

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 8 年 2 月 3 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷺 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 2 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 2 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 8 年 2 月 3 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, 2	9,050,000 7,240,000	一括	1,810,000	115,837	0
1	2,410,000				
2	6,640,000				



物件目録

1 所 在 春日部市八丁目字樋籠
 地 番 1443番5
 地 目 宅地
 地 積 500.00平方メートル

2 所 在 春日部市八丁目字樋籠1443番地5

家屋 番号 1443番5

種 類 居宅

構 造 木造ステンレス鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 98.54平方メートル
 2階 51.34平方メートル

(現況)

種 類 居宅、物置

構 造 木造ステンレス鋼板ぶき2階建 木・アルミフレーム
 造ビニール板ぶき(未登記増築部分)

床 面 積 1階 約101.84平方メートル
 2階 51.34平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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, 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

【物件番号2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和8年11月7日まで

賃 料 13万円

敷 金 39万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 春日部市八丁目字樋籠
 地 番 1 4 4 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 5 0 0 . 0 0 平方メートル

2 所 在 春日部市八丁目字樋籠 1 4 4 3 番地 5
 家屋 番号 1 4 4 3 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造ステンレス鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 9 8 . 5 4 平方メートル
 2 階 5 1 . 3 4 平方メートル

(現況)

種 類 居宅、物置
 構 造 木造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 木・アルミフレーム
 造ビニール板ぶき (未登記増築部分)
 床 面 積 1 階 約 1 0 1 . 8 4 平方メートル
 2 階 5 1 . 3 4 平方メートル



令和7年(ケ)第31号
令和7年4月21日受理
令和7年6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 | 春日部市八丁目字樋籠 |
| | 地 番 | 1 4 4 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市八丁目字樋籠 1 4 4 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 8 . 5 4 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |



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) □雑種地(物件) □公衆用道路(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(所) 上記の者が物件1土地上に下記建物を共有し占有している。 □「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異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積:1階 約101.84平方メートル 2階 51.34平方メートル ※1階の未登記増築部分(約3.3㎡)の概要は以下の通り 構造:木・アルミフレーム造ビニール板葺 用途:物置 床:コンクリート敷 壁:ビニールトタン
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	□債務者兼建物所有者 ■その他の者(賃借人A) 上記の者が物件2建物を 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 裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 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 2 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■賃借人 A ☐	
占有状況	☐ 敷地（物件） ☐ 駐車場（物件） ■居宅（物件2） ☐ 専用庭（物件） ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■賃借人 A）の陳述／■提示文書（普通建物賃貸借契約書）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4年11月ころ	
最初の契約等	契約日	令和4年10月6日 ☐ 不明
	期間	令和4年11月8日から ■令和6年11月7日まで2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 ☐ 不明	
現在の契約等	期間	令和6年11月8日から ■令和8年11月7日まで2年間 ☐ 期間の定めなし ☐ 不明
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	■占有者 A ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 130,000 円（■毎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 390,000 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枚目)

その他の事項

■物件1関係

- 1 物件1と隣接地の境界については、各種フェンスや南側の大谷石による擁壁等により区分されており、おおむね明確である。また、外周・形状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測量を要する。
- 2 物件1は北東側地番1462の用悪水路（春日部市所有）を介して地番1463の現況公衆用道路（春日部市所有）に接道している。評価人によれば、物件2の敷地及び排水目的の利用につき、春日部市より自己用住居の出入口（概測接面間口約6m・幅約4.73m）と自己用住宅の排水（現況範囲・位置等不明）のための公共物使用許可を得ているとのことであるため、基本的に通行に支障はないと考えられる（写真①②参照）。ただし、更新手続の有無などが不明であり若干の懸念点が残っている。
- 3 物件1の北東端付近に簡易造作カーポートや簡易物置（動産）が存在する（写真②参照）。他にも簡易物置数個や500リットル用オイルタンクが存在する（写真③参照）。
- 4 物件2付近にソーラー機器類やウッドデッキ2箇所・引込用電柱等が存在する。
- 5 専用庭に複数の大型の庭石や石灯籠が存在する（写真⑩参照）。

■物件2関係

- 1 物件2は外部・内部とも経年相応であるが大きな不具合・損傷等は確認できなかった。ただし、原因不明であるが1階2階の各部屋で建物中心方向に下り傾斜が確認された。物件内には家財・生活用品が大量に存在し維持管理はやや不良である。
- 2 物件2東側に未登記増築部分が存在する（土地建物位置関係図と写真⑬参照）。当該未登記増築部分は
 - i) 母屋の外壁を背面として躯体が母屋と接続し一体化している
 - ii) アルミの柱がコンクリート床に固定されている
 - iii) 約10年前に当時物件所有者であった現賃借人により設置された等を総合的に勘案し未登記附属建物ではなく未登記増築部分と認めた。
- 3 2階にウィンチが存在する（写真⑭参照）。
- 4 屋根上に屋根一体型の太陽熱利用システムが存在する。詳細は以下の通り（物件所有者であった現賃借人の陳述による）。
 - i) 平成20年ころに物件所有者であった現賃借人により設置
 - ii) ローン利用はなく設置費用は約300万円
 - iii) 所有権留保はない
 - iv) 不具合や故障はない

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)

(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
■賃借人 A	1 目的物件に私と家族が居住しています。以前は私が目的物件の所有者でしたが、現在は賃借しています。 2 目的物件に大きな不具合はないと思います。 3 屋根に太陽熱利用システムが存在します。平成 20 年ころに物件所有者であった私が設置しました。ローン利用はなく設置費用は約 300 万円で所有権留保はありません。不具合や故障はありません。 4 物件 2 西側外部の未登記の物置は、当時物件所有者であった私が設置しました。 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)

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，現況および関係人の陳述，賃貸借契約書の内容等から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

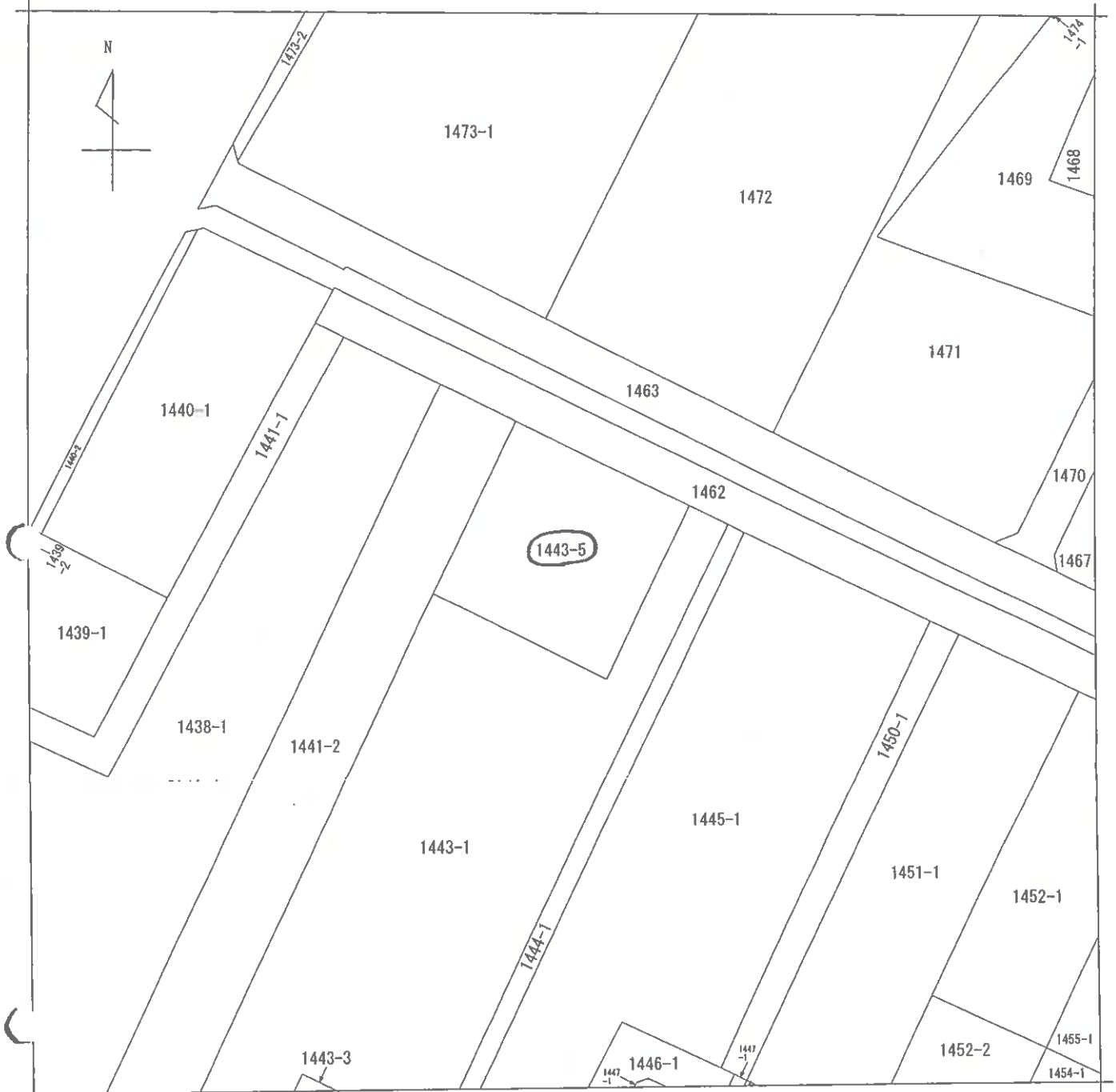
(6枚目)

