

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 10 月 14 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 11 月 26 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 11 月 17 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 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 10 月 14 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, 2	12,750,000 10,200,000	一括	2,550,000	98,407	15,789
1	2,400,000				
2	10,350,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 春日部市南中曽根字沖田 |
| | 地 番 | 7 2 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市南中曽根字沖田 7 2 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 2 8 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 8 1 平方メートル
2 階 4 9 . 8 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 春日部市南中曽根字沖田 |
| | 地 番 | 7 2 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市南中曽根字沖田 7 2 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 2 8 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 8 1 平方メートル
2 階 4 9 . 8 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第18号
令和7年3月17日受理
令和7年4月15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 | 春日部市南中曽根字沖田 |
| | 地 番 | 728番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市南中曽根字沖田728番地6 |
| | 家屋 番号 | 728番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.81平方メートル
2階 49.81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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 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 ☐ その他の者() 上記の者が物件1の土地上に下記建物を所有し、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2			
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:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 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	☒ 建物所有者 ☐ 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。 ☐ 「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </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	☐ 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

■物件1 関係

- 1 本土地と隣接地の境界については塀や道路との接面等により区分されており区画はおおむね明瞭である。
- 2 本土地北西角付近に電柱が存在する（写真②参照）。
- 3 本土地南西角付近に簡易物置（動産）が存在する（写真①参照）。
- 4 接道する地番 725-4 は春日部市の所有する現況公衆用道路である。
- 5 債務者兼所有者によれば、境界等の近隣とのトラブルはないとのことである。

■物件2 関係

- 1 本建物の状態はおおむね経年並みであり、大きな不具合はない可能性が高いと思われるが、室内には家財道具等散乱し維持管理はやや不良である。
- 2 和室の障子に破損が見られる（写真⑨参照）。
- 3 玄関脇の物置と和室の出入口が債務者兼所有者のDIYによりふさがれている（写真⑩参照）。
- 4 債務者兼所有者によれば、線路や踏切が近隣に存在することによる揺れや騒音が感じられるとのことである。とりわけ年数回の夜間の検査時は騒音が著しいとのことである。

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	1 目的建物には私と家族が居住しています。 2 境界等の近隣とのトラブルはありません。 3 線路や踏切が近隣に存在することによる揺れや騒音が感じられます。特に年数回行われる夜間の検査時は騒音が著しいものになります。 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)

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、目的物件の現況および関係人の陳述等から2枚目記載のとおり認めた。

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)

