

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 6年 4月23日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

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 6年 5月15日 午前 9時00分から 令和 6年 5月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6月12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 6年 6月 3日 午前10時00分から 令和 6年 6月14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 6年 4月23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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	1,200,000 960,000	一括	240,000	40,062	8,278
1	20,000				
2	900,000				
3	280,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 春日部市大畑字東巳ノ起
地 番 850番11
地 目 宅地
地 積 210.78平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分252936分の4210
- 2 所 在 春日部市大畑字東巳ノ起
地 番 850番17
地 目 宅地
地 積 116.50平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 春日部市大畑字東巳ノ起850番地17
家屋 番号 850番17
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル
共有者 A 持分6分の1



物 件 明 細 書

令和 6年 3月11日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 原 澤 由 子

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】

信和株式会社及びBが占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 春日部市大畑字東巳ノ起
地 番 850番11
地 目 宅地
地 積 210.78平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分252936分の4210
- 2 所 在 春日部市大畑字東巳ノ起
地 番 850番17
地 目 宅地
地 積 116.50平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 春日部市大畑字東巳ノ起850番地17
家屋 番号 850番17
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル
共有者 A 持分6分の1



令和 5年(ヌ)第 46 号
令和 5年11月30日受理
令和 6年 1月31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 伊 澤 浩

(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 春日部市大畑字東巳ノ起
地 番 850番11
地 目 宅地
地 積 210.78平方メートル
共有者 A 持分252936分の4210
- 2 所 在 春日部市大畑字東巳ノ起
地 番 850番17
地 目 宅地
地 積 116.50平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 春日部市大畑字東巳ノ起850番地17
家屋 番号 850番17
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル
共有者 A 持分6分の1

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2） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> （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 <input type="checkbox"/>							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（A） <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（土地共有者ら） 上記の者らが物件2の土地に下記建物を共有し、占有している 物件1の土地は公衆用道路として一般の利用に供されている <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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1の土地のAの共有持分は252936分の4210 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2の土地のAの共有持分は6分の1							
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が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（信和(株)、B） 上記の者らが本建物の動産を遺留し占有している <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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件3の建物のAの共有持分は6分の1							
執行官保管の仮処分	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>さいたま地方裁判所越谷支部 平成31年(執ハ)第7号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 平成31年 3月 6日</td> </tr> </table>		{	さいたま地方裁判所越谷支部 平成31年(執ハ)第7号		保管開始日 平成31年 3月 6日		
{	さいたま地方裁判所越谷支部 平成31年(執ハ)第7号							
	保管開始日 平成31年 3月 6日							
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 信和(株) <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■前記仮処分事件債権者ら代理人)の陳述の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■春日部市上下水道部担当者</p> <p>■近隣住人</p> <p>■さいたま地方裁判所越谷支部平成31年(執ハ)第7号仮処分事件債権者ら代理人弁護士</p>	<p>1 本件物件の水道の受給契約者は信和(株)でしたが、令和元年から同5年にかけて現地調査を行いました。使用が確認できませんでした。</p> <p>1 本件物件には数年前から人の出入りはないと思います。外から見える2階の窓に掛かったシャツも動いていません。</p> <p>1 物件3の建物共有者のうちA及びその母親を債権者、信和(株)を債務者とした前記仮処分事件から、Aらを原告、信和(株)とその代表者であるBを被告として本件建物の明渡訴訟を提起しました。被告らに対する勝訴判決が出され、確定していますが、明渡しの本執行は申し立てをしていません。</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

執行官の意見

- 1 現況及び関係人の陳述欄記載の状況から、本件物件の占有状況を2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付写真のとおりである。
- 3 物件2の土地及び物件3の建物の本件の対象は、所有者の共有持分各6分の1である。買受人はこれらを当然には使用できない。
- 4 (1)物件2の土地上に大きさ約1.8m×約1.2mのスチール製簡易物置(動産)がある。また、同土地の南端部分に切断されたカーポートの支柱の一部と基礎が残っている(添付写真③参照)。
(2)物件3の建物の2階南側洋室に、折りたたみ式梯子で出入りする広さ約28㎡、最大天井高約2.06mの小屋裏収納がある(添付写真⑪、⑫参照)。
- 5 物件1の土地に接面する850番16及び851番2の各土地は、いずれも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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月4日(月) 15:30-15:40	春日部市役所資産税課	建物見取図取得
5年12月4日(月) 15:55-16:00	さいたま地方法務局春日部出張所	周辺土地登記事項要約書取得
5年12月18日(月) 11:00-11:20	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 現況調査催告書投げ入れ
5年12月18日(月) : - :	当庁	債務者に対し占有等に関する照会書送付
6年1月9日(火) : - :	当庁	春日部市に対し水道需給契約者照会書送付
6年1月15日(月) 13:05-13:10	当庁	電話で春日部市上下水道部担当者から事情聴取
6年1月22日(月) 14:30-15:25	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 近隣住人から事情聴取 評価人同行
<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 6年 1月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月30日(火) 14:50-14:55	当庁	電話で仮処分事件債権者ら代理人弁護士から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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 type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

公 図 写

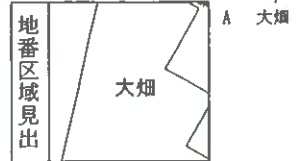
イ 858-15 ハ 859-20 ヘ 852-14 ト 853-2 チ 856-1 ツ 856-4
 0 859-16 ニ 918-4 ホ 853-11 テ 854-2 ツ 856-23 ッ 856-4



