

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12月 9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12月24日から 令和 8年 1月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月14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 8年 1月28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 8年 1月19日 午前 9時10分から 令和 8年 1月23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12月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

7 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市大字芝字宮根 5374番地16、5374番地18

建物の名称 芝マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字芝 5374番16の19

建物の名称 206

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 47.87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 川口市大字芝字宮根5374番16

地 目 宅地

地 積 741.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市大字芝字宮根5374番18

地 目 宅地

地 積 225.50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



物 件 目 録

敷地権の割合 8200分の172

共有者	A	持分5分の1
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分5分の1
共有者	E	持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月29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7】

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7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号7】

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

7 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市大字芝字宮根 5374番地16、5374番地18

建物の名称 芝マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字芝 5374番16の19

建物の名称 206

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 47.87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 川口市大字芝字宮根5374番16

地 目 宅地

地 積 741.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市大字芝字宮根5374番18

地 目 宅地

地 積 225.50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



物 件 目 録

敷地権の割合 8200分の172

共有者	A	持分5分の1
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分5分の1
共有者	E	持分5分の1



現況調査報告書（追加・訂正）
（物件7）

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

令和7年(ケ)第31号物件7につき令和7年4月21日に当職が提出した現況調査報告書の

3枚目を本報告書（追加・訂正）の3の1枚目ないし3の3枚目に、
5枚目を同5枚目に

訂正します。

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 7	
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 ☐ 種 類 : ☐ ある ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 A B C D E ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空き家) 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 6,000円 修繕積立金 13,000円	令和7年3月現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年4月～R7年3月分 計 228,000円
管理費等照会先	芝マンション管理組合理事長 (自主管理)	
その他の事項	管理組合によると、大規模修繕 (入口ドア取替え、2部屋ベランダ側サッシ取替え、ベランダ防水塗装) しており修繕積立金で行い追加料金は発生しなかったとのことである。	
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	敷地に接する地番5374-13の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	☒ 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

(3の1枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件7 関係)		
所 在	川口市大字芝字宮根	
地 番	5 3 7 4 - 1 8	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	2 2 5 . 5 0 平方メートル (☒ 全部 ☐ 平方メートル)	
所 有 者	☒ F ☒ その他の者 (目的建物のある一棟の建物の家屋番号大字芝5374番16の1から8まで、10から12まで、14から20まで、24から33まで、35、39、40、42から47まで、50から60までの区分所有者を除く区分所有者)	
そ の 他 の 事 項		
☐ 関係人 (☐ (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権	
占有開始時期	昭和49年4月ころ (目的建物新築の時期)	
最初の契約等	契約日	平成・令和 年 月 ころ
	期 間	平成・令和 年 月 日から ☐ 平成・令和 年 月 日まで 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 ☐ 平成・令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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の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
■さいたま地方法務 局登記官 G	1 区分所有建物はその敷地についてその敷地となっているすべての土地を、①建物の区分所有者全員が共有しているか、②敷地権化しているケースがほとんどだと認識していますが、本物件は建物の区分所有者が一棟の建物の敷地となっている 2 筆の土地のどちらか一方を敷地権化しているようです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 の 3 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3月10日(月) 14:50-15:00	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(解錠予告)、管理組合ポ ストに管理費等滞納状況照会書投函
令和7年3月27日(木) 12:00-12:25	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4月2日(水) 11:30-12:00	執務室	共有者らに占有状況照会書郵送(A CDから回答あり)
令和7年4月17日(木) 12:35-12:40	法務局川口出張所	敷地の地積測量図、隣接土地の登記 事項要約書取得
令和7年8月1日(金) 11:05-11:25	法務局川口出張所	登記官Gを口頭聴取

(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7年3月27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

(5枚目)

令和7年(ケ)第31号
令和7年3月7日受理
令和7年4月21日提出

現況調査報告書
(物件7)

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

7 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市大字芝字宮根 5 3 7 4 番地 1 6、5 3 7 4 番地 1 8

建物の名称 芝マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字芝 5 3 7 4 番 1 6 の 1 9

建物の名称 2 0 6

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 4 7 . 8 7 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 川口市大字芝字宮根 5 3 7 4 番 1 6

地 目 宅地

地 積 7 4 1 . 1 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市大字芝字宮根 5 3 7 4 番 1 8



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 225.50 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 8200 分の 172

共有者	A	持分 5 分の 1
共有者	B	持分 5 分の 1
共有者	C	持分 5 分の 1
共有者	D	持分 5 分の 1
共有者	E	持分 5 分の 1



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7	
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 A B C D E ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空き家) 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 6,000円 修繕積立金 13,000円	令和7年3月現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年4月～R7年3月分 計228,000円
管理費等照会先	芝マンション管理組合理事長 (自主管理)	
その他の事項	管理組合によると、大規模修繕 (入口ドア取替え、2部屋ベランダ側サッシ取替え、ベランダ防水塗装) しており修繕積立金で行い追加料金は発生しなかったとのことである。	
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	敷地に接する地番5374-13の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	☒ 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

(3枚目)

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 本件は遺産分割審判による競売であり、本件共有者となった相続人らに占有状況を書面照会したところ、回答のあった内容はすべて現在の建物使用者はなしというものであった。

