

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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 八 塚 智 子

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)
1~4	23,258,000 18,606,400	一括	4,651,600	74,948	21,413
1	2,980,000				
2	40,000				
3	8,000				
4	20,230,000				
備考					



物件目録

1 所 在 春日部市道口蛭田字前耕地  
地 番 120番7  
地 目 宅地  
地 積 103.23平方メートル

2 所 在 春日部市道口蛭田字前耕地  
地 番 120番3  
地 目 公衆用道路  
地 積 144平方メートル

持分7分の1

3 所 在 春日部市道口蛭田字前耕地  
地 番 120番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 27平方メートル

持分7分の1

4 所 在 春日部市道口蛭田字前耕地120番地7  
家屋 番号 120番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 41.40平方メートル  
2階 44.71平方メートル  
3階 26.91平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月25日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 八 塚 智 子

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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4】

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 春日部市道口蛭田字前耕地  
地 番 120番7  
地 目 宅地  
地 積 103.23平方メートル

2 所 在 春日部市道口蛭田字前耕地  
地 番 120番3  
地 目 公衆用道路  
地 積 144平方メートル

持分7分の1

3 所 在 春日部市道口蛭田字前耕地  
地 番 120番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 27平方メートル

持分7分の1

4 所 在 春日部市道口蛭田字前耕地120番地7  
家屋 番号 120番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 41.40平方メートル  
2階 44.71平方メートル  
3階 26.91平方メートル



令和5年(ケ)第103号  
令和5年12月15日受理  
令和6年1月26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 春日部市道口蛭田字前耕地  
地 番 120番7  
地 目 宅地  
地 積 103.23平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 春日部市道口蛭田字前耕地  
地 番 120番3  
地 目 公衆用道路  
地 積 144平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
- 3 所 在 春日部市道口蛭田字前耕地  
地 番 120番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 27平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
- 4 所 在 春日部市道口蛭田字前耕地120番地7  
家屋 番号 120番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 41.40平方メートル  
2階 44.71平方メートル  
(1-1枚目)



物 件 目 録

3階 26.91平方メートル

所有者 A

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1～3
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2, 3) □雑種地(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A □その他の者( ) 上記の者が物件1土地に下記物件4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4
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: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	■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A □その他の者( ) 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している。 □「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 □ある { 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	■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

(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、境界標やブロック・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 物件1の東西の塀の中心付近がおおよそ境界線と一致する（写真⑳㉑参照）。それぞれ塀の所有者は不明である。
- 3 西側の塀に破損が見られ、大きな地震等があれば倒壊の可能性があると思料される（写真㉒参照）。
- 4 物件1駐車スペースに車両2台が放置されている（写真①②③参照）。

■ 目的土地（物件2, 3）関係

- 1 物件2, 3は一体画地で近隣住民の共用私道である現況公衆用道路である（物件2は位置指定道路である）。
- 2 物件2土地の南側に東京電力の電柱が存在する（写真㉓参照）。
- 3 物件2土地東側がゴミ集積場として使用されている（写真㉔参照）。
- 4 物件1に隣接する地番120-2は春日部市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）。

■ 目的建物（物件4）関係

- 1 目的建物は築浅でおおむね良好に維持がなされている。2階トイレのストッパー破損（写真㉕参照）の他、壁のクロス等に一部破損が見られた（写真⑩⑬⑰⑱参照）。
- 2 室内は家財等で雑然としている。
- 3 東武線から至近のため、電車の通過時に騒音が感じられた。

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

(3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

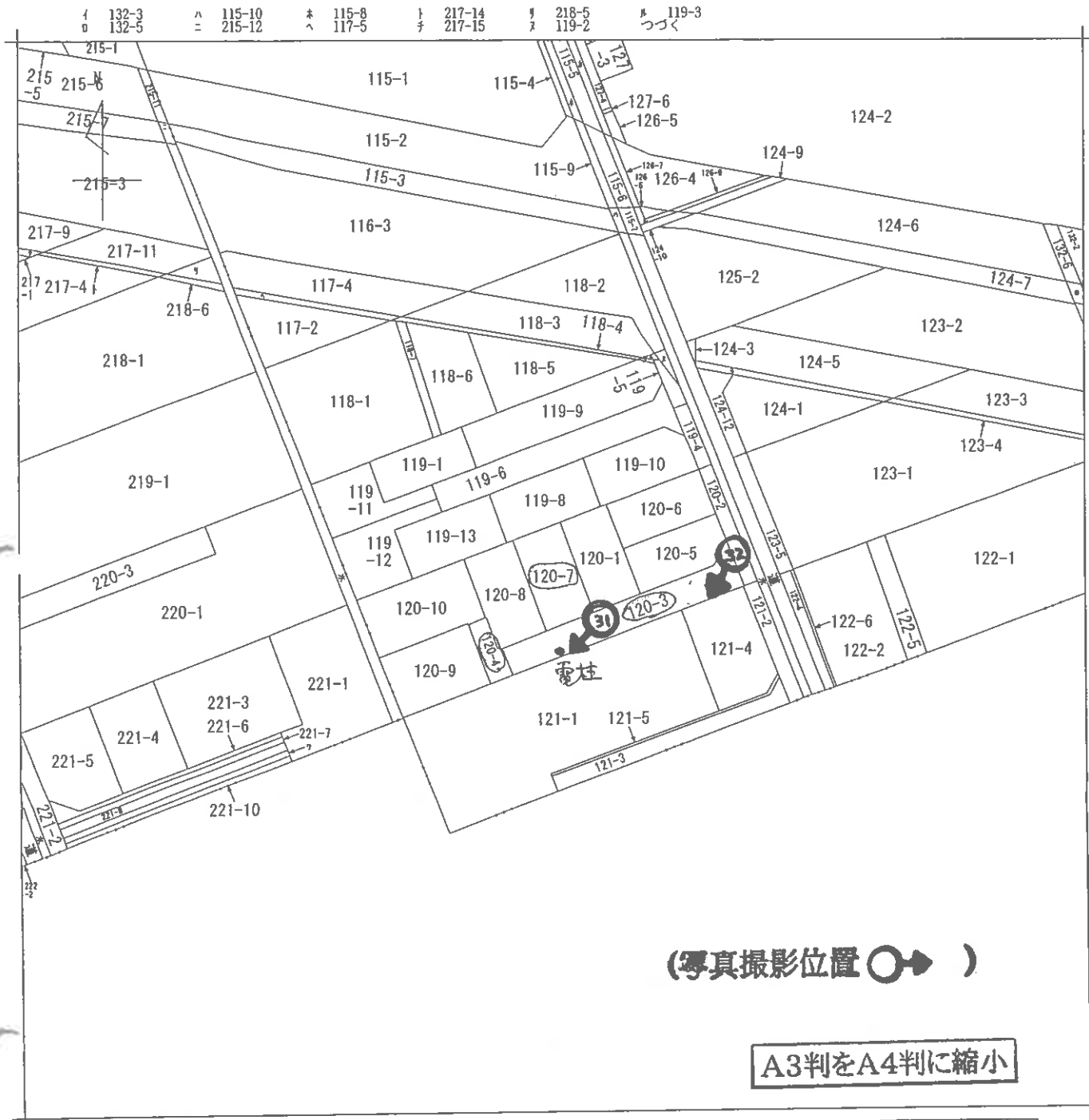
(4枚目)

