

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月19日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年 4月17日 午前10時00分
	場 所	さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時	令和 7年 5月 8日 午前10時00分
	場 所	さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月21日 午前10時00分から 令和 7年 4月25日 午後 4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, 物件所在地を管轄する農業委員会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 3月19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

1 所 在 川越市菅原町
地 番 19番9
地 目 宅地
地 積 106.06平方メートル

持分10000分の1372

2 所 在 川越市菅原町
地 番 19番10
地 目 宅地
地 積 83.42平方メートル

持分10000分の1372

3 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市菅原町 19番地10、19番地9

建物の名称 菅原町ジョイANビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菅原町 19番10の1

建物の名称 1

種 類 店舗 作業所

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 73.24平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月17日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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」をご覧ください。
- 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。（このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 川越市菅原町
地 番 19番9
地 目 宅地
地 積 106.06平方メートル
共有者 A 持分10000分の1372

2 所 在 川越市菅原町
地 番 19番10
地 目 宅地
地 積 83.42平方メートル
共有者 A 持分10000分の1372

3 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市菅原町 19番地10、19番地9
建物の名称 菅原町ジョイANビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菅原町 19番10の1
建物の名称 1
種 類 店舗 作業所
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 73.24平方メートル
所有者 A



BIT

令和6年(ケ)第134号
令和6年10月3日受理
令和6年12月16日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 田 尻 伸 行

(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 川越市菅原町
地 番 19番9
地 目 宅地
地 積 106.06平方メートル
共有者 A 持分10000分の1372

2 所 在 川越市菅原町
地 番 19番10
地 目 宅地
地 積 83.42平方メートル
共有者 A 持分10000分の1372

3 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市菅原町 19番地10、19番地9
建物の名称 菅原町ジョイANビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菅原町 19番10の1
建物の名称 1
種 類 店舗 作業所
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 73.24平方メートル
所有者 A



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3	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗 作業所として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり	平成 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	電話 ()	
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり	
土地	物件1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (中立外土地共有者) 上記の者らが本土地上に区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日	
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 checked="" 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

その他の事項

- 1 物件3 (以下「本件建物」という。)は、菅原町ジョイANビル (地下1階付6階建) の1階部分である。菅原町ジョイANビルには、本件建物の他、1階以外の各階を対象とする6個の専有部分が存在する。
 上記の6個の専有部分の内、2階部分を対象とする専有部分はAの妹が所有し、地下1階部分と3階乃至6階部分を対象とする専有部分は、株式会社JHQが所有している。
- 2 庇の内側が破損している (写真⑧)。
- 3 物件2の南西側に隣接する100番18の土地は、川越市所有の公衆用道路である。
- 4 債務者兼所有者名義の令和6年度償却資産課税台帳に記載されている資産 (機械及び装置) は、以下のとおりである。

資産番号	資産名	取得年月	写真番号
1	バンノウプレスキ	S55.5	8の2
2	エリカフスプレスキ	S62.12	8の3
3	ドライキ D0122N	S64.1	8の4
4	タンブラー 22MS	S64.1	8の5
5	ワンガールプレス	S64.1	8の6
6	コンプレッサー	S64.1	
7	ローターキャビネット	H3.8	8の7
8	ハツスイスプレーキ	H3.9	8の8
9	プレスキ	H6.3	8の9
10	ボイラー	H7.2	5
11	ハウソウキ	H8.9	
12	スイセンキ	H10.11	8の10

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<p>本件建物はクリーニング店ですが、現在ここでクリーニング処理はやっておらず、知り合いの業者に頼んでいます。</p> <p>石油系溶剤を使うドライクリーニングの機械(「ドライキ D0122 N」、写真8の4)は、8年くらい前から使っていません。過去に石油系溶剤が地下に漏れるような事故もありません。</p> <p>償却資産台帳に載っている他の機械等も、4、5年前から使っていません。</p> <p>コンプレッサーは、ドライクリーニングの機械の奥の方に埋もれています。</p> <p>ボイラー(写真5)は、平成7年2月取得になっていますが、その7年後くらいに壊れて、すぐに使える20万円くらいの中古の物に取り替えました。</p> <p>「ホウソウキ」は、4、5年前に壊れたので、廃棄しました。</p> <p>本件建物内には、仕上がり後に連絡が取れず、行方が判らなくなった客の物が、かなりの量残っています。本件建物が競売で売却されたときは、私が別の場所に持って行って保管しようかと思っています。</p> <p>菅原町ジョイANビルを管理しているBさんからは、管理費等の請求をされたことはありません。「払えるようになったときでよい、金額もそのときに決めよう」と言われていました。</p>
■ B (菅原町ジョイANビルの管理者)	<p>私は、株式会社JHQの代表者です。同社は、菅原町ジョイANビルの1階と2階部分を除く残りの専有部分を所有しています。菅原町ジョイANビルの管理は、「セントラル管理」という名義で私がやっています。</p> <p>Aさんが経済的に大変なのは知っていたので、ビルの管理のための負担金をAさんに請求したことはありません。2階の所有者にも同様の理由で請求していません。</p> <p>本件建物の所有者が変わったら、共益費として月5万円を請求する予定です。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