(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4月21日(月) 14:50-15:10	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 賃借人Aより聴取
令和7年5月7日(水) 10:00-10:05	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5月21日(水) 13:20-14:30	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人同行) 賃借人Aより聴取
(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, 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。		

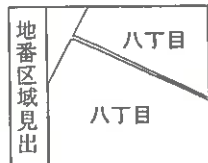
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)



(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	春日部市八丁目字樋籠				地番	1443番5			
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	土地改良所在図
作成年月日	昭和61年9月1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2月10日
福岡法務局

地図整理番号：M68527

登記官

(1/1)

(8 枚目)



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2月10日 福岡法務局

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

1317070

地番 1443-1・-5

地積測量図

春日部市八丁目字樋樋

土地の所在

求積表

No	① 1443-1			
	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
47	529.400	595.980	-74.052	-39203.128800
K.3	470.713	537.685	-58.936	-27741.841358
K.23	470.067	537.024	6.136	2884.931112
38	463.314	543.801	7.419	3437.826568
39	463.959	544.423	18.287	8484.418223
40	481.669	562.088	30.395	14640.329258
42	468.963	574.838	69.421	32555.880423
K.30	526.892	631.509	58.135	28518.702020
K.31	526.384	630.973	-3.919	-2062.898896
46	526.741	627.590	-19.258	-10200.892696
48	513.762	611.717	-31.630	-16250.292060
合計				-3937.986211
合計面積				1968.9831055
				1968.98 ㎡

No	② 1443-5			
	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K.16	543.379	611.833	-31.630	-17250.337770
47	529.400	595.980	-0.116	-61.410400
49	513.762	611.717	31.630	16250.292060
46	529.741	627.590	0.116	61.449968
合計				-1000.006154
合計面積				500.0030770
				500.00 ㎡

地番	X座標	Y座標	面積
① 1443-1			1968.9831055 ㎡
② 1443-5			500.0030770 ㎡

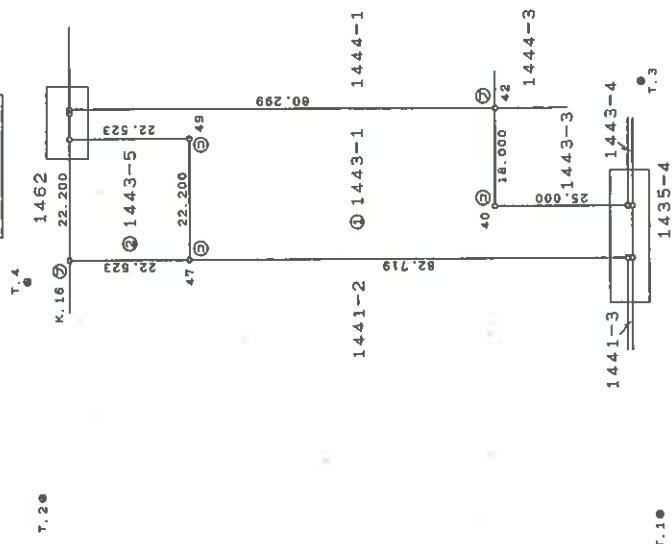
座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T.1	500.000	500.000	トラバース点
T.2	500.012	584.463	トラバース点
T.3	446.039	562.951	トラバース点
T.4	553.770	614.670	トラバース点

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 石杭	① 金属杭	② 刻印	③ 刻印	④ 刻印	④ 刻印
⑤ コンクリート杭	⑥ 金属杭	⑦ 金属プレート			
⑧ プラスチック杭	⑨ 金属プレート				

作成者 土地家屋調査士 [署名] 平成19年1月23日作成

拡大図 1/500



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。
(さいたま地方裁務局春日部出張所管理)

令和7年2月10日 裁務局

登記官

(10 枚目)

2381457

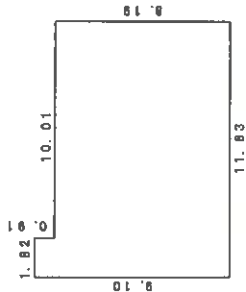
各 階 平 面 図

家屋番号 1443番5

建 物 図 面

春日部市八丁目字樋箱1443番地5

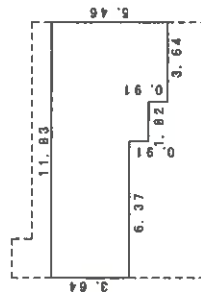
1 階



求 積 表

$1.82 \times 0.91 = 1.6552$
 $11.83 \times 8.19 = 96.8877$
合 計 98.5439
床面積 98.54 m²

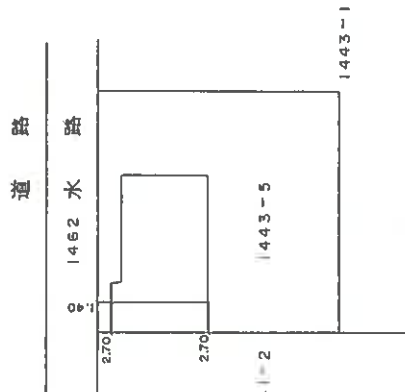
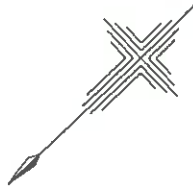
2 階



求 積 表

$6.37 \times 3.64 = 23.1868$
 $1.82 \times 4.55 = 8.2810$
 $3.64 \times 5.46 = 19.8744$
合 計 51.3422
床面積 51.34 m²

A3判をA4判に縮小



作 成 者

(平成20年4月9日作成)

