

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月15日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

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 9月30日から 令和 8年10月 7日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年10月14日 午前10時00分 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年11月 4日 午後 1時00分 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10月19日 午前 9時10分から 令和 8年10月23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 9月15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 67

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.07 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 1221



物 件 明 細 書

令和 8年 8月25日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

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67

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 58.07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1221



21

令和 7年(ヌ)第 55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67

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 58.07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1221



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	☒ 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 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 10,780円 修繕積立金 11,856円 円 円 円 令和8年1月末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年7月分～8年1月分 計 1,152,914円 ☒ 遅延損害金 計 195,530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 本建物内で、犬猫を複数飼っている。 2 上記滞納金には、水道料金79,085円及び下水道料金101,562円を含む。		
敷地権	符号 1		
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	☒ 本土地上には、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。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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 ☒ 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 所有者の妻	☒ 物件1関係（建物） 1 本建物には，所有者（夫）が家族と共に居住している。 2 本建物内で，犬5匹及び猫1匹を飼っている。

(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
関係人の陳述及び現況から、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
7年12月25日 (木) 15 : 35 - 15 : 45	同 上	立入調査協力依頼書投函等
8年1月16日 (金) 15 : 10 - 15 : 30	同 上	立入調査, 所有者の妻から事情聴取 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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 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ところ、所有者の妻が在宅していた。

☐ 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



(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

地図整理番号：M17210

登記官

(1/1)

(6枚目)

登記年月日 昭和57年3月24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。
令和7年10月27日 さいたま地方法務局本庄出張所

製品化

(7 枚目)

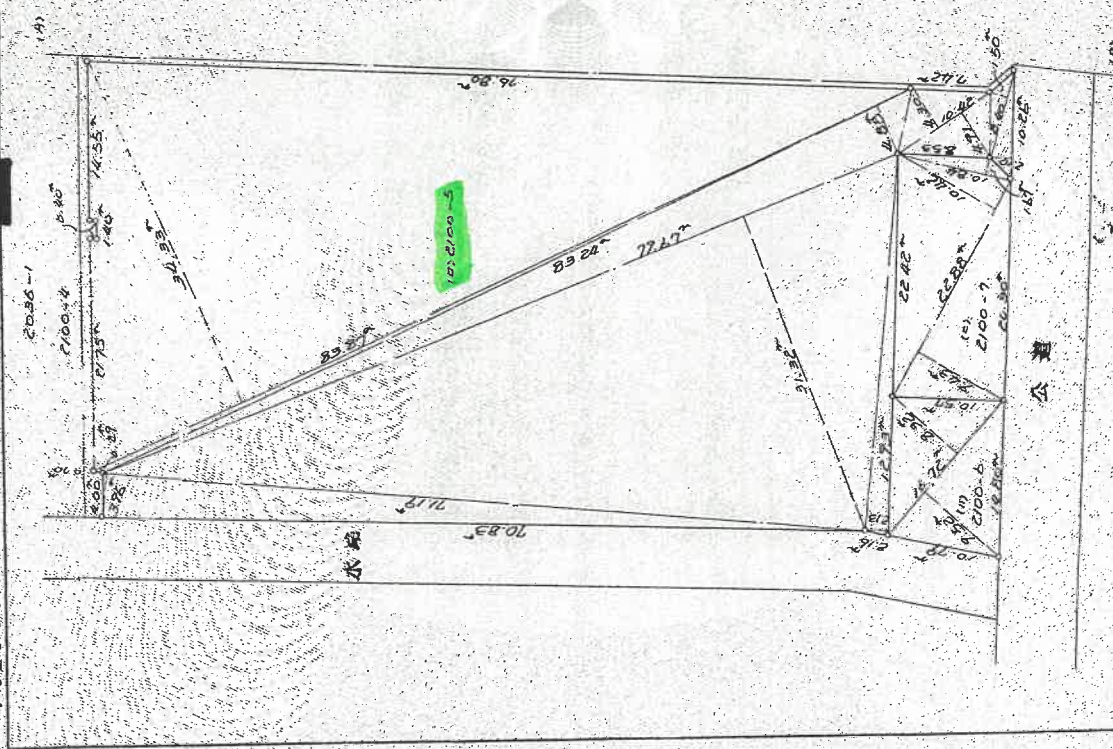
A3判をA4判に縮小



地 番

210

土地の所在



7218082

(長源納)

