

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	1, 080, 000 864, 000	一括	216, 000	341, 090	143, 515
1	460, 000				
2	620, 000				



物 件 目 録

1 所 在 川口市上青木西一丁目
 地 番 1 番 8
 地 目 宅地
 地 積 7 6 9 . 6 7 平方メートル
 共有者 A 持分 1 9 2 0 分の 2 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市上青木西一丁目 1 番地 8
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
 床 面 積 1 階 2 0 4 . 1 2 平方メートル
 2 階 1 8 4 . 5 0 平方メートル
 3 階 1 8 4 . 5 0 平方メートル
 4 階 1 8 4 . 5 0 平方メートル
 5 階 1 5 4 . 2 6 平方メートル
 6 階 1 2 5 . 1 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上青木西一丁目 1 番 8 の 2 4
 建物の名称 4 0 6
 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 2 5 . 0 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 4 階部分約 2 6 . 8 0 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 7



物 件 明 細 書

令和 7年11月26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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者A及び売却対象外の共有持分を有するB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2】

- ・本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- ・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 所 在 川口市上青木西一丁目
 地 番 1番8
 地 目 宅地
 地 積 769.67平方メートル
 共有者 A 持分1920分の21

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市上青木西一丁目 1番地8
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
 床 面 積
 1階 204.12平方メートル
 2階 184.50平方メートル
 3階 184.50平方メートル
 4階 184.50平方メートル
 5階 154.26平方メートル
 6階 125.10平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上青木西一丁目 1番8の24
 建物の名称 406
 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 25.02平方メートル

(現況)

床 面 積 4階部分約26.80平方メートル
 共有者 A 持分10分の7



令和7年(ヌ)第95号
令和7年9月22日受理
令和7年10月14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 所 在 川口市上青木西一丁目

地 番 1番8

地 目 宅地

地 積 769.67平方メートル

共有者 **A** 持分1920分の21

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市上青木西一丁目 1番地8

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積

1階	204.12平方メートル
2階	184.50平方メートル
3階	184.50平方メートル
4階	184.50平方メートル
5階	154.26平方メートル
6階	125.10平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上青木西一丁目 1番8の24

建物の名称 406

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 25.02平方メートル

共有者 **A** 持分10分の7



(区分所有建物用2)

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西1丁目1番28-406号 第一ユーアイマンション	
建 物	物件2	
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： 4階部分 約26.80平方メートル	
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 所有者 ☒ その他の者（共有者である妻） 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	
下記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 2,000円 修繕積立金 5,000円	令和7年9月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年5月分～R7年9月分 計203,000円
管理費等照会先	管理組合理事長（自主管理）	
そ の 他 の 事 項	水道料金未納8,340円あり	
土 地	物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
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	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
そ の 他 の 事 項	敷地に接する地番28の土地は、川口市所有名義の公衆用道路となっている（登記上地目も同様）。	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある	
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）

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	1 目的建物は、私が共有者でもある妻と2人で居宅として使用しています。 2 元々ベランダであった箇所を改装して浴室にしていますが、私が購入して入居する際にはすでにこのような状態でした。以前は社宅として使用されていたそうであり各階の同位置の部屋同様の構造になっているようです。 3 原因不明ですが、トイレの水が流れません。バケツで水を流して使用しています。
■マンション管理組 合理事長	1 このマンションは水道料金は一棟全体の使用に対して管理組合が一括で支払ったうえで管理組合が各戸の使用料に応じて個々に請求しています。回答書に記載した滞納金はこの個別請求分です。 2 2階部分の東側に未登記の建物部分がありますが、これは建築時にすでに存在していたようです。このマンションを建築した伊藤基礎株式会社の関係者が管理しているようですが詳細は分かりません。同社は本マンション1階と隣のマンションにも事務所等があるようですが、建築した当時の会社は倒産したと聞いており、法人としては別だと聞いています。

(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。
- 2 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述からから2枚目のとおり報告する。

以上

(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9月24日(水) 11:20-11:30	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、債務者と面談、管理組合理事長宅に管理費等滞納状況照会書を投函
令和7年9月30日(火) 12:30-12:50	物件所在地	債務者立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年10月6日(月) 15:20-15:25	法務局川口出張所	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。

