

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 9 月 1 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 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 7 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 10 月 21 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 10 月 13 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 16 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 9 月 1 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 春日部市小湊字中島
 地 番 1 3 2 3 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 6 7. 6 4 平方メートル

- 2 所 在 春日部市小湊字中島 1 3 2 3 番地 1 0
 家屋 番号 1 3 2 3 番 1 0
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 6. 4 3 平方メートル
 2 階 2 8. 9 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 4 5. 4 3 平方メートル
 2 階 2 8. 9 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月17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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・ 1階洋間を関口トレーディング株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 1階洋間以外を所有者B（本差押時の所有者）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1】

売却対象外の土地（地番1323番1、同番14ないし18）を通行のため利用している。

【物件番号1, 2】

本件は仮差押からの本執行移行であり、仮差押時の所有者は本件債務者Aである。

《 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 春日部市小湊字中島
地 番 1 3 2 3 番 1 0
地 目 宅地
地 積 6 7 . 6 4 平方メートル

- 2 所 在 春日部市小湊字中島 1 3 2 3 番地 1 0
家屋 番号 1 3 2 3 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 3 6 . 4 3 平方メートル
2階 2 8 . 9 8 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約 4 5 . 4 3 平方メートル
2階 2 8 . 9 8 平方メートル



令和7年(ヌ)第37号
令和7年12月23日受理
令和8年1月30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 | 春日部市小湊字中島 | | |
| | 地 番 | 1 3 2 3 番 1 0 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 6 7 . 6 4 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 春日部市小湊字中島 1 3 2 3 番地 1 0 | | |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 3 番 1 0 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 3 6 . 4 3 平方メートル | |
| | | 2 階 | 2 8 . 9 8 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
現況地目	■宅地(物件 1) □雑種地(物件) □公衆用道路(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B □その他の者() 上記の者が物件 1 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: 1 階 約 45.43 平方メートル(未登記部分約 9 m ²) 2 階 28.98 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B ■その他の者(関口トレーディング株式会社) ①建物所有者が目的建物を 居宅 として使用している ②関口トレーディング(株)が 1 階洋間を事務室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	その他の事項のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある 裁判所 年()第 号 保管開始日 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)

(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	■1階洋間 ☐	
占有者	■関口トレーディング株式会社 (A が代表) ☐	
占有状況	☐ 敷地 (物件) ☐ 駐車場 (物件) ☐ 居宅 (物件) ☐ 専用庭 (物件) ☐ 宅地 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■事務室	
■関係人 (■建物所有者 B の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ 不明 ☐ 無権原	
占有開始時期	平成28年12月ころ	
最初の契約等	契約日	① 平成28年12月ころ ②令和6年8月29日ころ ☐ 不明
	期間	① 平成28年12月1日から ■令和6年8月28日まで ② 令和6年8月29日から ■期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 不明	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☐ 不明
契約等当事者	貸主	① ■債務者 A (当時の建物所有者) ② ■建物所有者 B ☐ その他の者 ()
	借主	① ②とも■関口トレーディング(株) ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (☐ 不明 ☐ 毎月 日限り 月分支払) ☐ 前払 (年分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円) ☐ 不明	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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

(3枚目)

その他の事項

■物件 1 関係

- 1 本件土地と隣接地の境界については、塀および道路の接面等により区分されており、おおむね明瞭である。
- 2 所有者によれば、境界等についてトラブルはなく、また台風などの大雨時にも前面道路付近が冠水したことはないとのことである。
- 3 本件土地の前面道路である 1323-1, 同 14, 同 15, 同 16, 同 17, 同 18 (いずれも近隣住民らが所有) は現況公衆用道路 (公簿上の地目は宅地) であり、春日部市所有の公衆用道路 (地番 1323-4) に接道している。当該前面道路は春日部市により位置指定道路に指定されているため物件 1 の買受人の日常使用に問題はない可能性が高いと考えられるが、土地の所有者からの通行料の請求も完全には否定できない。当該道路の通行や物件 1 付近の掘削・修繕に関しトラブルを避けるために各所有者との合意や覚書の取得などが望ましいと思われる。

