

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10月13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10月28日 午前 9時00分から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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11月25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11月16日 午前10時00分から 令和 8年11月20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10月13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, 2	6,010,000 4,808,000	一括	1,202,000	57,988	0
1	4,210,000				
2	1,800,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 春日部市上大增新田字東耕地
 地 番 67番2
 地 目 宅地
 地 積 499.52平方メートル

- 2 所 在 春日部市上大增新田字東耕地67番地2
 家屋 番号 67番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 70.38平方メートル
 2階 52.17平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫、居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 約41平方メートル
 2階 約41平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月12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】

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1】

- ・隣地(市道4-182、地番66-2、地番67-1、地番67-3、地番67-4)との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地(地番66-2番)を通行のため利用している。
- ・本件土地は、売却対象外の土地(地番67-4)への通行のため利用されている。

《 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。)



※11※

物件目録

- 1 所在 春日部市上大增新田字東耕地
地番 67番2
地目 宅地
地積 499.52平方メートル
- 2 所在 春日部市上大增新田字東耕地67番地2
家屋番号 67番2
種類 居宅
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 70.38平方メートル
2階 52.17平方メートル

(未登記附属建物)

- 種類 倉庫、居宅
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 約41平方メートル
2階 約41平方メートル



令和7年(ケ)第123号
令和7年12月24日受理
令和8年2月13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 | 春日部市上大增新田字東耕地 |
| | 地 番 | 67番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 499.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市上大增新田字東耕地67番地2 |
| | 家屋 番号 | 67番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.38平方メートル
2階 52.17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) □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 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: 倉庫 居宅 構 造: 木造瓦葺 2 階建 床面積: 約 8 2 平方メートル (1 階約 41 m ² 2 階約 41 m ²)	
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 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	その他の事項記載のとおり	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 □ある { 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

■目的土地（物件１）関係

- 1 本土地に関する接道については、市道 4-182 号線と地番 66-2（本件土地所有者の所有で地目は畑）付近の現況公衆用道路を介して市道 4-154 号線に接道している。
- 2 物件 1 と隣接地の境界については一部境界付近に塀があるものの、境界標が存在せず大部分が不明瞭である（写真⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙参照、なお写真の境界付近を表すすべての点線はあくまで概測によるおおよその目安であり実際の境界と異なっている可能性がある）。最新機器を使用した専門家による測量が必要である。
- 3 評価人によれば、再建築の際に春日部市から要請されている事項は下記のとおり。
 - i) 物件 1 に接する南西側市道 4-182 号線は原道（公図上の赤道）中心 2.0m の後退要請あり
 - ii) 市道 4-182 号線と南方で接する市道 4-154 号線は原道（公図上の赤道）中心 3.0m+水路幅の後退要請あり
 - iii) 市道 4-182 号線と市道 4-154 号線の交差部は 2.0m×2.0m の隅切り後退要請あり
 - iv) 前記 i)～iii) のいずれも後退用地は春日部市への帰属要請あり
- 4 所有者の配偶者によれば、物件 1 付近で大雨時の冠水はないとのことである。
- 5 所有者の配偶者によれば境界等について近隣住民とのトラブルはないとのことである。
- 6 所有者の配偶者によれば、物件 1 上の未登記附属建物は、昭和 47 年ころに債務者兼所有者の父によって建設、その後二次相続により本件所有者の所有となり、現在本件所有者により倉庫として使用されているとのことである（なお、春日部市によれば当該未登記附属建物は課税対象とはなっていない）。経年劣化が進んでおり 2 階の居宅部分はほぼ使用に耐えない状態（雨漏り跡あり、写真㉚）と思われる。
- 7 物件 1 の北側件外地番 67-4 に債務者兼所有者所有の車庫があり、債務者兼所有者と家族の車両の出入りに物件 1 が利用されている。

■目的建物（物件２）関係

- 1 建物は概ね経年並みに劣化・老朽化しているが、所有者の配偶者によれば雨漏りなどの大きな傷みはないとのことである。
- 2 ホールの階段付近などで床板の沈みがある（若干腐食している可能性がある、写真㉛）。
- 3 所有者の配偶者によれば、水圧が弱く水道の水の出が悪いことがあるとのことである。

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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の 配偶者	1 目的建物には債務者兼所有者を含む家族が居住しています。 2 雨漏りなどの大きな傷みはありません。 3 目的物件付近での台風などの大雨時の冠水はありません。 4 境界などについて近隣住民とのトラブルはありません。 5 水圧が弱く水道の水の出が悪いことがあります。 6 物件1に未登記の建物があります。昭和47年ころに債務者兼所有者の父によって建設されました。その後二次相続により債務者兼所有者の所有となり、現在債務者兼所有者により倉庫として使用されています。 7 債務者兼所有者が目的土地を分筆した際には物件2と上記未登記附属建物が目的土地内に包摂される形で分筆をしたと聞いています。 8 以前母屋だった件外地番67-1上の件外未登記建物は、現在は空き家で動物などが出入りし使用に耐えない状態になっています。 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（ただしコンクリート杭は存在しない）、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枚目記載のとおり認めた。
- 3 物件1に未登記建物が存在するが、土地への定着性が認められること、本件所有者の配偶者によれば昭和47年ころに本件所有者の父によって建設され二次相続により本件所有者の所有となったこと、物件2と隣接しており現在本件所有者により倉庫として物件2と効用上一体的に使用されていること等を総合的に勘案し、物件2の附属建物であると認めた。

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

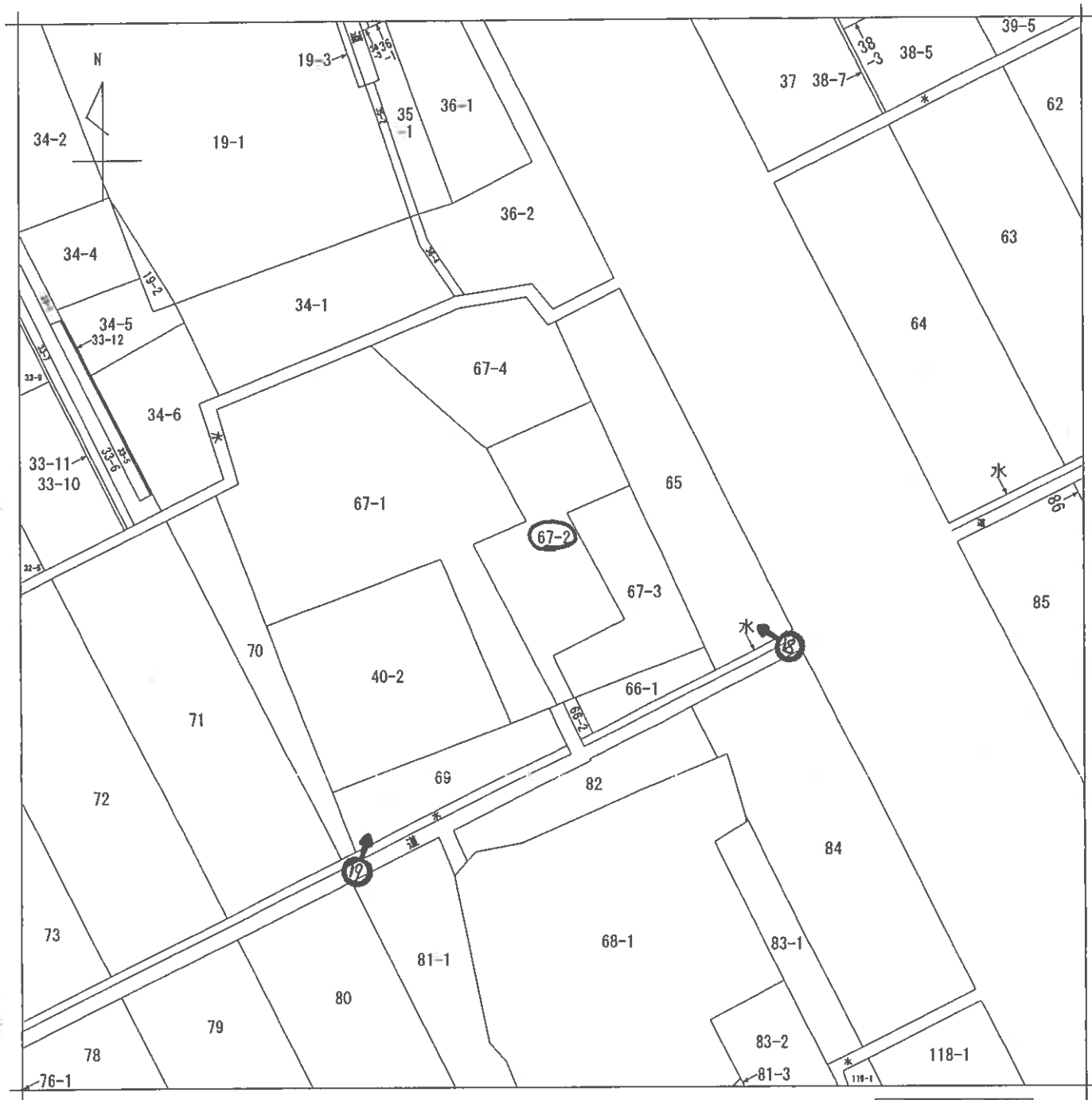
(5枚目)

