

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 7 年 6 月 3 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 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 7 年 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 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 7 年 7 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 6 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 目 録

1 所 在 春日部市谷原三丁目
地 番 1番26
地 目 宅地
地 積 58.84平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分711分の145

2 所 在 春日部市谷原三丁目
地 番 1番29
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル

3 所 在 春日部市谷原三丁目1番地29

家屋 番号 1番29

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 43.06平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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掲載されています。）

物 件 目 録

1 所 在 春日部市谷原三丁目
地 番 1番26
地 目 宅地
地 積 58.84平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分711分の145

2 所 在 春日部市谷原三丁目
地 番 1番29
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル

3 所 在 春日部市谷原三丁目1番地29
家屋 番号 1番29
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 43.06平方メートル



令和 6年(ケ)第 117 号
令和 6年12月13日受理
令和 7年 1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 伊 澤 浩

(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 春日部市谷原三丁目
地 番 1番26
地 目 宅地
地 積 58.84平方メートル

共有者 A 持分711分の145

2 所 在 春日部市谷原三丁目
地 番 1番29
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 春日部市谷原三丁目1番地29
家屋 番号 1番29
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 43.06平方メートル

所有者 A

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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☒ 公衆用道路（物件 1） ☐ （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 2 の土地に下記建物を所有し、占有している 物件 1 の土地は公衆用道路として一般の利用に供されている ☐ 「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			
建物	物件 3		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 令和 平成 年（ ）第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 物件3の建物には私がひとりで住んでいます。一部を誰かに貸したり住宅以外の目的で使用してはいません。 2 建物に雨漏りや配水管の水漏れ等の大きな傷みはありません。建物内で喫煙していましたが、壁面クロスの汚れは、継ぎ目の糊が経年で変色したものだと思います。以前、猫を飼っていたことがあり、システムキッチンのクロスに引っかき傷があります。 3 建物南東側のウッドデッキは建物と同時に造ったものです。傷みが激しいです。 4 土地の境界について近隣と問題になっていることはありません。物件1の土地利用について特段の取り決めはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 現況及び関係人の陳述欄記載の状況から、本件物件の占有状況を2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付写真のとおりである。
- 3 (1) 物件1の土地上に電柱及び支線がある(添付写真③参照)。
(2) 物件2の土地上に大きさ約1.4m×約0.8mのスチール製簡易物置(動産)がある(添付写真②参照)。
- 4 物件1の土地に接面する23番の土地は、春日部市所有の公衆用道路である。

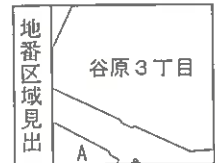
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年12月17日 (火) 10 : 25 - 10 : 35	さいたま地方法務局春日部出張所	周辺土地登記事項要約書取得
6 年12月17日 (火) 10 : 50 - 11 : 00	春日部市役所資産税課	建物見取図取得
6 年12月24日 (火) 10 : 50 - 11 : 05	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 現況調査催告書投げ入れ
7 年1月21日 (火) 13 : 05 - 13 : 55	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 所有者立会、同人から事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7 年 1 月 2 1 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。調査中に所有者が帰宅したので以後は同人を立ち合わせて調査した。 ☐ 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



(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 谷原3丁目
B 谷原3丁目

請 求 部 分	所 在	春日部市谷原三丁目				地 番	1番26			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
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6年10月22日
福岡法務局

請求番号：10-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

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。
(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)

登記年月日：昭和55年2月13日

1396402

SS. 2. (3) 測量

樂 禮

$$\begin{array}{r} (17,422 + 13,422) \times 200 \times 0.5 = 169,167.62 \\ 17,422 \times 9.710 = 10,8440 \\ 200,011.22 \end{array}$$

11. " 13,710 x 7,618 = 104,44278

$$200 \times 2.00 = 2.00$$

3.	7.618	x	6.590	=	50,20262
	3.711	x	2.00	=	7.4220
	2.00	x	2.00	=	2.000
					59.62462

$$\begin{aligned} & (4,590 + 2,590) \times 2.00 \times 0.0^{\circ} = 7,180 \\ & 6,711 \times 4,590 = 30,80129 \end{aligned}$$
$$\begin{array}{r} (4,590 + 2,590) \times 2.00 \times .5 = 7,180 \\ \underline{4,711} \times 4,590 = 30,8049 \end{array}$$

物体(1)の土理

$$13711 \quad 400 = 548440$$

5083120

$$1. \quad \begin{array}{r} 71330 \\ - 5083120 \\ \hline 20506800 \end{array}$$

地 積

1	1-10	200.06 ¹²
2	1-31	200.06 ¹²
3	1-32	113.86 ¹²
4	1-33	59.82 ¹²
5	1-34	37.98 ¹²
6	1-35	37.98 ¹²
7	1-36	37.98 ¹²