多摩工科大学

申請人

7年 月 日(製作)

卷之三

縮尺 1/500

地圖整理番号:M17213

 (Z/I)

登記年月日：昭和57年3月24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。
令和7年10月27日 さいたま市地方法務局本庄出張所

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M17213

(2/2)

面積積測量図

地 番	2100-40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100
土地の所在	本庄市柏1丁目

面積計算表

(イ) 2100-1	3982.5734	26220.5166
(ロ) 2100-5	31.52	1247.6322
(ハ) 2100-9	0.55 × (88.56 + 84.94) × 1/2	47.7125
	5.00 × 3.00 × 1/2	7.5000
合計		55.2125

93.87 × (34.33 + 0.29) × 1/2	1451.7897
83.24 × 4.88 × 1/2	203.1056
79.67 × 31.52 × 1/2	1247.6322
71.19 × 3.86 × 1/2	140.9562
35.35 × 2.13 × 1/2	37.6477
10.42 × (4.30 + 4.91) × 1/2	47.9841
8.40 × 1.50 × 1/2	6.3000
10.26 × 2.10 × 1/2	10.7730
合計	3146.1885

$3146.1885 - (1.40 \times 0.40) = 3145.6285$

(ニ) 2100-6 $16.72 \times (8.32 + 9.52) \times 1/2 = 149.1424$

(ホ) 2100-7	10.84 × 1.67 × 1/2	9.0514
	22.88 × (10.42 + 9.43) × 1/2	227.0840
合計		236.1354

(ホ) 2100-8	42.93 × (9.20 + 8.90) × 1/2	388.5165
	9.74 × 1.63 × 1/2	7.9381
合計		396.4546

作製者 和57年3月9日作製

申請人 縮尺 1/

(裏面紙)

登記年月日：昭和57年12月6日

8177953

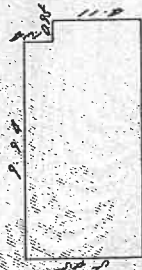
各階平面図

建物図面

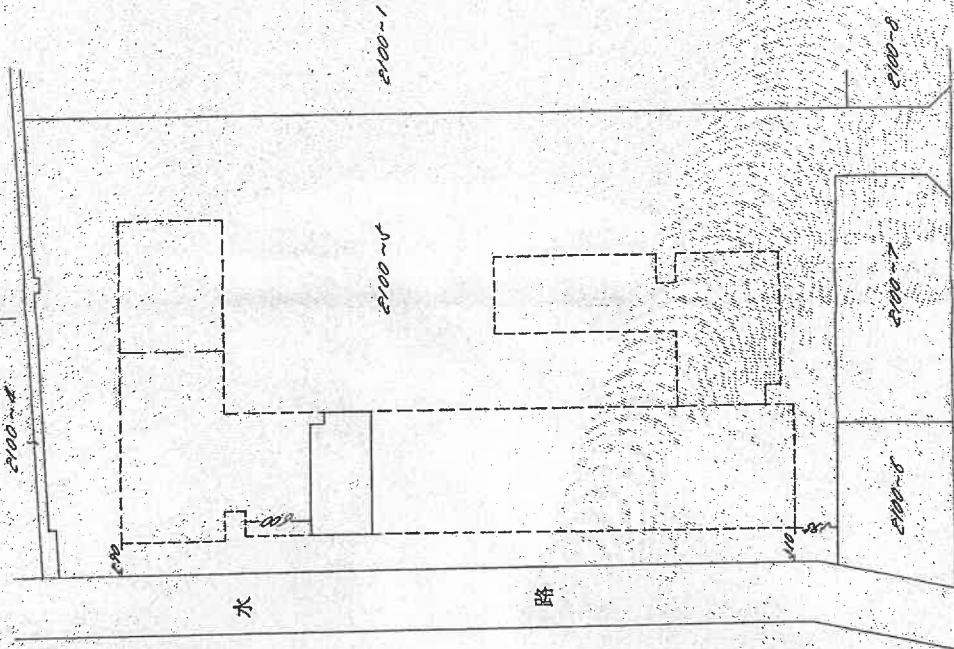
家屋番号 柏1丁目2100番5の67

建物の所在 本庄市柏1丁目2100番地5

建物の存する部分 5階
建物番号 第505号



床面積計算表				
階	延	ヨ	コ	小計
1	6.45	9.98		66.700
2	6.11	0.95		0.9045
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
合			計	68.07



