

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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	15,910,000 12,728,000		3,182,000	93,449	20,024



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市青木四丁目 627番地2

建物の名称 アンビシヤス川口青木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木四丁目 627番2の101

建物の名称 101

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 65.98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 川口市青木四丁目627番2

地 目 宅地

地 積 1507.48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 291942分の6951



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 川口市青木四丁目 627番地2

建物の名称 アンビシヤス川口青木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木四丁目 627番2の101

建物の名称 101

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 65.98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 川口市青木四丁目627番2

地 目 宅地

地 積 1507.48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 291942分の6951



令和7年(ケ)第134号

令和7年6月24日受理

令和7年8月5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 川口市青木四丁目 627番地2

建物の名称 アンビシヤス川口青木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木四丁目 627番2の101

建物の名称 101

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 65.98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 川口市青木四丁目627番2

地 目 宅地

地 積 1507.48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 291942分の6951



(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	埼玉県川口市青木4丁目25番20ー101号 アンビシヤス川口青木					
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 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 11,000円		令和7年8月4日現在			
	修繕積立金 6,300円		☐ 滞納はない			
	専用庭使用料 970円		☒ 滞納がある R4年11月～R7年8月分			
	駐車場使用料 11,000円		計 1,017,190円			
	ファミリーポート使用料 2,000円		☐ 不明			
管 理 費 等 照 会 先	株式会社辰栄興発					
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として 192,435円が発生し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						
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〈単独〉)

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（債務者兼所有者の元妻）	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■A（占有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	平成25年6月ころ	
最初の契約等	契約日	平成25年6月ころ
	期間	平成25年6月から ☐ 年 月 日まで 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 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 ☐ その他の者（ ）
	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月 限り 分支払） ☐ 前払（ 年分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	毎月の住宅ローン94,000円をAが負担してきた。	
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）

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 私は債務者兼所有者の元妻であり、現在は債務者兼所有者と私との間の子供たちと私がこの部屋に居住しています。元々は債務者兼所有者も一緒に居住していたのですが、離婚して債務者兼所有者がここから出て行って私たちが残ったような形です。執行官が債務者兼所有者に対して送付した占有状況照会書に対する回答書は私が記載して送付しており、「賃料（月額） 94,000円」との記載は私が債務者兼所有者に対して支払っているものではなく私が住宅ローンを負担してきており、その金額を記載したものです。債務者兼所有者に対して金員は支払っていません。私もこの金額を支払っていくのが難しくなってきたため目的物件を売却することも検討していたところです。 2 キッチン入口の戸、トイレの戸、洋室(2)の戸、玄関前廊下の（ウォークインクローゼットと洋室(1)間部分）にそれぞれ破損があります。このうちキッチン入口とトイレの戸は数か所にわたって大きく破損しています。またトイレのウォシュレットが故障しています。キッチンのシンクに後付けしたディスポーザーが故障したためこれを撤去していますが、ディスポーザー用に業者が作ったコンセント等がキッチンカウンター下に残った状態になっているだけです。
■ 管理会社担当者	1 ファミリーポートとは、バイクや自転車を置くことのできる各戸専用のスペースです。

(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、地積測量図、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 Aの陳述によると、債務者兼所有者が支払うべきローンをAが負担してきているということであり、実質的に債務者兼所有者に支払っているとも評価しうるが、A自身も賃借権等に基づき占有していることを主張しているわけではなく支払ってきた金額も住宅ローン相当額であることから実費を支払っているに過ぎず使用借権に相当するものと評価した。

以上より目的物件の占有関係については2、3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

(5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6月24日(火) 15:00-15:05	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書郵送
令和7年6月25日(水) 11:05-11:10	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
令和7年6月25日(水) 17:05-17:10	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をファックス送信
令和7年6月30日(月) 10:40-10:45	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和7年7月11日(水) 12:20-12:50	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8月1日(金) 15:55-16:01	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をファックス再送信
令和7年8月1日(金) 17:30-17:35		管理会社担当者を電話聴取

(特記事項)

