

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 7年 3月25日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 4月28日 午前10時00分から 令和 7年 5月 2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 7年 3月25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 春日部市樋籠字柳原628番地3
家屋 番号 628番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 33.12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 9月 3日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者ら(共有者ら)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】

本件建物のために、その敷地(地番628番2, 地積80.45平方メートル, 所有者C)につき借地権(賃借権)が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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、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 春日部市樋籠字柳原628番地3
家屋 番号 628番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 33.12平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2



令和 5年(ケ)第 106号
令和 5年12月26日受理
令和 6年 3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 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 春日部市樋籠字柳原628番地3
- 家屋 番号 628番3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 33.12平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2

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	<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 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 100px;"> <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日 </div>
専任土地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所 在	春日部市樋籠字柳原628番地3 付近	
地 番	628番2	
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地 積	80.45平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)	
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)	
その他の事項		
■関係人(■A(建物共有者) ■C(土地所有者))の陳述の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和60年 7月頃	
最初の契約等	契約日	昭和60年 7月頃
	期間	昭和60年 7月頃から <input checked="" type="checkbox"/> 平成26年 7月頃まで 30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 checked="" type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	平成26年 7月頃から <input checked="" type="checkbox"/> 令和15年 7月頃まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (C) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎年 金73,440円 (毎年年末限り当年分支払)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input checked="" 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		
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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>■ A (建物共有者)</p>	<p>1 本件建物には妻と弟の B (債務者兼建物共有者) と 3 人で住んでいます。</p> <p>2 建物には雨漏りはありませんが、床が緩んでいるところがあります。</p> <p>3 建物の敷地は今は C さんから賃借しています。地代は年間 73,440 円です。</p>
<p>■ C (目的外土地所有者)</p>	<p>1 本件建物の敷地は、亡くなった私の父が A さんに賃貸したものです。父が亡くなってからは私が貸主として賃料をもらっています。賃料の滞納はありません。</p> <p>2 地代の領収書はありますが契約書が見つかりません。当時の状況から口頭での契約だったと思われます。</p> <p>3 A さんとの敷地の賃貸借契約は、父の時代からの近隣者としてあるいは私も含めた個人的な付き合いの中で築いた信頼関係を基本に成立しているので、A さん以外の方と契約するつもりはありません。</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、本件建物の占有状況を2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物の状況は、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 本件建物は、基礎立ち上がりや外壁に亀裂があったほか、1階ホールや廊下の床面に緩みがある。
- 4 (1) 本件建物の敷地（目的外土地）の地番は、建物図面では「628番3」、公図では「628番2」と記載が異なる。
これについて、本件建物が建てられた当時の地番は、建物図面記載の「628番3」と思われる。同土地は一旦628番の土地に合筆後、同番1～4に再分筆され、本件建物の敷地（目的外土地）の地番は「628番2」になった。更に「628番2」の土地から同番5の土地が分筆、春日部市に売却され、公衆用道路（セットバック部分）になったほか、再分筆された後の「628番3」も同様に売却、公衆用道路になり、現在の公図が作成されたものと思われる。
このような経緯から、本件建物の敷地（目的外土地）は、「628番2」とであると認めた。
なお、同土地は、現地における概則では公簿地積より大幅に異なり、縄延びの可能性はある。
- (2) 本件建物の敷地（目的外土地）の利用権原は賃借権と認めた。
- (3) 本件の対象は物件1の建物のみであり、買受人は、敷地（目的外土地）の利用について土地所有者と何らかの契約を要する。
- 5 物件1の土地に接面する628番5の土地は、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28日(木) 14:00-14:10	春日部市役所資産税課	建物見取図取得
5年12月28日(木) 14:25-14:35	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
6年1月11日(木) 16:00-16:20	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 A(物件共有者)の妻に面接、事情聴取 同人に現況調査催告書手交
6年1月15日(月) 12:50-13:00	当庁	電話でC(目的外土地所有者)から事情聴取
6年2月2日(金) 15:00-15:35	当庁	電話でA(物件共有者)から事情聴取
6年2月9日(金) 15:00-15:35	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 A(物件共有者)の妻立会、同人から事情聴取 評価人同行
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

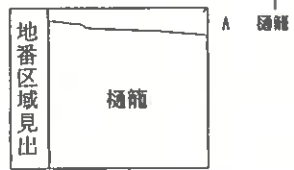
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

公 図 写

1 628-6 2 640 3 516-2 4 516-4 5 516-6 6 625-2
 0 721-1 1 638-2 2 512-2 3 512-5 4 512-4 7 509-14



(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	春日部市樋籠字柳原		地番	628番2				
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図面である。

令和5年10月16日
 さいたま地方法務局春日部出張所
 登記官

請求番号：28-1
 (1/1)

(7 枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和62年6月26日

1326227

地番 628番5-2

地積測

土地の所在 春日部市大字樋籠字柳原

春日部市

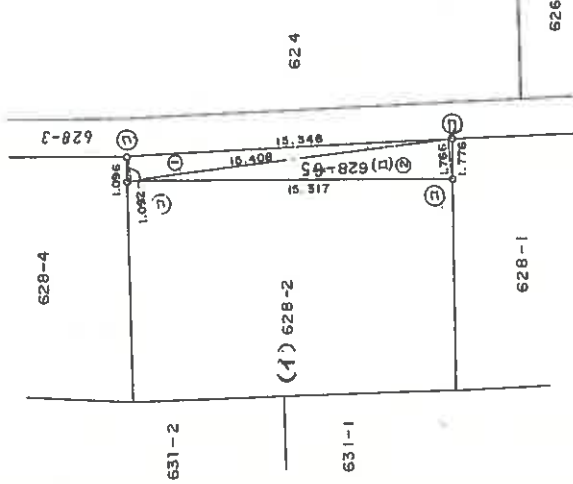
目的外土地

求積表

番号	底辺	高さ	積面積
1	15.408 x	0.92 =	15.825536
2	15.408 x	1.766 =	27.210528
合計			44.036064