水路

製作者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/500

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 さいたま地方法務局本庄出張所

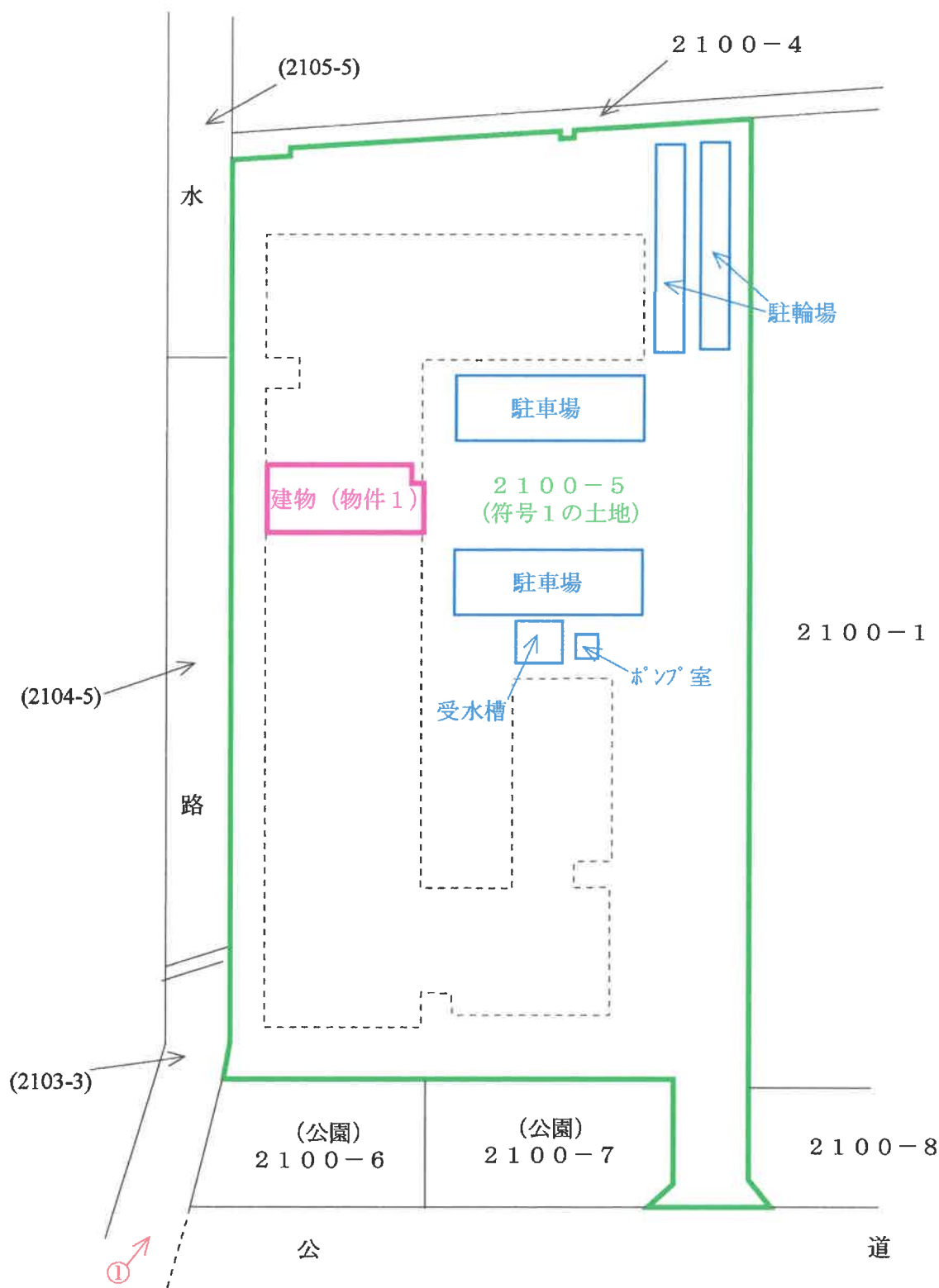
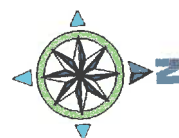
登記号

