

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」の口の
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 11 月 18 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

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 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 7 日 午前 10 時 00 分 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 12 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 26 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 11 月 18 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 890, 000 3, 112, 000	一括	778, 000	28, 094	5, 081
1	1, 260, 000				
2	2, 630, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 春日部市大場字裏
地 番 1 1 9 6 番 1 3
地 目 宅地
地 積 5 0 . 9 5 平方メートル
- 2 所 在 春日部市大場字裏 1 1 9 6 番地 1 3
家屋 番号 1 1 9 6 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺3階建
床 面 積 1階 3 0 . 5 5 平方メートル
2階 2 9 . 8 1 平方メートル
3階 2 4 . 8 4 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約 3 1 . 3 6 平方メートル
2階 2 9 . 8 1 平方メートル
3階 2 4 . 8 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月17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, 2】

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。

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、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 | 春日部市大場字裏 |
| | 地 番 | 1 1 9 6 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市大場字裏 1 1 9 6 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 6 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 0 . 5 5 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 平方メートル
3 階 2 4 . 8 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 3 1 . 3 6 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 平方メートル
3 階 2 4 . 8 4 平方メートル |



※
04
04
※

令和7年(ケ)第47号
令和7年5月27日受理
令和7年7月3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 | 春日部市大場字裏 |
| | 地 番 | 1 1 9 6 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市大場字裏 1 1 9 6 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 6 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 0 . 5 5 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 平方メートル
3 階 2 4 . 8 4 平方メートル |



22

(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	■土地所有者 □その他の者() 上記の者が物件1の土地上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	その他の事項記載のとおり
建物	物件2
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 約31.36平方メートル(未登記箇所約0.81㎡) 2階 29.81平方メートル 3階 24.84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 □その他の者() 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として所有し占有している。 □「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	その他の事項記載のとおり
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)

その他の事項

■物件 1 関係

- 1 本土地と隣接地の境界について、塀や道路との接面等により区分されており区画はおおむね明瞭である。地積についてはおおむね地積測量図のとおりと考えられるが、正確には専門家による最新機器を用いた測量を要する。
- 2 物件 1 の南端付近には公共下水道供用以前の浄化槽跡が存在する。浄化槽が全撤去か一部地中埋設かなどの詳細は不明である。
- 3 物件 1 に接道する地番 1196-16, 同 17, 1197-6, 同 7 はいずれも春日部市が所有する公衆用道路であり（公簿上の地目も同様）、通行に支障はない。

■物件 2 関係

- 1 目的建物は築 31 年弱経過しているが、債務者兼所有者の取得以降に建物の外部・内部・設備等をリフォーム施工したと考えられ、雨漏り跡や床の軋み・傾斜などの大きな不具合・損傷は確認できなかった。
- 2 1 階の玄関の一部に未登記箇所約 0.81 平方メートルが存在する。評価人によれば、これにより物件 1 は建蔽率オーバーの可能性が高く違法の可能性があるとのことである。
- 3 玄関の庇裏（写真⑪）や雨樋の下地等に経年相応の劣化や亀裂・損傷等が見られた。また、車庫の基礎部分に亀裂の補修跡、道路との接面部分（コンクリート敷）に亀裂が生じている。また、玄関サッシのガラスにひび割れが見られた（写真⑫）。
- 4 2 階階段と 3 階トイレの壁クロスに亀裂が見られた。

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
■隣家住人	1 目的建物には現在誰も住んでいないと思います。 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

(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、おおむね公図、地積測量図、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、目的物件の現況等から2枚目記載のとおり認めた(郵便受けに社会保険事務所より債務者兼所有者に送付された郵便物が存在した)。

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

(5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5月28日(水) 15:10-15:20	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 隣家住人より聴取
令和7年6月20日(金) 10:00-10:10	法務局(春日部)	隣接土地の全部事項証明書を取得
令和7年6月27日(金) 12:30-13:20	物件所在地	物件調査 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会人同行)

