

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13,090,000 10,472,000	一括	2,618,000	98,344	15,411
1	2,110,000				
2	10,980,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 春日部市米島字吉岡 |
| | 地 番 | 820番134 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市米島字吉岡820番地134 |
| | 家屋 番号 | 820番134 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 48.02平方メートル |



きめり

物 件 明 細 書

令和 8年 1月 5日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 子

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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 春日部市米島字吉岡 |
| | 地 番 | 820番134 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市米島字吉岡820番地134 |
| | 家屋 番号 | 820番134 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 48.02平方メートル |



令和7年(ケ)第 38号
令和7年5月 9日受理
令和7年6月16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 持 田 史 男

(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 | 820番134 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市米島字吉岡820番地134 |
| | 家屋 番号 | 820番134 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 48.02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 ） ☐ （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 上記の者が本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」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 { 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 住居 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			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(居住用建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■貸借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年12月 9日	
最初の 契約等	契約日	平成30年11月25日	
	期間	平成30年12月 9日から ■令和 2年12月 8日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 6年12月 9日から ■令和 8年12月 8日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金100,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金200,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		共益費 (管理費) 月額3,000円 (毎月27日限り 翌月分支払)	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

- 本件土地（物件1）について
- 1 本件土地は、ブロックフェンス等によって隣接地と区画されている。
 - 2 本件土地に接面する地番820番1の土地は、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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (賃借人)	1 私は、2018年12月9日から本件建物を賃借して家族で住んでいます。 2 家賃は、月額10万円です。 3 その後、契約を更新して、2026年12月8日までの期限になっています。 4 最初の賃貸借契約書がありますので、提示します。更新の契約はしていますが、最新の更新契約書が見当たりません。 5 本件建物内で犬（小型犬）を1匹飼っています。 6 本件建物内の設備で、壊れている所はありません。 7 本件土地の境界について、近隣との間で争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

