

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 7 年 4 月 15 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 月 30 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 7 年 4 月 15 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	33, 280, 000 26, 624, 000	一括	6, 656, 000	457, 057	97, 940
1	10, 350, 000				
2	22, 930, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | さいたま市北区吉野町二丁目 |
| | 地 番 | 188 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.99 平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区吉野町二丁目 188 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 188 番 8 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 170.64 平方メートル
2 階 159.30 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所 作業所 |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月25日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小 川 佳 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

(有) 一代元が占有している。同社の代表者は本件所有者の代表者であり、同社の占有権原は使用借権と認められる。

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 | さいたま市北区吉野町二丁目 |
| | 地 番 | 188番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.99平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 2 | 所 在 | さいたま市北区吉野町二丁目 188番地8 |
| | 家屋 番号 | 188番8 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 170.64平方メートル
2階 159.30平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|---------|
| | 種 類 | 事務所 作業所 |
|--|-----|---------|



令和6年(ケ)第 165号
令和6年 7月24日受理
令和6年 9月18日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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 | さいたま市北区吉野町二丁目 |
| | 地 番 | 188番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区吉野町二丁目 188番地8 |
| | 家屋 番号 | 188番8 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 170.64平方メートル
2階 159.30平方メートル |



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)	
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が看板を設置して占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物 (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	「その他の事項」のとおり	
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：事務所 作業所 ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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 事務所・作業所 (空き家) として、共同で使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 建物図面の丸印で示した箇所	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社ベストワン	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 屋外看板用地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (占有者会社取締役) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年1月9日	
最初の契約等	契約日	令和2年12月25日	
	期間	令和3年1月9日から ☒ 令和5年1月8日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年1月9日から 令和7年1月8日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎年 金80,000円 (毎年2月末日限り翌年1年分支払) ☐ 前払 () 円 ☐ 相殺 () 円	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金) 円 ☐ 保証金) 円	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		設置する看板の寸法等: 縦2.7m 横1.4m 両面看板	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■有限会社一代元	
占有状況		□敷地 □駐車場 □屋外看板用地 □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 ■作業場	
□関係人(□) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		□上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 400番の土地は国有地であり、現況は公衆用道路である。
- 2 目的建物の1階及び2階の一面は、食品（餃子）等の食品を加工する作業所として使用されていたようである。
- 3 目的建物に設置されたエレベーターや冷凍庫については、正常に作動するか否か不明である。
- 4 目的建物の設備である、トイレの便座、証明設備、天井埋め込み式の業務用エアコンなどは、撤去され持ち去られたようである。
- 5 建物内は、全体的に食材が腐敗した臭気が感じられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■B(占有者(看板設置会社)取締役)	1 目的土地に設置してある屋外看板は、当社の所有です。 2 債務者兼所有者と、契約を取り交わしています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