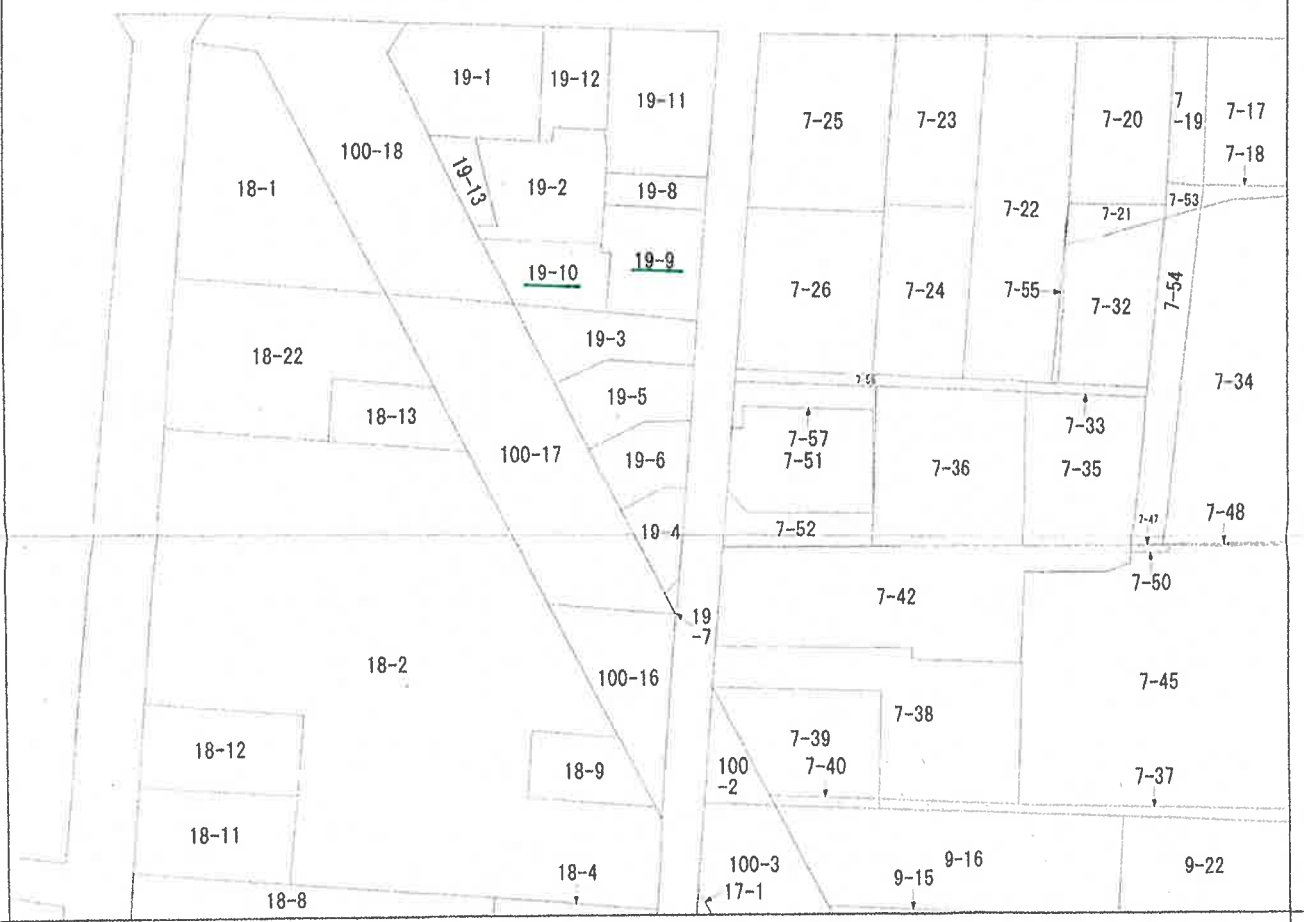
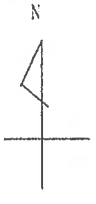
- 1 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況等から、本報告書記載のとおり認めた。
- 2 本件建物内の機械類は、取得から26年～45年を経ている物であること、更に、数年前から本件建物でクリーニング処理をしなくなっているため、機械類も全く使用、稼働されず、洗濯物等に埋もれている現状から、本件建物が既に工場性を喪失していると言える。
よって、本件建物内の機械類を工場抵当法上の工場供用物件とはせず、本件競売の売却対象から除外すべきであると思料する。

以上

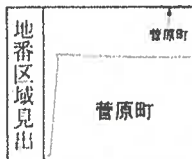
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月7日(月) 10:20-10:40	物件所在地	臨場・外観撮影等・不在連絡文書投函
令和6年10月23日(水) 14:00-14:10	物件所在地	臨場・Aの妻と面談(現地調査日の打ち合わせ依頼)
令和6年11月11日(月) 15:30-16:50	物件所在地	臨場・屋内等調査・Aと面談
令和6年12月10日(火) 10:40-11:00	さいたま地方法務局 川越支局	件外土地の登記事項証明書等取得
令和6年12月10日(火) 17:50-18:10	当庁(電話)	Bから菅原町ジョイANビルの管理等について聴取
<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と予想されたので、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> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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



(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簡略を記載した図面です。



請求部分	所在	川越市菅原町			地番	19番9		
出力尺	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	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。