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑩	石	杭	⑦	アラスカ	⑧	対
⑪	コンクリート	杭	⑨	金属	⑩	杭
⑫	金属	鋸	⑪	対	⑪	印

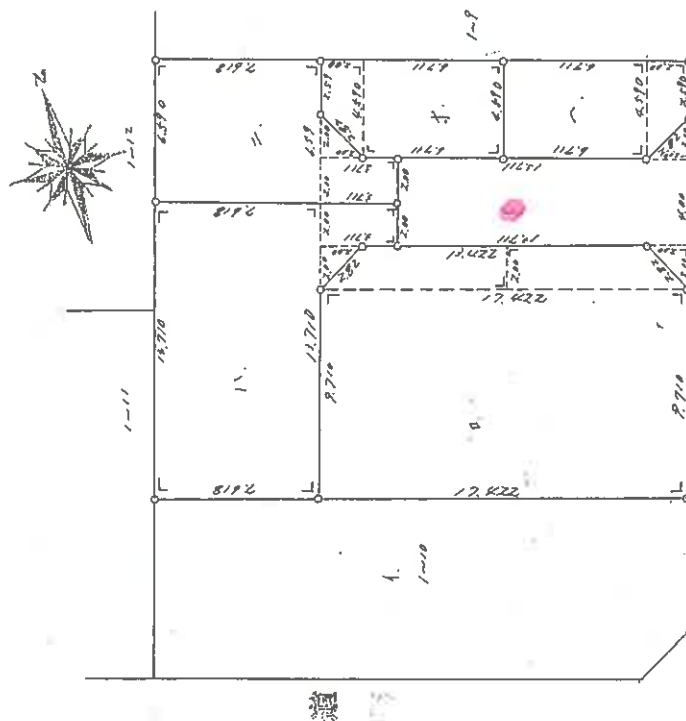
作製者 土地家元堂士

主 持 王 瑞 (攝 影 金 鳳)

(昭和46年1月29日作製)

人講申

縮尺 1/250



५३

登記年月日：平成16年12月13日

1396405

地積測量図

地番 1-21, 1-29

土地の所在 春日部市谷原三丁目

求積表

地番	① 1-21	底辺	高さ	積面積
①	14.591	6.987	101.947317	
②	14.591	5.800	84.627800	
③	8.940	1.502	13.427880	
合計		合計	200.002997	
合計	積面積	100.00	100.00	100.00

物件(土地)の土地

番 号	底 辺	高 さ	倍 面 積
①	8.934	1.501	13.408934
②	13.042	7.818	101.982356
③	13.042	6.489	84.629538
		合 計	200.001828
	合 計	面 積	100.000000



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
②	コンクリート杭	③	金属杭		
③	プラスチック杭	④	金属杭		

作製者

土地家屋調査士

(平成16年12月7日作成)

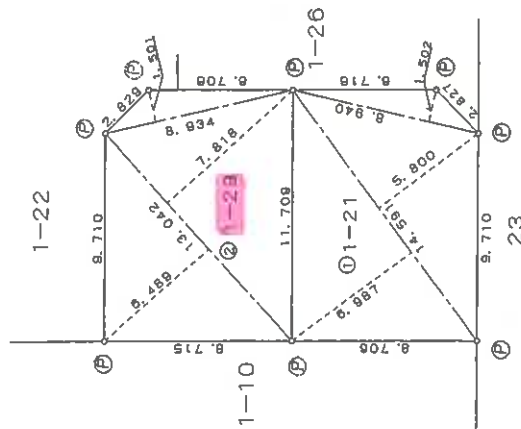
申請人

代表取締役

縮尺

1/250

縮小コピーにつき縮尺相違



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轄)

令和6年10月22日

福岡支務局

登記官

(8枚目)

登記年月日：平成17年11月15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発給)
令和6年10月22日 福岡支務局

登記号

(9 枚目)