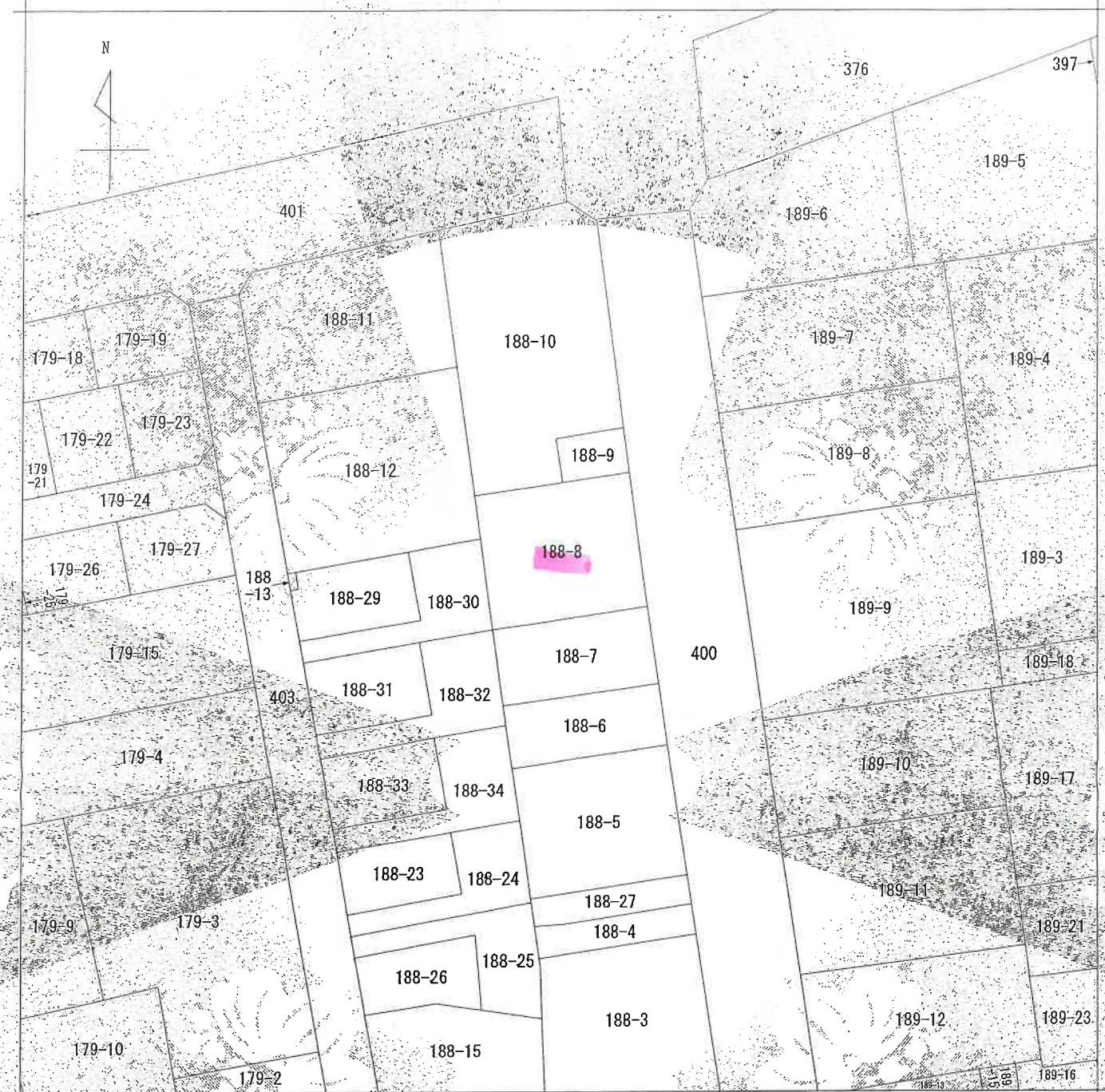
執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、以下の状況が認められた。
- (1) 目的物件に、「㈱一和フーズ」及び「餃子・一代元」の看板が掲げられていた。
 - (2) 郵便ポストに、「株式会社一和フーズ」及び「有限会社一代元」の表示が認められた。
 - (3) 電気メーターは作動していなかった。
 - (4) ガスの供給は停止していた。
 - (5) 一階のシャッターは閉められ、二階へ昇る階段に面したガラス扉も施錠されていた。
- 2 第2回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
- (1) 看板、ポストの表示、ライフラインの供給状況その他目的物件外周の様子は、第1回臨場の際と同様であった。
 - (2) 郵便ポストに、以下が投函されていた。
 - ・債務者兼所有者宛の郵便物・官公署からの通知書
 - ・有限会社一代元宛の郵便物・公共料金関係の通知書
 - (3) 建物内において、以下が認められた。
 - ・債務者兼所有者の、食品営業許可証
 - ・債務者兼所有者宛の郵便物
- 3 Bから、「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。
- 4 以上の状況から、占有関係については2枚目～4枚目のとおり認めた。
- なお、有限会社一代元の占有権原は不明であるが、代表者が債務者兼所有者と同一なこと、営業が停止しており賃料の支払いもなされていないと思われることから、使用借権と思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年7月25日 (木) 10:20-10:35	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R6年7月30日 (火) 11:30-11:40	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請・有限会社一代元の履歴事項全部証明書を交付申請
R6年8月15日 (木) 10:30-11:40	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影 (評価人同行)
R6年8月15日 (木) 12:50-13:00	電話	看板を設置する占有者会社の担当者Bから電話聴取・ 契約書の送付依頼
R6年9月17日 (火) 12:30-12:40	さいたま地方法務局	有限会社ベストワンの履歴事項全部証明書を交付申請
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6年8月15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



