

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 8 月 5 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 7 年 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 17 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 9 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 8 月 5 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）
1～7	16,273,000 13,018,400	一括	3,254,600	53,278	15,220
1	270,000				
2	250,000				
3	1,130,000				
4	500,000				
5	3,000				
6	10,000				
7	14,110,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 春日部市栄町二丁目
地 番 247番2
地 目 宅地
地 積 12.42平方メートル

2 所 在 春日部市栄町二丁目
地 番 247番3
地 目 宅地
地 積 11.74平方メートル

3 所 在 春日部市栄町二丁目
地 番 247番8
地 目 宅地
地 積 52.70平方メートル

4 所 在 春日部市栄町二丁目
地 番 251番6
地 目 宅地
地 積 23.71平方メートル



11

物 件 目 録

5 所 在 春日部市栄町二丁目
地 番 247番1
地 目 公衆用道路
地 積 9.07平方メートル

持分44320分の8864

6 所 在 春日部市栄町二丁目
地 番 251番5
地 目 公衆用道路
地 積 47平方メートル

持分370360分の74072

7 所 在 春日部市栄町二丁目247番地8、247番地2、2
47番地3、251番地6

家屋 番号 247番8

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 38.92平方メートル
2階 36.43平方メートル



※
み
み
※

物 件 明 細 書

令和 7年 7月11日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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7】

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、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 | 春日部市栄町二丁目 |
| | 地 | 番 | 247番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.42平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 春日部市栄町二丁目 |
| | 地 | 番 | 247番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 11.74平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 春日部市栄町二丁目 |
| | 地 | 番 | 247番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 52.70平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 春日部市栄町二丁目 |
| | 地 | 番 | 251番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 23.71平方メートル |



11

物 件 目 録

5 所 在 春日部市栄町二丁目
 地 番 247番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 9.07平方メートル

持分44320分の8864

6 所 在 春日部市栄町二丁目
 地 番 251番5
 地 目 公衆用道路
 地 積 47平方メートル

持分370360分の74072

7 所 在 春日部市栄町二丁目247番地8、247番地2、2
 47番地3、251番地6

家屋 番号 247番8

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 38.92平方メートル
 2階 36.43平方メートル



令和 6年(ケ)第 137 号
令和 7年 1月30日受理
令和 7年 3月17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 春日部市栄町二丁目
地 番 247 番 2
地 目 宅地
地 積 12.42 平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市栄町二丁目
地 番 247 番 3
地 目 宅地
地 積 11.74 平方メートル

所有者 A

3 所 在 春日部市栄町二丁目
地 番 247 番 8
地 目 宅地
地 積 52.70 平方メートル

所有者 A

4 所 在 春日部市栄町二丁目
地 番 251 番 6
地 目 宅地
地 積 23.71 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 春日部市栄町二丁目

地 番 247番1

地 目 公衆用道路

地 積 9.07平方メートル

共有者 A 持分44320分の8864

6 所 在 春日部市栄町二丁目

地 番 251番5

地 目 公衆用道路

地 積 47平方メートル

共有者 A 持分370360分の74072

7 所 在 春日部市栄町二丁目247番地8、247番地2、247番地3、251番地6

家屋 番号 247番8

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 38.92平方メートル
2階 36.43平方メートル

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、4、5、6		
現況地目	■宅地（物件1、2、3、4） ■公衆用道路（物件5、6）		
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1～4の土地に下記建物を所有し、占有している 物件5、6の土地は公衆用道路として一般の利用に供されている ☐ 「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	物件5の土地の共有持分 44320分の8864 物件6の土地の共有持分 370360分の74072		
建物	物件7		
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を空き家の状態で所有している ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 令和 平成 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

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	1 本件物件は、購入後、仕事の都合などもあり住むことができず、賃貸するつもりでしたがそれもできないまま今日に至っています。 2 ライフラインも契約しておらず、住んだこともないので、物件の不具合の有無も分かりません。土地の境界については、どこからも何も言われたことがないので、問題になっていることはないと思います。
■近隣住人	1 私の家の土地と隣地である物件4の土地の境界上にあるフェンスは、以前の同土地所有者の方と折半して設置したものです。現在は、フェンスが私の土地側に傾いています。原因は、本件建物の工事の際に業者が傾けてしまったからです。

(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

- 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3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 (1) 物件1、2、3、4の土地は、一体となって物件7の建物の敷地となっている。
- (2) 物件5、6の土地は、一体となって公衆用道路として一般の利用に供されている。
- (3) 所有者によれば、物件7の建物は未使用の状態とのことであるが、2階のLDKのバルコニー側の施錠されていた窓の窓枠下部に土埃の堆積があった。
- (4) 物件4の土地と隣接する251番1の土地の境界上にあるフェンスが251番1の土地側に傾いている。
- (5) 物件2の土地にあるフェンスが隣接する246番8及び247番6の土地側に傾いている。
- 4 物件5、6の土地に接面する304番の土地は、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
7年2月5日(水) 11:50-11:55	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
7年2月5日(水) 12:05-12:15	春日部市役所資産税課	建物見取図取得
7年2月7日(金) 15:05-15:20	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
7年2月10日(月) : - :	当庁	所有者に対し占有等に関する照会書
7年2月28日(金) 9:00-9:05	当庁	所有者から電話で事情聴取
7年3月9日(日) 11:00-11:50	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 所有者立会、同人から事情聴取、近隣住人から事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

