

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 6月24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 7月 9日から 令和 7年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月23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 8月 6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 7月28日 午前 9時10分から 令和 7年 8月 1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 6月24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)
1～3	2,880,000 2,304,000	一括	576,000	72,316	0
1	660,000				
2	490,000				
3	1,730,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 北本市石戸宿七丁目
 地 番 120番
 地 目 宅地
 地 積 255.68平方メートル
- 2 所 在 北本市石戸宿七丁目
 地 番 122番
 地 目 宅地
 地 積 187.88平方メートル
- 3 所 在 北本市石戸宿七丁目 120番地、122番地
 家屋 番号 120番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 331.10平方メートル
 (現況)
 種 類 工場 居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 331.10平方メートル
 2階 約55.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 4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1～3】

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3】

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3】

本件建物と隣接地に存在する売却対象外の建物が極めて近接した位置に存在し、両建物の間は鉄板に覆われており、塀等による明確な区分がなく、境界越境の可能性がある。

《 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 | 北本市石戸宿七丁目 |
| | 地 番 | 120番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北本市石戸宿七丁目 |
| | 地 番 | 122番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.88平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北本市石戸宿七丁目 120番地、122番地 |
| | 家屋 番号 | 120番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 331.10平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 工場 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 331.10平方メートル
2階 約55.00平方メートル |



令和 6年(ケ)第 195号
令和 6年 8月14日受理
令和 6年10月 2日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

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 | 所 在 | 北本市石戸宿七丁目 |
| | 地 番 | 120番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北本市石戸宿七丁目 |
| | 地 番 | 122番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.88平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北本市石戸宿七丁目 120番地、122番地 |
| | 家屋 番号 | 120番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 331.10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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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、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 3		
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：工場・居宅 ☒ 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階 331.10平方メートル 2階 約55.00平方メートル		
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 工場・住居 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」のとおり		
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

その他の事項

■ 物件1、2関係

1 本各土地と隣接地との境界について

- (1) 本各土地の範囲は、土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、イ、ウ、エ、オ、アの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- (2) 関係図記載のア、イの各点を結んだ線は、隣接地に存在する建物と物件3の建物が極めて近接した位置に存在し、両建物間の隙間が鉄板に覆われており、明確な区分がなく不明確である。
- (3) 関係図記載のイ、ウ、エ、オの各点を結んだ線は、道路に面しており、ほぼ明確である。
- (4) 関係図記載のオ、アの各点を結んだ線は、コンクリートにより区分されており、ほぼ明確である。

なお、断定はできないが、オ点付近に存在する境界石については、地積測量図及び建物図面を基に概測した結果によれば、物件1の土地と隣接地（117番及び449番の各土地）との境界を示すものではないと思われる。

2 その他

- (1) 物件2の土地上に、変電設備が存在する。
- (2) 物件2の土地上に自動販売機が存在する。
- (3) 物件2の土地上に、電柱2本が存在する。
- (4) 本各土地南方向に隣接する449番及び450番の各土地は、北本市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件3関係

1 調査時の実情

本建物に臨場したところ、現に工場としての稼働が窺えなかったことから、所有者会社に立入調査の協力を求めたが、効を奏しなかったため、建物内に立ち入って調査を実施した。

なお、建物内には所有者会社代表者宛の電気料金領収書等が存在するとともに、所有者会社名が表示された看板が存在し、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。

- 2 本建物については、全体的に経年相当の老朽化が窺えた。
- 3 本建物内には、機械器具は存在しない。
- 4 本建物内で、猫が飼われている。

(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

- 本各土地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
6年8月15日 (木) 15:55-16:15	物件所在地	外観調査
6年9月10日 (火) 10:50-11:00	法務局 (鴻巣)	登記事項要約書等交付申請
6年9月17日 (火) 14:30-15:00	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

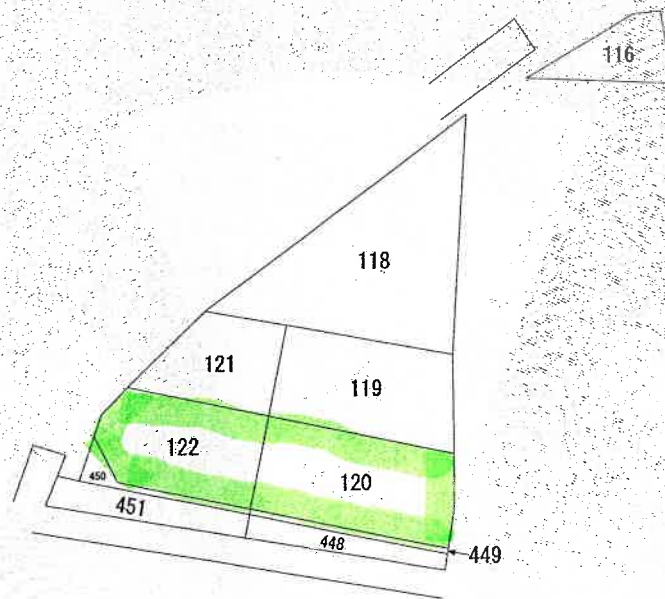
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

