

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12月16日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 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 8年 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2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 8年 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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 12月16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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	5,427,000 4,341,600	一括	1,085,400	31,382	6,076
1	30,000				
2	7,000				
3	2,150,000				
4	3,240,000				



物 件 目 録

1 所 在 春日部市小湊字前田
 地 番 230番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 137平方メートル

持分13700分の1776

2 所 在 春日部市小湊字前田
 地 番 230番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 4.68平方メートル

3 所 在 春日部市小湊字前田
 地 番 230番17
 地 目 宅地
 地 積 102.01平方メートル

4 所 在 春日部市小湊字前田230番地17
 家屋 番号 230番17
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 54.65平方メートル
 2階 41.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月13日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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4】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

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、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 春日部市小湊字前田
 地 番 230番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 137平方メートル
 共有者 A 持分13700分の1776

2 所 在 春日部市小湊字前田
 地 番 230番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 4.68平方メートル
 所有者 A

3 所 在 春日部市小湊字前田
 地 番 230番17
 地 目 宅地
 地 積 102.01平方メートル
 所有者 A

4 所 在 春日部市小湊字前田230番地17
 家屋 番号 230番17
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 54.65平方メートル
 2階 41.40平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



※226

令和7年(ケ)第52号
令和7年6月2日受理
令和7年7月18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 春日部市小湊字前田
地 番 2 3 0 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 7 平方メートル
共有者 A 持分 1 3 7 0 0 分の 1 7 7 6

2 所 在 春日部市小湊字前田
地 番 2 3 0 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 4 . 6 8 平方メートル
所有者 A

3 所 在 春日部市小湊字前田
地 番 2 3 0 番 1 7
地 目 宅地
地 積 1 0 2 . 0 1 平方メートル
所有者 A

4 所 在 春日部市小湊字前田 2 3 0 番地 1 7
家屋 番号 2 3 0 番 1 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル

(1 - 1 枚目)

物 件 目 録

所有者 A

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, 3
現況地目	■宅地(物件3) □雑種地(物件) ■公衆用道路(物件1, 2)
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	☒ 債務者兼所有者A ☐ その他の者() 上記の者が物件3の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4
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: 1階 平方メートル 2階 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A ☒ その他の者(占有者B(Aの配偶者)) Aが残置物の存在により物件4を占有している。 Bが物件4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
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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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 4 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 占有者 B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置・作業所	
☒ 関係人 (☒ 占有者 B (A の配偶者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 無権原	
占有開始時期	令和 5 年 3 月 ころ	
最初の契約等	契約日	令和 5 年 3 月 ころ
	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
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
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
契約等当事者	貸主	☒ 債務者兼所有者 A ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者 B ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 月末 限り 翌月 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)	
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・2関係

- 1 本件土地は一体画地の共用私道である。隣地の隅切り部分（地番 230-7, 近隣住民所有の公衆用道路）を含めて春日部市の位置指定道路に指定されている。また、中ほどには電柱・支線が1本ずつ存在する。
- 2 本件土地は北側で地番 230-6, 同3（春日部市所有の公衆用道路）を介して公園における「道」に接道している。

■物件3関係

- 1 本土地の外周、形状等はおおむね地積測量図のとおりであったが正確には専門家による最新機器を用いた確定測量を要する。また、本土地と隣接地の境界については、ブロック積・フェンス塀や道路の接面等により区分されており、おおむね明確である。
- 2 本土地南西端付近にサイクルポート（工作物）と簡易物置（動産）が存在する（写真⑬参照）。
- 3 本土地の駐車スペースにAによって残置された車検切れの自動車（Bによれば車検証における使用者はA）が存在する（写真①参照）。
- 4 公共下水利用以前は合併浄化槽利用と推定されるが、浄化槽の完全撤去実施の有無等詳細は不明である。
- 5 北東側の隅切り部分付近地番（230-18）で庭木が私道側に越境している。
- 6 占有者Bによれば、接面道路の近隣での冠水・浸水被害はないとのことである。
- 7 占有者Bによれば、北側市道（地番 230-4 付近は近隣住民のゴミ集積場として使用されているとのことである）。
- 8 占有者Bによれば、近隣住民との境界等のトラブルはないとのことである。

■物件4関係

- 1 目的建物は42年経過しており内部・外部とも経年相応に劣化し維持管理は不良である。廊下・階段等の複数箇所の壁に物理的損傷による穴があり、クロスの剥がれ・傷などが見られた。また、1階廊下の床は原因不明であるがかなり沈む状態であり踏み抜きが危惧された（基礎の腐食かシロアリ被害の可能性あり）。
- 2 上記以外の目立った不具合・損傷は以下のとおりである。
 - i) 玄関引戸ガラスの損傷・鍵の不具合
 - ii) 1階和室1の塗り壁に亀裂がある（東日本大震災の影響と思われる）。
 - iii) 1階和室2の南側天井に雨の吹込みによると思われるシミがある。
 - iv) DKの床が西方に傾斜している可能性が高い。
 - v) キッチンガスコンロの一口が点火に支障がある。
 - vi) 2階洋室1は、BのDIYによる壁紙などのリフォームがなされている。
 - vii) 2階和室3の塗り壁に亀裂あり（東日本大震災の影響と思われる）。
 - viii) 2階階段・廊下が西方に傾斜している可能性が高い。
- 3 モルタル外壁の至る所で亀裂や修繕跡が見られた。