(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19日(火) 16:15-16:30	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5年12月27日(水) 9:30-9:35	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) 15:00-15:30	物件所在地	物件調査・写真撮影 評価人, 立会人, 解錠技術者同行
令和6年1月19日(金) 9:30-9:35	さいたま地方法務局 春日部出張所	隣接土地地番 120-2 の全部事項証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年1月15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ところ、債務者不在かつ未施錠であったため、立ち合いの下現況調査を実施した。</p> <p>□ 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 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

( 5 枚目)



(写真撮影位置)

A3判をA4判に縮小

(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。

地番区域見出  
道口蛭田

請求部	所在	春日部市道口蛭田字前耕地				地番	120番7	
出力尺	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。

(さいたま地方務局春日部出張所管轄)  
令和5年11月2日  
広島法務局

請求番号：30-1  
(1/2)

登記官



(6-1 枚目)

7 119-7  
7 221-9  
8 (128-4+129  
-7)  
3 124-11  
7 124-2  
1 126-8

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年10月25日

1300520

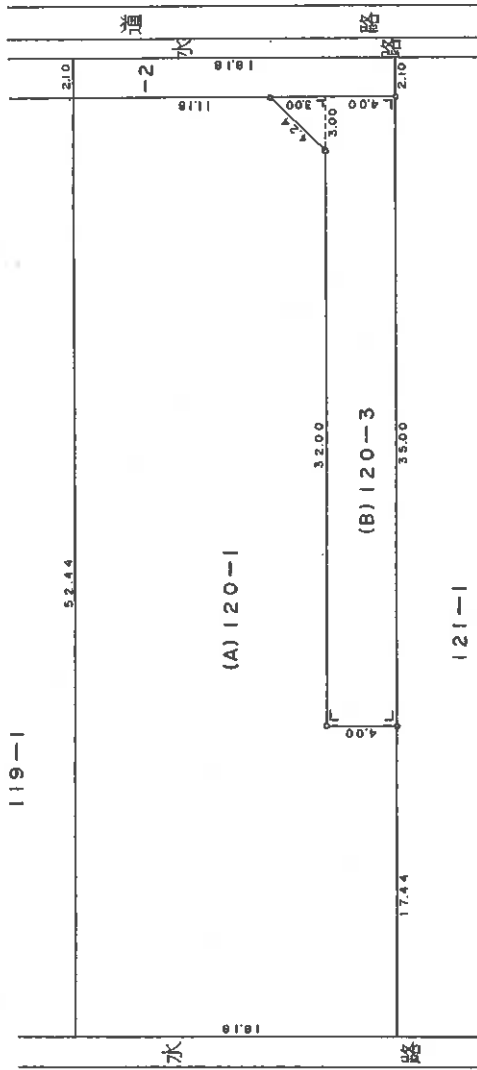
番 / 20-3

土地の所在  
春日部市大字道口蛭田字前耕地  
春日部市

地積測量図

S51.10.25

作製年月日	昭和51年10月23日
作製者	埼玉県越谷市 土地家屋調査士
申請人	[Redacted]



求積

$$\begin{aligned} (A) 120-1 & 9.52 \times 3.00 = 28.56 \text{ m}^2 \\ (B) 120-3 & 4.00 \times 35.00 + 3.00 \times 3.00 \times 1/2 = 144.5000 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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春日部出張所管轄)  
 令和5年11月2日 広島法務局

(7 枚目)



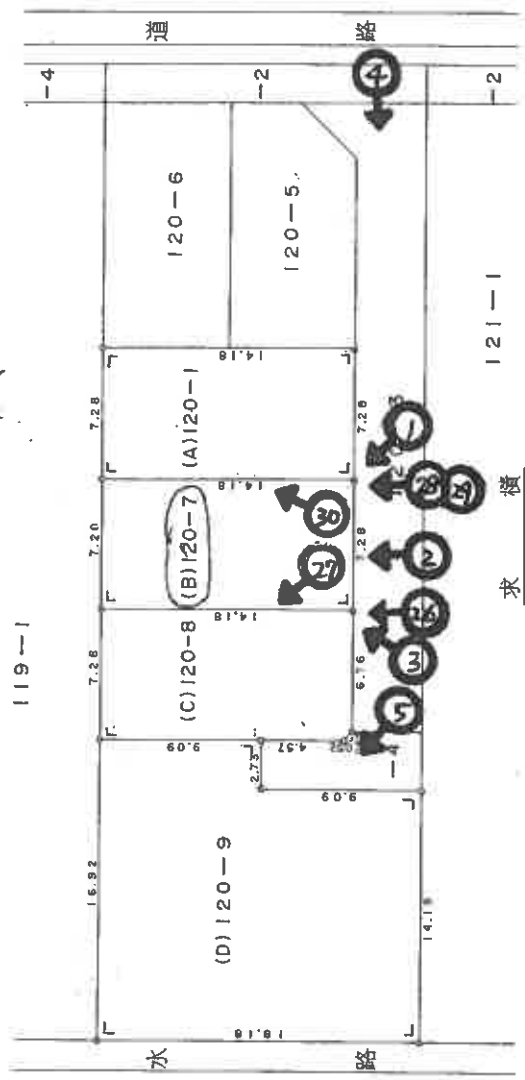
登記年月日：昭和52年1月19日

1306523

地番	120-1, -7, -8, -9
土地の所在	春日部市大寺道口炬田字前耕地 春日部市

作製年月日	昭和52年1月14日
作製者	埼玉鳳越谷市 土地家屋調査士
申請人	[Redacted]

