

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 8 月 5 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 3 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 7 年 9 月 17 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 7 年 9 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 8 月 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,400,000 5,120,000	一括	1,280,000	76,418	0
1	500,000				
2	2,070,000				
3	3,830,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 春日部市水角字立道 |
| | 地 番 | 855 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市水角字立道 |
| | 地 番 | 1011 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 353.67 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 春日部市水角字立道 1011 番地 1、855 番地 |
| | 家屋 番号 | 1011 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 77.84 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 34.35 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

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 春日部市水角字立道
 地 番 855番
 地 目 宅地
 地 積 85.00平方メートル

- 2 所 在 春日部市水角字立道
 地 番 1011番1
 地 目 宅地
 地 積 353.67平方メートル

- 3 所 在 春日部市水角字立道1011番地1、855番地
 家屋 番号 1011番1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 77.84平方メートル
 2階 33.12平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 34.35平方メートル

令和 6年(ケ)第 105 号
令和 6年12月20日受理
令和 7年 2月20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 春日部市水角字立道
 地 番 855番
 地 目 宅地
 地 積 85.00平方メートル

- 2 所 在 春日部市水角字立道
 地 番 1011番1
 地 目 宅地
 地 積 353.67平方メートル

- 3 所 在 春日部市水角字立道1011番地1、855番地
 家屋 番号 1011番1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 77.84平方メートル
 2階 33.12平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 34.35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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 上記の者が本土地上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			
建物	物件3（主である建物、附属建物1）		
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空き家（動産の遺留あり）の状態で所有している ☐ 「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

執行官の意見

- 1 現況及び差押物件の占有等に関する照会書に対する所有者の回答書記載の状況から、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) 前記回答書によれば、本件物件は令和5年4月頃から空き家であり、附属建物に雨漏りがあるとのことである。
- (2) 物件1、2の土地は、一体となって物件3の建物の敷地となっている。
- (3) 附属建物のシャッターは、鍵穴が破損しており、内部からでしか解錠、施錠ができない状態である。
- 4 本件物件は、これまでに別件での現況調査の対象になったことがあり、担当した評価人の申述によれば、その際の調査では、物件3の主である建物の南東端側付近に地表がコンクリート舗装されている部分があり、地中に浄化槽が設置されていることが認められたとのことである。しかし、本件調査においては、同部分には枯れ草が茂り、コンクリート舗装がされているとは認められず、また、付近の物件2の土地にはコンクリート片や小石の混じったものが放置されていた(添付写真①、②参照)。このようなことから、浄化槽が撤去されている可能性がある。
- なお、この点について、前記回答書に記載された所有者の電話番号に複数回架電したがいずれも応答がなく、確認できなかった。
- 5 本件土地に接面する1011番3及び同番6の土地は、いずれも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24日(火) 11:15-11:25	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24日(火) 11:40-11:50	春日部市役所資産税課	建物見取図取得
7年1月6日(月) 10:50-11:10	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 近隣住人に面接、事情聴取
7年1月7日(火) : - :	当庁	所有者に対し占有等に関する照会書送付
7年1月31日(金) 15:30-16:05	物件所在地	立入調査(附属建物を除く)、占有確認、写真撮影 評価人同行
7年2月10日(月) 7:35-8:10	物件所在地	立入調査(附属建物)、占有確認、写真撮影 評価人同行
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。