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

(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
■占有者 B	1 以前 A は目的物件に居住していました。2 年ほど前に退去しましたが、残置物が存在します。 2 目的建物のシロアリ被害は不明です。 3 目的物件付近の道路が冠水したことはありません。 4 近隣との境界についてのトラブルなどはありません。 5 キッチンのガスコンロに一部不具合があります。 6 2 階洋室 1 は、私の DIY で壁紙などをリフォームしました。 7 駐車スペースの自動車は A が使用者となっていますが、A によって残置されています。 8 北側市道（地番 230-4）付近は近隣住民のゴミ集積場として使用されています。 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

- 1 目的物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、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、現況及び関係人の陳述等から2、3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6月2日(月) 17:50-18:20	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観撮影 占有者Bに説明, Bより聴取
令和7年7月10日(木) 13:20-14:40	物件所在地	物件調査, 写真撮影 (評価人同行) 占有者Bより聴取
令和7年7月11日(金) 12:55-12:58	執務室	占有者Bより電話にて聴取
令和7年7月17日(木) 15:00-15:05	法務局(越谷)	隣接地の全部事項証明書を取得

(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

(7枚目)

1282826

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7年4月2日 さいたま地方広域局春日部出張所

登記簿

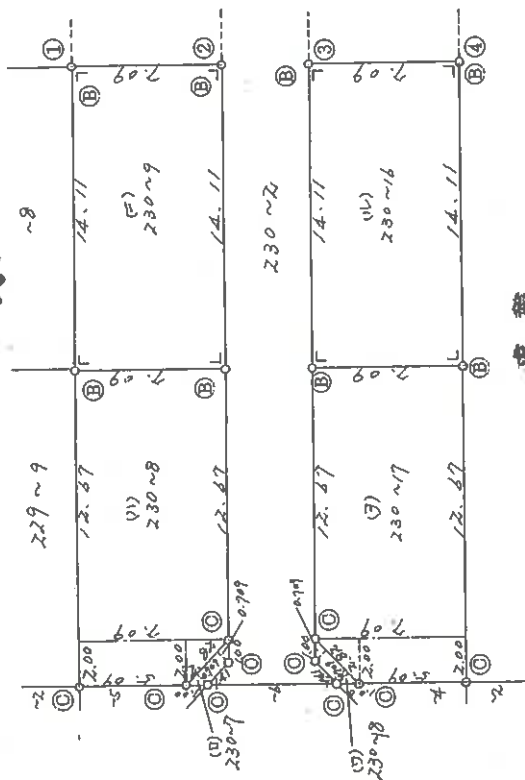
(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

58.9.1
積測量

地番 230~7ないし18
土地の所在 春日部市小淵字前田

春日部市



求積

(58)	7.09	X	14.11	=	100.0399	100 m ²
(60)	7.09	X	14.11	=	100.0399	100 m ²
(7)	7.09	X	12.67	=	89.8303	
(5.09 + 7.09)	X	2.00 ÷ 2	=	12.1800		
					102.0103	102 m ²
(1.41 + 2.82)	X	0.709 ÷ 2	=	1.499535		1.49 m ²

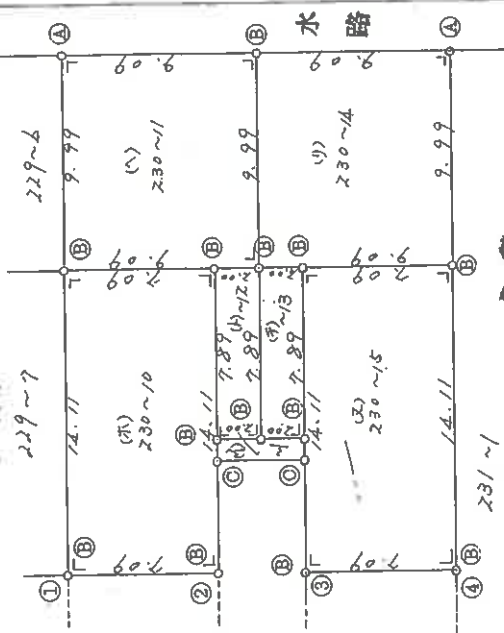
計算

(1) $825.04 - (1) - (2) - (3) - (4) - (5) - (6) - (7) - (8) - (9) - (10) = 1.499535$
4.68M²

境界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	合成樹脂杭
③	金網杭

作製者

(昭和58年8月2日作製)



求積

-7 (10)	(2.82 + 1.41)	X	0.709 ÷ 2 =	1.499535	1.49M ²
-8 (b)	(5.09 + 7.09)	X	2.00 ÷ 2 =	12.1800	
	7.09	X	12.67 =	89.8303	
				102.0103	
-9 (5)	7.09	X	14.11 =	100.0399	102M ²
				100M ²	
-10 (5)	7.09	X	14.11 =	100.0399	100M ²
				100M ²	
-11 (1)	2.09	X	9.99 =	90.8091	90M ²
				90M ²	
-12 (1)	2.00	X	7.89 =	15.7800	15M ²
				15M ²	
-13 (5)	2.00	X	7.89 =	15.7800	15M ²
				15M ²	
-14 (1)	9.09	X	9.99 =	90.8091	90M ²
				90M ²	

申請

縮尺 1/50

(58.9.1)

