

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 2 月 3 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

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 2 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 4 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 3 月 18 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 3 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 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 2 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	7,551,000 6,040,800	一括	1,510,200	80,137	0
1	1,030,000				
2	30,000				
3	1,000				
4	6,490,000				



物 件 目 録

1 所 在 春日部市立野字大島
 地 番 35番1
 地 目 宅地
 地 積 150.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市立野字大島
 地 番 36番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 111平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 春日部市立野字大島
 地 番 36番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 1.82平方メートル

所有者 A

4 所 在 春日部市立野字大島35番地1
 家屋 番号 35番1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 56.31平方メートル
 2階 52.99平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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4】

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登載されています。）

物 件 目 録

1 所 在 春日部市立野字大島
 地 番 35番1
 地 目 宅地
 地 積 150.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市立野字大島
 地 番 36番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 111平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 春日部市立野字大島
 地 番 36番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 1.82平方メートル

所有者 A

4 所 在 春日部市立野字大島35番地1
 家屋 番号 35番1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 56.31平方メートル
 2階 52.99平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第72号
令和7年8月7日受理
令和7年9月16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 春日部市立野字大島
地 番 35 番 1
地 目 宅地
地 積 150.18 平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日部市立野字大島
地 番 36 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 111 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 春日部市立野字大島
地 番 36 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1.82 平方メートル

所有者 A

4 所 在 春日部市立野字大島 35 番地 1
家屋 番号 35 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 56.31 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル

(1-1 枚目)

物 件 目 録

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1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2, 3) ☐ 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A ☐ 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4		
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 2階 3階		
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A ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として所有し占有している。 ☐ 「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	その他の事項記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 支部 令和 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

(2枚目)

その他の事項

■物件1・2・3関係

- 1 物件1と隣接地の境界については塀や道路との接面等により区分されており区画はおおむね明瞭である(地積・境界について正確には専門家による最新機器を用いた測量を要する)。
- 2 物件1に接道する地番36-3, 37はいずれも春日部市が所有する公衆用道路であり(公簿上の地目も同様), 支障はない。
- 3 物件2・3は現況公衆用道路であるがほとんどが未舗装である(写真②)。評価人によれば, 物件2は現況公衆用道路であるものの4メートルに約20cm足りないため, 当該道路を利用する目的建物の南側付近の目的外土地が現在袋地の状態である。そのため物件1は将来約20cmセットバックする予定であり, その予定範囲に合わせて物件1に木材のはめ込みによる線が引かれ, あわせて赤の杭が埋め込まれている(写真⑬)。
- 4 物件1の東側に簡易物置(動産)が存在する。
- 5 債務者兼所有者によれば, 台風などの大雨時の目的土地付近の冠水等はないとのことである。

■物件4関係

- 1 目的建物はおおむね経年並みと考えられる。雨漏り跡や床の軋み・傾斜などの大きな不具合・損傷は確認できなかった。
- 2 債務者兼所有者Aによれば, キッチンの水道の出が悪いとのことである(原因は不明)。また, 1階トイレのウォシュレットに不具合があるとのことである。
- 3 債務者兼所有者Aによれば目的物件東側の幹線道路における大型車両通行時の騒音・揺れが酷いとのことである。
- 4 1階リビングの壁クロスに亀裂が見られた(原因は不明)。

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

(3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 A	1 目的建物には私と家族が居住していましたが、最近退去しました。 2 キッチンの水道の出が悪いです。原因はわかりません。 3 1階トイレのウォシュレットに不具合があります。 4 東側の幹線道路で大型車両が通行したときの騒音・揺れが酷いです。 5 台風などの大雨時に目的土地付近が冠水したことはありません。 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

(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、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、目的物件の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。

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7年8月15日(金) 12:30-12:35	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認 現況調査依頼文書を差置き
令和7年8月21日(木) 13:35-13:40	執務室	債務者兼所有者Aより電話にて聴取
令和7年9月9日(火) 10:00-10:30	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Aより聴取
令和7年9月10日(水) 11:50-11:55	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書を取得