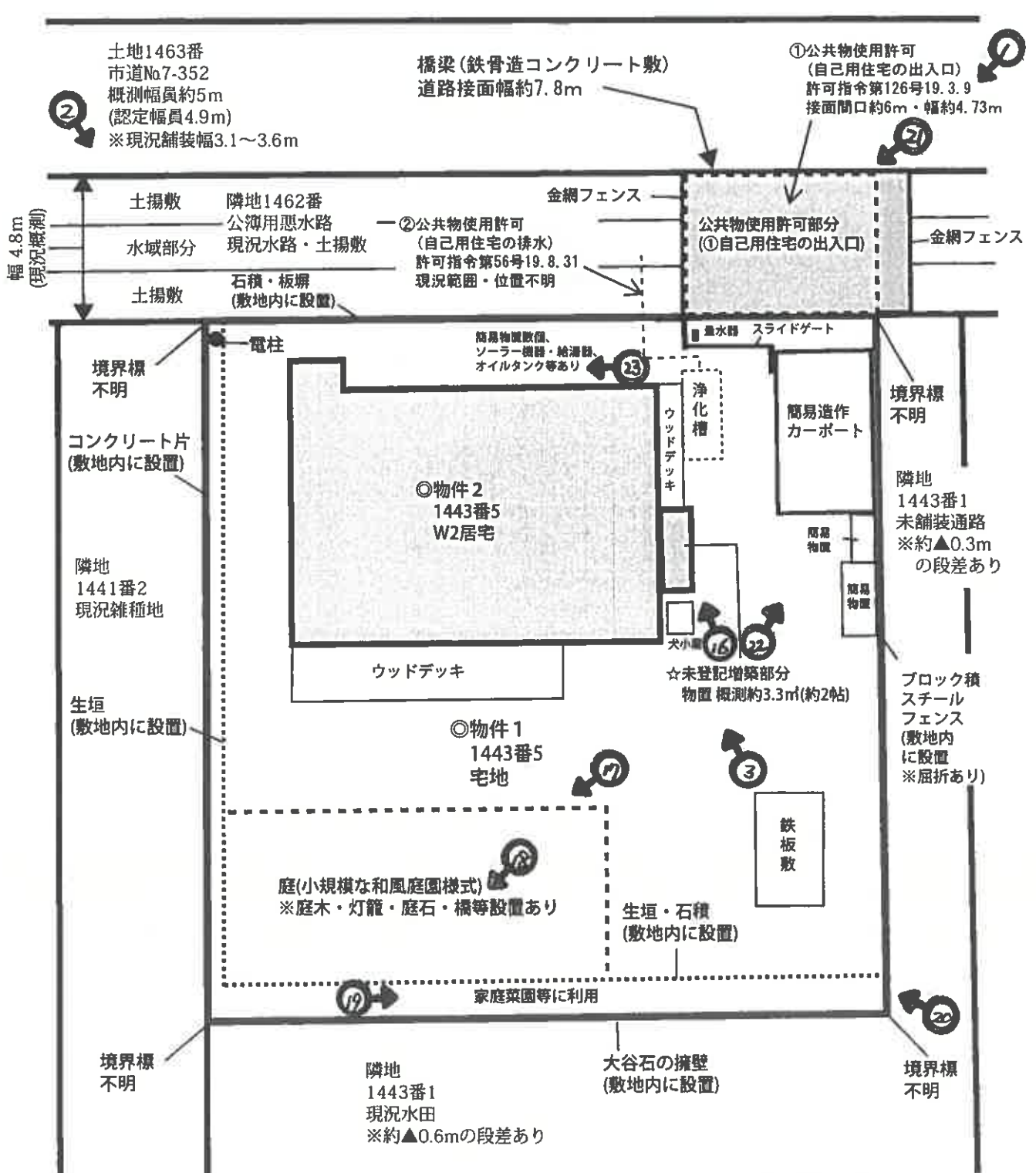
縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第31号

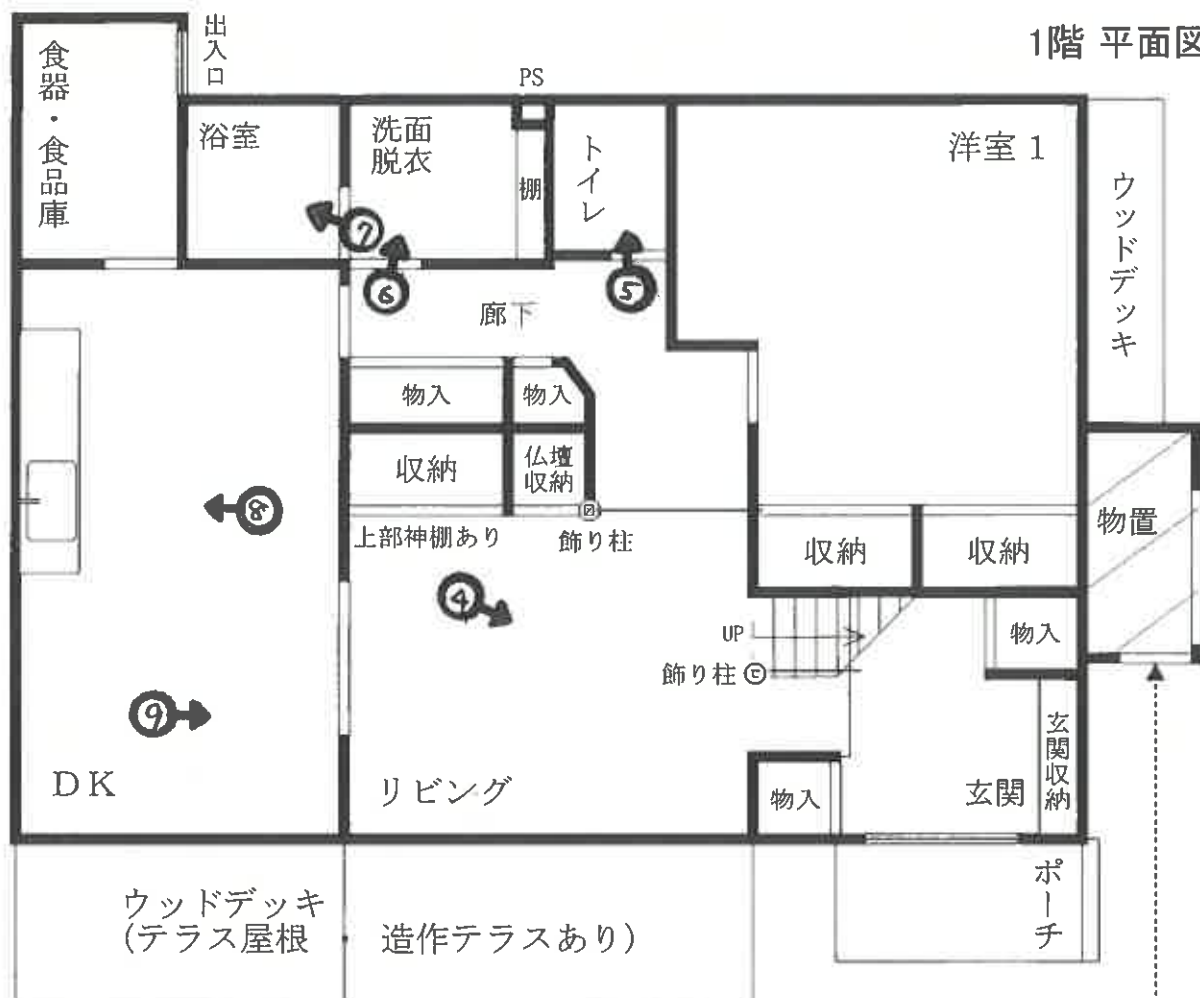


本図面は、春日部市都市整備部建築課より取得した物件2の建築計画概要書(配置図)を基に、法務局備付けの公図及び同測量図、建物図面やゼンリン発行の住宅地図、グーグルマップの航空写真等の土地建物位置関係情報を参考として加工・修正等を施したものであり、表記上の土地・建物、動産・工作物等については凡その位置、規模・形状等を示すものである。

