

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 6年 4月23日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

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 6年 5月15日 午前 9時00分から 令和 6年 5月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月12日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部
特別売却 実施期間	令和 6年 6月 3日 午前10時00分から 令和 6年 6月14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 6年 4月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお, 入札期間最終日の入札受付は, 午後5時で終了となります。	



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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	8,550,000 6,840,000	一括	1,710,000	44,498	8,339
1	3,640,000				
2	4,910,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 春日部市豊町五丁目
地 番 9番31
地 目 宅地
地 積 104.43平方メートル
- 2 所 在 春日部市豊町五丁目9番地31
家屋 番号 9番31
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 45.13平方メートル
2階 40.16平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 8日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

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】

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

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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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。（このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 春日部市豊町五丁目 |
| | 地 番 | 9番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市豊町五丁目9番地31 |
| | 家屋 番号 | 9番31 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.13平方メートル
2階 40.16平方メートル |



令和5年(ケ)第111号
令和5年12月26日受理
令和6年1月24日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所越谷支部
執行官 佐藤 公康

(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 | 春日部市豊町五丁目 |
| | 地 番 | 9番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市豊町五丁目9番地31 |
| | 家屋 番号 | 9番31 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.13平方メートル
2階 40.16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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が物件1土地に下記物件2建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: 1階 平方メートル 2階 平方メートル													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積:</td> <td></td> </tr> </table>		種類:		構造:		床面積:							
種類:														
構造:														
床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	令和	年()	第	号	保管開始日	令和	年	月	日	
地方裁判所	支部	令和	年()	第	号									
保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

(2枚目)

その他の事項

■ 目的土地（物件1）関係

- 1 目的土地と隣接地の境界については、門扉やブロック・フェンス塀等および道路等の接面により区分されておりおおむね明瞭である。
- 2 債務者兼所有者によれば、境界等のトラブルはないとのことである。
- 3 物件1に接面する地番5-19は国土交通省の所有する公衆用道路である（登記上の地目も同様である）。
- 4 債務者兼所有者によれば、大雨時にも前面道路（地番5-19）等の冠水はないとのことである。

■ 目的建物（物件2）関係

- 1 目的建物はおおむね経年相当の汚れ、損傷であると認められるが、他に目立った損傷は見られなかった。
- 2 目的建物2階洋間に小屋裏収納（約3畳弱）が存在する（写真⑫参照）。
- 3 目的建物1階和室と2階洋室に天窗が存在する（写真④⑬参照）。
- 4 目的建物内で小型犬が2匹飼育されている。

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

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 目的建物には、私が居住しています。2 境界等のトラブルはありません。3 シロアリ被害や雨漏りはないと思います。4 大雨時にも前面道路等が冠水したことはありません。5 キッチンの換気扇が故障しています。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(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)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況および関係者の陳述等から2枚目記載のとおり認定した。

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

(5枚目)

(調査経過用)

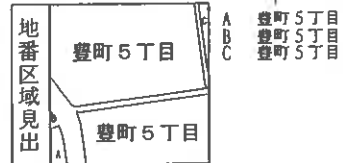
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月26日(火) 15:15-15:25	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 立入調査依頼文書差置き
令和6年1月9日(火) 17:00-17:05	物件所在地	立入調査依頼文書再差置き(解錠予告)
令和6年1月15日(月) 10:50-11:30	物件所在地	物件調査・写真撮影 評価人, 解錠技術者, 立会人同行 債務者兼所有者より聴取
令和6年1月24日(水) 13:05-13:10	さいたま地方法務局 越谷支局	隣接土地の全部事項証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月15日 目的物件は施錠されており、当職より債務者兼所有者に呼びかけるも応答がなかったため、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(目的物件内部に債務者兼所有者が存在した)。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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。



(写真撮影位置)

A3判をA4判に縮小

請求分	所在	春日部市豊町五丁目		地番	9番31	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和59年12月1日		備付年月日(原図)	補記事項	土地区画整理所在図	

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。

(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)

令和5年11月16日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M50114

登記官

(1/1)

(7枚目)



