

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 8年 1月 6日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 英美子

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 8年 1月21日から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 2月18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 2月 9日 午前 9時10分から 令和 8年 2月13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 8年 1月 6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	2,210,000 1,768,000		442,000	11,375	2,437



物件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市上青木西二丁目 1 番地 3、1 番地 2

建物の名称 青木公園団地

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上青木西二丁目 1番3の1の20

建物の名称 403

種 類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 4階部分 38.36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 川口市上青木西二丁目1番2

地 目 宅地

地 積 2032.67平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市上青木西二丁目1番3

地 目 宅地

地 積 1357.22平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川口市上青木西二丁目1番9

地 目 宅地

地 積 891.62平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 176分の1



物 件 明 細 書

令和 7年11月12日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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】

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 川口市上青木西二丁目 1 番地 3、1 番地 2

建物の名称 青木公園団地

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上青木西二丁目 1 番 3 の 1 の 2 0

建物の名称 4 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 3 8 . 3 6 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 川口市上青木西二丁目 1 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0 3 2 . 6 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市上青木西二丁目 1 番 3

地 目 宅地

地 積 1 3 5 7 . 2 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川口市上青木西二丁目 1 番 9

地 目 宅地

地 積 8 9 1 . 6 2 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 176分の1



令和7年(ケ)第164号
令和7年8月28日受理
令和7年10月3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 川口市上青木西二丁目 1番地3、1番地2

建物の名称 青木公園団地

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上青木西二丁目 1番3の1の20

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 38.36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 川口市上青木西二丁目1番2

地 目 宅地

地 積 2032.67平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市上青木西二丁目1番3

地 目 宅地

地 積 1357.22平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川口市上青木西二丁目1番9

地 目 宅地

地 積 891.62平方メートル

(1 枚目)



※22※

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 176分の1



(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	埼玉県川口市上青木2丁目1番4-403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 ☐ 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（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	管理費 9,190円 修繕積立金 2,900円 水道小メーター利用料 200円	令和7年9月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年11月～R7年8月分 計174,043円
管理費等照会先	株式会社東京建物アメニティサポート	
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16,380円が発生しているとのことである。	
敷 地 権	符号1～3	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1～3） ☐ 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1～3） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ）	
その他の事項	敷地に接する地番22、23の各土地は順に川口市、建設省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（ただし土地の表示は換地前のもの） ☐ 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)

(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
■債務者会社破産管 財人	1 目的物件は空き家の状態と認識しています。

(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。なお隣接する地番1番4の土地及びその土地上に存在する平屋建て建物はいずれも管理会社の所有名義となっており同建物は管理事務所となっている。
- 2 所有者会社は破産開始決定を受けているが、目的物件はすでに財団から放棄されており解錠により立入り調査を実施した。集合郵便受にはテープで蓋がされており建物内に家具家財等は一切存在せず誰かしらの占有をうかがわせる郵便物等も存在しなかった。トイレの便器にはビニールシートがかけられたままになっておりクリーニング後に誰も入居していなかったことがうかがわれた。玄関ドアののぞき窓とポストロが空いた状態で固まっていたため砂埃等が入ったためと思われるが、床はやや汚れていたが、壁紙等は比較的きれいな状態であった。

以上の状況から目的物件の占有関係については、3枚目のとおり認めた。

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8月28日(木) 16:00-16:05		債務者会社破産管財人を電話聴取
令和7年8月29日(金) 10:10-10:15	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)
令和7年8月29日(金) 16:50-16:55	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9月24日(水) 11:50-11:55	法務局川口出張所	隣接土地の登記事項要約書取得
令和7年9月25日(木) 11:15-12:00	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9月30日(火) 11:15-11:20	法務局川口出張所	管理事務所の土地・建物の登記事項 証明書取得

