

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」の口の
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 6月 2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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月15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 7月 6日 午前10時00分から 令和 8年 7月10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 6月 2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 目 録

- 1 所 在 春日部市六軒町
地 番 271番4
地 目 宅地
地 積 120.14平方メートル
- 2 所 在 春日部市六軒町271番地4
家屋 番号 271番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 48.60平方メートル



物件明細書

令和 8年 4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, 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、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 春日部市六軒町
地 番 271番4
地 目 宅地
地 積 120.14平方メートル
- 2 所 在 春日部市六軒町271番地4
家屋 番号 271番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 48.60平方メートル



令和7年(ケ)第118号

令和7年12月10日受理

令和8年1月/夕日提出

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 | 春日部市六軒町 |
| | 地 番 | 271番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市六軒町271番地4 |
| | 家屋 番号 | 271番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 48.60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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)															
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															
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 <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	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	<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"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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(空き家)として所有し占有している。 <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	その他の事項記載のとおり															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()</td> <td style="padding-left: 20px;">第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> <td></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	<input checked="" 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															

(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、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 物件 1 に前面で接道する地番 288 は春日部市が所有する現況公衆用道路である（公簿上の地目も同様）。
- 3 本土地の専用庭部分は雑草の繁茂が著しい。

■物件 2 関係

- 1 目的建物の壁クロスの傷み・落書きが著しく、2 階に壁の補修跡が存在する（写真⑨⑩）。また、空き家のため設備の使用の可否等詳細については不明である。
- 2 風呂場のカビが著しい。
- 3 バルコニーに水の滞留跡が存在しており、排水に不具合がある可能性があると思われる。
- 4 屋根上に太陽光発電パネルが設置されている（写真④）が、空き家のため詳細不明である。

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)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、おおむね公図、地積測量図、各階平面図（建物図面）、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めた（郵便受けに債務者兼所有者宛ての郵便物が複数存在した）。

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

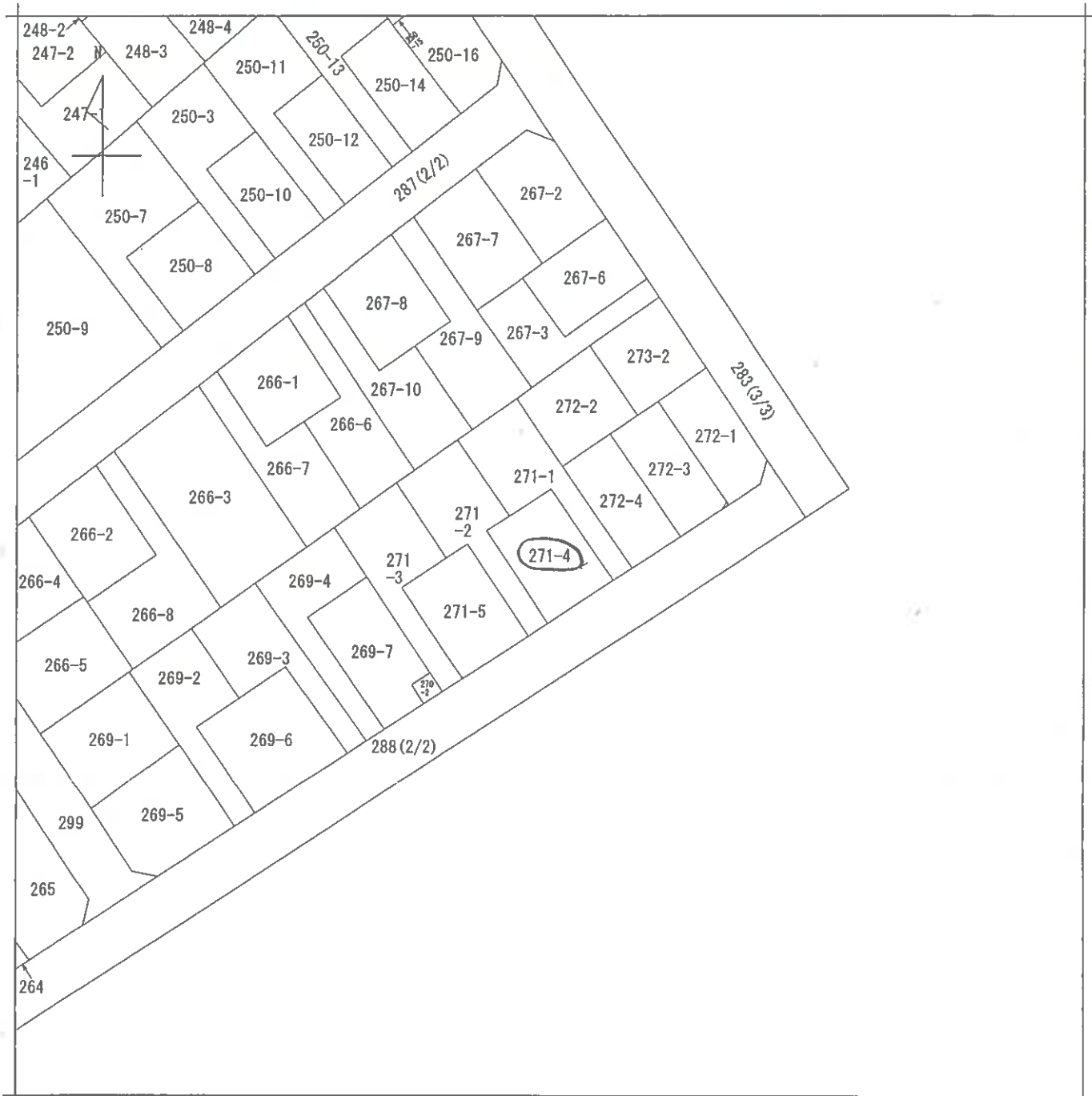
(4枚目)