地積	面積
(口) 628-2	102.47
(口) 628-4	22.01
合計	124.48
(口) 628-2	80.451968
(口) 628-4	4.0280912
合計	84.4800598

地積 80.45㎡



記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石積	⑦	境界線の種別
②	コンクリート杭	⑧	境界線の種別
③	金属杭	⑨	境界線の種別
④	金属杭	⑩	境界線の種別
⑤	金属杭	⑪	境界線の種別
⑥	金属杭	⑫	境界線の種別

製作者 春日部市役所総務部 課 (昭和62年6月23日作製)

託者 春日部市長

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
令和5年10月16日 さいたま市地方法務局春日部出張所

登記簿

(8枚目)

登記年月日：昭和60年10月4日

2393101 各階平面図

S 60.10.9
家屋番号 628番3

建築物の所在 春日部市大字樋籠字柳原628番地3

春日部市

物件(/)の建物

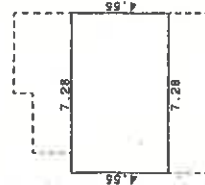
1 階



求積表

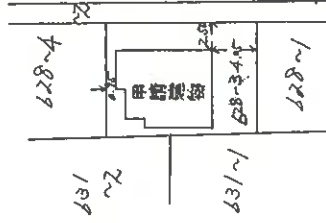
0.91 x 3.64 =	3.3124
1.82 x 6.37 =	11.5934
6.37 x 7.28 =	46.3736
合計	61.2794
床面積	61.27 $\frac{1}{5}$

2 階



求積表

4.55 x 7.28 =	33.1240
床面積	33.12 $\frac{1}{5}$



(日積表12)

作製者
土地調査士
家屋

(昭和60年9月25日作製)
家屋調査士会連合会(用紙)

縮尺 1/50

申請人

持分 参分の式
持分 参分の巻

縮尺 1/50

(長形紙)

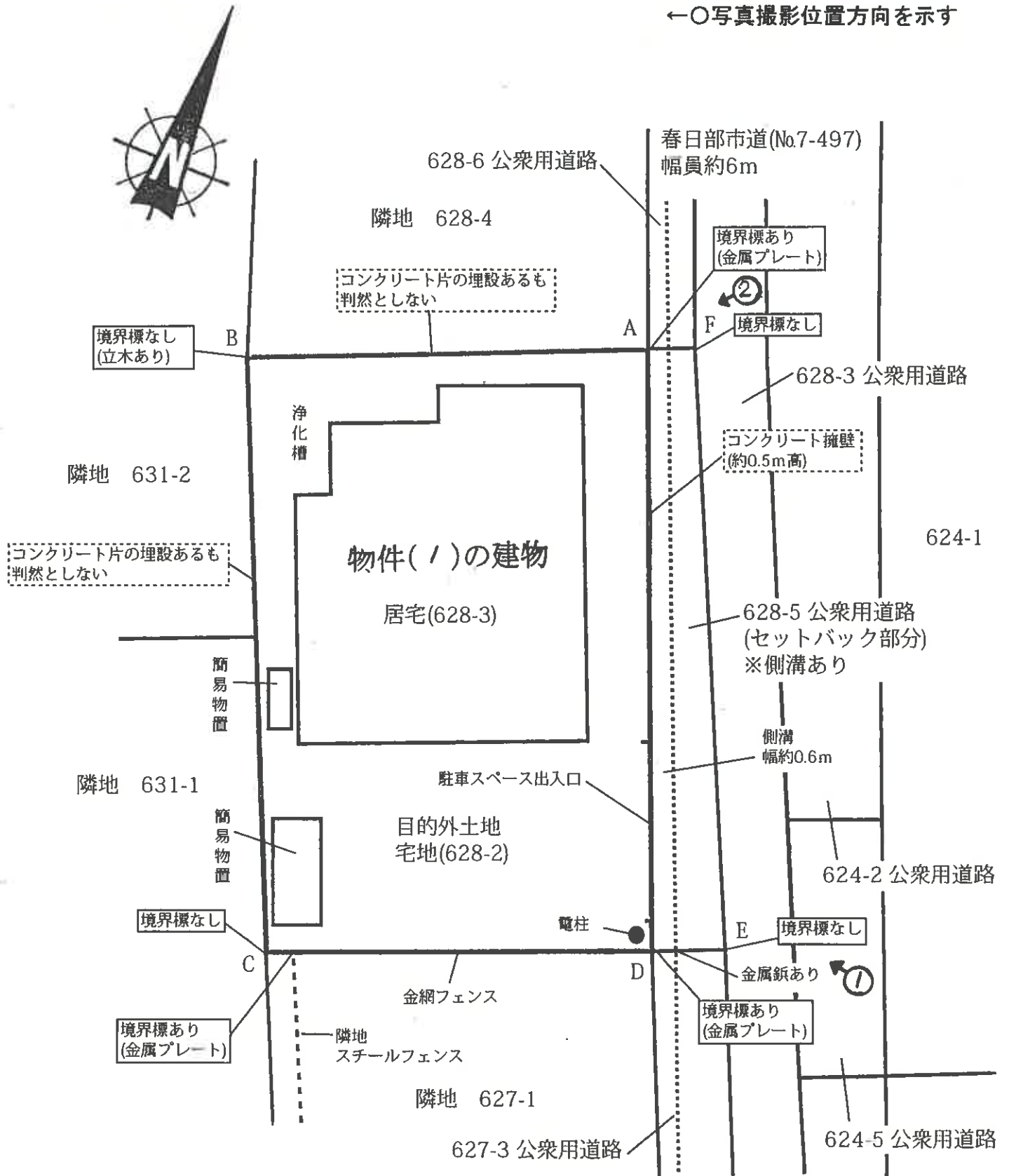
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年10月16日 さいたま市地方税務局春日部出張所

