

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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 春日部市水角字九尺 |
| | 地 番 | 6 9 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 6 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市水角字九尺 6 9 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 9 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3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, 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】

1階のLDK及び和室をAが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

2階の洋室3をBが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

上記以外を本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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



11

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 | 春日部市水角字九尺 |
| | 地 番 | 692番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市水角字九尺692番地4 |
| | 家屋 番号 | 692番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 40.57平方メートル |



令和7年(ケ)第132号
令和8年1月15日受理
令和8年2月25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 | 春日部市水角字九尺 |
| | 地 番 | 6 9 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 6 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市水角字九尺 6 9 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 9 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル |



(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	■土地所有者 □その他の者() 上記の者が物件 1 土地上下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	■建物所有者 ■その他の者 A, B 上記の者らが目的建物を 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 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	■1階のLDKと和室 □	
占有者	■A □	
占有状況	□敷地（物件1） □駐車場（物件） ■居宅（物件2） □専用庭（物件） □宅地 □店舗 □倉庫 □自動車等のヤード	
■関係人（■債務者兼所有者）の陳述／□提示文書（ ）の要旨		
占有権原	□貸借権 ■使用借権 □不明 □所有権	
占有開始時期	令和3年5月ころ	
最初の契約等	契約日	令和3年5月ころ □不明
	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
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
契約等当事者	貸主	■債務者兼所有者 □その他の者（ ）
	借主	■A □その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（□不明 □毎月 日限り 月分支払） □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	目的建物における水道・ガスなどのライフラインはA名義で契約されている。	
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

(3-1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	■2階の洋室3 □	
占有者	■B □	
占有状況	□敷地（物件1） □駐車場（物件） ■居宅（物件2） □専用庭（物件） □宅地 □店舗 □倉庫 □自動車等のヤード	
■関係人（■債務者兼所有者）の陳述／□提示文書（ ）の要旨		
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □不明 □所有権	
占有開始時期	令和3年5月ころ	
最初の契約等	契約日	令和3年5月ころ □不明
	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
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
契約等当事者	貸主	■債務者兼所有者 □その他の者（ ）
	借主	■B □その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（□不明 □毎月 日限り 月分支払） □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

(3-2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、南東側道路への出入口部分を除いた3方向はブロック積・スチール塀により区分されており、おおむね明瞭であり、外周・形状ともおおむね地積測量図のとおりであるが、正確には専門家による測量を要する。
- 2 債務者兼所有者によれば境界等について近隣とのトラブルはないとのことである。
- 3 債務者兼所有者によれば、台風などの大雨時にも冠水被害などはなかったとのことである。
- 4 本件土地は公簿上の「水」を介し公簿上「道」に接道している。これらはアスファルト舗装され一体利用されており、評価人によれば、「水」部分の水路について旧庄和町から使用許可を得ているとのことである（ただし更新手続の有無は不明）。
- 5 接面市道が4m未満であるため、再建築時に市の条例により道路中心から2m＋水路幅1.09mのセットバックが義務付けられている。そのため約0.91mの敷地後退が必要となる見込みである。

■物件2 関係

- 1 債務者兼所有者の入居時に外部・内部とも一部リフォームされたと思われる（外壁・基礎のクリーニングや1階のエアコンやトイレの交換等）が、目的建物の維持管理は劣悪であり各所に傷みや汚れがみられた。
- 2 目地のひび割れの他に北西側の壁の黒いシミ（写真③）が顕著である。
- 3 屋根の劣化が目視できるほどであり、他に南東側雨樋の傷み（写真⑭）、テラスの柱の傷み（写真⑮）、バルコニー底の損壊（写真⑬）などが存在した。
- 4 1階階段の壁と2階洋室3ドア付近の壁に亀裂がみられた。
- 5 債務者兼所有者によれば、雨漏りや水回りなどの不具合はないとのことである。

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
■債務者兼所有者	1 目的建物には私と A, B が居住しています。 2 境界等について近隣とのトラブルはありません。 3 建物に雨漏りや水回りなどの不具合はないと思います。 4 台風などの大雨時にも冠水被害などはありません。 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、各階平面図（建物図面）、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。

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

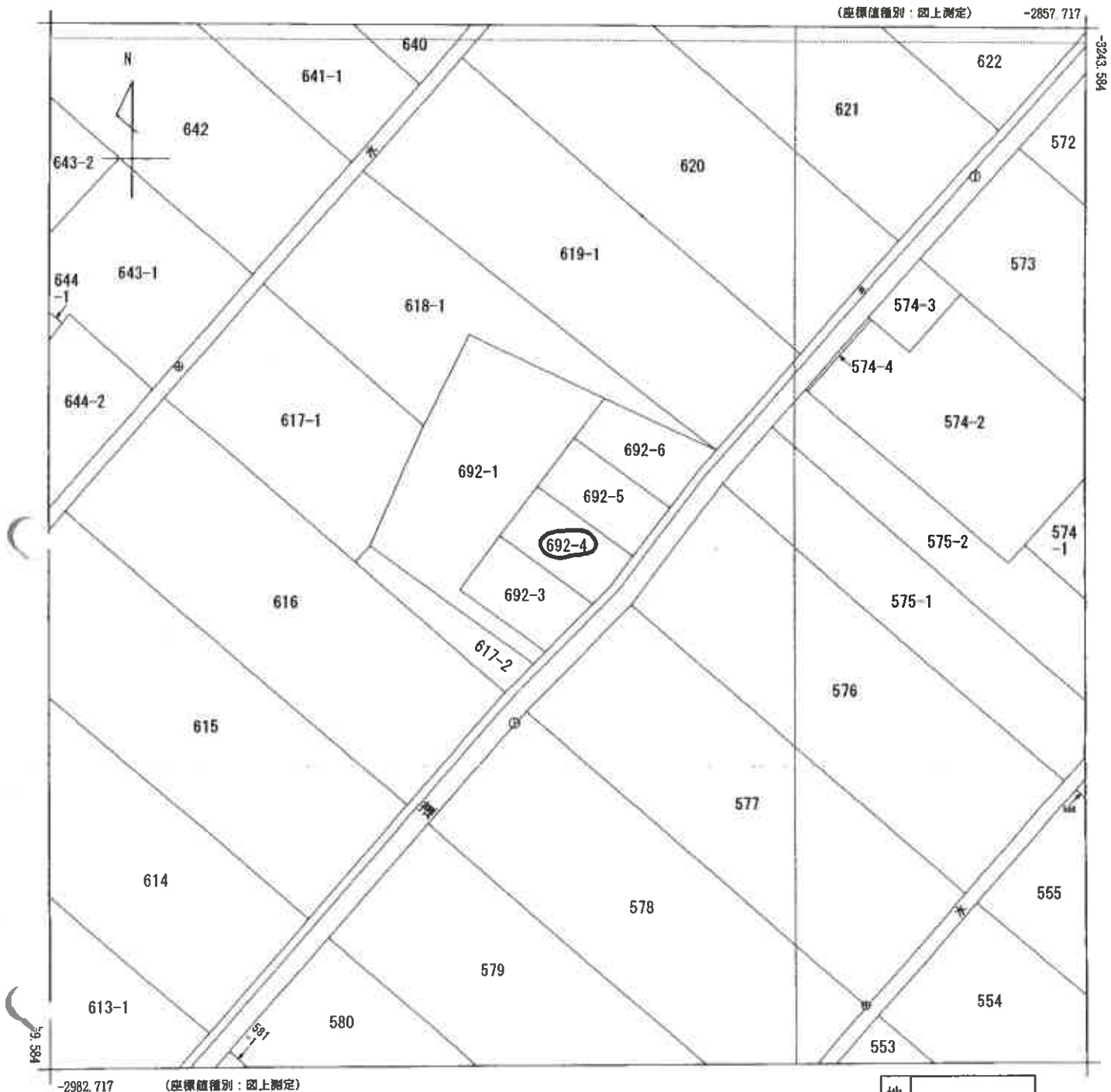
(6枚目)

