

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 岩 下 亜希子

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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月14日 午後 1時00分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月29日 午前 9時10分から 令和 8年 7月 3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、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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 5月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、入札期間の最終日は午後5時までです。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 本庄市柏一丁目 2100番地5

建物の名称 本庄スカイハイツB棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏一丁目 2100番5の33

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 56.38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 本庄市柏一丁目2100番5

地 目 宅地

地 積 3145.62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 10万分の1179



## 物件明細書

令和 8年 4月13日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 岩 下 亜希子

---

---

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】

本件債務者が占有している。

---

---

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。



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 本庄市柏一丁目 2100番地5

建物の名称 本庄スカイハイツB棟

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏一丁目 2100番5の33

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 56.38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 本庄市柏一丁目2100番5

地 目 宅地

地 積 3145.62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 10万分の1179



令和 7年(又)第 56号  
令和 7年12月17日受理  
令和 8年 2月 3日提出

# 現況調査報告書

さいたま地方裁判所熊谷支部

執行官 大 島 孝 次

(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 本庄市柏一丁目 2100番地5

建物の名称 本庄スカイハイツB棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏一丁目 2100番5の33

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 56.38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 本庄市柏一丁目2100番5

地 目 宅地

地 積 3145.62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 10万分の1179



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	本庄市柏一丁目3番4号 スカイハイツB棟505	
建 物	物件 1	
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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 10,416円 修繕積立金 11,456円 円 円	令和8年1月末日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R3年9月分～8年1月分 計1,252,507円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 計267,428円
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ 電話 ( )	
その他の事項	(1) 上記の滞納金には、水道料金(45,496円)及び下水道料金(59,268円)が含まれている。 (2) その他については、別紙「その他の事項」に記載のとおり	
敷地権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号 1 ) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」に記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(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)	
土地建物の位置関係	<input 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

■ 物件1関係 (建物)

調査時の実情

本建物に臨場したところ、現に居住の用に供されている様子が窺えなかったことから、解錠の上立ち入って調査を実施した。建物内には、家財道具等の動産が多数保管されていた。

なお、所有者以外の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。

■ 物件1関係 (符号1の土地)

本土地には、受水槽及びポンプ室並びに駐車場及び駐輪場が存在する。

(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

- 本建物の占有関係について  
現況から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月17日(水) 15:35-15:45	物件所在地	外観調査, 帰庁後管理費等の額の調査依頼
8年1月16日(金) 14:40-15:05	同上	立入調査  [評価人同行]
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8 年 1 月 1 6 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"/></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概略を記載した図面です。



請求部	所在	本庄市柏一丁目		地番	2100番5			
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49年1月		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7年10月27日  
さいたま地方法務局本庄出張所  
登記官

地図整理番号：M17210  
(1/1)

