

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月13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 8年10月28日から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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11月25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11月16日 午前 9時10分から 令和 8年11月20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10月13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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	5,730,000 4,584,000	一括	1,146,000	65,981	11,235
1	530,000				
2	1,390,000				
3	1,180,000				
4	2,630,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 北本市二ツ家四丁目
 地 番 10番1
 地 目 宅地
 地 積 758.71平方メートル
 共 有 者 A 持分474129分の8165

2 所 在 北本市二ツ家四丁目
 地 番 10番5
 地 目 宅地
 地 積 2892.60平方メートル
 共 有 者 A 持分474129分の8165

3 所 在 北本市二ツ家四丁目
 地 番 10番6
 地 目 宅地
 地 積 2470.42平方メートル
 共 有 者 A 持分474129分の8165

4（一棟の建物の表示）

所 在 北本市二ツ家四丁目 10番地6
 構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺3階建
 床 面 積
 1階 139.07平方メートル
 2階 139.07平方メートル
 3階 92.08平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二ツ家四丁目 10番6の2

建物の名称 3-102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積	1階部分	66.39平方メートル
	2階部分	15.26平方メートル

所 有 者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 8 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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 北本市二ツ家四丁目
地 番 10番1
地 目 宅地
地 積 758.71平方メートル
共 有 者 A 持分474129分の8165

2 所 在 北本市二ツ家四丁目
地 番 10番5
地 目 宅地
地 積 2892.60平方メートル
共 有 者 A 持分474129分の8165

3 所 在 北本市二ツ家四丁目
地 番 10番6
地 目 宅地
地 積 2470.42平方メートル
共 有 者 A 持分474129分の8165

4 (一棟の建物の表示)

所 在 北本市二ツ家四丁目 10番地6
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺3階建
床 面 積 1階 139.07平方メートル
2階 139.07平方メートル
3階 92.08平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二ツ家四丁目 10番6の2

建物の名称 3-102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 1階部分 66.39平方メートル
2階部分 15.26平方メートル

所 有 者 A



令和8年(ケ)第140号
令和7年6月25日受理
令和7年8月10日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

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 北本市ニツ家四丁目
地 番 10 番 1
地 目 宅地
地 積 758.71 平方メートル
共有者 A 持分 474129 分の 8165

2 所 在 北本市ニツ家四丁目
地 番 10 番 5
地 目 宅地
地 積 2892.60 平方メートル
共有者 A 持分 474129 分の 8165

3 所 在 北本市ニツ家四丁目
地 番 10 番 6
地 目 宅地
地 積 2470.42 平方メートル
共有者 A 持分 474129 分の 8165

4 (一棟の建物の表示)

所 在 北本市ニツ家四丁目 10 番地 6
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 139.07 平方メートル
2 階 139.07 平方メートル
3 階 92.08 平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 ニツ家四丁目 10番6の2

建物の名称 3-102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積	1階部分	66.39平方メートル
	2階部分	15.26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 4	
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 ☐ 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 ☐ 「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 5,200円 修繕積立金 13,500円 円 円 令和8年6月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	埼玉県住宅供給公社管理事業部マンション化管理課	
その他の事項	玄関脇の壁と和室のドアに損傷あり(写真⑥、⑦)。	
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者A ☒ その他の者(申立外土地共有者) 1 上記の者A及びその他の者らが物件2及び同3の土地上に物件4及びその他の区分建物を所有し、これらの区分建物から成る1-A～4-B各棟の建物の敷地として使用している。 2 物件1は区分建物居住者のための駐車場として使用されている。 ☐ 「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	本件土地に接面する10番8及び同番10の土地は北本市所有の、10番9の土地は建設省所有名義の公衆用道路である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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

(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)	本件建物には、私と夫が住んでいます。 台所の床下収納部分に乗ると沈むので、蓋を固定してしまいました（写真④）。 現在引っ越しの準備中です。 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

執行官の意見

- 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。

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8年7月4日(土) 13:00～13:25	物件所在地	臨場・Aと面談、屋内調査日打ち合わせ
令和 7 ⁸ 年7月6日(月) 11:20～11:25	当庁(電話)	滞納管理費等照会
令和 7 ⁸ 年7月21日(火) 14:50～15:35	物件所在地	屋内等調査・Aと面談(評価人同行)
令和 7 ⁸ 年8月4日(火) 10:25～10:30	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地の登記事項証明書取得取得

(特記事項)

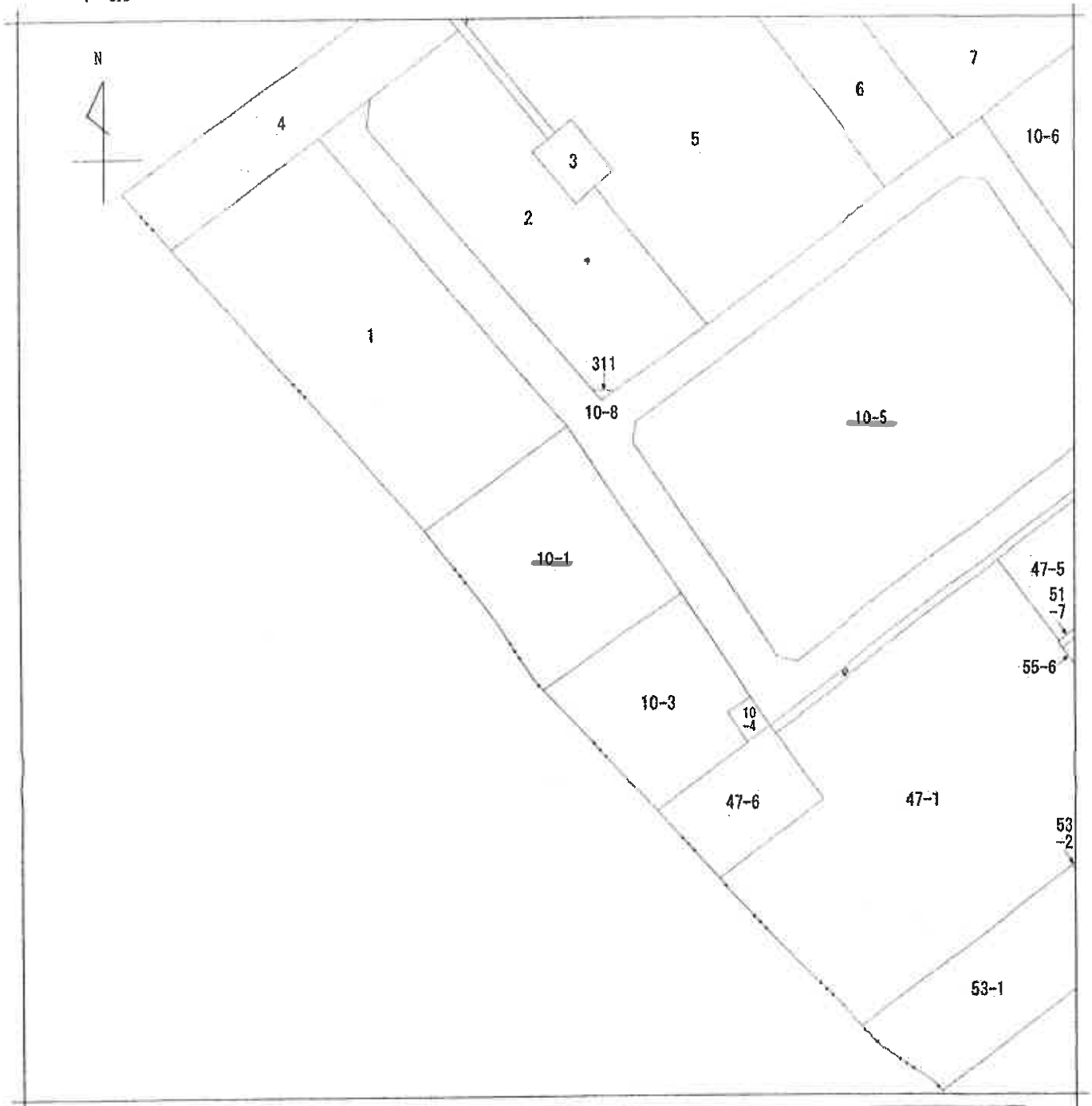
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

