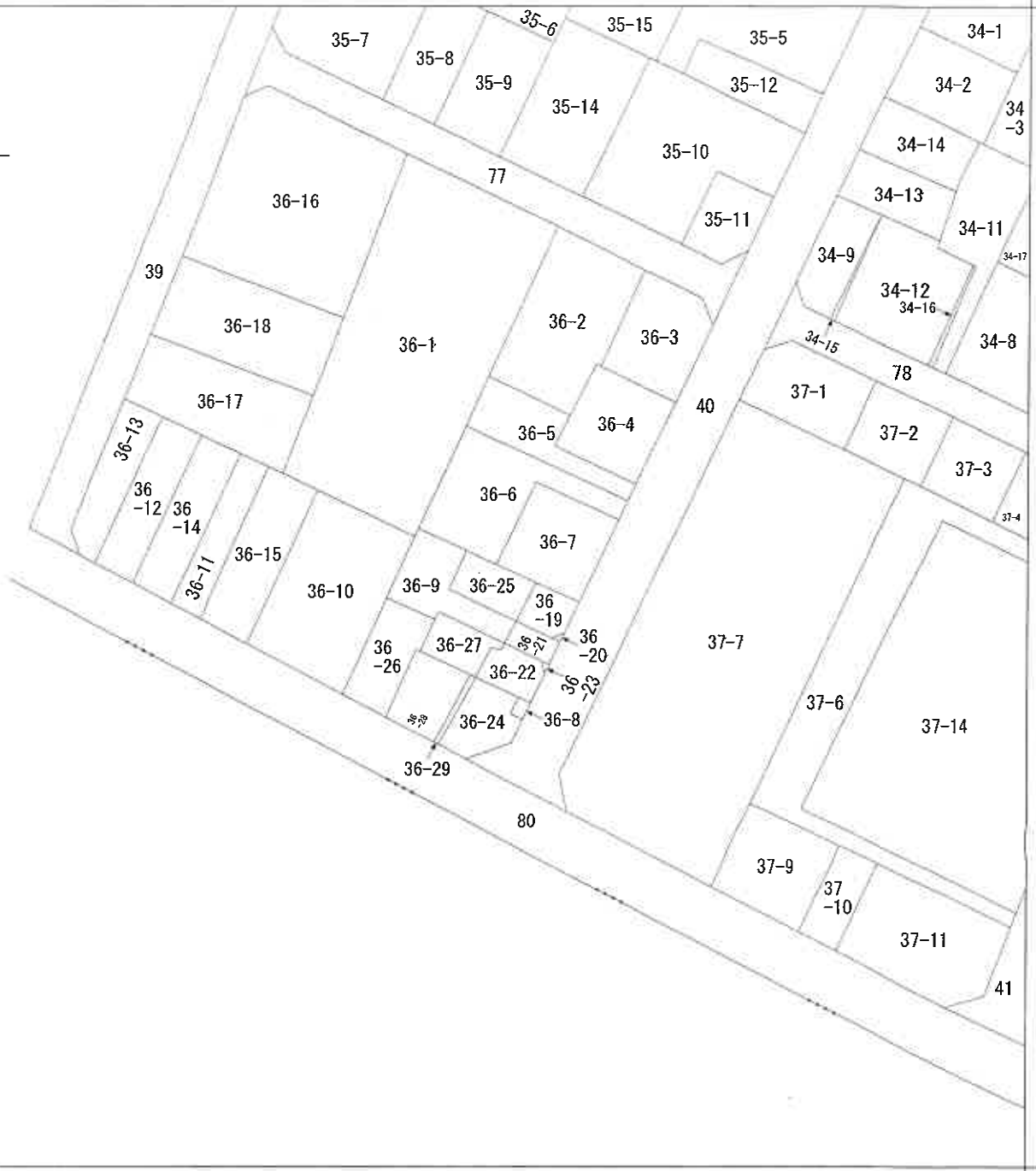
地図整理番号：M89667

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8 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。



請 求 部 分	所 在 蕨市塚越七丁目				地 番 36番9			
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39年6月11日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和40年6月30日		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。

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成18年10月23日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
(さいたま地方公務局川口出張所管轄)
令和7年2月3日

さいたま地方公務局

登記官

(10枚目)

0195765 各階平面図

11/8/10.23

建物図面
各階平面図 (G)

