

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12月16日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

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 8年 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2月 4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 8年 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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12月16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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	15,420,000 12,336,000	一括	3,084,000	61,379	17,535
1	1,320,000				
2	710,000				
3	230,000				
4	13,160,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 春日部市米島字吉岡

地 番 814番2

地 目 宅地

地 積 72.57平方メートル
- 2 所 在 春日部市米島字吉岡

地 番 813番2

地 目 宅地

地 積 39.34平方メートル
- 3 所 在 春日部市米島字吉岡

地 番 813番3

地 目 宅地

地 積 12.92平方メートル
- 4 所 在 春日部市米島字吉岡814番地2、813番地2

家屋 番号 814番2

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 43.88平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月21日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

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、B I T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 | 春日部市米島字吉岡 |
| | 地 番 | 814番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市米島字吉岡 |
| | 地 番 | 813番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.34平方メートル |
| 3 | 所 在 | 春日部市米島字吉岡 |
| | 地 番 | 813番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.92平方メートル |
| 4 | 所 在 | 春日部市米島字吉岡814番地2、813番地2 |
| | 家屋 番号 | 814番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 43.88平方メートル |



令和7年(ケ)第81号
令和7年9月12日受理
令和7年10月/4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 春日部市米島字吉岡

地 番 814 番 2

地 目 宅地

地 積 72.57 平方メートル
- 2 所 在 春日部市米島字吉岡

地 番 813 番 2

地 目 宅地

地 積 39.34 平方メートル
- 3 所 在 春日部市米島字吉岡

地 番 813 番 3

地 目 宅地

地 積 12.92 平方メートル
- 4 所 在 春日部市米島字吉岡 814 番地 2、813 番地 2

家屋 番号 814 番 2

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 51.34 平方メートル
2 階 43.88 平方メートル



(土地・建物用)

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					
	現況地目	☒ 宅地(物件1, 2, 3) ☐ 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, 2, 3一体土地上に下記物件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 ☐ 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 { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある { 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・2・3関係

- 1 物件1・2・3一体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明瞭である。
- 2 物件1・2・3一体土地に接道する地番813-16, 同17, 同23, 同24, 814-23, 同6, 同7は春日部市の所有する現況公衆用道路であり, 通行に支障はない。
- 3 目的土地には乗用車が残置されている(写真①)。当該乗用車の後輪は輪留めでロックされており, サイドのガラスに債権者と思われる者により警告書が貼付されている。また, 物件4の2階廊下付近のフックに当該自動車のものと思われる鍵が2個存在した。
- 4 目的土地の北側角付近に物置(動産)が存在する。

■物件4関係

- 1 目的建物は経年相応と思われ, 大きな傷みや不具合は見られなかった。室内には家財道具が残置されている(写真参照)。

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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■隣家住民	1 目的物件は半年以上空き家だと思います。 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（物件4内部に所有者宛ての郵便物等が多数存在した）。

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7年9月17日(水) 16:30-16:40	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10月2日(木) 12:35-13:10	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7年10月9日(木) 12:20-12:25	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

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和7年10月2日
目的物件は不在で施錠されていたので、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。

☐ 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)

ヲ 815-56
ワ 809-33
ヰ 809-42
コ 809-85
ク 811-7
レ 813-18
ゾ 813-17
ヅ 804-14
ス 804-5
ナ 806-18
ラ 808-3
ム 808-21

A3判をA4判に縮小

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。

(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)

令和7年7月16日 東京法務局

ಪ್ರತಿಭಟನೆ

(8-2 枚目)

地区整理番号: M90391

圖量測地

813-2
813-24

種
別

所在地
春日部市米島外田圃

求積表

地番	NO	813-2	Y_n	$Y_{n-1} - Y_{n-1}$	X_n	$Y_{n+1} - Y_n$
2B6	94.770	111.884	-1.339	-126.891030		
2B6	95.031	106.976	-6.953	-847.774853		
2B6	98.263	104.631	1.338	132.859767		
2B6	102.470	108.315	6.963	720.461610		
			合計	78.68494		
			平均	39.347470		

地	813-24		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
	NO	X _n				
	284	104.034	108.103	3.897	405.420498	
	539	103.470	108.315	-3.472	-359.247820	
	539	98.263	104.633	-3.897	-358.780841	
	287	99.817	104.418	3.472	346.564624	
			合計		5.948841	
			合計		2.9741706	
			地			2.97

公共施設名・用途	測点名	文脈標	Y座標	アラスック坑	電柱
	P142	105.794	103.942		
	ZR2	110.102	112.782	金属板	

使用した製法・産源系	任意産源
縮尺・低気	-
測量年月日	2019年11月20日

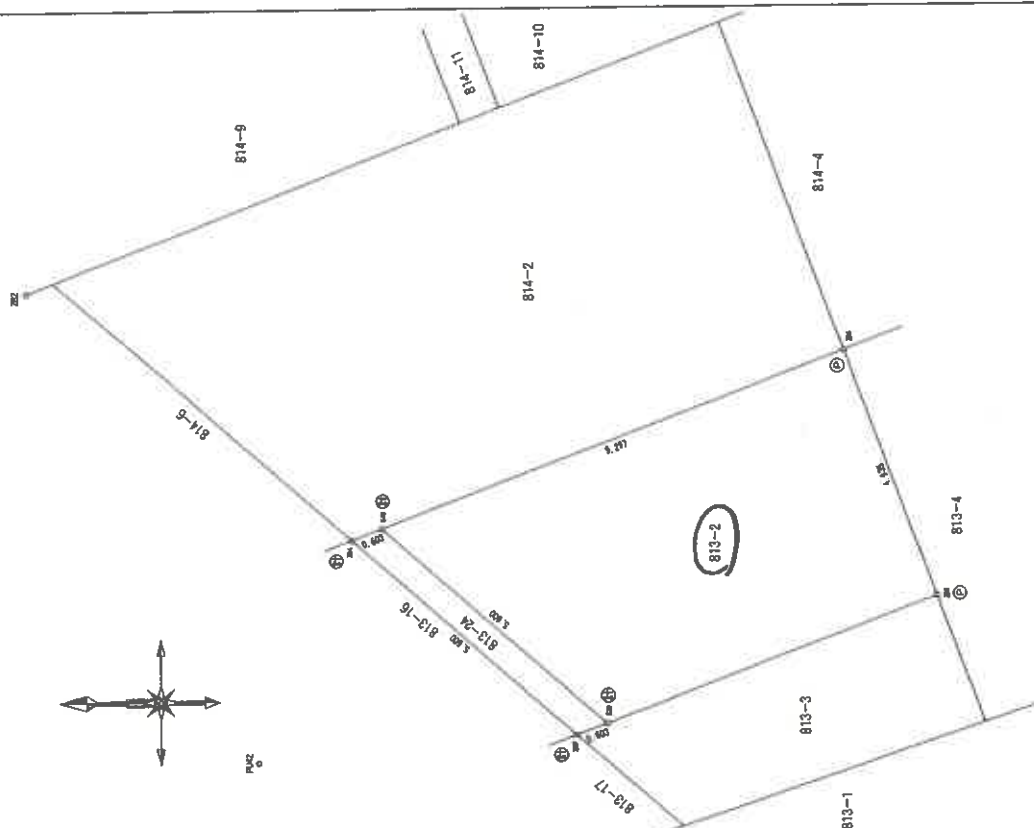
記号	現昇張の価別	記号	現昇張の価別	記号	現昇張の価別
⑤	石 杭	⑫	金屬板	⑭	刻 印
⑥	コンクリート杭	⑬	金屬杭	⑮	計算点
⑦	ブラスチックス杭	⑭	金屬プレート		