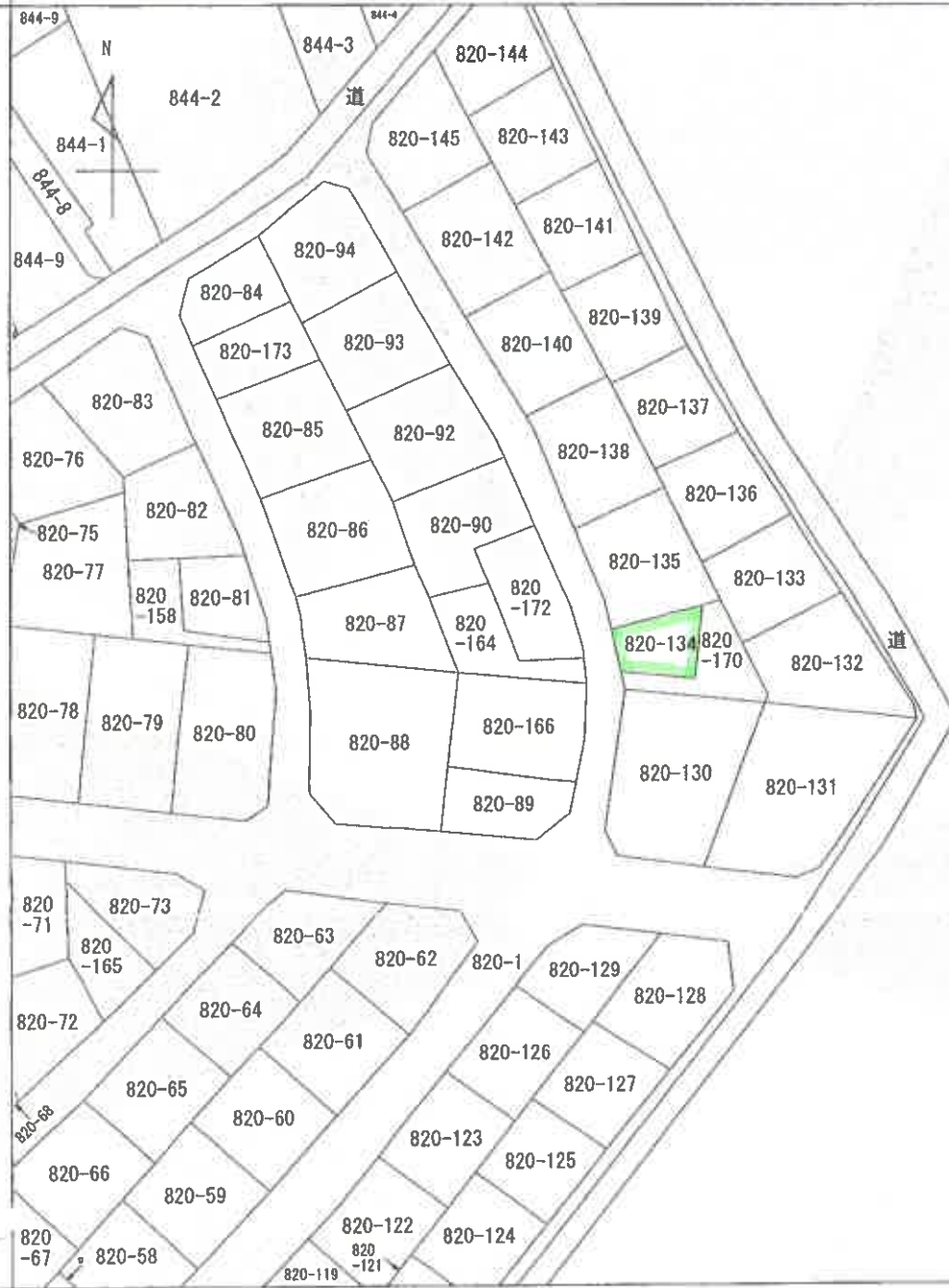
執 行 官 の 意 見

- 本件建物（物件２）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況並びに提示された居住用建物賃貸借契約書の記載内容等から、本報告書のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月13日 (火) 10:40-10:55	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, Bに面談
7年 5月28日 (水) 16:05-16:15	さいたま地方裁判所越谷支部	Aに対し, 本件建物使用に関する照会書・回答書作成送付
7年 5月29日 (木) 9:45-10:10	目的物件所在地	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Bに面談
7年 6月 5日 (木) 11:15-11:25	法務局 (春日部出張所)	全部事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。		
☐ 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



(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。



請求部	所在	春日部市米島字古岡				地番	820番134			
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3月10日

東京法務局豊島出張所

登記官

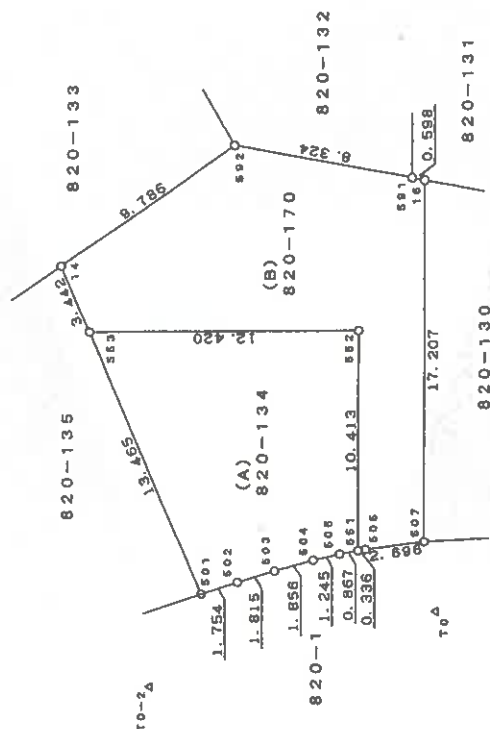
整理番号: H15970-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

820-134, -170

圍扣年萬米市部日春



東洋興業

地番	920-134	(A)	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
501	並列	510.627	502.039	-5.494	-2758.202265	
502	並列	508.912	502.407	-3.498	-1757.419686	
503	並列	507.129	502.745	-3.614	-1816.920430	
504	並列	505.298	503.049	-3.067	-1542.851283	
505	並列	504.062	503.195	-2.101	-1057.212695	
551	並列	503.197	503.256	-2.002	-1007.518512	
552	計点	502.060	513.607	11.209	5757.020863	
553	並列	514.406	514.963	8.567	4411.688021	
				係面積	228.584012	
				地面積	114.2920060	
				係面積	114.29	

地 番	820-170	(B)
-----	---------	-----

地帯	820-170 (B)	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_0(X_{n+1}-X_{n-1})$
551 総平均	503.197	503.256	0.902	-0.902	403.611312
506 総平均	502.862	503.280	-0.300	-0.300	-1524.836400
507 総平均	500.167	503.353	-4.573	-4.573	-2301.833268
16 コンクリート第	498.289	520.457	-1.306	-1.306	-679.716842
591 コンクリート第	498.861	520.532	8.540	8.540	4446.187280
592 総平均	506.829	523.040	16.511	16.511	8635.913440
14 総平均	515.372	518.287	7.577	7.577	3926.809059
553 総平均	514.406	514.963	-13.312	-13.312	-6855.187456
552 総平均	502.060	513.607	-11.208	-11.208	-5757.020863
			合面積	293.83426:	
			地面積	146.9671305	
			地積	146.96	

