

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	1,639,000 1,311,200	一括	327,800	30,150	5,825
1	1,200,000				
2	7,000				
3	20,000				
4	2,000				
5	410,000				



物 件 目 録

1 所 在 春日部市南中曽根字沖田
地 番 6 5 5 番 5
地 目 宅地
地 積 8 7 . 0 0 平方メートル
持分 2 分の 1

2 所 在 春日部市南中曽根字沖田
地 番 6 5 5 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 7 . 1 0 平方メートル
持分 2 分の 1

3 所 在 春日部市南中曽根字沖田
地 番 6 5 5 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 2 1 平方メートル
持分 2 分の 1

4 所 在 春日部市南中曽根字沖田
地 番 6 5 5 番 1 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 . 8 0 平方メートル
持分 2 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 春日部市南中曽根字沖田 6 5 5 番地 5

家屋 番号 6 5 5 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 39.33 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 44.23 平方メートル
2 階 約 46.30 平方メートル

持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 1 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷺 坂 厚 子

1 不動産の表示

【物件番号 1～5】

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 5】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する C 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 1～4】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号 1, 5】

本件土地及び建物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掲載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 春日部市南中曽根字沖田
地 番 6 5 5 番 5
地 目 宅地
地 積 8 7 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 春日部市南中曽根字沖田
地 番 6 5 5 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 7 . 1 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 春日部市南中曽根字沖田
地 番 6 5 5 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 春日部市南中曽根字沖田
地 番 6 5 5 番 1 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 . 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 春日部市南中曽根字沖田 6 5 5 番地 5

家屋 番号 6 5 5 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 9 . 3 3 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 4 4 . 2 3 平方メートル
2 階 約 4 6 . 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



令和 6 年(ヌ)第 10 号
令和 6 年 5 月 8 日受理
令和 6 年 6 月 19 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 春日部市南中曽根字沖田
地 番 6 5 5 番 5
地 目 宅地
地 積 8 7 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 春日部市南中曽根字沖田
地 番 6 5 5 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 7 . 1 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 春日部市南中曽根字沖田
地 番 6 5 5 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 春日部市南中曽根字沖田
地 番 6 5 5 番 1 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 . 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 春日部市南中曽根字沖田 6 5 5 番地 5

家屋 番号 6 5 5 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積	1 階	3 9 . 3 3 平方メートル
	2 階	4 1 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

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、3、4		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2、3、4） ☐ （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（債務者） ☒ その他の者（C、D（物件1～4の売却対象外持分権者）） 上記の者らが物件1の土地に下記建物を共有し、占有している 物件2～4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	☒ 本件の対象はAの共有持分2分の1		
建物	物件5		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約44.23㎡ 2階 約46.30㎡		
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	☒ 建物共有者A（債務者） ☒ その他の者（C（物件5の売却対象外持分権者）） 上記の者ら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	☒ 本件の対象はAの共有持分2分の1		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 平成 年()第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ■C、D	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(債務者))の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■共有権	
占有開始時期		平成21年 5月 6日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 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	
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	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)

占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(債務者))の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 共有権	
占有開始時期		平成21年 5月 6日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
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	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
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

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)	1 物件5の建物には私と母のCが住んでいます。一部を誰かに貸したり居宅以外の目的で使ったりはしていません。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。 2 本件物件の登記上の共有者Bは、亡父です。15年ほど前の5月6日に亡くなりました。相続人は母のC、姉のDと私ですが、遺産分割協議と相続登記は未了です。 3 物件5の建物は、購入直後に1階和室の南西側部分と2階北東側の台所部分を増築しました。それらの部分は未登記で、課税の床面積にも含まれていません。 4 物件5の建物は、雨漏りがしたことがありますが、いつ、どこだったかおぼえていません。ネズミに電気の配線をかじられたためか壁のスイッチで電灯がつかない部屋があったり鳥が天井裏に入ったこともあるので、築年数相応の傷みはあると思います。

(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3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。
なお、添付の建物図面・各階平面図(14枚目)に表記された方位は誤りである。
また、添付写真中の点線は、境界の目安である。
- 3 本件の対象は債務者Aの共有持分(各2分の1)であり、買受人は本件物件のすべてを当然に利用できるとは限らない。
- 4 (1)物件2、3、4の土地は、隣接する土地とともに位置指定道路になっており、これは東側で春日部市道に接している。
(2)物件1の土地の南東端付近にスチール製簡易物置(大きさ不明、動産)が存在する。
(3)物件5の建物の1階及び2階に未登記の増築部分がある。
(4)物件5の建物の南東端部分外壁に蔓状の植物が伸びている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