(調査経過用)

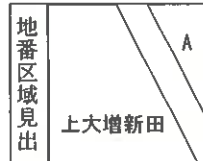
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月5日(月) 17:30-17:45	物件所在地	物件確認 債務者兼所有者の配偶者より聴取 現況調査依頼文書を差置き
令和8年1月27日(火) 13:30-14:40	物件所在地	物件調査, 写真撮影 評価人同行 債務者兼所有者の配偶者より聴取
令和8年1月29日(木) 10:00-10:10	さいたま地方法務局 春日部支局	隣接土地の登記事項要約書取得
令和8年1月29日(木) 10:40-10:55	春日部市役所	物件 1 上の未登記附属建物の固定資産税公課証明書申請(課税なし)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件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、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。



A 上大増新田

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	春日部市上大増新田字東耕地				地番	67番2			
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。

令和7年10月15日
さいたま地方法務局春日部出張所
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

(7 枚目)

1265655

前67

地番 67-2, 67-3

H4.5.1

地積

土地の所在 春日部市大字上大増新田字東耕地

春日部市

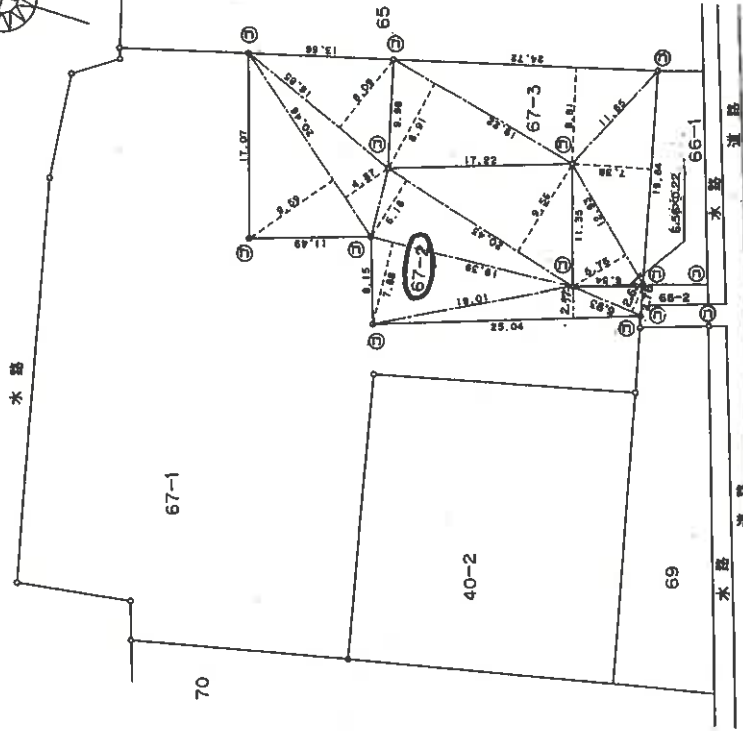
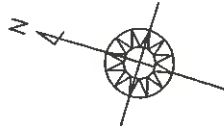
三斜愛領表

57-2	底辺	高さ	面積	積算	積算
	18.91	2.62	18.1568		
	24.04	2.87	74.1129		
	18.38	7.88	182.7930		
	20.43	5.18	125.2274		
	20.43	5.56	192.1108		
	15.85	8.09	136.2162		
	20.46	4.87	99.8402		
	20.46	8.59	99.8114		
			999.0549	499.5245	499.5245

67-3	底辺	高さ	面積	積算	積算
	8.48	0.22	1.4432		
	12.83	5.78	74.4788		
	18.64	7.35	44.9432		
	24.72	8.81	217.7832		
	19.12	8.51	171.2502		
			609.8986	304.9493	304.9493

地番 67-1
2379.04 - 804.47575 = 1574.56425
地積 1574.56 ㎡

A3判をA4判に縮小



凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	境界線の種類	②	境界線の種類
③	コンクリート杭	境界線の種類	④	境界線の種類
⑤	金属板	境界線の種類	⑥	境界線の種類

製作者 土地家屋調査士 (平成4年5月20日作製)

縮尺 1/500

申請人

登記年月日：平成5年1月19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。
令和7年10月15日 さいたま市地籍課 春日部出張所

(9 枚目)

登記簿



2291416

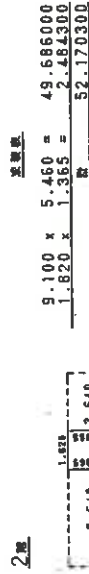
各 階 平 面 図

家屋番号 67番2

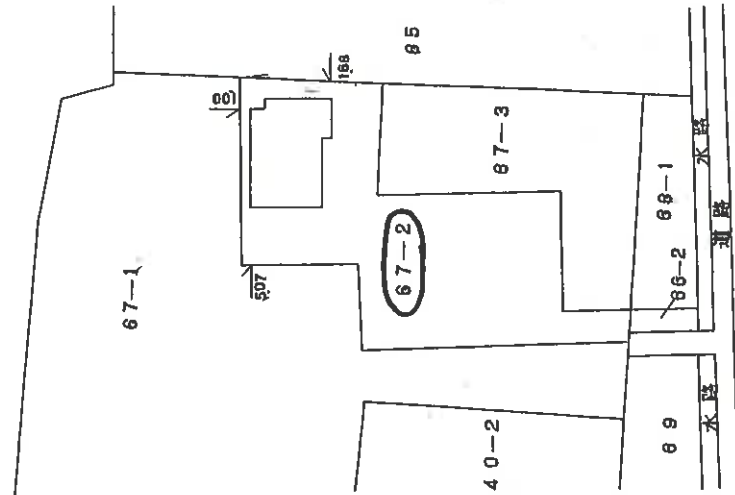
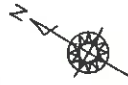
建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

建物の所在 春日部市大字上大増新田字東耕地67番地2

春日部市



A3判をA4判に縮小



作 製 者

土地調査
家屋

月18日(作製)