請求番号：10-4

縮小コピーにつき縮尺相違

2476811

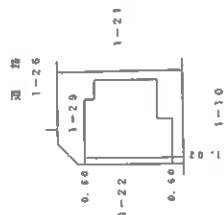
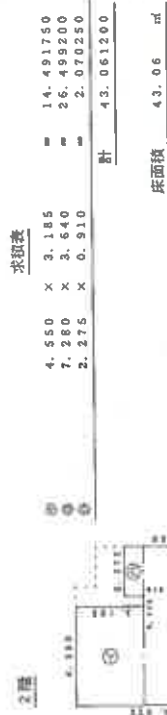
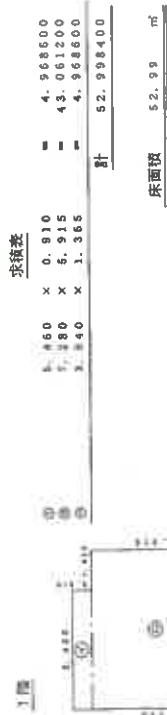
各階平面図

1番29

建物階平面図

春日部市谷原三丁目1番地29

物件(3)の建物



作製者

土地調査士
(平成17年11月12日)

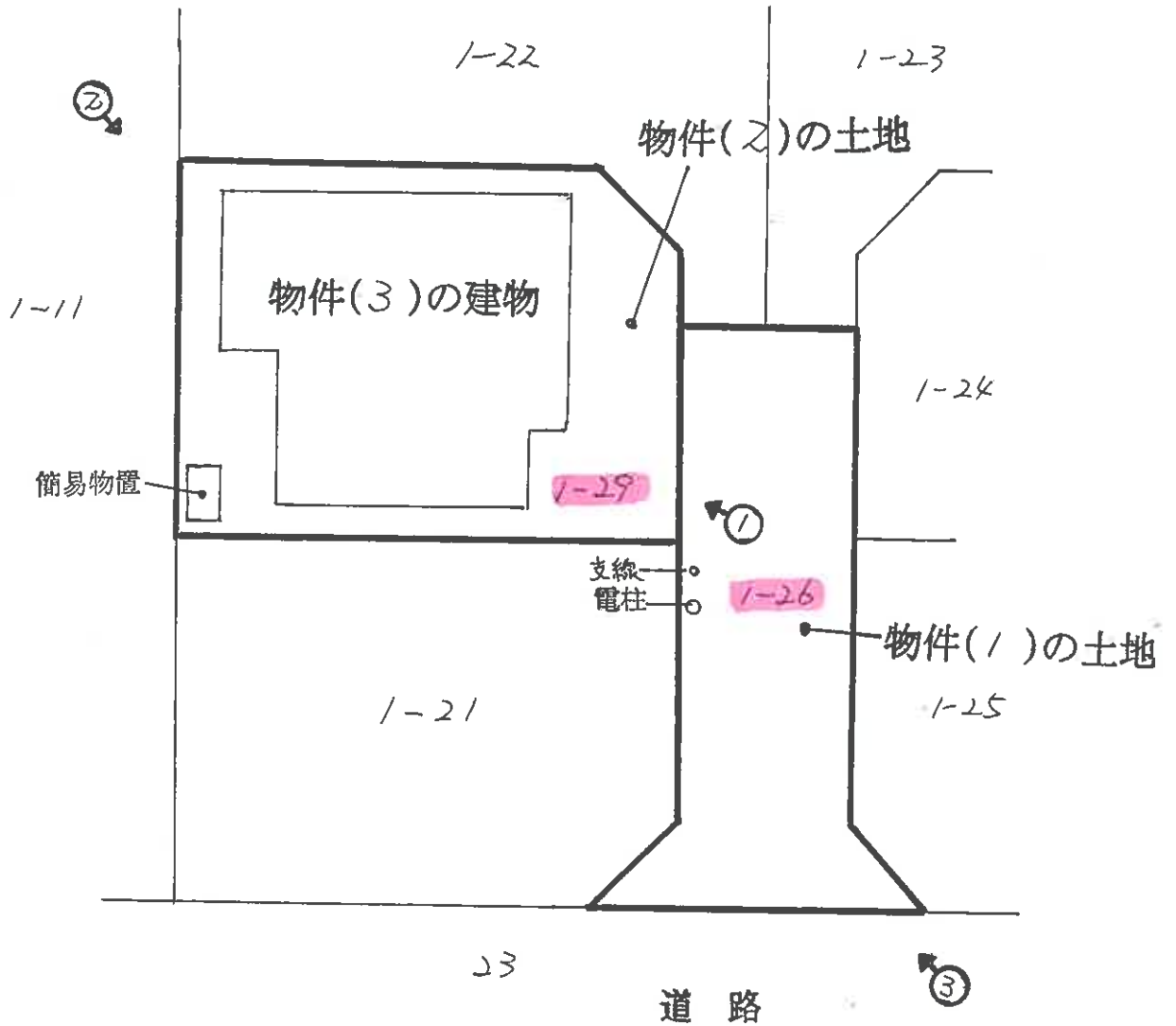
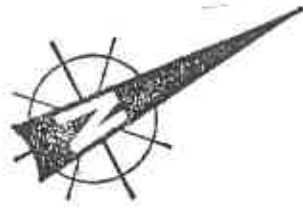
1/250