地積測量図



(A)120-1	7.28 X 14.18	= 103.2304M <sup>2</sup>
(B)120-7	7.28 X 14.18	= 103.2304M <sup>2</sup>
(C)120-8	7.28 X 14.18 - 0.52 X 0.52 X 1/2	= 103.0952M <sup>2</sup>
(D)120-9	9.09 X 16.92 + 9.09 X 14.19	= 282.7899M <sup>2</sup>

(写真撮影位置) (Symbol: camera icon with arrow)

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

(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書面である。  
 (さいたま地方支務局春日部出張所管理)  
 令和5年11月2日 国土支務局

(8枚目)

請求番号：30-2

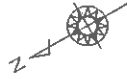
登記年月日：令和4年2月28日

建築物図面図

家屋番号 120番7

建築物の所在 春日部市道口姪田字前株地120番地7

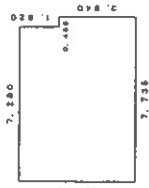
各階平面図



1階

求積表

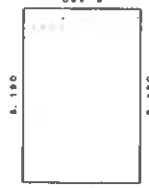
7.280 x 5.460 = 39.748800  
 0.455 x 3.640 = 1.656200  
 計 41.405000  
 床面積 41.40㎡



2階

求積表

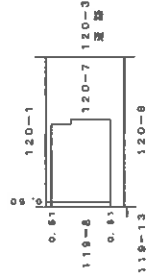
8.190 x 5.460 = 44.717400  
 床面積 44.71㎡



3階

求積表

2.730 x 5.460 = 14.905800  
 0.910 x 2.275 = 2.070250  
 3.640 x 2.730 = 9.937200  
 計 26.913250  
 床面積 26.91㎡



A3判をA4判に縮小

埼玉県春日部市  
士地 建築士  
家造 藤澤士  
(令和4年2月24日作成)

作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

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。

(さいたま地方事務局長春日部出張所官署)

令和5年11月2日

広尾法務局

登記番

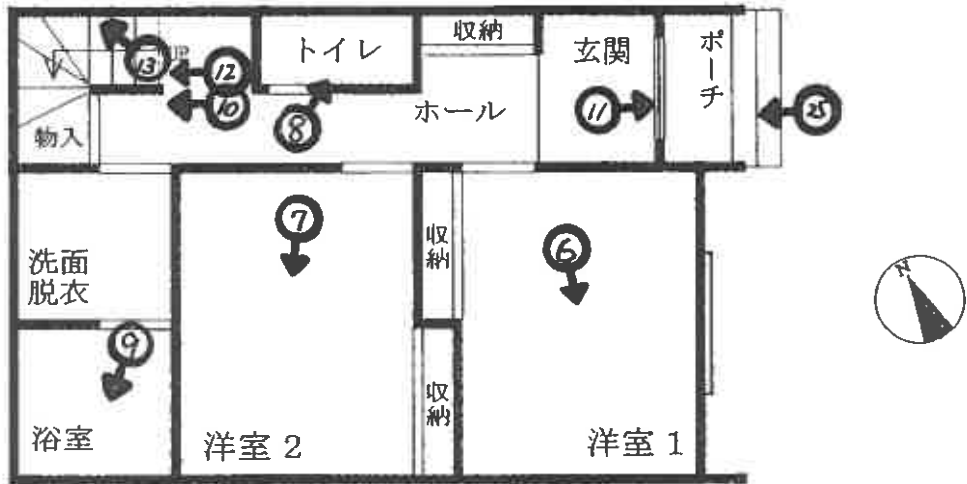
(9 枚目)

請求番号：30-3

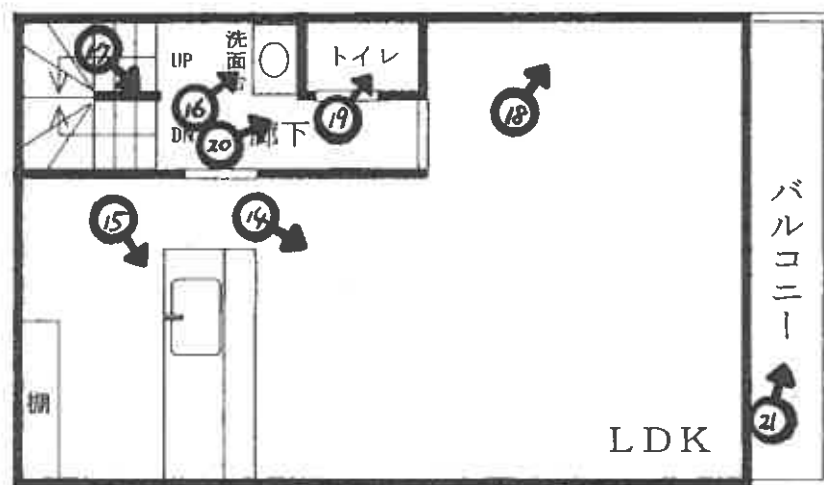
# 建物見取図

令和 5 年 (ケ) 第 103 号

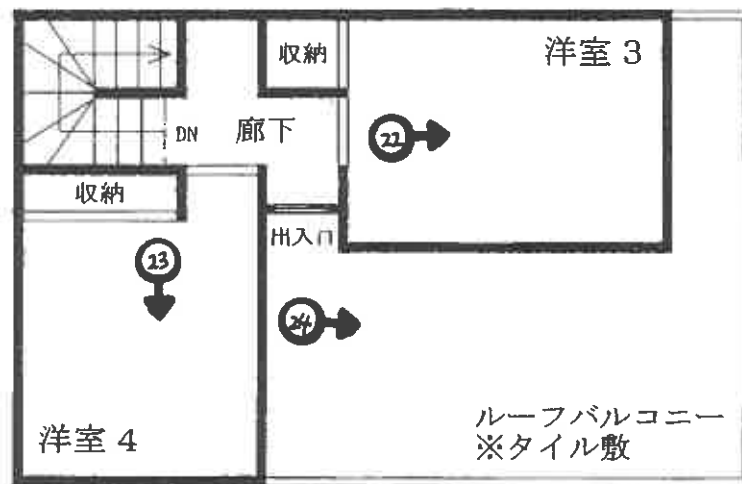
1階平面図



2階平面図



3階平面図



(写真撮影位置 ○➡ )

