

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 8 月 4 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 8 年 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 11 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 8 年 8 月 4 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	7, 130, 000 5, 704, 000	一括	1, 426, 000	40, 049	8, 274
1	2, 990, 000				
2	4, 140, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 春日部市大畑字東巳ノ起

地 番 850 番 17

地 目 宅地

地 積 116.50 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 12 分の 1

共有者 D 持分 12 分の 1

2 所 在 春日部市大畑字東巳ノ起 850 番地 17

家屋 番号 850 番 17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 59.62 平方メートル

2 階 59.62 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 12 分の 1

共有者 D 持分 12 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

信和株式会社とEが占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番850番11）を通行のため利用している。

【物件番号2】

執行官保管の仮処分（当庁平成31年（ヨ）第8号）がある。

《 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 春日部市大畑字東巳ノ起
 地 番 850番17
 地 目 宅地
 地 積 116.50平方メートル

共有者 A 持分6分の2
 共有者 B 持分2分の1
 共有者 C 持分12分の1
 共有者 D 持分12分の1

2 所 在 春日部市大畑字東巳ノ起850番地17

家屋 番号 850番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 59.62平方メートル
 2階 59.62平方メートル

共有者 A 持分6分の2
 共有者 B 持分2分の1
 共有者 C 持分12分の1
 共有者 D 持分12分の1



令和7年(ケ)第25号
令和7年4月18日受理
令和7年5月27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 春日部市大畑字東巳ノ起
 地 番 850番17
 地 目 宅地
 地 積 116.50平方メートル
 共有者 A 持分6分の2
 共有者 B 持分2分の1
 共有者 C 持分12分の1
 共有者 D 持分12分の1

2 所 在 春日部市大畑字東巳ノ起850番地17
 家屋 番号 850番17
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 59.62平方メートル
 2階 59.62平方メートル
 共有者 A 持分6分の2
 共有者 B 持分2分の1
 共有者 C 持分12分の1
 共有者 D 持分12分の1

(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) □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	■土地共有者 A, B, C, D □その他の者() 上記の者らが物件 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 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	□債務者兼建物所有者 ■その他の者(信和㈱, E) 上記の者らが動産を残置し目的建物を居宅(空き家)として占有している。 ■「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	その他の事項のとおり
執行官保管の仮処分	□ない ■ある さいたま地方裁判所越谷支部 平成 31 年(執ハ)第 7 号 (仮処分決定平成 31 年(ヨ)第 8 号) 保管開始日 平成 31 年 3 月 6 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	☒ E ☒ 信和株式会社	
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（ ☒ 前頁仮処分事件（債務者は信和㈱）の債権者ら代理人弁護士）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	平成 年 月 ころ	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日 ☐ 不明
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 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 ☐ 不明	
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	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
	賃料・支払時期等	毎月金 円（ ☐ 毎 限り 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、ブロック積・スチールフェンス塀および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。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測量を要する。
- 2 物件 1 の南端付近に簡易物置（動産）が存在する（写真⑭参照、屋根が損壊しているため使用できないと思われる）。
- 3 物件 1 の庭木が道路や隣家に張り出し越境している（写真②参照）。
- 4 駐車スペースにはカーポートの支柱（コンクリート基礎に固定されたもの）を切断し撤去した痕跡がある（写真⑬参照）。
- 5 物件 1 は、物件 1 に西側にて接する目的外土地地番 850-11（共有者 A, B, C, D および近隣住民ほかが共有する私道（現況公衆用道路））を介して春日部市所有の公衆用道路（地番 850-16, 851-2）に接道している。目的外土地地番 850-11 は指定道路であるため物件 1 の買受人の日常使用に問題はない可能性が高いと考えられるが、土地の共有者からの通行料の請求も完全には否定できない。目的外土地地番 850-11 の通行や物件 1 付近の掘削・修繕に関しトラブルを避けるために各共有者との合意や覚書の取得などが望ましいと思われる（なお、本件申立人も目的外土地地番 850-11 の共有者の一人であるが、同人によれば買受人から同人に連絡してもらえれば無償にて申立人の共有持分を譲渡するつもりである、とのことである）。

■物件 2 関係

- 1 物件 2 には内外ともリフォーム施工の痕跡が見られ、著しい老朽化や不具合・損傷等は確認できなかった。ただし、物件内には占有者の残置した家財・事務用機器・生活用品が大量に存在し維持管理は不良である。
- 2 雨漏り跡や床のきしみ等はないが、2 階洋室 2 で北西方向への下り傾斜あり。
- 3 1 階和室 1, 2 階洋室 1・2 の扉や窓枠周辺の壁クロスに亀裂が見られた。
- 4 2 階各部屋の天井のほぼ全域にわたって小屋裏収納が設置されている（動産の残置はないものの、物置として使用されていたと思われる）。天井高は 1.4m を超えており、面積も基準を上回っているため、違法性が高いと思われる。
- 5 屋根に傷みが生じている模様であり、リフォーム施工時期に差し掛かっている可能性が高いと思われる。