建物見取図

令和7年(ケ)第31号

1階 平面図



☆未登記増築部分

構造：木・アルミフレーム造ビニール板ぶき

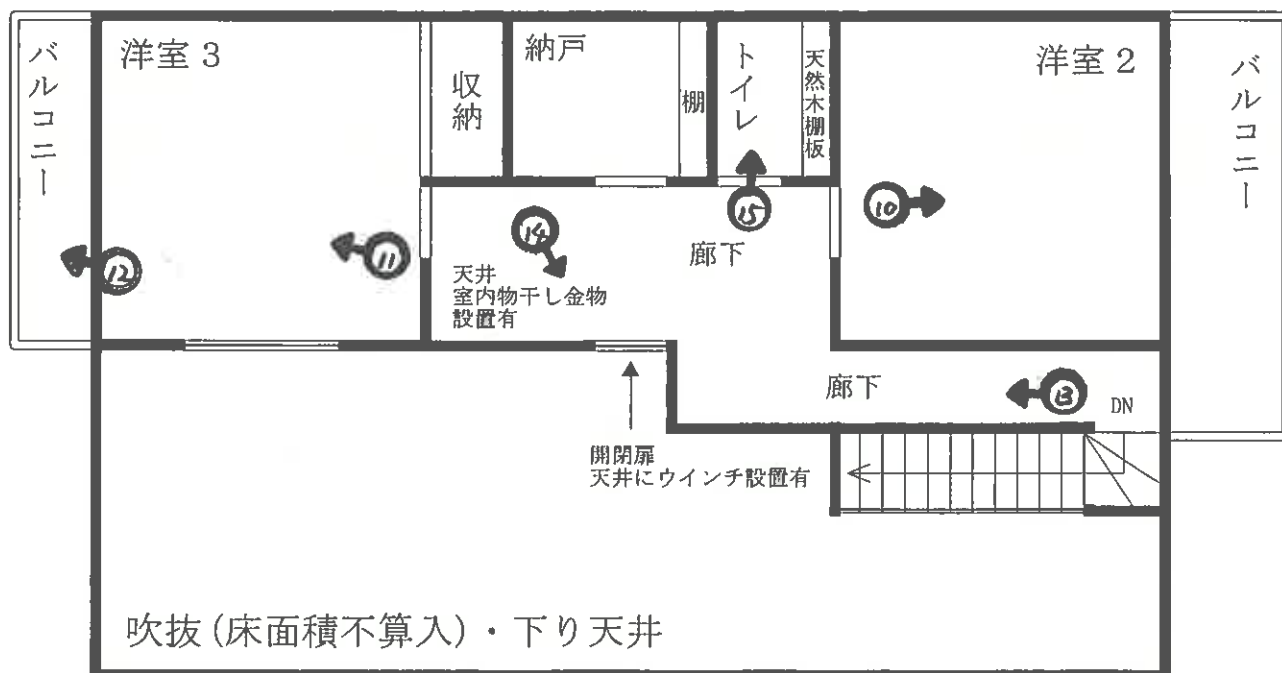
用途：物置

床：コンクリート敷、壁：ビニールトタン

現況概測面積約2帖(約1.3m×2.5m≒約3.3㎡)

※上記事項は視認による推定

2階 平面図





目的建物

①



引込用電柱

②



屋根一体型
太陽光利用
システム

③



④



⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



⑨

(15 枚目)



⑩



⑪



⑫

(16 枚目)



⑬



ウィンチ
(2階への家具
吊り上げ等を利用)

⑭



⑮

(17 枚目)



未登記附属建物
付近

⑬



専用庭

⑭



石灯籠

庭石

⑮

(18 枚目)



物件1南側
家庭菜園

①9



物件1南側の
大谷石による擁壁

②0



春日部市からの
公共物使用許可
(出入口) 付近

②1



簡易造作カーポート

簡易物置 (動産)

②②



オイルタンク

②③

(20 枚目)

令和 7年（ケ）第 31 号
令和 7年 5月 21日 現地調査
令和 7年 8月 12日 評価日

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 | 春日部市八丁目字樋籠 |
| | 地 番 | 1 4 4 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市八丁目字樋籠 1 4 4 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 8 . 5 4 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 9,050,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,410,000円
物件2 (建物)	金 6,640,000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 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	同上	居宅、物置(未登記増築部分) 木・アルミフレーム造 ビニール板ぶき (未登記増築部分の構造) 現況床面積 1階 約 101.84㎡(約3.3㎡) 2階 51.34㎡ 延 約153.18㎡(約3.3㎡) ()内は未登記増築部分の床面積
物件 番号	特 記 事 項		
2	未登記増築部分は1F南東側外部の物置 ※概要は、後記5、6ページ「建物の概況及び利用状況」の該当項目、 及び附属資料：建物見取図参照		

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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	物件は、東武野田線「藤の牛島」駅の北方約2.7km※に位置する。 (※道路距離以下同じ)	
付 近 の 状 況	農地が広がる中に一般住宅や農家住宅、事業所等が散在する地域 接近条件として、幸松小学校まで約2.6km、東中学校まで約2.8km。	
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	市街化調整区域 —— 60% 200% なし ①春日部市景観条例 ②都市計画法34条11・12号区域外(既存の集落外) ③農業振興地域内・農用地区域内
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	500.00 m ² (物件1：宅地) ※ 法務局備付けの測量図(座標法による求積図)が取得可能である。さらに、物件2(建物)の建築計画概要書も取得可能で、当概要書配置図に記載された地積・各辺長は、当該測量図に記載された数量と一致している。そして、レーザー距離計使用による間口奥行等各辺長の概測値(現況では障害物により北西側が測定不能であったが、物件1の形状は対辺が等しいほぼ正方形画地である)は概ね上記測量図数値に近似した。 区画は、北東側道路への出入口部分(土揚敷・水路介在)を除き、各種フェンス等(北東側は石積・板塀、北西側はコンクリート片で内側に生垣あり、南東側は屈折したブロック積・スチールフェンス、南西側は大谷石の擁壁で内側に石積・生垣があり、すべて敷地内に設置と推定)で囲われ概ね明確である。なお、北東側出入口内側には門扉ブロックとスライドゲートが設置されている。 境界標は、上記測量図面上の交差点4ヶ所すべてに刻印記載があるが、現地調査においてはいずれも視認不可であった。但し、境界フェンス等はどれも敷地内に設置されているため、其々の交点に埋設されているものと思われる(賃借人Aの陳述あり)。また、水路との官民境界について接面部分は確定済(H18.4.11)。 以上より、物件1の実測地積については、登記地積との誤差も少ないと思われるが、売買等に当たっては最新機器を使用した専門家による境界標再確認・境界線の明確化が望まれる。 ほぼ正方形 ほぼ平坦地 地盤はやや軟弱と推定される。 春日部市浸水実績マップによれば、対象地を含む周辺地域は、H16～R5までの表示期間において台風・豪雨等による浸水実績の履歴は無く、賃借人Aからも被害はないとの陳述あり。また、利根川・江戸川・荒川等を含む主要7河川の浸水想定区域に該当する。 地震ハザードマップでは液状化危険度が低い地域内である。(浸水深数値・液状化危険度等はHP等参照)