(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8年1月20日(火) 11:00-11:20	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 占有者 A より聴取 債務者兼所有者に現況調査依頼文書を差置き
令和8年2月4日(水) 10:05-10:55	物件所在地	物件調査, 写真撮影 (評価人同行) 債務者兼所有者より聴取
(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, 立会人を立ち合わせ, 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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	水角
--------	----

A3判をA4判に縮小

請求部分	所在地	春日部市水角字九尺					地番	692番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面			種類	地籍図
作成年月日	昭和59年2月				備付年月日(原図)	昭和60年10月15日			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11月11日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M59960

登記官



(1/1)

(8 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した一面である。
(さいたま地方検察庁春日部出張所管轄)

令和7年11月11日 東京法務局立川出張所

2015년 12월 15일

(9 枚目)

地区整理番号: M59961

3140487

地積測量図

692-3, -4
692-5, -6

土地の所在

部市

清和地方法務局

102.18

处理

A3判をA4判に縮小

区想表

地番		① 692-3			
符号	坪	坪	坪	坪	坪
1	16.116	6.283		101.256828	
2	16.116	7.037		113.408232	
				214.665120	
			合計	107.3325600	
			合計面積	107.33	坪

地番 符号	座边	高さ	器口種
I	14.91	4.165	62-229265
□	14.91	7.202	107-605082
A	14.64	3.013	44-113333
		合計	213-947680
	合計	器口種	106-9738400 ²
		座端	106.97 ^m

試驗項目	試驗方法	試驗結果	試驗日期
1	16.132	6.628	105-922896
a	16.132	6.628	105-922896
			213-845792
			105-9228960
			106-92

地盤 符号	NO.	692-6	高さ	保層積
イ		14.607	2.693	39.675251
イ		15.647	5.485	85.623795
ハ		15.647	5.816	91.002352
			合計	216.701998
			台 計	108.3509990
			保層積	108.35

記号	源泉の種別	記号	源泉の種別	記号	源泉の種別
凡	石 林	⑦	プラスチック杭		
③	コシクリート杭	⑧	金属杭		
⑤	金属板	④			

作製者 若

(平成10年1月8日作製)

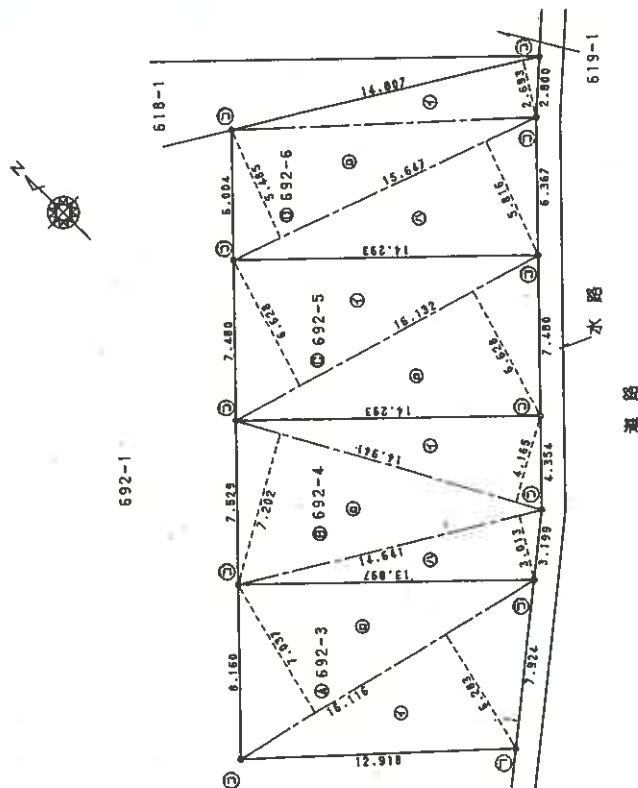
(平成10年1月8日作製)

編輯部

人請串

縮尺

I 250



登記年月日：平成10年7月24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。
(さいたま市地方自治局春日部出張所管轄)
令和7年11月11日 東京法務局立川出張所

登記官

(10枚目)

地図整理番号：MS9962

2337037

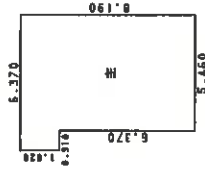
各階平面図

家屋番号 692番4

建築物各階平面図 H10.7.24

建築物の所在 北葛飾郡庄和田大字水角字九尺692番地4 春日部市

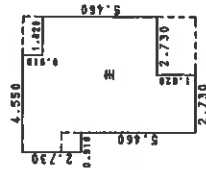
1階



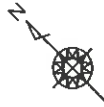
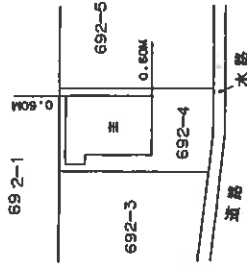
求積表