■物件 2 関係

- 1 目的建物はおおむね経年相応に劣化していると思われるが、雨漏りなどの大きな不具合は確認されなかった。
- 2 1 階の玄関・ダイニング・シャワー室付近等が未登記の増築部分である (写真①⑥⑬⑭)。建蔽率等について違法建築物の可能性がある。また、玄関・ダイニングの増築部分はいずれも西側にやや傾きが見られた (正確には専門家による調査を要する)。

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

(4 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
■所有者B(債務者Aの配偶者)	1 目的建物には私を含む債務者ら家族が居住しています。 2 目的建物に大きな不具合はないと思います。 3 境界等について近隣とのトラブルはありません。 4 建物の前面道路は台風などの大雨時に冠水したことはありません。 5 1階の玄関・ダイニング・シャワー室付近などは2年ほど前にAの知人の施工により増築しました。 6 1階洋室は、Aが代表を務める関口トレーディング㈱の事務所として使用されています。賃借料はもらっていません。 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)

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、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、現況および関係人の陳述等から23枚目のとおり認めた。

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

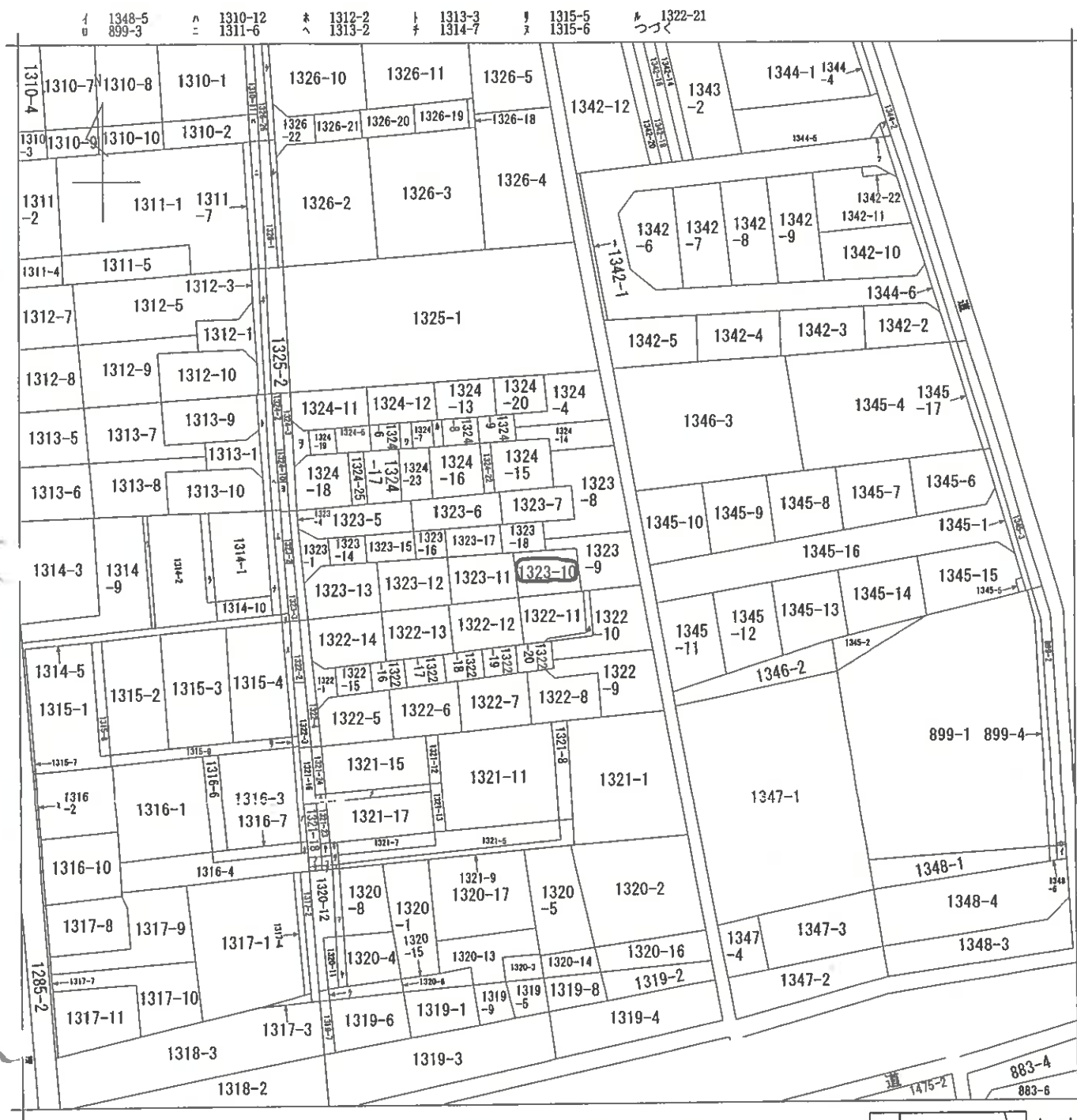
(6枚目)