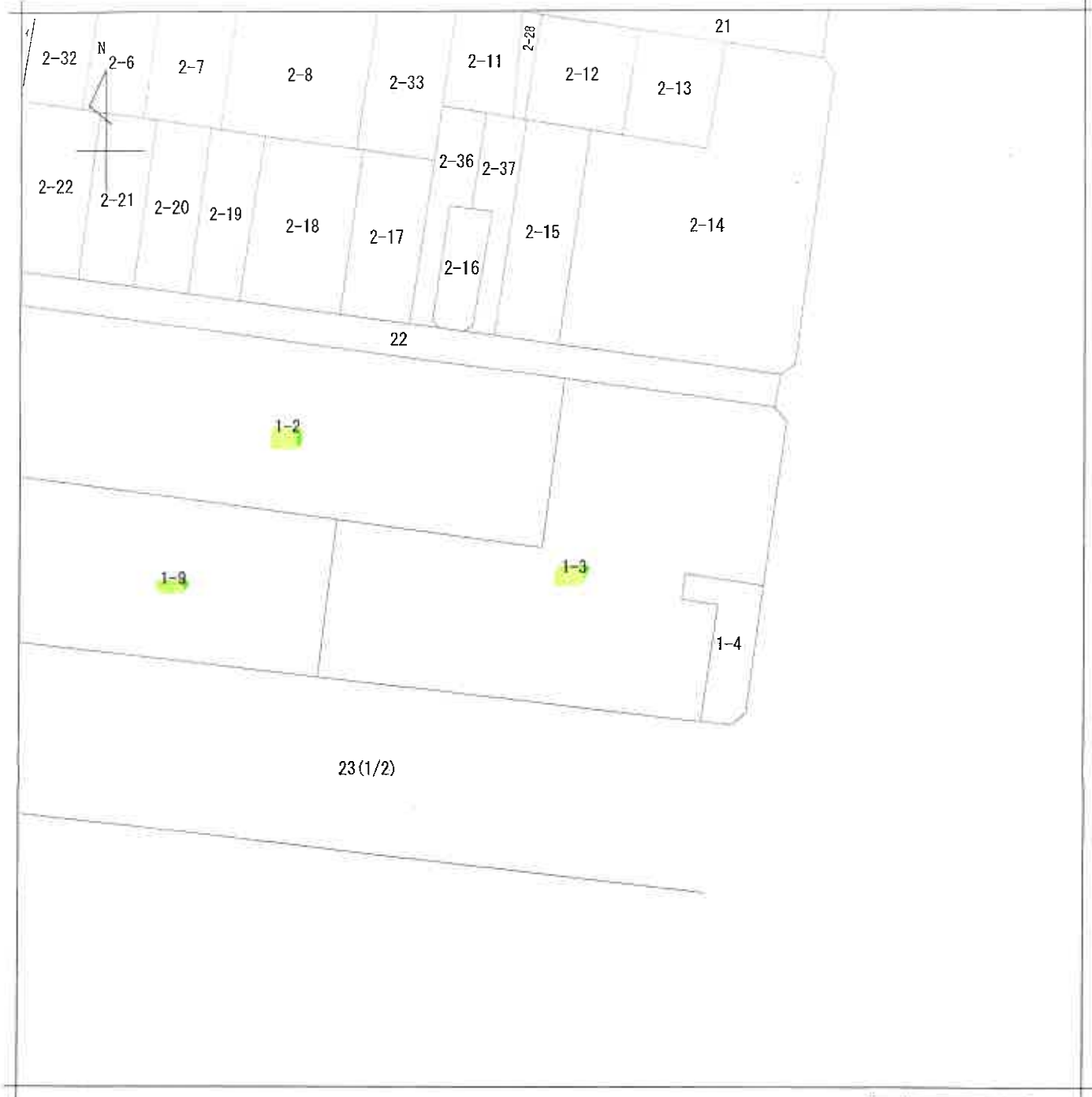
(特記事項)

☐ 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7年9月25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
(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。

地番
区域見出

上青木西
2丁目

請 求 部 分	所 在	川口市上青木西二丁目				地 番	1番3				
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分 区		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)