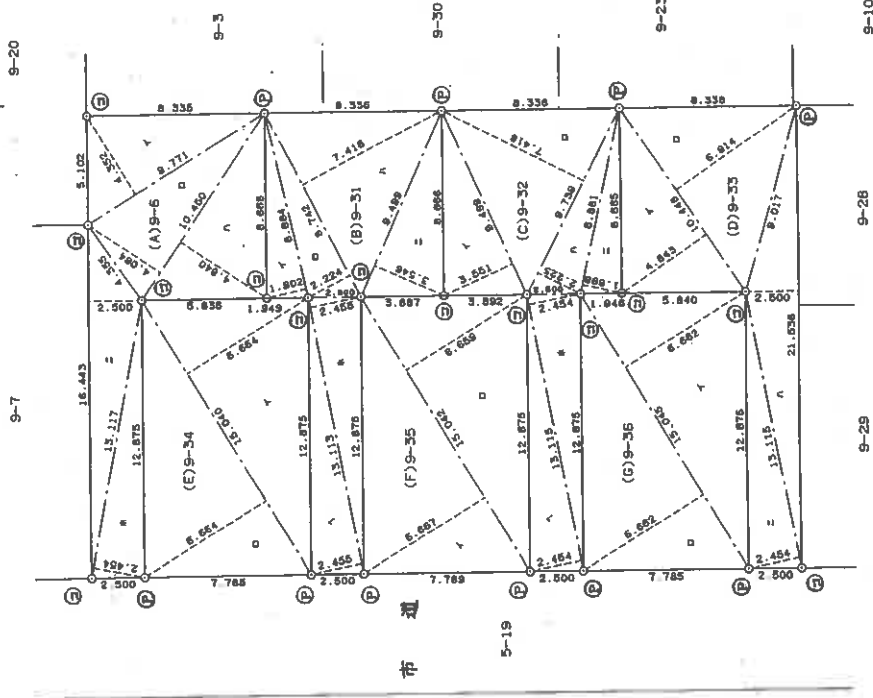
登記年月日：平成12年2月10日

1402458



地積測量図

地番 9-6 9-31 乃至 -36
土地の所在 春日部市豊町五丁目



地積 (A)9-6

符号	長さ	間	高さ	巻	面積
イ	9.771		4.352		42.523992
ロ	10.450		4.064		42.468900
ハ	10.450		4.840		50.576000
ニ	16.443		2.500		41.107500
ヘ	13.117		2.454		32.184210
計					208.866346
1/2					104.4331730
地積					104.43 m ²

地積 (D)9-35

符号	長さ	間	高さ	巻	面積
イ	10.448		4.843		50.599654
ロ	10.448		6.914		72.237472
ハ	21.538		2.500		53.845000
ニ	13.115		2.454		32.184210
計					208.866346
1/2					104.4331730
地積					104.43 m ²

地積 (B)9-31

符号	長さ	間	高さ	巻	面積
イ	8.694		1.902		16.597368
ロ	9.742		2.224		21.666208
ハ	9.742		7.416		72.248572
ニ	9.499		3.546		33.603454
ヘ	13.113		2.455		32.192415
計					208.866346
1/2					104.4331730
地積					104.43 m ²

地積 (E)9-34

符号	長さ	間	高さ	巻	面積
イ	15.040		6.654		100.226560
ロ	15.040		6.654		100.226560
計					200.453120
1/2					100.2265600
地積					100.22 m ²

地積 (C)9-32

符号	長さ	間	高さ	巻	面積
イ	9.499		3.551		33.730949
ロ	9.739		7.418		72.243502
ハ	9.739		2.225		21.659275
ニ	8.981		1.896		16.856138
ヘ	13.115		2.454		32.184210
計					208.866346
1/2					104.4331730
地積					104.43 m ²

地積 (F)9-35

符号	長さ	間	高さ	巻	面積
イ	15.042		6.657		100.265014
ロ	15.042		6.659		100.194578
計					200.449592
1/2					100.2248460
地積					100.22 m ²

地積 (G)9-36

符号	長さ	間	高さ	巻	面積
イ	15.045		6.662		100.229790
ロ	15.045		6.662		100.229790
計					200.459580
1/2					100.2297900
地積					100.22 m ²

凡例	記号	種類	備考	記号	種類	備考
①	石	杭		⑤	金	糸鉄
②	コンクリート	杭		⑥	金	属杭
③	プラスチック	杭		⑦	金	属アレー

製作者 土地家屋調査士 [Redacted] 12年 2月 1日(作製)

申請人 [Redacted] 飯田建設工業株式会社 代表取締役 [Redacted] 縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成12年5月8日