申請人

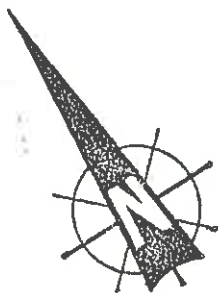
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向を示す



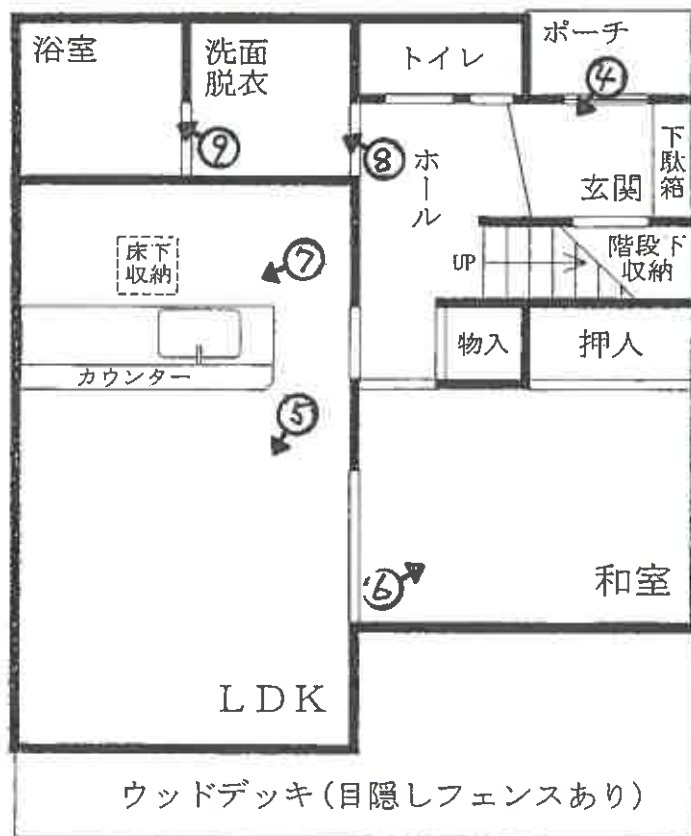
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない



建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す

物件（３）の建物



2階 平面図



※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない





④
物件3内部
の状況（以
下同）



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 6年（ケ）第 117 号
令和 7年 1月 21日 現地調査
令和 7年 2月 9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 春日部市谷原三丁目
地 番 1番26
地 目 宅地
地 積 58.84平方メートル

共有者 A 持分711分の145

2 所 在 春日部市谷原三丁目
地 番 1番29
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 春日部市谷原三丁目1番地29
家屋 番号 1番29
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 43.06平方メートル

所有者 A

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 13,720,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 30,000円
物件2 (土地)	金 3,940,000円
物件3 (建物)	金 9,750,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は、物件3(建物)のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	公衆用道路
2	所 在 地 番 地 目 地 積	同上	
3	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	同上	
物件 番号	特 記 事 項		
1	持分所有形態の共用私道(位置指定道路)		