A3判をA4判に縮小

令和6年8月9日
さいたま地方法務局川越支局
登記官

請求番号：29-1
(1/1)

(7 枚目)

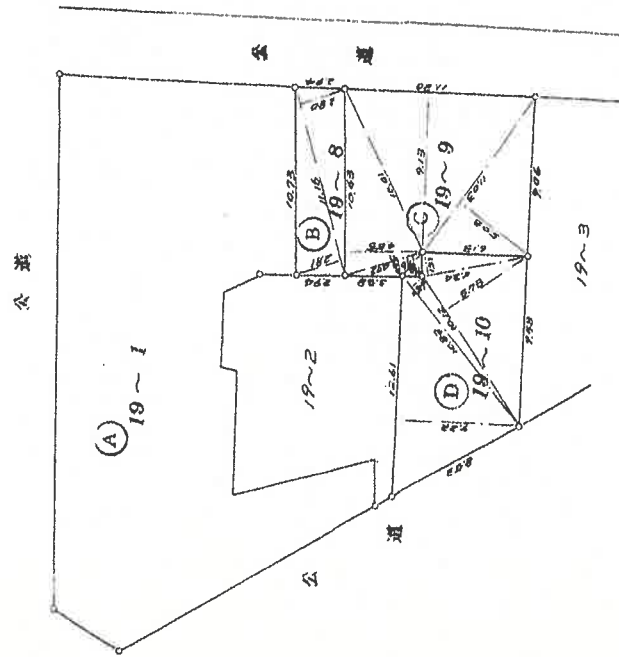
登記年月日：昭和51年5月27日

1007508

昭51.5.27

地積測量図

地番	19-1、-8、-9、-10
土地の所在	川崎市菅原町



求積表

(B)19~8	11.16 x 2.81 = 31.3576 合計 = 62.6076 1/2 = 31.30 (㎡)
(C)19~9	1.76 x 0.88 = 1.5488 4.22 x 0.25 = 1.0550 10.63 x 5.55 = 58.9965 11.20 x 9.13 = 102.2560 11.83 x 5.83 = 68.9689 合計 = 124.3652 1/2 = 62.18 (㎡)
(D)19~10	12.61 x 7.22 = 91.0442 10.82 x 0.89 = 9.6398 19.12 x 8.23 = 157.3584 6.28 x 1.31 = 8.2268 合計 = 166.2692 1/2 = 83.13 (㎡)
(A)19~1	571.20 - (31.30 + 62.18 + 83.13) = 394.59 (㎡)

製作年月日	昭和51年5月25日
製作者	土地家屋調査士 [Redacted]
申請人	[Redacted]

A3判をA4判に縮小

(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書面である。

令和6年8月9日 さいたま地方法務局川越支局 登記官 [Redacted]

(8 枚目)

請求番号：29-2

登記年月日：平成1年12月19日

19.12.19

1512989

各階平面図

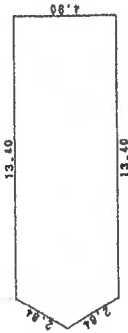
官邸19番10の1

川崎市菅原町19番地10・19番地9

家屋番号

建物の所在

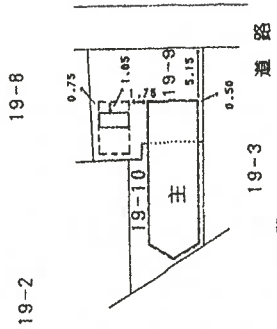
建築物各階平面図



求積表

1.45 x 2.80	=	4.06000
4.90 x 1.44 / 2	=	3.52800
13.40 x 4.90	=	65.66000
合計		73.24800