412.5.8

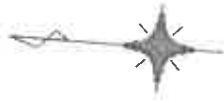
建築物図面

家屋番号 9番31

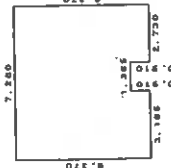
建築物の所在 春日部市豊町5丁目9番地31

各階平面図

2485591

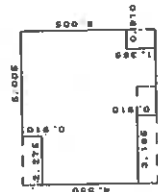


1階

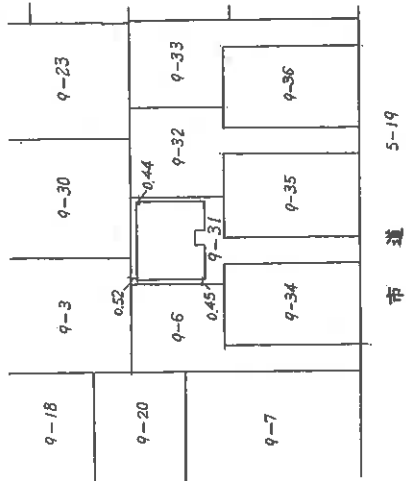


床面積	
6.370 x 3.185	= 20.288450
5.460 x 1.365	= 7.452900
6.370 x 2.730	= 17.350100
合計	45.131450
床面積	45.13 m ²

2階



床面積	
4.550 x 2.275	= 10.351250
5.460 x 3.185	= 17.392500
6.370 x 3.185	= 20.288450
5.005 x 0.910	= 4.554550
合計	40.162850
床面積	40.16 m ²



A3判をA4判に縮小

川口市 土地調査士 家屋	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
川口市 土地調査士 家屋	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品)

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。

(さいたま地方建設局春日部出張所管轄)

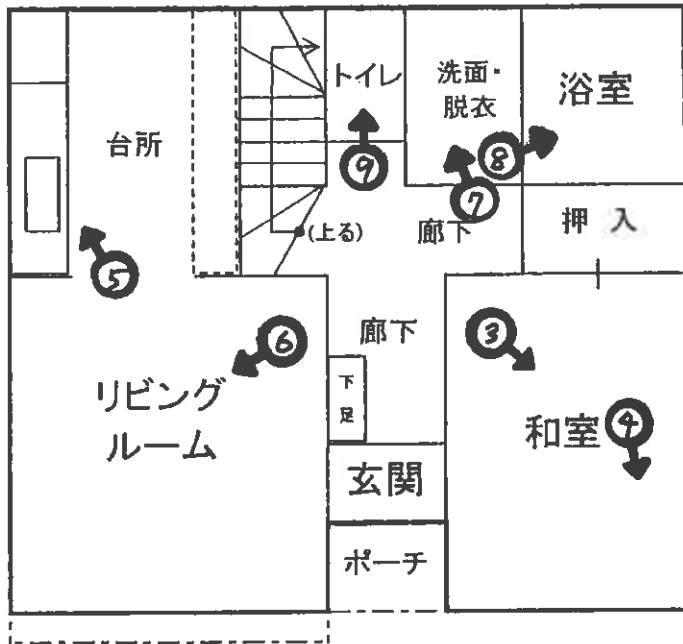
令和5年11月16日

〒都宮地方建設局

登記官

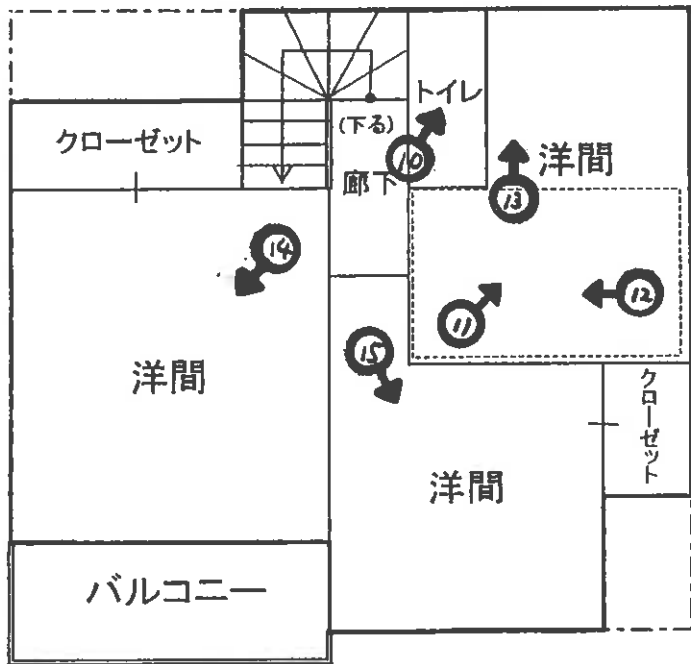
(9枚目)