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

(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
■近隣住民	1 目的物件には数年前から人の出入りはなく、現在は空き家だと思います。
■さいたま地方裁判所越谷支部 平成31年(執ハ)第7号仮処分事件債権者ら代理人弁護士	1 Bとその子を債権者、信和株式会社を債務者とした当該仮処分事件から、Bらを原告、信和株式会社とその代表者であるEを被告として本件建物の明渡訴訟を提起し、請求認容判決が出され確定しています。 2 Bらとは連絡が取れません。 3 明渡しの強制執行の申立ての予定は今のところありません。
■本件申立人 A	1 目的外土地地番 850-11 につきまして、買受人から私に連絡してもらえれば、無償にて私の共有持分を譲渡するつもりです。 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 目的物件の状況はおおむね公図，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，現況および関係人の陳述等から2，3枚目のとおり認めた。なお，本件物件2の郵便受けには「有限会社和」の表示が存在するが，物件内部に同社が占有する徴表は認められなかったため，同社の占有は認めなかった。

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) 16:10-16:20	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 近隣住民より聴取
令和7年5月8日(木) 16:00-17:00	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)
令和7年5月20日(火) 16:40-16:50	法務局(春日部)	隣接土地の要約書や全部事項証明書を取得
令和7年5月21日(水) 11:55-12:00	執務室	申立人に架電し, 目的外土地地番850-11の通行等について電話にて聴取
令和7年5月23日(金) 11:20-11:25	執務室	さいたま地方裁判所越谷支部平成31年(執ハ)第7号仮処分事件債権者らの代理人弁護士より電話にて聴取
令和7年5月27日(火) 15:40-15:50	法務局(越谷)	信和(株)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7年5月8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

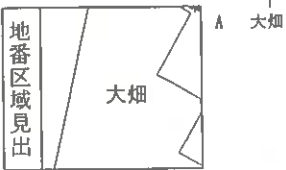
(7枚目)

イ 858-15 ハ 859-20 ヘ 852-14 ト 853-2 ニ 856-1 ホ 856-4
ロ 859-16 ニ 918-4 ヘ 853-11 ト 854-2 ニ 856-23 ホ 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	春日部市大畑字東巳ノ起				地番	850番17			
出力尺	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。

令和7年2月17日
さいたま地方事務局春日部出張所
登記官

地図整理番号：M15103
(1/2)

(8-1 枚目)

ヲ 857-2
ワ 836-1
カ 836-4
コ 837-5
ク 837-6
レ 837-7
ゾ 855-2
ヅ 858-2
ネ 859-2
ナ 859-8
ラ 849-15
ム 849-6
ウ 850-25
ノ 850-3
オ 850-4
ク 850-9
ヤ 850-26
マ 850-6
ケ 825-11
フ 825-16

A3判をA4判に縮小

1255732

地番 850-1, -2, -3, -4, -5, -6, -7, -8, -9, -10, -11, -12, -13, -14, -15, -16, -17, -18, -19, -20