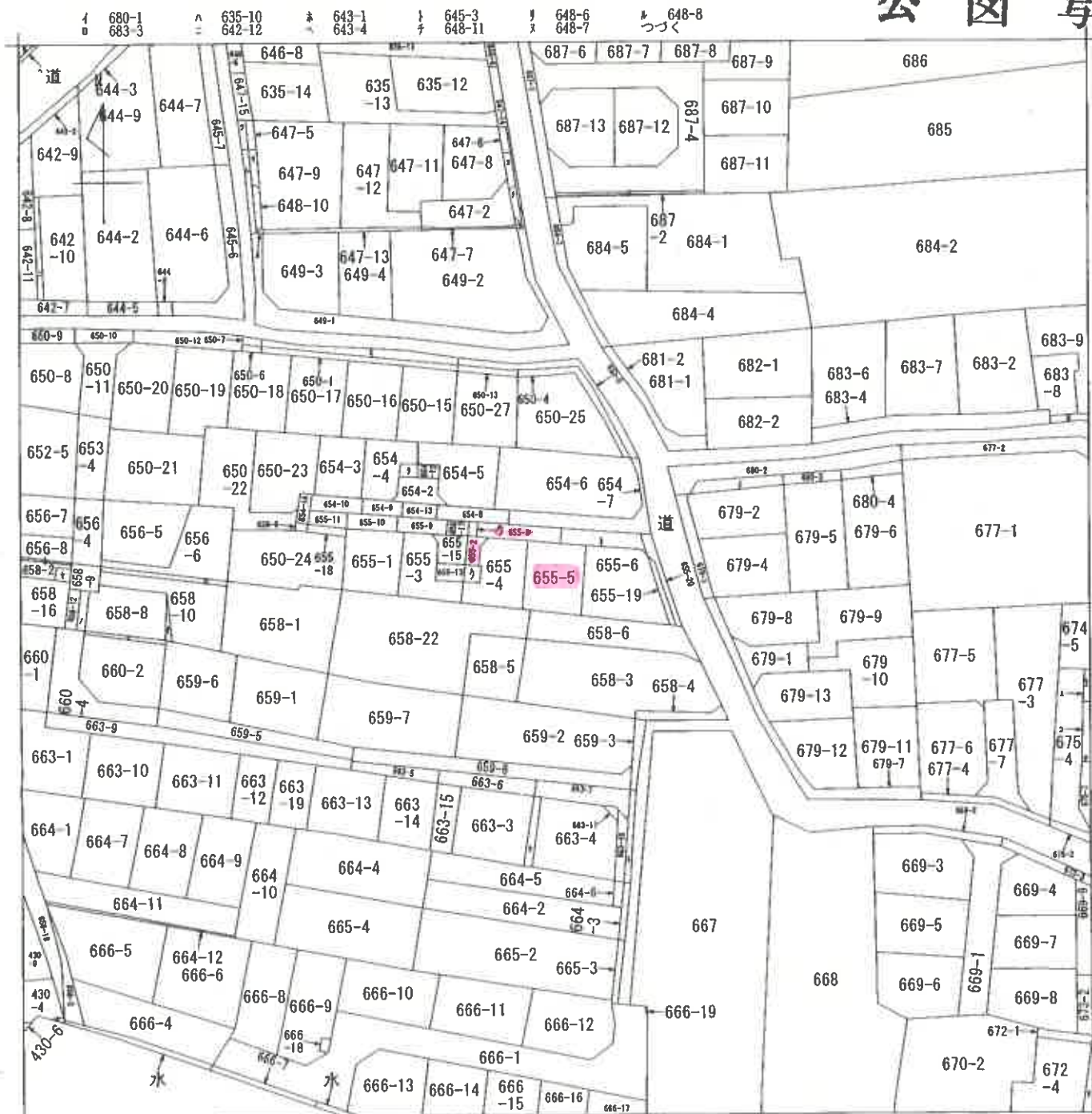
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年5月10日(金) 10:30-10:55	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 債務者の母に面接、事情聴取、現況調査催告書手交
6年5月13日(月) 9:10-9:15	当庁	電話で債務者から事情聴取
6年5月13日(月) 15:00-15:15	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5月13日(月) 15:30-15:40	春日部市役所資産税課	建物見取図取得
6年5月23日(木) 9:50-10:45	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 債務者立会、同人から事情聴取 評価人同行
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 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

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

公 図 写



(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。

地番区域見出
南中曾根

請求部分	所在地	春日部市南中曽根字沖田				地番	655番5			
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。

(さいたま地方法律局春日部出張所管轄)

令和6年3月7日

東京法律局

地図整理番号：M68040

登記官

(1/2)

(9 枚目)

7 654-11
● 655-16
ハ 658-18
ヨ 650-14
リ 648-3
レ 648-2
ソ 647-4
7 647-3
ハ 655-7
ナ 687-1
ラ 648-9
ム 430-7
リ 658-11
ノ 658-14
イ 658-15
リ 655-14
ハ 658-17
マ 660-3
ケ 663-16
7 672-6
コ 674-3
エ 674-4
テ 674-6
7 674-7
サ 672-3
ハ 663-8

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

1391735

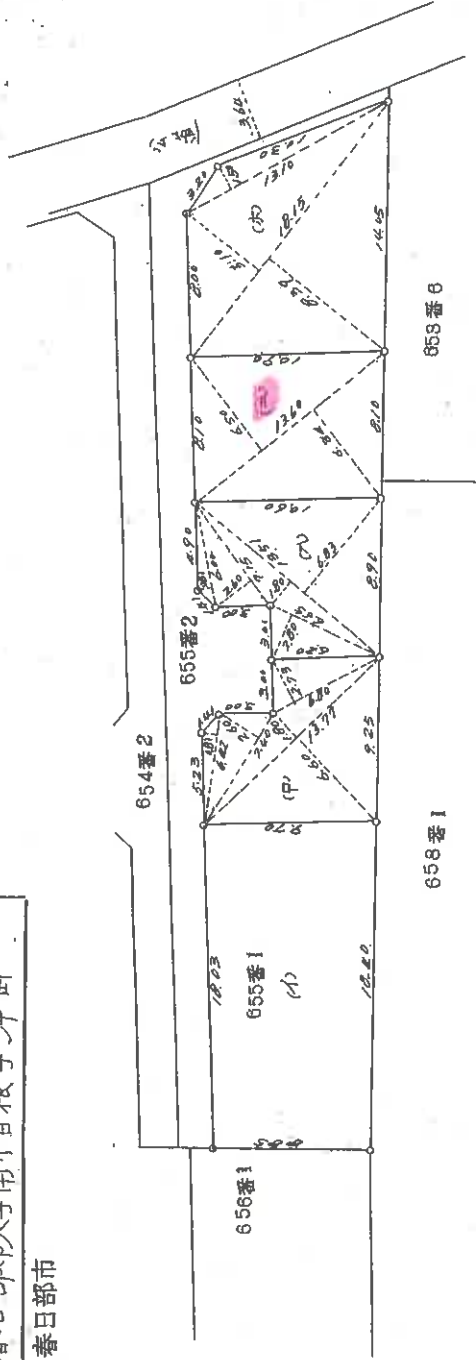
地番 655番 1 (ハ) 4 (カ) 6
(ニ) 5

土地の所在 春日部市 春日部大字南中曽根字沖田

春日部市

地積測量図

昭和四十六年〇月〇日	製作者	申請人
製作年月日		



地積算出表				
地番	符号	底辺	垂線	面積
655番 1	(ハ)	分算前	499.52	- 378.21 =
655番 3	(カ)	13.77	6.60 + 1.80	115.6680
		6.80	2.73	18.5640
		7.40	2.60	19.2400
	計	6.42	0.81	5.2002
655番 4	(ハ)	13.51	1.80 + 6.83	158.6722
		6.65	2.80	18.6200
		7.15	2.60	18.5900
		6.00	0.81	4.8600
物件(1)	計			158.6613
655番 5	(ニ)	13.60	6.34 + 6.50	174.4280
655番 6	(カ)	18.15	8.39 + 5.10	244.8435
		13.10	1.50	19.4500
	計			264.4935

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

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 蔵)

令和6年3月7日 東京地裁

登記簿

(// 枚田)

登記年月日：昭和47年5月18日

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6年4月4日 東京支務局

登記号

(1/1 枚目)

1391741

地 番

655-16-1-2

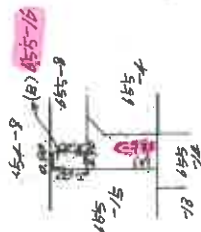
土地の所在

春日部市大字南中宮根寄町田

春日部市

地 積 測 図

547.5.18



物件(4)