5(ケ)111 建物間取図(見取図)



1階

(写真撮影位置 ○→)



○ : 上部小屋裏収納
(約6㎡で 室内の最高高さは約94cm)

2階

(10 枚目)



①



目的建物

②



③

(11 枚目)



④



⑤



⑥

(12 枚目)



⑦



⑧



⑨

(13 枚目)



10



11



小屋裏収納

12

(14 枚目)



13



14



15

(15 枚目)



16



17

(16 枚目)

副本

令和5年 (ケ) 第111号

令和6年1月15日 現地調査

令和6年2月14日 評価

さいたま地方裁判所越谷支部

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

三田 和巳

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 春日部市豊町五丁目 |
| | 地 番 | 9番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市豊町五丁目9番地31 |
| | 家屋 番号 | 9番31 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.13平方メートル
2階 40.16平方メートル |

第1 評価額

一括価格(合計)	
金8,550,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,640,000円
物件2(建物)	金4,910,000円

- ①一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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		
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	東武伊勢崎線 春日部 駅の 南西 方約 2.0 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。 接近条件としては、立野小学校まで約530m、大增中学校まで約1.1km。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	居住誘導区域 景観計画区域
画地条件 (規模、形状等)	地積	104.43㎡
	形状	不整形(袋地)
	地勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	南側幅員約7.8m舗装市道(歩道含む)に接面する。接面道路より約30cm高位。 ※建築基準法上の道路で道路幅員は巻尺による簡易計測	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地、駐車場等として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	あり
	下水道	あり
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1の境界については、隣接地との境界のブロック壁や利用状況を基に概測した結果、その形状は公図のとおりと推定される。 2. 物件1は建築基準法上の路地状敷地に該当するため、通常の建築制限に加え、埼玉県建築基準法施行条例第3条等の制限を受ける。詳細については春日部市建築課へ問い合わせされたし。 3. 春日部市ホームページ掲載の荒川及び利根川の洪水ハザードマップ(2021年6月)によると、物件1周辺は浸水想定区域として表示されている。 	

2. 建物の概況・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12年4月26日 新築(登記記載)
	経過年数	約 24 年
	経済的残存耐用年数	約 1 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付タイル仕上
	内 壁	クロス貼、その他
	床	フローリング敷、その他
	設 備	電気、給水等。
	その他	— ※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	天井に亀裂の生じた箇所あり。関係者より、キッチンの換気扇が故障しているとの陳述を得た。経年程度の損傷、歪み、劣化あり。	
建物の利用状況	室内に犬を飼っている。その他は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	2階上部に小屋裏収納部分あり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【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	市場性 修 正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	112,000	0.91	104.43	0.95	1.0	10,110,000

※ 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)

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(標準画地価格)
地価調査基準地 春日部(県)-9	101	100	100	
111,000 円/㎡	×	×	×	= 112,000 円/㎡
	100	101	99	

◇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

◇標準化補正 : 方位 +1%

◇地域格差 : 公示地等が街路条件で劣ることを考量

イ 個別格差 : 方位 +6%、形状 -15% の総和

エ 建付減価 : 建物と敷地・環境との適応の状態等を考慮

オ 市場性修正 : なし

【 物件 2

】(建物)

目的建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、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	170,000	85.29	0.04	580,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\{ 1 / (24 + 1) \times (1 - 0.05) \} = 0.04$$

観察減価率 - 5 %

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、収益還元法については目的物件が戸建住宅であり、通常の賃貸市場にはそぐわないものであるため、適用しなかった。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	10,110,000	0.55	法定地上権	5,560,000

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	10,110,000	- 5,560,000		1.0	0.8	3,640,000
2	580,000	+ 5,560,000	1.0	1.0	0.8	4,910,000
一括価格(合計)						8,550,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2評価の条件欄記載の不動産市場の特殊性等を考慮した