床面積 73.24m²



道路

道路

縮尺：メートル

縮尺 1/500

持分10分の9
持分10分の1

申請人

縮尺 1/250

元年12月14日作製

土地調査士
家屋

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

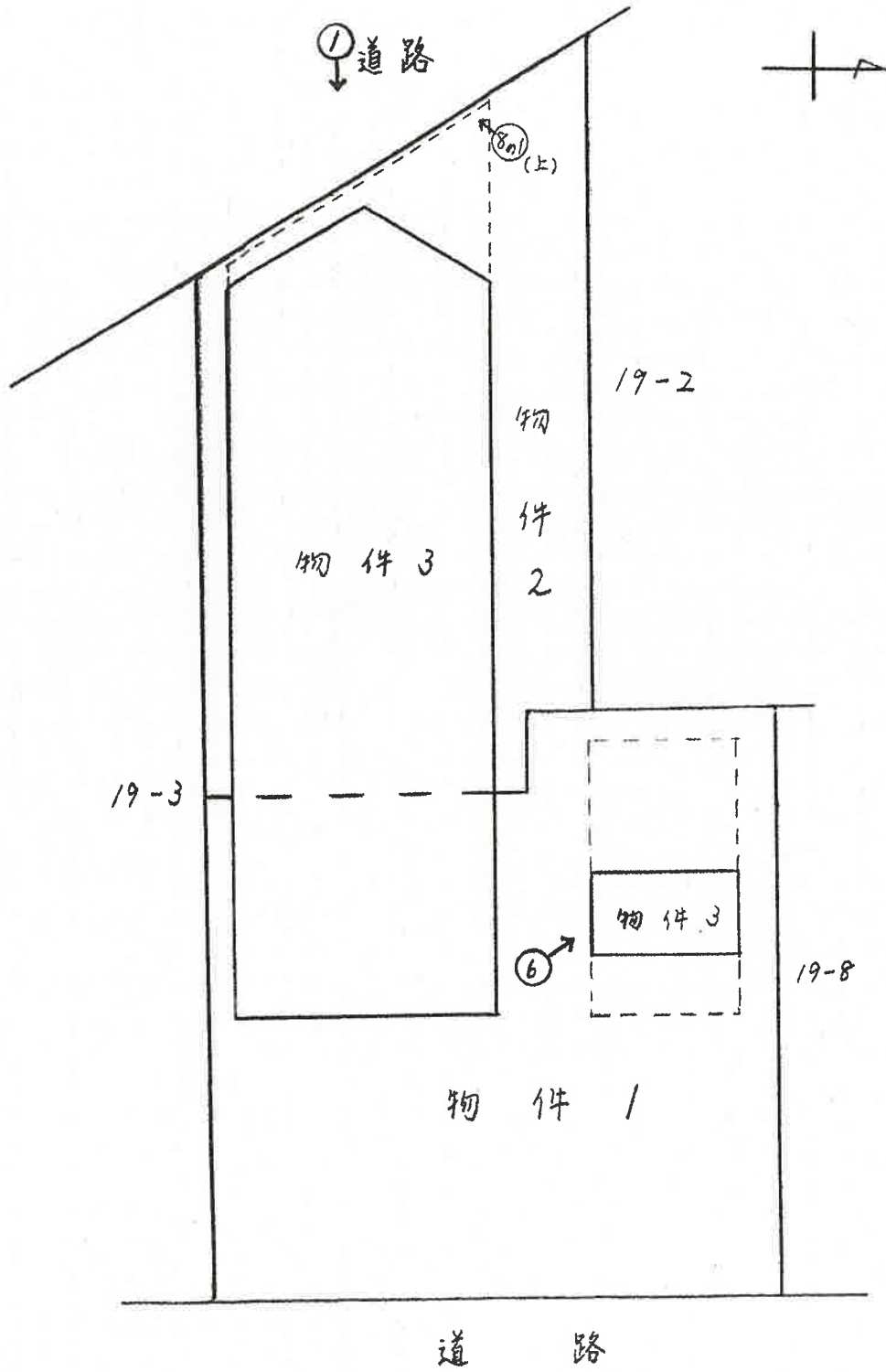
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年8月9日

さいたま地方法務局川越支局

登記官

請求番号：29-3

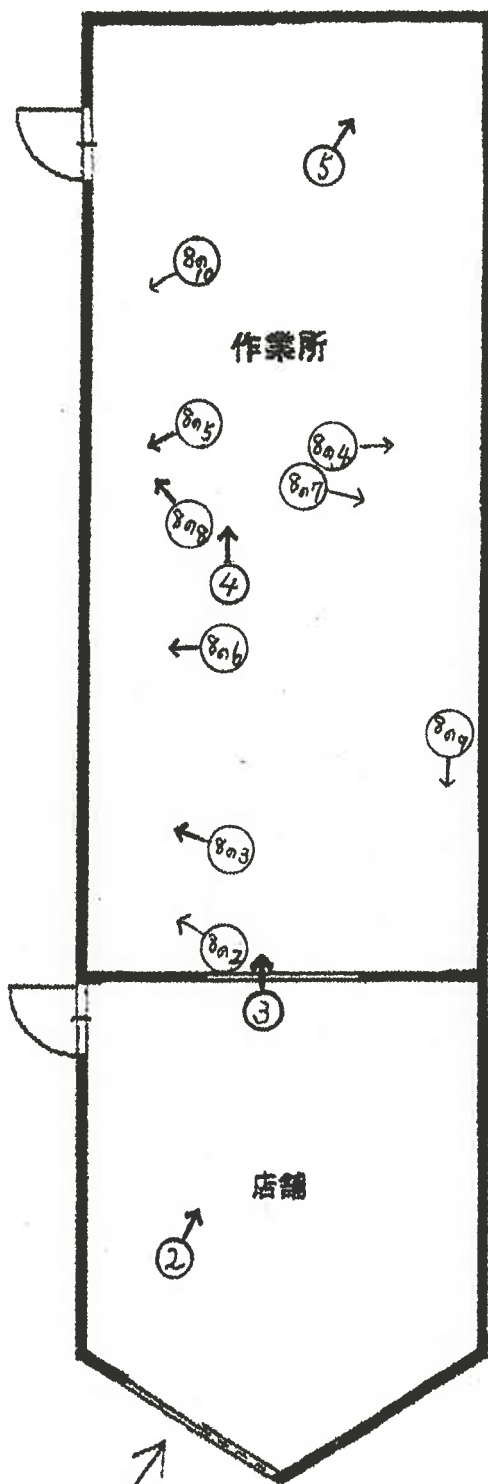
土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

(10 枚目)

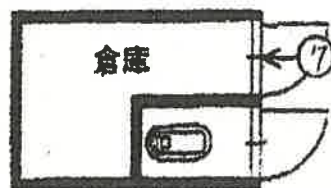
建物見取図



入口

店舗

作業所



倉庫

7

♂ 写真撮影位置

(11 枚目)