A3判をA4判に縮小

2階



求積表



作製者

縮尺 1/250

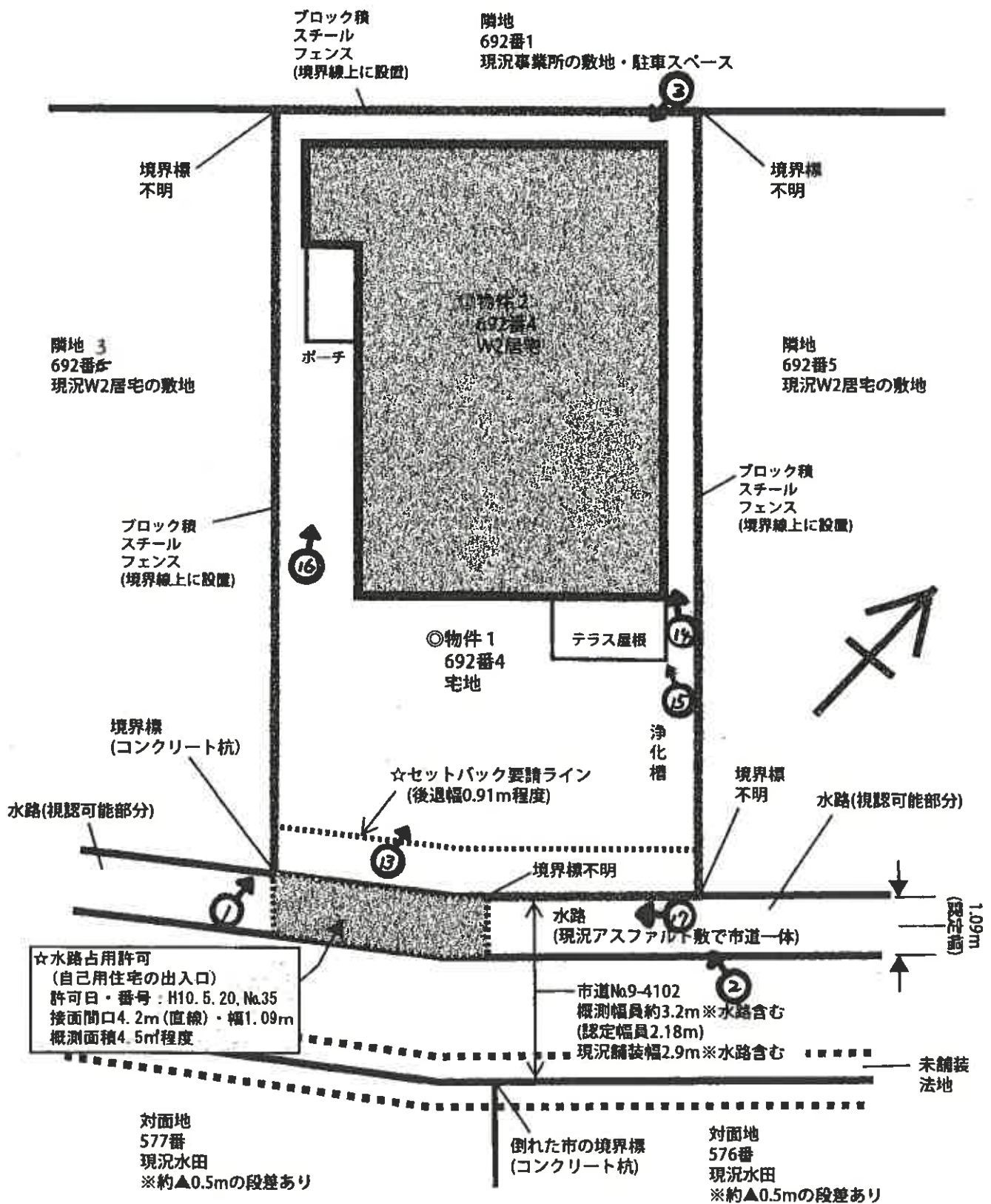
申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品紙)

