

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 奥 津 啓 彰

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 場 所	令和 8年 9月 2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 9月16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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	14,734,000 11,787,200	一括	2,946,800	68,902	11,877
1	3,230,000				
2	30,000				
3	4,000				
4	11,470,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 春日部市増富字鍛冶田耕地
地 番 4 6 4 番 4
地 目 宅地
地 積 1 5 0 . 1 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市増富字鍛冶田耕地
地 番 4 6 4 番 3
地 目 雑種地
地 積 1 5 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 8 分の 1

3 所 在 春日部市増富字鍛冶田耕地
地 番 4 6 4 番 5
地 目 雑種地
地 積 1 9 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

4 所 在 春日部市増富字鍛冶田耕地 4 6 4 番地 4
家屋 番号 4 6 4 番 4
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 57.97平方メートル
2階 57.97平方メートル

(現況)

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 奥 津 啓 彰

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 春日部市増富字鍛冶田耕地
地 番 4 6 4 番 4
地 目 宅地
地 積 1 5 0 . 1 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市増富字鍛冶田耕地
地 番 4 6 4 番 3
地 目 雑種地
地 積 1 5 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 春日部市増富字鍛冶田耕地
地 番 4 6 4 番 5
地 目 雑種地
地 積 1 9 平方メートル

共有者 A 持分8分の1

4 所 在 春日部市増富字鍛冶田耕地4 6 4 番地4
家屋 番号 4 6 4 番 4
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 57.97平方メートル
2階 57.97平方メートル

(現況)

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

所有者 A



令和7年(ケ)第140号
令和8年2月12日受理
令和8年4月9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 春日部市増富字鍛冶田耕地
地 番 464番4
地 目 宅地
地 積 150.19平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市増富字鍛冶田耕地
地 番 464番3
地 目 雑種地
地 積 154平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 春日部市増富字鍛冶田耕地
地 番 464番5
地 目 雑種地
地 積 19平方メートル

共有者 A 持分8分の1

4 所 在 春日部市増富字鍛冶田耕地464番地4
家屋 番号 464番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.97平方メートル
2階 57.97平方メートル

(1/1 枚目)



物 件 目 録

所有者 A



22

(土地・建物用)

[illegible]

(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・2・3関係

- 1 物件1と隣接地の境界については、私道(物件2)および車両回転スペース(物件3)との接面部分を除き塀により区分されており、おおむね明瞭である。境界・地積・外周等に関しおおむね地積測量図のとおりと思料される。
- 2 債務者兼所有者Aによれば、境界等についてトラブルはないとのことである。
- 3 物件2はAを含む近隣住民らが共有持分を有する現況公衆用道路(公簿上の地目は雑種地)であり、春日部市の所有する地番464-2(現況公衆用道路)に接道する。
- 4 Aによれば、台風などの大雨時に物件1での冠水はなく、以前は物件2が接面する地番464-2などが冠水していたが、数年前の改修工事後は水の引きが早くなったとのことである。
- 5 物件3は、物件2利用者らの車両回転スペースとして使用されている(北西・南西側はブロック積で一部破損箇所あり)。

■物件4関係

- 1 目的建物の維持管理はおおむね良好と思われる。令和5年ころリフォーム工事(施工費約250万円、外壁塗装と屋根のガルバリウム鋼板に葺き替え、キッチンと給湯器を電化仕様に交換)を実施している。外部・内部とも大きな不具合は見られないが、玄関ドアや数箇所の室内ドアに開閉の若干の不具合・湿気によるクロスの浮き・玄関ポーチの階段タイルの一部欠損(写真⑱)等が見られた。
- 2 Aによれば、玄関ドアの油不足によるソフトクローズ機能の低下と1階トイレのウォシュレットのスイッチに不具合があるとのことである。
- 3 2階南側の洋室3は2室に分割可能な形に作られている。

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

(3枚目)

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 目的建物には私と家族が居住しています。 2 目的建物に大きな不具合はないと思いますが、玄関ドアの油不足によるソフトクローズ機能の低下と1階トイレのウォシュレットに不具合があります。 3 境界等について近隣とのトラブルはありません。 4 台風などの大雨時に物件1に冠水被害はありません。以前は物件2が接する地番464-2などが冠水していましたが、数年前の改修工事後は水の引きが早くなりました。 5 令和5年ころに外壁塗装と屋根のガルバリウム鋼板葺へのリフォーム工事などを約250万円かけて実施しました。 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
(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，各階平面図（建物図面），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 枚目のとおり認めた。

以上

(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8年2月16日(月) 11:15-11:30	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 債務者兼所有者 A より聴取
令和8年3月9日(月) 15:45-15:50	執務室	債務者兼所有者 A に現況調査日程連絡書を郵送 (解錠予告)
令和8年3月19日(木) 13:25-14:40	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) 債務者兼所有者 A より聴取
令和8年3月30日(月) 14:20-14:25	法務局 (越谷)	隣接土地の全部事項証明書を取得
(特記事項) ■ 令和8年3月19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おり当職から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。		

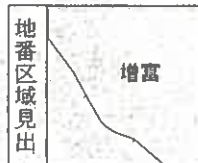
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)



(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	春日部市増富字鍛冶田耕地				地番	464番4			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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12月2日
東京法務局

(7枚目)

地図整理番号: M94732

登記官

(1/1)