解錠により立入り調査を実施したところ、建物内には家具家電類は存在しなかったが、食器、衣類等が散在しており、かつて誰かしらが生活していたであろうと思われる状態であった。建物自体も昭和49年築と古いものであり、畳にたわみが見られDK及び四畳半和室の壁に軽いクラックが見られたが、管理組合からの回答通りの改修工事はなされていた。集合郵便受けの氏名表示欄及び郵便物投函口にテープが貼られ、居住者がいないことが推測される状況にあったが、テープの下には被相続人の姓が透けて見ることができた。

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
(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3月10日(月) 14:50-15:00	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(解錠予告)、管理組合ポストに管理費等滞納状況照会書投函
令和7年3月27日(木) 12:00-12:25	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4月2日(水) 11:30-12:00	執務室	共有者らに占有状況照会書郵送(A・C・Dから回答あり)
令和7年4月17日(木) 12:35-12:40	法務局川口出張所	敷地の地積測量図、隣接土地の登記事項要約書取得

(特記事項)

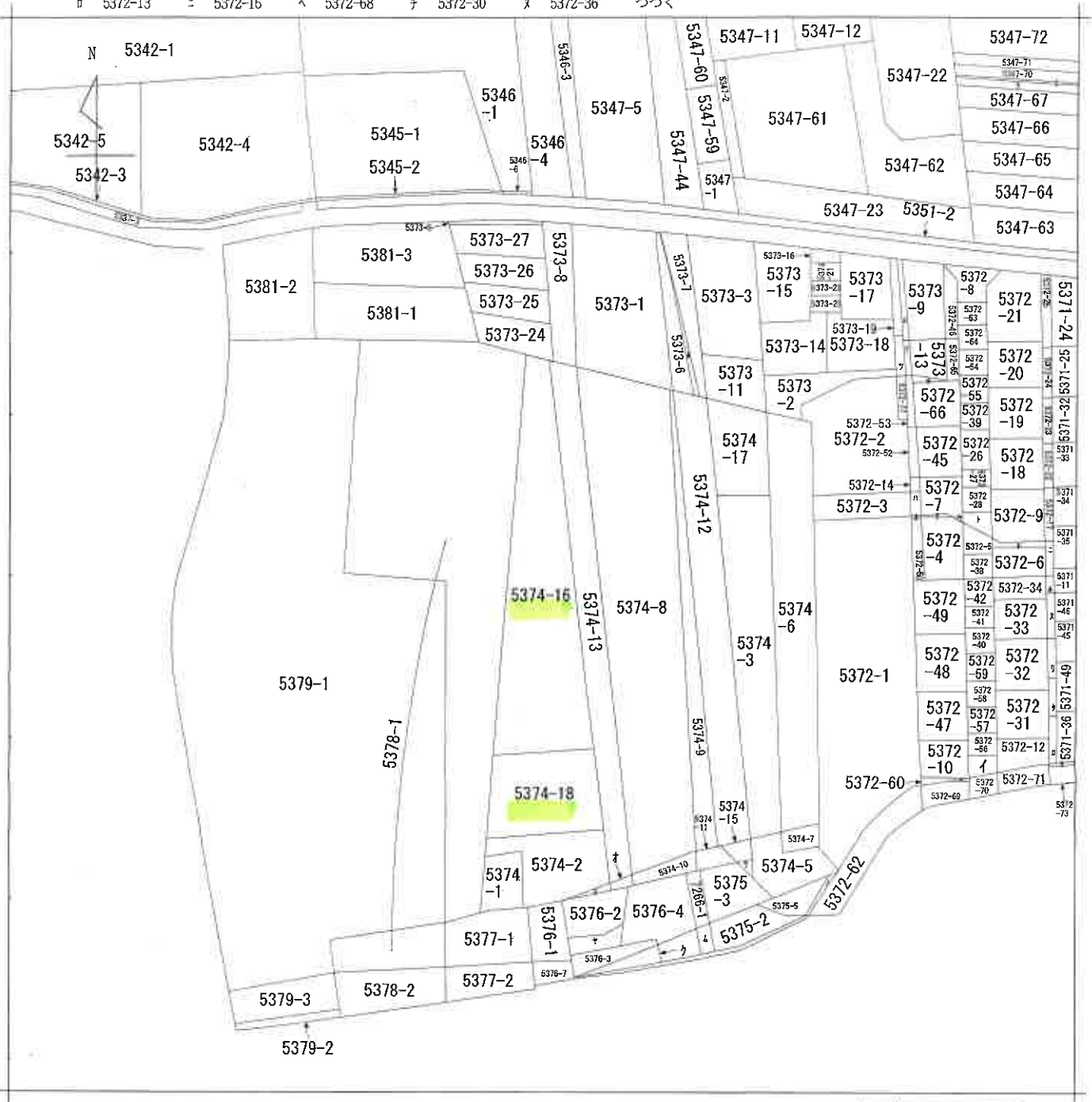
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年3月27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)

イ 5372-11 ハ 5372-15 ホ 5372-67 ト 5372-29 リ 5372-35 ル 5372-37
ロ 5372-13 ニ 5372-16 ヘ 5372-68 チ 5372-30 ス 5372-36 ヅ 5372-37