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、2）

位 置 ・ 交 通	物件は、東武伊勢崎線「春日部」駅の南方 約1.2km※、 又は、東武野田線 「八木崎」駅の南東方約1.4km※に位置する。 (※道路距離以下同じ) バス停「谷原二丁目」まで約200m	
付 近 の 状 況	一般住宅が多くアパート等が散在し、駐車場も介在する区画整理済の住宅地域 接近条件として、八木崎小学校まで約750m、大沼中学校まで約800m。	
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 第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域※ 60%、60%※ 200%、200%※ ※ 北西方の都市計画道路「通称：ふじ通り」の南東側道路境 界から50m超の地域で物件1の南東端が僅かに含まれる。 (詳細については春日部市都市計画課にて問い合わせの事) 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	① 58.84㎡ (物件1：公衆用道路) 隅切り部分を含めて道路位置指定(S53.2.22 第S52-264号※ 換地処分前の仮換地時点)がなされ、法務局備付けの測量図 (作成日はS55.1.29で旧式の求積法)あり。境界標は、隣接 地と接する全9ヶ所(現況公図上)の内、物件2と接する2ヶ 所で金属プレートが視認可能で、判然としない箇所は、 各々の交差部分と推定される。道路の幅員・延長距離は、 市の道路位置図に記載された数値と現況簡易概測値(レー ザー距離計使用)がほぼ一致した。
画 地 条 件	地 積	② 100.00㎡ (物件2：宅地) 物件2の地積について、土地区画整理事業施行済のエリア で換地処分(S54.7.21)後に、分譲地用として2区画に分筆 (元番は谷原三丁目1番10)されたため、法務局備付けの測量 図(三斜求積法)あり。当該図面に記載された画地の各辺長 数値は、現況簡易概測値(レーザー距離計使用)とほぼ一致 した。 隣地境界は、上記私道接面部分を除き、画地の周囲をブ ロック積・メッシュフェンス等(本件債務者兼所有者の陳述 によれば、敷地内に設置された背面南西側以外は境界線上 の設置で、北西側は隣家所有、南東側は共有物との事)で囲 われほぼ明確である。また、境界標は、隣接地と接する全 6ヶ所(公図上)全てにおいて金属プレートが視認可能であ る。さらに、取得可能な物件3(建物)の建築計画概要書記 載の敷地面積(100.01㎡)も登記数値とほぼ一致(小数点以下 第一位迄)しているため、実測との開差は少ないものと思わ れるが、区画整理後とは言え上記測量図は作成年月日がや や古く(H16.12.7)、精度も現行の座標法に比べてやや劣る 求積法であるため、専門家による最新機器を使用した確定 測量が望まれる。
	形 状	① 不整形(带状画地で隅切り部分あり) ② ほぼ長方形

	地 勢 そ の 他 ①②とも、ほぼ平坦 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、本件対象地を含む全面道路エリアは道路冠水箇所等(H16.10～R元.10、R5.6)に含まれていない。また、債務者兼所有者Aからも道路冠水や浸水被害の履歴は無いとの陳述あり。さらに、同市の洪水ハザードマップでは、地域一帯が利根川・江戸川・荒川ほか4河川の浸水想定区域内である。 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は、南東側で概測幅員約8m舗装市道(No.4-72)※に接続する。 ※建築基準法42条1項1号道路 ②物件2は、北東側で概測幅員約4m舗装私道※に接面する。 ※建築基準法42条1項5号の位置指定道路 (S53.2.22 整理番号S52-264 延長13.711m☆小数点以下第三位表示) 物件1(共用私道)は、接続道路(上記①)とほぼ等高。 物件2(宅地)は、接面道路(上記②)より、0～約0.3m高い。
土地の利用状況等	①物件1は、公衆用道路(上記②の道路で、持分所有形態の共用私道) ※隣接地の概要、及び電柱・支線等の位置関係は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。なお、公簿地目は宅地。 ②物件2は、建物(物件3)の敷地、庭、駐車スペース等 ※動産等の概要・位置関係については、執行官の現況調査報告書参照。
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり
特記事項	現況及び地歴調査(閲覧可能な昭和40～50年代頃の住宅地図)により、本件土地では過去に土壌が汚染される可能性が高い用途で用いられたことは無いものと思われる。但し、北西方に近接してガソリンスタンド(1番11の土地上で昭和54年頃の住宅地図上には「棚鹿島屋春日部(営)西給油所」と表記あり)が立地していた模様である。 また、WEB情報(グーグルストリートビュー)ではH26.2時点で「エネオスDr.Drive春日部西店」※が営業中の模様であった(但し、H27.3では空き店舗、その後H30.4に不動産会社の支店がオープンし現在に至る)。 以上、調査時の現況から、本件土地に汚染物質等の滲出している可能性は低いものと思われるが、その蓋然性やスティグマの影響が皆無とは断定出来ない。 ※水質汚濁防止法(第5条第1項)に基づく特定施設届出の事業場(H25.2時点リスト) 事業所名：棚鹿島屋 春日部営業所、届出年月日：S49.8.28 特定施設の番号：71(自動式車両洗浄施設)、 処理施設：自然浮上、規制区分：規制対象外

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 7 月 17 日 新築 経 過 年 数：約 19.5 年 経済的残存耐用年数：約 15.5 年 ※外観より判定
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、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、給排水等一般的仕様 その他：換気システム、風呂追い焚き機能、トイレ温水洗浄便座(1F)等を視認した。 ※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（株式会社タカショウ施工） ※建物完了検査記録なし 但し、建築計画概要書記載の延べ面積は登記数量と一致
保守管理の状態	劣る 築20年程度の経年相応の状態（シミ・汚れ・カビ・タバコの黄ばみ等）ほか、建物外部・内部においていくつかの目立った不具合・損傷等が見られた（動産等を含む概要は、執行官の現況調査報告書記載のとおり）。 その他追記事項は以下のとおり。 室内では、2F洋室3のドア枠に破損あり。また、窓枠に亀裂あり。 LDK・洋室・廊下等において多方向に軽度の傾斜が確認された。 シロアリ被害は当初の駆除施工のみ（Aの陳述）のため、現在は不明。 外部では、視認範囲内で基礎・壁・屋根等に目立った損傷等は見られなかったが、外壁の目地にひび割れが生じている。また、Aの陳述では、施工業者等による定期的メンテナンスは行っていないとの事。 室内は家財・生活用品・家庭ごみ等で雑然としており、外部南西側境界付近には雑草が繁茂している。総じて維持管理は不良。
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	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（公衆用道路：共用私道）

