

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 3年 9月14日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 吉 野 多佳子

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 3年 9月29日 午前 9時00分から 令和 3年10月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 3年10月13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 3年11月 4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 3年10月18日 午前10時00分から 令和 3年10月29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 3年 9月14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2年度	
					固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	3,950,000 3,160,000		一括	790,000	46,378	7,347
1	820,000					
2	10,000					
3	3,120,000					
備考						



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 春日部市東中野字房田 |
| | 地 番 | 1403番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市東中野字房田 |
| | 地 番 | 1403番116 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 18平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 春日部市東中野字房田1403番地50 |
| | 家屋 番号 | 1403番50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.53平方メートル
2階 18.63平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 3年 2月17日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 茂 木 広 一

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

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 | 春日部市東中野字房田 |
| | 地 番 | 1403番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市東中野字房田 |
| | 地 番 | 1403番116 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 18平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 春日部市東中野字房田1403番地50 |
| | 家屋 番号 | 1403番50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.53平方メートル
2階 18.63平方メートル |



令和 2年(ケ)第 140号
令和 2年12月15日受理
令和 3年 1月20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 駒野弘行

(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 | 春日部市東中野字房田 |
| | 地 番 | 1403番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市東中野字房田 |
| | 地 番 | 1403番116 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 18平方メートル |
| 3 | 所 在 | 春日部市東中野字房田1403番地50 |
| | 家屋 番号 | 1403番50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.53平方メートル
2階 18.63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, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 2) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/>														
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 上記の者が本土地物件 1 上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」記載のとおり														
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 3														
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:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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」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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	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

その他の事項

- 1 目的土地物件1, 2は, 法人所有の宅地の北側の一部を介して公道に接面している。
- 2 目的土地物件1, 2の周辺土地(1403番17, 同番18, 同番49等)は, その土地の一部が既に公衆用道路となっているが, 分筆登記がなされていない状態である。
- 3 目的土地物件1の境界については, 6カ所の境界標の内, 4カ所の境界標が確認できた。現場での概測においても, 形状, 地積等は特に問題は無いものと思われる。
- 4 目的土地物件2の境界については, 同土地の北側隅に境界標が1カ所確認できるのみで, その他の境界標は確認できなかった。専門家による測量が必要と思料される。
- 5 目的土地物件1の東側隅の部分(玄関前の土地部分)には, 汚水蓋があり, 浄化槽升が埋まっている可能性がある。
- 6 目的建物内は, 大きな不具合はないが, 壁クロスや床板に汚れが見られた。
- 7 目的建物内において及び近隣において, 事件や事故の情報はない。

(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
■ A (本件債務者兼所有者)	1 目的建物は現在空き家です。 2 土地の境界について、近隣との争いはありません。 3 目的建物内及び近隣で事件や事故はありません。 4 目的土地の玄関前の地中に浄化槽升が埋まっていると思います。

(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

- 目的物件の外観調査及び内部調査においても、本件債務者兼所有者の陳述等に反するような状況は見られなかったため、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(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
2年12月17日(木) : - :	当庁	本件債務者兼所有者に照会書送付
2年12月22日(火) 11:40-11:55	物件所在地	物件調査, 写真撮影, 照会書差入れ
2年12月22日(火) 12:35-12:45	さいたま地方法務局 春日部出張所	接面土地調査のため不動産登記事項証明書交付申請
2年12月23日(水) : - :	当庁	解錠予告通知書送付
3年1月5日(火) 10:10-10:15	当庁	本件債務者兼所有者電話聴取
3年1月19日(火) 12:35-13:05	物件所在地	物件調査, 写真撮影 (評価人同行)
3年1月20日(水) 9:20-9:25	当庁	本件債務者兼所有者電話聴取
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 3年 1月19日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち会わせ, 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> <p><input type="checkbox"/></p>		

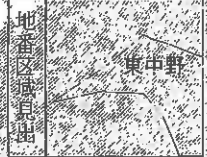
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

N



(♂) は写真撮影位置を示す

(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た図面(土地の位置及び形状の概略を記載した図面)です。



請求	所在	春日部市東中野字房田		地番	1403番50
出力長	1/600	精度	区分	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		添付番号又は附記号		種類	旧土地台帳附属地図
		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。(本図は A3 と A4 に縮小)