(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24日(水) 10:40-11:00	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 目的物件所有者より聴取
令和7年12月25日(木) 16:15-16:30	執務室	債務者より電話にて聴取・説明
令和8年1月27日(火) 10:30-11:10	物件所在地	物件調査, 写真撮影 (評価人同行) 所有者より聴取
令和8年1月29日(木) 13:40-13:45	法務局 (越谷)	隣接土地の全部事項証明書および関 口トレーディング㈱の履歴事項全部 証明書を取得
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されており当職から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。 ☐ 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

(7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 分	所 在 春日部市小淵字中島				地 番 1323番10			
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 項 目	

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10月16日

さいたま地方法務局

登記官

地図整理番号：M93791

(1/2)

(8 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。

(ちいたま地方方法務局春日部出張所管轄)

令和7年10月16日 さいたま地方法務局

ଅନୁସନ୍ଧାନ (୩)

(9 枚目)

图样编号: M93792

第1323.

05/11/20

1285073

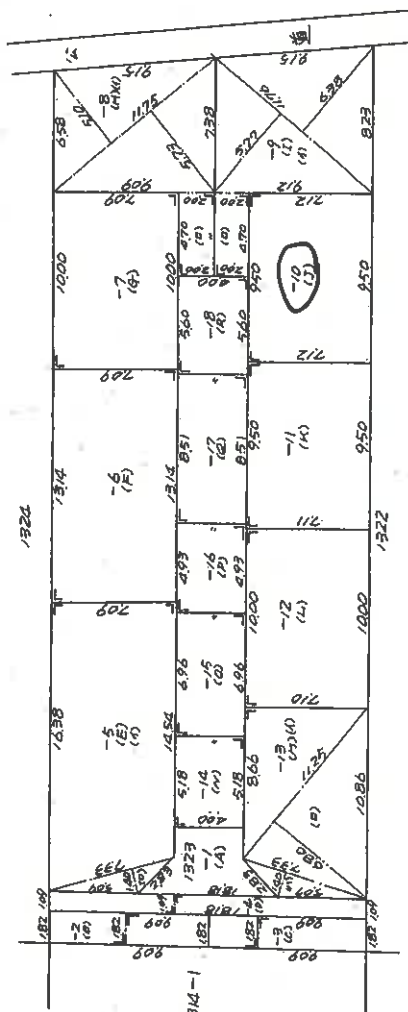
地積測量區

脚 部

323-2218, 11

卷四 雜著

春日部市



式算積求

323	- 2 (B)	182	x	909	=	16,523	- 11 (A)	950	x	(712 + 711)	x	1/2	=	675925
	- 3 (C)	183	x	909	=	16,523	- 12 (A)	1000	x	(710 + 711)	x	1/2	=	710500
	- 4 (D)	109	x	1818	=	198162	- 13 (A)(A)	866	x	710	x	1/2	=	
	- 5 (B)(A)	709	x	(1638 + 1454) x 1/2	=	1096114	(B)	1125	x	680	x	1/2	=	
	(B)	753	x	140 x 1/2	=	112,702 1/2	(A)	753	x	140	x	1/2	=	741240
	- 6 (F)	709	x	1314	=	51310	(A)	518	x	400	x	1/2	=	
	- 7 (A)	709	x	1000	=	931526	- 14 (A)	496	x	400	x	1/2	=	207200
	- 8 (H)(A)	1175	x	(510 + 573) x 1/2	=	709009	- 15 (D)	493	x	400	x	1/2	=	278400
	(B)	470	x	200	=	63562	- 16 (B)	851	x	400	x	1/2	=	197200
	- 9 (I)	(A)(176	x	(577 + 638) x 1/2	=	714420	- 17 (A)	560	x	400	x	1/2	=	340400
	(B)	470	x	200	=	94000	- 18 (A)						=	224000
- 10 (J)	950	x	712	=		676400	1323-1 (A)	91239	-	8907035	=		=	216865

A3判をA4判に縮小

尺
端

1/300

(五) 民主人士在國家民主運動中

登記年月日：昭和49年10月18日

これは図面に記載されている内容を証明した面である。
(さいたま地方支務局春日部出張所管理)
令和7年10月16日　さいたま地方支務局

(10 枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小

2305345 349 10.18

家屋番号

1323-10

建物の所在

春日部市大字川淵字中島1323-10

春日部市

建各

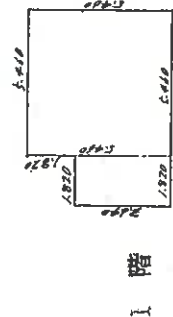
階

平

面

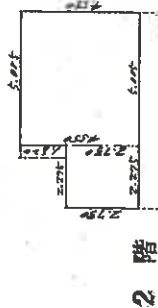
図

各階平面図



$$\begin{aligned} 1820 \times 5410 &= 9,846,200 \\ \hline \text{合計} &= 984.62 \end{aligned}$$

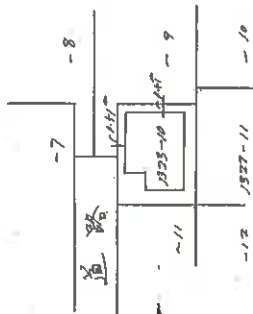
床面積 = 984.62 m²



$$\begin{aligned} 1820 \times 5410 &= 9,846,200 \\ \hline \text{合計} &= 984.62 \end{aligned}$$

