

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 3月25日

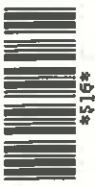
さいたま地方裁判所越谷支部

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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 4月28日 午前10時00分から 令和 7年 5月 2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 3月25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。	



物件目録

- 1 所 在 春日部市備後東二丁目
地 番 1432番68
地 目 宅地
地 積 71.70平方メートル
- 2 所 在 春日部市備後東二丁目1432番地68
家屋 番号 1432番68
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 25.67平方メートル
2階 23.18平方メートル
- 3 所 在 春日部市備後東二丁目
地 番 1432番67
地 目 宅地
地 積 12.20平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路

持分2分の1



物 件 目 録

- 1 所 在 春日部市備後東二丁目
地 番 1432番68
地 目 宅地
地 積 71.70平方メートル
- 2 所 在 春日部市備後東二丁目1432番地68
家屋 番号 1432番68
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 25.67平方メートル
2階 23.18平方メートル
- 3 所 在 春日部市備後東二丁目
地 番 1432番67
地 目 宅地
地 積 12.20平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路

持分2分の1



令和6年(又)第14号
令和6年5月29日受理
令和6年7月5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 春日部市備後東二丁目
地 番 1432番68
地 目 宅地
地 積 71.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市備後東二丁目1432番地68
家屋 番号 1432番68
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 25.67平方メートル
2階 23.18平方メートル

所有者 A

3 所 在 春日部市備後東二丁目
地 番 1432番67
地 目 宅地
地 積 12.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	春日部市備後東2丁目1番28号															
土地	物件1, 3															
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件3) <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A <input type="checkbox"/> その他の者() 土地所有者A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="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</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A <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="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>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></td> <td>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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

その他の事項

■目的土地（物件1，3）関係

- 1 物件1土地と隣接地の境界については、ブロックフェンス塀および道路の接面等により区分されおおむね明瞭である。外周・形状等はおおむね地積測量図のとおりであると思われるが正確には専門家による測量を要する。
- 2 物件3および北側隣接地番1432-77は周辺住民らの所有する現況公衆用道路である（春日部市による位置指定道路には指定されていない）。
- 3 物件3および北側隣接地番1432-77は春日部市による位置指定道路（地番1432-1，-79，-69，-39，-49，-48，-21，いずれも近隣住民等が所有している私道）を介して春日部市の所有する公衆用道路（地番1432-70）に接道しており通行に支障はない。
- 3 物件1に存在する庭木が北側隣地地番1432-65，南側隣地地番1431-1，西側隣地地番1432-74に越境している（写真①③④参照）。

■目的建物（物件2）関係

- 1 目的建物内部の保存・維持管理状態は劣悪であると思料され、家財やゴミが散乱していた。1階台所の床（トイレ・洗面脱衣室前付近）が大きく沈み陥没の可能性も否定できない。

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）、土地建物位置関係図、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、現況および関係人の陳述等から2枚目記載のとおり認定した（物件内に債務者兼所有者宛ての郵便物が多数存在した）。

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)

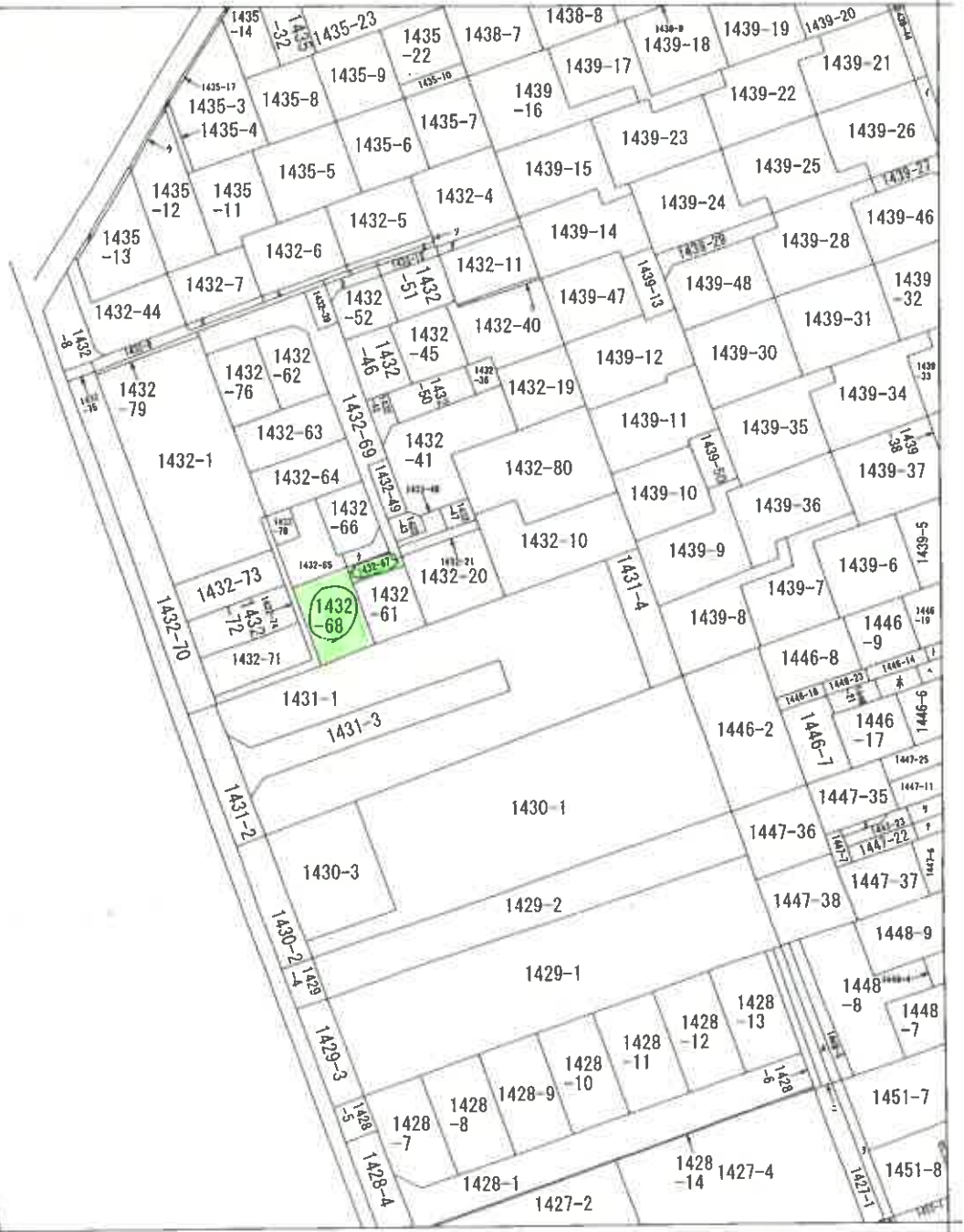
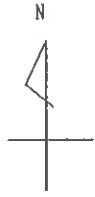
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年5月31日(金) 16:30-16:45	物件所在地	物件確認・占有確認 現況調査依頼文書を差置き 近隣住民より聴取
令和6年6月10日(月) 10:00-10:10	物件所在地	解錠予告通知文書を差置き
令和6年6月24日(月) 11:00-11:35	さいたま地方法務局 春日部出張所	隣接土地の登記事項要約書取得
令和6年6月26日(水) 10:30-11:00	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)
令和6年7月3日(水) 13:30-13:35	さいたま地方法務局 越谷支局	隣接土地の登記事項要約書取得
<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6月26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><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)