(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12月12日(金) 17:30-17:40	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認・写真撮影
令和7年12月25日(木) 9:30-10:15	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8年1月6日(火) 12:44-12:46	法務局(越谷)	隣接土地の登記事項証明書を取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月25日 目的物件は不在で施錠されており当職の呼びかけに応答がなかったため、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

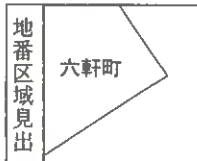
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(※枚目)



(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判をA4判に縮小



請求部	所在	春日部市六軒町		地番	271番4			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年6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7年9月25日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H16711-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成23年10月27日

地積測量図

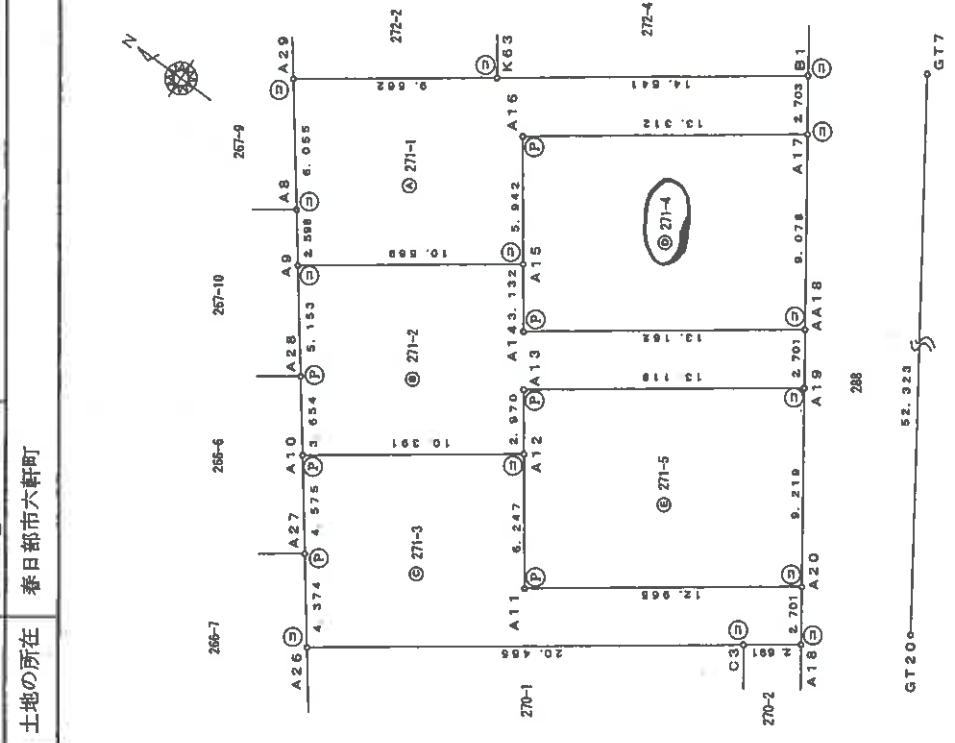
地番 271番1ないし
271番5
土地の所在 春日部市六軒町

求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A26	128.189	91.480	10.413	1345.245657
A27	121.411	97.043	14.031	1703.517741
B1	109.590	105.511	6.245	684.395550
A17	109.052	103.288	-9.976	-1077.926752
A16	118.874	95.535	-12.584	-1485.910416
A15	115.414	90.704	-10.988	-1267.939204
A9	124.007	84.549	-4.074	-505.204518
A8	125.953	86.630	6.931	870.277153
			合計	256.449611
			合計面積	128.2248055
			地積	128.22

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A9	124.007	84.549	10.282	1275.039974
A15	115.414	90.704	3.608	415.413712
A14	113.590	88.157	5.117	581.240050
A18	102.889	95.821	5.442	559.821938
A19	101.852	93.599	-9.861	-999.432072
A13	112.017	85.950	-10.054	-1126.218918
A12	110.287	83.545	-8.486	-933.689742
A10	118.735	77.494	-3.123	-370.809485
A28	120.921	80.422	7.055	853.097655
			合計	255.563172
			合計面積	127.7815860
			地積	127.78

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A26	113.389	70.316	-8.400	-952.467600
A27	115.988	73.827	1.178	832.633644
A10	118.735	77.494	9.718	1153.867390
A12	110.287	83.545	0.972	107.198964
A11	106.849	78.456	2.471	263.529679
A20	95.108	85.016	5.328	512.063424
A18	84.571	83.794	-3.789	-358.329519
C3	96.759	82.227	-13.478	-1304.117802
			合計	254.377520
			合計面積	127.1897600
			地積	127.18



1/2

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

作成者 [Redacted] (平成23年10月15日作成)

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。
(さいたま地方支庁登記部出賃所管轄)
令和7年9月25日 東京支庁登記部出賃所

登記官

(7-1 枚目)

整理番号：H16713-1

登記年月日：平成23年10月27日

地積測量図

地番 271番1ないし
271番5

土地の所在 春日都市六軒町

地番	① 271-4			
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn · (Yn-1-Yn)
A14	113.590	88.157	-5.117	-581.240030
A15	115.414	90.704	7.378	851.524492
A16	118.874	95.535	12.584	1495.910416
A17	108.052	103.288	0.286	30.902872
A18	102.889	95.821	-15.131	-1558.813459
合計				240.284281
合計面積				120.1421455
				120.14

地番	② 271-5			
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn · (Yn-1-Yn)
A11	106.648	78.466	-2.471	-263.529679
A12	110.287	83.545	7.484	826.480778
A13	112.017	85.960	10.054	1126.218918
A19	101.952	93.599	0.056	5.675712
A20	98.108	96.018	-15.133	-1484.402264
合計				240.453365
合計面積				120.2266825
				120.22

基準点座標

点名	X座標	Y座標	備考
G17	119.673	130.665	トラバース線
G120	90.655	87.139	トラバース線

測量年月日 平成23年10月3日
測量責任者 豊原 崇

2/2

1/

申請人

作成者 (平成23年10月15日作成)

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	コンクリート杭	④	金属板
②	ア	プラスチック杭	⑤	金属杭
③	プ	プラスチック杭	⑥	金属プレート

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。
(さいたま地方支務局春日部出張所管轄)
令和7年9月25日 東京支務局豊原 崇 出張所

(7-2枚目)