(さいたま地方務局春日部出張所官籍)
令和2年10月28日
さいたま地方務局久喜支局
登記官

登記年月日 平成25年3月10日

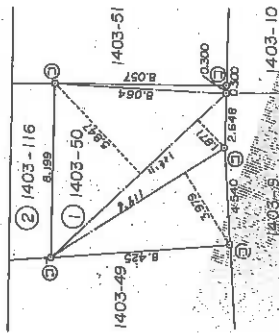
5146880

地積測量図 H2, 3, 1

1403-50 146
埼玉県春日部市栗原町
北条 新田正和(株) 田中野子(株)

求積表

①	9.611	X	3.979	X	1/2	=	19.1210845
	11.301	X	(1.871 + 5.847)	X	1/2	=	43.610559
	8.064	X	0.300	X	1/2	=	1.209600
						=	63.9412435 m ²
②	82	-	①			=	18,0587565 m ²



図例	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別
①	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別
②	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別
③	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別
④	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別
⑤	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別
⑥	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別

平成25年2月27日

(埼玉県測量士会田部)

作製者

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明する意図である。
(さいたま地方裁判所春日部出張所管轄)
令和2年10月28日 さいたま地方裁判所 入道 高橋

登記簿

(8枚目)

登記年月日 平成25年10月19日

これは図面に記録されている内容を正確に写し取ったものである。
(さいたま市地方事務局春日部出張所直轄)

令和2年10月28日 さいたま市地方事務所公印受領

登記名

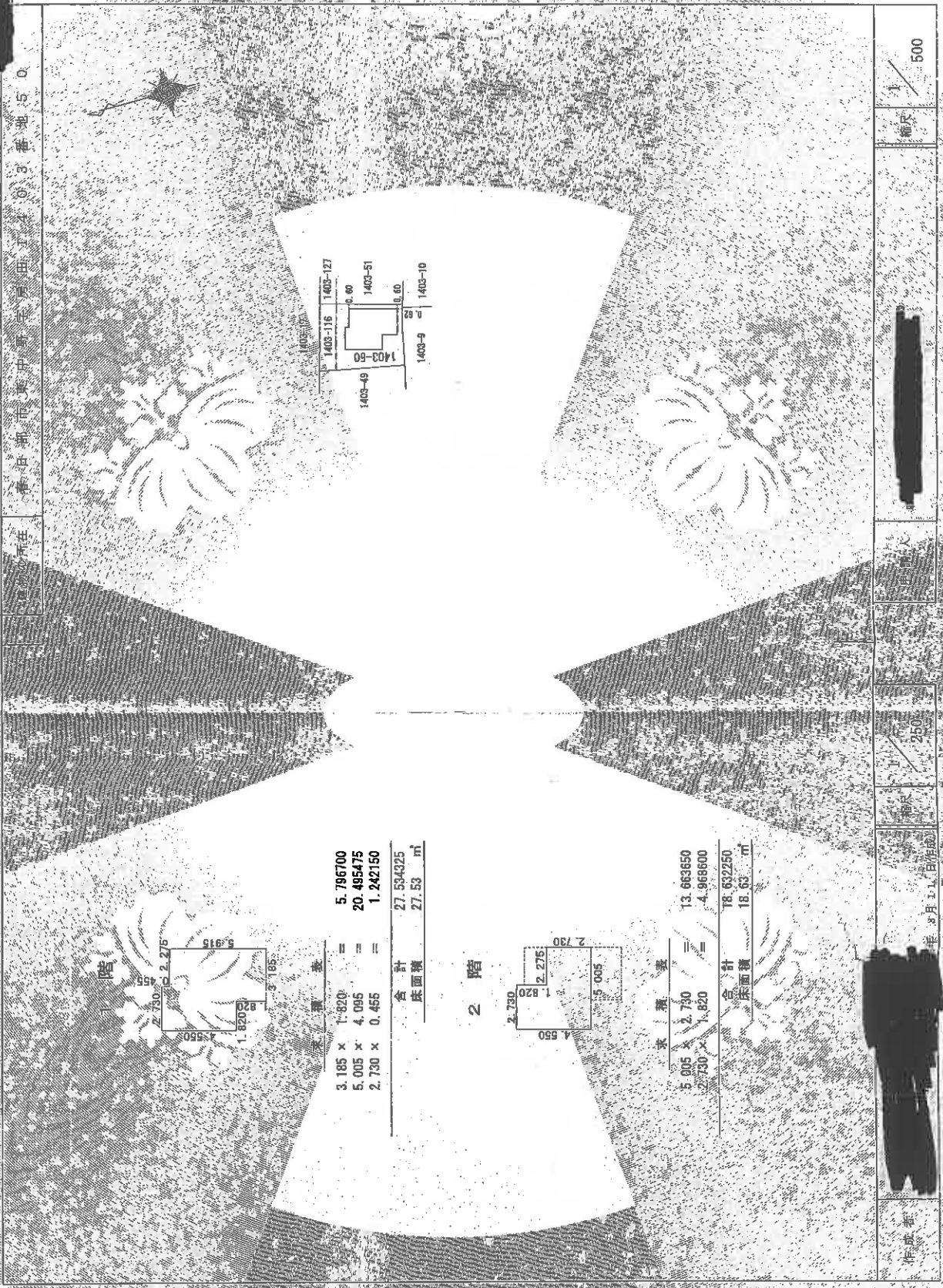
(9枚用)