■ 令和7年7月11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

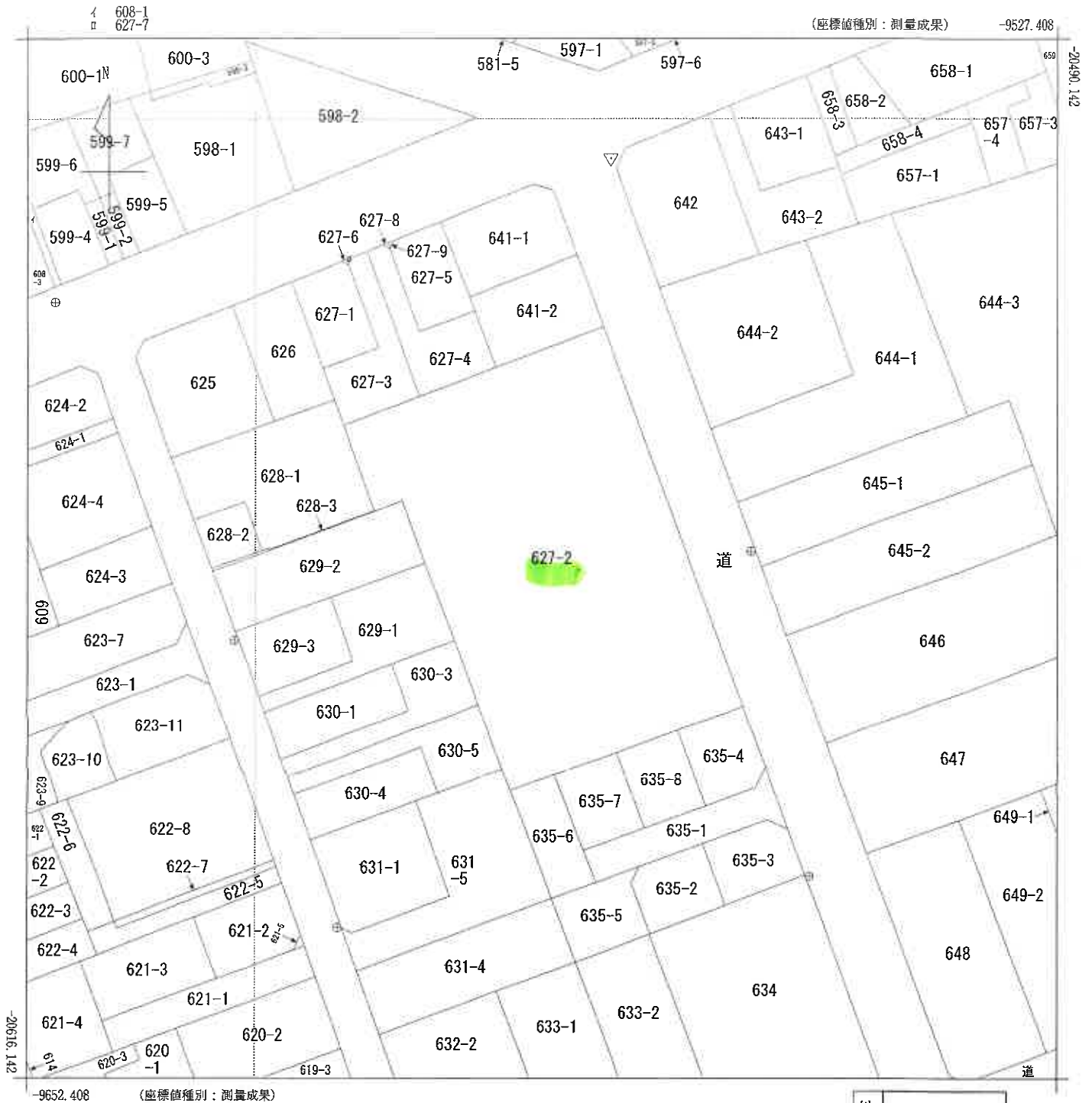
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

(6枚目)



地番区域見出
青木4丁目

請求部分	所 在 川口市青木四丁目					地 番 627番2				
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(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成28年2月24日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図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5月16日

長野地方法務局

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：平成28年2月24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。

(さいたま地方方法務局川口出張所管轄)

令和7年5月16日

厚野地方方法務局

登記官

(8枚目)