登記官

(9枚目)

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

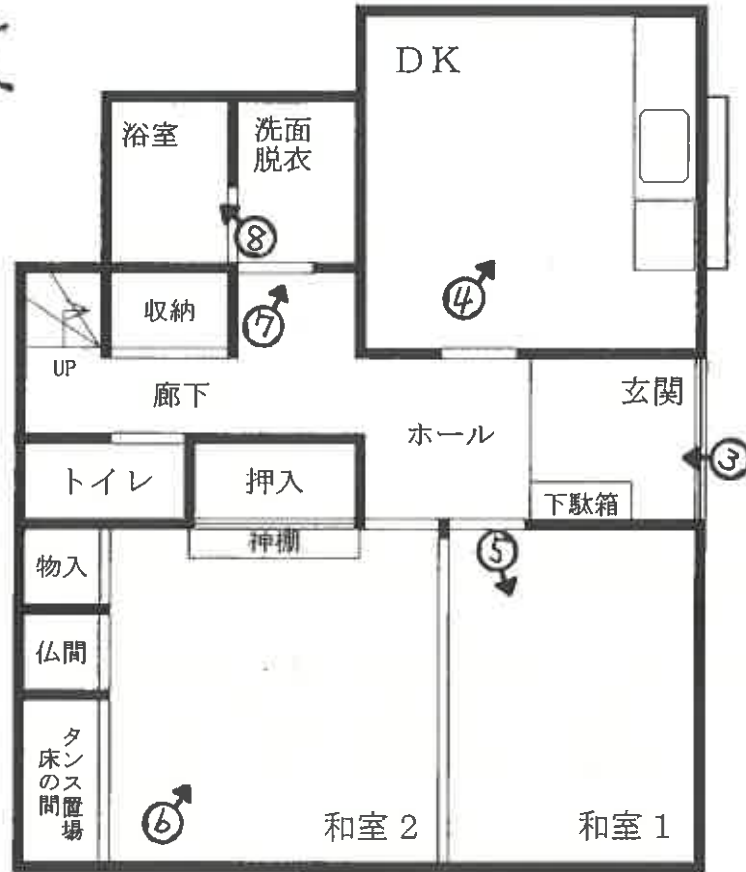
建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す

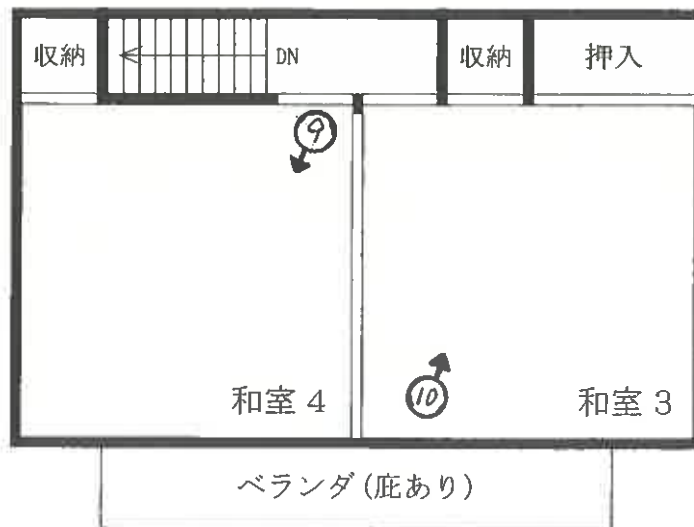


物件（1）の建物

1階



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



⑤



⑥





10

(15 枚目)

令和 5年(ケ) 第 106 号
令和 6年 2月 9日 現地調査
令和 6年 3月 27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 春日部市樋籠字柳原628番地3

家屋 番号 628番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 33.12平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1 (建物)	金 770,000円

物件1の価格は、目的外土地の土地利用権等価格を加算した、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き、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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
目的外 土 地	旧借地法に基づく普通借地権の設定(平成26年7月頃に法定更新)あり ※概要・土地所有権者の陳述等は執行官の現況調査報告書3・4枚目参照		

