

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 菊 地 伸 行

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熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 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 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、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 7 年 4 月 22 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	8, 420, 000 6, 736, 000	一括	1, 684, 000	98, 453	22, 562
1	2, 100, 000				
2	6, 320, 000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 本庄市児玉町金屋字乙西浦
地 番 958番2
地 目 宅地
地 積 281.00平方メートル
(現況)
地 目 宅地, 一部公衆用道路
- 2 所 在 本庄市児玉町金屋字乙西浦 958番地2
家屋 番号 958番2
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 93.70平方メートル
2階 84.88平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月13日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 菊 地 伸 行

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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- 1 1階101号室につき、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- 2 1階102号室につき、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- 3 2階201号室につき、Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- 4 2階202号室につき、アート産業株式会社が占有している。同人の賃借権は
抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣接する公道との境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 本庄市児玉町金屋字乙西浦 |
| | 地 番 | 958番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地, 一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町金屋字乙西浦 958番地2 |
| | 家屋 番号 | 958番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.70平方メートル
2階 84.88平方メートル |



令和 6年(ケ)第 65号
令和 6年 8月28日受理
令和 6年11月18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 新井直樹

(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 | 本庄市児玉町金屋字乙西浦 |
| | 地 番 | 958番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町金屋字乙西浦 958番地2 |
| | 家屋 番号 | 958番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.70平方メートル
2階 84.88平方メートル |

(土地・建物用)

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） ■一部公衆用道路（物件1） □（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 上記の者が本土地に下記建物を所有し、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」記載のとおり		
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共同住宅として使用している ■「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」記載のとおり		
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		
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 10. 17 ----- 自R5. 10. 17 至R7. 10. 16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 102 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 10. 17 ----- 自R5. 10. 17 至R7. 10. 16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 201 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28. 9. 1 ----- 自R6. 9. 1 至R8. 8. 31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	
2	☐ 全部 ☒ 202 ----- アート産業株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 10. 17 ----- 自R5. 10. 17 至R7. 10. 16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

■ 次のとおり

- 1 本件土地と公道との境界付近は一部敷地後退部分であり、公道との境界は不明確である。
その余の境界部分はコンクリートブロックフェンス等が敷設されており、境界はおおむね明確である。
- 2 本件土地には土地建物位置関係図に示したとおり、電柱、電柱支柱及びLPガス置場が存在する。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (202号室占有会社役員)	202号室は当社で賃借し、私個人が居宅として使用している。
■C (201号室占有者)	ペット飼育可のため、室内で猫を飼っています。
	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

- 本件各号室の占有関係については、各号室の占有者の陳述、各号室契約書等から現況調査報告書の「占有者及び占有権原」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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月29日(木) 12:50-13:10	目的物件所在地	目的物件特定, 占有調査, 外観写真撮影, 評価人同行
6年10月29日(火) 14:50-15:40	目的物件所在地	占有者立会いのもと101号室, 102号室, 201号室立入調査, 写真撮影, 評価人同行
6年11月7日(木) 16:00-16:10	目的物件所在地	占有者立会いのもと202号室立入調査, 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