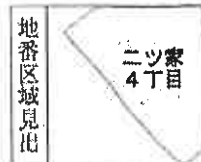
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(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概略を記載した図面です。



請求部	所在	北本市二ツ家四丁目				地番	10番1			
出力尺	1/600	精度		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	昭和57年8月1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。

(さいたま地方支務局鶴巣出張所管轄)

令和8年5月27日

東京法務局

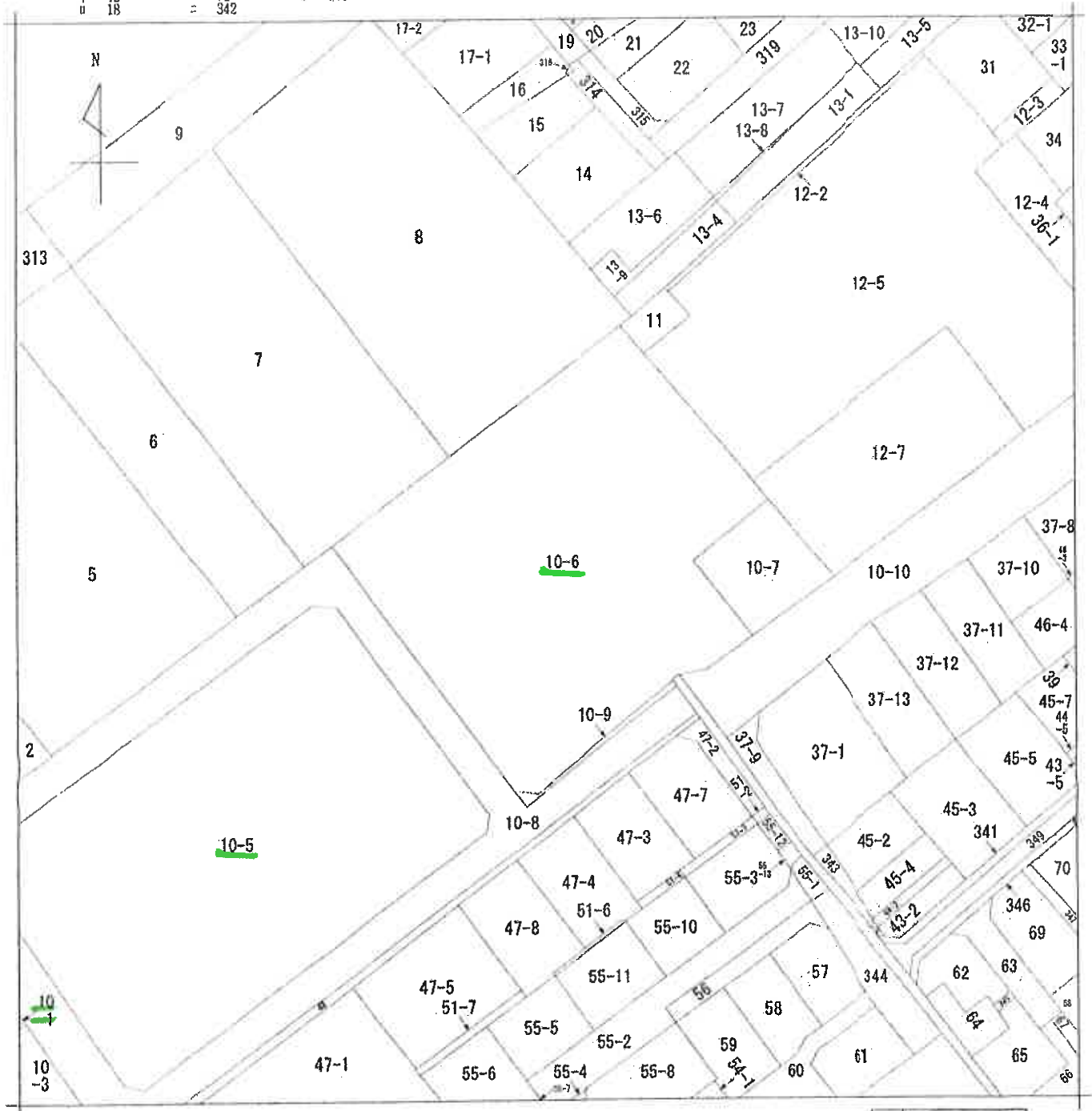
地図整理番号：M01670

登記官

(1/1)

(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。

地番区域見出し
ニツ家4丁目

請 求 部 分	所 在	北本市ニツ家四丁目				地 番	10番6	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 座 番 号 又 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	昭和57年8月1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。

(さいたま地方裁判所鴻巣出張所管轄)

令和8年5月20日

東京法務局

地図整理番号：M01461

(1/1)

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和58年4月13日

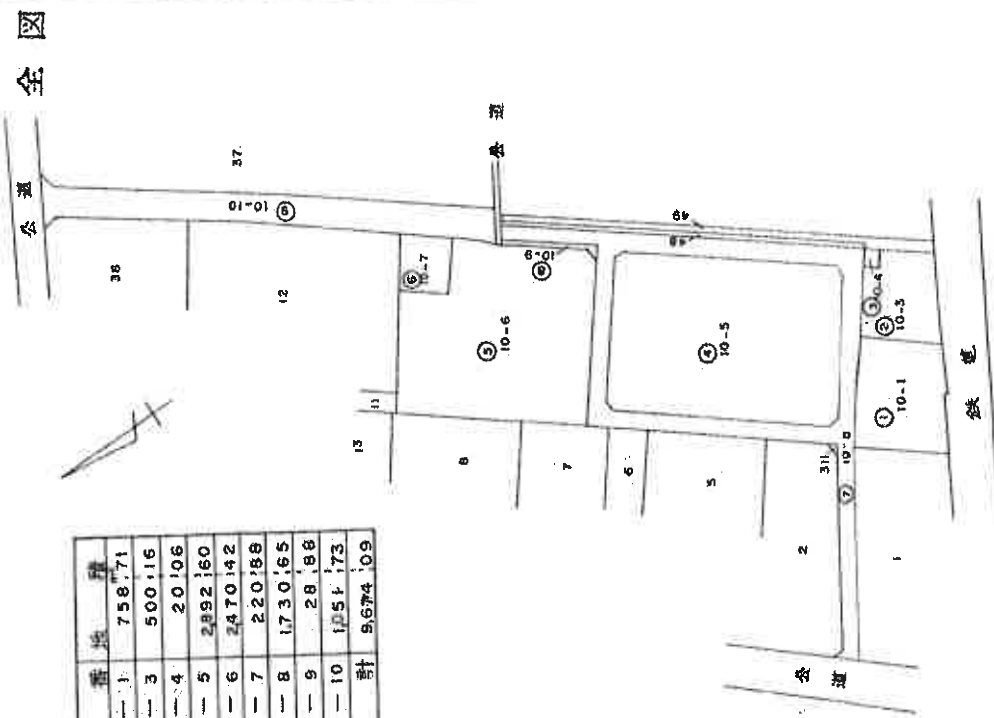
3205007

積測量図 (1/300) (1/300) (同)

地番 10-1-3 ない
10-1-10

土地の所在
北本市ニツ家4丁目

地番地	積
10-1	758.71
— 3	500.116
— 4	20.06
— 5	2892.60
— 6	2470.42
— 7	220.88
— 8	1730.65
— 9	28.88
— 10	151.173
合 計	9674.09



申請人

縮尺 1/1500

氏名	寄居の姓	職別	年齢	場所	環境の調査
凡例	(1) 石コンクリート板	(2) 柱	(3) プラスチック杭	(4)	
	(5) 金網	(6) 金網杭	(7)		
	(8) 金網	(9) *	(10) *		

昭和58年3月29日(作製)

土地資源調査士
佐々木 誠一

作製者

昭和58年3月29日(作製)

