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。

（入札方法に関する問合せ）　さいたま地方裁判所越谷支部執行官室　☎048-966-1838

令和　７年（ケ）第　　８８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
さいたま地方裁判所越谷支部
裁判所書記官　髙　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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１０時００分 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１２月２１日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１月１７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	10,440,000 8,352,000		2,088,000	79,790	12,012
備考					

令和　7年（ケ）第　　88号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　春日部市大畑字横割９番地

建物の名称　　日神パレステージ武里

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大畑９番の９０６

建物の名称　　９０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　　６５．３３平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　春日部市大畑字横割９番

地　　目　　宅地

地　　積　　４８６３．９１平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　９４万１５８０分の６８４８

令和　7年（ケ）第　　88号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　9日
さいたま地方裁判所越谷支部
裁判所書記官　髙　橋　満　実

1　不動産の表示
【物件番号1】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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1】
管理費等の滞納あり。

《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登載されています。）

令和　７年（ケ）第　　８８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　春日部市大畑字横割９番地

建物の名称　　日神パレステージ武里

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大畑９番の９０６

建物の名称　　９０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　　６５．３３平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　春日部市大畑字横割９番

地　　目　　宅地

地　　積　　４８６３．９１平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　９４万１５８０分の６８４８

令和７年(ケ)第８８号
令和７年10月14日受理
令和７年11月21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

令和　７年（ケ）第　　８８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　春日部市大畑字横割９番地

建物の名称　　日神パレステージ武里

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大畑９番の９０６

建物の名称　　９０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　　６５．３３平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　春日部市大畑字横割９番

地　　目　　宅地

地　　積　　４８６３．９１平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　９４万１５８０分の６８４８

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）	
建物	物件１	
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：	
物件目録にない附属建物	■ない　種　類： □ある　構　造： 床面積：	
占有者及び占有状況	■債務者兼所有者　□その他の者 上記の者が本建物を　居宅　として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費　9,600円 修繕積立金　12,100円 駐車場利用料　6,500円 駐輪場利用料　500円	令和７年10月31日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和７年３月～令和７年10月分 計212,050円 ■遅延損害金がある 令和７年３月～令和７年10月分 計8,537円
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所	
その他の事項	１　経年劣化等による床・壁・天井・畳の傷みが著しいほかLDのタバコヤニによる壁の黄ばみと洗面脱衣室・浴室のカビが著しい（写真⑤⑥参照）。 ２　リビングダイニング南側のサッシの開閉に不具合がある。 ３　和室の畳の汚れ等の状況から，犬や猫などのペットが飼育されていたと考えられる。 ４　北側洋室に雨漏り跡と思われるシミが見られた（写真⑧）。 ５　隣家住民によれば，最近債務者兼所有者の出入りが少ないとのことであった。室内の様子は引っ越し直後か引っ越し作業中のような雰囲気であり，多数の家財用具・ゴミ等が存在している。	
敷地権	符号１	
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　）□　（符号）	
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	
敷地権の種類	■所有権（符号１　）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　）	
その他の事項	接道する地番65－3，69－3，同4，76－3，同4，77－3，同4は春日部市の所有する現況公衆用道路である。	
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　平成・令和　年（　）第　号 □ある　保管開始日　平成・令和　年　月　日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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

（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　目的物件には債務者兼所有者とその家族が居住していると思います。 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

（執行官の意見用）

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），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，現況及び関係人の陳述等から２枚目のとおり認めた。 3　目的物件の存する一棟の建物には電気室，ゴミ置場，集会所，ポンプ室などの登記ある規約共用部分がある。 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

（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10月16日(木) 12：40－12：45	物件所在地	目的物件特定，写真撮影 現況調査依頼文書を差置き
令和７年10月30日(木) 12：00－12：35	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） 隣家住民より聴取
令和７年10月30日(木) 15：50－15：55	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況についての照会書をFAX送信
令和７年11月６日(木) 13：05－13：10	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況についての照会書FAX再送信
令和７年11月18日(火) 15：00－15：10	法務局（越谷）	隣接土地および規約共用部分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３０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。

地番区域見出	大畑

A3判をA4判に縮小

調製部分	所在	春日部市大畑字横割			地番	9番		
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8月12日

福岡法務局

地図整理番号：M75614　　登記官 [redacted]