接面道路の状況	北東側で水路等を介在し、概測幅員約5mの舗装市道(No.7-352)に接面。 ※認定幅員4.9m、現況舗装幅約3.1～3.6m ※建築基準法第42条第1項6m指定区域外道路(同条1項1号)でセットバック不要 ☆水路・排水占用について(春日部市道路管理課・道路管理担当窓口にて聴取) 物件1は、上記市道(公図上1463番の土地)接面において、水路(公図上1462番の土地)で公簿地目は用悪水路、現況は中央の水路と両側土揚敷が一体となった開渠で、現時点では春日部市が管理所有しているものと思われる)が介在するため、物件2(建物)の敷地及び排水利用において、同市より以下のとおり公共物使用許可を得ている。 ①公共物使用許可(自己用住宅の出入口)許可指令第126号19.3.9 概測接面間口約6m・幅約4.73m(物件2の建築計画概要書より推定) ※概測面積は、上記間口奥行数値(両側土揚敷等3.49m、水路約1.24m)より、28㎡程度と思われる。また、橋梁部分は鉄骨造のコンクリート敷で両側金網フェンスが設置されており、市道接面幅は上記より若干広い約7.8mとなっているが、外観から経年相応の劣化が見られ、現況では強度に問題がある可能性が高い。 ②公共物使用許可(自己用住宅の排水)許可指令第56号19.8.31 現況範囲・位置等不明 ※上記につき、使用占用部分の各辺長・面積等記載無し ※上記につき、市に該当記録が無いため物件2の建築計画概要書記載事項を抜粋。 上記①②とも更新手続(通常は5年毎)の有無は不明である。また、今後の再築等に当たっては、新規の公共物使用・工事等の許可申請を要する(上記窓口担当の回答)。 接面水路に跨るコンクリート敷橋梁より、0～約0.3m高い。
土地の利用状況等	(物件2)建物の敷地、庭(南西側生垣外の家庭菜園含む)、駐車スペース等 建物等の越境は見られなかったが、庭や各々フェンス周辺に雑草が繁茂している。なお、敷地内に存する工作物・動産類等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。また、北端付近の土揚敷に見られる自然木の枝が敷地内に張り出しているのを視認した。
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし(プロパンガス利用) 下水道：なし(合併処理浄化槽利用で放流先は接面水路と推定)
特記事項	開発行為等について i 物件1は都市計画法29条1項に基づく開発行為許可あり。 許可年月日・番号：H19.9.11 第311900580号、面積：500㎡、 予定建築物等の用途：専用住宅 区画・戸数：各1 立地基準：同法34条8号の4※分家申請と推定 土地図面及び完了検査記録は無い ii 農地転用許可(農地法第5条)の記録あり 許可年月日・番号：H19.8.21 県指令第51390号、面積：500㎡、 目的：専用住宅で分家住宅の建築 ※農振・農用地除外申請：H19.1.16除外済 また、当該建物の建築計画概要書も取得可能で、敷地面積・建物延べ面積・用途等は登記記載と一致する。 以上より、物件2(建物)は適法に建築されたものとみられ、当該建物が現存するとともに、敷地について区画形質の変更が行われない場合は、将来的に再建築等も可能と思われるが、物件1は既存の集落外に存することから厳格な属性要件が課せられ需要者が大幅に限定される。また、都市計画法の改正施行(H19.11)に伴い、今後の建築行為等の場合には申請手続及び用途制限等について事前相談が必要である。 (詳細は、春日部市建築指導課及び開発指導課等に問い合わせの事)

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 20 年 3 月 23 日 新築 経 過 年 数：約 17.5 年 経済的残存耐用年数：約 17.5 年※未登記増築部分含む
仕 様	構 造：木造 2階建 屋 根：ステンレス鋼板ぶき 外 壁：塗装鋼板、その他 内 壁：クロス、珪藻土、その他 床：フローリング、その他 設 備：電気、給排水等 その他：換気システム、トイレ温水洗浄便座、物干しポール、ウインチ等 太陽熱利用システム（※後記特記事項参照）が建築時に設置されている模様であるが、電化仕様ではない。 ※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：やや優る 施 工：普通（工事施工者：(有)坂巻建築） 建物建築確認：H19.10.31 建第 762 号 建物完了検査：記録無し
保守管理の状態	やや劣る 建築仕様（飾り柱、天然木、天井吹抜け、火打梁、内壁に珪藻土使用、腰壁に板張り等）に拘った注文住宅で、外部・内部とも全体的に経年（築17年超）相応と見做され、目立って大きな不具合・損傷等は、確認されなかったが、1・2Fの居住用各部屋で建物中心に向かって下り傾斜が確認された（執行官の現況調査報告書記載のとおり）。 雨漏り、水回りや建具等に不具合は無いとの事（賃借人Aの陳述）。また、シロアリ被害も無いとのことだが、駆除施工は建築時当初に行ったのみで、その後葉の散布等はしていない模様。 室内は、家財、生活用品等で雑然としており、庭（小規模な和風庭園様式）も手入れが不十分で維持管理状態はやや不良。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書のとおり 現況建物は賃貸借に供されている。

特 記 事 項	i 未登記増築部分について 標記について、未登記附属建物ではなく未登記増築部分と判定した根拠は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 また、概要は以下の通り。 構造：木・アルミフレーム造ビニール板ぶき(ポリカーボネートと推定) 用途：物置 面積：概測約3.3㎡ 床：コンクリート敷 壁：ビニールトタン アルミフレームの扉・引戸あり 施工時期：約10年前(賃借人Aの陳述) インフラ設備無し ※課税記録無し、また、単体規定上違法の可能性は否定出来ない。 ii 太陽熱利用システムについて (チリウヒーター(株)製のハイブリッドソーラーハウスと推定) (1)屋根一体型(屋根に平板型集熱器あり)、H20頃設置(建物建築と同時期) (2)ローン利用は無く、設置費用は300万円程で建築費込みとの事。 (3)販売会社による所有権留保は無い。 (4)調査時は電源オンの状態(同社のソーラーユニット稼働中)で、故障や不具合はないとの事。なお、当該システム稼働により給湯、24時間広域床暖房が高効率で利用出来るとの事である。 ※上記については、設置した賃借人Aの陳述によるもので、具体的な資料等の提示無し ※当該システムについて、上記より本件では売却対象(評価対象)とし、建物価格に含めるものとする。
---------	---

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	21,300	0.77	500.00	0.85	1.00	6,970,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部 9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/85 = 21,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : ±0 ※格差なし

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通・接近、環境（敷地規模、水害・地盤リスク等も比較）、行政的条件等を考慮

イ 個 別 格 差 : 計 -23

(方位) ±0※規模大で格差なし (幅員) ±0 (規模形状、間口) -2

(系統) -1

(公私法上の規制) -20 ※公共物使用を含む再築手続・許可制限-15
境界確認・再測量費用等-5を勘案

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態(大小動産類・工作物等設置の影響も勘案)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(太陽熱利用システム設備を含む)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	220,000	153.18	0.38	12,810,000

ウ 現 価 率

経過年数17.5年、経済的残存耐用年数17.5年、観察減価率25%(維持管理状態や不具合の程度、未登記増築部分の違法性、個別性の強い当該中古建物の市場性ほか、太陽熱利用システムの耐用年数やメンテナンス費用等も考慮)として、以下の通り査定した。

(計算式) $17.5 / (17.5 + 17.5) \times (1 - 0.25)$

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、土地(物件1)については土地利用権等価格を控除し、建物(物件2)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、目的物件が現況賃貸借に供されているとは言え、関係当事者間の賃貸借とみられることから、設定賃料は妥当な水準からやや乖離している。また、対象建物は収益性より居住性を重視する自己利用を基本とする居宅であり、仕様・造作等も個別性が強く、且つ市街化調整区域内で通常の賃貸市場も未成熟であったため、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	6,970,000	0.45	法定地上権	3,140,000

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	引受債務 (敷金等) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ-カ
1	6,970,000	-3,140,000		0.9	0.7		2,410,000
2	12,810,000	+3,140,000	0.7	0.9	0.7	390,000	6,640,000
一括価格(合計)							9,050,000

ウ 占有減価修正：買受人に対抗出来る賃借権を考慮した(減価率30%)。

エ 市場性修正：個別性の強い複合不動産であることから、需要者の限定を考慮した。

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。

カ 引受債務控除：敷金390,000円の返還債務を考慮した。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 : 春日部 ー 9

所 在 : 春日部市上金崎字舞台2番1

価 格 : 18,100円/㎡

位 置 : 東武野田線「南桜井」駅約3.4km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 453㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北7.5m市道