縮尺 1/250

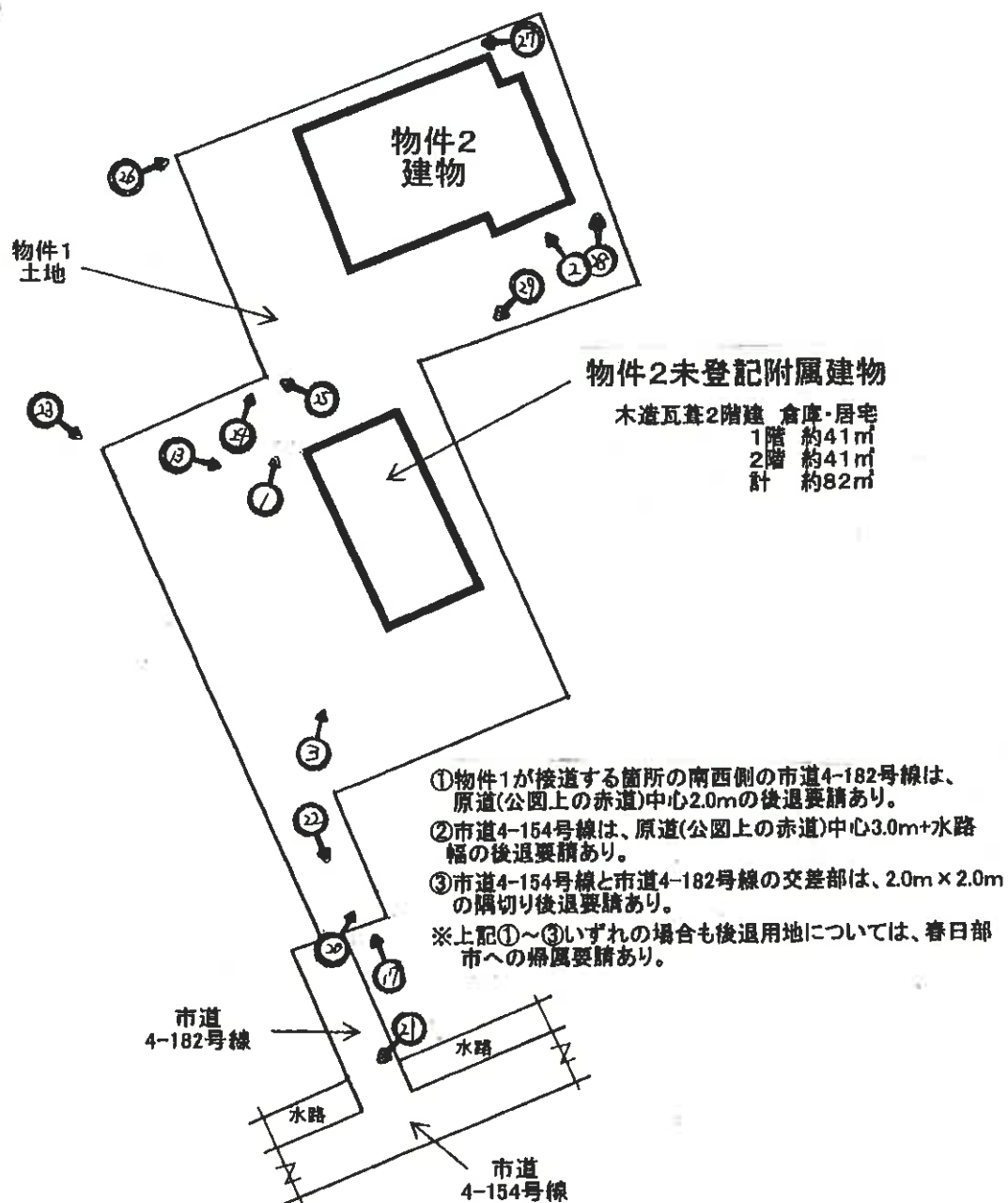
申 請 人

縮尺

1/500

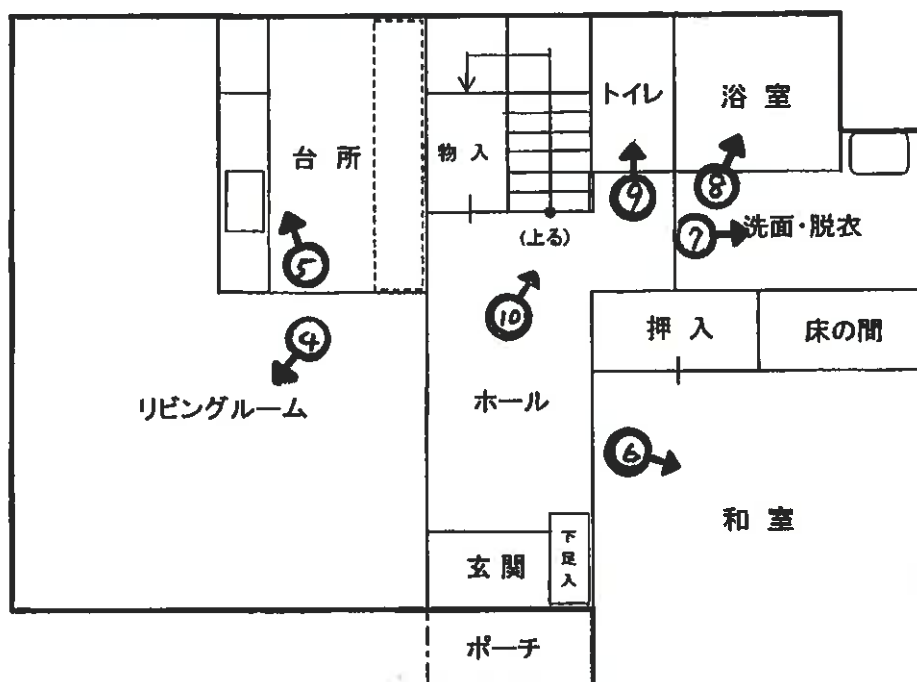
(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

土地建物位置関係図

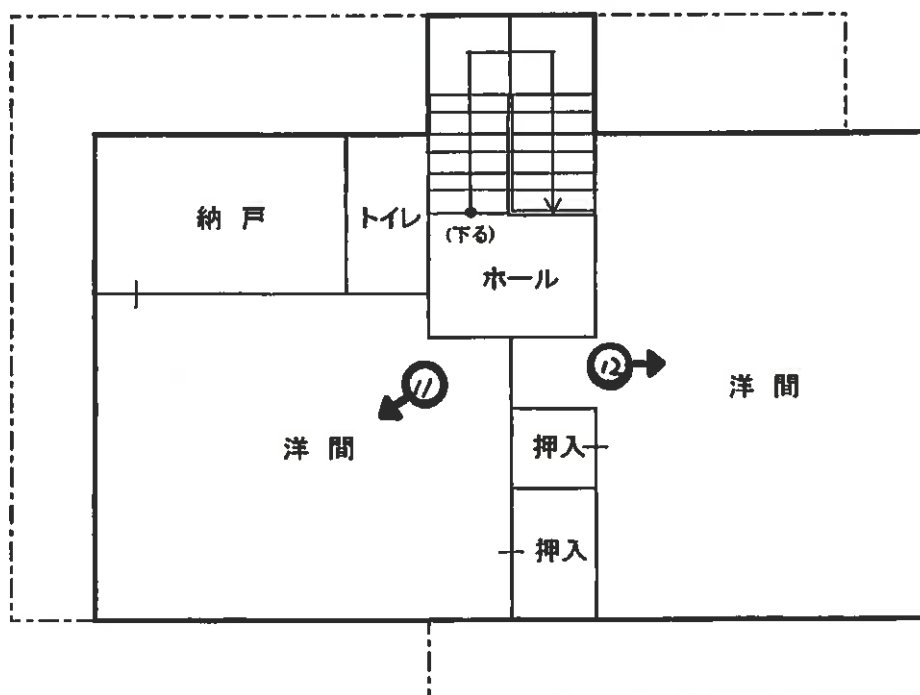


※土地の形状及び境界に正確を期すためには専門家による測量が必要
(法務局備付の地積測量図記載の境界標は、現地調査及び関係者への聴取でも判然としない。)

7(ケ)123 建物間取図(見取図)