(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	川口市大字芝字宮根				地番	5374番16			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面			
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。

令和7年2月3日

さいたま地方務局川口出張所

地図整理番号：M20034

登記官

(1/2)

(6枚目)

A3判をA4判に縮小

テ 5372-43
ワ 5372-44
ホ 5372-51
ヨ 5372-72
タ 5372-61
レ 5373-10
ソ 5373-12
ク 5373-20
ネ 5373-4
ナ 5347-68
ラ 5347-69
ム 7266-2
ウ 5375-4
ノ 5375-6
オ 5374-14
ク 5376-5
ヤ 5376-6
マ 5374-4

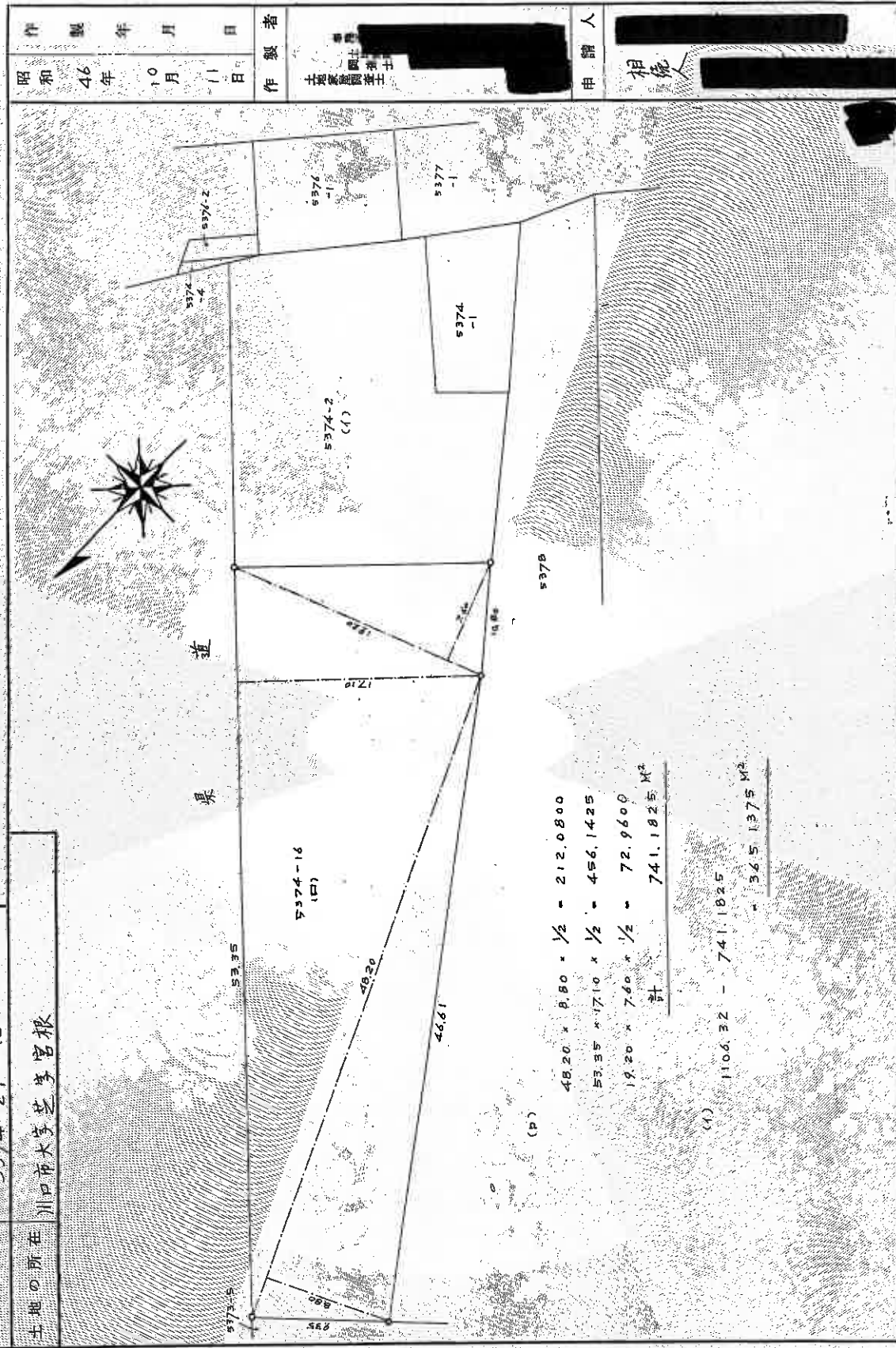
登記年月日 昭和46年10月11日

0575771

846.10.11

地積測量図

地番	5374-2, -16
土地の所在	川口市大字芝宮根



昭和46年10月11日

作製者

土地家屋調査士

申請人

相鏡

(埼玉県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和48年5月1日