物件(1)の土地

物件(2)の土地

(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	春日部市大畑字東巳ノ起		地番	850番17		
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5年8月31日
 さいたま方法務局春日部出張所
 登記官

請求番号：20-1
 (1/2)

(8枚目)

ヲ 857-2
ワ 836-1
ル 836-4
ヨ 837-5
タ 837-6
レ 837-7
ソ 855-2
フ 858-2
ネ 859-2
ト 859-8
ラ 849-15
ム 849-6
カ 850-25
ノ 850-3
オ 850-4
ク 850-9
ヤ 850-26
マ 850-6
ケ 825-11
フ 825-16

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和46年9月17日

1255732

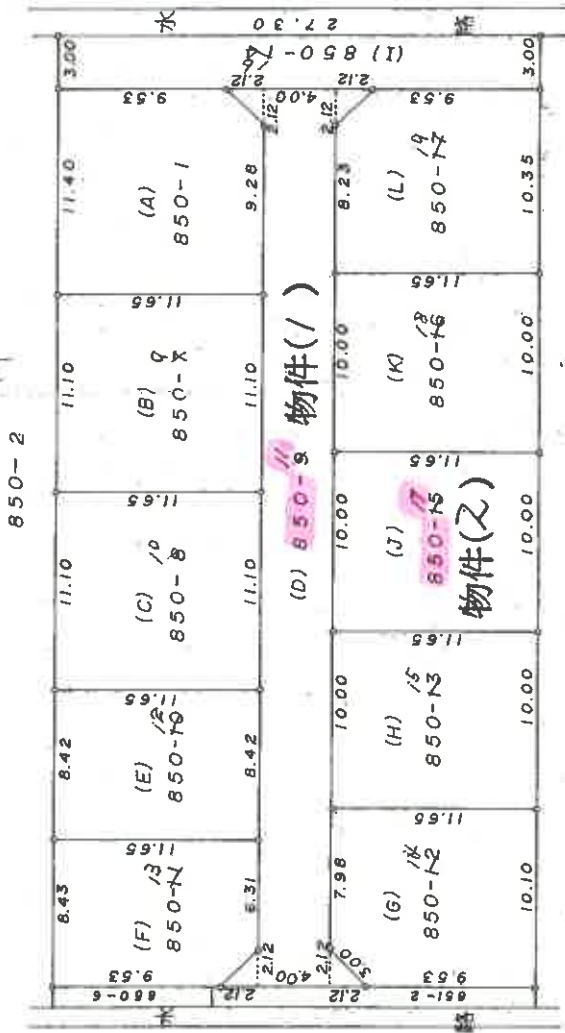
地番 850-1, -2, -3, -4, -5, -6, -7, -8, -9, -10, -11, -12, -13, -14, -15, -16, -17, -18, -19, -20

土地の所在 春日部市大字大畑字東巳ノ起

春日部市

地 横 測 量 図

546.9.19



求 積

(A) 850-1	$(9.28 \times 11.65) + (11.65 + 9.53) \times 2.12 \times 1/2$	$= 129.5626 \text{M}^2$
(B) 850-2	11.10×11.65	$= 129.3150 \text{M}^2$
(C) 850-3	11.10×11.65	$= 129.3150 \text{M}^2$
(D) 850-4	$(50.45 \times 4.00) + (2.12 \times 2.12 \times 2)$	$= 210.7888 \text{M}^2$
(E) 850-5	8.42×11.65	$= 98.0930 \text{M}^2$
(F) 850-6	$(6.31 \times 11.65) + (11.65 + 9.53) \times 2.12 \times 1/2$	$= 95.9623 \text{M}^2$
(G) 850-7	$(7.98 \times 11.65) + (11.65 + 9.53) \times 2.12 \times 1/2$	$= 115.4178 \text{M}^2$
(H) 850-8	10.00×11.65	$= 116.5000 \text{M}^2$
(I) 850-9	3.00×11.65	$= 34.9500 \text{M}^2$
(J) 850-10	10.00×11.65	$= 116.5000 \text{M}^2$
(K) 850-11	10.00×11.65	$= 116.5000 \text{M}^2$
(L) 850-12	$(8.23 \times 11.65) + (11.65 + 9.53) \times 2.12 \times 1/2$	$= 118.3303 \text{M}^2$

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1 / 300

これは図面に記載されている内容を証明した面である。
令和5年8月31日 さいたま地方法務局春日部出張所

実証書

(10枚目)

登記年月日：昭和61年12月11日

2255144

各階平面図

S 61.12.11

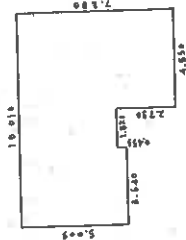
家屋番号 850番17

建物の所在 春日部市大字大畑字東己ノ起850番地17
春日部市

建各階平面図
面図

物件(3)の建物

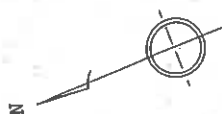
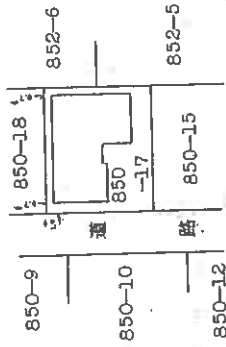
1階, 2階
(各階同型)