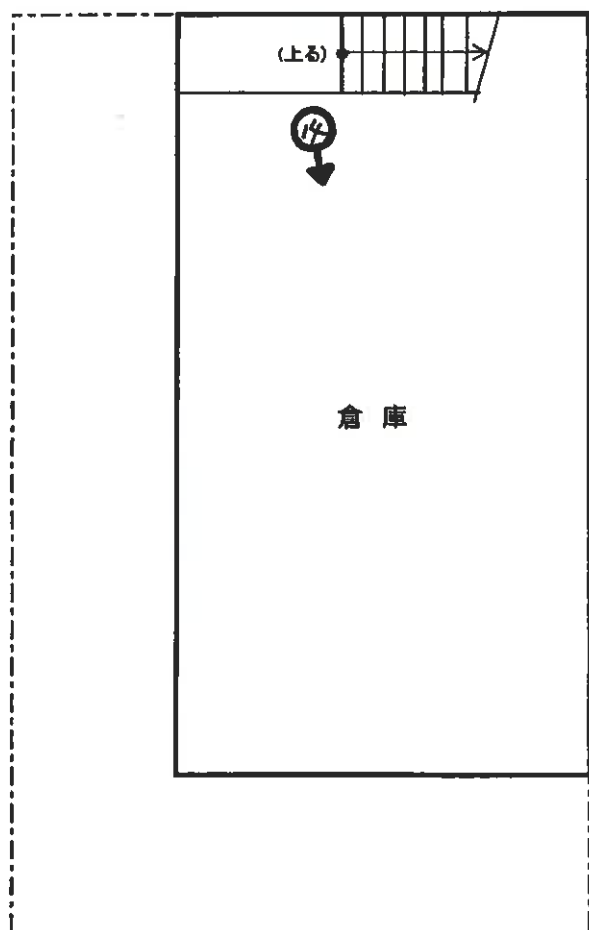


1階

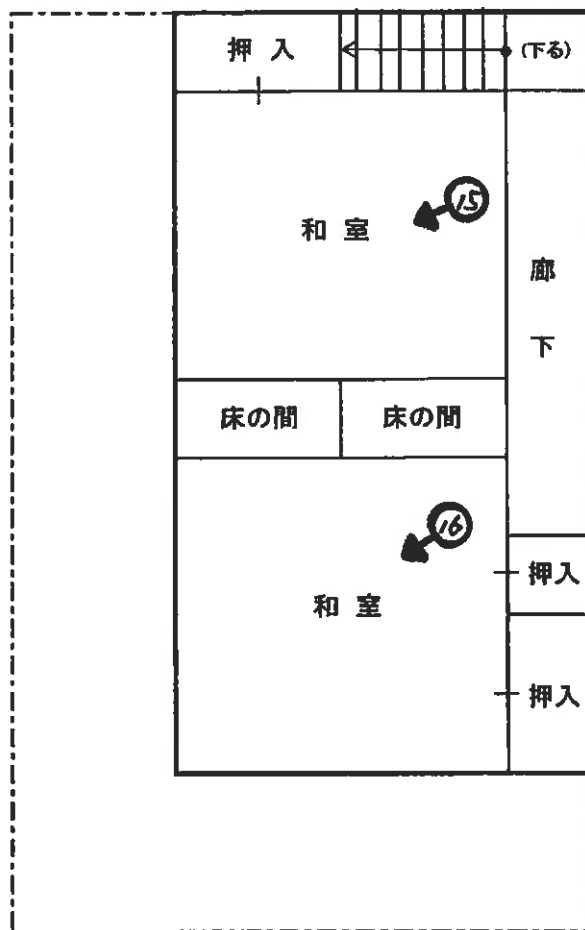


2階

7(ケ)123 建物間取図(見取図) 未登記附属建物



1階



2階



目的建物

①



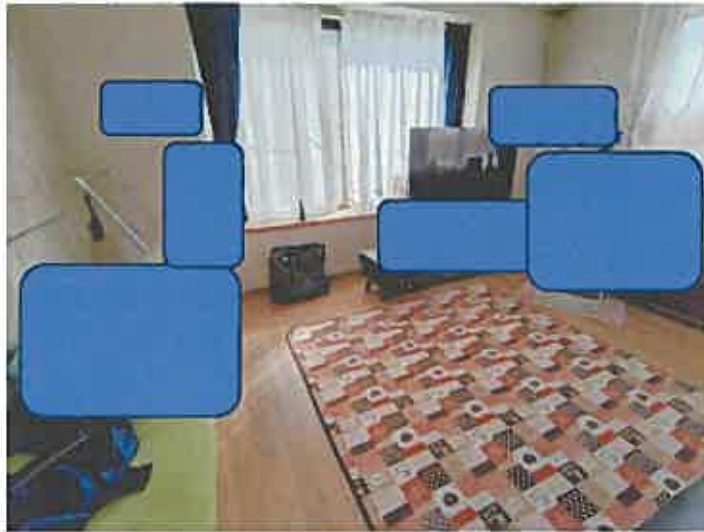
②

地番67-1上の
件外建物



未登記附属建物

③



④



⑤



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)

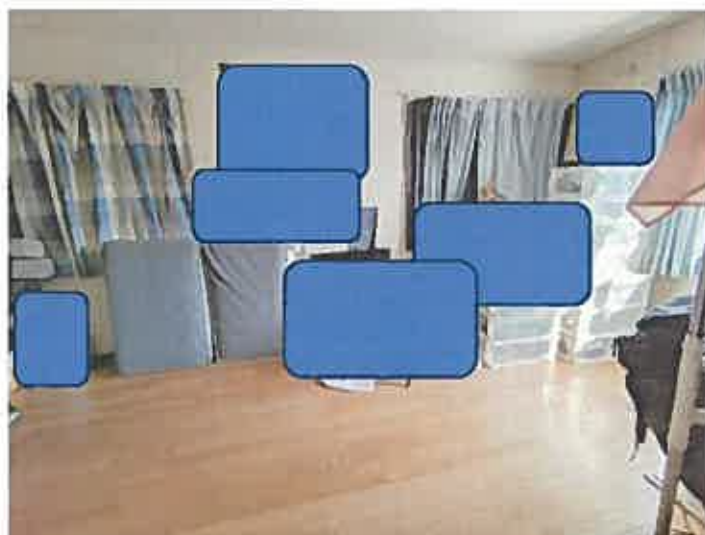


床がフカフカする

⑩



⑪



⑫

(15 枚目)



未登記附属建物

⑬



未登記附属建物
の1階倉庫

⑭



⑮

雨漏り跡



①6

地番67-1上の
件外建物



①7

未登記附属建物

目的建物



①8

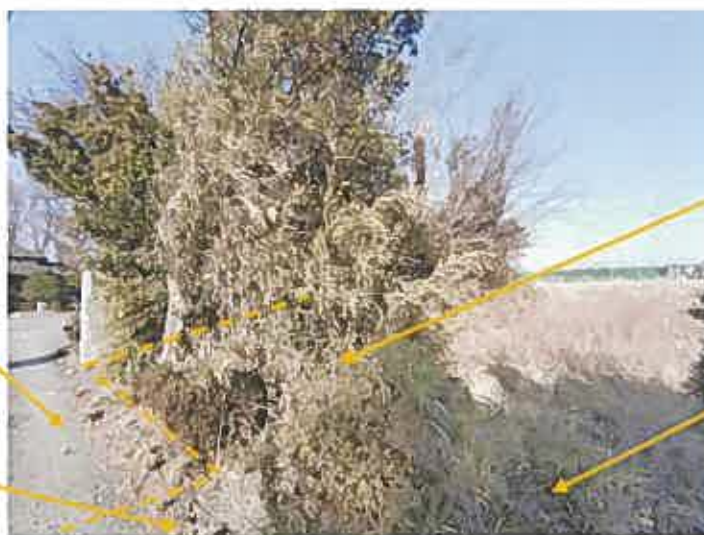
件外地番67-1上の
未登記建物



目的建物
未登記附属建物

①9

目的土地
付近



地番67-3付近

②0

地番66-2
付近

地番66-1付近



②1







令和7年 (ケ) 第123号
令和8年1月27日 現地調査
令和8年4月21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

三田 和巳

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 春日部市上大增新田字東耕地 |
| | 地 番 | 6 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 9 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市上大增新田字東耕地 6 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 3 8 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金6,010,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,210,000円
物件2 (建物)	金1,800,000円

- ①一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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 家屋番号 種 類 構 造 床面積		(未登記附属建物) 種 類:倉庫 居宅 構 造:木造瓦葺2階建 床面積:1階 約41㎡ 2階 約41㎡ 建築時期:昭和47年頃
番号	特 記 事 項		

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	東武野田線 豊春 駅の 南東 方約 1.7 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	農地が広がる中、農家住宅などが散在する住宅地域である。接近条件としては、立野小学校まで約700m、大增中学校まで約530m。	
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	市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	景観計画区域 「春日部市開発手続及び基準に関する条例」の対象区域
画地条件 (規模、形状等)	地積 形状 地勢 その他	499.52㎡(路地状敷地) 不整形 平坦 普通
接面道路の状況	南西側幅員約2.8m未舗装市道(市道4-182号線で、建築基準法第42条3項道路)に接面する。※道路幅員は巻尺による簡易計測による。接面道路とほぼ等高。次頁特記事項参照。	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物及び未登記附属建物の敷地として利用されている(次頁特記事項参照)。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	次頁特記事項参照 なし なし

特記事項

1. 物件1上に以下の未登記建物棟あり(後記附属資料6「土地建物位置関係図」を参照)。
種 類:倉庫 居宅
構 造:木造瓦葺2階建
床面積:1階 約41㎡
2階 約41㎡
建築時期:昭和47年頃
2. 物件1については、
 - ①春日部市農業委員会にて調査したところ、物件1土地について農地法による転用許可を受けた記録が残されていないとの事であった。
 - ②春日部市開発調整課にて調査したところ、物件1土地については、平成4年7月23日付 第310400280号にて都市計画法第34条10号ロの開発許可を受けた記録が残されているとの事であった。
 - ③春日部市建築課にて調査したところ、物件2のうち主である建物については建築確認を受けた記録が残されているとの事であった(平成4年8月7日付 第445号、後記附属資料9「建築計画概要書写」を参照)。

※物件1について農地転用、開発許可及び建築確認の記録は以上であり、地上建物の建替等の詳細については、春日部市開発調整課及び建築課と協議されたし。
3. 本件土地の形状は法務局備付の公図のとおりと推定される。なお、地積測量図に記載された道路および隣地との境界標は、現地調査や関係者へのヒアリングを経ても確認に至らなかった。正確を期するためには、専門家による測量が必要である。
4. 物件1が接面する南西側市道(4-182号線)及び南方の市道4-154号線について、春日部市道路管理課にて調査したところ、「春日部市開発事業の方法及び基準に関する条例」により後記附属資料8「道路後退事前調査回答書写」記載の通り道路後退及び隅切り後退が生じるとの回答を得た。概略については、後記附属資料6「土地建物位置関係図」を参照のこと。
5. 物件1は建築基準法上の路地状敷地に該当するため、通常の建築制限に加え、埼玉県建築基準法施行条例第3条等の制限を受ける。
詳細については春日部市建築課へ問い合わせされたし。
6. 春日部市水道課での調査及び関係者へのヒアリングによると、物件1への上水道管の引き込みは、隣接する目的外土地を介して引き込まれているとの事であった。
7. 物件2建物脇にある浄化槽プロウが稼働していることから、浄化槽の機能は維持されていると思われるが、浄化槽から外部への排水経路(放流先)については確認できなかった。
8. 敷地内に樹木が繁茂している。
9. 物件1の北側に隣接する目的外土地(67番4土地)に債務者兼所有者の車庫があり、債務者兼所有者と家族の車両の出入りに物件1が利用されている。
10. 春日部市ホームページ掲載の大落古利根川・新方川・中川・元荒川洪水ハザードマップ(2025年8月)、江戸川洪水ハザードマップ(2025年8月)、荒川洪水ハザードマップ(2025年8月)及び利根川洪水ハザードマップ(2025年8月)によると、物件1及び2周辺は浸水想定区域として表示されている。