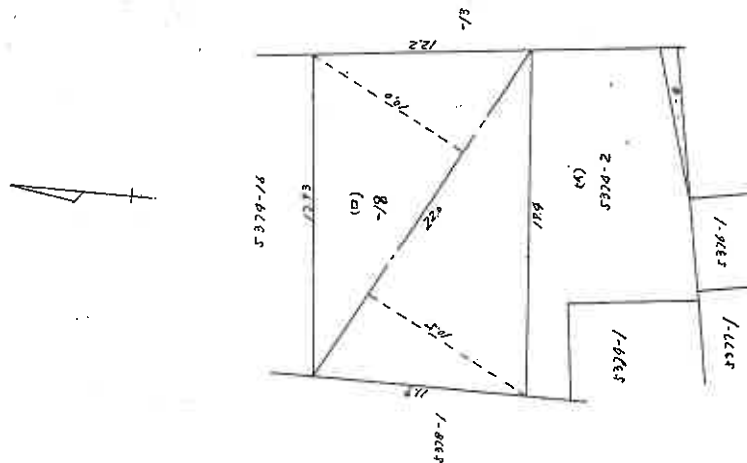
0575772

5374-2, -18

地番	5374-2, -18
土地の所在	川口市大字芝宮宿

測量図

昭和48年4月20日	製作年月日
川口市	製作者
土地家屋調査士	川口市
地籍調査士	川口市
号	川口市
申請人	川口市



(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：昭和49年7月12日

0132029

949.7.12

建物階平面図

家屋番号 5374-14-19

建物の所在 川口市大字芝宮根5374番地14-19

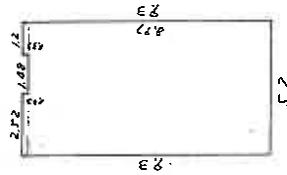
昭和49年7月10日
製作年月日

川口市
土地家屋調査士
製作者

申請人

区分建物の存する部分、2階。

①

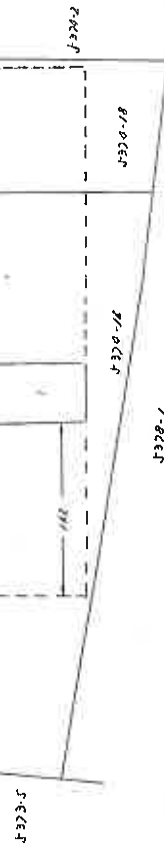


床面積

$$(2.52 \times 5.2) \times 0.93 = 12.276$$
$$5.2 \times 8.97 = 46.644$$

計 47.82"

道



○→写真撮影の位置と方向

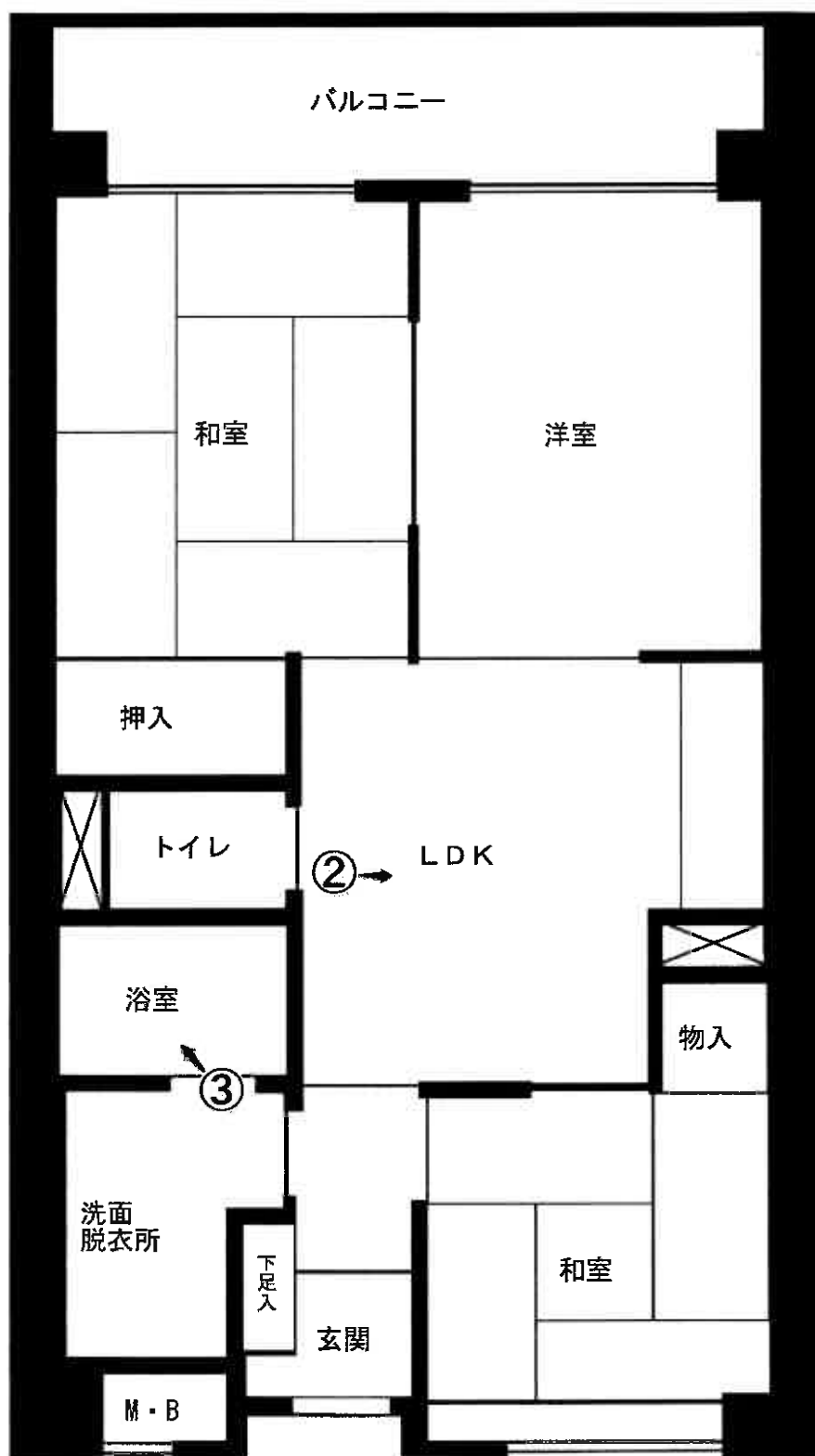
(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