一、定製和什樣圖紙三十打裝一

土地家譜調查士

作者

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。
(さいたま方法務局鴻巣出張所管轄)
令和8年5月20日 東京法務局

உயர்நீதிமன்றம்

(9 枚目)

地图整理番号: M01460

(1/13)

地图整理番号: M01460

登記年月日：昭和58年4月13日

3205008

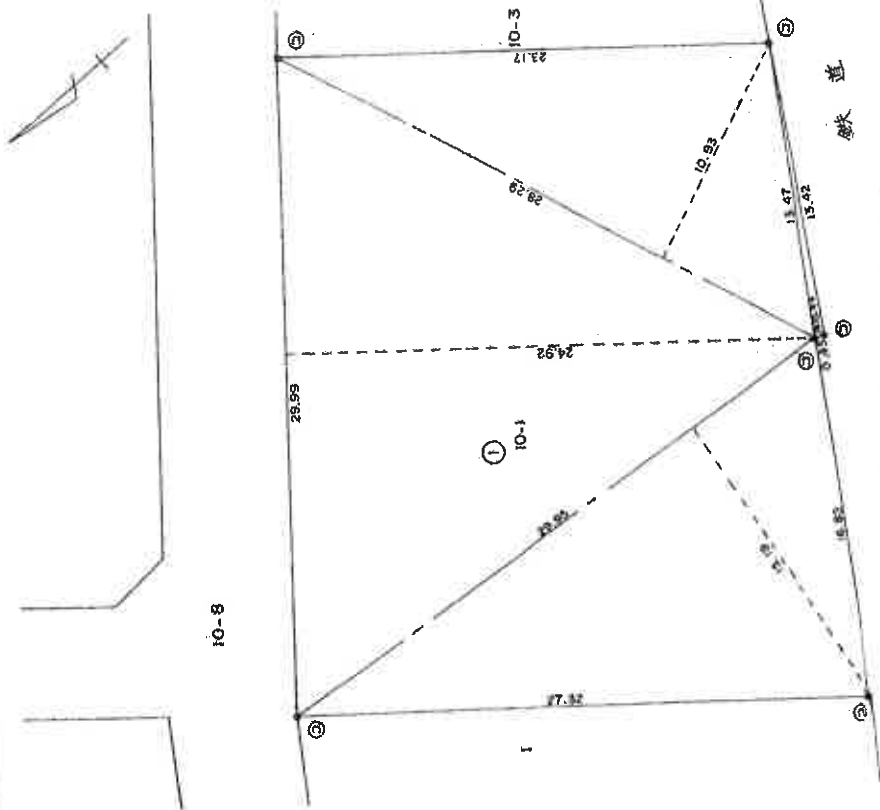
地積測0.4705畝(2/3)

10-1

地番

北本市ニッ家4丁目

土地の所在



2995 X 1519 = 4549405
2999 X 2492 = 7473508
2829 X 1093 = 3092097
1347 X 044 = 59268
計 15174278
1/2 = 75871 m²

凡	例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
①	石	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
②	コンクリート	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
③	鉄	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
④	鉄	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線
⑤	鉄	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線	境界線

作製者 土地家屋調査士 (昭和58年3月29日作製)

1/250

理専長

申請人

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調書出所管理)

令和8年5月20日 東京法務局

登記官

(10枚目)

登記年月日：昭和58年4月13日

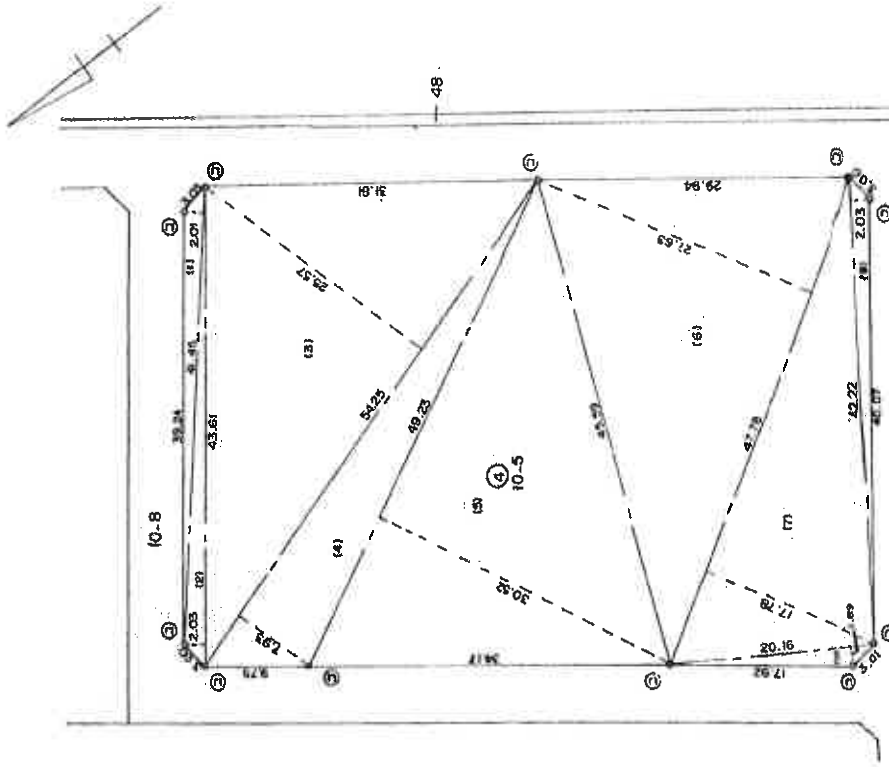
3205011

地 番 10-5

土地の所在 北本市ニッ家4丁目

地 積 測 量 図 (5/13)

(1) 4145 × 201 = 833145
(2) 4361 × 203 = 885283
(3) 5425 × 2557 = 13871725
(4) 5425 × 793 = 4302025
(5) 4923 × 3052 = 15024996
(6) 4778 × 2763 = 13201614
(7) 4778 × 1778 = 8495284
(8) 4222 × 203 = 857066
(9) 2016 × 189 = 381024
計 1/2 = 57852162
1/2 = 289260 m²



凡例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
① 石	境界線	② プラスチック杭	境界線
③ コンクリート杭	境界線	④ 金 網	境界線
⑤ 金 網	境界線	⑥ 金 網	境界線

作製者 土地家屋調査士 昭和58年3月29日作製

土地家屋調査士

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書面である。
(さいたま地方検察庁調査出所管轄)
令和8年5月20日 東京法務局

登記官

(// 枚目)

5312034

圖面平階各

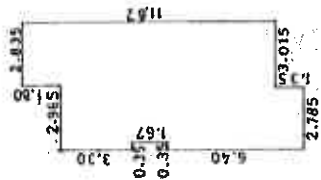
各階平面圖

二ツ家四丁目
10番6の2

家屋番号

北本市ニツ家四丁目10番地6

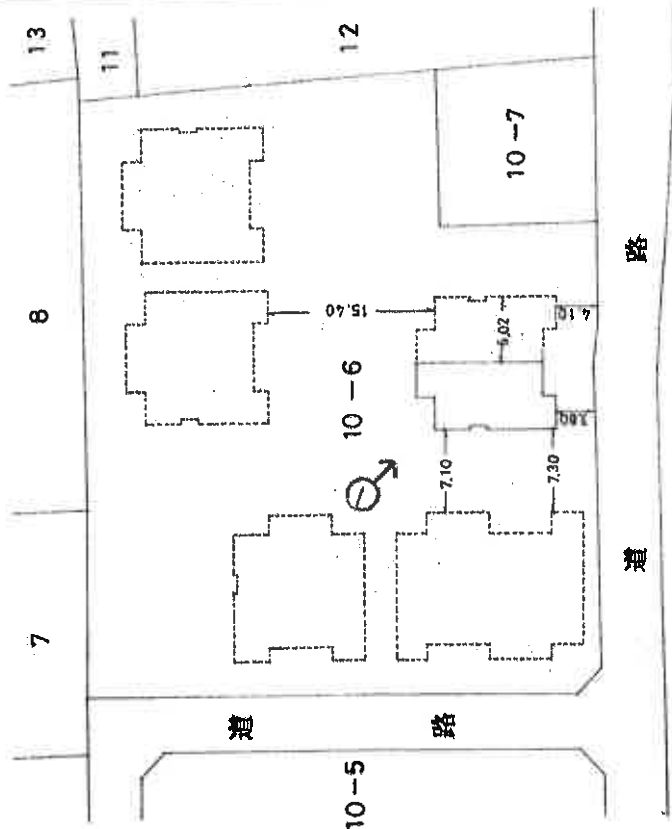
建物の所在


$$\begin{array}{rcl} 1.35 \times 2.785 & = & 3.7597 \\ 0.02 \times 5.80 & = & 0.1160 \\ 1.80 \times 2.835 & = & 5.1030 \\ 1.67 \times 0.35 & = & 0.5845 \\ \hline & & 66.3942 \\ \text{1階部分} & = & 66.39 \end{array}$$

