

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 澁 谷 直

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）
1～3	7,310,000 5,848,000	一括	1,462,000	58,287	10,984
1	2,370,000				
2	3,240,000				
3	1,700,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 春日部市六軒町

地 番 130番2

地 目 宅地

地 積 153.45平方メートル

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市六軒町130番地2

構 造 木・鉄骨造セメントかわらぶき3階建

床 面 積	1階	74.62平方メートル
	2階	73.31平方メートル
	3階	53.01平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六軒町130番2の2

種 類 居宅

構 造 木造2階建

床 面 積	2階部分	70.47平方メートル
	3階部分	50.79平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市六軒町130番地2

構 造 木・鉄骨造セメントかわらぶき3階建

床 面 積	1階	74.62平方メートル
	2階	73.31平方メートル



物件目録

3階 53.01平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六軒町130番2の1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造平家建

床 面 積 1階部分 71.36平方メートル

(現況)

種 類 診療所 倉庫

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年11月25日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

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2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

株式会社日新エンジニアリングが占有している。同人の賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。Cの占有は認められない。

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登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 春日部市六軒町

地 番 130 番 2

地 目 宅地

地 積 153.45 平方メートル

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市六軒町 130 番地 2

構 造 木・鉄骨造セメントかわらぶき 3 階建

床 面 積	1 階	74.62 平方メートル
	2 階	73.31 平方メートル
	3 階	53.01 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六軒町 130 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 木造 2 階建

床 面 積	2 階部分	70.47 平方メートル
	3 階部分	50.79 平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市六軒町 130 番地 2

構 造 木・鉄骨造セメントかわらぶき 3 階建

床 面 積	1 階	74.62 平方メートル
	2 階	73.31 平方メートル



物 件 目 録

3階 53.01平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六軒町130番2の1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造平家建

床 面 積 1階部分 71.36平方メートル

(現況)

種 類 診療所 倉庫

所有者 B



令和6年(ケ)第118号
令和6年12月16日受理
令和7年1月24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 春日部市六軒町

地 番 130番2

地 目 宅地

地 積 153.45平方メートル

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市六軒町130番地2

構 造 木・鉄骨造セメントかわらぶき3階建

床 面 積 1階 74.62平方メートル

2階 73.31平方メートル

3階 53.01平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六軒町130番2の2

種 類 居宅

構 造 木造2階建

床 面 積 2階部分 70.47平方メートル

3階部分 50.79平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市六軒町130番地2

構 造 木・鉄骨造セメントかわらぶき3階建

床 面 積 1階 74.62平方メートル

2階 73.31平方メートル

(1-1 枚目)



22

物 件 目 録

3階 53.01平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六軒町130番2の1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造平家建

床 面 積 1階部分 71.36平方メートル

所有者 B



(土地・建物用)

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					
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)					
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	☒ 建物所有者A、B ☐ その他の者() 上記の者が物件1土地に下記物件2、3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	その他の事項記載のとおり					
建物	物件2、3					
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(物件2) ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物)(物件3) ☒ 種類：診療所 倉庫 ☐ 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、B ☒ その他の者(株式会社日新エンジニアリング) ①A、Bが本建物の物件2(2階・3階の全部)を 居宅 として使用している。 ②株式会社日新エンジニアリングが物件3(1階部分)を 診療所・倉庫 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	その他の事項記載のとおり					
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 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 1 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■B（Aの配偶者） ☐	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅	
	☐ 診療所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■債務者兼所有者 A）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
	占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ 不明
	占有開始時期	平成 17 年 7 月ころ
	最初の契約等	契約日 平成 17 年 7 月ころ ☐ 不明
		期間 平成 17 年 7 月ころから ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし ☐ 不明
	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 ☐ 不明
		貸主 ■土地所有者 A ☐ その他の者（ ）
	契約等当事者	借主 ■建物所有者 B ☐ その他の者（ ）
		賃料・支払時期等 毎月金 円（毎月 日限り 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） ☐ 不明
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

(3-1 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■株式会社日新エンジニアリング ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☒ 診療所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
■関係人 (■債務者兼所有者兼(株)日新エンジニアリング代表 A) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	■貸借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	平成 17 年 7 月ころ	
最初の 契約等	契約日	平成 17 年 7 月ころ ☐ 不明
	期間	平成 17 年 7 月ころから ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし ☐ 不明
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 ☐ 不明
契約等 当事者	貸主	■所有者 B ☐ その他の者 ()
	借主	■株式会社日新エンジニアリング ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 100,000 円 (毎月 25 日限り当月分支払) ☐ 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) ☐ 不明	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	1 A によれば, 所有者 B と 株式会社日新エンジニアリング 間の上記賃貸借契約について契約書は存在しない。 2 A によれば, 7・8 年くらい前より倉庫の 1 部を C に転貸 (月額 1 万円, 期間の定めなし, 敷金等なし) しているとのことであったが, 倉庫は 株式会社日新エンジニアリング によっても常時使用されており, 鍵・壁等の区分による C による独立した占有は認められなかった。	
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

(3-2 枚目)

その他の事項

■目的土地（物件1）関係

- 1 物件1と隣接地の境界については、ブロック塀やブロック積・スチールフェンス等および道路等の接面により区分されておりほぼ明瞭である。
- 2 債務者兼所有者 A によれば、目的土地付近は台風等の大雨時にしばしば冠水し、過去複数回道路冠水や物件3への浸水があったとのことである。
- 3 A によれば、境界等の近隣とのトラブルはないとのことである。
- 4 北側ブロック塀がやや屈折しており隣地（地番 129）に越境している可能性がある（写真②参照）。
- 5 接面する前面道路（地番 291）は春日部市所有の公衆用道路である。
- 6 ブロック塀付近には動産類が雑然と置かれ庭木が張り出し維持管理はやや不良である。