(本図はA3をA4に縮小)

建築物各階平面図

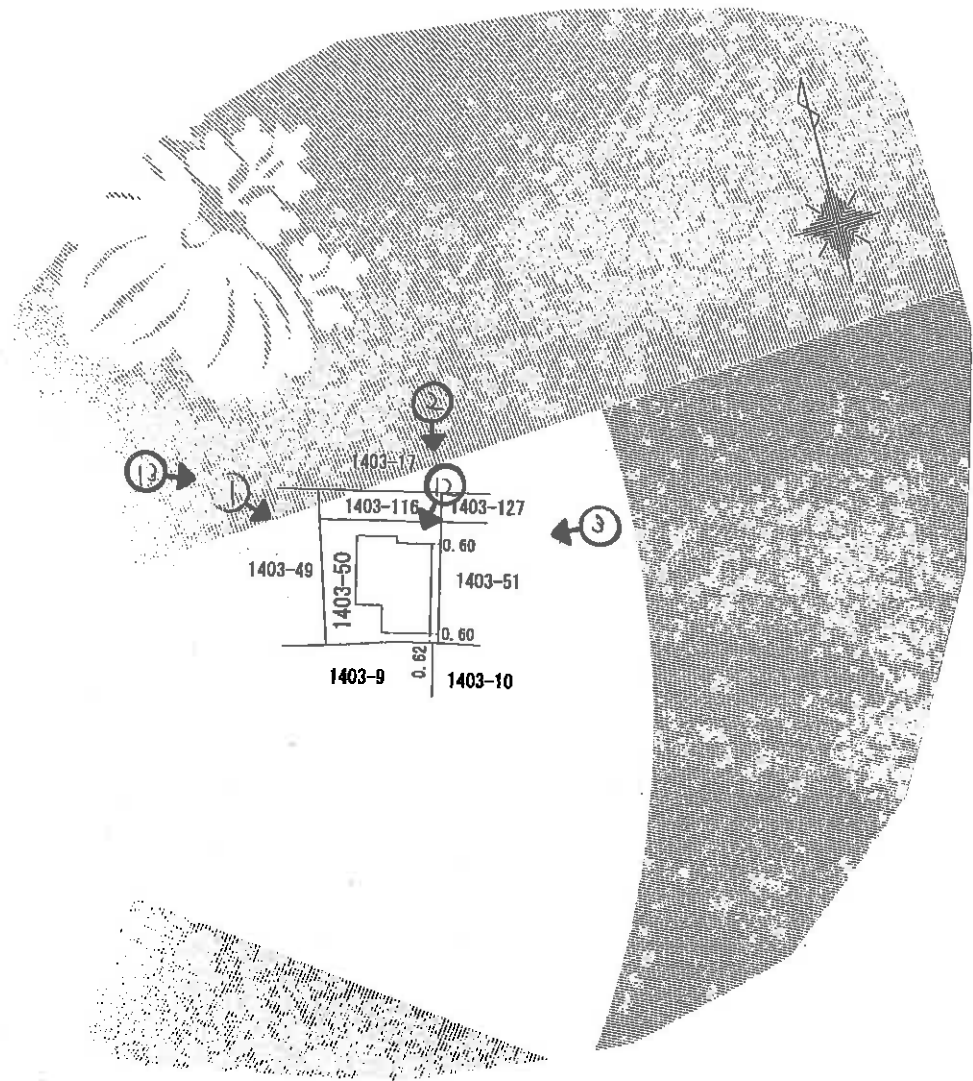
1403-9番地50

所在地 春日部市真中町三丁目1403番地50



土地建物位置関係図

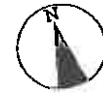
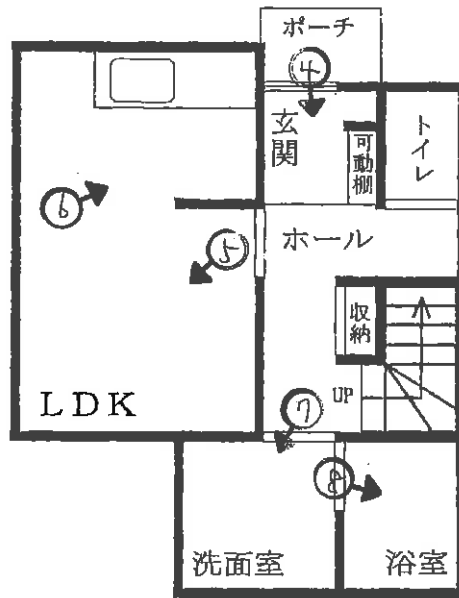
(写真位置♂)



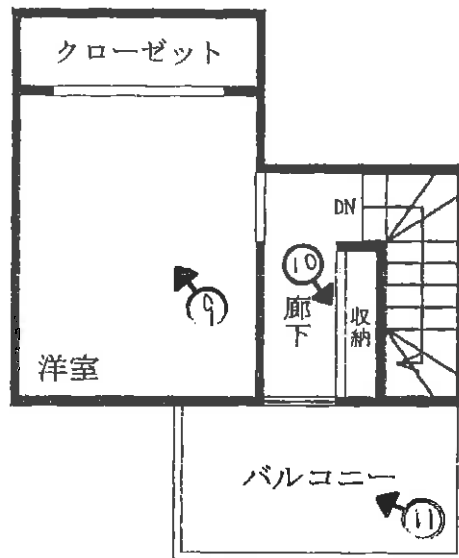
建物見取図 (♂は写真撮影位置を示す。)

令和 2 年 (ケ) 第 140 号

1階 平面図



2階 平面図





①



②



③

(12枚目)



④



⑤



⑥

③ (3枚目)



7



8



9

(目次 4 頁)



10



11



12

(15枚目)



13

(16 枚目)



14



15



16

(17枚目)



17

(18枚目)

令和 2年(ケ) 第 140 号
令和 3年 1月 19日 現地調査
令和 3年 1月 28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

中 島 信 吾

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 春日部市東中野字房田 |
| | 地 番 | 1403番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市東中野字房田 |
| | 地 番 | 1403番116 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 18平方メートル |
| 3 | 所 在 | 春日部市東中野字房田1403番地50 |
| | 家屋 番号 | 1403番50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.53平方メートル
2階 18.63平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 3,950,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 820,000円
物件2 (土地)	金 10,000円
物件3 (建物)	金 3,120,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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原則として考慮していない。
- 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 等 地 番 目 積 地	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 等 地 番 目 積 地	同上	公衆用道路
3	所 在 等 家 屋 番 号 類 造 積 種 類 造 積 構 造 積 床 面 積	同上	
物件 番号	特 記 事 項		
2	分有形態の私道		

