

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)
1~5	18,138,000 14,510,400	一括	3,627,600	110,725	17,992
1	4,040,000				
2	70,000				
3	3,000				
4	5,000				
5	14,020,000				
備考					



物 件 目 録

5 所 在 春日部市南五丁目3754番地16
家屋 番号 3754番16
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 49.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3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1～5】

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5】

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 春日部市南五丁目
地 番 3754番16
地 目 宅地
地 積 133.34平方メートル

2 所 在 春日部市南五丁目
地 番 3754番1
地 目 公衆用道路
地 積 131平方メートル

持分4分の1

3 所 在 春日部市南五丁目
地 番 3754番12
地 目 雑種地
地 積 5.34平方メートル

持分4分の1

4 所 在 春日部市南五丁目
地 番 3754番13
地 目 雑種地
地 積 6.74平方メートル

持分3分の1

5 所 在 春日部市南五丁目3754番地16



物 件 目 録

家屋 番号	3754番16	
種 類	居宅	
構 造	木造スレートぶき2階建	
床 面 積	1階	56.31平方メートル
	2階	49.68平方メートル



令和 6年(ケ)第 101号
令和 6年11月28日受理
令和 7年 1月 9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 伊 澤 浩

(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 春日部市南五丁目
地 番 3754番16
地 目 宅地
地 積 133.34平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市南五丁目
地 番 3754番1
地 目 公衆用道路
地 積 131平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 春日部市南五丁目
地 番 3754番12
地 目 雑種地
地 積 5.34平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 春日部市南五丁目
地 番 3754番13
地 目 雑種地
地 積 6.74平方メートル

共有者 A 持分3分の1

(/ 枚目)

物 件 目 録

5. 所 在 春日部市南五丁目3754番地16

家屋 番号 3754番16

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 49.68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、2、3、4										
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) ■雑種地(物件3、4)										
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 <input type="checkbox"/>										
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の土地に下記建物を所有し、占有している 物件2の土地は公衆用道路として一般の利用に供されている 物件3の土地は近隣のゴミ集積場として一般の利用に供されている 物件4の土地は隣接地との区画の擁壁用地として一般の利用に供されている <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											
建物	物件5										
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異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:										
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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 <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											
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>令和 平成 年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和 年 月 日</td> <td></td> </tr> </table>			[地方裁判所	令和 平成 年()第	号		保管開始日	令和 年 月 日	
[地方裁判所	令和 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 物件5の建物には私がひとりで住んでいます。建物の一部を他の者に貸したり、居宅以外の目的で使ったりはしていません。建物に雨漏り等の大きな傷みはありませんが、リビングや他の部屋の天井のクロスに割れがあります。建物の築後3年のメーカーの点検の際にはすでにあったと思います。 2 敷地である物件1の土地にある物品は、私のものです。建物内にあったものを処分しようと運び出して置いています。この土地の一部を誰かに貸したり、境界について近隣と問題になっていることはありません。 3 物件2、3、4の各土地は、近隣の方との共有です。土地の使用について特段の取り決めはありません。

(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

- 1 現況及び関係人の陳述欄記載の状況から、本件物件の占有状況を3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付写真のとおりである。
なお、添付した公図は、本件土地に関する部分のみ(抜粋)である。
- 3 (1) 物件1の土地及び物件3の土地上に電柱及び支線がある(添付写真②、③参照)。
(2) 物件2の建物の1階リビング、2階東側洋室の天井のクロスが東西方向に割れている(1階リビング添付写真⑥参照)。また、1階和室、2階西側洋室、2階トイレ前の天井のクロスが南北方向に割れている。
(3) 物件5の建物の浴室の折り戸に穴が開いている。
- 4 物件2、3の各土地に接面する3754番8の土地は、いずれも春日部市所有の公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