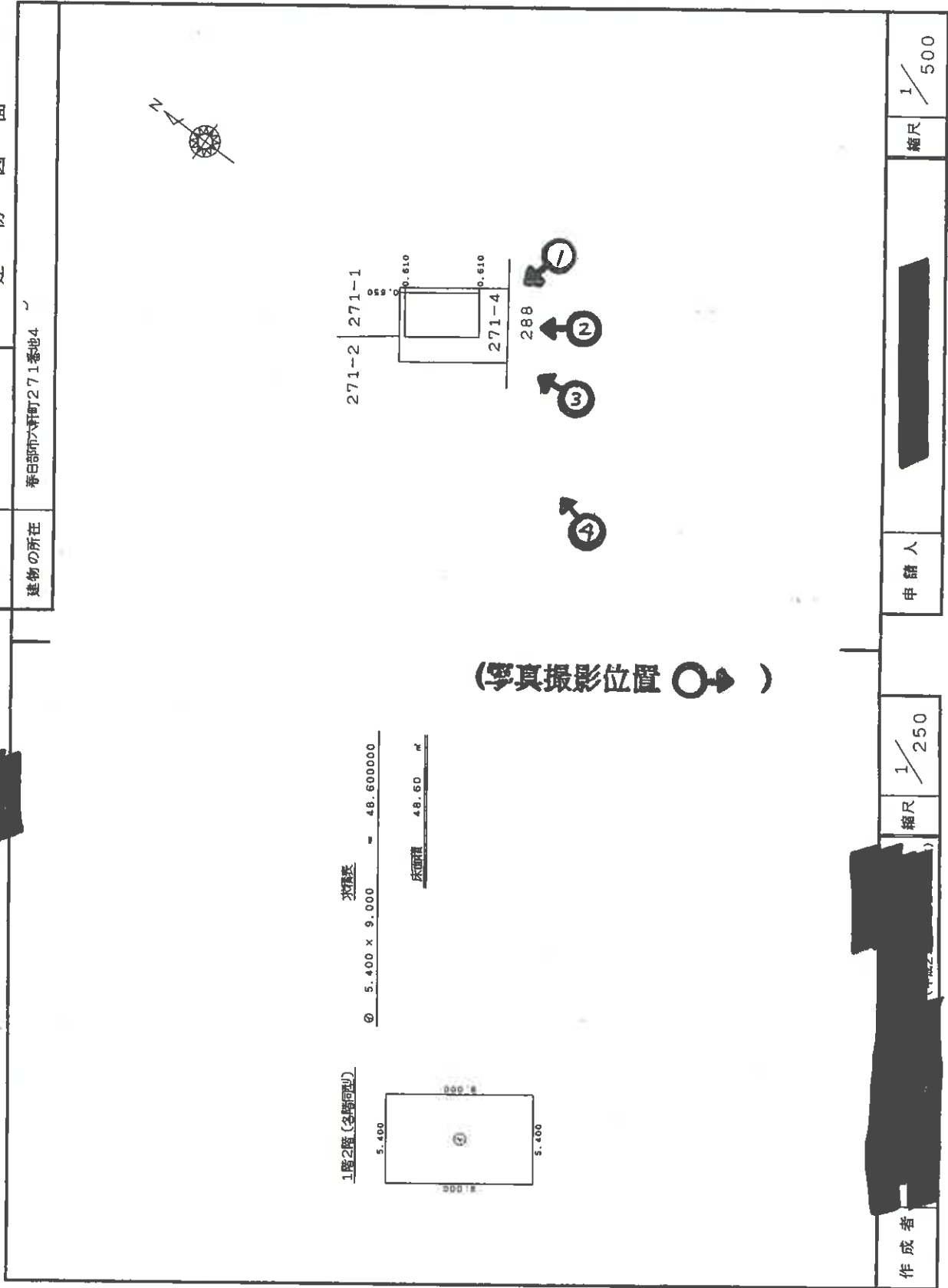
登記官

登記年月日：平成23年12月19日

各階平面図

建築物図面

家屋番号	271番4
建物の所在	春日部市六軒町271番地4



申請人

作成者

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轄)

