

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11月 4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11月19日から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12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12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12月 8日 午前 9時10分から 令和 7年12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11月 4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	9,110,000 7,288,000		1,822,000	44,980	9,638
備考	敷地部分の固定資産税及び都市計画税は不明				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市青木一丁目 438番地

建物の名称 青木町スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木一丁目 438番の51

建物の名称 第707号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 68.45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 川口市青木一丁目438番

地 目 宅地

地 積 2651.42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 10万分の1144



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 伊藤 美保

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。同人は所有権を主張している。

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 川口市青木一丁目 438番地

建物の名称 青木町スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木一丁目 438番の51

建物の名称 第707号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 68.45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 川口市青木一丁目438番

地 目 宅地

地 積 2651.42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 10万分の1144



令和7年(ケ)第112号
令和7年6月11日受理
令和7年7月17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 川口市青木一丁目 438番地

建物の名称 青木町スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木一丁目 438番の51

建物の名称 第707号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 68.45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 川口市青木一丁目438番

地 目 宅地

地 積 2651.42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 10万分の1144



(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1丁目17番43-707号 青木町スカイハイツ	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 8,340円 修繕積立金 15,450円	令和7年6月16日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある R年月～R年月分 計 , 円
管理費等照会先	南海ビルサービス株式会社 東京支店	
その他の事項	上記管理会社は、Aの口座から上記管理費等の支払を受けてきており、区分所有者もAのままとの認識であったとのことである。	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号)	
その他の事項	敷地に接する地番440-2、441-2の各土地は川口市所有名義の公衆用道路となっている (登記上地目は宅地)。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■C (占有者Aの甥、同居者) ■債務者兼所有者) の陳述 / ■提示文書 (不動産売買契約公正証書) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	令和2年2月19日
最初の契約等	契約日 期間 平成・令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () 借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (年分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有開始時期は、登記上所有権移転の原因である売買の日付により認定した。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
■債務者兼所有者	<p>1 目的物件は、私がAから買戻し特約付きで購入したものです。売買契約にあたっては公正証書を作成しています。Aは入院だか施設に入るといことでAの妹か姉であるBがその息子Cと一緒に居住を続けていると認識しています。退去を促してきましたがなかなか退去してくれず現在に至っています。</p> <p>2 本国へ帰る予定があるため取り急ぎ電話で回答しました。公正証書の写しは日本に戻り次第ファックス送信します。</p>
■C (前所有者Aの甥、同居者)	<p>1 目的物件は、登記上前所有者であった私の叔母Aが本件債務者兼所有者に対して売買契約により譲渡したことになっていますが、この譲渡は無効なものであり真の所有権は現在もAにあると考えてます。</p> <p>上記に至った経緯は以下のとおりです。私が本件債務者兼所有者に対して300万円の借入れを申し入れたところ、目的物件を買戻し特約付きの売買の形式をとることを債務者兼所有者から伝えられました。売買契約は公正証書により行いこれには手付金360万円と登記及び物件引渡しと引換えに1000万円の代金を支払うことになっていますが、実際に支払われたのは343万円くらいでした。私としては約300万円の借入れのつもりだったので確か上記の343万円の振込みのあった翌月と翌々月にそれぞれ30万円を返済しさらにその翌月頃に200万円を手渡しで返済しましたが受領書はもらえませんでした。その後コロナ禍の影響もあり債務者兼所有者と連絡がとれなくなっていたところ今回いきなり競売の申立てをされたという状況です。</p> <p>今後弁護士に委任して競売の取消等の手続をとるつもりでいます。</p> <p>なお公正証書第13条に所有権移転後にAに対して賃貸することを約するとありますが、賃貸された事実はありません。</p> <p>2 叔母Aは現在入院しており、その同居者であるAの姉であるBと私の2人で生活しています。</p> <p>3 10年程前に上階で水漏れがあり洗面所の天井に被害が出て天井はきれいにしましたが、壁に少し痕が残っています。</p>

(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の原因となった売買契約及びこれに基づく移転登記等の形式的な事実関係については債務者兼所有者とCの陳述内容は概ね一致している。これによると所有権を譲渡したAは何らの占有権原なく目的物件の占有を継続していることになる。

今後Aが上記売買契約の無効等を主張して競売手続の停止、取消し等の手続を通じて実体的な権利を回復することになれば、占有権原も有することになるであろうが現状の事実関係からは上記のとおり報告する。