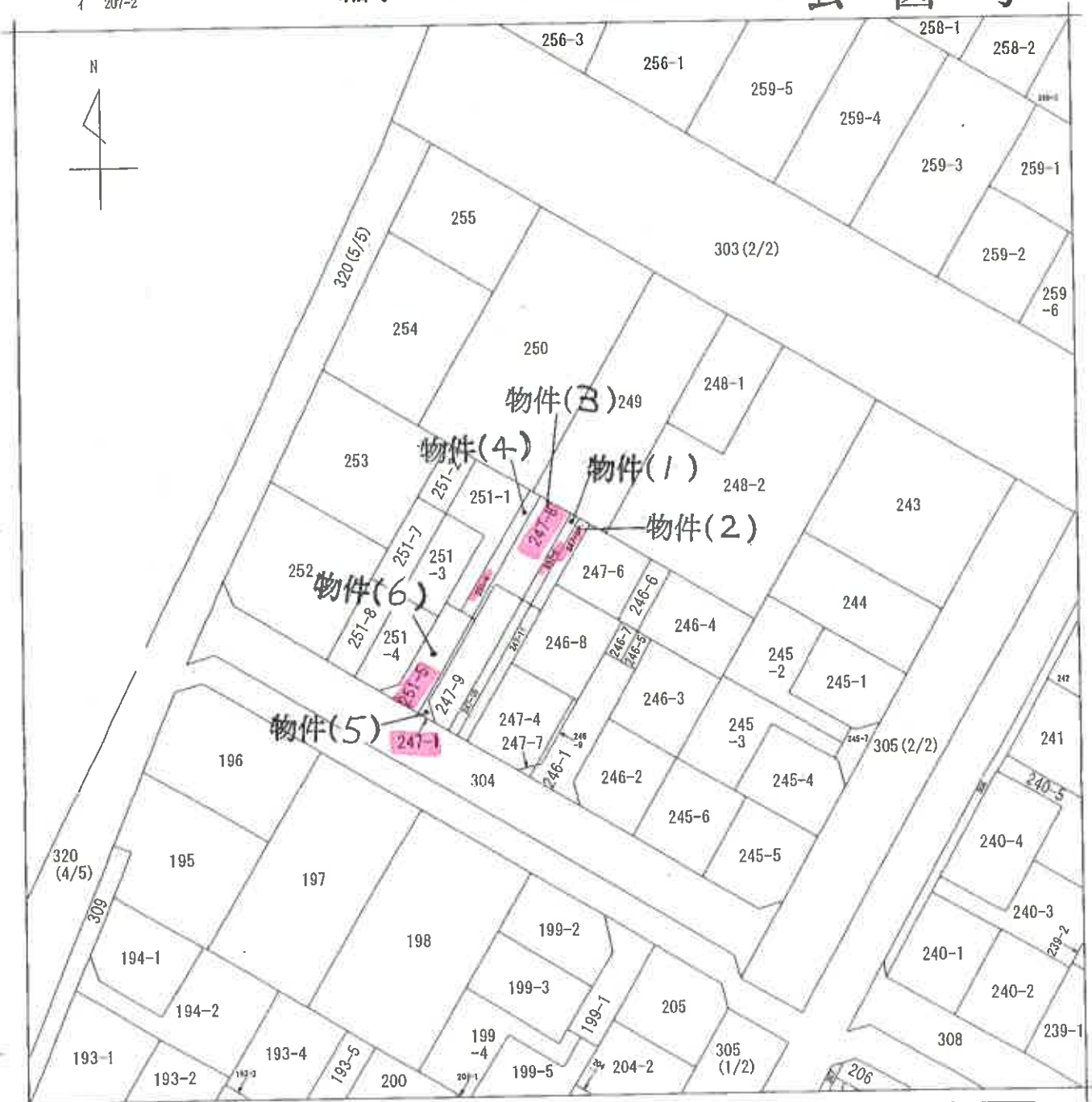
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 7年 3月 9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



(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。



A 栄町2丁目
B 栄町2丁目

請求部	所在	春日部市栄町二丁目				地番	247番2			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
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。

(さいたま地方法律局春日部出張所管轄)

令和6年12月10日

広島法律局

請求番号: 14-1

(1/1)

登記官

(7 枚目)

1292130

5.11.7

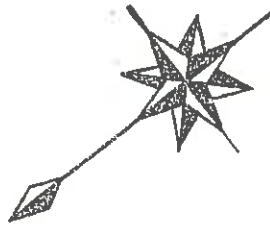
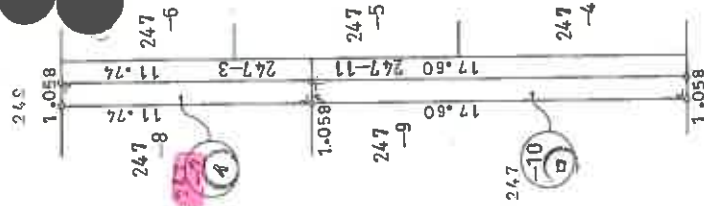
地積測量圖

247番地, 70

地 番

香日泊市栄町2丁目

物件(1)の土地



盤
無

符号	地番	求積方法(單位メートル)	地積
①	247-2	$1.058 \times 11.74 \approx 12.42092$	12.42
②	247-10	$1.058 \times 17.60 \approx 18.62080$	18.62

物件(1)

[illegible]

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
(a)	石杭	(7)	プラスチック杭			
(b)	コンクリート杭	(8)	金属杭			
(c)	金属板	(9)	割			

作製者 土地家元館蔵士 昭和55年10月25日作製

(埼玉土地家屋調査士全用紙)

申請人

箱尺	$1\frac{1}{2}$	50
----	----------------	----

登記(四)

(8 枚目)

令和6年12月10日

响務出電

2014년 10월 10일

(10枚目)

請求番号：I4-4

1292129

2.11.5.7

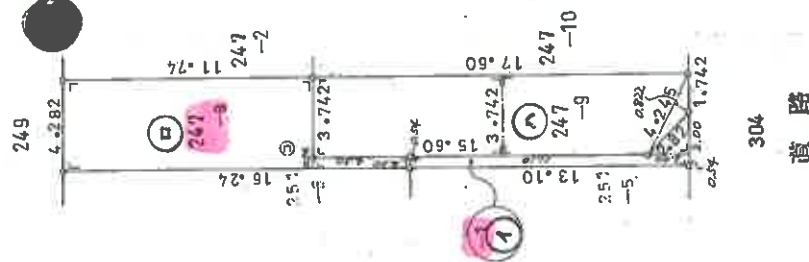
地積測量圖

附

247-1.8.9

土地の所在
青日部市栄町ニ丁目

物件(3/5)の土地



符号	地番	求積方法(単位メートル)	地積
(5)		$0.54 \times 13.10 = 7.0740$	
(4)	247-1	$2.00 \times 2.00 \times \frac{1}{2} = 2.0000$	9.07
		計 9.0740	
F(3)		$4.282 \times 11.74 = 50.27068$	
(2)	247-2	$0.54 \times 4.50 = 2.4300$	52.70
		計 52.70068	
		$(15.60 + 17.60) \times 3.742 \times \frac{1}{2}$ $= 52.11720$	
(1)	247-9	$4.245 \times 0.922 \times \frac{1}{2} = 1.744595$	63.86
		計 63.867895	