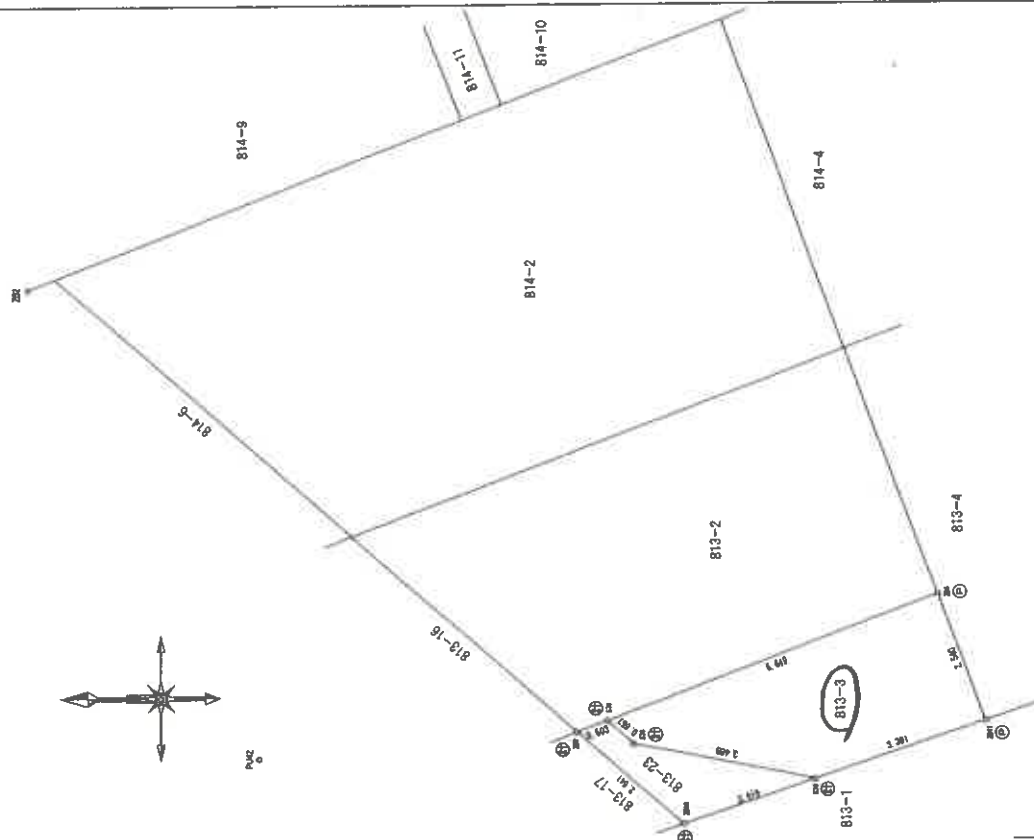
作成者

(2019年 11月 25日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/100

人
精
田



地 名	813-3	NO	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
		Z811	92.137	104.599	-3.460	-318.794020
		S83	96.350	103.516	-0.407	-38.807450
		S36	98.751	104.192	1.115	110.107305
		S39	99.233	104.631	2.784	275.320352
		Z86	93.031	106.976	-0.032	-2.978932
				合 計		26.64255
				面 積		12.9240275
				總 量		12.92

813-23				
NO	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n - (Y_{n+1} - Y_n)$
S38	85.350	103.516	-1.512	-144.169200
S810	97.828	102.680	0.902	88.240856
Z871	97.812	104.418	1.951	184.742867
S39	99.253	104.631	-0.226	-22.431178
S36	98.763	104.392	-1.113	-110.107568
			計	8.276080
		合	計	3.1380400
			而	
			地	3.13

公共事業債・国債	年度	Y 総額	Y 償還	Y 償還
PQ42		105,794	103,942	プラスチック缶
ZB2		110,102	112,782	金銀

使用した測地・座標系	任意座標
縮尺係数	-
測量年月日	2019年11月20日

凡例	記号	現券様の種類	記号	現券様の種類	記号	現券様の種類
⑤	石	抗	⑥	金屬板	⑦	印刷
①	コングリ	抗	⑧	金屬板	⑧	計算点
②	プラスチック	抗	⑨	金屬板		

(2019年 11月 25日作成)

縮尺 1/100

A3判をA4判に縮小

令和7年7月16日 東京法務局

海島

(8-3 枚目)

地质部地质研究所：M90393

登記年月日：令和4年4月18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。

(せうたま地方事務局着日部出張所管轄)

令和7年7月16日 東京法務局

創記書

(9 枚目)

地区图整理番号: M90394

圖面階各

面圖
面
物
階
建各

814番2号

春日部市米島字宮岡814番地2、813番地2

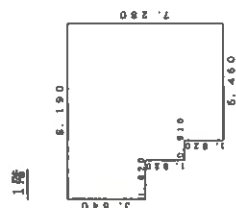
作者

(令和4年4月9日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

尺

$$\begin{array}{r} 1 \\ 500 \end{array}$$


1階

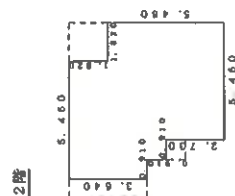
表 積 求

1, 820	x	3, 540	=	6, 6248
6, 370	x	5, 460	=	34, 7802
5, 460	x	1, 820	=	9, 9372

計

51	3422
----	------

床面積	51	34	m'
-----	----	----	----



附2

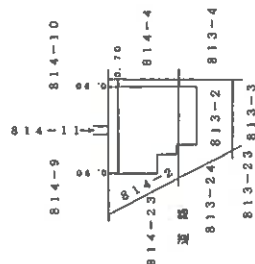
表 續

3. 640	×	7. 280	=	26. 4992
0. 910	×	4. 550	=	4. 1405
0. 910	×	3. 640	=	3. 3124
1. 820	×	5. 460	=	9. 9372