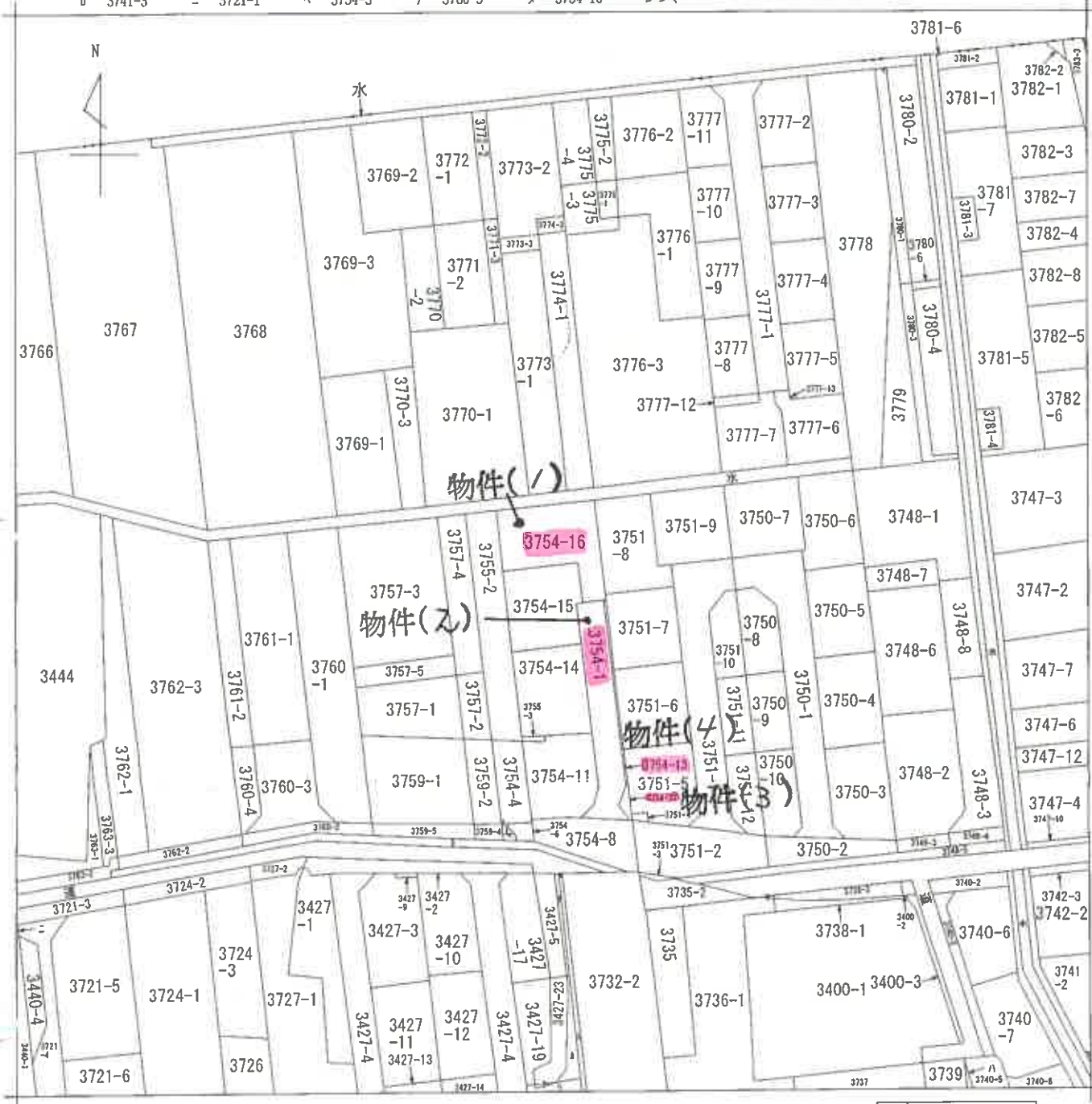
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月3日(火) 13:40-14:00	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 現況調査催告書投げ入れ
6年12月4日(水) 11:50-11:55	当庁	所有者から電話で事情聴取
6年12月5日(木) 11:10-11:20	春日部市役所資産税課	建物見取図取得
6年12月5日(木) 11:35-11:40	さいたま地方法務局春日部出張所	周辺土地登記事項要約書取得
6年12月18日(水) 13:55-14:30	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 所有者立会、同人から事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