物件(5)
物件(3)

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
	(3)	石杭	(7)	プラスチック杭		
	(2)	コンクリート杭	(8)	金属杭		
例	(5)	金属鉄	(9)	期		

土地家屋調査士
和 55年10月25日(作製)
作製者

(城) 王 金 士 塔 羅 羅 家 士 王 塔

和 55 年 10 月 25 日作製)

人請印

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

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。
(さいたま地方裁判所春日部出張所管理)

1292133

地番 251番1,3,4,5,6

地積測量図

春日部市栄町2丁目

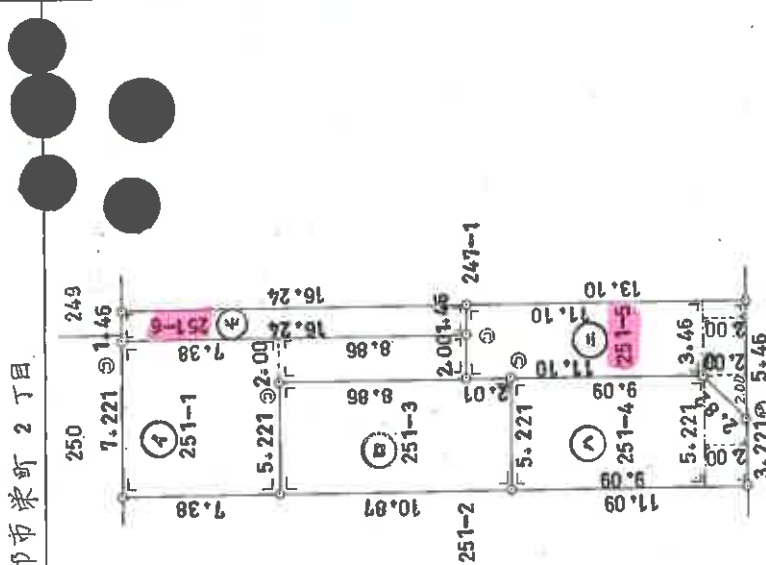
土地の所在

物件(4/6)の土地

符号	地番	求積方法(単位メートル)	地積
㊦	251-1	$7.38 \times 7.221 = 53.29098$ $8.86 \times 2.00 = 17.7200$ 計 71.01098	71.01
㊧	251-3	$10.87 \times 5.221 = 56.75221$	56.75
㊨	251-4	$9.09 \times 5.221 = 47.45889$ $(5.221 + 3.221) \times 2.00 \times \frac{1}{2}$ = 8.44200 計 55.90089	55.90
㊩	251-5	$11.10 \times 3.46 = 38.4060$ $(3.46 + 5.46) \times 2.00 \times \frac{1}{2}$ = 8.9200 計 47.3260	47.32
㊪	251-6	$16.24 \times 1.46 = 23.7104$	23.71

物件(4/6)

物件(水)



道路

申請人					
申請人					

縮尺 1/250

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石積	⑦	コンクリート杭	④	金属杭
②	コンクリート杭	⑧	金属杭	⑤	刻
③	金属杭	⑨	刻		

作製者 土地家屋調査士 昭和55年10月25日作製

(埼玉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。
(さいたま地方支務局春日部出張所管理)

令和6年12月10日 広域法務局

登記官

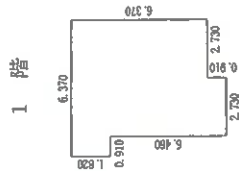
(1/2枚目)

各階平面図

建物図面

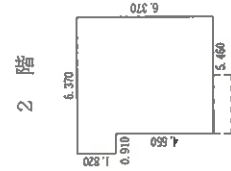
家屋番号	247番8
建物の所在	春日部市栄町二丁目247番地8、247番地2、247番地3、251番地6

物件(7)の建物



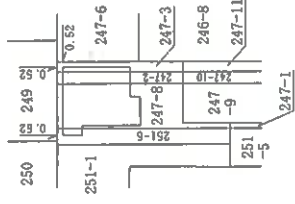
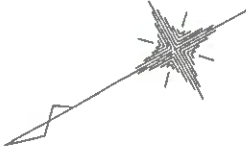
求積表

2.730×5.460	$=$	14.905800
2.730×6.370	$=$	17.390100
3.640×1.820	$=$	6.624800
合計		38.920700
床面積		38.92 m ²