求積表

10.010 X 4.550 =	45.545500
3.640 X 0.455 =	1.656200
4.550 X 2.730 =	12.421500
<hr/>	
	59.623200

1階	59.62㎡
2階	59.62㎡



A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

製作者 士地調査士

縮尺 1/250
61年12月2日作製

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印紙)

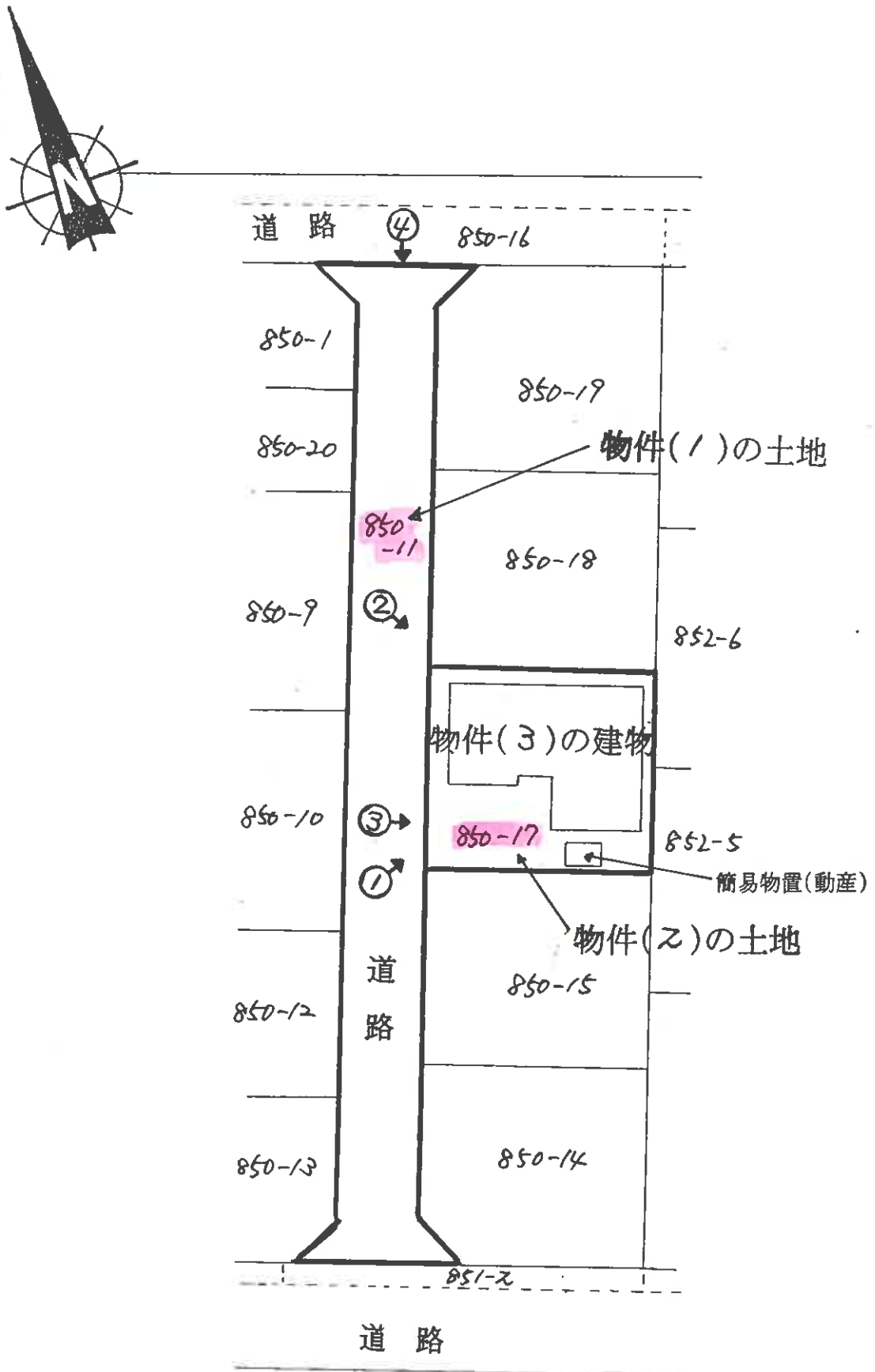
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年8月31日 さいたま地方裁判所春日部出張所