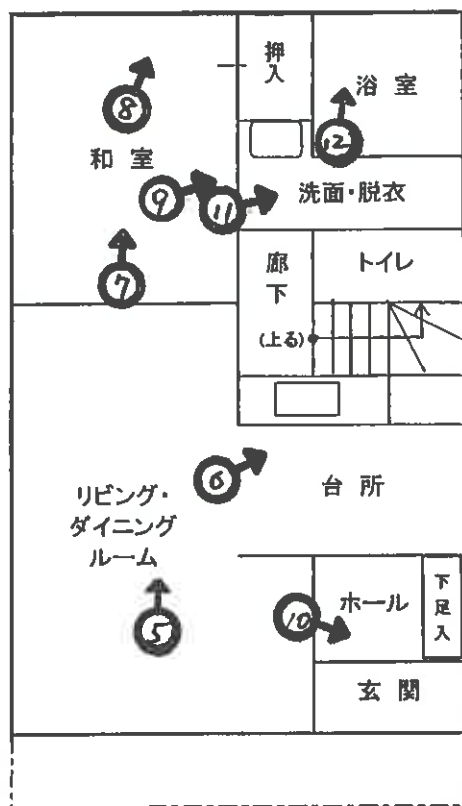
令和7年9月25日

東京法律事務所 登録

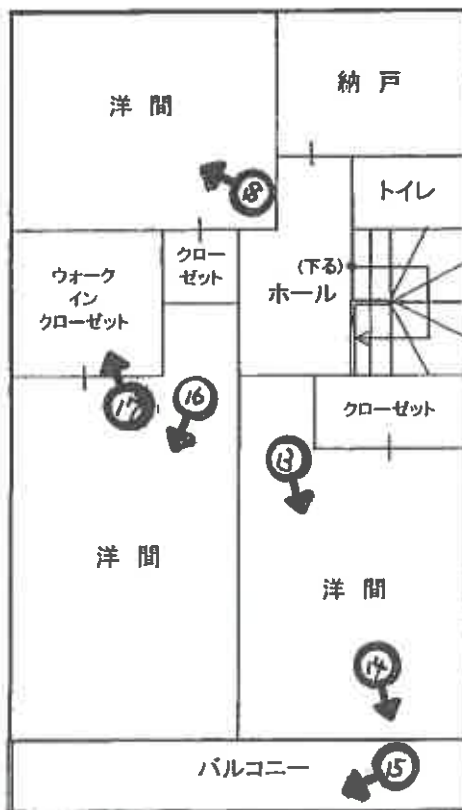
登記官

(8 枚目)

登録番号：316712-1



1階



2階



目的建物

①

目的土地付近



②



③

(10 枚目)



太陽光パネル

④



⑤



⑥

(// 枚目)



⑦



⑧



⑨

(12 枚目)



⑩



⑪



⑫

(13 枚目)



⑬



補修跡

⑭



⑮

(14 枚目)



①⑥



①⑦



①⑧

(15 枚目)

副本

令和7年 (ケ) 第118号

令和7年12月25日 現地調査

令和8年4月16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 | 春日部市六軒町 |
| | 地 番 | 271番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市六軒町271番地4 |
| | 家屋 番号 | 271番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 48.60平方メートル |

第1 評価額

一括価格(合計)	
金11,650,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,160,000円
物件2(建物)	金8,490,000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。

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	東武伊勢崎線 一ノ割 駅の 東 方約 2.1 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	小規模戸建住宅等がまとまる区画整理済の住宅地域である。接近条件としては、豊野小学校まで約960m、豊野中学校まで約310m。	
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	景観計画区域
画地条件 (規模、形状等)	地積	120.14㎡
	形状	長方形
	地勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	南東側幅員約6m舗装市道に接面する。※道路幅員は巻尺による簡易計測による。接面道路より約30cm高位。次頁特記事項参照。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として利用されている。(次頁特記事項参照)。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	次頁特記事項参照
	下水道	あり