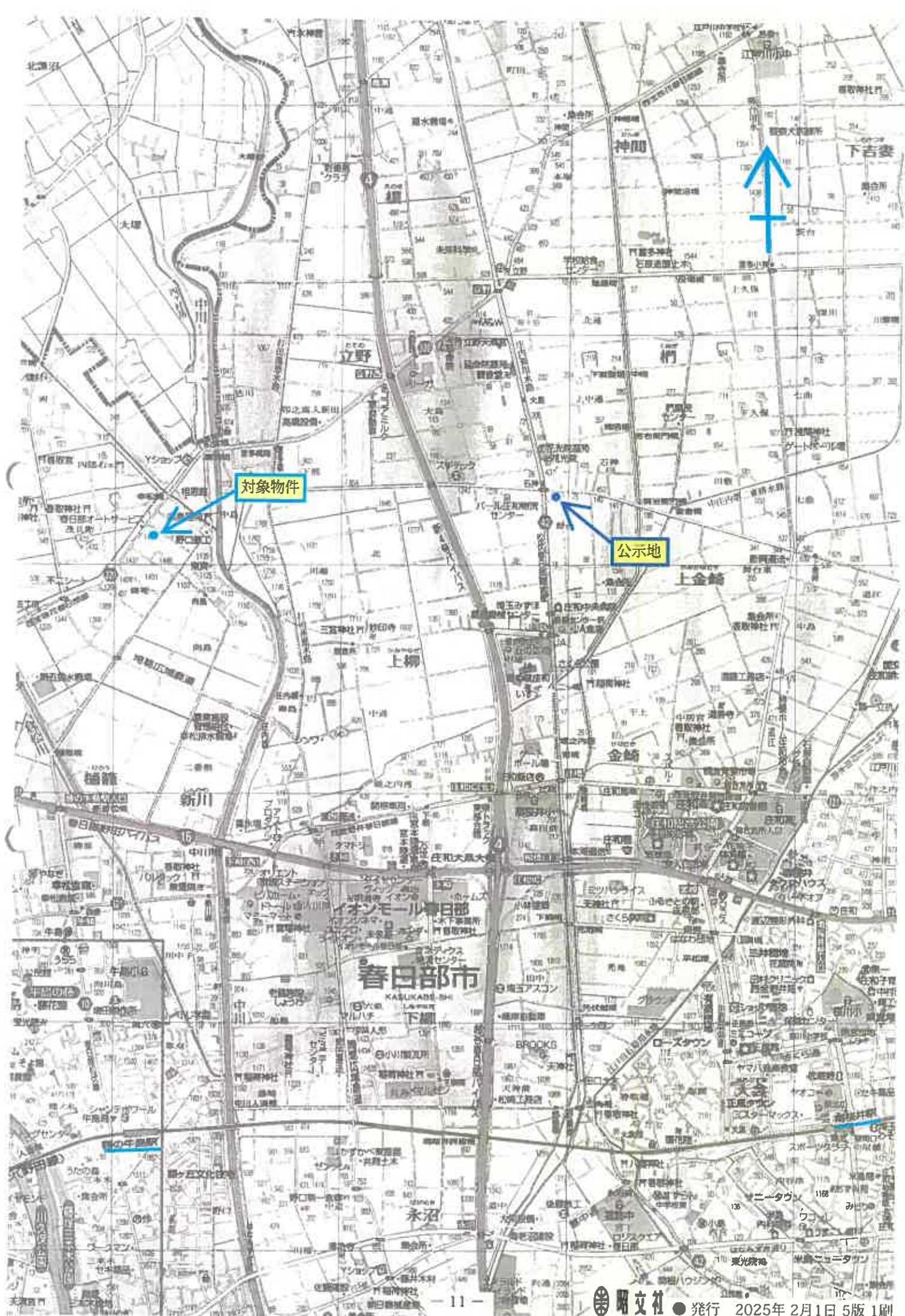
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率100%)

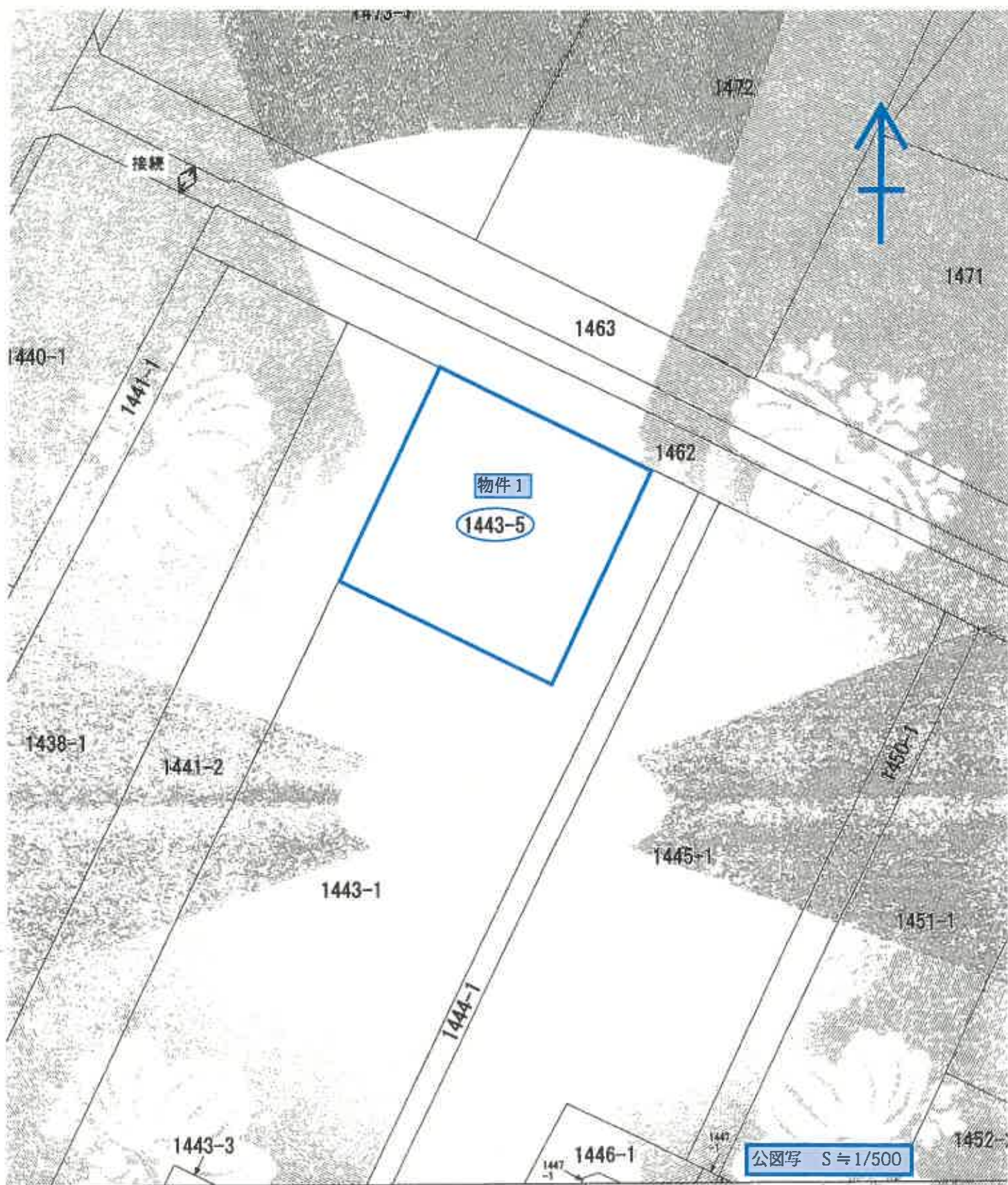
地 域 の 概 要 : 農家住宅や一般住宅等が見られる住宅地域

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 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図(見取図)
- 7 農地転用許可交付証明書
- 8 仮名一覧表