求積計算式単位=メートル

$2.00 \times 0.90 = 1.8000$

物件(ス)

地 積 1.80 m^2

$8.90 - 1.8000 = 7.1000$

地 積 7.10 m^2

縮 尺

1/400

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

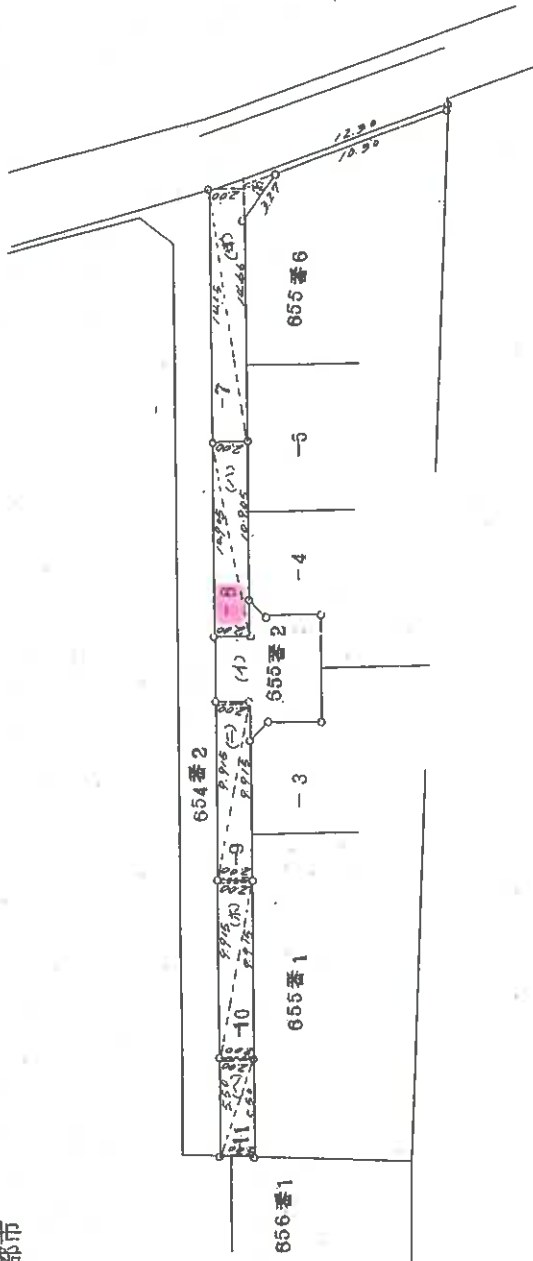
地図整理番号：M69741

登記年月日：昭和47年1月17日

1391736

地番	655番2 655番7 655番8 655番9 655番10 655番11
土地の所在	春日部市大字南中曽根字沖田 春日部市

地積測量図



地積算出表					
地番	面積	延床	容積	地積率	坪
655番2	(A) 138.48	-	105.54	-	(9.19)
655番7	(B) 21.00	14.05 + 14.66	57.4200	-	-
	(C) 3.27	1.15	3.7605	-	-
	計	12.30	0.20 + 0.20	4.9200	-
655番8	(D) 10.05	2.00 + 2.00	66.1005	33.05	(10.00)
655番9	(E) 9.15	2.00 + 2.00	47.6600	21.83	(6.60)
655番10	(F) 9.15	2.00 + 2.00	39.6600	19.83	(6.00)
655番11	(G) 5.50	2.00 + 2.00	22.0000	11.00	(3.33)
				138.48	(41.89)

物件(3)

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

作製年月日
昭和四十七年 〇月 〇日

作製者

申請人

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。
(さいたま地方支庁春日部出張所 事務課)
令和6年4月4日 東京支庁春日部出張所

登記官

(1/3 枚目)

地図整理番号：M69721

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理)
令和6年3月7日 東京法務局

登記簿

(1/4 枚田)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

2467544

各 階 平 面 図

H6.7.26

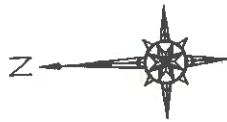
建 物 平 面 図

家屋番号 655-5

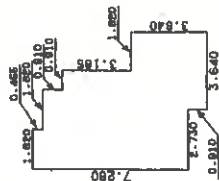
建物の所在 春日部市大字南中曽根字神田655番地5

物件(5)の建物

春日部市



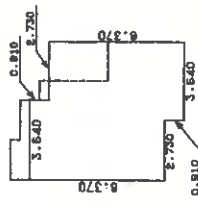
1 階



求 積 表

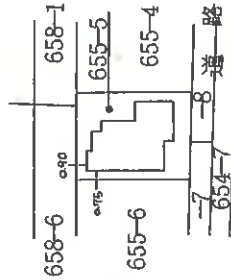
$0.455 \times 1.820 = 0.828100$
$0.910 \times 3.640 = 3.312400$
$3.185 \times 4.550 = 14.491750$
$2.730 \times 6.370 = 17.390100$
$0.910 \times 3.640 = 3.312400$
合 計 39.334750
床面積 39.33 m^2

2 階



求 積 表

$0.910 \times 3.640 = 3.312400$
$5.460 \times 6.370 = 34.780200$
$0.910 \times 3.640 = 3.312400$
合 計 41.405000
床面積 41.40 m^2