(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。

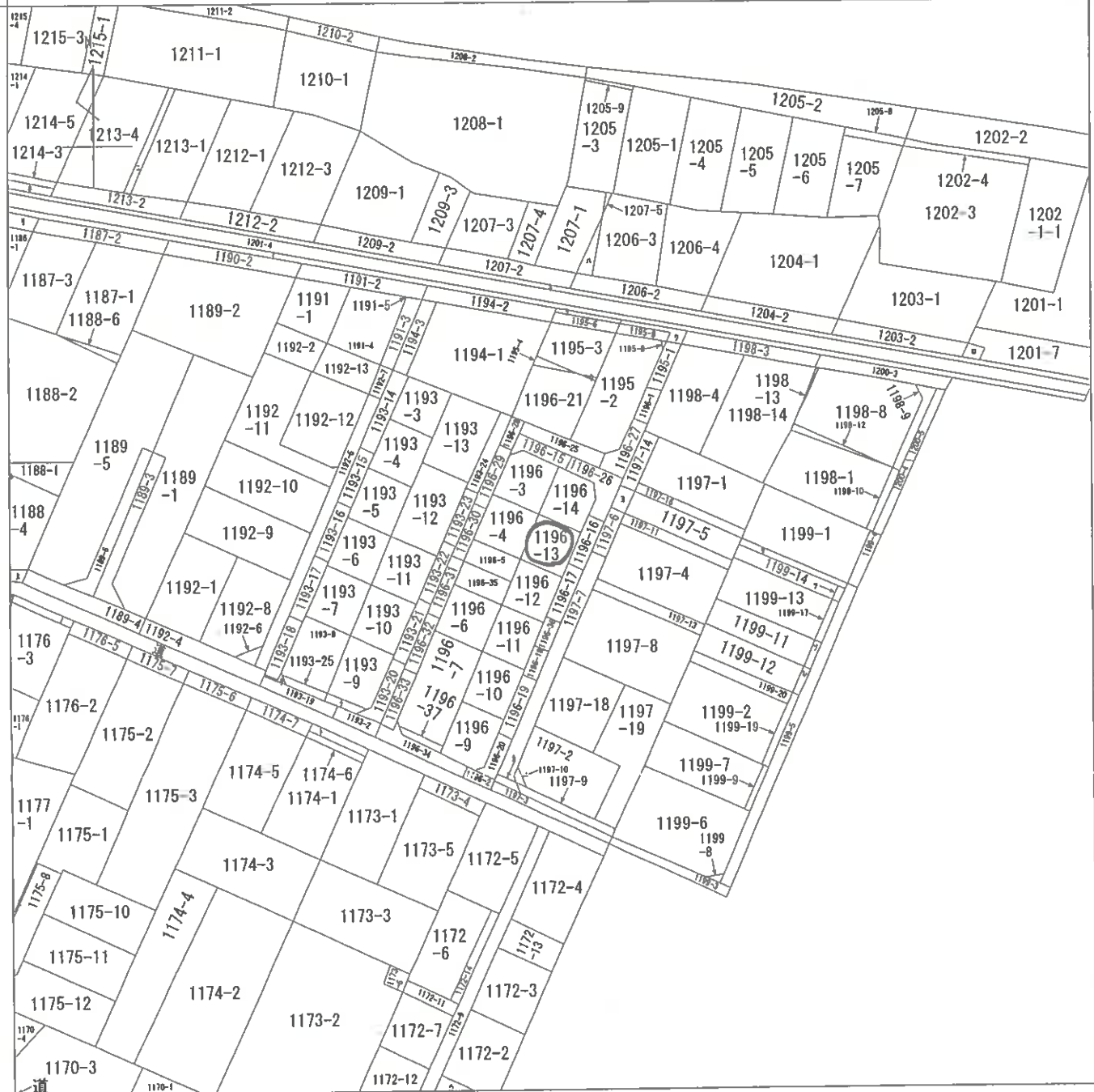
☒ 令和7年6月27日
目的物件は施錠されており当職の呼びかけに応答がなかったため、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(6枚目)

イ 1201-5 ハ 1206-1 ホ 1214-2 ト 1174-8 ニ 1186-2 ヌ 1188-5
ロ 1201-6 ヒ 1213-3 ヘ 1172-10 テ 1180-5 ノ 1188-3 ヱ つづく



(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判をA4判に縮小

請求部	所在	春日部市大場字裏			地番	1196番13		
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。

(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)

令和7年4月8日
福岡法務局

請求番号：18-1

登記官

(1/2)

(7-1枚目)



ヲ 1195-5
ワ 1195-7
ヰ 1197-12
ヨ 1197-15
ヲ 1199-10
レ 1199-15
フ 1199-16
ツ 1199-18
ネ 1201-3
ナ 1193-26
ラ 1193-1
ム 1175-9
ウ 1196-22
ノ 1176-4
オ 1180-9

A3判をA4判に縮小

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
(さいたま地方事務局春日部出張所管理)

令和7年4月8日 福岡法務局

令和7年4月8日

總共出題

製品名

(♂ 枚目)