特記事項	<ol style="list-style-type: none">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. 株式会社エナジー宇宙に問い合わせたところ、物件1の前面道路内に都市ガス管は埋設されている模様であるが、物件1内には引き込まれてないとの事であった。詳細については、同社に問い合わせされたし。3. 春日部市ホームページ掲載の大落古利根川・新方川・中川・元荒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)、荒川洪水ハザードマップ(2025年8月)、利根川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23年12月13日 新築(登記記載)
	経過年数	約 14.5 年
	経済的残存耐用年数	約 10.5 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	室内壁に傷、穴の開いた箇所あり。床に油性マジックでの落書きあり。室内壁とドアに落書きが多く見られる。浴室のカビの発生が目立っている。2階バルコニーに水の滞留跡があり、排水に不具合のある可能性あり。全体的に経年程度の汚れ、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	執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	屋根上にソーラーパネル(太陽光発電システム)あり。当該太陽光発電システムについては、所有権留保及びリース等の有無が明確でないため、本件評価の対象外とした。	

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	84,500	1.04	120.14	0.95	1.0	10,030,000

※ 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-21	100.0	100	100	
87,900 円/㎡	×	×	×	=
	100	100	104	84,500 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 +4%

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	200,000	97.20	0.34	6,610,000

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)
 { 10.5 / (14.5 + 10.5) × (1 - 0.20) } = 0.34

観察減価率 - 20 %

(建物内外の損傷の程度、太陽光発電システムの取り外されるリスク及びそれらの影響、中古建物の市場性等を考慮して減価率20%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。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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	10,030,000	0.55	法定地上権	5,520,000

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	10,030,000	- 5,520,000		1.0	0.7	3,160,000
2	6,610,000	+ 5,520,000	1.0	1.0	0.7	8,490,000
一括価格(合計)						11,650,000

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 21)
所 在	春日部市本田町1丁目98番3
価 格	87,900円/m ²
位 置	東武伊勢崎線「一ノ割駅」 約1.5km
価格時点	令和8年1月1日
地 積	148 m ²
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北側幅員6m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	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