求積表

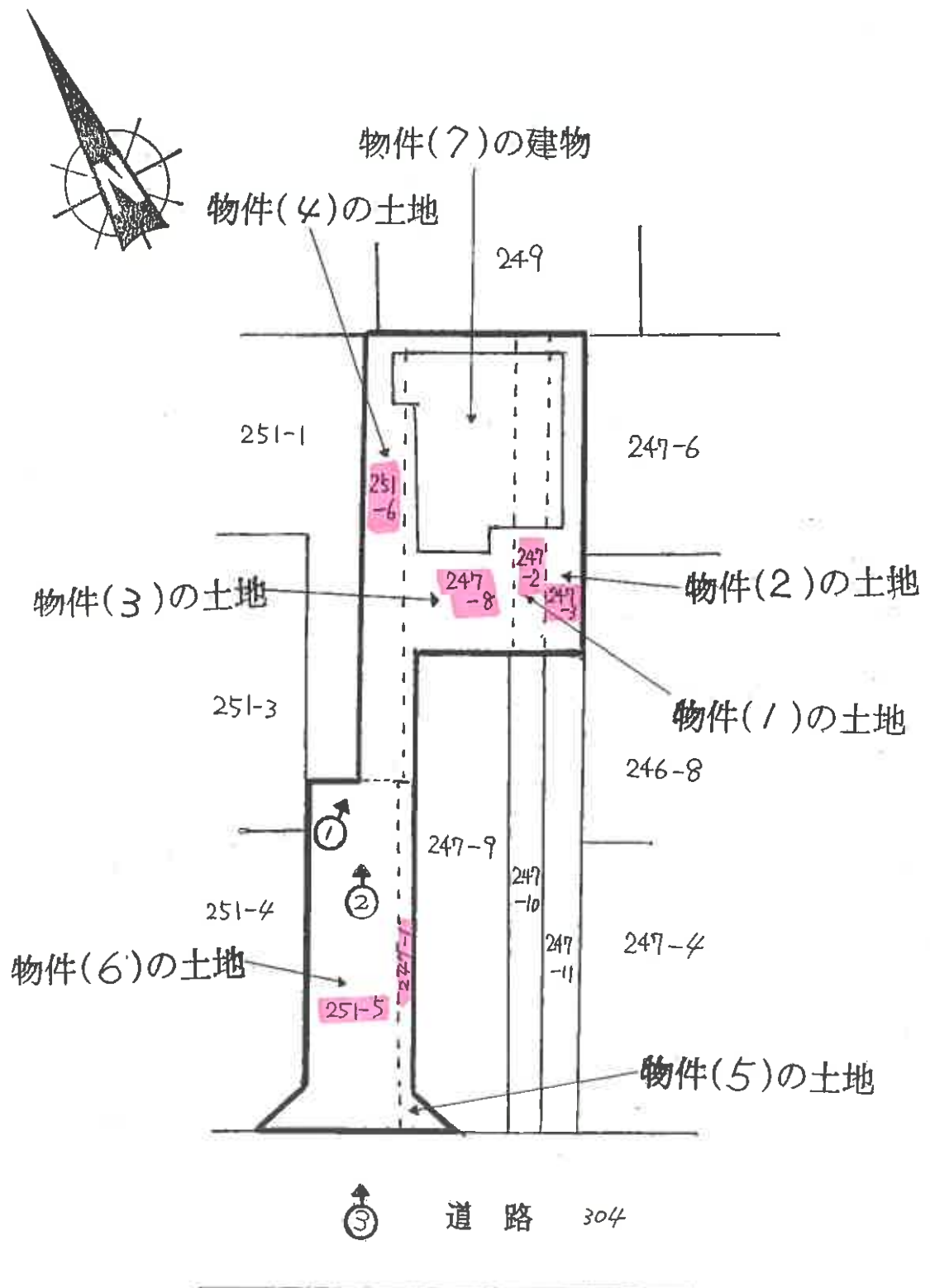
5.460×6.370	$=$	34.780200
0.910×1.820	$=$	1.656200
合計		36.436400
床面積		36.43 m ²



作製者	代表社員土佐東建設株式会社 (令和4年10月4日作製)	縮尺	1/250
申請人	[REDACTED]	縮尺	1/500

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

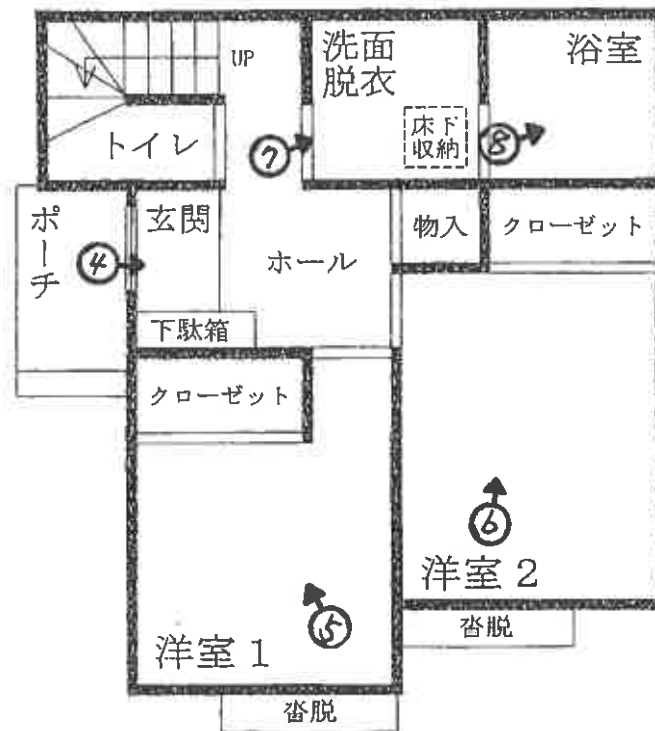
建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す

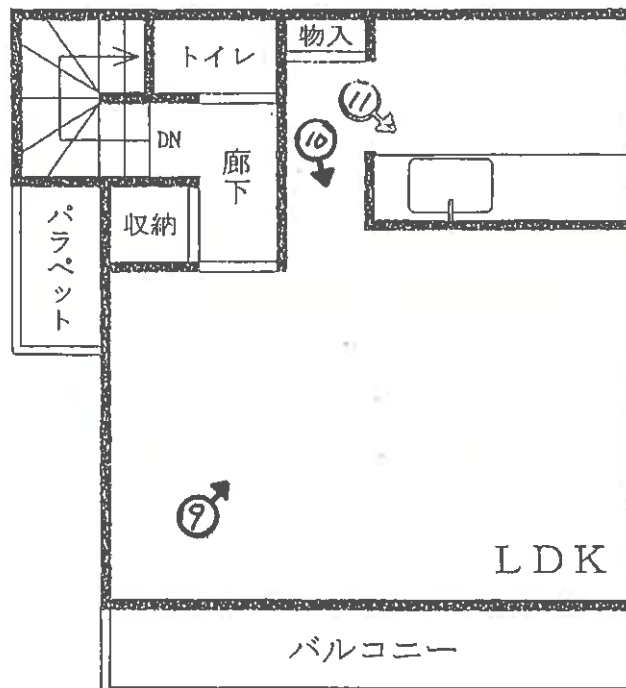


物件（7）の建物

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





④
物件7内部
の状況（以
下同）



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 6 年（ケ）第 137 号
令和 7 年 3 月 9 日 現地調査
令和 7 年 4 月 15 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 春日部市栄町二丁目
地 番 247 番 2
地 目 宅地
地 積 12.42 平方メートル
所有者 A

2 所 在 春日部市栄町二丁目
地 番 247 番 3
地 目 宅地
地 積 11.74 平方メートル
所有者 A

3 所 在 春日部市栄町二丁目
地 番 247 番 8
地 目 宅地
地 積 52.70 平方メートル
所有者 A

4 所 在 春日部市栄町二丁目
地 番 251 番 6
地 目 宅地
地 積 23.71 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 春日部市栄町二丁目
地 番 247 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 9.07 平方メートル

共有者 A 持分 44320 分の 8864

6 所 在 春日部市栄町二丁目
地 番 251 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 47 平方メートル