主

438893

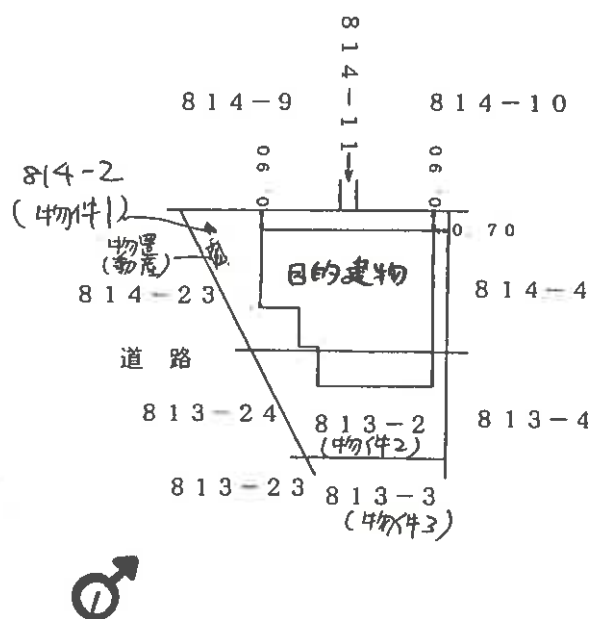
床面積 43.88 ㎡



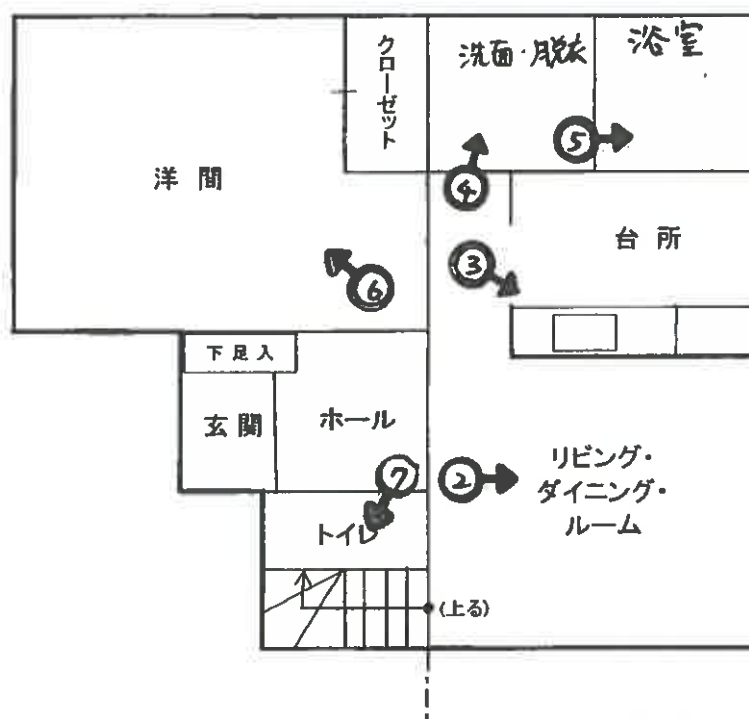
A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

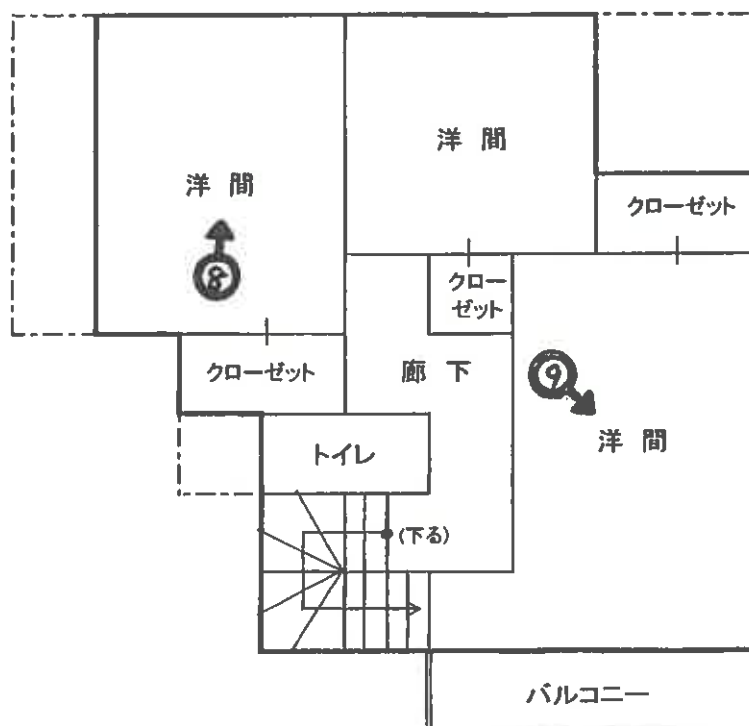
(写真撮影位置 ○→)



7(ケ)81 建物間取図(見取図)



1階



2階

(// 枚目)



目的建物

目的土地付近

①

車両の残置



②



③

(12 枚目)



④



⑤



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)

副本

令和7年 (ケ) 第81号

令和7年10月2日 現地調査

令和7年11月11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 春日部市米島字吉岡

地 番 814 番 2

地 目 宅地

地 積 72.57 平方メートル
- 2 所 在 春日部市米島字吉岡

地 番 813 番 2

地 目 宅地

地 積 39.34 平方メートル
- 3 所 在 春日部市米島字吉岡

地 番 813 番 3

地 目 宅地

地 積 12.92 平方メートル
- 4 所 在 春日部市米島字吉岡 814 番地 2、813 番地 2

家屋 番号 814 番 2

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 51.34 平方メートル
2 階 43.88 平方メートル

第1 評価額

一括価格（合計）	
金15,420,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,320,000円
物件2（土地）	金710,000円
物件3（土地）	金230,000円
物件4（建物）	金13,160,000円

- ①一括価格は、物件1乃至4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乃至3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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 地 番 地 目 地 積		
4	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3)

位置・交通	東武野田線 南桜井 駅の 南東 方約 1.0 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域である。 接近条件としては、川辺小学校まで約450m、飯沼中学校まで約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	第一種低層住居専用地域
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	80%
	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	124.83㎡(物件1乃至3) 台形 平坦 普通
接面道路の状況	北西側幅員約4.7舗装市道及び南西側幅員約4m舗装市道(いずれも建築基準法上の道路)に接面する(次頁特記事項参照)。接面道路より約30cm高位。※道路幅員は巻尺による簡易計測	
土地の利用状況等	物件4建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり あり あり ※下水道負担金支払いの詳細は不明

特記事項	1. 隣接地との境界のブロック壁や利用状況、関係者の陳述を基に概測の結果、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乃至3周辺は、周知の埋蔵文化財包蔵地(米島貝塚)に該当するため、地上建物の建築等に当たり、春日部市に届出のうえ、試掘等が必要となる。詳細については同市教育委員会に相談されたし。 3. 物件1乃至3土地上に自動車が残置されている。 4. 物件1乃至3土地の北側に物置(動産)が存在する。 5. 春日部市ホームページ掲載の江戸川の洪水ハザードマップ(2025年8月)によると、物件1乃至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 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 令和4年4月9日 新築(登記記載) 経過年数 約 3.5 年 経済的残存耐用年数 約 21.5 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、その他 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	経年程度の損傷、歪み、老朽化あり。雨漏りの有無は不明。	
建物の利用状況	室内には家財道具が残置されている。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乃至3 】 (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	57,800	1.05	72.57	0.95	1.0	4,180,000
2	57,800	1.05	39.34	0.95	1.0	2,270,000
3	57,800	1.05	12.92	0.95	1.0	740,000

※ 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)-1	100.1	100	100	
64,900 円/㎡	×	×	×	=
	100	106	106	57,800 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 +6%

◇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 +4%、角地 +3% の方位
周知の埋蔵文化財包蔵地 -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 4

】(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
4	190,000	95.22	0.82	14,840,000

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。

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

$$\{ 21.5 / (3.5 + 21.5) \times (1 - 0.05) \} = 0.82$$

観察減価率 - 5 %

(建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して減価率5%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	4,180,000	0.55	法定地上権	2,300,000
2	2,270,000	0.55	法定地上権	1,250,000
3	740,000	0.55	法定地上権	410,000
合 計				3,960,000

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	4,180,000	－ 2,300,000		1.0	0.7	1,320,000
2	2,270,000	－ 1,250,000		1.0	0.7	710,000
3	740,000	－ 410,000		1.0	0.7	230,000
4	14,840,000	＋ 3,960,000	1.0	1.0	0.7	13,160,000
一括価格(合計)						15,420,000