市物探队 18-2

S 44, 12.1

新 1196-32-7, -92-27

1249045

地積別量

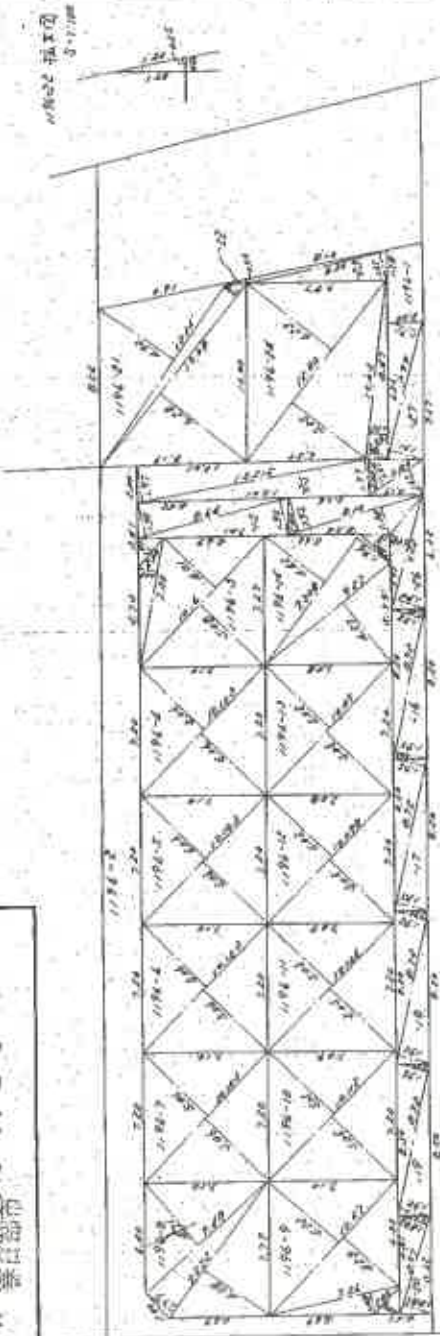


美

世説の事

日館市大字大場字裏

龍市大字大場中臺



地 號	底 辺	三 角	積	面	積
1196-3	5.6 3.30	5.00 6.69	1.01	45.7772 3.9745	50
-4	10.103	5.06	5.06	51.12118	51
-5	10.101	5.06	5.06	51.12118	51
-6	10.103	5.06	5.06	51.12118	51
-7	10.104	5.05	5.06	51.12118	51
1197-1	9.48 8.372	4.71 1.97	4.58	42.3254 31.3403	52
-2	10.12	5.25	4.28	48.2025	53
-3	8.6	1.08		3.9264	53
-4	10.12	5.03	5.03	51.6638	51
-5	10.106	5.03	5.03	51.6333	51
-6	10.108	5.03	5.03	52.9949	50
-7	10.09	5.05	5.03	52.9545	50
-8	9.328	4.65	1.96	29.2952	50
-9	8.27	4.37		21.18195	50
-10	8.20	1.00		30.87447	50
-11	8.64	1.93	1.93	1.5000	17
-12	8.72	1.93	1.93	14.8400	17
-13	8.72	1.93	1.93	17.8400	17
-14	8.72	1.93	1.93	17.8400	17

曲番	底辺	差	端	面	深
1196-18 =19	8.72 8.72	1.95 1.95	1.93 1.93	17.0648 17.0648	2.7 1.7
-20	3.97 2.98	1.885 1.80	1.888 1.80	11.23343 1.6500 12.25343	1.2
-21	12.26 13.08	4.92 4.92	1.08 1.08	32.01596 48.1348	3.8
-22	14.0 15.0	6.25 6.25	2.42 5.05	28.4946 50.750 2.8728	0.17 2.47
-24	12.88 14.83	6.23 1.22	1.22	22.920 4.1183	7.8
-25	13.25 18.10	1.97 1.95	1.92 1.91	22.3103 13.1425	2.6
-16	6.38 6.08	1.54 1.22	1.18 1.08	10.8232 1.0800	2.4
-27	15.8 2.34 2.08	1.67 1.51 1.08	1.87 1.71	44.9837 4.1460 15.2409	2.2
計				2.0800 22.6669 0.12469	2.2

（由盛州中）

（五）金銀幣十枚、國庫券十枚、日

 $\frac{1}{300}$

A3判をA4判に縮小

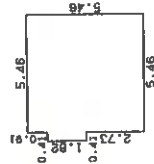
各 階 平 面 図

家屋番号 1196番13

建物の所在 春日部市大字大塚字裏1196番地13

春日部市

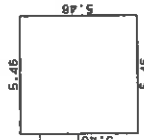
1 階



求 積 表

$0.91 \times 5.46 = 4.9686$
 $1.82 \times 5.46 = 9.9372$
 $2.73 \times 5.46 = 14.9058$
合 計 30.5578
床面積 30.55 m²

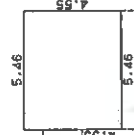
2 階



求 積 表

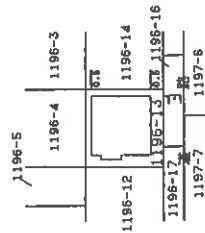
$5.46 \times 5.46 = 29.8116$
合 計 29.8116
床面積 29.81 m²