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 目的外土地の概況及び利用状況等

位置・交通	<p>目的物件は、東武伊勢崎線「春日部」駅の北東方約2.4km※、又は、東武野田線「藤の牛島」駅の北西方約1.3km※に位置する。(※道路距離以下同じ)</p> <p>バス停「柳原」(春日部駅東口行き)まで約360m</p>	
付近の状況	<p>近隣は、一般住宅や農家住宅、事業所等がまとまる中に農地も見られる地域。</p> <p>接近条件として、牛島小学校まで約710m、東中学校まで約820m。</p>	
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)	<p>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</p>	<p>市街化調整区域</p> <p>60%</p> <p>200%</p> <p>なし</p> <p>①春日部市景観条例 ②都市計画法34条12号区域(既存の集落)内 ③農業振興地域内、農用地区域外</p>
画地条件	<p>地積</p>	<p>80.45 m²</p> <p>☆目的外土地について、現況調査における概要は以下の通り</p> <p>i 取得可能な法務局備付けの測量図は、セットバック部分(628番5の土地)を控除した残地測量図であり、正確な実測図ではない。</p> <p>ii 間口数値(道路接面部金属プレート境界標の2点間※附属資料：土地建物位置関係図に記載したAD間)は現況概測値とほぼ一致した。また、両側奥行・背面等の概測値は、残地測量図上の計測値(10m前後)とほぼ近似した(同位置関係図に記載した画地各角はA～Dの表示)。よって、目的外土地の現況地積は間口等各辺長の現況概測より150m²前後と推定されるため、上記公簿数値との比較において縄延びの可能性が認められる(なお、公簿地積では物件1：建物の建築において建蔽率オーバーとなる)。また、取得可能な本件建物の建築計画概要書に記載された敷地面積は134.39m²で、配置図に記載された間口ほか各辺長の数値も、現況概測と異なっている。</p> <p>III 本件建物(物件1)が建てられた当時は土地(敷地)の地番が628番3(土地建物位置関係図の画地FBCE※合分筆・セットバック前)であったが、現況では土地(敷地)の地番(628番2)が異なっている。経緯としては、本件建物建築後に当初の628番3は628番に合筆され、その後628番1～4に再分筆(閉鎖登記簿謄本あり)されている。このうち628番2(同位置関係図の画地ABCD)が本件建物敷地となり、さらにこれより分筆された同番5(同位置関係図の画地ADEF)が春日部市に売却されて公衆用道路(セットバック部分)となったものと思われる。また、当初の建物敷地と同一番号であった628番3の土地も同市に売却されて現況は公衆用道路(セットバック部分)となっている。従って、現在取得可能な公図上の画地では、本件建物が建築された当時の地番・位置・形状等において状態が異なっているが、現状では628番2の土地が借地権の対象となっているものと推定される。</p>

画地条件	<p>形状 地勢 その他</p>	<p>iv WEBサイトの地図や航空写真を基にした簡易概測では地積約140㎡～159㎡(前記公簿地積の約1.7～2倍)と計測された。</p> <p>以上より、目的外土地の地積は現況概測で2倍弱程繰延びしている可能性があるが、地積については保守主義の原則より公簿数量を採用した。但し、実測値は専門家による最新機器を使用した隣地との境界確定、測量等を要する。</p> <p>ほぼ整形 ほぼ平坦 地盤はやや軟弱と推定される。</p> <p>春日部市の浸水実績マップによれば、対象地を含む周辺地域では、平成16年～令和5年までの期間において台風・豪雨等による浸水実績履歴は無い(共有者Aの妻の陳述も同じ)が、利根川・江戸川・荒川外、計7河川の浸水想定区域である。地震ハザードマップでは、液状化危険度がやや高い区域内。(浸水深数値・液状化危険度等はHP参照)</p>
接面道路の状況	<p>東側で概測幅員約6m舗装市道(No.7-497 建築基準法上の道路)に接面する。</p> <p>東側接面道路は、平成25年10月1日施行の「春日部市開発事業の手続き及び基準に関する条例(42条生活道路6mの整備)」が適用される道路区域(道路の中心から3m後退を要する)に該当するが、春日部市道路管理課にて事前調査を行ったところ、目的外土地の東側接面部分は既に整備済みであり、当該条例に基づく道路後退は無いとの回答を得た。よって、建物再築等に当たってのセットバックは不要と思われる(詳細は春日部市建築課及び道路管理課で確認の事)。</p> <p>接面道路より0～約0.5高い。 ※出入口を除きコンクリート擁壁の設置あり</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1(建物)の敷地、駐車スペース等。</p> <p>本件建物(物件1)所有を目的とする賃借権の対象である現況土地(628番2)は、コンクリート擁壁・ブロック塀・スチールフェンス等により凡その範囲・区画は確認可能(附属資料：土地建物位置関係図に記載したA～Dで囲われた画地)であるが、北・西側の境界線で一部判然としない箇所が見られた。また、建物等隣地への越境は見られない。なお、隣地や接点における境界標の有無、当該土地上に存する工作物(電柱)・動産(簡易物置2棟)等についても附属資料：土地建物位置関係図参照。</p>	
供給処理施設	<p>上水道：あり ※私設管より3世帯に分岐 メーター口径13ミリ</p> <p>ガス配管：なし(現況LPガス利用)</p> <p>下水道：なし(現況浄化槽利用※点検状況は不明)</p>	
特記事項	<p>①目的外土地の賃貸借契約の概要 執行官の現況調査報告書記載のとおり</p> <p>②目的外土地の開発行為等について</p> <p>目的外土地について、開発登録簿に記録が無いため開発・建築行為等の許可は不詳。また、分筆前の元番が判然とせず農地転用許可の有無についても不明。物件1(建物)については、新築時の建築計画概要書が入手可能であるが、建物規模(建築・延べ面積)や敷地面積等に関して、当該記載内容と登記・現況概測等と数値が若干異なる。</p> <p>なお、現存建物は築38年超であるが、都市計画法の改正施行(H19.11)に伴い、今後は再築の場合(都市計画法43条許可)でも敷地の範囲・建物用途等が制約されるため、事前相談を要する。 (詳細は、春日部市開発調整課及び建築課に問い合わせの事)</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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）： 昭和 60 年 7 月 9 日 新築 経 過 年 数： 約 38.5 年 経済的残存耐用年数： ——
仕 様	構 造： 木造 2階建 屋 根： 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 塗装鋼板、その他 内 壁： クロス貼り、塗り壁、その他 床： フローリング、畳、その他 設 備： 電気、給排水等 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： やや劣る 施 工： やや劣る 建物完了検査なし
保守管理の状態	劣る 外部観察から、全体的に老朽化が著しく外部・内部の各所で不具合や損傷等が確認された（凡その概要は執行官の現況調査報告書記載のとおり）。 雨漏りや水回り等の不具合は無いとの事（共有者Aの妻の陳述）。 シロアリ被害については不詳であるが、経年からみると被害発生については否定出来ないものと思われる。 なお、室内は家財、生活用品等で雑然としている。
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	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地(宅地)

