

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 8年 2月 3日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 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 8年 2月18日 午前 9時00分から 令和 8年 2月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 4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 3月18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 3月 9日 午前10時00分から 令和 8年 3月13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 8年 2月 3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）
1～6	3,924,000 3,139,200	一括	784,800	38,065	8,511
1	700,000				
2	950,000				
3	40,000				
4	20,000				
5	4,000				
6	2,210,000				



物 件 目 録

1 所 在 春日部市一ノ割一丁目
地 番 474番1
地 目 宅地
地 積 56.19平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市一ノ割一丁目
地 番 473番3
地 目 宅地
地 積 76.03平方メートル

所有者 A

3 所 在 春日部市一ノ割一丁目
地 番 473番1
地 目 宅地
地 積 23.14平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

4 所 在 春日部市一ノ割一丁目
地 番 476番4
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 33.05平方メートル
(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

5 所 在 春日部市一ノ割一丁目

地 番 479番2

地 目 公衆用道路

地 積 6.61平方メートル

共有者 A 持分6分の1

6 所 在 春日部市一ノ割一丁目474番地1、473番地3

家屋 番号 474番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 51.90平方メートル
2階 28.15平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷺 坂 厚 子

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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6】

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

【物件番号3, 4】

本件土地は、売却対象外の土地（地番473番2）への通行のため利用されている。

【物件番号1～5】

売却対象外の土地（地番478番4）を通行のため利用している。地番478番4の土地共有者から通行料の10年分の未払分合計15万円を買受人に払ってほしい旨の主張がされている。

《 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 春日部市一ノ割一丁目
地 番 474番1
地 目 宅地
地 積 56.19平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市一ノ割一丁目
地 番 473番3
地 目 宅地
地 積 76.03平方メートル

所有者 A

3 所 在 春日部市一ノ割一丁目
地 番 473番1
地 目 宅地
地 積 23.14平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

4 所 在 春日部市一ノ割一丁目
地 番 476番4
地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 33.05平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

5 所 在 春日部市一ノ割一丁目

地 番 479番2

地 目 公衆用道路

地 積 6.61平方メートル

共有者 A 持分6分の1

6 所 在 春日部市一ノ割一丁目474番地1、473番地3

家屋 番号 474番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 51.90平方メートル
2階 28.15平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第80号
令和7年9月9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 春日部市一ノ割一丁目
 地 番 4 7 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 6 . 1 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市一ノ割一丁目
 地 番 4 7 3 番 3
 地 目 宅地
 地 積 7 6 . 0 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 春日部市一ノ割一丁目
 地 番 4 7 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 3 . 1 4 平方メートル

所有者 A

4 所 在 春日部市一ノ割一丁目
 地 番 4 7 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 3 . 0 5 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1
 (1-1 枚目)

物 件 目 録

5 所 在 春日部市一ノ割一丁目

地 番 479 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 6.61 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

6 所 在 春日部市一ノ割一丁目 474 番地 1、473 番地 3

家屋 番号 474 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 51.90 平方メートル
2 階 28.15 平方メートル

所有者 A

(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1～5
現況地目	■宅地(物件1, 2) ■公衆用道路(物件3～5) □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・2一体土地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6
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が異なる(□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

■物件1・2関係

- 1 物件1・2一体土地と東側・西側・北側の各隣接地との境界は、塀や北側通路との接面などによりおおむね明瞭である。南側における物件2と物件3の境界については、南側は塀によりおおむね明瞭であるが南東角の門扉付近の境界が不明瞭である。境界や地積の正確な確認のため専門家による最新機器を使用した境界再確認・確定測量が必須である。
- 2 評価人によれば、物件1・2一体土地への上下水道の引込につき詳細不明とのことである。また、浄化槽の確認ができなかった。
- 3 物件1・2一体土地は幅員4mに満たない私有地（現況公衆用道路）にのみ接道する土地である。物件5の南側の地番478-4共有者によれば、債務者兼所有者Aと元地権者（共有者の被相続人）との間に年15,000円の通行料を支払う旨の契約があるとのことである（Aは10年以上当該通行料の支払いを滞納しており、過去のさいたま地裁越谷支部での裁判で地権者が支払いを求め勝訴したとのことである。また、買受人に10年分の150,000円の支払いを引き受けてほしいとの陳述であった）。なお、当該物件5の南側の地番478-4土地は地番478-2（春日部市所有の公衆用道路）に接道する。
- 4 物件2南側に物置（動産）が2基存在する。

■物件3～5関係

- 1 物件3に対し、物件3西側の隣接地地番473-2のための何らかの通行権が成立する可能性がある。また、物件3土地南東角付近に電柱が存在する（写真②）。
- 2 物件4は現況公衆用道路であるが、幅員が4mに満たない。東側隣家家人によれば、セットバックを条件に春日部市より再建築許可を得たとのことである。
- 3 物件5は現況公衆用道路であるが幅員が約1.8mである（南側で接道する隣接地の公衆用道路地番478-4の幅員も同様である（写真④））。
- 6 物件5は隣接地（目的土地の囲繞地）の公衆用道路地番478-4を介し地番478-2（春日部市所有の現況公衆用道路）に接道している。

■物件6関係

- 1 本建物はおよそ経年並みに劣化しており、床・壁の至る所に劣化が見られ、廃屋に近づきつつあると考えられる。
- 2 2階西側和室天井で雨漏りの痕跡が見られた（写真⑫）。また、同和室のサッシガラスが大きく損壊している（写真⑪）。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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件5の隣接地 (現況公衆用道路, 目的土地の囲繞地) 地番 478-4 共有者 (元地権者の相続人の一人)	1 本件債務者兼所有者 A との間に囲繞地の通行料として年 15,000 円の契約がありますが, 10 年以上の滞納があります。 2 地番 478-4 地権者はさいたま地裁越谷支部で A に対して囲繞地通行料の支払いを求める裁判を提訴し勝訴しましたが, A は支払わず居場所もわからない状態です。 3 目的物件の買受人には囲繞地の通行料として年 15,000 円の支払いを求めることはもちろん, A のこれまでの滞納分のうち最低 10 年分の 150,000 円を引き受けてほしいと思います。買受人が私たちに連絡する際には, 地番 478-4 の元所有者 (共有者の被相続人) の自宅 (地番 478-1) に手紙を送るか, 架電して留守録に買受人である旨を残してほしいです。 4 目的物件周辺 (春日部市一ノ割 1 丁目 10 付近) の各戸に, 上下水道の配管がどこから引かれているかわからないことがほとんどだと思っています。 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、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、目的物件の現況等から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

(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11日(木) 16:10-16:25	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認
令和7年10月2日(木) 9:40-10:30	物件所在地	現況調査, 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会人同行)
令和7年10月2日(木) 15:50-16:10	物件所在地付近	物件5の隣接地(現況公衆用道路, 目的土地の囲繞地) 地番 478-4 共有者より聴取
令和7年10月9日(木) 12:30-12:35	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
令和7年10月10日(金) 12:10-12:15	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)

(7 枚目)

登記年月日：昭和52年11月17日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月8日 さいたま市地方法務局 春日部出張所

登記官

(8 枚目)