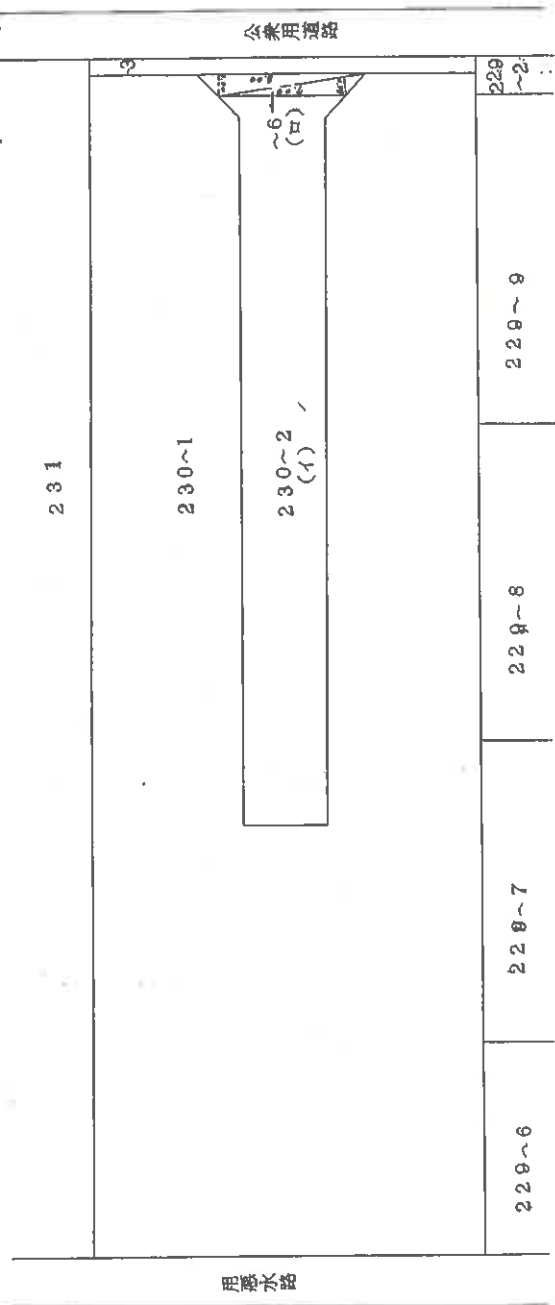
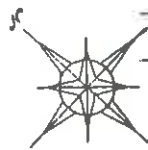
登記年月日：昭和55年11月28日

1232825

55.11.28
地積測量図

地番
230-2番6

土地の所在
春日部市大字小沢町多前田
春日部市



A3判をA4判に縮小

求積 (口) $7.00 \times 0.80 \times \frac{1}{2} = 2.80$	m ²
$8.00 \times 1.00 \times \frac{1}{2} = 4.00$	m ²
$\Sigma = 6.80$	m ²
地積	m ²
(1) 144 m ² - (口) = 137.20	m ²

嘱託者
被代位者
代位者

作製者
昭和55年7月1日作製

1/250

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7年4月2日
さいたま市地方法務局春日部出張所

登記官

(10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。
令和7年4月2日 さいたま地方建設局春日部出張所

登記書

(12枚目)

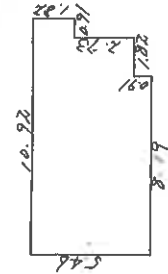
(11枚目はなし)

2303672

各階平面図

家屋番号 230番17

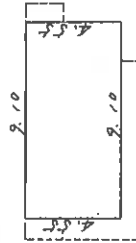
建物の所在 春日部市大字小淵字前田230番地17



1階

1階床面積

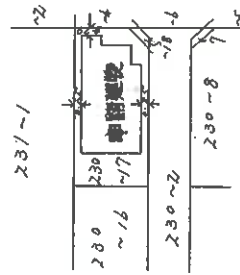
5.46 X 8.19 = 44.7174
1.82 X 8.19 = 14.9058
0.91 X 8.19 = 7.4529
64.8546



2階

2階床面積

4.55 X 9.10 = 41.4050
41.4050



(日経地12)

(建築法)

作製者

和58年11月28日作製

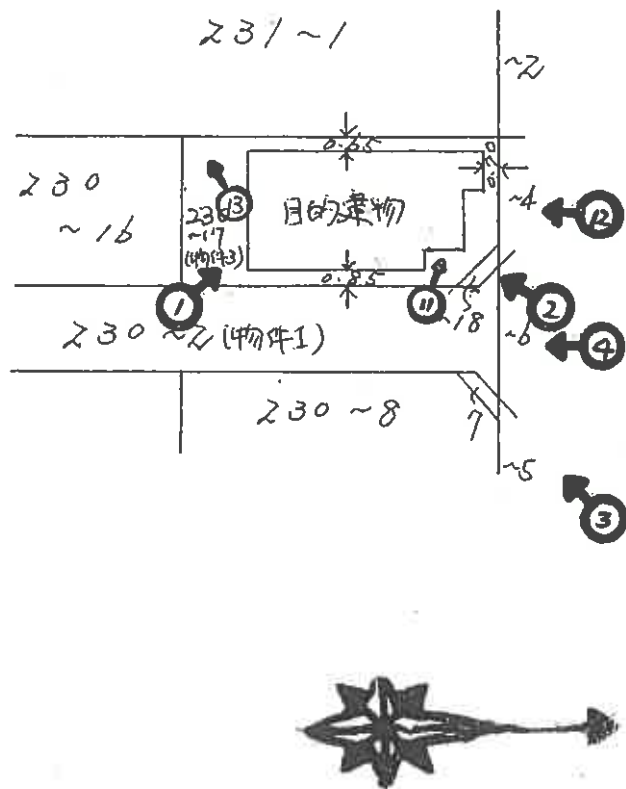
申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