(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
目的物件は施錠されており当職の呼びかけに応答がなかったため、立会人を立ち会わせ、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

(6枚目)



-3539.995 (座標値補列：図上測定)

(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

立野

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	春日部市立野字大島				地番	35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(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図	
作成年月日	平成15年5月15日			備付年月日(原図)	平成16年3月24日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した面である。

(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)

令和7年6月18日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

(7 枚目)

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。

(市町村または地方自治体等が作成したものである)

令和7年6月15日

市町村地方自治体等

地積測量図

地番 36-3-4

土地の所在 春日部市立野字大島

座標求積表

地番 A 36-3			
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - (Xn-1)Yn
9984	149.949	-3191.295	-8144.184840
9983	152.116	-3181.999	-5676.68216
PP18	151.733	-3181.921	8120.262392
7102	149.564	-3191.225	5693.145400
面積			-7.463264
面積			3.7316320
坪数			3.73
坪数			1.12

地番 B 36-4			
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - (Xn-1)Yn
7129	151.309	-3183.739	-6090.492707
PP18	151.733	-3181.921	4737.880369
7126	149.820	-3181.532	1348.969455
面積			-3.642770
面積			1.8213850
坪数			1.82
坪数			0.55
合計			5.5530170

A3判をA4判に縮小

固定地積測量図の座標値			
点	X座標	Y座標	面積
7098	146.191	-3200.964	コンクリート杭
7117	150.660	-3177.837	プラスチック杭
711	155.375	-3179.217	コンクリート杭
712	151.177	-3200.197	コンクリート杭

使用した測地・座標系	任意座標
測量年月日	平成24年 1月27日

記号	測量図の種別	記号	測量図の種別	記号	測量図の種別
凡	⑤	杭	⑤	金	⑤
例	⑤	コンクリート杭	⑤	金	⑤
	⑤	プラスチック杭	⑤	金	⑤
作成者 土地家屋調査士 (埼玉土地家屋調査士会)					
平成24年 1月 27日作成					

縮尺 1/250

申請人

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
(ごいだま地方建設局春日部出張所書庫)
令和7年6月18日 宮城県地方建設局

登記簿

(9 枚目)