(9枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

※ 建物の存する部分 5階505号室

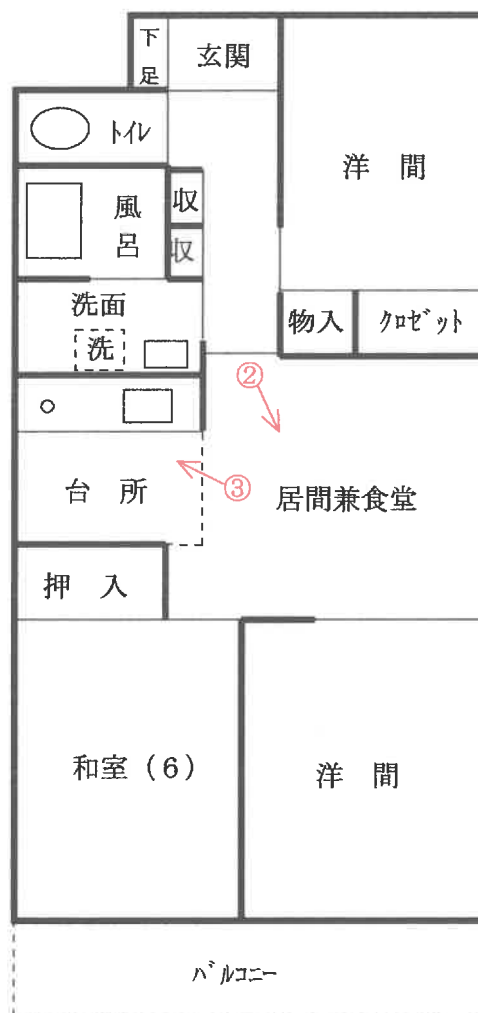


○→ = 写真撮影位置・方向

(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55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 67

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.07 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 1221

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金510,000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	(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 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 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：5階部分 (505号室) 主要開口部の方位：南向き 中間部屋
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	劣 る ※室内ペットによる内壁クロスの損傷が見られる。
管 理 費 等	管 理 費： 10,780円 (月額) 修繕積立金： 11,856円 (月額) 上下水道料金：使用量による 滞 納 額： 1,152,914円 (令和8年1月末日現在) 遅延損害金： 195,530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	本件建物内で、犬猫を複数飼っている。

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
280,000	58.07	0.08	1,300,000

※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 (修繕の必要性及び中古建物の市場性等も考慮) -30%

(計算式) $6 / (44 + 6) \times (1 - 0.30)$

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
48,900	0.85	3145.62	1.00	1221/100000	1,600,000

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 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/102 ≒ 48,900 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
1,300,000	1,600,000	1.00	1.01	2,930,000

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(5階)・位置別(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。

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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格現価 $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
円	円	%	円		円	円
176,359 (10.7%)	161,849	8.5	1,846,983	0.7938	1,466,135 (89.3%)	1,642,494 ≒ 1,640,000 (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	2,930,000	1.00	2,930,000
② 収益価格	——		1,640,000
③ 調整後の価格	2,900,000		

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
2,900,000	1.00	0.70	0.25		510,000