2. 建物の概況・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	平成5年1月17日 新築(登記記載)
	経過年数	約 33.5 年
	経済的残存耐用年数	_____
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付タイル貼
	内 壁	クロス貼、その他
	床	フローリング敷、その他
	設 備	電気、給水等。
	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
保守管理の状態	室内床に撓みのある箇所あり(腐食の可能性あり)。関係者へのヒアリングによると、水圧が弱く水道の出が悪いことがあるとの陳述を得た。全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪み、老朽化あり。	
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	1. 物件2の主である建物についての開発許可等については、前ページの特記事項記載の通り。 2. 物件2の主である建物にはバルコニーが無い。 3. 物件2未登記附属建物については、下記のとおり。 種 類:倉庫 居宅 構 造:木造瓦葺2階建 床面積:1階 約41㎡ 2階 約41㎡ 建築時期:昭和47年頃 ※物件2未登記附属建物は、窓ガラスに亀裂があり、雨漏り跡も見られるなど経年劣化が著しく、2階の居宅部分は、ほぼ使用に耐えない状況にある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【物件 1】 (土地)

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	28,800	0.55	499.52	0.95	1.0	7,520,000

※ 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)

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(標準画地価格)
地価調査基準地 春日部(県)ー17	100.0	100	100	
32,300 円/㎡	×	×	×	= 28,800 円/㎡
	100	100	112	

◇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

◇標準化補正 : なし

◇地域格差 : 公示地等が街路条件で優り、交通接近条件で劣り、環境条件で優ることを考量

イ 個別格差 : 形状 -20%、上水道の引込経路 -5%、排水経路不明 -5%、測量が必要 -10%、
公法上の規制(註) -5% の総和
(註)現況建物の立地基準が不明であり、今後の建替について事前調査を要する点を考慮

エ 建付減価 : 建物と敷地・環境との適応の状態等を考慮

オ 市場性修正 : なし

【 物件 2 】(建物)

目的建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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	190,000	122.55	0.03	700,000
未登記 附属建物	150,000	82	0.03	370,000
合 計				1,070,000

ウ 現価率 (物件2) (経済的残存耐用年数を超過していること、建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して、残価率3%とした。)

(未登記附属建物) (経済的残存耐用年数を超過していること、建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して、残価率3%とした。)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については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戸建住宅であり、通常の賃貸市場にはそぐわないものであるため、適用しなかった。

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	7,520,000	0.2	場所的利益	1,500,000

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	7,520,000	－ 1,500,000		1.0	0.7	4,210,000
2	1,070,000	＋ 1,500,000	1.0	1.0	0.7	1,800,000
一括価格(合計)						6,010,000

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市場の特殊性等を考慮した

第6 参考とした価格資料

地価調査価格 (春日部(県) - 17)

所 在 春日部市薄谷字久佛70番1外

価 格 32,300円／㎡

位 置 東武伊勢崎線「武里駅」 約1.6km

価格時点 令和7年7月1日

地 積 477 ㎡

供給処理施設 水道

接面街路 南側幅員8m市道

用途指定等 市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)

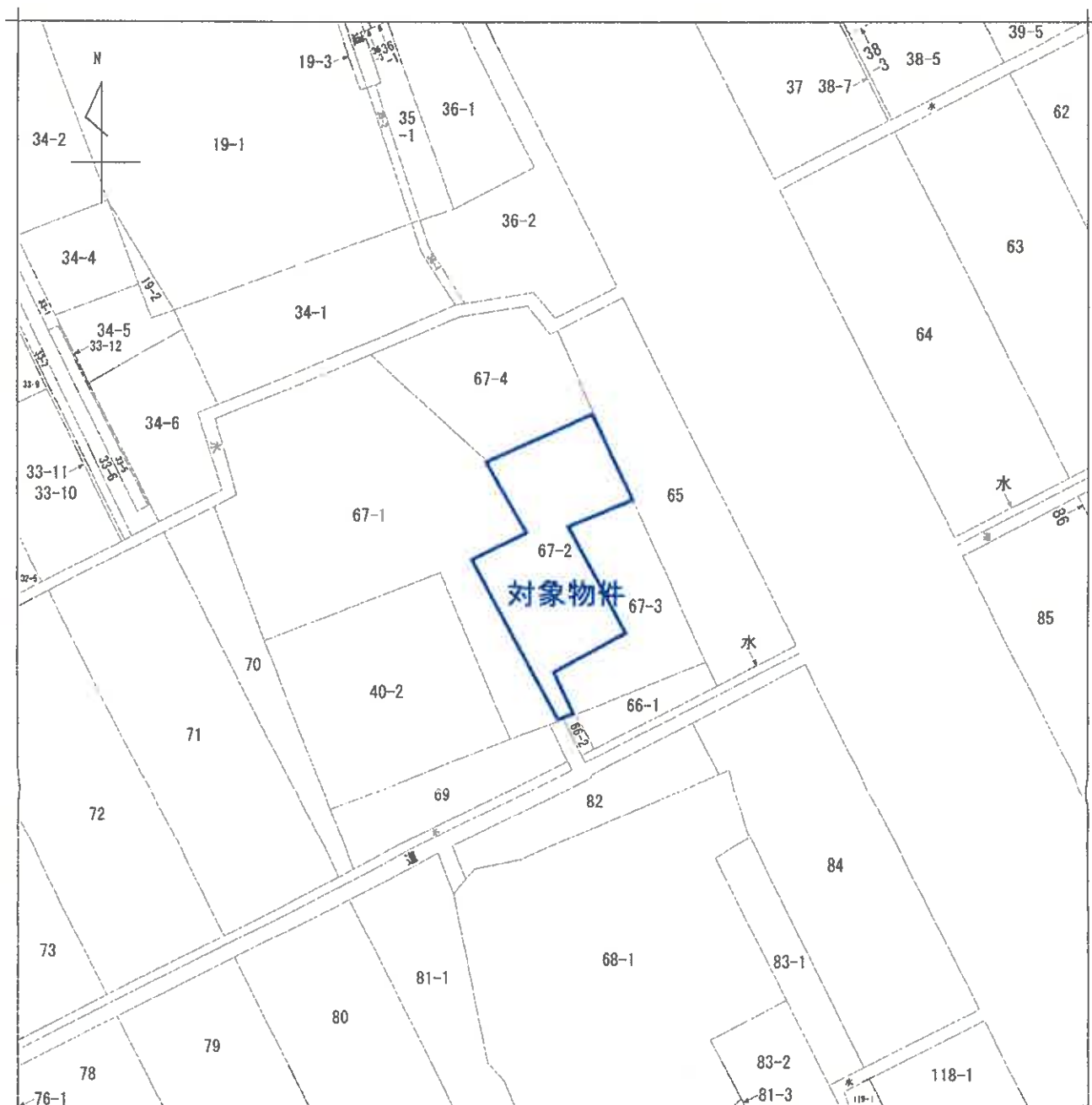
地域の概要 農家住宅、一般住宅等が見られる住宅地域

第7 第7 附属資料の表示

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. 道路後退事前調査回答書写
8. 建築計画概要書写

以 上





(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版をA4版に縮小したものです。



請求部	所在	春日部市上大増新田字東耕地				地番	67番2			
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。

令和7年10月15日
さいたま地方法務局春日部出張所
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

※11頁はありません。

登記年月日：平成4年5月21日

1265655

前67
67-2, 67-3
地 横 港

地 番 67-2, 67-3

土地の所在 春日部市大字上大増新田字東耕地

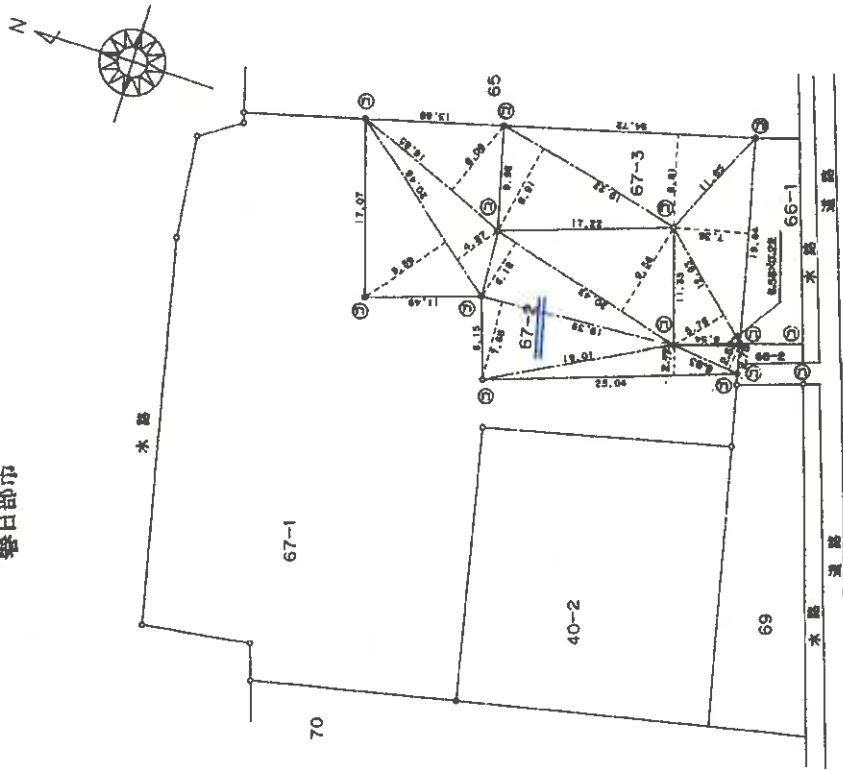
春日部市

三 測量 結果

測量	高さ	傾斜	面積	測量
67-2	1.93	2.62	18.1246	
	25.04	2.97	74.3688	
	18.39	7.48	152.1832	
	20.43	6.18	126.2574	
	20.43	8.56	195.3108	
	15.85	8.09	135.3162	
	20.45	4.97	59.8602	
	20.45	5.35	186.2114	
			959.0549	499.58745
				499.58 m