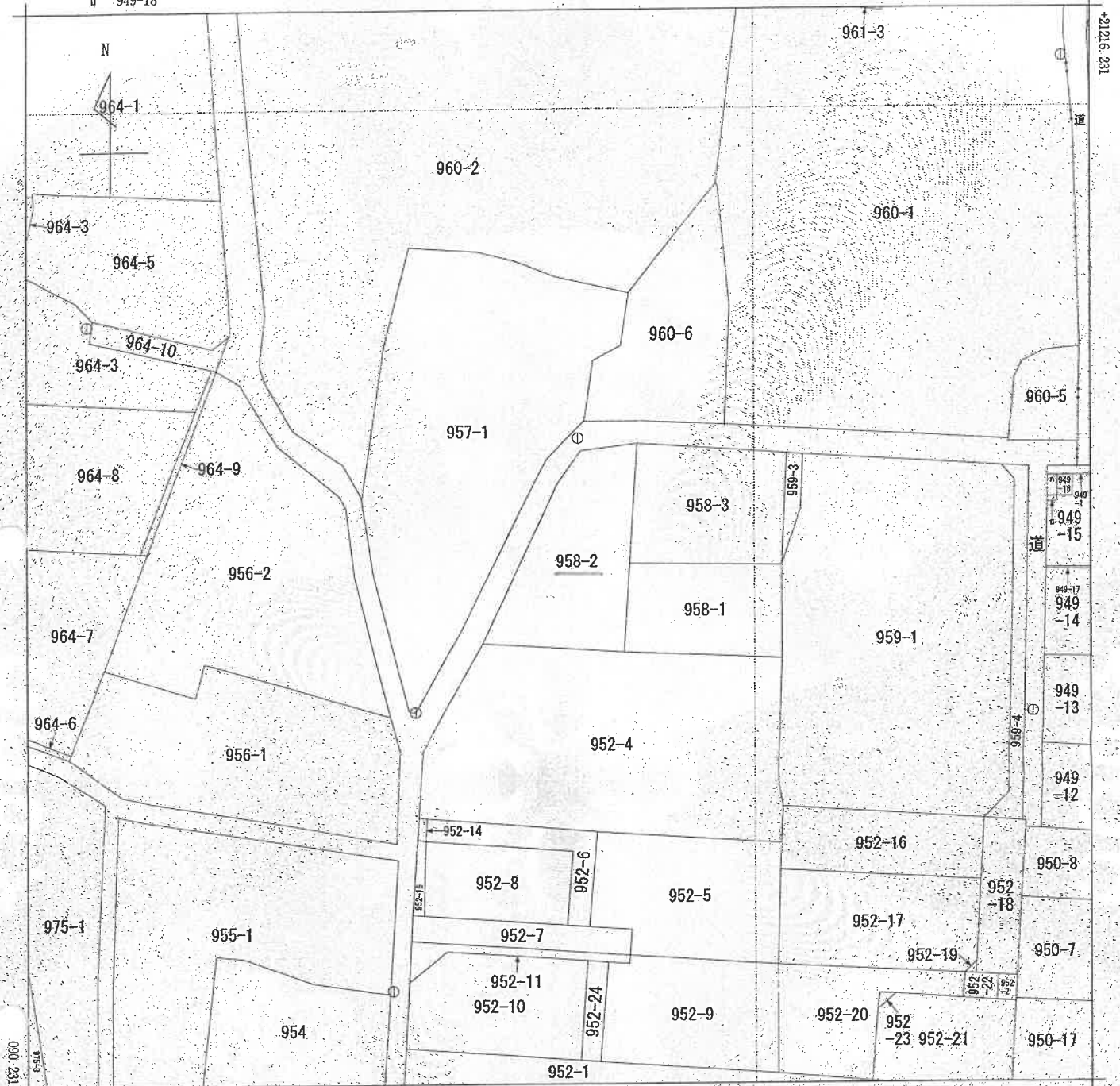
(特記事項)

☐ 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 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。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-63977.061

(座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(10uhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
児玉町金屋

請求部	所在	本庄市児玉町金屋字乙西浦				地番	958番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類 地籍図
作成年月日	昭和49年3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。

(さいたま地方裁判所本庄出張所管轄)

令和6年7月4日

福岡法務局

地図整理番号：M61004

登記官

(1/1)

(8枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成19年7月27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。

(さいたま地方法務局本庄出張所管轄)

令和6年7月4日

福岡法務局

如何如何

(9枚目)

地区整理番号：M61005

8223110

各階平面圖

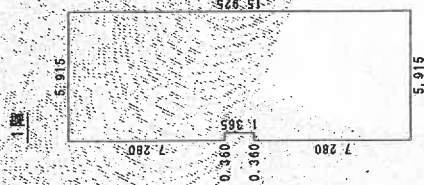
958番2

号番屋家

本庄市見玉町金屋字乙西浦958番地2

建物の所在

建 物 面 面 面
各 階 平 面 圖

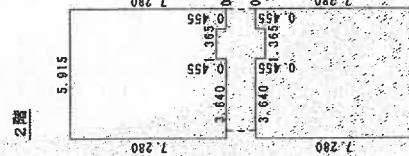


数年来

5 916	x	7 280	=	43 0612
5 553	x	1 308	=	7 3526
5 916	x	7 280	=	43 0612
				<u>93 7050</u>