物件1は、公衆用道路(持分所有形態の共用私道)であるため、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
1	140,000	0.03	58.84	145 / 711	50,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部 - 4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $134,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.5 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 96 = 140,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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) +1

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通・接近、環境(住環境ほか、水害・地盤リスクも比較)、行政的条件等を考慮

イ 道路価値率 : 私道の価値率を3%と査定

② 物件2（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
2	140,000	0.93	100.00	0.98	1.00	12,760,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部 - 4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $134,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.5 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 96 = 140,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 標準画地価格の算定過程は上記①に同じ

イ 個 別 格 差 : 計 -7

(方位) +1 (行止まり私道) -3 (接面間口) -1
 (規模形状) ±0 (幅員) -4 (住環境) ±0

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態(動産等放置の影響も勘案)を考慮した。

オ 市場性修正 : なし

③ 物件3(建物)

目的建物の再調達原価を、高止まり傾向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
3	197,000	96.05	0.38	7,190,000

ウ 現 価 率

経過年数19.5年、経済的残存耐用年数15.5年、観察減価率15%(維持管理状態や不具合・損傷の程度ほか、中古建物の市場性も考慮)として、以下の通り査定した。

(計算式) $15.5 / (19.5 + 15.5) \times (1 - 0.15)$

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、物件2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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戸建住宅であり、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
2	12,760,000	0.55	法定地上権	7,020,000

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	50,000			0.98	0.7	30,000
2	12,760,000	-7,020,000		0.98	0.7	3,940,000
3	7,190,000	+7,020,000	1.0	0.98	0.7	9,750,000
一括価格(合計)						13,720,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土壤汚染の可能性は低いものと思われるが、スティグマの影響を考慮した。

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 - 4

所 在 : 春日部市谷原2丁目10番2

価 格 : 134,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「春日部」駅約1,400m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 130㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東6m市道

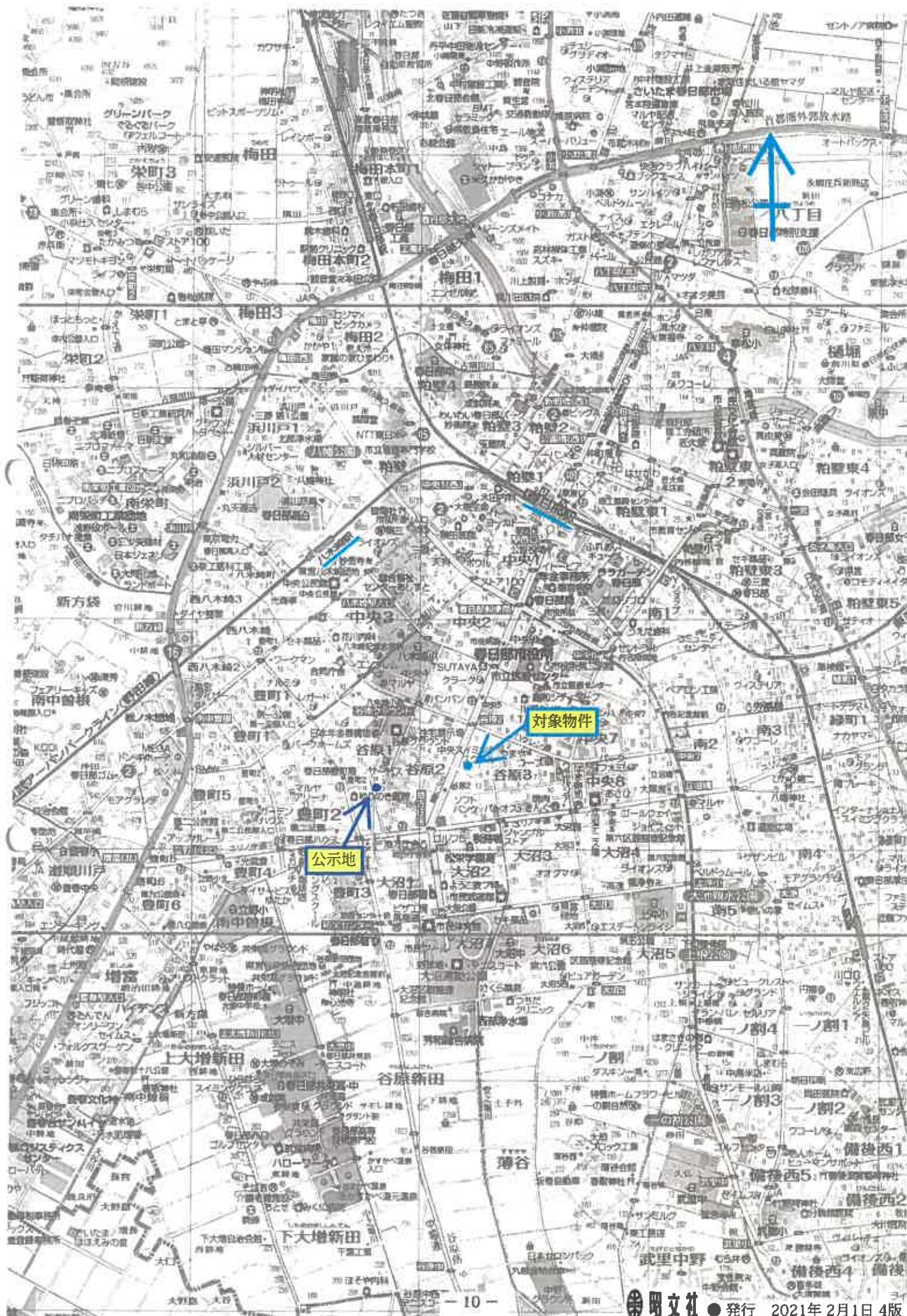
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

