

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 24 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 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 23 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 7 年 8 月 13 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 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、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 6 月 24 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 本庄市東台一丁目 2984番地4

建物の名称 ダイアパレス本庄

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東台一丁目 2984番4の515

建物の名称 515

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.61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 本庄市東台一丁目2984番4

地 目 宅地

地 積 11447.84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351



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30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】

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 本庄市東台一丁目 2984番地4

建物の名称 ダイアパレス本庄

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東台一丁目 2984番4の515

建物の名称 515

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.61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 本庄市東台一丁目2984番4

地 目 宅地

地 積 11447.84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351



令和 6年(ケ)第 113号
令和 7年 1月23日受理
令和 7年 2月10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 本庄市東台一丁目 2984番地4

建物の名称 ダイアパレス本庄

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東台一丁目 2984番4の515

建物の名称 515

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.61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 本庄市東台一丁目2984番4

地 目 宅地

地 積 11447.84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351

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	本庄市東台一丁目5番3-515号 ダイアパレス本庄	
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が異なる (☐ 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 (空き家) 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	☐ のとおり 管理費 9,800円 修繕積立金 10,970円 円 円 円	令和7年1月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年11月分～7年1月分 計276,940円 ☒ 遅延損害金 計24,561円
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 高崎支社	
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり	
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	☒ 「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	
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

その他の事項

■ 物件1関係(符号1の土地)

- 1 隣接地との境界については、公道に面しているとともに、フェンス塀等により区分されていることから、ほぼ明確である。
- 2 本件土地上に、構築物(ゴミ置場、電気室及びポンプ室)6棟が存在する。
- 3 本件土地上に、駐車場及び駐輪場(居住者用)が存在する。
- 4 前面道路である2984番5及び2986番2の各土地については、公道として一般の通行の用に供されている。

■ 物件1関係(建物)

調査時の実情

本件建物に臨場したところ、電力供給用メーターが作動してなく、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存在するものの、空き家の状態であった。

なお、所有者宛郵便物が多数存在し、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。

(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1月28日 (火) 11:50-12:10	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1月30日 (木) 14:50-14:55	法務局 (本庄)	登記事項要約書交付申請
7年2月6日 (木) 10:30-11:00	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)

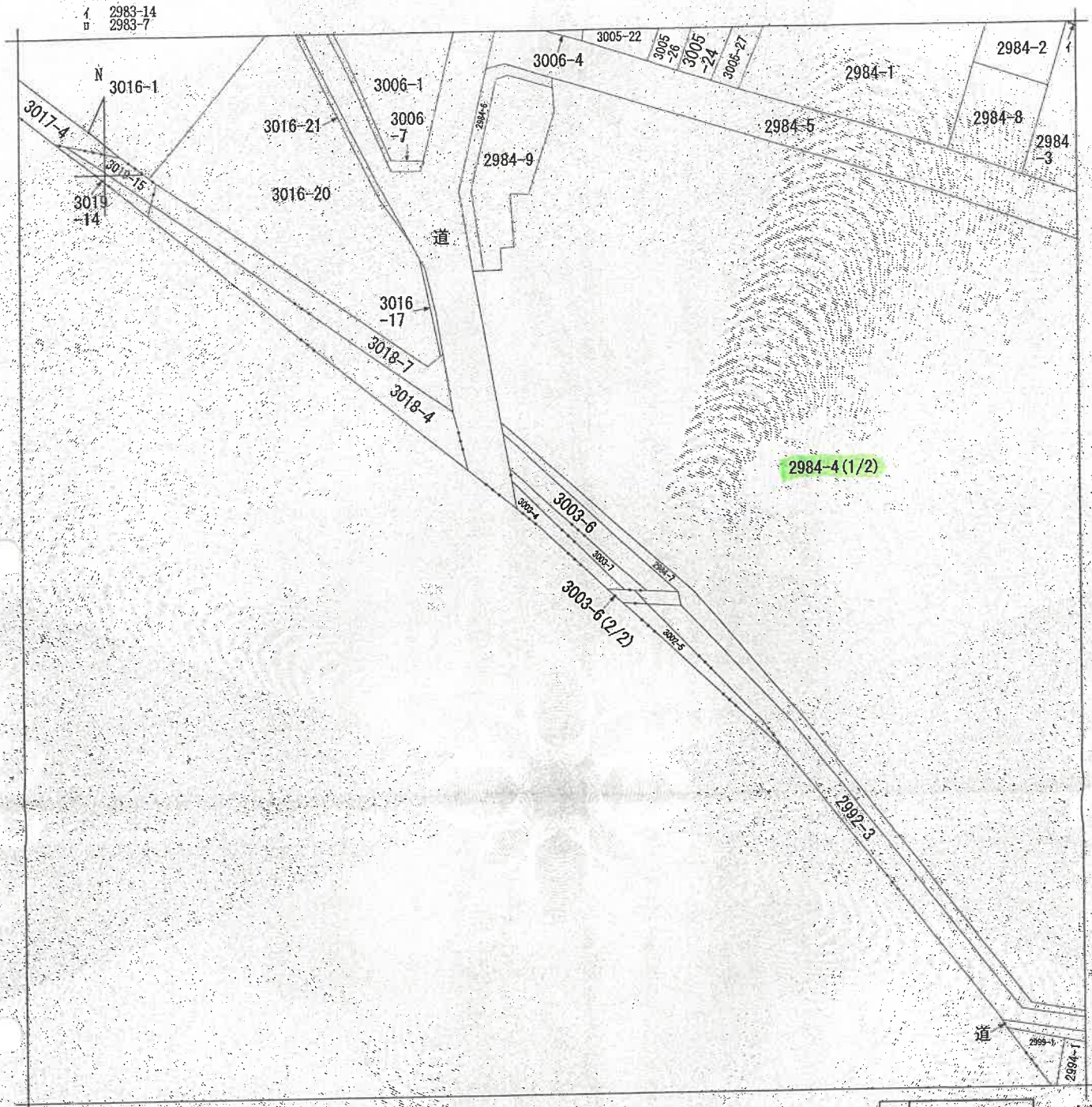
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 2 月 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。