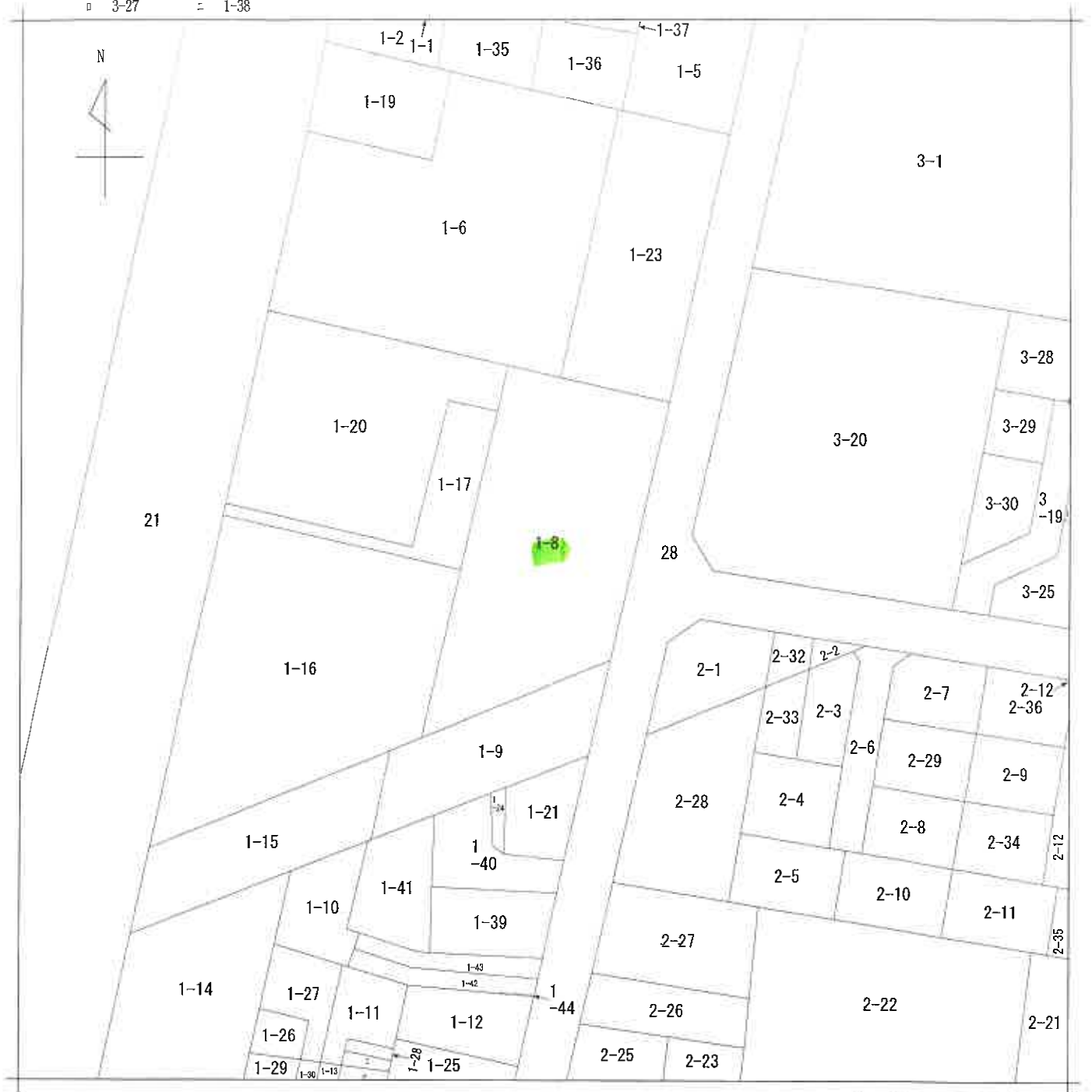
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(5枚目)

イ 3-26 ハ 1-31
ロ 3-27 ニ 1-38



(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。

地番区域見出し
上青木西
1丁目

請 求 部 分	所 在	川口市上青木西一丁目				地 番	1番8			
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 事 記 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6月23日