登記官

(// 枚皿)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向を示す



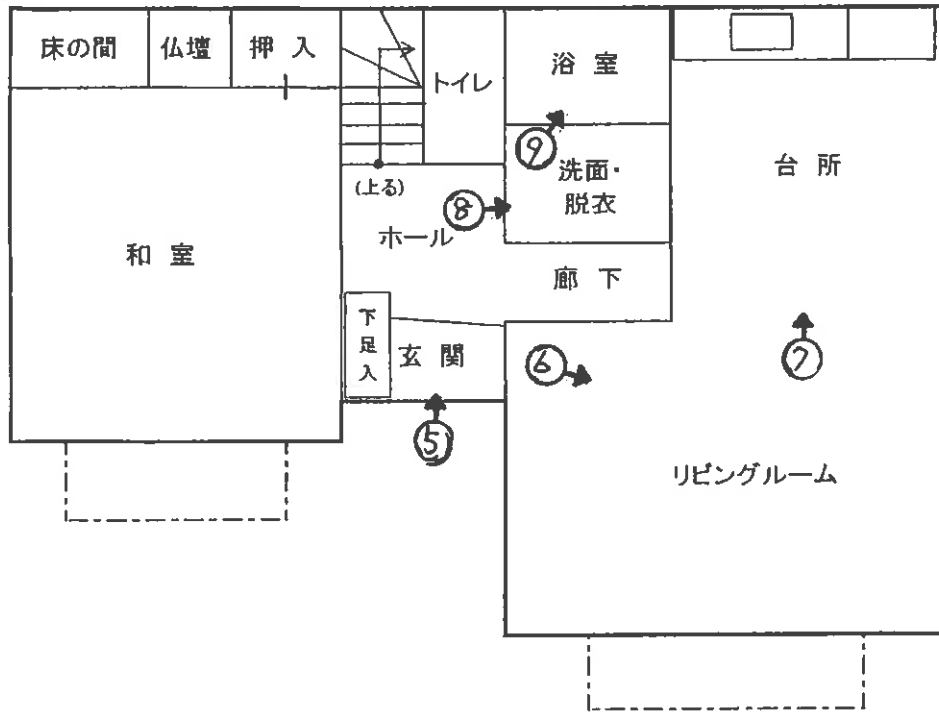
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない



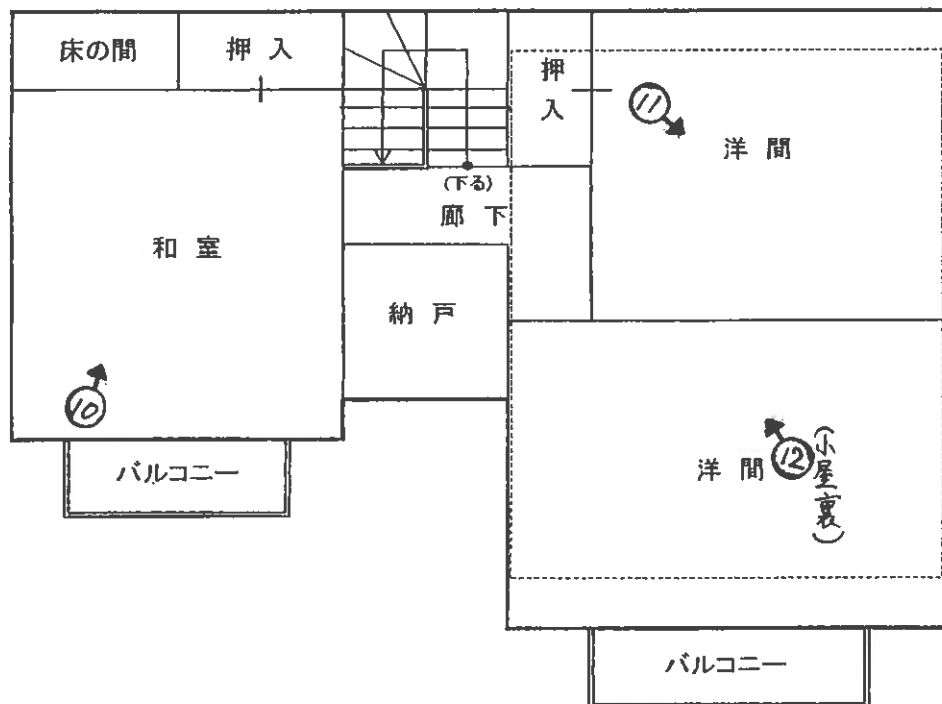
建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す

物件（3）の建物



1階



上部小屋裏収納 (約28㎡で 室内の最高高さは約2.06m)

2階

※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

(/) 枚目





④

物件3の建物

物件1の土地

道路



⑤

物件3内部
の状況（以
下同）



⑥

(15 枚目)



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

小屋裏収納
の状況

副本

令和5年 (又) 第46号

令和6年1月22日 現地調査

令和6年2月6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 春日部市大畑字東巳ノ起
地 番 850番11
地 目 宅地
地 積 210.78平方メートル
共有者 A 持分252936分の4210
- 2 所 在 春日部市大畑字東巳ノ起
地 番 850番17
地 目 宅地
地 積 116.50平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 春日部市大畑字東巳ノ起850番地17
家屋 番号 850番17
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル
共有者 A 持分6分の1

第1 評価額

一括価格(合計)	
金1,200,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金20,000円
物件2(土地)	金900,000円
物件3(建物)	金280,000円

①一括価格は、物件1乃至3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2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。物件1の価格は公衆用道路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	公衆用道路
2	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積		
番号	特 記 事 項		

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及び2)

位置・交通	東武伊勢崎線 せんげん台 駅の 北西 方約 1.1 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	比較的小規模の戸建住宅等がまとまる住宅地域である。接近条件としては、武里西小学校まで約1.0km、春日部南中学校まで約1.7km。	
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	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	210.78㎡(物件1)、116.50㎡(物件2)
	形状	ほぼ長方形(物件2)
	地勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	物件2は北西側幅員約4m舗装私道に接面する。接面道路より約20cm高位。一方、物件1は北東側幅員約7.8m舗装市道及び南西側幅員約5.4m舗装市道に接面する。接面道路とほぼ等高。※いずれも道路幅員は巻尺による簡易計測による。次頁特記事項参照。	
土地の利用状況等	物件2は物件3の敷地及び駐車場として利用されている。物件1は物件2の北西側私道である。※次頁特記事項参照	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	あり
	下水道	あり