☐

(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	本庄市東台一丁目			地番	2984番4		
出方尺	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2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11月26日
福岡法務局

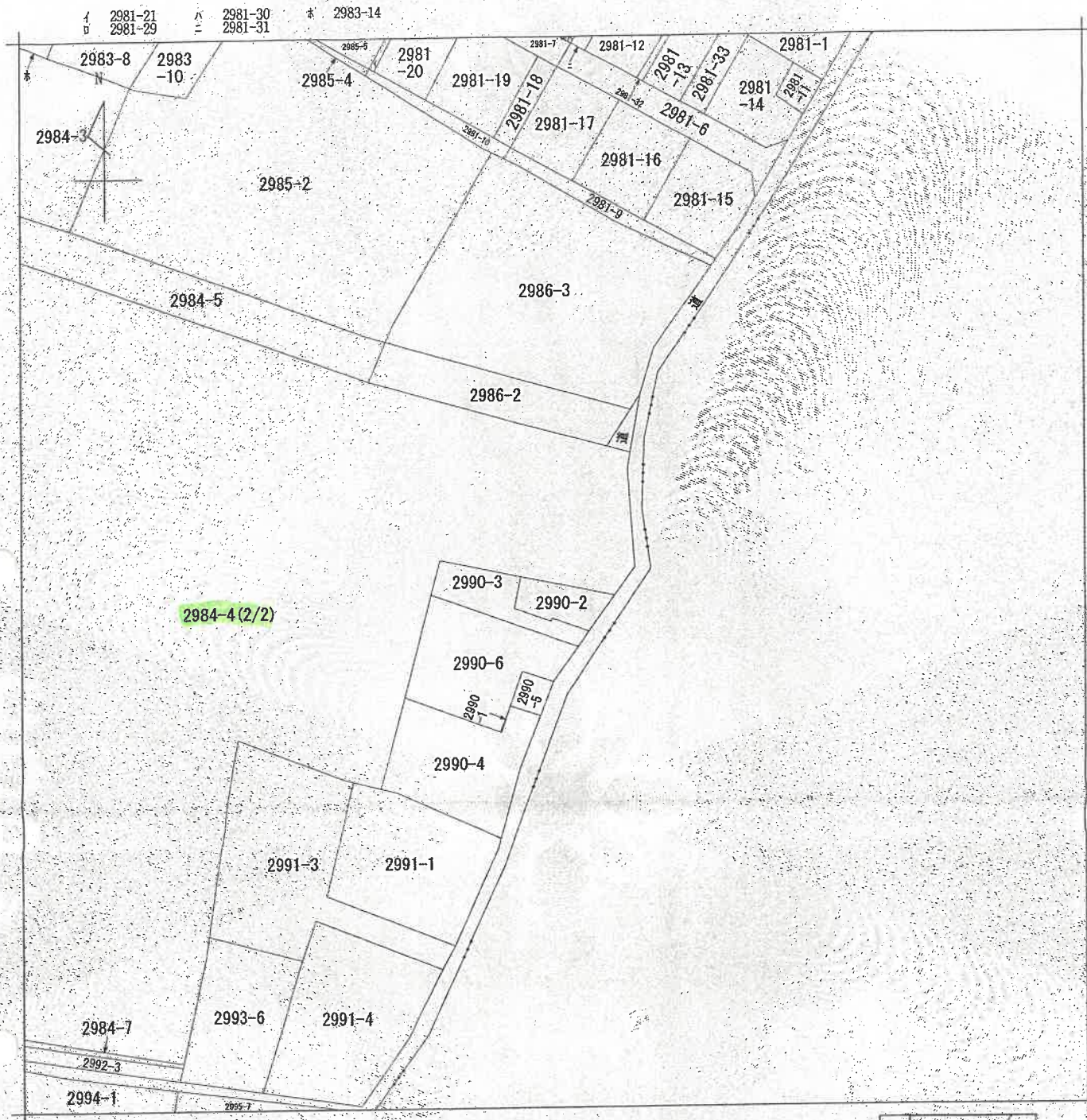
地図整理番号: M65875

登記官

(1/2)

A3判をA4判に縮小

(6枚目)



(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 本庄市東台一丁目				地 番 2984番4		
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2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11月26日
福岡法務局

地図整理番号：M65875
(2/2)

登記官

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成2年2月14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。
(さいたま地方方法務局本庄出張所管理)
令和6年11月26日 福岡法務局

登記番

(8 枚目)