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

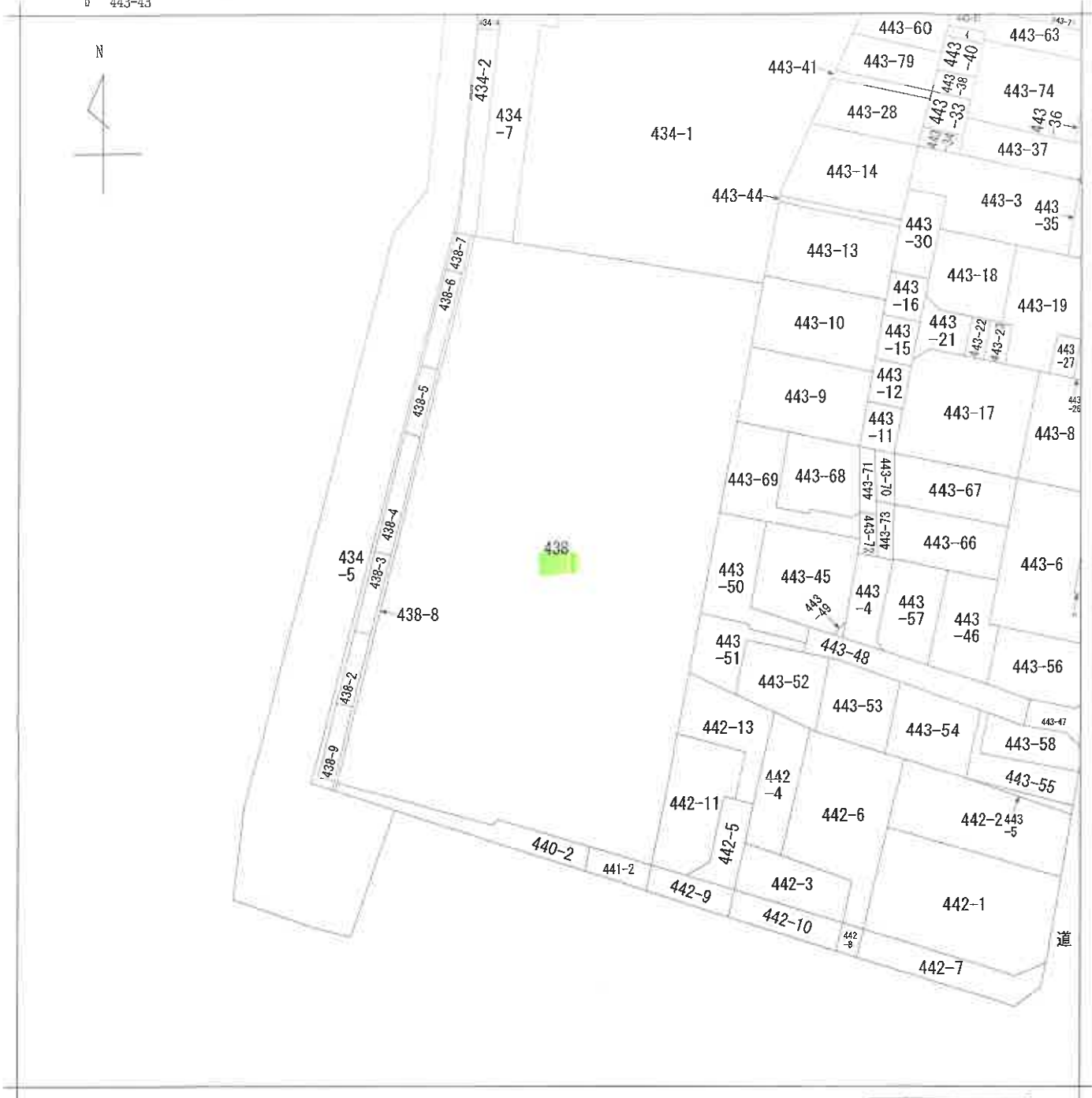
(5枚目)

(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16日(月) 14:35-14:55	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、Cと面談聴取
令和7年6月16日(月) 16:10-16:15	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16日(月) 16:40-16:45	執務室	債務者兼所有者に占有状況照会書郵送(電話連絡あり)
令和7年6月19日(木) 17:20-17:30		債務者兼所有者を電話聴取
令和7年6月26日(木) 11:55-12:35	物件所在地	C立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年7月16日(水) 11:25-11:30	法務局川口出張所	隣接土地の登記事項要約書取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)



(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	所在	川口市青木一丁目		地番	438番				
出方縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
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。