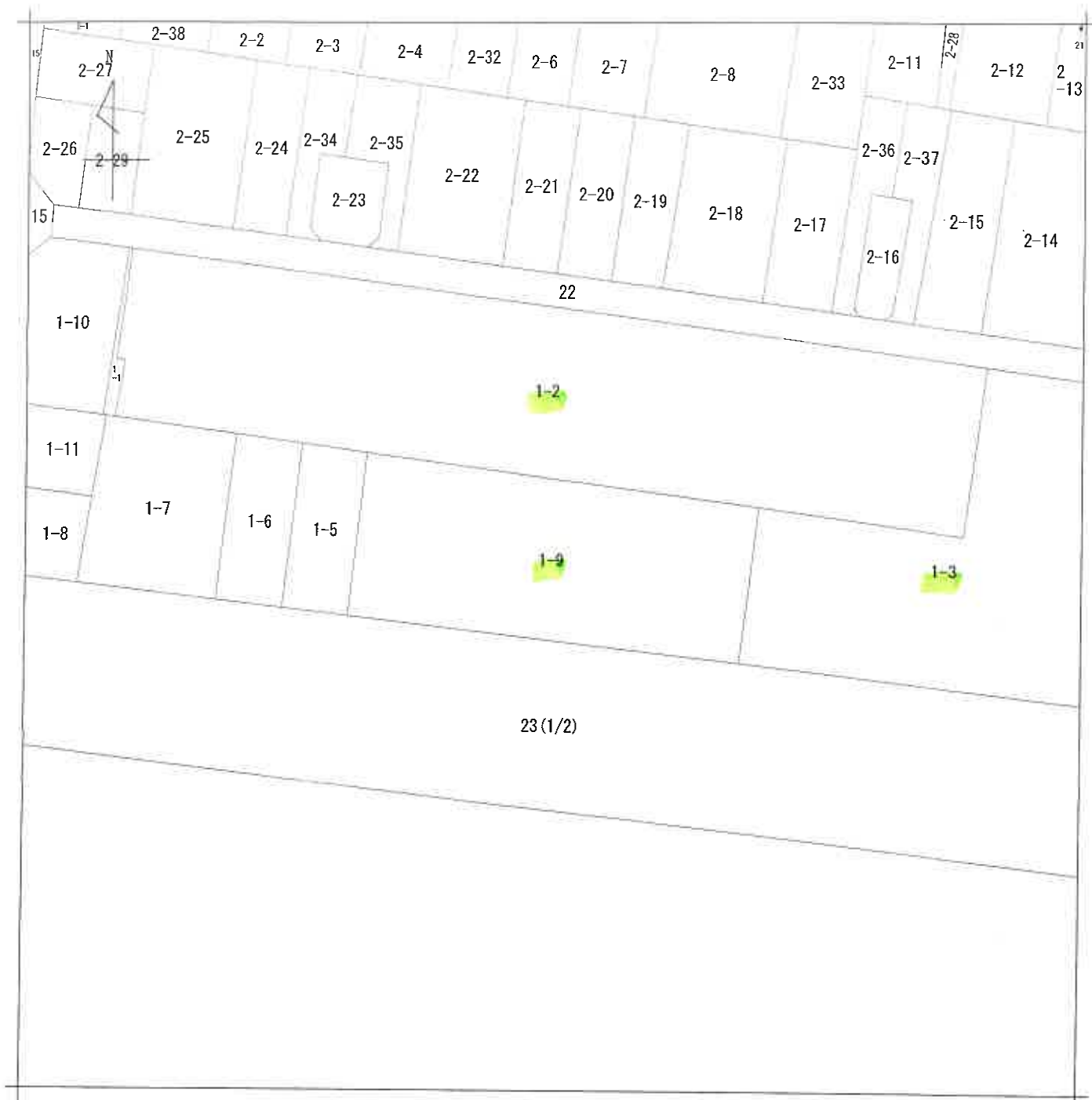
令和7年5月29日
東京法務局

請求番号：47-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小



(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
上青木西2丁目

請 求 部 分	所 在	川口市上青木西二丁目				地 番	1番9			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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 項 目		

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6月27日

東京法務局

請求番号：36-1

(1/1)

登記官

(8 枚目)

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。
(さいたま地方裁判所川口出張所管轄)
令和7年5月29日 東京法務局

(9 枚目)