請求番号：20-1

2215270

家屋番号

建物の所在

建築物平面図

家屋番号

474~1

建物の所在 香川県高松市大塚町四丁目474~1、473~3

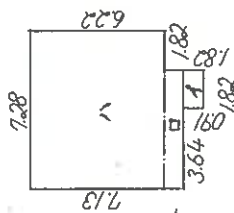
製作年月日
昭和52年11月15日

製作者

申請人

縮尺 1/500

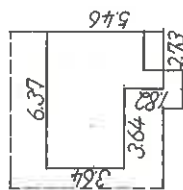
1階平面図



米 積

1 1.82 x 0.91 = 1.6562 m²
ロ 5.46 x 0.91 = 4.9686 m²
ハ 7.28 x 6.22 = 45.2816 m²
イ + ロ + ハ = 51.9063 m²
床面積 51.90 m²

2階平面図



米 積

2 2.73 x 1.82 = 4.9686 m²
3.64 x 2.73 = 9.9372 m²
床面積 28.15 m²

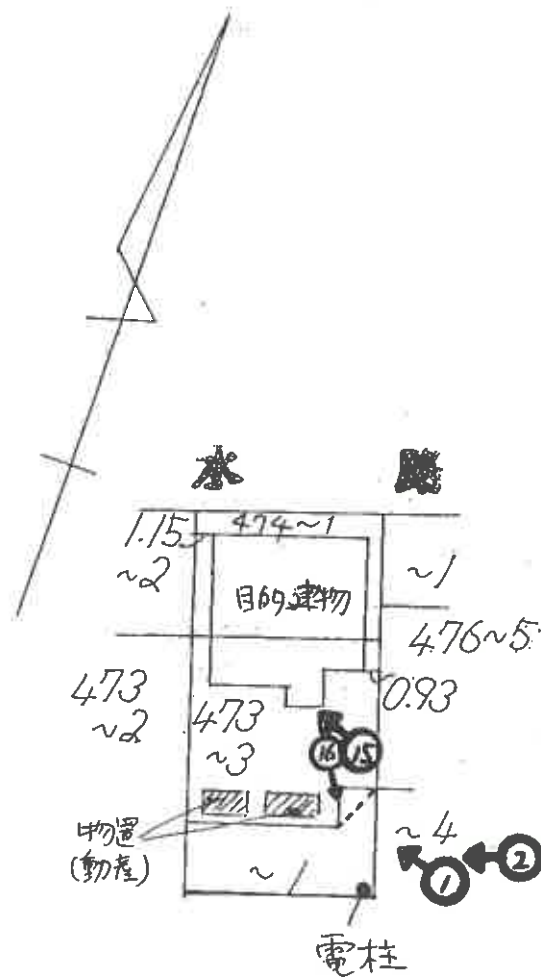
A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

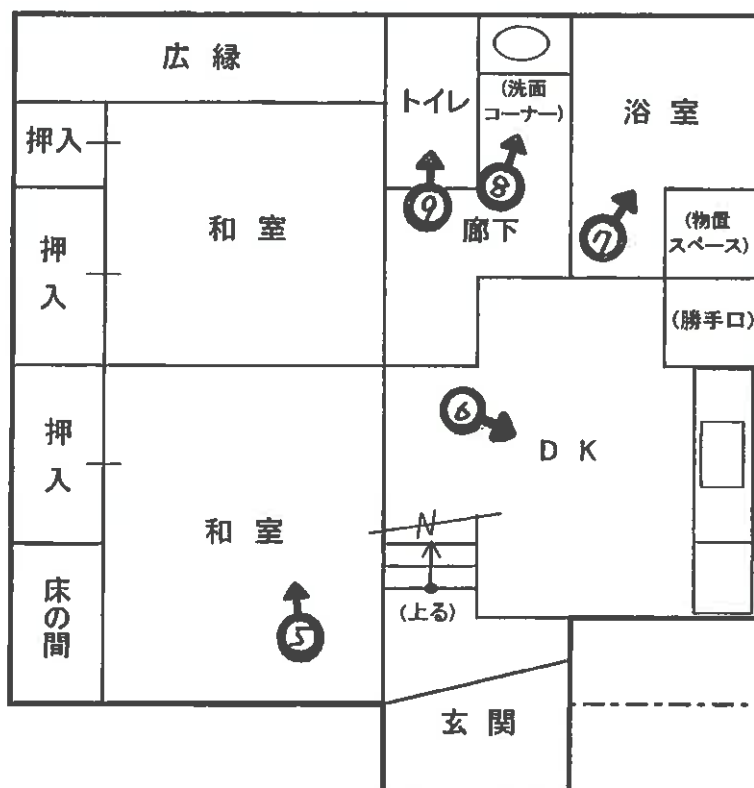
縮尺 1/250

土地建物位置関係図

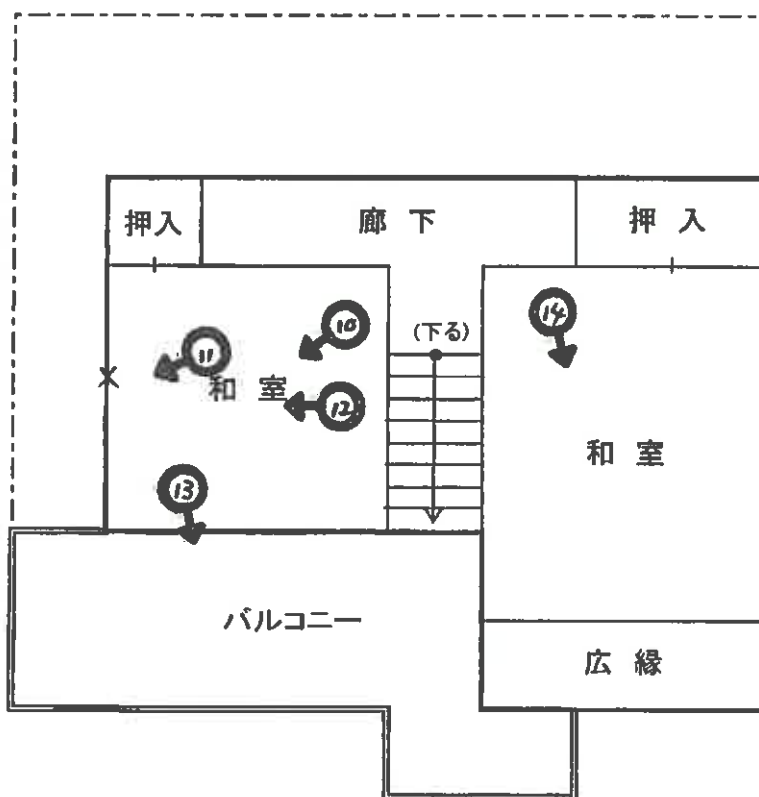
(写真撮影位置 ○→)



7(ケ)80 建物間取図(見取図)



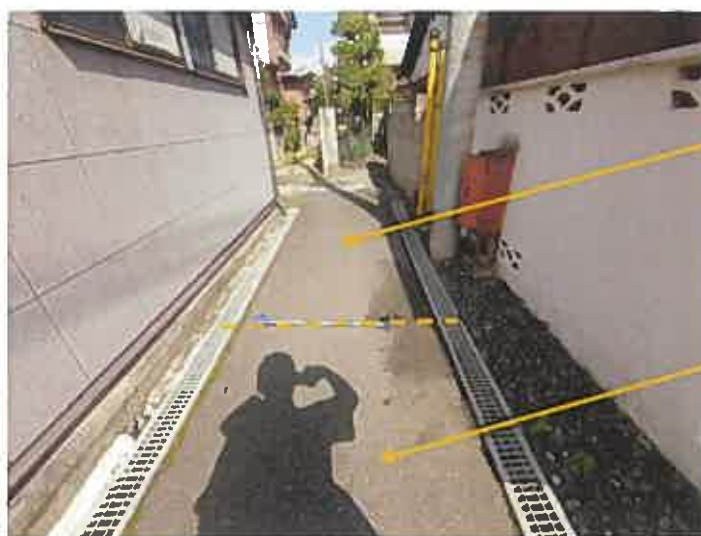
1階



2階



(// 枚目)