1111

座標リスト			
点名	X	Y	備考
TO	500.000	500.000	金所
TO-2	513.458	498.010	金所

座係承	任據座標
測量年月日	平成29年2月17日

品名	産地	品質	数量	単位	備考
凡例	⑤ 石	⑥ 抗	⑦ 金剛	⑧ 金剛	⑨ 印
	⑩ コンクリート	⑪ 鉄	⑫ 金剛	⑬ 金剛	⑭ 印
	⑮ プラスチック	⑯ 鉄	⑰ 金剛	⑱ 金剛	⑲ 印

作成者 (平成 25 年 月 17 日作成)

人
體
中

縮尺 $\frac{1}{250}$

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。
(さいたま地方裁判所春日部出張所管理)

令和7年3月10日 東京法務局春日部出張所

登記号

10番



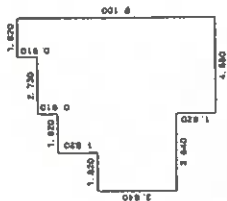
各階平面図

家屋番号 820番134

建物の所在 春日部市米島字吉岡820番地134

建物図面図

1階

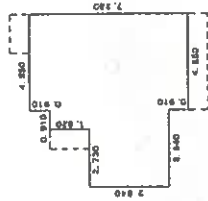


求積表

1. 820	x	0. 910	=	1. 656200
4. 550	x	8. 190	=	37. 264500
1. 820	x	1. 820	=	3. 312400
3. 640	x	3. 640	=	13. 248600
計			56. 482700	

床面積 56. 48 m²

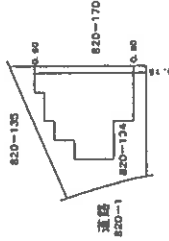
2階



求積表

3. 640	x	3. 640	=	13. 248600
0. 910	x	1. 820	=	1. 656200
4. 550	x	7. 280	=	33. 124000
計			48. 029600	

床面積 48. 02 m²



作成者

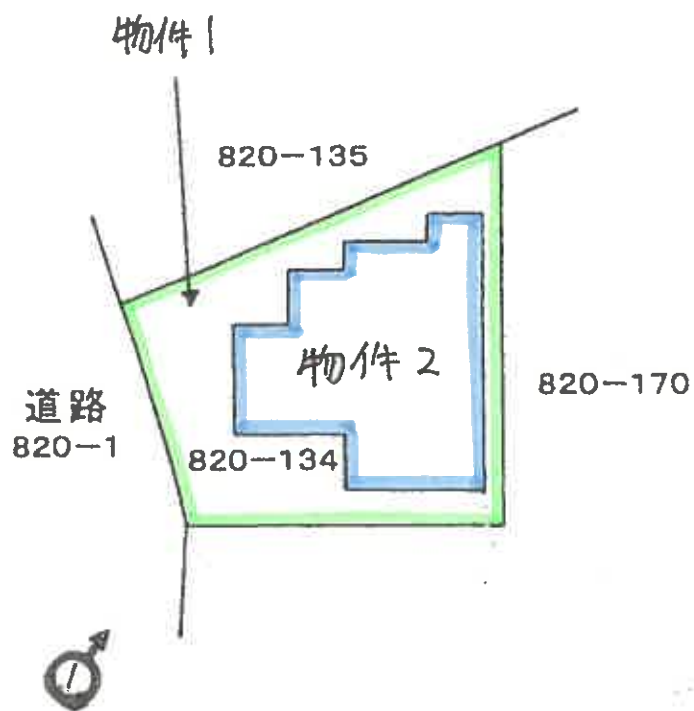
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