土地建物位置関係図

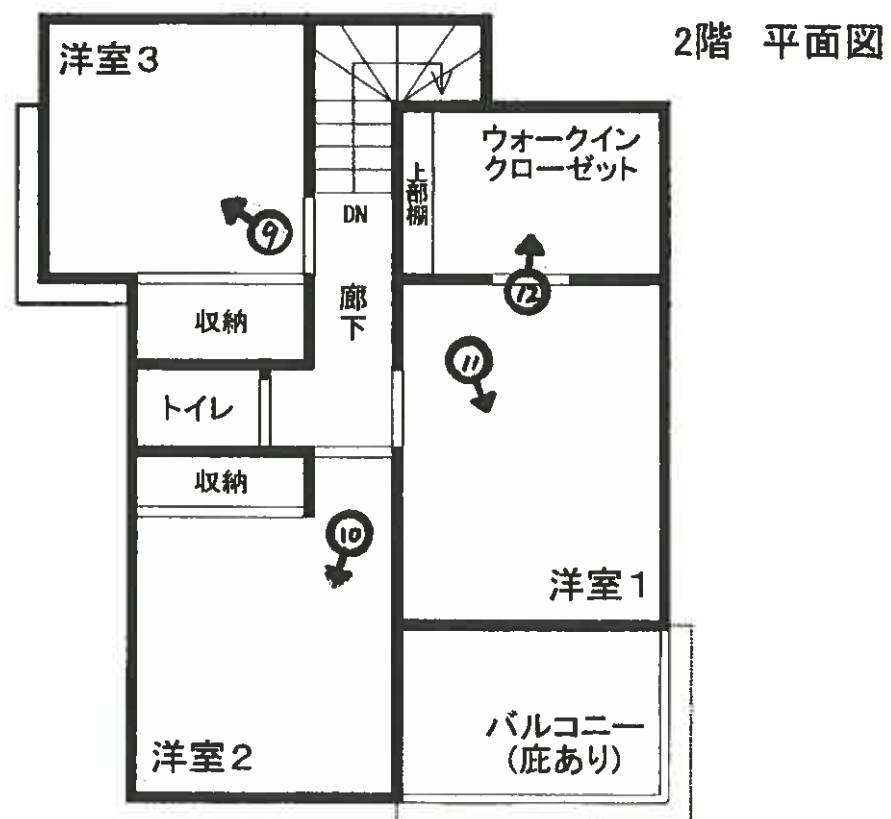
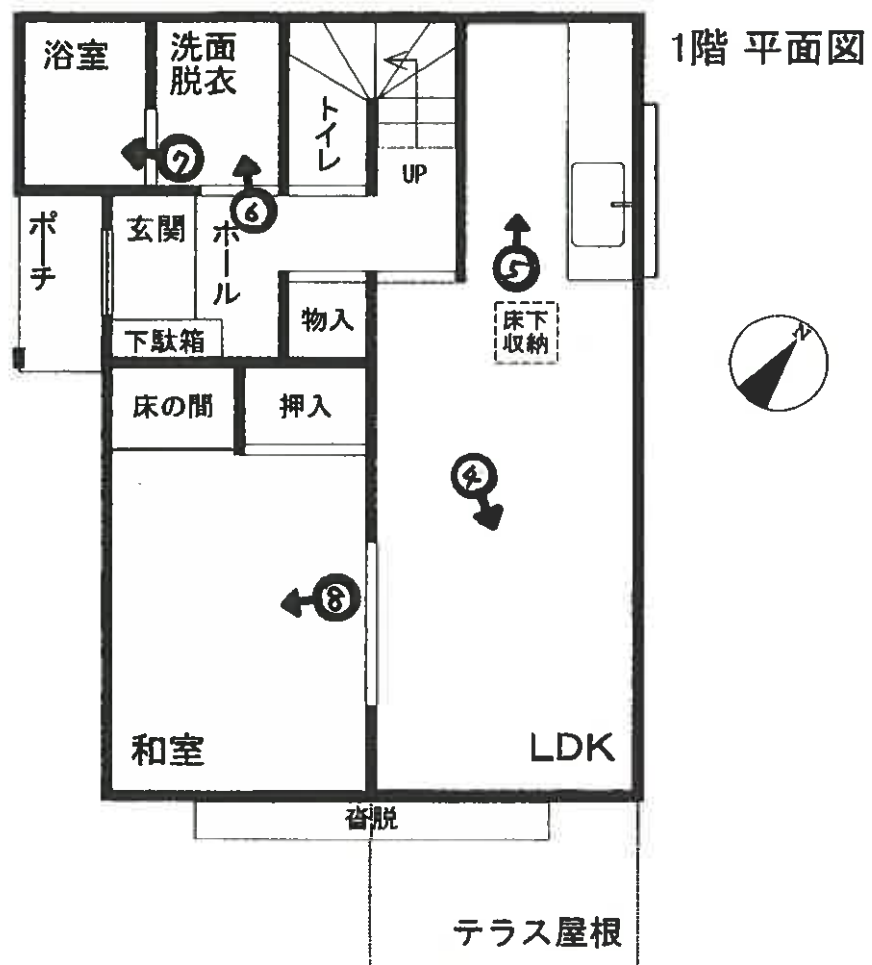
令和7年(ケ)第132号



本図面は、春日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 132 号





目的建物

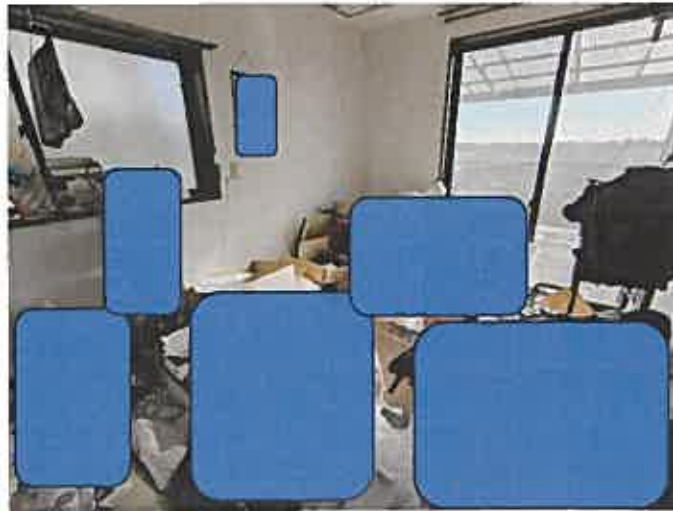
①



②



③



④



⑤

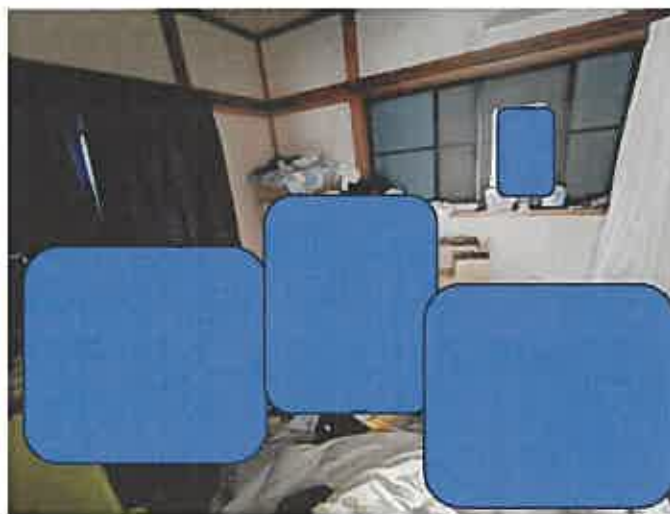


⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



⑨

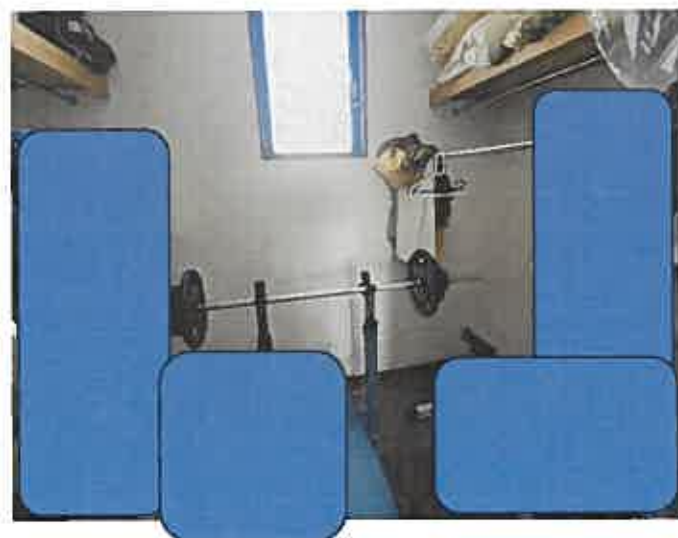
(15 枚目)