イ 1439-43 ハ 1426-2 キ 1446-12 コ 1446-22 ケ 1447-21 コ 1448-2
 ロ 1439-45 ニ 1428-2 ケ 1446-20 コ 1447-20 ケ 1447-30 コ つづく



〔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判をA4判に縮小



請求部	所在	春日部市備後東二丁目			地番	1432番68		
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。

令和6年5月1日
 さいたま地方法務局春日部出張所
 登記官

請求番号：5-1
 (1/2)

(7-1枚目)



ア 1451-3
イ 1451-9
ウ 1452-2
エ 1432-13
オ 1432-14
カ 1432-15
キ 1432-16
ク 1432-17
ケ 1432-18
コ 1432-34
サ 1432-35
シ 1435-18
ス 1435-19
セ 1435-20
ソ 1435-21
タ 1432-77

A3判をA4判に縮小

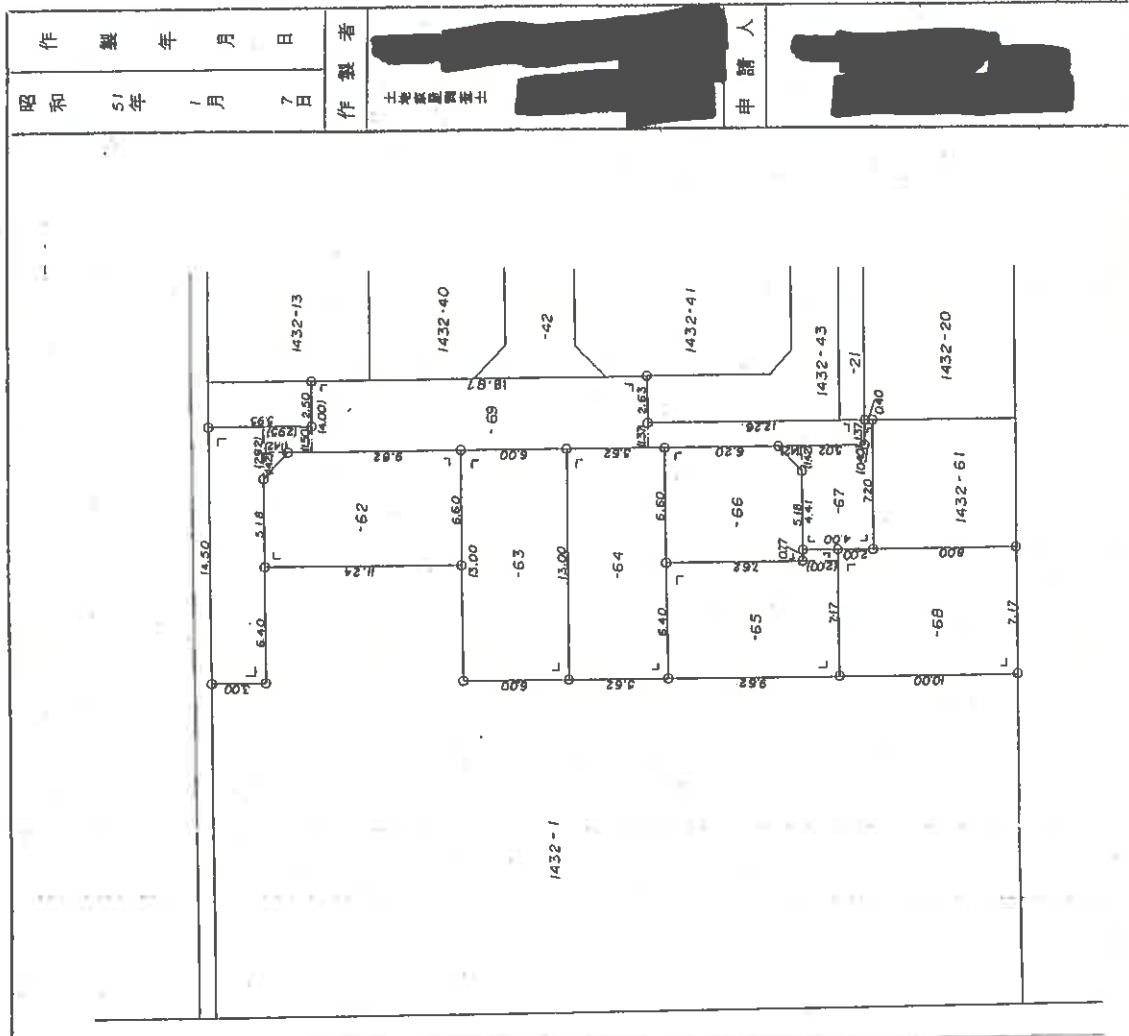
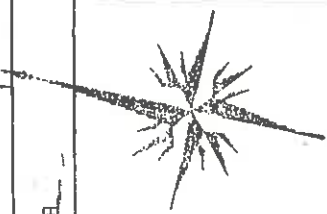
登記年月日：昭和51年1月9日