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

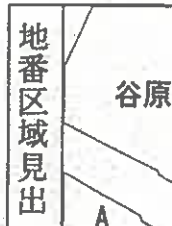
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)
- 6 仮名一覧表

以 上





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。



登記年月日：昭和55年2月13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。
(さいたま地方裁判所春日部出張所管轄)
令和6年10月22日 福岡法務局 登記官

1396402

S55.2.13 地積測量

地番 1番18 19 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 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

土地の所在 春日部市谷原3丁目

求積

ロ $(17,422 + 13,422) \times 2.00 \times 0.5 = 169,167.12$
 $17,422 \times 9.710 = 10,844.0$
 $200,011.12$

ハ $12,710 \times 7.118 = 104,442.78$
 $1,711 \times 2.00 = 7,422.0$
 $200 \times 2.00 \times 0.5 = 200.0$
 $112,864.78$

ニ $2,618 \times 6.590 = 50,202.62$
 $2,711 \times 2.00 = 7,422.0$
 $200 \times 2.00 \times 0.5 = 200.0$
 $59,624.62$

ヒ $(4,690 + 2,590) \times 2.00 \times 0.5 = 7,180.0$
 $6,711 \times 6.590 = 30,801.49$
 $37,981.49$

ヘ $(4,690 + 2,590) \times 2.00 \times 0.5 = 7,180.0$
 $6,711 \times 6.590 = 30,801.49$
 $37,981.49$

ト $(2.00 \times 2.00 \times 0.5) \times 2 = 4.000$
 $1,711 \times 4.00 = 6,844.0$
 $58,844.0$

合計 508,312.0

1 $7,180.0 - 508,312.0 = 205,068.00$

端積

1 1-10 200.06
2 1-21 200.06
3 1-22 112.86
4 1-23 87.62
5 1-24 37.98
6 1-25 172.98
7 1-26 200.06