⑩



⑪



⑫

(16 枚目)



バルコニー底の
損壊

⑬



雨樋の損壊

⑭



テラス支柱の損壊

⑮

(17 枚目)



①⑥



水路占用許可部分付近

セットバック要請ライン
付近

①⑦

令和 7年（ケ）第 132 号
令和 8年 2月 4日 現地調査
令和 8年 3月 17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 | 春日部市水角字九尺 |
| | 地 番 | 6 9 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 6 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市水角字九尺 6 9 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 9 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル |

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 3,220,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 690,000円
物件 2 (建物)	金 2,530,000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。
従って、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き、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 番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家屋番 種 構 床 面 積	同上	
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	目的物件は、東武野田線「南桜井」駅の南西方約1.5km※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。	
付 近 の 状 況	近隣は、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、川辺小学校まで約1.4km、飯沼中学校まで約1.3km。	
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% 100% なし ①都市計画法34条11・12号区域(既存の集落)外 ②農業振興地域内・農用地区域内※物件1は除外手続不要 ③春日部市景観条例
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢	106.97 m ² ※ 物件1は、市街化調整区域内(既存の集落外)に所在し、物件2(建物)の建築に当たり「旧既存宅地制度」(現在当該制度は廃止)に基づく建築確認を得ていた土地で、法務局備付けの測量図が取得可能である。また、物件2(建物)は建築計画概要書が取得可能で、記載された敷地面積は公簿数量と一致している。画地の間口奥行等各辺長の概測値(レーザー距離計使用)は、ほぼ測量図(建築計画概要書の配置図に記載された数値も同じ)通りであった。 区画は、南東側道路への出入口部分(水路介在※後記参照)を除き、3方向をブロック積・スチールフェンス(いずれも隣地との境界上に設置され共有物と推定)で囲われほぼ明確である。 境界標は、当該測量図面の交差点5ヶ所のうち視認出来たのは南端角(コンクリート杭)のみであったが、他の地点も各々交差点に埋設されているものと思われる。 以上より、公簿地積と実測した場合の数量誤差は小さいと思われるが、当該測量図(三斜求積法)は作成日(H10.1.8)がやや古く現行の座標法に比べ精度が劣り境界標も再確認が推奨されることから、専門家による最新機器利用の確定測量が望まれる。
画 地 条 件	そ の 他	地盤はやや軟弱と推定される。 水害リスクについて 債務者兼所有者より、道路冠水の履歴は無いとの陳述あり。 春日部市の浸水実績マップによれば、対象地を含む近隣地域では平成16年～令和5年までの期間において、台風・豪雨等による浸水実績の履歴は無い(但し、南西方の国道4号バイパスや広域農道では道路冠水履歴あり)が、利根川・江戸川等主要6河川の浸水想定区域に含まれている。また、同市の地震ハザードマップでは液状化危険度がやや高い地域内である。 (道路冠水箇所、河川浸水深数値、液状化危険度等は市HP参照)

接面道路の状況	南東側で概測幅員約3.2mの舗装市道(№9-4102：建築基準法42条2項)に接面。 上記接面道路は、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(42条生活道路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)には該当しないが、春日部市道路建設課にて事前調査を行ったところ、市道との間に水路※が介在しているため、物件1上の建物再築等に当たっては「水路が付いた道路後退基準」が適用されるとの事で敷地にセットバック※を要する。 (詳細は春日部市建築指導課及び道路管理課で確認の事) ※水路占用・セットバック要請について 物件1は、上記市道接面に当たって官地(公図上「水」と記載された現況水路(接面箇所は暗渠で南東側市道※№9-4102と一体のアスファルト敷で、現時点では春日部市が管理し所有している)が介在するため、物件2の敷地利用においては、春日部市との合併(H17.10.1)以前に旧庄和町当時の許可権者より以下のとおり、使用占用許可あり。 ・杉戸土木事務所使用許可日・番号：H10.5.20 №35 ・接面部分の直線幅：4.2m・水路幅：1.09m (占用部分の面積記載なし、4.5㎡程度と推定) ・更新手続(通常は5年毎)の有無は不明。 ・上記については市に当該記録が無いため、物件2の建築計画概要書記載事項を抜粋 現況では、南東側市道と一体でアスファルト舗装され、水路の形態は不明(但し、両側隣地前面には側溝を含むエリアが視認可)。今後単独で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行う必要がある。加えて、接面市道が4m未満(原道幅2.18m)の建築基準法第42条2項道路であるため、市の条例より道路中心から2mプラス水路幅1.09mのセットバックが義務付けられ、0.91m程度の敷地後退(面積は7㎡弱)を要する。 物件1は、上記市道より0～約0.3m高い。
土地の利用状況等	物件2(建物)の敷地、庭、駐車スペース(小型車並列可)等。 建物等の越境は見られなかったが、接道(水路一体)面には枯れ草、玄関周辺にはゴミ袋や段ボールが多数見られた。また、南東端付近には浄化槽(保守・清掃・法定等すべての点検の有無は不明)が埋設されており、ブローワーが作動していた。 なお、倒れた境界標(市のコンクリート杭)が視認された市道対面付近は未舗装の法地で、南東側は水田(低地)とみられる農地が広がっている。 ※物件1の隣接地、その他の事項等は執行官の現況調査報告書及び附属資料：土地建物位置関係図参照。
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし(LPガス利用) 下水道：なし(現況合併浄化槽※利用で排水の放流先は道路のU字溝と推定) ※定期点検は不明(債務者兼所有者の陳述)
特記事項	開発行為許可・建築行為、農地転用許可等について - i 都市計画法29条1項に基づく開発行為許可記録はないが、物件1単独で旧宅地の確認を得ている。あり 面積：106.97㎡、目的：専用住宅 - ii 建物(物件2)の建築計画概要書も取得可能で建物延べ面積・用途、敷地面積等は、登記記載と完全一致 - iii 農地法に基づく転用許可は、画地が旧既存宅地で許可対象外であるため、記録無し(春日部市農業委員会にて聴取) 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、将来的に適合証明書の添付で、第三者による用途同一の再建築等も可能と思われる。但し、都市計画法の改正施行(H19.11)に伴い、今後は建築行為等の場合でも申請手続きや制限等が課せられるため、各担当窓口にて事前相談を要する。 (以上、春日部市開発指導課での聴取)