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・2）

位置・交通	物件は、東武野田線「南桜井」駅の南東方約1.3km※に位置する。 (※道路距離以下同じ)	
付近の状況	中小規模の一般住宅が多い住宅地域 接近条件として、中野小学校まで約720m、飯沼中学校まで約1.3km。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし ①春日部市景観条例 ②居住誘導区域内 ③周知の埋蔵文化財包蔵地近接区域内 周知の埋蔵文化財包蔵地(房田遺跡：縄文前期の集落跡・貝塚等で所在地は中野※現東中野)の近接地域に該当するため、開発・土木工事等を行う際には事前に春日部市教育委員会教育長宛照会又は届出を要する。 以上、詳細は春日部市教育委員会・文化財保護課に問い合わせの事。
画地条件	地積 形状 地勢 その他	63.94㎡ (物件1：宅地) ※物件1は、法務局備付けの測量図が取得可能で、間口奥行等各辺長の現況概測(レーザー測定器使用)もほぼ測量図通り。また、建物(物件2)の建築計画概要書(これも取得可能)に記載された間口奥行等の各辺長数値も登記地積と一致しており、現況地積との誤差は小さいものと判断される。 なお、物件2(私道)は残地測量図であるため、実測値は専門家による確定測量が望まれる。 ほぼ整形 ほぼ平坦 地盤は普通程度と推定される。 春日部市内水(浸水)ハザードマップによれば、対象地を含む周辺地域は、H18～H23までの期間において台風・豪雨等による浸水実績の履歴は無い。また、利根川・江戸川・荒川等の浸水想定区域(浸水深数値はHP等参照)にも該当しない。
接面道路の状況	北側で幅員約4m舗装私道(建築基準法42条1項3号※)※に接面する。 ※建築基準法施行の昭和25年11月23日に既に存在した幅員4m以上の道路 ※対面及び西側隣地は公図上未分筆である(中心より2m後退と推定)。 ※当該道路は西方で幅員約3.3～4.3mの市道(No.9-4214)に近接する。 接面道路より約0.05～0.1m高い。	

土地の利用状況等	<p>物件1は、(物件3)建物の敷地</p> <p>物件2は、公衆用道路(分有形態の共用私道で前記既存道路の一部)</p> <p>物件1の画地は道路接面部分を除く3方向がブロック塀やフェンス等で囲われており(境界は東側が中心、西・南背面は内側)で囲われほぼ明確である。境界標は前記測量図に記載された6ヶ所のうち、目視不能であった南東端と南側中央付近の2ヶ所以外は目視確認可能(全て金属プレート)である。物件2は、北西端のみ境界標(金属プレート)が確認可能。また、建物玄関ポーチ前にコンクリートの汚水蓋が確認されたが、浄化槽が撤去されずに埋設されている可能性がある。</p> <p>なお、物件1・2及び隣接地の概要は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。</p>
供給処理施設	<p>上水道：あり</p> <p>ガス配管：なし(集中プロパンガス利用)</p> <p>下水道：あり</p>
特記事項	<p>浄化槽の蓋が確認されたため、地中に埋め戻し又は埋め殺し(砂埋め処分)の状態で見捨てられている可能性がある。</p> <p>※執行官の現況調査報告書に記載されたA(本件債務者兼所有者)の陳述より推定</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記記載）：平成25年3月1日新築 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディング、その他 内壁：クロス、その他 床：フローリング、その他 設備：電気、給排水等 その他：特になし ※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 建物完了検査交付年月日・検査済証番号 H25.3.1、第H25検済建築埼玉機構第U0058号
保守管理の状態	やや劣る 建物は、外部・内部とも概ね経年相応（築8年経過した程度）と見做され、外壁・基礎の亀裂、室内の雨漏り跡や床の撓み・傾斜等は無く、目立った損傷等も確認されなかった。但し、水回り等の不具合、シロアリ被害については不詳。 室内には動産類が多少残置されているが、空き家の状態である。また、建物周囲には雑草が繁茂している。 ※建物の状況・概要等は執行官の現況調査報告書記載のとおり ※建物内の調査は執行官と相互協力し、立会人Bが同行した
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	間取りや設備等から判断すると単身者・核家族向けの住宅である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (宅地)

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	50,900	0.86	63.94	0.95	0.98	2,610,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 春日部(県) -1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 64,900\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/106 & \times & 100/120 & = & 50,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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) +6

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近、環境(水害・地盤リスク等も比較)、行政的条件等を考慮

イ 個別格差 : 計 -14

(方位) ±0※格差なし (私道) -1 (中間画地) ±0

(規模) -8 (私法上の規制) -5 ※浄化槽撤去費用を考慮

エ 建付減価 : 建物と敷地・環境との関係等を考慮

オ 市場性修正 : 埋蔵文化財の蓋然性は低いと思われるが行政上の手続き等を考慮した。

② 物件2 (私道: 公衆用道路の一部)