( 10 枚目 )



①



②



③

( // 枚目)



④



⑤



⑥



7



8



9

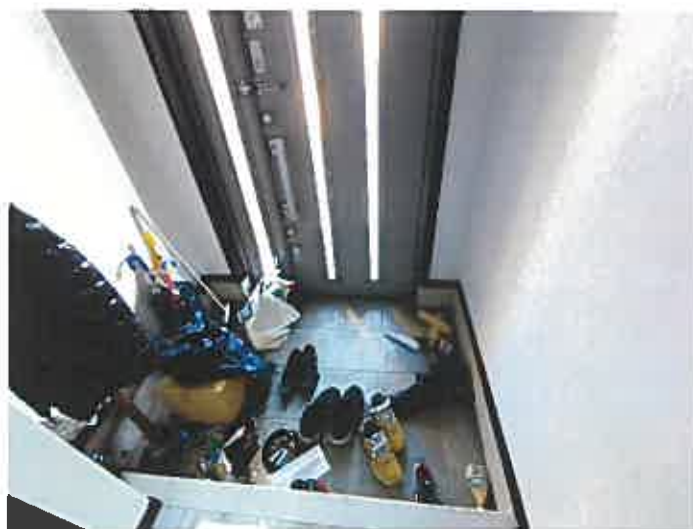
(13 枚目)





剥離

10



11



12

(14 枚目)



剥離

13



14



15

(15 枚目)





16



へこみ  
(こぶし大)

17



汚損

18



19



損壊

20



21



22



23



24

(18 枚目)



25



26

境界標



亀裂

27

(19 枚目)





28

境界標



29



30

(20 枚目)



31



32

(2/ 枚目)

令和 5年(ケ) 第 103 号  
令和 6年 1月 15日 現地調査  
令和 6年 2月 9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

中 島 信 吾

物 件 目 録

1 所 在 春日部市道口蛭田字前耕地  
地 番 120番7  
地 目 宅地  
地 積 103.23平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市道口蛭田字前耕地  
地 番 120番3  
地 目 公衆用道路  
地 積 144平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 春日部市道口蛭田字前耕地  
地 番 120番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 27平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 春日部市道口蛭田字前耕地120番地7  
家屋 番号 120番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 41.40平方メートル  
2階 44.71平方メートル



物 件 目 録

3階 26.91平方メートル

所有者 A

## 第1 評価額

一括価格	
金 23,258,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,980,000円
物件2 (土地)	金 40,000円
物件3 (土地)	金 8,000円
物件4 (建物)	金 20,230,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地 番 地 目 地 積	同上	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	同上	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	同上	
物件 番号	特 記 事 項		
2・3	持分所有形態の共用私道		

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1～3）

位置・交通	物件は、東武野田線「豊春」駅の南西方約550m※、又は、同線「東岩槻」駅の東方 約980m※に位置する。 (※道路距離以下同じ)	
付近の状況	一般住宅が多い中に共同住宅等も見られる住宅地域 接近条件として、豊春小学校まで約1.1km、豊春中学校まで約1.4km。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率	市街化区域 第一種住居地域※、第一種中高層住居専用地域 60%※、60% 200%※、200% ※北西方で近接する東武鉄道野田線の南東側線路敷境界から50m以内の地域で、物件1は全体、物件2は過半、物件3は一部が含まれる。また、50m超の地域は後者となる。 (詳細については春日部市都市計画課にて問い合わせの事)
考慮しない一般的な規制)	防火規制 その他の規制	なし ①春日部市景観条例 ②居住誘導区域内
画地条件	地積          形状 地勢 その他	① 103.23㎡ (物件1:宅地) 物件1は、昭和時代に小規模開発された区画の一面地で、法務局備付けの測量図(平板測量による面積計算)があり、間口奥行等(各辺長)のレーザー距離計使用による簡易概測も当該測量図記載数量と概ね一致した。 境界標は、隣接地と接する4ヶ所の角すべてにおいて目視確認可能(南東角のみコンクリート杭で他は金属プレート)である。以上より、実測との誤差は微小と思われるが、精度の観点から最新機器による再測量が望まれる。 ② 144㎡ (物件2:公衆用道路) 27㎡ (物件3:公衆用道路) 物件2・3は、一体画地で近隣住民の共用私道(持分所有形態で公簿・現況とも公衆用道路)となっている。また、其々法務局備付けの測量図(平板測量による面積計算)があり、概測幅員・延長距離等について、レーザー距離計使用による簡易概測も当該測量図記載数量と概ね一致した。 一体画地での境界標は、当該測量図に記載された隣接地と接する全9ヶ所の内、3ヶ所で目視確認可能(東側市道接続部分1ヶ所が市の境界標、物件2、3が接続する隅切り部分2ヶ所がコンクリート杭)であり、判然としない箇所は、各々の交差部分と推定される。 ① 長方形 ② 不整形(带状画地で隅切り部分あり) ①②とも、ほぼ平坦 地盤はやや軟弱と推定される。 春日部市提供の内水(浸水)ハザードマップによれば、本件対象地を含む周辺エリアは道路冠水箇所等(H16.10～R元.10)に含まれていないが、地域一帯は利根川・荒川の浸水想定区域内である。 地震ハザードマップでは、液状化危険度が低い地域。 (道路冠水箇所、浸水深数値、液状化危険度等は市のHP参照)