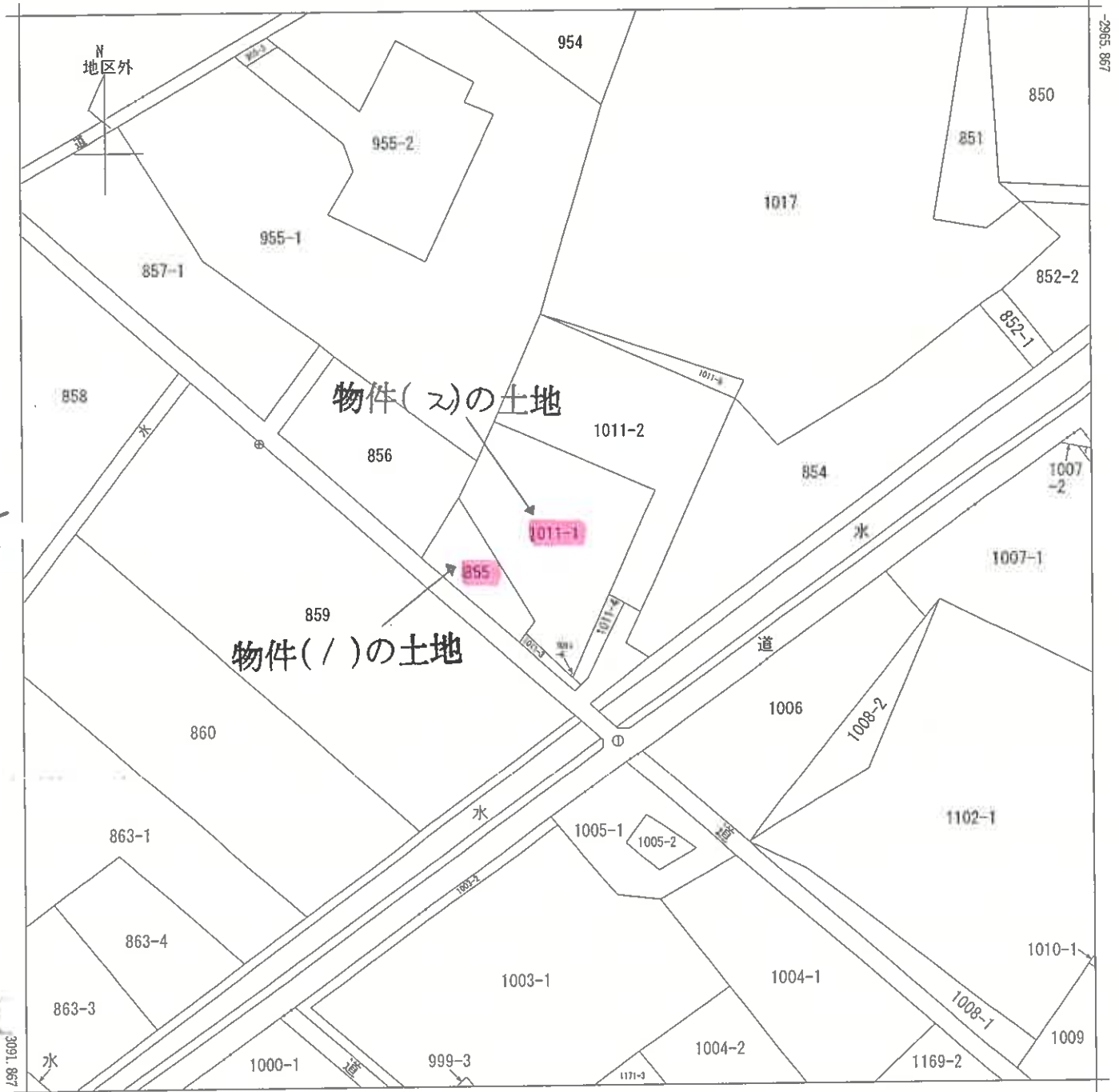
☒ 令和 7年 1月31日
目的物件(物件3の主である建物)は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7年 2月10日
目的物件(物件3の附属建物)は不在で施錠されていたので、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。

☐

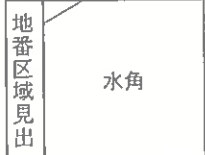
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-3418.998 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	春日部市水角字立道				地番	1011番1			
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。

令和6年9月24日

さいたま方法務局春日部出張所

登記官

請求番号：18-1

(1/1)

(5枚目)

3140574

地積測量図

1011-6-1

地番

北葛飾郡庄和町大字水角字立道

土地の所在

葛飾市

縮小コピーにつき縮尺相違



1011-2

955

物件(2)

A 1011-1

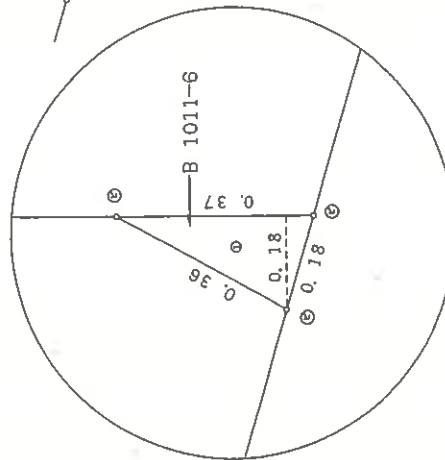
856

物件(1)

855

1011-4

B 1101-6
1011-3



拡大図 S=1/10

三斜法求積表

区画	底辺	高さ	積算積
1	0.37	0.18	0.066600
合計			0.066600
区画	底辺	高さ	積算積
1	0.37	0.18	0.066600
合計			0.066600

物件(2)

A 1011-1

区画	底辺	高さ	積算積
1	0.37	0.18	0.066600
合計			0.066600



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	①	金属鉄杭	②	刻印
②	コンクリート杭	③	金属杭		
③	プラスチック杭	④	金属アルミ		
④		⑤			