作 製 者



縮 尺 1/250

申 請 人

持分2分之1

持分2分之1

縮 尺

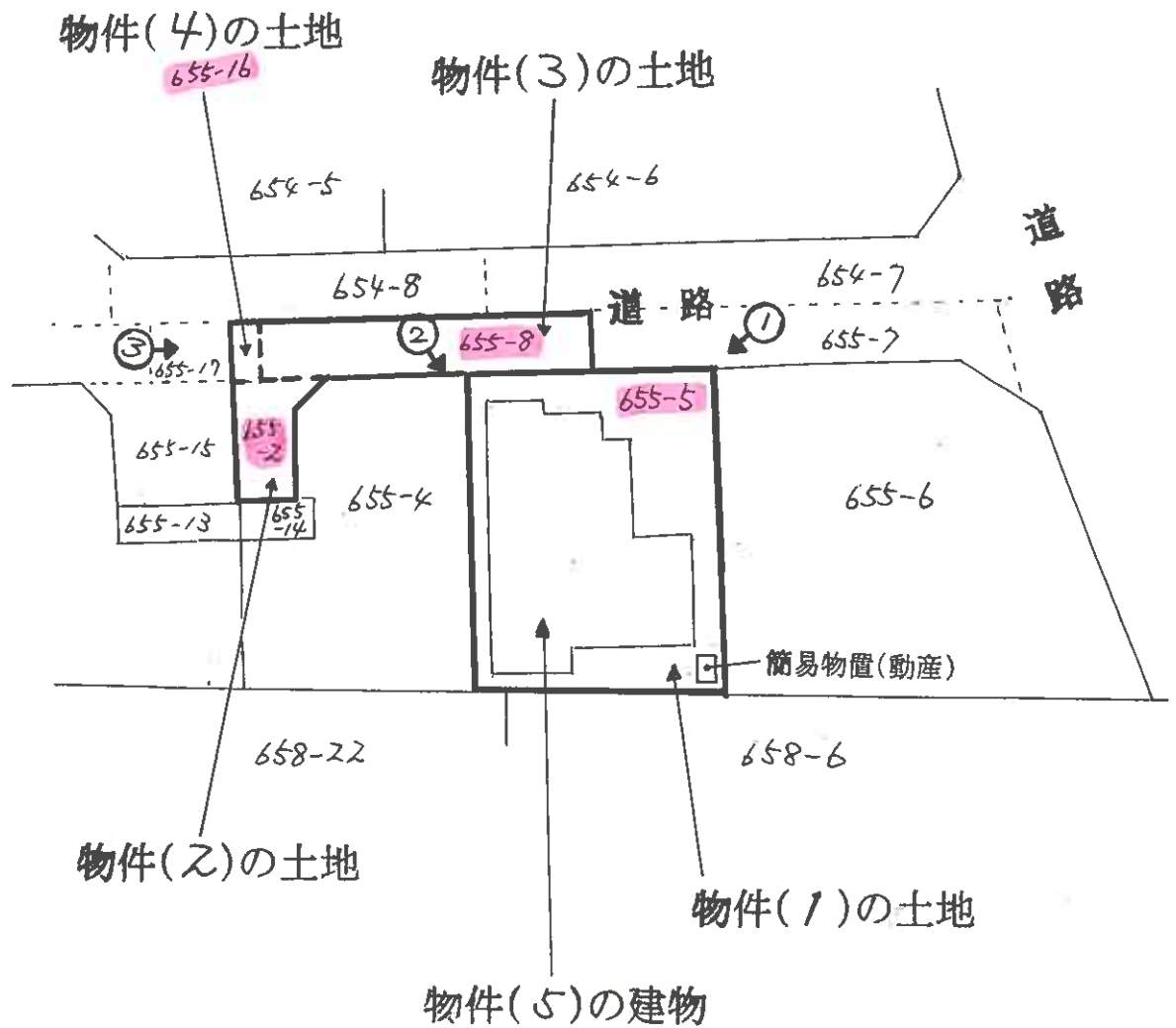
1/500

6年7月16日(作製)

(埼玉不動産調査士会 用紙)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向を示す

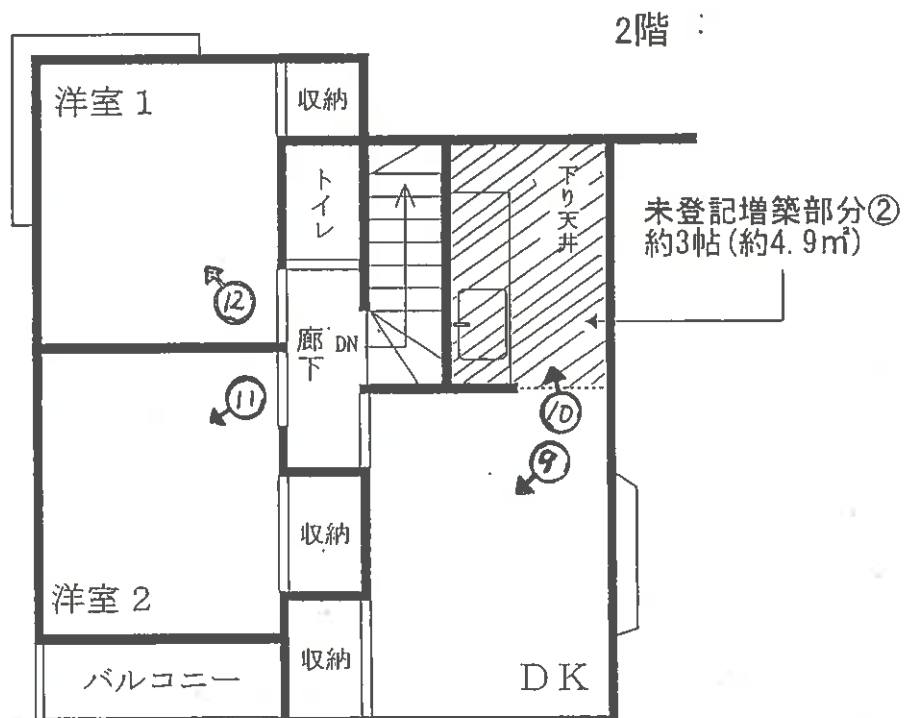
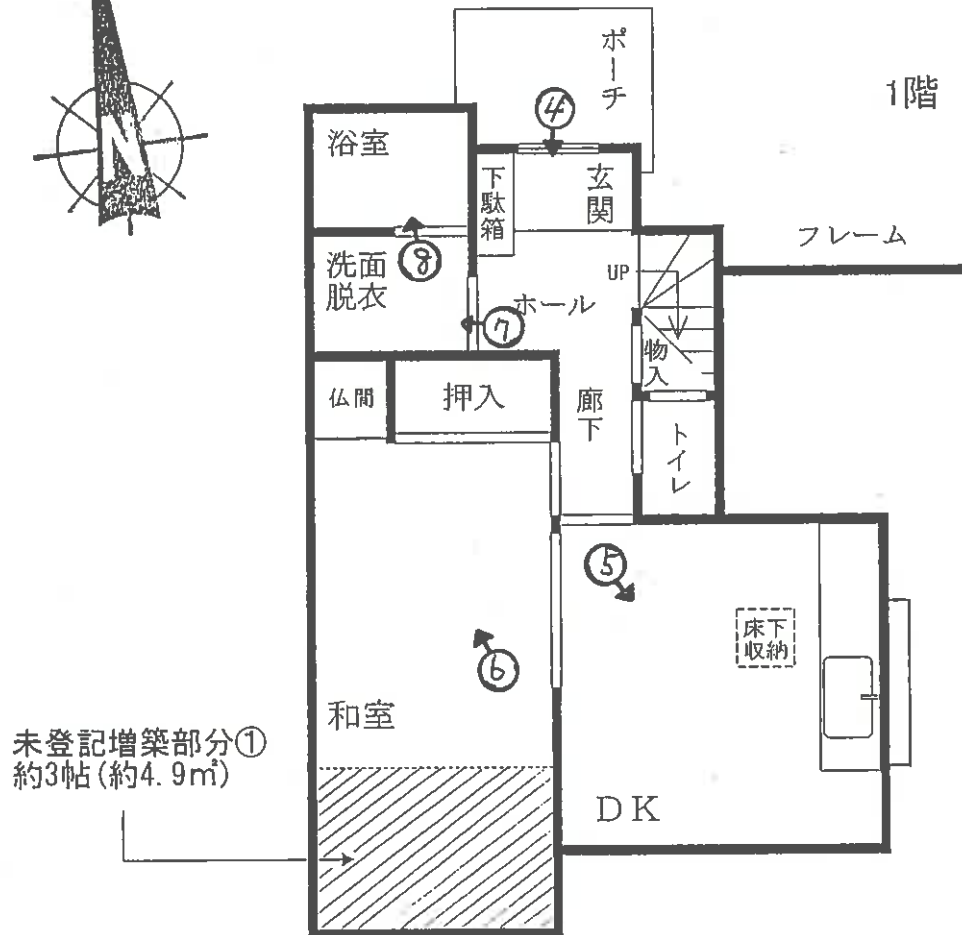
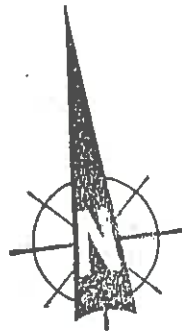