凡例	石積	コンクリート積	金庫積	その他積	計
例	①	②	③	④	⑤

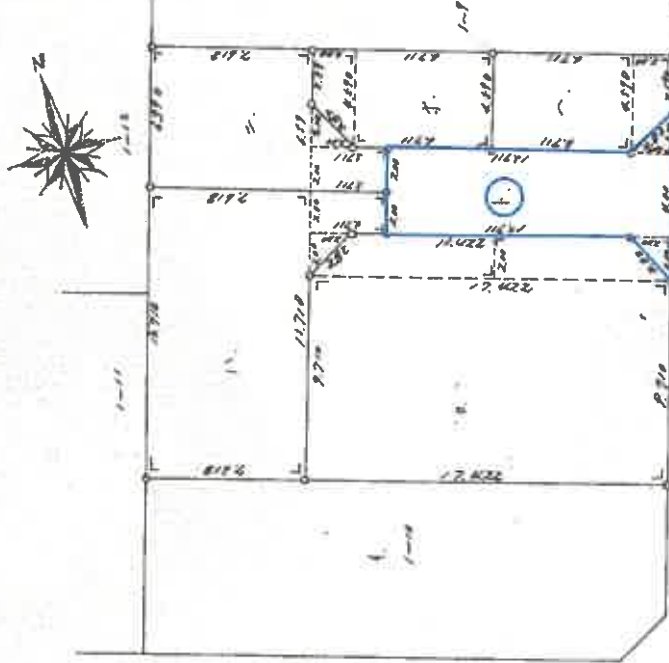
作製者

(昭和55年1月29日作製)

(埼玉土地管理調査会印)

申請人

縮尺 1/250



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。

登記年月日：平成16年12月13日

1396405

地積測量図

地番 1-21, 1-29

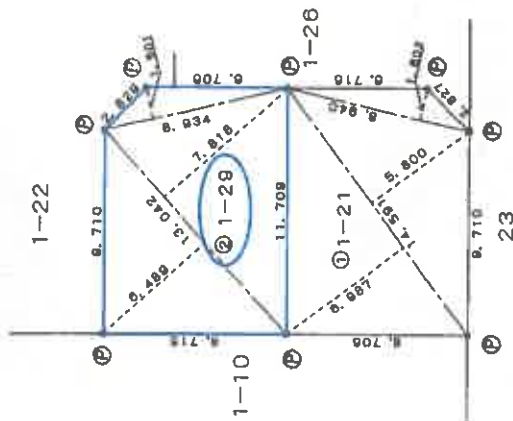
土地の所在 春日部市谷原三丁目

物体2

地番	① 1-21	② 1-29	高さ	積面積
①	14.581	0.887	101.847317	
②	14.581	5.800	84.827800	
③	8.840	1.502	13.427880	
合計			200.002987	
合計			100.001485	㎡

物体2

地番	① 1-21	② 1-29	高さ	積面積
①	8.834	1.501	13.409334	
②	13.042	7.818	101.902356	
③	13.042	6.489	84.828538	
合計			200.000128	
合計			100.0008140	㎡



凡例	① 石	② 林	③ コンクリート杭	④ プラスチック杭	⑤ 金網	⑥ 金網杭	⑦ 金網	⑧ 金網	⑨ 金網	⑩ 金網	⑪ 金網	⑫ 金網	⑬ 金網	⑭ 金網	⑮ 金網	⑯ 金網	⑰ 金網	⑱ 金網	⑲ 金網	⑳ 金網	㉑ 金網	㉒ 金網	㉓ 金網	㉔ 金網	㉕ 金網	㉖ 金網	㉗ 金網	㉘ 金網	㉙ 金網	㉚ 金網	㉛ 金網	㉜ 金網	㉝ 金網	㉞ 金網	㉟ 金網	㊱ 金網	㊲ 金網	㊳ 金網	㊴ 金網	㊵ 金網	㊶ 金網	㊷ 金網	㊸ 金網	㊹ 金網	㊺ 金網	㊻ 金網	㊼ 金網	㊽ 金網	㊾ 金網	㊿ 金網
作製者	[Redacted]																																																	
16年12月7日作製	[Redacted]																																																	

申請人

縮尺 1/250

A3-A4

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(さいたま地方裁判所春日部出張所管轄)
令和6年10月22日 福岡法務局

登記官

登記年月日：平成17年11月15日

これは図面に記載されている内容を証明した面である。

(さいたま地方裁判所春日部出張所管轄)

令和6年10月22日 福岡法務局

登記官

請求番号：10-4

建築物各階平面図

家屋番号 1番29

建築物の所在 春日部市谷原三丁目1番地29

各階平面図

2476811

物件3

1階

求積表

①	6.460	×	0.910	=	4.968600
②	7.280	×	5.915	=	43.061200
③	3.640	×	1.365	=	4.968600
計					52.998400

床面積 52.99 m²

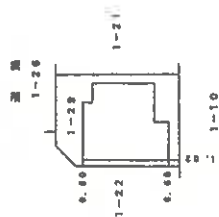


2階

求積表

①	4.550	×	3.185	=	14.481750
②	7.280	×	5.940	=	26.459200
③	2.275	×	0.910	=	2.070250
計					43.061200

床面積 43.06 m²



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

(平成17年11月15日作成)

(埼玉土地家屋調査士会相紙)

申請人

縮尺

1/500

建物見取図

令和 6 年 (ケ) 第 117 号

1階 平面図



2階 平面図