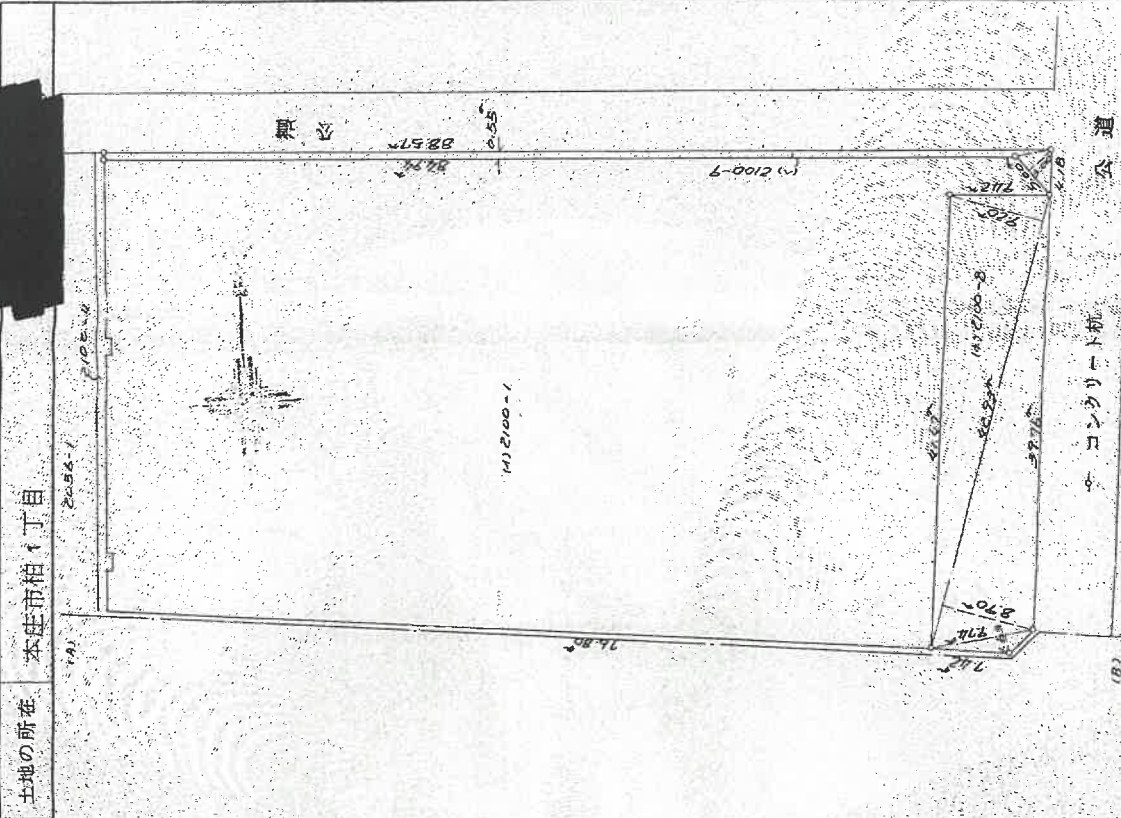
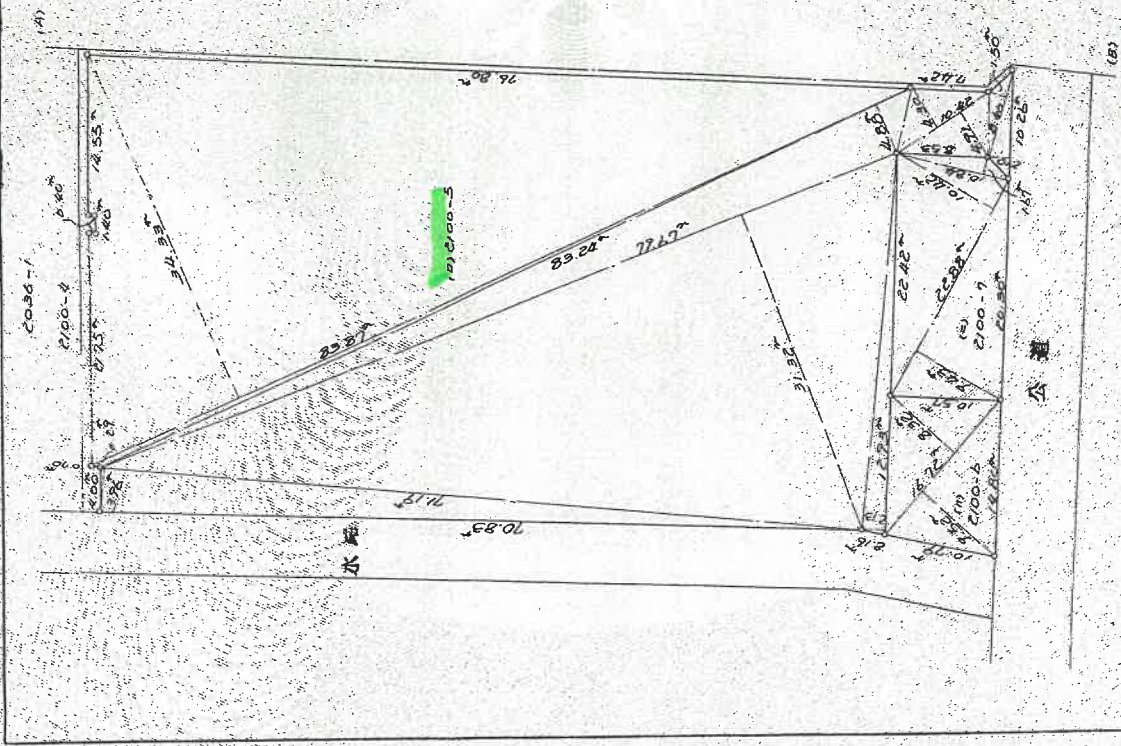
(6枚目)

登記年月日：昭和57年3月24日

土地積算図

地番	2100-4
土地の所在	本庄市柏1丁目

7218082



A3判をA4判に縮小

製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

昭和57年3月9日作製

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7年10月27日 さいたま地方法務局本庄出張所

登記簿

(7枚目)

登記年月日：昭和57年3月24日

7218083

面積計算表

(イ) 2100	3.982	5734	2620	5186
(ロ) 2100	88.87	(34.33 + 0.29)	$\times \frac{1}{2}$	1451.7897
	85.24	4.88	$\times \frac{1}{2}$	205.1056
	79.67	3.52	$\times \frac{1}{2}$	1247.6522
	71.19	3.96	$\times \frac{1}{2}$	140.9562
	55.55	2.13	$\times \frac{1}{2}$	37.6477
	10.42	(4.30 + 4.91)	$\times \frac{1}{2}$	47.9841
	8.40	1.50	$\times \frac{1}{2}$	6.3000
	10.26	2.10	$\times \frac{1}{2}$	10.7750
			合計	3146.1885
				3146.1885 - (1.40 x 0.40) = 3145.6285
(ハ) 2100	16.72	(8.32 + 9.52)	$\times \frac{1}{2}$	149.1424
(ニ) 2100	10.84	1.67	$\times \frac{1}{2}$	9.0514
	22.88	(10.42 + 9.45)	$\times \frac{1}{2}$	227.0840
			合計	236.1354
(ホ) 2100	42.93	(9.20 + 8.90)	$\times \frac{1}{2}$	388.5165
	9.74	1.63	$\times \frac{1}{2}$	7.9381
			合計	396.4546