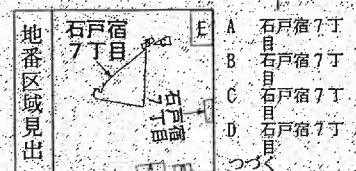
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和 6 年 9 月 17 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ところ、解錠の必要がなかったので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

(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 部分	所 在 北本市石戸宿七丁目				地 番	120番		
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				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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6年6月10日

さいたま地方法務局
登記官

請求番号：15-1

(1/2)

A3判をA4判に縮小

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和58年4月8日

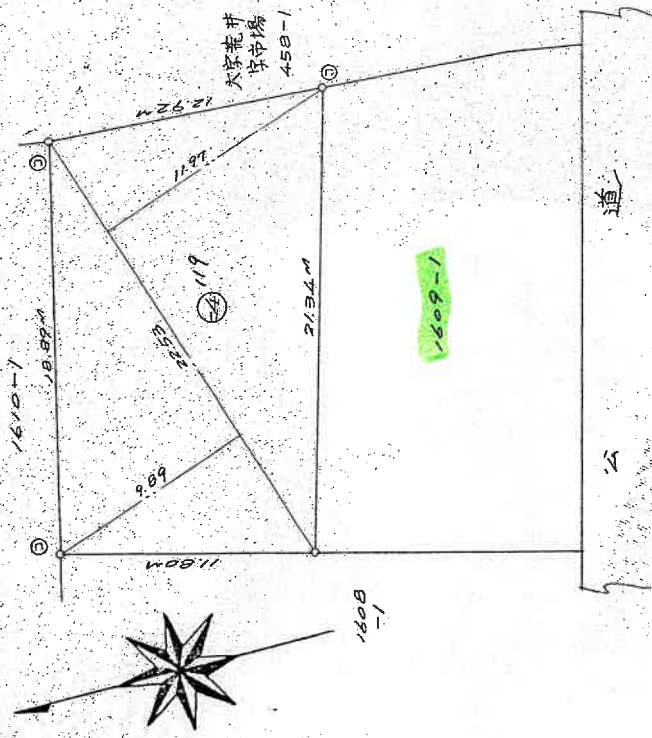
3148058

58.48

測量図

地番 120 ⑤ 120-118

土地の所在 北本市大字石戸宿字横田耕北 北本市石戸宿7丁目



永積

$$\textcircled{4} \frac{2253 \times (9.89 + 11.97)}{2} = 246.2529 \text{ m}^2$$

分筆前

$$1609-1 \quad 501.95 \text{ m}^2$$

$$501.93 - 246.25 = 255.68$$

分筆後

$$1609-1 \quad 255.68 \text{ m}^2$$

$$-4 \quad 246.25 \text{ m}^2$$

凡例	記号	境界線の種類	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	杭	②	プラスチック杭	
③	コンクリート杭	④	金属杭	⑤	印
⑥	金属線	⑦	刻	⑧	印

作製者 土地家屋調査士 [Redacted] 昭和58年4月1日(作製)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

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。
(さいたま地方方法務局備案出産所管轄)
令和6年6月10日

さいたま地方方法務局

登記官

(8枚目)