地図整理番号：M65876

42-14

地積測量図

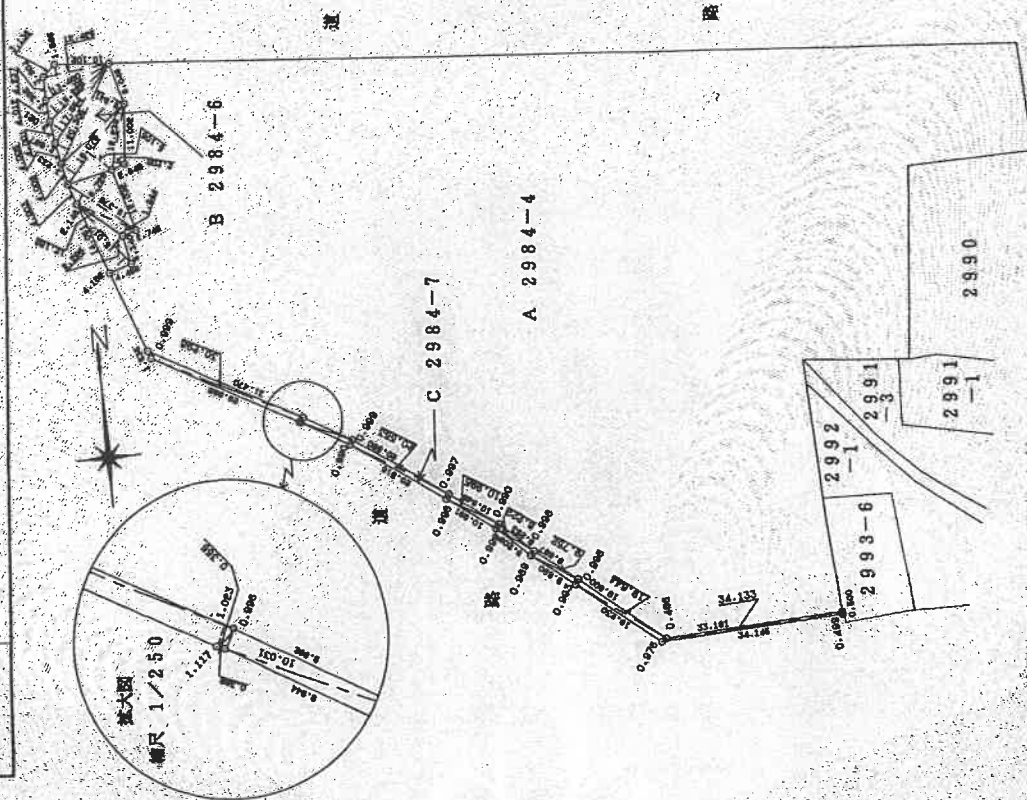
2984-4-29

本市東台一丁目

7195030

三斜求積表

地番	NO	延	面	積	高	さ	格	面	積	地	積
B 2984	-6	12.425	X	1.885	=	23.421125					
		13.480	X	3.904	=	52.625920					
		15.228	X	3.362	=	51.196536					
		17.554	X	3.021	=	53.030634					
		20.305	X	2.897	=	54.782585					
		20.305	X	5.941	=	120.632005					
		18.075	X	3.233	=	58.439708					
		12.238	X	2.208	=	27.021504					
		18.075	X	6.105	=	92.277980					
		15.378	X	6.725	=	103.417050					
		15.378	X	2.146	=	33.001188					
		12.186	X	1.944	=	23.689584					
		15.017	X	2.285	=	34.013505					
		15.017	X	4.162	=	62.500754					
		合計				780.030078					
		面積				395.0150390	m ²				395.01 m ²
		面積				119.49					
C 2984	-7	31.470	X	0.999	=	31.438530					
		30.298	X	1.023	=	30.994854					
		1.117	X	0.355	=	0.398635					
		10.031	X	0.996	=	9.990876					
		10.031	X	0.990	=	9.930690					
		20.580	X	0.999	=	20.559420					
		20.553	X	0.997	=	20.491341					
		10.985	X	0.996	=	10.951020					
		10.995	X	0.990	=	10.885050					
		8.222	X	0.999	=	8.213778					
		8.222	X	0.988	=	8.206556					
		9.752	X	0.989	=	9.644728					
		9.752	X	0.993	=	9.683736					
		19.644	X	0.998	=	19.604712					
		19.644	X	0.978	=	19.211832					
		34.133	X	0.486	=	16.588638					
		34.145	X	0.489	=	17.038355					
		合計				253.829651					
		面積				126.9148255	m ²				126.91 m ²
		面積				38.39					
A 2984	-4	合計				11969.7768400	m ²				
		公積地				521.9298645	m ²				
		公積地				11447.8469755	m ²				11447.84 m ²
		面積				3462.87					



(単位はメートル)

作製者

土地家屋調査士

年 1月 20日(作製)