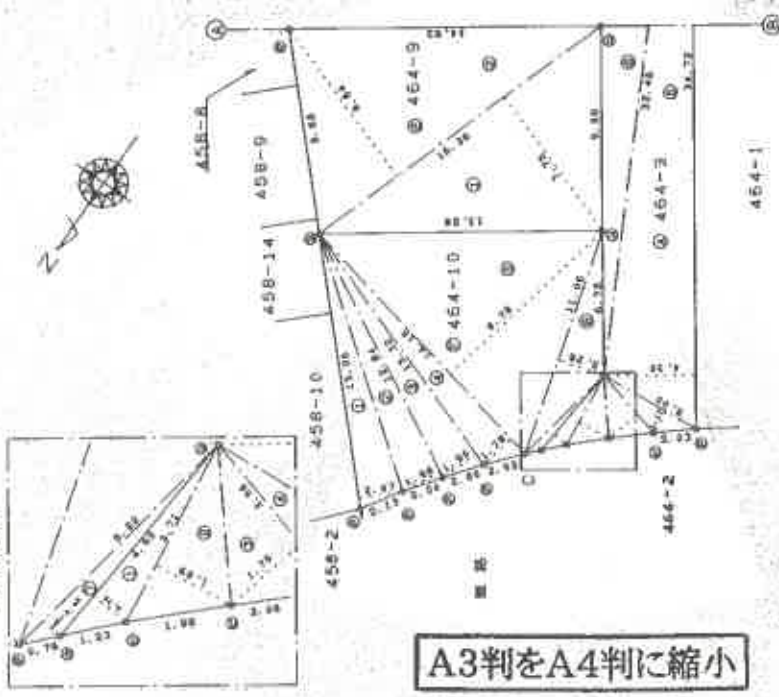
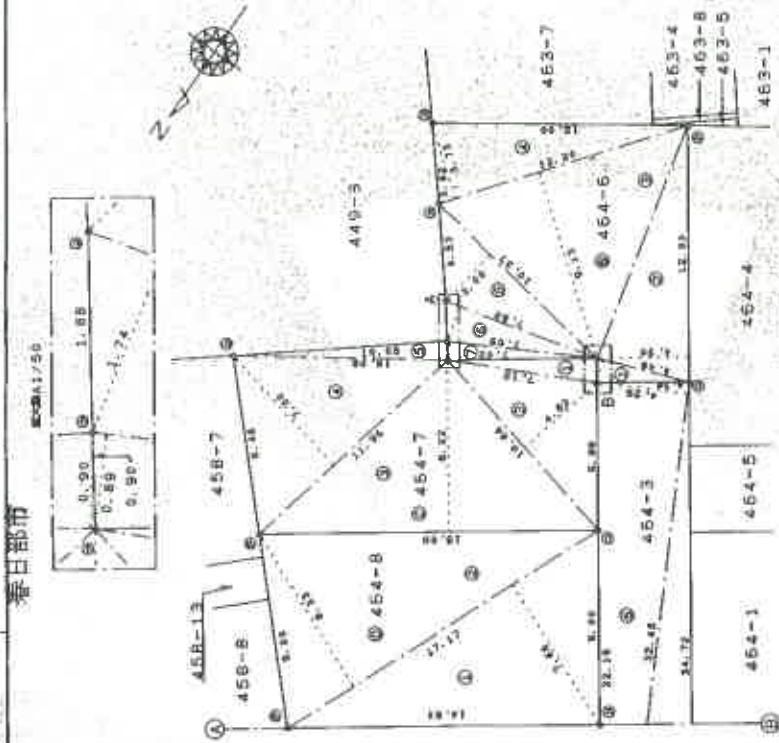
1366088

(2枚用紙)

地番 454番2, 454番5
ないし454番10

土地の所在 春日部市大子増富手飯沼田耕池

図 地積測量図



A3判をA4判に縮小

16.8.17
登記

凡例	測量地の境界	測量地の境界	測量地の境界	測量地の境界	測量地の境界
①	境界線	②	境界線	③	境界線
④	境界線	⑤	境界線	⑥	境界線
⑦	境界線	⑧	境界線	⑨	境界線
⑩	境界線	⑪	境界線	⑫	境界線

1/250

申請人

縮尺

(埼玉土地測量調査士会所属)

1366089

地番 464番3,464番6
ないし464番10 地積測量図

土地の所在 春日部市大字増富字鍛冶田耕地

春日部市

求積表

地番	④	464番9	延べ	面積	係数	積算
符号	①	②	③	④	⑤	⑥
1	13.06	2.07	126.7900	7.75	126.7900	
2	12.84	1.98	25.4232	8.54	139.7144	
3	13.32	1.90	25.3080		266.5044	
4	14.15	1.78	25.1870		133.25220	m
5	14.15	1.78	138.3870			
6	11.06	2.26	24.9556			
7	5.22	0.42	2.1924			
合計			268.5274			
延べ			134.26370			m

地番	⑥	464番10	延べ	面積	係数	積算
符号	①	②	③	④	⑤	⑥
1	13.06	2.07	27.0342			
2	12.84	1.98	25.4232			
3	13.32	1.90	25.3080			
4	14.15	1.78	25.1870			
5	14.15	1.78	138.3870			
6	11.06	2.26	24.9556			
7	5.22	0.42	2.1924			
合計			268.5274			
延べ			134.26370			m

地番	④	464番3	延べ	面積	係数	積算
符号	①	②	③	④	⑤	⑥
1	4.60	0.76	3.4960			
2	3.71	1.59	5.8989			
3	3.55	1.75	6.2125			
4	5.00	1.17	5.8500			
5	34.72	4.30	149.2960			
6	32.45	4.26	138.2370			
合計			308.9904			
延べ			154.49520			m

地番	④	464番5	延べ	面積	係数	積算
符号	①	②	③	④	⑤	⑥
1	4.46	1.12	4.9952			
2	12.00	4.30	51.6000			
3	12.20	9.13	111.3860			
4	12.20	3.73	45.5060			
5	10.37	3.00	31.1100			
6	7.60	1.74	13.2240			
7	7.09	0.89	6.3101			
合計			264.1313			
延べ			132.06565			m

地番	④	464番7	延べ	面積	係数	積算
符号	①	②	③	④	⑤	⑥
1	7.12	1.15	8.1860			
2	10.66	4.52	48.1832			
3	15.89	8.02	127.4378			
4	11.96	7.00	83.7200			
5	10.05	0.90	9.0540			
合計			276.5830			
延べ			138.29150			m

地番	④	464番8	延べ	面積	係数	積算
符号	①	②	③	④	⑤	⑥
1	17.17	7.66	131.5222			
2	17.17	6.93	143.0261			
合計			274.5483			
延べ			137.27415			m



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	金属板	②	印
②	コンクリート杭	③	金属杭		
③	プラスチック杭	④	金属プレート		
④					
⑤					
⑥					
⑦					
⑧					
⑨					
⑩					
⑪					
⑫					
⑬					
⑭					
⑮					
⑯					
⑰					
⑱					
⑲					
⑳					
㉑					
㉒					
㉓					
㉔					
㉕					
㉖					
㉗					
㉘					
㉙					
㉚					
㉛					
㉜					
㉝					
㉞					
㉟					
㊱					
㊲					
㊳					
㊴					
㊵					
㊶					
㊷					
㊸					
㊹					
㊺					
㊻					
㊼					
㊽					
㊾					
㊿					
作製者	土地家屋調査士				
申請人	[Redacted]				
縮尺	1/1				

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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。
(さいたま地方支務局春日部出張所管理)
令和7年12月2日 東京支務局

(9 枚目)