以 上





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。

地番区域見出し

八丁

日部市八丁目字樋籠

地番 1443番5

これは前面に転写されているものを証明した要約である。
(さいたま地方広域圏第1期出雲系層群)
令和7年2月10日 福岡地検所

宣統元年二月十日 陸軍部奏

中區區

地圖整理號：M62528

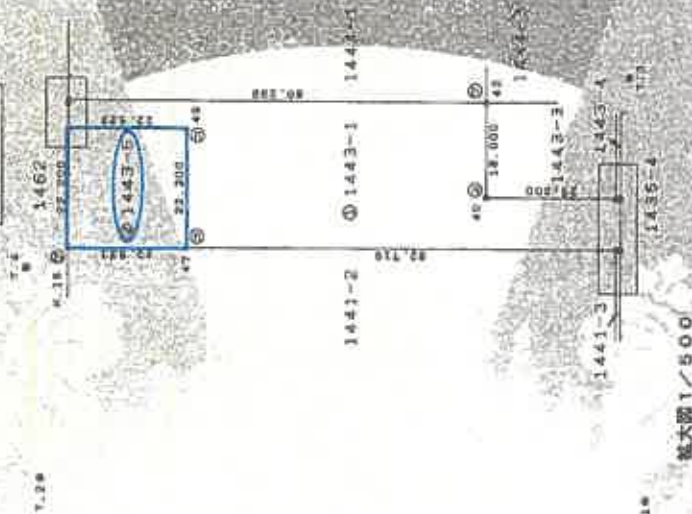
地 積 測 量

1449-1-1-6751

100

學日語的人丁目字句

城大 1/500



上卷

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。

1/1000

100

1990

10

10724922

20

11

1999

1

總發行所：東京市丸の内區有樂町一丁目丸の内ビルヂング三樓三三三番地

1. (2012) 100

地 區	① 24.4.3-7	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n$	$\bar{X}_{n+1} - (\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n)$
41	328.409	306.883	-24.526	-335.591	134.602
42	372.113	322.262	-50.851	-277.174	264.234
43	326.992	307.482	-19.510	304.321	284.831
44	402.474	343.382	-59.092	343.326	304.234
45	402.898	353.382	-49.516	343.326	304.234
46	401.889	302.282	-99.607	343.326	304.234
47	402.893	374.326	-71.433	323.326	304.234
48	322.882	301.326	-21.556	301.326	301.326
49	522.882	322.326	-205.556	301.326	301.326
50	332.882	322.326	-10.556	301.326	301.326
51	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
52	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
53	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
54	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
55	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
56	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
57	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
58	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
59	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
60	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
61	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
62	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
63	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
64	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
65	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
66	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
67	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
68	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
69	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
70	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
71	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
72	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
73	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
74	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
75	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
76	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
77	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
78	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
79	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
80	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
81	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
82	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
83	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
84	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
85	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
86	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
87	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
88	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
89	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
90	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
91	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
92	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
93	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
94	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
95	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
96	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
97	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
98	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
99	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
100	322.882	322.326	-0.556	301.326	301.326
合計					
平均					
標準差					
變異係數					
總數					

NO	NO	144-5	$\bar{X}$	$\bar{Y}$	$\bar{Y}_{2+1}-\bar{Y}_{2-1}$	$\bar{X}_{2+1}-\bar{X}_{2-1}$	$\bar{Y}_{2+1}-\bar{Y}_{2-1}$	
1	26		544	579	511	523	-1120	33776
2	27		558	405	598	405	-81	410400
3	28		518	748	518	748	1828	39280
4	29		526	743	637	350	-81	47895
					合計		-1000	90817
					平均		309	2320
					標準差		520	98

進 出 庫 簿	品 名 規 格
① 1443-1	1948 983108
② 1443-2	1900 003070

点	位置	T形部	値
7.1	501,000	900,000	トラベックス
7.2	502,016	584,483	トラベックス
7.3	503,026	548,981	トラベックス
7.4	504,036	551,476	トラベックス

[illegible]