特記事項	<ol style="list-style-type: none">1. 物件1について、春日部市建築課にて調査したところ、建築基準法第42条4項3号道路に該当するとの回答を得た。2. 物件1について、春日部市道路管理課にて調査したところ、「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」により、南西側市道(6-590号線)の原道の中心より3mの道路後退が必要であるとの回答を得た。3. 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公図のとおりと推定される。4. 物件2土地の上にスチール製簡易物置(動産)が存在する。5. 物件2土地には、切断されたカーポート支柱の一部と基礎が残っている。6. 春日部市ホームページ掲載の大落古利根川・新方川・中川・元荒川の洪水ハザードマップ(2021年6月)、江戸川の洪水ハザードマップ(2022年1月)及び荒川の洪水ハザードマップ(2021年6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 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	昭和61年12月2日 新築(登記記載)
	経過年数	約 37 年
	経済的残存耐用年数	_____
仕様	構造	木造
	屋根	スレート葺
	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	1階洗面・脱衣の床に水漏れと思しき箇所あり。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	2階上部に小屋裏収納部分あり。なお、当該小屋裏収納部分については、①最高高さは1.4mを超過し、建築基準法に抵触している、②断熱材が壁よりはみ出している箇所が見られる、の不具合あり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【物件 2】 (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
2	108,000	1.01	116.50	0.95	1.0	12,070,000

※ 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)
地価調公示地 春日部-24 120,000 円/㎡	102	100	100	
	× —	× —	× —	= 108,000 円/㎡
	100	103	110	

- ◇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 +3%
- ◇地域格差 : 公示地等が交通接近条件及び環境条件で優ることを考量

イ 個別格差 : 方位 +1%

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 1】 (土地)

物件1は公衆用道路であり、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	108,000	0.04	210.78	4210/ 252936	20,000

イ 個別格差 : 価値率 4 %と査定した

【 物件 3 】(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
3	180,000	119.24	0.03	640,000

ウ 現価率

経済的残存耐用年数を超過していること、建築基準法に抵触する箇所があること、建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して現価率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。なお、収益還元法については目的物件が戸建住宅であり、通常の賃貸市場が未成熟であったため、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		
2	12,070,000	0.2	場所的利益	2,410,000

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	共有 持分 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	20,000				1.0	0.8	20,000
2	12,070,000	- 2,410,000		1 / 6	0.7	0.8	900,000
3	640,000	+ 2,410,000	1.0	1 / 6	0.7	0.8	280,000
一括価格(合計)							1,200,000