■目的建物1階（物件3）関係

- 1 診療所部分および倉庫とも大きな不具合・損壊は認められなかったが、室内に各種動産が溢れており床や壁の視認不可であったため詳細は不明である（写真③④参照）。
- 2 北側（倉庫側）の出入口ドア下部に浸水被害の痕跡と思われるシミ・カビ等が見られた。
- 3 A によれば診療所のトイレのウォシュレットが故障しているとのことである。
- 4 診療所の室内は治療設備・器具や医療品、健康食品、書籍等で雑然としており、維持管理は不良である。
- 5 倉庫内部はOA機器、オーディオ関連部品、自転車関連部品、書籍等が山積しており、維持管理は不良である。

■目的建物2・3階（物件2）関係

- 1 目的物件は経年相応の劣化のほか維持管理の状況は不良であり、内部では不具合や損傷が以下の通り多数確認された。また、内部には生活用品やゴミ、書籍などが散乱している状態である。また、A によればネズミの発生による被害があるとのことである。
 - ① 全体的に軽度の多方向傾斜が存在する
 - ② 2階和室1の天井に雨漏りの痕跡がある（写真⑨参照）
 - ③ 2階のLDKに床のきしみやサッシ・網戸の開閉に支障がある
 - ④ 2階の壁に損壊の補修跡がある
 - ⑤ A によれば2階配線に漏電している箇所があるとのことである
 - ⑥ 階段に手すり欠落跡の損傷がある（写真⑮参照）
 - ⑦ 3階洋室2の窓枠・壁に亀裂がある（東日本大震災の影響の可能性があり、写真⑱）
 - ⑧ 3階床の間の壁に亀裂が存在する

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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者 A	1 物件 2 には、私と、B を含む私の家族が居住しています。 2 境界等のトラブルはありません。 3 シロアリ被害はわかりません。 4 目的土地付近は台風等の大雨時にしばしば冠水し、過去に複数回物件 3 に浸水したことがあります。 5 目的建物にはネズミの発生による被害が存在します。 6 債権者に弁済のうえで本競売事件を取り下げてもらおうつもりです。 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

(5 枚目)

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、現況および関係者の陳述等から 2，3 枚目記載のとおり認めた。

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

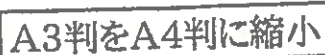
(6 枚目)

(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6年12月19日(木) 15:50-16:10	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 所有者Bより聴取
令和6年12月25日(水) 10:55-11:05	執務室	債務者兼所有者Aより電話にて聴取
令和7年1月8日(水) 10:00-10:05	法務局(春日部出張所)	隣接土地の全部事項証明書を取得
令和7年1月17日(金) 10:50-12:10	物件所在地	物件調査・写真撮影 (評価人同行) 債務者兼所有者Aより聴取
令和7年1月22日(水) 14:00-14:05	法務局(越谷支局)	株式会社日新エンジニアリングの履歴事項全部証明書を取得
(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)



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。

(8 枚目)

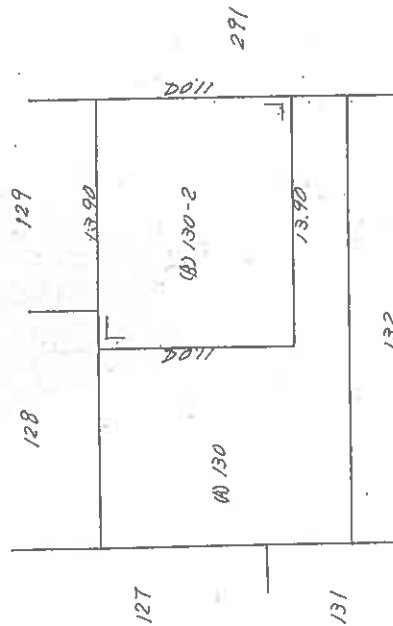
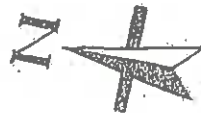
登記年月日：昭和52年1月12日

1403700

前 130

地番	130-2, -1
土地の所在	春日部市六軒町

地積測量図



求積計算式 単位=メートル

$$(B) 130-2 \quad 132 \times 131 = 17292$$

地積 132

$$(A) 130-1 \quad 128 \times 127 = 16256$$

地積 128

127

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/400

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6年10月8日 さいたま市方法務局春日部出張所 登記係

(9 枚目)