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/㎡

位 置：J R 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：170㎡

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

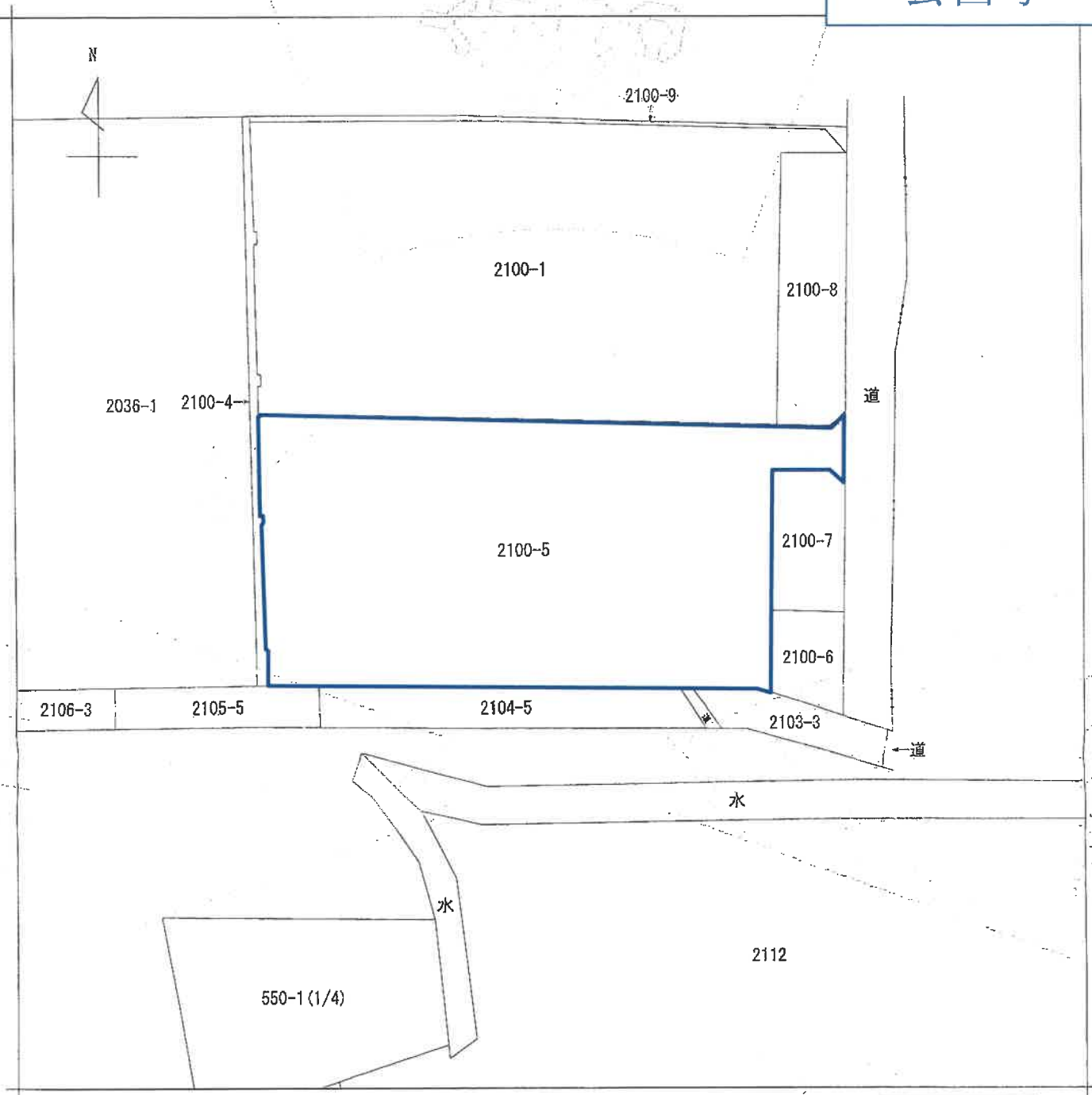
地価公示標準地



本庄市役所「白図」

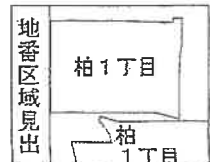
S1:10,000

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。

A 3 版を A 4 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。

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

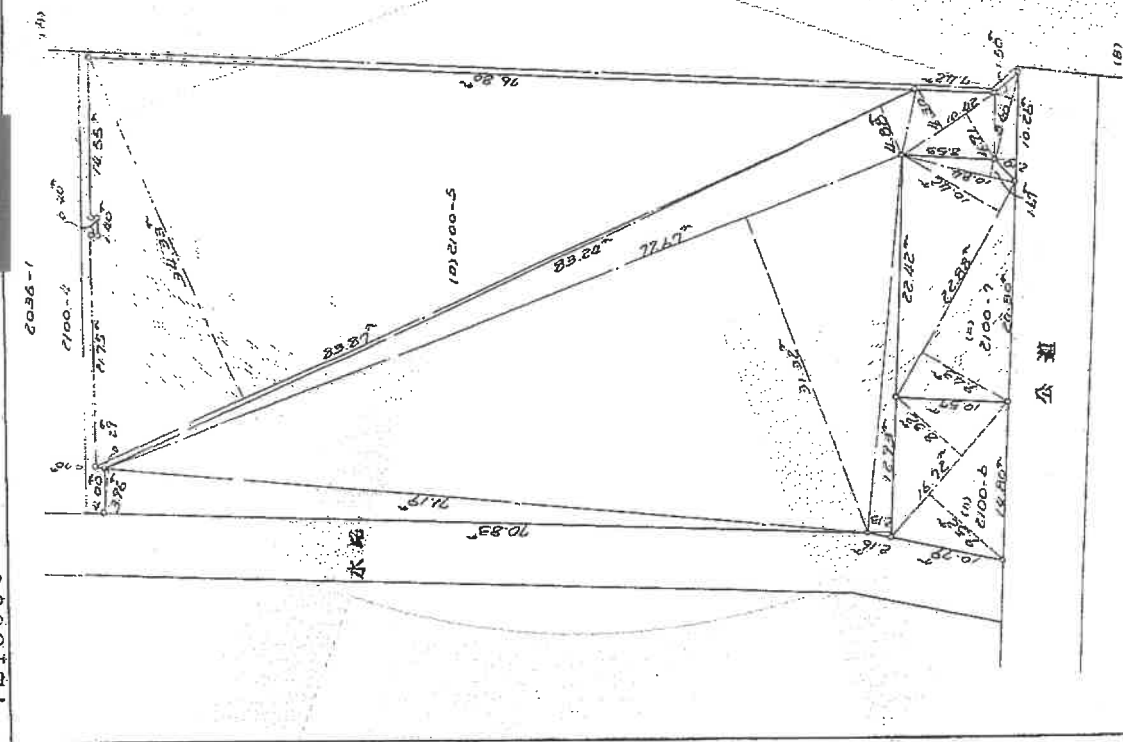
登記官

(1/1)

7218082

2100 (一) (二) (三) (四) (五) (六) (七) (八) (九) (十) (十一) (十二) (十三) (十四) (十五) (十六) (十七) (十八) (十九) (二十) (二十一) (二十二) (二十三) (二十四) (二十五) (二十六) (二十七) (二十八) (二十九) (三十) (三十一) (三十二) (三十三) (三十四) (三十五) (三十六) (三十七) (三十八) (三十九) (四十) (四十一) (四十二) (四十三) (四十四) (四十五) (四十六) (四十七) (四十八) (四十九) (五十) (五十一) (五十二) (五十三) (五十四) (五十五) (五十六) (五十七) (五十八) (五十九) (六十) (六十一) (六十二) (六十三) (六十四) (六十五) (六十六) (六十七) (六十八) (六十九) (七十) (七十一) (七十二) (七十三) (七十四) (七十五) (七十六) (七十七) (七十八) (七十九) (八十) (八十一) (八十二) (八十三) (八十四) (八十五) (八十六) (八十七) (八十八) (八十九) (九十) (九十一) (九十二) (九十三) (九十四) (九十五) (九十六) (九十七) (九十八) (九十九) (一百)

土地の所在



(以理为)

○コンクリート杭

道公

王 諸 人

正
日
日

哲 學 作

縮尺 $\frac{1}{500}$

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 さいたま地方法務局本庄出張所

地圖整理番号：M17213

(1/2)