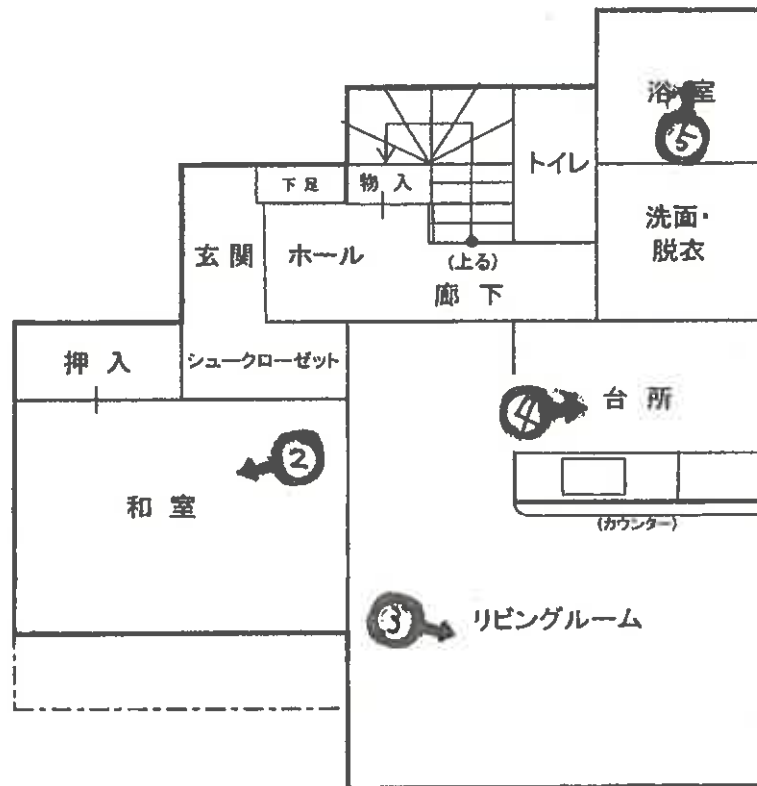
A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

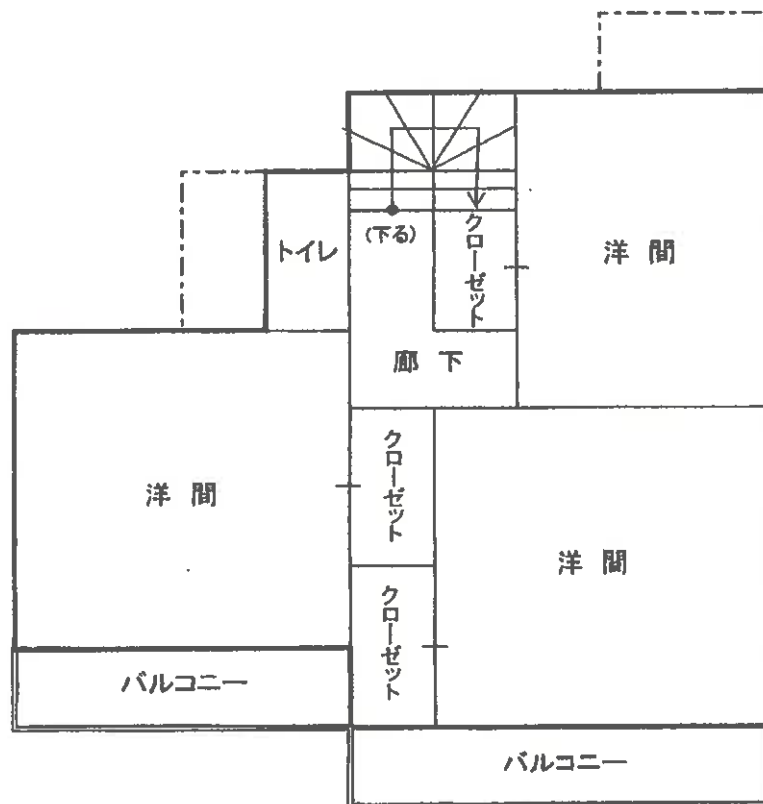


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

7(ケ)38 建物間取図(見取図)



1階



2階

(12枚目)

本件建物



①



②



③



4



5

令和7年 (ケ) 第38号
令和7年5月29日 現地調査
令和7年11月25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 | 820番134 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市米島字吉岡820番地134 |
| | 家屋 番号 | 820番134 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 48.02平方メートル |

第1 評価額

一括価格（合計）	
金13,090,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,110,000円
物件2（建物）	金10,980,000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 南桜井 駅の 南東 方約 1.1 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820m、飯沼中学校まで約1.5km。	
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 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	居住誘導区域 景観計画区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 形 状 地 勢 その他	114.29㎡ 台形 平坦 普通
接面道路の状況	西側幅員約4.1m舗装市道(建築基準法上の道路)に接面する。 接面道路より約70cm高位。※幅員は巻尺による簡易計測。	
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 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地積測量図のとおりと推定される。 2. 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及び2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12月27日 新築(登記記載) 経過年数 約 9 年 経済的残存耐用年数 約 16 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	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、給排水等。
	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	全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪みあり。	
建物の利用状況	室内で犬を飼っている。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

目的物件は、現在賃貸に供されているため、本件評価では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格

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	60,700	1.02	114.29	0.95	1.0	6,720,000

※ 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-16	100.0	100	100	
66,300 円/㎡	×	×	×	=
	100	106	103	60,700 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 : 方位 +6%
- ◇地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件等を総合的に考量

- イ 個別格差 : 方位 +3%、間口がやや狭い -1% 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	190,000	103.50	0.61	12,000,000