縮尺 1/500

建 物 見 取 図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和 7 年(ケ)第 3 1 号
令和 7 年 3 月 2 7 日 現地調査
令和 7 年 5 月 1 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

(物件 7)

評価人 不動産鑑定士
伊 勢 秀

物 件 目 録

7 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市大字芝字宮根 5374番地16、5374番地18

建物の名称 芝マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字芝 5374番16の19

建物の名称 206

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 47.87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 川口市大字芝字宮根5374番16

地 目 宅地

地 積 741.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市大字芝字宮根5374番18

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 225.50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 8200分の172

共有者	A	持分5分の1
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分5分の1
共有者	E	持分5分の1

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件7	金 4,030,000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 称 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		
	※本件一棟の建物は、土地の符号1と同符号2に跨がって存在しているが、目的物件 に関して敷地権の登記がされているのは符号1の土地のみであり、符号2の土地は 目的外と認められる。		

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	ＪＲ京浜東北線「蕨」駅の北東方約1.3km(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、各種店舗や事業所、戸建住宅等が建ち並ぶ幹線県道沿いの地域である。	
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 第2種住居地域 60% 200% なし 川口市景観計画・景観形成条例 (※建築物の高さの最高限度は22m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	966.68㎡ ほぼ台形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北東約20m舗装県道(建築基準法上の道路) ※上記県道の路面とほぼ等高である。	
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	a) 当地域では土地区画整理事業(芝第2・第5地区)が昭和38年8月12日に都市計画決定されているため、建物の建築等にあたっては都市計画法第53条の規制を受けるが、当該事業は未だ着手されておらず、今後の動向も不明である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	芝マンション
建物の用途	共同住宅及び店舗 (居宅60戸、1階には複数の店舗がある)
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49年4月25日新築 経過年数 : 約51年 経済的残存耐用年数 : 約9年
構造	鉄筋コンクリート造、7階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹き付けタイル、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター、駐車場(敷地外)、自転車置場(一部敷地外と認められる)、管理人室
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 : 芝マンション管理組合 管理会社 : なし(自主管理) 管理形態 : 管理人は日勤するものと見られたが不詳
管理の状況	普通
特記事項	a) 本件マンションは基準容積率の200%を大幅に超過している既存不適格建築物であり、今後の建替えは当該容積率の範囲内で行わなければならない。なお、川口市において容積率の制限が定められたのは昭和48年7月17日だが、本件マンションが建築確認を受けた(検査済証の交付年月日)のは昭和48年5月10日(第497号)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 : 南西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ (47.87㎡)
間 取 り	3DK 南西側にバルコニーあり
仕 様	内 壁 : 塗り壁、その他 天 井 : 吹き付けタイル、その他 床 : パーケットフローリング、畳敷 設 備 : 電気、ガス、給排水等 その他 : 特になし
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 : 6,000円 (月額) 修繕積立金 : 13,000円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年3月現在) ※詳細については執行官の現況評価報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者ABCDEが、居宅(空き家の状態)として使用している。なお若干の動産類が残置されている。
特 記 事 項	a) 当マンションの管理組合によれば、マンション全体の大規模修繕工事として、本件居室の玄関ドア、ベランダ側サッシ2カ所についての取り替え、及びベランダの防水塗装工事が行われたとのことであり、現況調査時にも当該状況が概ね確認された。 b) 居室内においては、内壁にクラックが見られるほか、畳等に傷みが認められる等、その利用に当たっては一定のリフォームが必要と思われる。

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

Ⅰ 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（敷地利用権等を含まない建物単独の価格）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
300,000	47.87	0.14	2,010,000

※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）

イ 専 有 面 積：登記面積

ウ 現 価 率：経過年数51年、経済的残存耐用年数 9年
観察減価率（中古建物の市場性も考慮）－10%

$$\begin{aligned}
 & \text{(計算式)} \quad \frac{\text{(経済的残存耐用年数)} \quad 9}{51 + 9 \quad \text{(経過年数)} \quad \text{(経済的残存耐用年数)}} \times \text{(観察減価)} \quad (1 - 0.10) \approx 0.14
 \end{aligned}$$

(2) 土地価格

①敷地権価格（土地の符号1）

敷地権の目的である土地（符号1）の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格 （円／㎡） ア	個別 格差 イ	地 積 （㎡） ウ	建付 減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	250,000	1.00	741.18	1.00	$\frac{172}{8200}$	3,890,000