(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	さいたま市北区吉野町二丁目				地番	188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			
作成年月日	昭和47年9月				備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図		

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。

(本図は原本を70%に縮小)

(さいたま地方法務局管轄)

令和6年6月12日

さいたま地方法務局川口出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成18年7月21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。
(さいたま地方法律局管轄)
令和6年6月12日 さいたま地方法律局川口出張所

(9枚目)

登記証

写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)

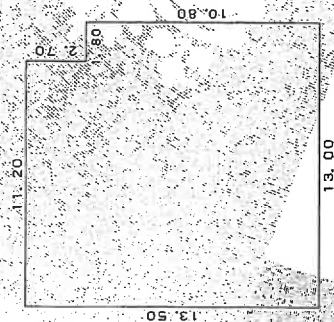
0811390

各階平面図

188-8

建物平面図

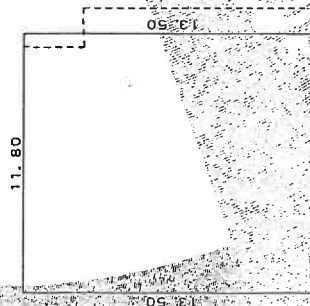
1階平面図



求積表

11.20 x 13.50
= 151.2000
1.80 x 10.80
= 19.4400
計 170.6400

2階平面図



求積表

11.80 x 13.50
= 159.3000
床面積 159.3000

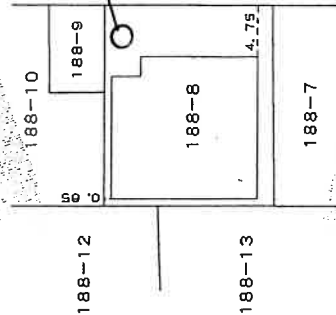
床面積 170.64

m²

家屋番号 188-8
建物の所在 さいたま市北区吉野町三丁目188番地8



看板



4.00 距離

作成者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

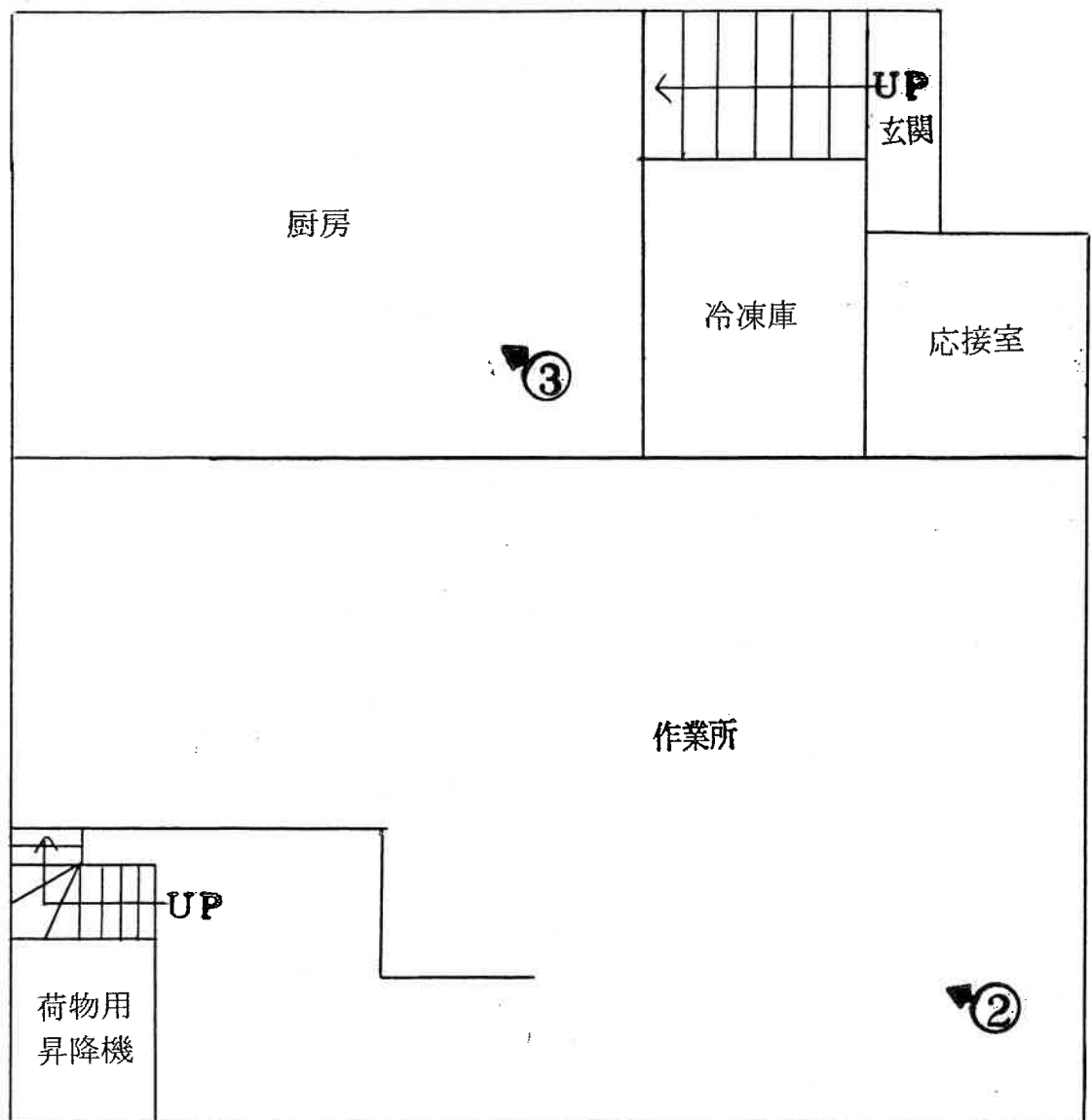
1/500

(埼玉土地家屋調査士会用地)