<p>接面道路の状況</p>	<p>①物件1は、南東側で概測幅員約4～4.1m舗装私道※に接面する。  ※過半を占める物件2の土地(公衆用道路)は、建築基準法42条4項3号の指定道路(H25.10.1 整理番号S51-260 幅員4m 延長35m)  南東側対面のアパート敷地(121番1の土地)が約10cm後退しており、当該部分の実測幅員は約4.1m  ※物件3は幅員が4m未満であるため、建築基準法上は敷地(延長部分)扱いとの事。(春日部市建築課にて聴取)</p> <p>②物件2・3(一体画地)は、北東側で概測幅員約7.5m舗装市道※に接続する。  当該接面道路(市道No.4-472)は、平成25年10月1日施行の「春日部市開発事業の手続き及び基準に関する条例(建築基準法42条1項による生活道路6mの整備)」が適用される道路区域(道路の中心から3m後退を要する)に該当するが、春日部市道路管理課にて事前調査を行ったところ、本件土地の接面部分は既に整備済であり、当該条例に基づく道路後退は無いとの回答を得た。  (以上、詳細は春日部市建築指導課及び道路管理課で確認の事)。</p> <p>物件1は、接面道路(上記①)より0～約0.3m高い。  物件2・3(一体画地)は、接続道路(上記②)とほぼ等高。</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件1は、建物(物件4)の敷地、庭、駐車スペース等  隣地境界は南東側道路出入口部分を除き、北東・南西側がブロック塀(両側とも隣地との境界線上に設置されている旧来のもので共有物と推定)、背面北西側がメッシュフェンス(境界標の位置から見て敷地内の設置と推定)等で囲われほぼ明確である。  ※凡その概要及び破損状況、動産等については、執行官の現況調査報告書参照  また、ブロック塀際(花壇等)には雑草が繁茂している。</p> <p>物件2・3(一体画地)は、公衆用道路(前記①の私道で近隣住民の持分所有形態)  ※物件2の隣接地の概要、及び電柱やゴミ集積所等の位置関係は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：あり  ガス配管：引込可(オール電化仕様のため利用なし)  下水道：あり</p>
<p>特記事項</p>	<p>なし</p>

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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(登記記載)： 令和 4 年 2 月 23 日 新築 経過年数： 約 2 年 経済的残存耐用年数： 約 28 年
仕 様	構造： 木造 3階建 屋根： スレートぶき 外壁： サイディング、その他 内壁： クロス、その他 床： フローリング、その他 設備： 電気、給排水等 その他： オール電化仕様(IHキッチンヒーター、LDK床暖房、ヒートポンプ給湯器)、換気システム(浴室・トイレ)、風呂(浴室乾燥暖房・浴室TV)、火災警報器、トイレは温水洗浄便座(2F)等 ※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（株式会社ロイヤル企画施工） ※建物完了検査記録あり (交付年月日R4.3.7 第 SJK-KZ215239460 号)
保守管理の状態	普通 築2年程度の建物で外部・内部とも特に大きな不具合や損傷等は見られず、雨漏り跡や床の撓み、傾斜等も確認されなかった。シロアリ駆除施工は不明。 水回りの不具合や設備のトラブル等は不明。 室内の軽微な損傷等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。 なお、室内は家財や生活用品等で雑然としている。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	北西方の東武野田線敷に近接するため、電車通過音が懸念される。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (宅地)

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	85,500	0.95	103.23	0.99	1.00	8,300,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 春日部(県) -14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $84,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.7/100 \times 100/101 \times 100/98 = 85,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : (方位) +1

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近、環境(水害・地盤リスク、隣接不動産の状況等も比較)、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 計 -5

(方位) +4 (行止まり私道) -4 (接面間口) ±0  
 (規模形状) ±0 (幅員) -3 (住環境) -2 ※線路敷・ゴミ集積所近接

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態(動産等放置の影響も勘案)を考慮した。

オ 市場性修正 : なし

#### ② 物件2・3 (私道: 公衆用道路)

物件2・3は共用(持分所有形態)の道路敷であるので、当該土地の性格等を考慮して、以下の通り土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	道路 価値率 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	85,500	0.03	144	1 / 7	50,000
3	85,500	0.03	27	1 / 7	10,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 春日部(県) -14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $84,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.7/100 \times 100/101 \times 100/98 = 85,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 標準画地価格の算定過程は上記①に同じ

イ 道路価値率 : 物件2・3(一体画地)の私道価値率を3%と査定

### ③ 物件4(建物)

目的建物の再調達原価を、ここ数年高騰する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、建物価格を次のとおり求めた。

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
4	206,000	113.02	0.89	20,720,000

#### ウ 現 価 率

経過年数2年、経済的残存耐用年数28年、観察減価率5%(維持管理の状態や使用状況等ほか、木造3階建築浅中古建物の市場性も考慮)として、以下の通り査定した。

(計算式)  $28 / (2+28) \times (1-0.05)$



## 2 評価額の判定

前記で求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件4の建物については当該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、目的物件が収益性より居住性を重視する木造3階建の戸建住宅でやや個別性が強く、且つ通常の賃貸市場も未成熟であったため、適用出来なかった。

### 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	8,300,000	0.55	法定地上権	4,570,000

### 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	8,300,000	-4,570,000		1.0	0.8	2,980,000
2	50,000			1.0	0.8	40,000
3	10,000			1.0	0.8	8,000
4	20,720,000	+4,570,000	1.0	1.0	0.8	20,230,000
一括価格(合計)						23,258,000

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競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