1366087

地積測量図

地番 454番1, 454番4, 454番5

土地の所在 春日部市大字増富字鍛冶田耕地

道路 455-4

454-2

道路

求積表

地番	④ 454-4	⑤ 454-5	合 計	面積	㎡
①	17.88	8.47	26.35	151.4435	
②	17.88	8.33	26.21	148.9404	
合 計				300.3840	
合 計				150.1920	
合 計				150.19	

地番	④ 454-4	⑤ 454-5	合 計	面積	㎡
①	6.40	3.12	9.52	19.9680	
②	6.40	3.12	9.52	19.9680	
合 計				39.9360	
合 計				19.9680	
合 計				19.96	

地番	④ 454-4	⑤ 454-5	合 計	面積	㎡
公 積	742.89320	170.15000	913.04320	572.73320	
地 積				572	

凡 例	① 石 杭	② コンクリート杭	③ プラスチック杭	④ 境界線の種類	⑤ 境界線の種類	⑥ 境界線の種類	⑦ 境界線の種類
例							

作製者 土地家屋調査士 6年 3月 18日 作製

(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

(10 枚目)

登記年月日：平成17年6月10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。
(さいたま地方支務局春日部出張所管轄)
令和7年12月2日 東京地裁

(1/1 枚目)

登記簿

2432927

各階平面図

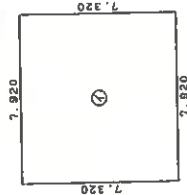
建物図面

家屋番号 464番4

建物の所在 春日部市大字増富字観白田林地464番地4

春日部市

1階2階(各階同型)

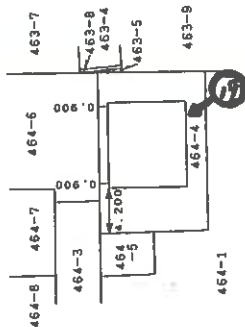


床面積

① 7.920 x 7.320 = 57.9744

床面積 57.97 m²

A3判をA4判に縮小



作製者

士地調査士
家

縮尺 1/250

令和7年6月24日作製

申請人



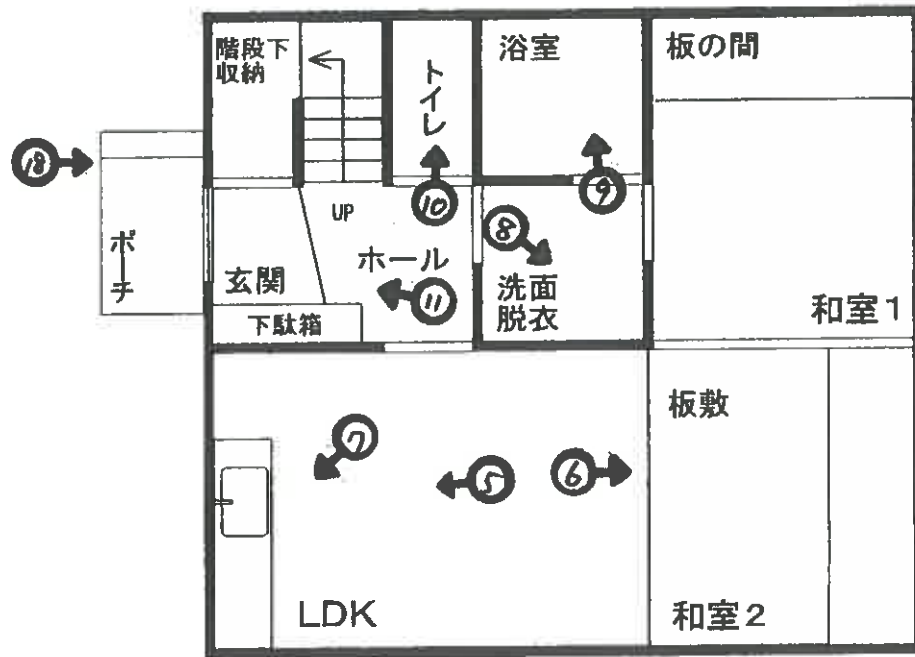
縮尺 1/500

地図整理番号：M94734

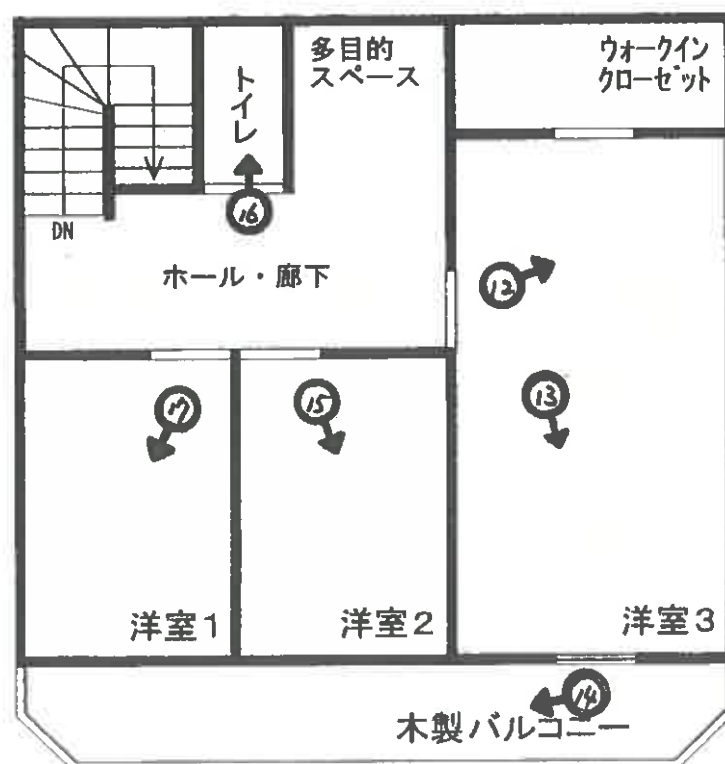
建物見取図

令和 7 年(ケ) 第 140 号

1階 平面図



2階 平面図





目的建物

①



物件3付近

②



③



物件2付近

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(15 枚目)