平成15年 5月 20日 作製

土地家屋調査士

作製者

土地家屋調査士会

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺

1/250

登記年月日：平成24年6月12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。
令和6年9月24日 さいたま地方建設局春日部出張所

登記官

(2枚目)

請求番号：18-3

各階平面図

建物各階平面図

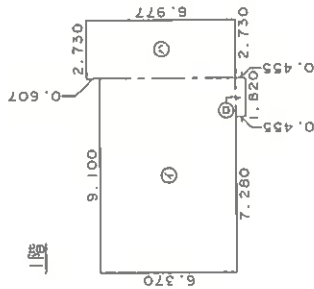
家屋番号

1011番1

建物の所在

春日部市水角字立道 1011番地1、855番地

物件(3)の建物

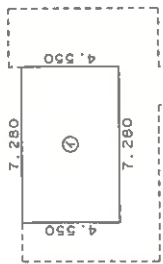


求積表

①	9.100 x 6.370	=	57.96700
②	1.820 x 0.455	=	0.82810
③	2.730 x 6.377	=	19.04721
計			77.84231

床面積 77.84 m²

2階

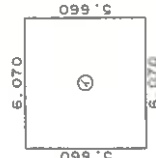


求積表

④	7.280 x 4.550	=	33.12400
---	---------------	---	----------

床面積 33.12 m²

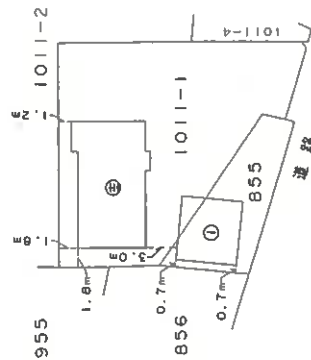
附属建物(付号1)



求積表

⑤	6.070 x 5.660	=	34.35620
---	---------------	---	----------

床面積 34.35 m²



作成者

土地調査士
家屋

5月11日作成

縮尺 1/250

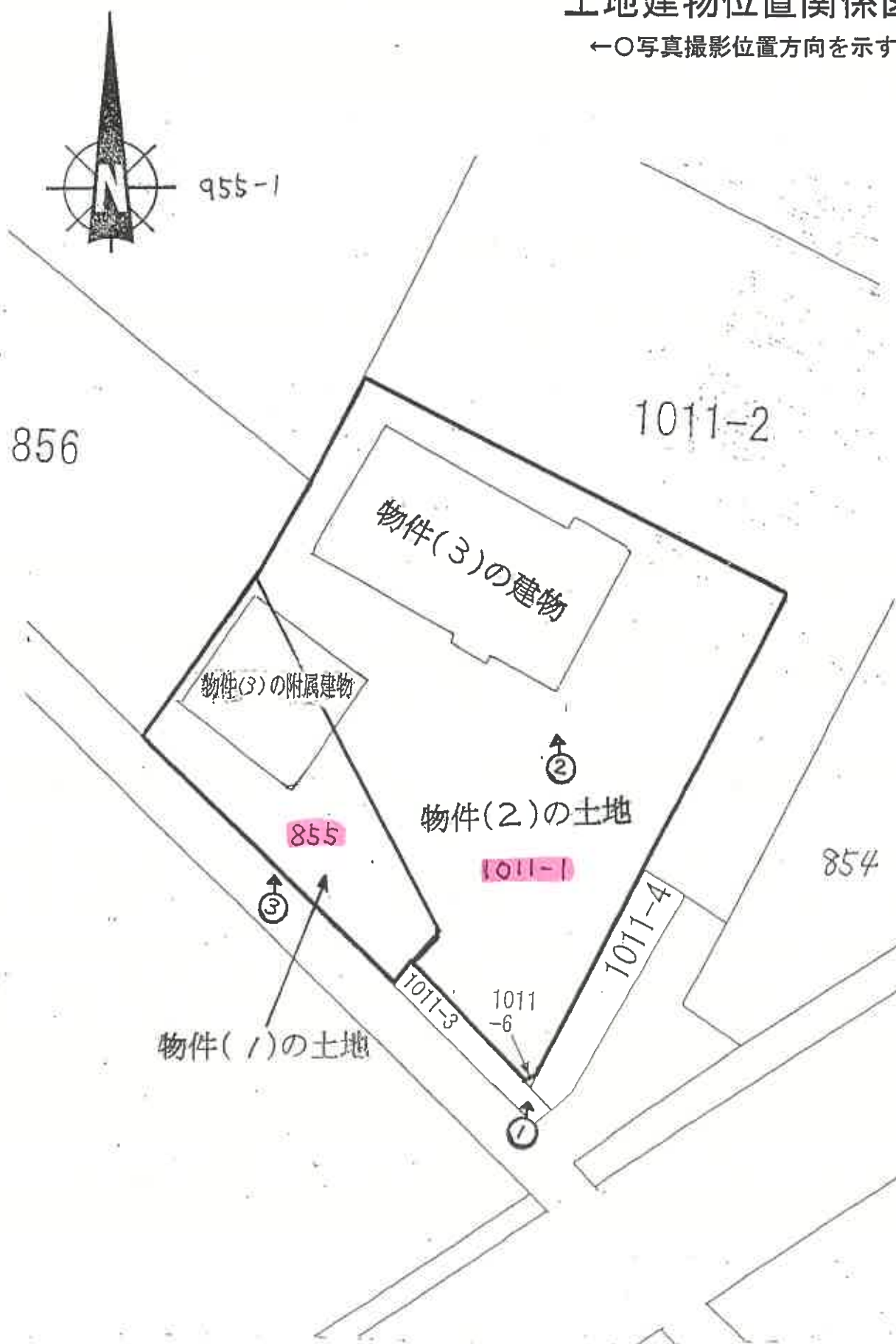
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向を示す