$$5.48 \times 2.785 = 15.2618$$

$$2\text{階部分} = 15.26$$

♂ 写真撮影位置



建築物の存する部分1階2階

作者

土地調查所

人請申

營業部

箱尺 $\frac{1}{500}$

糖尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

1958年7月7日作製}

(局主土地家園調查會用紙)

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書面である。

(といたま地方法務局鴻巣出張所管轄)

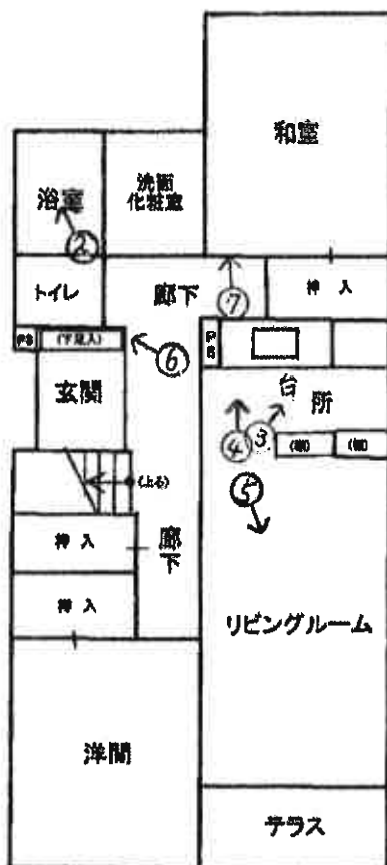
民國八年五月二十日

東京送務局

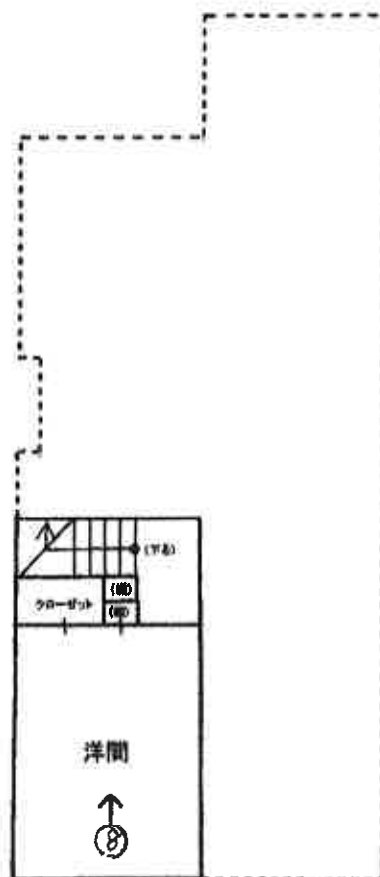
烟品

(13 枚目)

8(ケ)140 建物見取図



1 階



2 階

〈注〉本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

♂ 写真撮影位置



①



②



③



④



⑤



⑥

(16 枚目)



⑦



⑧

副本

令和8年 (ケ) 第140号

令和8年7月21日 現地調査

令和8年8月28日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

三田 和巳

物 件 目 録

1 所 在 北本市二ツ家四丁目
地 番 10番1
地 目 宅地
地 積 758.71平方メートル
共有者 A 持分474129分の8165

2 所 在 北本市二ツ家四丁目
地 番 10番5
地 目 宅地
地 積 2892.60平方メートル
共有者 A 持分474129分の8165

3 所 在 北本市二ツ家四丁目
地 番 10番6
地 目 宅地
地 積 2470.42平方メートル
共有者 A 持分474129分の8165

4 (一棟の建物の表示)

所 在 北本市二ツ家四丁目 10番地6
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺3階建
床 面 積 1階 139.07平方メートル
2階 139.07平方メートル
3階 92.08平方メートル

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二ツ家四丁目 10番6の2

建物の名称 3-102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積	1階部分	66.39平方メートル
	2階部分	15.26平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金5,730,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金530,000円
物件2 (土地)	金1,390,000円
物件3 (土地)	金1,180,000円
物件4 (建物)	金2,630,000円

- ①一括価格は、物件1乃至4の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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乃至3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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、一般の取引市場に於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きを取らなければならない場合があること、瑕疵担保責任が認められないこと等)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 地 番 地 目 地 積		
2	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 地 番 地 目 地 積		
4	(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		
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. 土地の概況および利用状況等

(物件 1乃至3)

位置・交通	JR高崎線 桶川 駅の 北西 方約 2.2 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	低層共同住宅が建ち並ぶ住宅団地(シティハウス北本)である。接近条件としては、東小学校まで約1.5km、東中学校まで約3.1km。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	居住誘導区域 埼玉県景観計画の適用あり
画地条件等 (規模、形状等)	規 模	6,121.73㎡(物件1乃至3の合計)
	形 状	ほぼ長方形(物件1)、 やや長方形(物件2)、 ほぼ整形(物件3)
	地 勢	平坦
	日 照	普通
接 面 道 路	幅員約5m～6m舗装市道(いずれも巻尺による簡易計測)に接面する。 接面道路より約50cm高位。	
土地の利用状況等	物件2及び3は、シティハウス北本1-A、1-B、1-C、1-D、2-A、2-B、2-C、3-A、3-B、3-C、4-A及び4-Bの敷地として利用されている。物件1については駐車場として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	な し。	

2 建物の概況・利用状況等

(1) 一棟の建物の概要

(物件 4)

マンション名	シティハウス北本3-B	
建物の用途	共同住宅（総戸数 4 戸）	
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58年7月20日 新築
	経過年数	約 43 年
	経済的残存耐用年数	約 7 年
構 造	鉄筋コンクリート造3階建	
仕 様	屋 根 外 壁	スレート葺 吹付タイル仕上
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	なし なし —
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理費等照会先	埼玉県住宅供給公社管理事業部マンション管理課
管理の状況	普通	
特 記 事 項	執行官の現況調査報告書記載のとおり。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造2階建	
位 置	1～2階(中間部屋)。ほぼ南東向き	
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	3DK テラスあり	
仕 様	内 壁 床 設 備 そ の 他	クロス貼 フローリング敷、その他 電気、給水等 特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の 状態	トイレ廻りの床に傾きあり。壁に穴の開いた箇所あり。扉に損傷箇所あり。関係者より、台所の床下収納部分に乗ると沈むので、蓋を固定したとの陳述あり。全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪み、劣化あり。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 合 計 滞 納 額	5,200 円／月 13,500 円／月 18,700 円／月 無し 令和8年6月30日 現在 ※その他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	執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	なし。	

第5 評価額算出の過程

本件評価で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敷地持分価格(物件1乃至3)

本件土地に係る標準地価格を査定し、これに建付減価を行って共有持分割合を乗じ、敷地持分価格を次のとおり求めた。

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	敷地持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	84,200	0.7	758.71	1.0	8,165 / 474,129	770,000
2	84,200	0.7	2,892.60	0.85	8,165 / 474,129	2,500,000
3	84,200	0.7	2,470.42	0.85	8,165 / 474,129	2,130,000

※ 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)。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地	北本-11	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
公示価格等	87,000 円/㎡	100.7	100	100	
		×	—	×	—
		100	104	100	
					= 84,200 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である