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)

$$\{ 16 / (9 + 16) \times (1 - 0.05) \} = 0.61$$

観察減価率 - 5 %

2 積算価格の査定

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	6,720,000	0.55	法定地上権	3,700,000

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	積算価格 (円) (ア±イ)	構成比 (%)
1	6,720,000	－ 3,700,000	3,020,000	16.1
2	12,000,000	＋ 3,700,000	15,700,000	83.9
一括価格(合計)			18,720,000	100.0

II 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回り (%) エ	収益価格 (円) ウ÷エ
1,236,000	(1 － 0.3)	870,000	10	8,700,000

総収益： 現在収受している月額支払賃料及び当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

総費用： 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

還元利回り： 地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、建物償却率、目的物件が固有に有する収益用不動産としてのリスク(不確実性)等を加算して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、積算価格を中心に収益価格を勘案して、調整後価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成 比 (%) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	引受債務相当額 (円) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	18,700,000	16.1	1.0	1.0	0.7		2,110,000
2		83.9	1.0	1.0	0.7		10,980,000
一括価格(合計)							13,090,000

占有減価修正 : なし

市場性修正 : なし

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

引受債務相当額 : なし

第6 参考とした価格資料

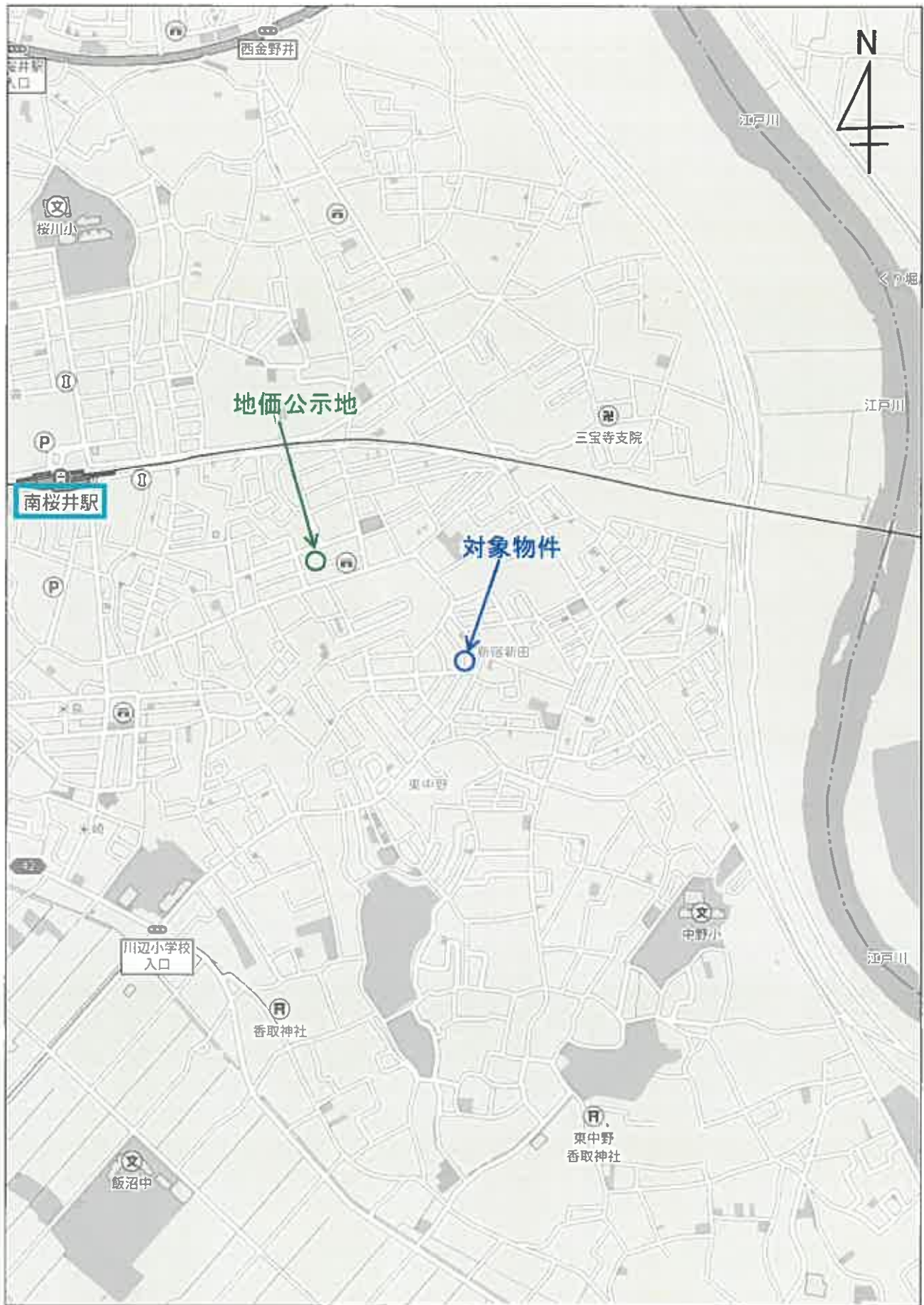
地価公示価格 (春日部 - 16)