新潟地方務局

請求番号：26-1

(1/1)

登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

0080136 上青木西/下青木西/一八-24

哈維爾

書本用字目 2663-929

川口市上落母町1丁目2643-1、2643-2、2643-7	
川口市赤木町5丁目1188、1189-1	(松田同所定金掛条ノヲマツルノ爲メ)
建物の所在	正路

上青米西 / 目 / 一八

建 各 階 物 平 面 圖 面 圖

ASX 7/10.3

昭和47年9月25日

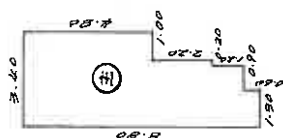
作者

浦和

人請半

代表取締役

以前の存する部分に階

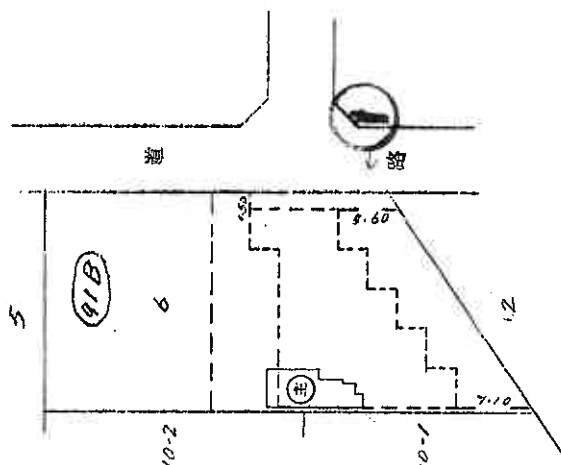


床面積計算表

4.80	+	3.40	=	16.3200
2.20	+	2.40	=	5.2800
1.20	+	2.20	=	2.6400
0.60	+	1.00	=	0.7800
			+	25.0200

床面積

25.02 m²



實地位置

(琦)士地家屋調查士會用(紙)

縮尺 1/200

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（ヌ）第 95 号
令和 7 年 9 月 30 日 現地調査
令和 7 年 10 月 20 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 所 在 川口市上青木西一丁目
地 番 1 番 8
地 目 宅地
地 積 769.67 平方メートル
共有者 A 持分 1920 分の 21

2 (一棟の建物の表示)

所 在 川口市上青木西一丁目 1 番地 8
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
床 面 積
1 階 204.12 平方メートル
2 階 184.50 平方メートル
3 階 184.50 平方メートル
4 階 184.50 平方メートル
5 階 154.26 平方メートル
6 階 125.10 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上青木西一丁目 1 番 8 の 24
建物の名称 406
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 25.02 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 7



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,080,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 460,000円
物件2（建物）	金 620,000円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	(土 地 の 表 示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	別紙物件目録記載のとおり	
2	(一 棟 の 建 物 の 表 示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	別紙物件目録記載のとおり	約26.80㎡
物件 番号	特 記 事 項		
	目的物件は共有持分である。		

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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	ＪＲ京浜東北線「西川口」駅の北東方約1,090m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中層マンション、小規模工場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 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	769.67㎡ ほぼ台形 平坦
接面道路の状況	東約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 : 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		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	第一ユーアイマンション
建物の用途	共同住宅 (総戸数33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47年9月20日新築 経過年数：約53年 経済的残存耐用年数：約5年
構造	鉄筋コンクリート造、6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：第一ユーアイマンション管理組合 管理会社： 管理形態：自主管理
管理の状況	劣る
特記事項	エレベーターはない。 目的土地には第一ユーアイマンションと第二ユーアイマンションの2棟の建物が建っており、目的一棟の建物は第一ユーアイマンションである。 本件一棟の建物は1階部分が半地下となっている。 本件一棟の建物の東側に未登記増築部分（飲食店舗として利用されている模様である。）がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層： 4階 主要開口部の方位： 北向き
床 面 積	約26.80㎡
間 取 り	2K 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： 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： 2,000 円（月額） 修繕積立金： 5,000 円（月額） 滞 納 額： あり（令和7年9月30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	所有者及び共有者である妻が居宅として利用している。
特 記 事 項	本件専有部分のバルコニーの大部分が浴室として改装されており、当該部分を未登記増築（約1.78㎡）と認めた。 Aによればトイレの水が流れないため、バケツで水を流して使用しているとのことである。