登記年月日：平成30年4月5日

2381457

各 階 平 面 図

建物図面
各階平面図

1443番5

1443番5
春日部市八丁目字領館1443番地5

1 階

物件2
※未登記増築部分は表記無し



求積表

11.83 x 0.91 = 1.082
11.83 x 8.10 = 96.857
合 計 98.549
床面積 98.54㎡

2 階



求積表

11.83 x 0.91 = 1.082
11.83 x 8.10 = 96.857
合 計 98.549
床面積 98.54㎡



作成者

250

250

500

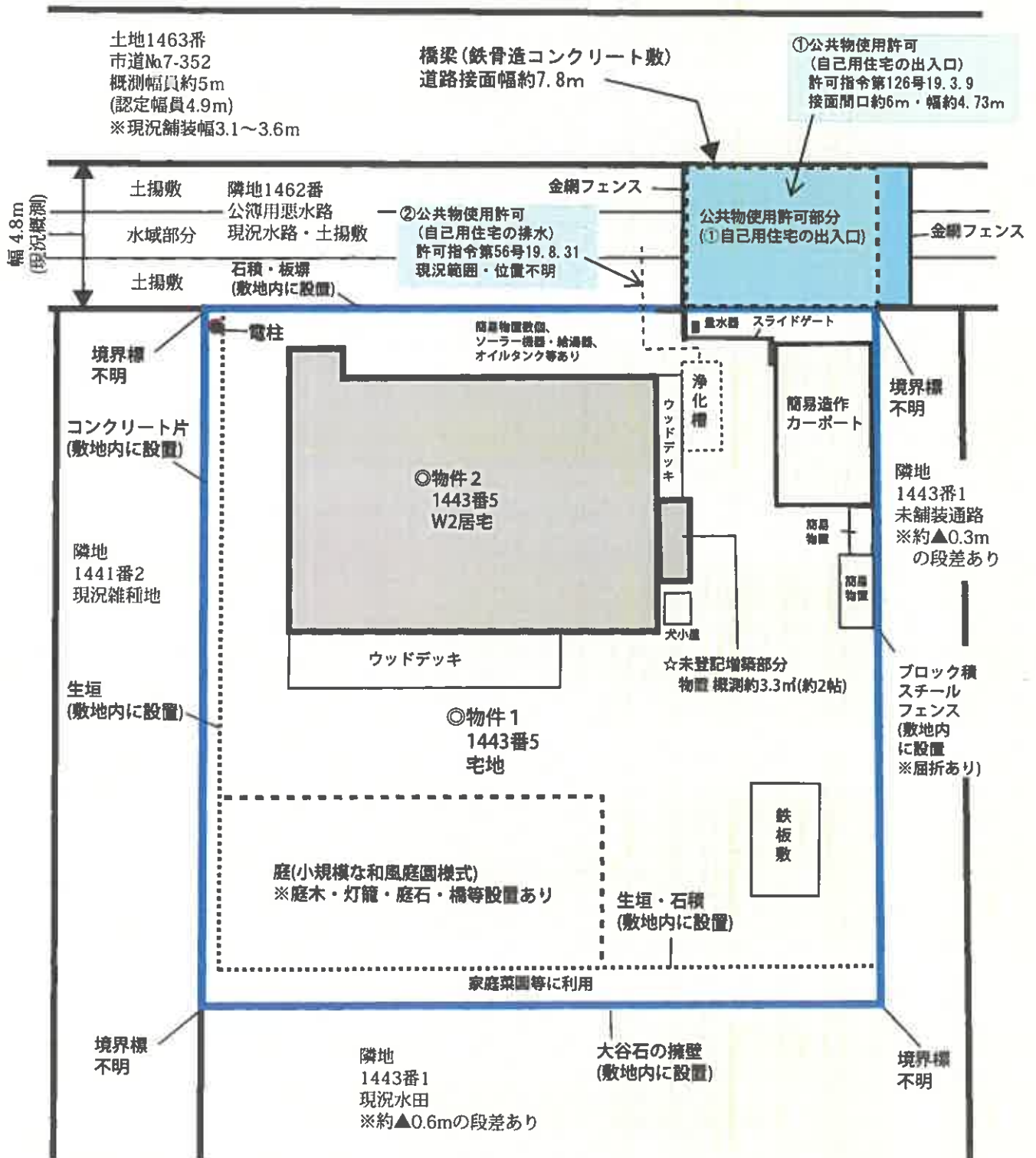
500

本図面は、A3判の図面をA4判に約71%縮小複写したものです。



土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第31号

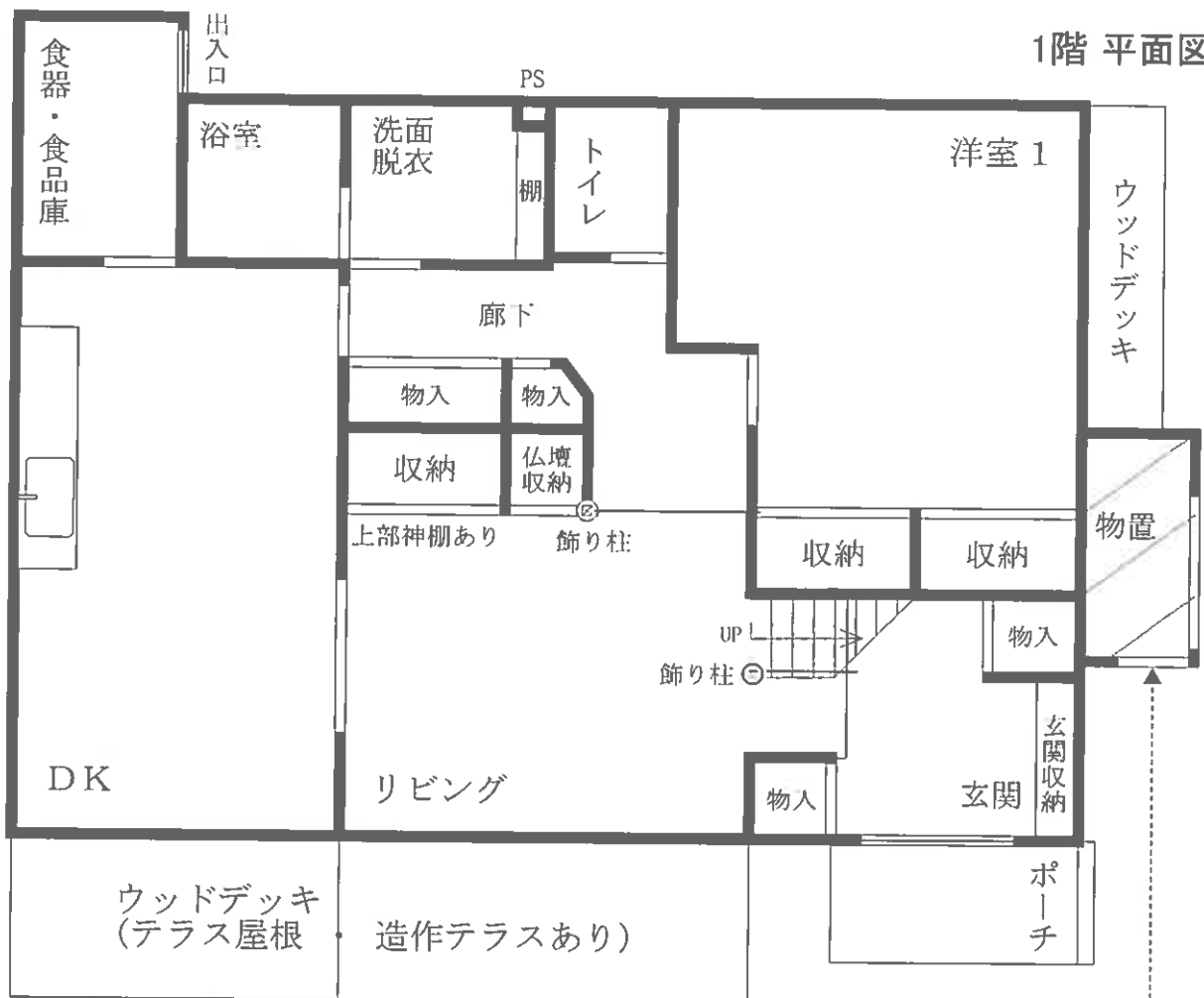


本図面は、春日部市都市整備部建築課より取得した物件2の建築計画概要書(配置図)を基に、法務局備付けの公図及び同測量図、建物図面やゼンリン発行の住宅地図、グーグルマップの航空写真等の土地建物位置関係情報を参考として加工・修正等を施したものであり、表記上の土地・建物、動産・工作物等については凡その位置、規模・形状等を示すものである。

建物見取図

令和7年(ケ)第31号

1階 平面図



☆未登記増築部分

構造：木・アルミフレーム造ビニール板ぶき

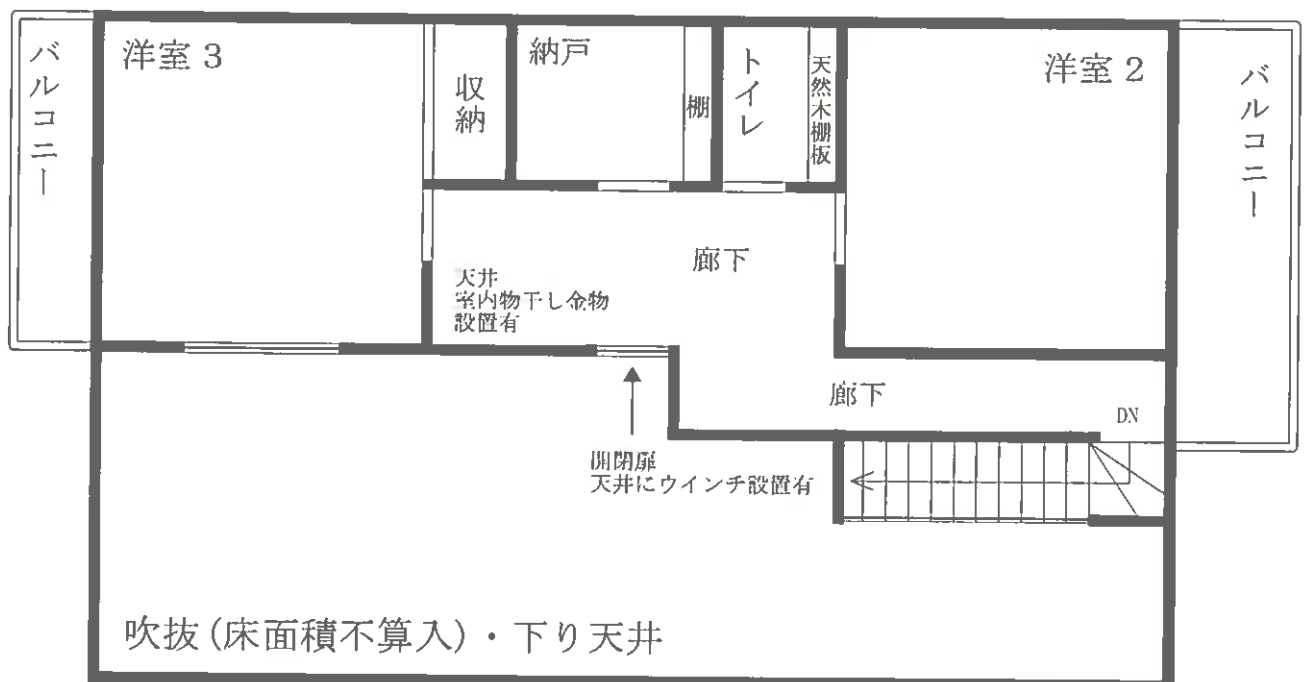
用途：物置

床：コンクリート敷、壁：ビニールトタン

現況概測面積約2帖(約1.3m×2.5m≒約3.3㎡)

※上記事項は視認による推定

2階 平面図



交 付 証 明 書

申請者

住所
氏名



◎土地の表示

所 在	地 番	地目	面 積 m ²
春日部市大字八丁目字樋籠	1443-5	田	500
以下余白			

◎転用目的 専用住宅の建築（分家住宅）

上記、土地の農地法第5条の規定による 届出 は、
許可申請

令和・平成・昭和19年8月21日付 春農委 第51390号 を以って
県指令

受理 され、当該 受理書
許可 許可書 を令和・平成・昭和19年9月11日に交付
したことを証明する。

令和7年4月30日

春農委収第 13 号

春日部市農業委員会