登記簿

0081426

上青木西2丁目 1-3-1-20

家屋番号

建各

階

物

平

図

面

図

面

図

面

図

面

図

面

建物の所在

上青木西2丁目 1-3-1-20

1-3-1-20

上青木西2丁目 1-3-1-2

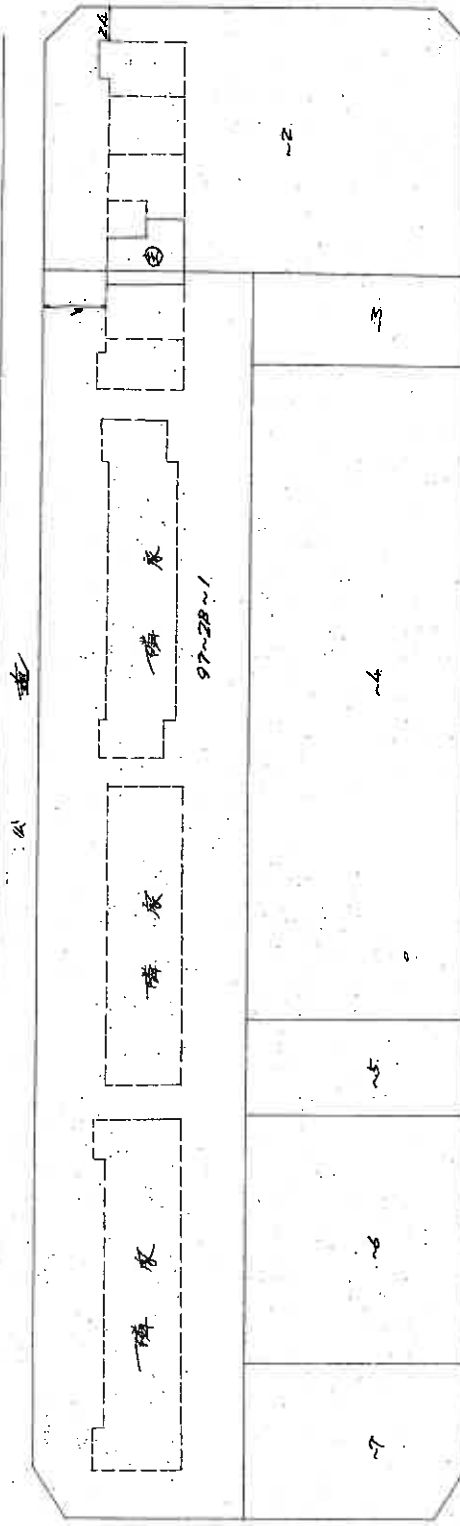
昭和40年6月8日

作製年月日

作製者

音

申請人



○→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

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図面である。
(さいたま地方公務局川口出張所管理)

令和7年5月29日 東京法務局

登記官
(10枚目)