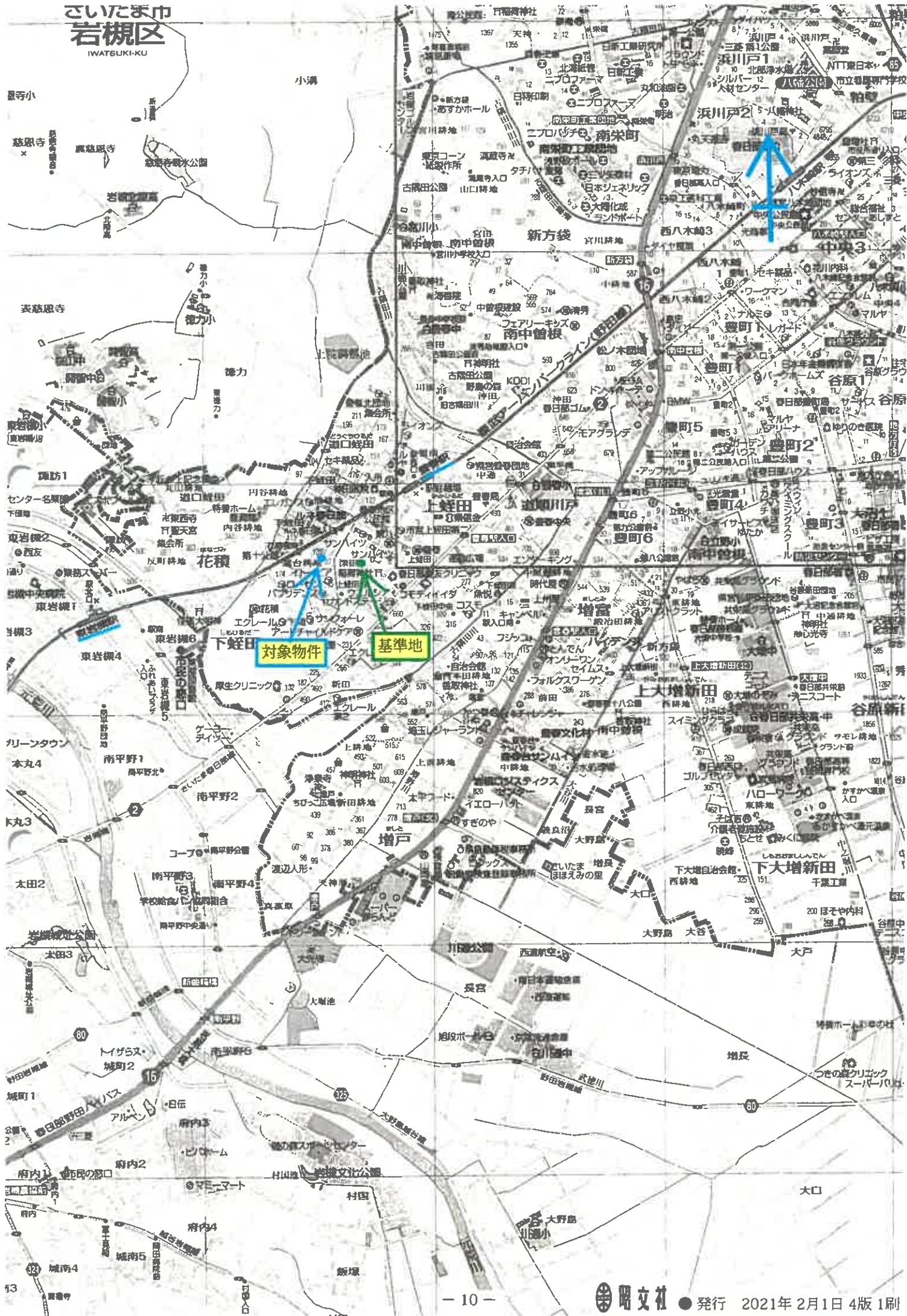
地 価 調 査 : 春日部(県) -14  
所 在 : 春日部市上蛭田字深田耕地56番15  
価 格 : 84,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 東武野田線「豊春」駅約550m  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 100m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北西4.5m市道  
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶほか、農地が残る住宅地域

## 第7 附属資料

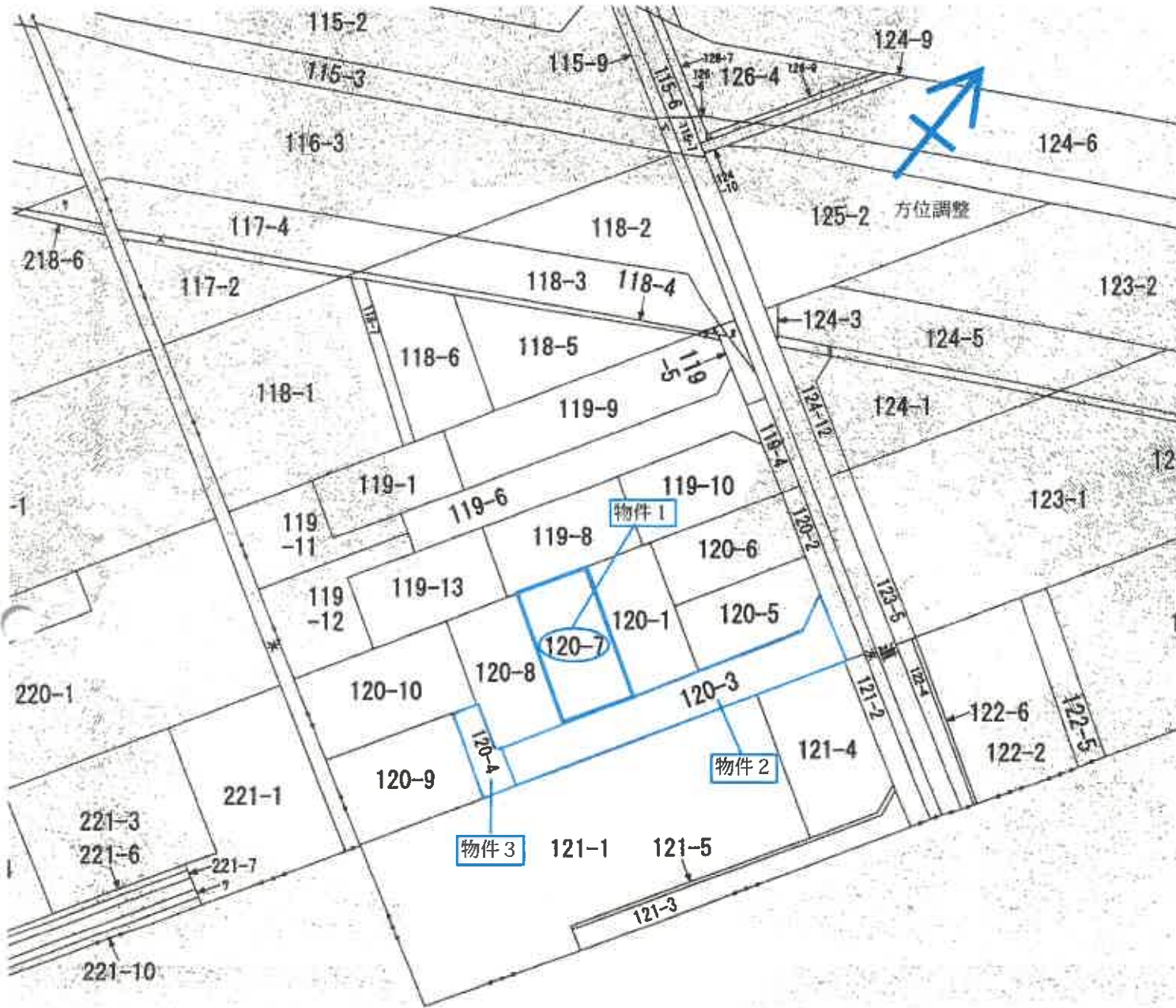
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)
- 6 仮名一覧表