物件5付近

④

⑤
⑥
⑦
⑧
⑨
⑩
⑪
⑫
⑬
⑭
⑮
⑯
⑰
⑱
⑲
⑳
㉑
㉒
㉓
㉔
㉕
㉖
㉗
㉘
㉙
㉚
㉛
㉜
㉝
㉞
㉟
㊱
㊲
㊳
㊴
㊵
㊶
㊷
㊸
㊹
㊺
㊻
㊼
㊽
㊾
㊿
㏀
㏁
㏂
㏃
㏄
㏅
㏆
㏇
㏈
㏉
㏊
㏋
㏌
㏍
㏎
㏏
㏐
㏑
㏒
㏓
㏔
㏕
㏖
㏗
㏘
㏙
㏚
㏛
㏜
㏝
㏞
㏟
㏠
㏡
㏢
㏣
㏤
㏥
㏦
㏧
㏨
㏩
㏪
㏫
㏬
㏭
㏮
㏯
㏰
㏱
㏲
㏳
㏴
㏵
㏶
㏷
㏸
㏹
㏺
㏻
㏼
㏽
㏾
㏿
㐀
㐁
㐂
㐃
㐄
㐅
㐆
㐇
㐈
㐉
㐊
㐋
㐌
㐍
㐎
㐏
㐐
㐑
㐒
㐓
㐔
㐕
㐖
㐗
㐘
㐙
㐚
㐛
㐜
㐝
㐞
㐟
㐠
㐡
㐢
㐣
㐤
㐥
㐦
㐧
㐨
㐩
㐪
㐫
㐬
㐭
㐮
㐯
㐰
㐱
㐲
㐳
㐴
㐵
㐶
㐷
㐸
㐹
㐺
㐻
㐼
㐽
㐾
㐿
㑀
㑁
㑂
㑃
㑄
㑅
㑆
㑇
㑈
㑉
㑊
㑋
㑌
㑍
㑎
㑏
㑐
㑑
㑒
㑓
㑔
㑕
㑖
㑗
㑘
㑙
㑚
㑛
㑜
㑝
㑞
㑟
㑠
㑡
㑢
㑣
㑤
㑥
㑦
㑧
㑨
㑩
㑪
㑫
㑬
㑭
㑮
㑯
㑰
㑱
㑲
㑳
㑴
㑵
㑶
㑷
㑸
㑹
㑺
㑻
㑼
㑽
㑾
㑿
㒀
㒁
㒂
㒃
㒄
㒅
㒆
㒇
㒈
㒉
㒊
㒋
㒌
㒍
㒎
㒏
㒐
㒑
㒒
㒓
㒔
㒕
㒖
㒗
㒘
㒙
㒚
㒛
㒜
㒝
㒞
㒟
㒠
㒡
㒢
㒣
㒤
㒥
㒦
㒧
㒨
㒩
㒪
㒫
㒬
㒭
㒮
㒯
㒰
㒱
㒲
㒳
㒴
㒵
㒶
㒷
㒸
㒹
㒺
㒻
㒼
㒽
㒾
㒿
㓀
㓁
㓂
㓃
㓄
㓅
㓆
㓇
㓈
㓉
㓊
㓋
㓌
㓍
㓎
㓏
㓐
㓑
㓒
㓓
㓔
㓕
㓖
㓗
㓘
㓙
㓚
㓛
㓜
㓝
㓞
㓟
㓠
㓡
㓢
㓣
㓤
㓥
㓦
㓧
㓨
㓩
㓪
㓫
㓬
㓭
㓮
㓯
㓰
㓱
㓲
㓳
㓴
㓵
㓶
㓷
㓸
㓹
㓺
㓻
㓼
㓽
㓾
㓿
㔀
㔁
㔂
㔃
㔄
㔅
㔆
㔇
㔈
㔉
㔊
㔋
㔌
㔍
㔎
㔏
㔐
㔑
㔒
㔓
㔔
㔕
㔖
㔗
㔘
㔙
㔚
㔛
㔜
㔝
㔞
㔟
㔠
㔡
㔢
㔣
㔤
㔥
㔦
㔧
㔨
㔩
㔪
㔫
㔬
㔭
㔮
㔯
㔰
㔱
㔲
㔳
㔴
㔵
㔶
㔷
㔸
㔹
㔺
㔻
㔼
㔽
㔾
㔿
㕀
㕁
㕂
㕃
㕄
㕅
㕆
㕇
㕈
㕉
㕊
㕋
㕌
㕍
㕎
㕏
㕐
㕑
㕒
㕓
㕔
㕕
㕖
㕗
㕘
㕙
㕚
㕛
㕜
㕝
㕞
㕟
㕠
㕡
㕢
㕣
㕤
㕥
㕦
㕧
㕨
㕩
㕪
㕫
㕬
㕭
㕮
㕯
㕰
㕱
㕲
㕳
㕴
㕵
㕶
㕷
㕸
㕹
㕺
㕻
㕼
㕽
㕾
㕿
㖀
㖁
㖂
㖃
㖄
㖅
㖆
㖇
㖈
㖉
㖊
㖋
㖌
㖍
㖎
㖏
㖐
㖑
㖒
㖓
㖔
㖕
㖖
㖗
㖘
㖙
㖚
㖛
㖜
㖝
㖞
㖟
㖠
㖡
㖢
㖣
㖤
㖥
㖦
㖧
㖨
㖩
㖪
㖫
㖬
㖭
㖮
㖯
㖰
㖱
㖲
㖳
㖴
㖵
㖶
㖷
㖸
㖹
㖺
㖻
㖼
㖽
㖾
㖿
㗀
㗁
㗂
㗃
㗄
㗅
㗆
㗇
㗈
㗉
㗊
㗋
㗌
㗍
㗎
㗏
㗐
㗑
㗒
㗓
㗔
㗕
㗖
㗗
㗘
㗙
㗚
㗛
㗜
㗝
㗞
㗟
㗠
㗡
㗢
㗣
㗤
㗥
㗦
㗧
㗨
㗩
㗪
㗫
㗬
㗭
㗮
㗯
㗰
㗱
㗲
㗳
㗴
㗵
㗶
㗷
㗸
㗹
㗺
㗻
㗼
㗽
㗾
㗿
㘀
㘁
㘂
㘃
㘄
㘅
㘆
㘇
㘈
㘉
㘊
㘋
㘌
㘍
㘎
㘏
㘐
㘑
㘒
㘓
㘔
㘕
㘖
㘗
㘘
㘙
㘚
㘛
㘜
㘝
㘞
㘟
㘠
㘡
㘢
㘣
㘤
㘥
㘦
㘧
㘨
㘩
㘪
㘫
㘬
㘭
㘮
㘯
㘰
㘱
㘲
㘳
㘴
㘵
㘶
㘷
㘸
㘹
㘺
㘻
㘼
㘽
㘾
㘿
㙀
㙁
㙂
㙃
㙄
㙅
㙆
㙇
㙈
㙉
㙊
㙋
㙌
㙍
㙎
㙏
㙐
㙑
㙒
㙓
㙔
㙕
㙖
㙗
㙘
㙙
㙚
㙛
㙜
㙝
㙞
㙟
㙠
㙡
㙢
㙣
㙤
㙥
㙦
㙧
㙨
㙩
㙪
㙫
㙬
㙭
㙮
㙯
㙰
㙱
㙲
㙳
㙴
㙵
㙶
㙷
㙸
㙹
㙺
㙻
㙼
㙽
㙾
㙿
㚀
㚁
㚂
㚃
㚄
㚅
㚆
㚇
㚈
㚉
㚊
㚋
㚌
㚍
㚎
㚏
㚐
㚑
㚒
㚓
㚔
㚕
㚖
㚗
㚘
㚙
㚚
㚛
㚜
㚝
㚞
㚟
㚠
㚡
㚢
㚣
㚤
㚥
㚦
㚧
㚨
㚩
㚪
㚫
㚬
㚭
㚮
㚯
㚰
㚱
㚲
㚳
㚴
㚵
㚶
㚷
㚸
㚹