(13 枚目)

建物見取図

令和 7 年 (ケ) 第 52 号



(14枚目)



目的建物

①



②



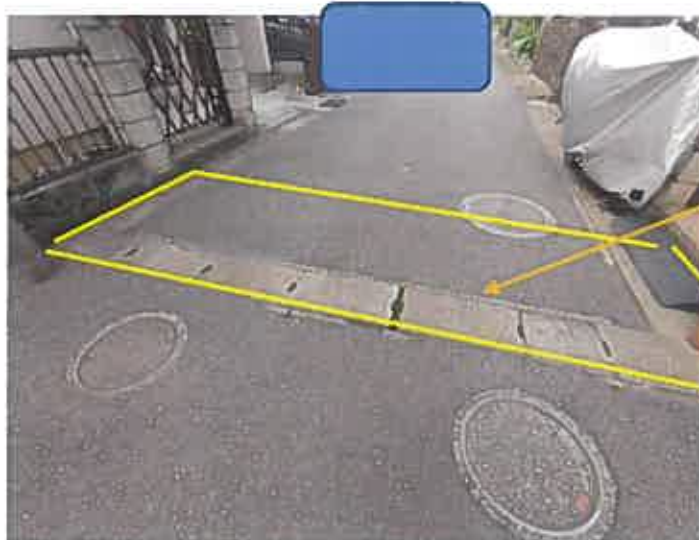
庭木の越境

③



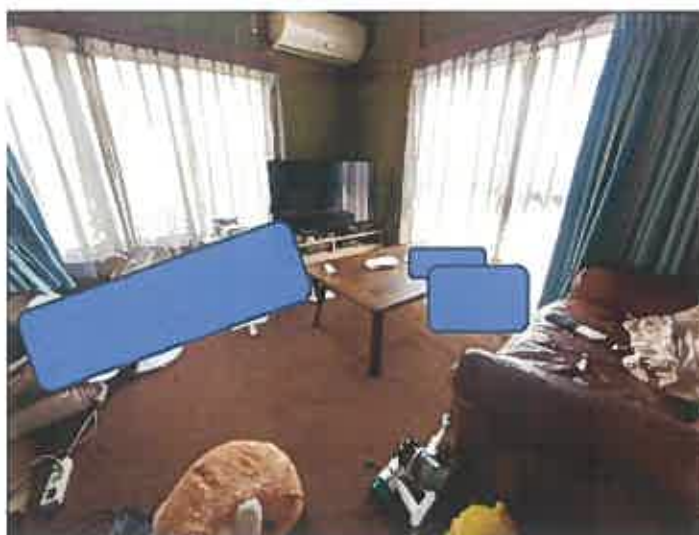
物件1付近

④



物件2付近

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(17 枚目)



亀裂

⑩



ガラスの破損

⑪



亀裂

⑫



サイクルポート
(工作物)

⑬

令和 7年（ケ）第 52 号
令和 7年 7月 10日 現地調査
令和 7年 9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

中 島 信 吾

物 件 目 録

1 所 在 春日部市小湊字前田

地 番 230 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 137 平方メートル

共有者 A 持分 13700 分の 1776

2 所 在 春日部市小湊字前田

地 番 230 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 4.68 平方メートル

所有者 A

3 所 在 春日部市小湊字前田

地 番 230 番 17

地 目 宅地

地 積 102.01 平方メートル

所有者 A

4 所 在 春日部市小湊字前田 230 番地 17

家屋 番号 230 番 17

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 54.65 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 5,427,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 30,000円
物件 2 (土地)	金 7,000円
物件 3 (土地)	金 2,150,000円
物件 4 (建物)	金 3,240,000円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 4 の各不動産について、一括売却(民事執行法 6 1 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 3 の内訳価格は、物件 4 (建物)のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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 5 8 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 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	同上	
3	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	同上	
4	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 所 有 者	同上	
物件 番号	特 記 事 項		
1	持分所有形態の共用私道(物件1・2一体の指定道路) 債務者兼所有者A単独所有の共用私道(同上)		
2			