十

床面積 93.70 m²

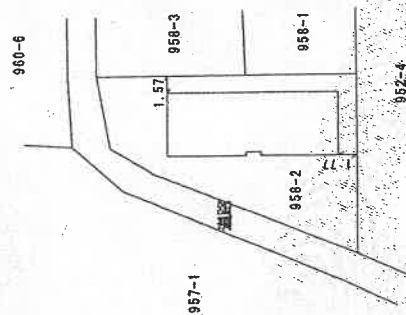


求積表

8	918	x	6.325	=	40.3090
0	910	x	0.455	=	0.4141
3	640	x	0.455	=	1.5532
0	910	x	0.455	=	0.4141
3	640	x	0.455	=	1.5532
0	910	x	0.455	=	0.4141
3	640	x	0.455	=	1.5532

柱

床面積 84.88 ㎡



者
成
作

月12日作成)

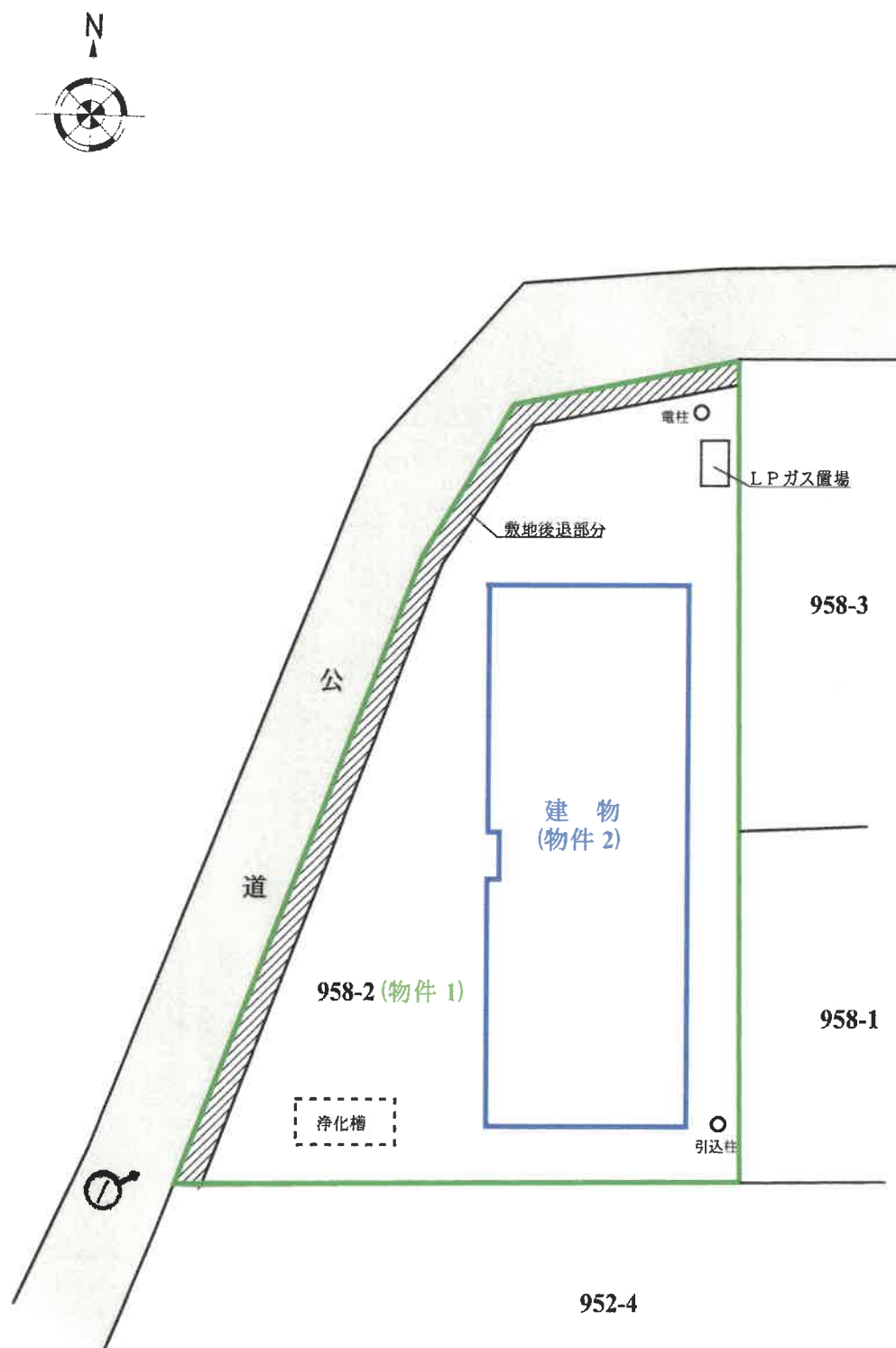
申請人

縮尺

500

(本図は原本を70%に縮小)