申請人

縮尺

1/1000

A3判をA4判に縮小

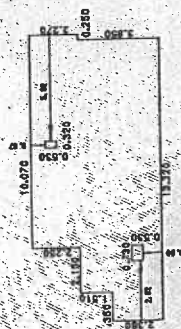
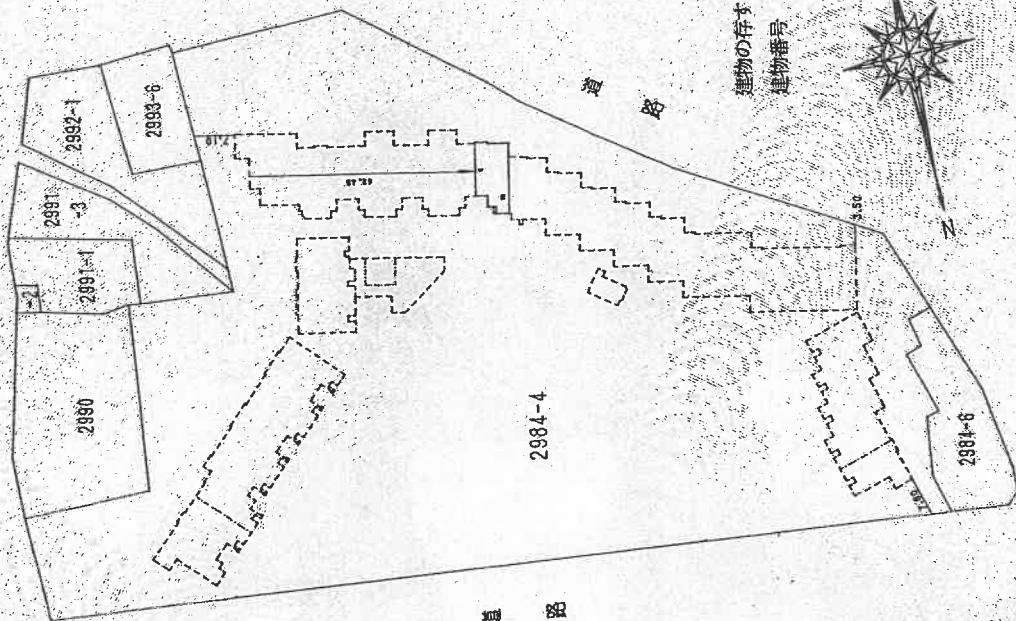
登記年月日：平成2年2月22日

8148985 各階平面図

家屋番号 東台1丁目2984番4の515

建物の所在 本庄市東台1丁目2984番地4

建物図面



求積表

2,380 × 13,320 =	31,435,200
1,480 × 11,970 =	17,635,300
0,020 × 12,220 =	0,244,400
2,250 × 10,070 =	22,657,500
0,530 × 0,730 =	-0,386,800
0,530 × 0,320 =	-0,169,600
合計	71,815,900
合算面積	71.81㎡

A3判をA4判に縮小

作製者

2年2月12日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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本庄出張所管理)
令和6年11月26日 福岡支務局

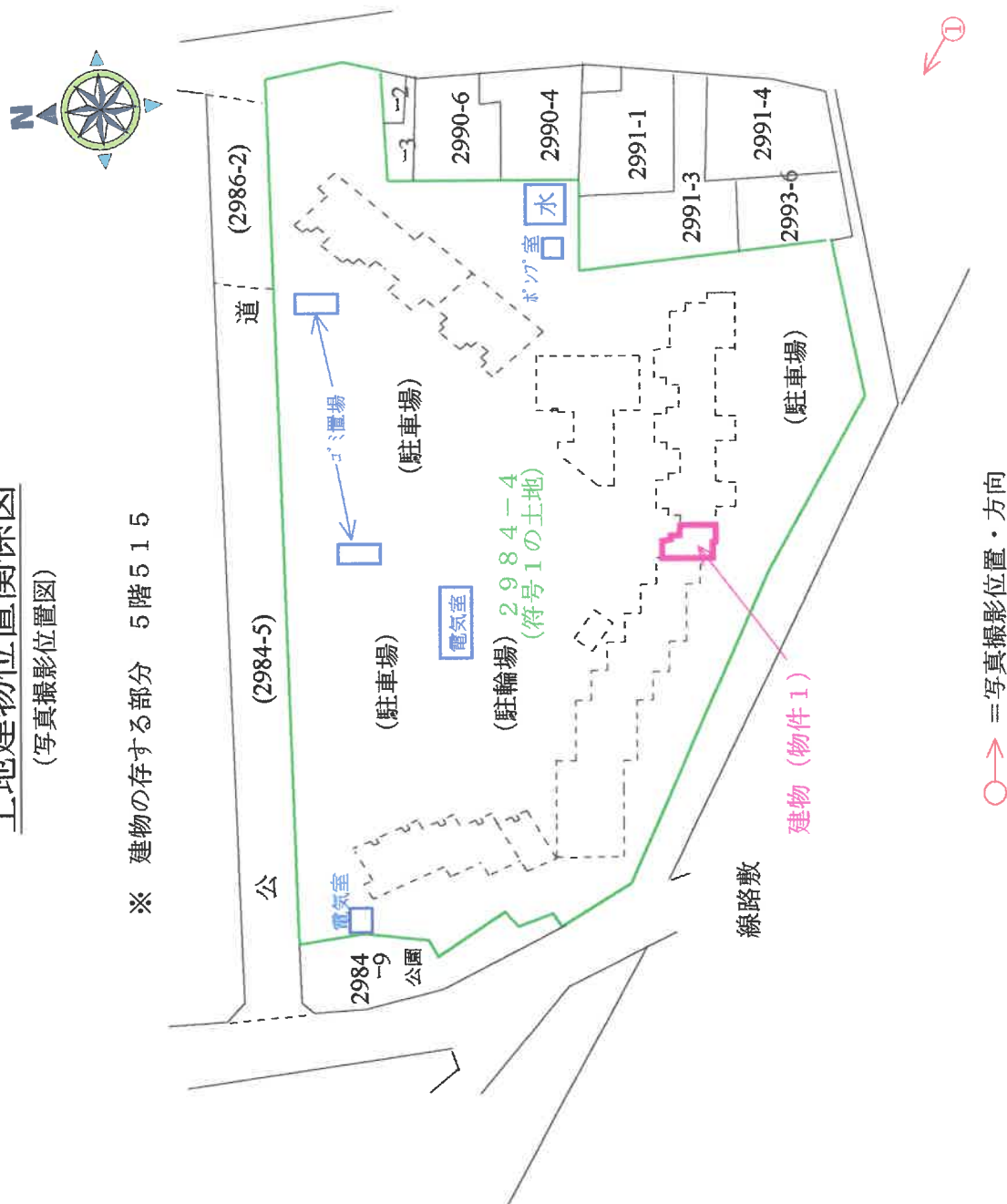
登記官

(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515



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6年（ケ）第113号
令和7年2月6日外現地調査
令和7年2月19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 本庄市東台一丁目 2984 番地 4