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 敷地持分価格（物件1）

本件土地の建付地価格に共有持分割合を乗じ、敷地価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価格（円/㎡） ア	個別 格差 イ	地 積 （㎡） ウ	建付減価 エ	共有持分割合 オ	敷地価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	287,000	0.95	769.67	1.0	21/1,920	2,300,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 川口-15

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $290,000\text{円/㎡} \times 104/100 \times 100/100.0 \times 100/105 \div 287,000\text{円/㎡}$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、交通接近条件が劣るが、環境条件が優る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件2）

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。

物件 番号	再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
2	270,000	26.80	0.09	650,000

※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：現況面積

ウ 現価率：

経過年数約53年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)0%

(計算式) $5 / (53 + 5) \times (1 - 0)$

2 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	敷地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,300,000	0.50	場所的利益	1,150,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ	構成比
1	2,300,000	-1,150,000	1.1	0.90	1,140,000	39.0%
2	650,000	+1,150,000	1.1	0.90	1,780,000	61.0%
積算価格 (合計)					2,920,000	100%

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階中間部屋を標準とし、階層別(4/6階)・位置別(北向き中間部屋)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	
			イ ÷ ウ × (1 - 0.03) (8.3 %)		エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
652,781 (15.3 %)	417,500	8.8	4,601,989 円	0.7873	3,623,146 (84.7 %)	4,280,000 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

$$1 \div (1 + 8.3\%)^3 = 0.7873$$

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、本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、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	2,920,000	0.90	2,630,000
② 収 益 価 格	——		4,280,000
③調整後の価格	3,460,000		

イ 占有減価修正：残余持分権者による占有を考慮した。

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。

物件 番号	調整後の 価格(円) ア	構成比 イ	共有持分 割合 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	滞納管理 費等相当 額の減価 カ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ×カ
1	3,460,000	39.0%	7／10	0.7	0.7			460,000
2		61.0%	7／10	0.7	0.7	0.85		620,000
一括価格 (合計)								1,080,000