A3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：昭和37年3月24日

7218083

面積計算表

(イ) 2100 — 1	6603.09	—	3982.5734	=	2620.5166
(ロ) 2100 — 5	85.87	$\times (34.33 + 0.29)$	$\times \frac{1}{2}$	=	1451.7897
	85.24	$\times 4.88$	$\times \frac{1}{2}$	=	203.1056
	79.67	$\times 31.32$	$\times \frac{1}{2}$	=	1247.6322
	71.19	$\times 3.96$	$\times \frac{1}{2}$	=	140.9562
	55.35	$\times 2.13$	$\times \frac{1}{2}$	=	37.6477
	10.42	$\times (4.30 + 4.91)$	$\times \frac{1}{2}$	=	47.9841
	8.40	$\times 1.50$	$\times \frac{1}{2}$	=	6.3000
	10.26	$\times 2.10$	$\times \frac{1}{2}$	=	10.7730
	小計				3146.1885
	3146.1885 — (1.40 $\times$ 0.40)				= 3145.6285
(ハ) 2100 — 6	16.72	$\times (8.32 + 9.52)$	$\times \frac{1}{2}$	=	149.1424
(ニ) 2100 — 7	10.84	$\times 1.67$	$\times \frac{1}{2}$	=	9.0514
	22.88	$\times (10.42 + 9.43)$	$\times \frac{1}{2}$	=	227.0840
	合計				236.1354
(ホ) 2100 — 8	42.93	$\times (9.20 + 8.90)$	$\times \frac{1}{2}$	=	388.5165
	9.74	$\times 1.63$	$\times \frac{1}{2}$	=	7.9381
	合計				396.4546

作製者

年 3 月 9 日 作製

申請人

縮尺 1/

測量図

地番 2100-5-6-7

土地の所在 本庄市柏1丁目

$$\begin{aligned} & (一) 2100 - 9 \\ & 0.55 \times (88.56 + 84.94) \times \frac{1}{2} = 47.7125 \\ & 5.00 \times 3.00 \times \frac{1}{2} = 7.5000 \\ & \text{合計} \quad 55.2125 \end{aligned}$$

(正誤表)

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

さいたま地方裁判所本庄出張所

登記官

8177953

各階平面図

建物図面

557.12.6

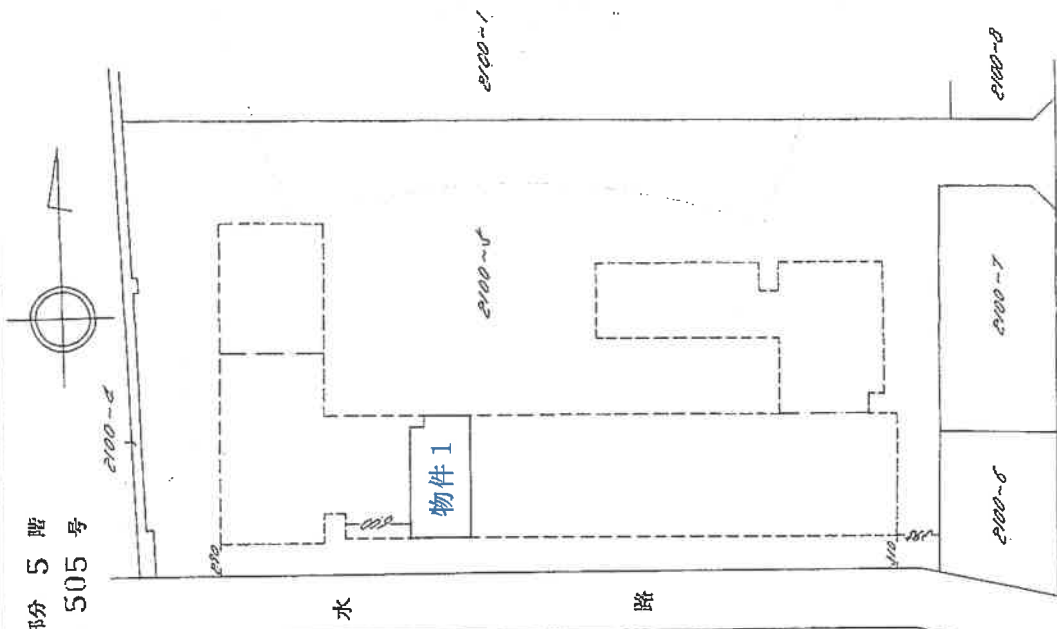
家屋番号 柏1丁目2100番地の67

建物の所在 本庄市柏1丁目2100番地5

建物の存する部分 5 階
建物番号 第 505 号



床面積計算表				
階	テ	ヨ	コ	小計
1	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
合			計	0.07 m ²



作製者

月 26 日 (作製)

縮尺

1/250

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 さいたま地方裁判所本庄出張所

登記官