目的外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
目的外土地	35,900	1.03	80.45	0.85	1.00	2,530,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部 -10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/80 = 35,900\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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) ±0

◇ 地域格差 : 街路、交通接近、環境(水害・地盤リスク等の影響も比較)、行政的条件等を総合的に考慮

イ 個別格差 : 計 +3

(方位) +3 (幅員) ±0

(中間画地) ±0

(規模) +10 (形状) ±0

(公私法上の規制) -10※

※境界確定・再測量・更正登記費用等-15、
 縄伸び可能性による地積増の影響+15、
 再築制限-10

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等(工作物等設置の影響も勘案)を考慮

オ 市場性修正 : なし

② 物件1(建物)

目的建物の再調達原価を、ここ数年高騰が続く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
1	140,000	94.39	0.03	400,000

ウ 現 価 率

建物の現況(老朽化や不具合・損傷の程度・維持管理状態等)及び中古物件の市場性等を考慮して3%と査定

2 評価額の判定

前記で求めた物件1（建物）の価格に土地利用権等価格を加算し、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居住性を重視する借地権付戸建住宅で老朽化が著しく、且つ通常の賃貸市場が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	土地利用権等の割合 (普通借地権の割合) イ		名義書換料 相当率 ウ	存続事由等 による修正 エ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×(1-ウ)×エ
目的外 土地	2,530,000	0.40	普通借地権	0.1	0.8	730,000

イ 土地利用権等割合：普通借地権（賃借権）割合は契約の残存期間、建物の状況等を勘案し40%と査定

ウ 名義書換料相当率：名義書換料相当額を借地権価格の10%と査定

エ 存続事由等による修正：残存期間が9年程度であるため更新料相当額は考慮しない。但し、賃貸人より現賃借人以外の第三者とは賃貸借契約を拒否するとの陳述があることから係争の可能性も勘案し、存続事由等による総合的減価を借地権価格の20%と査定した。

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	400,000	+730,000	1.0	0.85	0.8	770,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：市街化調整区域内に存する借地権付建物の流通市場の動向（需要者限定による市場性減退）を考慮し、-15%と査定した。

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 公 示 : 春日部 ー10

所 在 : 春日部市銚子口字葛塚397番2

価 格 : 28,700円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「一ノ割」駅約1.9km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 368㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東6m市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅や一般住宅が散在する住宅地域

第7 附属資料

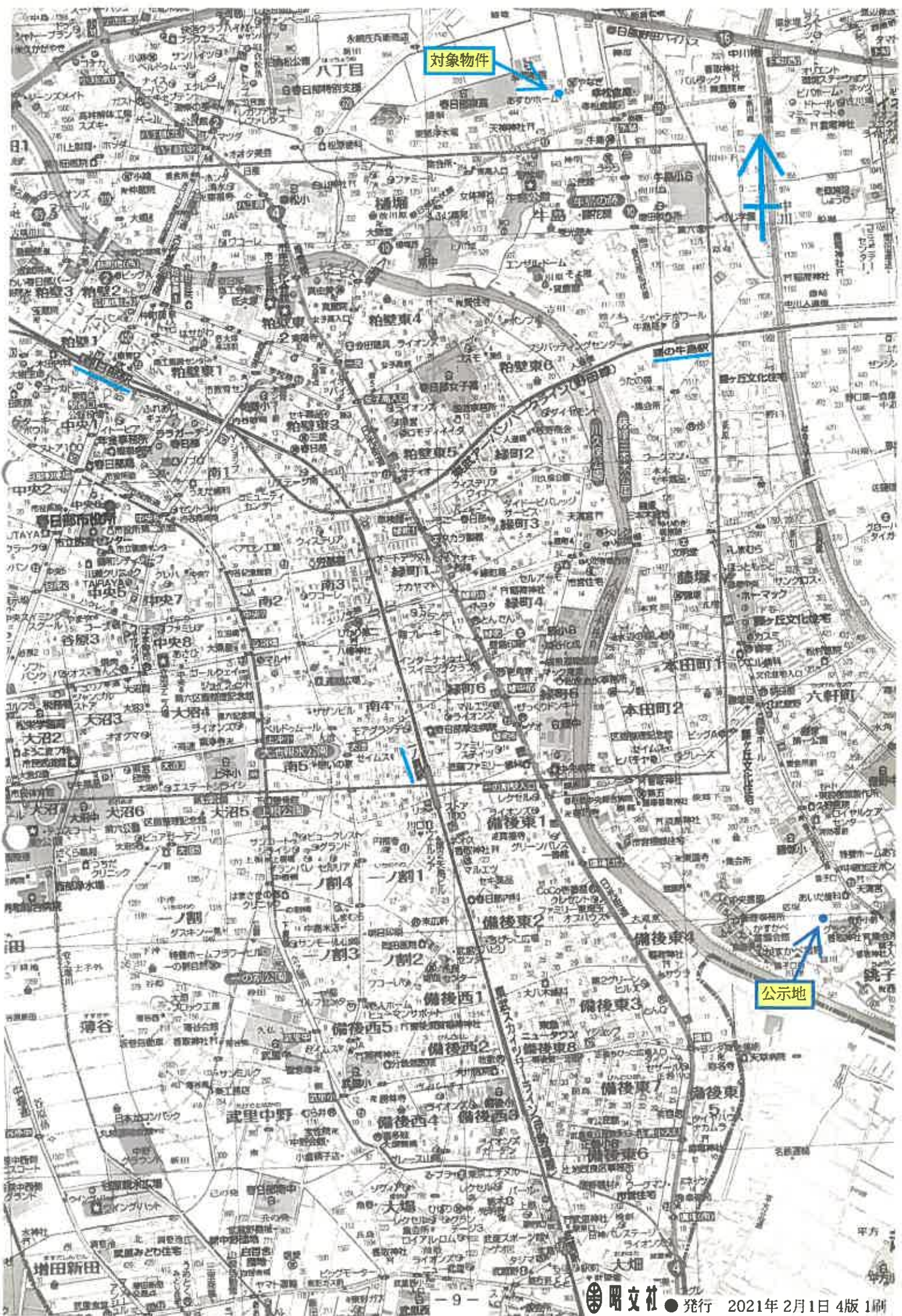
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図(残地)写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建築計画概要書写(配置図含む)
- 8 仮名一覧表