請求番号：10-2

地積測量図

地番 627-2

土地の所在 川口市青木四丁目

地番	627-2	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界線種類	面積
境界点					金属標	
BK9835		-20525.058	-9592.586	15.527		
BK9837		-20539.629	-9577.220	9.468	計算点	
BK9839		-20548.514	-9573.947	23.545	計算点	
BK9841		-20570.610	-9555.812	0.501	計算点	
BK9842		-20571.080	-9565.638	8.458	計算点	
880042		-20573.937	-9573.599	7.883	金属標	
880041		-20576.596	-9581.021	7.902	金属標	
880040		-20579.288	-9588.451	5.675	金属標	
880039		-20581.227	-9593.785	2.775	金属標	
880146		-20578.628	-9594.760	8.330	金属標	
880145		-20570.828	-9597.665	10.140	計算点	
880036		-20563.021	-9600.612	3.642	計算点	
880138		-20563.526	-9604.173	11.035	金属標	
880001		-20546.007	-9606.993	9.961	金属標	
880011		-20547.302	-9610.398	10.014	金属標	
880002		-20536.934	-9614.178	13.773	金属標	
880027		-20533.429	-9604.853			
880005		-20529.905	-9595.479			
BK9835		-20525.058	-9582.586			
計算方法				$2F = \sum (Y_n X_{n+1} - X_n Y_{n+1})$		
面積(m ²)				-3014.974862		
面積				1507.4874310		
面積				1507.48		m ²

測量の基準	点	点名	X座標	Y座標	精度	種類
測地系						
世界	2047A		-20504.781	-9581.728	1.738	金属標
世界	20C96		-20599.133	-9472.449	1.185	金属標
世界	20C97		-20620.135	-9547.311	1.476	金属標
世界	4-0041		-20564.804	-9573.529	2.404	金属標
世界	4-0063		-20546.919	-9601.555	1.741	金属標
世界	26103		-20484.150	-9620.911	1.907	金属標
世界	26104		-20522.033	-9649.053	2.146	金属標
世界	26105		-20545.198	-9685.826	2.323	金属標
世界	26106		-20563.008	-9627.513	1.784	金属標
世界	26107		-20598.058	-9614.869	1.680	金属標
世界	26108		-20591.786	-9557.532	1.455	金属標
世界	26109		-20552.103	-9564.553	1.826	金属標
世界	26112		-20465.638	-9517.649	1.385	金属標

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IX系
縮尺係数	0.999901
測量年月日	平成27年12月1日

作成者

理事

縮尺 1/

縮尺 1/

計画機関

さいたま地方方法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成25年4月10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。
(さいたま方法務局川口出張所管轄)
令和7年5月16日 長野地方方法務局

登記号

(9 枚目)

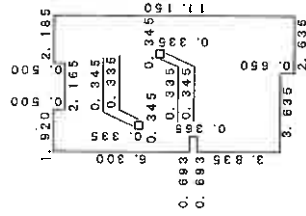
請求番号：10-3

各階平面図

家屋番号
青木四丁目627番2
の101

建物図面

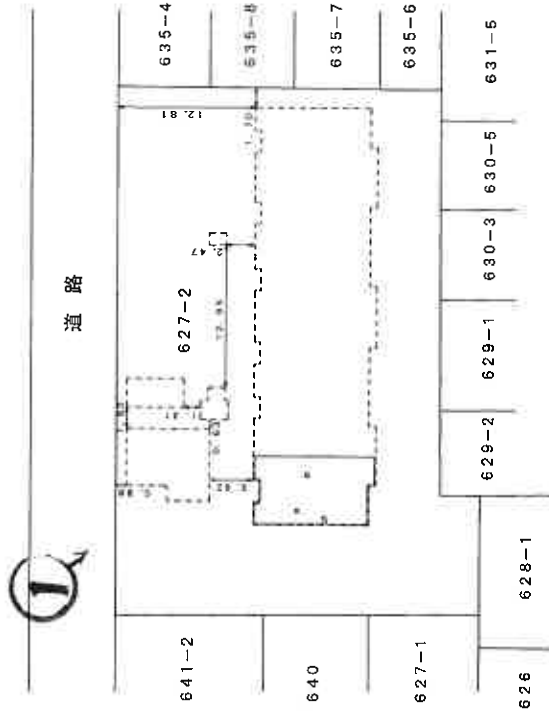
建物の所在
川口市青木四丁目627番地2



求積表

1. 920	x	0. 500	=	0. 860000
2. 955	x	0. 500	=	1. 092500
5. 270	x	5. 800	=	30. 366000
5. 577	x	0. 365	=	2. 035805
6. 270	x	3. 835	=	24. 046450
2. 635	x	0. 650	=	1. 712750
0. 345	x	0. 335	=	-0. 115575
0. 345	x	0. 335	=	-0. 115575
合 計				65. 981155