測量	高さ	傾斜	面積	測量
67-3	5.26	0.72	1.4432	
	12.23	5.74	74.4768	
	18.54	7.38	141.8432	
	24.72	8.81	217.7832	
	19.22	8.31	171.2502	
			609.8968	304.94840
				304.94 m

地番 67-1
2379.04 - 804.47575 = 1574.56425
面積 1574.56 m



A3版をA4版に縮小したものです。

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	⑦	プラスチック板		
②	コンクリート杭	⑧	金属板		
③	金属板	⑨			

作製者 土地家産調査士 (平成4年5月20日作製)

申請人

1/500

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。
令和7年10月15日 さいたま地方支庁春日部市東耕地

登記官

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。

令和7年10月15日 さいたま地方法務局春日部出張所

卷四

請求番号: 14-3

2291416

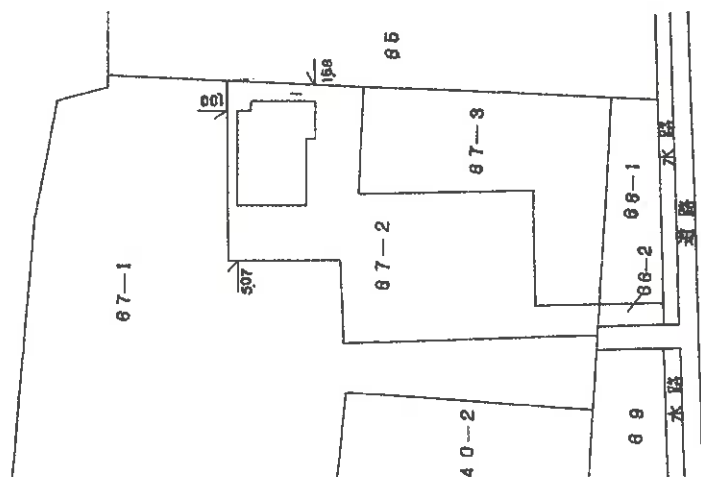
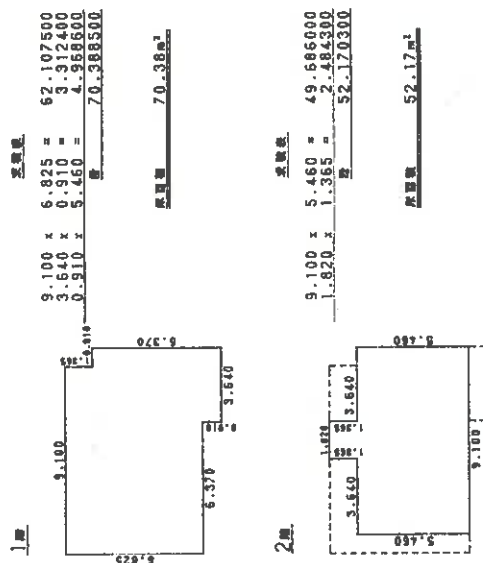
各階平面圖

家庭番号 67番2

各階平面圖

建物の所在 春日部市大字上大増新田字栗耕地67番地2

審判部市



A3版をA4版に縮小したものです。

作者

五洲區
我國土

1月1日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会用具)