㚺
㚻
㚼
㚽
㚾
㚿
㜀
㜁
㜂
㜃
㜄
㜅
㜆
㜇
㜈
㜉
㜊
㜋
㜌
㜍
㜎
㜏
㜐
㜑
㜒
㜓
㜔
㜕
㜖
㜗
㜘
㜙
㜚
㜛
㜜
㜝
㜞
㜟
㜠
㜡
㜢
㜣
㜤
㜥
㜦
㜧
㜨
㜩
㜪
㜫
㜬
㜭
㜮
㜯
㜰
㜱
㜲
㜳
㜴
㜵
㜶
㜷
㜸
㜹
㜺
㜻
㜼
㜽
㜾
㜿
㝀
㝁
㝂
㝃
㝄
㝅
㝆
㝇
㝈
㝉
㝊
㝋
㝌
㝍
㝎
㝏
㝐
㝑
㝒
㝓
㝔
㝕
㝖
㝗
㝘
㝙
㝚
㝛
㝜
㝝
㝞
㝟
㝠
㝡
㝢
㝣
㝤
㝥
㝦
㝧
㝨
㝩
㝪
㝫
㝬
㝭
㝮
㝯
㝰
㝱
㝲
㝳
㝴
㝵
㝶
㝷
㝸
㝹
㝺
㝻
㝼
㝽
㝾
㝿
㞀
㞁
㞂
㞃
㞄
㞅
㞆
㞇
㞈
㞉
㞊
㞋
㞌
㞍
㞎
㞏
㞐
㞑
㞒
㞓
㞔
㞕
㞖
㞗
㞘
㞙
㞚
㞛
㞜
㞝
㞞
㞟
㞠
㞡
㞢
㞣
㞤
㞥
㞦
㞧
㞨
㞩
㞪
㞫
㞬
㞭
㞮
㞯
㞰
㞱
㞲
㞳
㞴
㞵
㞶
㞷
㞸
㞹
㞺
㞻
㞼
㞽
㞾
㞿
㟀
㟁
㟂
㟃
㟄
㟅
㟆
㟇
㟈
㟉
㟊
㟋
㟌
㟍
㟎
㟏
㟐
㟑
㟒
㟓
㟔
㟕
㟖
㟗
㟘
㟙
㟚
㟛
㟜
㟝
㟞
㟟
㟠
㟡
㟢
㟣
㟤
㟥
㟦
㟧
㟨
㟩
㟪
㟫
㟬
㟭
㟮
㟯
㟰
㟱
㟲
㟳
㟴
㟵
㟶
㟷
㟸
㟹
㟺
㟻
㟼
㟽
㟾
㟿
㠀
㠁
㠂
㠃
㠄
㠅
㠆
㠇
㠈
㠉
㠊
㠋
㠌
㠍
㠎
㠏
㠐
㠑
㠒
㠓
㠔
㠕
㠖
㠗
㠘
㠙
㠚
㠛
㠜
㠝
㠞
㠟
㠠
㠡
㠢
㠣
㠤
㠥
㠦
㠧
㠨
㠩
㠪
㠫
㠬
㠭
㠮
㠯
㠰
㠱
㠲
㠳
㠴
㠵
㠶
㠷
㠸
㠹
㠺
㠻
㠼
㠽
㠾
㠿
㡀
㡁
㡂
㡃
㡄
㡅
㡆
㡇
㡈
㡉
㡊
㡋
㡌
㡍
㡎
㡏
㡐
㡑
㡒
㡓
㡔
㡕
㡖
㡗
㡘
㡙
㡚
㡛
㡜
㡝
㡞
㡟
㡠
㡡
㡢
㡣
㡤
㡥
㡦
㡧
㡨
㡩
㡪
㡫
㡬
㡭
㡮
㡯
㡰
㡱
㡲
㡳
㡴
㡵
㡶
㡷
㡸
㡹
㡺
㡻
㡼
㡽
㡾
㡿
㢀
㢁
㢂
㢃
㢄
㢅
㢆
㢇
㢈
㢉
㢊
㢋
㢌
㢍
㢎
㢏
㢐
㢑
㢒
㢓
㢔
㢕
㢖
㢗
㢘
㢙
㢚
㢛
㢜
㢝
㢞
㢟
㢠
㢡
㢢
㢣
㢤
㢥
㢦
㢧
㢨
㢩
㢪
㢫
㢬
㢭
㢮
㢯
㢰
㢱
㢲
㢳
㢴
㢵
㢶
㢷
㢸
㢹
㢺
㢻
㢼
㢽
㢾
㢿
㣀
㣁
㣂
㣃
㣄
㣅
㣆
㣇
㣈
㣉
㣊
㣋
㣌
㣍
㣎
㣏
㣐
㣑
㣒
㣓
㣔
㣕
㣖
㣗
㣘
㣙
㣚
㣛
㣜
㣝
㣞
㣟
㣠
㣡
㣢
㣣
㣤
㣥
㣦
㣧
㣨
㣩
㣪
㣫
㣬
㣭
㣮
㣯
㣰
㣱
㣲
㣳
㣴
㣵
㣶
㣷
㣸
㣹
㣺
㣻
㣼
㣽
㣾
㣿
㤀
㤁
㤂
㤃
㤄
㤅
㤆
㤇
㤈
㤉
㤊
㤋
㤌
㤍
㤎
㤏
㤐
㤑
㤒
㤓
㤔
㤕
㤖
㤗
㤘
㤙
㤚
㤛
㤜
㤝
㤞
㤟
㤠
㤡
㤢
㤣
㤤
㤥
㤦
㤧
㤨
㤩
㤪
㤫
㤬
㤭
㤮
㤯
㤰
㤱
㤲
㤳
㤴
㤵
㤶
㤷
㤸
㤹
㤺
㤻
㤼
㤽
㤾
㤿
㥀
㥁
㥂
㥃
㥄
㥅
㥆
㥇
㥈
㥉
㥊
㥋
㥌
㥍
㥎
㥏
㥐
㥑
㥒
㥓
㥔
㥕
㥖
㥗
㥘
㥙
㥚
㥛
㥜
㥝
㥞
㥟
㥠
㥡
㥢
㥣
㥤
㥥
㥦
㥧
㥨
㥩
㥪
㥫
㥬
㥭
㥮
㥯
㥰
㥱
㥲
㥳
㥴
㥵
㥶
㥷
㥸
㥹
㥺
㥻
㥼
㥽
㥾
㥿
㦀
㦁
㦂
㦃
㦄
㦅
㦆
㦇
㦈
㦉
㦊
㦋
㦌
㦍
㦎
㦏
㦐
㦑
㦒
㦓
㦔
㦕
㦖
㦗
㦘
㦙
㦚
㦛
㦜
㦝
㦞
㦟
㦠
㦡
㦢
㦣
㦤
㦥
㦦
㦧
㦨
㦩
㦪
㦫
㦬
㦭
㦮
㦯
㦰
㦱
㦲
㦳
㦴
㦵
㦶
㦷
㦸
㦹
㦺
㦻
㦼
㦽
㦾
㦿
㧀
㧁
㧂
㧃
㧄
㧅
㧆
㧇
㧈
㧉
㧊
㧋
㧌
㧍
㧎
㧏
㧐
㧑
㧒
㧓
㧔
㧕
㧖
㧗
㧘
㧙
㧚
㧛
㧜
㧝
㧞
㧟
㧠
㧡
㧢
㧣
㧤
㧥
㧦
㧧
㧨
㧩
㧪
㧫
㧬
㧭
㧮
㧯
㧰
㧱
㧲
㧳
㧴
㧵
㧶
㧷
㧸
㧹
㧺
㧻
㧼
㧽
㧾
㧿
㨀
㨁
㨂
㨃
㨄
㨅
㨆
㨇
㨈
㨉
㨊
㨋
㨌
㨍
㨎
㨏
㨐
㨑
㨒
㨓
㨔
㨕
㨖
㨗
㨘
㨙
㨚
㨛
㨜
㨝
㨞
㨟
㨠
㨡
㨢
㨣
㨤
㨥
㨦