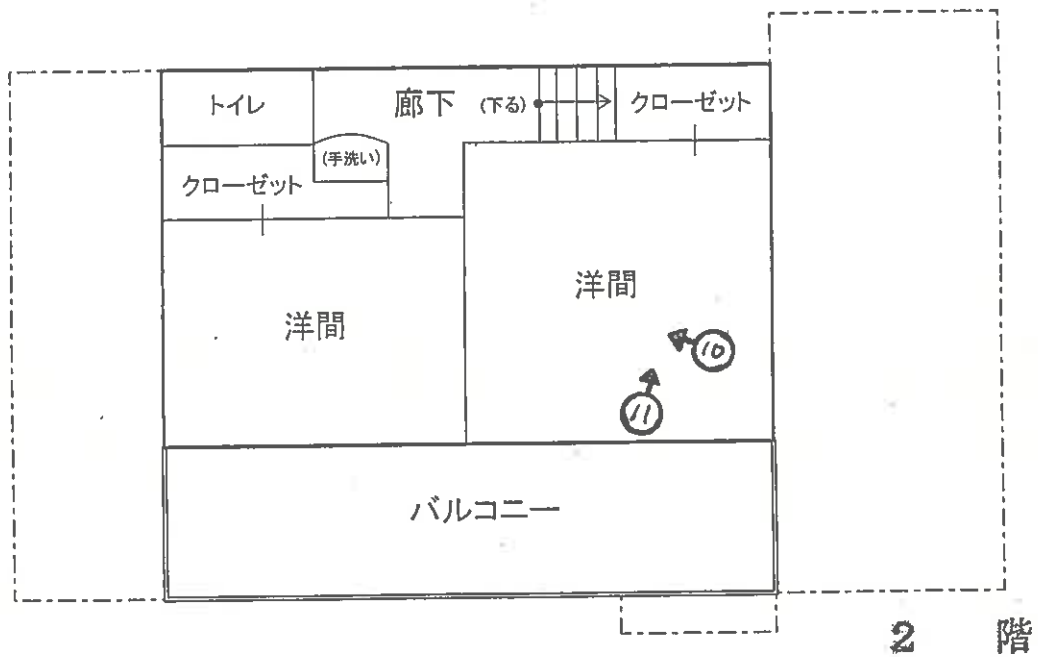
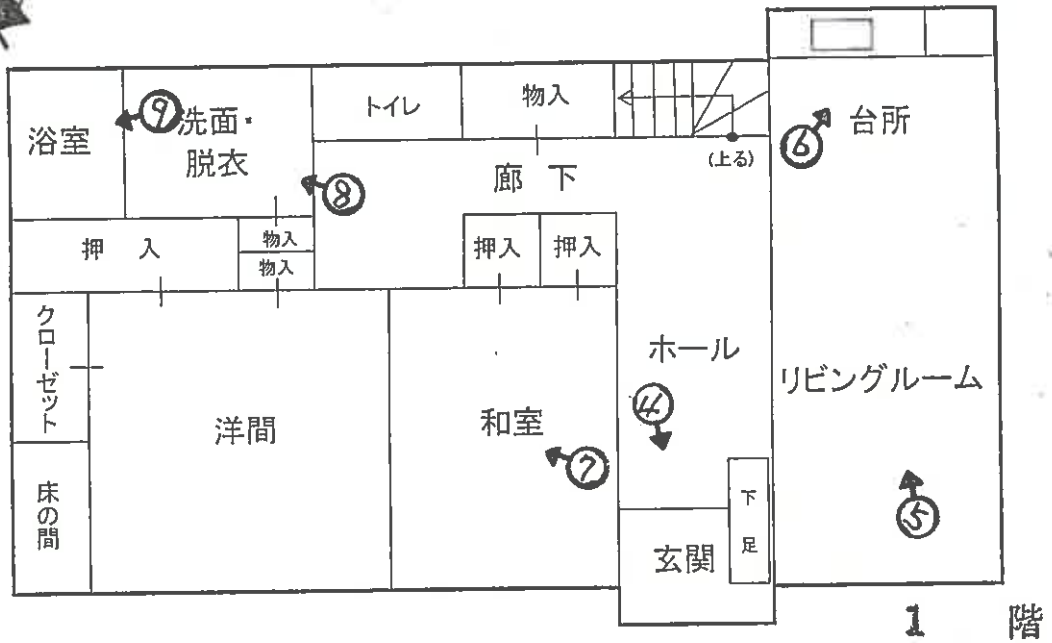
※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない



建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す

物件3の建物（主）



※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

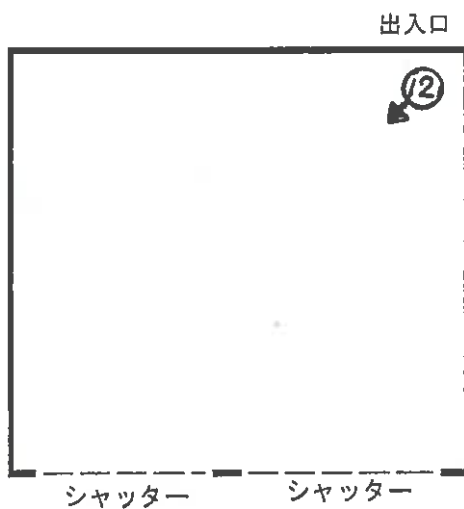
(9 枚目)

建 物 見 取 図

←○写真撮影位置方向を示す



物件3の建物（附属）



※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

（/0 枚目）





④
物件 3（主
である建
物）内部の
状況（以下
同）



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

附属建物内
部の状況

令和6年 (ケ) 第105号

令和7年1月31日 現地調査

令和7年3月11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 春日部市水角字立道
 地 番 855 番
 地 目 宅地
 地 積 85.00 平方メートル

- 2 所 在 春日部市水角字立道
 地 番 1011 番 1
 地 目 宅地
 地 積 353.67 平方メートル

- 3 所 在 春日部市水角字立道 1011 番地 1、855 番地
 家屋 番号 1011 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 77.84 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 34.35 平方メートル

第1 評価額

一括価格(合計)	
金6,400,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金500,000円
物件2(土地)	金2,070,000円
物件3(建物)	金3,830,000円

①一括価格は、物件1乃至3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及び2の内訳価格は物件3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 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 (附属建物) 所 在 種 類 構 造 床面積		
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及び2)

位置・交通	東武野田線 南桜井 駅の 南西 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、川辺小学校まで約1.5km、飯沼中学校まで約1.8km。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別적인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	438.67㎡(物件1及び2) ほぼ整形 平坦 普通
接面道路の状況	南西側幅員約2m市道(建築基準法第42条2項道路)に接面する。※道路幅員は巻尺による簡易計測により、接面道路より約30cm高位。	
土地の利用状況等	物件1及び2は物件3建物及び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	次頁特記事項参照
	ガス	なし
	下水道	なし

特記事項

1. 物件1乃至3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土地については、平成23年9月22日付 第55233号にて農地法第5条の転用許可を受けた記録が残されているとの事であった。
 - ②春日部市開発調整課にて調査したところ、物件1土地について開発許可を受けた記録は無く、都市計画法上は違法状態にあるとの事であった。
 - ③春日部市開発調整課にて調査したところ、物件2土地については、平成15年3月24日付 第1402760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。
 - ④春日部市建築課にて調査したところ、物件3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15年3月31日付 第1256号)。