◇標準化補正 : 画地条件等を考量

◇地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件等を総合的に考量

イ 個別格差 : 形状・規模・接面状況等を考慮

エ 建付減価 : 物件2及び3について建物と敷地との適応の状態等を考慮

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4)

本件建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、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
4	270,000	81.65	0.13	2,870,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経済的残存耐用年数/(経済的残存耐用年数+経過年数)×(1-観察減価率)

$$\{ 7 / (7 + 43) \times (1 - 0.10) \} = 0.13$$

観察減価率 10 %

(建物外部及び内部の状況、中古建物の市場性及び管理状況等を考慮)

2 積算価格の査定

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

①敷地利用権等価格(物件2及び3)

物件 番号	敷地持分価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
2	2,500,000	0.2	場所的利益	500,000
3	2,130,000	0.2	場所的利益	430,000
(合 計)				930,000

②積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) ア×イ×ウ×エ	構成比 (%)
1	770,000		1.0	1.0	770,000	9.3
2	2,500,000	— 500,000	1.0	1.0	2,000,000	24.2
3	2,130,000	— 430,000	1.0	1.0	1,700,000	20.6
4	2,870,000	+ 930,000	1.0	1.0	3,800,000	45.9
(合 計)					8,270,000	100.0

イ 敷地利用権等価格の控除及び加算 : 物件1については駐車場のため考慮しない

ウ 価格補正 : なし

エ 個別格差 : 階層別・位置別効用比等を考慮

Ⅱ 収益価格

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、特定の当事者の契約行為によるものであるので、必ずしも本評価において想定した賃貸条件に符合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 (円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (円) ア+カ
	4年目期末 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り (%) ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 $イ \div ウ \times (1-0.03)$ (円) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価値現価 (円) $エ \times オ = カ$	
1,103,280 (19.5%)	555,884	9.2	5,860,951	0.7786	4,563,336 (80.5%)	5,670,000 (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

$$1 \div (1 + 8.7\%)^3 = 0.7786$$

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試算された。
本件においては、現実の需給動向を反映していることから積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

項 目	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	8,270,000	1.0	8,270,000
(2)収益価格	—		5,670,000
(3)調整後の価格	8,200,000		

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修正(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	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 減価(敷金等)(円) カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オーカ
1	8,200,000	9.3	1.0	0.7			530,000
2		24.2	1.0	0.7			1,390,000
3		20.6	1.0	0.7			1,180,000
4		45.9	1.0	0.7	1.0		2,630,000
合 計							5,730,000

ウ 市場性修正 : なし

エ 競売市場修正 : 前記第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

オ 滞納管理費等相当額
の減価 : なし

カ その他の控除減価
(敷金等) : なし

第6 参考価格資料

標準地番号 : 北本 — 11

所 在 : 北本市二ツ家4丁目186番1外

価 格 : 87,000円／㎡

位 置 : JR高崎線「桶川駅」 約1.8km

価格時点 : 令和8年1月1日

地 積 : 158 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 南西側幅員5m市道に接面

用途指定等 : 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

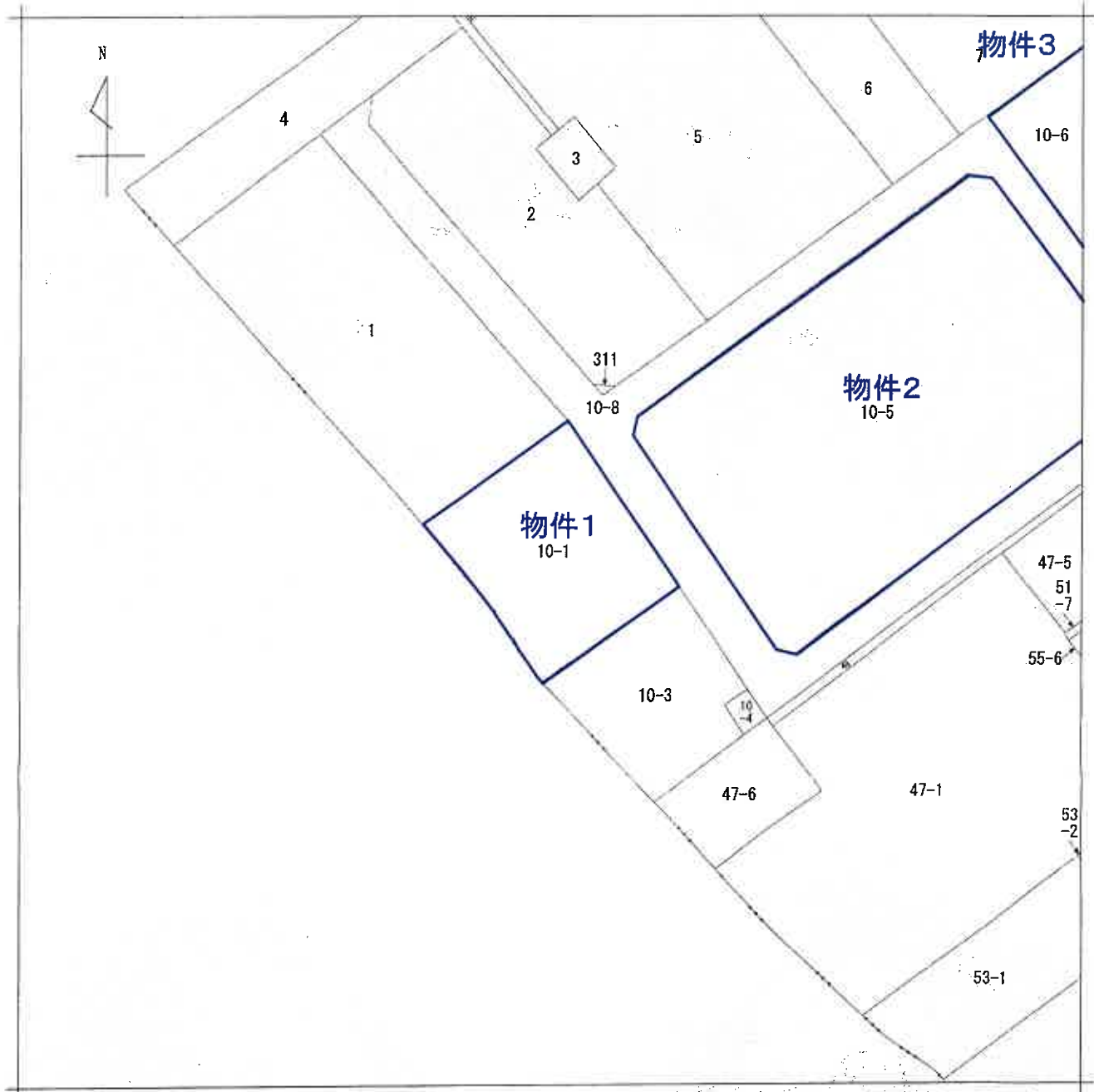
地域の概要 : 小規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

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

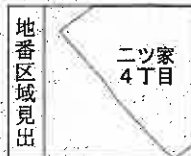
以 上





(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。

A3版をA4版に縮小したものです。



請求部	所在	北本市二ツ家四丁目				地番	10番1			
出力縮尺	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	昭和57年8月1日			備付年月日(原図)		補記事項				