請求番号: 15-2

登記年月日：昭和58年4月8日

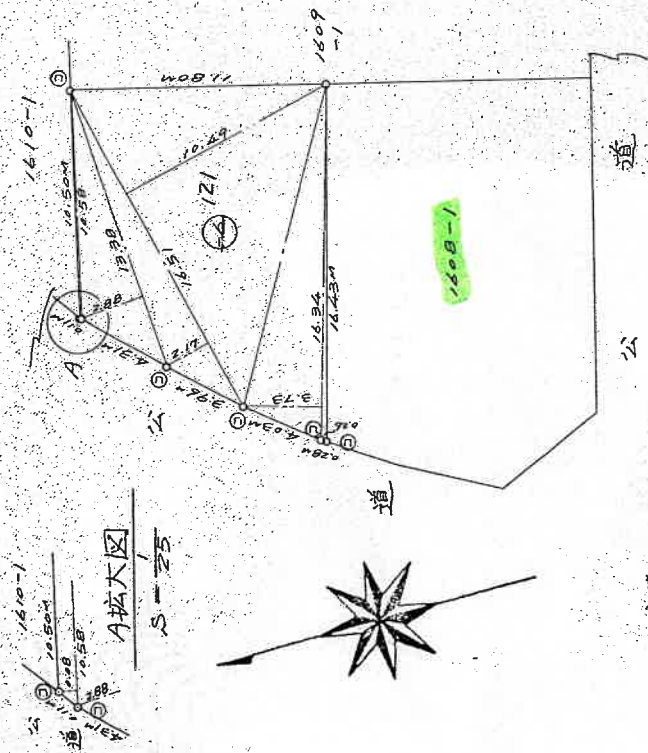
3148957

558.48

測量図

地番

土地の所在 北本市大字戸宿守様田耕地 北本市戸宿7丁目



求積

②
10.58 x 0.08 = 0.8464
13.38 x 0.08 = 1.0704
16.51 x (2.17 + 16.43) = 29.9216
16.34 x 3.73 = 60.9492
16.43 x 0.26 = 4.2718
Σ = 91.8674
1/2 = 45.9337

分筆前

1608-1 : 344.68m²
544.68 - 156.80 = 187.88

分筆後

1608-1 : 187.88m²
-6 : 156.80m²

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
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 土地家屋調査士 和58年4月 / 日作製

縮尺 1/250

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。
(さいたま地方裁判所 民事部 調査課)
令和6年6月10日 さいたま地方裁判所

(9枚目)

登記簿

登記年月日：昭和48年7月17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。
(さいたま地方支務局測量出張所管理)

令和6年6月10日

さいたま地方支務局

登記官

10枚目

請求番号：15-3

5254040 548.7.17

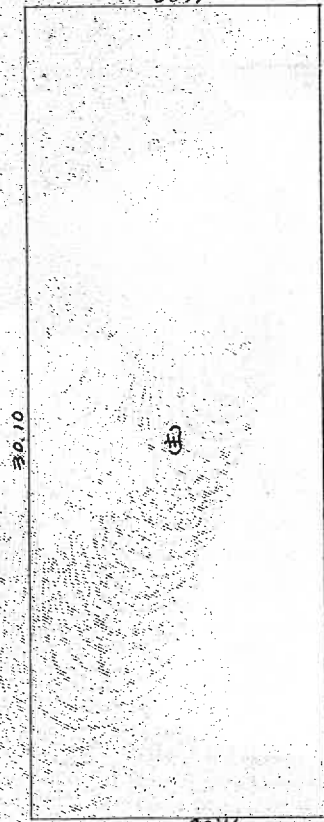
家屋番号

1609番1 120番

建物の所在

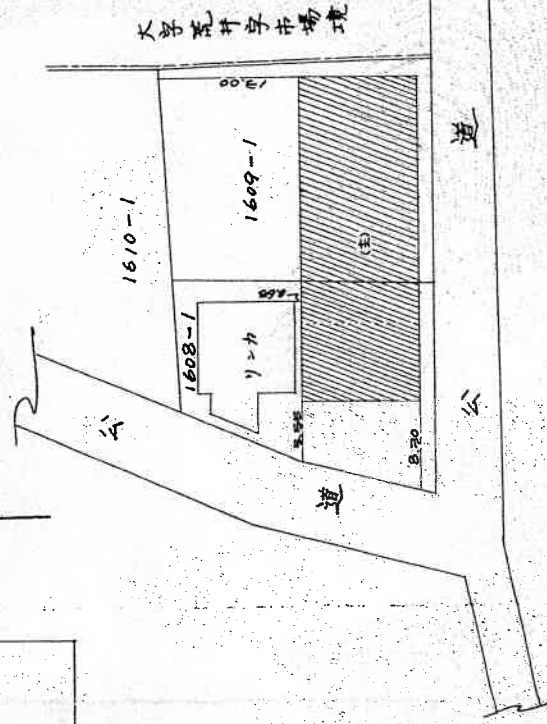
北本市大等石戸宿字横田村地 7608番地1
北本市石戸宿丁目 120番地 122番地

建築物階面図



床面積

11.00 x 30.10 = 331.1000 m²



製作年月日
昭和48年7月10日

作者
[Redacted]

申請
[Redacted]