所 在	春日部市米島字原962番176
価 格	66,300円／㎡
位 置	東武野田線「南桜井駅」 約780m
価格時点	令和7年1月1日
地 積	199 ㎡
供給処理施設	水道、下水、ガス
接面街路	南側幅員4.5m市道
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	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

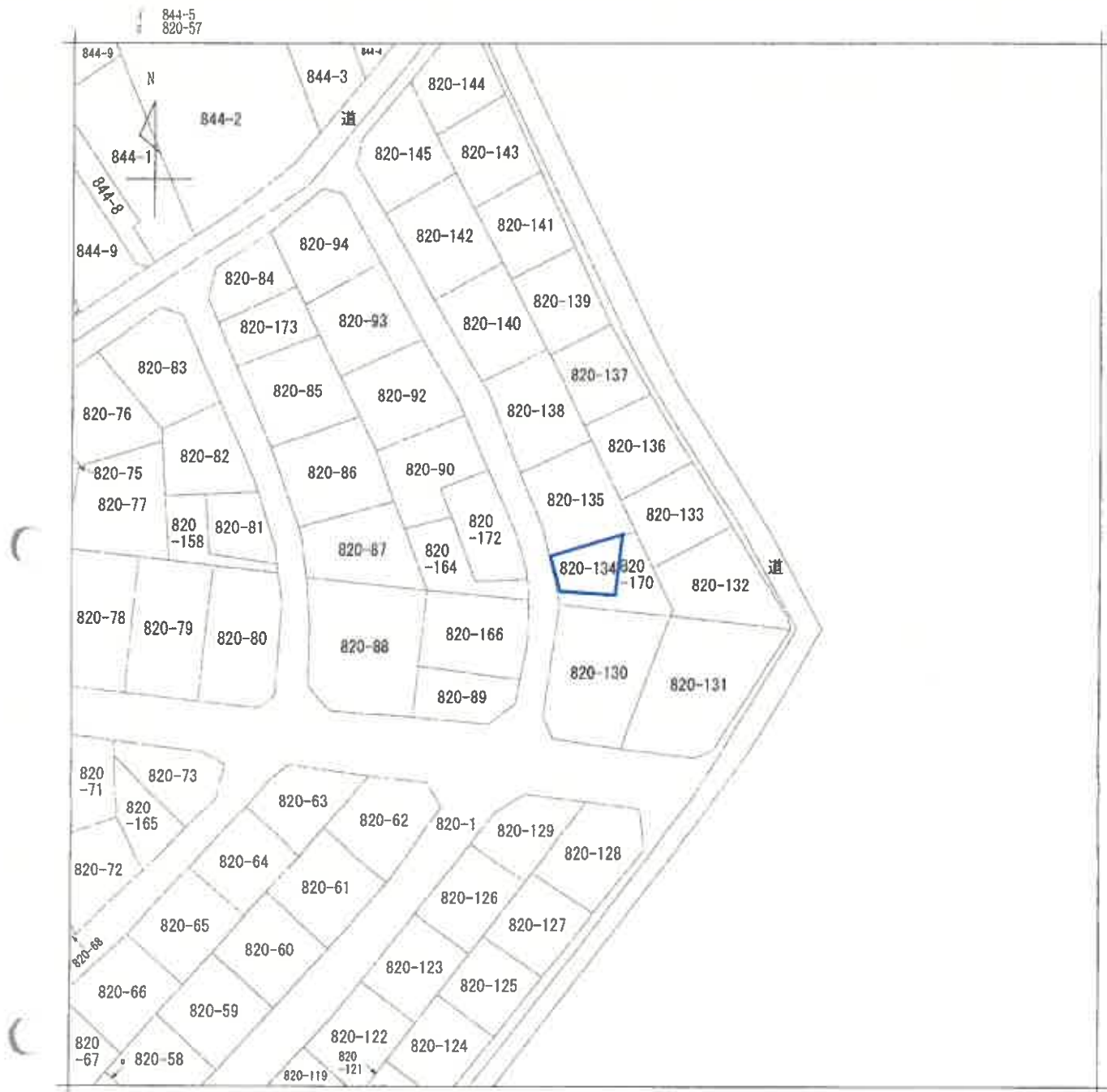
第7 附属資料の表示

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	春日部市米島字吉岡				地番	820番134			
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。