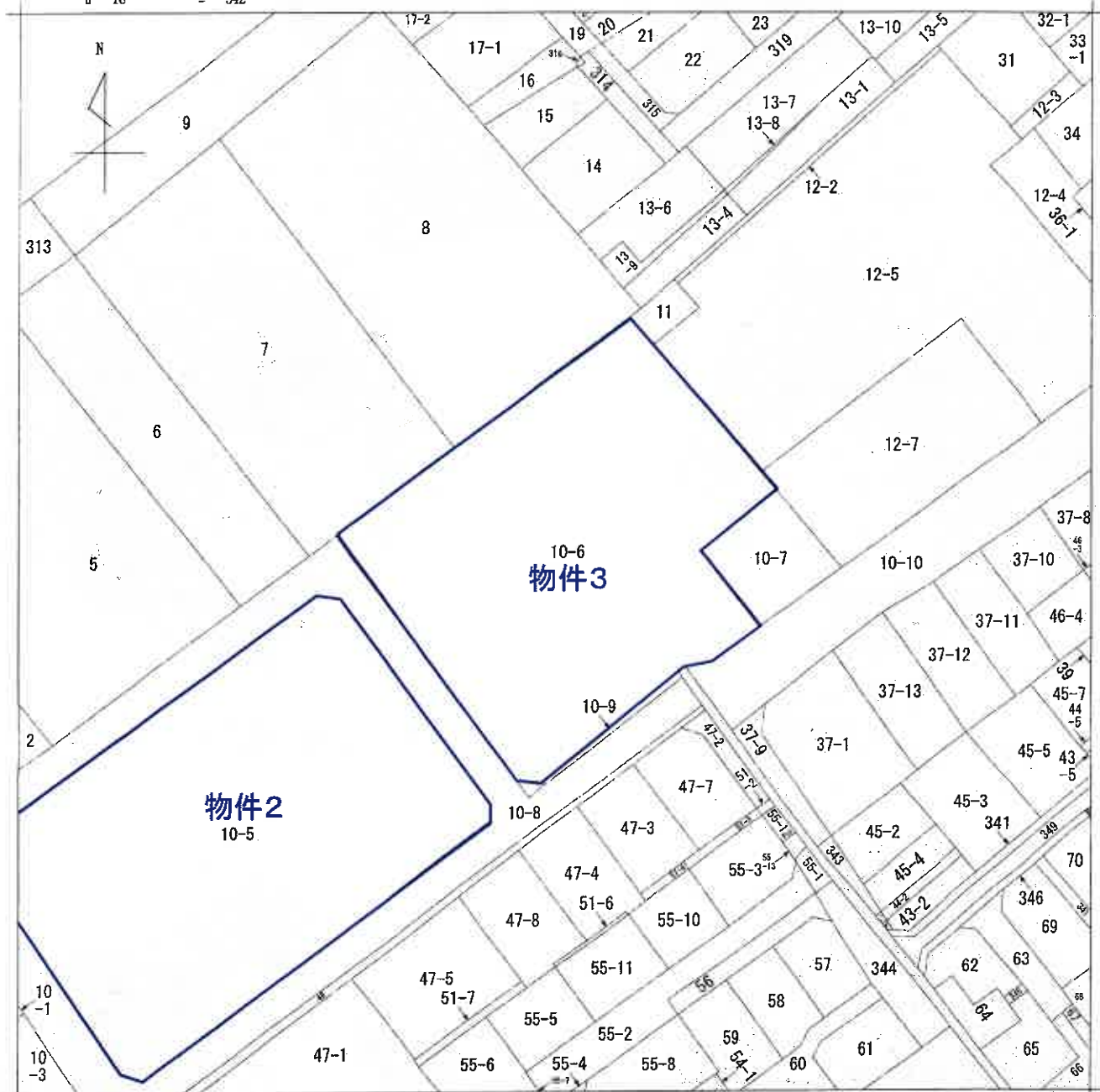
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法務局鴻巣出張所管轄)

令和8年5月27日
東京法務局

地図整理番号: M01670
(1/1)

登記官

※13頁はありません。



(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
ニツ家4丁目

A3版をA4版に縮小したものです。

請求 部分	所在	北本市ニツ家四丁目				地番	10番6			
出力 縮尺	1/600	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	昭和57年8月1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鴻巣出張所管轄)

令和8年5月20日
東京法務局

地図整理番号: M01461
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和58年4月13日

3205007

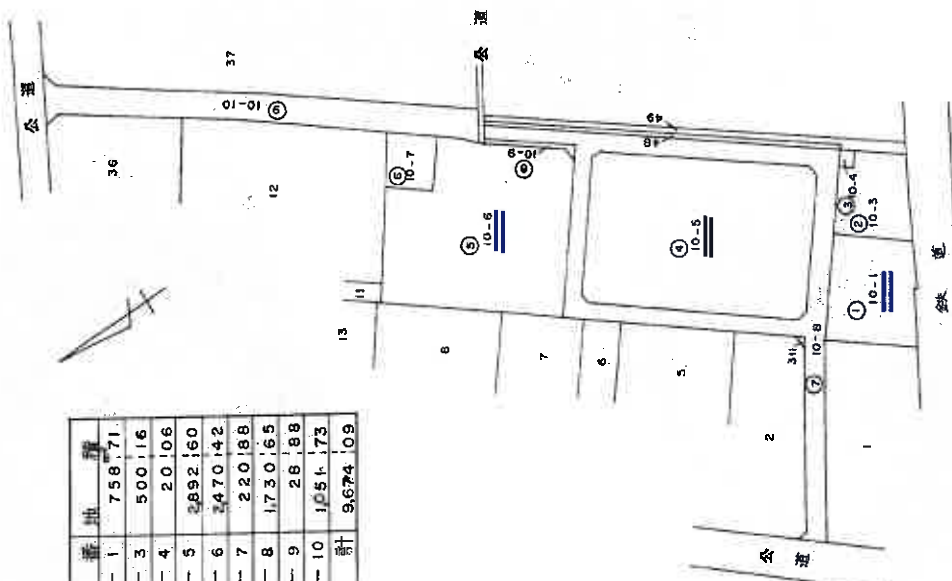
558 4.13.
積測量図(作) (13.22
1977)

地番 10-1-1-3 ないし
10-10

土地の所在 北本市ニッ家4丁目

全図

地番	面積
10-1	758.71
-3	500.16
-4	20.06
-5	2892.60
-6	2470.42
-7	220.88
-8	1730.65
-9	28.88
-10	1051.73
合計	9674.09



A3版をA4版に縮小したものです。

凡例	境界線の種類	記号	境界面の種類
①	石積	⑦	プラスチック杭
②	コンクリート杭	⑧	金属杭
③	金属杭	⑨	刺
作製者	土地家屋調査士	和58年3月29日(作製)	

申請人

縮尺 1/1500

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。
(さいたま地方建設局測量所管轄)
令和8年5月20日 東京建設局

登記官

登記年月日：昭和58年4月13日

3205008

地積測0壹05烟($\frac{2}{13}$)

地 番 10-1

土地の所在

10-8

இந்த நூல்

-17-

A3版をA4版に縮小したものです。

2995	×	1519	=	4549405
2999	×	2492	=	7473508
2829	×	1093	=	3092097
1347	×	044	=	59268
		$\frac{1}{2}$	=	15174278
			=	75871 m ²

申請人

1/250

(昭和58年3月29日作製)

(昭和58年3月29日作製)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

地区整理番号: M01460

(2/13)

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。

(ちいたま地方法務局鴻巣出張所管轄)

令和8年5月20日

東京法務局

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鴻巣出張所管轄)

令和8年5月20日 東京法務局

令和8年5月20日 東京法務局

登記官

114



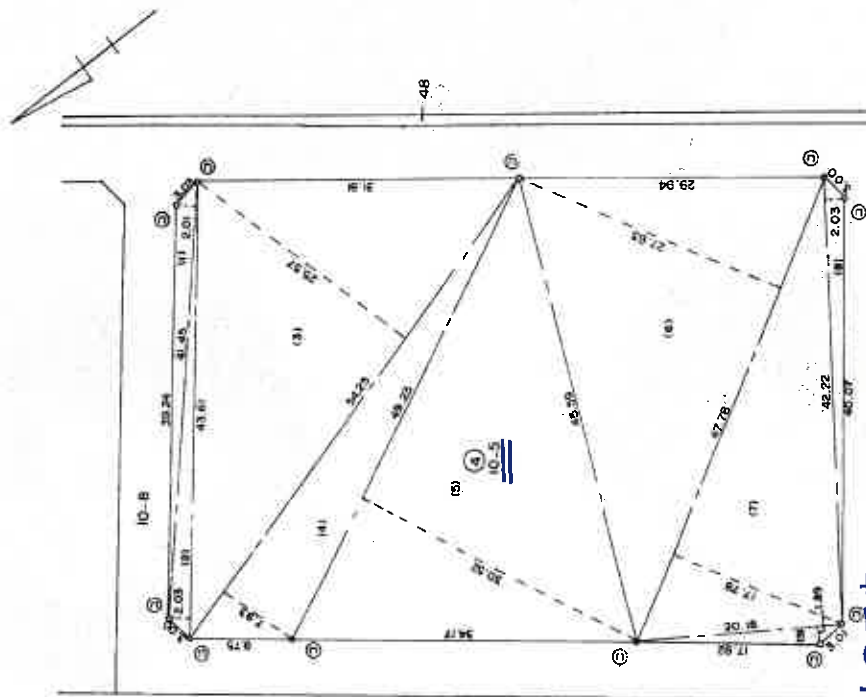
地積測(0.25)畝(1/3)