床面積 = 984.62 m²

建物図面



作製年月日
昭和49年10月18日

作製者

土地家屋調査士

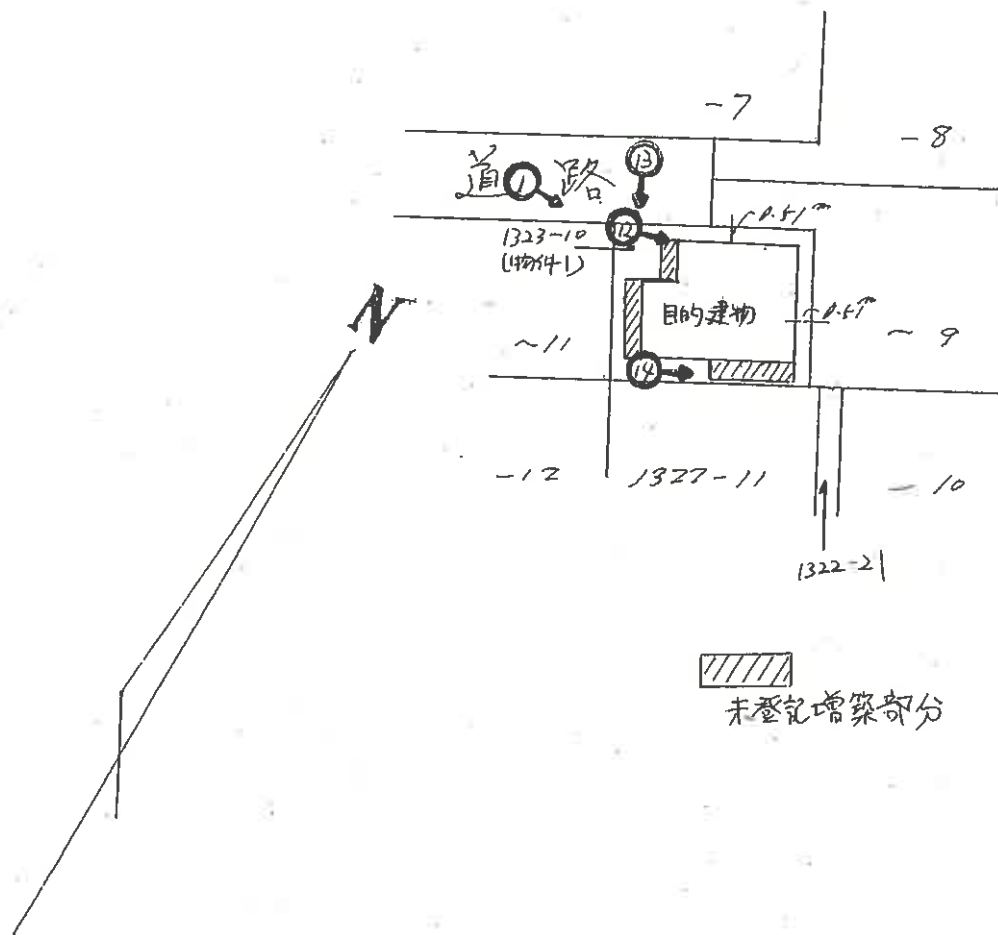
(東京土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/200 1/500