縮尺

1/200 単位：米

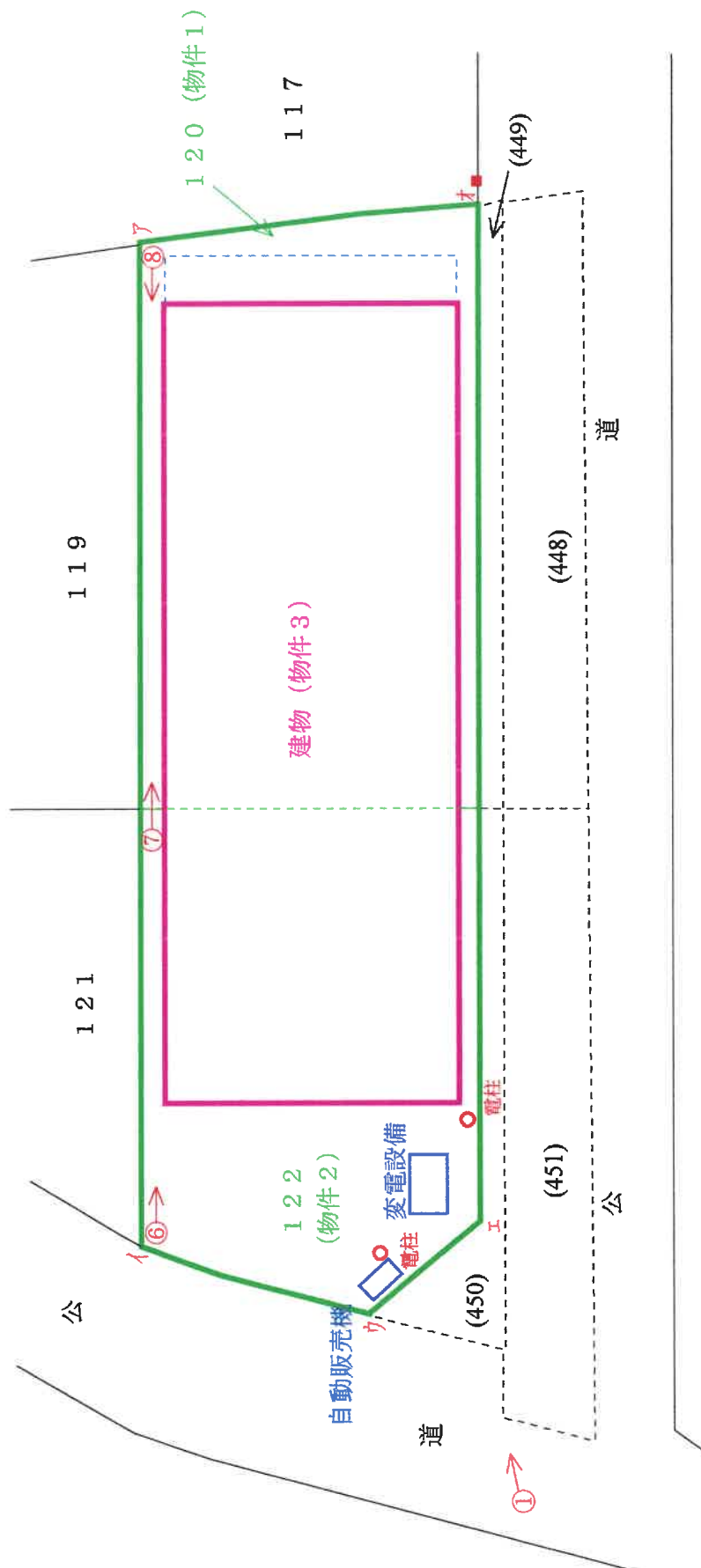
(埼玉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺

1/500 単位：米

A3判をA4判に縮小

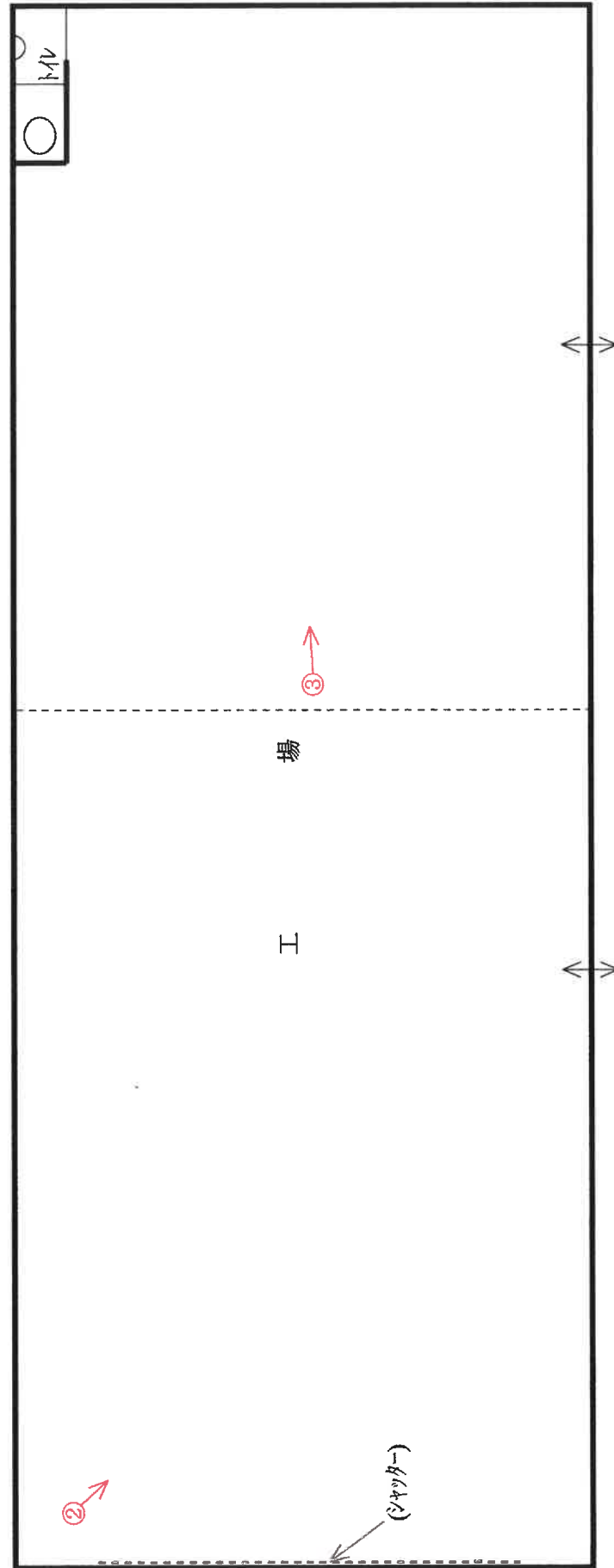
土地建物位置関係図 (写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