※物件1乃至3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、物件2土地は都市計画法上合法であるが、物件1土地は都市計画法上違法状態にあると判断される。なお、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。
2. 本件土地と隣接地との間の境界付近については、隣接地との境界のブロック壁や利用状況等を基に概測の結果、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、地積について公簿面積の推定を覆す事実が確認できなかったため、登記面積を採用した。
3. 春日部市水道課にて調査したところ、物件1及び2への上水道管の引き込みは、南西側市道(9-4068号線)から私設管により引き込まれているとの事であった。
4. 物件1及び2が接面する南西側市道(9-4068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「道路後退事前回答書」記載の通り道路後退が生じるとの回答を得た。
5. 本件物件は、これまで別件で評価の対象となることがあり、その際の調査では、物件3の主である建物の南東端側付近に地表がコンクリート舗装されている部分があり、地中に浄化槽が設置されていることが認められた。しかし、本物件調査においては、同部分には枯草が茂り、コンクリート舗装されているとは認められず、また、付近の物件2の土地にはコンクリート片や小石の混じったものが放置されていた。このようなことから、浄化槽が撤去された可能性は否めない。
6. 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(2021年6月)、利根川洪水ハザードマップ(2021年6月)及び江戸川洪水ハザードマップ(2022年1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 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	平成15年月日不詳 新築(登記記載)
	経過年数	約 22 年
	経済的残存耐用年数	約 3 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	サイディング貼
	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	外壁の目地に亀裂の発生箇所あり。室内襖に穴が空いた箇所あり。本件物件は、これまで別件で評価の対象となったことがあり、その際の調査では、関係者より、かつて大雪のときに雨漏りがあったとの陳述を得ている。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3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3の主である建物の浄化槽については、前ページの特記事項記載の通りであり、浄化槽が存在しないことによる不具合の可能性を否認しない。詳細については専門家に相談されたし。 3. 附属建物1については、開発許可等を受けた記録は残されておらず、建築都市計画法上は違法建築物となっている。 4. 附属建物1のシャッターは、鍵穴が破損しており、内部からでしか開錠、施錠ができない状態となっている。 5. 附属建物1の床(コンクリート叩き)に亀裂の発生箇所あり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【物件 1及び2 】 (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	21,000	0.76	85.00	0.95	1.0	1,290,000
2	21,000	0.76	353.67	0.95	1.0	5,360,000

※ 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)
地価公示標準地 春日部-9	100.0	100	100	
18,100 円/㎡	×	×	×	=
	100	100	86	21,000 円/㎡

- ◇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、環境条件で劣ることを考量

イ 個別格差 : 道路後退部分あり -8%、物件1が違法開発 -11%、
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 3

】(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
3	190,000	110.96	0.10	2,110,000
附属建物1	90,000	34.35	0.12	370,000
合 計				2,480,000

ウ 現価率 (物件3) 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\frac{3}{22 + 3} \times (1 - 0.15) = 0.10$$

観察減価率 - 15 %

(建物内外の損傷の程度、浄化槽が存在しないことによる不具合の可能性、中古建物の市場性等を考慮して減価率15%と査定した。)

(附属建物) 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\frac{2}{13 + 2} \times (1 - 0.1) = 0.12$$

観察減価率 - 10 %

(建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して減価率10%と査定した。)

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	1,290,000	0.45	法定地上権	580,000
2	5,360,000	0.45	法定地上権	2,410,000
合 計				2,990,000

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	1,290,000	－ 580,000		1.0	0.7	500,000
2	5,360,000	－ 2,410,000		1.0	0.7	2,070,000
3	2,480,000	＋ 2,990,000	1.0	1.0	0.7	3,830,000
一括価格(合計)						6,400,000

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

地価公示価格	(春日部 ー 9)
所 在	春日部市上金崎字舞台2番1
価 格	18,100円／㎡
位 置	東武野田線「南桜井駅」 約3.4km
価格時点	令和6年1月1日
地 積	453 ㎡
供給処理施設	水道
接面街路	北側幅員7.5m市道
用途指定等	市街化調整区域(建蔽率60%、容積率100%)
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. 建物間取図(見取図)
6. 建築計画概要書写
7. 道路後退事前調査回答書写

以 上



登記年月日：平成24年6月12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。
令和6年9月24日 さいたま地方法律局春日部出張所

發配官

- 14 -

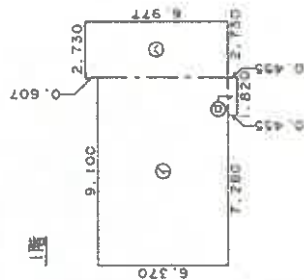
譯文附註：18-3

各階平面図

面圖
圖面
物平
建各

1011番I

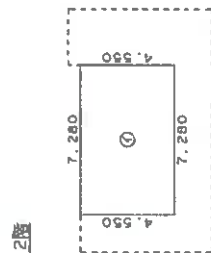
建築物の所在
春日部市水角字立道 1011番地1、855番地



本報

①	9.100×6.370	=	57.98700
②	1.820×0.455	=	0.82810
③	2.730×6.977	=	19.04721
		+	77.84231