3 階



求 積 表

$4.55 \times 5.46 = 24.8430$
合 計 24.8430
床面積 24.84 m²



作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

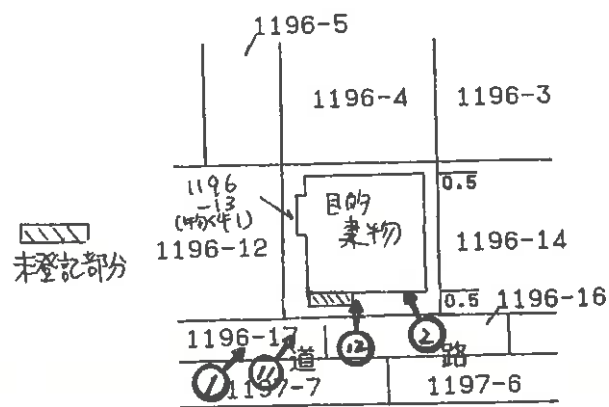


縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

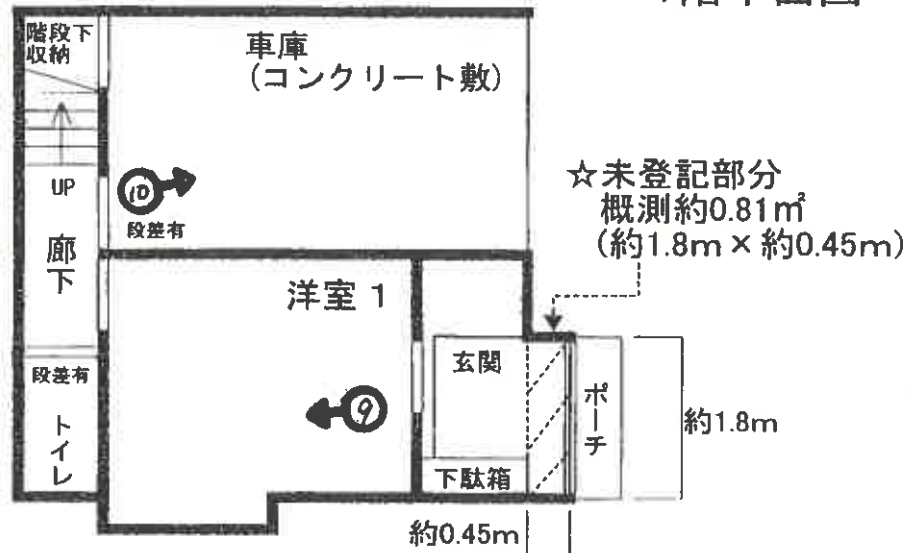


(10 枚目)

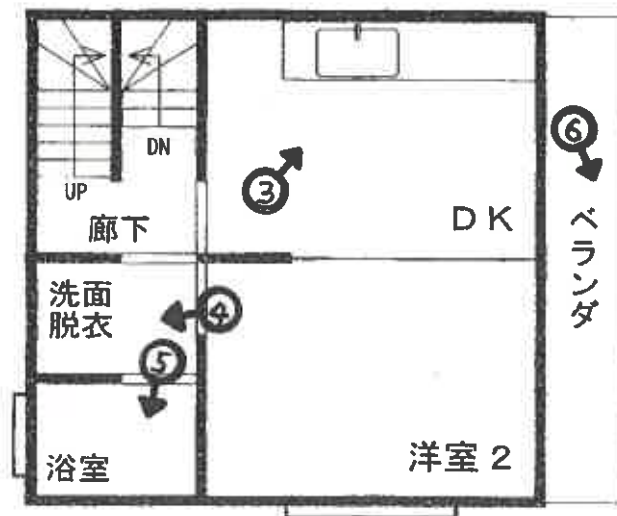
建物見取図

令和 7 年 (ケ) 第 47 号

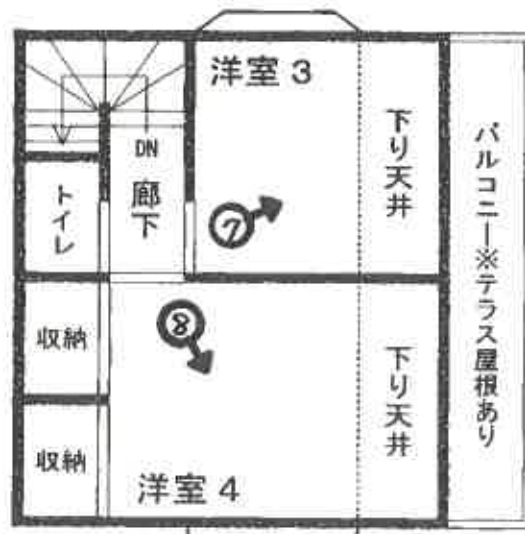
1階平面図



2階平面図



3階平面図





目的建物

①



②



③

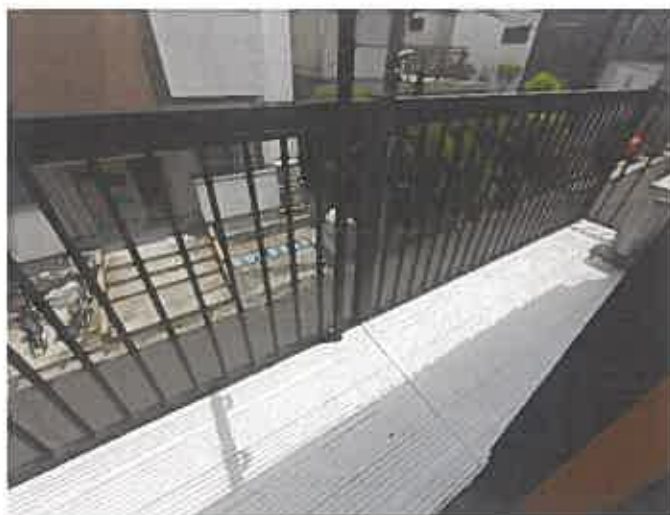
(12 枚目)



④



⑤



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)



⑩



庇裏の傷み

⑪



玄関サッシの
ガラス破損

⑫

(15 枚目)

令和 7年（ケ）第 47 号
令和 7年 6月 27日 現地調査
令和 7年 9月 1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 | 春日部市大場字裏 |
| | 地 番 | 1196番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市大場字裏1196番地13 |
| | 家屋 番号 | 1196番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 30.55平方メートル
2階 29.81平方メートル
3階 24.84平方メートル |