縮小コピーにつき縮尺相違

公 図 写

イ 3783-2 ハ 3740-1 キ 3736-2 コ 3754-7 ク 3754-2 ケ 3733-4
 0 3741-3 ニ 3721-1 ヘ 3754-3 セ 3780-5 ケ 3754-10 ツづく



(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。

地番
区域見出
南5丁目

請求部	所在	春日部市南五丁目		地番	3754番16	
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51年2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6年10月2日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M55463

登記官



縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成29年11月8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兼日部出発所管轄)
 令和6年10月2日 東京法務局立川出張所

登記官

(8 枚目)

各階平面図 建物各階平面図

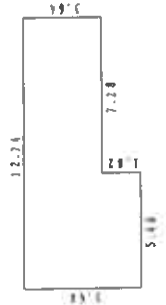
家屋番号 3754番16

建物の所在 春日部市南五丁目3754番地16

物件(5)の建物



1階

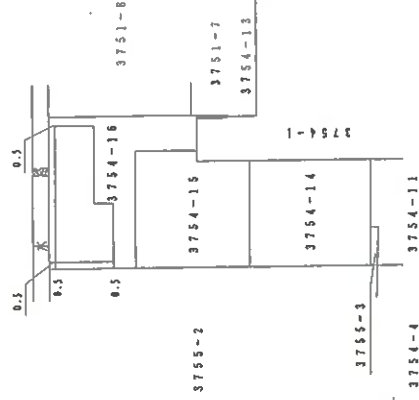


床面積	3.64 × 12.74 =	46.3736
	1.82 × 5.46 =	9.9372
合計		56.3108
床面積		56.31㎡

2階



床面積	0.91 × 8.19 =	7.4529
	2.73 × 11.83 =	32.2959
	0.91 × 7.28 =	6.6248
	0.91 × 3.64 =	3.3124
合計		49.6860
床面積		49.68㎡



作成者 土地家屋調査士

年月日作成

縮尺 1/250

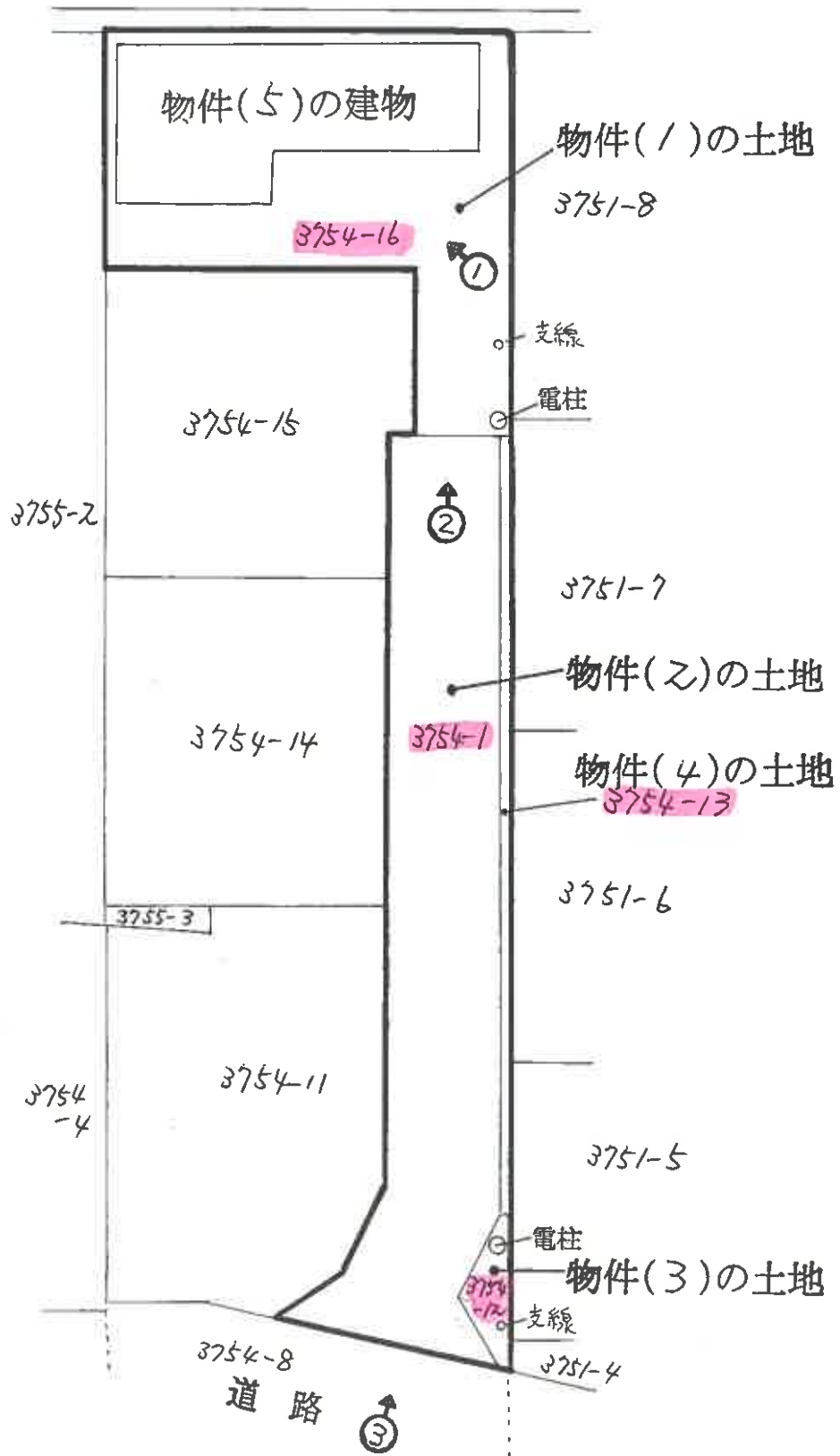
申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向を示す