1329889

地番 1432-62 地積 1432-62 地積測 1432-62 地積測 1432-62

土地の所在 春日部市大字備後字宮田

地積測 1432-62



作製年月日 昭和51年1月7日

作製者 土地家屋調査士 [Redacted]

申請人 [Redacted]

地番	高さ	積面積	面積
62	1.24	74.1840	74.17 m ²
63	1.42	1.0082	73.1758
64	1.50	6.00	78.1000
65	1.50	5.62	73.0600
66	1.42	1.42	61.5680
67	1.50	1.50	53.1080
68	1.42	2.62	50.2880
69	1.42	1.42	49.2638
70	1.42	1.42	23.3200
71	1.42	1.42	0.5480
72	1.42	1.42	1.0082
73	1.42	1.42	24.8762
74	1.42	1.42	71.7000
75	1.42	1.42	43.5000
76	1.42	1.42	1.0082
77	1.42	1.42	4.8250
78	1.42	1.42	73.4800
79	1.42	1.42	16.7862
80	1.42	1.42	141.2084
			574.38 m ²

1432-1 1504.20 - 574.28 = 429.82 m²

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。令和6年5月1日 さいたま地方裁判所春日部出張所 登記官

(8枚目)

請求番号：5-2

登記年月日：昭和58年8月13日

SS-8-8.13

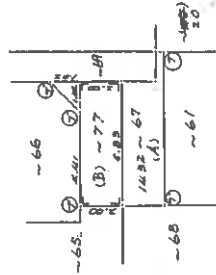
地積測量

地番 4422~67~77

土地の所在 春日部市大子備後子袋

新栄二丁目

1329894



求積計算

(B) $5.83 \times 2.00 = 11.6600$
 $(1.422 \times 1.022) \times 1/2 = 0.7282$
 $11.6600 - 0.7282 = 10.9318$

(A) $24.87 - 12.6682 = 12.2018$

A3判をA4判に縮小

境界の分類	縮尺
① コンクリート壁	1/250
② 金、瓦、葺	
③ ベンキ	
④ 石	
⑤ プラスチック法	
⑥ 7-077	

作製者	土地家屋調査士 [Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250

昭和58年8月11日作製

土地家屋調査士会印紙

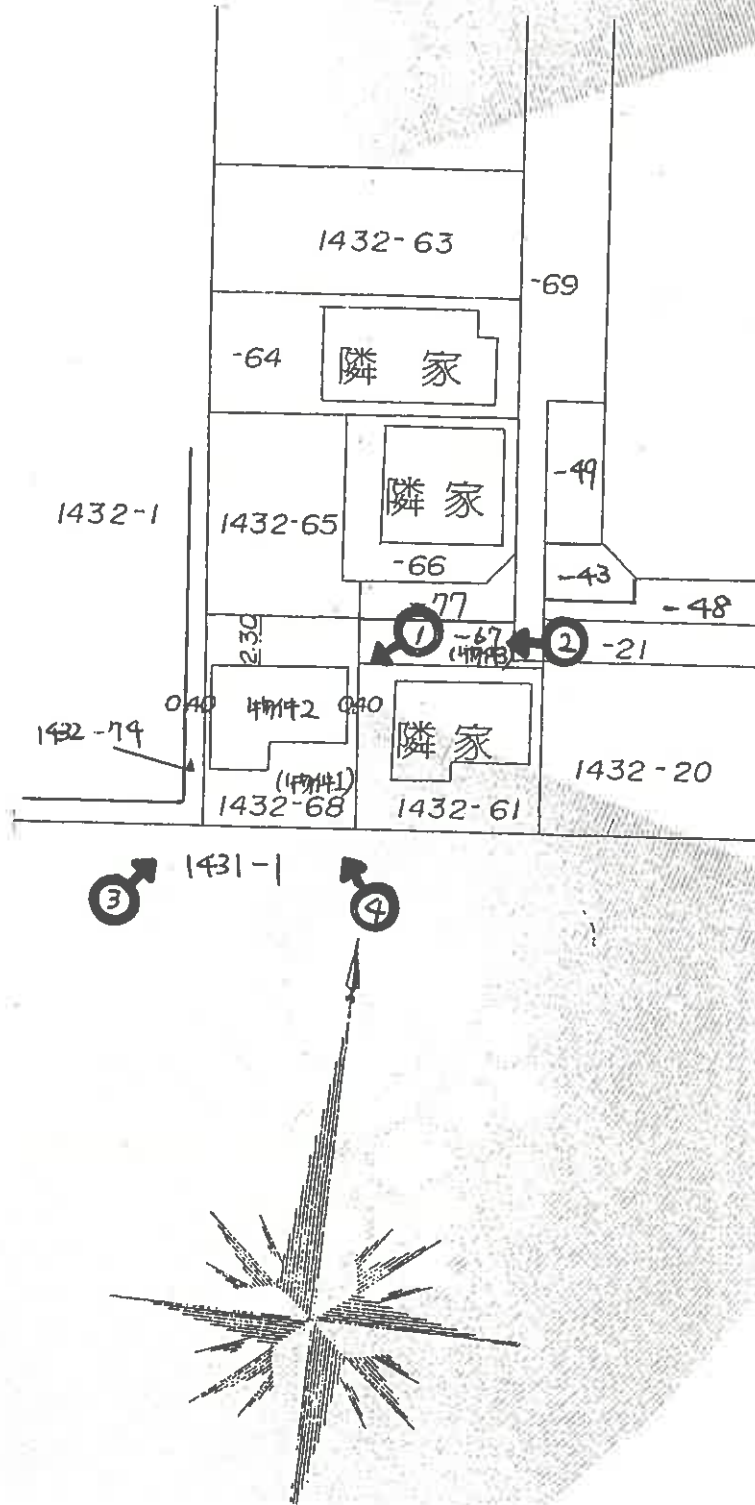
これは図面に記述されている内容を証明した書面である。
令和6年5月1日 さいたま市地方法務局春日部出張所