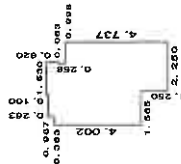
家屋番号
並木三丁目
32番5の202

建物の所在
川口市並木三丁目32番地5



建物の存する部分之階

建物の名称 202

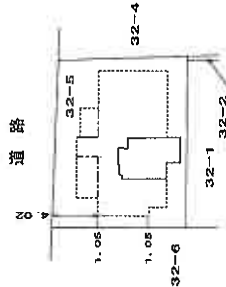


求積表

4.002 x 0.363 = 1.452726
4.266 x 0.967 = 4.209555
4.366 x 0.215 = 0.938475
5.615 x 1.252 = 7.029980
0.620 x 0.063 = 0.039060
4.737 x 0.998 = 4.727526

合計 18.367322

床面積 18.36 m²



○→写真撮影の位置と方向

作成者
千葉

土地家屋調査士

平成18年

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

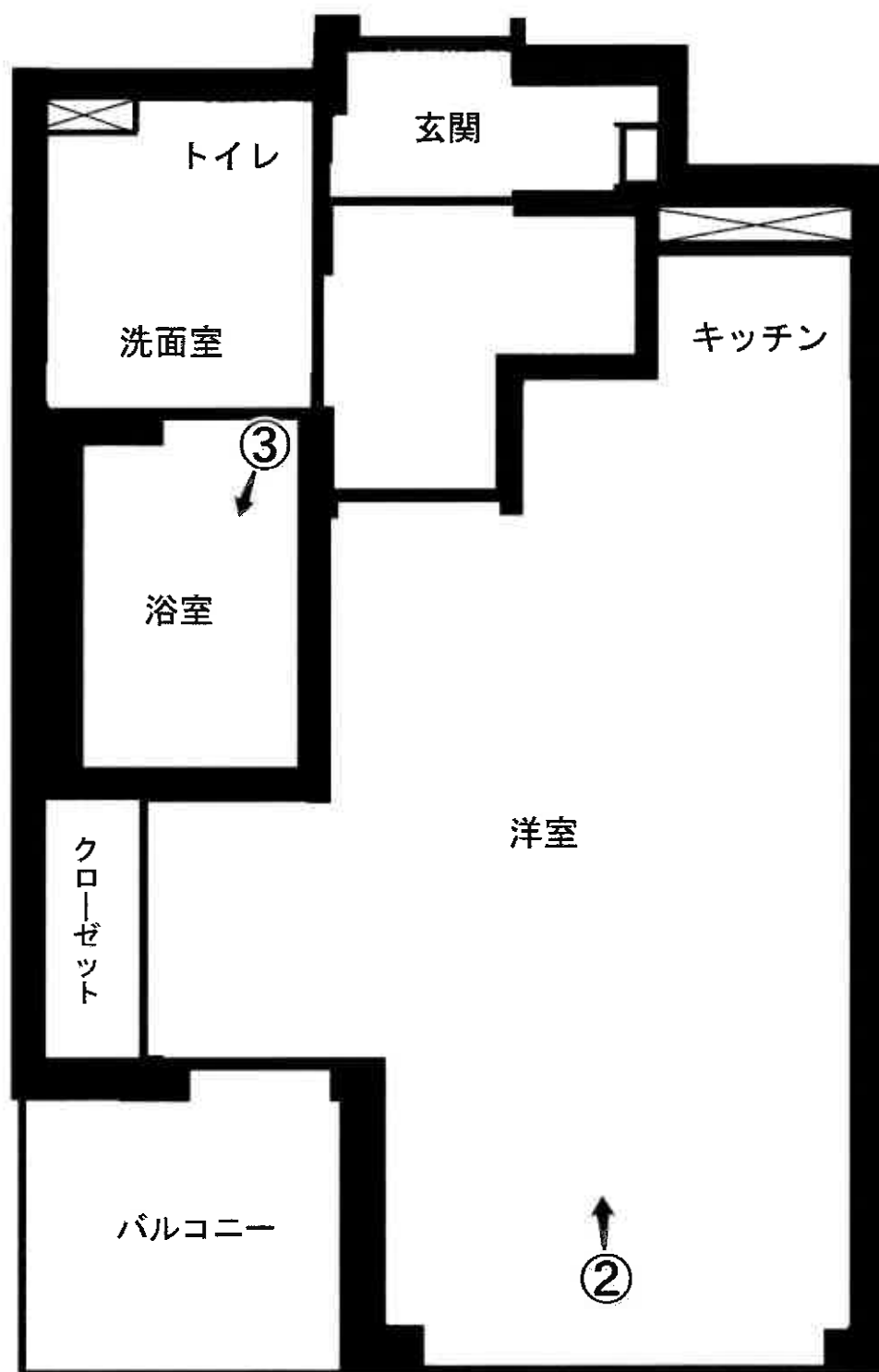
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：M89668