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1～3）

位 置 ・ 交 通	物件は、東武伊勢崎線「春日部」 駅の北方 約1.8km※、 又は、 同線「北春日部」駅の北東方約1.5km※に位置する。 (※道路距離以下同じ)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多い中に駐車場が介在する住宅地域 接近条件として、小渕小学校まで約1.1km、東中学校まで約2km。	
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 準工業地域 60% 200% なし ①春日部市景観条例 ②居住誘導区域内
画 地 条 件	地 積	① 137m² (物件1：公衆用道路 持分13700分の1776) ② 4.68m² (物件2：公衆用道路 単独所有) 物件1・2は、一体の共用私道(指定道路)で、法務局備付けの測量図(物件1の作成日は、分筆前の土地がS46.5.4で旧式の求積法、分筆後の現況地積図面は、S55.7.11作成の残地測量図。物件2は、作成日がS58.8.20作成の残地測量図)が取得可能。 境界標は、隣接地と接する全15ヶ所(現況公図上)全てにおいて視認不能であったが、上記測量図に表記(合成樹脂製杭・金属鋲等)があることから、各画地に設置されたブロック塀や側溝等の交差点に埋設されているものと思われる。 なお、当該私道の幅員・延長距離等について、上記測量図数値とレーザー距離計使用による現況簡易概測値は概ね一致した。 ③ 102.01m² (物件3：宅地) 物件3の地積について、昭和58年頃に地元建設会社によって小規模開発された戸建分譲地の一画地で、法務局備付けの測量図(当初販売時の平板測量による求積と推定)が取得可能。当該図面に記載された画地の各辺長数値は、レーザー距離計使用による現況簡易概測値とほぼ一致した。また、取得可能な物件4(建物)の建築計画概要書記載の敷地面積も登記数値と一致している。 隣地境界は、東側私道との駐車スペース出入口部分を除き、画地の周囲をブロック積・ウッドフェンス等(本件占有者Bの陳述によれば、敷地内に設置された北・東・西[隣地フェンスと並列]側が敷地内、南側は隣家所有物で隣地敷地内に設置との事)で囲われほぼ明確である。 境界標は、隣接地との全6ヶ所(公図上)全てにおいて視認不能であったが、物件1・2と同様、前記測量図に表記(合成樹脂製杭・金属鋲等)があることから、各画地に設置されたブロック塀等の交差点に埋設されているものと思われる。 以上より、物件1の実測は公簿地積との開差は少ないものと思われるが、境界標が視認不能であったこと、及び測量図の作成年月日が古く(S58.8.20)、精度も現行の座標法に比べて劣る求積法であることから、専門家による最新機器を使用した境界再確認・確定測量が望まれる。

画 地 条 件	形 状 ① ②不整形(帯状画地で隅切り部分※あり) ※個人所有地(230番7、同番18の土地)は除く ③ ほぼ長方形 地 勢 ほぼ平坦 そ の 他 地盤はやや軟弱と推定される。 ☆水害リスクについて 春日部市提供の内水(浸水)ハザードマップによれば、本件対象地を含む接面道路エリアは道路冠水箇所等(H16.10～R元.10、R5.6)に含まれていない。また、占有者Bからも道路冠水や浸水被害の履歴は無いとの陳述あり。さらに、同市の洪水ハザードマップでは、地域一帯が利根川・江戸川・荒川ほか4河川の浸水想定区域内である。 地震ハザードマップでは、液状化危険度は低い地域。 (道路冠水箇所、浸水深数値、液状化危険度等は市のHP参照)
接面道路の状況	① 物件1は、北側で概測幅員約5～6m※1舗装市道(No.7-241)※2に接続する。 ※1 接面部分の幅員は約6m ※2 建築基準法上の6m整備済道路で、市条例による道路後退は無い (春日部市道路管理課からの道路後退事前調査回答書による) ② 物件2は、北側で概測幅員約4m舗装私道※に接続する。 ※建築基準法42条4項3号の指定道路(物件1・2を含む一体の共用私道) (H25.10.11 整理番号S58-036 延長35.00m☆図面は小数点以下第二位迄表記) ③ 物件3は、北側で概測幅員約5～6m※1舗装市道(No.7-241)※2に接面し、東側で概測幅員約4mの舗装私道※3に接面する。 ※1 上記①の記載と同じ ※2 同上 ※3 上記②記載の共用私道 物件1・2(共用私道)は、接続道路(上記①②)と等高。 物件3(宅地)は、接面道路①より約0.2～0.4m高く、②より0～約0.4m高い。
土地の利用状況等	物件1・2は公簿・現況とも公衆用道路で一体の共用私道 ※物件1は私道に接する画地所有者らによる持分所有、物件2は本件Aの単独所有 ※隣接地の概要、及び電柱・支線等の位置関係は、執行官の現況調査報告書参照 物件3は、建物(物件4)の敷地、庭、駐車スペース等 ※工作物・動産等の概要・位置関係、その他敷地に関する報告事項については、執行官の現況調査報告書参照。
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり※ ※台帳記載漏れで宅内引込・配管等不明。 なお、公共下水利用(供用開始は平成6年度)以前は合併浄化槽利用と推定
特記事項	特に無し

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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 58 年 11 月 25 日 新築 経 過 年 数： 約 42 年 経済的残存耐用年数： ——
仕 様	構 造： 木造 2階建 屋 根： 瓦葺 外 壁： モルタル、その他 内 壁： クロス、板貼り、その他 床： フローリング、畳、その他 設 備： 電気、給排水等一般的仕様 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（株式会社勝栄ハウジング施工） ※建物完了検査記録なし 但し、建築計画概要書記載の延べ面積は登記数量と一致
保守管理の状態	劣る 築後約42年程度経過した建物で、外部・内部とも全体的に老朽化しており、且つ、維持管理状態も不良で設備も陳腐化している。 建物外部・内部においての目立った不具合・損傷等の概要は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 追記事項として、外部基礎と外壁の間に、数ヶ所耐震補強プロテクターが設置（占有者Bの陳述では父の代との事）されていたが、効果は不明。また、視認範囲であるが屋根は瓦が壊れているように見えた。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書記載のとおり なお、本件建物は占有者Bにより居宅として使用占有されているが、当該占有権原は買受人に対抗出来ない使用借権である。
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 物件1・2（公衆用道路：共用私道）