⑩



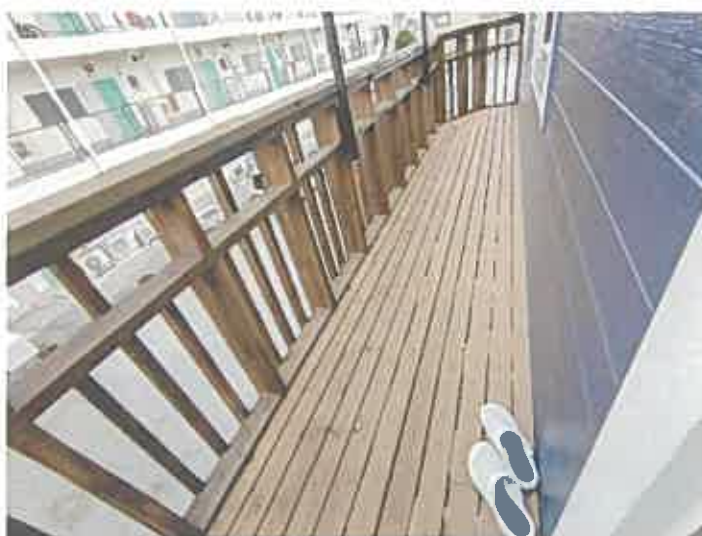
⑪



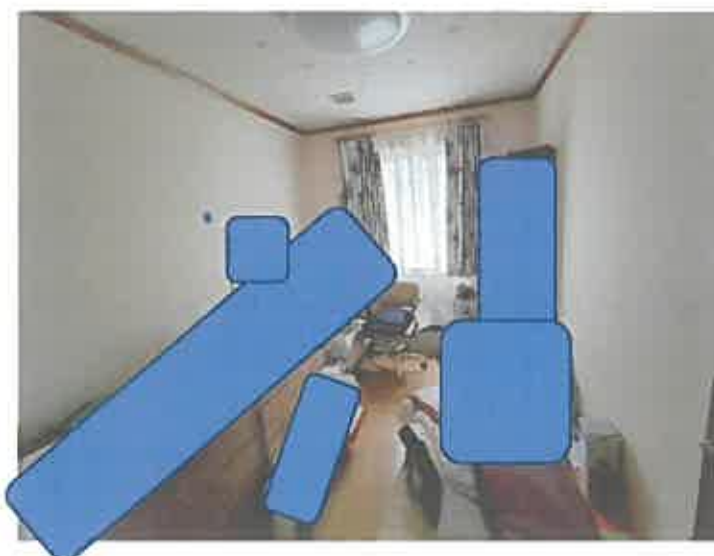
⑫



⑬



⑭



⑮

(17 枚目)



①⑥



①⑦



玄関ポーチの傷み

①⑧

(18 枚目)



19

(19 枚目)

令和 7年(ケ) 第 140 号
令和 8年 3月 19日 現地調査
令和 8年 4月 20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 春日部市増富字鍛冶田耕地
地 番 464番4
地 目 宅地
地 積 150.19平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市増富字鍛冶田耕地
地 番 464番3
地 目 雑種地
地 積 154平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 春日部市増富字鍛冶田耕地
地 番 464番5
地 目 雑種地
地 積 19平方メートル

共有者 A 持分8分の1

4 所 在 春日部市増富字鍛冶田耕地464番地4
家屋 番号 464番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.97平方メートル
2階 57.97平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金 14,734,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,230,000円
物件2 (土地)	金 30,000円
物件3 (土地)	金 4,000円
物件4 (建物)	金 11,470,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地目積者 地共有者	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番 地目積者 地共有者	同上	公衆用道路(共用私道)
3	所在地番 地目積者 地共有者	同上	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 共 有 者	同上	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
物件 番号	特 記 事 項		
2	近隣住民(土地建物所有・占有者)による持分形態の共用私道		
3	同上 (同上)による持分形態の車両転回用スペース		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	物件は、東武野田線「豊春」駅の南東方約1.1km※、又は、同伊勢崎線「春日部」駅の南西方約3km※に位置する。 (※道路距離以下同じ) バス停「豊春第24公園(春日部駅西口行き)」まで約250m	
付 近 の 状 況	一般住宅が多い中に共同住宅等も見られる住宅地域 接近条件として、市立立野小学校まで約920m、市立大增中学校まで約1.1km	
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 但し、建築基準法第22・23条区域 ①春日部市景観条例 ②居住誘導区域内
画 地 条 件	地 積	物件1～3は大手ハウスメーカー・スウェーデンハウス㈱による戸建分譲地域(全6区画及び開発道路・車両転回用スペース)内で、エリア全体が都市計画法29条の開発許可を得ている。また、全区画が明示された法務局備付けの測量図(三斜法による面積計算)が取得可能である。 ① 150.19㎡ (物件1：有効宅地) 物件1の間口奥行(各辺長)の現況概測値は、法務局備付けの測量図数値と概ね一致し、取得可能な物件4(建物)の建築計画概要書に記載された敷地面積(物件1は150.36㎡)も登記数量とほぼ一致(整数値部分)している。 境界は、私道(物件2)及び車両転回スペース(物件3)接面部分を除き、周囲をブロック積メッシュフェンス(北東側のみ境界中心で、それ以外の3面は敷地内に設置)で囲われ明確である。 境界標は、上記測量図に記載された隣地と接する全角7箇所のうち、北西側中央の車両転回スペース(物件3)接面部分を除く6箇所(コンクリート杭又は金属プレート)で視認可。 目視不可の1ヶ所もブロック積メッシュフェンスとの交差点と思われる(測量図にはプラスチック杭の記載あり)。 以上より、本件土地の測量図は三斜法(現行の座標法よりやや精度が劣る)による求積であるが、開発行為許可エリア(H16.8.9完了検査済)であるため、実測値との誤差は微小と思われる。 ② 154㎡ (物件2：公衆用道路)※測量図地積は154.49㎡ ③ 19㎡ (物件3：雑種地)※測量図地積は19.96㎡ 物件2について、隣地との境界線には雨水用の側溝が設置されており区画は明確である。また、各分譲画地及び北西側の市道(No.4-257、幅員約6m)と交接する全13箇所にて境界標(コンクリート杭又は金属プレート・鉄)が視認可能であり、当該私道(開発道路)の幅員・延長距離等の現況概測はほぼ測量図数値と一致した。 物件3の境界標は、全角4箇所のうち物件1の北西側中央で接する交点を除く3箇所(コンクリート杭)で目視確認可。視認不可の1ヶ所は前記物件1の記載に同じ。