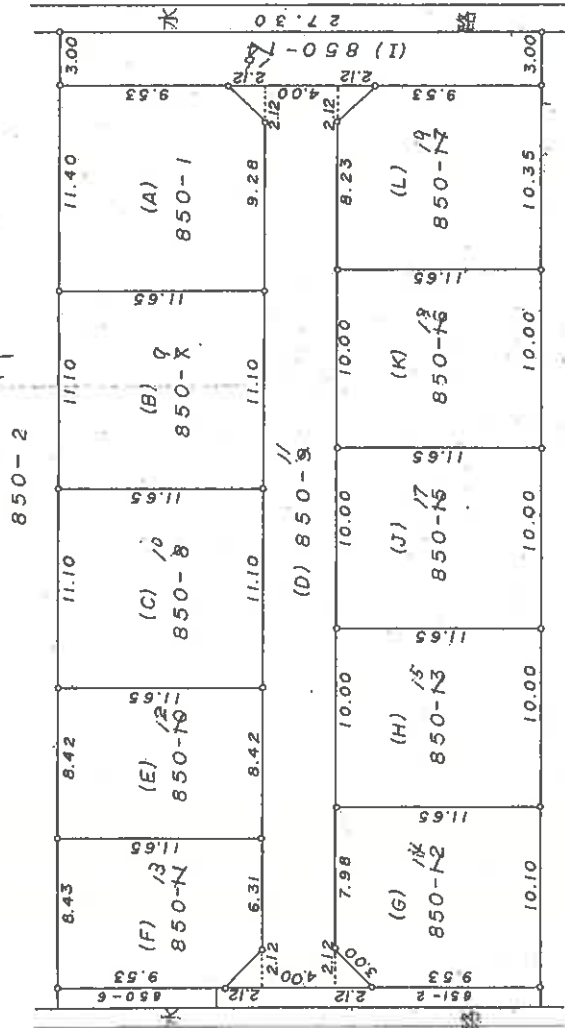
土地の所在 春日部市大字大畑字東巳ノ起

春日部市

地積測量図

546.9.17

昭和46年8月20日	製作者	申請人
------------	-----	-----



A3判をA4判に縮小

求積

(A) 850-1	$(9.28 \times 11.65) + (11.65 \times 9.53) \times 2.12 \times 1/2$	$= 179.5528M^2$
(B) 850-2	11.10×11.65	$= 129.3150M^2$
(C) 850-3	11.10×11.65	$= 129.3150M^2$
(D) 850-4	$(50.45 \times 4.00) + (2.12 \times 2.12 \times 2)$	$= 210.7888M^2$
(E) 850-5	8.42×11.65	$= 98.0930M^2$
(F) 850-6	$(6.31 \times 11.65) + (11.65 \times 9.53) \times 2.12 \times 1/2$	$= 95.9623M^2$
(G) 850-7	$(7.98 \times 11.65) + (11.65 \times 9.53) \times 2.12 \times 1/2$	$= 115.4178M^2$
(H) 850-8	10.00×11.65	$= 116.5000M^2$
(I) 850-9	3.00×11.65	$= 34.9500M^2$
(J) 850-10	10.00×11.65	$= 116.5000M^2$
(K) 850-11	10.00×11.65	$= 116.5000M^2$
(L) 850-12	$(8.23 \times 11.65) + (11.65 \times 9.53) \times 2.12 \times 1/2$	$= 118.3303M^2$

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和61年12月11日

令和7年2月17日
さいたま地方支務局春日部出張所

登記官

(10 枚目)

2255144

各階平面図

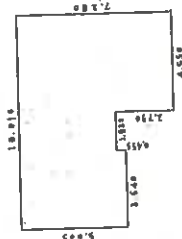
S 61. 12. 11

家屋番号 850番17

建物の所在 春日部市大字大畑字東己ノ起850番地17
春日部市

建物図面
各階平面図

1階, 2階
(各階同型)

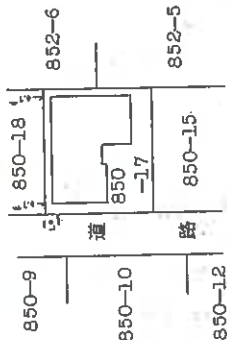
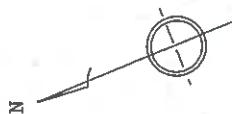


求積表

10.010 × 4.550 = 45.545500
3.640 × 0.455 = 1.656200
4.550 × 2.730 = 12.421500
59.623200

A3判をA4判に縮小

1階 59.62㎡
2階 59.62㎡



製作者
土地調査士
家屋調査士

1年12月2日作製

縮尺 1/250

申請人

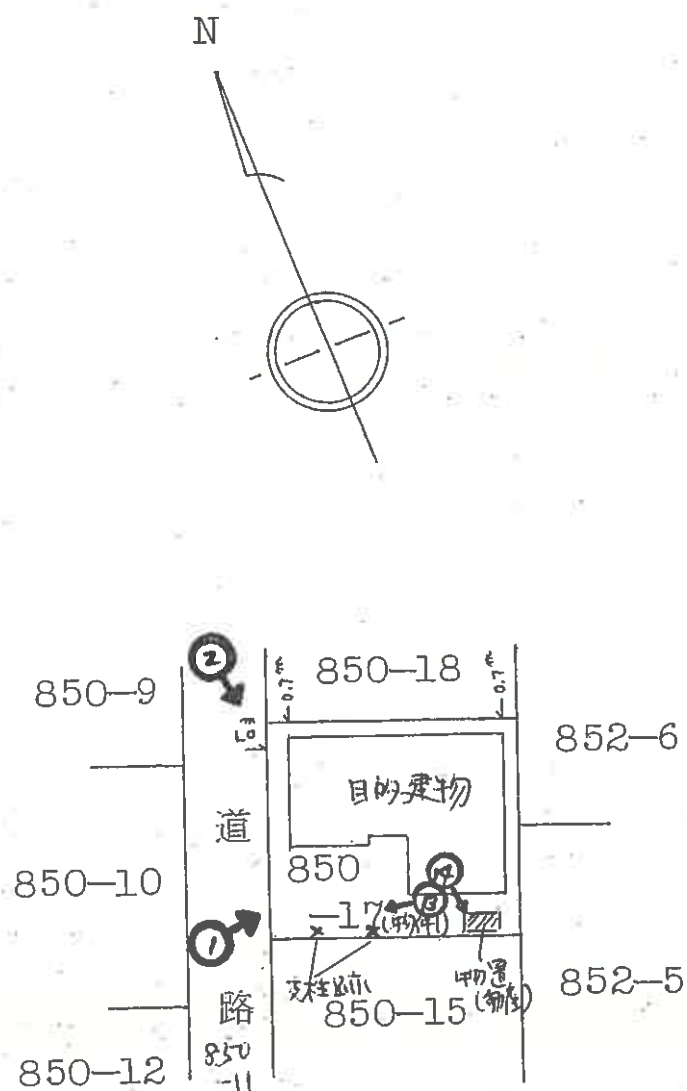
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会角紙)