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 3,890,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,260,000円
物件 2 (建物)	金 2,630,000円

- 1 一括価格は、物件 1・2 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 1 の内訳価格は、物件 2 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。

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 番 地 目 地 積 所 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	同上	現況床面積 1階 約31.36㎡(約0.81㎡) 2階 29.81㎡ 3階 24.84㎡ 延 約86.01㎡(約0.81㎡) ※ ()内は未登記部分
物件 番号	特 記 事 項		
	なし		

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	物件は、東武伊勢崎線「武里」駅の北東方約330m※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くアパート等も見られる住宅地域 接近条件として、備後小学校まで約720m、武里中学校まで約1.6km。	
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 第一種住居地域※ 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 形 状	50.95㎡ 物件1は、昭和44年頃に面的開発された戸建分譲地域の一画地で、その後売買により(株)永大(埼玉・千葉・東京エリアに展開する中堅住宅会社)が取得し、中古住宅として転売したものと推定され、法務局備付けの測量図(但し、当初開発時の三斜求積による求積と推定)が取得可能。間口奥行等各辺長(ほぼ正方形画地であり、縦横両側すべて測定可能)の現況概測値は当該測量図の数値と概ね一致した。さらに、物件2(建物)の建築計画概要書の地積・各辺長も当該測量図と一致している。 区画は、南東側道路出入口部分を除き、伸縮門扉・ブロック塀等が設置(敷地内の南東側及び背面隣地内の北西側以外は隣地との境界線上と推定されるが、ブロック塀の所有者は不明)されており、ほぼ明確である。 境界標は、隣地との接点(画地4角)すべてにおいて視認可能(金属プレート)。 以上より、現況との地積誤差は微小と思われるが、当該図面は作成日(S44.9.3)がかなり古く精度も劣るため、専門家による最新機器使用の境界確認・確定測量が望まれる。
画 地 条 件	地 勢 そ の 他	ほぼ平坦 地盤はやや軟弱と推定される。 ☆水害リスク 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～R5.6)に含まれていないが、北方隣接地域(会之堀川沿い)では、台風(H27.9)による床上床下浸水区域となっている。 また、地域一帯は利根川・荒川・江戸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(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	南東側で概測幅員約4m舗装市道(No.6-734)接面する。 ※当該接面道路は、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(建築基準法42条1項による生活道路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、当該道路は整備済みであり、条例による道路後退は無いとの回答を得た。よって、再築等に当たってのセットバックは不要である。 なお、上記道路は宅地開発当初道路位置指定された行止まりの私道であったが、その後通り抜けとなり、市への寄付(各筆所有権移転)にて市道認定された模様。(以上、詳細は春日部市建築指導課及び道路管理課で確認の事)。 物件 1 は、上記接面道路より0～約0.2高い。
土地の利用状況等	敷地面積が狭小のためほぼ全域が物件 2 (建物)の敷地となっている。 また、境界周辺には雑草が繁茂しており、隣家敷地や道路面にも張り出している。 その他、隣接地の概要や敷地内の状況は、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 ガス配管：あり 下水道：あり ※上記供給処理施設はいずれも停止状態と思われる。
特記事項	道路対面には賃貸アパート(グランデ春日部：1Kタイプ)が立地する。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：平成 6 年 11 月 7 日 新築 経 過 年 数：約 31 年 経済的残存耐用年数：約 4 年※リフォーム施工を考慮
仕 様	構 造：木造 3階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス、漆喰、その他 床：クッションフロア、フローリング、その他 設 備：電気、給排水等 その他：浴室追炊き機能・暖房乾燥機、1Fトイレ温水洗浄便座 換気システムは不明 ※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 未登記部分は1F玄関の一部（突出した出入口部分） ※附属資料：建物見取図参照 上記未登記部分が床面積に算入されると建蔽率オーバー（公簿上1F：30.55㎡/基準：30.57㎡≒99.93%でクリアするが、現況では1F：31.36㎡※未登記部分算入/基準：同上≒102.58%で100%超）となり、違法の可能性あり。 なお、当該部分の施工時期は不明だが、春日部市より徴求した上水道宅内配管図には、当該未登記部分を含む玄関が記載されていたので、建築当初より存在していたものと推定される。
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：普通（工事施工者：株式会社オクト建設） ※建物完了検査記録無し
保守管理の状態	やや劣る 建物は、築31年程度経過しているが、リフォーム施工跡（外部・室内・設備等を含む建物全面リフォームで、施工時期は外観視認及び設置設備の販売時期等より概ね5～15年位前とみられ、現債務者兼所有者の取得時期以降と推定される）が視認され、特別目立って大きな不具合・損傷等は確認されなかった。 室内や外部経年劣化の状況は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。水回りの不具合、シロアリ被害、屋根（視認は一部のみ）の状態は不明。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書記載のとおり 室内には一部動産類の残置が確認されたが、空き家の状態と思われる。
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 (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 エ	市場性修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	99,000	0.88	50.95	0.90	1.00	3,990,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部 - 17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $101,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/99 = 99,000\text{円/㎡}$

◇ 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) +3

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通・接近、環境(水害・地盤リスク、周辺住環境等も比較)、行政的条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 計 -12