画 地 条 件	形 状 地 勢 そ の 他	① ほぼ長方形 ② 不整形(带状画地で市道接面部分に隅切りあり) ③ 長方形 本件土地の周辺地域は概ね平坦であるが、開発エリアは全体的に土盛りされているため、北西方の市道接面付近は緩やかな下り傾斜となっている。 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、本件対象地を含む開発エリアでは道路冠水箇所等(H16.10～R5.6)に含まれていないが、北西側の市道付近で履歴(H25.10の台風)あり。 ※債務者兼所有者の陳述は執行官の現況調査報告書記載のとおり。 また、一帯は利根川・荒川の浸水想定区域である。 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		① 物件1・3は北東側で概測幅員約4.3m舗装私道※に接面する。 ※物件2の土地で建築基準法第42条4項3号の道路(幅員6m未満の開発道路) ② 物件2は、北西側で概測幅員約5.8～6m舗装市道※に接続する。 ※当該接面道路(市道No.4-257)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、本件土地の接面部分は整備済であり、当該条例に基づく道路後退は無いとの回答を得た。 (以上、詳細は春日部市建築課及び道路管理課で確認の事)。 物件1は、接面道路(上記①)より0～約0.2m高い。 物件2は、接続道路(上記②)より0～約0.4m高い。 物件3は、接面道路(上記①)とほぼ等高。
土地の利用状況等		物件1は、建物(物件4)の敷地、庭(庭木や園芸用品あり)、駐車スペース等 ※隣接地との状況等については、執行官の現況調査報告書のとおり。 なお、南東側一部は私有地(463番5、同番8)を介在して私道(位置指定道路)に接続するが、物件1からの出入口は設置されていない。 物件2は、公衆用道路(前記①の私道で共有持分形態) ※隣接地の概要は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 物件3は、共有持分形態の車両転回用スペース(未舗装の砂利敷) ※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 ガス配管：引込可※電化仕様のため利用なし 下水道：あり
特記事項		なし

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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 17 年 6 月 2 日 新築 経 過 年 数：約 21 年 経済的残存耐用年数：約 14 年※リフォーム施工を考慮
仕 様	構 造：木造 2階建 屋 根：ガルバリウム鋼板（不動産登記法上は合金メッキ鋼板）ぶき 外 壁：窯業系サイディング（推定）、その他 内 壁：クロス、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電化仕様、給排水等 その他：IHクッキングヒーター、ヒートポンプ給湯機、※床暖房はなし 24h換気システム（各部屋・トイレに設置）、温水洗浄便座（1F）、 浴室追炊き機能・暖房乾燥機等 ※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
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：優る 施 工：概ね良好（スウェーデンハウス株式会社 施工） ※建物完了検査記録なし
保守管理の状況	概ね良好 建物は築21年程度経過しているが、令和5年頃にリフォーム施工（概要は、執行官の現況調査報告書記載のとおり）したとの事で、外部・内部とも大きな損傷や汚れ等は見られず、室内でも雨漏り跡や床の撓み、傾斜等は確認されなかった。また、債務者兼所有者Aの陳述によれば、水回り等の不具合はないが、シロアリ被害は不明（建築時の駆除施工のみ）との事。 室内は家具や生活用品等で雑然としており、庭では雑草も見られるが、維持管理状態は概ね良好と見做される。
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	木質パネル工法によるスウェーデンハウス（輸入住宅）の特徴として、北欧風のデザイン、木製サッシ3層ガラス窓、高断熱・高気密・計画換気等が本件建物にも施工装備されているものと推定される。また、間取サイズも当該ハウスの基本モジュールである1,200mm単位（日本の一般的な910mm【尺貫法の3尺】より1.3倍広いインチモジュールで2F洋室3は間仕切り可能）が採用されているとみられ、空間にゆとりが感じられる。但し、外部の木製バルコニーは定期的な塗装メンテナンスが必要であると思われる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（宅地）

物件1の建付地価格、及び物件4の更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	共有持分 割合合計 カ	建付地・更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	77,500	0.90	150.19	0.98	1.00	-	10,270,000

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) -8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $80,600\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/100 = 77,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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) +4

◇ 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した。

イ 個 別 格 差 : 計 -10

(方位) ±0※考慮しない (規模形状) ±0 (接面間口) -3
 (幅員) -3 (行止まり私道) -4

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態(植栽や動産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・3（私道等：公衆用道路、車両転回用スペース）

物件2及び3は共用(持分所有形態)の道路敷等であるので、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	道路等 価値率 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合合計 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	77,500	0.03	154	1 / 8	40,000
3	77,500	0.03	19	1 / 8	6,000

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) -8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $80,600\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/100 = 77,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 標準画地価格の算定過程は上記①に同じ

イ 道路等価値率 : 物件2・3の土地価値率を3%と査定

③ 物件4(建物)

目的建物の再調達原価を、ここ数年高騰する建物建築費(大手住宅メーカーの坪単価も勘案)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
4	257,000	115.94	0.36	10,730,000

ウ 現 価 率

経過年数21年、経済的残存耐用年数14年、観察減価率10%(リフォーム施工、維持管理の状態、メンテナンスの必要性等ほか、若干の個別性も含む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) $14 / (21 + 14) \times (1 - 0.1)$

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4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戸建住宅(若干の個別性を含む輸入住宅)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	10,270,000	0.55	法定地上権	5,650,000

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	10,270,000	-5,650,000		1.0	0.7	3,230,000
2	40,000			1.0	0.7	30,000
3	6,000			1.0	0.7	4,000
4	10,730,000	+5,650,000	1.0	1.0	0.7	11,470,000
一括価格(合計)						14,734,000