ウ 占有減価修正： なし

オ 市場性修正： 物件2及び3について共有持分の売買であることを考慮して査定した

カ 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

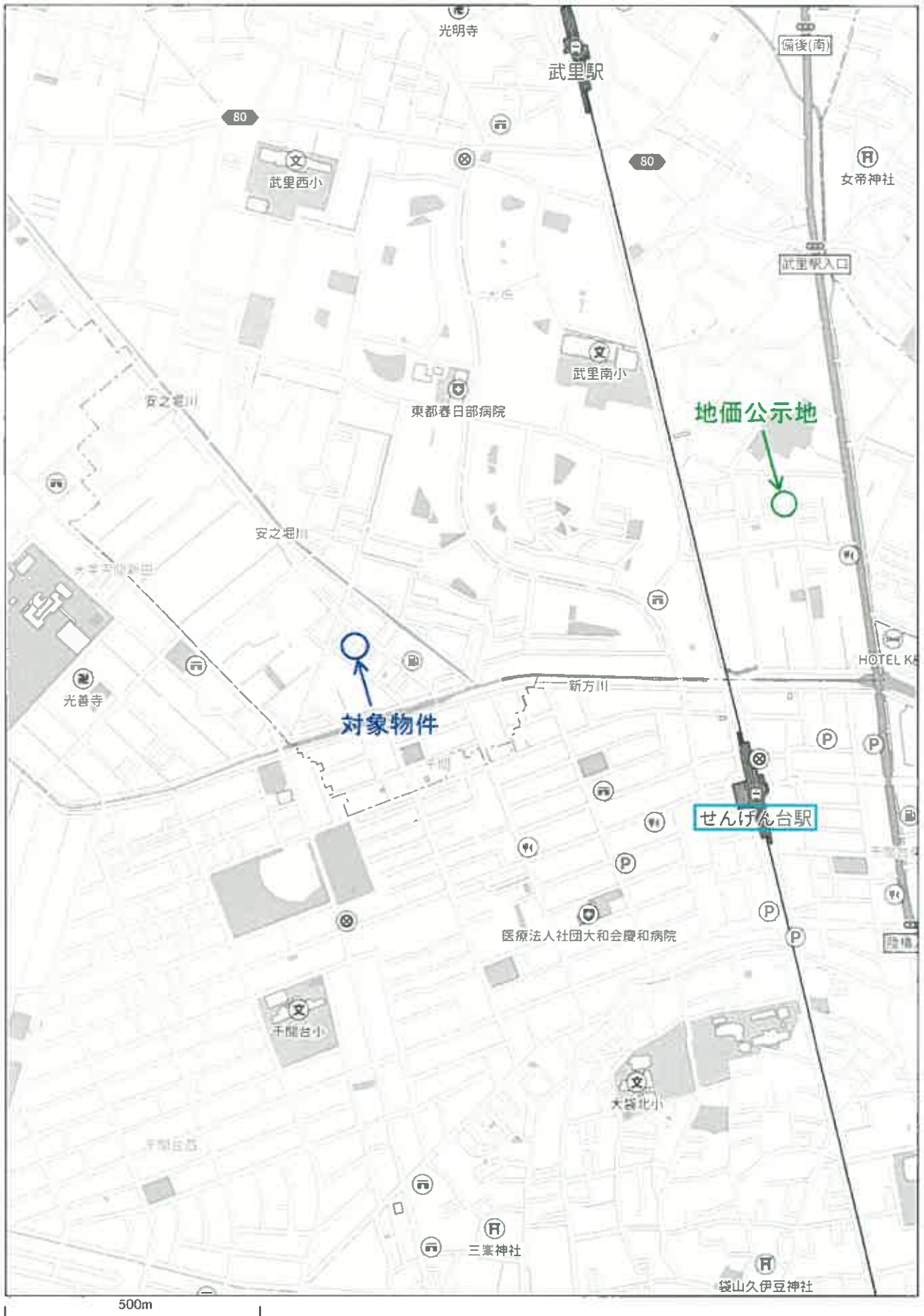
第6 参考とした価格資料

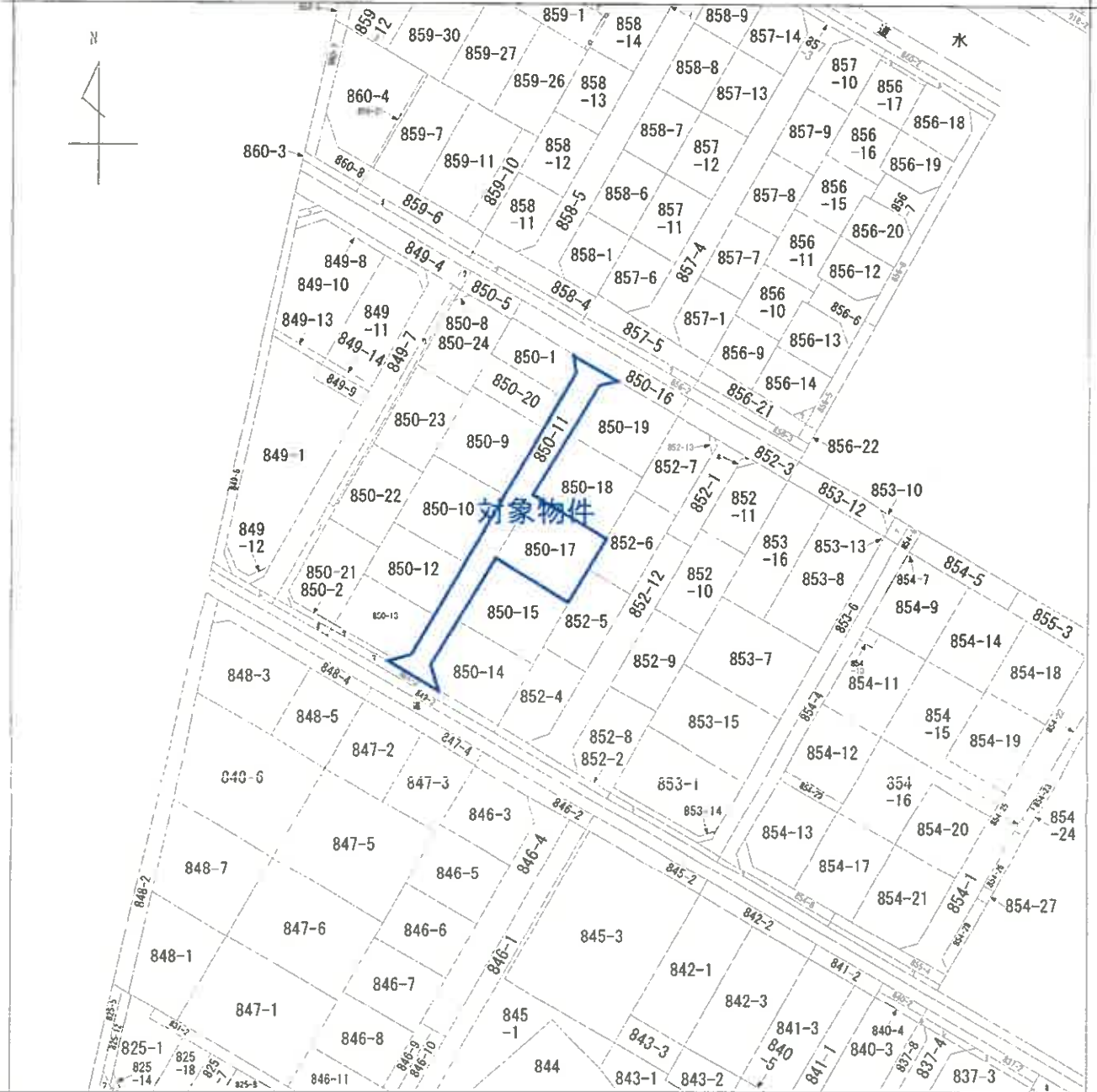
地価公示価格	(春日部 - 24)
所 在	春日部市大枝字屋敷前404番11
価 格	120,000円/㎡
位 置	東武伊勢崎線「せんげん台駅」 約640m
価格時点	令和5年1月1日
地 積	111 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	西側幅員4m市道に接面
用途指定等	第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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. 建物図面写
5. 建物間取図(間取図)