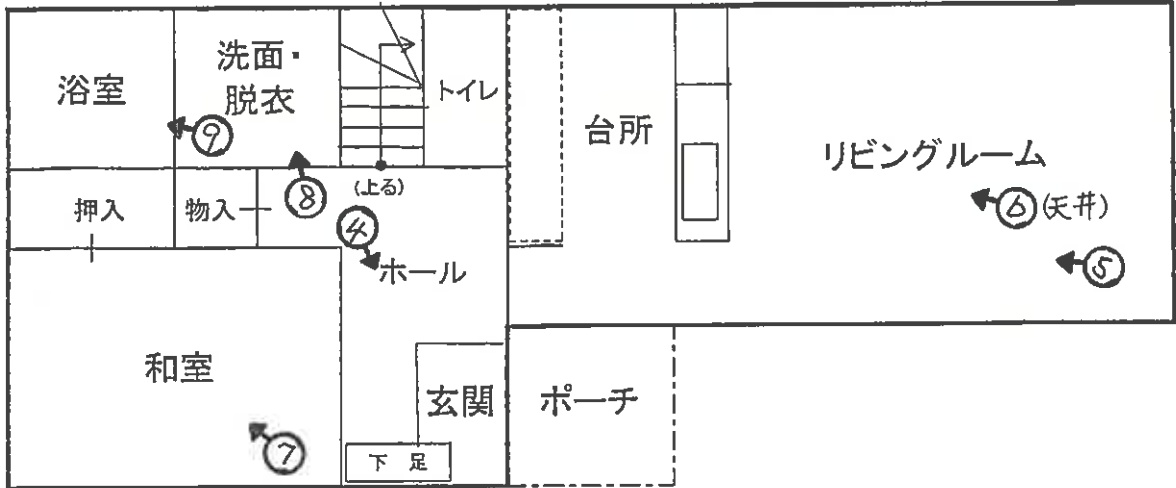
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない



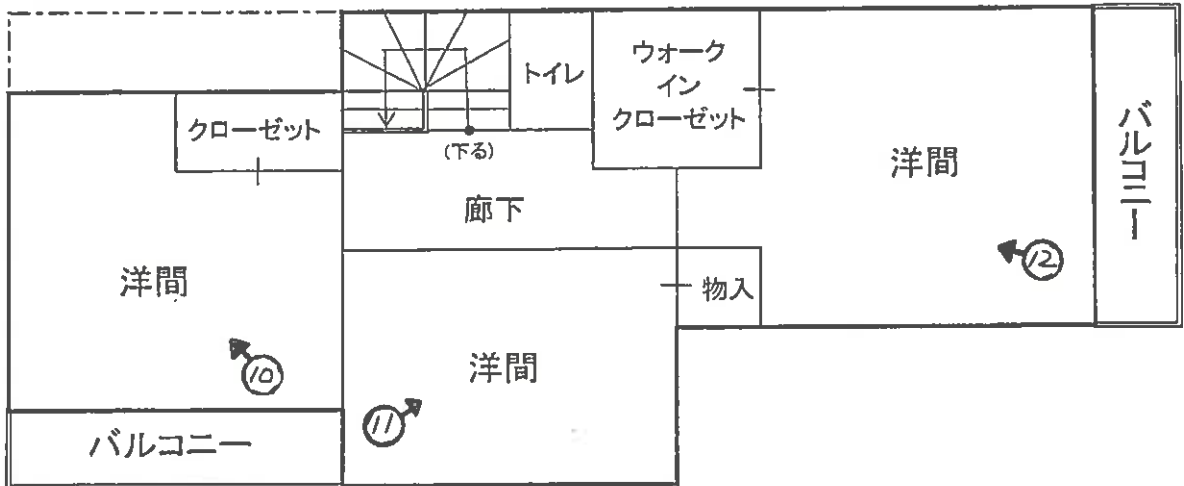
建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す

物件（5）の建物



1階



2階

※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

(// 枚目)



①



②

※点線は境界の目安



③

※点線は境界の目安



④
物件5内部
の状況（以
下同）



⑤



⑥

クロスの割れ



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)



⑩



⑪



⑫

(15 枚目)

副本

令和6年 (ケ) 第101号

令和6年12月18日 現地調査

令和7年1月29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 春日部市南五丁目
地 番 3754番16
地 目 宅地
地 積 133.34平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市南五丁目
地 番 3754番1
地 目 公衆用道路
地 積 131平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 春日部市南五丁目
地 番 3754番12
地 目 雑種地
地 積 5.34平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 春日部市南五丁目
地 番 3754番13
地 目 雑種地
地 積 6.74平方メートル

共有者 A 持分3分の1

物 件 目 録

5 所 在 春日部市南五丁目3754番地16

家屋 番号 3754番16

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一括価格(合計)	
金18,138,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金4,040,000円
物件2(土地)	金70,000円
物件3(土地)	金3,000円
物件4(土地)	金5,000円
物件5(建物)	金14,020,000円

- ①一括価格は、物件1乃至5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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2の内訳価格は公衆用道路としての価格である。物件3及び4の内訳価格は雑種地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	所在地番地積		
2	所在地番地積		
3	所在地番地積		
4	所在地番地積		
5	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乃至4)

位置・交通	東武伊勢崎線 一ノ割 駅の 北西 方約 1.2 km (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、上沖小学校まで約500m、大沼中学校まで約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	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	133.34㎡(物件1)、 131㎡(物件2)、 12.08㎡(物件3及び4)
	形状	不整形(物件1)
	地勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	物件1は南側幅員約4m舗装私道(建築基準法第42条4項1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5建物の敷地として利用されている。物件2は、物件1の南側私道である(次頁特記事項参照)。物件3は、近隣のゴミ集積所として一般の利用に供されている。物件4は、隣接地との区画の擁壁用地として一般の利用に供されている。	
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. 春日部市建築課にて調査したところ、物件1の南側私道(物件2)は、道路位置指定を受けた私道であり、現在は建築基準法第42条4項1号道路に該当するとの事。2. 物件1乃至4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。3. 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。4. 物件1土地に電柱とその支線あり。5. 物件3土地に電柱とその支線あり。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乃至5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 5)