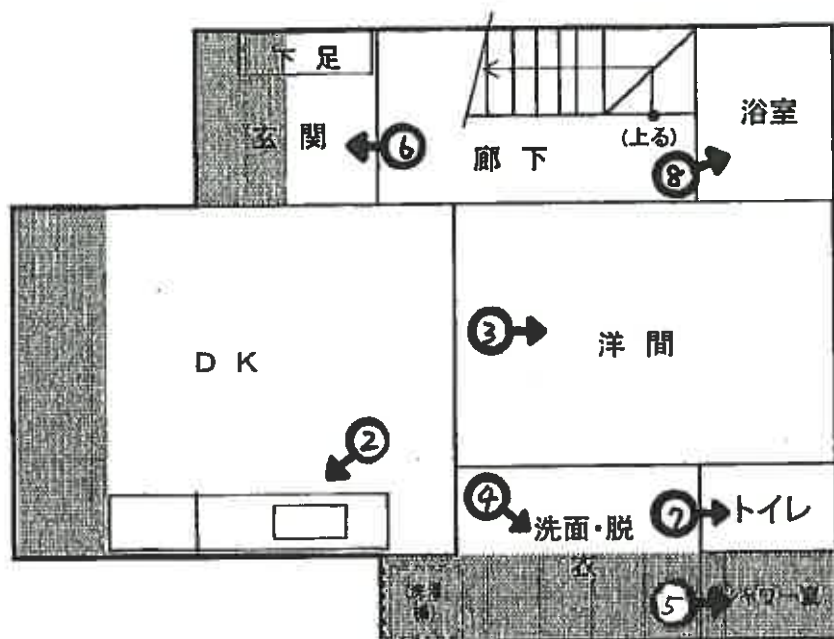
地図整理番号：M93793

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

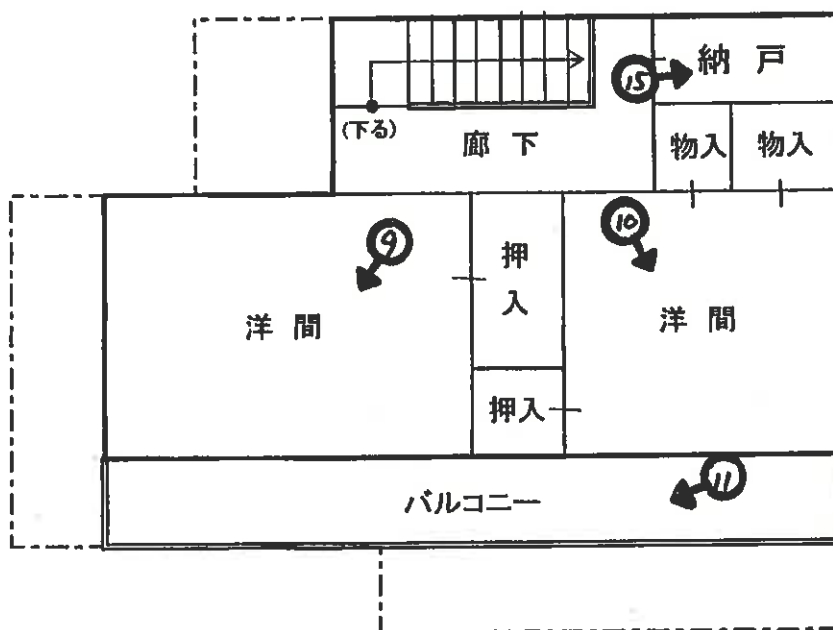


7(又)37 建物間取図(見取図)



: 未登記増築部分
(3箇所で約 9 m²)

1階



2階



物件 2

①

未登記増築部分付近

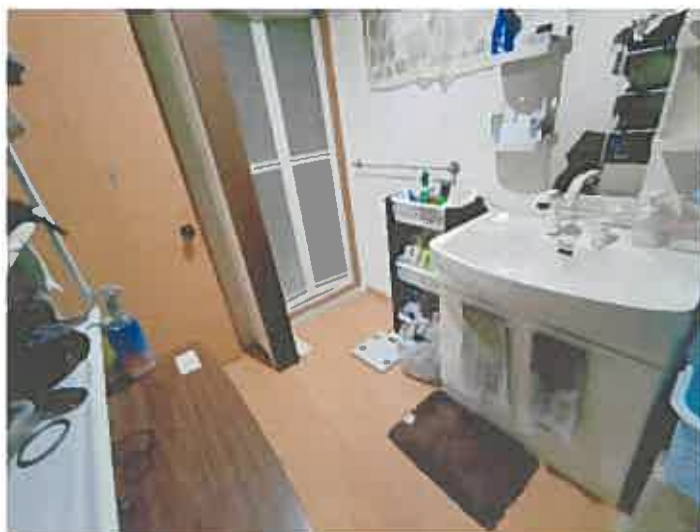


②



関口トレーディング(株)
の占有部分付近

③



④



⑤



増築部分付近

⑥



⑦



⑧



⑨

(15 枚目)



⑩



⑪



⑫



増築部分付近

⑬



増築部分付近

⑭



⑮

副本

令和7年 (又) 第37号

令和8年1月27日 現地調査

令和8年4月20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 | 春日部市小湊字中島 |
| | 地 番 | 1 3 2 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 . 6 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 春日部市小湊字中島 1 3 2 3 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 4 3 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル |

第1 評価額

一括価格(合計)	
金3,280,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,350,000円
物件2(建物)	金1,930,000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		1階 約45.43㎡ 2階 28.98㎡
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 北春日部 駅の 東 方約 900 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、小渕小学校まで約1.1km、東中学校まで約2.0km。	
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	準工業地域
	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	67.64㎡ ほぼ整形 平坦 普通
接面道路の状況	北西側幅員約4m舗装私道に接面する(建築基準法の道路。次頁特記事項参照)。※幅員は巻尺による簡易計測。接面道路より約20cm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 ガ ス 下 水 道	あり あり あり

特記事項	1. 春日部市建築課にて調査したところ、物件1の北西側私道は、道路位置指定を受けた私道であり、現在は建築基準法第42条4項3号道路に該当するとの事。なお、物件1所有者に上記前面私道の持分は無い。 2. 物件1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。 3. 春日部市ホームページ掲載の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 昭和47年7月10日 新築(登記記載) 昭和49年10月10日 変更、増築(登記記載) 約2年ほど前に 増築 【建物の過半を超える部分】 経過年数 約 51.5 年 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
	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	室内床に傾きがあり、正確を期するためには、専門家による調査が必要である。全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪み、老朽化あり。	
建物の利用状況	基準建蔽率を超過している。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	71,600	0.93	67.64	0.95	1.0	4,280,000