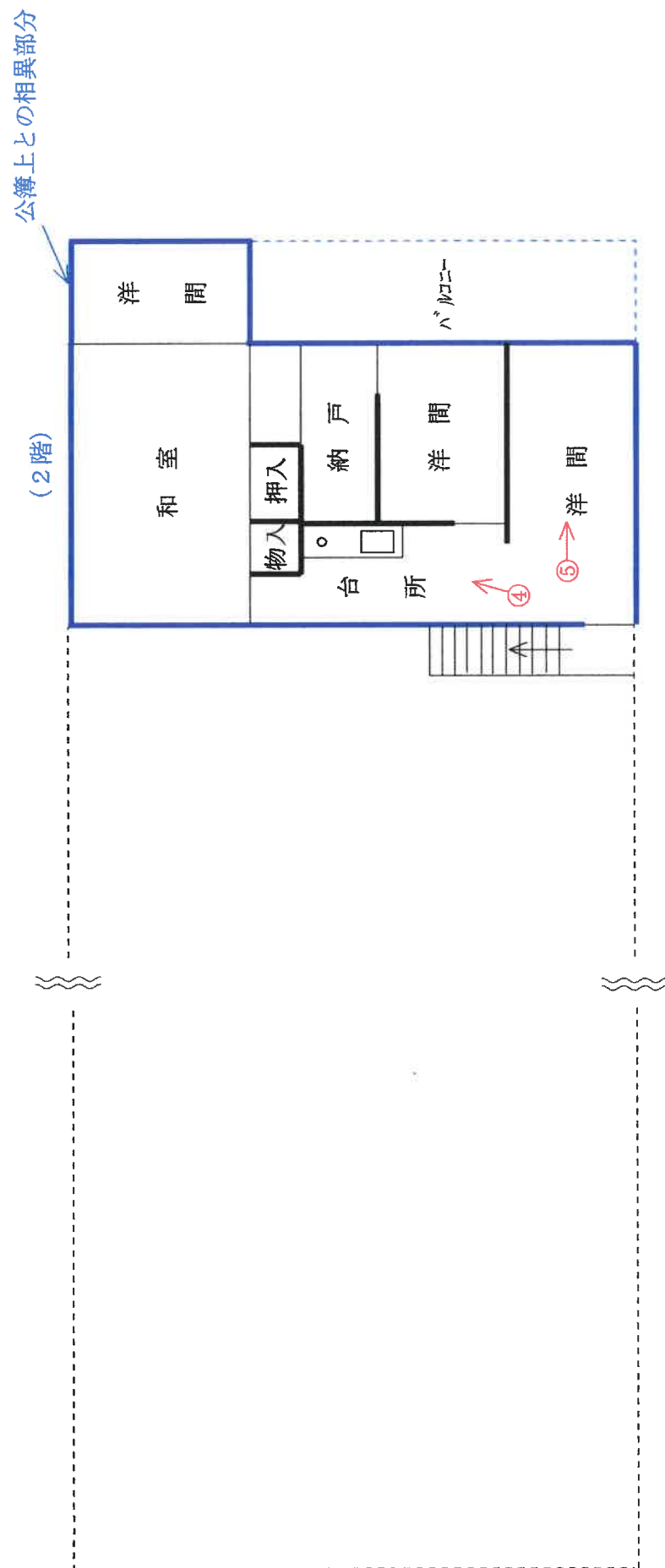
建物間取図
(写真撮影位置図)

(1階)