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 10 年 7 月 18 日 新築 経 過 年 数：約 27.5 年 経済的残存耐用年数：約 7.5 年※リフォーム施工を考慮
仕 様	構 造：木造 2階建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、給排水等 ※一般的な仕様で交換設備あり そ の 他：－ ※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（施工業者は斎藤建設有限会社） 建物完了検査なし
保守管理の状況	劣る 物件2は、築28年程度経過した建物で、現債務者兼所有者の購入時（令和2年5月頃）前後に外部・内部のリフォーム（外壁・基礎等のクリーニング程度）及び設備の一部交換（1Fエアコン・トイレ等）がされたものと推定される、その後の維持管理状態が悪く不具合・損傷等が各所で確認された。概要は執行官の現況調査報告書記載通り。追記として、外壁サイディングに釘浮き、基礎に一部亀裂あり。シロアリ被害は不明（駆除施工なし※同人陳述）。 室内は、生活用品・ゴミ類等が山積み状態で足の踏み場が殆ど無く、維持管理状態は不良。 ※1Fホール物入・和室押入、2F洋室2の収納は上記状態で内覧・視認不可。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書記載のとおり。 なお、建物の一部使用借権は減価不要。
特記事項	☆KDDI (au) 基地局（電波塔）の影響について 北西方に近接（直線距離約50m）してKDDI (au) の基地局が所在し、高さ30～40m程度の電波塔（鉄塔型）が立地しているため景観上の圧迫感（視覚上の影響）あり。但し、電磁波レベルは低いと推定されるため、電波障害や直接的な健康被害は無いと思われる。 なお、北西側隣地（692番1）には事業所（名称：水質環境管理、事業内容：浄化槽維持管理・排水管洗浄工事・貯水槽清掃工事）が所在するが、事務所及び駐車スペース利用のみと推定され危険物等の扱いは無いものと思われる。但し、車両の出入りが多いとの陳述（同人）あり。

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	17,800	1.04	106.97	0.90	1.00	1,780,000

※ 計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部 -10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,700\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/161 = 17,800\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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) ±0 ※規模大のため考慮しない

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通・接近、環境(規模格差、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) +4 (幅員系統) -4 (中間画地) ±0
 (規模) +20 (形状) ±0 (公私法上の規制) -16※

※測量・再築手続-7、
 公共物使用許可-2、
 セットバック-6
 電波基地局近接-1

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態(動産・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を、高騰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	191,000	86.94	0.17	2,820,000

ウ 現価率

経過年数27.5年、経済的残存耐用年数7.5年、観察減価率20%(老朽化や維持管理状態、不具合・損傷等の程度ほか、中古建物の市場性も考慮)として、以下の通り査定。

(計算式) $7.5 / (27.5 + 7.5) \times (1 - 0.2)$

2 評価額の判定

前記より求めた価格に、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老朽化が進み維持管理状態も不良であり、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	1,780,000	0.45	法定地上権	800,000

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	1,780,000	-800,000		1.0	0.7	690,000
2	2,820,000	+800,000	1.0	1.0	0.7	2,530,000
一括価格(合計)						3,220,000

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 一10

所 在 : 春日部市銚子口字葛塚397番2

価 格 : 28,700円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「一ノ割」駅約1,900m

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 368㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東6m市道

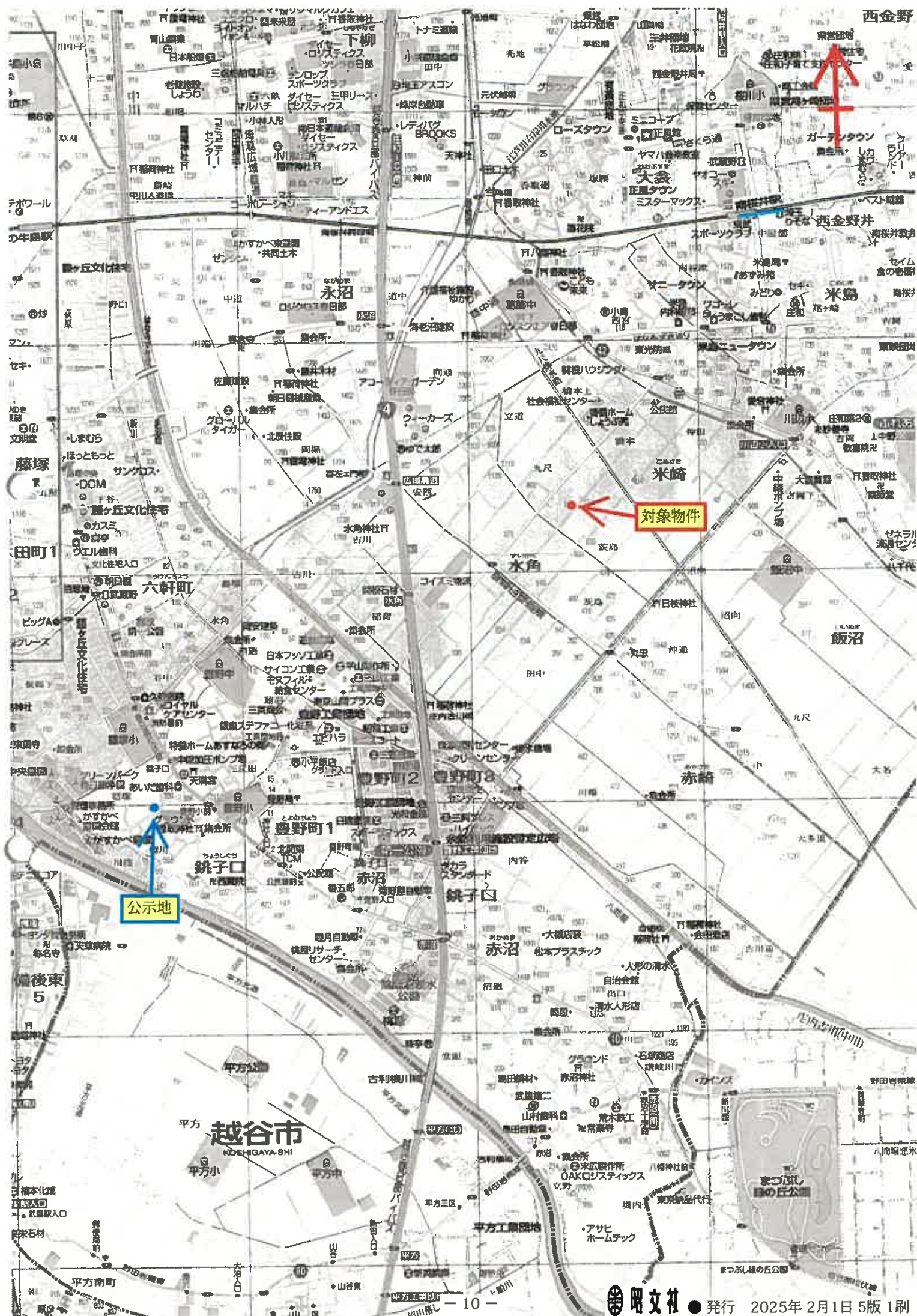
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅や一般住宅が散在する住宅地域