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。

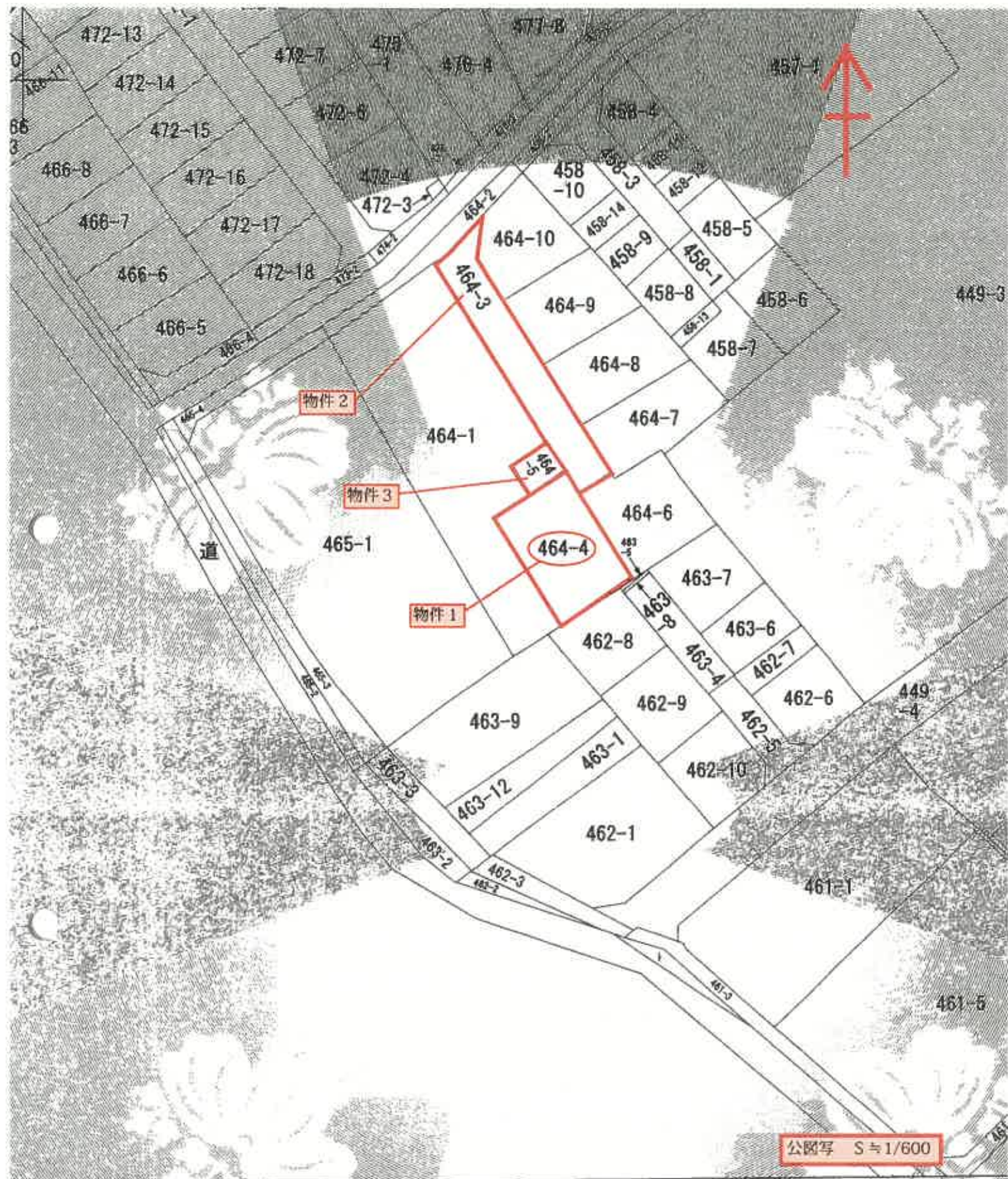
第6 参考価格資料

地 価 調 査 : 春日部(県) —8
所 在 : 春日部市増富字鍛冶田耕地524番8
価 格 : 80,600円/㎡
位 置 : 東武野田線「豊春」駅約1.1km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 109㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西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 : 一般住宅が多くアパートも見られる住宅地域

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 建築計画概要書写(第二面、配置図)
- 7 仮名一覧表

以 上



この図面は、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た図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

在 春日部市増富字鍛冶田耕地

地 番 464番4

1366087

區 華 屬 經 典

2003.01.21, 7:34 AM

新嘉坡英屬林園律廿八號門牌

4574-23 454-23 453

10

日期	数量	单价	金额
17.08	17.08	151.4436	
17.08	17.08	149.9484	
		300.3920	
合计		150.1920	
		150.19	

物件1

總計	464.5				
①	6.40	3.72	19.9680		
②	5.40	3.72	19.9680		
		合計	39.9360		
		合計	19.9680		
		合計	19.96		

物件3

庫 房	464-1	到 庫
公 司	生 產 部	572.7329
742.8438	570.1500	675

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。

[illegible]

解讀

中國地圖出版社

2004-03-25 星期三

[illegible]

10

1000

1/全西0

地圖整理番号: M94733

登記年月日：平成16年3月17日

1386088

これは図面に記載されている記載事項（記載事項）
（さいたま市）で記載されたもの（さいたま市）
令和7年12月2日 東京地方法院

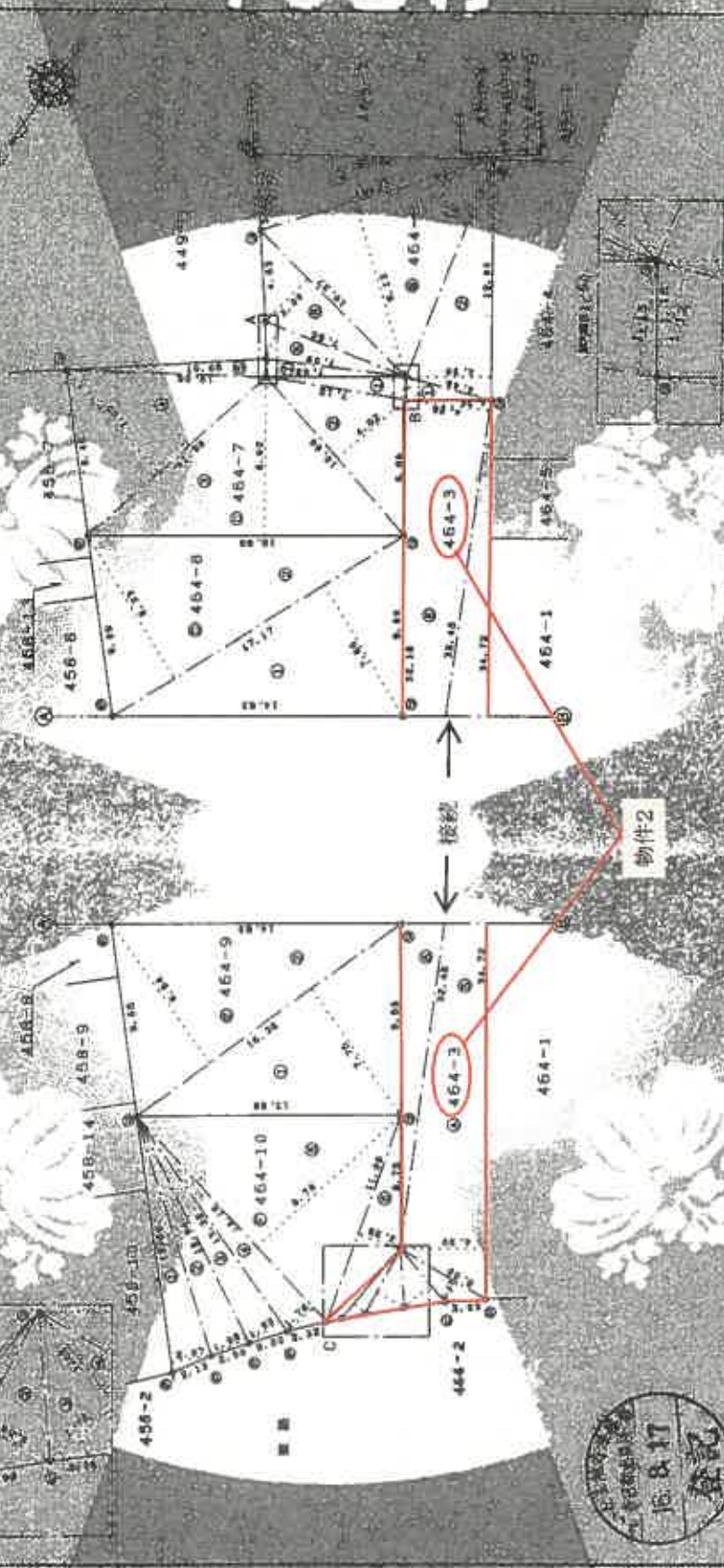
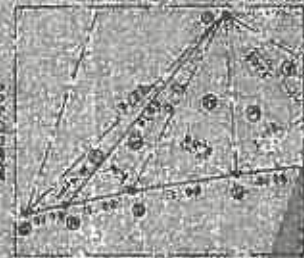
（さいたま市）