①



②



③



4



5



6



17



18



892



893



894



895



896



897



898



899



890

令和 6年(ケ)第134号
令和 6年 11月 11日 現地調査
令和 6年 11月 19日 評価

さいたま地方裁判所 川越支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

姓 原 康 善 ㊞

物 件 目 録

1 所 在 川越市菅原町
地 番 19番9
地 目 宅地
地 積 106.06平方メートル
共有者 A 持分10000分の1372

2 所 在 川越市菅原町
地 番 19番10
地 目 宅地
地 積 83.42平方メートル
共有者 A 持分10000分の1372

3 (一棟の建物の表示)

所 在 川越市菅原町 19番地10、19番地9
建物の名称 菅原町ジョイANビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菅原町 19番10の1
建物の名称 1
種 類 店舗 作業所
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 73.24平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一括価格 (合計)	
金 9,880,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,640,000 円
物件2 (土地)	金 1,290,000 円
——	——
——	——
物件3 (建物)	金 6,950,000 円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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3は物件1・2の敷地を使用借している。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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	所在及び地番 地 目 地 積 持 分	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在及び地番 地 目 地 積 持 分		
3	(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		
番号	特 記 事 項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

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	東武東上線 川越駅 南東 約250m (道路距離) の地点に位置する。				
付近の状況	マンション、店舗が建ち並ぶ商業地域				
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率	80%			
	容積率	400%			
	防火規制	準防火			
	その他の規制	なし			
画地条件等 (規模、形状等)	地積	106.06 m ² (物件1) 83.42 m ² (物件2) <hr/> 189.48 m ² (合計)			
	形状 地勢 その他	不整形 平坦 (敷地内) なし			
接面道路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南西	11.5m	市道 0007号線	等高	42条1項1号
	東	4m	市道 1376号線	等高	42条1項1号
土地の利用状況	本件建物の敷地				
供給処理施設	水道	有			
	ガス	有			
	下水	有			
	敷地内までの引込がある場合を「有」、そうでない場合を「なし」としている。				
特記事項	なし				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建 物 名	菅原町ジョイANビル	
建 物 の 用 途	店舗・共同住宅 (総戸数不明)	
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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成1年12月13日 新築 約 35年 約 15年
構 造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	陸屋根 吹付タイル なし
設 備	エレベーター 駐 車 場	有 なし
建 物 の 品 等	使用資材 施工程度	劣る 劣る
管 理 の 形 態 等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	なし 自主管理 なし 自主管理
管 理 の 状 況	劣る	
特 記 事 項	a. 店舗併用マンション	

(2) 専用部分の概要 … 物件3

構 造	鉄骨造 1階建	
位 置	階層	1階
	方位	西
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	ワンフロアー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼り等 コンクリート打等 ビニールクロス貼り等 電気、水道等 アスベストの存否は不明。
保守管理の状態		劣る
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	<p>a. 経年以上の摩耗と汚損を視認した。</p> <p>b. クリーニング店のため過去に内部で洗濯・仕上げ作業を行っていたことから、天井部にパイプ配管と床面にボイラーがある。建築時からクリーニング店の営業を想定した仕様となっている。</p> <p>c. 下水道法の特定施設として届出がある。</p> <p>d. ガス配管は無い。</p> <p>e. トイレ・倉庫と店舗・作業所は分離している。</p> <p>f. 室外軒裏は破損しており雨漏りがある。</p> <p>g. 管理費等の維持費は当初より支払いがない。</p>	

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

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。

物件	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	330,000	73.24	0.270	6,530,000
—	—	—	—	—
			計	6,530,000

※ 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する (以下同じ)。

専有面積 : 登記面積

現価率 … 物件3

経過年数 35年 経済的残存耐用年数 15年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 10%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年}}{(\text{経過年数 } 35\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年})} \\ &\times (1 - 0.10) = 0.270 \end{aligned}$$

② 土地価格

標準画地価格を査定し、これに建付減価を行って土地価格を求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	持分割合	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	369,000	0.999	106.06	1.0 - 0	$\frac{1,372}{10,000}$	5,360,000
2	369,000	0.999	83.42	1.0 - 0	$\frac{1,372}{10,000}$	4,220,000
—	—	—	—	—	—	—
					合計	9,580,000

更地価格

公示地 川越5-12

$$278,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正 } 103.5}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{102.0} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{76.4} \div \text{標準画地価格} = 369,000 \text{ 円/㎡}$$

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	
標準化補正	画地条件等を考慮	
地域格差	街路・接近・環境・行政条件等を比較	
個別格差	二方路、形状	
建付減価	建物と敷地との適応の状態等を考慮	0%

2 積算価格の判定

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	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	5,360,000	0.50	場所的利益	2,680,000
2	4,220,000	0.50	場所的利益	2,110,000
—	—	—	—	—
合 計				4,790,000

② 土地利用権価格の配分

物件番号	延床面積 (㎡)	構成比	対象地
3	73.24	1.000	物件1・2
—	—	—	
計	73.24	1.000	

物件番号	土地利用権価格	構成比	配分価格 (円)
3	4,790,000	1.000	4,790,000
—		—	—

③ 積算価格

物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	価格補正	個別格差	積算価格 (円)	構成比
	ア	イ	ウ	エ	(ア+イ)×ウ×エ	
1	5,360,000	▲ 2,680,000	1.0	0.960	2,570,000	16.6%
2	4,220,000	▲ 2,110,000	1.0	0.960	2,030,000	13.1%
—	—	—	—	—	—	—
3	6,530,000	+ 4,790,000	1.0	0.960	10,870,000	70.3%
—	—	—	—	—	—	—
積算価格 (合計)					15,470,000	100.0%