(方位) +4 (系統) -1 (中間画地) ±0
 (規模) -10 (形状) ±0 (公私法規制) -5 ※確定測量等

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態(建物・埋設物等解体・撤去も勘案)を考慮した。

オ 市場性修正 : なし

② 物件2 (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 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	182,000	86.01	0.10	1,570,000

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15%(維持管理の状態・違法の可能性等ほか、個別性が見られる木造3階建中古建物の市場性も考慮)として、以下の通り査定した。

(計算式) $4/(31+4) \times (1-0.15)$

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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木造3階建の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	3,990,000	0.55	法定地上権	2,190,000

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	3,990,000	-2,190,000		1.0	0.7	1,260,000
2	1,570,000	+2,190,000		1.0	1.0	0.7
一括価格(合計)						3,890,000

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 - 17

所 在 : 春日部市備後東6丁目695番3
「備後東6-7-19」

価 格 : 101,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「武里」駅約630m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 134㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西4.5m市道

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建蔽率60%、容積率100%)

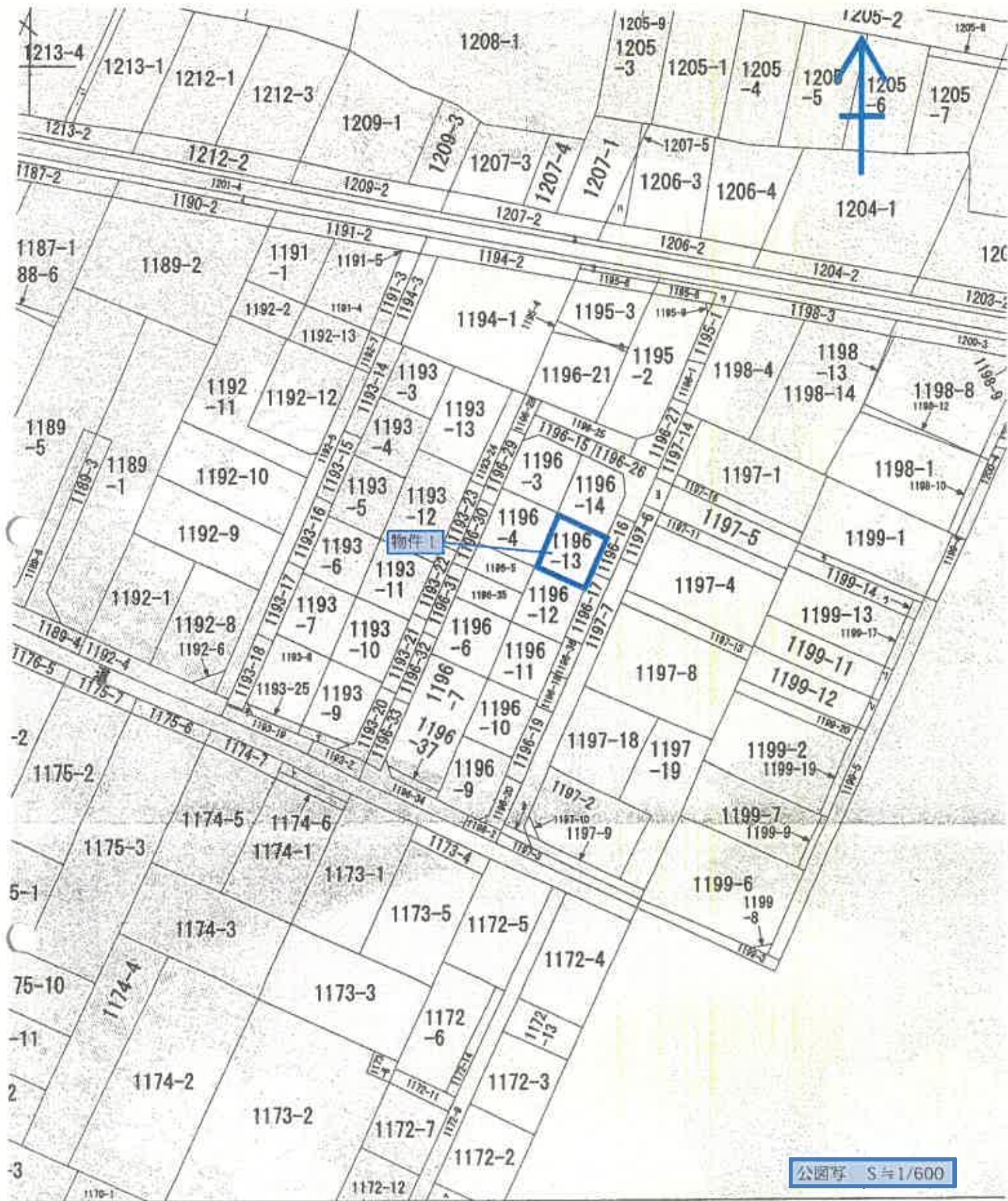
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 建築計画概要書写(第一面、配置図)

以 上





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、図面で、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