10-5

北本市二ツ家4丁目

土地の所在

(1)	4145	×	201	=	833145
(2)	4361	×	203	=	885283
(3)	5425	×	257	=	13871725
(4)	5425	×	793	=	4302025
(5)	4923	×	3032	=	15024996
(6)	4778	×	2763	=	13201614
(7)	4778	×	1778	=	8495284
(8)	4222	×	203	=	857066
(9)	2016	×	139	=	381024
			計		57852162
			1/2		289360 m ²



A3版をA4版に縮小したものです。

凡	品名	規格	数量	単位	備考
1	石炭	100kg	100	kg	
2	コンクリート	100kg	100	kg	
3	金鋼鉄	100kg	100	kg	
4	金鋼鉄	100kg	100	kg	
5	金鋼鉄	100kg	100	kg	
6	金鋼鉄	100kg	100	kg	
7	金鋼鉄	100kg	100	kg	
8	金鋼鉄	100kg	100	kg	
9	金鋼鉄	100kg	100	kg	
10	金鋼鉄	100kg	100	kg	
11	金鋼鉄	100kg	100	kg	
12	金鋼鉄	100kg	100	kg	
13	金鋼鉄	100kg	100	kg	
14	金鋼鉄	100kg	100	kg	
15	金鋼鉄	100kg	100	kg	
16	金鋼鉄	100kg	100	kg	
17	金鋼鉄	100kg	100	kg	
18	金鋼鉄	100kg	100	kg	
19	金鋼鉄	100kg	100	kg	
20	金鋼鉄	100kg	100	kg	
21	金鋼鉄	100kg	100	kg	
22	金鋼鉄	100kg	100	kg	
23	金鋼鉄	100kg	100	kg	
24	金鋼鉄	100kg	100	kg	
25	金鋼鉄	100kg	100	kg	
26	金鋼鉄	100kg	100	kg	
27	金鋼鉄	100kg	100	kg	
28	金鋼鉄	100kg	100	kg	
29	金鋼鉄	100kg	100	kg	
30	金鋼鉄	100kg	100	kg	
31	金鋼鉄	100kg	100	kg	
32	金鋼鉄	100kg	100	kg	
33	金鋼鉄	100kg	100	kg	
34	金鋼鉄	100kg	100	kg	
35	金鋼鉄	100kg	100	kg	
36	金鋼鉄	100kg	100	kg	
37	金鋼鉄	100kg	100	kg	
38	金鋼鉄	100kg	100	kg	
39	金鋼鉄	100kg	100	kg	
40	金鋼鉄	100kg	100	kg	
41	金鋼鉄	100kg	100	kg	
42	金鋼鉄	100kg	100	kg	
43	金鋼鉄	100kg	100	kg	
44	金鋼鉄	100kg	100	kg	
45	金鋼鉄	100kg	100	kg	
46	金鋼鉄	100kg	100	kg	
47	金鋼鉄	100kg	100	kg	
48	金鋼鉄	100kg	100	kg	
49	金鋼鉄	100kg	100	kg	
50	金鋼鉄	100kg	100	kg	
51	金鋼鉄	100kg	100	kg	
52	金鋼鉄	100kg	100	kg	
53	金鋼鉄	100kg	100	kg	
54	金鋼鉄	100kg	100	kg	
55	金鋼鉄	100kg	100	kg	
56	金鋼鉄	100kg	100	kg	
57	金鋼鉄	100kg	100	kg	
58	金鋼鉄	100kg	100	kg	
59	金鋼鉄	100kg	100	kg	
60	金鋼鉄	100kg	100	kg	
61	金鋼鉄	100kg	100	kg	
62	金鋼鉄	100kg	100	kg	
63	金鋼鉄	100kg	100	kg	
64	金鋼鉄	100kg	100	kg	
65	金鋼鉄	100kg	100	kg	
66	金鋼鉄	100kg	100	kg	
67	金鋼鉄	100kg	100	kg	
68	金鋼鉄	100kg	100	kg	
69	金鋼鉄	100kg	100	kg	
70	金鋼鉄	100kg	100	kg	
71	金鋼鉄	100kg	100	kg	
72	金鋼鉄	100kg	100	kg	
73	金鋼鉄	100kg	100	kg	
74	金鋼鉄	100kg	100	kg	
75	金鋼鉄	100kg	100	kg	
76	金鋼鉄	100kg	100	kg	
77	金鋼鉄	100kg	100	kg	
78	金鋼鉄	100kg	100	kg	
79	金鋼鉄	100kg	100	kg	
80	金鋼鉄	100kg	100	kg	
81	金鋼鉄	100kg	100	kg	
82	金鋼鉄	100kg	100	kg	
83	金鋼鉄	100kg	100	kg	
84	金鋼鉄	100kg	100	kg	
85	金鋼鉄	100kg	100	kg	
86	金鋼鉄	100kg	100	kg	
87	金鋼鉄	100kg	100	kg	
88	金鋼鉄	100kg	100	kg	
89	金鋼鉄	100kg	100	kg	
90	金鋼鉄	100kg	100	kg	
91	金鋼鉄	100kg	100	kg	
92	金鋼鉄	100kg	100	kg	
93	金鋼鉄	100kg	100	kg	
94	金鋼鉄	100kg	100	kg	
95	金鋼鉄	100kg	100	kg	
96	金鋼鉄	100kg	100	kg	
97	金鋼鉄	100kg	100	kg	
98	金鋼鉄	100kg	100	kg	
99	金鋼鉄	100kg	100	kg	
100	金鋼鉄	100kg	100	kg	

作者

土地管理調查員

昭和58年3月29日作製)

(墻玉土地家屋)

申請人

氏

1 / 500

地区管理番号：M01460

(5/13)

登記年月日：昭和58年4月13日

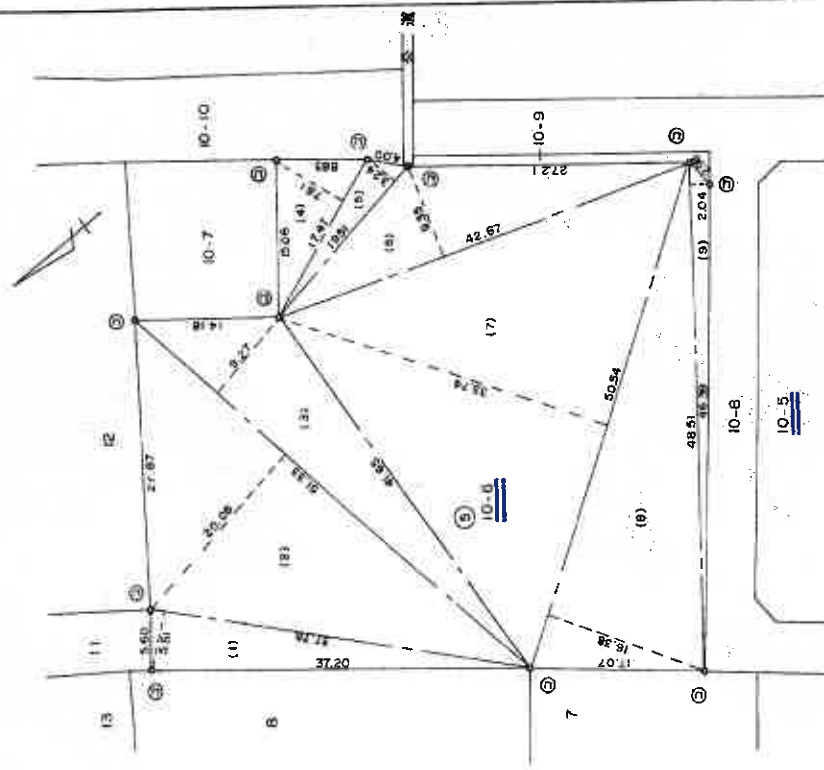
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方建設局建築出賃所発給)
令和8年5月20日 東京法務局