物件1・2は、公衆用道路(物件1は持分所有形態、物件2は単独所有の共用私道)であるため、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
1	75,100	0.03	137	1776 / 13700	40,000
2	75,100	0.03	4.68	—	10,000

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) - 15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $75,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 106 \times 100 / 95 = 75,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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(住環境ほか、水害・地盤リスクも比較)、行政的条件等を考慮

イ 道路価値率 : 私道の価値率を各々3%と査定

② 物件3（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 補正 エ	市場性修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
3	75,100	0.99	102.01	0.90	1.00	6,830,000

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) - 15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $75,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 106 \times 100 / 95 = 75,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 標準画地価格の算定過程は上記①に同じ

イ 個 別 格 差 : 計 -1

内訳 (方位) +3

(行止り角地) +1

(接面間口) ±0

(幅員) ±0

(規模形状) ±0

(公私法規制) -5 ※境界・測量費考慮

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態(建物等解体・撤去、ゴミ集積所隣接の影響も勘案)を考慮した。

オ 市場性修正 : なし

③ 物件4(建物)

目的建物の再調達原価を、高止まり傾向が継続する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
4	182,000	96.05	0.05	870,000

ウ 現 価 率

建物の現況(主に老朽化の程度と維持管理の状態を勘案)、及び中古物件の市場性を考量の上、5%と査定した。

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、物件3の土地については土地利用権等価格を控除し、物件4の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戸建住宅であり、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
3	6,830,000	0.55	法定地上権	3,760,000

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	40,000			1.00	0.7	30,000
2	10,000			1.00	0.7	7,000
3	6,830,000	-3,760,000		1.00	0.7	2,150,000
4	870,000	+3,760,000	1.0	1.00	0.7	3,240,000
一括価格(合計)						5,427,000

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) — 15
所 在 : 春日部市小湊字前田223番5
価 格 : 75,400円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「春日部」駅約1,800m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 103㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南4.2m市道
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、作業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写(物件1・2は分筆前及び残地測量図)
- 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





お、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
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

1282323

新 230

地番	230-2-1-3
----	-----------

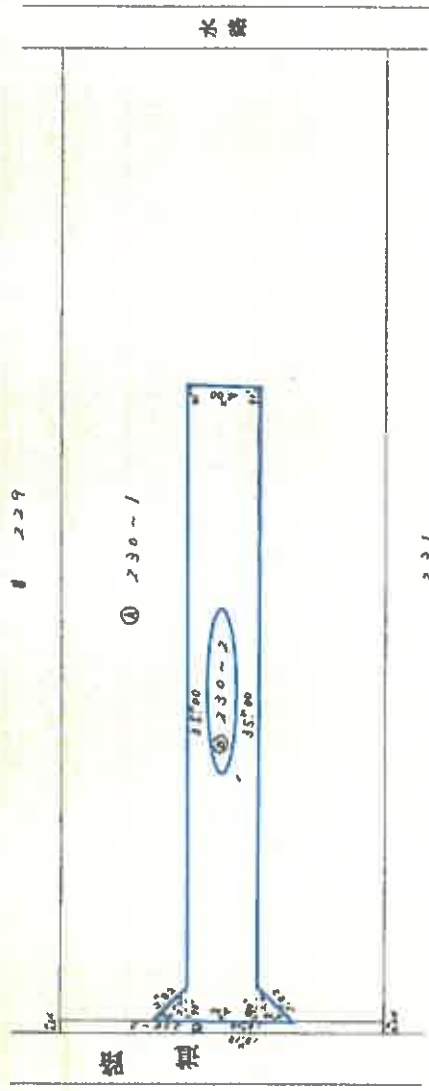
546.5.4

地積測量図

分筆前

土地の所在	春日部市大字小栗字前田 春日部市
-------	---------------------

作製年月日	昭和46年5月4日
作製者	
申請人	



求積

物件1

② 230-2	35.00	X	4.00	=	140.0000
	2.00	X	2.00 X 1/2	=	2.0000
	2.00	X	2.00 X 1/2	=	2.0000
					144.0000

地積 144^{m²}

③ 230-3	0.64	X	18.18	=	11.6352
---------	------	---	-------	---	---------

地積 11^{m²}

④ 230-1	991 ^{m²}	-(②+③)	=	835.3648
---------	------------------------------	--------	---	----------