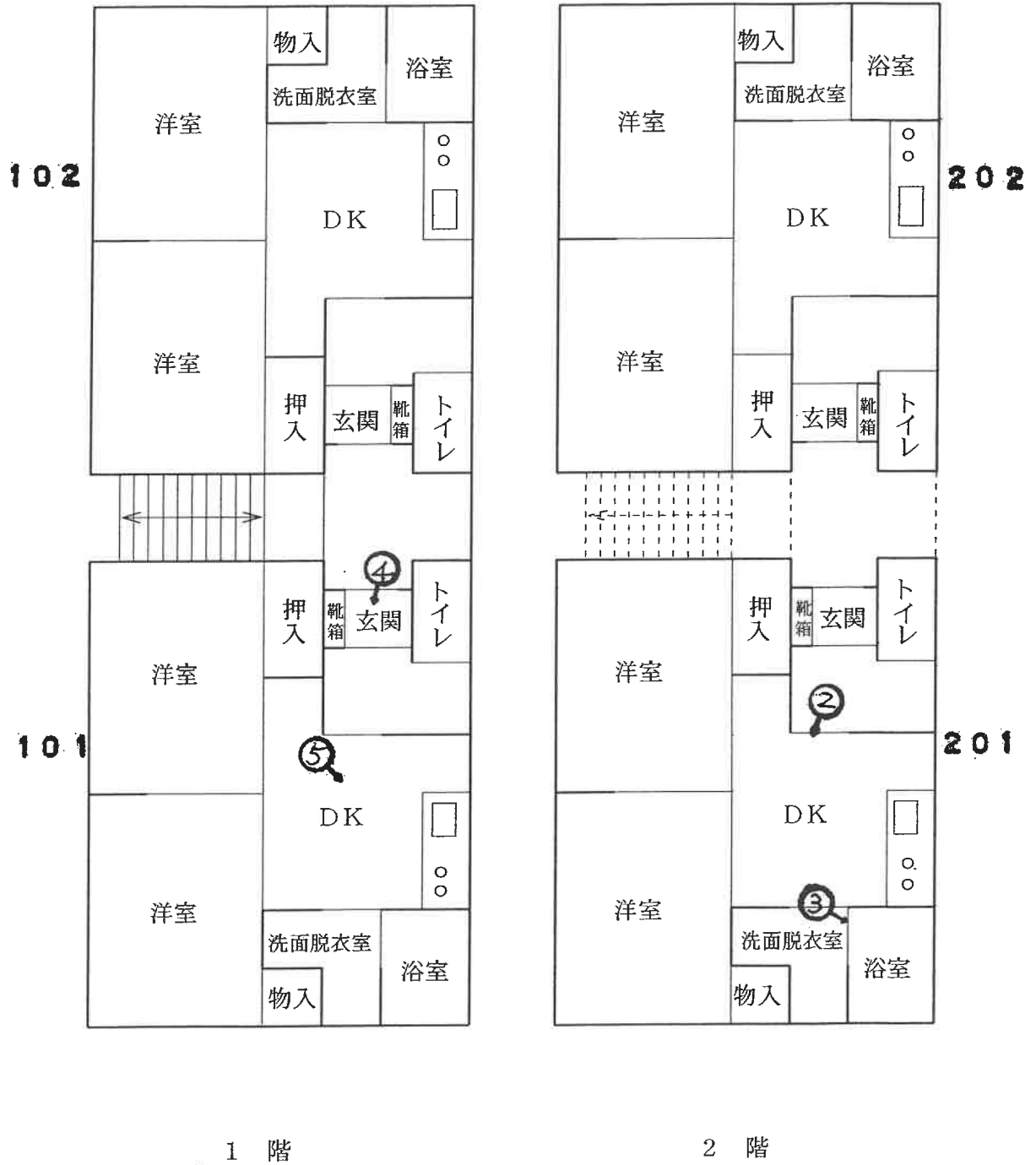
土地建物位置関係図 (写真位置○)