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成13年3月13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。
（さいたま地方法務局春日部出張所管轄）
令和7年8月12日　福岡法務局　登記官

（7枚目）

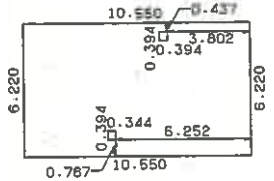
2255409

各階平面図

建物図面

家屋番号	大畑9番の906
建物の所在	春日部市大字大畑字横割9番地

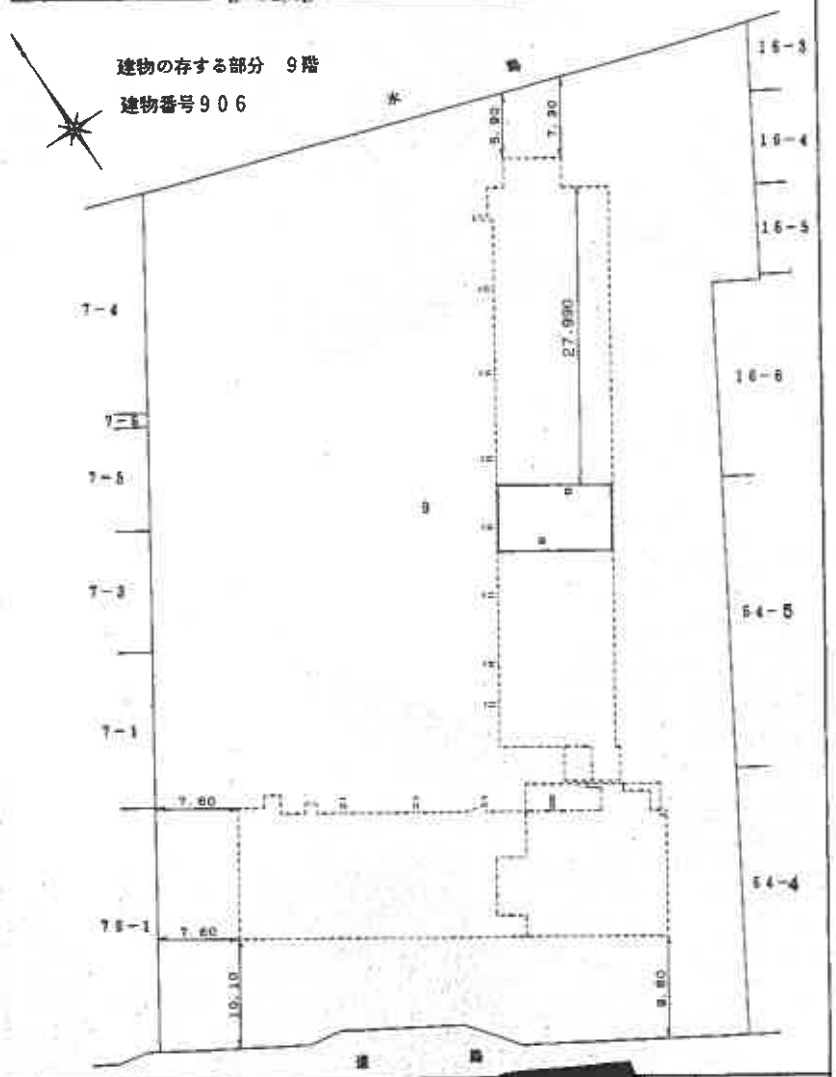
平面図



求積表

-0.394	×	0.394	= -0.155236
-0.344	×	0.394	= -0.135536
6.220	×	10.550	= 65.621000
		合計	65.330228
		床面積	65.33㎡