※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す

 = 増築部分



※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

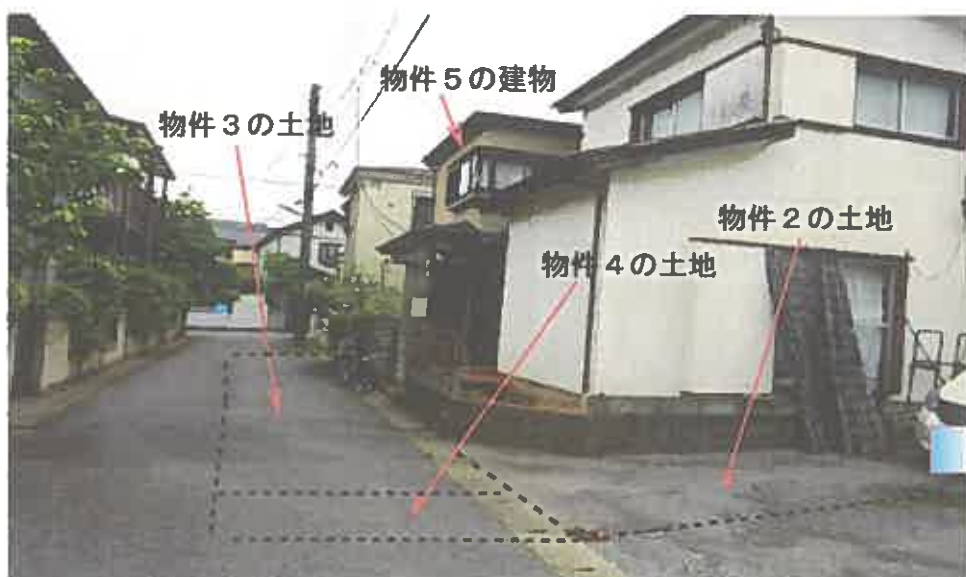


①

※点線は境界の目安



②



③

※点線は境界の目安



④
物件5内部
の状況（以
下同）



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 6 年 (又) 第 10 号
令和 6 年 5 月 23 日 現地調査
令和 6 年 7 月 19 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 春日部市南中曽根字沖田
 地 番 6 5 5 番 5
 地 目 宅地
 地 積 87.00 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 春日部市南中曽根字沖田
 地 番 6 5 5 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 7.10 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 春日部市南中曽根字沖田
 地 番 6 5 5 番 8
 地 目 公衆用道路
 地 積 21 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 春日部市南中曽根字沖田
 地 番 6 5 5 番 16
 地 目 公衆用道路
 地 積 1.80 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 春日部市南中曽根字沖田 6 5 5 番地 5

家屋 番号 6 5 5 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 39.33 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

第1 評価額

一括価格	
金 1,639,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,200,000円
物件2 (土地)	金 7,000円
物件3 (土地)	金 20,000円
物件4 (土地)	金 2,000円
物件5 (建物)	金 410,000円

- 1 一括価格は、物件1～5（共有持分対象※以下同じ）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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地共有分 持	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番 地目積者 地共有分 持	同上	
3	所在地番 地目積者 地共有分 持	同上	
4	所在地番 地目積者 地共有分 持	同上	
5	所家屋番 種類造積 構面積 床面積 共有者分 持	同上	現況床面積 1階 約 44.23㎡(約 4.9㎡) 2階 約 46.30㎡(約 4.9㎡) 延 約 90.53㎡(約 9.8㎡) ()内は未登記増築部分

物件 番号	特 記 事 項
2	近隣住民による車両転回・避難用通路の一部(分有形態)
3・4	近隣住民による共用私道の一部(分有形態)
5	未登記増築部分は附属資料：建物間取図(見取図)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1～4）

位置・交通	物件は、東武野田線「豊春」駅の東方約950m※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く共同住宅等も見られる住宅地域 接近条件として、豊春小学校まで約290m、豊春中学校まで約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 ①春日部市景観条例 ②居住誘導区域内	
画地条件	地積 地形	物件1～4は、昭和時代に小規模開発されたと推定される戸建分譲地域(当初は8戸で位置指定道路含む)内で、各区画が明示された法務局備付けの測量図(三斜求積法による面積計算)が取得可能である。 ① 87.00 m² (物件1：有効宅地) ※ 物件1の現況概測(レーザー距離計使用)では、南側が立ち入り出来ず測定不能であったが、間口奥行等各辺長(北・東・西側)の概測数量は概ね測量図記載数量と合致した。境界標は隣接地との接点5ヶ所のうち、北東端の角(金属プレート)1ヶ所のみ目視可能であり他の4ヶ所は判然としないが、各々上記フェンス等の交接点と思われる。但し、当該図面上の地積数量は87.31m²であり、作成日(S46.10.2)もかなり古く精度が劣るため、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。 ② 7.10 m² (物件2：公衆用道路) 物件2の法務局備付けの測量図は、物件3・4ほか数筆の土地を分筆した後の残地測量図と思われる。また、隣接地との各角(接点)全ての境界標が判然とせず、凡その位置関係は確認出来るが明確な範囲は特定不能である。 ③ 21 m² (物件3：公衆用道路) ④ 1.80 m² (物件4：公衆用道路) 物件3・4も法務局備付けの測量図はあるが、物件2と同様隣接地との各角(接点)全ての境界標は判然とせず、凡その位置関係は確認出来るが、明確な範囲は特定不能である。 ① ほぼ整形 ② 不整形(私道接面部分片側に隅切りあり) ③ 長方形 ④ 長方形	