積測量図

地番 2100  
 土地の所在 本庄市柏1丁目

(ニ) 2100

$$5.55 \times (88.56 + 84.94) \times \frac{1}{2} = 47.7125$$

$$5.00 \times 3.00 \times \frac{1}{2} = 7.5000$$

合計 55.2125

(面積表)

作製者

申請人

縮尺

57年3月9日作製

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。  
 令和7年10月27日 さいたま地方自治体本庄出張所

登記官

(2枚目)

登記年月日：昭和59年6月22日

8177919

各階平面図

建物平面図

家屋番号 柏1丁目2100番5のA4

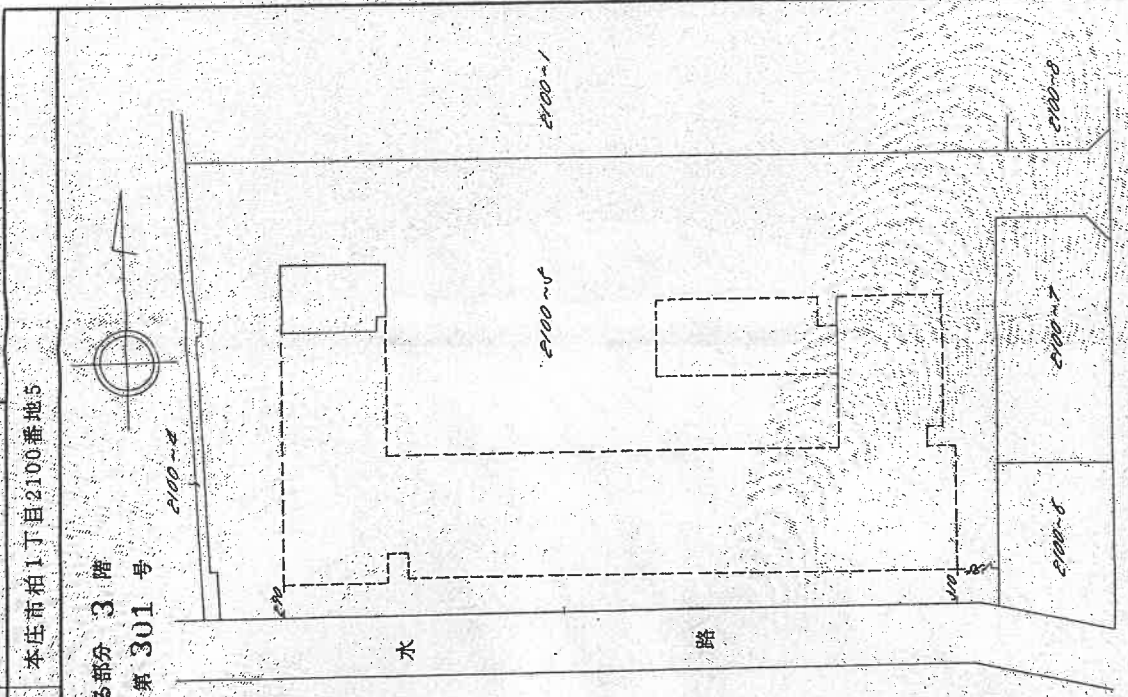
建物の所在 本庄市柏1丁目2100番地5

建物の存する部分 3階  
建物番号 第301号



床面積計算表

階	目	小計
1	0.75	0.00
2	0.77	0.00
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
合		計 0.00 m <sup>2</sup>



縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

昭和59年6月19日作製

A3判をA4判に縮小

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7年10月27日 さいたま地方事務所本庄出張所

登記官

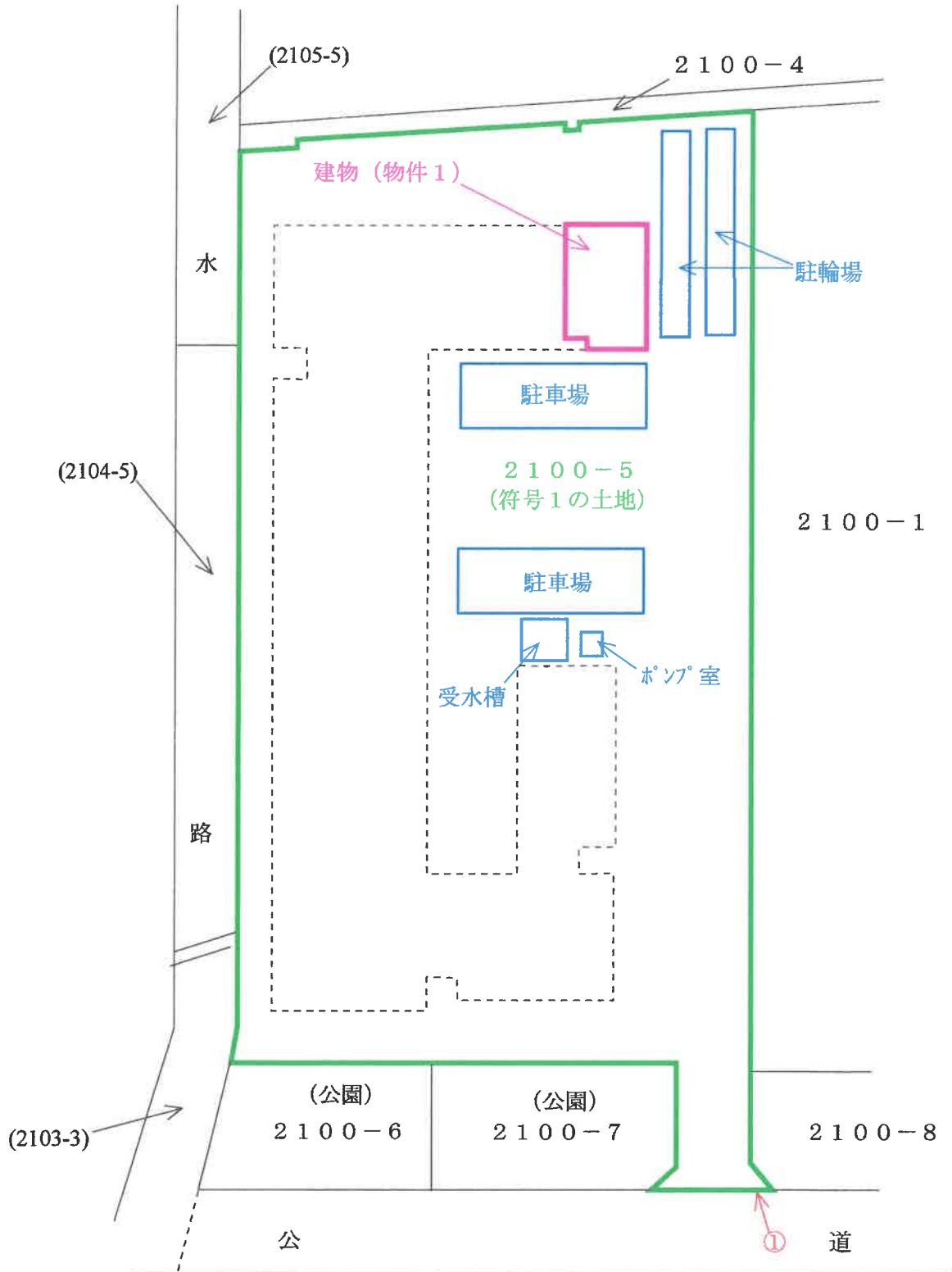
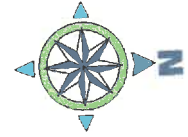
(9 枚目)

地図整理番号：M17212

# 土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

※ 建物の存する部分 3階301号室

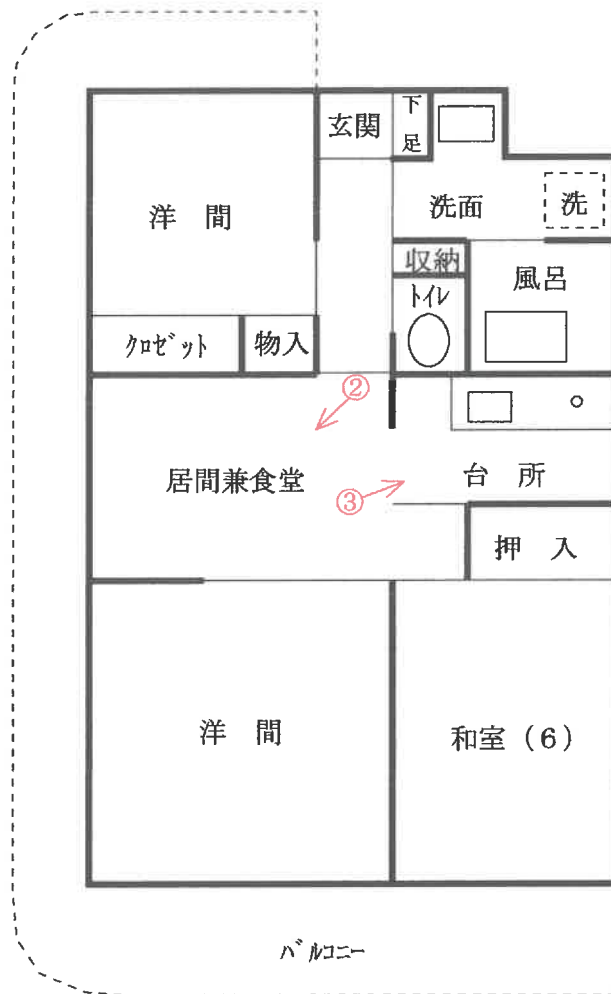


○→ = 写真撮影位置・方向

( 10 枚目)

# 建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③

令和7年（ヌ）第56号  
令和8年1月16日外現地調査  
令和8年2月13日 評 価

さいたま地方裁判所 熊谷支部

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
新 井 寛 久

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 本庄市柏一丁目 2100番地5

建物の名称 本庄スカイハイツB棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏一丁目 2100番5の33

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 56.38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 本庄市柏一丁目2100番5