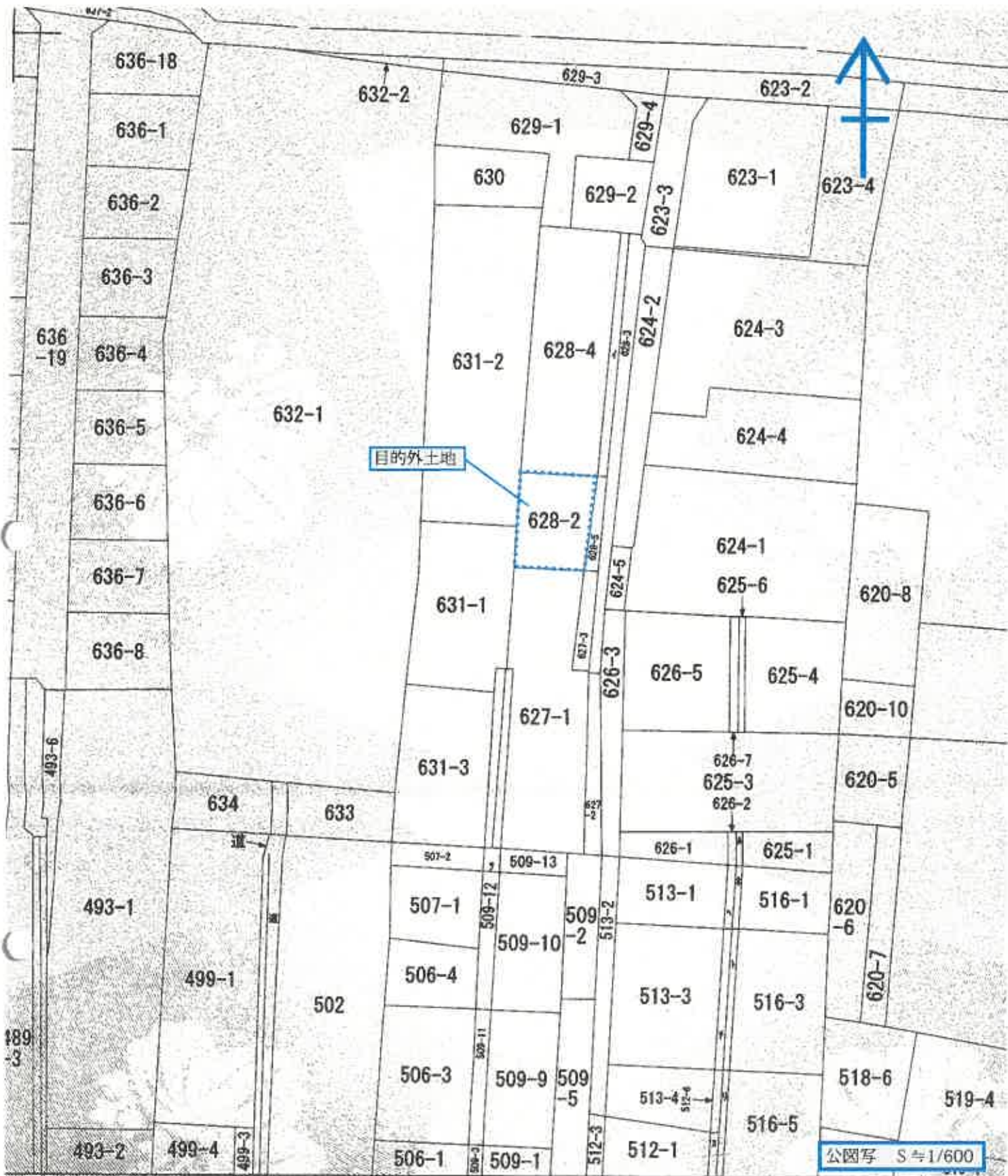
以 上

対象物件



公示地





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
 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

春日部市橘籠字柳原

地番 628番2

登記年月日：昭和62年6月26日

1326227

(残地) 地積測 562 626

地番 628 番 5-2
土地の所在 春日部市大字樋籠字柳原

春日部市

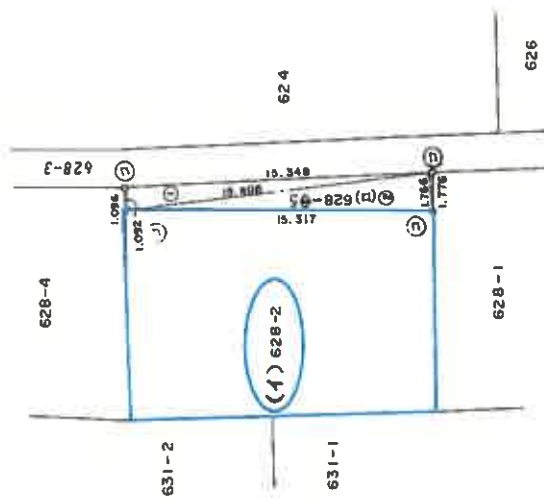


求積表

番号	底辺	高さ	積面積
(口) 628-5	1	15.408 x 1.092	16.825336
	2	15.408 x 1.766	27.210528
	合計		44.035864
	1/2		22.018032
	地積面積		22.01 m ²