在 春日部市大場字裏

地 番 1196番13

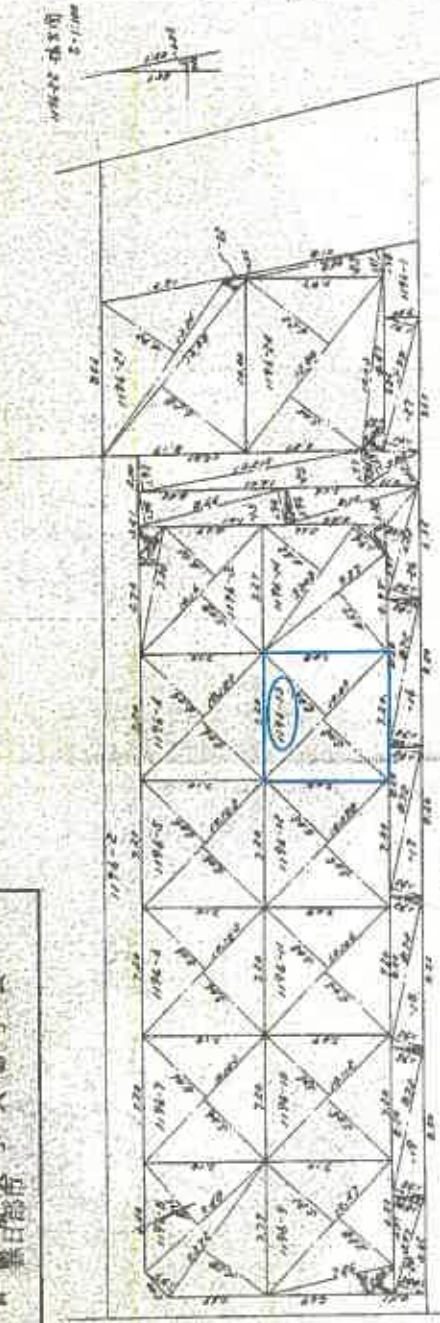
登記年月日 昭和44年12月1日

1249046 新 1196-32-7, -9, -27

地積測量図

地番 1196-32-7, -9, -27
土地の所在 青森県青森市大字東

作製年月日 昭和四四年九月八日
作製者 土地測量所



地番	底辺	高	面積	面積
1196-3	10.16	5.08	4.01	46.1772
	3.30	2.07		3.9703
-4	10.103	5.04	5.04	50.6337
-5	10.103	5.04	5.04	51.1218
-6	10.103	5.04	5.04	51.1218
-7	10.103	5.04	5.04	51.1218
-8	10.103	5.04	5.04	51.1218
-9	10.103	5.04	5.04	51.1218
-10	10.103	5.04	5.04	51.1218
-11	10.103	5.04	5.04	51.1218
-12	10.103	5.04	5.04	51.1218
-13	10.103	5.04	5.04	51.1218
-14	10.103	5.04	5.04	51.1218
-15	10.103	5.04	5.04	51.1218
-16	10.103	5.04	5.04	51.1218
-17	10.103	5.04	5.04	51.1218

物件1

(日本国測量法第9条)

地番	底辺	高	面積	面積
1196-1	11.96	1.96	1.96	17.0000
	0.72	1.96	1.96	17.0000
-18	0.72	1.96	1.96	17.0000
-19	0.72	1.96	1.96	17.0000
-20	0.72	1.96	1.96	17.0000
-21	0.72	1.96	1.96	17.0000
-22	0.72	1.96	1.96	17.0000
-23	0.72	1.96	1.96	17.0000
-24	0.72	1.96	1.96	17.0000
-25	0.72	1.96	1.96	17.0000
-26	0.72	1.96	1.96	17.0000
-27	0.72	1.96	1.96	17.0000
計				17.0000

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会 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6年11月11日

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。
(さいたま地方裁判所春日部出張所管轄)
令和7年4月8日 福岡法務局

登記官

請求番号：18-3

2259459

各階平面図

家屋番号 1196番18

建物の所在 春日部市大字大場字東1196番地18

春日部市

建物平面図
2016.11.11

物件2

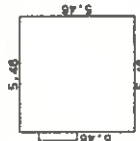
1 階



求積表

$0.91 \times 5.46 = 4.9696$
 $1.82 \times 5.46 = 9.9372$
 $2.73 \times 5.46 = 14.9058$
合計 30.5578
床面積 30.55 m²

2 階



求積表

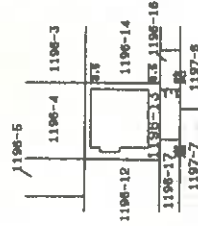
$5.46 \times 5.46 = 29.8116$
合計 29.8116
床面積 29.81 m²