A3判をA4判に縮小

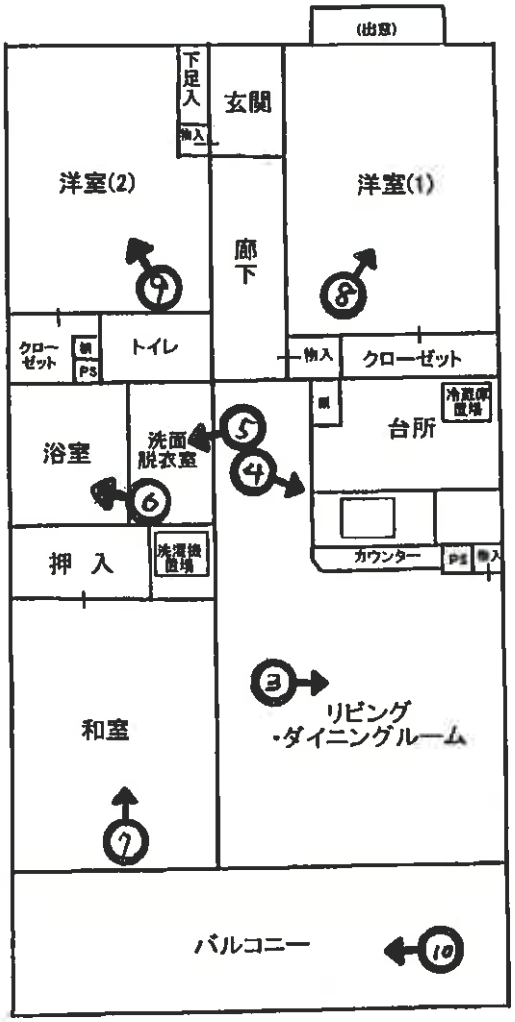


作製者	2月21日作製）	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用）

地図整理番号：M75615

7(ケ)88　　建物見取図



<注>本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



目的物件を含む
一棟の建物

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



雨漏り跡の
可能性があるシミ

⑧



⑨



⑩



⑪

副本

令和7年　　(ケ)　　第88号

令和7年10月30日　　現地調査

令和8年2月2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

令和　7年（ケ）第　　８８号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　春日部市大畑字横割９番地

建物の名称　　日神パレステージ武里

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　大畑９番の９０６

建物の名称　　９０６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　　６５．３３平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号　　１

所在及び地番　春日部市大畑字横割９番

地　　目　　宅地

地　　積　　４８６３．９１平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　９４万１５８０分の６８４８

第1　評価額

評　価　額	
物件1	金10,440,000円

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、一般の取引市場に於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取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	（一棟の建物の表示） 所　在 建物の名称 （専有部分の建物の表示） 家屋番号 建物の名称 種　類 構　造 床面積 （敷地権の目的たる土地の表示） 土地の符号 所在及び地番 地　目 地　積 （敷地権の表示） 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	別紙物件目録 記載のとおり	
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. 敷地の概況および利用状況等　　（土地の符号　1）

位置・交通	東武伊勢崎線　武里　駅の　東　方約　340 m （道路距離、以下同じ）に位置する。	
付近の状況	戸建住宅、アパート、マンション等が見られる武里駅周辺の住宅地域である。 接近条件としては、備後小学校まで約780m、武里中学校まで約1.6kmである。	
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	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
画地条件等（規模、形状等）	地積 形状 地勢 日照	4,863.91㎡ ほぼ整形 平坦 普通
接面道路	南西側幅員約5.6m～6m舗装市道及び北東側幅員約7.4m(歩道込み)市道に接面する(いずれも建築基準法上の道路で幅員は巻尺による簡易計測による)。接面道路とほぼ等高。	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地。	
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	な　し。	

2 建物の概況・利用状況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	日神パレステージ武里	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 124 戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成13年2月21日　新築
	経過年数	約　25 年
	経済的残存耐用年数	約　25 年
構造	鉄筋コンクリート造10階建	
仕様	屋根	陸屋根仕上
	外壁	タイル貼、その他
設備等	エレベーター	あり(2基)
	駐車場	あり
	その他	自転車置場等
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	日神パレステージ武里管理組合
	管理会社	株式会社合人社計画研究所
管理の状況	普通	
特記事項	1. 共用部分については、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 2. 新築分譲時のカタログからの情報によると、本件マンションは1棟全体で、駐車場等において建築基準法上の容積率緩和措置を受けている模様である。	

(2) 専有部分の概要

構　造	鉄筋コンクリート造1階建	
位　置	9階(中間部屋)。ほぼ南東向き	
床面積	登記とほぼ同じ	
間取り	3LDK　(別添間取図参照)バルコニーあり	
仕　様	内　壁	クロス貼
	床	フローリング敷、その他
	設　備	電気、給水等
	その他	特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	①経年劣化による床・壁・天井・畳の傷みが著しい。②リビングダイニングにおけるタバコヤニによる黄ばみと洗面脱衣室・浴室のカビが著しい。③リビングダイニングのサッシ開閉に不具合あり。④和室の畳の汚れ等から、犬や猫などのペットが飼育されていたと考えら、臭気も漂っている。⑤北側洋室に雨漏り跡と思しきシミの発生箇所あり。⑥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。	
管理費等	管理費	9,600　円／月
	修繕積立金	12,100　円／月
	駐車場利用料	6,500　円／月
	合　計	28,200　円／月
	滞納額	有り　令和7年10月31日　現在
		※その他は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
専有部分の利用状況等	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