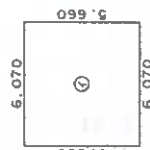
床面積 77.84 m²



做下来

④ 7.280 x 4.550 = 33.1200

33.12 床面槽



求積度

$$\textcircled{1} \quad 6,070 \times 5,660 = 34,35620$$

34.35 m

A3版をA4版に縮小したものです。

作者

王

5月11日作成)

總尺 $\frac{1}{250}$

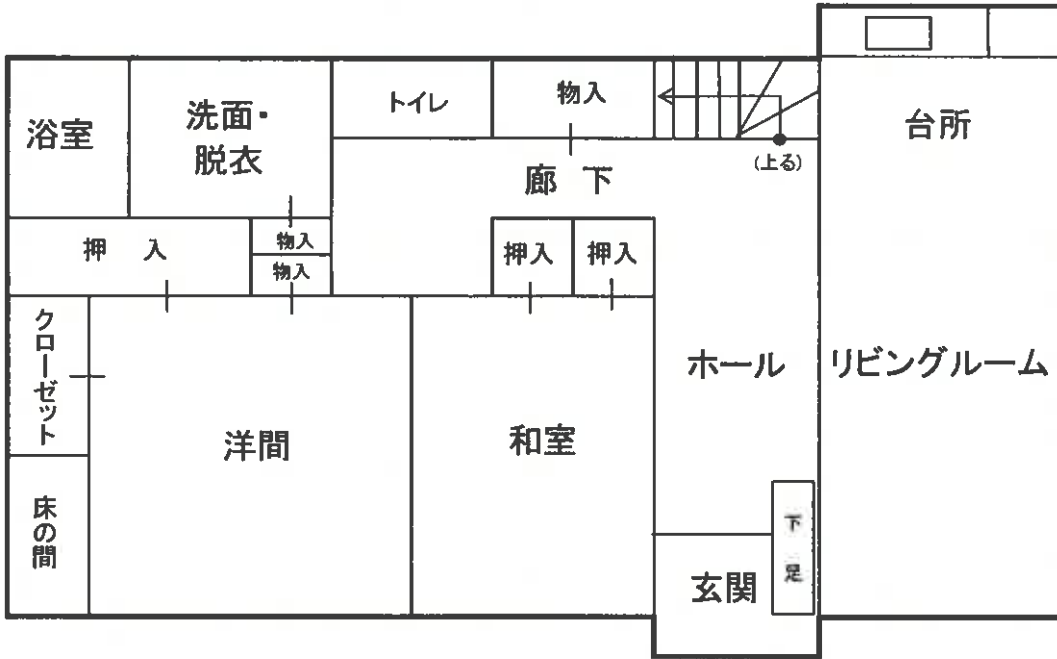
申請人

鐵

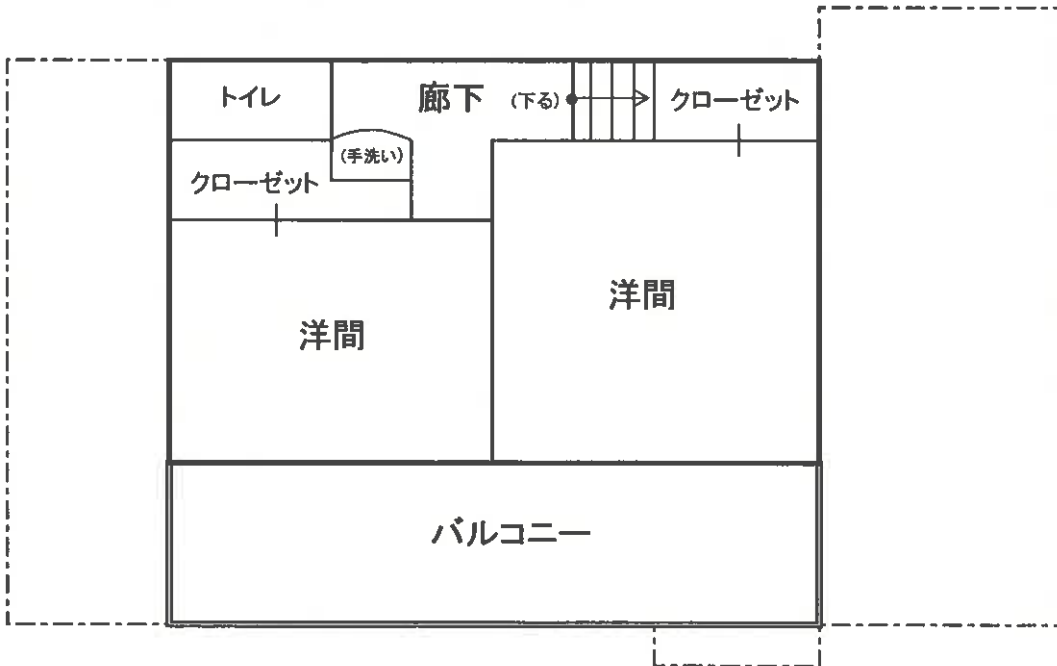
$$\frac{1}{500}$$

(增玉士垢家建研士金用紙)