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

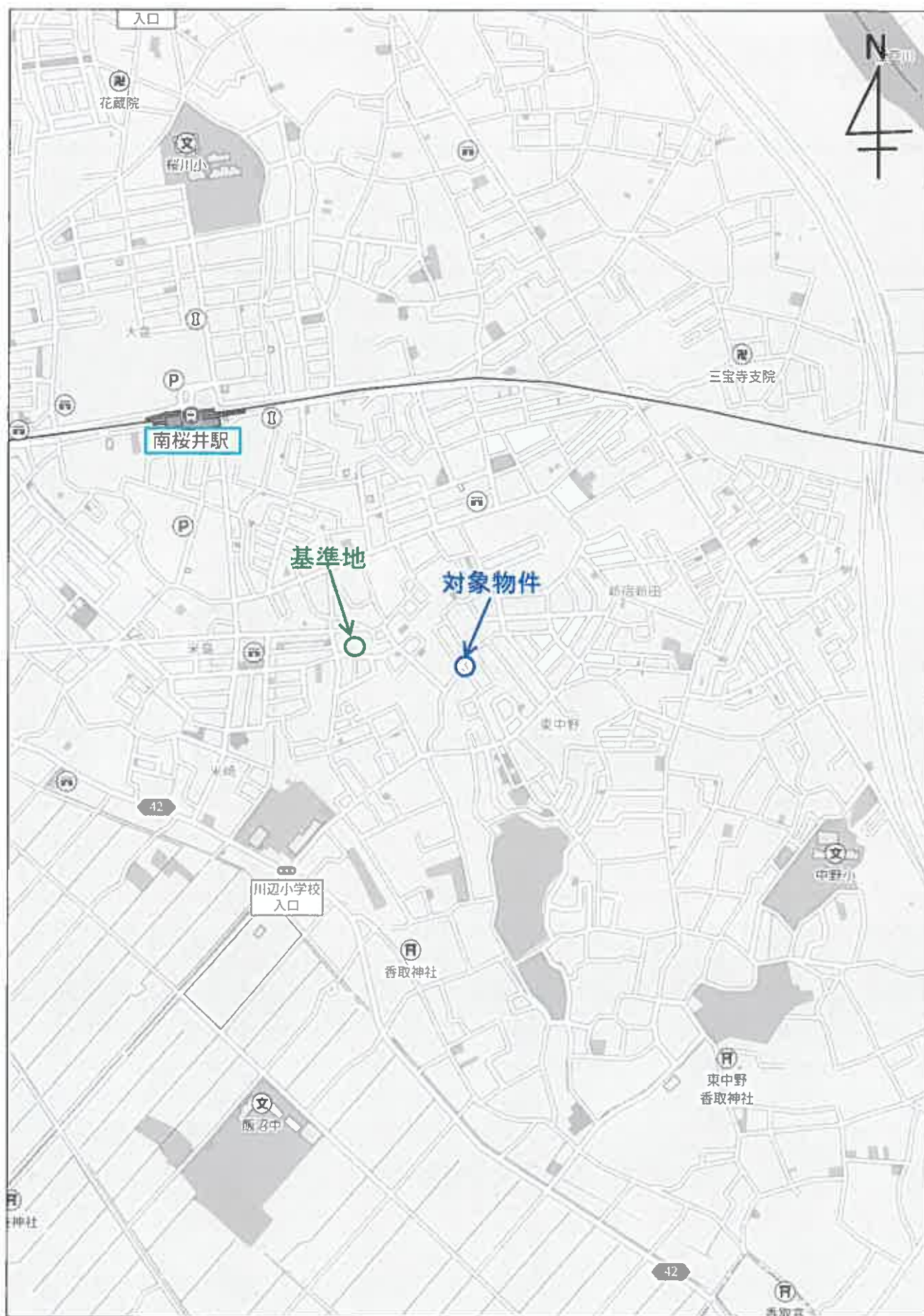
第6 参考とした価格資料

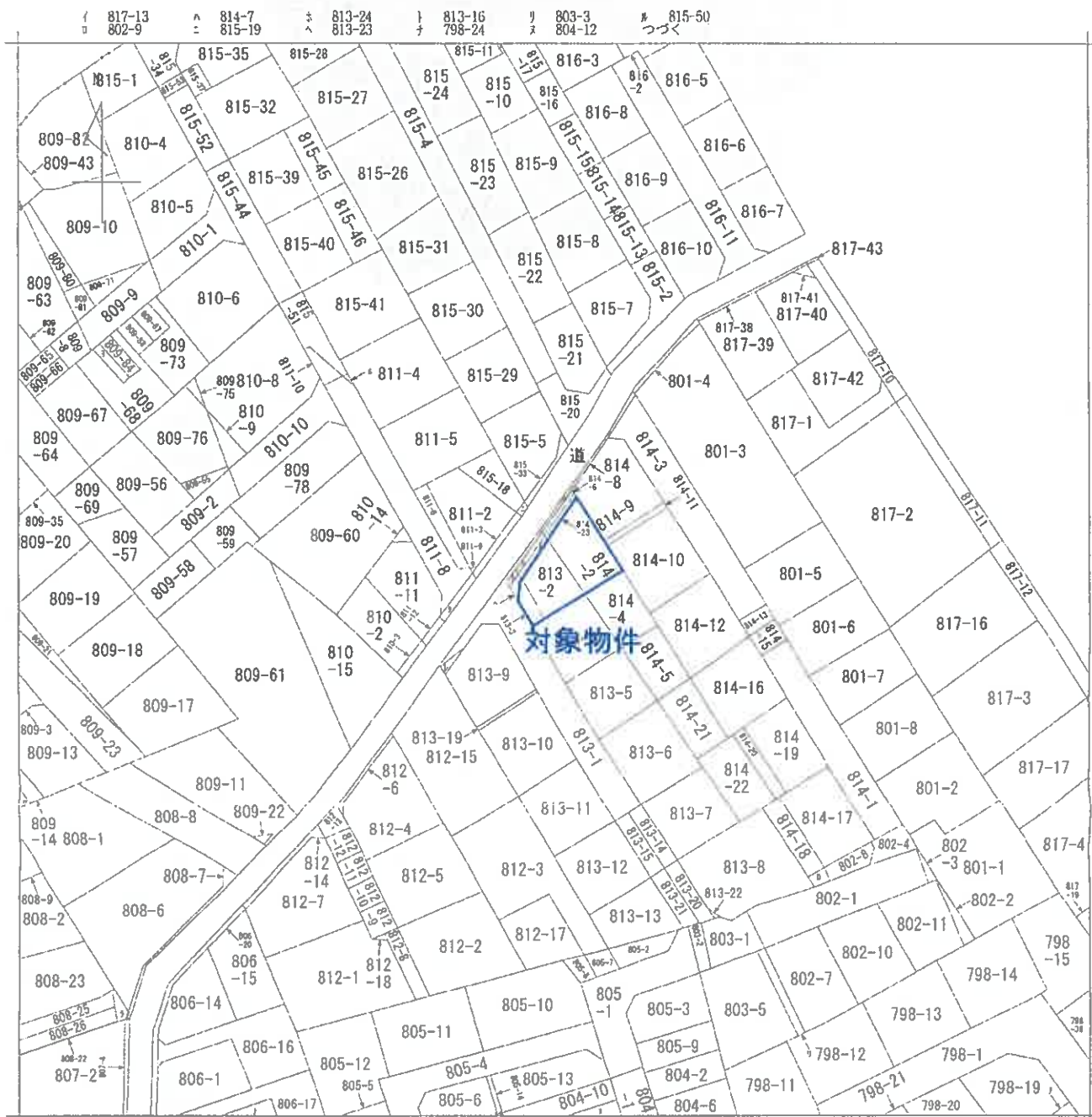
基準地価格	(春日部(県) — 1)
所 在	春日部市米島字原884番5
価 格	64,900円／㎡
位 置	東武野田線「南桜井」駅 約730m
価格時点	令和7年7月1日
地 積	185 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南側幅員6m市道に接面
用途指定等	第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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)