床面積 65. 98 m²



建物の存する部分 1 階

長野地方方法務局

作成者
埼玉県
土地家屋調査士
[Redacted]

縮尺
1/250
3月30日作成

申請人
[Redacted]

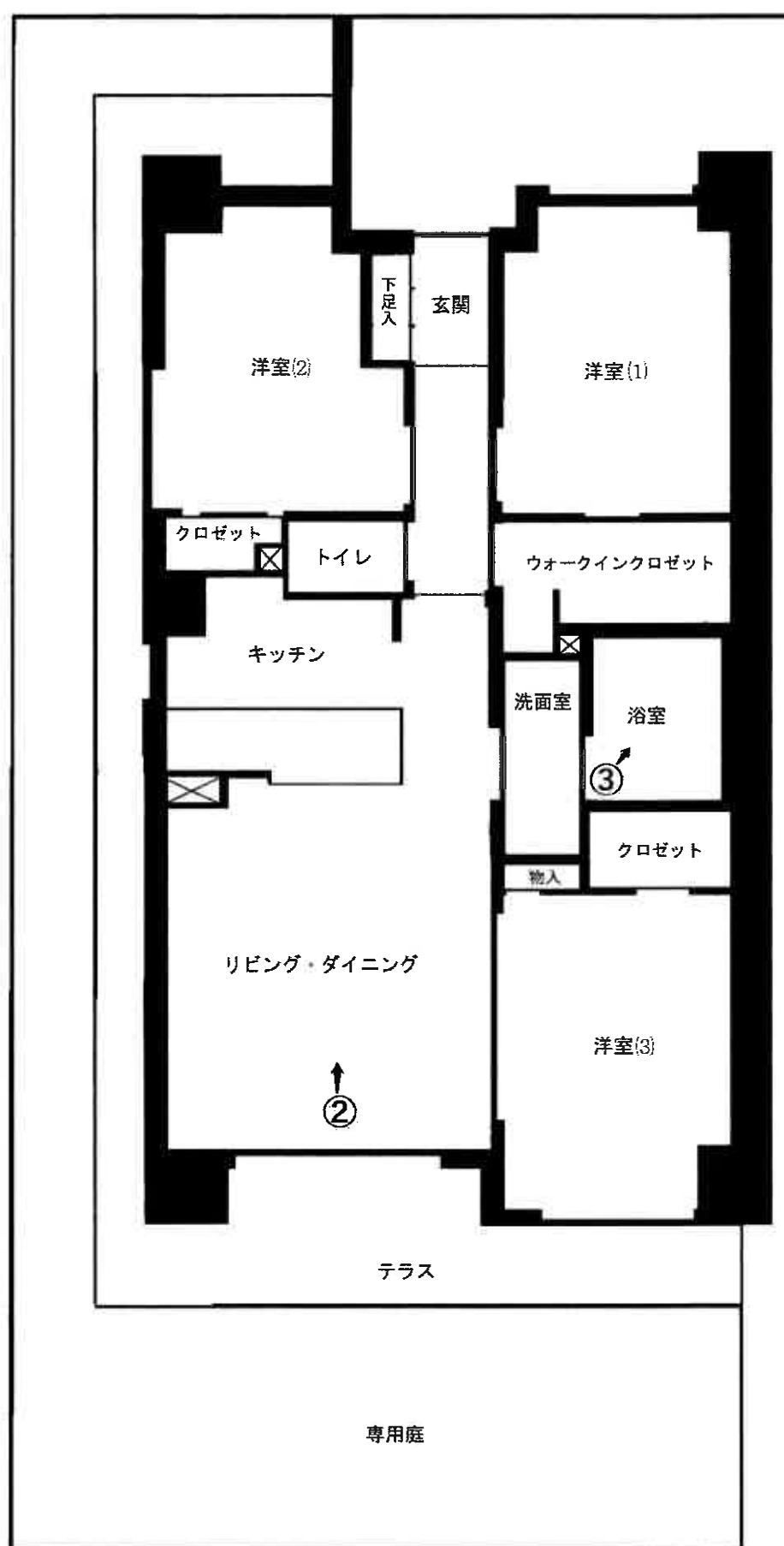
代表取締役
[Redacted]