共有者 A 持分 370360 分の 74072

7 所 在 春日部市栄町二丁目 247 番地 8、247 番地 2、247 番地 3、251 番地 6

家屋 番号 247 番 8

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 38.92 平方メートル
2 階 36.43 平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,273,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 270,000円
物件2 (土地)	金 250,000円
物件3 (土地)	金 1,130,000円
物件4 (土地)	金 500,000円
物件5 (土地)	金 3,000円
物件6 (土地)	金 10,000円
物件7 (建物)	金 14,110,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～4の内訳価格は、物件7(建物)に帰属する土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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	所在地番 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番 地目積	同上	
3	所在地番 地目積	同上	
4	所在地番 地目積	同上	
5	所在地番 地目積	同上	
6	所在地番 地目積	同上	
7	所家屋番 種構面 類造積	同上	
物件 番号	特 記 事 項		
1～4	一体画地で路地状敷地		
5、6	持分所有形態の共用私道(一体の位置指定道路)		

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1～6）

位 置 ・ 交 通	物件は、東武伊勢崎線「北春日部」駅の西方約1.3km※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。 バス停「栄町会館入口」(春日部駅西口行き)まで約300m	
付 近 の 状 況	一般住宅が多い中にアパート等も見られる区画整理済の住宅地域 接近条件として、内牧小学校まで約920m、春日部中学校まで約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 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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし ①春日部市景観条例 ②建築基準法第22条区域 ③居住誘導区域内
画 地 条 件	地 積	① 100.57㎡ (物件1～4：宅地) 物件1～4は一体画地で、土地区画整理法による換地処分(S55.3.12)後に其々分筆されており、各筆毎に法務局備付けの測量図(但し、昭和55年頃のやや精度が劣る平板測量による面積計算)あり。また、一体画地の形状はいわゆる路地状敷地(路地状部分は埼玉県建築基準法施行条例の基準をクリア)であり、間口奥行等(有効宅地部分及び路地状部分の各辺長)の簡易概測(レーザー測定器使用)は上記測量図数量(物件7建物の建物建築計画概要書の配置図に記載された各辺長もほぼ同数量)と概ね一致した。 隣地境界は、南西側道路(物件5・6：持分所有形態の私道で位置指定道路)接面部分及び路地状部分の一部を除き、5方向をブロック積スチールフェンス(隣家ブロックが並列する有効宅地部分の北東・南東側が敷地内で、それ以外は境界線上の設置とみられ北西側・南西側及び路地状部分の南東側は隣地所有者との共有物と推定される)で囲われ区画はほぼ明確である。 境界標は、公図上で隣接地と接する全13ヶ所の内、外枠角の5ヶ所(2ヶ所がコンクリート杭、3ヶ所が金属プレート)で視認可能。また、東端角には設置されていたと思われる金属プレートが剥がれ落ちていた。それ以外の接点に境界標は確認出来なかったが、其々フェンス等の交差部と推定される。 なお、取得可能な物件7(建物)の建築計画概要書記載の敷地面積(100.62㎡)も登記数値とほぼ一致(整数部分迄)しているため、実測との開差は少ないものと思われるが、区画整理後とは言え上記測量図は作成年月日が古く(S55.10.25)、精度も現行の座標法に比べてやや劣る求積法であるため、専門家による最新機器を使用した確定測量が望まれる。 ② 56.07㎡ (物件5, 6：公衆用道路※持分所有形態) 物件5・6も一体画地で、法務局備付けの測量図(物件1～4と同様の平板測量による面積計算)があり。画地の間口奥行等(幅員、奥行、隅切り部分の各辺長)の簡易概測は上記測量図(市の道路位置図に記載された各辺長もほぼ同数値)と概ね一致した。境界標は、公図上の隣接地と接する全10ヶ所の内、物件1～4(前記①)の間口両端2ヶ所でコンクリート杭又は金属プレートが視認可能。

画 地 条 件	形 状	① 物件1～4：不整形(路地状敷地) ② 物件5，6：不整形(带状画地で隅切り部分2ヶ所あり) ※ ①について、埼玉県建築基準法施行条例第3条よれば路地状部分の長さが10m未満の場合は路地状部分の幅員が2m以上なければならない。当該画地条件は路地状部分の長さ概測約4.5m、同左幅員概測約2mで、附属資料の建築計画概要書(配置図)記載上の数値とも概ね一致しており、上記基準を充たしているものと思われる。
	地 勢 そ の 他	①②とも、ほぼ平坦 地盤はやや軟弱と推定される。 春日部市提供の内水(浸水)ハザードマップによれば、本件対象地を含む近隣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、隣地住人からも道路冠水や浸水被害の履歴は無いとの陳述あり。但し、道路対面南西地域は冠水履歴あり。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・荒川の浸水想定区域内である。 地震ハザードマップでは、液状化危険度の低い地域。 (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1～4は、南西側で概測幅員約4m舗装私道※に接面する。 ※建築基準法42条1項5号の位置指定道路で物件5，6の土地(S54.2.17 整理番号S53-065 延長13.10m) ② 物件5，6は、南西側で概測幅員約6m舗装市道(No.3-197)※に接続する。 ※建築基準法42条1項1号道路 物件1～4(宅地)は、接面道路(上記①)より、0～約0.3m高い。 物件5，6(共用私道)は、接続道路(上記②)とほぼ等高。
土地の利用状況等		① 物件1～4は、有効宅地部分が建物(物件7)の敷地、庭(コンクリート・砂利敷)、路地状部分が駐車スペース(小型又は軽自動車1台が限度) ※北東・南東・北西側(新設された路地状部分の一端を除く)は既存と思われるブロック積スチールフェンスで劣化・損傷しており、傾きや屈折が生じている。特に、北西側隣地(251番1、同番3)所有者からは、市や警察に苦情や相談が出ている模様(概要は執行官の現況調査報告書参照)。 ② 物件5，6は、公衆用道路(上記②の道路で、持分所有形態の共用私道) ※北西側中央付近に電柱が1本敷設されている。
供給処理施設		上水道：あり(閉栓状態) ガス配管：あり(同上) 下水道：あり(未使用)
特 記 事 項		北東側隣地はアパート駐車場(入居者以外の月極貸出含む)