建物の名称 ダイアパレス本庄

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東台一丁目 2984 番 4 の 515

建物の名称 515

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 71.61 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 本庄市東台一丁目 2984 番 4

地 目 宅地

地 積 11447.84 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 351

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金3,750,000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」駅の南東方約1km (道路距離) 付近に位置する。	
付 近 の 状 況	県道背後の J R 高崎線沿いに一般住宅や共同住宅、事業所等が混在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種住居地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	11447.84m ² やや不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	北側現況幅員約8m舗装市道(6145号線)に等高接面 西側現況幅員約7m舗装市道(6141号線)に等高接面 南側現況幅員約4m舗装市道(6146号線)に等高接面 東側現況幅員約5m舗装市道(6147号線)に等高接面 (いずれも建築基準法第42条1項1号適用道路)	
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	な し	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス本庄
建物の用途	共同住宅 (総戸数 298 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):平成2年2月15日新築 経過年数: 約35年 経済的残存耐用年数: 約10年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造、11階建
仕 様	屋 根:陸屋根 外 壁:タイル貼り、一部吹き付けタイル 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、屋根掛駐輪場、集会室、ゴミ置場、電気室、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:ダイアパレス本庄管理組合 管理会社:日本ハウズイング(株)高崎支店 管理形態:日勤管理
管 理 の 状 況	普 通
特 記 事 項	平成29年に大規模修繕が行われている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階層：5階部分 (515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：ビニールクロス貼り 他 床 :フローリング、畳、カーペット 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： 9,800円 (月額) 修繕積立金： 10,970円 (月額) 滞 納 額： 276,940円 (令和7年1月31日現在) 遅延損害金： 24,561円 (令和7年1月31日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が住居（空き家）として使用している。
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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
280,000	71.61	0.20	4,010,000

※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35年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－10%
(計算式) $10 / (35 + 10) \times (1 - 0.10)$

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
45,500	1.00	11447.84	1.00	351/100000	1,830,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 本庄－12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$44,500 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/95 \div 45,500 \text{ 円/m}^2$

◇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、街路・交通接近条件等-5%と判定した。

イ 個別格差：四方路+5%、形状規模等-5%（相乗積： $1.05 \times 0.95 \div 1.00$ ）

ウ 地積：登記数量

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
4,010,000	1,830,000	1.00	1.02	5,960,000

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
1,179,588 (19.9%)	414,894	7.0	5,749,245 ≒5,749,250	0.8278	4,759,229 (80.1%)	5,938,817 ≒5,940,000 (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

$$1 \div (1 + 6.5\%)^3 = 0.8278$$

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酌のうえ、積算価格を採用し、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	5,960,000	1.00	5,960,000
② 収 益 価 格	—		5,940,000
③ 調整後の価格	5,960,000		

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
5,960,000	1.00	0.70	0.90		3,750,000