建物図面図
各階平面図

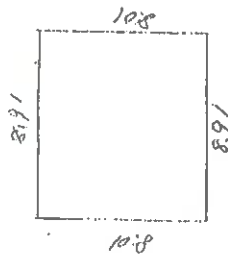
家屋番号
130-2-1

建物の所在
春日部市六軒町130番地2

各階平面図



1階

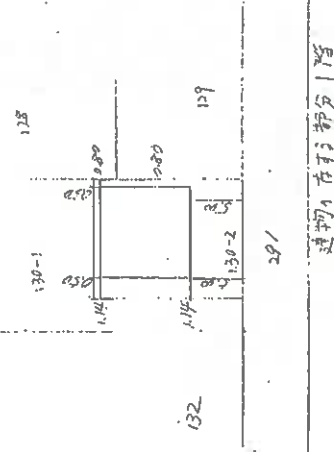


水浸室

$$8.91 \times 8.01 = 71.3611$$

$$\text{床面積 } 71.36 \text{ m}^2$$

A3判をA4判に縮小



建物、古杉部分1階

作成者

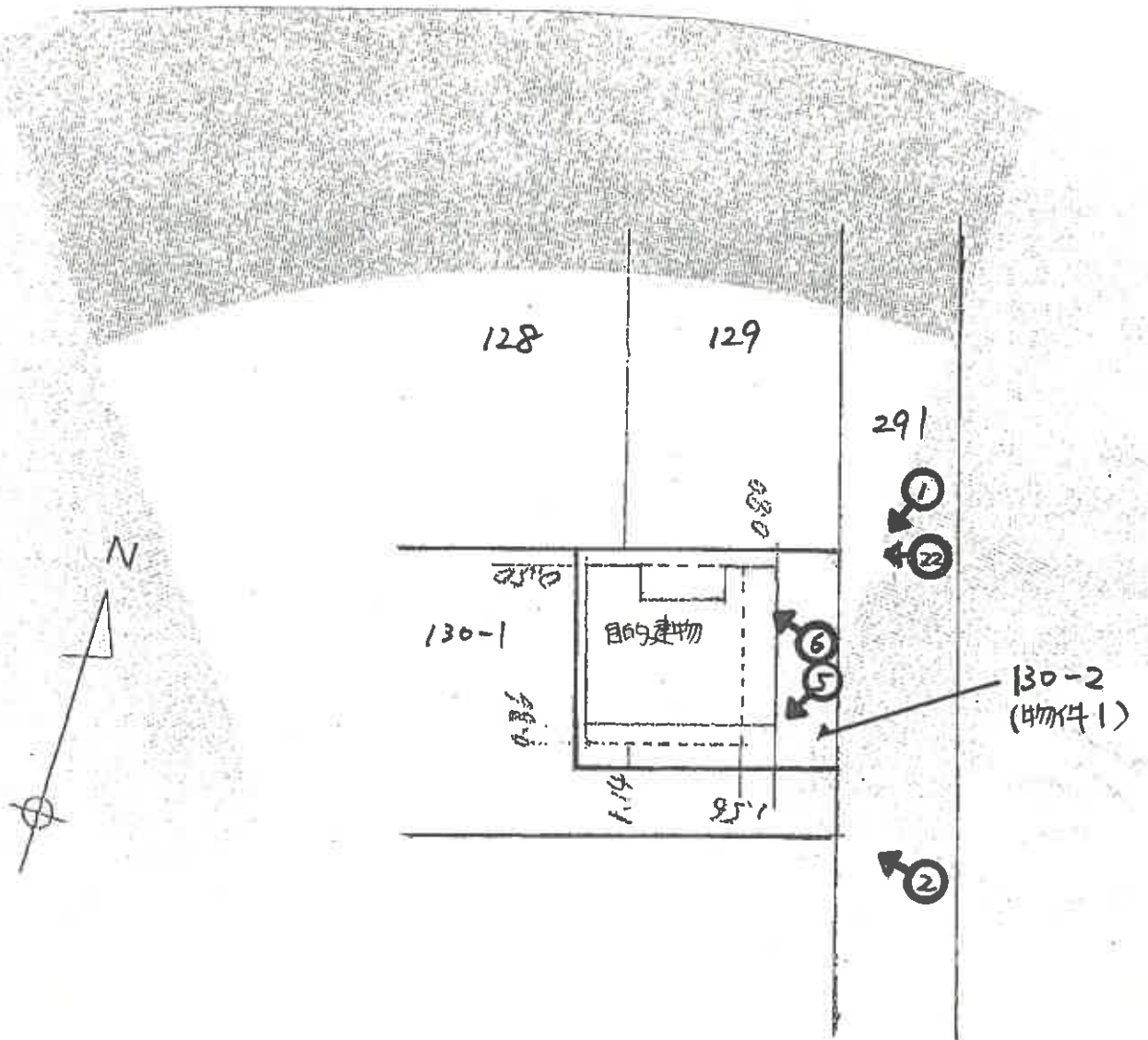
平成27年1月21日作成

縮尺 1/250

縮尺 1/500

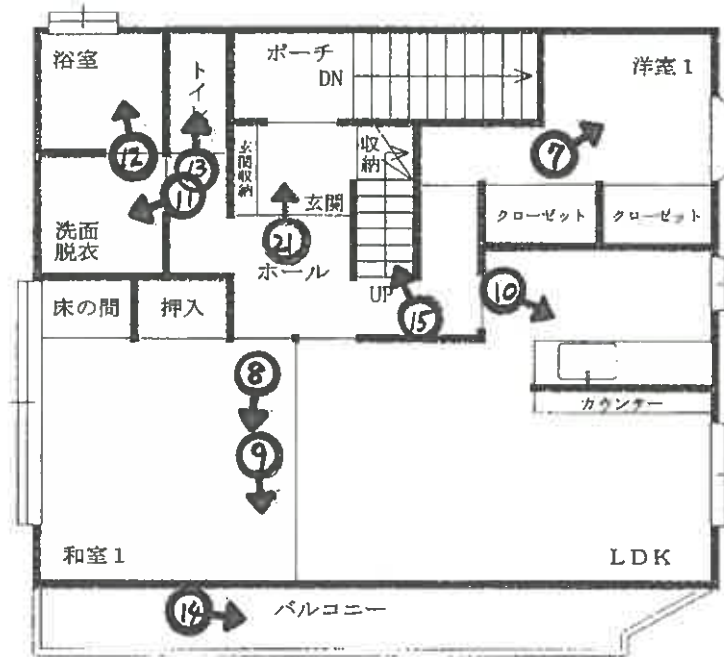
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

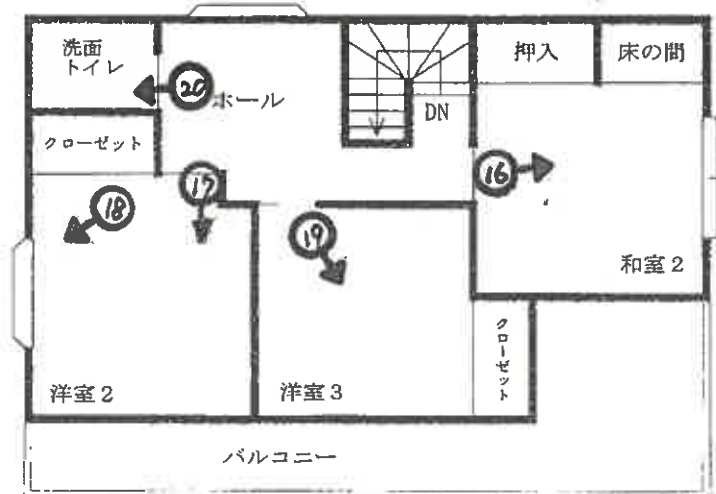
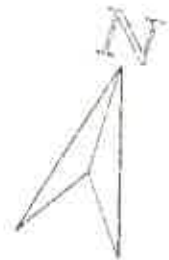