目的外土地

(イ) 628-2	102.47	-	80.451968
			80.45 m ²



記号	境界線の類別	記号	境界線の類別	記号	境界線の類別
凡例	① 石	② 杭	③ プラスチック杭	④ 金属板	⑤ 金属板
	⑥ コングリート杭	⑦ 金属板	⑧ 金属板	⑨ 金属板	⑩ 金属板

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。

作製者 [Redacted] (昭和62年6月23日作製)

委託者 [Redacted] 縮尺 1/250

登記年月日：昭和60年10月4日

2393101

各階平面図

家屋番号 628番3

建物の所在 春日部市大字樋籠字御原628番地3

春日部市

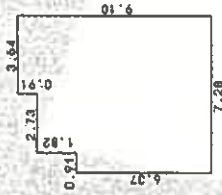
各階平面図

建物

S 60.10.9

物件1

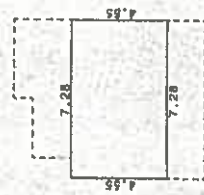
1階



求積表

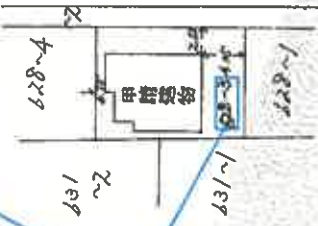
0.91 x 3.64 =	3.3124
1.82 x 6.37 =	11.5934
6.37 x 7.28 =	46.3736
合計	61.2794
床面積	61.27 ㎡

2階



求積表

4.55 x 7.28 =	33.1240
床面積	33.12 ㎡



建築時点の敷地



(左向き)

本図面は、B4判の原図をA4判に約81%縮小複写したものです。

製作者

昭和60年9月25日作製
春日部市測量士会連合会用紙

縮尺 1/50

申請人

縮尺 1/50

(日測連22)

請求番号：58-2

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。
令和元年9月24日 さいたま地方支庁春日部出張所

書記官

建物見取図

令和5年(ケ)第106号

1階 平面図

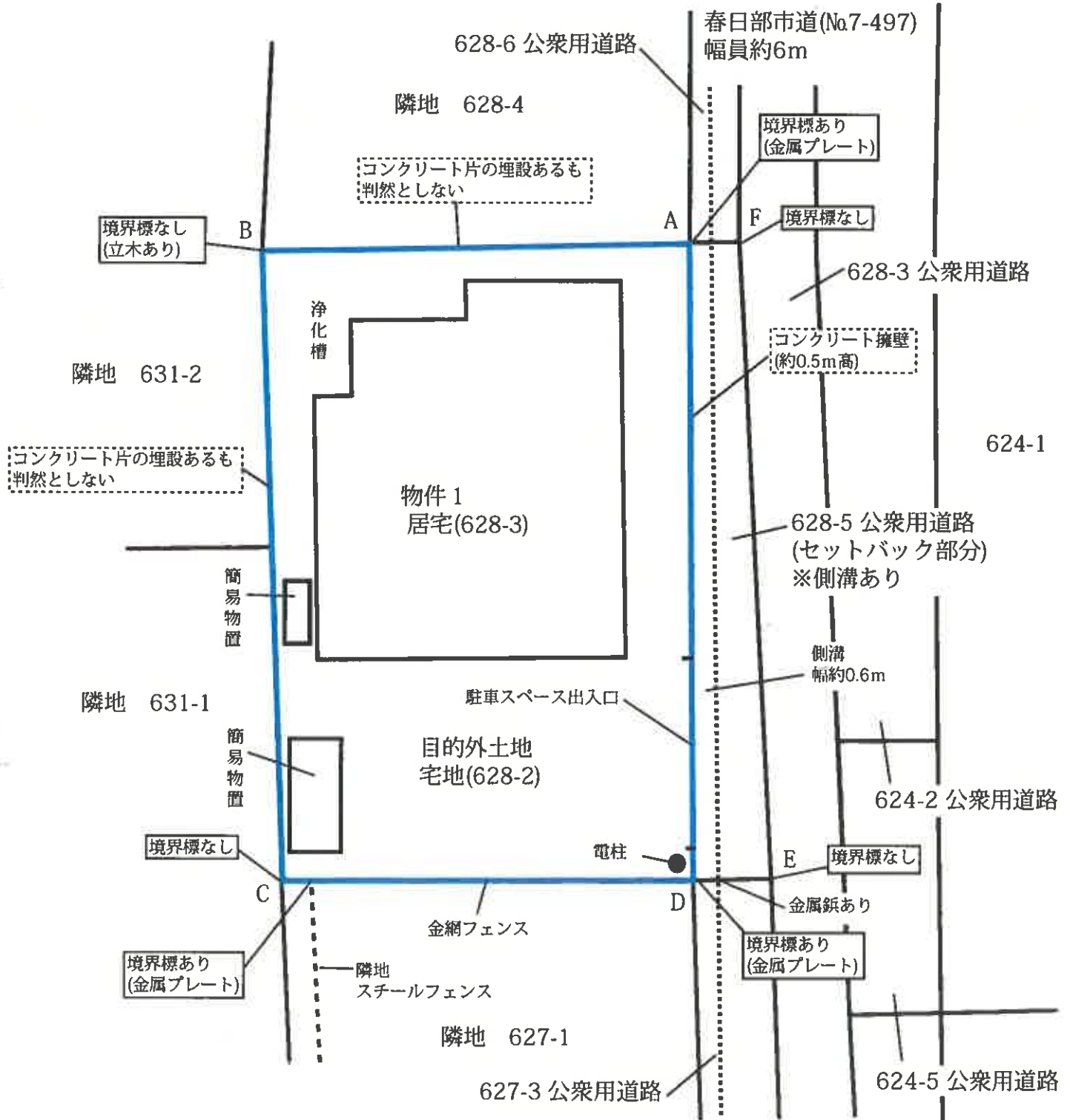


2階 平面図



土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第106号



本図面は、法務局備付けの公図・地積測量図(残地)・建物図面、及びグーグルマップ(航空写真)等を基に加工・修正等を施したものであり、表記の土地・建物・工作物等については、凡その位置、規模・形状等を示すものである。