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

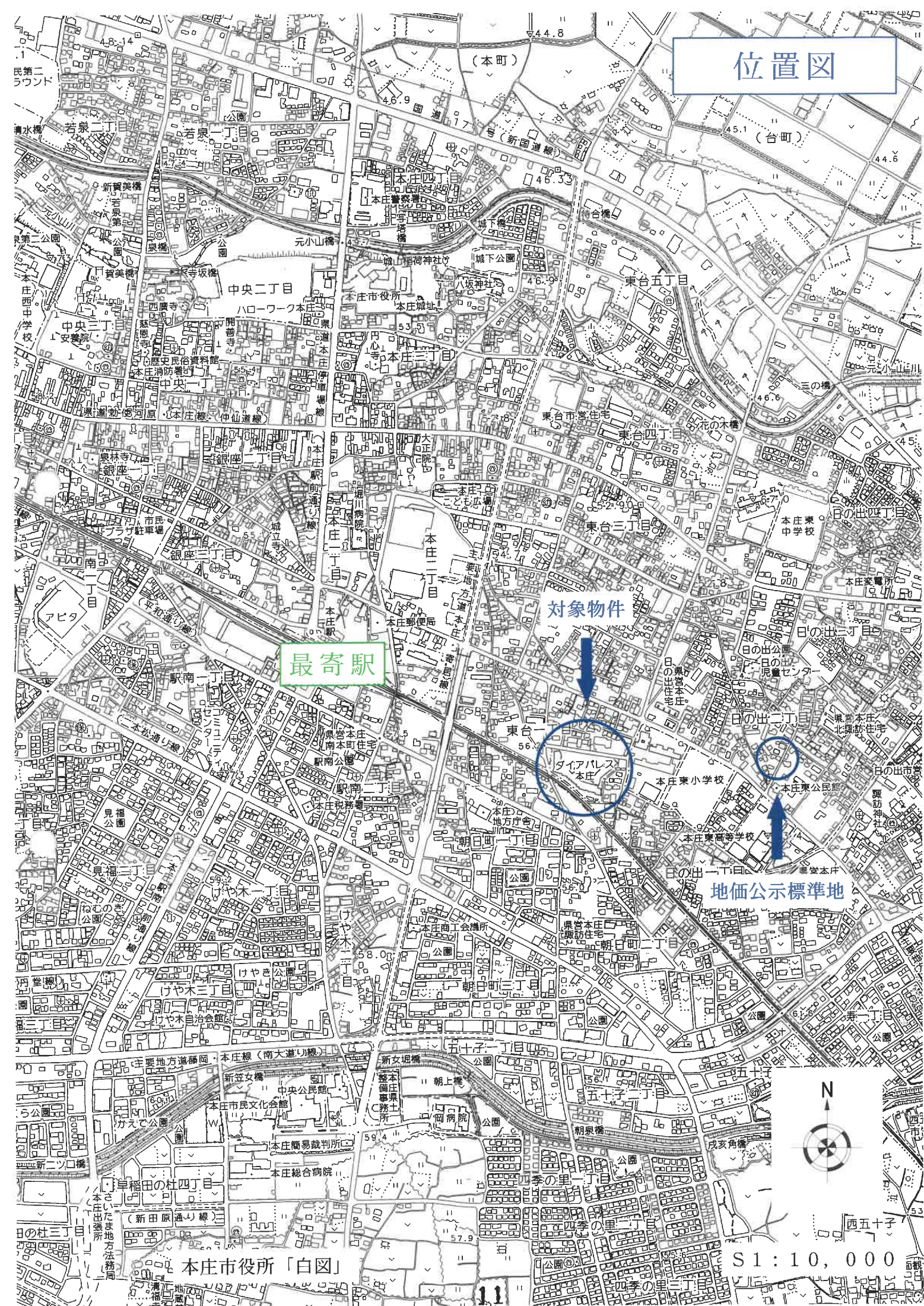
地価公示価格 (本庄－12)
所 在：本庄市日の出2丁目3484番1外「日の出2-4-29」
価 格：44,500円/㎡
位 置：ＪＲ高崎線「本庄」駅約1300m(道路距離)
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：267㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南東4.5m舗装市道
用 途 指 定 等：市街化区域
第1種住居地域（建蔽率60％、容積率200％）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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