地図整理番号：M15105

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)



建物見取図

令和7年(ケ)第25号

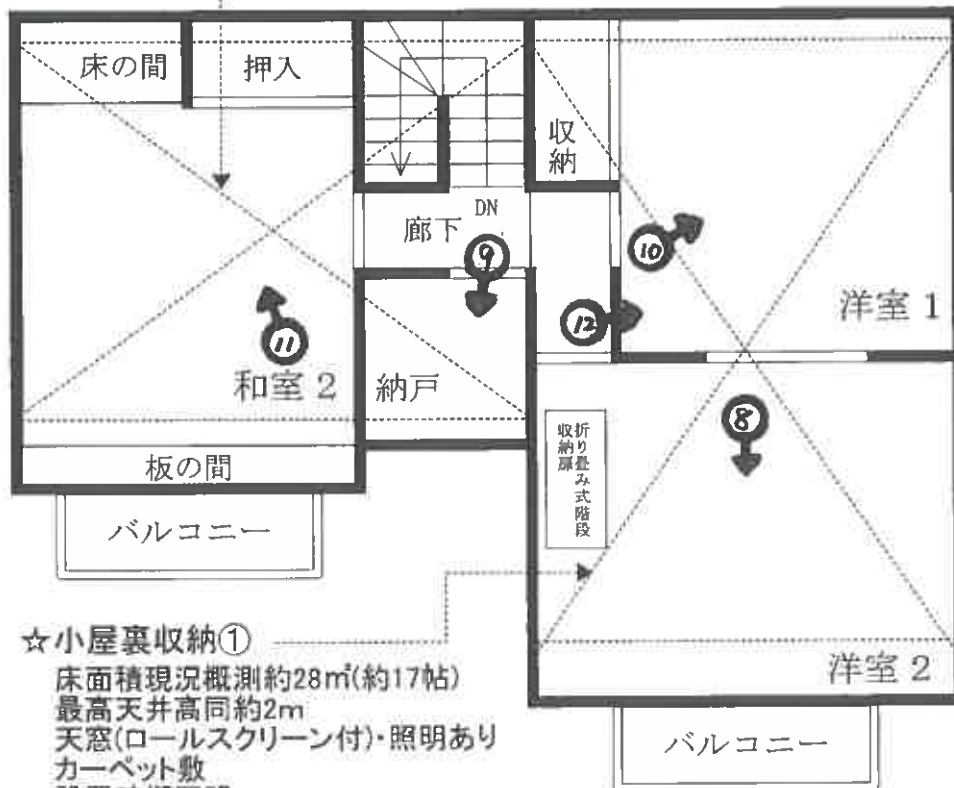
1階 平面図



☆小屋裏収納②

床面積現況概測約22㎡(約13帖)
最高天井高同約1.3m
カーペット敷
出入口は小屋裏収納①との接続部分
設置時期不明
違法性あり

2階 平面図



☆小屋裏収納①

床面積現況概測約28㎡(約17帖)
最高天井高同約2m
天窗(ロールスクリーン付)・照明あり
カーペット敷
設置時期不明
違法性あり



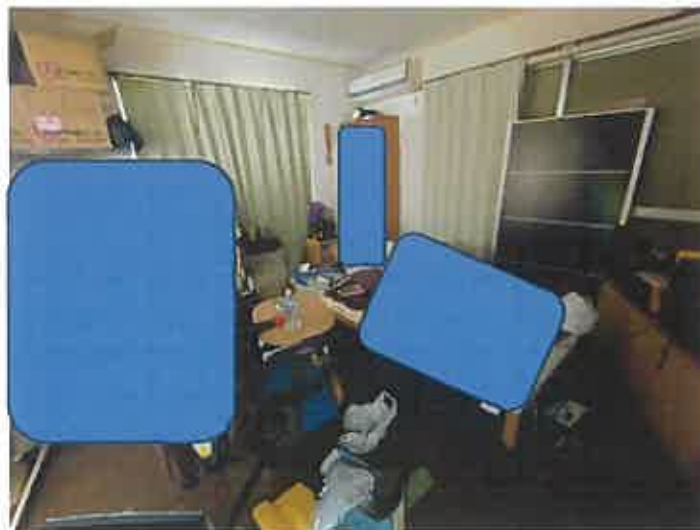
目的建物

①



道路への庭木の
越境

②



③



④



⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



⑨

(15 枚目)



⑩



⑪



⑫

(16 枚目)



カーポート
支柱跡

⑬



簡易物置

⑭

(17 枚目)

令和 7年（ケ）第 25 号
令和 7年 5月 8日 現地調査
令和 7年 8月 6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 春日部市大畑字東巳ノ起
地 番 850 番 17
地 目 宅地
地 積 116.50 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 12 分の 1
共有者 D 持分 12 分の 1

2 所 在 春日部市大畑字東巳ノ起 850 番地 17
家屋 番号 850 番 17
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 59.62 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 12 分の 1
共有者 D 持分 12 分の 1

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 7,130,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,990,000円
物件 2 (建物)	金 4,140,000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 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	同上	
物件 番号	特 記 事 項		