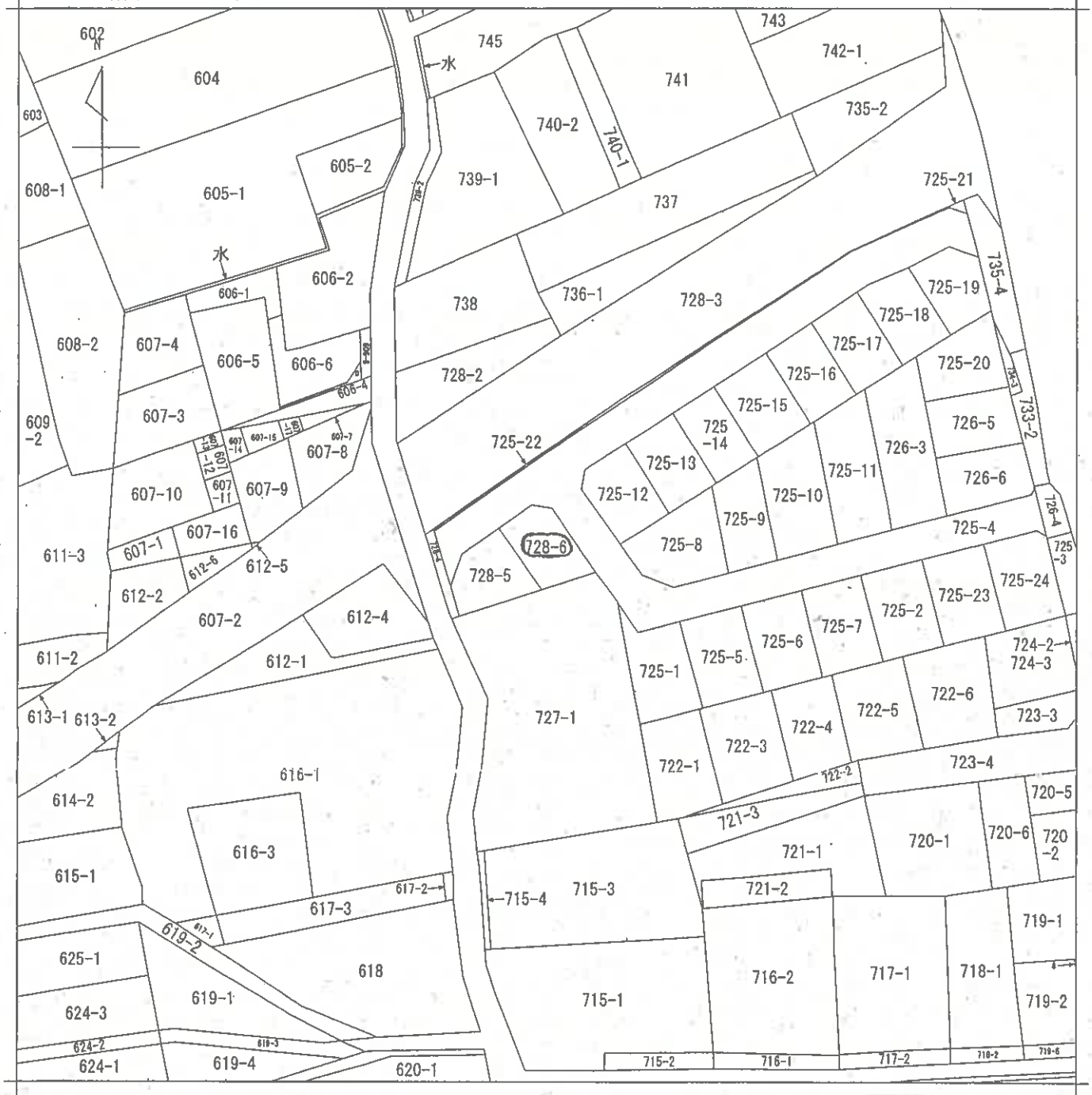
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月19日(水) 10:00-10:10	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 現況調査依頼文書を差置き
令和7年3月24日(月) 15:50-16:00	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和7年3月25日(火) 10:00-10:05	法務局(春日部)	隣接土地の全部事項証明書を取得
令和7年4月8日(火) 9:00-9:25	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
(特記事項) ■ 令和7年4月8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。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたため, 立会人を立ち会わせ, 解錠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

(6枚目)

4 746 ^ 水 * 719-5
0 606-7 = 713-2



(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
南中曽根

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	春日部市南中曽根字沖田				地番	728番6			
出力縮	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					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。

(さいたま地方務局春日部出張所管轄)

令和7年1月17日

宇都宮地方務局

登記官

請求番号: 30-1

(1/1)

(7 枚目)

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管轄)
令和7年1月17日 宇都宮地方裁判所

登記官

(8枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 728-5, 728-6

土地の所在 春日部市南中曽根字沖田

座標求積表

地番 ① 728-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
KJ-497	-3091.224	-9044.408	-74625.410408	
KJ-414	-3092.137	-9045.485	38732.766770	
KJ-413	-3095.506	-9049.492	70866.571852	
KJ-412	-3095.968	-9050.180	80066.942460	
KJ-411	-3104.353	-9047.394	41147.547912	
KJ-410	-3104.516	-9047.309	-35872.580185	
KJ-496	-3100.388	-9036.642	-120115.045464	
		倍面積	200.792937	
		地積	100.39	㎡

地番 ② 728-6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
KJ-483	-3087.788	-9037.260	-89477.91260	
KJ-482	-3087.555	-9040.079	31061.711444	
KJ-497	-3091.224	-9044.408	116066.887864	
KJ-496	-3100.388	-9036.642	56316.352944	
KJ-484	-3087.456	-9029.066	-113766.231600	
		倍面積	200.809392	
		地積	100.4048960	
		地積	100.40	㎡

合計			200.8011645	
----	--	--	-------------	--

点名	座標一覽表	座標
AL00	X座標 Y座標	基礎点
T.101	-3119.299 -9043.600	基礎点
T.102	-3089.597 -9043.316	1/4点
T.102	-3097.195 -9017.976	1/4点