請求番号：6-2

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

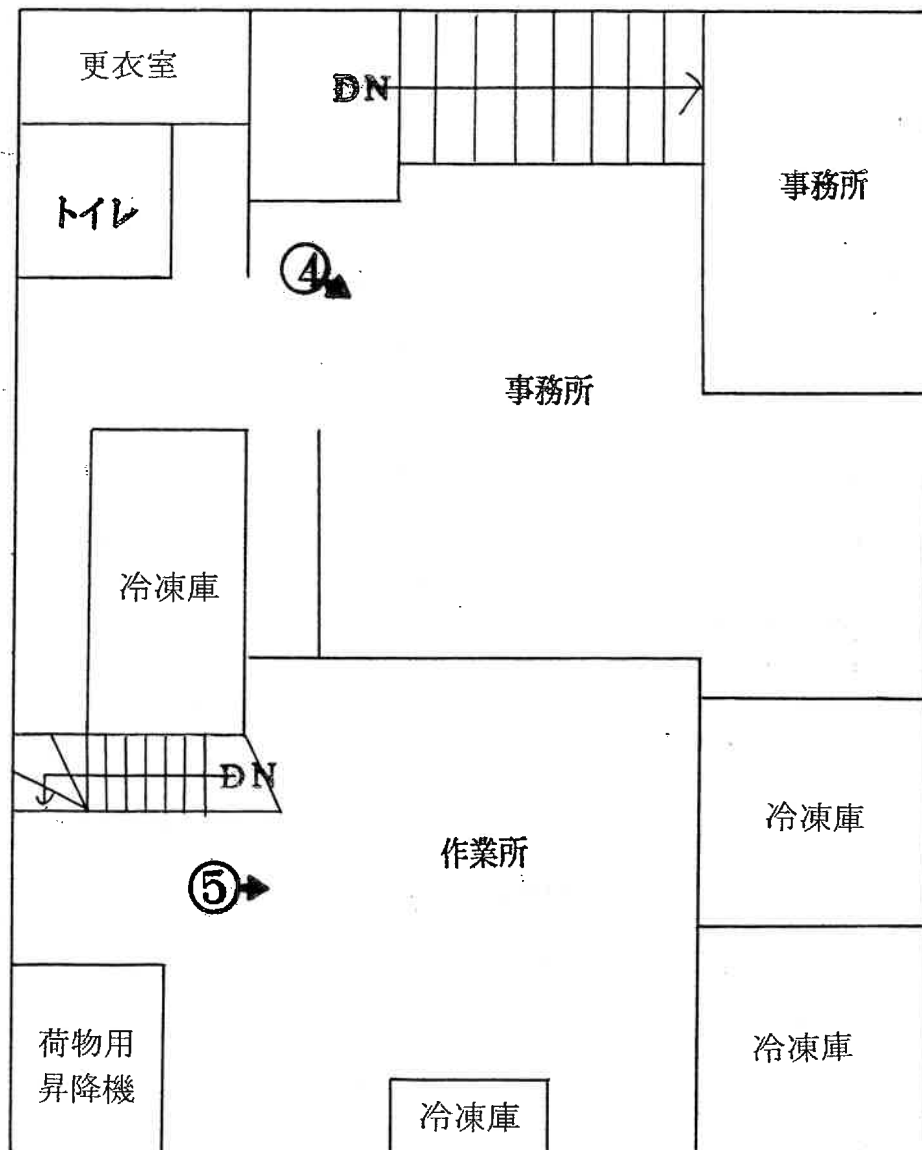
1 階



(1 0枚目)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2 階



(11 枚目)



①



②



③

(12枚目)



④



⑤

令和6年 (ケ) 第165号
令和6年 8月 15日 現地調査
令和6年 10月 10日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | さいたま市北区吉野町二丁目 |
| | 地 番 | 188番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市北区吉野町二丁目 188番地8 |
| | 家屋 番号 | 188番8 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 170.64平方メートル
2階 159.30平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 33,280,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 10,350,000 円
物件 2 (建物)	金 22,930,000 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	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	事務所・作業所
物件 番号	特 記 事 項		
2	厨房が設けられた作業所と、事務所で構成される建物である。		

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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R高崎線「宮原」駅の北方約2,100m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、事業所、飲食店舗、クリニック等が混在して見られる地域。	
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 高度地区(15m地区)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	287.99㎡ ほぼ長方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	東約11m舗装県道（建築基準法上の道路）に概ね等高接面	
土地の利用状況等	(物件2)建物の敷地	