本件評価では積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

Ⅰ　積算価格

1 基礎となる価格

① 建物価格

本件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。

	再調達原価 (円／㎡) ア	専有面積　(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
専有部分の建物	310,000	65.33	0.45	9,110,000

※　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)。

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／(経済的残存耐用年数＋経過年数)×(1－観察減価率)

{　25　／(　25　＋　25　)×(1　－　0.1　)}　＝　0.45

観察減価率　　10 %

(建物外部及び内部の状況、中古建物の市場性及び管理状況等を考慮)

②敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円／㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
119,000	1.4	4,863.91	1.0	6848 ／ 941580	5,890,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示標準地　春日部－15　　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

公示価格等　100.0　100　100

105,000 円/㎡ × ― × ― × ― ＝ 119,000 円/㎡

100　104　85

◇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である

◇標準化補正：　方位 +4%

◇地域格差　：　街路・交通接近・環境・行政的条件を考慮した

イ　個別格差　：　画地条件(二方路、地積)を考慮

エ　建付減価　：　建物と敷地との適応の状態等を考慮

オ　敷地権割合　：　登記上の敷地権割合による

2　積算価格の査定

建物価格に、敷地権価格とを加算して、積算価格を次の通り求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ×エ
9,110,000	+ 5,890,000	1.0	1.05	15,750,000

ウ　価格補正　：　なし

エ　個別格差　：　階層別・位置別効用比等を考慮

Ⅱ　収益価格

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

<<DCF法による価格査定表>>

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目期末有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1−0.03)	複利現価率 ※2	正味復帰価値現価	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ
2,428,811	1,040,298	8.7	11,598,725	0.7894	9,156,034	11,580,000
(21%)					(79%)	(100%)

※1　売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

※2　複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 8.2\%)^{3} = 0.7894$$

ア　3年間の有効純収益現価の合計:目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期～第3期)に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ　4年目期末有効純収益:保有期間終了後(4年目)の正味純収益である。

ウ　最終還元利回り:4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ　3年目期末復帰価格:4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ　複利現価率:一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ　正味復帰価格現価:保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり試算された。
本件においては、現実の需給動向を反映していることから積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

項　目	占有減価修正前の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア × イ
(1)積算価格	15,750,000	1.0	15,750,000
(2)収益価格	—		11,580,000
(3)調整後の価格	15,700,000		

イ 占有減価修正　：　なし

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除修正（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	その他の控除減価（敷金等）（円） オ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ−オ
15,700,000	1.0	0.7	0.95		10,440,000

イ 市場性修正　：　なし

ウ 競売市場修正　：　前記第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮

エ 滞納管理費等相当額の減価　：　管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮

オ その他の控除減価（敷金等）　：　なし

第6　参考価格資料

標準地番号	：	春日部　－　15
所　在	：	春日部市大場字前野793番12
価　格	：	105,000円／㎡
位　置	：	東武伊勢崎線「武里駅」　約850m
価格時点	：	令和7年1月1日
地　積	：	122　㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	南西側幅員6m市道に接面
用途指定等	：	第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要	：	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