○→ = 写真撮影位置・方向

建物間取図 (写真撮影位置図)



○➡ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和6年（ケ）第195号
令和6年9月17日 現地調査
令和6年10月9日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士
儀部忠司 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 北本市石戸宿七丁目 |
| | 地 番 | 120番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北本市石戸宿七丁目 |
| | 地 番 | 122番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.88平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北本市石戸宿七丁目 120番地、122番地 |
| | 家屋 番号 | 120番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 331.10平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 8 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6 6 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 4 9 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1, 7 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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 5 8 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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	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	工場・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階331.10㎡、2階約55.00㎡
物件 番号	特 記 事 項		

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・2）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ高崎線「北本」駅の南西方約3,300m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	農地や未利用地が広がる中、一部工場、住宅が見られる市街化調整区域内の地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 都市計画法34条12号区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	443.56㎡ ほぼ長方形 平坦 埋蔵文化財包蔵地内
接面道路の状況	西約7.5m舗装市道（建築基準法上の道路）とほぼ等高接面 南約7m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	（物件3）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 ： なし ※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	1. 市担当課によれば目的土地において開発許可の履歴なし。目的建物は、目的外の北側隣接地とあわせて建築確認上の敷地であった模様である（建築台帳記載事項証明書に基づく旧敷地の地名地番：北本市石戸宿字横田耕地1608-1、1609-1）。 2. 市担当課によれば目的土地において、工場の建て替えはできないとのこと。また新たに開発許可を受けて工場を建設することもできないとのことである。また、属人性のない第三者が一般住宅を建設することもできないとのことである。その他種類の建物建築の可否については市担当課に確認されたい。 3. 目的土地上の本件建物は過去地図から鉄工所の工場として利用されていた模様である。したがって目的土地は土壤汚染リスクの端緒が認められる。 4. 物件2土地上に、変電設備が存在するがP C B含有の有無は不明である。 5. 物件2土地上に電柱が2本存在するが価格に影響はないものと判断した。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：昭和48年6月30日新築 経 過 年 数：約51年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：—
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鉄製合板、その他 内 壁：合板、その他 天 井：鉄製合板、その他 床：土間コンクリート、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明
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：普通 施 工：普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり

特 記 事 項	1. 目的建物の使用建蔽率は目的土地単独では法令上の建蔽率を超過すると思われる。 2. 北側隣接地に存在する目的外建物と目的建物が極めて近接した位置に存在する。両建物の間には塀等による明確な区分がなく、本件建物と隣接建物は境界越境の可能性がないとは言えない。 3. 北側隣接地に存在する目的外建物も北側隣接地と目的土地とをあわせて建築確認上の敷地とした模様である（建築台帳記載事項証明書に基づく旧敷地の地名地番：北本市石戸宿字横田1608-1、1609-1）。 4. 2階部分については建築確認上の記録もなく、違反建築の可能性が高い。 5. 本件建物は外壁及び内壁破損等も見られ経年相当の老朽化が著しい。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	16,200	0.52	255.68	0.80	1,720,000
2	16,200	0.52	187.88	0.80	1,270,000

※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 北本-13

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,700\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/100.0 \times 100/102 \div 16,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件が劣るも、環境条件が優る。

イ 個別格差：角地、再建築不可リスク等を考慮した。

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3（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
3	130,000	386.10	0.03	1,510,000

ウ 現価率：建物の現況（前記特記事項を含む）及び市場性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	1,720,000	0.40	法定地上権	690,000
2	1,270,000	0.40	法定地上権	510,000

② 内訳価格及び一括価格

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	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,720,000	-690,000		0.8	0.8	660,000
2	1,270,000	-510,000		0.8	0.8	490,000
3	1,510,000	+1,200,000	1.0	0.8	0.8	1,730,000
一括価格 (合計)						2,880,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物等の越境可能性、土壌汚染、変電設備内のPCBの存在可能性を考慮した。