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	画地内隅には、自用の看板と、貸し看板（いずれも構築物）が設置されており、貸し看板については、下記の条件で賃借されている。 契約期間：令和6年1月9日～令和7年1月8日 （1年間の自動更新） 契約内容：縦2.7m・横1.4m両面看板 賃 料：年間8万円（毎年2月末日に1年間分を前払い） 解約後の看板・看板付属物（コンクリート基礎も含む）は賃借人の費用にて撤去。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物						
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）：平成8年6月28日新築 経 過 年 数：約28年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約6年						
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付けタイル、その他 内 壁：（1階）石膏ボード、（2階）クロス貼り、その他 天 井：化粧石膏ボード、その他 床：（1階）防水塗装、（2階）塩ビシート、タイルヘット、その他 設 備：電気、給排水、空調設備等 その他：小荷物専用昇降機（積載量300kg）、業務用冷凍庫、シャッター（1階） ※アスベストの存否は不明						
床 面 積（現 況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>170.64 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>159.30 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>329.94 m²</td></tr> </table>	1階	170.64 m ²	2階	159.30 m ²	延	329.94 m ²
1階	170.64 m ²						
2階	159.30 m ²						
延	329.94 m ²						
現 況 用 途 等	1階 作業所、厨房、応接室、冷凍庫 2階 事務所、作業所、トイレ、更衣室、冷凍庫 1階作業所の天井は2階よりやや高い。						
品 等	使用資材：普通 施 工：普通						
保守管理の状態	普通						
建物の利用状況	建物所有者である「株式会社一和フーズ」のほか、建物所有者と代表者が同一である「有限会社一代元」が、食品（餃子）製造のための作業所と、会社事務所として使用している。						
特 記 事 項	① 現況調査報告書により、有限会社一代元の占有権原は使用借権と思料され、買受人の引受けとはならず、価格に影響はない。 ② 登記簿上、平成16年6月30日に32.4m ² の増築がされているが、増築について建築基準法上の建築確認申請の履歴は確認できなかった。なお、1階作業所入口付近が増築された箇所と推定される。 ③ 2階の天井に穴が空いていた。カセット型の空調機を取り外したものと推定される。 ④ 2階の天井の照明設備が一部ないほか、2階トイレの便器と、ガス給湯器下の流し台がなく、取り外して持ち出されたと推定される。 ⑤ 空調設備、小荷物専用昇降機、業務用冷凍庫等設備についてのメンテナンスの状態、稼働の可否は不明である。						