エ 市場性修正：共有持分の売却であることを考慮した。

オ 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。

カ 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。

キ その他の控除減価(敷金等) なし

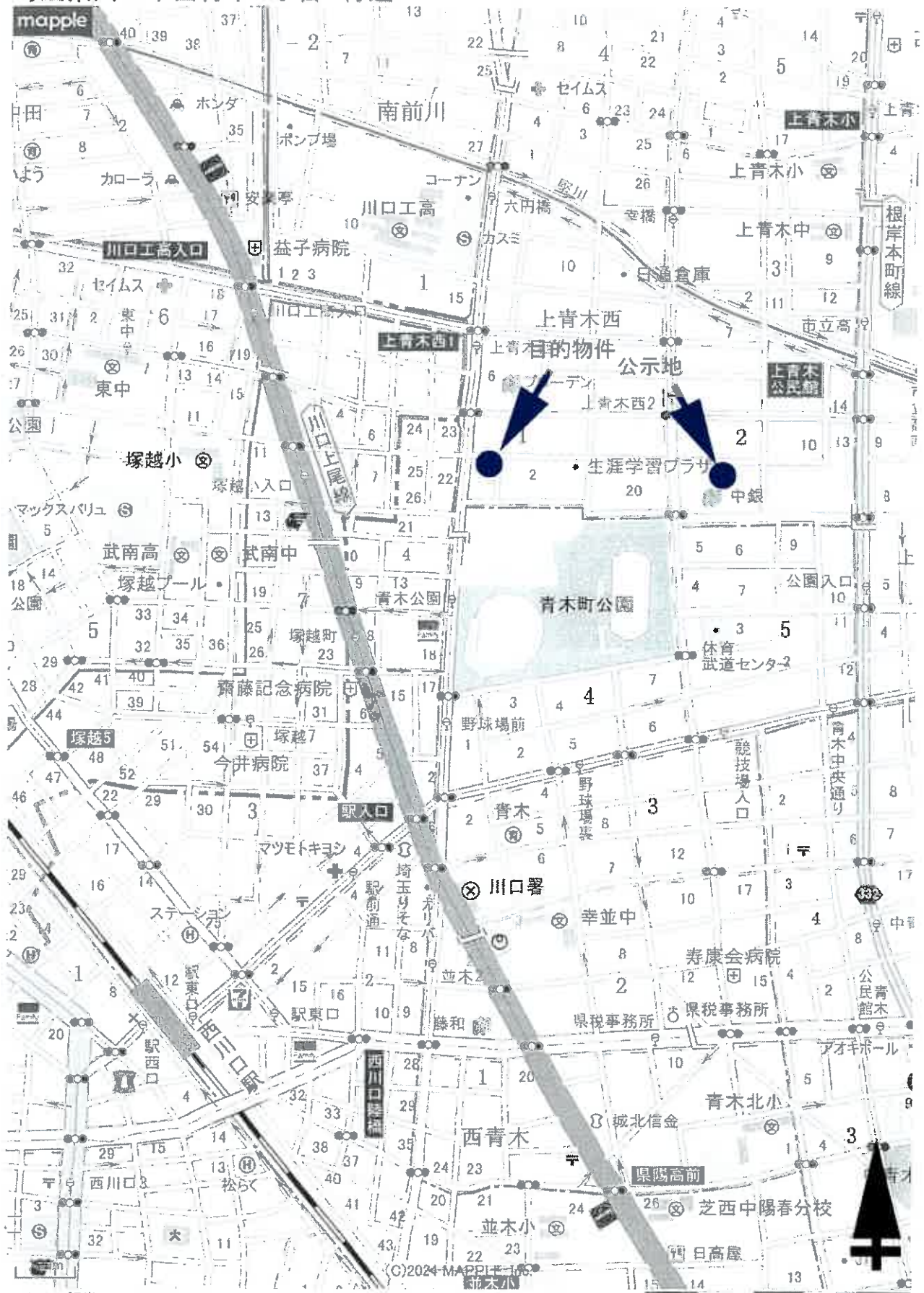
第6 参考価格資料

地価公示価格（川口-15）
所 在：川口市上青木西2丁目2番33「上青木西2-2-14」
価 格：290,000円/㎡
位 置：JR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：水道・ガス・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