画 地 条 件	地 勢 そ の 他	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、本件対象地を含む周辺エリアは道路冠水箇所等(H16.10～R5.6)に含まれていないが、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、液状化危険度が低い地域に属する。(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・2は、北側で概測幅員約4m舗装私道※に接面する。 ※物件3・4及び当該各土地が北・東・西側で接する目的外土地と一体の共用私道 ※建築基準法42条4項3号の指定道路 (H25.10.1 整理番号S47-509 指定時の延長35.00m) ② 物件3・4(北・東・西側で接する目的外土地と一体の共用私道)は、東方で概測幅員約6m舗装市道(No.4-291、建築基準法上の道路)に接続する。 物件1は、接面道路(上記①)より、約0.05～0.3m高い。 物件2は接続道路(上記①)と等高。 物件3・4(目的外土地と一体の私道)は接続道路(上記②)と等高。
土地の利用状況等		物件1は、建物(物件5)の敷地、駐車スペース(コンクリート敷)、庭等区画は北側道路(私道)出入口部分を除き、門扉・スチールフェンス・ブロック等が設置(西側は隣地敷地内、東側は隣地境界との中心、南側は不明)され、ほぼ明確であるが、南東端付近は植栽が伸びて葉や蔓が隣家や道路に張り出している。なお、隣地境界や当該土地上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とおり。 物件2は、公衆用道路で近隣住民による車両転回・避難用通路(分有形態) ※アスファルト敷で行止まりの通路形態だが建築基準法の適用は無い 物件3・4は、公衆用道路(前記①の一部で分有形態)
供給処理施設		上水道：あり ガス配管：引込可(現況LPガス利用) 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5）

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 6 年 7 月 14 日 新築 増築年月日（Aの陳述）：築後間もない頃（正確な時期は不明） 経 過 年 数：約 30 年 経済的残存耐用年数：—— ※未登記増築部分は現価率にて考慮
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：クロス貼り、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、給排水等 その他：1・2Fのトイレは温水洗浄便座 ※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 ※未登記増築部分は違法可能性あり。また課税対象にもなっていない。
現 況 用 途 等	前記第3目的物件欄のとおり ※間取りは二世帯仕様
品 等	使用資材：やや劣る 施 工：やや劣る（施工会社不明） 建物完了検査記録なし ※建築計画概要書記載の延べ面積(74.93㎡)は、登記面積(未登記増築部分除く)と若干異なる。
保守管理の状態	劣る 築30年程度経過した建物で、全体的に経年による老朽化が見られた。 目視範囲での目立った不具合・損傷等は以下の通り。 外部：外壁・屋根等経年の傷みあり。基礎部分に目立った損傷等は見られなかったが、2F未登記増築部分の床下（駐車スペースの天井奥付近）に破損修理部分あり。 内部：建物全体が東方に下り傾斜している模様で、地盤か建物基礎部分の不良なのか原因は不明。各部屋等(1FDK・和室、2F洋室・廊下)の壁に亀裂や天井との隙間も確認された。さらに、2Fトイレのドア開閉に支障有。 また、債務者Aより雨漏りあったとの陳述を得たが痕跡は不明。さらに、天井裏にはネズミやコウモリが進入していたこともあったとの事。その他、床の撓みや水回り等の不具合は無いとの事であったが、築年数を考慮するとシロアリ被害の可能性は否定出来ない。 なお、室内は家財、生活用品等で雑然としており、庭は植栽が張り出しており蔓が建物外壁に伸びている。
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	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	共有持分 割 合 オ	市場性修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	81,600	0.88	87.00	0.90	1 / 2	1.00	2,810,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部 -31

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $78,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 = 81,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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

◇ 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 -12

(方位) ± 0 (系統連続性) -1 (幅員・行止り私道) -7

(規模) -3 (中間画地 ± 0 (ガス) -1

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との関係・周辺環境との適合の状態(建物の解体・撤去も勘案)等を考慮

カ 市場性修正 : なし

② 物件2、物件3・4（通路・私道等：公衆用道路）

物件2及び3は共用（分有形態）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
2	81,600	0.03	7.10	1 / 2	9,000
3	81,600	0.03	21	1 / 2	30,000
4	81,600	0.03	1.80	1 / 2	2,000

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
 78,900円/㎡ × 100.3 / 100 × 100 / 100 × 100 / 97 = 81,600円/㎡

◇ 標準画地価格の算定過程は上記①に同じ

イ 道路価値率 ： 私道等の価値率をすべて3%と査定

③ 物件5（建物）

目的建物の再調達原価を、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	共有持分 割 合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	175,000	90.53	0.05	1 / 2	400,000

ウ 現 価 率

建物の現況（老朽化・維持管理状態、不具合・損傷の程度、雨漏り・シロアリ被害の可能性、違法性等）、及び中古物件の市場性等を考量の上、5%と査定した。

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5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木造戸建住宅で、やや個別性があり、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	2,810,000	0.15	場所的利益	420,000

※1 対象土地持分に対応する土地利用権を場所的利益(割合15%)と判定した。

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	2,810,000	-420,000	0.9	0.7	0.8	1,200,000
2	9,000			1.0	0.8	7,000
3	30,000			1.0	0.8	20,000
4	2,000			1.0	0.8	2,000
5	400,000	+420,000	0.9	0.7	0.8	410,000
一括価格(合計)						1,639,000

ウ 占有減価修正：物件1・5に対し、売却対象外の共有持分権の一部占有による減価を10%と査定した。

エ 市場性修正：物件1・5に対し、共有減価(対象物件が土地・建物の共有持分である事による市場性減退)を-30%と査定した。

※目的外共有持分権者B(Aの亡父で被相続人)の遺産相続人(本件共有者A、Aの母で同居人のC、Aの姉で別居のD)らによる遺産分割協議・相続登記等は未了であり、これら手続きが長期間放置されていることから、共有者Aに対する目的外の共有持分に相応する使用の対価の償還義務(改正民法により条文化)は、現時点で暗黙の合意による無償使用と思われるため、本件では考慮外とした。