(9枚目)

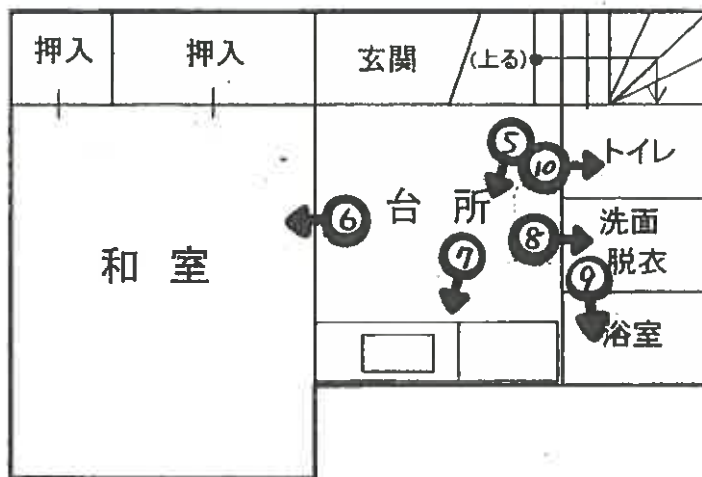
請求番号：5-3

土地建物位置関係図

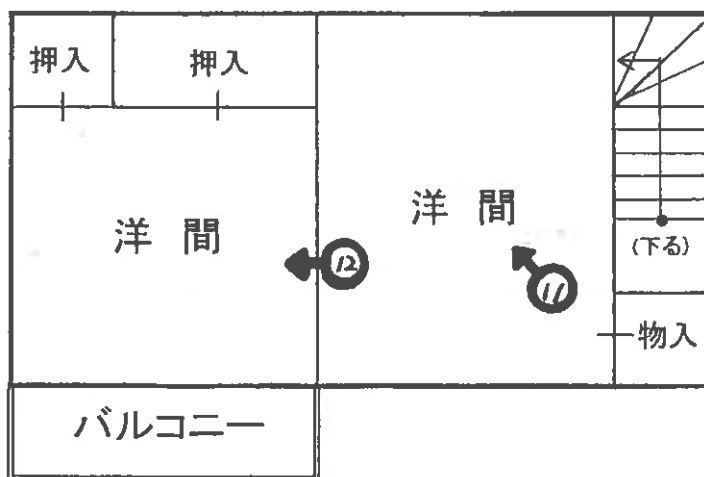
(写真撮影位置 ○→)



6(又)14 建物間取図(見取図)



1階

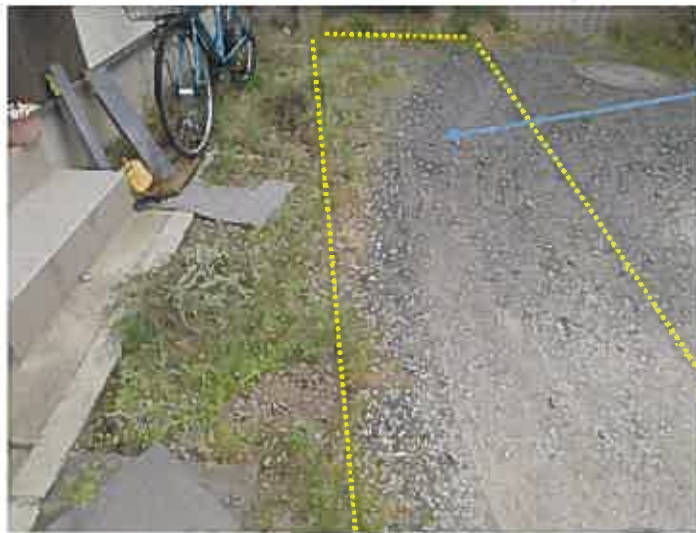


2階



物件2

①



物件3付近

②



地番1432-74と
1431-1への
庭木の越境

③

1432-74付近

1431-1 付近

(13 枚目)



地番1431-1への
庭木の越境

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(15 枚目)



10



11



12

(16 枚目)

求 意 見 書

三 田 和 巳 殿

令和 7年 1月15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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

「
|
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
|
」

「
|
|
|
|
」

「
|
|
|
|
」

令和 7年 / 月 20日

評価人

三 田 和 巳



物 件 目 録

- 1 所 在 春日部市備後東二丁目
地 番 1432番68
地 目 宅地
地 積 71.70平方メートル
- 2 所 在 春日部市備後東二丁目1432番地68
家屋 番号 1432番68
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 25.67平方メートル
2階 23.18平方メートル
- 3 所 在 春日部市備後東二丁目
地 番 1432番67
地 目 宅地
地 積 12.20平方メートル