地 目 宅地

地 積 3145.62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 10万分の1179

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金540,000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	<p>(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	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	JR高崎線「本庄」駅の西方約1.3km(道路距離)付近に位置する。	
付近の状況	幹線道路背後に戸建住宅やマンション等が混在し、県立本庄高等学校に近接する住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% - -
画地条件	地積 形状 地勢 その他	3145.62㎡ 不整形(路地状敷地) 平坦 特になし
接面道路の状況	東側約7m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高接面 南側の通路は水路敷(暗渠)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:あり 下水道:あり	
特記事項	本件土地は本庄市洪水・内水氾濫ハザードマップによると浸水想定区域にある。(詳しくは本庄市危機管理課にお問い合わせのこと。)	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	本庄スカイハイツB棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 86 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57年1月7日新築 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：約6年
構造	鉄筋コンクリート造、6階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：コンクリート下地吹付タイル その他：アスベストの存否は不明
設備等	エレベーター 屋外駐車場、駐輪場、集会室、受水槽、ポンプ室等
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：本庄スカイハイツB棟管理組合 管理会社：株式会社長谷工コミュニティ 管理形態：日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	マンション規約あり

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階層：3階部分 (301号室) 主要開口部の方位：西向き 角部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニー あり
仕 様	内 壁：ビニールクロス貼り 他 天 井：化粧石膏ボード 他 床 : フローリング、畳 他 設 備：電気、ガス、給排水 他 その他：特になし ※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： 10,416円 (月額) 修繕積立金： 11,456円 (月額) 上下水道料金：使用量による 滞 納 額： 1,252,507円 (令和8年1月末日現在) 遅延損害金： 267,428円 (令和8年1月末日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	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

#### 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/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
280,000	56.38	0.10	1,580,000

※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)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：経過年数44年、経済的残存耐用年数6年、観察減価率 (建物の現況及び中古建物の市場性等も考慮) -20%

(計算式)  $6 / (44 + 6) \times (1 - 0.20)$

##### 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
48,900	0.85	3145.62	1.00	1179/100000	1,540,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 本庄-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$49,900 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/102 \approx 48,900 \text{ 円/m}^2$$

◇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、環境条件等+2%と判定した。

イ 個別格差：形状規模等-15%

ウ 地積：登記面積

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
1,580,000	1,540,000	1.00	1.02	3,180,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階中間部屋を標準とし、階層別(3階)・位置別(角部屋)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。

ただし、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ので、必ずしも想定 of 賃貸条件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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
円	円	%	円		円	円
482,509 (23.6%)	172,858	8.5	1,972,615	0.7938	1,565,862 (76.4%)	2,048,371 ≒2,050,000 (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

$$1 \div (1 + 8.0\%)^3 = 0.7938$$

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。

本件においては自らが居住することを目的として取引されることが多いファミリータイプのマンションであることを考慮し、周辺の売買事例、売り希望事例等を参照のうえ、積算価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、調整後の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	3,180,000	1.00	3,180,000
② 収益価格	—		2,050,000
③ 調整後の価格	3,100,000		

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× エーオ
3,100,000	1.00	0.70	0.25		540,000

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 (本庄-6)

所 在 : 本庄市柏2丁目2318番1「柏2-1-2」

価 格 : 49,900円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR高崎線「本庄」駅約1.3km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 170m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東6.6m舗装市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

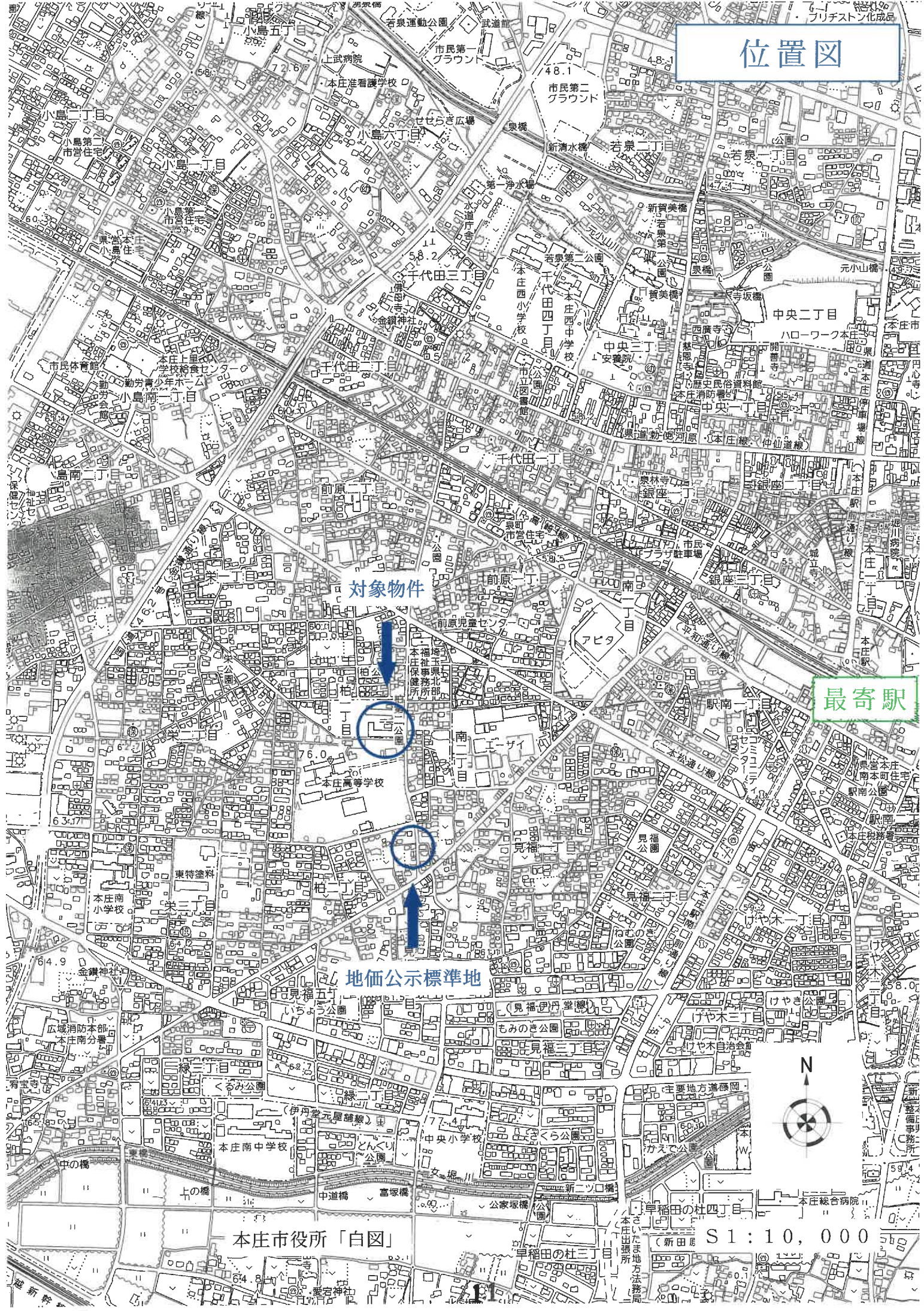
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図(正本のみ)
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写