1	目的外土地(850番11で持分所有形態の共用私道)に接面 ※後記3、4ページ「土地の概況及び利用状況等」の画地条件・土地の利用状況参照		

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及び目的外土地）

位 置 ・ 交 通	物件は、東武伊勢崎線「せんげん台」駅の西方約1.1km※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アパート等も見られる住宅地域 接近条件として、武里西小学校まで約1km、春日部南中学校まで約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 第一種中高層住居専用地域 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	①116.5㎡（物件1の地積） ※ 物件1は、昭和時代に周辺宅地とともに分譲開発（隣接・周辺の計10区画と推定）された土地の一区画で、法務局備付けの測量図（平板測量による求積図）が取得可能。また、物件2（建物）の建築計画概要書記載の敷地面積も116.50㎡で、登記地積と一致している。さらに、これら図面に記載の開口奥行（現況では障害物により南東・南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長方形である）数値は、レーザー距離計による現況簡易概測と概ね一致した。 隣地境界は、北西側道路面の出入口部分を除き、ブロック積（モルタル塗装）・スチールフェンス等が設置（北西・南東側が敷地内、北東・南西側は隣家との共有物で境界線上と推定）されており、区画は明確である。境界標は、隣地との交差点（公図上）計5ヶ所のうち、北・東角の2ヶ所にて視認可能（金属プレート）。 以上より、推定実測地積は登記数値に近いと思われるが、上記測量図は作成日（S46.8.20）が古く旧式測量で精度も劣り現地復元性のある図面とは言えないため、専門家による最新機器を使用した境界確認・確定測量が望まれる。 ②210.78㎡（目的外土地の地積）（地籍850-11） 関係者所有者持分合計は、25260/252936 ※ 公簿地目は宅地だが現況はアスファルト敷の公衆用道路（は、本件共有者（申立人及び相手方で持分合計は上記のとおり）及び近隣住民外で持分所有する共用私道となっている。当初は10画地内の行止り位置指定道路（S46.3.15, No.1290）であった模様だが、その後合分筆によって通り抜け私道となり、平成25年春日部市の条例改正によって、建築基準法42条4項3号の指定道路で幅員4m、延長38.44mとなっている（行止りであった部分は但し書き道路扱い）。
	形 状	①は長方形、②は不整形（両端に隅切りあり）