第7 附属資料

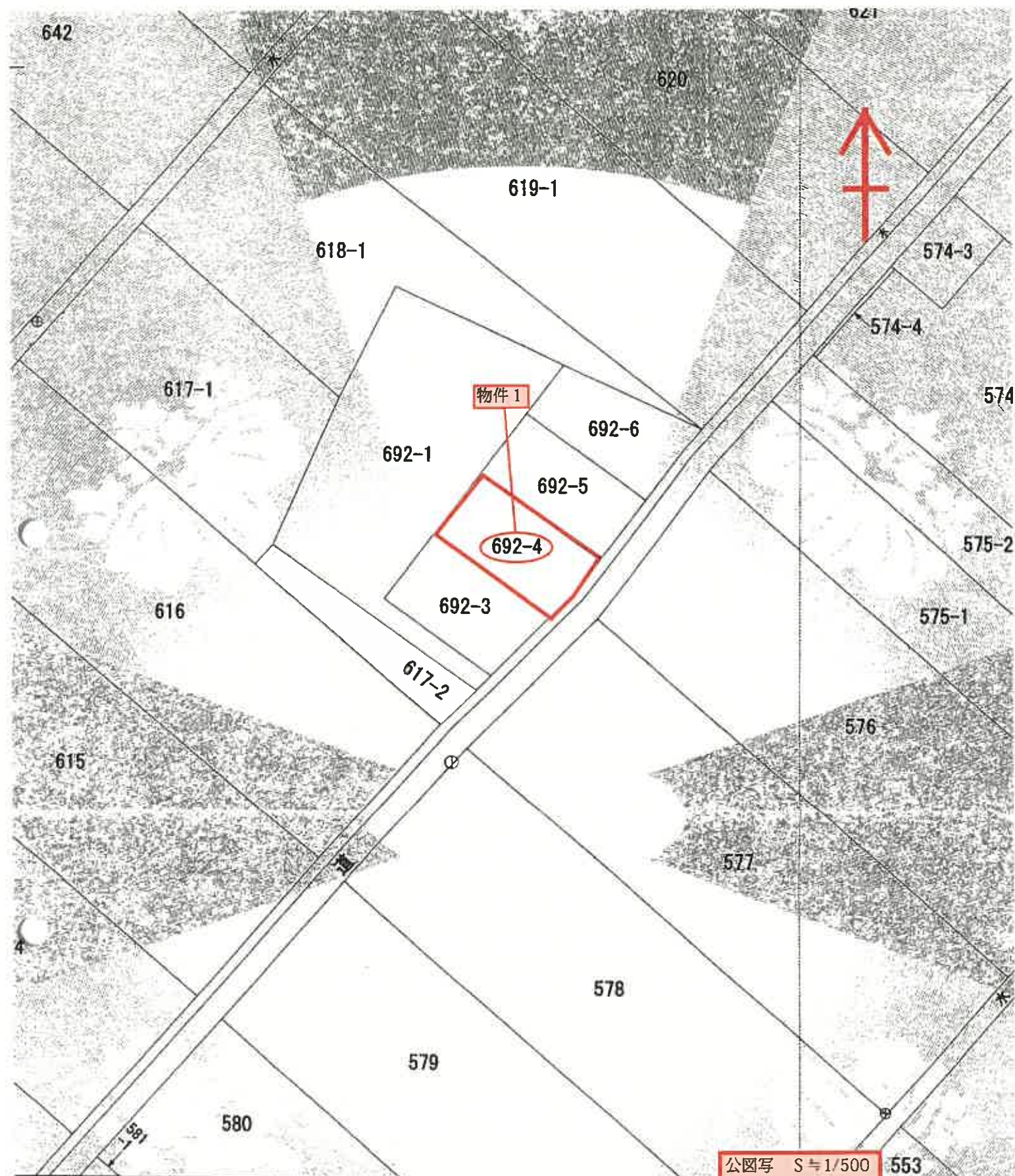
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図(見取図)

以 上



対象物件

公示地



(座標値種別：図上測定)

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。
理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