(さいたま地方務局川口出張所管轄)

令和7年5月2日

横浜地方務局

地図整理番号：M53942

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

登記年月日：昭和49年10月18日

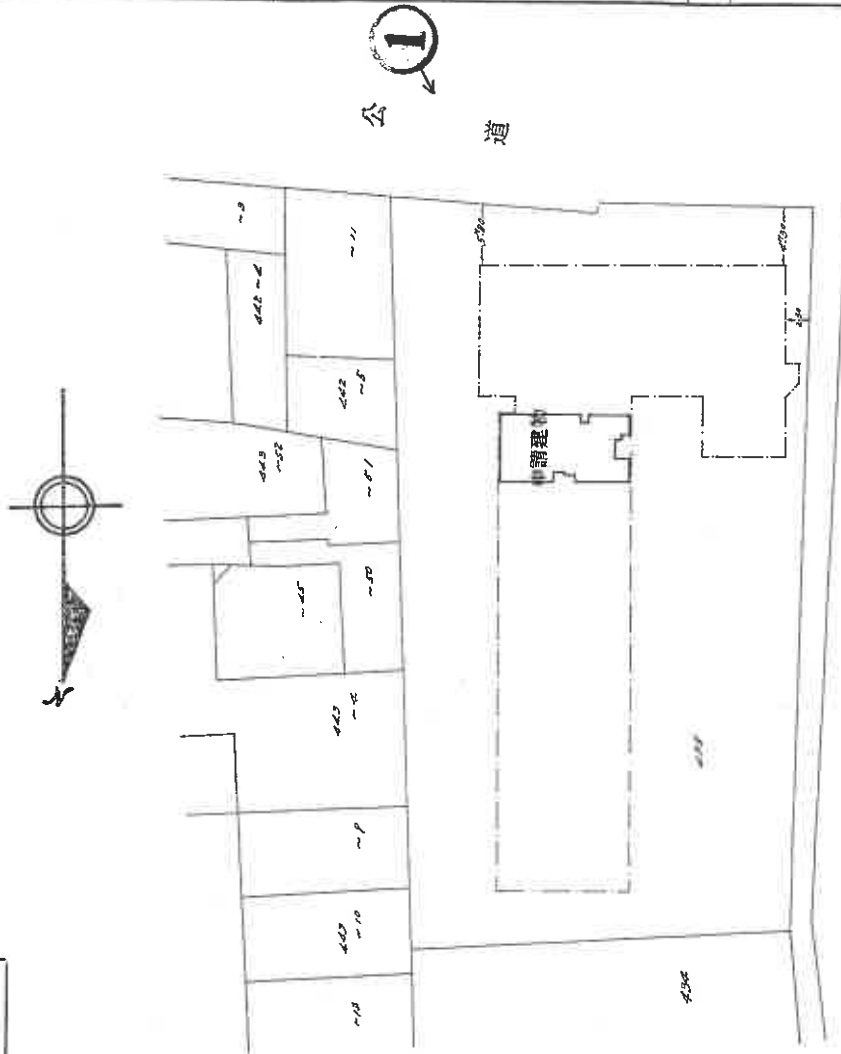
0011053 S49.10.18

家屋番号 青木1丁目438番5
建物の所在 埼玉県川口市青木1丁目438番地

建物階平面図

B707

昭和49年6月20日	製作年月日	東京都	製作者	申請人
		土地家屋調査士		



建物番号 第707号
建物の存する部分 7階

台写真撮影位置

床面積

11.88 x 4.18 = 49.6864
1.05 x 1.97 = 2.0695
1.95 x 1.67 = 3.2565
1.90 x 1.65 = 3.1350
1.34 x 1.77 = 2.3718
1.94 x 1.40 = 2.7160
68.4571
m ²