申請人

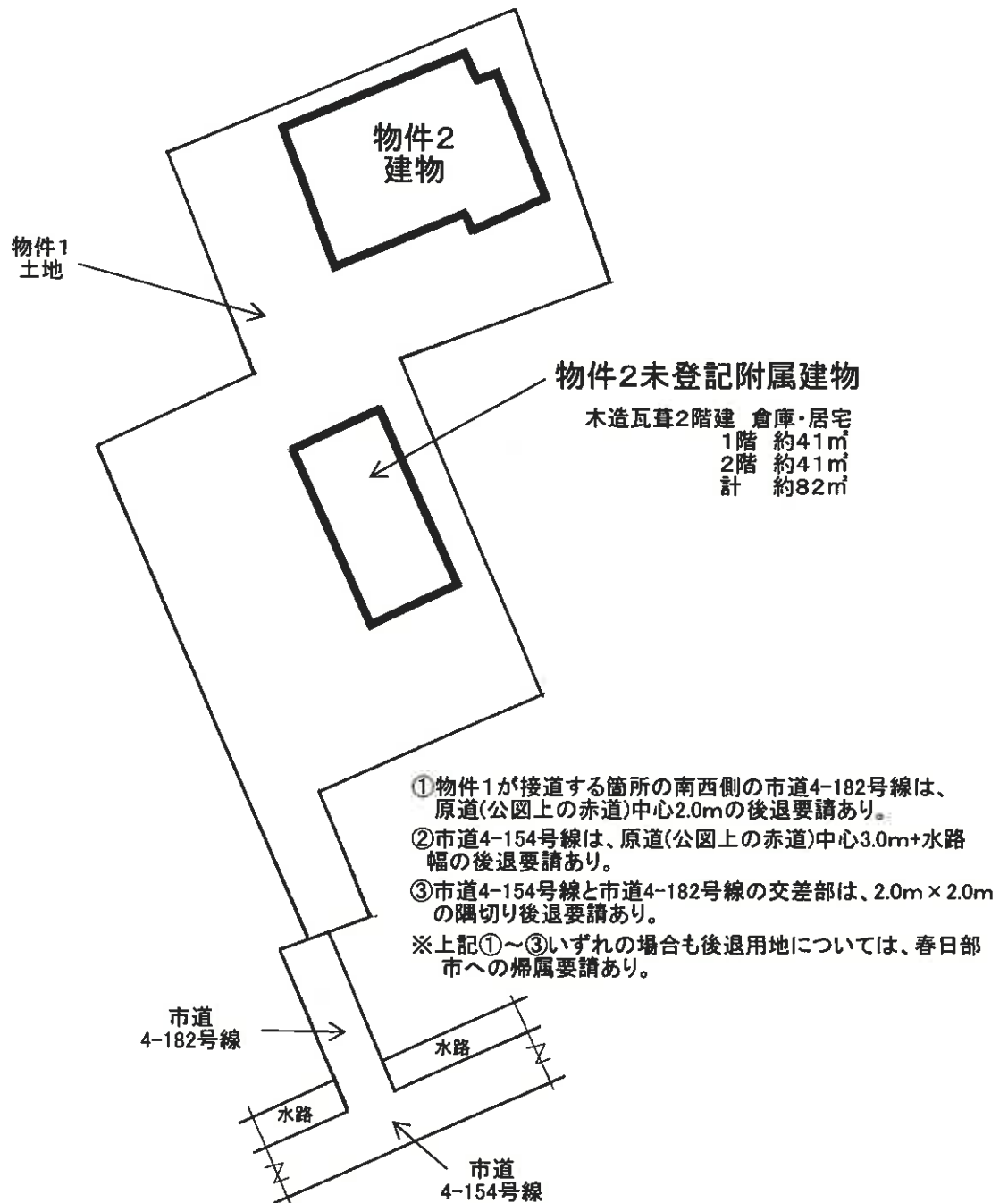
T

縮尺

$$\frac{1}{500}$$
$$\frac{1}{500}$$

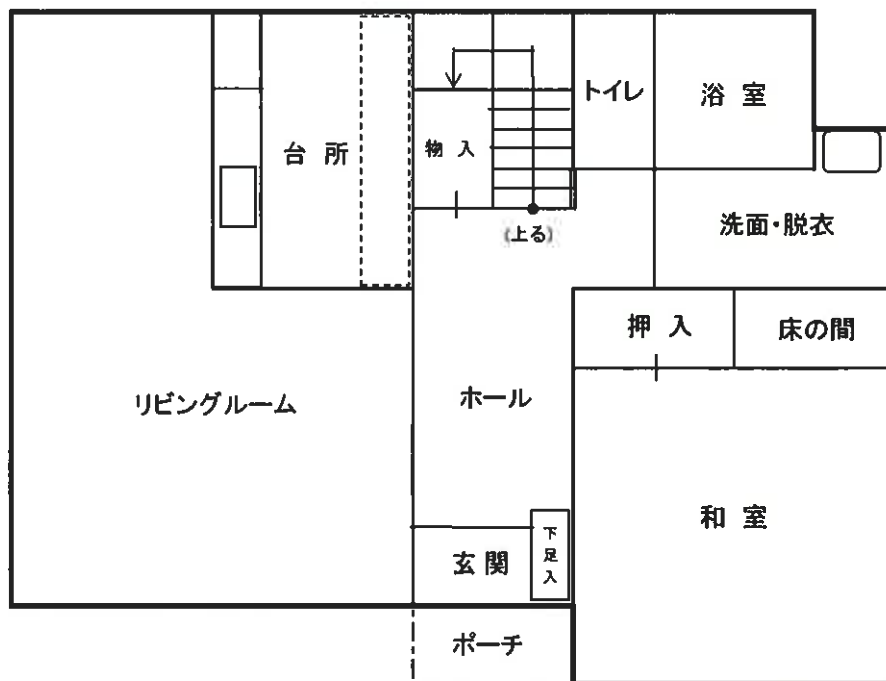


土地建物位置関係図

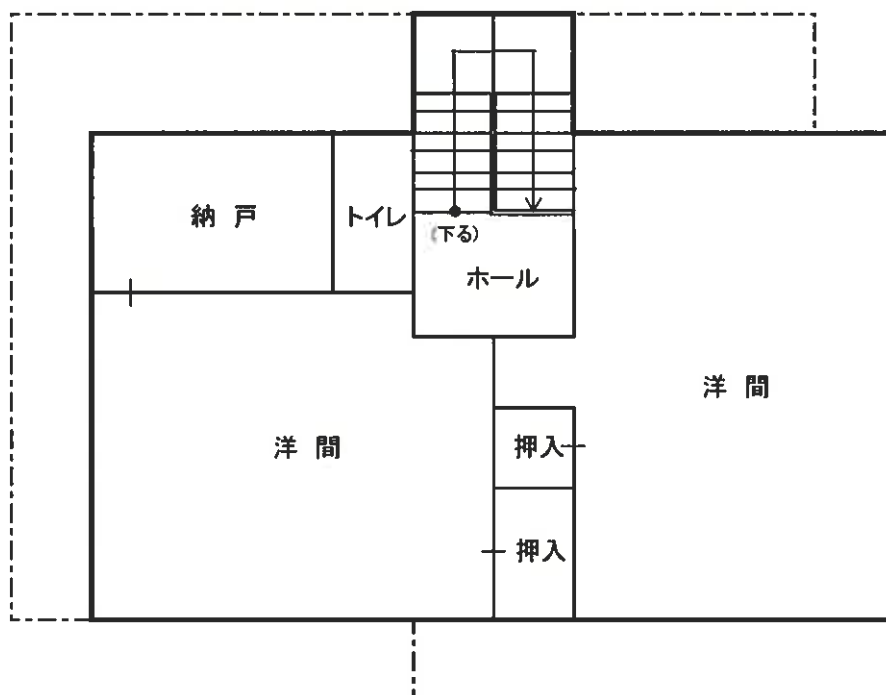


※土地の形状及び境界に正確を期するためには専門家による測量が必要
(法務局備付の地積測量図記載の境界標は、現地調査及び関係者へ
の聴取でも判然としない。)

7(ケ)123 建物間取図(見取図)

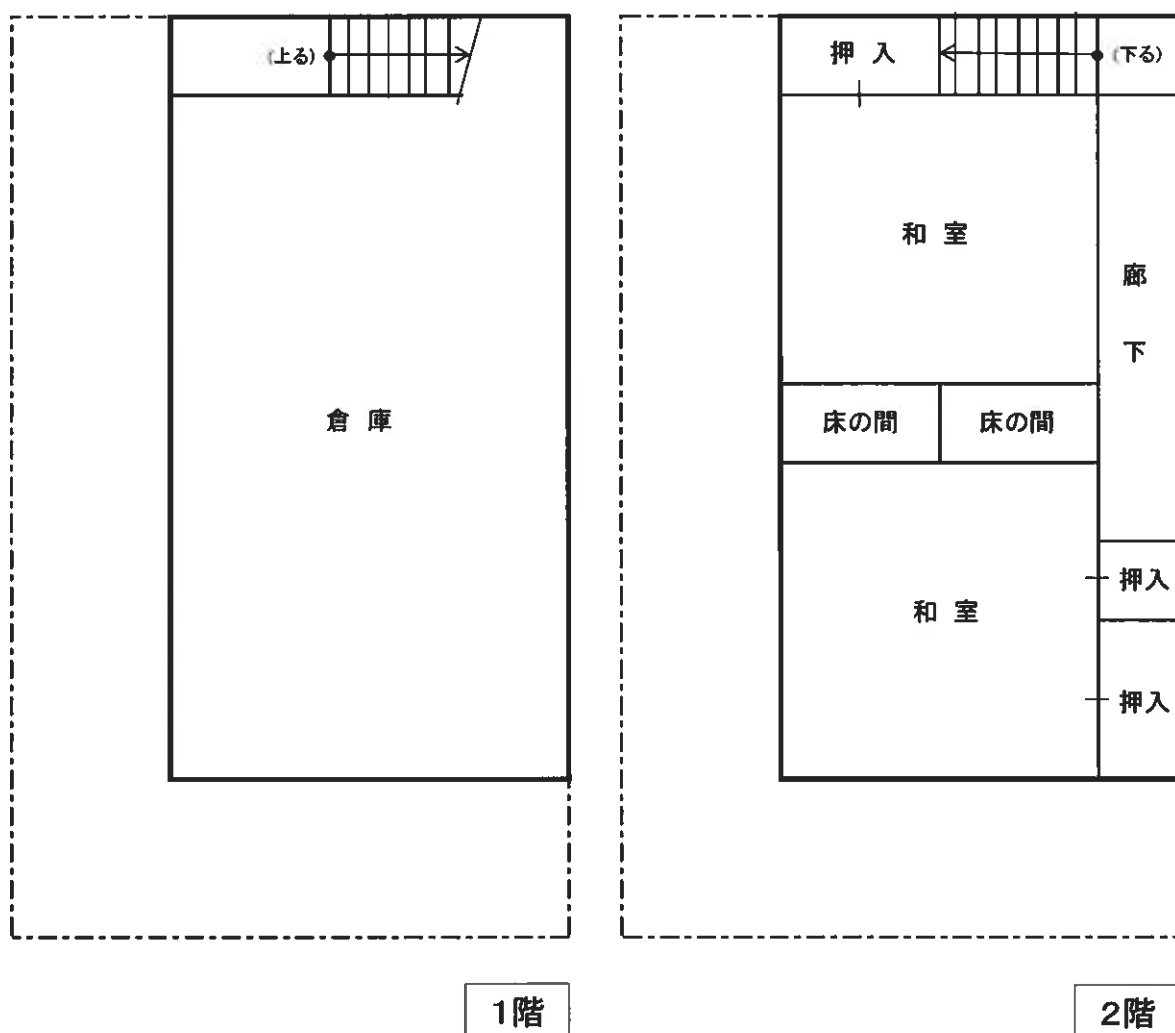


1階



2階

7(ケ)123 建物間取図(見取図) 未登記附属建物



道路後退事前調査回答書

令和8年1月13日

申込者 三田 和巳 様

あなたが、令和7年12月26日付けで申込みされた事前調査について、次のとおり回答します。

1 申込内容

土地所有者住所氏名		電話番号	
代理人住所氏名		電話番号	
調査地	春日部市 上大増新田字東耕地66-2、67-2		

2 道路の後退基準

- 1 調査地が接道する箇所の南側の市道4-154号線は、原道（公図上の赤道）中心3.0m＋水路幅の後退を要請します。
- 2 調査地が接道する箇所の西側の市道4-182号線は、原道（公図上の赤道）中心2.0mの後退を要請します。
- 3 市道4-154号線と市道4-182号線との交差部は、2.0m×2.0mの隅切り後退を要請します。
- 4 道路後退用地については、帰属を要請します。