㨧
㨨
㨩
㨪
㨫
㨬
㨭
㨮
㨯
㨰
㨱
㨲
㨳
㨴
㨵
㨶
㨷
㨸
㨹
㨺
㨻
㨼
㨽
㨾
㨿
㩀
㩁
㩂
㩃
㩄
㩅
㩆
㩇
㩈
㩉
㩊
㩋
㩌
㩍
㩎
㩏
㩐
㩑
㩒
㩓
㩔
㩕
㩖
㩗
㩘
㩙
㩚
㩛
㩜
㩝
㩞
㩟
㩠
㩡
㩢
㩣
㩤
㩥
㩦
㩧
㩨
㩩
㩪
㩫
㩬
㩭
㩮
㩯
㩰
㩱
㩲
㩳
㩴
㩵
㩶
㩷
㩸
㩹
㩺
㩻
㩼
㩽
㩾
㩿
㪀
㪁
㪂
㪃
㪄
㪅
㪆
㪇
㪈
㪉
㪊
㪋
㪌
㪍
㪎
㪏
㪐
㪑
㪒
㪓
㪔
㪕
㪖
㪗
㪘
㪙
㪚
㪛
㪜
㪝
㪞
㪟
㪠
㪡
㪢
㪣
㪤
㪥
㪦
㪧
㪨
㪩
㪪
㪫
㪬
㪭
㪮
㪯
㪰
㪱
㪲
㪳
㪴
㪵
㪶
㪷
㪸
㪹
㪺
㪻
㪼
㪽
㪾
㪿
㫀
㫁
㫂
㫃
㫄
㫅
㫆
㫇
㫈
㫉
㫊
㫋
㫌
㫍
㫎
㫏
㫐
㫑
㫒
㫓
㫔
㫕
㫖
㫗
㫘
㫙
㫚
㫛
㫜
㫝
㫞
㫟
㫠
㫡
㫢
㫣
㫤
㫥
㫦
㫧
㫨
㫩
㫪
㫫
㫬
㫭
㫮
㫯
㫰
㫱
㫲
㫳
㫴
㫵
㫶
㫷
㫸
㫹
㫺
㫻
㫼
㫽
㫾
㫿
㬀
㬁
㬂
㬃
㬄
㬅
㬆
㬇
㬈
㬉
㬊
㬋
㬌
㬍
㬎
㬏
㬐
㬑
㬒
㬓
㬔
㬕
㬖
㬗
㬘
㬙
㬚
㬛
㬜
㬝
㬞
㬟
㬠
㬡
㬢
㬣
㬤
㬥
㬦
㬧
㬨
㬩
㬪
㬫
㬬
㬭
㬮
㬯
㬰
㬱
㬲
㬳
㬴
㬵
㬶
㬷
㬸
㬹
㬺
㬻
㬼
㬽
㬾
㬿
㭀
㭁
㭂
㭃
㭄
㭅
㭆
㭇
㭈
㭉
㭊
㭋
㭌
㭍
㭎
㭏
㭐
㭑
㭒
㭓
㭔
㭕
㭖
㭗
㭘
㭙
㭚
㭛
㭜
㭝
㭞
㭟
㭠
㭡
㭢
㭣
㭤
㭥
㭦
㭧
㭨
㭩
㭪
㭫
㭬
㭭
㭮
㭯
㭰
㭱
㭲
㭳
㭴
㭵
㭶
㭷
㭸
㭹
㭺
㭻
㭼
㭽
㭾
㭿
㮀
㮁
㮂
㮃
㮄
㮅
㮆
㮇
㮈
㮉
㮊
㮋
㮌
㮍
㮎
㮏
㮐
㮑
㮒
㮓
㮔
㮕
㮖
㮗
㮘
㮙
㮚
㮛
㮜
㮝
㮞
㮟
㮠
㮡
㮢
㮣
㮤
㮥
㮦
㮧
㮨
㮩
㮪
㮫
㮬
㮭
㮮
㮯
㮰
㮱
㮲
㮳
㮴
㮵
㮶
㮷
㮸
㮹
㮺
㮻
㮼
㮽
㮾
㮿
㯀
㯁
㯂
㯃
㯄
㯅
㯆
㯇
㯈
㯉
㯊
㯋
㯌
㯍
㯎
㯏
㯐
㯑
㯒
㯓
㯔
㯕
㯖
㯗
㯘
㯙
㯚
㯛
㯜
㯝
㯞
㯟
㯠
㯡
㯢
㯣
㯤
㯥
㯦
㯧
㯨
㯩
㯪
㯫
㯬
㯭
㯮
㯯
㯰
㯱
㯲
㯳
㯴
㯵
㯶
㯷
㯸
㯹
㯺
㯻
㯼
㯽
㯾
㯿
㰀
㰁
㰂
㰃
㰄
㰅
㰆
㰇
㰈
㰉
㰊
㰋
㰌
㰍
㰎
㰏
㰐
㰑
㰒
㰓
㰔
㰕
㰖
㰗
㰘
㰙
㰚
㰛
㰜
㰝
㰞
㰟
㰠
㰡
㰢
㰣
㰤
㰥
㰦
㰧
㰨
㰩
㰪
㰫
㰬
㰭
㰮
㰯
㰰
㰱
㰲
㰳
㰴
㰵
㰶
㰷
㰸
㰹
㰺
㰻
㰼
㰽
㰾
㰿
㱀
㱁
㱂
㱃
㱄
㱅
㱆
㱇
㱈
㱉
㱊
㱋
㱌
㱍
㱎
㱏
㱐
㱑
㱒
㱓
㱔
㱕
㱖
㱗
㱘
㱙
㱚
㱛
㱜
㱝
㱞
㱟
㱠
㱡
㱢
㱣
㱤
㱥
㱦
㱧
㱨
㱩
㱪
㱫
㱬
㱭
㱮
㱯
㱰
㱱
㱲
㱳
㱴
㱵
㱶
㱷
㱸
㱹
㱺
㱻
㱼
㱽
㱾
㱿
㲀
㲁
㲂
㲃
㲄
㲅
㲆
㲇
㲈
㲉
㲊
㲋
㲌
㲍
㲎
㲏
㲐
㲑
㲒
㲓
㲔
㲕
㲖
㲗
㲘
㲙
㲚
㲛
㲜
㲝
㲞
㲟
㲠
㲡
㲢
㲣
㲤
㲥
㲦
㲧
㲨
㲩
㲪
㲫
㲬
㲭
㲮
㲯
㲰
㲱
㲲
㲳
㲴
㲵
㲶
㲷
㲸
㲹
㲺
㲻
㲼
㲽
㲾
㲿
㳀
㳁
㳂
㳃
㳄
㳅
㳆
㳇
㳈
㳉
㳊
㳋
㳌
㳍
㳎
㳏
㳐
㳑
㳒
㳓
㳔
㳕
㳖
㳗
㳘
㳙
㳚
㳛
㳜
㳝
㳞
㳟
㳠
㳡
㳢
㳣
㳤
㳥
㳦
㳧
㳨
㳩
㳪
㳫
㳬
㳭
㳮
㳯
㳰
㳱
㳲
㳳
㳴
㳵
㳶
㳷
㳸
㳹
㳺
㳻
㳼
㳽
㳾
㳿
㴀
㴁
㴂
㴃
㴄
㴅
㴆
㴇
㴈
㴉
㴊
㴋
㴌
㴍
㴎
㴏
㴐
㴑
㴒
㴓
㴔
㴕
㴖
㴗
㴘
㴙
㴚
㴛
㴜
㴝
㴞
㴟
㴠
㴡
㴢
㴣
㴤
㴥
㴦
㴧
㴨
㴩
㴪
㴫
㴬
㴭
㴮
㴯
㴰
㴱
㴲
㴳
㴴
㴵
㴶
㴷
㴸
㴹
㴺
㴻
㴼
㴽
㴾
㴿
㵀
㵁
㵂
㵃
㵄
㵅
㵆
㵇
㵈
㵉
㵊
㵋
㵌
㵍
㵎
㵏
㵐
㵑
㵒