価格補正	: なし	
個別格差	: 階層別効用比率	120.0%
	位置別効用比率	100.0%
	補修費用	80.0%
	相乗積	96.0%

II 収益価格（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、更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					DCF法による価格
	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 (8.1%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
-17,904円 -(0.1%)	1,713,254円	8.6%	19,323,911円 ≒ 19,320,000円	0.7916	15,293,712円 (100.1%)	15,275,808円 ≒ 15,280,000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

$$\frac{1}{(1 + 8.1\%)^3} \approx 0.7916$$

- ア 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 保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。
- ウ 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 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 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 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

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及び投資利回り等を参酌のうえ、積算価格と収益価格を等しく勘案して調整後価格を下記のとおり査定し、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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
積算価格	15,470,000	1.0 - 0	15,470,000
収益価格	—————		15,280,000
調整後の価格	—————		15,440,000

占有減価修正 : なし

物件	試算価格 (円)	構成比 (%)	調整後の価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
1	15,440,000	16.6	2,560,000
2		13.1	2,020,000
—		—————	—————
3		70.3	10,860,000
—		—————	—————
		合計	15,440,000

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	調整後の価格 (円)	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,560,000	0.80	0.80	1.00		1,640,000
2	2,020,000	0.80	0.80	1.00		1,290,000
—	—————	—————	—————	—————		—————
3	10,860,000	0.80	0.80	1.00		6,950,000
—	—————	—————	—————	—————		—————
一括価格 (合計)						9,880,000