以 上

さいたま市  
岩槻区  
IWATSUKI-KU







公図写 S ≈ 1/600

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地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



伊都市道園蛭岡字前耕地

地番 120番7

登記年月日：昭和52年1月19日

1306523

番 120-1, -7, -8, -9.

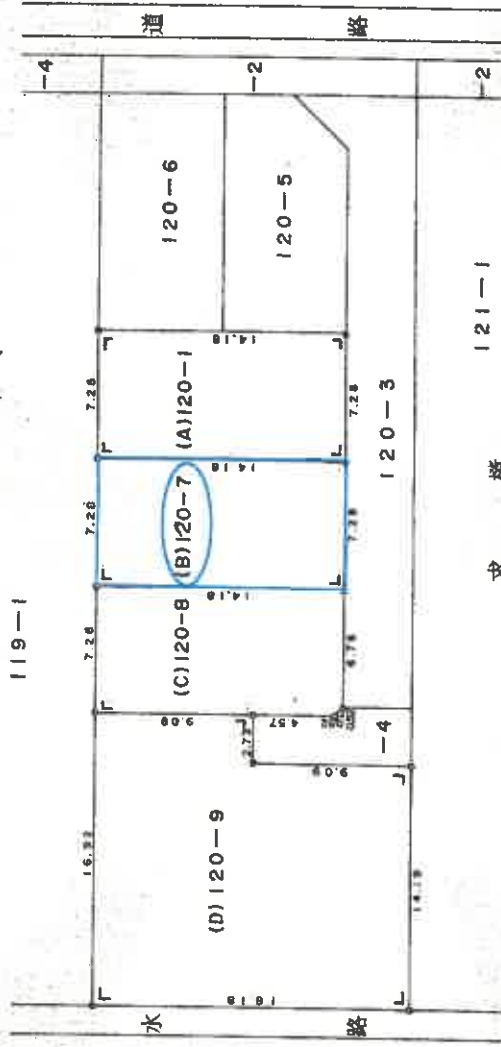
土地の所在 春日部市大字道口蛭田字前耕地

春日部市

地積測量図

552, 1.19

作	製	年	月	日
昭	和	52	年	1月19日
戸	籍	者	[Redacted]	
申	買	人	[Redacted]	



求 横 121-1

- (A)120-1 7.28 X 14.18 = 103.2304M<sup>2</sup>
- (B)120-7 7.28 X 14.18 = 103.2304M<sup>2</sup>
- (C)120-8 7.28 X 14.18 = 103.2304M<sup>2</sup>
- (D)120-9 9.09 X 16.92 + 9.09 X 14.19 = 282.7699M<sup>2</sup>

物件1

本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

(埼玉土地家屋調査士会用品)

縮 尺 1/300

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春日部出張所管轄)  
 令和5年11月2日 広島法務局 登記官



登記年月日：昭和51年10月25日

1306520

番 / 20-3

土地の所在  
春日部市大字道口畑田字前耕地  
春日部市

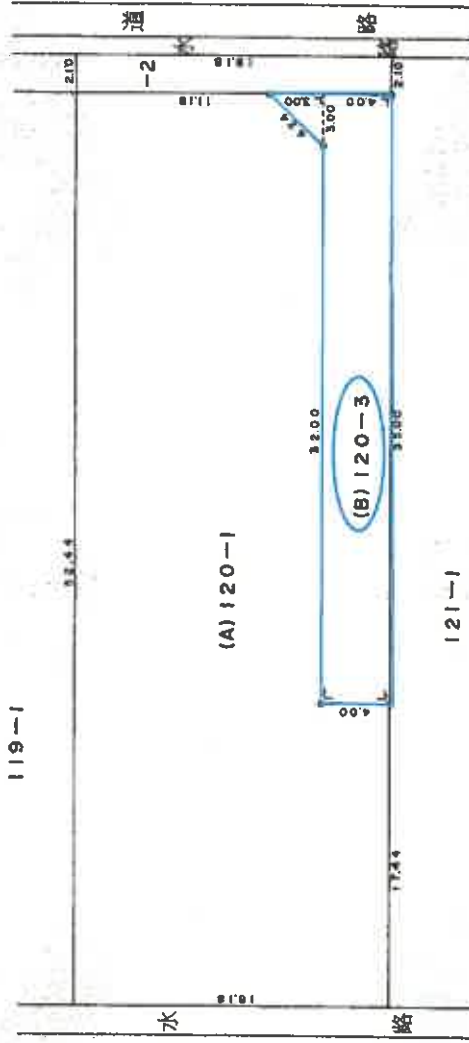
S5(10)25

地積測量図

作製年月日  
昭和51年10月23日

作製者

申請人



(A) 120-1

$9.52 \times 3.00 = 28.56 \text{ M}^2$

$= 807,5000 \text{ M}^2$

(B) 120-3

$4.00 \times 35.00 + 3.00 \times 3.00 \times 1/2 = 144,5000 \text{ M}^2$

物件2

本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

縮尺 1/300

(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書面である。

(さいたま地方方法務局春日部出張所管轄)