地積 835^{m²}

縮尺	1/300
----	-------

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。

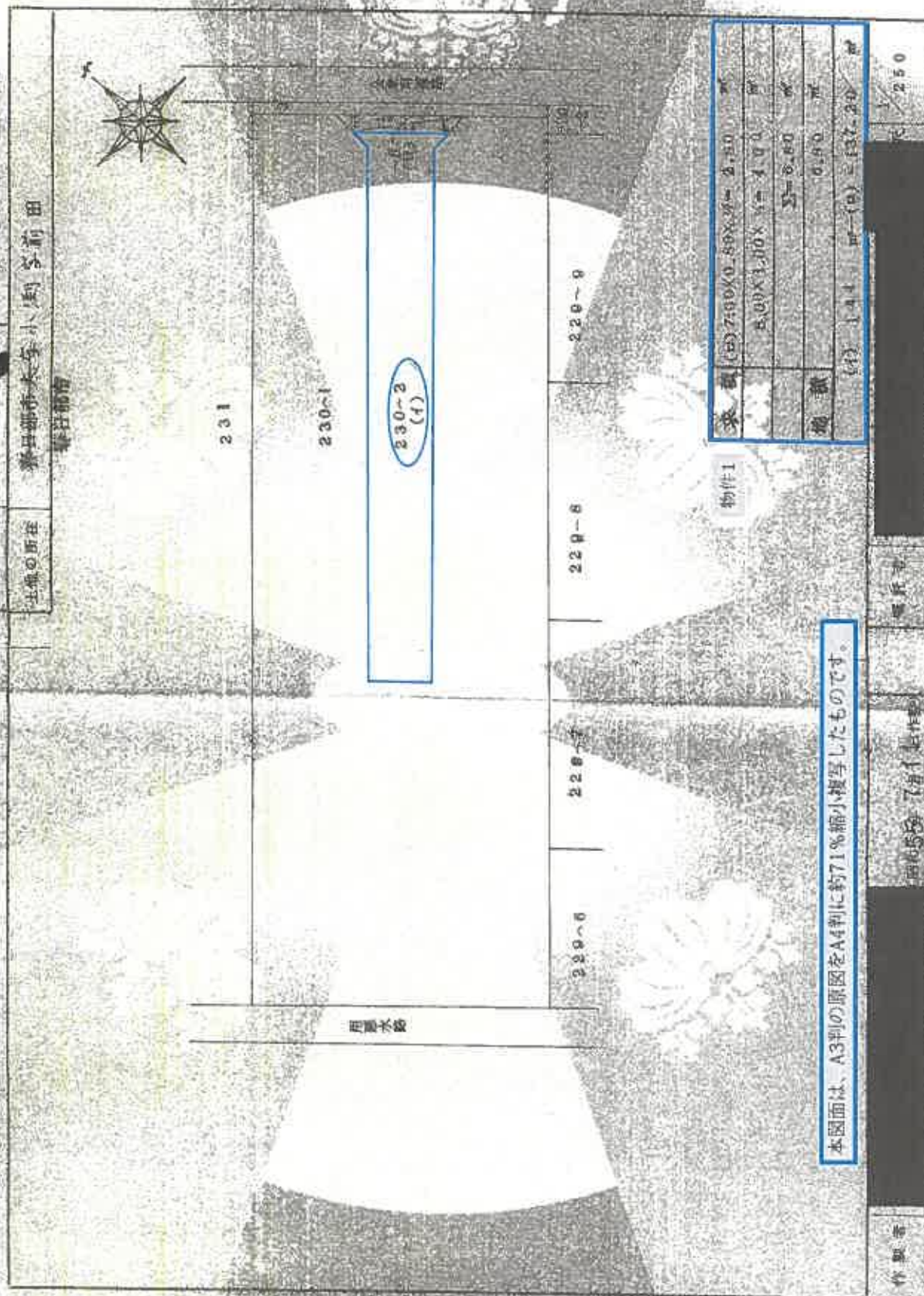
登記年月日：昭和55年11月28日

1232325

55. 11. 28

地積測量図

地番	230-2-60
土地の所在	津田郡市大字小田郷前田 津田郡市



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。

これは図面に記載されている内容と一致するものと見做す。

令和7年4月2日

さいたま市地籍課

1282826

19.9.18

230674vL 18

田家什物小集卷之四

五、



總 序

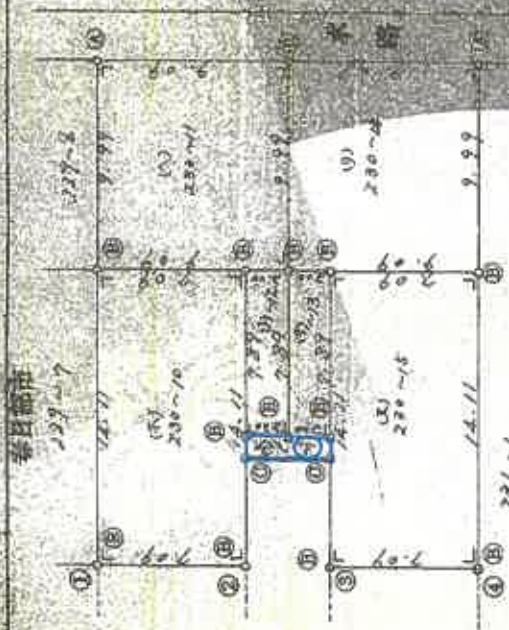
7.09	X	14.11	= 100.0399	100%
7.09	X	14.11	= 100.0399	100%
7.09	X	14.11	= 89.8303	100%
7.09	X	14.11	= 12.1800	100%
7.09	X	14.11	= 102.0103	100%
7.09	X	14.11	= 100.0399	100%

附一

(4) $225 \cdot 10^3 = 10^3 \cdot 225 = 10^3 \cdot (2 \cdot 112 + 1) = 2 \cdot 10^3 \cdot 112 + 10^3 = 224 \cdot 10^3 + 10^3$

①	第一工廠	第一工廠
②	第二工廠	第二工廠
③	第三工廠	第三工廠
④	第四工廠	第四工廠
⑤	第五工廠	第五工廠
⑥	第六工廠	第六工廠
⑦	第七工廠	第七工廠
⑧	第八工廠	第八工廠
⑨	第九工廠	第九工廠
⑩	第十工廠	第十工廠