物件2は共用の道路敷であるので、当該土地の性格等を考慮して以下の通り土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	道路 価値率 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	50,900	0.02	18	—	20,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 64,900\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/106 & \times & 100/120 & = & 50,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 標準画地価格の算定過程は上記①に同じ

イ 道路価値率 : 私道の価値率を2%と査定

③ 物件3(建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

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
3	121,000	46.16	0.54	3,020,000

ウ 現 価 率

経過年数8年、経済的残存耐用年数17年、観察減価率20%(維持管理状態ほか、小規模住宅の個別性及び当該中古建物の市場性も考慮)として、以下の通り査定した。

(計算式) $17 / (8 + 17) \times (1 - 0.2)$

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、建物については当該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収益性より居住性を重視する自己利用の居宅で個別性も強く、且つ通常の賃貸市場も未成熟であったため、適用出来なかった。

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	2,610,000	0.55	法定地上権	1,440,000

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	2,610,000	-1,440,000		1.0	0.7	820,000
2	20,000			1.0	0.7	10,000
3	3,020,000	+1,440,000	1.0	1.0	0.7	3,120,000
一括価格(合計)						3,950,000

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競売市場の特殊性等を考慮した。

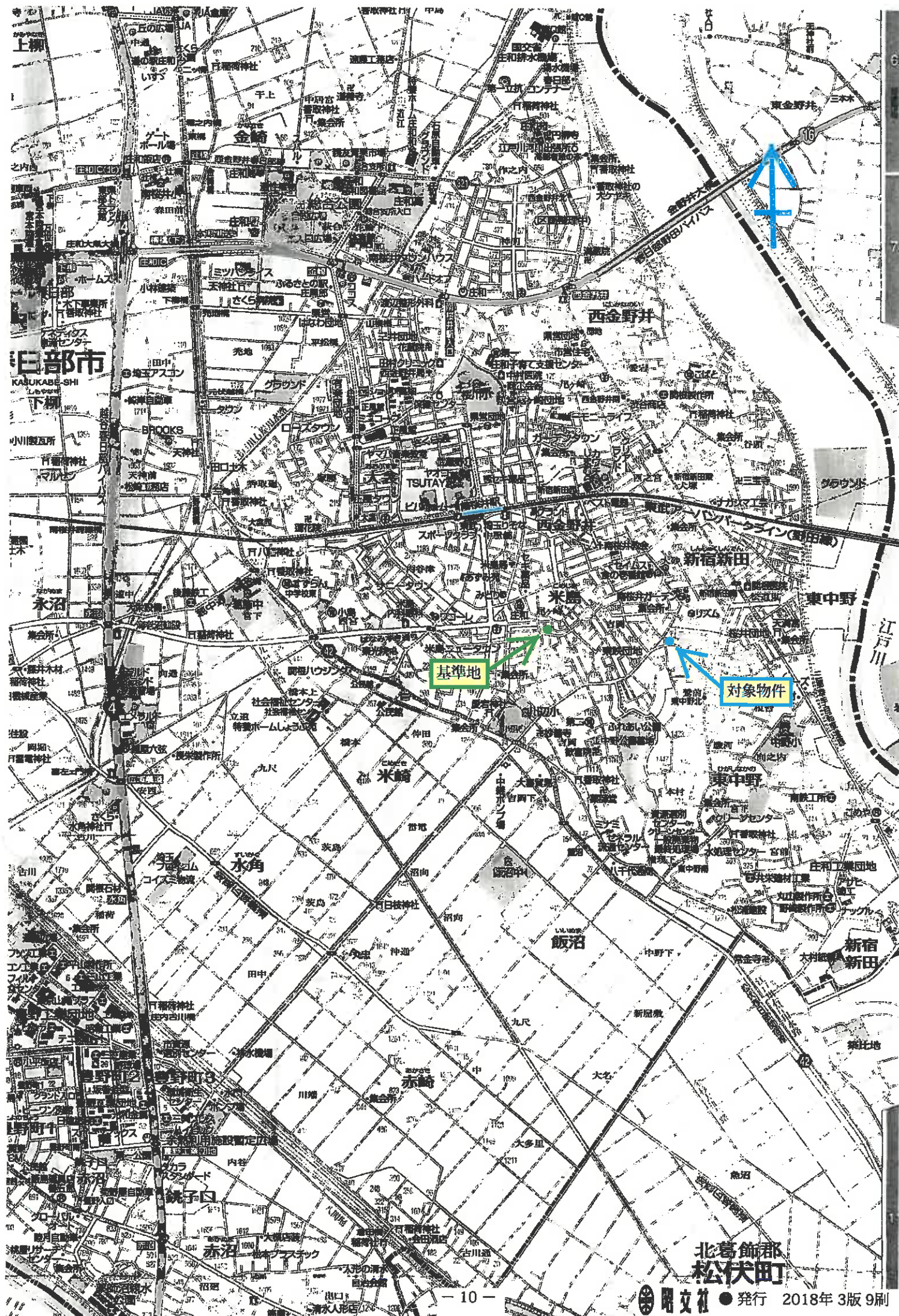
第6 参考価格資料

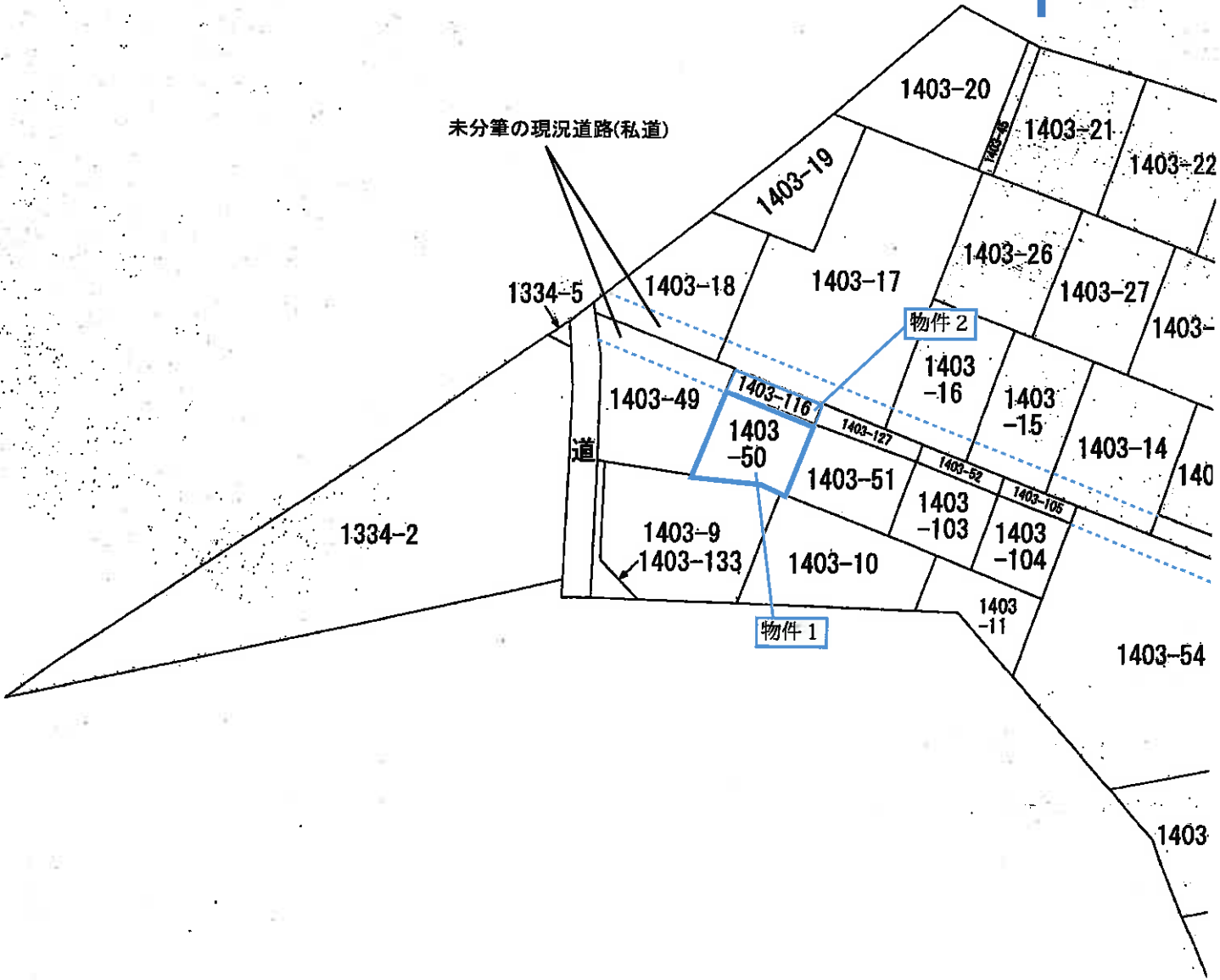
地 価 調 査 : 春日部(県) -1
所 在 : 春日部市米島字原884番5
価 格 : 64,900円/m²
位 置 : 東武野田線「南桜井」駅約730m
価 格 時 点 : 令和2年7月1日
地 積 : 185m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南6m市道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建蔽率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図(物件2は残地測量図)写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)
- 6 仮名一覧表