※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面等を基礎として概略を明示した。

建物間取図

（写真位置♂）



（//枚目）

1



2



201号室

3



201号室

(12枚目)



4

101号室



5

101号室

令和6年（ケ）第65号
令和6年10月29日外現地調査
令和6年11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 | 所 在 | 本庄市児玉町金屋字乙西浦 |
| | 地 番 | 958番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 本庄市児玉町金屋字乙西浦 958番地2 |
| | 家屋 番号 | 958番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.70平方メートル
2階 84.88平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金8,420,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,100,000円
物件2（建物）	金6,320,000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	地目：宅地、一部公衆用道路
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	
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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 八高線「児玉」駅 南西方約1.6km（道路距離） 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道背後に戸建住宅やアパートが小規模にまとまり、その周囲には畑が多く見られる住宅地域である。	
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	非線引き都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% － －
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	281.00㎡（登記数量） 不整形 ほぼ平坦 接面道路側は敷地後退により一部公衆用道路として利用されている。
接面道路の状況	北西及び北側現況幅員約3m未舗装市道（2-1041号線、建築基準法第42条2項適用道路）にほぼ等高～やや高く接面する。当該市道は建築基準法第42条2項により道路中心線から2mの敷地後退（本件土地は既に後退済み）が必要となる。	
土地の利用状況等	①物件2（建物）の敷地及び駐車場として利用されているほか、北側隅にL P ガス置場が設置されている。 ②隣接地とはコンクリートブロックフェンス等により概ね区分できるが、市道面は敷地後退部分となっているが土地境界については判然としない。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。（詳しくは本庄市教育委員会に問い合わせのこと。）	

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	建築年月日：平成19年7月12日新築（登記記載） 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約8年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング その他 ビニールクロス その他 ビニールクロス その他 クッションフロア その他 電気・給排水等、浄化槽、浴室・キッチン台 その他 アスベストの存否は不明 ※建物に附属する設備の作動状況の詳細は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり	
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり	
品 等	使用資材 施 工	普通 普通
保守管理の状態	概ね普通程度。 ただし、外壁サイディングの目地コーキングに劣化が見られる。	
建物の利用状況	後記「建物占有者等の状況一覧」のとおり建物賃貸借契約に基づく占有者が存在する。	
特 記 事 項	①建築確認済証：平成18年12月14日付第1159号 平成19年7月11日付第99号(変更) 完了検査済証：平成19年7月18日付第200号 ②アスベストの存否は不明であるが、アスベスト含有の成形板等の使用は否定できない。	

建物占有者等の状況一覧

部屋 番号	占有者 (用途)	占有始期	直近の賃貸 契約期間	月額賃料 円	敷 金 円	備 考
1 0 1	A (居宅)	R5. 10. 17	R5. 10. 17 ゝ R7. 10. 16	45,000	なし	—
1 0 2	B (居宅)	R5. 10. 17	R5. 10. 17 ゝ R7. 10. 16	30,000	なし	—
2 0 1	C (居宅)	H28. 9. 1	R6. 9. 1 ゝ R8. 8. 31	50,000	50,000	—
2 0 2	アート産業 (株) (居宅)	R5. 10. 17	R5. 10. 17 ゝ R7. 10. 16	60,000	なし	—

以下余白

第5 評価額算出の過程

目的物件は、建物の経済的残存耐用年数を相当期間残しており、建物と敷地の状態も均衡を得ている。現在の入居状況は空き室もなく、地域的要因及び賃料水準を考慮した結果、収益用不動産としての適格性は認められる。よって、本件評価では積算価格に加え収益価格を求め、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

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	15,300	0.93	281.00	0.80	3,200,000

※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（本庄－1）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/108 \div 15,300 \text{ 円/㎡}$

◇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、街路条件+3%・環境条件等+5%と判定した。（相乗積： $1.03 \times 1.05 \div 1.08$ ）