新華



解

-7 (v)	$(2.32 + 1.41) \times 0.709 \div 2 =$	1.51
-8 (vi)	$(5.09 + 2.09) \times 2.00 \div 2 =$	7.08
	$7.09 \times 13.67 =$	96.96
		1.0
-9 (vii)	$7.09 \times 14.15 =$	100.42
-10 (viii)	$7.09 \times 20.71 =$	146.83
-11 (ix)	$9.08 \times 9.94 =$	90.26
-12 (x)	$8.00 \times 7.89 =$	63.12
-13 (xi)	$2.00 \times 7.89 =$	15.78
-14 (xii)	$2.89 \times 2.89 =$	8.35
-15 (xiii)	$2.89 \times 2.89 =$	8.35
-16 (xiv)	$2.89 \times 2.89 =$	8.35

六

12345678910111213141516171819202122232425262728293031323334353637383940414243444546474849505152535455565758596061626364656667686970717273747576777879808182838485868788899091929394959697989910010110210310410510610710810911011111211311411511611711811912012112212312412512612712812913013113213313413513613713813914014114214314414514614714814915015115215315415515615715815916016116216316416516616716816917017117217317417517617717817918018118218318418518618718818919019119219319419519619719819920020120220320420520620720820921021121221321421521621721821922022122222322422522622722822923023123223323423523623723823924024124224324424524624724824925025125225325425525625725825926026126226326426526626726826927027127227327427527627727827928028128228328428528628728828929029129229329429529629729829930030130230330430530630730830931031131231331431531631731831932032132232332432532632732832933033133233333433533633733833934034134234334434534634734834935035135235335435535635735835936036136236336436536636736836937037137237337437537637737837938038138238338438538638738838939039139239339439539639739839940040140240340440540640740840941041141241341441541641741841942042142242342442542642742842943043143243343443543643743843944044144244344444544644744844945045145245345445545645745845946046146246346446546646746846947047147247347447547647747847948048148248348448548648748848949049149249349449549649749849950050150250350450550650750850951051151251351451551651751851952052152252352452552652752852953053153253353453553653753853954054154254354454554654754854955055155255355455555655755855956056156256356456556656756856957057157257357457557657757857958058158258358458558658758858959059159259359459559659759859960060160260360460560660760860961061161261361461561661761861962062162262362462562662762862963063163263363463563663763863964064164264364464564664764864965065165265365465565665765865966066166266366466566666766866967067167267367467567667767867968068168268368468568668768868969069169269369469569669769869970070170270370470570670770870971071171271371471571671771871972072172272372472572672772872973073173273373473573673773873974074174274374474574674774874975075175275375475575675775875976076176276376476576676776876977077177277377477577677777877978078178278378478578678778878979079179279379479579679779879980080180280380480580680780880981081181281381481581681781881982082182282382482582682782882983083183283383483583683783883984084184284384484584684784884985085185285385485585685785885986086186286386486586686786886987087187287387487587687787887988088188288388488588688788888989089189289389489589689789889990090190290390490590690790890991091191291391491591691791891992092192292392492592692792892993093193293393493593693793893994094194294394494594694794894995095195295395495595695795895996096196296396496596696796896997097197297397497597697797897998098198298398498598698798898999099199299399499599699799899910001001100210031004100510061007100810091010101110121013101410151016101710181019102010211022102310241025102610271028102910301031103210331034103510361037103810391040104110421043104410451046104710481049105010511052105310541055105610571058105910601061106210631064106510661067106810691070107110721073107410751076107710781079108010811082108310841085108610871088108910901091109210931094109510961097109810991100110111021103110411051106110711081109111011111112111311141115111611171118111911201121112211231124112511261127112811291130113111321133113411351136113711381139114011411142114311441145114611471148114911501151115211531154115511561157115811591160116111621163116411651166116711681169117011711172117311741175117611771178117911801181118211831184118511861187118811891190119111921193119411951196119711981199120012011202120312041205120612071208120912101211121212131214121512161217121812191220122112221223122412251226122712281229123012311232123312341235123612371238123912401241124212431244124512461247124812491250125112521253125412551256125712581259126012611262126312641265126612671268126912701271127212731274127512761277127812791280128112821283128412851286128712881289129012911292129312941295129612971298129913001

本関所は、A3判の原票をA4判に約71%縮小し、改訂したものです。

登記年月日：昭和58年11月30日

これは図面に記録されている内容を、

令和7年4月2日

區面平階各

2303672

索 引 号 230 卷 17

春日部市大字小曾実前田 230番地 17

面区
面
平
階

物件 4

1



1. 霜床面積

54	X	8.9	=	44.774
55	X	1.54	=	8.2810
82	X	0.91	=	1.6562
54				54.6546

2



2. 陸床面積

$$2.55 \times 10^{-2} = 0.0255$$

Hand-drawn floor plan of a building. The plan shows a central corridor and several rooms. The rooms are labeled with numbers: 230, 230-1, 230-2, and 230-3. The plan also shows furniture like beds and desks. The drawing is dated 23/11.



《中国哲学史》

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 監 考

1988年11月

史

1

建物見取図

令和 7 年 (ケ) 第 52 号