令和5年11月2日 広島法務局

登記官

登記年月日: 昭和51年12月3日

1306521

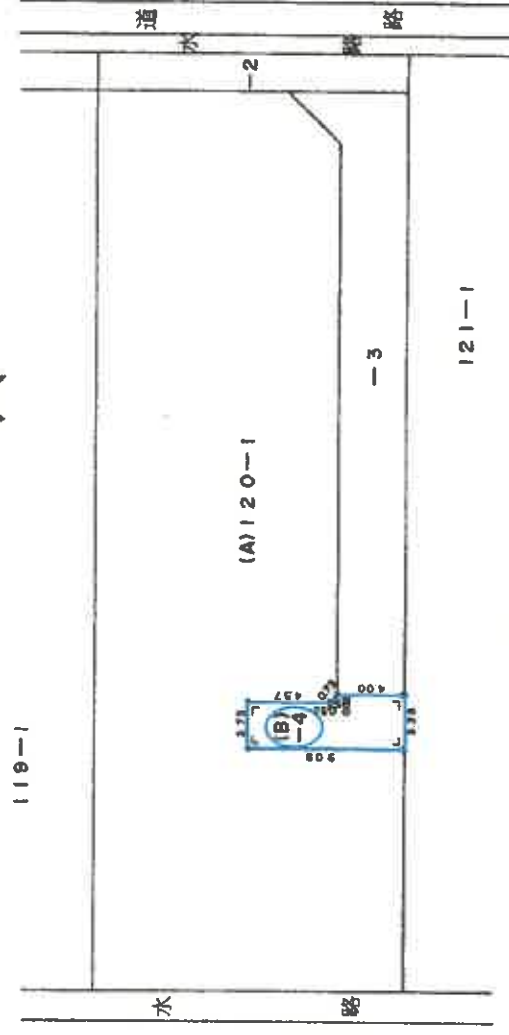
S.51.12.3

地番 120-4

土地の所在 春日部市大字道口蛭田字前耕地  
春日部市

地積測量図

作製年	月	日
昭和51年	11月	30日
作製者	[Redacted]	
申請人	[Redacted]	



(A)120-1 8.07 27.03 = 77997M<sup>2</sup>  
 (B)120-4 8.09 X 2.73 + 4.00 X 0.52 + 0.52 X 0.52 X 1/2 = 27.0309M<sup>2</sup>  
 物件3

本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：令和4年2月28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。

(さいたま市地方事務局長 日部出彦所管轄)

令和5年11月2日 広島法務局

登記官

高藤 真秀

請求番号：30-3

建物図面  
各階平面図

家屋番号 120番7

建物の所在 春日部市道口蛭田字前畷地120番地7

各階平面図

物件4

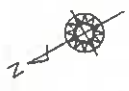
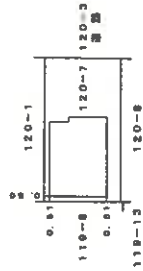
1階  
 求積量  
 $7.280 \times 5.460 = 39.748800$   
 $0.455 \times 3.640 = 1.656200$   
 計 41.405000  
 床面積 41.40㎡



2階  
 求積量  
 $8.190 \times 5.460 = 44.717400$   
 床面積 44.71㎡



3階  
 求積量  
 $2.730 \times 5.460 = 14.906800$   
 $0.910 \times 2.275 = 2.070250$   
 $3.640 \times 2.730 = 9.937200$   
 計 26.913250  
 床面積 26.91㎡



本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

作成者

縮尺 1/250

申請人

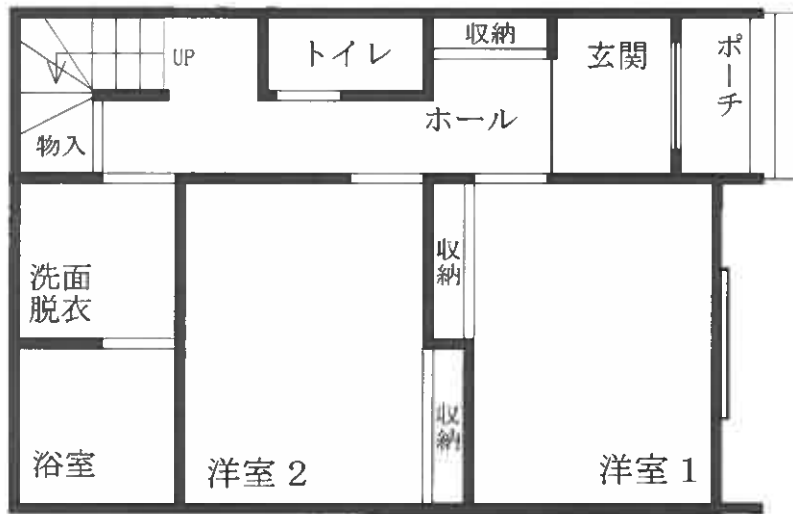
縮尺 1/500



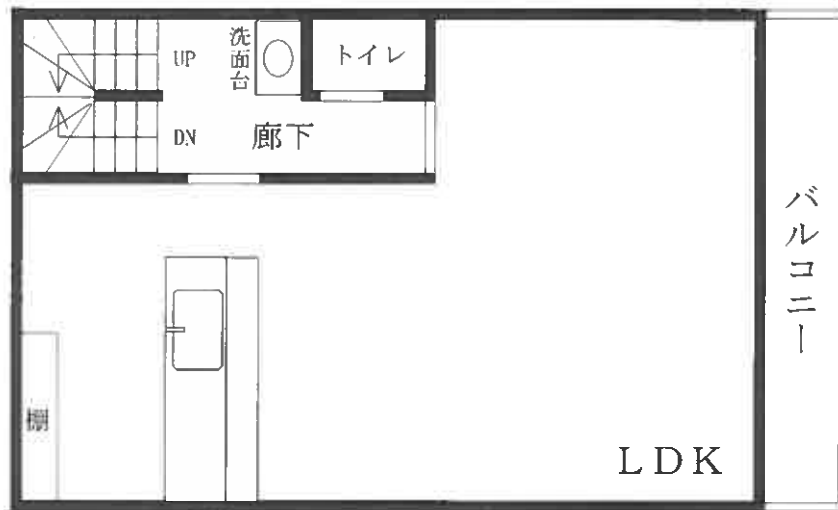
# 建物見取図

令和 5 年 (ケ) 第 103 号

## 1階平面図



## 2階平面図



## 3階平面図