イ 個別格差：敷地後退-2%、形状等-5%（相乗積： $0.98 \times 0.95 \div 0.93$ ）

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地・環境との関係及び建物経過年数等を考慮した。

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	180,000	178.58	0.26	8,360,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率：経過年数17年、経済的残存耐用年数8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%

$$(\text{計算式}) \ 8 / (17 + 8) \times (1 - 0.20) \approx 0.26$$

2 積算価格の査定

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	3,200,000	0.10	場所的利益	320,000

イ 個別売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

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
1	3,200,000	-320,000		2,880,000
2	8,360,000	+320,000	1.00	8,680,000
積算価格 (合計)				11,560,000

ウ 占有減価修正：なし

Ⅱ 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を有期還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

項 目	摘 要	金 額 (円)
ア 総 収 益	支払賃料等×12ヶ月	2, 220, 000
イ 総 費 用	総収益の25%と判定 2, 220, 000円×0. 25	555, 000
ウ 純 収 益	ア－イ	1, 665, 000
エ 複利年金現価率	利回り6%、8年(経済的残存耐用年数)の複利年金現価率を採用	6. 2097
オ 期 間 収 益	ウ×エ	10, 339, 150
カ 復 帰 価 格	建物撤去費用を考慮した土地価格の現在 価値(査定額) 3, 200, 000円×0. 6274(注) (注)利回り6%、8年(経済的残存耐用年数)の複利現 価率を採用	2, 007, 680
収 益 価 格 (≒オ＋カ)		12, 350, 000

ア 総収益：現在収受している月額支払賃料：185, 000円

イ 総費用：現況建物の入室状況等を考慮して、修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額等を、総収益に対する経費率により求めた。

カ 復帰価格：前記Ⅰ・1・①の建付地価格を採用した。

Ⅲ 評価額の判定

両試算価格にはやや開差が生じた。収益価格は想定条件に依存しているものであるが、本物件が収益目的物件であることから求められた収益価格を関連付けて調整後価格を査定し、さらに所要の修正を行って競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

①調整後の価格

物件 番号	積算価格（円）	収益価格を考慮した 調整率	調整後価格（円）
1	2,880,000	1.04	3,000,000
2	8,680,000	1.04	9,030,000
調整後価格（合計）			12,030,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	調整後価格 （円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の控除 減価（円） エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
1	3,000,000	1.00	0.70		2,100,000
2	9,030,000	1.00	0.70	—	6,320,000
一括価格（合計）					8,420,000

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 その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（本庄－1）

所在 ・ 地番：本庄市児玉町金屋字西198番12

価 格：16,500円／m²

位 置：「児玉」駅から約1.5km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：173m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西4.3m舗装市道

用途 指定 等：都市計画区域（非線引き）

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：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図