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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）： 令和 4 年 10 月 3 日 新築 経 過 年 数： 約 2.5 年 経済的残存耐用年数： 約 32.5 年
仕 様	構 造： 木造 2階建 屋 根： スレートぶき 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、給排水等一般的仕様 その他： 室内24時間換気システム、風呂は追炊機能・浴室暖房乾燥機付、 トイレ2ヶ所は温水洗浄便座設置あり。 システムキッチンに浄水器・食器洗浄乾燥機あり。 ※上記設備は全て未使用の状態であり、正常稼働の可否は不明。 ※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（株式会社オープンハウス・アーキテクト施工） ※建物完了検査記録あり（R4. 10. 27 第22UDI1T建00259号）
保守管理の状態	普通 築浅（3年弱）の未入居・未使用状態（債務者兼所有者の陳述）の建物で、特に大きな不具合や損傷等は見られず、雨漏りや床の撓み等も確認されなかったが、外部では、沓脱部分（洋室1の外側）とコンクリート敷の接地箇所に隙間が見られた。室内では、2F廊下の収納扉は開閉に支障あり。また、2Fバルコニー掃き出し窓の窓枠下部に土埃の堆積あり（窓枠に隙間の可能性あり）。 なお、シロアリ駆除施工の有無は不明。 設備では、外部給湯器（エコジョーズ）の配管に錆や汚れが見られた。 室内は、居住・使用実態が無く新古物件（築1年以上2年未満で未入居の物件）にほぼ近い状態。 庭は、境界周辺には多少の雑草・枯草が見られる程度である。
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 物件1～4（宅地：一体画地）

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	81,700	0.83	12.42	1.00	1.00	840,000
2	81,700	0.83	11.74	1.00	1.00	800,000
3	81,700	0.83	52.70	1.00	1.00	3,570,000
4	81,700	0.83	23.71	1.00	1.00	1,610,000
物件1～4（一体画地）の合計						6,820,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部 - 20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
84,000円/㎡ × 100.2 / 100 × 100 / 103 × 100 / 100 = 81,700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) +3

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通・接近、環境（水害・地盤リスク、隣接不動産の状況等も比較）、行政的条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 計 -17

(方位) ±0※考慮しない

(行止まり私道) -4

(幅員) -3

(路地状敷地) -10 ※フェンス補修費含む

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態及び周辺環境との適合の状態を勘案した結果、不要と判断した。

オ 市場性修正 : なし

② 物件5、6（公衆用道路：共用私道）

目的土地は、公衆用道路(持分所有形態の共用私道)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
5	81,700	0.03	9.07	8864 / 44320	4,000
6	81,700	0.03	47	74072 / 370360	20,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部 - 20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $84,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.2 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 = 81,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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3%と査定

③ 物件7（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(単価と総額との関連の適否も勘案)、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
7	242,000	75.35	0.90	16,410,000

ウ 現 価 率

経過年数2.5年、経済的残存耐用年数32.5年、観察減価率3%(維持管理の状態や設備稼働の可否、やや個別性の見られる築浅中古建物の市場性を考慮)として、以下の通り査定した。

(計算式) $32.5 / (2.5 + 32.5) \times (1 - 0.03)$

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、物件1～4の土地(一体画地)については土地利用権等価格を控除し、物件7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一般戸建住宅でやや個別性が強く、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	840,000	0.55	法定地上権	460,000
2	800,000	0.55	法定地上権	440,000
3	3,570,000	0.55	法定地上権	1,960,000
4	1,610,000	0.55	法定地上権	890,000
合 計				3,750,000

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	840,000	-460,000		1.0	0.7	270,000
2	800,000	-440,000		1.0	0.7	250,000
3	3,570,000	-1,960,000		1.0	0.7	1,130,000
4	1,610,000	-890,000		1.0	0.7	500,000
5	4,000			1.0	0.7	3,000
6	20,000			1.0	0.7	10,000
7	16,410,000	+3,750,000	1.0	1.0	0.7	14,110,000
一括価格(合計)						16,273,000

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 公 示 : 春日部 - 20

所 在 : 春日部市栄町2丁目152番2

価 格 : 84,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「北春日部」駅約1,300m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 135㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東6m市道

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 : 一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