イ 市場性修正 : クリーニング店舗仕様

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

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

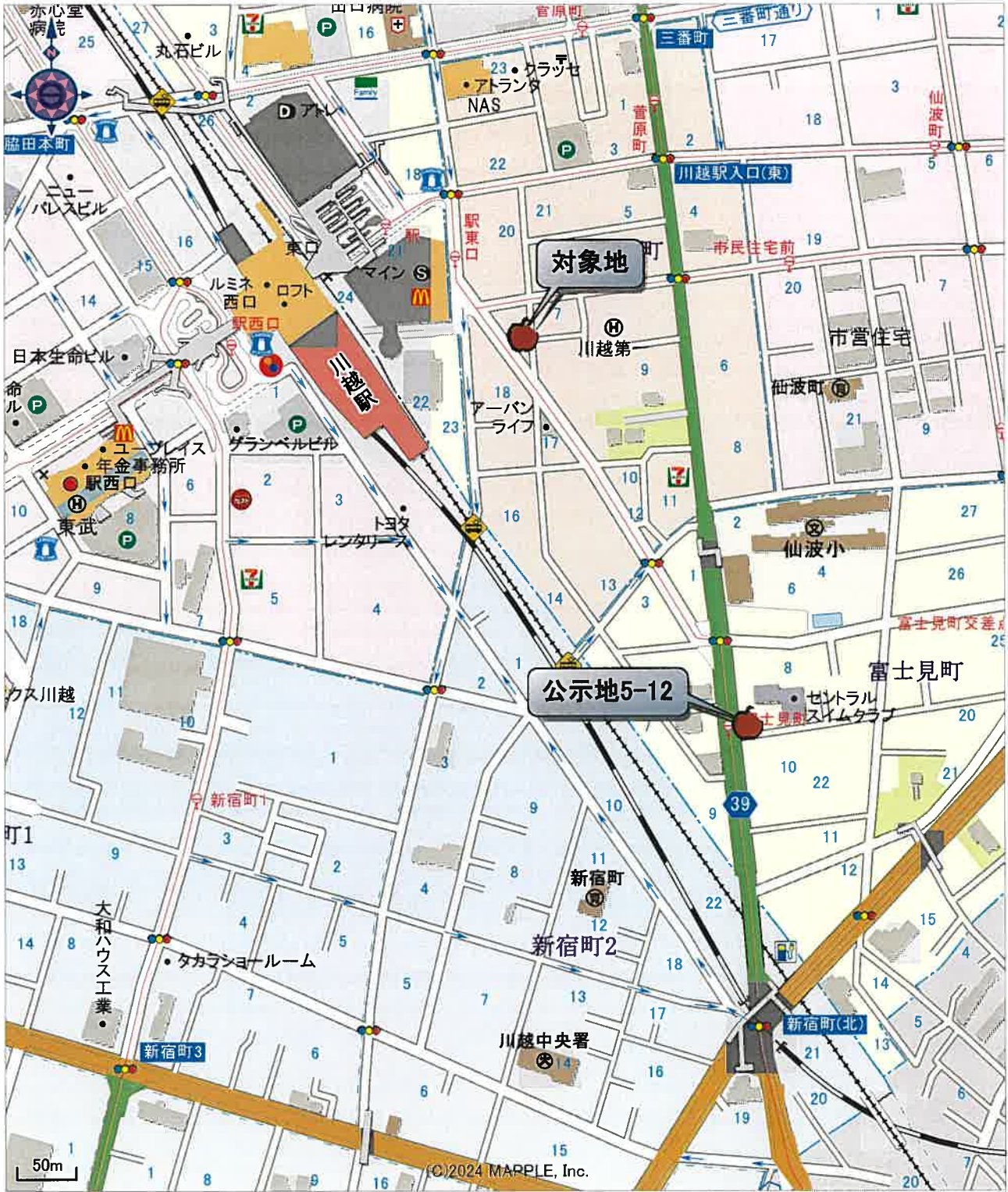
第6 参考価格資料

地価公示価格 川越5-12
所在 : 富士見町8番7
価格 : 278,000 円/㎡
位置 : 東武東上線 川越駅 700m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地積 : 390㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 西 18m 県道、南側道
用途指定等 : 近隣商業地域 (建蔽率80%、容積率200%)
地域の概要 : 店舗、事務所、共同住宅等が混在する商業地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近図 (正本のみ)
- 3 公図
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 地積測量図
- 7 現況写真 (正本のみ)

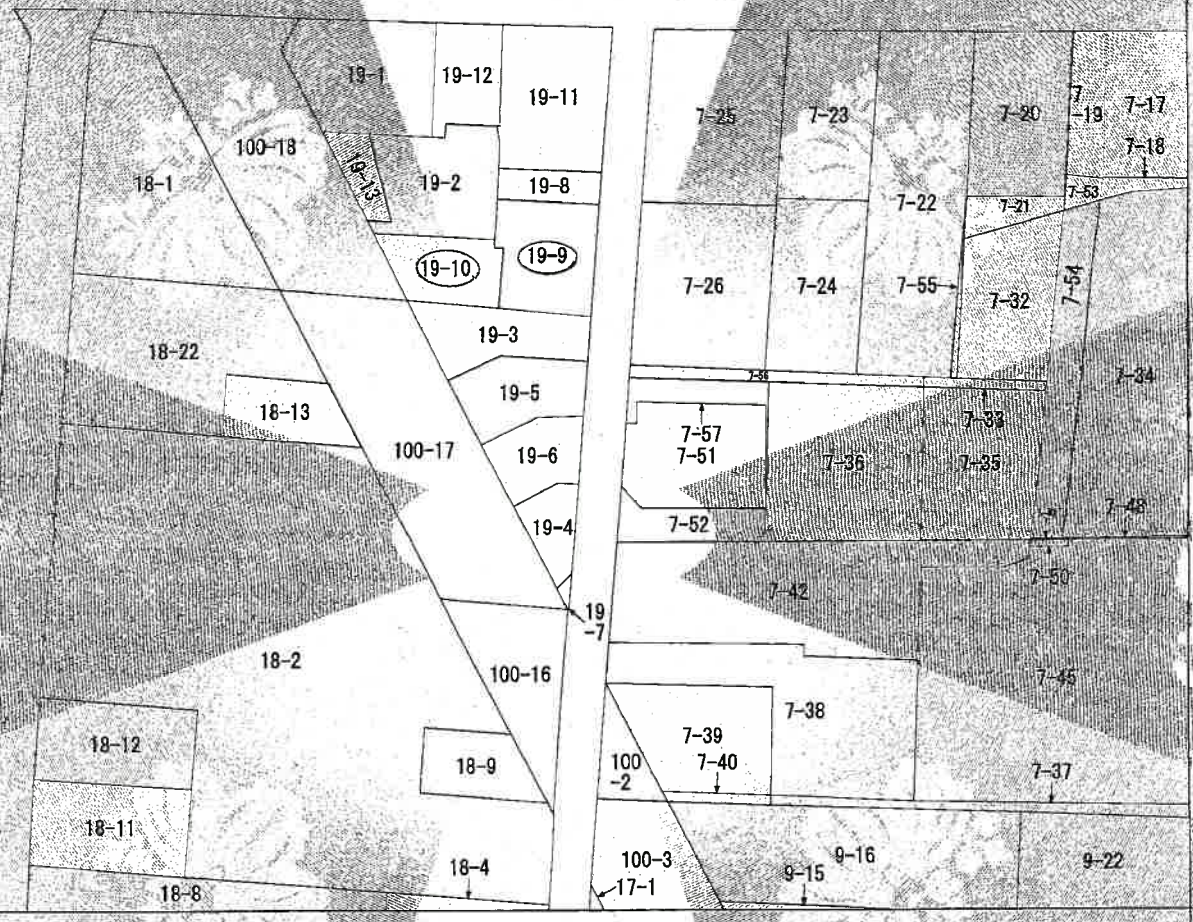
以 上



1 : 5,000 相当

地図上の1センチは 約 50メートル

6-ケ-134位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25



(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	川越市菅原町			地番	19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	地上台帳附属地区
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6年8月9日
さいたま地方法務局川越支局
登記官



A3→A4縮小

請求番号：29-1
(1/1)