0081427 上青木西2丁目 1-3-1-20

建各

物階

平

図

面

図

面

図

面

図

面

図

面

図

面

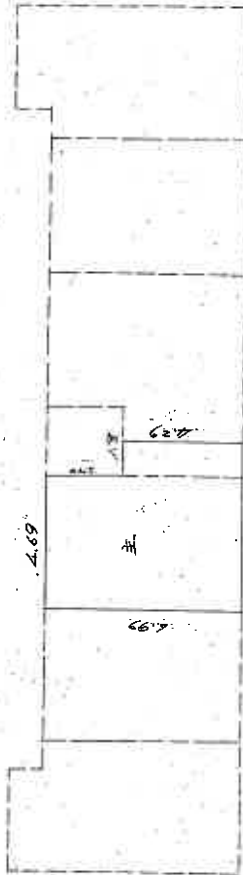
家屋番号

122101-20

建物の所在

川口市東本町5丁目122番地1

上青木西2丁目 1-3-1-2



主 付

4.69 x 5.92 = 27.783
1.3 x 4.29 = 5.577
33.360 m²

昭和40年3月18日

作製者

士

申請人

士

縮尺

1/200

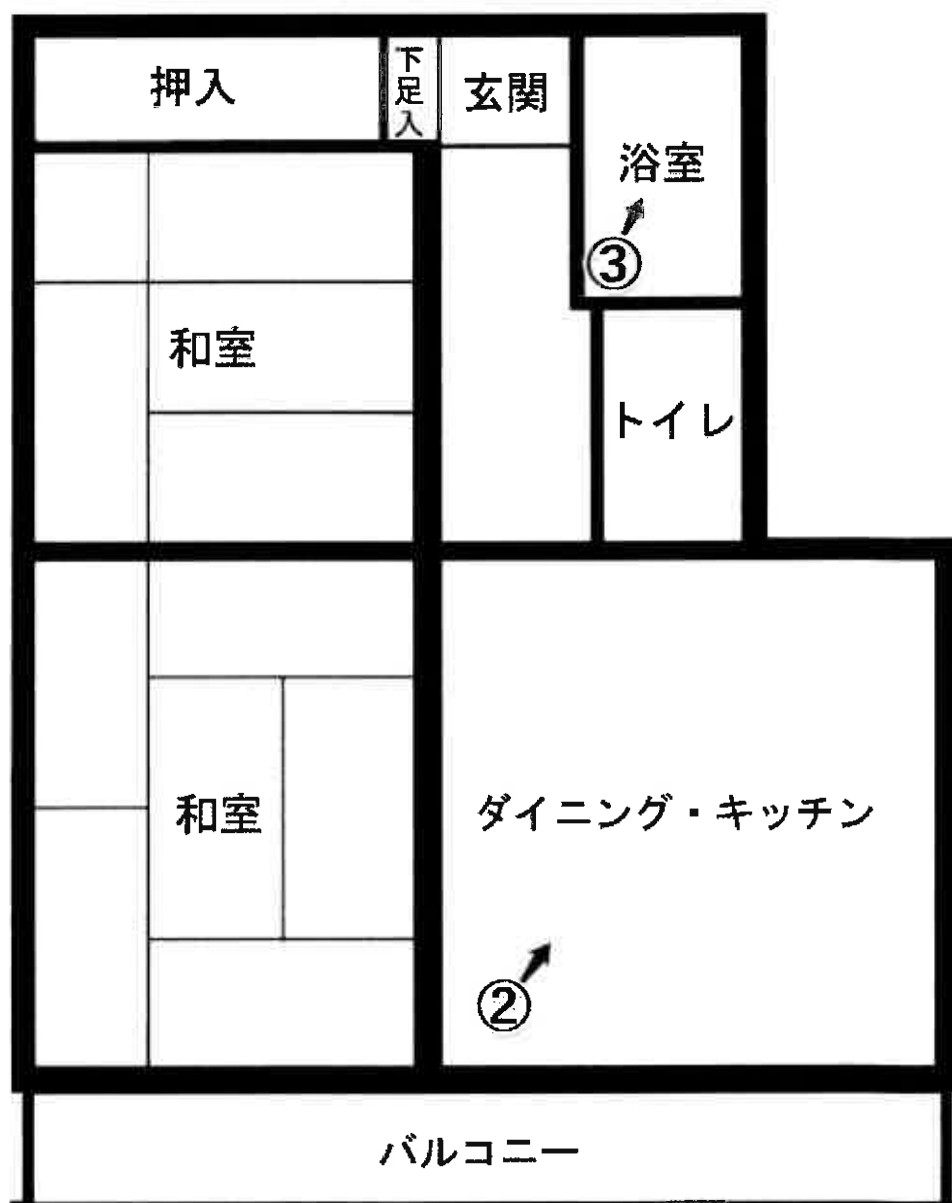
(埼玉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺

1/

建 物 見 取 図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 164 号
令和 7 年 9 月 25 日 現地調査
令和 7 年 10 月 8 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 川口市上青木西二丁目 1 番地 3、1 番地 2

建物の名称 青木公園団地

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上青木西二丁目 1 番 3 の 1 の 20

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 38.36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 川口市上青木西二丁目1番2

地 目 宅地

地 積 2032.67平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川口市上青木西二丁目1番3

地 目 宅地

地 積 1357.22平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川口市上青木西二丁目1番9

地 目 宅地

地 積 891.62平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 176分の1



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 2, 2 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 5 8 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	J R 京浜東北線「西川口」駅の北東方約1,300m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	低層共同住宅が建ち並ぶ団地で、周辺には一般住宅、アパート、中層マンション等が混在している。	
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 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1種住居地域 60% 200% なし 高さ制限22m以下(景観計画)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	4,281.51㎡ やや不整形 平坦
接面道路の状況	南約20m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 東約10m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北約4m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	青木公園団地
建物の用途	共同住宅 (総戸数24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39年10月31日新築 経過年数：約61年 経済的残存耐用年数：－
構造	鉄筋コンクリート造、4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	駐車場、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：青木公園団地管理組合 管理会社：(株)東京建物アメニティサポート 管理形態：日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	エレベーターはない。 本件土地には1ないし7号棟の建物が建っており、目的となっている一棟の建物は4号棟である。 掲示板にはゴミ出しのルールについて日本語、中国語ほか3か国語で書かれた貼り紙が掲示されている。

(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： 南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	2DK 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、合板、その他 床： 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	普通
管 理 費 等	管 理 費： 9,190 円（月額） 修繕積立金： 2,900 円（月額） 滞 納 額： あり（令和7年9月1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	所有者が空き家の状態で利用している。
特 記 事 項	

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
270,000	38.36	0.05	520,000

※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：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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
321,000	0.60	4,281.51	1.0	1/176	4,690,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口-15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 290,000\text{円/㎡} & \times & 104/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/94 & \div & 321,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