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M53941

A3判をA4判に縮小

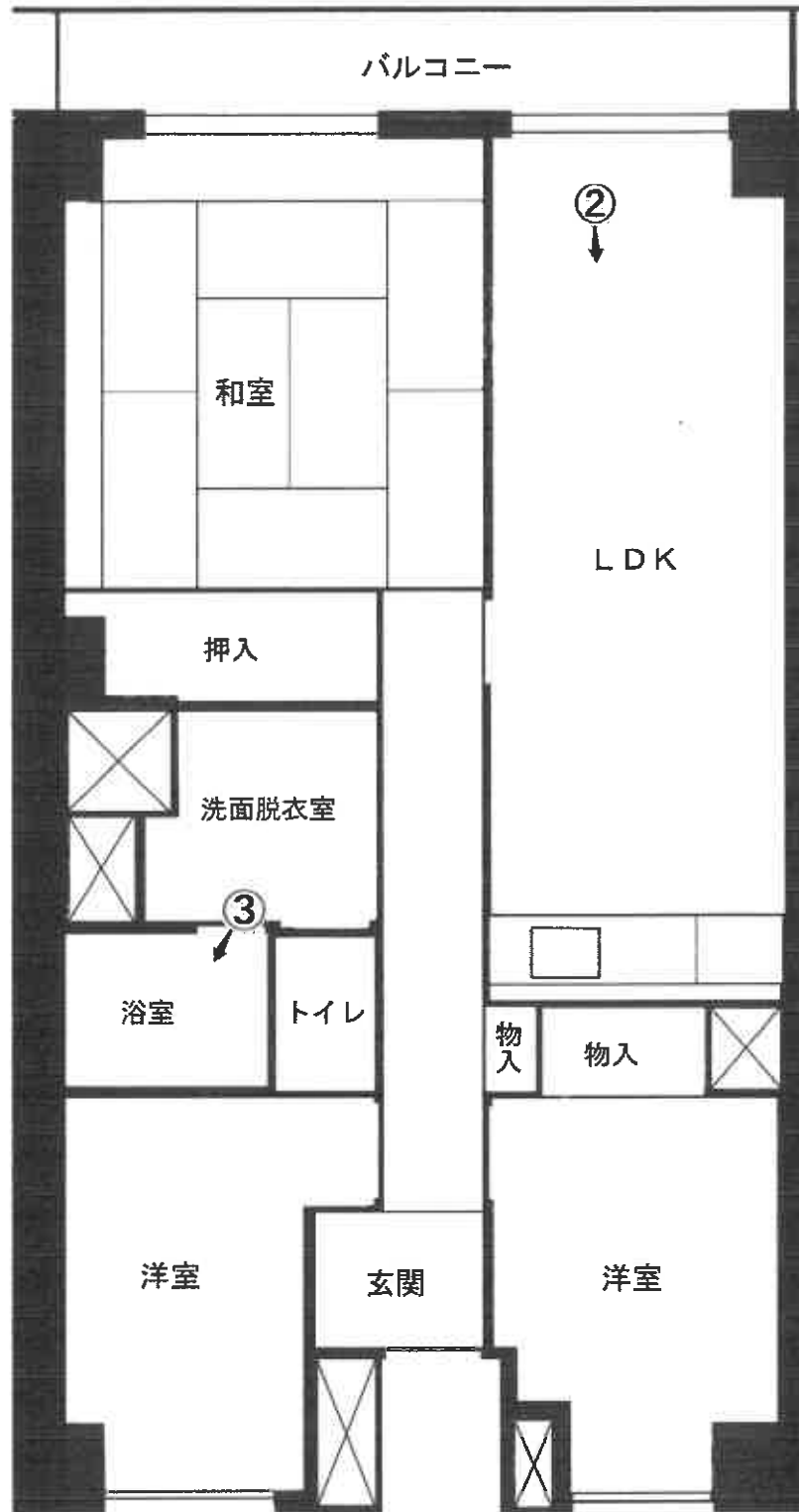
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法務局川口出張所管轄)

令和7年5月2日 横浜地方法務局

登記官

建物見取図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和7年(ケ)第112号
令和7年6月26日 現地調査
令和7年8月12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 川口市青木一丁目 438番地

建物の名称 青木町スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青木一丁目 438番の51

建物の名称 第707号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 68.45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 川口市青木一丁目438番

地 目 宅地

地 積 2651.42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 10万分の1144



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金9,110,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	<p>別紙物件目録記載のとおり</p>	
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「川口元郷」駅の北方約330m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	店舗等と中高層マンション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	2,651.42㎡ ほぼ長方形 平坦
接面道路の状況	南約12m舗装市道(建築基準法上の道路)より約0~0.7m低い	
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	南側接面道路は都市計画道路「八間通り線」(計画決定・計画幅員18m)となっており、本件土地側に約1.5m~1.7m後退する予定となっている。 工場の可能性がある施設の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	青木町スカイハイツ
建物の用途	共同住宅 (総戸数84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) : 昭和49年6月20日新築 経過年数 : 約51年 経済的残存耐用年数 : 約5年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造、9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、駐車場、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 : 青木町スカイハイツ管理組合 管理会社 : 南海ビルサービス(株) 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：7階 主要開口部の方位：東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニーあり
仕 様	内 壁：クロス貼り、その他 天 井：吸音ボード、その他 床：フローリング、カーペット、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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費：8,340円（月額） 修繕積立金：15,450円（月額） 滞 納 額：なし（令和7年6月16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	登記上の前所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	占有者の占有権原は無権限である。 洗面所の壁に上階からの水漏れによるシミのような跡が残っている。