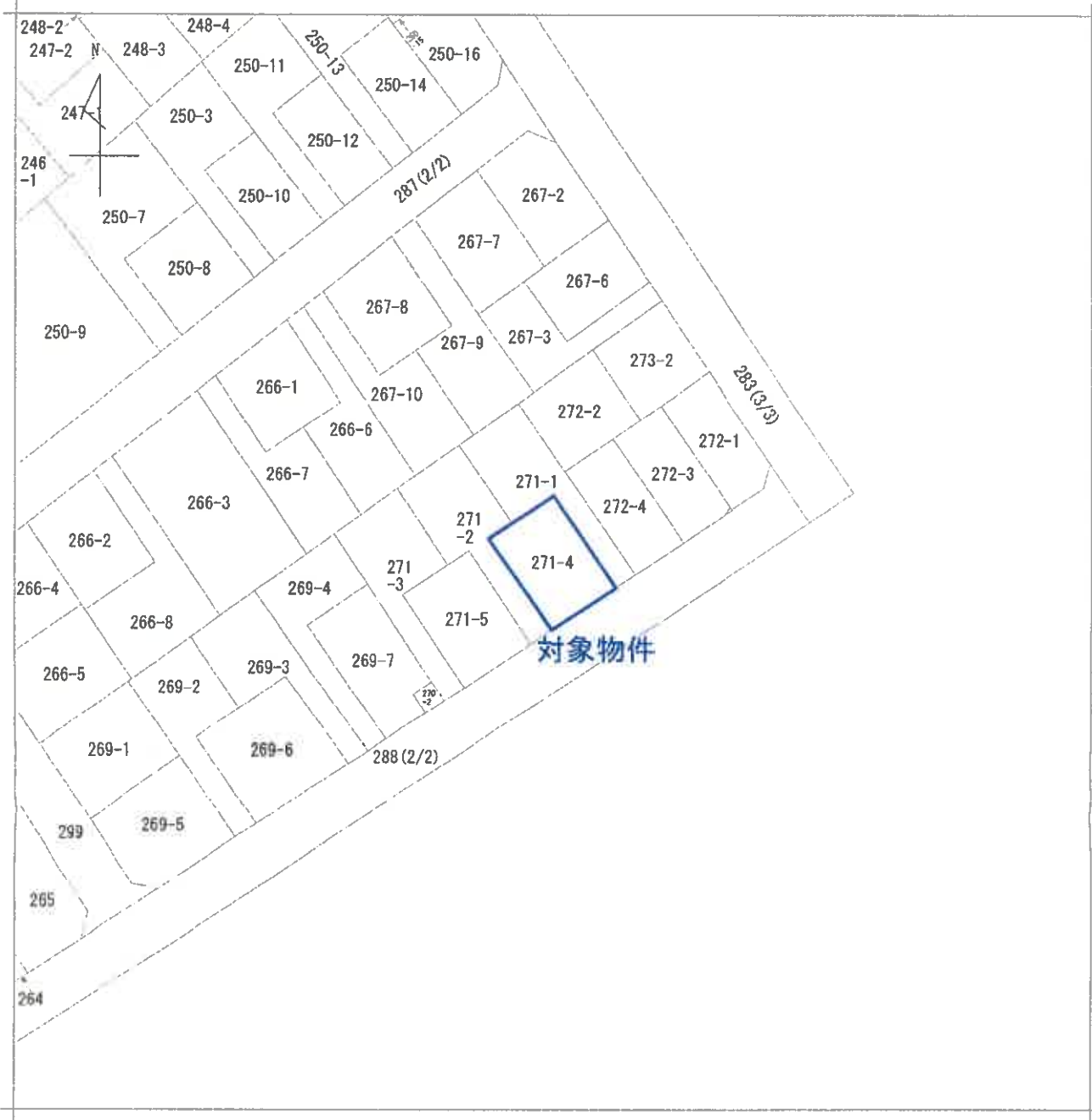
第7 第7 附属資料の表示

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(間取図)

以 上



1.1km



(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	春日部市六軒町			地番	271番4		
出力尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年6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7年9月25日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号: H16711-1

(1/1)

※11頁はありません。

登記年月日：平成23年10月27日

地積測量図

地番 271番1ないし
271番5
土地の所在 春日都市六軒町

対象物件

地番	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn - (Yn-1-Yn)
A10	113.590	78.157	-5.117	-81.443
A14	115.414	90.704	1.174	851.524
A15	118.674	95.553	12.584	1495.910
A17	108.052	100.798	0.284	902.072
A18	102.889	95.321	-15.131	-1556.815
合計				240.284
合計面積				120.14
				m ²