建物見取図

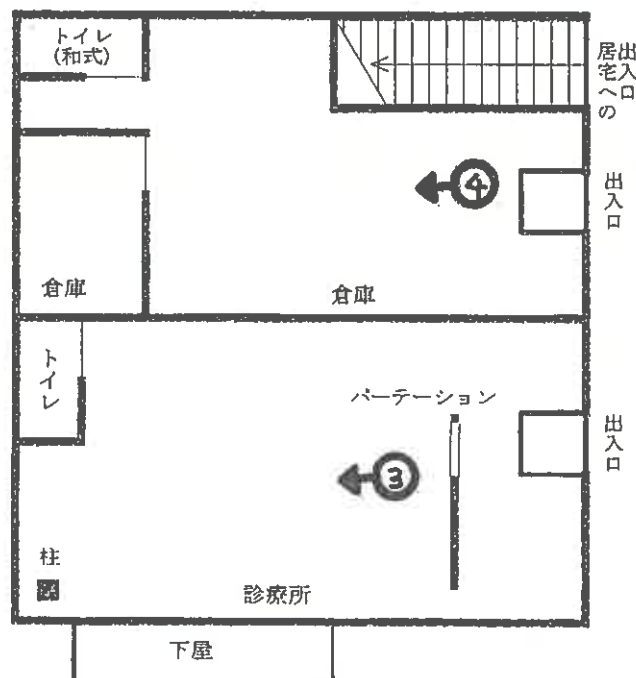
令和 6年 (ケ) 第 118 号



物件2
専有部分の建物
(2階部分)



物件2
専有部分の建物
(3階部分)



物件3
専有部分の建物
(1階部分)



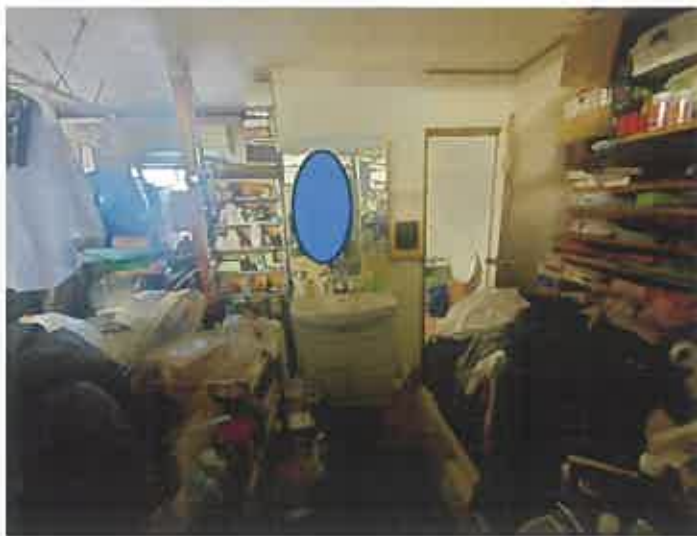
目的建物

①

物件1付近



②



③

(13 枚目)



④



⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



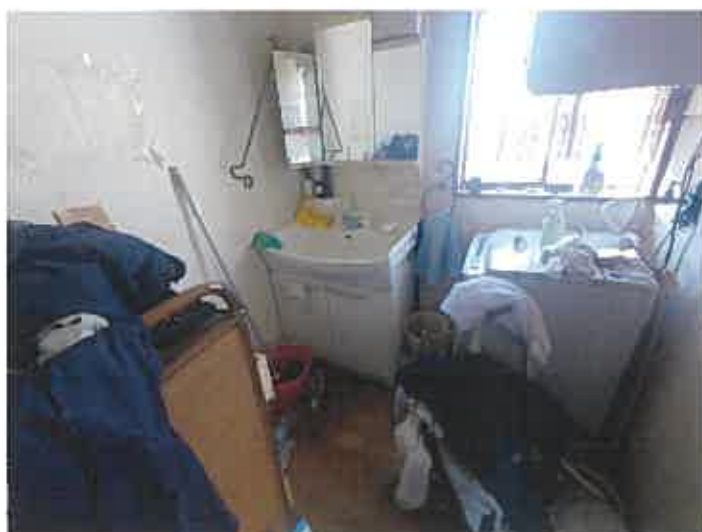
雨漏り跡

⑨

(15 枚目)



⑩



⑪



⑫

(16 枚目)



⑬



⑭



手すり欠落の跡

⑮

(17 枚目)



①6



①7



亀裂

①8

(18 枚目)



⑪



⑫



⑬



物件1北側の塀のゆがみと
越境の可能性

②②

令和 6年（ケ）第 118 号
令和 7年 1月 17日 現地調査
令和 7年 2月 26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 春日部市六軒町

地 番 130番2

地 目 宅地

地 積 153.45平方メートル

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市六軒町130番地2

構 造 木・鉄骨造セメントかわらぶき3階建

床 面 積	1階	74.62平方メートル
	2階	73.31平方メートル
	3階	53.01平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六軒町130番2の2

種 類 居宅

構 造 木造2階建

床 面 積	2階部分	70.47平方メートル
	3階部分	50.79平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市六軒町130番地2

構 造 木・鉄骨造セメントかわらぶき3階建

床 面 積	1階	74.62平方メートル
	2階	73.31平方メートル

物 件 目 録

3階 53.01平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六軒町130番2の1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造平家建