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	68.45	0.07	1,580,000

※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51年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $5 / (51 + 5) \times (1 - 0.2)$

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
451,000	1.00	2,651.42	1.0	1,144/100,000	13,680,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口-70

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 442,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 103/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/98 & \times & \text{=} & 451,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、街路条件が劣るが、交通接近条件が優る。

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
1,580,000	13,680,000	1.0	0.96	14,650,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：8階東向き中間部屋を標準とし、階層別(7/9階)・位置別(東向き中間部屋)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 ÷ ウ × (1 - 0.03)	(5.9%)	エ × オ	ア + カ
円	円	%	円		円	円
1,777,681 (14.4%)	826,020	6.4	12,519,366 円	0.8420	10,541,306 (85.6%)	12,320,000 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

$$1 \div (1 + 5.9\%)^3 = 0.8420$$

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は投資目的の取引が中心になるものと考えられることから、周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、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	14,650,000	1.00	14,650,000
② 収益価格	——		12,320,000
③調整後の価格	13,020,000		

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
13,020,000	1.0	0.7	1.00		9,110,000

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：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-70)
所 在 : 川口市栄町1丁目171番11外「栄町1-19-23」
価 格 : 442,000円/㎡
位 置 : 埼玉高速鉄道線「川口元郷」駅約320m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 99㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 東7m市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