※市道番号は、公開型地理情報システムかすかべオラナビよりご確認ください。

※建築基準法による道路後退の基準については、別途、建築課にご確認ください。

※本調査地で開発事業を行う場合は、改めて道路後退事前協議申込書（様式第1号）の申請をお願いします。

※調査地を不動産取り引きする場合には、道路の後退基準をお伝えください。

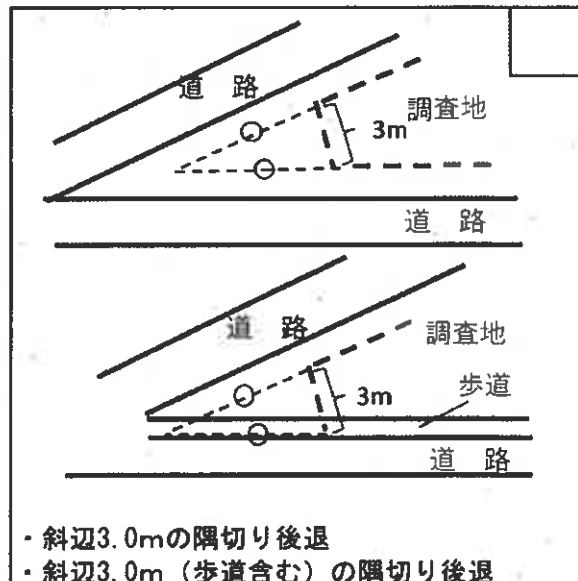
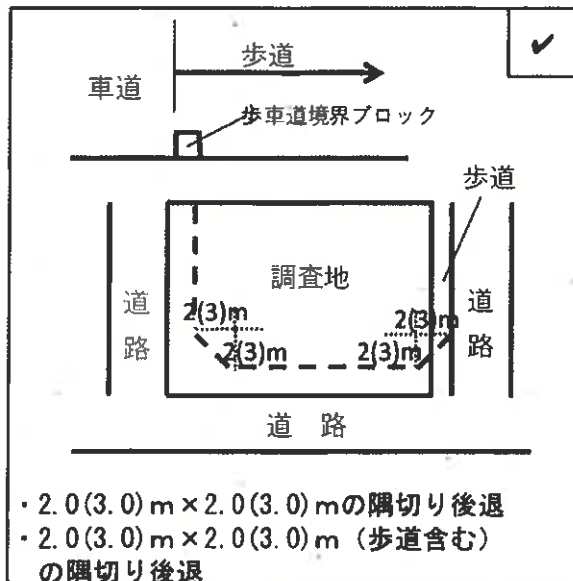
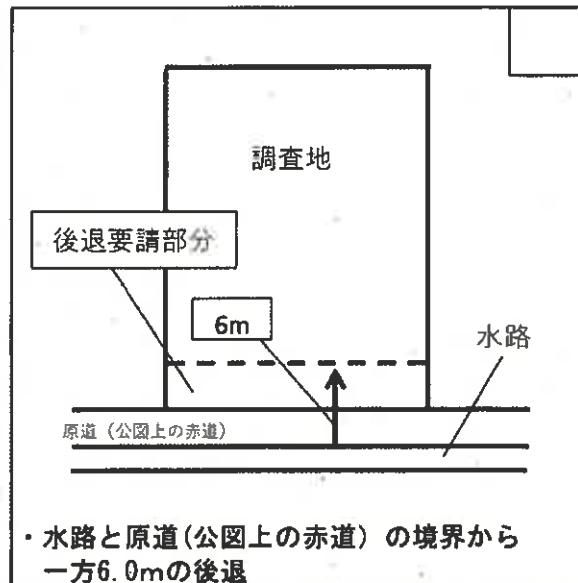
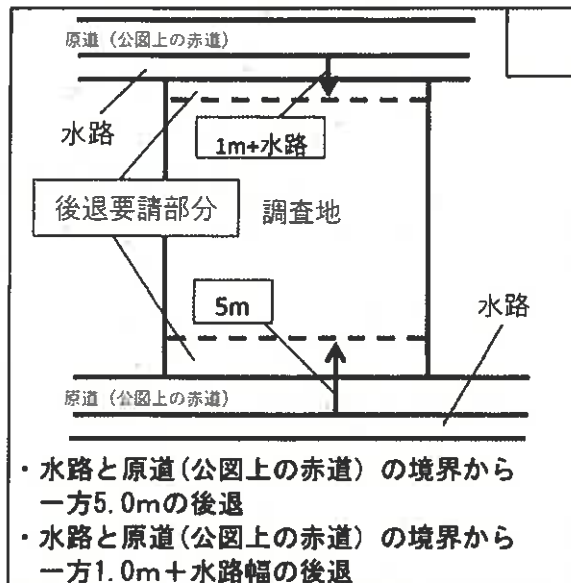
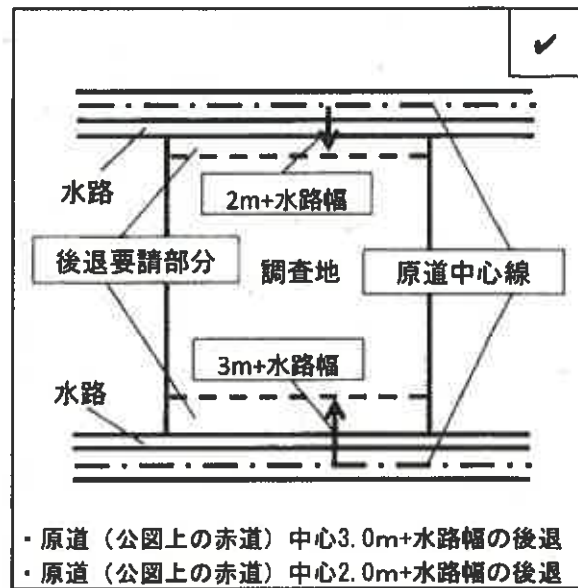
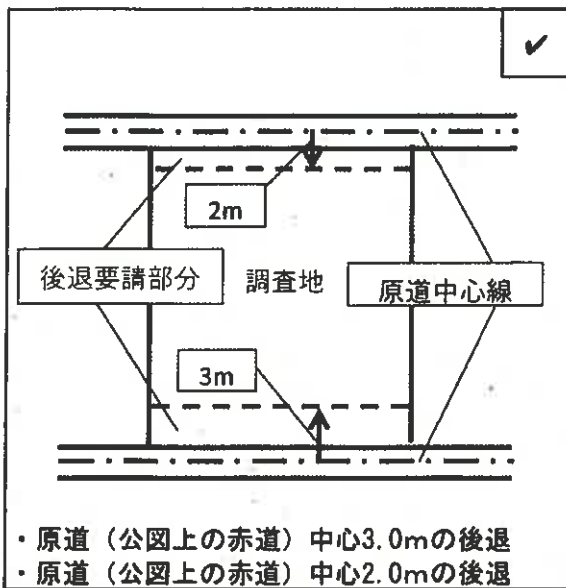
※道路後退により電柱等が交通の障害となる場合は、民有地内に移設するように努めてください。

※道路後退用地に共有物（隣地境界線上のブロック塀等）がある場合は、道路管理課及び建築課にご相談ください。

※回答日より1年を経過したものは改めて調査願います。

道路後退例

第R07-365号



第1号の2様式

4 8 27
建 築 計 画 概 要 書

503

建築上	氏名			
	住所			
敷地の位置	地名地番	春日部市大字上大橋新田字車耕67-2		
	用途地域	無指定	その他の区域、 地域、地区、街区	
	防火地域	防火・準防火(指定なし)		
主要用途		専用住宅	工事種別	新築
建築にかかる物	高さ	地上 7.564m	地下	
	階数	地上 2	階 地下	階
	構造	木 造 一部 造		
		申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積				499.52㎡
建築面積		72.97㎡	122.55㎡	195.52㎡
延べ面積		124.40㎡	82.81㎡	207.21㎡
設計者	事務所			
	所在地			
	氏名			
施工者	事務所			
	所在地			
	氏名	代表取締役		
代理者	事務所			
	所在地			
	氏名			

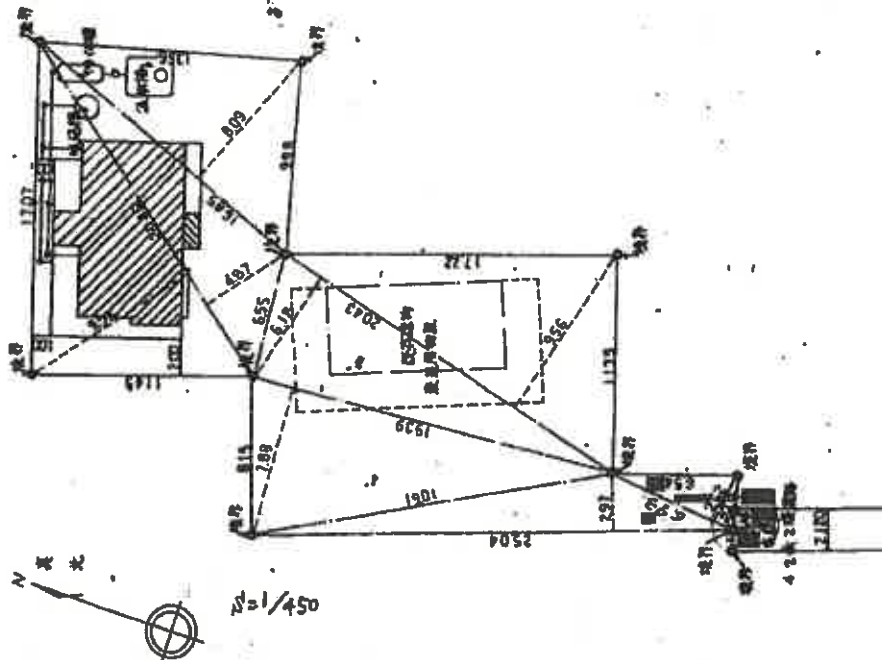


(裏面)

附近見取図



配置図



- 〔注意〕
1. 附近見取図に明示すべき事項
方位、道路及び目標となる地物
 2. 配置図に明示すべき事項
縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別並びに敷地の接する道路の位置及び幅員