⑦



⑧



⑨



⑩



ガラスの損壊

⑪



雨漏り跡と
思われるシミ

⑫

(14 枚目)



⑬



⑭



⑮

(15 枚目)



①6

令和7年 (ケ) 第80号
令和7年10月2日 現地調査
令和7年11月10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 春日部市一ノ割一丁目
地 番 474番1
地 目 宅地
地 積 56.19平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市一ノ割一丁目
地 番 473番3
地 目 宅地
地 積 76.03平方メートル

所有者 A

3 所 在 春日部市一ノ割一丁目
地 番 473番1
地 目 宅地
地 積 23.14平方メートル

所有者 A

4 所 在 春日部市一ノ割一丁目
地 番 476番4
地 目 宅地
地 積 33.05平方メートル

共有者 A 持分4分の1

物 件 目 録

5 所 在 春日部市一ノ割一丁目

地 番 479番2

地 目 公衆用道路

地 積 6.61平方メートル

共有者 A 持分6分の1

6 所 在 春日部市一ノ割一丁目474番地1、473番地3

家屋 番号 474番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 51.90平方メートル
2階 28.15平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一括価格(合計)	
金3,924,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金700,000円
物件2(土地)	金950,000円
物件3(土地)	金40,000円
物件4(土地)	金20,000円
物件5(土地)	金4,000円
物件6(建物)	金2,210,000円

- ①一括価格は、物件1乃至6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及び2の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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乃至5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	所在地番目積		
2	所在地番目積		
3	所在地番目積		公衆用道路
4	所在地番目積		公衆用道路
5	所在地番目積		
6	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5)

位置・交通	東武伊勢崎線 一ノ割 駅の 西 方約 270 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、武里小学校まで約1.2km、武里中学校まで約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 形状 地勢 その他	132.22㎡(物件1及び2)、 62.80㎡(物件3乃至5) ほぼ長方形(物件1及び2) 平坦 普通
接面道路の状況	物件1及び2は南側幅員約1.4m舗装私道(建築基準法第42条4項3号道路で、物件3)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及び2は物件6建物の敷地として利用されている。物件3乃至5は、物件1及び2の前面道路及び接続道路である(次頁特記事項参照)。	
供給処理施設	上水道	次頁特記事項参照
	ガス	次頁特記事項参照
	下水道	次頁特記事項参照

特記事項	1. 物件1乃至5への出入りのためには、物件5隣接の目的外土地478番4土地を通過する必要がある。 なお、当該目的外土地である478番4土地(目的外土地)の共有者からは、下記の陳述を得た。 ①年15,000円の通行料を支払う必要があるが、10年以上滞納している。 ②478番4土地(目的外土地)の地権者は、さいたま地方裁判所越谷支部でAに対し、囲繞地通行料の支払いを求める裁判を提訴し勝訴したが、Aは支払わず居場所も分からない状態である。 ③目的物件の買受人には、年15,000円の支払いを求めることはもちろん、Aのこれまでの滞納分のうち、最低10年分の150,000円を引き受けてもらいたい。 2. 物件3土地には、隣接地である473番2土地(目的外土地)のために何らかの通行権が成立する可能性あり。 3. 春日部市建築課にて調査したところ、物件1及び2の南側私道(物件3)は、建築基準法第42条4項3号道路に該当するとの事。また、物件4及び5も建築基準法第42条4項3号道路に該当するとの事。いずれの道路部分においても、接面する宅地は道路中心線から2mの範囲まで道路後退が必要になるとの事。 4. 物件1乃至5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が、正確を期すためには、専門家による測量が必要である。 3. 上下水道及び都市ガスについて引き込みの有無及び引き込み経路ともに不明である。詳細については専門家による調査が必要である。 4. 物件2土地南側に物置(動産)が2基存在する。 5. 物件3土地南東角付近に電柱が存在する。 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(2025年8月)、江戸川洪水ハザードマップ(2025年8月)及び荒川洪水ハザードマップ(2025年8月)によると、物件1乃至6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 6)

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42年12月24日 新築(登記記載) 昭和52年10月1日 増築(登記記載) 経過年数 約 57 年以上 経済的残存耐用年数 _____	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	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	軒裏に損傷箇所あり。2階のサッシガラスに大きな損壊あり。2階天井より雨漏りと思しき跡あり。全体的に経年程度の老朽化、損傷、歪み、劣化が著しい。なお、トイレは汲み取り式の可能性あり。	
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及び2 】 (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	83,100	0.5	56.19	0.95	1.0	2,220,000
2	83,100	0.5	76.03	0.95	1.0	3,000,000

※ 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)12	100.0	100	100	
102,000 円/㎡ × — × — × — = 83,100 円/㎡	100	104	118	

◇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 +4%

◇地域格差 : 公示地等が街路条件で優れ、交通接近条件で劣り、環境条件で優ることを考量

イ 個別格差 : 方位 +6%、行止り -3%、道路後退 -8%、測量が必要 -5%、
目的外土地を通行する必要があること -20%、
上下水道及び都市ガスの引き込みの有無及び経路不明 -20% 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乃至5 】 (土地)