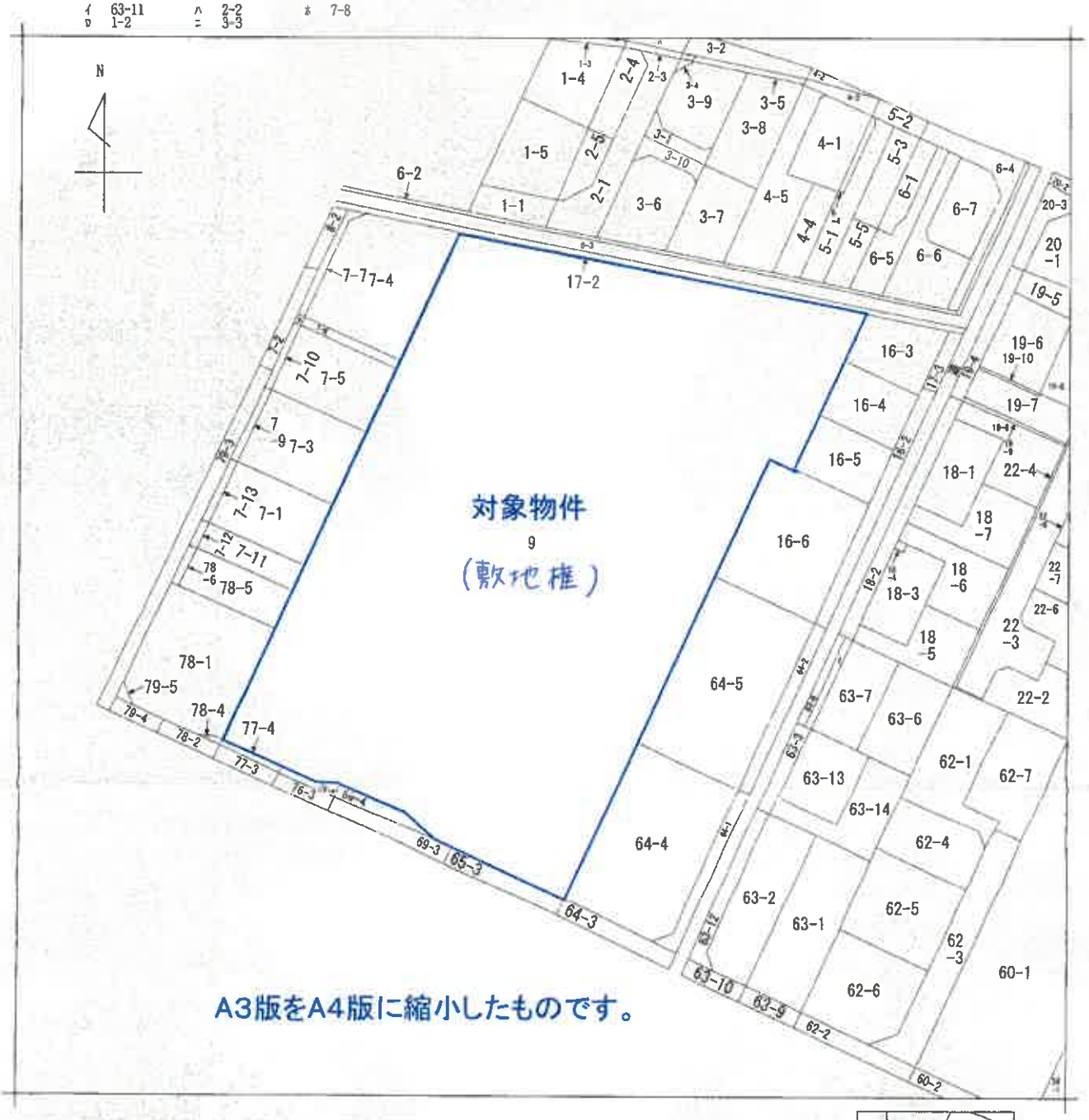
第7　附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物見取図

以 上



Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.



(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。

地番区域見出	大畑

請求部分	所在	春日部市大畑字横割		地番	9番		
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。

令和6年12月5日
さいたま地方法務局春日部出張所
登記官 [redacted]

請求番号：9-1
(1/1)