測量の基準三角点等の成果に基づき測量

測量年月日	平成25年 2月12日 測量
測量地系	任意座標・恒久的地物(測量成果3000)
座標系	JIS系

凡例	測量地の種類	図記	測量地の種類	図記
①	石	杭	②	金属板
③	コンクリート杭	④	金属杭	
⑤	プラスチック杭	⑥	金属プレート	

作製者

土地家屋調査士

(埼玉土地家屋調査士会)

年 9 月 3 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成28年11月24日

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。

(さいたま地方裁判所春日部出張所管轄)

令和7年1月17日

宇都宮地方裁判所

登記官

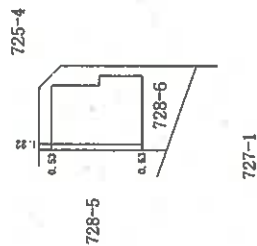
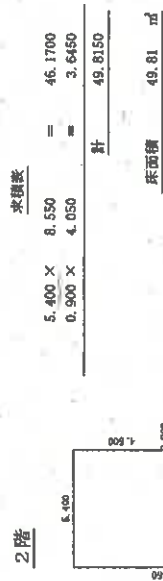
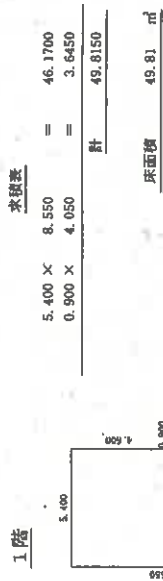
(9 枚目)