②敷地価格（土地の符号 2）

敷地の目的である土地（符号 2）の敷地価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地利用割合 オ	敷 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	250,000	1.00	225.50	1.00	$\frac{172}{8200}$	1,180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地：川口－84

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} & \\ 240,000\text{円/㎡} & \times 101.5/100 & \times 100/106 & \times 100/92 & = & 250,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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である。

◇標準化補正 ： 画地条件（道路接面方位）等を考量

◇地 域 格 差 ： 公示地の所在する地域は、対象地域に比し、接面街路幅員及び環境で劣る。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～道路接面方位
減価要因～形状不整

エ 建 付 減 価 ： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権の割合： 土地の符号 1 については登記上の敷地権割合によった。
または
敷地利用割合 また、土地の符号 2 については当該割合を準用した。

2 積算価格

建物単独の価格に、土地の符号 1 に係る敷地権の価格及び同符号 2 に係る敷地利用権等価格（場所的利益）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

符号	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
2	1,180,000	0.50	場 所 的 利 益	590,000

②積算価格

建物価格に、敷地権等価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建 物 価 格 (円)	敷 地 権 等 価 格 (円)	価 格 補 正	個 別 格 差	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
ア	イ	ウ	エ	
2,600,000	3,890,000	1.00	0.96	6,230,000

ア 建物価格：6頁で査定した建物価格（建物単独の価格）に、符号2の土地に係る敷地利用権等価格（場所的利益）を加算して求めた。

$$\begin{array}{rcl}
 \text{(建物単独の価格)} & \text{(符号2の土地の敷地利用権等価格)} & \\
 2,010,000\text{円} & + & 590,000\text{円} \\
 & = & 2,600,000\text{円}
 \end{array}$$

イ 敷地権等価格：6頁で査定した符号1の土地に係る敷地権の価格が該当する。

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：4階の南西向き中間部屋を標準とした場合、目的物件が存する2階は眺望等に劣り、また1階はさらに低層ながら店舗利用が可能で効用が高いことから2階より優る。一方目的物件は位置別では標準的であるが、同階層に通風等で優る角室があることから相対的に劣る。

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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (6.4%)	正味復帰価格現価 (円) $E \times O$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円 976,179 (12.3%)	円 594,600	6.9%	8,358,870円	0.8302	6,939,534 (87.7%)	7,920,000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

$$1 \div (1 + 6.4\%)^3 \approx 0.8302$$

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を27%程度上回って求められたが、これは本件マンションが基準容積率を大幅に超過している（即ち敷地の共有持分が過少である）ことが主因と思われる。目的物件は賃貸利用も有力ではあるが、築後50年以上を経過していることを勘案すると、今後の持続性には限界があることから、本件評価では保守的な積算価格を重視しながら収益価格を関連付けて調整後価格を査定し、さらに所要の補修正等を行って競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	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	6,230,000	1.00	6,230,000
② 収 益 価 格	—		7,920,000
③ 調 整 後 の 価 格	6,400,000		

イ 占有減価修正：不要と判断した。

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 ×エーオ
6,400,000	1.00	0.70	0.90		4,030,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率として0.7を乗じた。