縮尺
1/500

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 134 号
令和 7 年 7 月 11 日 現地調査
令和 7 年 8 月 13 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 川口市青木四丁目 627番地2

建物の名称 アンビシヤス川口青木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木四丁目 627番2の101

建物の名称 101

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 65.98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 川口市青木四丁目627番2

地 目 宅地

地 積 1507.48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 291942分の6951



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1 5, 9 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		
	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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	埼玉高速鉄道線「南鳩ヶ谷」駅の西方約830m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、中高層マンション、事業所等が混在する地域である。	
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 準工業地域 60% 200% なし 高さ制限31m以下(景観計画)、特別工業地区
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,507.48m ² ほぼ整形 平坦
接面道路の状況	北東約8m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	アンビシャス川口青木
建物の用途	共同住宅 (総戸数43戸)
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成25年3月29日新築 経過年数：約12年 経済的残存耐用年数：約38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、宅配ボックス、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：アンビシャス川口青木管理組合 管理会社：(株)辰栄興発 管理形態：日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	

(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： 南西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK テラス、専用庭
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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費： 11,000 円（月額） 修繕積立金： 6,300 円（月額） 滞 納 額： あり（令和7年8月4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	所有者の元妻が居宅として利用している。
特 記 事 項	キッチン入口の扉、トイレの扉、北東側洋室の扉、玄関前の廊下の壁に穴が開いている。 占有者の占有権原は使用借権である。

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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、本件評価では積算価格に加え、賃貸借を想定することにより収益価格を求め、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	65.98	0.72	15,680,000

※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12年、経済的残存耐用年数約38年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-5%

(計算式) $38 / (12 + 38) \times (1 - 0.05)$

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
235,000	1.00	1,507.48	1.0	6,951/291,942	8,430,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口-77

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 276,000\text{円/m}^2 & \times & 104/100 & \times & 100/106.0 & \times & 100/115 & \div & 235,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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、街路条件が劣るが、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
15,680,000	8,430,000	1.1	0.94	24,930,000

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階南西向き中間部屋を標準とし、階層別(1/7階)・位置別(南西向き角部屋)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 還 利 回 り	終 元 り	複 利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
			3年目期末 復帰価格※1			
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) (4.7\%)$			
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
2,531,377 (12.7%)	1,070,800	5.2	19,974,538 円	0.8713	17,403,815 (87.3%)	19,940,000 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

$$1 \div (1 + 4.7\%)^3 = 0.8713$$

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	24,930,000	1.00	24,930,000
② 収 益 価 格	——		19,940,000
③調整後の価格	23,930,000		

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
23,930,000	1.0	0.7	0.95		15,910,000

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-77）
所 在：川口市南鳩ヶ谷5丁目18番4「南鳩ヶ谷5-18-6」
価 格：276,000円/㎡
位 置：埼玉高速鉄道線「南鳩ヶ谷」駅約430m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：100㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：南6m市道
用 途 指 定 等：第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