建物図面図面

家屋番号 728番6

建物の所在 春日部市南中曽根字沖田728番地6

各階平面図



土地調査士

作成者

平成28年11月18日作成

縮尺

1/250

申請人

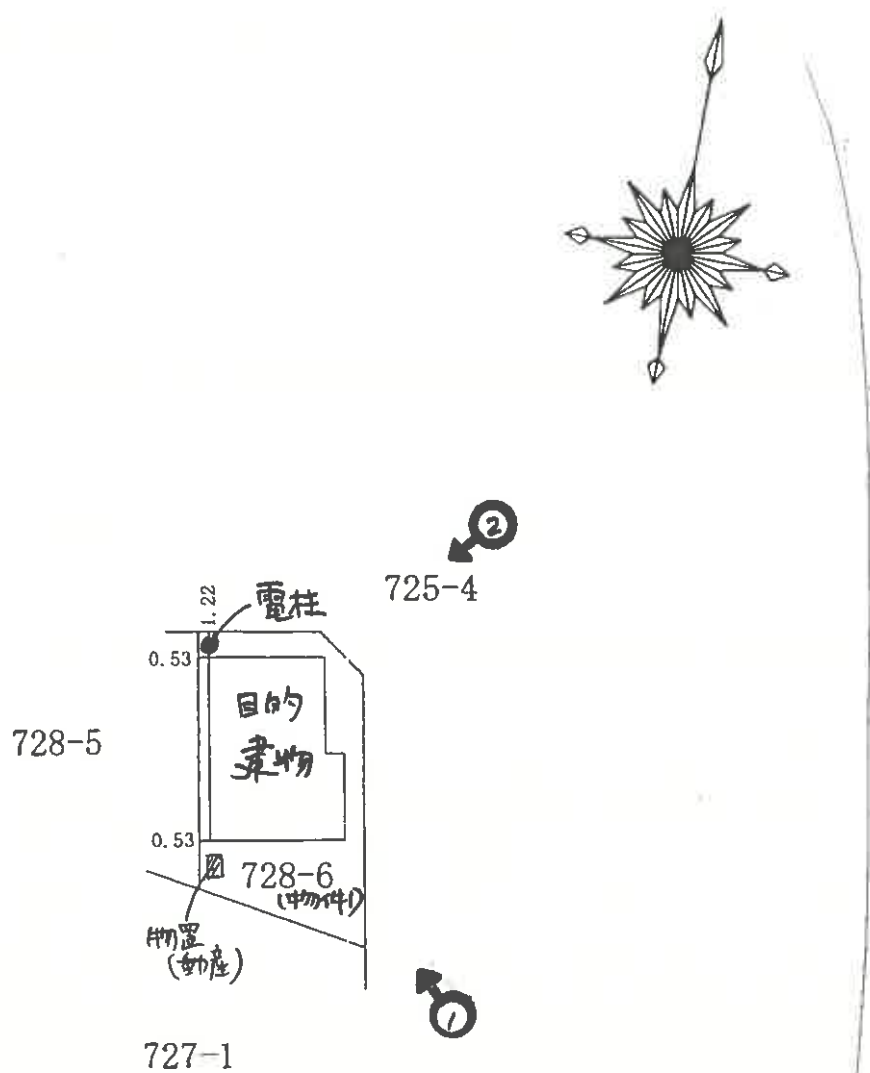
縮尺

1/500

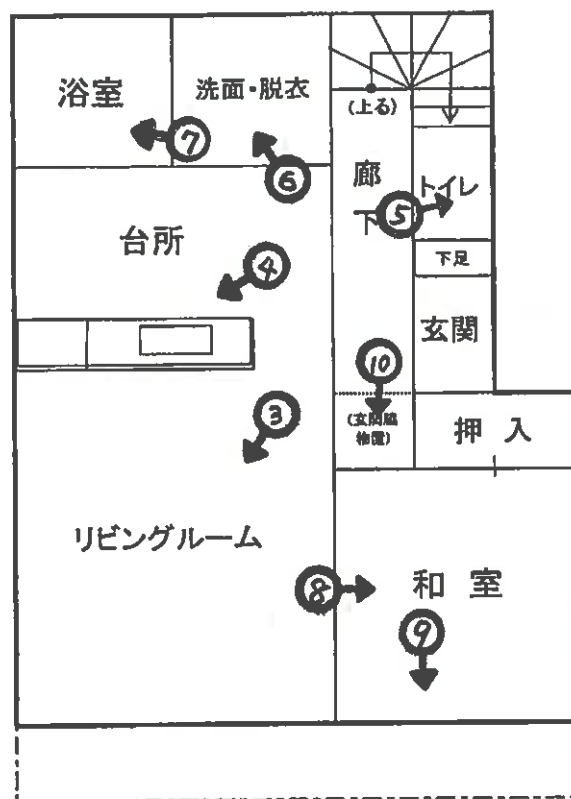
A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

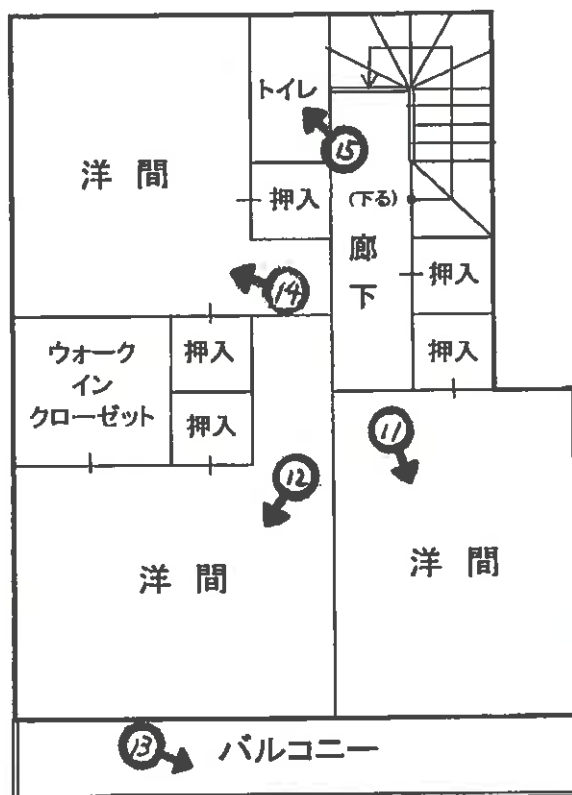
(写真位置○)



7(ケ)18 建物間取図(見取図)