オ 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。

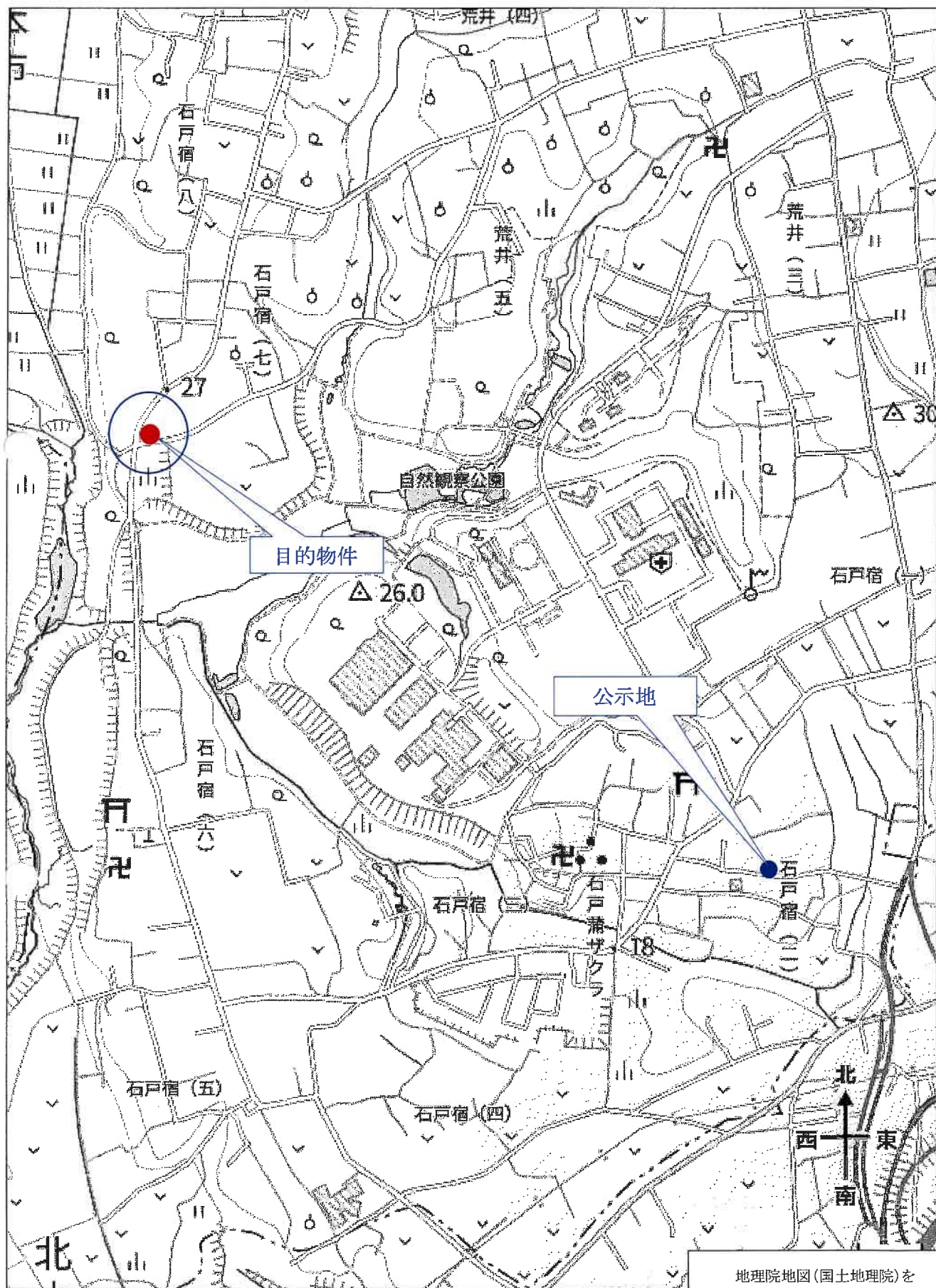
第6 参考価格資料

地価公示価格（北本-13）
所 在：北本市石戸宿2丁目44番外
価 格：16,700円/㎡
位 置：J R 高崎線「北本」駅約3,600m(道路距離)
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：880㎡
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南5.0m市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅も介在する農家住宅地域

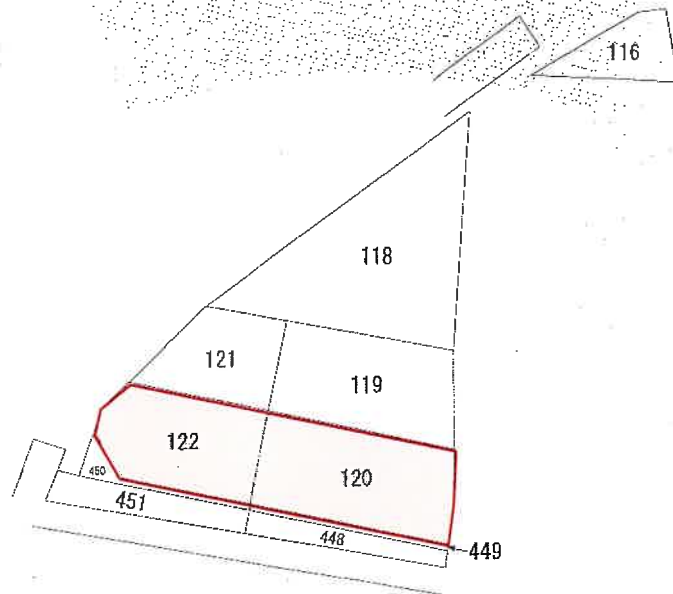
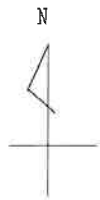
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