建築基準法第93条の2の規定
による書類の写しです。
春日部市都市整備部建築課

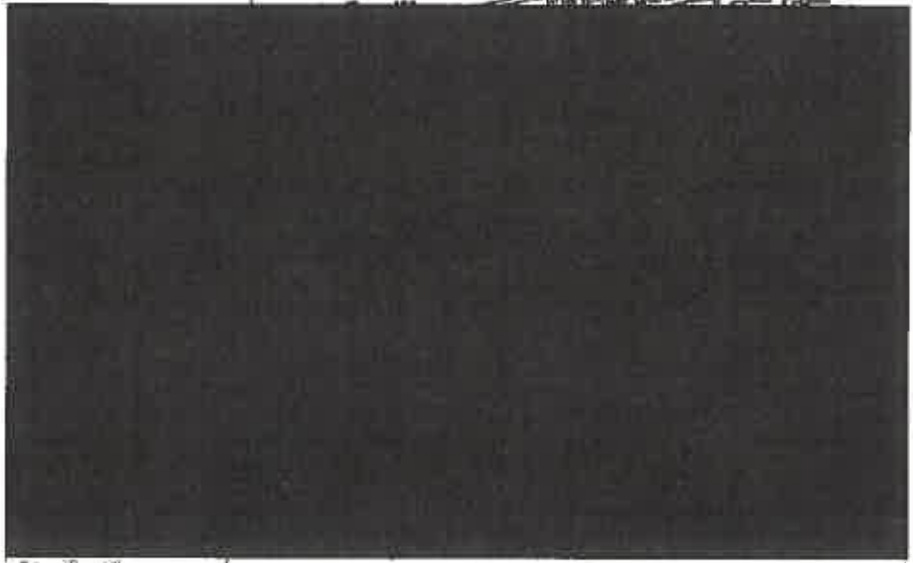
853

第1号の2様式(第1表、第2号の2同様)表面

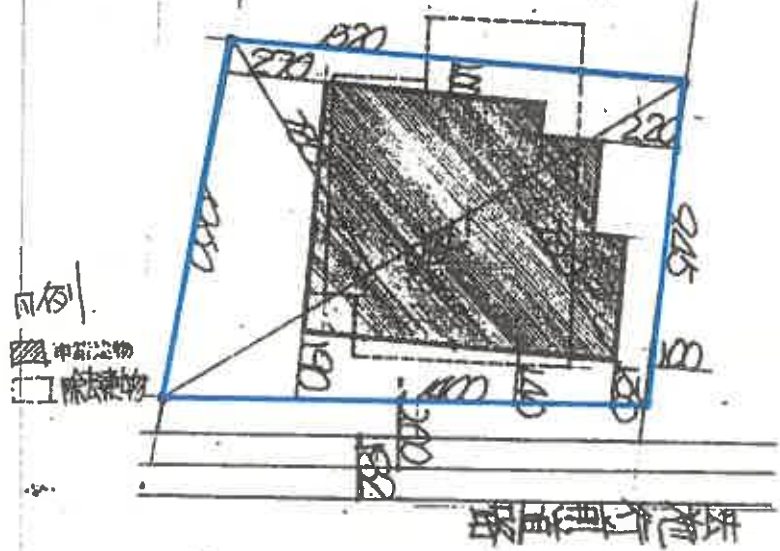
建築計画概要書 60.1.18

建築主	氏名	[Redacted]			
	住所	[Redacted]			
敷地の位置	地名地番	春日部市宮本等宮柳原628-3			
	用途地域	第一種住居地域	その他の区分、 地域、地区、区		
	防火地域	防火・準防火	指定なし 区		
主要用途	専用在宅	工事種別	新築		
申請にかか る物	高さ	地上	7.2	地下	0
	階数	地上	2	地下	0
	構造	木造一部			
		申請部分	申請以外の部分	合計	
敷地面積		[Redacted]		134.39	
建築面積		51.27		51.27	
延べ面積		92.54		92.54	
設計者	事務所	[Redacted]			
	所在地	[Redacted]			
	氏名	[Redacted]			
施工者	事務所	[Redacted]			
	所在地	未定			
	氏名	[Redacted]			
代理人	事務所	[Redacted]			
	所在地	[Redacted]			
	氏名	[Redacted]			

建築 59.12.17 号
春日部市役所



比例 1:100



- 说明:
1. 对现状用地范围内所有房屋、构筑物、道路及管线等进行现状调查、测绘、建档、数字化、数据库建设。
 2. 在调查、测绘、建档、数字化、数据库建设的基础上，对现状用地范围内的房屋、构筑物、道路、管线、绿地、水体、地形等进行现状调查、测绘、建档、数字化、数据库建设。
 3. 在调查、测绘、建档、数字化、数据库建设的基础上，对现状用地范围内的房屋、构筑物、道路、管线、绿地、水体、地形等进行现状调查、测绘、建档、数字化、数据库建设。