※ 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 -13	100.0	100	100	
74,500 円/㎡ × — × — × — = 71,600 円/㎡	100	104	100	

◇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 : 公示地等と同等の効用を有する地域であることを考量

イ 個別格差 : 方位 +1%、行止り -3%、前面私道の持分なし -5% 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	74.41	0.03	400,000

ウ 現価率

建物の床が傾き、正確を期するためには専門家による調査が必要であること、基準建蔽率を超過していること、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減価率3%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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,280,000	0.55	法定地上権	2,350,000

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	4,280,000	－ 2,350,000		1.0	0.7	1,350,000
2	400,000	＋ 2,350,000		1.0	1.0	0.7
一括価格(合計)						3,280,000

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 — 13)
所 在	春日部市小湊字山下1107番5
価 格	74,500円／m ²
位 置	東武伊勢崎線「北春日部駅」駅 約950m
価格時点	令和8年1月1日
地 積	122 m ²
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南東側幅員4.3m市道に接面
用途指定等	準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	一般住宅やアパート、事務所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





A 小滩

A3版をA4版に縮小したものです。

請 求 分	所 在 春日部市小湊字中島					地 番 1323番10			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 分		座 標 系 又 是 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10月16日

さいたま地方法務局

地图整理番号：M93791

登記官

※11頁はありません。

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。
(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)

令和7年10月06日 さいたま地方法務局

令和7年10月16日

せんだい米地方事務局

登記育

- 14 -

地区整理番号: M93793

2305345

号 番 匪 家

産物の所在

睿日部市

509 10. 18

1323~10

春分節市火子、洲字中島/323~10

睿日部市

各階平面図

面
因
物
建

建各階物面圖

作 製 年 月 日
昭和 49 年 10 月 16 日

工部局
查士
土地管理處

床面積 = 36.43 m²

床面積 = 78.98 m²

(東京) 土家歷史在會金用(坂)

A3版をA4版に縮小したものです。

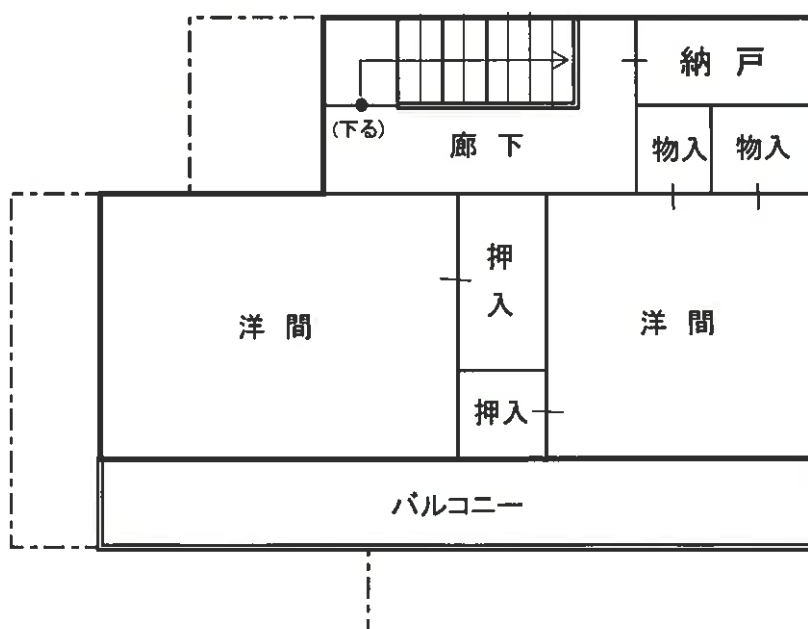
縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

7(又)37 建物間取図(見取図)



未登記増築部分
(3箇所約 9 m²)

1階



2階