持分2分の1



副本

令和6年 (又) 第14号

令和6年6月26日 現地調査

令和6年8月7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 春日部市備後東二丁目
地 番 1432番68
地 目 宅地
地 積 71.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市備後東二丁目1432番地68
家屋 番号 1432番68
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 25.67平方メートル
2階 23.18平方メートル

所有者 A

3 所 在 春日部市備後東二丁目
地 番 1432番67
地 目 宅地
地 積 12.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

第1 評価額

一括価格(合計)	
金4,260,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,820,000円
物件2(建物)	金2,420,000円
物件3(土地)	金20,000円

- ①一括価格は、物件1乃至3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。物件3の内訳価格は公衆用道路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		
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積		
3	所 在 地 番 地 目 地 積		公衆用道路
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及び3)

位置・交通	東武伊勢崎線 一ノ割 駅の 南 方約 450 m (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	小規模戸建住宅を中心とした住宅地域である。接近条件としては、正善小学校まで約1.2km、緑中学校まで約1.0km。	
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	第一種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	景観計画区域 「春日部市開発手続及び基準に関する条例」の対象区域
画地条件 (規模、形状等)	地積 形状 地勢 その他	71.70㎡(物件1)、 12.20㎡(物件3) 長方形(物件1) 平坦 普通
接面道路の状況	物件1は、東側幅員約2m舗装私道(物件3及び地番1432-77)を介して、東側幅員約4m私道(建築基準法第42条4項3号道路)に接道している。接面道路より約20cm高位。道路幅員は巻尺による簡易計測による(次頁特記事項参照の事)。	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地として利用されている。物件3は、物件1の東側私道の一部である(次頁特記事項参照)。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり

<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 春日部市建築課にて調査したところ、物件1土地上の建築物の建築に当たっては、東側私道(物件3及び地番1432-77)について、建築基準法第43条2項2号の許可が必要な道路である。詳細については同課に相談されたし。 2. 物件3及び地番1432-77土地は、東側で建築基準法第42条4項3号道路(地番1432-1、-79、-69、-39、-49、-48、21)に接道している。 3. 物件1及び3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、その形状は地積測量図のとおりと推定されるが、正確を期するためには専門家による測量が必要である。 4. 物件1の間口を巻尺にて簡易計測したところ、2m確保されている模様であるが、正確を期するためには専門家による測量が必要である。 5. 物件1内に存する庭木が、北側隣地地番1432-65、南側隣接地地番1431-1、西側隣接地地番1432-74に越境している。 6. 春日部市ホームページ掲載の利根川洪水ハザードマップ(2021年6月)、江戸川洪水ハザードマップ(2022年1月)及び荒川洪水ハザードマップ(2021年6月)によると、物件1及び3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	昭和51年2月5日 新築(登記記載)
	経過年数	約 48.5 年
仕 様	経済的残存耐用年数	_____
	構 造	木造
	屋 根	セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	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	床に傾きがあり、建物自体が傾斜している可能性を否認しない(正確を期すためには専門家による調査が必要)。室内床のあちこちに沈み感じられ、陥没の可能性も否認しない。建物内部の保存・維持状態は劣悪と思料される。雨漏りの有無は不明。	
建物の利用状況	室内には家財やゴミが散乱し、強い臭気が漂っている。その他は執行官の現況調査報告書記載の通り。	
特 記 事 項	なし。	

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	92,500	0.8	71.70	0.95	1.0	5,040,000

※ 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)-7	100.8	100	100	
96,300 円/㎡	×	×	×	= 92,500 円/㎡
	100	106	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 +6%

◇地域格差 : 公示地等が街路条件で優れ、交通接近条件で劣ることを考量

イ 個別格差 : 方位 +3%、間口狭小 -5%、行止り -3%、間口に測量が必要 -5%、
建築基準法第43条2項2号の許可が必要 -10% 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 3】 (土地)

物件3は現況道路であり、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	92,500	0.05	12	1/2	30,000

イ 個別格差 : 価値率 5 %と査定した

【 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	48.85	0.03	250,000

ウ 現価率

経済的残存耐用年数を超過していること、建物が傾いている可能性(正確を期すためには専門家による調査が必要)、建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して現価率3%と査定した。

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、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、通常の賃貸市場が未成熟であったため、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	5,040,000	0.55	法定地上権	2,770,000

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
2	250,000	+ 2,770,000	1.0	1.0	0.8	2,420,000
3	30,000			1.0	0.8	20,000
一括価格(合計)						4,260,000