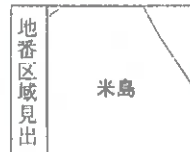
以 上





(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	春日部市米島字吉岡			地番	813番2		
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。

(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)

令和7年7月16日

東京法務局

地図整理番号: M90390

登記官

(1/2)

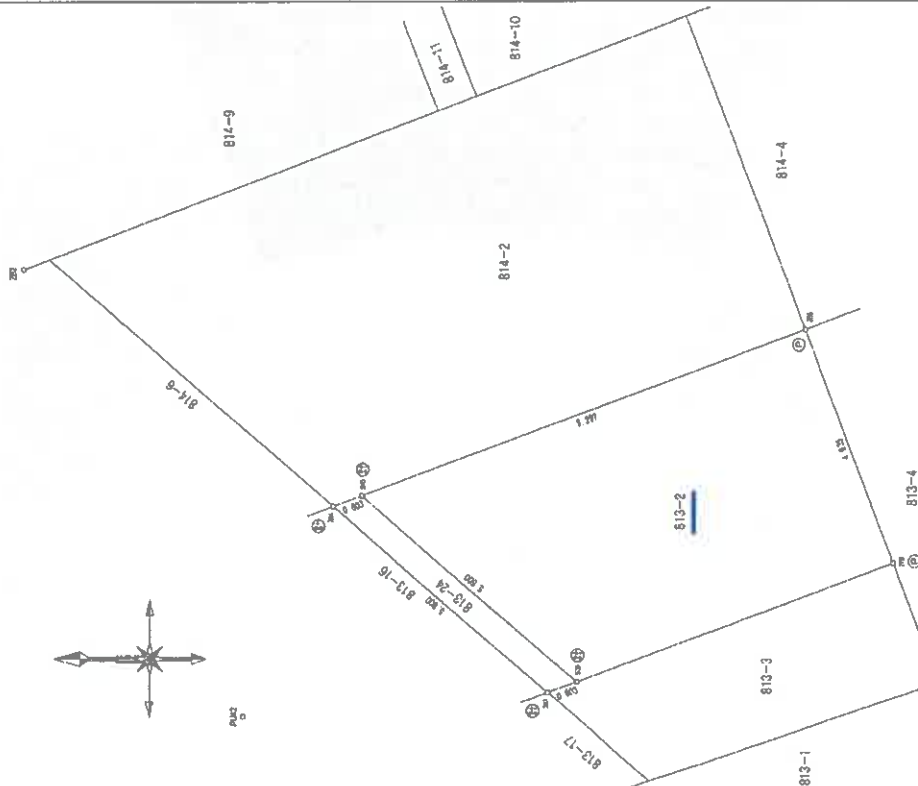
-12-

※11頁はありません。

令和7年7月16日 東京法務局

제품 소개

土地の所在



A3版をA4版に縮小したものです。

縮尺 $1/100$

人語中

求積差

地	813 2	X_n	Y_n	$Y_{n-1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_n)$
28		94.770	131.582	-	339
286		93.031	108.976	6.963	-128.79700
339		98.262	104.631	3.349	332.77353
54		102.470	108.212	6.463	132.809767
				合 計	720.481111
				合 計	78.569484
				合 計	39.347270
				總 額	39.34

地	B13 24					Yn	Yn-1	Yn	Xn	Yn-1-Yn-1
	NO	Xn	Yn	Yn-1	Yn					
2B4		104 034	108 108	3 887	3 887	408 420488				
5D0		103 370	108 313	-3 472	-3 472	359 247820				
539		98 283	104 631	3 887	3 887	-358 768041				
2B7		98 817	101 118	3 472	3 472	316 654621				
				合 計	合 計	5 468341				
			合 計	地 價	地 價	2 5971709				

公 司 名 稱	引 用 章	出 点 名	X 座標	Y 座標	備 考
住友		W42	105.794	103.942	プラスチック坑
		Z02	110.102	112.782	金属坑

使用上の土地の種類	任意座敷
地尺係数	-
取得年月日	2019年11月20日

凡例	記号	記号	記号	記号	記号
(1) 石炭	(2) 金属板	(3) 印刷	(4) 計算点	(5) 印刷	(6) 印刷
(7) コンクリート杭	(8) 金属板	(9) 印刷	(10) 計算点	(11) 印刷	(12) 印刷
(13) プラスチック式	(14) 金属プレート	(15) 印刷	(16) 計算点	(17) 印刷	(18) 印刷

作成者

(2019年 11月 25日作成)

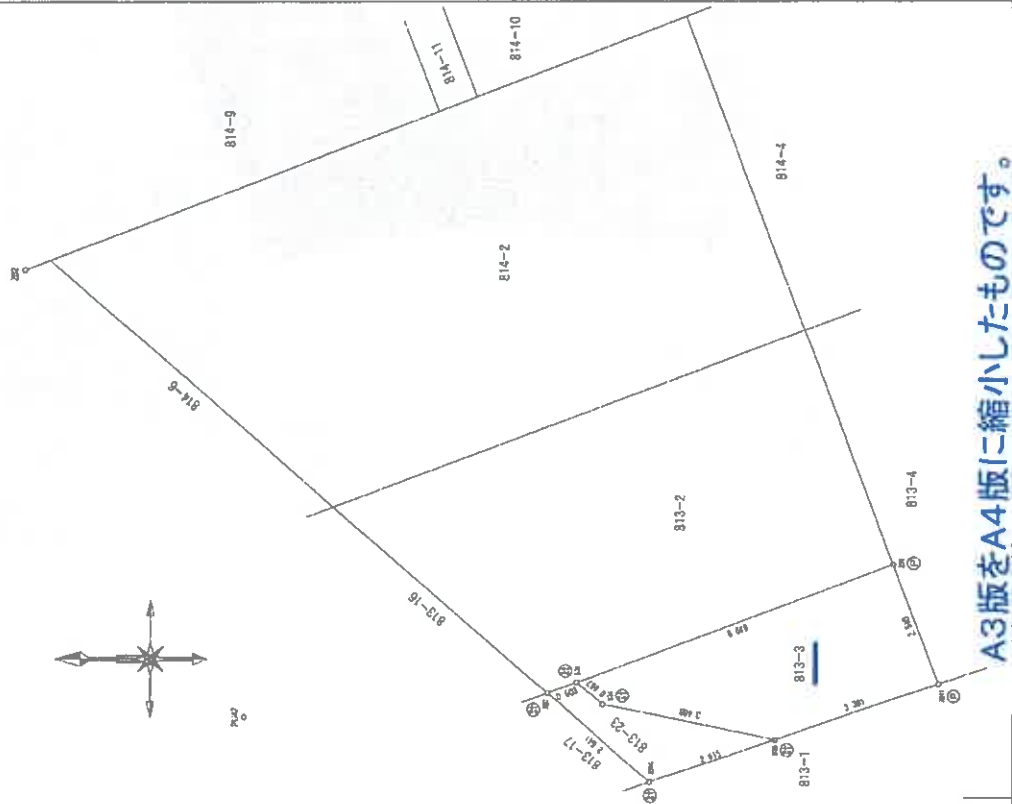
土地家譜調查士

(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7年7月16日 東京法務局

圖量測積地

地番	813-3 813-23
土地の所在	春日部市米島字吉



求積表

地 名	813.3	$\bar{X}_n$	Y_n	Y_{n-1}	Y_{n-1}	$\bar{X}_{n-1}$	Y_{n+1}	Y_{n+1}
NO								
2811	92	137	104	99	3,480	18	79,070	1
338	95	350	103	96	0,407	38	407,150	0
536	98	751	104	99	1,115	10	107,365	3
338	99	283	104	99	2,784	76	303,552	2
786	98	031	106	99	0,032	25	976,952	2
			合 計		合 計		合 計	
			烟 葉		烟 葉		烟 葉	
							1,592	