最寄駅

対象物件

ダイアパレス 本庄

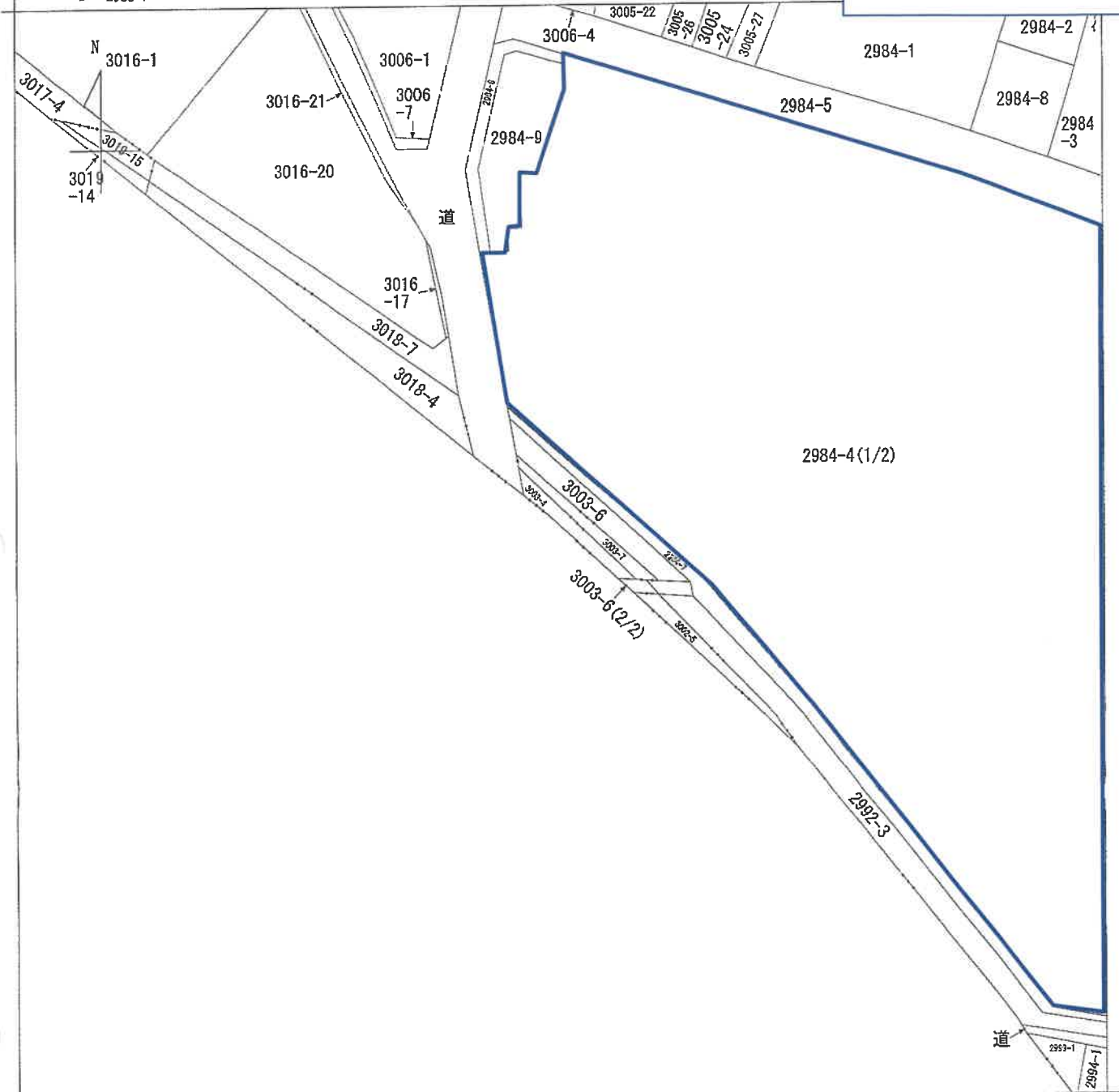
地価公示標準地

本庄市役所「白図」

S1:10,000

公図写

I 2983-14
B 2983-7



(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



A 本庄市

請 求 部 分	所 在 本庄市東台一丁目				地 番 2984番4		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 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2月			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。

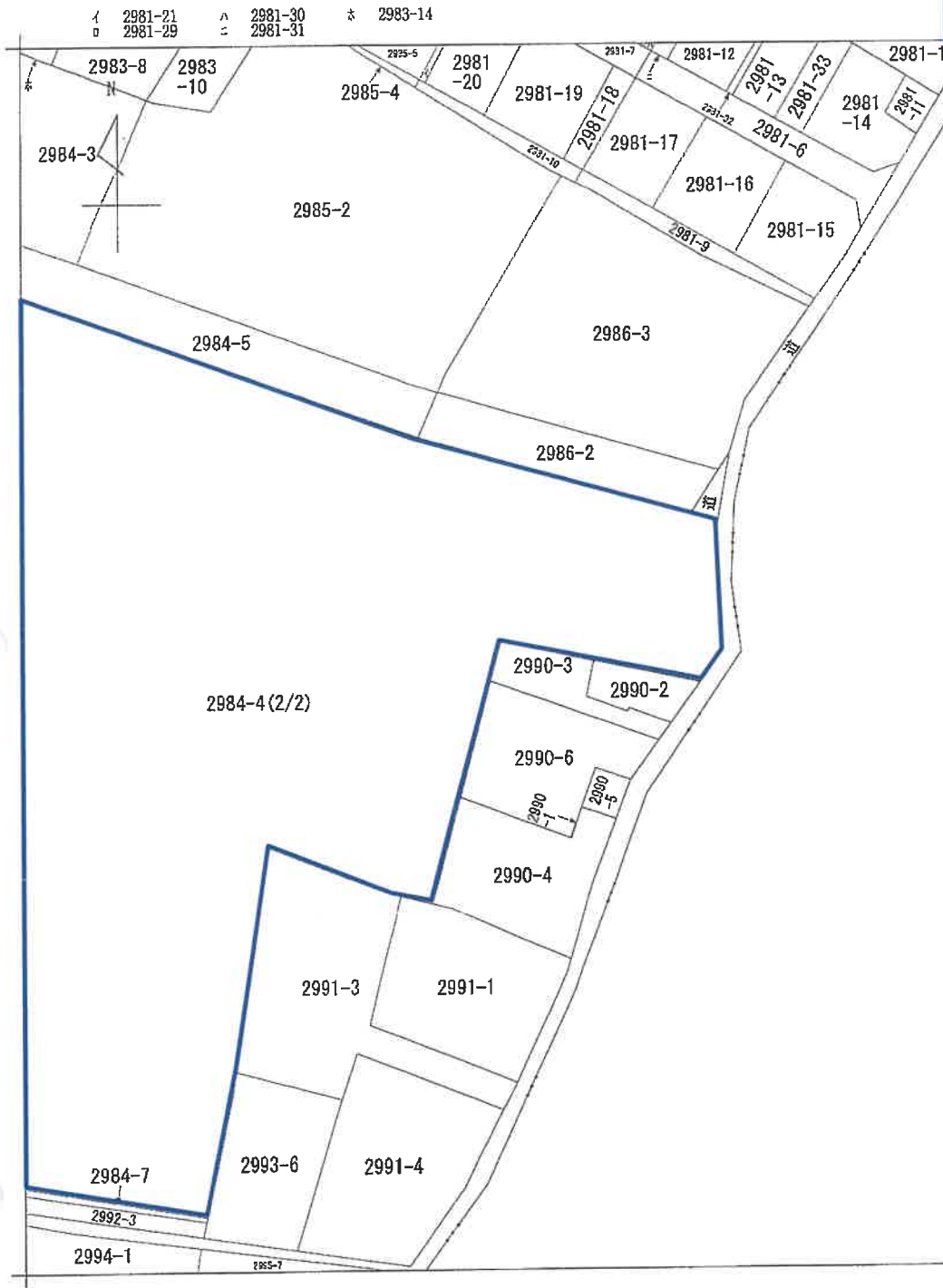
(さいたま地方法律局本庄出張所管轄)

令和6年11月26日
福岡法律局

地図整理番号：M65875
(1/2)

登記官

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	本庄市東台一丁目				地番	2984番4		
出力縮	力尺	1/600	精度区	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2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。

(さいたま地方税務局本庄出張所管轄)

令和6年11月26日
福岡法務局

地図整理番号：M65875

登記官

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本庄出張所管轄)