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

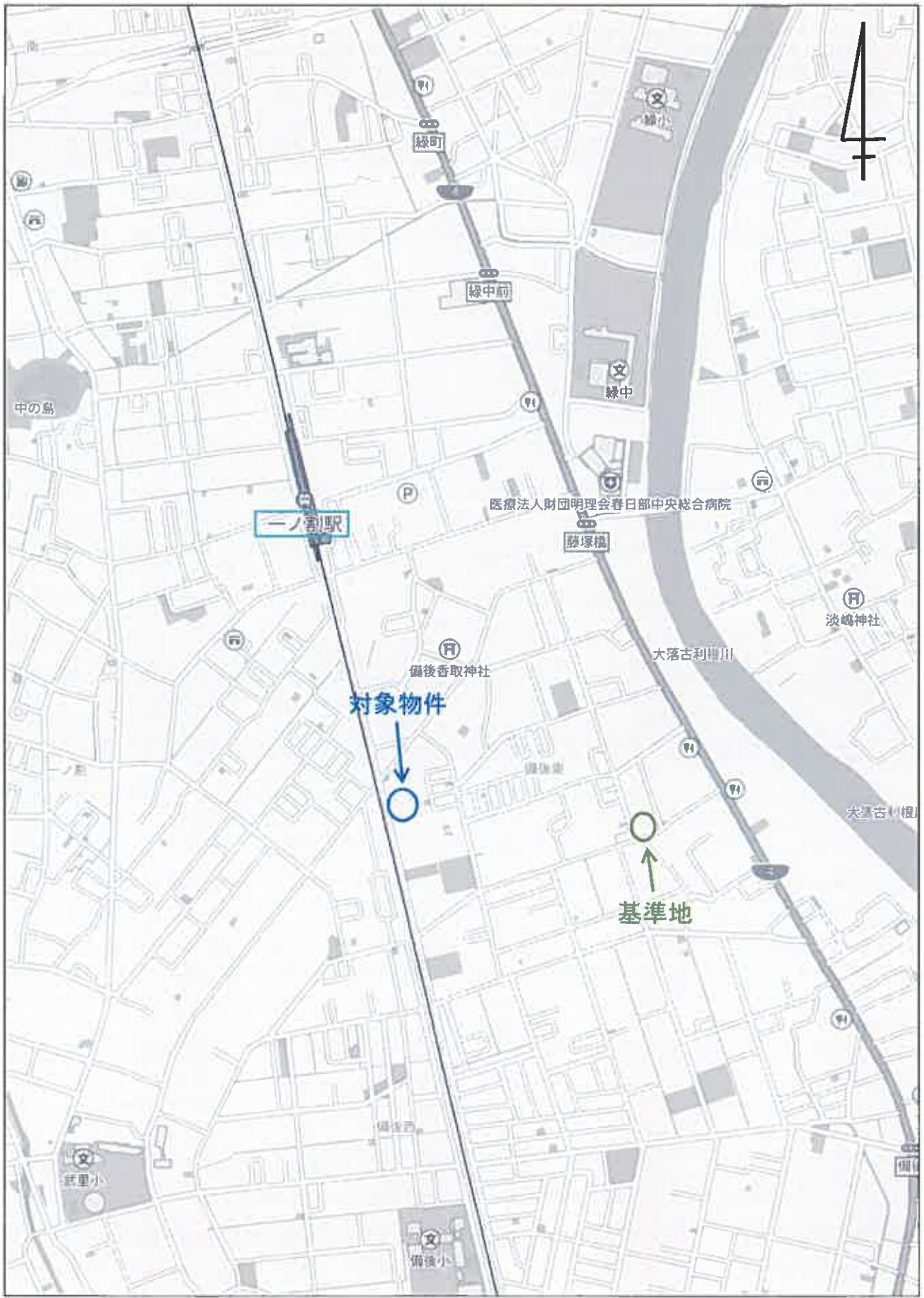
第6 参考とした価格資料

地価調査価格	(春日部(県) - 7)
所 在	春日部市備後東2丁目1532番4外
価 格	96,300円/㎡
位 置	東武伊勢崎線「一ノ割駅」 約930m
価格時点	令和5年7月1日
地 積	100 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南側幅員6m市道に接面
用途指定等	第一種低層住居専用地域(建蔽率60%、容積率100%)
地域の概要	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