春日部市水角字九尺

地番 692番4

3140487

地積測量図

地 址	番 号
	692-3-4
	692-5-6

光緒卅四年和豐大字水角字九尺

市
路

通和地方法院

102.16

处理

名 理 考

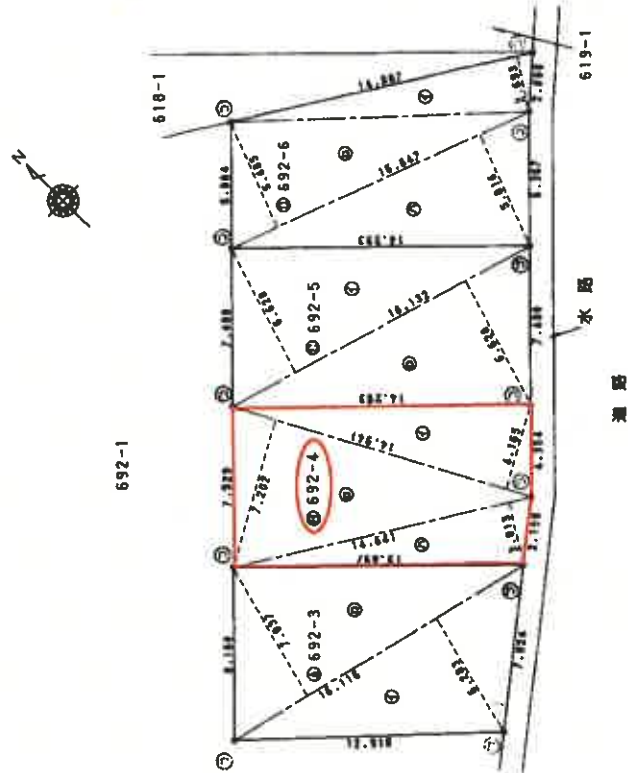
烟量	692-3	底切	重	估	西
磅	4	16.115	6.283	101.255028	
0		16.115	7.037	113.408232	
			合計	214.565120	
			合計	107.352560	
			合計	107.3	

1 女性

站名	592-4	站名	站名	站名
1	1.461	4.183	62.339285	
0	1.941	7.702	107.65082	
Λ	14.641	3.013	44.13333	
			213.947508	
			106.373860	
			106.37	

種類	口	592-5
内野	口	70
イ	1,132	6,628
ロ	15,132	5,670
		合計
		106,922,896
		213,845,792
		合計
		106,922,896
		106,922,896

数量 単位	NO 692-6	底辺	高さ	体面積
イ		14.807	2.653	39.873251
ロ		15.547	5.405	85.823795
ハ		15.547	5.816	91.002952
			合計	216.701998
		合計面積		108.3509990
		体積		108.35



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。

凡例	記号	建築部の価額	記号	建築部の価額	記号	建築部の価額
	④	石 杭	⑦	建築部の価額		
	⑤	コンクリート杭	⑧	金 属 杭		
	⑥	金 属 杭	⑨	鋼 印		

作者

平成10年1月8日(作製)

人請見

縮尺

1/250

(埼玉土地家屋調査士会用品)

登記年月日 平成10年7月24日

2337037

各階平面図

建物平面図 H10.9.24

692番4

北越郡佐和田大字水角九尺692番地4

春日部市

物件2



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

縮尺 1/250

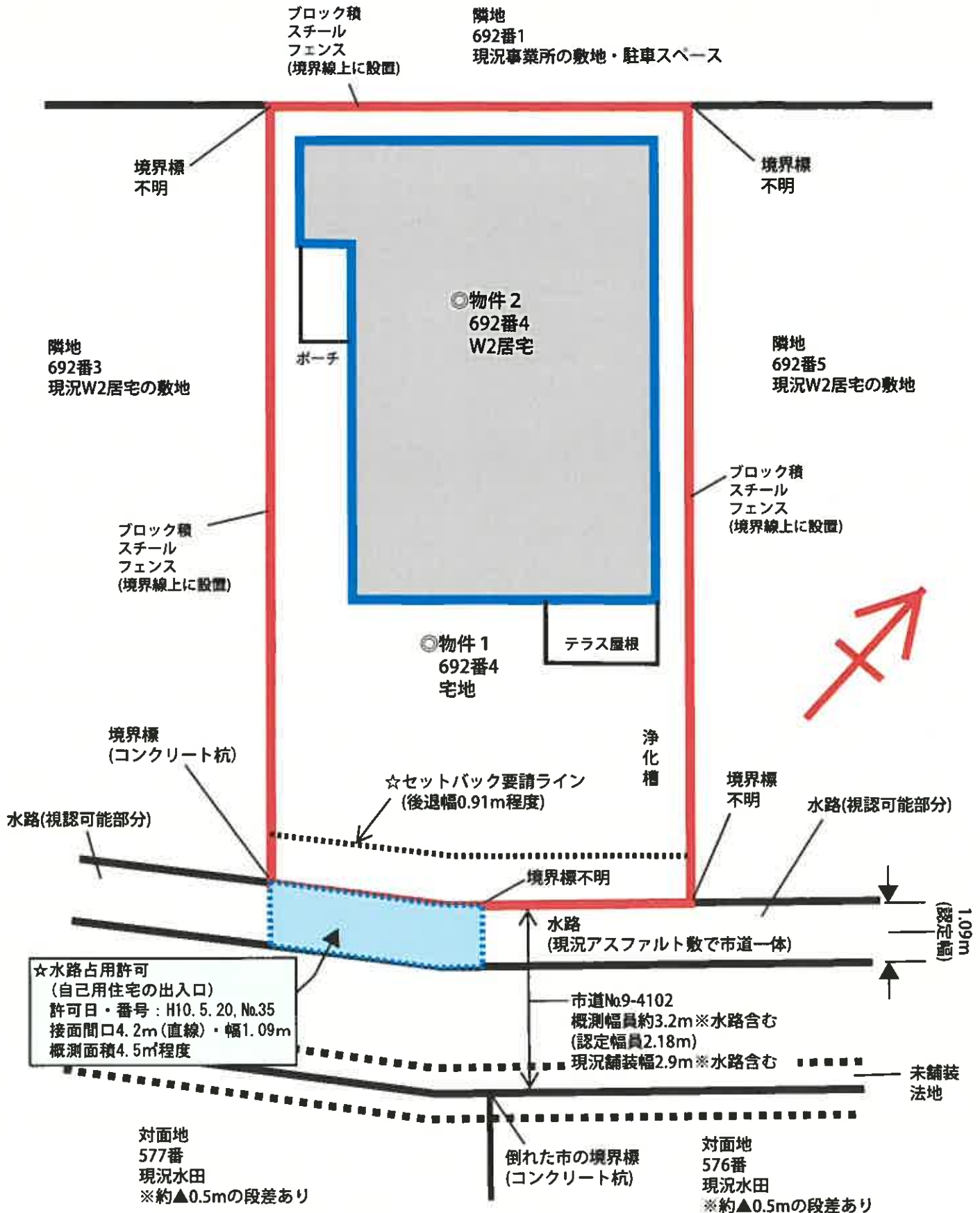
申請人

縮尺 1/500

(埼玉県建築審査会承認)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第132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 132 号