以 上





(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	春日部市大畑字東巴ノ起			地番	850番17		
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5年8月31日
 さいたま地方事務局春日部出張所
 登記官

請求番号：20-1
 (1/2)

※11頁はありません。

1255732

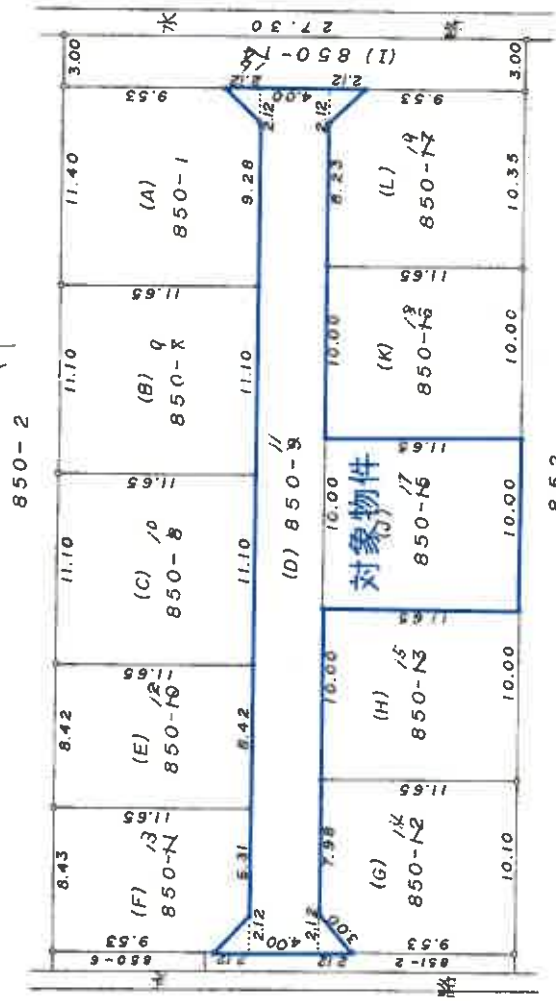
地番 850-1, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20

土地の所在 春日部市大字大畑字東巳ノ廻

春日部市

地積測量図

546.9.17



求積

(A) 850-1	$(9.28 \times 11.65) + (11.65 + 9.53) \times 2.12 \times 1/2$	$= 130.5628 \text{M}^2$
(B) 850-8, 9	11.10×11.65	$= 129.3150 \text{M}^2$
(C) 850-8, 10	11.10×11.65	$= 129.3150 \text{M}^2$
(D) 850-9, 11	$(50.45 \times 4.00) + (2.12 \times 2.12 \times 2)$	$= 210.7888 \text{M}^2$
(E) 850-10, 12	8.42×11.65	$= 98.0930 \text{M}^2$
(F) 850-11, 13	$(6.31 \times 11.65) + (11.65 + 9.53) \times 2.12 \times 1/2$	$= 95.9623 \text{M}^2$
(G) 850-12, 14	$(7.98 \times 11.65) + (11.65 + 9.53) \times 2.12 \times 1/2$	$= 115.4178 \text{M}^2$
(H) 850-13, 15	10.00×11.65	$= 116.5000 \text{M}^2$
(I) 850-14, 16	3.00×27.30	$= 81.9000 \text{M}^2$
(J) 850-16, 17	10.00×11.65	$= 116.5000 \text{M}^2$
(K) 850-16, 18	10.00×11.65	$= 116.5000 \text{M}^2$
(L) 850-17, 19	$(8.23 \times 11.65) + (11.65 + 9.53) \times 2.12 \times 1/2$	$= 118.3303 \text{M}^2$

A3版をA4版に縮小したものです。

縮尺 1/300

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。
 令和5年8月31日 さいたま地方法務局春日部出張所 登記官

登記官

登記年月日：昭和61年12月11日

2255144

各階平面図

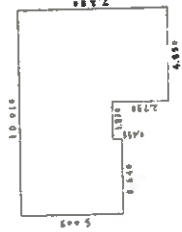
S b l. 12. 11

家屋番号 050番17

建物の所在 春日部市大字大畑字東乙ノ起850番地17

建築物平面図

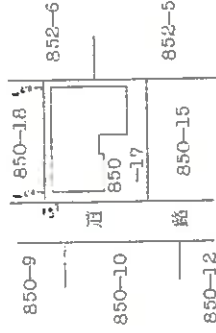
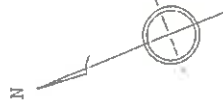
1階, 2階
(谷階向型)