地	NO	813.23	$\bar{X}_n$	Y_n	Y_{n-1}	$Y_n - Y_{n-1}$	$\bar{X}_{n-1}$	$(Y_n + Y_{n-1})$
	538	98.350	103.516	1.512			-1.44	169200
	28110	97.428	102.680	0.902			82	240556
	287	99.617	104.416	1.961			191	242967
	539	98.253	104.631	0.236			-22	131178
	536	98.751	104.192	-7.119			-110	107803
				合計			6	27680
			合計				3	1386406
			標準				1	13

公 司 通 信 簿 ・ 引 点	調 査 名	Y 座 標	國 旗
PM42	105.794	103.942	グアタマラ
ZB2	110.102	112.782	金 属 板

使用した製地・麻様系	任意麻様
地尺仕数	-
測量年月日	2019年11月20日

凡例	記号	紙界題の種別	記号	紙界題の種別	記号	紙界題の種別
④	石	抗	④	金屬板	④	型
⑤	コンクリート	抗	⑤	金屬杭	⑤	計算点
⑥	プラスチック	杭	⑥	金屬プレート		

作成者

土地家園調查士

(2019年 11月 25日作成)

(金) 王士禛家藏書上全用紙

中詩人

縮尺	1/100
----	-------

A3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：令和1年12月5日

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。
(さいたま地方広務局春日部出張所管理)