イ 個別格差：三方路、形状、規模等を考慮した。

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
520,000	4,690,000	0.8	0.80	3,330,000

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：2階南向き中間部屋を標準とし、階層別(4/4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、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 イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	複 利 現価率 ※2 (7.3 %)	正味復帰 価格現価 エ × オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ
円	円	%	円		円	円
793,659	341,220	7.8	4,243,377 円	0.8095	3,435,014	4,230,000 円
(18.8 %)					(81.2 %)	(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

$$1 \div (1 + 7.3\%)^3 = 0.8095$$

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	3,330,000	1.00	3,330,000
② 収 益 価 格	——		4,230,000
③調整後の価格	3,510,000		

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
3,510,000	1.0	0.7	0.90		2,210,000

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-15)
所 在 : 川口市上青木西2丁目2番23「上青木西2-2-14」
価 格 : 290,000円/㎡
位 置 : J R 京浜東北線「西川口」駅約1,600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 171㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 北6m市道
用 途 指 定 等 : 第1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 建物図面・各階平面図写

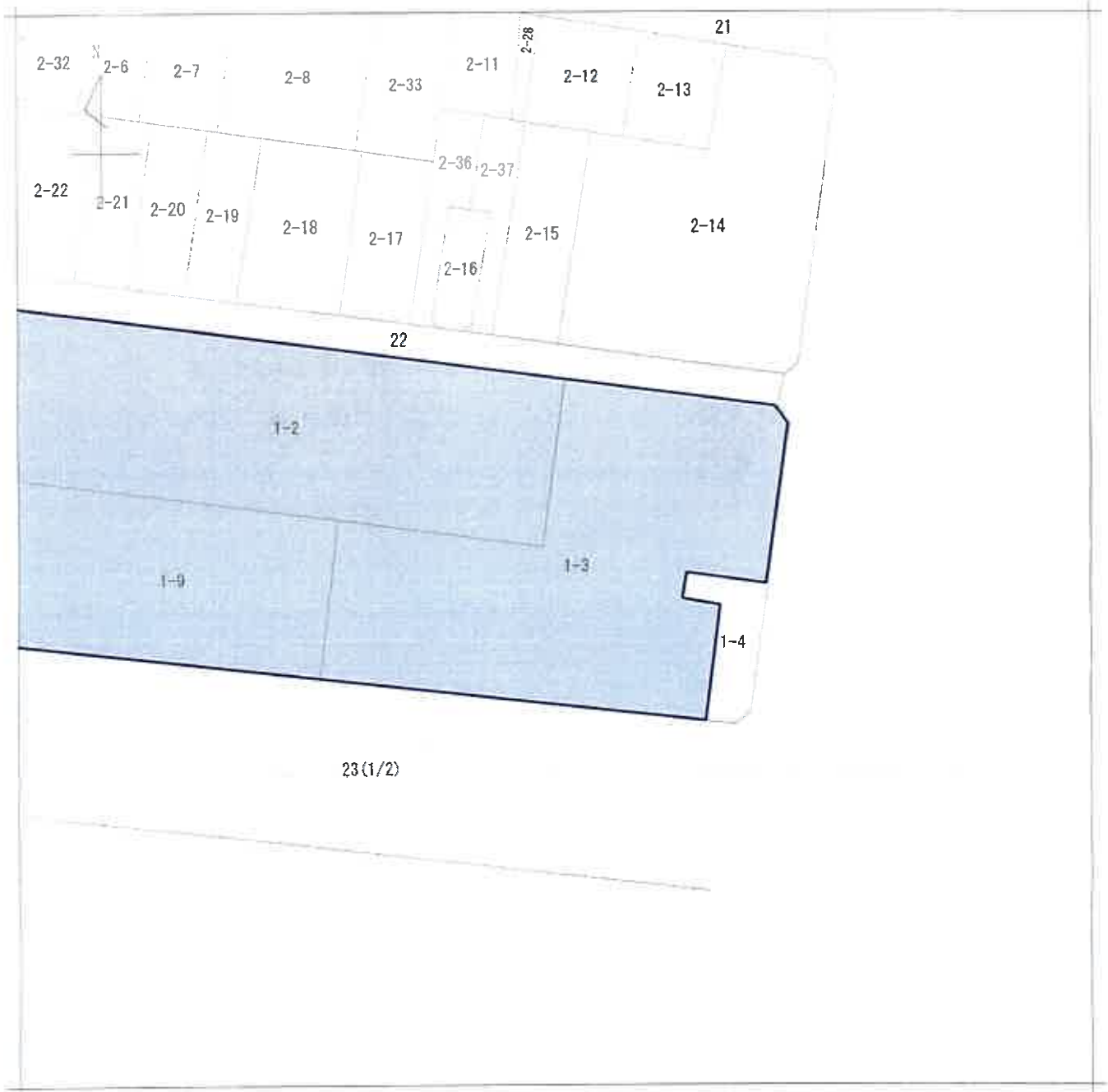
埼玉県川口市西青木4丁目 付近



1: 11,000 相当

地図上の1センチは 約 110 メートル
印刷中心は 東経 139度42分44秒 北緯 35度49分18秒
スーパーマッフルデジタル25
株式会社マッフル

2-4



(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

上青木西
2丁目

請求部	所在	川口市上青木西二丁目				地番	1番3			
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	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)