第6 参考とした価格資料

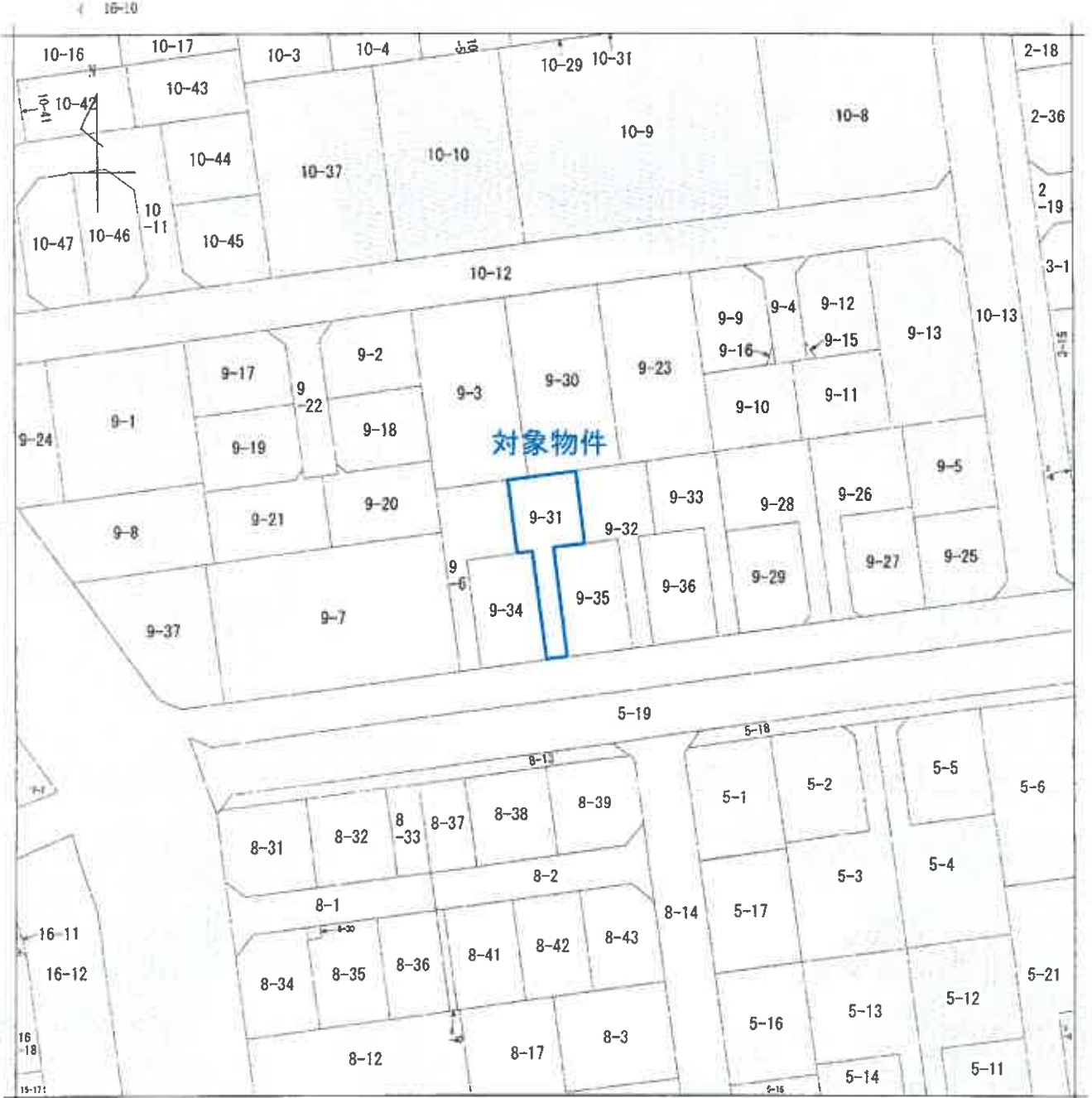
地価調査価格	(春日部(県) - 9)
所 在	春日部市豊町5丁目15番4
価 格	111,000円/㎡
位 置	東武伊勢崎線「春日部駅」 約2.0km
価格時点	令和5年7月1日
地 積	109 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北西側幅員6m市道に接面
用途指定等	第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取図(見取図)

以 上





(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。



A3版をA4版に縮小したものです。

請求部	所在	春日部市豊町五丁目			地番	9番31		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年12月1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春日部出張所管轄)