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

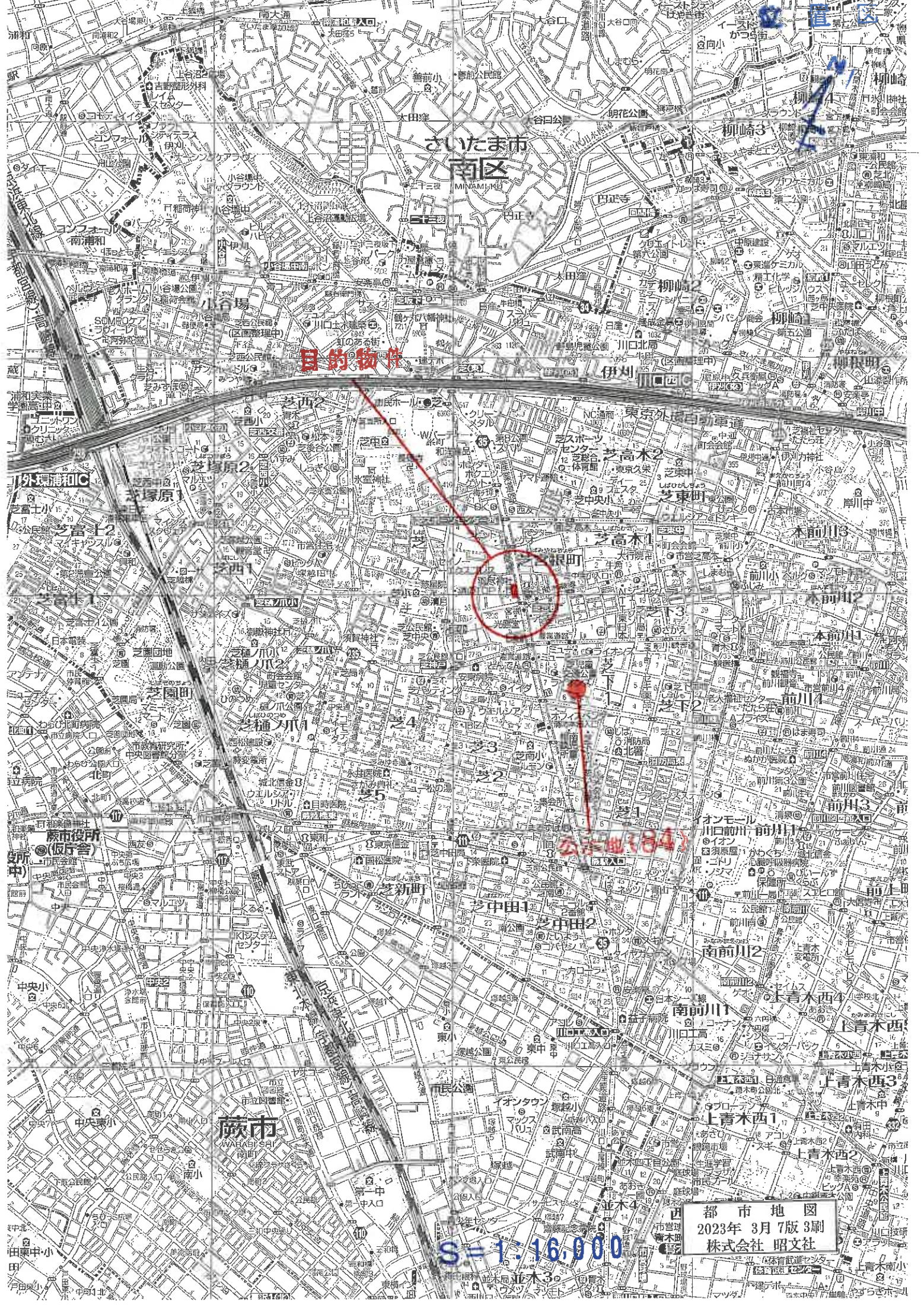
地価公示価格（川口－84）

所	在	川口市芝下1丁目5番10 「芝下1－5－23」
価 位	格 置	240,000円／㎡ J R 京浜東北線「蕨」駅約 1.7km（道路距離）
価 格 時 点	地 積	令和7年1月1日 140㎡
供 給 処 理 施 設	接 面 街 路	水道、ガス、下水 南 4m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、工場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. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写

以 上



目的物件

さがみ市
南区

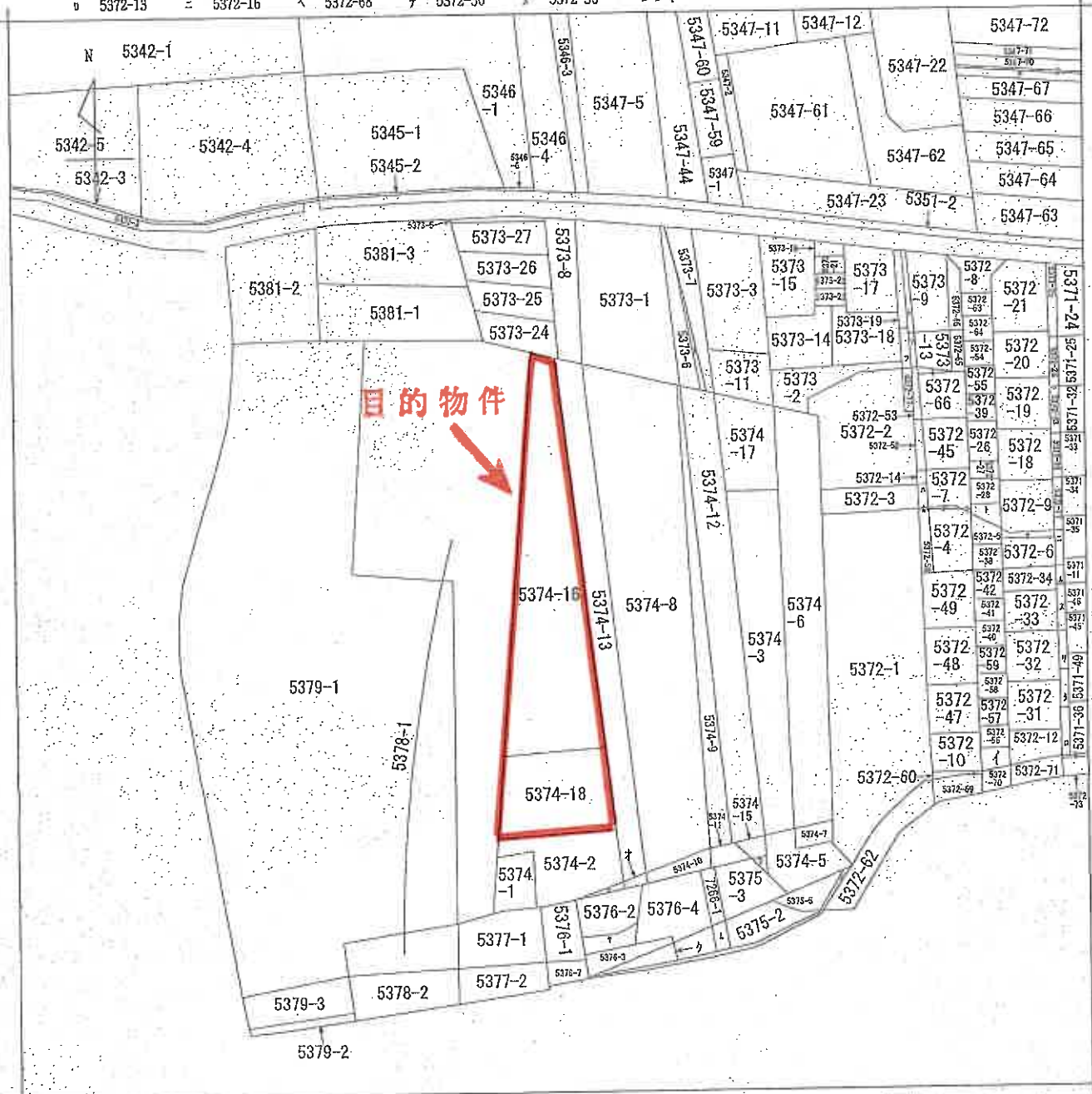
公営地(64)