埼玉県川口市栄町1丁目 付近

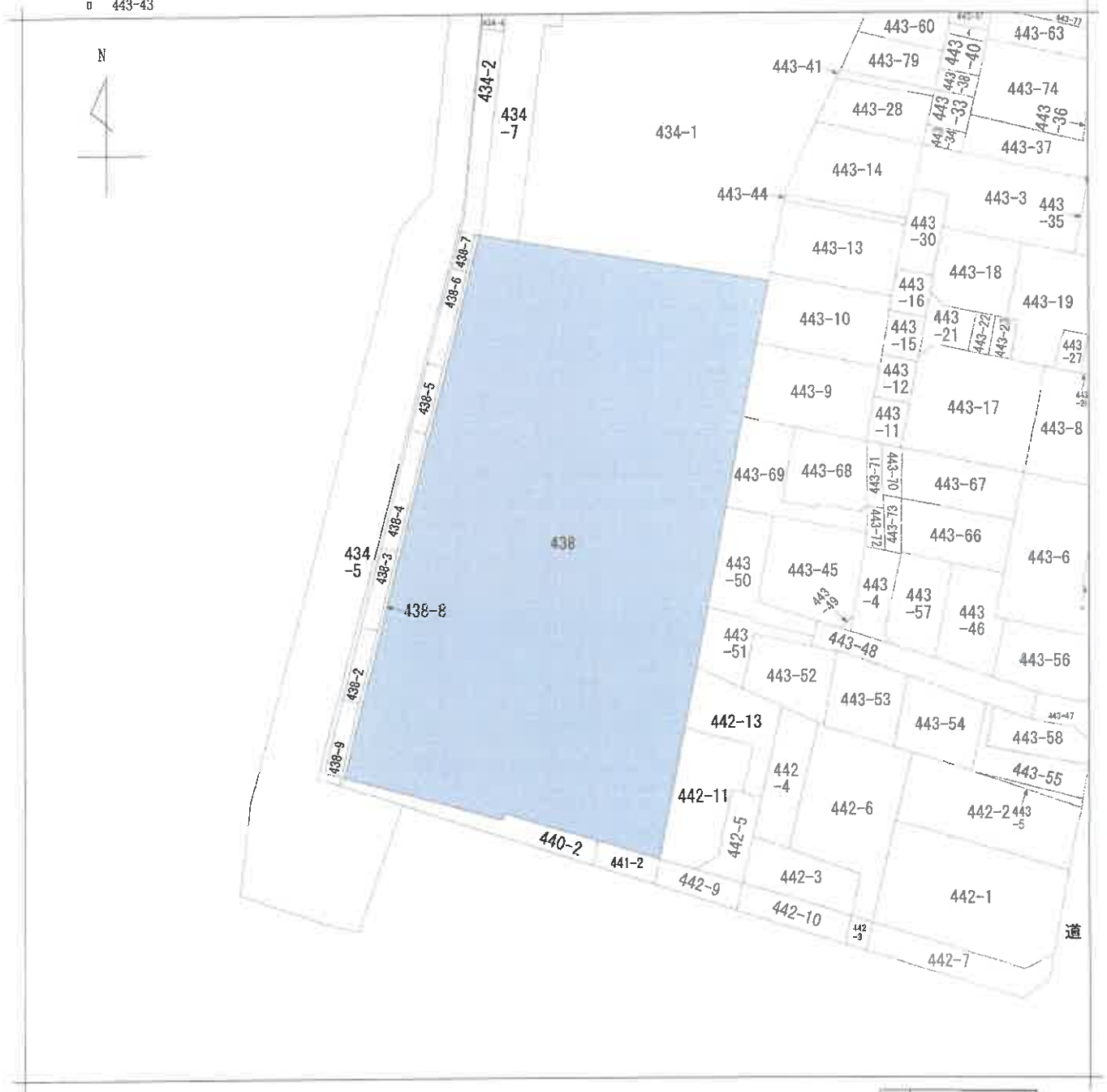


1: 10,000 相当

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34秒 北緯35度48分13秒

スーパーマップルデジタル25
株式会社マップル

443-42 443-59
443-43



(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	所在	川口市青木一丁目			地番	438番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
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5月2日

横浜地方法務局

地図整理番号：M53942

登記官

(1/1)



A 3をA 4に縮小

登記年月日：昭和49年10月18日

0011053

849.10.18

家屋番号 青木1丁目438番 51

建物の所在 埼玉県川口市青木1丁目438番地

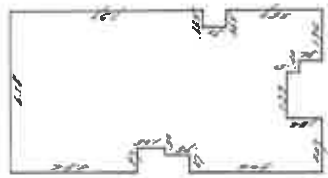
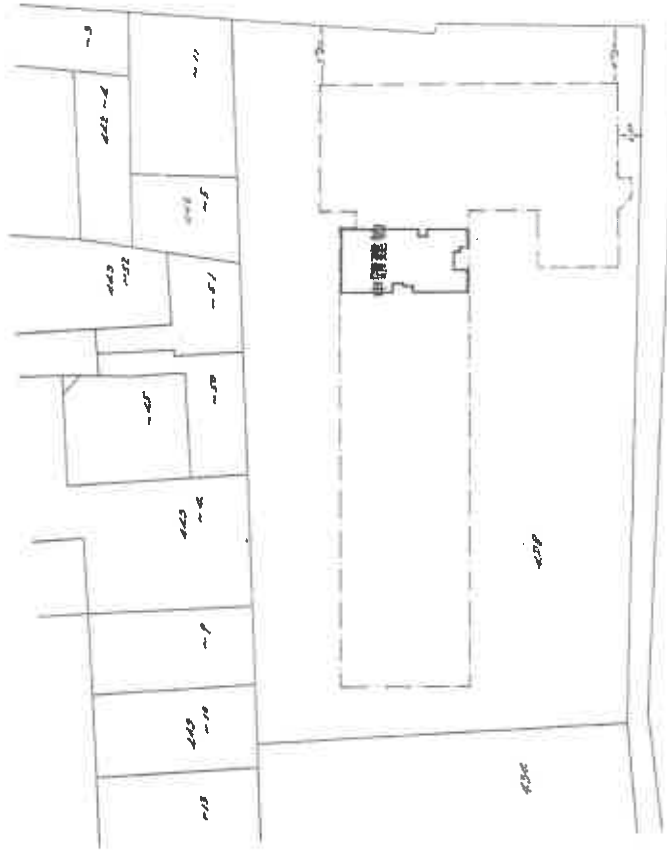
建築物各階平面図

B707

作製年月日 昭和49年6月20日

作製者

申請人



床面積
11.88 x 6.18 = 73.4184
1.05 x 1.77 = 1.8685
1.08 x 1.47 = 1.5846
1.00 x 1.65 = 1.6500
1.54 x 1.77 = 2.7258
1.04 x 1.40 = 1.4560
68.4571
m²

建物番号 第707号
建物の存する部分 7階

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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5月2日

横浜地方裁判所

登記官

地図整理番号：M53941

A3をA4に縮小