6-ケ-134公図

登記年月日：平成1年12月19日

1512989

各階平面図

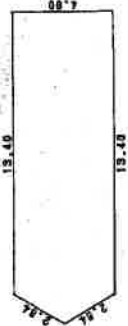


家屋番号
19番10の1

建築物所在
川崎市菅原町19番地10・19番地9

建築物各階平面図

1512989

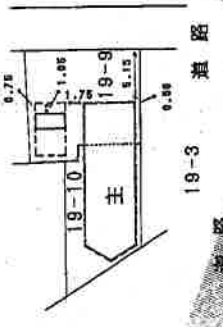


求積表

1.45 x 2.80	=	4.06000
4.90 x 1.44 / 2	=	3.52800
13.40 x 4.90	=	65.66000
合計		73.24800

床面積 73.24m²

19-2



道路

作製者
子地
製

元平12月14日作成

縮尺 1/250

申請人
林分10分の9
林分10分の1

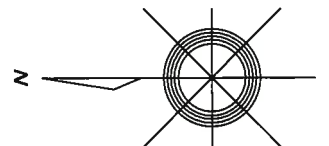
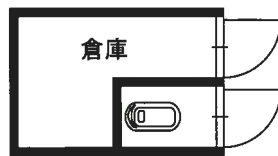
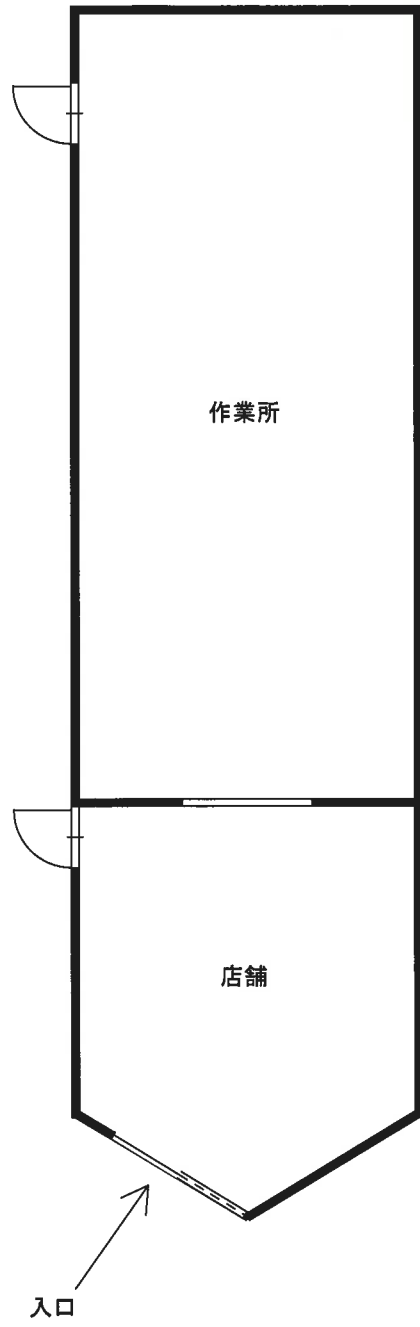
縮尺 1/500

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
令和6年8月9日
6-ケ-134建物図面
さいたま地方建設局川越支局

登記官

A3→A4縮小

請求番号：29-3

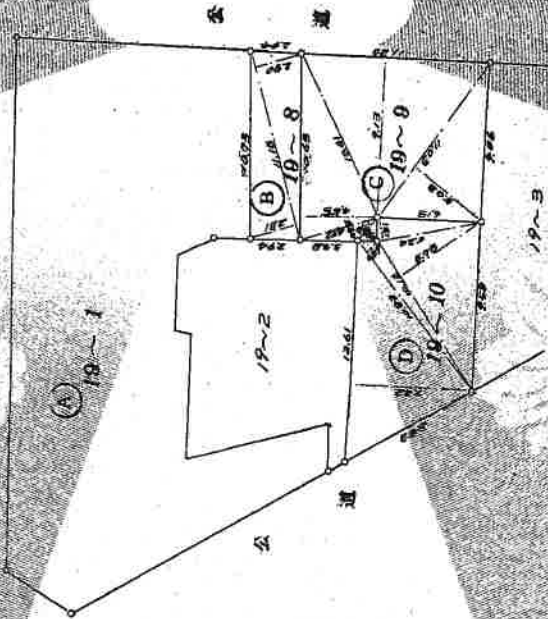


登記年月日：昭和51年5月27日

1007508

地番 19-1-1-8-9-10
土地の所在 川口市豊栄町

地積測量図



求積表

作製年月日		昭和51年5月25日
作製者		士橋
申請人		

B) 19-8	
11.16 x 281	= 3135.26
11.16 x 280	= 3124.80
合計	= 6260.06
1/2	= 3130.03
C) 19-9	
1.76 x 988	= 1738.88
4.72 x 995	= 4706.40
10.63 x 455	= 4834.65
11.20 x 3.13	= 35.02
11.03 x 5.03	= 55.48
合計	= 2115.43
1/2	= 1057.71
D) 19-10	
12.81 x 722	= 9250.82
10.83 x 807	= 8730.81
10.12 x 523	= 5292.96
6.88 x 1.81	= 12.43
合計	= 18284.02
1/2	= 9142.01
A) 19-1	
421.20	= (3238 + 106.06 + 82.62)
	= 3426.68

(埼玉県測量士会印)

縮尺 1/900

これは図面に記録されている内容を正確に示すものである。
令和6年8月9日 埼玉県測量士会 川口市測量士会

6-ケ-134地積測量図

登記簿

A3→A4縮小

請求番号：29-2