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29年8月28日 新築(登記記載) 経過年数 約 7.5 年 経済的残存耐用年数 約 17.5 年	
仕 様	構造 木造 屋根 スレートぶき 外壁 サイディング貼 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	室内の天井に亀裂の発生箇所が数カ所あり。浴室の扉に破損あり。全体的に経年程度の老朽化、損傷、歪み、劣化あり。	
建物の利用状況	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	95,300	0.93	133.34	0.95	1.0	11,230,000

※ 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)
地価公示標準地 春日部-23 101,000 円/㎡	101.1	100	100	
	×	×	×	=
	100	103	104	95,300 円/㎡

◇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 +3%

◇地域格差 : 公示地等が街路条件及び交通接近条件で優ることを考量

イ 個別格差 : 方位 +6%、形状 -10%、行止り -3% 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乃至4】 (土地)

物件2は現況道路であり、物件3及び4は雑種地であるため、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
2	95,300	0.03	131	1/4	90,000
3	95,300	0.03	5.34	1/4	4,000
4	95,300	0.03	6.74	1/3	6,000

イ 個別格差 : 価値率 3%と査定した

【 物件 5 】(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
5	170,000	105.99	0.63	11,350,000

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。

経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

$$\{ 17.5 / (7.5 + 17.5) \times (1 - 0.1) \} = 0.63$$

観察減価率 - 10 %

(建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮した。)

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	11,230,000	0.55	法定地上権	6,180,000

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	11,230,000	= 6,180,000		1.0	0.8	4,040,000
2	90,000			1.0	0.8	70,000
3	4,000			1.0	0.8	3,000
4	6,000			1.0	0.8	5,000
5	11,350,000	+ 6,180,000	1.0	1.0	0.8	14,020,000
一括価格(合計)						18,138,000

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

地価公示価格	(春日部 ー 23)
所 在	春日部市南4丁目2964番3
価 格	101,000円/㎡
位 置	東武伊勢崎線「一ノ割駅」 約900m
価格時点	令和6年1月1日
地 積	122 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	西側幅員5m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	小規模一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域