令和7年7月16日 東京法務局

登記官

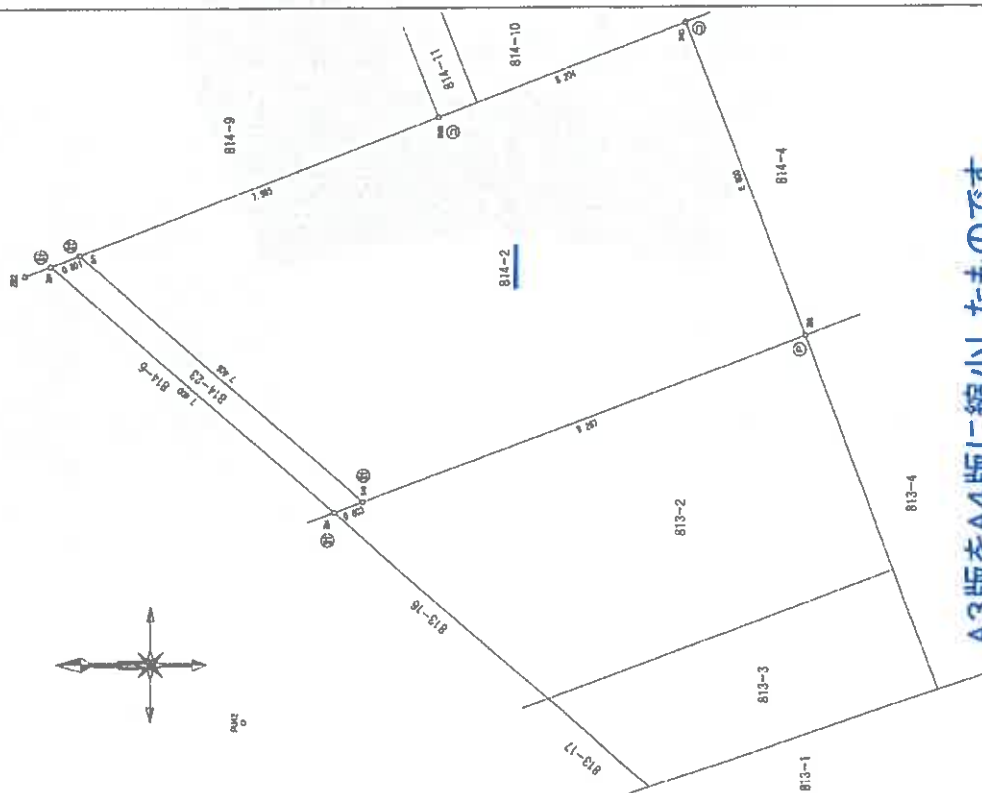
-15-

地図管理番号：M90389

地積測量図

地番
814-2
814-23

七地の所在
春日部市米島字吉岡



A3版をA4版に縮小したものです。

求積表

地番	814-2		Yn		Yn+1	Yn-1	$\bar{X}_n$	$(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	$\bar{X}_n$	$\bar{X}_{n-1}$	Yn	Yn+1	Yn-1	$\bar{X}_n$ <td>$(Y_{n+1}-Y_{n-1})$</td>	$(Y_{n+1}-Y_{n-1})$	
2A52	2A53	2A54	2A55	2A56	2A57	2A58	2A59	
2A60	2A61	2A62	2A63	2A64	2A65	2A66	2A67	
2A68	2A69	2A70	2A71	2A72	2A73	2A74	2A75	
2A76	2A77	2A78	2A79	2A80	2A81	2A82	2A83	
2A84	2A85	2A86	2A87	2A88	2A89	2A90	2A91	
2A92	2A93	2A94	2A95	2A96	2A97	2A98	2A99	
2B00	2B01	2B02	2B03	2B04	2B05	2B06	2B07	
2B08	2B09	2B10	2B11	2B12	2B13	2B14	2B15	
2B16	2B17	2B18	2B19	2B20	2B21	2B22	2B23	
2B24	2B25	2B26	2B27	2B28	2B29	2B30	2B31	
2B32	2B33	2B34	2B35	2B36	2B37	2B38	2B39	
2B40	2B41	2B42	2B43	2B44	2B45	2B46	2B47	
2B48	2B49	2B50	2B51	2B52	2B53	2B54	2B55	
2B56	2B57	2B58	2B59	2B60	2B61	2B62	2B63	
2B64	2B65	2B66	2B67	2B68	2B69	2B70	2B71	
2B72	2B73	2B74	2B75	2B76	2B77	2B78	2B79	
2B80	2B81	2B82	2B83	2B84	2B85	2B86	2B87	
2B88	2B89	2B90	2B91	2B92	2B93	2B94	2B95	
2B96	2B97	2B98	2B99	2C00	2C01	2C02	2C03	
2C04	2C05	2C06	2C07	2C08	2C09	2C10	2C11	
2C12	2C13	2C14	2C15	2C16	2C17	2C18	2C19	
2C20	2C21	2C22	2C23	2C24	2C25	2C26	2C27	
2C28	2C29	2C30	2C31	2C32	2C33	2C34	2C35	
2C36	2C37	2C38	2C39	2C40	2C41	2C42	2C43	
2C44	2C45	2C46	2C47	2C48	2C49	2C50	2C51	
2C52	2C53	2C54	2C55	2C56	2C57	2C58	2C59	
2C60	2C61	2C62	2C63	2C64	2C65	2C66	2C67	
2C68	2C69	2C70	2C71	2C72	2C73	2C74	2C75	
2C76	2C77	2C78	2C79	2C80	2C81	2C82	2C83	
2C84	2C85	2C86	2C87	2C88	2C89	2C90	2C91	
2C92	2C93	2C94	2C95	2C96	2C97	2C98	2C99	
2D00	2D01	2D02	2D03	2D04	2D05	2D06	2D07	
2D08	2D09	2D10	2D11	2D12	2D13	2D14	2D15	
2D16	2D17	2D18	2D19	2D20	2D21	2D22	2D23	
2D24	2D25	2D26	2D27	2D28	2D29	2D30	2D31	
2D32	2D33	2D34	2D35	2D36	2D37	2D38	2D39	
2D40	2D41	2D42	2D43	2D44	2D45	2D46	2D47	
2D48	2D49	2D50	2D51	2D52	2D53	2D54	2D55	
2D56	2D57	2D58	2D59	2D60	2D61	2D62	2D63	
2D64	2D65	2D66	2D67	2D68	2D69	2D70	2D71	
2D72	2D73	2D74	2D75	2D76	2D77	2D78	2D79	
2D80	2D81	2D82	2D83	2D84	2D85	2D86	2D87	
2D88	2D89	2D90	2D91	2D92	2D93	2D94	2D95	
2D96	2D97	2D98	2D99	2E00	2E01	2E02	2E03	
2E04	2E05	2E06	2E07	2E08	2E09	2E10	2E11	
2E12	2E13	2E14	2E15	2E16	2E17	2E18	2E19	
2E20	2E21	2E22	2E23	2E24	2E25	2E26	2E27	
2E28	2E29	2E30	2E31	2E32	2E33	2E34	2E35	
2E36	2E37	2E38	2E39	2E40	2E41	2E42	2E43	
2E44	2E45	2E46	2E47	2E48	2E49	2E50	2E51	
2E52	2E53	2E54	2E55	2E56	2E57	2E58	2E59	
2E60	2E61	2E62	2E63	2E64	2E65	2E66	2E67	
2E68	2E69	2E70	2E71	2E72	2E73	2E74	2E75	
2E76	2E77	2E78	2E79	2E80	2E81	2E82	2E83	
2E84	2E85	2E86	2E87	2E88	2E89	2E90	2E91	
2E92	2E93	2E94	2E95	2E96	2E97	2E98	2E99	
2F00	2F01	2F02	2F03	2F04	2F05	2F06	2F07	
2F08	2F09	2F10	2F11	2F12	2F13	2F14	2F15	
2F16	2F17	2F18	2F19	2F20	2F21	2F22	2F23	
2F24	2F25	2F26	2F27	2F28	2F29	2F30	2F31	
2F32	2F33	2F34	2F35	2F36	2F37	2F38	2F39	
2F40	2F41	2F42	2F43	2F44	2F45	2F46	2F47	
2F48	2F49	2F50	2F51	2F52	2F53	2F54	2F55	
2F56	2F57	2F58	2F59	2F60	2F61	2F62	2F63	
2F64	2F65	2F66	2F67	2F68	2F69	2F70	2F71	
2F72	2F73	2F74	2F75	2F76	2F77	2F78	2F79	
2F80	2F81	2F82	2F83	2F84	2F85	2F86	2F87	
2F88	2F89	2F90	2F91	2F92	2F93	2F94	2F95	
2F96	2F97	2F98	2F99	2G00	2G01	2G02	2G03	
2G04	2G05	2G06	2G07	2G08	2G09	2G10	2G11	
2G12	2G13	2G14	2G15	2G16	2G17	2G18	2G19	
2G20	2G21	2G22	2G23	2G24	2G25	2G26	2G27	
2G28	2G29	2G30	2G31	2G32	2G33	2G34	2G35	
2G36	2G37	2G38	2G39	2G40	2G41	2G42	2G43	
2G44	2G45	2G46	2G47	2G48	2G49	2G50	2G51	
2G52	2G53	2G54	2G55	2G56	2G57	2G58	2G59	
2G60	2G61	2G62	2G63	2G64	2G65	2G66	2G67	
2G68	2G69	2G70	2G71	2G72	2G73	2G74	2G75	
2G76	2G77	2G78	2G79	2G80	2G81	2G82	2G83	
2G84	2G85	2G86	2G87	2G88	2G89	2G90	2G91	
2G92	2G93	2G94	2G95	2G96	2G97	2G98	2G99	
2H00	2H01	2H02	2H03	2H04	2H05	2H06	2H07	
2H08	2H09	2H10	2H11	2H12	2H13	2H14	2H15	
2H16	2H17	2H18	2H19	2H20	2H21	2H22	2H23	
2H24	2H25	2H26	2H27	2H28	2H29	2H30	2H31	
2H32	2H33	2H34	2H35	2H36	2H37	2H38	2H39	
2H40	2H41	2H42	2H43	2H44	2H45	2H46	2H47	
2H48	2H49	2H50	2H51	2H52	2H53	2H54	2H55	
2H56	2H57	2H58	2H59	2H60	2H61	2H62	2H63	
2H64	2H65	2H66	2H67	2H68	2H69	2H70	2H71	
2H72	2H73	2H74	2H75	2H76	2H77	2H78	2H79	
2H80	2H81	2H82	2H83	2H84	2H85	2H86	2H87	
2H88	2H89	2H90	2H91	2H92	2H93	2H94	2H95	
2H96	2H97	2H98	2H99	2I00	2I01	2I02	2I03	
2I04	2I05	2I06	2I07	2I08	2I09	2I10	2I11	
2I12	2I13	2I14	2I15	2I16	2I17	2I18	2I19	
2I20	2I21	2I22	2I23	2I24	2I25	2I26	2I27	
2I28	2I29	2I30	2I31	2I32	2I33	2I34	2I35	
2I36	2I37	2I38	2I39	2I40	2I41	2I42	2I43	
2I44	2I45	2I46	2I47	2I48	2I49	2I50	2I51	
2I52	2I53	2I54	2I55	2I56	2I57	2I58	2I59	
2I60	2I61	2I62	2I63	2I64	2I65	2I66	2I67	
2I68	2I69	2I70	2I71	2I72	2I73	2I74	2I75	
2I76	2I77	2I78	2I79	2I80	2I81	2I82	2I83	
2I84	2I85	2I86	2I87	2I88	2I89	2I90	2I91	
2I92	2I93	2I94	2I95	2I96	2I97	2I98	2I99	
2J00	2J01	2J02	2J03	2J04	2J05	2J06	2J07	
2J08	2J09	2J10	2J11	2J12	2J13	2J14	2J15	
2J16	2J17	2J18	2J19	2J20	2J21	2J22	2J23	
2J24	2J25	2J26	2J27	2J28	2J29	2J30	2J31	
2J32	2J33	2J34	2J35	2J36	2J37	2J38	2J39	
2J40	2J41	2J42	2J43	2J44	2J45	2J46	2J47	
2J48	2J49	2J50	2J51	2J52	2J53	2J54	2J55	
2J56	2J57	2J58	2J59	2J60	2J61	2J62	2J63	
2J64	2J65	2J66	2J67	2J68	2J69	2J70	2J71	
2J72	2J73	2J74	2J75	2J76	2J77	2J78	2J79	
2J80	2J81	2J82	2J83	2J84	2J85	2J86	2J87	
2J88	2J89	2J90	2J91	2J92	2J93	2J94	2J95	
2J96	2J97	2J98	2J99	2K00	2K01	2K02	2K03	
2K04	2K05	2K06	2K07	2K08	2K09	2K10	2K11	
2K12	2K13	2K14	2K15	2K16	2K17	2K18	2K19	
2K20	2K21	2K22	2K23	2K24	2K25	2K26	2K27	
2K28	2K29	2K30	2K31	2K32	2K33	2K34	2K35	
2K36	2K37	2K38	2K39	2K40	2K41	2K42	2K43	
2K44	2K45	2K46	2K47	2K48	2K49	2K50	2K51	
2K52	2K53	2K54	2K55	2K56	2K57	2K58	2K59	
2K60	2K61	2K62	2K63	2K64	2K65	2K66	2K67	
2K68	2K69	2K70	2K71	2K72	2K73	2K74	2K75	
2K76	2K77	2K78	2K79	2K80	2K81	2K82	2K83	
2K84	2K85	2K86	2K87	2K88	2K89	2K90	2K91	
2K92	2K93	2K94	2K95	2K96	2K97	2K98	2K99	
2L00	2L01	2L02	2L03	2L04	2L05	2L06	2L07	
2L08	2L09	2L10	2L11	2L12	2L13	2L14	2L15	
2L16	2L17	2L18	2L19	2L20	2L21	2L22	2L23	
2L24	2L25	2L26	2L27	2L28	2L29	2L30	2L31	
2L32	2L33	2L34	2L35	2L36	2L37	2L38	2L39	
2L40	2L41	2L42	2L43	2L44	2L45	2L46	2L47	
2L48	2L49	2L50	2L51	2L52	2L53	2L54	2L55	
2L56	2L57	2L58	2L59	2L60	2L61	2L62	2L63	
2L64	2L65	2L66	2L67	2L68	2L69	2L70	2L71	
2L72	2L73	2L74	2L75	2L76	2L77	2L78	2L79	
2L80	2L81	2L82	2L83	2L84	2L85	2L86	2L87	
2L88	2L89	2L90	2L91	2L92	2L93	2L94	2L95	
2L96	2L97	2L98	2L99	2M00	2M01	2M02	2M03	
2M04	2M05	2M06	2M07	2M08	2M09	2M10	2M11	
2M12	2M13	2M14	2M15	2M16	2M17	2M18	2M19	
2M20	2M21	2M22	2M23	2M24	2M25	2M26	2M27	
2M28	2M29	2M30	2M31	2M32	2M33	2M34	2M35	
2M36	2M37	2M38	2M39	2M40	2M41	2M42	2M43	
2M44	2M45	2M46	2M47	2M48	2M49	2M50	2M51	
2M52	2M53	2M54	2M55	2M56	2M57	2M58	2M59	
2M60	2M61	2M62	2M63	2M64	2M65	2M66	2M67	
2M68	2M69	2M70	2M71	2M72	2M73	2M74	2M75	
2M76	2M77	2M78	2M79	2M80	2M81	2M82	2M83	
2M84	2M85	2M86	2M87	2M88	2M89	2M90	2M91	
2M92	2M93	2M94	2M95	2M96	2M97	2M98	2M99	
2N00	2N01	2N02	2N03	2N04	2N05	2N06	2N07	
2N08	2N09	2N10	2N11	2N12	2N13	2N14	2N15	
2N16	2N17	2N18	2N19	2N20	2N21	2N22	2N23	
2N24	2N25	2N26	2N27	2N28	2N29	2N30	2N31	
2N32	2N33	2N34	2N35					