以 上

# 位置図



対象物件

最寄駅

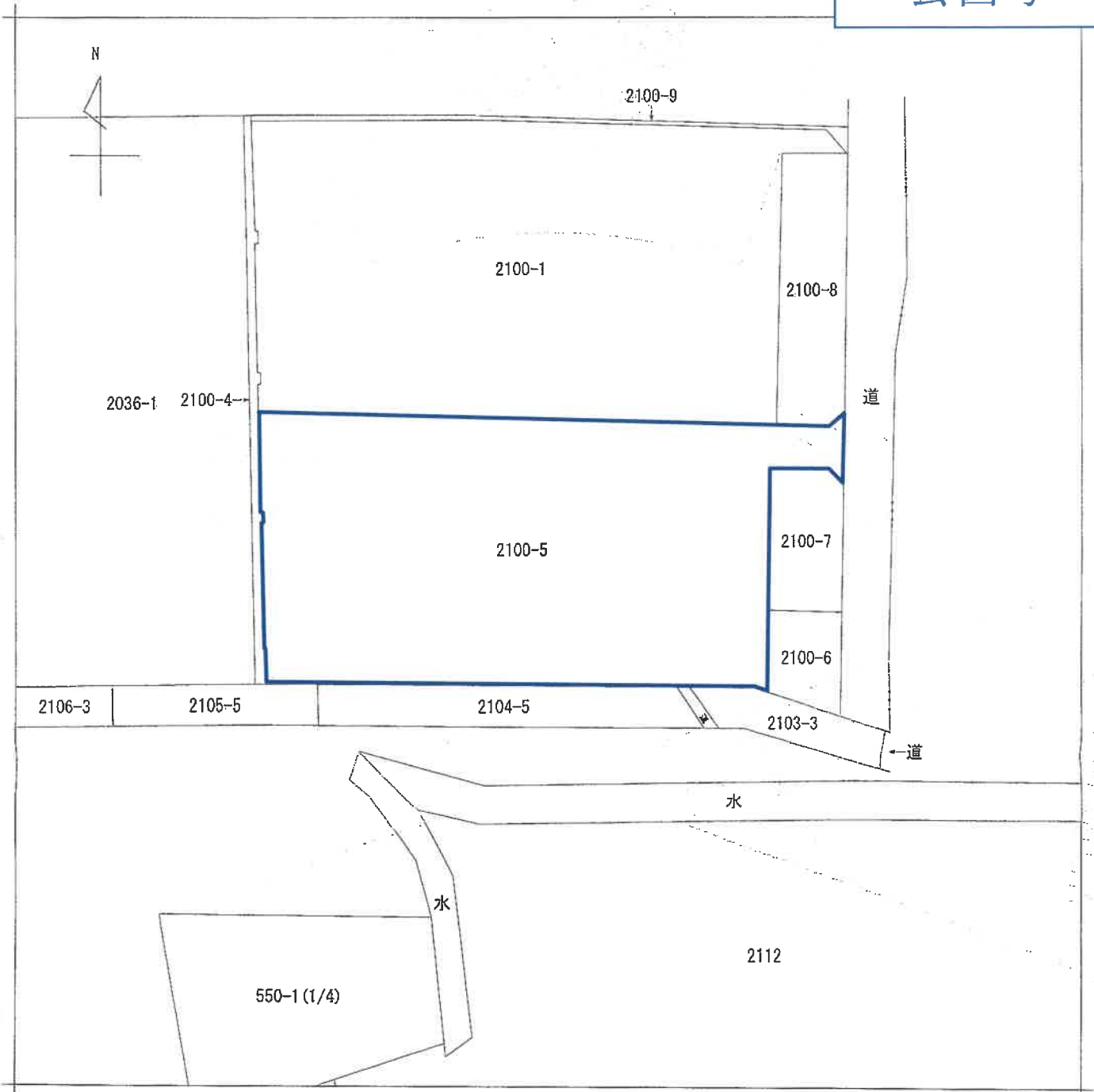
地価公示標準地



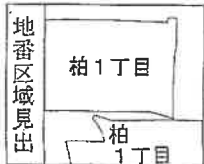
S1:10,000

本庄市役所「白図」

# 公図写



(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	本庄市柏一丁目			地番	2100番5		
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49年1月			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10月27日