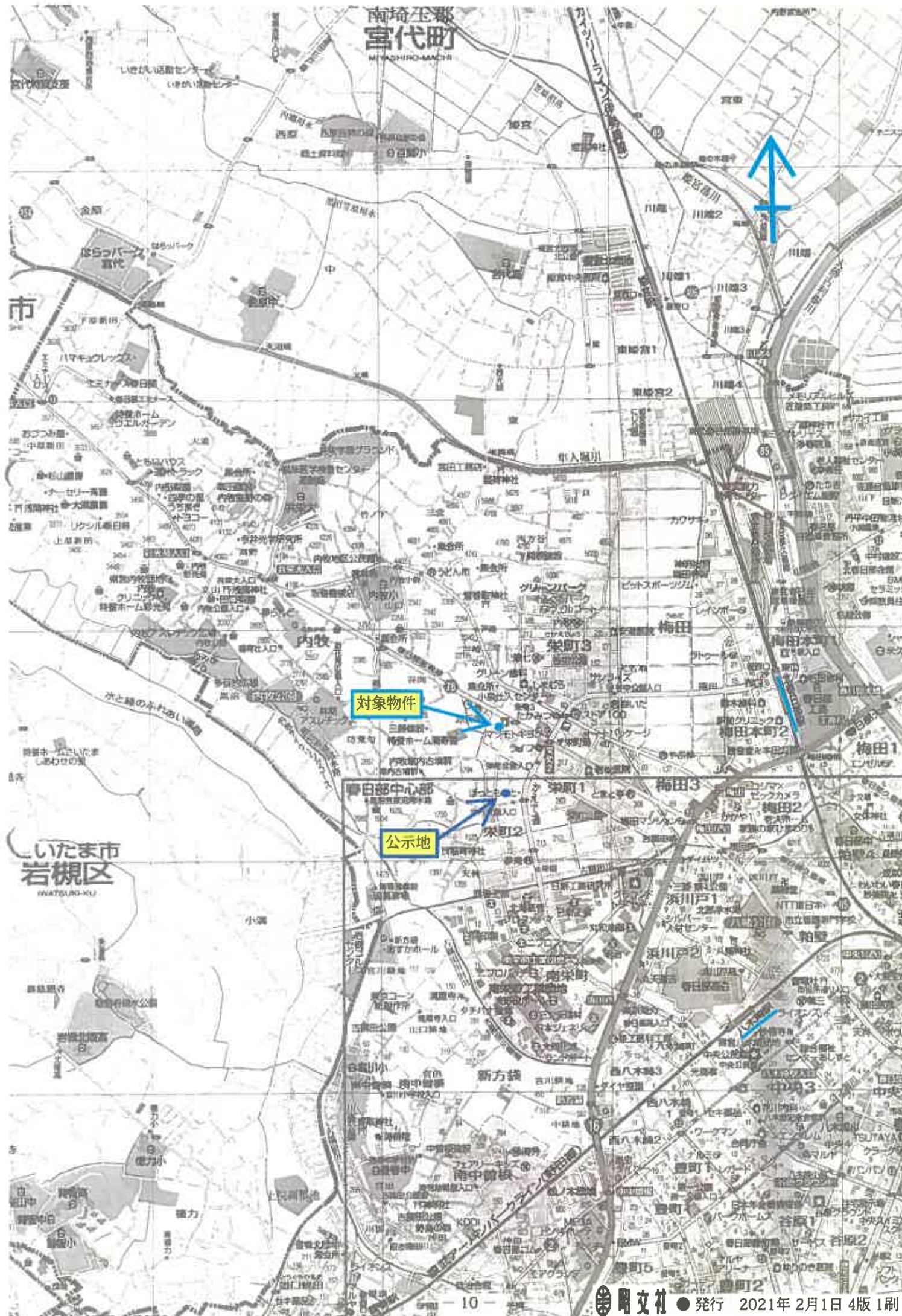
第7 附属資料

- 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

南埼玉郡 宮代町

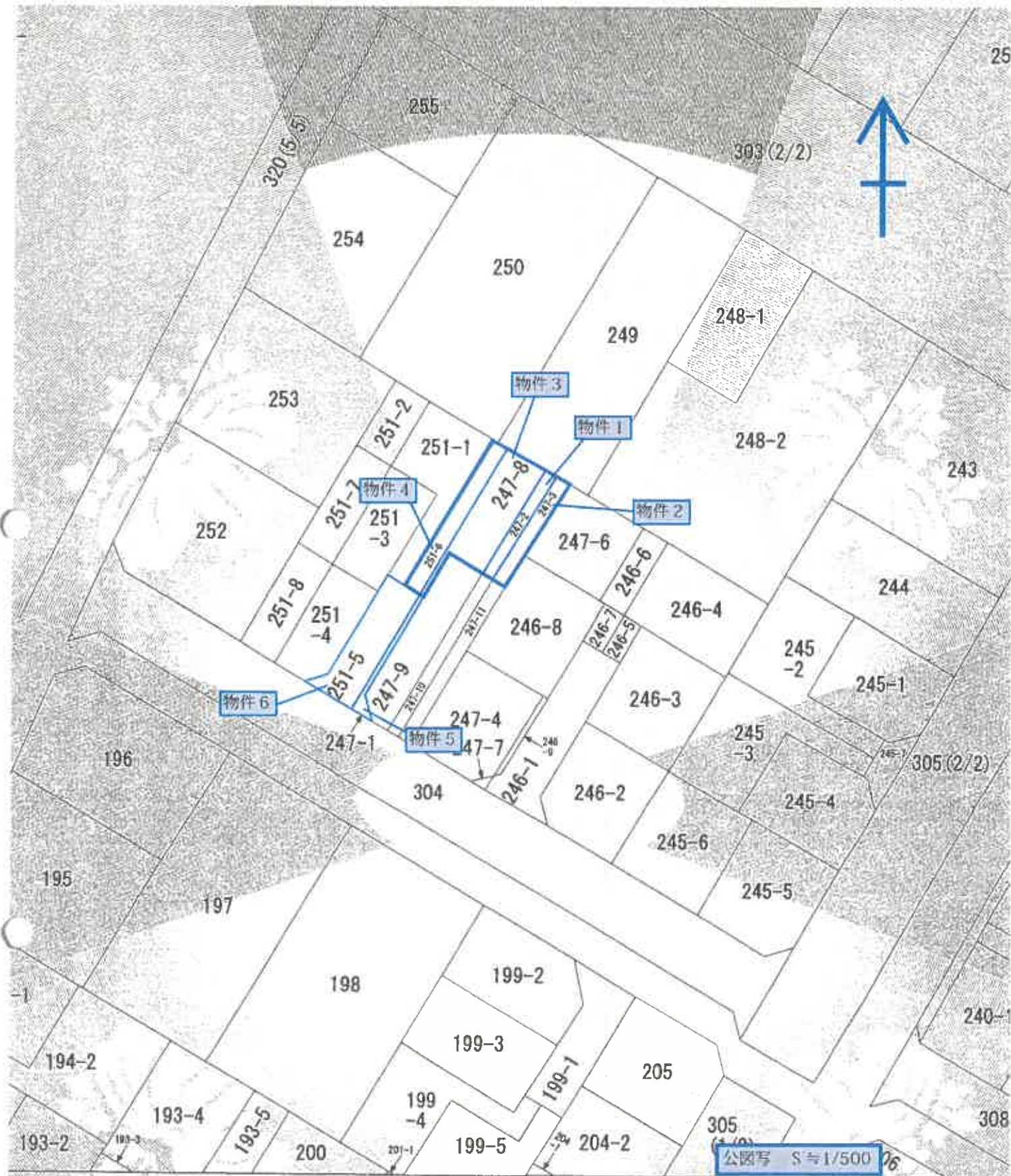
MIYASHIRO-MACHI



対象物件

公示地

市
岩槻区
IWATSUKI-KU



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
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
栄町
2丁目

堺市栄町二丁目

地 番 247番2

登記年月日：昭和55年11月7日

1292130

S 55-11-7
地積測量図

地番	247-2
土地の所在	春日部市栄町3丁目



申請人

物件1

月	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫
例	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
作業者	昭和55年11月7日 (埼玉県測量士会所属)											

符号	地番	求積方法(単位:メートル)	地積
④	247-2	$1.058 \times 11.74 = 12.42092$	12.42
⑤	247-10	$1.058 \times 17.80 = 18.84080$	18.84

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	1	250
-----	---	-----

(埼玉県測量士会所属)

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こと
(さいたま市地方建設局春日部市役所庶務課)
令和6年12月10日 埼玉県測量士会