地積測量図

地積測量図

土地の所在：さいたま市大宮区大宮

新大宮駅



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。

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。

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

（さいたま市）

地図管理番号：M04736

（さいたま市）

1366059

これは図面に記載されている図面を複製したもので、
(さいたま市)法務局春日部出張所
令和7年12月2日 東京法務局

地積測量図

454番地
春日部市工業団地第1期分譲地

土地の所在 春日部市工業団地第1期分譲地

春日部市

地積	454番地	面積	用途
①	13.16	17.75	126.7900
②	12.70	11.54	139.1248
③	12.70	11.54	255.8884
④	12.70	11.54	151.25320
⑤	12.70	11.54	133.25

地積	454番地	面積	用途
①	12.70	11.54	27.0342
②	12.70	11.54	25.4232
③	12.70	11.54	25.3080
④	12.70	11.54	25.1870
⑤	12.70	11.54	138.3870
⑥	12.70	11.54	24.9956
⑦	12.70	11.54	2.1924
⑧	12.70	11.54	268.5274
⑨	12.70	11.54	134.26370
⑩	12.70	11.54	134.26

物件2

地積	454番地	面積	用途
①	12.70	11.54	1.4900
②	12.70	11.54	5.2000
③	12.70	11.54	5.2125
④	12.70	11.54	5.2125
⑤	12.70	11.54	150.2300
⑥	12.70	11.54	155.2370
⑦	12.70	11.54	155.9700
⑧	12.70	11.54	151.25320
⑨	12.70	11.54	134.26

地積	454番地	面積	用途
①	12.70	11.54	4.9962
②	12.70	11.54	51.6000
③	12.70	11.54	111.3860
④	12.70	11.54	45.5060
⑤	12.70	11.54	31.1100
⑥	12.70	11.54	13.2240
⑦	12.70	11.54	6.3101
⑧	12.70	11.54	264.1313
⑨	12.70	11.54	132.06565
⑩	12.70	11.54	132.06

地積	454番地	面積	用途
①	12.70	11.54	8.1890
②	12.70	11.54	48.1812
③	12.70	11.54	127.4378
④	12.70	11.54	83.7208
⑤	12.70	11.54	9.0510
⑥	12.70	11.54	276.5830
⑦	12.70	11.54	132.06565
⑧	12.70	11.54	132.06

地積	454番地	面積	用途
①	12.70	11.54	131.3320
②	12.70	11.54	131.3320
③	12.70	11.54	131.3320
④	12.70	11.54	131.3320
⑤	12.70	11.54	131.3320
⑥	12.70	11.54	131.3320
⑦	12.70	11.54	131.3320
⑧	12.70	11.54	131.3320
⑨	12.70	11.54	131.3320
⑩	12.70	11.54	131.3320

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。

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。

縮尺 1/1000

作成者 土地整理部

(埼玉県)法務局春日部出張所



登記年月日：平成19年8月14日

（これは図面に記載されている内容の正確性を保証するものではありません。）
（さいたま地方建設局平日提出書類受領印）
令和7年12月2日 さいたま市建設局

2432927

各階平面図

建物番号 454-7

建物図面

建物の所在 さいたま市大宮区大宮4丁目4番地4

添付都市

物件 4

1階2階（80㎡）



床面積

① 7.320 x 7.320 = 53.5744

延床面積 53.57 ㎡



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

作成日

申請人

面積

500

地図登録番号：K24734

建物見取図

令和 7 年(ケ) 第 140 号

1階 平面図



2階 平面図



建築計画概要書（第一面）

建築主等の概要

【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】

「建築士法」第33条の2の規定
によるものであります。

登録番号：000000000000000000

【2. 代理者】

【イ. 資格】

【ロ. 氏名】

【ハ. 建築士事務所名】

スウェーデンハウス（株）さいたま支店 一級建築士事務所

【ニ. 郵便番号】

【ホ. 所在地】

【ヘ. 電話番号】

【3. 設計者】

【イ. 資格】

【ロ. 氏名】

【ハ. 建築士事務所名】

スウェーデンハウス（株）さいたま支店 一級建築士事務所

【ニ. 郵便番号】

【ホ. 所在地】

【ヘ. 電話番号】

【4. 建築設備に関し意見を聴いた者】

【イ. 氏名】

【ロ. 勤務先】

【ハ. 郵便番号】

【ニ. 所在地】

【ホ. 電話番号】

【5. 工事監理者】

【イ. 資格】

【ロ. 氏名】

【ハ. 建築士事務所名】（一級）建築士事務所（埼玉県）知事登録第6633号

スウェーデンハウス（株）さいたま支店 一級建築設計事務所

【ニ. 郵便番号】

【ホ. 所在地】

【ヘ. 電話番号】

【6. 工事施工者】

【イ. 氏名】

【ロ. 営業所名】

スウェーデンハウス（株）さいたま支店

【ハ. 郵便番号】

【ニ. 所在地】

【ホ. 電話番号】

【7. 備考】

【建築物の名称又は工事名】

【名称のフリガナ】

ディンチカウジ

【名称】

邸新築工事



建築計画概要書 (第二面)