画 地 条 件	地 勢 そ の 他	ほぼ平坦 地盤は軟弱と推定される。 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、物件1及び目的外土地は道路冠水・浸水実績等の個所に含まれていないが、目的外土地が両端で接する市道や北側近接地域は、道路冠水及び床上・床下浸水区域となっている。 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内である。液状化危険度はやや高い地域。 (浸水実績や浸水深数値は春日部市のHP等参照)
接面道路の状況		物件1は、北西側で概測幅員約4mの舗装私道※に接面する。 ※建築基準法42条4項3号の指定道路(目的外土地850番11の南西側過半部分) H25.10.1 №S45-1290、延長38.44mだが現況境界線は不明 ※同法43条2項2号の但し書き道路(目的外土地850番11の北東側一部) ※当該私道は北東側で片側歩道含む幅員約7.4～8.5mの舗装市道(№6-591)、南西側で幅員約4.7～6.9m舗装市道(№6-590)に各々等高接続する。 物件1は上記道路より、0～約0.3m高い。目的外土地は両端接続市道と等高。
土地の利用状況等		物件1は、建物(物件2)の敷地、駐車スペース、庭等 ※庭木や敷地に存する動産等の概要は執行官の現況調査報告書記載の通り。 ※簡易物置下の地中には使用済の浄化槽が残置されている可能性もあり。 目的外土地は、持分所有形態の共用私道(近隣住戸の生活道路)
供給処理施設		上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり ※いずれも目的外土地に配管されている。なお、現況すべて停止状態と思われる。
特記事項		目的外土地(850番11)について 当該土地の凡その概要は、執行官の現況調査報告書のとおりであるが、本件では、共有者らの土地所有持分は売却対象外となっている。また、当該道路は条例指定があり、且つ建築基準法上の道路で公共性が高いため、買受人が当該土地所有持分を取得出来なかったとしても、通行や建物建築等において他の持分共有者らから承諾を得る必要はなく(事後通知は要)、さらに民法改正施行(R5.4 新民法213の2I)により隣接土地にライフライン設備設置権が認められたことにより、従来の支障やリスクは軽減されるものと推定される。但し、依然として幾つかの懸念(不動産価値低下により金融機関の住宅ローンが通りにくい、持分がないため修理修繕等の単独保存行為が出来ない、近隣共有者との交流に齟齬やトラブルが生じる等)は拭えないものと思われる。 なお、執行官の調査では、本件申立人が同人の共有持分を買受人に無償で譲渡する意向がある模様。

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）： 昭和 61 年 12 月 2 日 新築 経 過 年 数： 約 38.5 年 経済的残存耐用年数： 約 1.5 年※リフォーム施工を考慮
仕 様	構 造： 木造 2階建 屋 根： スレート葺 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、畳、その他 設 備： 電気、給排水等の一般仕様 その他： 特になし ※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 小屋裏収納（附属資料：建物見取図の記載の①②の通り）について 2F各部屋の天井ほぼ全域に跨って小屋裏収納が設置されている（施工設置時期は不明）。建物見取図記載の①②とも動産類の残置は見られなかったが、物置利用と推定される。 但し、床面積や天井高が制限（現行基準での高さは1.4m以下、面積は下階の2分の1以下※設置当時は8分の1以下）に抵触し、建物完了検査記録なし等の現状から判断して、違法性が高いと思われる。
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通（施工者：新東京ホーム株式会社※現存の有無は不明） ※建物完了検査記録なし
保守管理の状態	劣る 建物は、築38年超であるが、賃貸に供されていた模様で内外ともリフォーム施工の形跡が見られ、著しい老朽化や大きな不具合・損傷等は確認されなかった（目に付いた不具合・損傷等は、執行官の現況調査書記載のとおり）。建具・水回り等の不具合、シロアリ被害は不明。浴室は天井階段下のため段差あり。 なお、調査時点では、家財・生活用品等が残置された状態の空き家となっているため、維持管理状態は不良である。
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	現況建物（空き家状態）の占有状況は執行官の現況調査報告書記載のとおりである。よって、買受人に対抗出来ないため、引受債務はなし。

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	105,000	0.96	116.50	0.85	1.00	9,980,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部 -24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $124,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 115 = 105,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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) +3

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通・接近・環境(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 -4

(方位) +1

(私道) -2

(形状) ±0

(規模) ±0

(幅員) ±0

(公私法上の規制) -3※通行・再築制限等

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地・環境との関係(建物等解体撤去、動産類・浄化槽残置の影響も勘案)等を考慮

オ 市場性修正 : なし

② 目的外土地（私道：公衆用道路 ※参考試算表記）

目的外土地は、共用の道路敷であるので、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
目的外 土 地	105,000	0.02	210.78	25260 / 252936	40,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部 -24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $124,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 115 = 105,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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2%と査定

③ 物件2(建物)

目的建物の再調達原価(リフォーム施工を勘案)を、高止まり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
2	207,000	119.24	0.03	740,000

ウ 現 価 率

経過年数38.5年、経済的残存耐用年数1.5年、観察減価率25%(リフォーム施工の影響、維持管理状態、不具合・損傷の程度、小屋裏収納部分違法の可能性等ほか、中古建物の市場性も考慮)として、以下の通り査定。

(計算式) $1.5 / (38.5 + 1.5) \times (1 - 0.25)$

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自己利用の居宅で維持管理状態が不良であり、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
1	9,980,000	0.55	法定地上権	5,490,000