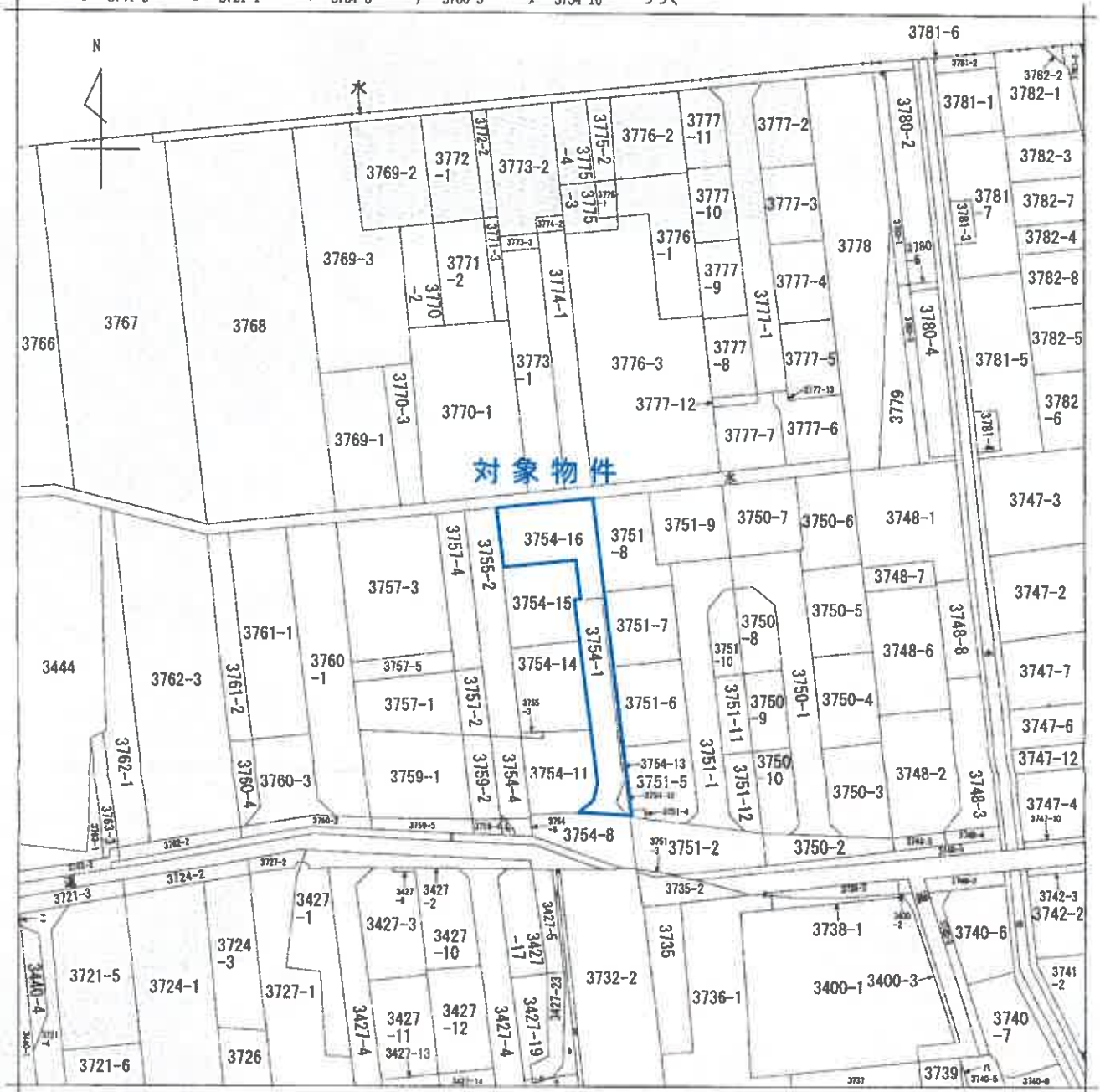
第7 附属資料の表示

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



イ 3783-2 ハ 3740-1 キ 3736-2 コ 3754-7 ケ 3754-2 ク 3733-4
 カ 3741-3 キ 3721-1 ケ 3754-3 コ 3780-5 ケ 3754-10 ク 3733-4



(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。

地番区域見出し
南5丁目

請求部分	所在		春日部市南五丁目		地番	3754番16		
出縮	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51年2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。

(さいたま地方方法務局春日部出張所管轄)

令和6年10月2日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M55463

登記官

(1/2)

※11頁はありません。

登記年月日：平成29年11月8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。

(さいたま市地方自治体関係者以外に提供しない)

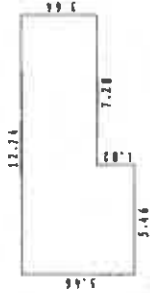
令和6年10月2日

家賃保証株式会社

登記官

各階平面図

1階



床面積

3.64 × 12.74 =	46.3736
1.82 × 5.46 =	9.9372
合計	56.3108
床面積	56.31㎡

2階



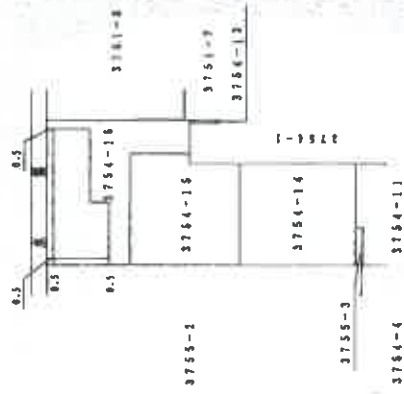
床面積

0.91 × 8.19 =	7.4529
2.73 × 11.83 =	32.2959
0.91 × 7.28 =	6.6248
0.91 × 3.64 =	3.3124
合計	49.6860
床面積	49.68㎡

建物平面図

家屋番号 3754番1.6

建物の所在 春日部市南五丁目3754番地1.6



A3版をA4版に縮小したものです。

作成者

家賃保証株式会社

月 日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家賃調査士会用紙)