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

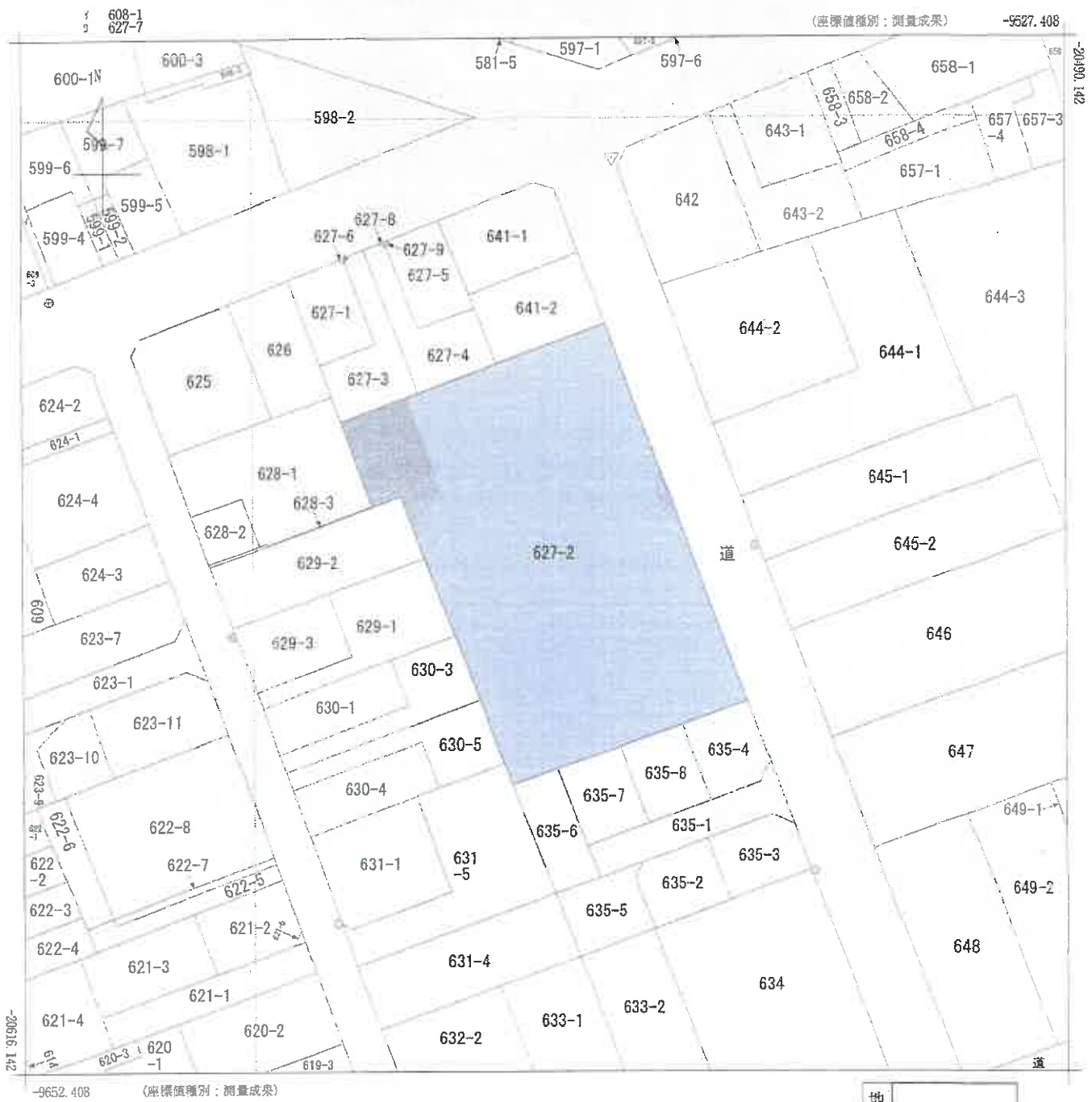
埼玉県川口市朝日2丁目 付近



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43分49秒 北緯 35度48分50秒

スーパーマップルデジタル25
株式会社マップル



請求部	所在	川口市青木四丁目				地番	627番2			
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(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成28年2月24日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方方法務局川口出張所管轄)

令和7年5月16日

長野地方方法務局

請求番号：10-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成28年2月24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。
(さいたま地方法律局 川口出張所保管)
令和7年5月16日 長野地方法律局