7195030

三斜求積表

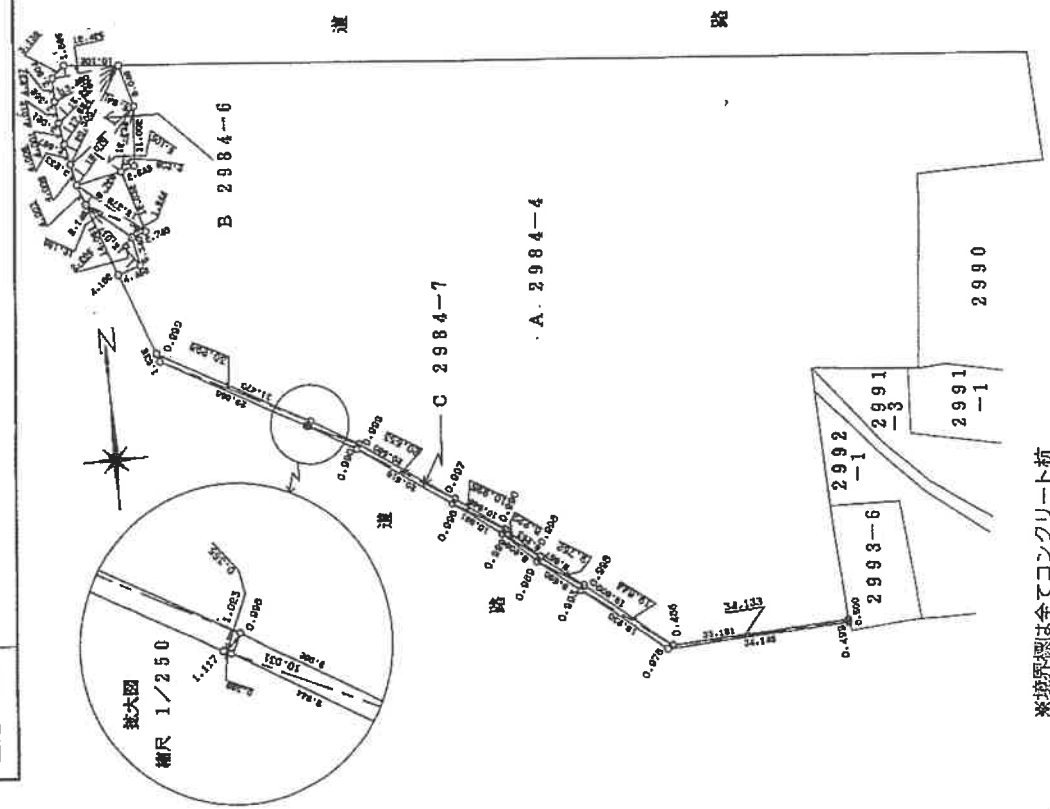
地番	NO	底辺	高さ	倍	面積	地積
B 2984 -5	イ	12.425	×	1.885	=	23.421125
	ロ	13.480	×	3.904	=	52.625920
	ハ	15.228	×	3.362	=	51.196536
	ニ	17.554	×	3.021	=	53.030634
	ホ	20.305	×	2.697	=	54.762585
	ヘ	20.305	×	5.941	=	120.632005
	ト	18.076	×	3.233	=	58.439708
	チ	12.238	×	2.208	=	27.021504
	リ	18.076	×	5.105	=	92.277980
	ヌ	15.378	×	6.725	=	103.417050
	ル	12.186	×	2.146	=	33.001188
	ヲ	15.017	×	1.944	=	23.689584
	ヅ	15.017	×	2.265	=	34.013505
	カ	15.017	×	4.162	=	62.500754
合 計		790.030078				395.01 ㎡
面 積		395.0150390		㎡		
坪 数		119.49				
C 2984 -7	イ	31.470	×	0.999	=	31.438530
	ロ	30.298	×	1.023	=	30.994854
	ハ	1.117	×	0.355	=	0.398535
	ニ	10.031	×	0.996	=	9.990876
	ホ	10.031	×	0.990	=	9.930690
	ヘ	20.580	×	0.999	=	20.559420
	ト	20.553	×	0.997	=	20.491341
	チ	10.995	×	0.996	=	10.951020
	リ	10.995	×	0.990	=	10.885050
	ヌ	8.222	×	0.999	=	8.213778
	ル	8.222	×	0.998	=	8.205556
	ヲ	9.752	×	0.989	=	9.644728
	ヅ	9.752	×	0.993	=	9.683736
	カ	19.644	×	0.998	=	19.604712
A 2984 -4	エ	19.644	×	0.978	=	19.211832
	セ	34.133	×	0.486	=	16.588638
	テ	34.145	×	0.499	=	17.038355
	ト	34.145	×	0.499	=	17.038355
合 計		253.829651				126.91 ㎡
面 積		126.9148255		㎡		
坪 数		38.39				
A 2984 -4	地 積	11969.7768400		㎡		
	公 積	521.9298545		㎡		
	総 計	11447.8469755		㎡		11447.84 ㎡
	現 坪	3462.97				

2984-4-27

地番

土地の所在

本庄市東台一丁目



(単位はメートル)

申請人

年 1月 20日(作製)

作製者

(東京土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小したものです

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。
(さいたま市地方公務局本店出張所寄贈)
令和6年11月26日 福岡法務局

令和6年11月26日

福阿法務局

例品如

15

地圖整理番号: W65877

A3版をA4版に縮小したものです

[illegible]