物件3乃至5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	83,100	0.03	23.14	1/ 1	60,000
4	83,100	0.05	33.05	1/ 4	30,000
5	83,100	0.05	6.61	1/ 6	5,000

イ 個別格差 : 価値率 3%または5%と査定した。物件3においては、囲繞地通行権が成立する可能性を考慮した。

【 物件 6 】(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
6	180,000	80.05	0.02	290,000

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2%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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,220,000	0.55	法定地上権	1,220,000
2	3,000,000	0.55	法定地上権	1,650,000
合 計				2,870,000

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	2,220,000	－ 1,220,000		1.0	0.7	700,000
2	3,000,000	－ 1,650,000		1.0	0.7	950,000
3	60,000			1.0	0.7	40,000
4	30,000			1.0	0.7	20,000
5	5,000			1.0	0.7	4,000
6	290,000	＋ 2,870,000	1.0	1.0	0.7	2,210,000
一括価格(合計)						3,924,000

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

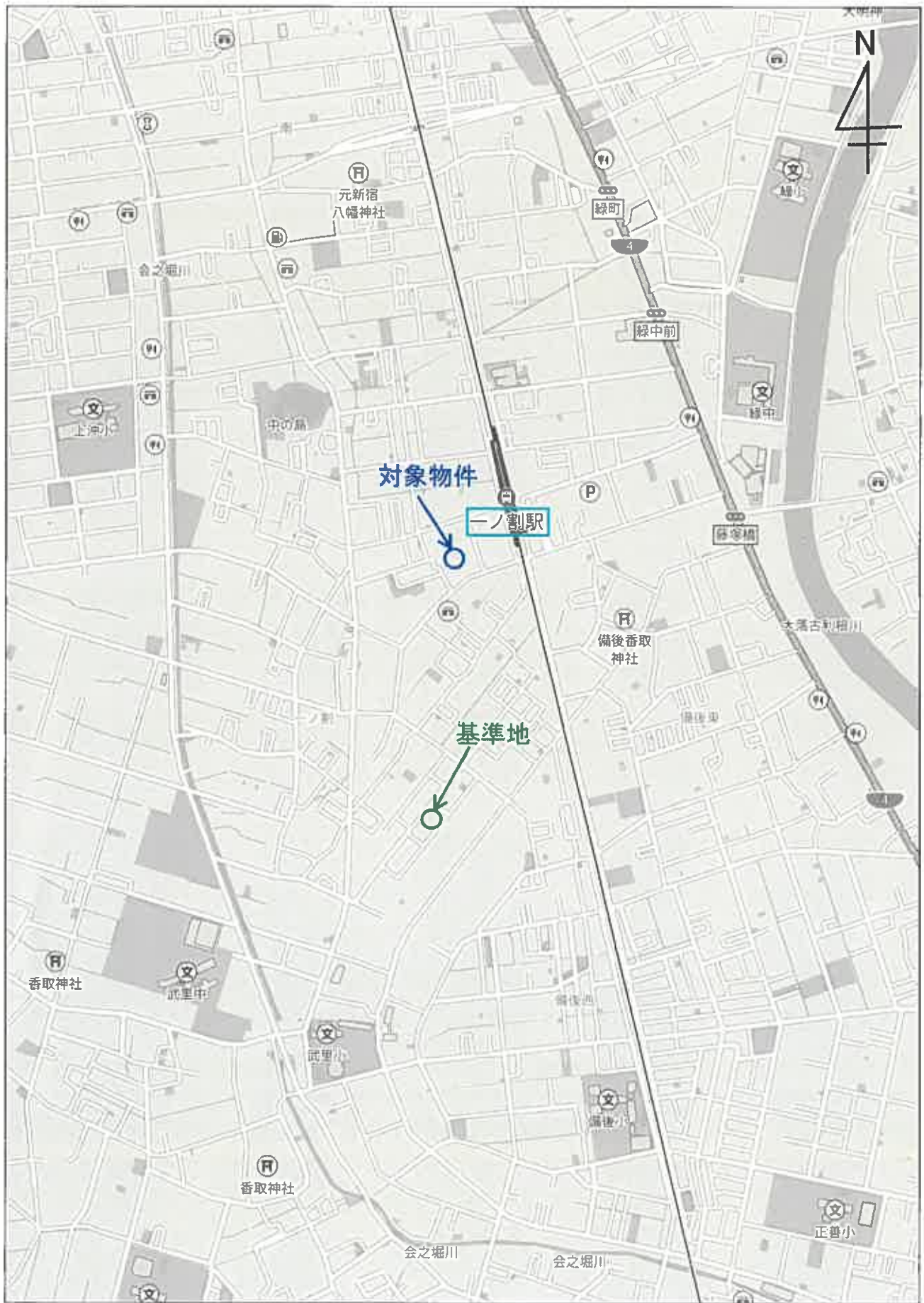
第6 参考とした価格資料

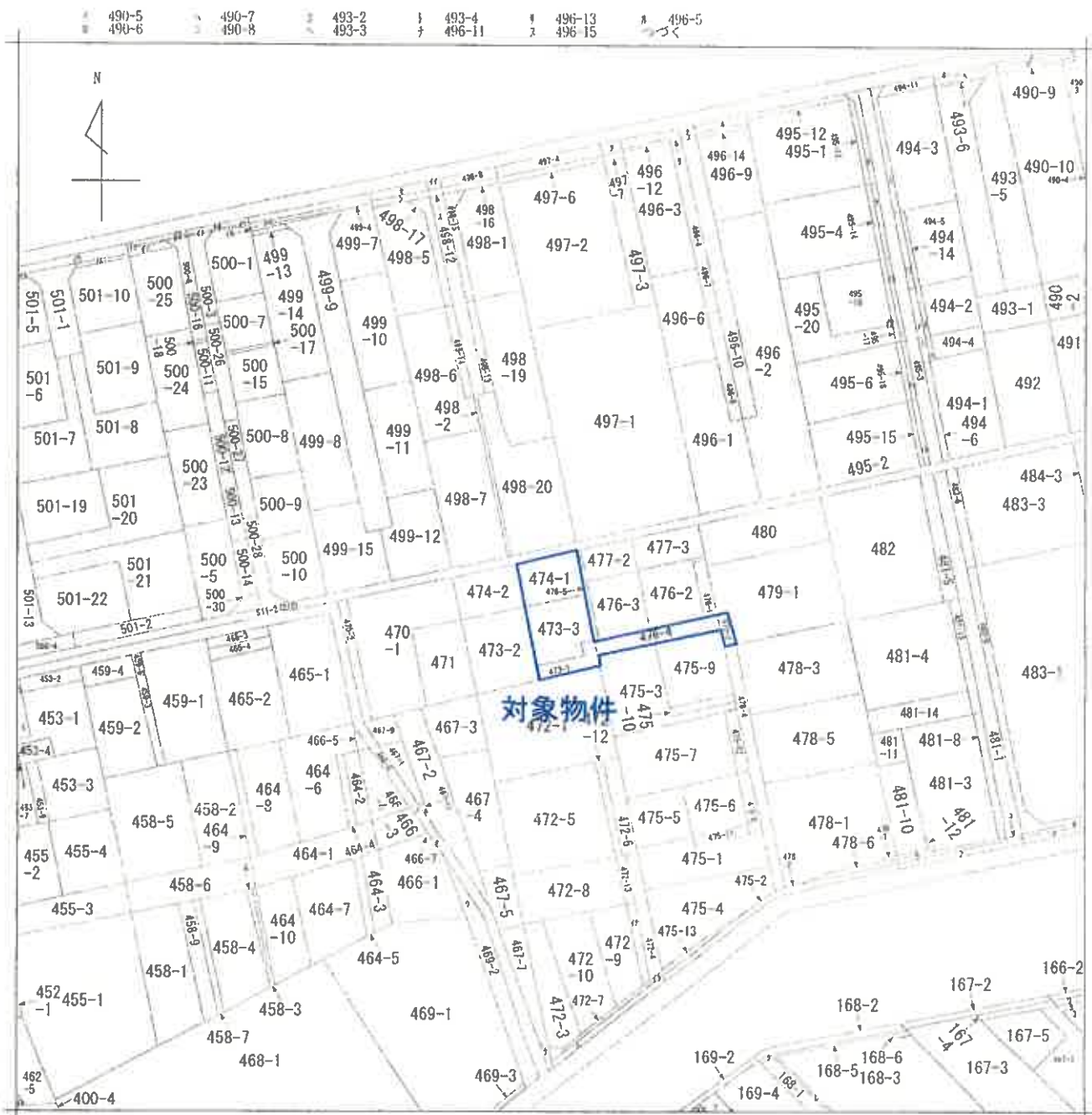
地価調査価格	(春日部(県) — 12)
所 在	春日部市一ノ割2丁目200番28
価 格	102,000円／㎡
位 置	東武伊勢崎線「一ノ割駅」 約780m
価格時点	令和7年7月1日
地 積	174 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南東側幅員5m市道に接面
用途指定等	第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