床 面 積 1階部分 71.36平方メートル

所有者 B

第1 評価額

一括価格〔物件1、物件2・3〕	
金 7,310,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,370,000円
物件2 （専有部分の建物）	金 3,240,000円
物件3 （専有部分の建物）	金 1,700,000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（土地）の内訳価格は、物件2・3（各々専有部分の建物）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2・3（各々専有部分の建物）の内訳価格は、其々に相応する土地利用権等付専有部分の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	所在地	登記	現況
1	所在地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 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	
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 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	診療所・倉庫
物件番号	特記事項		
2・3	物件2・3とも、現行登記上は区分所有建物として専有部分の建物の表示となっている。また、物件2・3の土地利用権について、一旦敷地権(其々持分所有権)登記(H27.1.21)がされているが、その後間もなく非敷地権登記(H27.3.11)に変更されている(理由は不明)。但し、本件不動産の抵当権設定時(H17.6.10)では、対象物件の類型が1棟の建物(自用)及びその敷地であったことから、本件評価において物件1に対する各々の土地利用権は、現況利用状況に係わらず法定地上権と見做した。		

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）

位 置 ・ 交 通	目的物件は、東武伊勢崎線「一ノ割」駅の東方約1.7km※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。 バス停「集会所前(春日部駅東口行き)」まで約270m	
付 近 の 状 況	一般住宅が多い中アパートも見られ、駐車場や空地も介在する住宅地域。 接近条件として、豊野小学校まで約900m、豊野中学校まで約470m。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし ①建築基準法第22・23条区域 ②春日部市景観条例 ③居住誘導区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	153.45 m ² ※ 地積について、物件1は土地区画整理事業施行済のエリアで換地処分(S51.5.19)後2区画に分筆された事により、法務局備付けの測量図(長方形で縦×横計算による査定)あり。また、物件2・3(一棟建物)の建築計画概要書に記載された敷地面積も登記地積数量と一致しており、これらの図面に記載された間口奥行(各短辺・長辺)数値は、レーザー測量器による現況概測(※測定可能な三方：東側間口と南側奥行、西側背面)とほぼ一致した。 以上より、物件1の公簿地積数量と実測数量との誤差は少ないと思われるが、上記測量図の作成時期が古く精度もやや劣るため、境界点の再確認も含めて専門家による最新機器を使用した確定測量が望まれる。 長方形 ほぼ平坦 地盤はやや軟弱と推定される。 水害リスクについて 所有者Aの陳述では、過去に前面道路の冠水及び物件3(専有部分の建物1Fの北側倉庫部分)への浸水が複数回あったとの事(春日部市公開の浸水実績マップでは、R1.10.11～13に発生した台風19号による道路冠水履歴あり) また、同市の洪水ハザードマップによれば、地域一帯は利根川・江戸川・荒川等主要7河川の浸水想定区域内である。さらに、地震ハザードマップでは液状化危険度がやや高い地域となっている。 (道路冠水、浸水深数値、液状化等の概要は市のHP参照)
接面道路の状況	東側で概測幅員約6m舗装市道(No.8-415※建築基準法上の道路)に接面。 接面道路より約0.05～約0.3m高い。	

土地の利用状況等	一棟の建物(専有部分の建物：物件２・３含む)の敷地、駐車スペース等。 隣地境界は、東側道路接面部分以外の３面がブロック塀やブロック積・スチールフェンス・目隠しフェンス等〔北・南側は本件敷地内、背面西側は隣地(130番1内)に隣家ブロック積・スチールフェンスの設置あり〕で囲われ区画はほぼ明確(※但し、南側は隣地130番1上の隣家ブロック積・目隠しフェンスと並列、また、西側は本件敷地内にブロック塀の一部並列設置あり)である。建物等の越境は見られなかったが、北側ブロック塀がやや屈折しており、隣地(129番)に越境している可能性あり。 境界標は、隣地との接点5ヶ所(公図上)のうち、視認出来たのは北西角部分(金属プレート)のみでそれ以外は判然としないが、各々ブロック塀等の接点と思われる。 東側隣接地(291番)の概要は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。
供給処理施設	上水道：あり(単独配管で物件３は物件２より分岐※配管状況は不明) ガス配管：あり(物件３は単独でLPガス利用) 下水道：可(本下水は配管止めで現況浄化槽利用※物件２・３共同利用) ※本下水はH17.4に供用開始で新規に分担金は不要だが、宅内引込みには相応の工事費用を要する。詳細は春日部市下水道課に確認の事。
特記事項	ブロック塀周辺には動産類が雑然と置かれ庭木も隣地に張り出している。 なお、北側隣地に所在するアパートの影響は特に無い。

2-i 建物の概況及び利用状況（一棟の建物）

区 分	主である建物 (H27.1.21区分により移記されたため閉鎖)
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6年1月17日新築 変更増築年月日(登記記載)：平成6年3月日不詳変更、増築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構造：木・鉄骨造 3階建 屋根：セメント瓦葺 外壁：ALC・セメント吹付と推定 内壁：後記の専有部分の建物：物件2、3参照 床：同上 設備：電気、給排水等 ※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 ※評価に当たっては、一棟の建物の延床面積を採用した。
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり ※変更、増築登記時に建物種類を「居宅・倉庫」に変更
品 等	使用資材：普通 施工：普通 本件建物について、建築計画概要書(新築)は取得可能だが、建物完了検査記録が無いため登記面積との差異、変更・増築時の確認申請記録(不明)、建物区分所有登記の経緯等について、違法性は否定出来ない。 また、上記手続等の流れにおける債権者の許可・承諾等の有無も不明。
保守管理の状態	劣る 建物は築31年程度経過の老朽化が見られる物件で、1棟建物の基礎・外壁等に見立った亀裂・損傷は特に見られなかった(視認可能範囲)。また、屋根はセメント瓦葺と推定されるが、損傷等は不明。
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	物件2・3を専有部分の建物として区分所有登記をした理由は、所有者Aの陳述から建物種類・床面積の確定及び所有者Bへの名義変更等によるものと推定される。