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	9,980,000	-5,490,000		0.95	0.7	2,990,000
2	740,000	+5,490,000		1.0	0.95	0.7
一括価格(合計)						7,130,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：目的外土地の共有持分が売却対象外のため不動産流通市場での需要減退を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 : 春日部 -24

所 在 : 春日部市大枝字屋敷前404番11

価 格 : 124,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「せんげん台」駅約640m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 111㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西4m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 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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)

以 上





地番区域見出

所在 春日部市大畑字東巳ノ起

地番 850番17

登記年月日：昭和6年9月17日

1255732

地番	850-1, 850-2, 850-3, 850-4, 850-5, 850-6, 850-7, 850-8, 850-9, 850-10, 850-11, 850-12, 850-13, 850-14, 850-15, 850-16, 850-17, 850-18, 850-19, 850-20, 850-21, 850-22, 850-23, 850-24, 850-25, 850-26, 850-27, 850-28, 850-29, 850-30, 850-31, 850-32, 850-33, 850-34, 850-35, 850-36, 850-37, 850-38, 850-39, 850-40, 850-41, 850-42, 850-43, 850-44, 850-45, 850-46, 850-47, 850-48, 850-49, 850-50, 850-51, 850-52, 850-53, 850-54, 850-55, 850-56, 850-57, 850-58, 850-59, 850-60, 850-61, 850-62, 850-63, 850-64, 850-65, 850-66, 850-67, 850-68, 850-69, 850-70, 850-71, 850-72, 850-73, 850-74, 850-75, 850-76, 850-77, 850-78, 850-79, 850-80, 850-81, 850-82, 850-83, 850-84, 850-85, 850-86, 850-87, 850-88, 850-89, 850-90, 850-91, 850-92, 850-93, 850-94, 850-95, 850-96, 850-97, 850-98, 850-99, 850-100
土地の所在	春日部市大字大田字東巴ノ起

春日部市



求積

(A) 850-1	(9.28 X 11.65) + (11.65 X 9.53) X 2.12 X 1/2	= 130.5526M ²
(B) 850-2	9.28 X 11.65	= 108.3150M ²
(C) 850-3	11.10 X 11.65	= 129.3150M ²
(D) 850-4	150.45 X 4.00 + (2.12 X 2.12 X 2)	= 210.7888M ²
(E) 850-5	8.42 X 11.65	= 98.0930M ²
(F) 850-6	(6.31 X 11.65) + (11.65 X 9.53) X 2.12 X 1/2	= 95.6623M ²
(G) 850-7	(7.98 X 11.65) + (11.65 X 9.53) X 2.12 X 1/2	= 115.4178M ²
(H) 850-8	10.00 X 11.65	= 116.5000M ²
(I) 850-9	3.00 X 27.30	= 81.9000M ²
(J) 850-10	10.00 X 11.65	= 116.5000M ²
(K) 850-11	10.00 X 11.65	= 116.5000M ²
(L) 850-12	(8.23 X 11.65) + (11.65 X 9.53) X 2.12 X 1/2	= 118.3303M ²

目前外土地

物件1

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。

これは図面に記載されている内容の正確な複製図である。
令和7年2月17日
さいたま地方建設局春日部出張所
春日部市地籍課

地図整理番号：M15104

登記年月日：昭和61年12月11日

これは図面に記録されている内容を証明し、裏面に
 令和7年2月17日 さいたま地方法務局より提出

2255144

各階平面図

建物平面図

図面番号	850番17
建物の所在	埼玉県南大沢大字大畑字東己ノ配850番地17

附作2

1階, 2階
 (各階同型)



求積表

1階	$12.010 \times 4.550 = 45.545500$
2階	$5.640 \times 0.455 = 1.656200$
	$4.550 \times 2.730 = 12.421500$
	59.623200

1階 59.62㎡
 2階 59.62㎡



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	51年12月2日作成	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	------------	----	-------	-----	----	-------