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 50 号
令和 7 年 4 月 24 日 現地調査
令和 7 年 6 月 10 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 川口市並木三丁目 3 2 番地 5

建物の名称 ヴェルト川口並木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木三丁目 3 2 番 5 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 8 . 3 9 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 川口市並木三丁目 3 2 番 5

地 目 宅地

地 積 1 9 1 . 7 3 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 4 万 7 4 0 7 分の 2 0 0 5



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 4, 9 3 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		
	本件専有部分は最先順位の抵当権の設定登記前に占有を開始した転借人の占有が認められ、本件評価は当該転借権が買受人の引受けとなるものとして行った。		

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 京浜東北線「西川口」駅の北東方約400m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、中層マンション等が建ち並ぶ地域である。	
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 高さ制限38m以下(景観計画)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	191.73㎡ 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		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴェルト川口並木
建物の用途	共同住宅 (総戸数22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18年7月18日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約31年
構 造	鉄筋コンクリート造、7階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：吹付けタイル、その他 その他：
設 備 等	エレベーター、宅配ロッカー、駐輪場、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：ヴェルト川口並木管理組合 管理会社：ユニオン・シティサービス(株) 管理形態：日勤管理
管理の状況	やや劣る
特 記 事 項	外壁にひびが見られる。 上記建築年月日は、目的物件の所有権保存登記の受付年月日である。なお、分譲時のパンフレットに記載された建物竣工日は平成18年3月3日、建築計画概要書（建築基準法令による処分の概要書）に記載された完了検査の検査済証交付年月日は平成18年3月3日である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：2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	1K 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、その他 床：フローリング、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：7,400 円（月額） 修繕積立金：5,920 円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年4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	転々借人が、居宅として利用している。
特 記 事 項	本件専有部分は最先順位の抵当権設定登記前に占有を開始した転借人が占有しており、本件評価は当該転借権が買受人の引受けとなるものとして行った。その転貸借契約の概要は下記のとおりである。 占有開始時期：平成23年10月31日 契約の始期：平成24年2月28日 賃料：月額55,800円 敷金・保証金：なし なお、賃貸借契約、転々借契約の概要は下記のとおりである。 【賃貸借契約】 占有開始時期：平成30年12月8日 契約の始期：平成30年11月18日 賃料：月額54,200円

敷金・保証金：なし

【転々借契約】

占有開始時期：令和5年7月13日

契約の始期：令和5年6月23日

賃料：月額50,000円

管理費：月額10,000円

敷金・保証金：なし

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	18.39	0.56	3,400,000

※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19年、経済的残存耐用年数約31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) $31 / (19 + 31) \times (1 - 0.1)$

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。

標準面地 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
370,000	1.00	191.73	1.0	2,005/47,407	3,000,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口5-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 490,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 102/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/135 & \div & 370,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、環境及び行政的条件が優る。

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
3,400,000	3,000,000	1.0	1.00	6,400,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：2階南向き中間部屋を標準とし、階層別(2/7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、最先順位の抵当権に優先する賃借権（転借権）が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与として、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もので、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	$イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	オ	エ×オ カ	ア+カ
円 1,019,867 (12.2%)	円 433,660	% 5.0	円 8,413,004	0.8763	円 7,372,315 (87.8%)	円 8,390,000 (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

$$1 \div (1 + 4.5\%)^3 = 0.8763$$

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、本件評価では目的物件が投資用マンション（区分所有）であることから、収益価格を中心に積算価格を勘案して、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	6,400,000	0.80	5,120,000
② 収 益 価 格	——		8,390,000
③調整後の価格	7,410,000		

イ 占有減価修正：長期賃借権を考慮した。

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
7,410,000	1.0	0.7	0.95		4,930,000