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】 埼玉県春日部市大字増富字鍛冶田耕地464番4

【2. 住居表示】

【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】

■都市計画区域内 (■市街化区域 □市街化調整区域 □区域区分非設定)
□準都市計画区域内 □都市計画区域及び準都市計画区域外

【4. 防火地域】 □防火地域 □準防火地域 ■指定なし

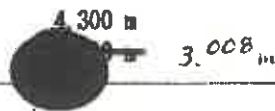
【※5. その他の区域、地域、地区、街区】

■法第22条区域 □法第52条第7項適用区域

【6. 道路】

【イ. 幅員】

【ロ. 敷地と接している部分の長さ】



【7. 敷地面積】

【イ. 敷地面積】 (1) (150.36) () () () m²

(2) () () () () m²

【ロ. 用途地域等】 (一種中高専) () () ()

【ハ. 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】

(172.00) () () () %

【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建ぺい率】

(60.00) () () () %

【ホ. 敷地面積の合計】 (1) 150.36 m²

(2) m²

【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】 %

【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】 %

【チ. 備考】 4.3×0.4×100=172%

【8. 主要用途】 (区分 08010) 一戸建ての住宅

【9. 工事種別】 ■新築 □増築 □改築 □移転 □用途変更 □大規模の修繕 □大規模の模様替

【10. 建築面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築面積】 (57.97) () (57.97) m²

【ロ. 建ぺい率】 38.56 %

【11. 延べ面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築物全体】 (115.94) () (115.94) m²

【ロ. 地階の住宅の部分】 () () () m²

【ハ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】 () () () m²

【ニ. 自動車車庫等の部分】 () () () m²

【ホ. 住宅の部分】 (115.94) () (115.94) m²

【ヘ. 延べ面積】 115.94 m²

【ト. 容積率】 77.11 %

【12. 建築物の数】

【イ. 申請に係る建築物の数】 1

【ロ. 同一敷地内の他の建築物の数】

【13. 建築物の高さ等】 (申請に係る建築物)(他の建築物))
【イ. 最高の高さ】 (7.541) () m
【ロ. 階数】 地上 (2) ()
地下 () ()
【ハ. 構造】 木造 木質パネル工法
【ニ. 建築基準法第56条第7項の規定による特例の適用の有無】 ☐有 ☒無
【ホ. 適用があるときは、特例の区分】
☐道路高さ制限不適用 ☐隣地高さ制限不適用 ☐北側高さ制限不適用

【14. 許可・認定等】 開発行為許可 第16-0013-0号 平成16年5月27日 第16-0032号 平成16年8月9日

【15. 工事着手予定年月日】 平成 17年 2月 17日

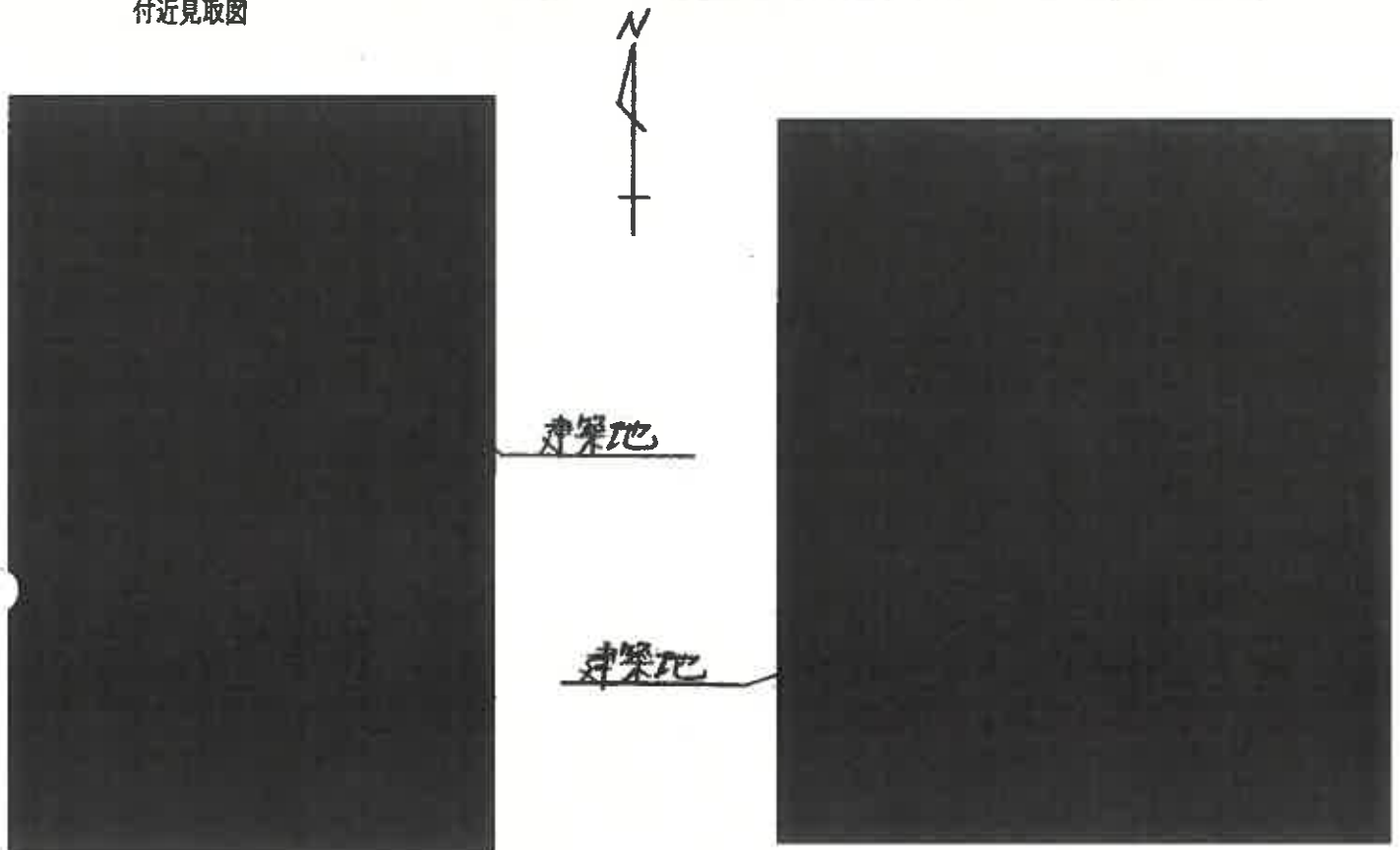
【16. 工事完了予定年月日】 平成 17年 6月 17日

【17. 指定特定工程工事終了予定年月日】 (特定工程)
(第 回) 平成 年 月 日

【18. その他必要な事項】

【19. 備考】

付近見取図



配置図