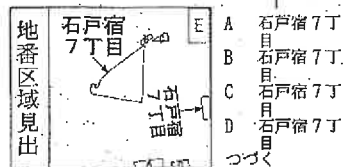
地理院地図 Vector



地理院地図(国土地理院)を
加工して作成



(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	北本市石戸宿七丁目				地番	120番		
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				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6年6月10日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号: 15-1

(1/2)

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。
(さいたま地方事務所 測量課 管理)

令和6年6月10日

さいたま地方事務所

登記簿

5254040

548717

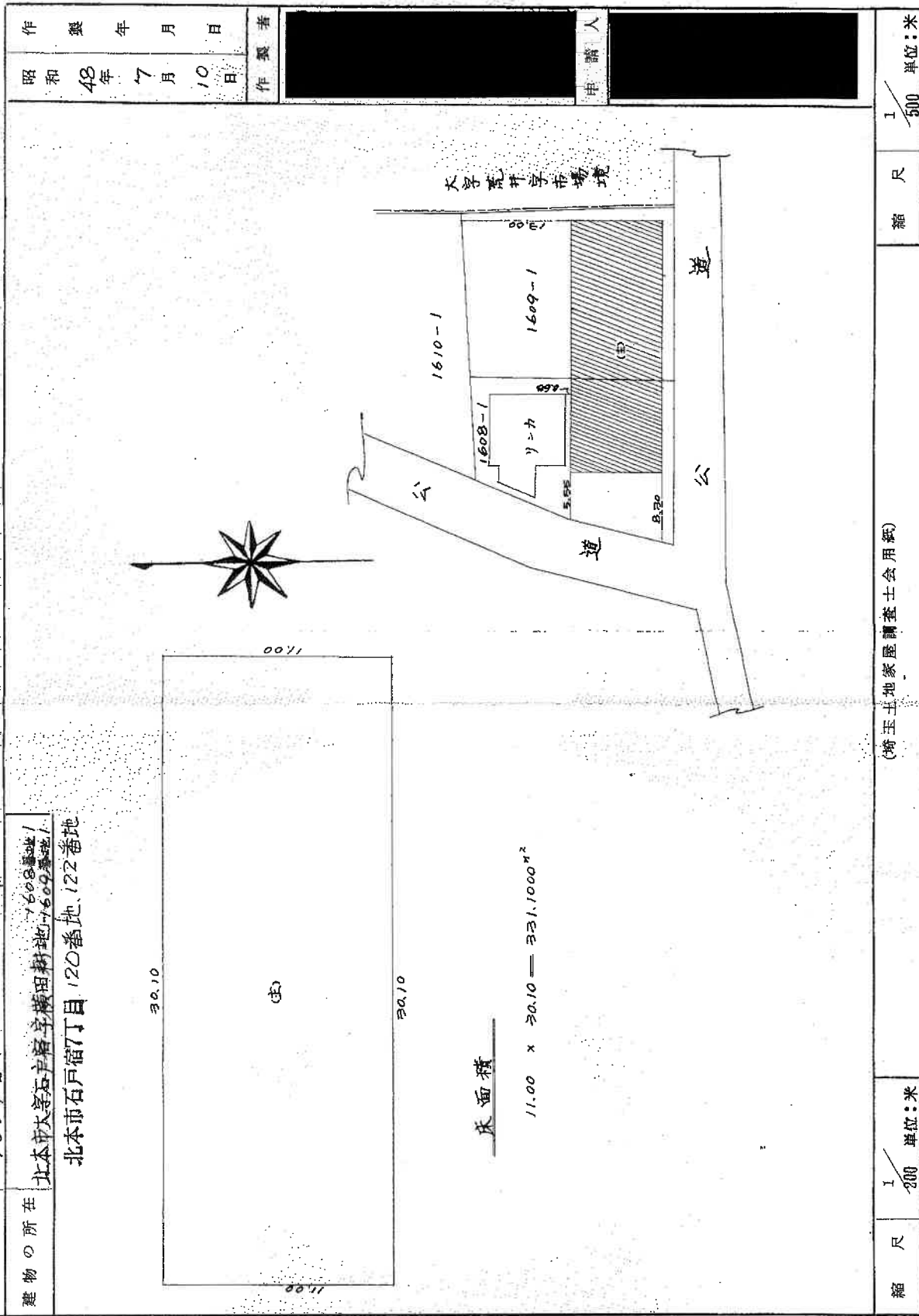
家屋番号

1609番1 120巻

建物の所在

北本市大宮五丁目宿子横田新地1609番地1
北本市石戸宿7丁目120番地122番地

建物平面図



床面積

$$11.00 \times 30.10 = 331.1000 \text{ m}^2$$

縮尺 1/200 単位：米

(埼玉県地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500 単位：米

A3判をA4判に縮小