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

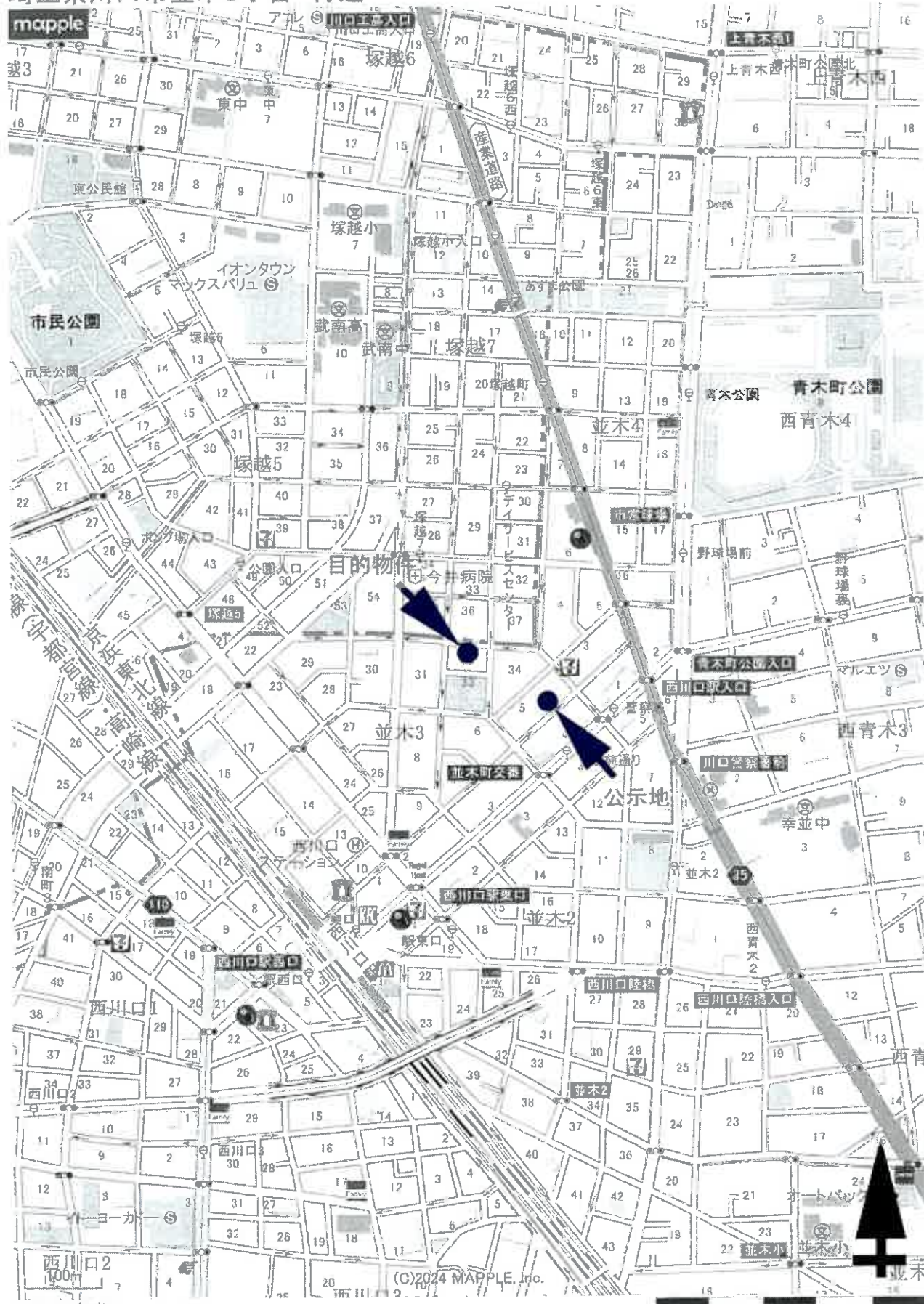
第6 参考価格資料

地価公示価格（川口5-14）
所 在：川口市並木3丁目5番4
価 格：490,000円/㎡
位 置：J R京浜東北線「西川口」駅約450m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：175㎡
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：商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
地 域 の 概 要：中小規模の店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