※12頁はありません。

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8月12日　福岡法務局

登記年月日：平成13年3月13日

各階平面図

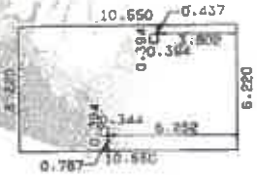
2255409

建物図面

各階平面図

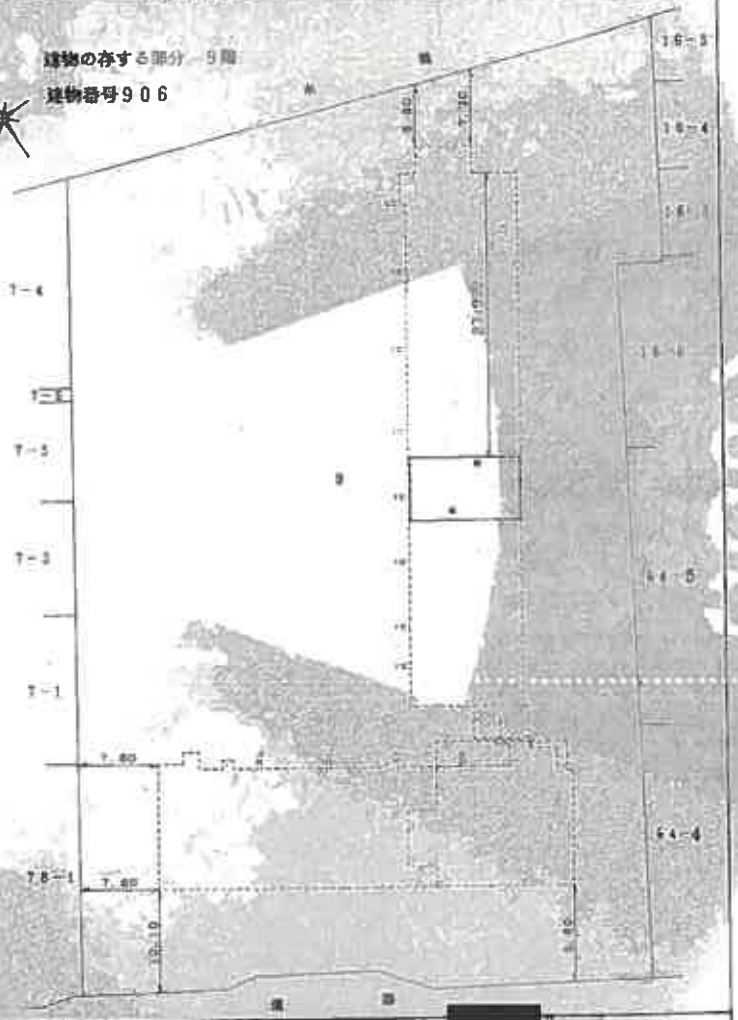
家屋番号	大畑9番の906
建物の所在	春日部市大字大畑字横割9番地

平面図



建物の存する部分　9階

建物番号906



求積表

−0.394	×	0.394	= −0.155236
−0.344	×	0.394	= −0.135536
6.220	×	10.550	= 65.621000
		合計	65.330228
		床面積	65.33㎡

A3版をA4版に縮小したものです。

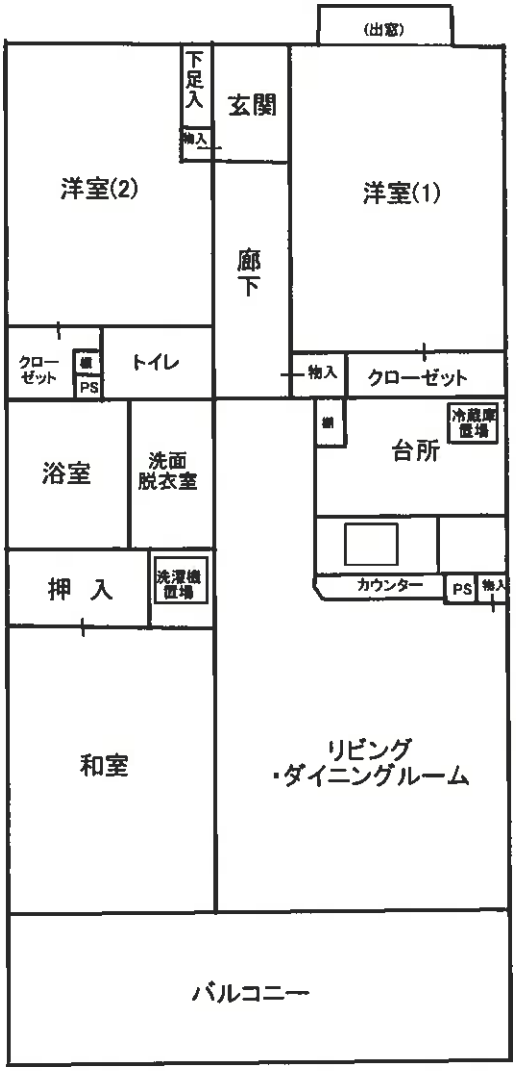
作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M75615

7(ケ)88　　建物見取図





〈注〉本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。