以 上





公図写 S=1/600

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。

所在	春日部市東中野字房田	地番	1403番50
	座標系	- 11 -	

登記年月日：平成2年3月1日

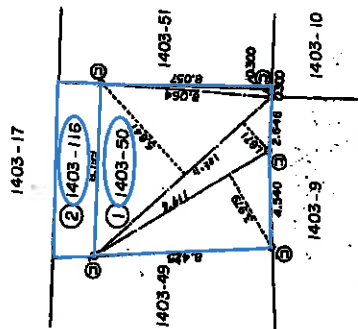
3146880

地積測量図 H2.3.1

地番	1403-50-116
土地の所在	埼玉県春日部市城中町 北葛飾郡庄和町大字申野字原田

求積表

物件1	$9.611 \times 3.979 \times \frac{1}{2} = 19.1210845$
	$11.301 \times (1.871 + 5.847) \times \frac{1}{2} = 43.610559$
	$8.064 \times 0.300 \times \frac{1}{2} = 1.209600$
	$= 63.9412435 \text{ m}^2$
物件2 (雑地)	$.82 - \text{①} = 18.0587565 \text{ m}^2$



凡	①	②	③	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
例	①	②	③	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

本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

製作者 [Redacted]

(平成2年2月27日作製)

(埼玉県地籍調査課 第一工務課)

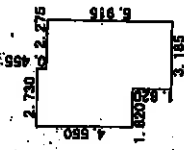
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (さいたま地方法務局春日部出張所管理)
 令和2年10月28日 さいたま地方法務局 公書支局

登記年月日：平成25年3月19日

各階平面図

物件3

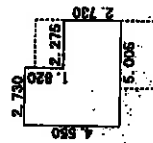
1階



求積表

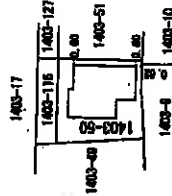
3.185 × 1.820	=	5.796700
5.005 × 4.095	=	20.495475
2.730 × 0.465	=	1.242150
合計		27.534325
床面積		27.53 ㎡

2階



求積表

5.005 × 2.730	=	13.663650
2.730 × 1.820	=	4.968600
合計		18.632250
床面積		18.63 ㎡



建築物図面図

家屋番号 1403番50

建築物の所在 春日部市東中野字房田1403番地50

本図面は、A3判の原図をA4判に約71%縮小複写したものです。

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作成者

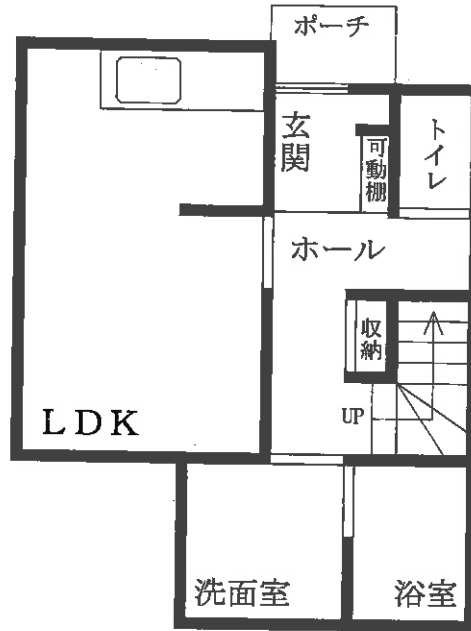
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (さいたま地方建設局春日部出張所管理)
 令和2年10月28日 さいたま地方建設局 久喜支局

登記官

建物見取図

令和 2年(ケ) 第 140号

1階 平面図



2階 平面図