地番	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn - (Yn-1-Yn)
A11	106.649	78.466	-2.471	-281.526
A12	110.287	83.545	7.484	825.490
A13	112.017	85.890	10.054	1126.218
A19	101.352	93.599	0.056	5.757
A20	94.108	86.016	-15.133	-1454.402
合計				240.453
合計面積				120.22
				m ²

基準点座標

点名	X座標	Y座標	備考
B77	119.673	130.685	トラバース線
B720	90.623	87.139	トラバース線

測量年月日 平成23年10月3日
測量員 佐藤 隆高

作成者 士藤 隆高 (平成23年10月15日作成)

凡例
 ① 石
 ② コンクリート杭
 ③ プラスチック杭
 ④ 金属杭
 ⑤ 木質杭
 ⑥ 鋼管杭
 ⑦ 鋼管杭
 ⑧ 鋼管杭
 ⑨ 鋼管杭
 ⑩ 鋼管杭
 ⑪ 鋼管杭
 ⑫ 鋼管杭
 ⑬ 鋼管杭
 ⑭ 鋼管杭
 ⑮ 鋼管杭
 ⑯ 鋼管杭
 ⑰ 鋼管杭
 ⑱ 鋼管杭
 ⑲ 鋼管杭
 ⑳ 鋼管杭
 ㉑ 鋼管杭
 ㉒ 鋼管杭
 ㉓ 鋼管杭
 ㉔ 鋼管杭
 ㉕ 鋼管杭
 ㉖ 鋼管杭
 ㉗ 鋼管杭
 ㉘ 鋼管杭
 ㉙ 鋼管杭
 ㉚ 鋼管杭
 ㉛ 鋼管杭
 ㉜ 鋼管杭
 ㉝ 鋼管杭
 ㉞ 鋼管杭
 ㉟ 鋼管杭
 ㊱ 鋼管杭
 ㊲ 鋼管杭
 ㊳ 鋼管杭
 ㊴ 鋼管杭
 ㊵ 鋼管杭
 ㊶ 鋼管杭
 ㊷ 鋼管杭
 ㊸ 鋼管杭
 ㊹ 鋼管杭
 ㊺ 鋼管杭
 ㊻ 鋼管杭
 ㊼ 鋼管杭
 ㊽ 鋼管杭
 ㊾ 鋼管杭
 ㊿ 鋼管杭