求積表

10.010 X 4.550 = 45.545500
 3.640 X 0.455 = 1.656200
 4.550 X 2.730 = 12.421500
 59.623200

1階 59.62㎡
 2階 59.62㎡



A3版をA4版に縮小したものです。

製作者 土地調査士 系誠

縮尺 1/250
51年12月2日作製

申請人

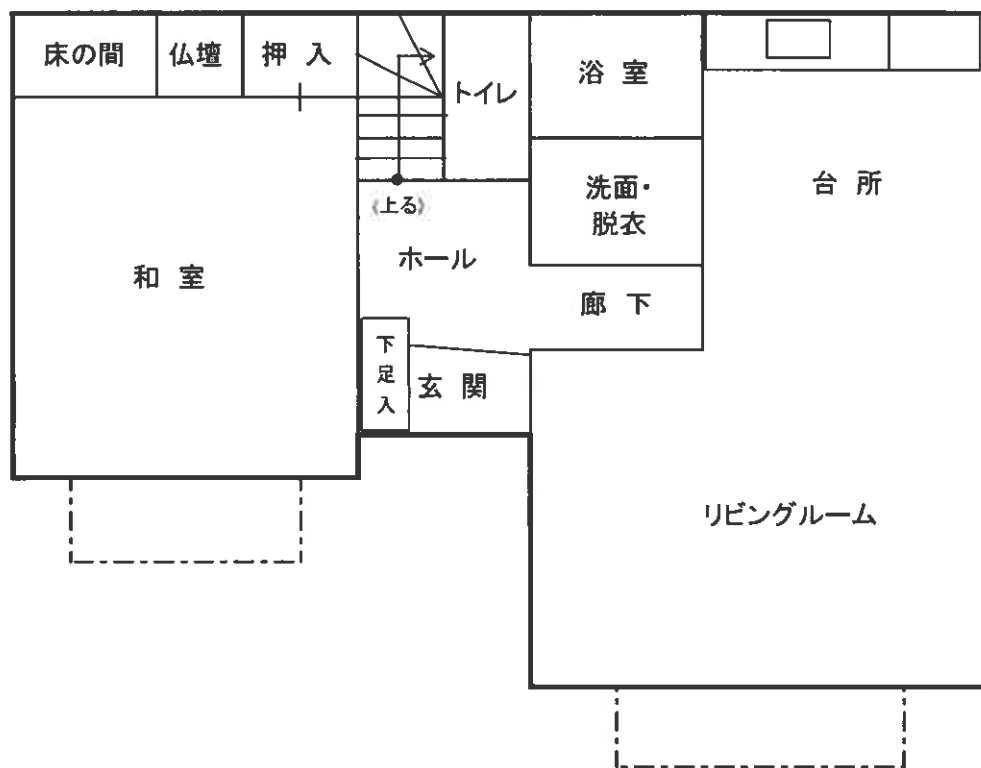
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会会報307)

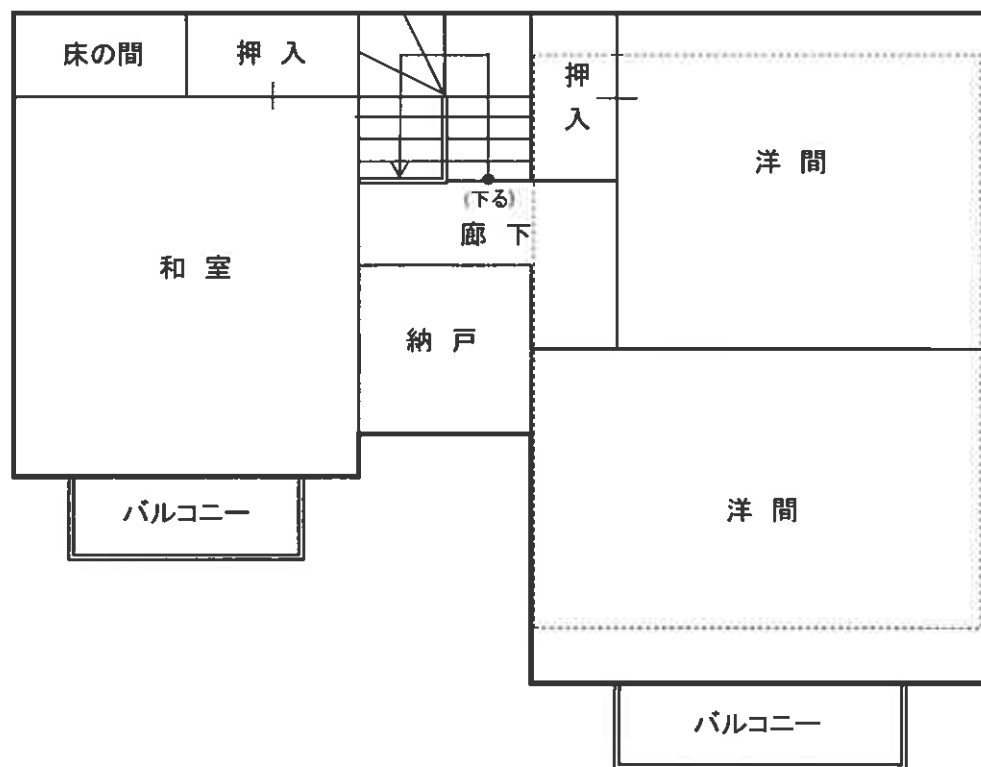
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年8月31日 さいたま地方事務所春日部出張所

登記官

5(又)46 建物間取図(見取図)



1階



 : 上部小屋裏収納
 (約28㎡で 室内の最高高さは約2.06m)

2階