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 物件1（土地）

目的土地の建付地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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	125,000	1.00	287.99	0.90	32,400,000

※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（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま北-17

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 128,000\text{円/㎡} & \times & 101.2/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/99 & \asymp & 125,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件（道路接面方位）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、道路幅員が狭く街路条件が劣る。

イ 個別格差：特になし

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	329.94	0.14	9,240,000

ウ 現価率：

経過年数約28年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $6 / (28 + 6) \times (1 - 0.2)$

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	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	32,400,000	0.60	法定地上権	19,440,000

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	占有減価 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	構成比
1	32,400,000	-19,440,000		12,960,000	31.1%
2	9,240,000	+19,440,000	1.0	28,680,000	68.9%
積算価格 (合計)				41,640,000	100.0%

ウ 占有減価修正：なし

Ⅱ 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
4,944,000	(1-0.25)	3,708,000	9.0%	41,200,000

総 収 益：当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。なお、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り、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

総 費 用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

上記のとおり、積算価格と収益価格が求められたが、目的物件は自己利用を前提とした需要が主となると思われるので、本件評価では、積算価格を中心に収益価格を勘案して、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定し、さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	引受債務 相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	41,600,000	31.1%	1.0	0.8		10,350,000
2		68.9%	1.0	0.8	0	22,930,000
一括価格 (合計)						33,280,000

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

オ 引受債務相当額：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（さいたま北-17）

所 在：さいたま市北区吉野町2丁目207番18

価 格：128,000円/㎡

位 置：JR高崎線「宮原」駅約2,300m（道路距離）

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：151㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 道 路：南東6.0m市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