2-ii 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	専有部分の建物 (H27.1.21、130番2から区分)
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6年1月17日新築 変更増築年月日（登記記載）：平成6年3月日不詳変更、増築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構造：木造2階建 内 壁：クロス貼り、塗り壁、珪藻土、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、給排水等 一部換気システム、風呂追い焚き、 トイレは2・3Fとも温水洗浄便座(2Fは故障中) ※アスベストの存否は不明
床面積（評価上）	129.58㎡ 一棟の建物のうち物件2(2・3Fの延床面積)及び玄関ポーチ・階段を含む合計面積 ※200.94㎡(一棟の建物の延床面積)－71.36㎡(物件3の床面積)＝129.58㎡
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	劣る 建物内部では損傷や不具合等が多数確認された。 概況は執行官の現況調査報告書記載のとおり。 ※追記として、2Fバルコニー内側に亀裂あり
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	水回りの不具合は無い(Aの陳述)が、シロアリ被害は駆除施工が無く不明。

2-iii 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	専有部分の建物 (H27.1.21、130番2から区分)
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 6 年 1 月 17 日 新築 変更増築年月日（登記記載）：平成 6 年 3 月 日不詳 変更、増築 経 過 年 数：約 31 年 経済的残存耐用年数：約 4 年
仕 様	構 造：鉄骨造 平家建 内 壁：クロス貼り、その他 床：ビニールタイル、その他 設 備：電気、給排水等 診療所のトイレは温水洗浄便座（故障中）、 倉庫のトイレは和式（水洗）。 ※電気・給排水は物件2から分岐利用、 ガスは単独のLPガス利用。 ※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	劣る 建物内部では特に目立った不具合・損傷等は確認されなかったが、各種動産類の散乱で床や壁面の視認が出来ず詳細は不明。 ※概況は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
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	外部南側に下屋あり ※附属資料：建物間取図（見取図）参照

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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
1	76,300	1.01	153.45	0.75	1.00	8,870,000

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) -3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $87,700\text{円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 = 76,300\text{円/㎡}$

◇ 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・地盤リスク等も勘案)、行政的条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 計 +1

内訳 (方位) +3 (中間画地) ±0 (下水) -2 ※引込費用を考慮
(幅員) ±0 (規模形状) ±0

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応(建物等解体・撤去勘案)、周辺環境との適合の状態を考慮した。

オ 市場性修正 : なし

② 物件2(専有部分の建物)

目的建物の再調達原価を、高止まり傾向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 (専有部分の建物・外) (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	197,000	129.58	0.09	2,300,000

ウ 現 価 率

経過年数31年、経済的残存耐用年数4年、観察減価率20%(維持管理状態、損傷或不具合の程度、違法性ほか、対象建物の個別性等も考慮)として、以下の通り査定した。

(計算式) $4 / (31+4) \times (1-0.2)$

③ 物件3(専有部分の建物)

目的建物の再調達原価を、高止まり傾向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 (専有部分の建物) (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	197,000	71.36	0.08	1,120,000

ウ 現 価 率

経過年数31年、経済的残存耐用年数4年、観察減価率30%(維持管理状態、冠水リスク、違法性ほか、対象建物の個別性等も考慮)として、以下の通り査定した。

(計算式) $4 / (31+4) \times (1-0.3)$

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、専有部分の各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個別性の強い区分所有建物(専有部分の建物：物件2は3階建の2・3Fで居宅、同左：物件3は同1Fで診療所・倉庫)であり、通常の賃貸市場では大幅に需要者が限定されるものとみられるため、適用を断念した。

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－i	5,720,000	0.55	法定地上権	3,150,000	
1－ii	3,150,000	0.55	法定地上権	1,730,000	
1	合 計			4,880,000	
☆物件 2、3 に対応する建付地価格(円)の内訳(各々の延床面積/一棟の建物延床面積)					
2	円 8,870,000	×	129.58㎡※ / 200.94㎡	5,720,000 円	1－i
3			71.36㎡ / 200.94㎡	3,150,000	1－ii

※一棟の建物のうち物件2(2・3Fの延床面積)及び玄関ポーチ・階段を含む合計面積
200.94㎡(一棟の建物の延床面積)－71.36㎡(物件3の床面積)＝129.58㎡

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	8,870,000	-4,880,000		0.85	0.7	2,370,000	
2	2,300,000	+3,150,000		1.0	0.85	0.7	3,240,000
3	1,120,000	+1,730,000		1.0	0.85	0.7	1,700,000
一括価格(物件1＋〔物件2・3(専有部分の建物)〕の合計)						7,310,000	

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：分離型区分所有建物であることから、需要者限定による市場性減退を考慮した。
なお、各建物の階層別効用比は、其々用途・種類が異なることから不要と判定した。

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 調 査 : 春日部(県) -3

所 在 : 春日部市本田町1丁目98番3

価 格 : 87,700円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「一ノ割」駅約1.5km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 148㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北6m市道