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 ー31

所 在 : 春日部市南中曽根字沖田699番9

価 格 : 78,900円/㎡

位 置 : 東武野田線「豊春」駅約1,000m

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 120㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北5m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 : 一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写(物件2は分筆前及び残地測量図)
- 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

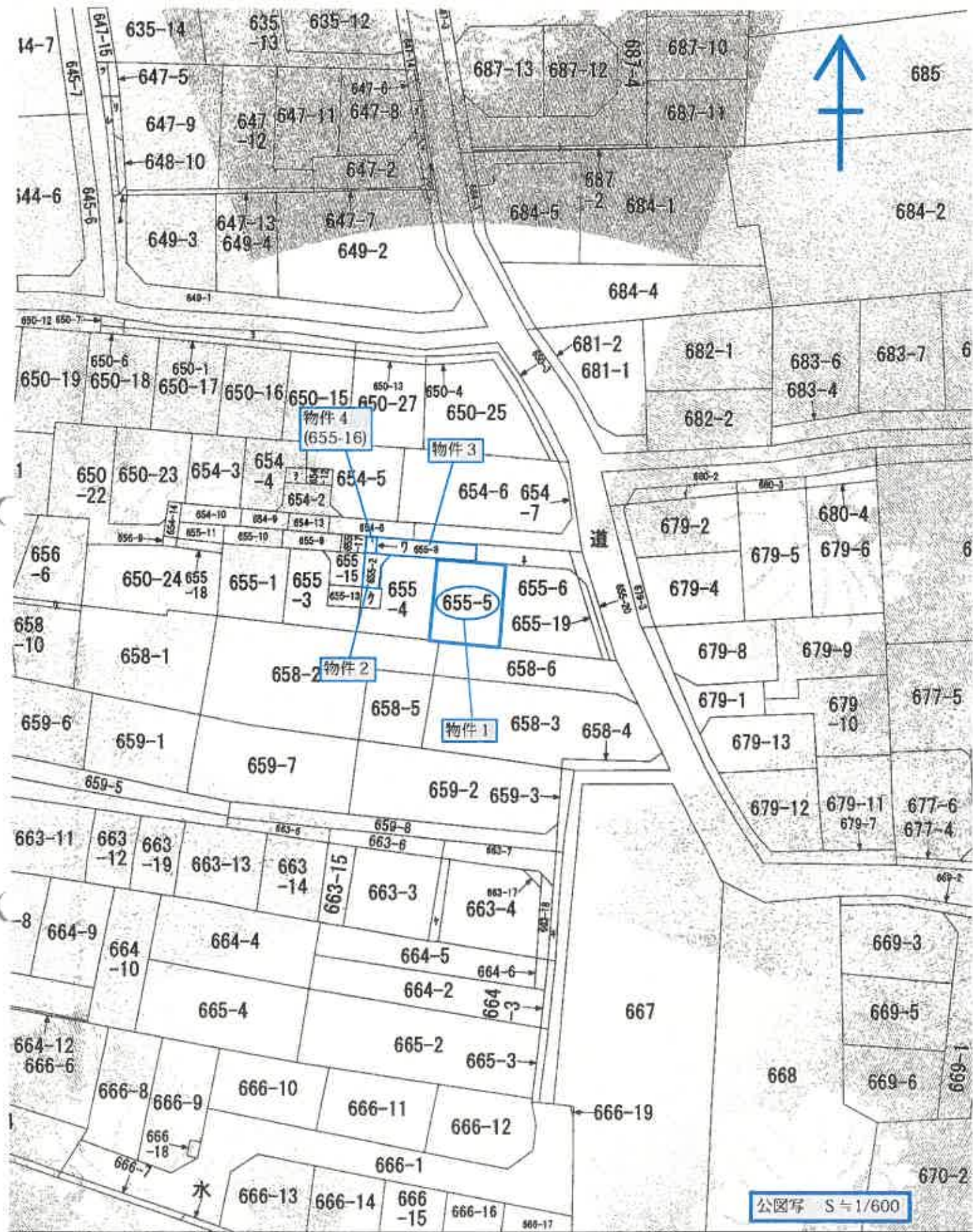
以 上



ま市
区

公示地

対象物件



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
南中管

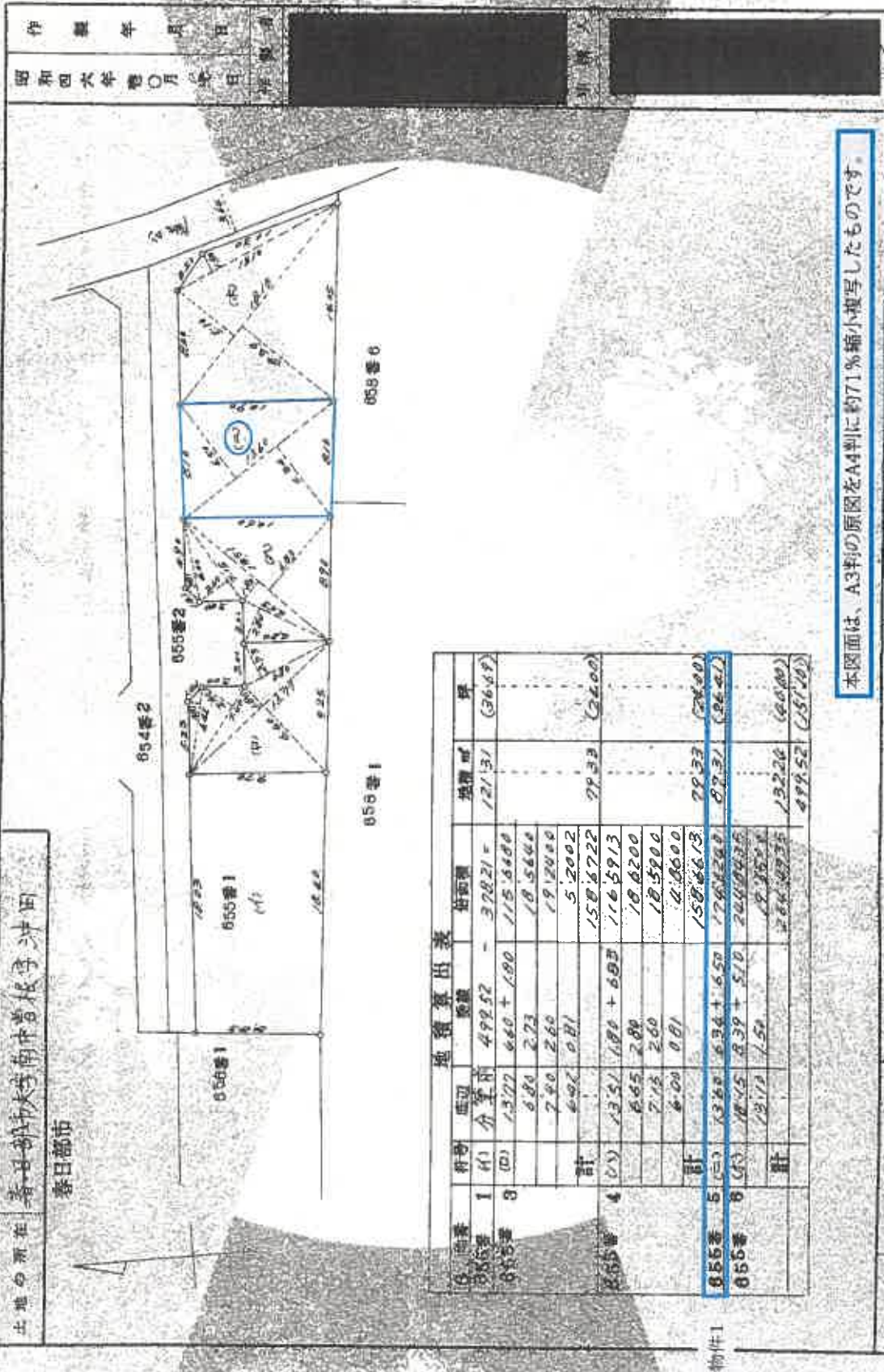
登記年月日：昭和46年10月6日

1391735

地番	655番1	004	1308
止地の所在	春日部市大寺南中菅根子沖田		
	春日部市		

地積測量図

546.10.6



地積算出表				
区画番号	件数	区画面積	地積	地積率
655番1	1	492.52	-	378.21
655番2	3	1377.60	1.00	115.6600
		680.273		18.5640