さいたま地方法務局本庄出張所

地図整理番号：M17210

登記官

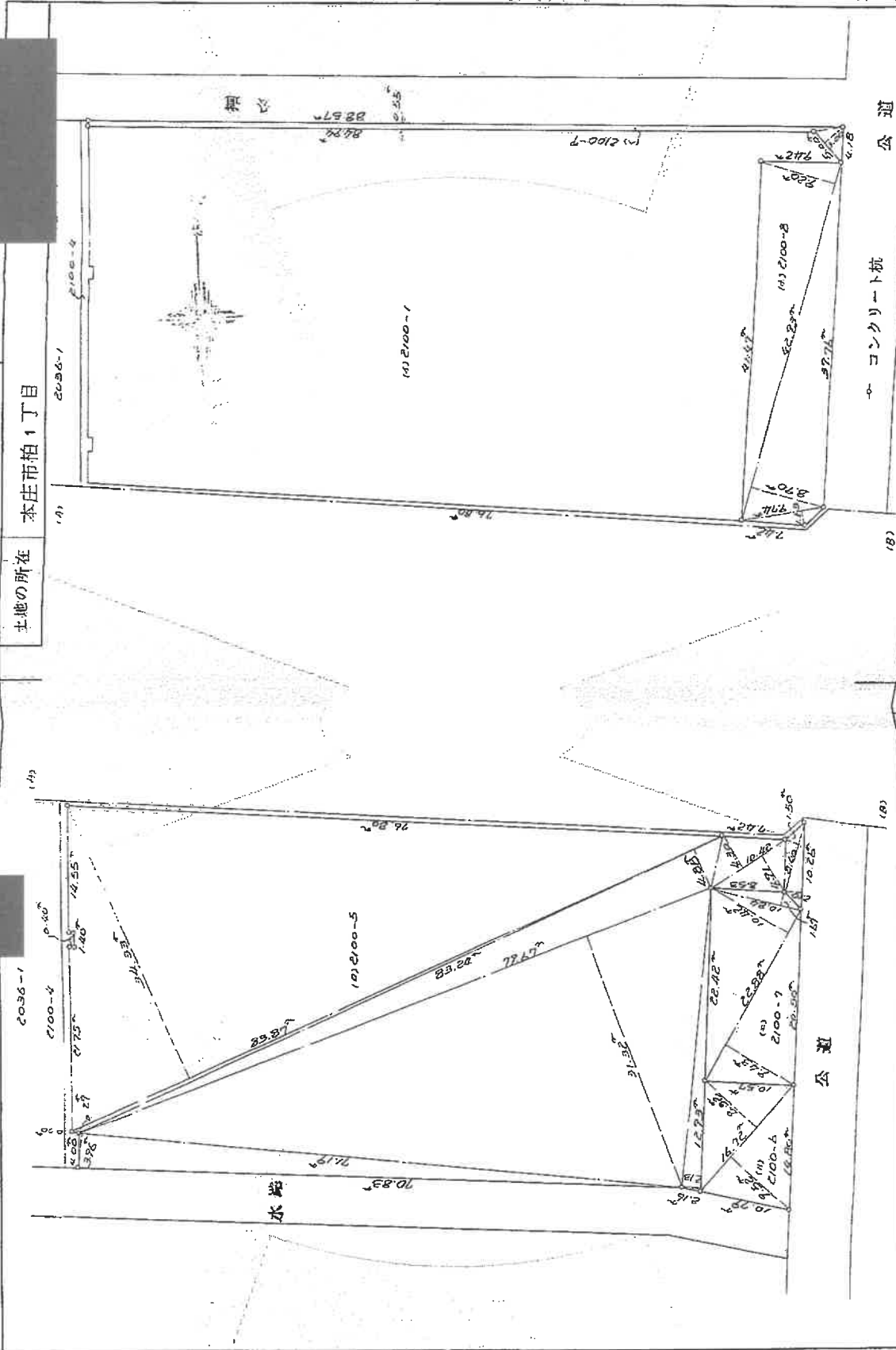
(1/1)

登記年月日：昭和57年3月24日

7218082

地番 2100-5(4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13), (14), (15), (16), (17), (18), (19), (20)