蕨市
WAHABI SHI

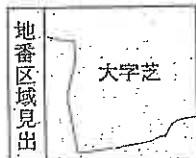
S=1:16,000

都市地図
2023年 3月 7版 3刷
株式会社 昭文社

5372-11 5372-15 5372-67 5372-29 5372-35 5372-37
5372-13 5372-16 5372-68 5372-30 5372-36 つづく



(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	川口市大字芝字宮根				地番	5374番16		
出力尺	1/600	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。

令和7年2月3日

さいたま地方法務局川口出張所

地図整理番号: M20034

登記官

(1/2)

A3をA4に縮小コピー

ヲ 5372-43
ワ 5372-44
カ 5372-51
ヨ 5372-72
テ 5372-61
レ 5373-10
ソ 5373-12
ク 5373-20
ネ 5373-4
エ 5347-68
ラ 5347-69
ム 7266-2
リ 5375-4
ノ 5375-6
オ 5374-14
ク 5376-5
ヤ 5376-6
マ 5374-4

登記年月日：昭和46年10月11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。
令和7年4月17日 さいたま地方方法務局川口出張所

烟品烟

地積 10.96

05251

地 震 5374-2, -16

土地の所在
川口市大字芝宮根

積測疊圖

昭和46年10月11日

查製作

रा

人
結
匪

（卷）
五
地
家
隨
雷
樹
十
金
氏
（終）

300
R
R

請求番号: 26-1

登記年月日：昭和48年5月1日

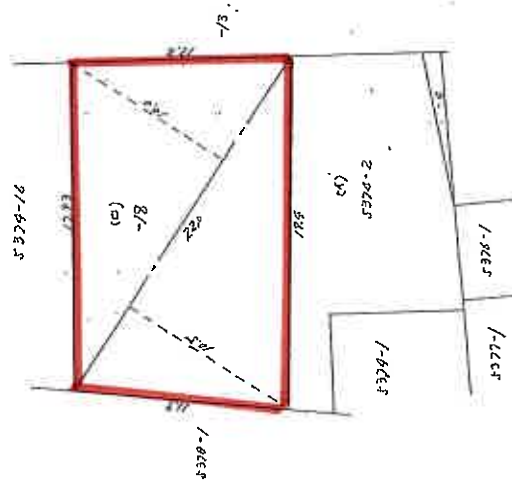
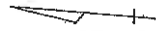
0575772

548.5.1

地番	5374-2, -18
土地の所在	川口市大子芝宮宿

地積測量図

昭和48年4月20日	製作年月日
昭和48年4月20日	製作日
申請人	申請者



求積

$$(9) \cdot 18 \quad 22.0 \times (11.5 + 14.0) \times \frac{1}{2} = 225.50 \text{ m}^2$$

$$(1) \cdot 2 \quad 345.13 - 225.5 = 119.63 \text{ m}^2$$

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年4月17日 さいたま地方建設局川口出張所

登記簿

登記年月日：昭和49年7月12日

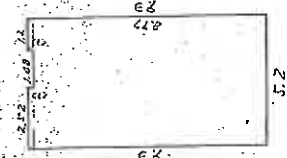
0132029

549.7.12

建物階平面図

家屋番号 5374-16-19

建物の所在 川口市大芝芝宮根5374番地16-19



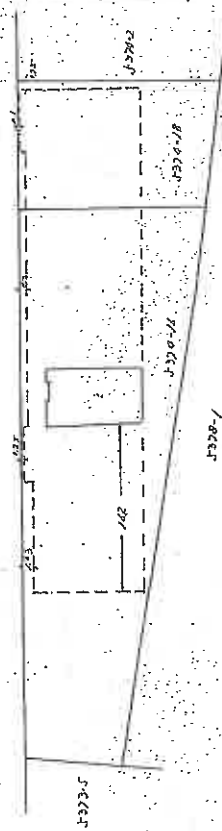
床面積

$$(2.52 \times 2.12) \times 0.93 = 4.93$$
$$5.2 \times 2.82 = 14.664$$
$$\text{計 } 19.594$$

区分建物の存する部分の階



公道



昭和49年7月19日

作製者



申請人



縮尺 1/500

(埼玉県地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年2月3日 さいたま市地方建築局川口出張所

登記官