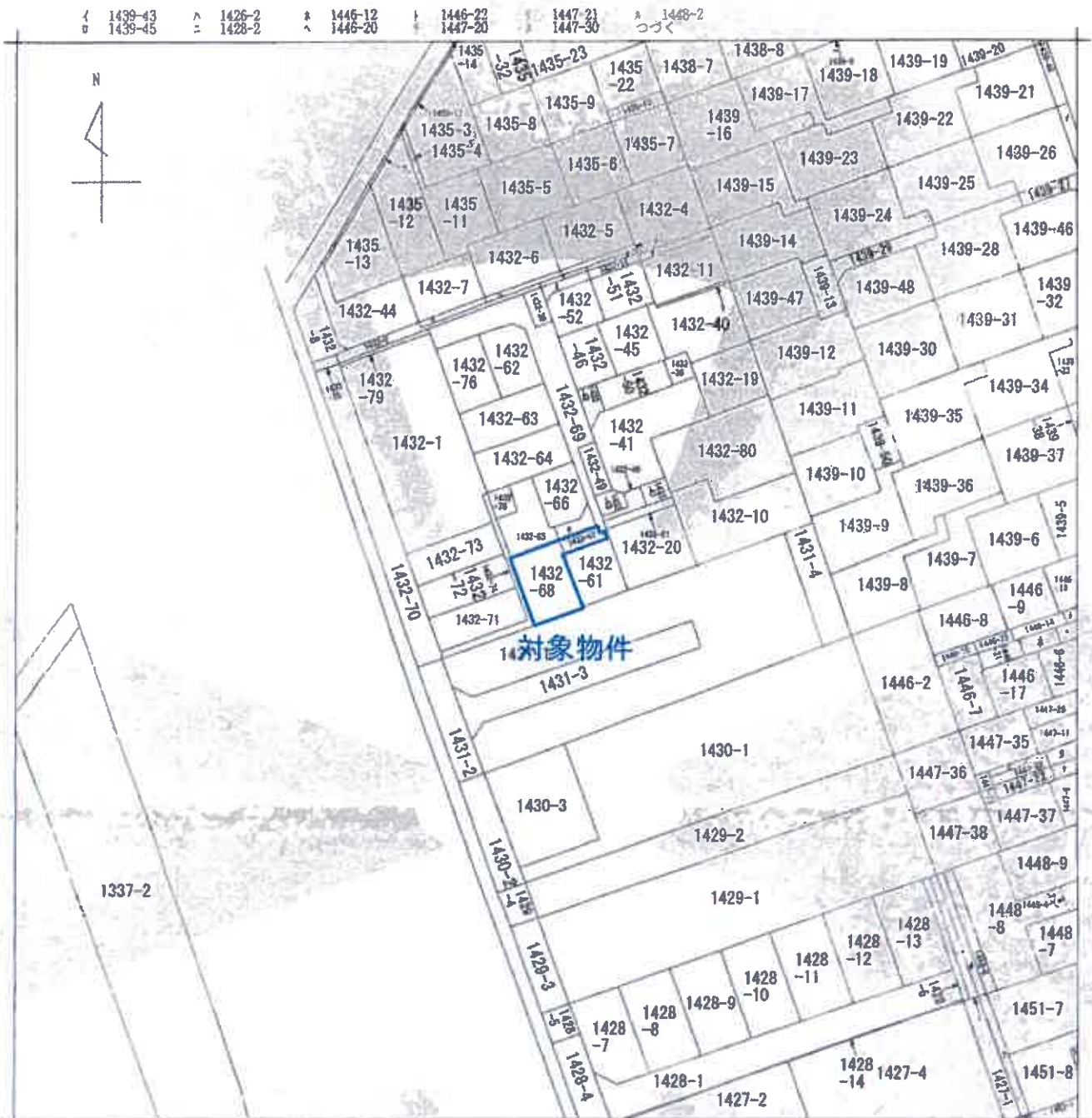
第7 附属資料の表示

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

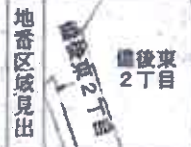


500m



(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	春日部市備後東二丁目		地番	1432番68		
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。

令和6年5月1日
さいたま地方裁判所春日部出張所
登記官

登記年月日：昭和51年1月9日

1329889

地番 1432-82-1-59

土地の所在 春日部市大字橋本町

地積測量図

55/1.9



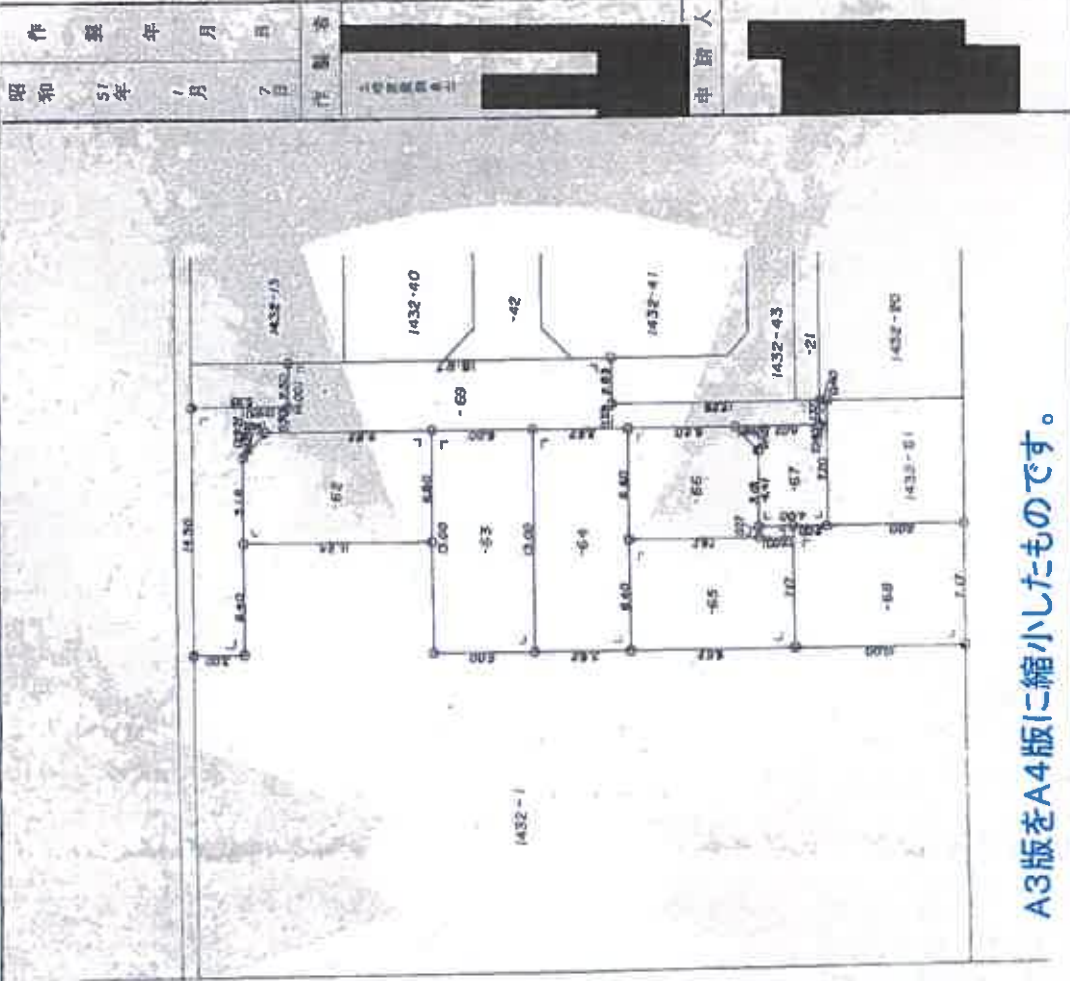
接辺	長さ	積面積	(㎡)
56	11.84	79.1840	
	-1.42	-1.0282	
57	5.00	25.1750	25.1750
58	13.00	72.1000	72.1000
59	6.40	41.0880	41.0880
	0.77	0.5904	0.5904
60	5.60	31.3600	31.3600
	-1.42	-2.0164	
61	5.00	25.1750	
	0.40	0.1600	
	1.42	2.0164	
62	7.17	51.3909	
	3.00	18.0000	
	1.42	2.0164	
63	17.85	158.2500	158.2500
		39.3400	39.3400
		141.0094	141.0094
		54.3400	54.3400
		429.82	429.82