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7月16日 東京法務局

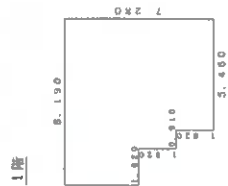
- 16 -

面圖
圖面
物平
建階
各

814番2

圖面階各

建物の所在
春日部市米島字古岡814番地2、813番地2

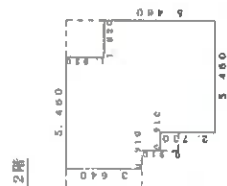


交 積 求

1 820	x	3, 640	=	6, 6240
6 370	x	5, 460	=	34, 7802
5 460	x	1 820	=	9, 9372

51. 3422

床面積	51.34	m ²
-----	-------	----------------

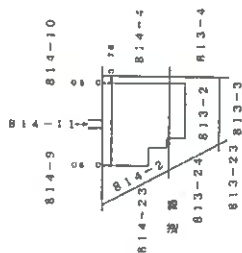


求積表

3,640	x	7,280	=	26,4992
0,910	x	4,550	=	4,1405
0,910	x	3,640	=	3,9124
1,820	x	5,450	=	9,9372

計	43. 8893
---	----------

床面積	43.88	m ²
-----	-------	----------------



A3版をA4版に縮小したものです。

作者

年4月9日作成

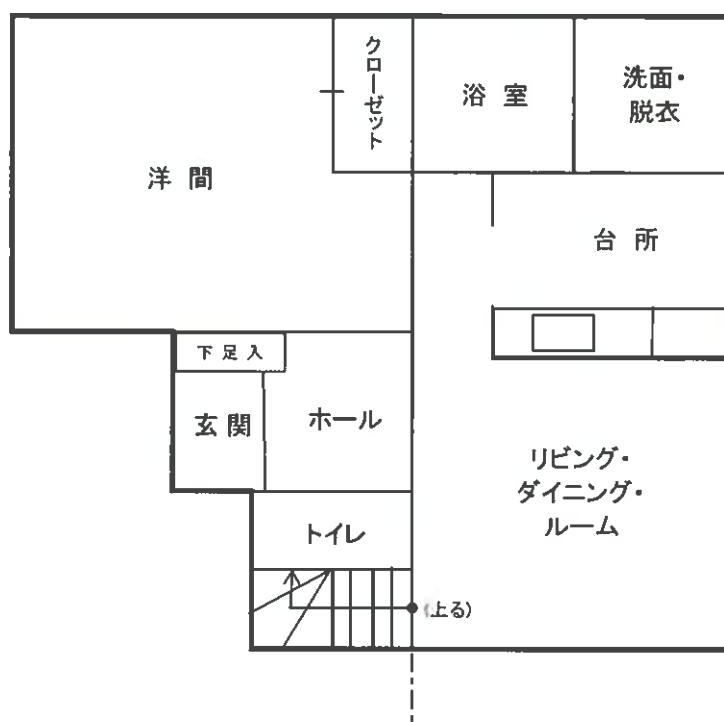
人語中

1 / 250
第 1 页

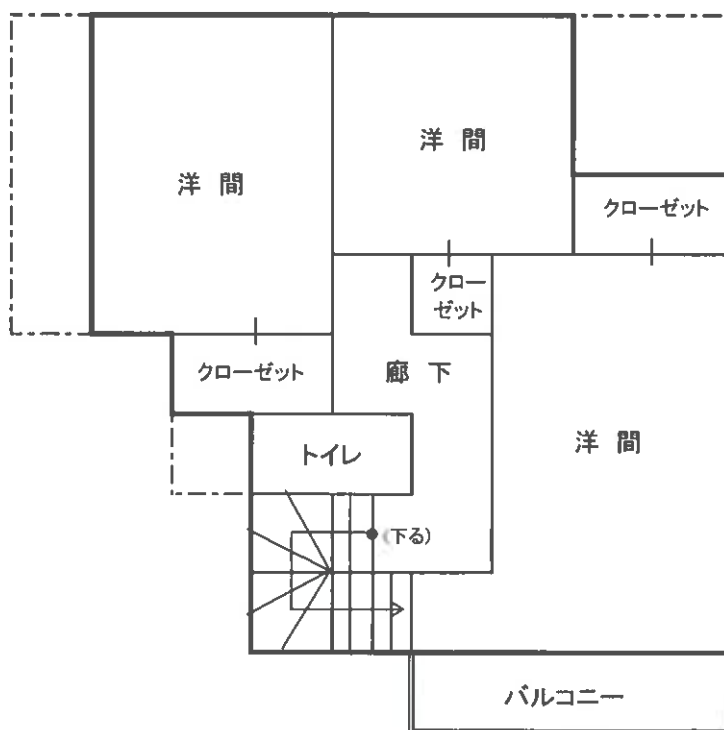
尺
縮

500

7(ケ)81 建物間取図(見取図)



1階



2階