令和5年11月16日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M50114

登記官

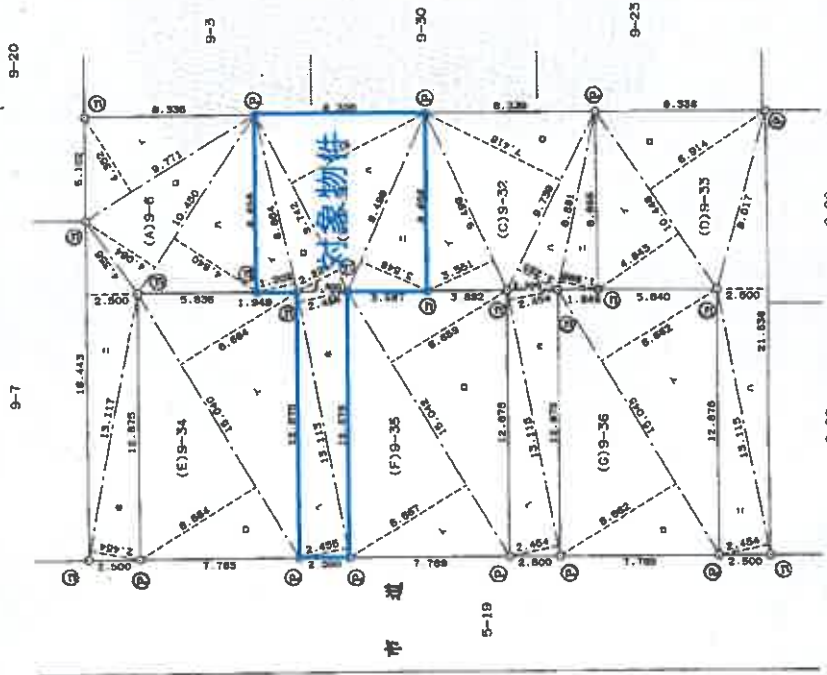
登記年月日：平成12年2月10日

1402458



地積測量図

地番 9-6
9-31 乃至 -36
土地の所在 春日部市豊町五丁目



測算 (A)9-6

項目	長さ	高さ	積算面積
イ	9.771	4.392	42.523592
ロ	10.450	4.064	42.469900
ハ	10.450	4.040	50.578000
ニ	16.443	2.500	41.107500
ホ	13.117	2.454	32.189118
計			208.696910
1/2			104.434050
取積			104.43 m ²

測算 (B)9-31

項目	長さ	高さ	積算面積
イ	8.894	1.902	16.897998
ロ	9.742	2.224	21.669208
ハ	9.742	7.418	72.248672
ニ	9.489	3.346	33.693454
ホ	13.113	2.455	32.192415
ハ	13.113	2.455	32.192415
計			208.675932
1/2			104.432960
取積			104.43 m ²

測算 (C)9-32

項目	長さ	高さ	積算面積
イ	9.498	3.951	35.750949
ロ	8.788	7.418	72.243902
ハ	9.739	2.225	21.669275
ニ	8.891	1.896	16.861138
ホ	13.115	2.454	32.186210
ハ	13.115	2.454	32.186210
計			208.666994
1/2			104.433490
取積			104.43 m ²

測算 (D)9-33

項目	長さ	高さ	積算面積
イ	10.448	4.843	50.589664
ロ	10.448	6.314	72.237472
ハ	21.558	2.500	53.945000
ニ	13.115	2.454	32.186210
計			208.666994
1/2			104.433490
取積			104.43 m ²

測算 (E)9-34

項目	長さ	高さ	積算面積
イ	15.040	6.664	100.228560
ロ	15.040	6.664	100.228560
計			200.457120
1/2			100.228560
取積			100.22 m ²

測算 (F)9-35

項目	長さ	高さ	積算面積
イ	15.042	6.667	100.285014
ロ	15.042	6.669	100.194878
計			200.479892
1/2			100.224946
取積			100.22 m ²

測算 (G)9-36

項目	長さ	高さ	積算面積
イ	15.045	6.662	100.229790
ロ	15.045	6.662	100.229790
計			200.459580
1/2			100.229790
取積			100.22 m ²

A3版をA4版に縮小したものです。

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士 [Redacted] 2年 2月 1日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(さいたま市地方裁判所春日部出張所管轄)
令和5年11月16日 宇都宮地方裁判所 登記官