1432-1 1504.20 - 574.36 = 429.82 m²

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小したものです。



作製年月日 昭和51年1月7日
 申請人 [Redacted]
 作成者 [Redacted]

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 令和6年5月1日 さいたま市地家屋調査士会 春日部事務所

登記官 [Redacted]

領事番号：5-2

登記年月日：昭和58年8月13日

SS-8-8.13

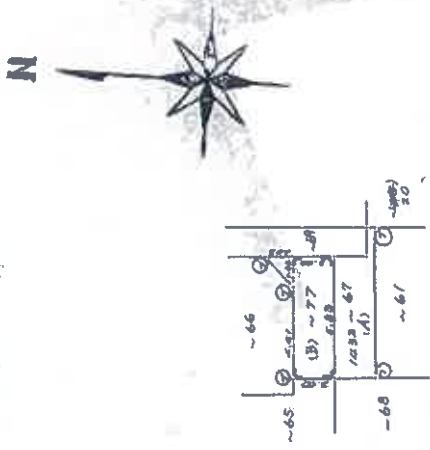
地積測量図

地番 42-2-67-77

土地の所在 春日部市大宮備後守墓里

宮後守二丁目

1329894



求積計算

$$(B) 5.83 \times 2.00 = 11.660 \text{ m}^2$$

$$(11.66 + 1.42) \times 6.7 = 71.0082 \text{ m}^2$$

$$(A) 2.67 \times 12.6682 = 12.2018 \text{ m}^2$$

番号	買主の氏名
①	パナソニック株式会社
②	金、藤、園、園
③	ペ、レ、キ、博
④	石
⑤	ア、サ、キ、マ、ツ、タ、キ
⑥	ア、サ、キ、マ、ツ、タ、キ

A3版をA4版に縮小したものです。

製作者	土地測量士	申請人	縮尺
			1/250
(昭和58年8月13日作成)			

これは図面に記述されている内容を正確とした図面である。
令和6年5月1日 さいたま市国土交通局長 田中 隆雄 謹啓

登記官

登記年月日：昭和51年5月21日

240249 in S 51. S. 21

家屋番号 1432-68

建物の所在 春日部市大字南松原町1452番地68

佃後東二丁目

建築物平面図



1階床積算

6.37 x 3.64 = 23.1868
 2.73 x 0.91 = 2.4843
 25.6711

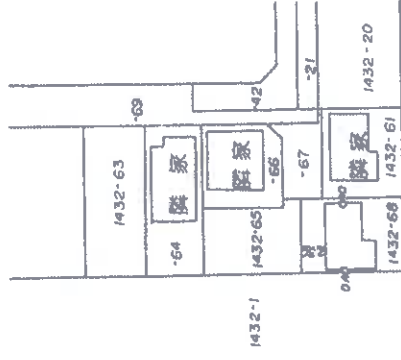
床面積 ≒ 25.67 m²



2階床積算

6.37 x 3.64 = 23.1868

床面積 ≒ 23.18 m²



作製年月日
 昭和 51 年 5 月 13 日

作製者
 土地調査院調査士

申請人

縮尺 1/200

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小したものです。

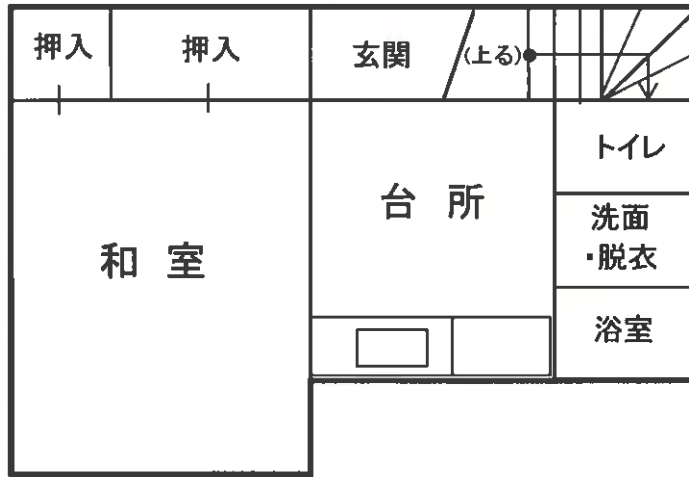
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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。

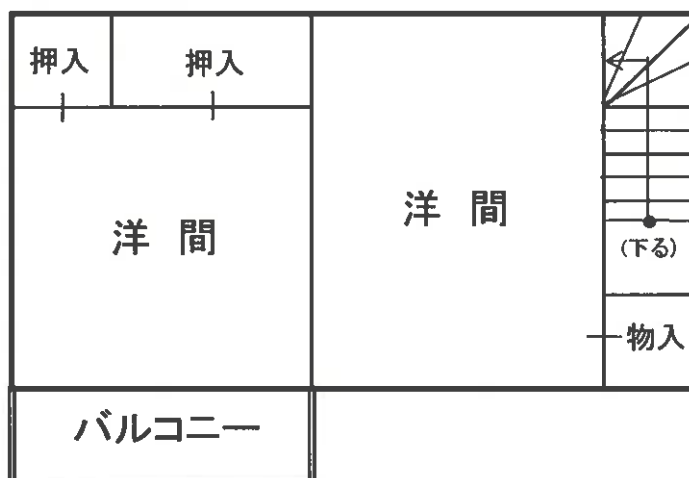
令和6年4月24日 さいたま地方広域地籍部 都出事務所

登記官

6(又)14 建物間取図(見取図)



1階



2階