用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

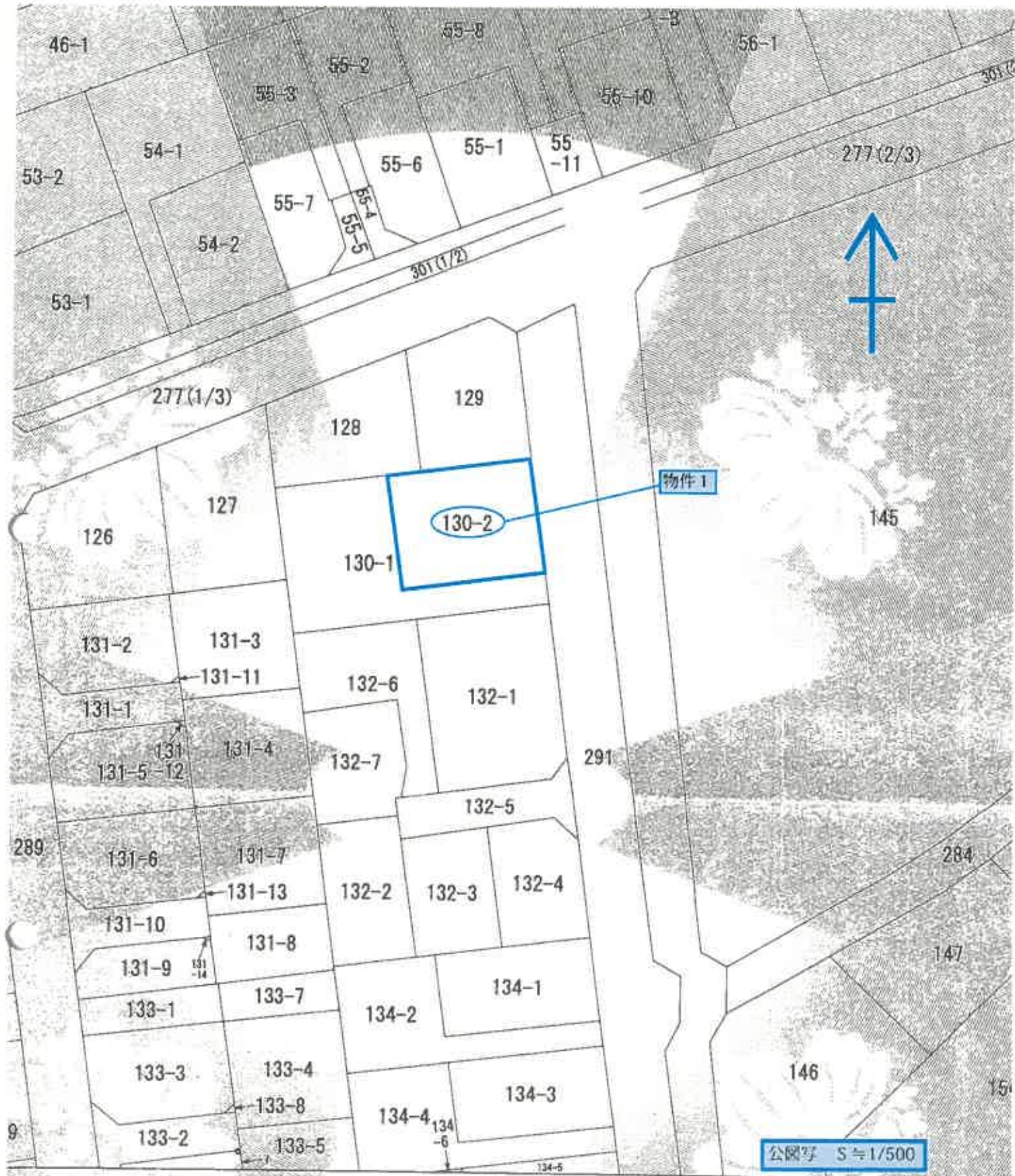
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 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





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の位置及び形状の概略を記載した図面です。



堺市六軒町

地 番 130番2

登記年月日：昭和52年1月12日

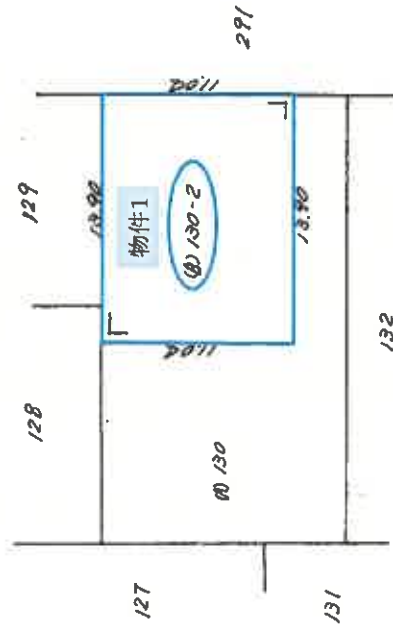
1403700

前.130

番 130-2, -1

土地の所在 春日部市六軒町

地 積 測 量 図



求積計算式 単位=メートル

物件1
$$(B) 130-2 \quad 13.90 \times 110.4 = 153.5560$$
$$\text{積 算} \quad 153$$
$$(D) 130-1 \quad 251 - 153.5560 = 197.4440$$
$$\text{積 算} \quad 197$$

縮 尺 1/100

(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：平成27年1月21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。

(さいたま地方方法務局春日部出張所管轄)

平成27年11月18日

福島地方方法務局郡山支局

登記官

計測係
菅原

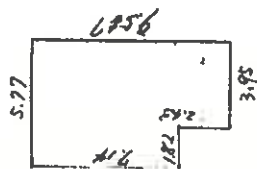
各階平面図

建物図面図
各階平面図

家屋番号	130-2-2
建物の所在	春日部市六軒町130番地2

物件2：専有部分の建物

3階

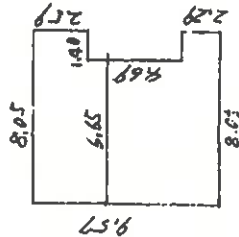


求積表

$$\begin{aligned} 7.14 \times 5.77 &= 41.198 \\ 2.63 \times 3.95 &= 10.4885 \\ \hline \text{計} &52.6865 \end{aligned}$$

床面積 50.79m²

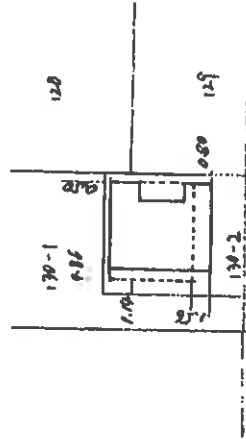
2階



求積表

$$\begin{aligned} 8.05 \times 2.59 &= 20.8495 \\ 6.65 \times 4.69 &= 31.1885 \\ 8.05 \times 2.29 &= 18.4345 \\ \hline \text{計} &70.4725 \end{aligned}$$