登記年月日：昭和55年11月7日

1292131

8.55.11.7 測量図

曹区領市米新 2 丁田



符号	地番	求積方法(地番×延口)	地積
㊦	247-3	$3.00 \times 11.74 = 11.7400$	11.74
㊧	247-11	$3.00 \times 17.50 = 17.5000$	17.50

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。

三、讀人

250

由 讀 人

姓名	性别	年龄	职业	住址	电话	备注
①	男	27	教师	...	...	...
②	女	25	教师	...	...	...
③	男	23	教师	...	...	...
④	女	21	教师	...	...	...
⑤	男	20	教师	...	...	...
⑥	女	19	教师	...	...	...
⑦	男	18	教师	...	...	...
⑧	女	17	教师	...	...	...
⑨	男	16	教师	...	...	...
⑩	女	15	教师	...	...	...
⑪	男	14	教师	...	...	...
⑫	女	13	教师	...	...	...
⑬	男	12	教师	...	...	...
⑭	女	11	教师	...	...	...
⑮	男	10	教师	...	...	...
⑯	女	9	教师	...	...	...
⑰	男	8	教师	...	...	...
⑱	女	7	教师	...	...	...
⑲	男	6	教师	...	...	...
⑳	女	5	教师	...	...	...
㉑	男	4	教师	...	...	...
㉒	女	3	教师	...	...	...
㉓	男	2	教师	...	...	...
㉔	女	1	教师	...	...	...

100

2000年12月

11 式は既知の距離や半径の関数で表すことができる。

(そいたま地方法務局春日部出張所管轄)

令和6年12月10日

広島法務局

登記年月日：昭和55年11月7日

1292129

S 55-い 7
地積測量図

地番	247-1,8,9
土地の所在	春日部市桜町2丁目

番号	地番	求積方法(単位メートル)	地積
④	247-1	$0.54 \times 13.10 = 7.0740$ $2.00 \times 2.00 \times \pi = 2.0000$ 計 9.0740	9.07
⑤	247-8	$4.282 \times 11.74 = 50.27068$ $0.54 \times 4.50 = 2.4300$ 計 52.70068 $(15.60 + 17.60) \times 3.742 \times \pi$ $= 62.11720$ $4.245 \times 0.822 \times \pi = 1.74489$ 計 63.86189	52.70 63.86
⑥	247-9		

物件5

物件3

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。

図名	地積測量図	図番	1292129
作成者	〃	作成日	昭和55年10月25日(第1次)
検査者	〃	検査日	〃
承認者	〃	承認日	〃

(埼玉県測量調査士会印)

縮尺 1/250

30%
道路

登記年月日：昭和55年11月7日

1292133

S 55 11 7
地積測量図

地番 251番1,3,4,5,6
土地の所在 春日部市栄町2丁目

符号	地番	求積方法(単位メートル)	地積
㊦	251-1	$7.38 \times 7.221 = 53.28088$ $8.86 \times 2.00 = 17.7200$ 計 11.01098	71.01
㊧	251-3	$10.87 \times 5.221 = 56.75221$	56.75
㊨	251-4	$8.09 \times 5.221 = 42.45889$ $(5.221 \times 3.221) \times 2.00 \times \frac{1}{2}$ $= 8.44200$ 計 55.90089	55.90
㊩	251-5	$11.10 \times 3.46 = 38.4060$ $(3.46 \times 5.45) \times 2.00 \times \frac{1}{2}$ $= 8.9200$ 計 47.3260	47.32
㊪	251-6	$16.24 \times 1.46 = 23.7104$	23.71

物件6

物件4

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。

図名	地積測量図	図番	1292133	図尺	1/250
作成者	[Redacted]				
作成日	昭和55年10月25日(内訳)				

(埼玉県地籍調査課工務課)

申請人

申請人

1/250

これは図面に記載されている内容とは別に作成されたもので、
(さいたま市地方建設局春日部出張所保管)
令和6年12月10日 広島建設局

図求番号：14-5

號記年月日：令和4年10月14日

圖面平面各階

面
圖
建
物

247番目

中 華 書 局

黎口鄉市柴町二丁目247番地8、247番地2、247番地3、251番地6

附件 7



求 價 表	
$2,730 \times 5,400$	= 14,958,000
$2,730 \times 8,370$	= 22,950,100
$3,640 \times 1,820$	= 6,624,800
合 計	44,532,900
原 價 額	38,300,000

52



求 積 表	
5.464×4.370	$=$
0.910×1.820	$=$
合 計	36.432400
保 留 值	36.43

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。

40
39
38

17/05/2010

申請人

縮尺

500

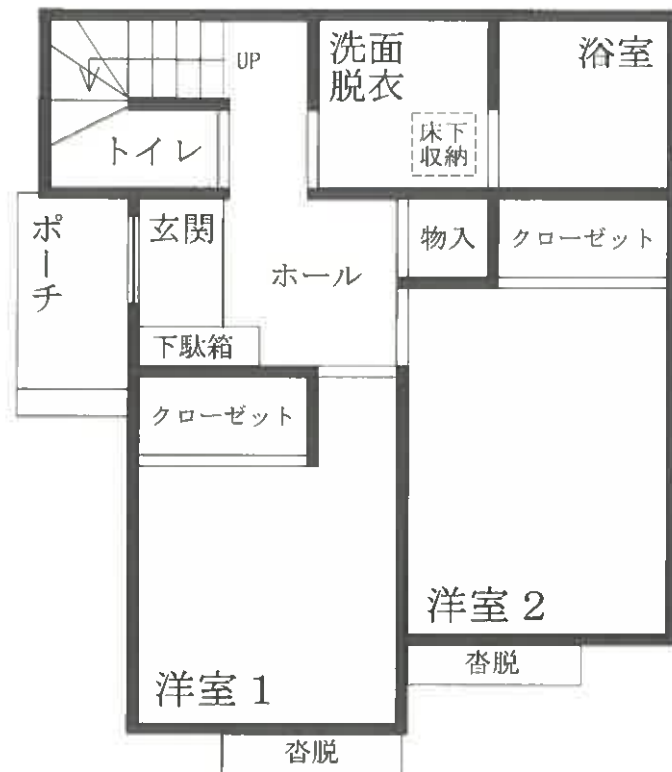
《日本土地交通圖書十金卷全三冊》(明治)

請求番号: 14-6

建物見取図

令和 6 年 (ケ) 第 137 号

1階 平面図



2階 平面図