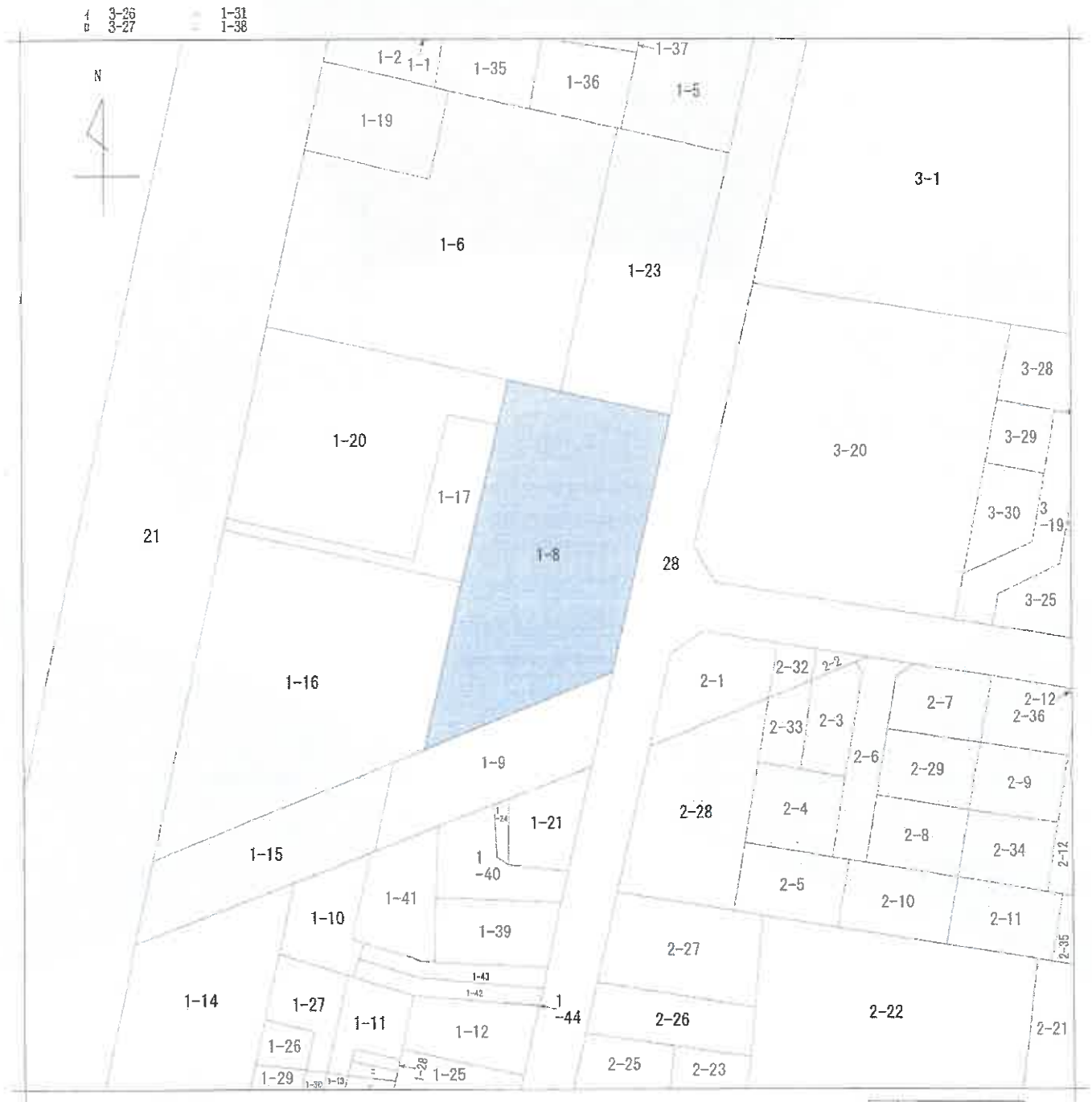


1:9,000 相当

地図上の1センチは 約90メートル
印刷中心は 東経 139度42分34秒 北緯 35度49分16秒

スーパーマップルデジタル25

株式会社マップル



（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。

地番区域見出し
上青木西
1丁目

請 求 部 分	所 在 川口市上青木西一丁目				地 番 1番8		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 又 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23日
新潟地方法務局



請求番号：26-1
(1/1)
登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和47年10月3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6月23日 新潟地方裁判所

登記官

0080136 上青木西 / 工 1-8-24

家屋番号

上青木西 / 工 1-8-24

建物の所在

川口市上青木西1丁目1番1号(旧上青木西1丁目1番1号)

建物階平面図

1847.10.3

昭和47年9月25日
製作年月日

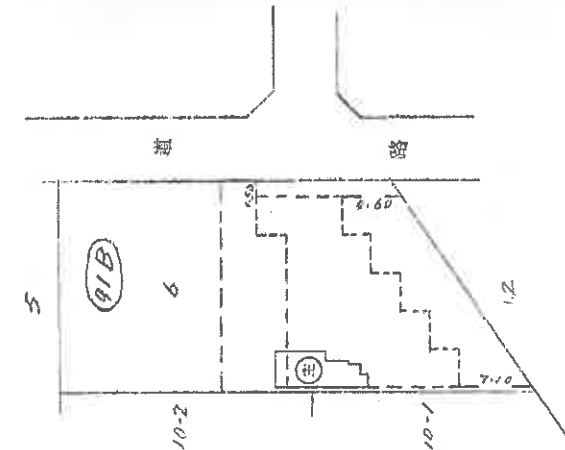
製作者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

1.1mの存する部分4階



床面積計算表

4.80	+	3.40	+	16.3200	
2.20	+	2.40	+	5.2800	
1.20	+	2.20	+	2.6400	
1.80	+	2.20	+	2.7800	
				+	25.0200

床面積

25.02

縮尺

1/200

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺

1/500