		280.260		19.2000
	計	602.081		5.2002
655番6	4	1351.180	603	158.6722
		665.280		116.5913
		713.260		18.6200
		603.081		18.5800
	計	3329.800		21.6000
655番	5	1326.634	650	158.6613
		1845.839	510	176.1200
	計	3172.473		87.31
655番	8	1311.150		132.20
	計	264.6735		499.52

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。

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

図面管理番号：M55041

登記年月日：昭和47年5月18日

1391741

547.5.12

地 積 測 量 図

地 番	655-16、-17
土地の所在	春日新大寺南中管領家御田 春日都市



求積計算式単位=ノートル

物件4	2.00 x 0.90 = 1.8000
地 積	1.80 ㎡
物件2	8.70 - 1.8000 = 6.9000
地 積	6.90 ㎡

物件4
物件2
※残地

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。

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

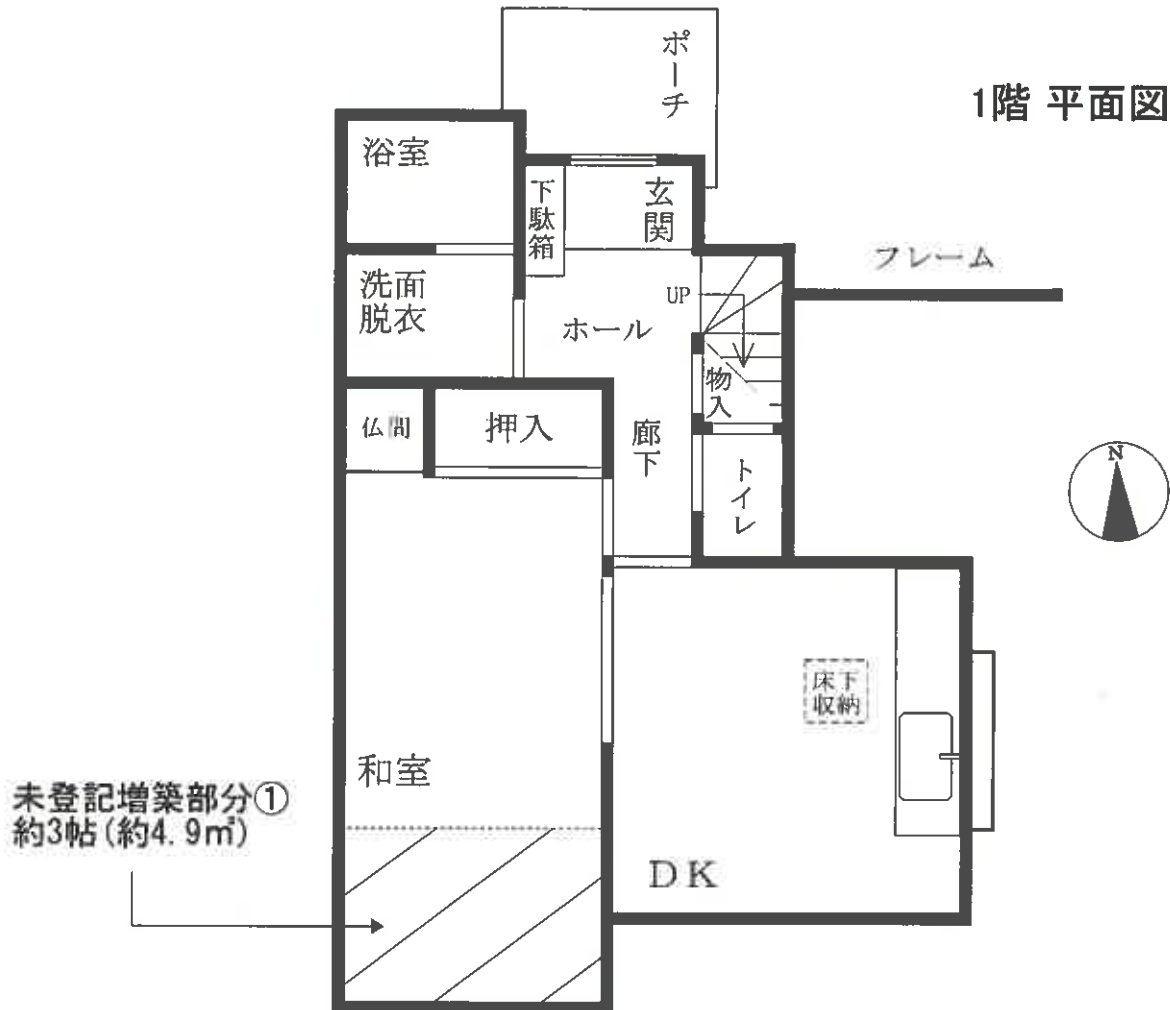
縮 尺 1/400

地図管理番号：M59741

建物見取図

令和 6 年 (又) 第 10 号

1階 平面図



2階 平面図