土地の所在 本庄市柏1丁目



製作者

7年3月9日作製

申請人

縮尺 1/500

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10月27日 さいたま市地方法務局本庄出張所

登記年月日：昭和57年3月24日

7218083

面積計算表

(1) 2100 - 1	6.603 09	3.982 5734	26.20	51.66
(2) 2100 - 5	85.87	$(34.55 + 0.29) \times \frac{1}{2}$	1451.7897	
	85.24	$4.88 \times \frac{1}{2}$	203.1056	
	79.87	$31.32 \times \frac{1}{2}$	1247.6322	
	71.19	$5.96 \times \frac{1}{2}$	140.9562	
	55.35	$2.13 \times \frac{1}{2}$	37.6477	
	10.42	$(4.30 + 4.91) \times \frac{1}{2}$	47.9841	
	8.40	$1.50 \times \frac{1}{2}$	6.3000	
	10.26	$2.10 \times \frac{1}{2}$	10.7750	
		合計	3146.1885	
	3146.1885	$-(1.40 \times 0.40)$	3145.6285	
(3) 2100 - 6	16.72	$(8.32 + 9.52) \times \frac{1}{2}$	149.1424	
(4) 2100 - 7	10.84	$1.67 \times \frac{1}{2}$	9.0516	
	22.88	$(10.42 + 9.45) \times \frac{1}{2}$	227.0840	
		合計	236.1354	
(5) 2100 - 8	42.93	$(9.20 + 8.90) \times \frac{1}{2}$	388.5165	
	9.74	$1.63 \times \frac{1}{2}$	7.9381	
		合計	396.4546	

面積積測区

地番 2100-4(4)(5)(6)(7)(8)(9)(10)(11)(12)(13)(14)(15)(16)(17)(18)(19)(20)(21)(22)(23)(24)(25)(26)(27)(28)(29)(30)(31)(32)(33)(34)(35)(36)(37)(38)(39)(40)(41)(42)(43)(44)(45)(46)(47)(48)(49)(50)(51)(52)(53)(54)(55)(56)(57)(58)(59)(60)(61)(62)(63)(64)(65)(66)(67)(68)(69)(70)(71)(72)(73)(74)(75)(76)(77)(78)(79)(80)(81)(82)(83)(84)(85)(86)(87)(88)(89)(90)(91)(92)(93)(94)(95)(96)(97)(98)(99)(100)

土地の所在 本庄市柏1丁目

(1) 2100 - 9

$$0.55 \times (88.56 + 94.94) \times \frac{1}{2} = 47.7125$$

$$5.00 \times 3.00 \times \frac{1}{2} = 7.5000$$

合計 55.2125

(延面積)

作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/

和57年3月9日(作製)

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7年10月27日 さいたま地方建設局本庄出張所 登記係

登記年月日：昭和59年6月22日

8177919

各階平面図

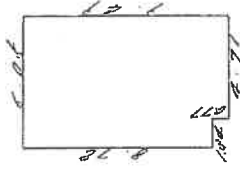
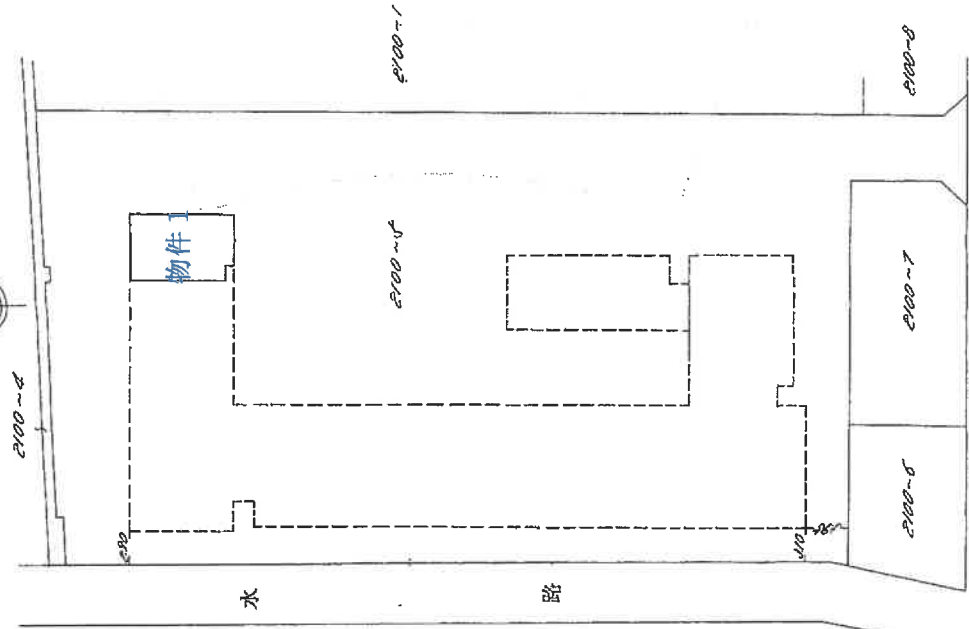
559.622

建物図面

家屋番号 柏1丁目2100番5のビル

建物の所在 本庄市柏1丁目2100番地5

建物の存する部分 3階  
建物番号 第301号



床面積計算表

序	タ	子	ヨ	コ	小	計
1	0.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.72
2	0.77	0.71	0.00	0.00	0.00	1.48
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
合						2.20 m <sup>2</sup>

作製者

年 6 月 / (日付型)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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10月27日 さいたま地方技務局本庄出張所 登記簿

地図整理番号：M17212

A3版をA4版に縮小したものです