(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)

令和7年3月10日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号：H15970-1

(1/1)

令和7年3月10日 東京法務局豊島出張所

第四節

- 14 -

整理番号: H15072-1

地積測量圖

地 番	820-134, 170
土地の所在	春日部市米島字

收 入 分 配 表

地帯	820 134 (A)					
点名	標高	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	
501 盛平ノト		510. 627	502. 039	-5. 494	-2758. 202286	
502 盛平ノト		508. 912	502. 407	-3. 498	-1757. 419686	
503 盛平ノト		507. 129	502. 745	-3. 614	-1816. 920430	
504 盛平ノト		505. 298	503. 049	-3. 087	-1542. 851283	
505 盛平ノト		504. 062	503. 195	-2. 101	-1057. 212085	
551 盛平ノト		503. 197	503. 256	-2. 002	-1007. 518512	
552 村道		502. 060	513. 607	11. 209	5757. 020863	
553 盛平ノト		514. 406	514. 963	8. 587	4411. 689021	
				谷面積		228. 584012
				谷面積		114. 2920060
				地積		114. 29

地 帯	820-170 (B)				
点 名	標 高	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
561 盛岡川		503.197	503.256	0.802	403.611312
506 盛岡川		502.862	503.280	-3.030	-1524.938400
507 盛岡川		500.167	503.353	-4.573	-2301.932269
16 コンクリート駅		498.289	520.457	-1.306	-679.716842
591 コンクリート駅		496.861	520.631	8.540	4446.187280
592 盛岡川		506.829	523.040	16.511	8635.913440
14 盛岡川		515.372	518.267	7.577	3926.809050
553 盛岡川		514.406	514.963	-13.312	-6855.187456
552 村田		502.060	513.607	-11.209	-5757.020863
			仮面積		293.934261
			面積		146.9871305
			地積		146.96

261.2591365

座 繰 り ス ト			
点 名	X	Y	備 考
T0	500.000	500.000	孟買坂
T0-2	513.458	498.010	赤坂坂

座標系	任意座標
測量年月日	平成29年2月17日

凡例	記号	境界線の類別	記号	境界線の類別	記号	境界線の類別
(5)	石	②	金屬板	③	金屬板	④
(6)	コンクリート質	③	金屬板	④	金屬板	⑤
(7)	プラスチック板	④	金屬板	⑤	金屬板	⑥

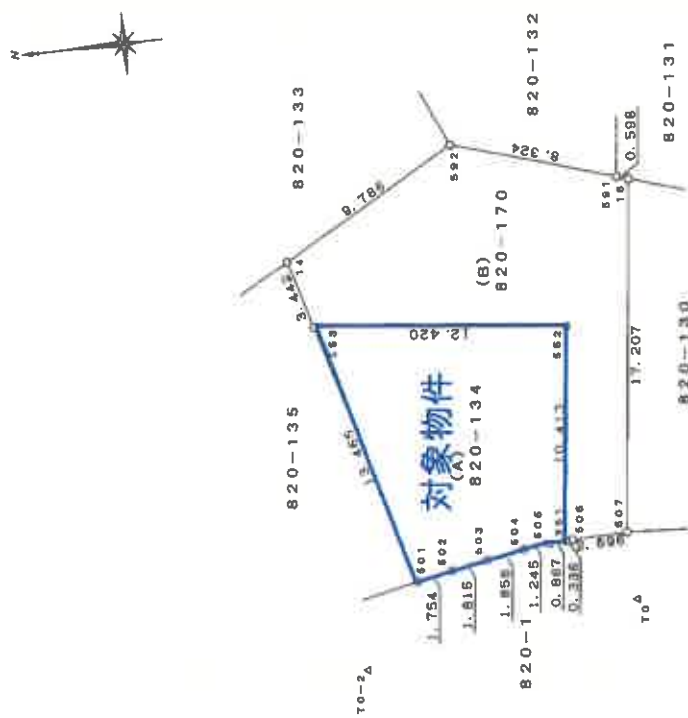
作者

(平成29年 2月 17日作成)

國家地土管理局

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$



A3版をA4版に縮小したものです。

登錄年月日：平成29年3月31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。

(といたま地方方法務局春日部出張所管轄)