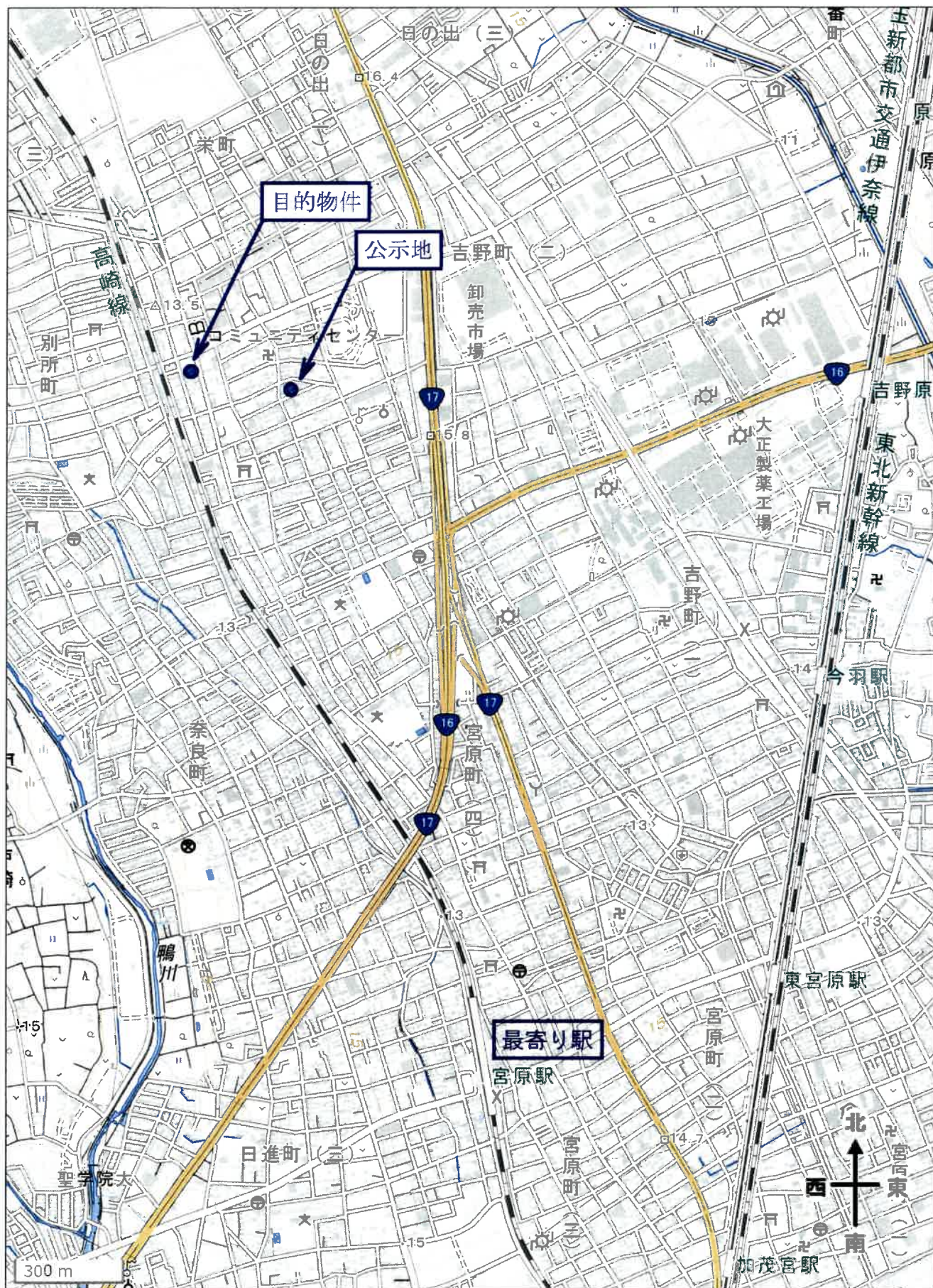
地 域 の 概 要：一般住宅の中に事業所等が見られる住宅地域

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

地理院地図

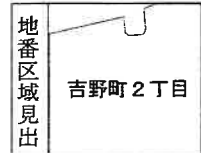
GSI Maps



位置図



(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	さいたま市北区吉野町二丁目				地番	188番8			
出力縮尺	1/500	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47年9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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和6年6月12日

さいたま地方法務局川口出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成18年7月21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。
(さいたま地方方法務局審判部)
令和6年6月12日　さいたま地方方法務局川口出張所

登記官

請求番号：6-2

建物図面図

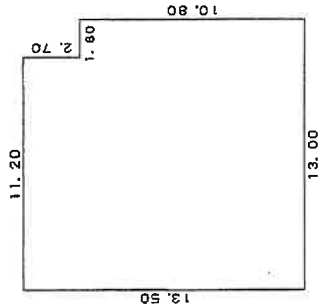
各階平面図

0811390

家屋番号 188-8

建物の所在 さいたま市北区吉野町二丁目188番地8

1階平面図

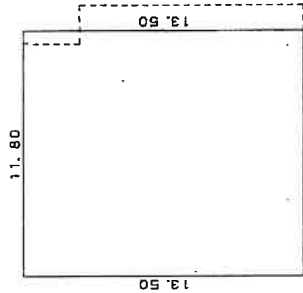


求積表

11.20 x 13.50 = 151.2000
1.80 x 10.80 = 19.4400
計 170.6400

床面積 170.64 m²

2階平面図



求積表

11.80 x 13.50 = 159.3000

床面積 159.30 m²



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(埼玉県法務局調査士会用紙)

A3版をA4版に縮小