物件3 主である建物



1 階



2階

第三号様式（第一条の三、第十一条の七関係）（A4）
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】

【2. 代理者】

【イ. 資格】 (2級) 建築士 (埼玉県) 登録 第12266号
【ロ. 氏名】
【ハ. 建築士事務所名】 (2級) 建築士事務所 (埼玉県) 知事登録 第(3)4276号
【ニ. 郵便番号】
【ホ. 所在地】
【ヘ. 電話番号】

【3. 設計者】

【イ. 資格】 (2級) 建築士 (埼玉県) 登録 第12266号
【ロ. 氏名】
【ハ. 建築士事務所名】 (2級) 建築士事務所 (埼玉県) 知事登録 第(3)4276号
【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】 なし
【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】 (2級) 建築士 (埼玉県) 登録 第12266号
【ロ. 氏名】
【ハ. 建築士事務所名】 (2級) 建築士事務所 (埼玉県) 知事登録 第(3)4276号
【ニ. 郵便番号】
【ホ. 所在地】
【ヘ. 電話番号】

【6. 工事施工者】

【イ. 氏名】 未定
【ロ. 営業所名】 建設業の許可()
【ハ. 郵便番号】
【ニ. 所在地】
【ホ. 電話番号】

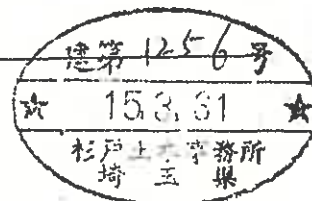
【7. 備考】

建築基準法第93条の2の規定
による書類の写しです。

春日部市都市整備部建築課

【建築物の名称又は工事名】

【名称のフリガナ】
【名称】 邸新築工事



他の建築主

【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】 北葛飾郡庄和町大字水角字立道1011-1

【2. 住居表示】

【3. 都市計画区域の内外の別等】

☒内（☐市街化区域 ☒市街化調整区域 ☐区域区分未設定都市計画区域） ☐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】

【6. 道路】

【イ. 幅員】 4.000m

【ロ. 敷地と接している部分の長さ】 7.560m

【7. 敷地面積】

【イ. 敷地面積】 (1) (353.70㎡) () () () ()

(2) (0.00㎡) () () () ()

【ロ. 用途地域】 (指定のない区域) () () () ()

【ハ. 建築基準法第52条第1項の規定による建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合】 (240.00%) () () () ()

【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建築面積の敷地面積に対する割合】 (70.00%) () () () ()

【ホ. 敷地面積の合計】 (1) 353.70㎡

(2) 0.00㎡

【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】 240.00%

【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】 70.00%

【チ. 備考】

【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】 (79.50㎡) (0.00㎡) (79.50㎡)

【ロ. 建築面積の敷地面積に対する割合】 22.48%

【11. 延べ面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築物全体】 (110.96㎡) (0.00㎡) (110.96㎡)

【ロ. 地階の住宅の部分】 (0.00㎡) (0.00㎡) (0.00㎡)

【ハ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】 (0.00㎡) (0.00㎡) (0.00㎡)

【ニ. 自動車車庫等の部分】 (0.00㎡) (0.00㎡) (0.00㎡)

【ホ. 住宅の部分】 (110.96㎡) (0.00㎡) (110.96㎡)

【ヘ. 延べ面積】 (110.96㎡) () ()

【ト. 延べ面積の敷地面積に対する割合】 31.37%

【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】 0

【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】 (8.000m) ()

【ロ. 階数】 地上 (2) (0)

地下 (0) (0)

【ハ. 構造】 木造 一部

一部

一部

一部

【14. 許可・認定等】

都市計画法29条の許可済み（既存集落）

平成15年3月24日指令杉土1402760号

【15. 工事着手予定年月日】 平成15年4月1日

【16. 工事完了予定年月日】 平成15年7月30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 (

(第 回) 平成 年 月 日 (

(第 回) 平成 年 月 日 (

}
}

【18. その他必要な事項】



建ぺい率 22.47% 容積率 31.37%

令和7年1月6日

申込者

様

春日部市長

あなたが、令和6年12月23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 水角字立道855、1011-1		

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9-4068号線は、原道（公図上の赤道）中心3.0mの後退を要請します。
- 2 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R06-424号