3205012

地 番 10-6 地 積 測 量 図 面 (6/3)

土地の所在 北本市ニッ家4丁目

(1) 3778 × 551 = 2081678
(2) 5133 × 2008 = 10307064
(3) 5133 × 927 = 4758291
(4) 1747 × 761 = 1329467
(5) 1951 × 324 = 632124
(6) 4267 × 935 = 3989645
(7) 5054 × 3374 = 17052196
(8) 5054 × 1636 = 8268344
(9) 4851 × 204 = 989604
計 1/2 = 49408413
= 247042 m²



A3版をA4版に縮小したものです。

凡 例	境界線の種類	記号	境界線の種類
① 石 杭	⑦ プラスチック杭		
② コンクリート杭	⑧ 金属杭		
③ 金属杭	⑨ 鉄 釘		

作 製 者 土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士) 昭和58年3月29日作製

縮尺 1/500

登記年月日：昭和58年4月13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。
(さいたま地方方法務局測量出張所管理)
令和8年5月20日 東京法務局

登記官

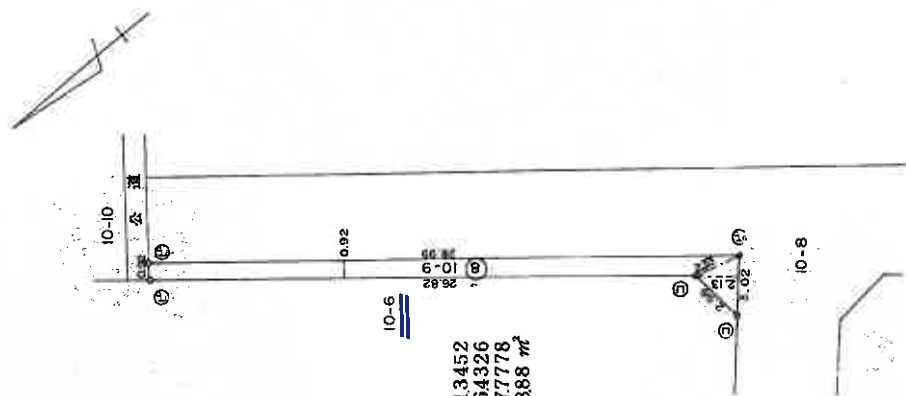
- 20 -

3205018

地積測量図 (12/13)

地番 10-9

土地の所在 北本市二ツ家4丁目



(2682 + 2899) × 0.92 = 513452
302 × 213 = 64326
計 = 577778
1/2 = 2888 m²

A3版をA4版に縮小したものです。

凡例	境界線の種類	境界線の位置	境界線の種類	境界線の位置
①	石	⑦	アスファルト杭	
②	コンクリート杭	⑧	金属杭	
③	金属杭	⑨	金属杭	

作製者 土地家屋調査士 (昭和58年3月29日作製)

申請人

縮尺 1/250

地図整理番号：M01460

(12/13)

登記年月日：昭和58年4月13日

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。

(さいたま市地方事務局長蔵出蔵所管轄)

令和8年5月20日

東京法務局

登記簿

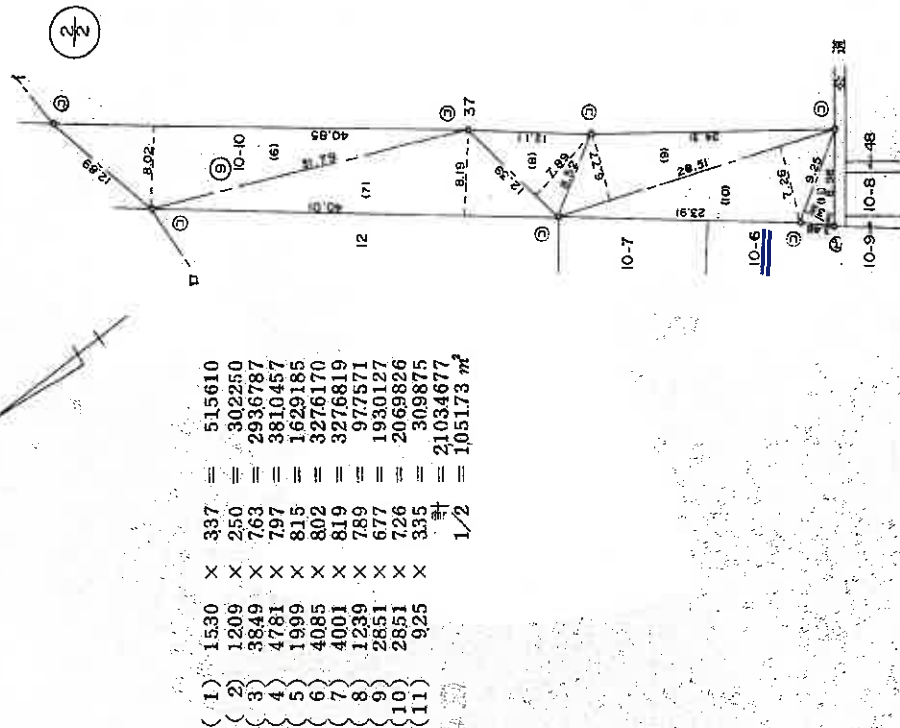
- 21 -

3205019

地 番 10-10

地 積 測 量 図 (1/3)

土地の所在 北本市ニッ家4丁目



(1)	1530	×	337	=	515610
(2)	1209	×	250	=	302250
(3)	3849	×	763	=	2936787
(4)	4781	×	797	=	3810457
(5)	1999	×	815	=	1629185
(6)	4085	×	802	=	3276170
(7)	4001	×	819	=	3276819
(8)	1239	×	789	=	977571
(9)	2851	×	677	=	1930127
(10)	2851	×	726	=	2069826
(11)	925	×	335	=	309875
			計	=	21034677
			1/2	=	105173 m ²

A3版をA4版に縮小したものです。

凡例	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
①	石	杭	⑦	プラスチック杭
②	コンクリート杭	⑧	金属杭	
③	金属杭	⑨	金属杭	
④	金属杭	⑩	金属杭	

作製者 土地家産調査士

昭和58年3月29日作製

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M01460

(13/13)

登記年月日：昭和58年7月26日

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。
(さいたま地方公務局 提出書類管理課)
令和8年5月20日 東京法務局

登記官

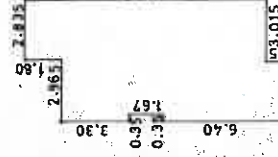
5312034

各階平面図

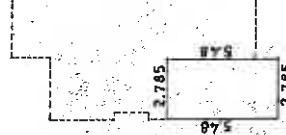
建物平面図

家屋番号
ニッ家四丁目
10番6の2

建物の所在
北本市ニッ家四丁目10番地6



1階部分
1.35 × 2.785 = 3.7597
10.02 × 5.80 = 58.1160
1.80 × 2.835 = 5.1030
1.67 × 0.35 = 0.5845
= 66.3942
1階部分 = 66.39



5.48 × 2.785 = 15.2618
2階部分 = 15.26

A3版をA4版に縮小したものです。建物の存する部分1階2階

作製者

土地調査士
家屋

縮尺
1/250

昭和58年7月7日作製

申請人

縮尺
1/500

(埼玉土地家屋調査士会印)