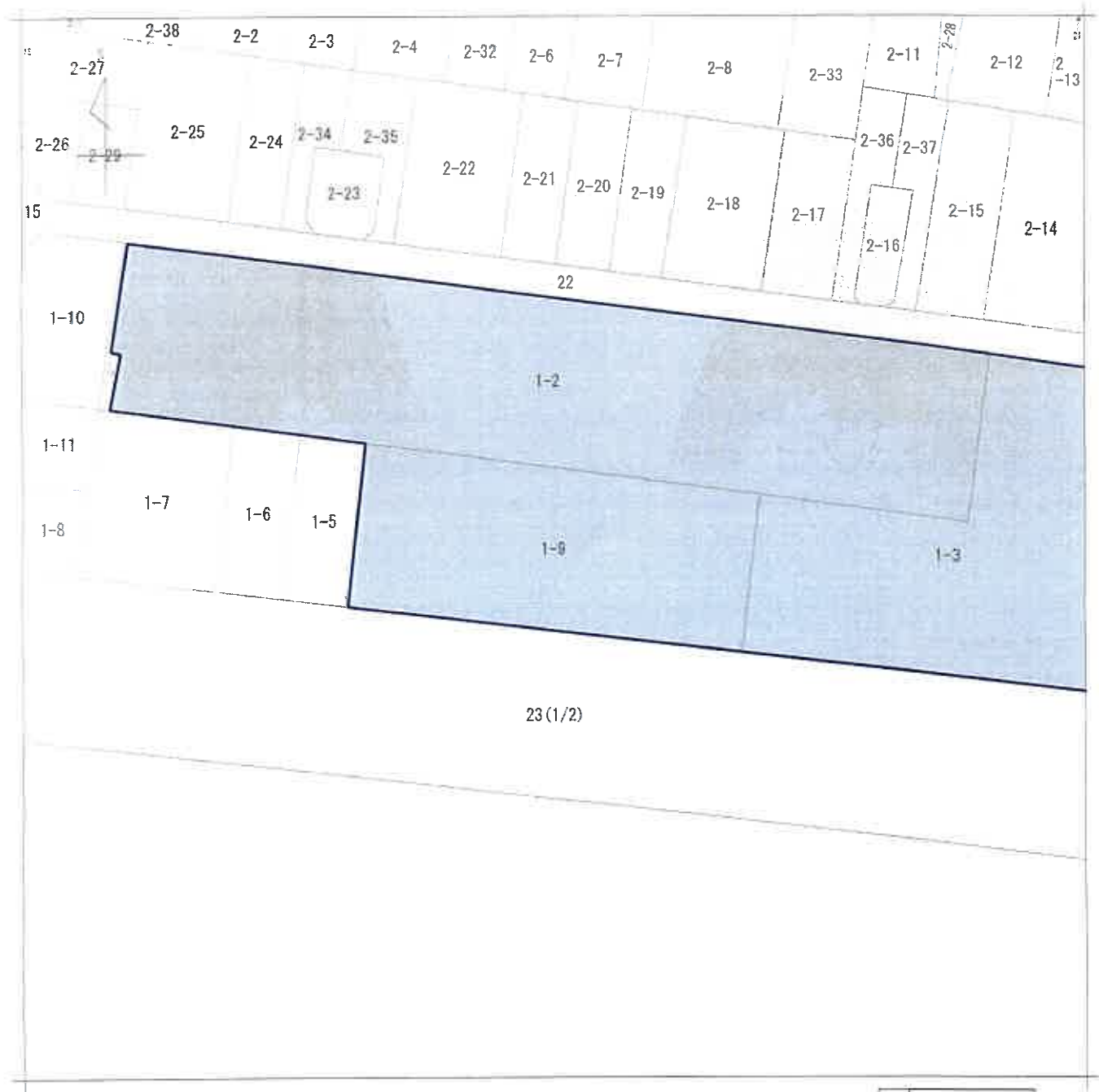
令和7年5月29日
東京法務局

請求番号：47-1

登記官

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小



(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
上青木西2丁目

請求部	所在	川口市上青木西二丁目				地番	1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					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6月27日
東京法務局



登記年月日：昭和40年6月8日

0081426

上青木西2丁目 1-3-1-20
122/100/100

建物階平面図
面図

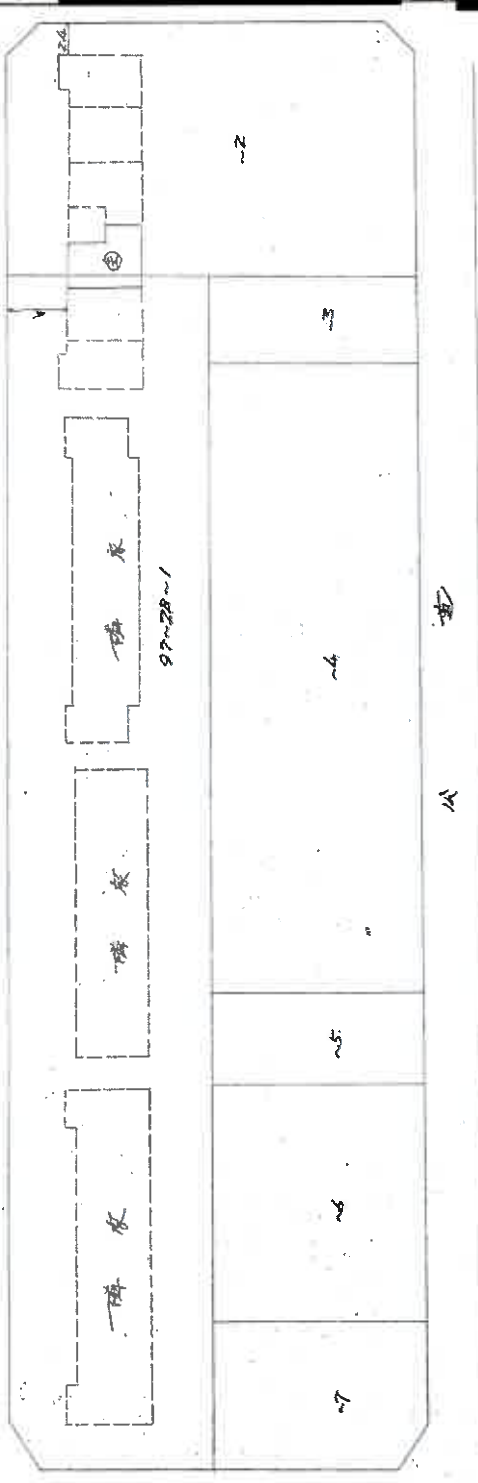
540.6.8

家屋番号

川口市草野5丁目122/100/100

建物の所在

仮保地 92-28-1-2
上青木西2丁目 1-3-1-2

昭和40年7月8日		製作年月日	
申請人		製作者	
			
縮尺	1/500	縮尺	1/500

(埼玉県地家屋調査士会 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。
(さいたま地方公務局川口出張所管轄)
令和7年5月29日 東京法務局

登記官

請求番号：47-2

(1/2)

登記年月日：昭和40年6月8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5月29日 東京法務局

登記官

請求番号：47-2

(2/2)

0081427 上青木西2丁目 1-3-1-50

家屋番号 12261-1-10

建各 階 平 面 図

540.6.8

建物の所在 川口市東本町5丁目1221番地1-10

上青木西2丁目 1-3-1-2



4.69

5.99

4.69 x 5.99 = 28.083
1.3 x 4.29 = 5.577
33.660 M²

昭和40年3月18日 作製年月日

申請人

縮尺 1/

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/20 単位/m

A3をA4に縮小