登記官

地積測量図

地番 627-2

上地の所在 川口市青木四丁目

項番	測量点	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	測量座標	備考
BK9835		-20525.058	-9582.586	15.527	全面積
BK9837		-20539.629	-9577.220	9.468	計算点
BK9839		-20548.514	-9573.947	23.545	計算点
BK9841		-20570.610	-9565.812	0.501	計算点
BK9842		-20571.080	-9565.638	8.458	全面積
880042		-20573.937	-9573.599	7.883	全面積
880041		-20576.596	-9581.021	7.902	全面積
880040		-20579.288	-9588.451	5.675	全面積
880039		-20581.227	-9593.785	2.775	全面積
8800146		-20578.628	-9594.760	8.330	全面積
8800145		-20570.828	-9597.685	8.337	全面積
880036		-20563.021	-9600.612	10.140	計算点
8800138		-20553.526	-9604.173	8.030	計算点
8800001		-20546.007	-9606.893	3.642	計算点
880011		-20547.302	-9610.398	11.035	全面積
880002		-20536.934	-9614.178	9.961	全面積
8800027		-20533.429	-9604.853	10.014	全面積
8800005		-20529.905	-9595.479	13.773	全面積
BK9835		-20525.058	-9582.586		
計算方法					$2\sigma = \sqrt{\sum Y_n^2 / (n-1) - \bar{X}^2}$
面積換算					-3014.974862
面積換算					1507.4874310
面積換算					1507.48 m ²

測量の正確性	点	X座標	Y座標	距離	備考
国土地院	2047A	-20541.781	-9571.728	1.738	全面積
世界	20396	-20559.131	-9472.449	1.185	全面積
世界	20397	-20580.135	-9547.311	1.476	全面積
世界	4-0041	-20564.804	-9673.529	2.491	全面積
世界	4-0063	-20540.919	-9601.155	1.741	全面積
世界	26103	-20494.150	-9620.911	1.907	全面積
世界	26104	-20522.031	-9619.051	2.146	全面積
世界	26105	-20545.198	-9685.826	2.323	全面積
世界	26106	-20543.008	-9627.513	1.784	全面積
世界	26107	-20588.058	-9614.869	1.680	全面積
世界	26108	-20581.786	-9577.340	1.455	全面積
世界	26109	-20582.103	-9584.653	1.628	全面積
世界	26112	-20465.638	-9577.099	1.385	全面積

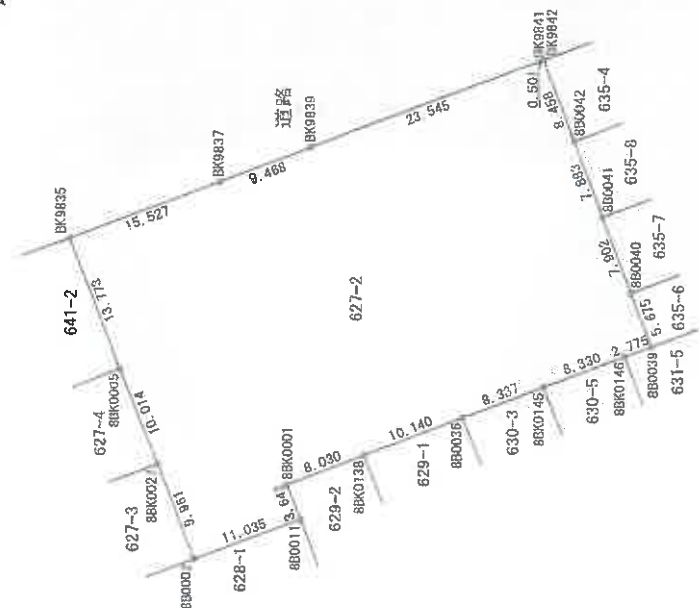
測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IX系
縮尺係数	0.999901

作成者

縮尺 1/

計画機関

縮尺 1/500



A3をA4に縮小

請求番号：10-2

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。
(さいたま地方法務局川口出張所蔵格)
令和7年5月16日 長野地方法務局

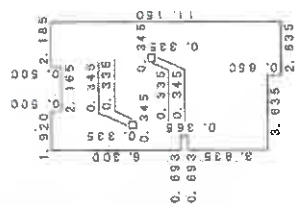
烟品知

A 3をA 4に縮小

而
圖
物
建

家屋番号 青木四丁目627番2の101

川口市青木四丁目627番地2



鹽
煨

641-2

640

627-1

625

628-1

629-2

630-3

531.5

建築物の存する部分 1 階

者成作

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

床面積 65.98 m²床面積 65.98 m²