埼玉県川口市並木3丁目 付近

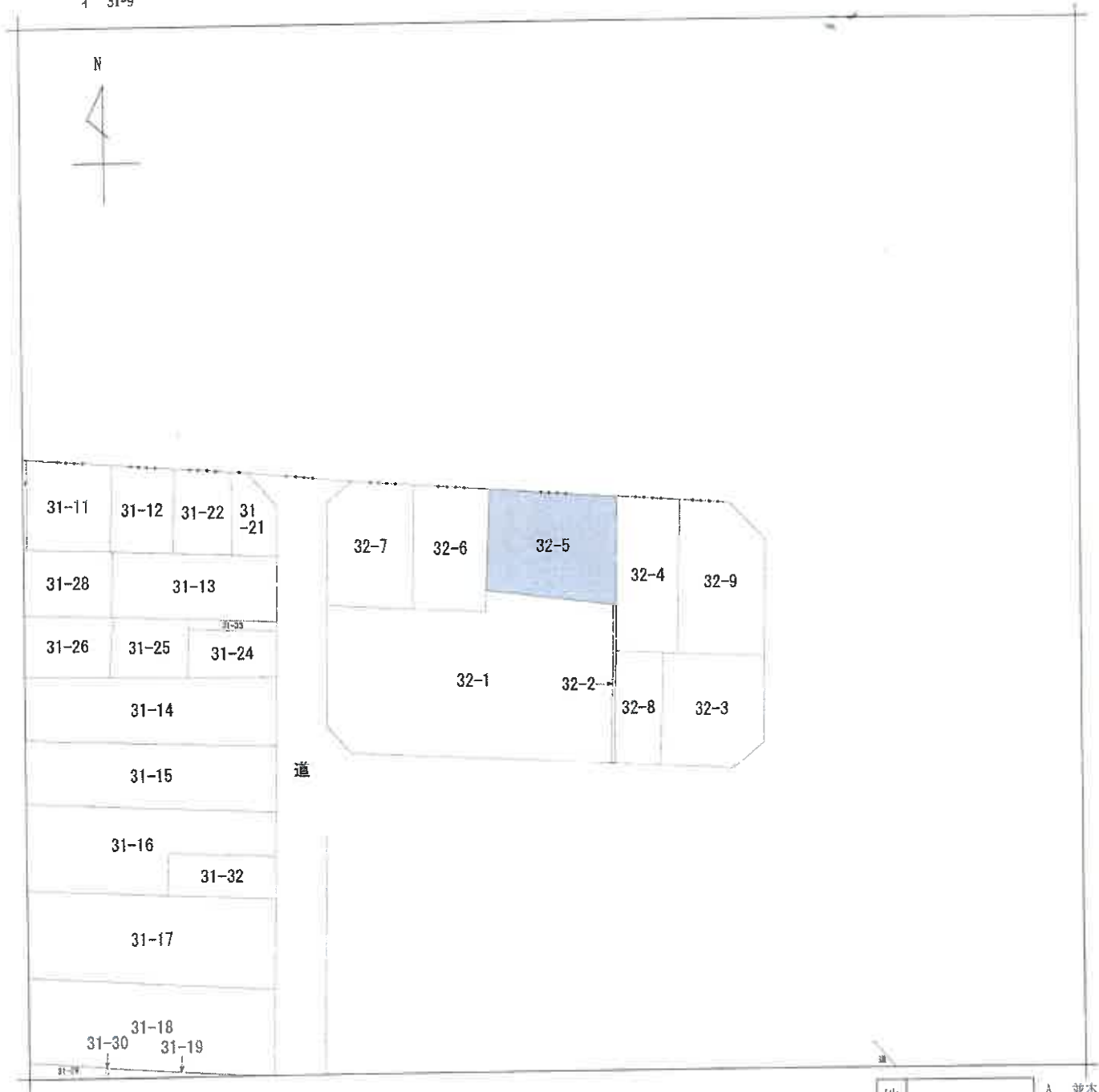


1:7,000 相当

地図上の1センチは 約 70 メートル
印刷中心は 東経 139度42分22秒 北緯 35度49分 8秒

スーパーマッフルデジタル25

株式会社マッフル



(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

並木3丁目

A 並木3丁目

請 求 部 分	所 在 川口市並木三丁目				地 番	32番5			
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				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。

(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和7年2月3日

さいたま地方法務局

地図整理番号: M89667

登記官

(1/1)

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成18年10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。
(さいたま地方裁判所 川口出張所管轄)

令和7年2月3日 さいたま地方裁判所

登記官

地図整理番号：M89568

建物図面図 (G)

各階平面図

0195765 各階平面図

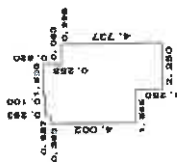
家屋番号 並木三丁目 32番5の202

建物の所在 川口市並木三丁目32番地5



建物の存する部分2階

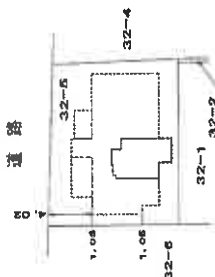
建物の名称 202



求 積 表

4.002 x 0.983 =	1.452726
4.265 x 0.987 =	4.209555
4.365 x 0.215 =	0.938475
5.615 x 1.252 =	7.033960
0.820 x 0.083 =	0.033960
4.737 x 0.995 =	4.727526

合 計 18.397322
床面積 18.39 m²



土庫被覆調査士

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小