床面積 70.47m²



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。

作成者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(平成27年1月13日作成)

登記年月日：平成27年1月21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。

(さいたま地方裁判所春日部出張所管轄)

平成27年11月18日

福島地方裁判所郡山支局

登記官



建物図面
各階平面図

家屋番号

130-2-1

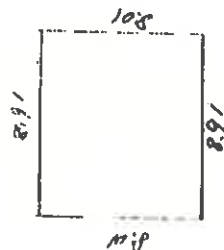
建物の所在

春日部市六軒町130番地2

各階平面図

物件3 (専有部分の建物)

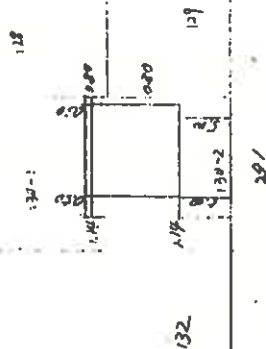
178



北向き

$$8.91 \times 8.01 = 71.3611$$

床面積 71.36 m²



建物4 専有部分178

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。

作成者



平成27年1月21日

縮尺

1/250

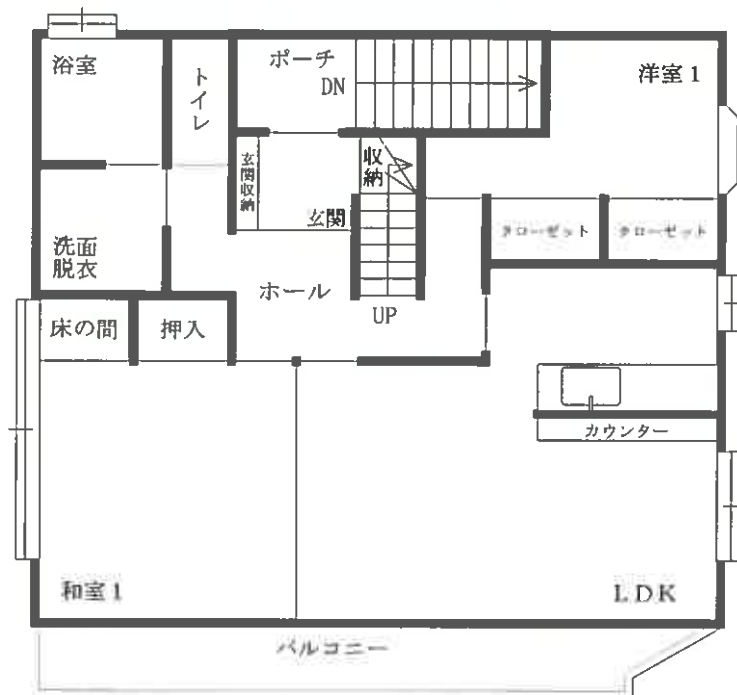
縮尺

1/500

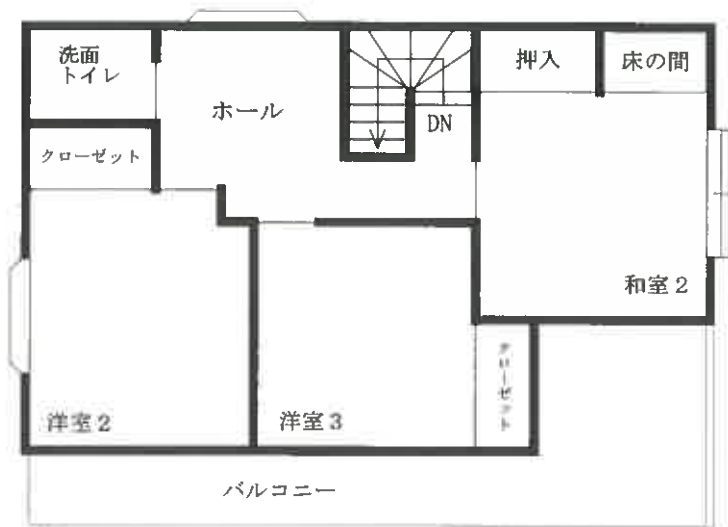


建物見取図

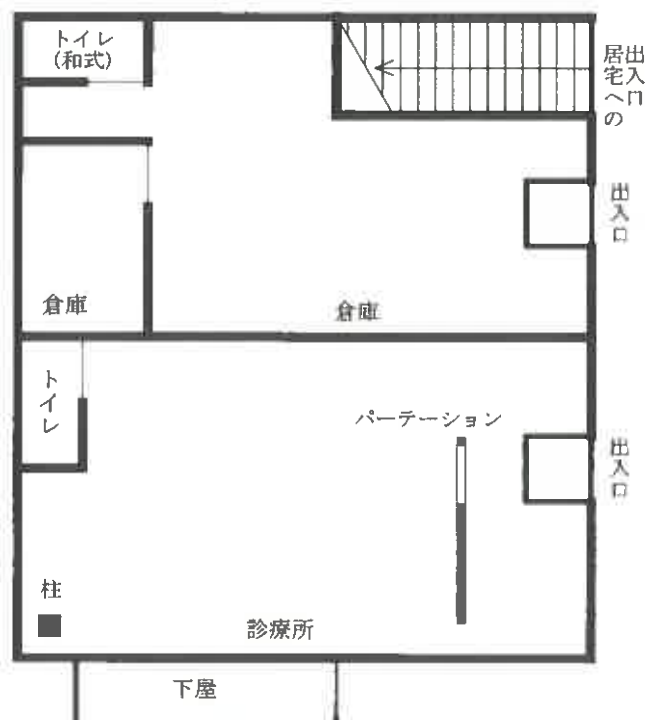
令和 6年(ケ) 第 118 号



物件2
専有部分の建物
(2階部分)



物件2
専有部分の建物
(3階部分)



物件3
専有部分の建物
(1階部分)