1階



2階

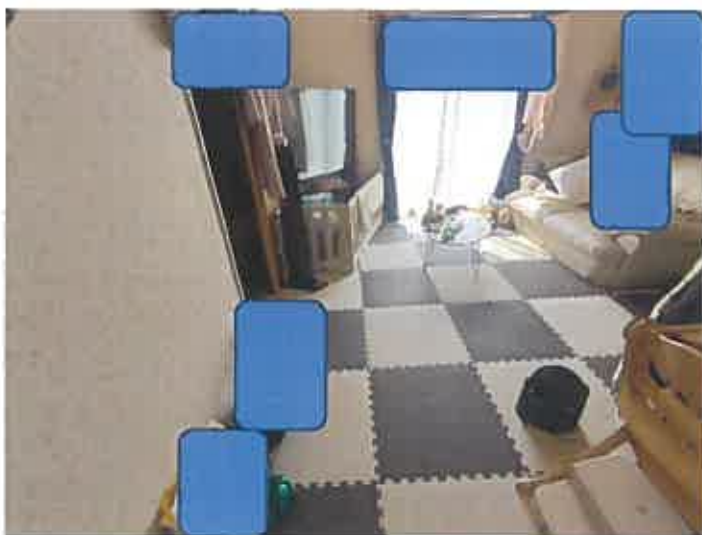


物件2

①



②



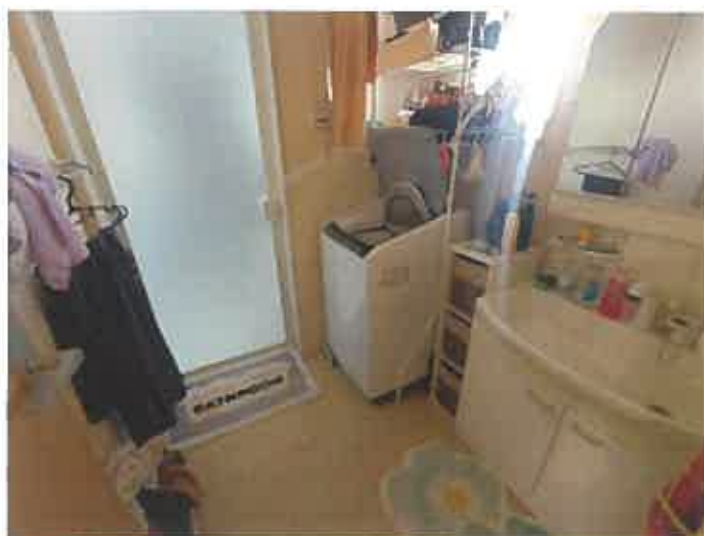
③



④



⑤

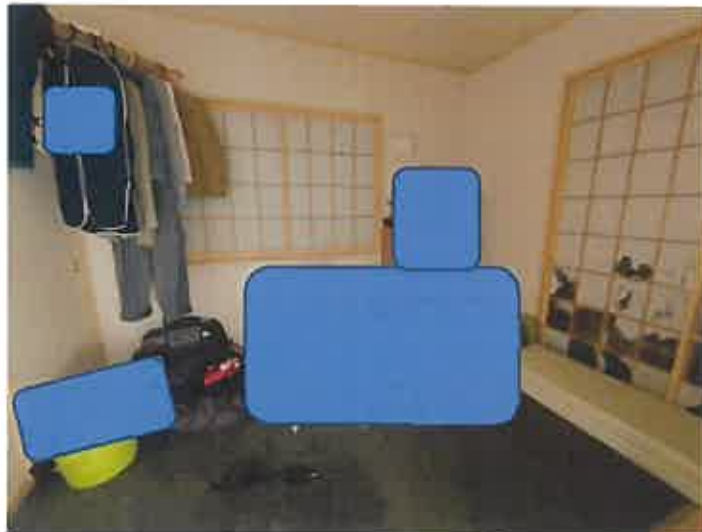


⑥

(13 枚目)



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)



⑩



⑪



⑫

(15 枚目)



⑬



⑭



⑮

(16 枚目)

副本

令和7年 (ケ) 第18号

令和7年4月7日 現地調査

令和7年5月27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 | 春日部市南中曽根字沖田 | | |
| | 地 番 | 7 2 8 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 0 . 4 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 春日部市南中曽根字沖田 7 2 8 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 7 2 8 番 6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 9 . 8 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 9 . 8 1 平方メートル | |