A3版をA4版に縮小したものです。

2/2

申請人 [Redacted] 縮尺 1/

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。
 (さいたま方法務局登記部出資所管理)

令和7年9月25日 東京法務局登録出資所

登記官

登記年月日：平成23年12月19日

各階平面図

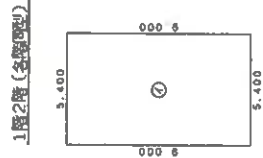
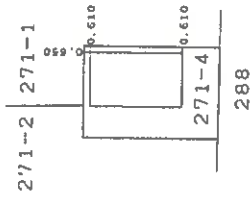
建物図面

家屋番号 271番4

建物の所在 春日部市六丁目271番地4

1階2階(全階四角) 求積数 5,400 x 9,000 = 48,600,000

床面積 48.60 m²

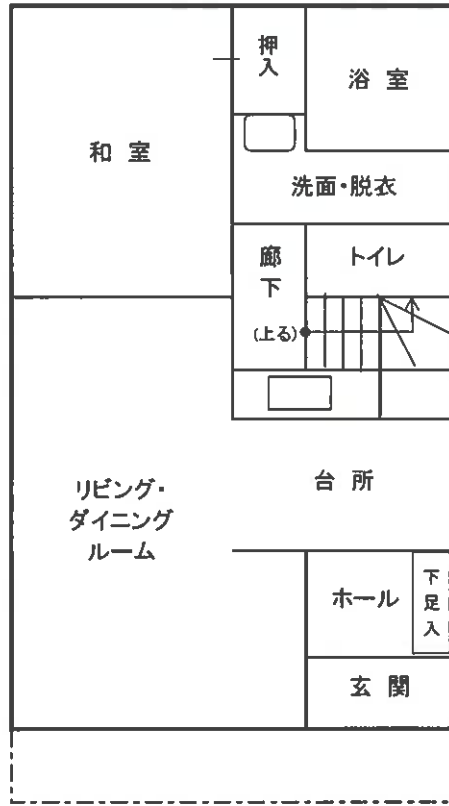


A3版をA4版に縮小したものです。

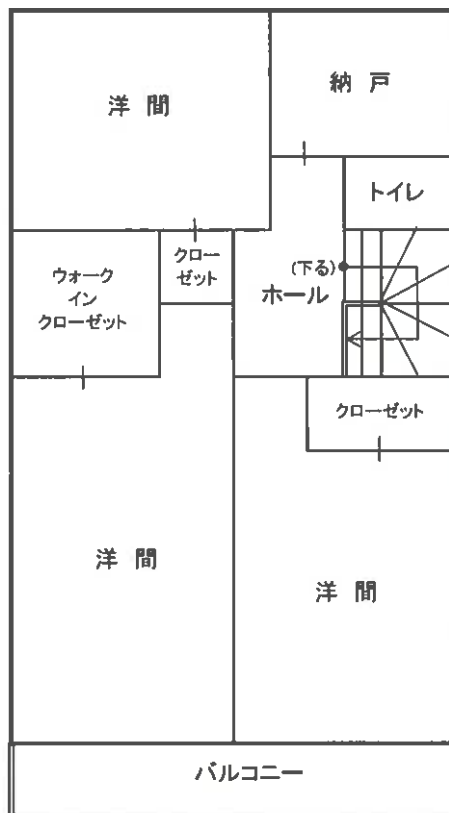
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
登記簿番号 [Redacted]		[Redacted]	

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。
(さいたま地方裁判所春日部出張所管轄)
令和7年9月25日 東京法務局春日部出張所

登記書



1階



2階