令和7年3月10日

東京法務局豊島出張所

登記官

- 15 -

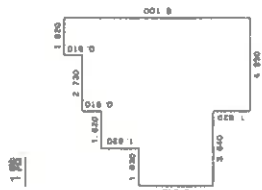
整理番号: H15971-1

各階平面圖

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

家屋番号 820番134

建物の所在 春日部市米島字吉岡820番地134



觀

张其成

1 320	x	0.910	=	1 632.00
4 550	x	0.180	=	2 324.00
1 320	x	1.820	=	3 320.00
3 640	x	3.640	=	15 246.00
				<u>21 56 + 327.00</u>

床面積	55	48	2
-----	----	----	---



健之

求積表

3. 640	x	2. 840	=	13. 249.600
0. 310	x	1. 320	=	1. 076.200
4. 560	x	7. 280	=	33. 124.000
				<u>48. 029.800</u>

床面積 4 畝. 02 m²

A3版をA4版に縮小したものです。

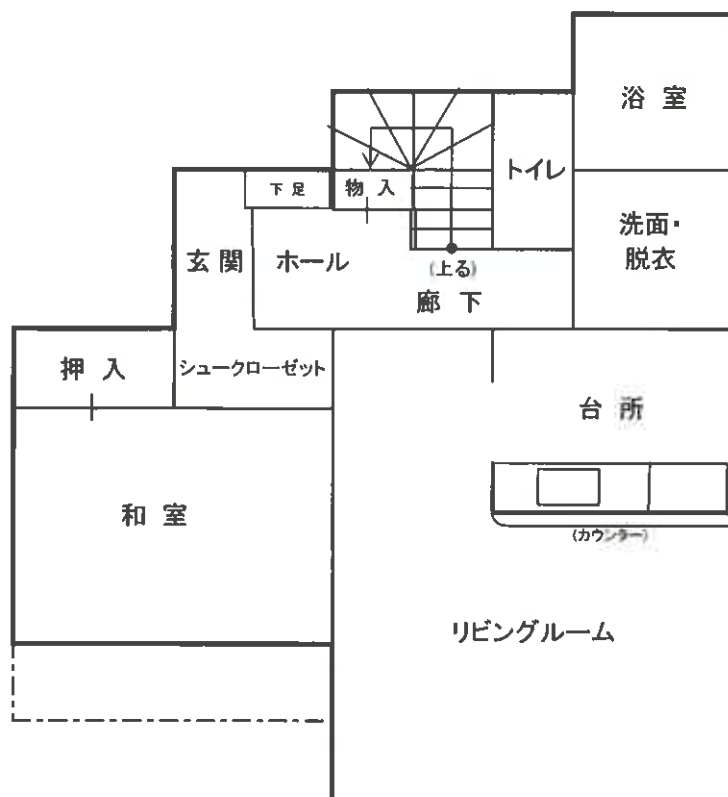
作成者

箱尺 1/250

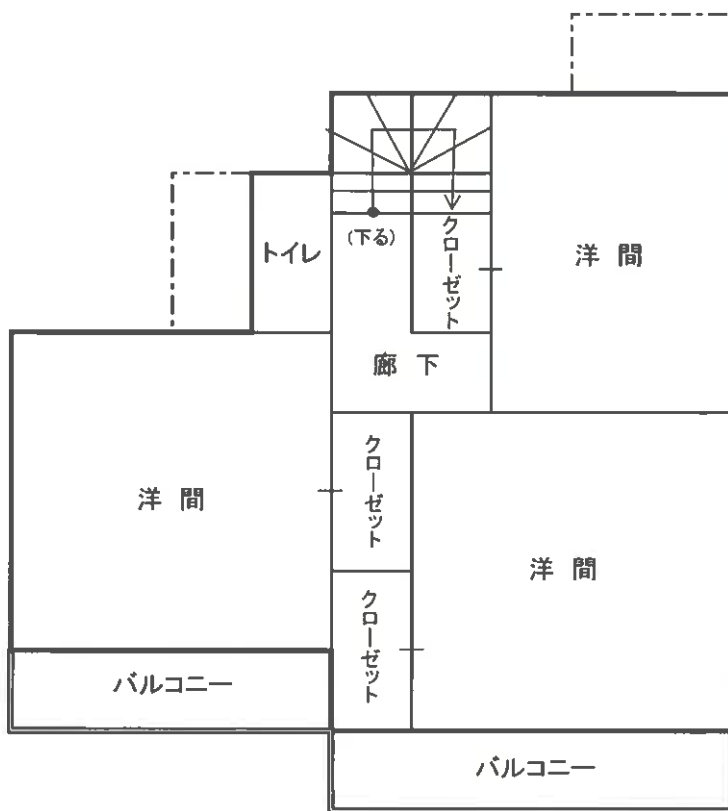
申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

7(ケ)38 建物間取図(見取図)



1階



2階