第1 評価額

一括価格(合計)	
金12,750,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,400,000円
物件2(建物)	金10,350,000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	東武野田線 豊春 駅の 北東 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鉄道路線敷沿いの住宅地域である。 接近条件としては、豊春小学校まで約500m、豊春中学校まで約770m。	
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	居住誘導区域 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	100.40㎡ 台形 平坦 普通
接面道路の状況	北東側幅員約5m舗装市道及び北西側幅員約5m舗装市道に接面する (建築基準法の道路)。※幅員は巻尺による簡易計測。接面道路より約20 cm高位。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地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	1. 隣接地との境界のブロック壁や利用状況を基に概測の結果、本件土地の形状は法務局備付の公図のとおりと推定される。 2. 物件1土地上に簡易物置(動産)あり。 3. 物件1土地上に電柱があり。 4. 関係者より、鉄道敷沿いのため騒音や振動が感じられ、とりわけ年数回の夜間の検査時は騒音が著しいとの陳述を得た。 5. 春日部市ホームページ掲載の荒川洪水ハザードマップ(2021年6月)、利根川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28年2月26日 新築(登記記載) 経過年数 約 9.5 年 経済的残存耐用年数 約 15.5 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 ルーフィングぶき 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 ー ※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	玄関脇の物置と、和室の出入口が債務者兼所有者の手工事により塞がれている。和室の障子に破損箇所あり。全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪み、老朽化あり。維持管理はやや不良。	
建物の利用状況	室内には家財道具や動産が散乱している。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	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	77,700	1.03	100.40	0.95	1.0	7,630,000

※ 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 31 79,200 円/㎡	100.1	100	100	
×	—	×	—	=
	100	100	102	77,700 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 : なし

◇地域格差 : 公示地等が交通接近条件で優ることを考量

イ 個別格差 : 方位 +1%、角地 +2% 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	180,000	99.62	0.59	10,580,000

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。

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

$$\{ 15.5 / (9.5 + 15.5) \} \times (1 - 0.05) = 0.59$$

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。また、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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,630,000	0.55	法定地上権	4,200,000

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	7,630,000	－ 4,200,000		1.0	0.7	2,400,000
2	10,580,000	＋ 4,200,000	1.0	1.0	0.7	10,350,000
一括価格(合計)						12,750,000

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

標準地価格	(春日部 — 31)
所 在	春日部市南中曽根字沖田699番9
価 格	79,200円／㎡
位 置	東武野田線「豊春駅」駅 約1.0km
価格時点	令和7年1月1日
地 積	120 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北側幅員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	一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

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





対象物件

A3版をA4版に縮小したものです。

地番区域見出
南中曽根

請求部	所在	春日部市南中曽根字沖田				地番	728番6			
出力縮	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					備付年月日(原図)			補記事項		

地積測量図

地番 728-5, 728-6

土地の所在 春日部市南中曽根字沖田

座標求積表

地番	728-5	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
T-497		-3091.224	-9044.408	-74625.410408
T-414		-3092.137	-9045.485	38732.766770
T-413		-3095.506	-9049.492	70866.571852
T-412		-3099.968	-9050.180	80066.942480
T-411		-3104.353	-9047.394	41147.647912
T-410		-3104.516	-9047.309	-35872.590188
T-496		-3100.388	-9036.642	120115.045464
			積面積	200.792937
			面積	100.3964685
			面積	100.39
			面積	m ²

地番 728-6		Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
座点				
T-483		-3067.788	-9037.280	-89477.911260
T-482		-3067.555	-9040.079	31061.711444
T-497		-3091.224	-9044.408	116055.887864
T-496		-3100.388	-9036.642	56316.352944
T-484		-3097.456	-9029.066	113766.231600
	中		面積	200.805392
	面積		面積	100.4046960
	面積		面積	100.40
				m ²

合計 200.8011045

点名	X座標	Y座標	備 考
A100	-3118.290	-9043.600	基準点
T101	-3089.597	-9043.316	バース点
T102	-3097.185	-9017.976	バース点

測量時の基本三角座標の座標に基づき測量

測量年月日	平成26年 3月12日	測量
測量地	春日部市南中曽根(測量年度2000)	
測量系	区系	

A3版をA4版に縮小したものです。

凡 例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石 垣	①	金属板	②	金属板
②	コンクリート杭	③	金属板	③	金属板
③	プラスチック杭	④	金属板	④	金属板
④	プラスチック杭	⑤	金属板	⑤	金属板