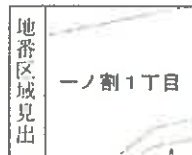
1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取図(見取図)

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。

請求部分	所在	春日部市一ノ割一丁目			地番	474番1		
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		
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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。

(さいたま地方法律局春日部出張所管轄)

令和5年11月15日

東京法律局台東出張所

請求番号：7-1

(1/2)

登記官

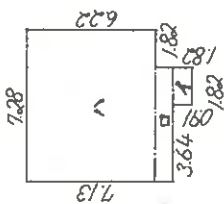
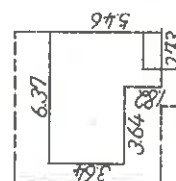
登記年月日：昭和52年11月17日

2215270

建物階面図

図面図

552-11.17

家屋番号	474~1
建物の所在	東京都中央区豊洲4-74-1/473~3
1 階平面図	
	米積 $1.82 \times 0.91 = 1.6562 \text{ m}^2$ $5.46 \times 0.91 = 4.9685 \text{ m}^2$ $7.28 \times 6.22 = 45.2816 \text{ m}^2$ $1.82 \times 0.91 = 1.6562 \text{ m}^2$ 床面積 51.90 m ²
2 階平面図	
	米積 $2.73 \times 1.82 = 4.9686 \text{ m}^2$ $6.37 \times 3.64 = 23.1868 \text{ m}^2$ 床面積 28.15 m ²
製作年月日 昭和52年11月15日	
製作者 土地家屋調査士	
申請人	
縮尺	1/500

A3版をA4版に縮小したものです。

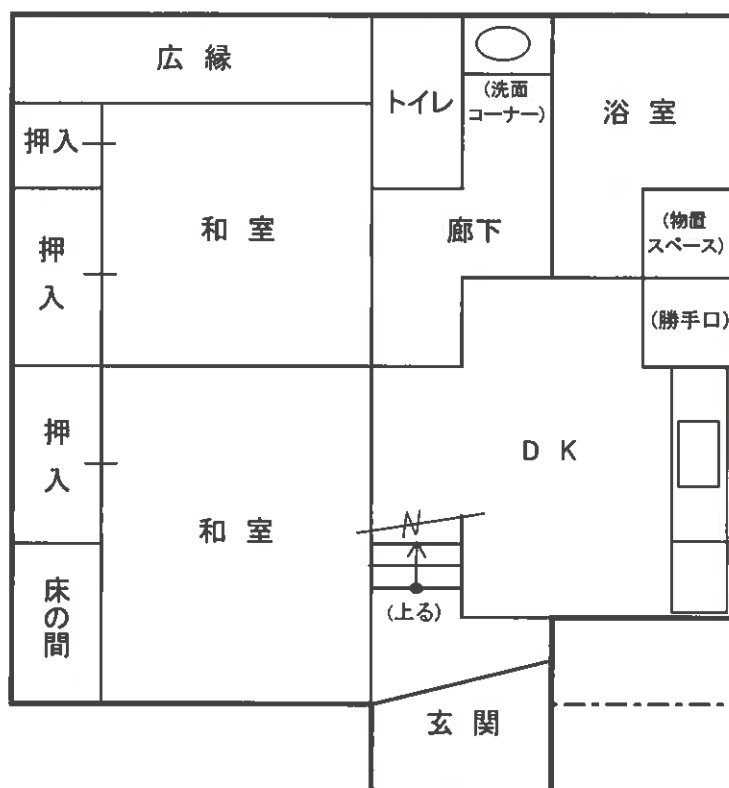
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

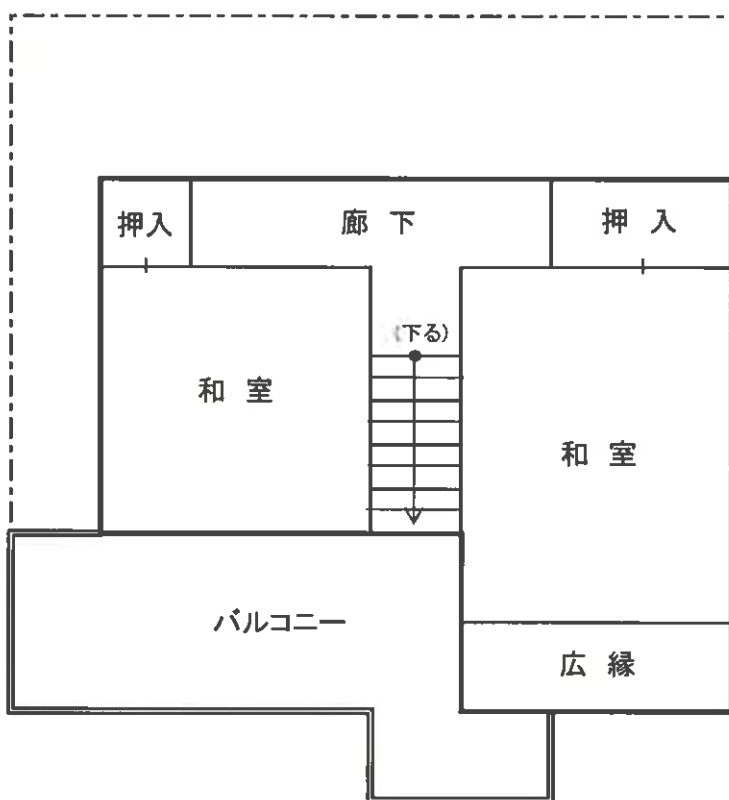
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月8日 さいたま地方裁判所春日部出張所

登記官

7(ケ)80 建物間取図(見取図)



1階



2階