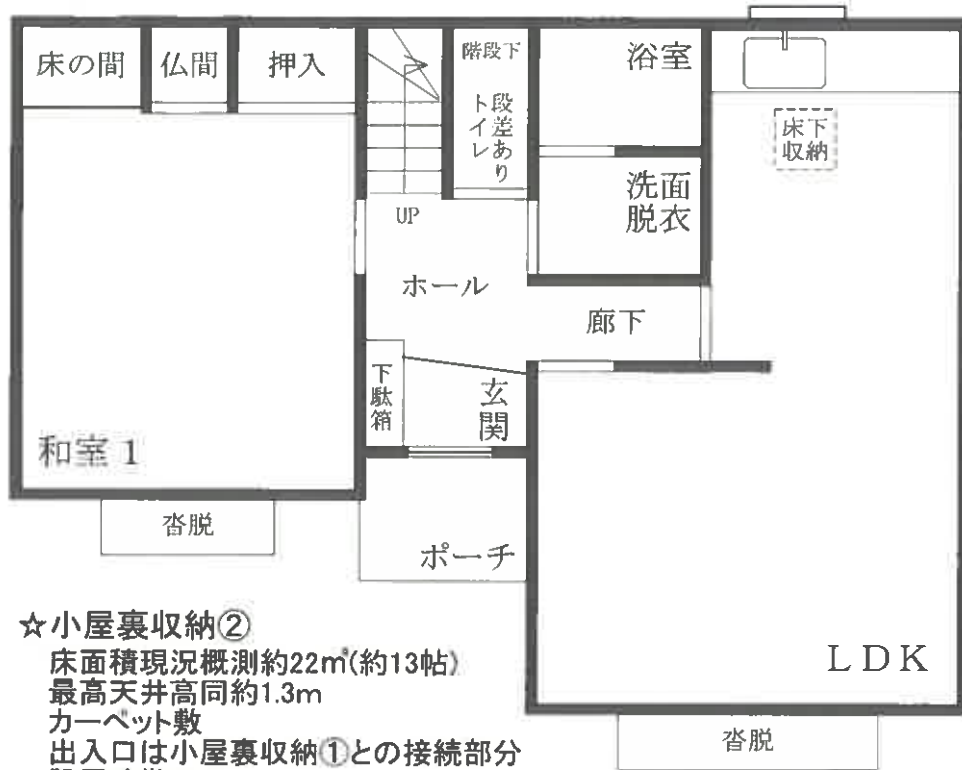
(東京土地測量調査士会所属)

地図管理番号：M15105

建物見取図

令和7年(ケ)第25号

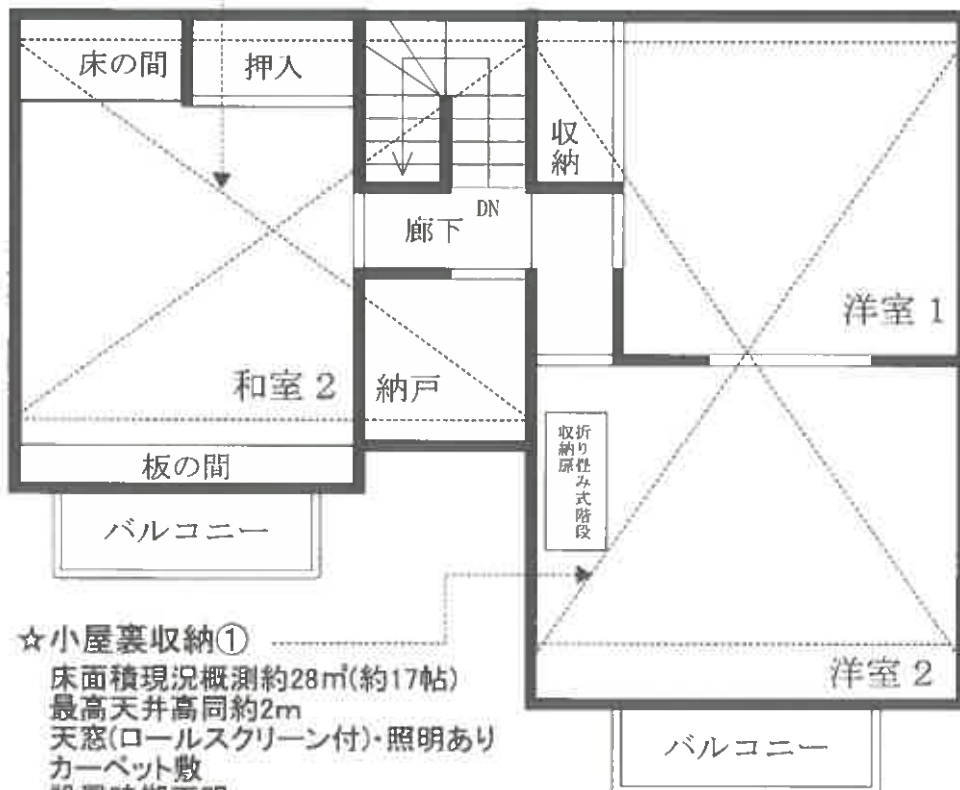
1階 平面図



☆小屋裏収納②

床面積現況概測約22㎡(約13帖)
最高天井高同約1.3m
カーペット敷
出入口は小屋裏収納①との接続部分
設置時期不明
違法性あり

2階 平面図



☆小屋裏収納①

床面積現況概測約28㎡(約17帖)
最高天井高同約2m
天窗(ロールスクリーン付)・照明あり
カーペット敷
設置時期不明
違法性あり