作製者

申請人

縮尺

1/250

(埼玉土地測量調査士会印)

登記年月日：平成28年11月24日

各階平面図

建物図面

728番6

家屋番号
建物の所在

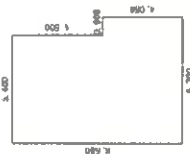
春日都市南中曽根字神田728番地6

1階

床面積

5,400 × 8,550	=	46,1700
0,900 × 4,050	=	3,6450
計		49,8150

床面積 49.81 m²

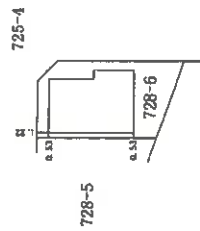
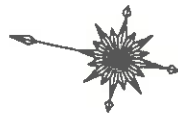
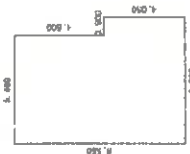


2階

床面積

5,400 × 8,550	=	46,1700
0,900 × 4,050	=	3,6450
計		49,8150

床面積 49.81 m²



A3版をA4版に縮小したものです。

作成者

土地活用株式会社

縮尺

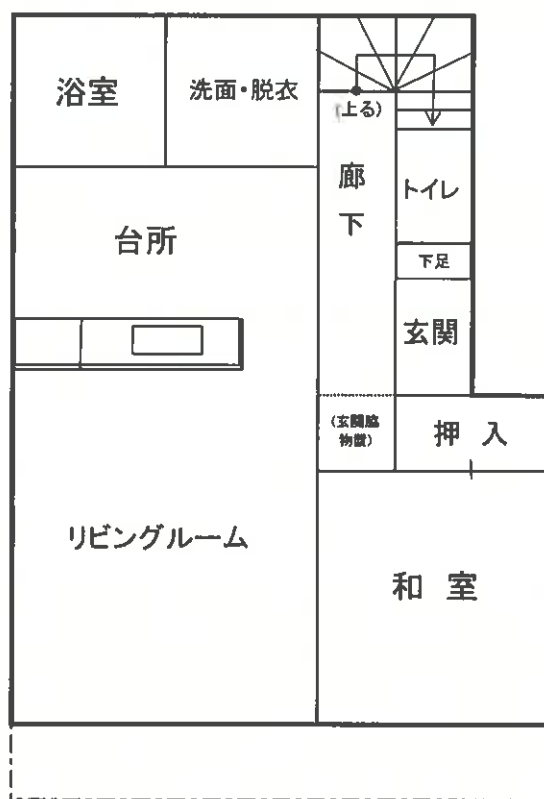
1/250

申請人

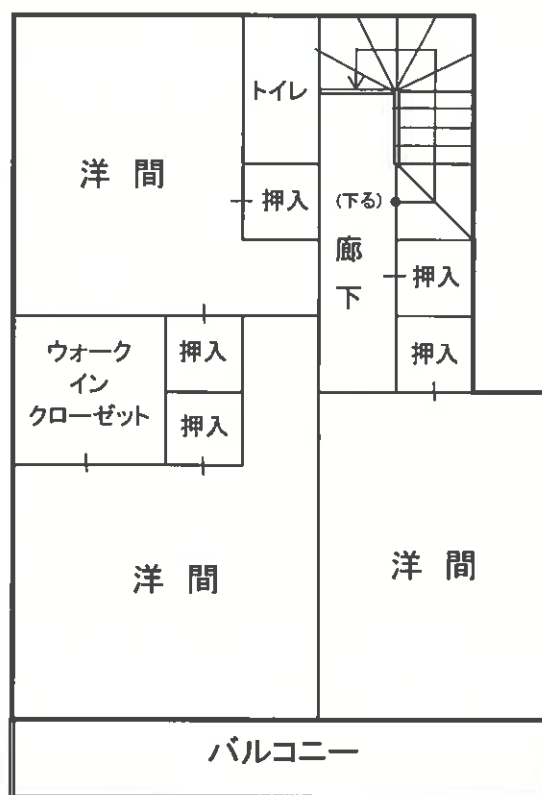
縮尺

1/500

7(ケ)18 建物間取図(見取図)



1階



2階