登記年月日：平成12年5月8日

4,23,5,8

建築物平面図

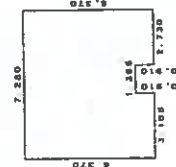
各階平面図

2485591

家屋番号 9番31

建築物の所在 春日部市豊町5丁目9番地31

1階

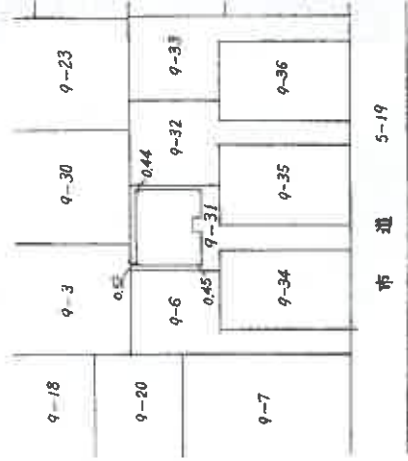


床面積	床面積
6.370 x 3.185 = 20.288450	
2.460 x 3.355 = 8.252700	
8.370 x 2.730 = 22.849100	
合計	45.131450
床面積	45.13 m ²

2階



床面積	床面積
4.550 x 2.275 = 10.351250	
5.460 x 0.910 = 4.968600	
6.370 x 3.185 = 20.288450	
5.005 x 0.910 = 4.554450	
合計	40.162750
床面積	40.16 m ²



A3版をA4版に縮小したものです。

作製者 土地調査士 家屋

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

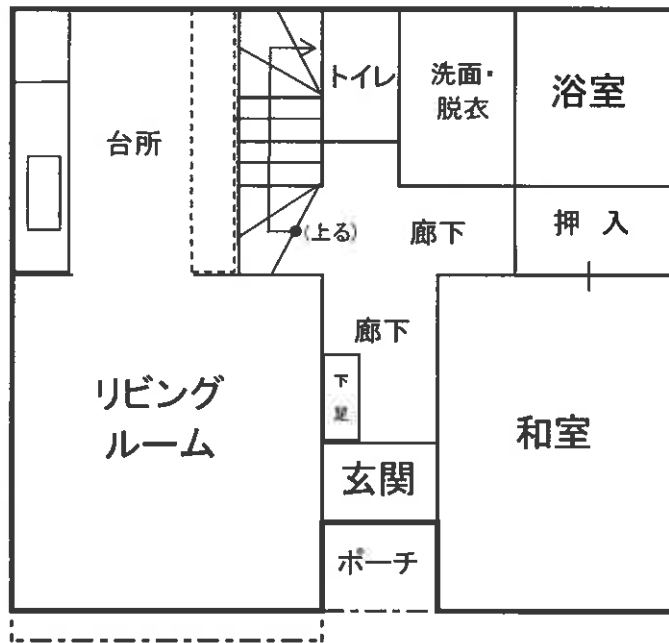
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会印)

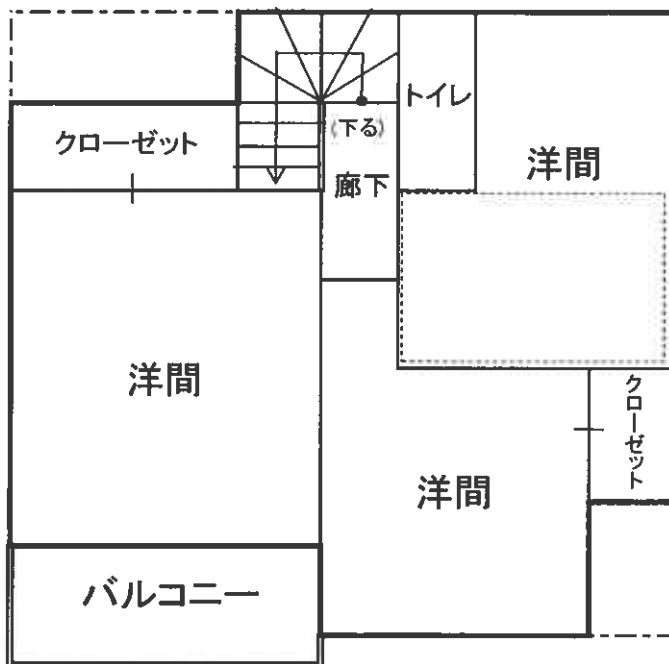
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
さいたま地方裁判所春日部出張所官轄
令和5年11月16日 春日部地方裁判所

登記官

5(ケ)111 建物間取図(見取図)



1階



 : 上部小屋裏収納
 (約6㎡で 室内の最高高さは約94cm)

2階