3 階



求積表

$4.55 \times 5.46 = 24.8430$
合計 24.8430
床面積 24.84 m²



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

申請人

縮尺

1/260

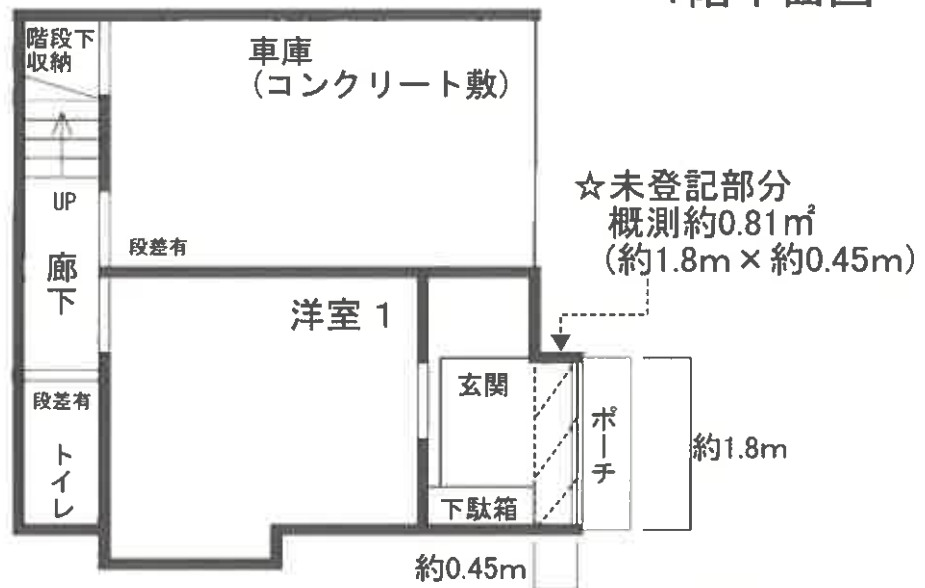
1/500

(東京土地家屋調査士会館)

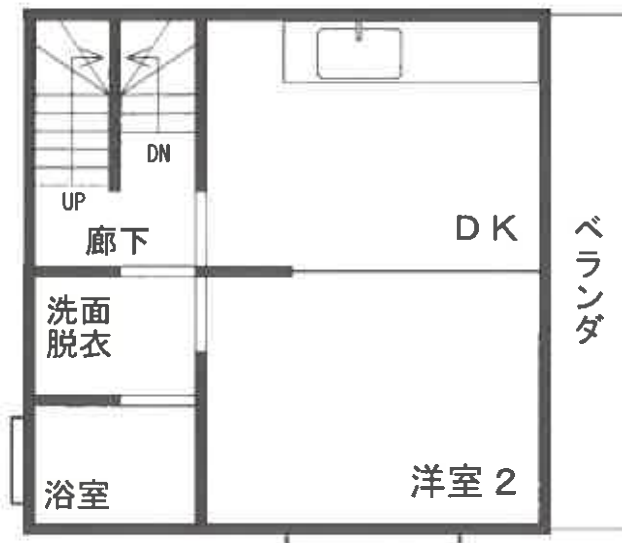
建物見取図

令和 7 年 (ケ) 第 47 号

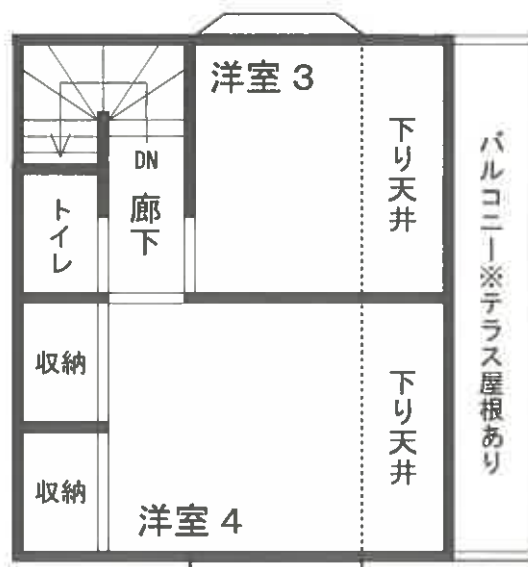
1階平面図



2階平面図



3階平面図



による書類の写しです。

春日部市都市整備部建築課

507
16.8.18 7.

第一号の二様式（第一条、第十一条の七関係）（A4）

建築計画概要書

（第一面）

1. 建築主					
イ. 氏名のフリガナ					
ロ. 氏 名					
ハ. 郵便番号					
ニ. 住 所					
ホ. 電話番号					
2. 敷地の位置					
イ. 地名地番					
ロ. 都市計画区域の内外の別					
ハ. 用途地域					
ニ. 防火地域					
*ホ. その他の区域、地域、地区、街区					
3. 主要用途					
専用住宅					
4. 工事種別					
新築					
5. 申請に係る建築物					
イ. 高さ	地上	9.77m	地下		
ロ. 階数	地上	3	階	地下	
ハ. 構造	木	造	一部	階	造
6. 敷地面積					
50.95m ²					
7. 建築面積					
申請部分		申請以外の部分		合計	
(30.55m ²)		()		(30.55m ²)	
8. 延べ面積					
申請部分		申請以外の部分		合計	
(85.20m ²)		()		(85.20m ²)	
住宅の部分					
9. 設計者					
イ. 建築士事務所名					
ロ. 郵便番号					
ハ. 所在地					
ニ. 電話番号					
ホ. 氏 名					
10. 工事施工者					
イ. 営業所名					
ロ. 郵便番号					
ハ. 所在地					
ニ. 電話番号					
ホ. 氏 名					
11. 代理者					
イ. 建築士事務所名					
ロ. 郵便番号					
ハ. 所在地					
ニ. 電話番号					
ホ. 氏 名					



付込