位置図

最寄駅

対象物件

地価公示標準地

本庄市役所「白図」

S1:10,000



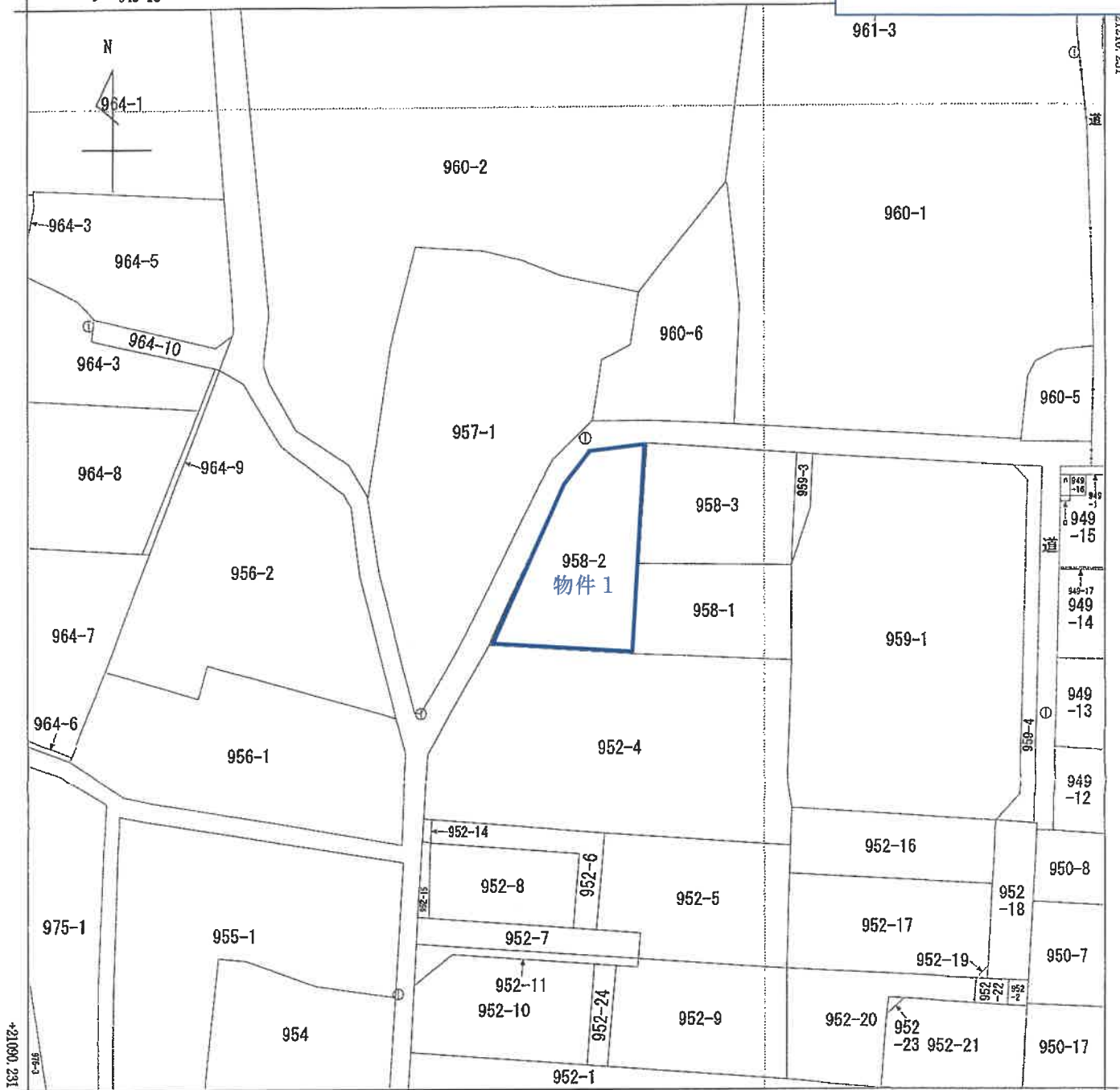
公図写

イ 1239
ロ 949-18

ハ 949-3

961-3

21216, 231



-63977.061 (座標値単位: 図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (toughokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出

児玉町金屋

A 3 版を A 4 版に縮小したものです

請求部	所在	本庄市児玉町金屋字乙西浦				地番	958番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年3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本庄出張所管轄)

令和6年7月4日

福岡法務局

地図整理番号: M61004

登記官

(1/1)

登記年月日：平成19年7月27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。
(さいたま地方法務局本庄出張所管轄)
令和6年7月4日 福岡法務局

登記官

建物図面

958番2

家屋番号

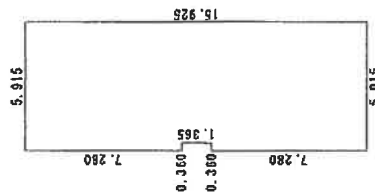
本庄市児玉町金屋字乙西浦958番地2

建物の所在

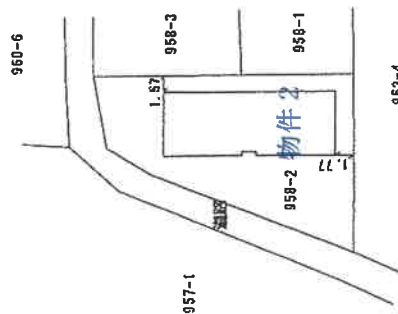
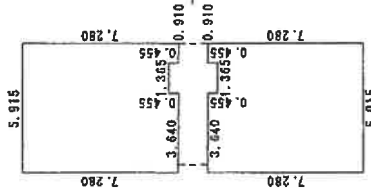
各階平面図

8223110

1階



2階



作成者

月12日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



※物件の範囲及び建物配置は公図及び建物図面等を基礎として概略を明示した。