各階平面図

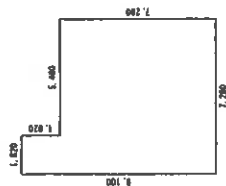
35番1

家屋番号

春日部市立野字大島35番地1

建物の所在

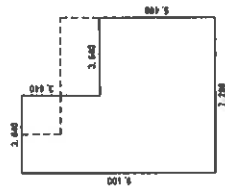
1 階



求積表

1.820 x 9.100 =	16.562000
5.460 x 7.280 =	39.748800
合計	56.310800
床面積	56.31 m ²

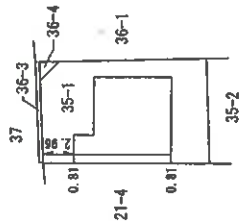
2 階



求積表

3.640 x 9.100 =	33.124000
3.640 x 5.460 =	19.874400
合計	52.998400
床面積	52.99 m ²

A3判をA4判に縮小



作製者

令和7年3月13日作成

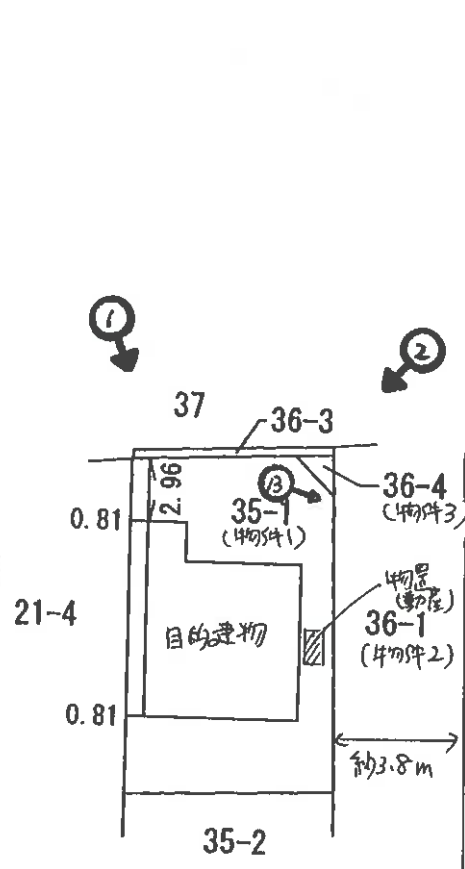
縮尺 1/250

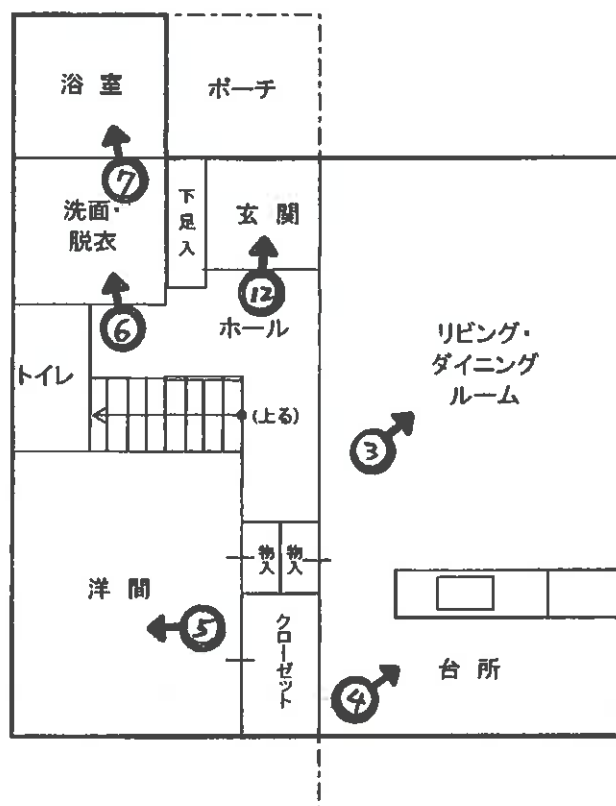
申請人

縮尺 1/500

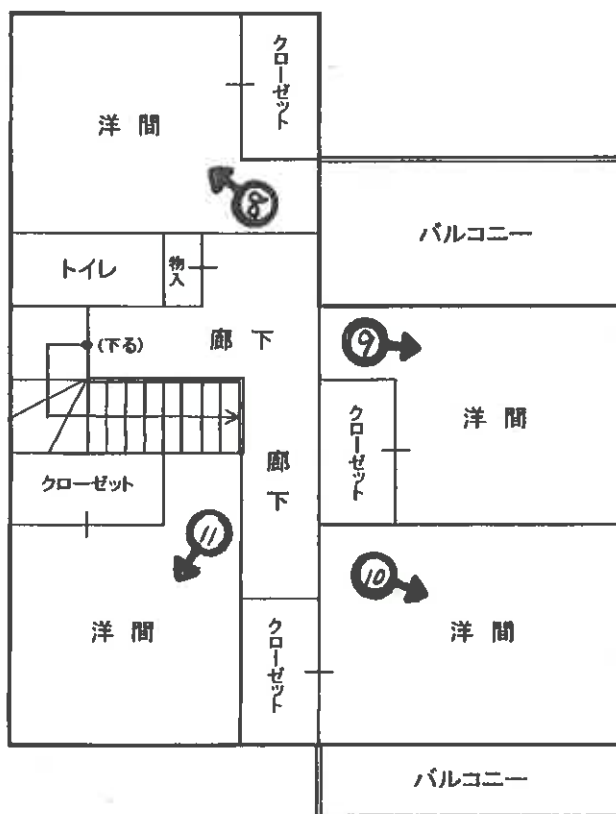
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)





1階



2階



目的建物

①

物件1付近



物件1付近

②

物件3付近

物件2
付近



③



④



⑤



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)



⑩

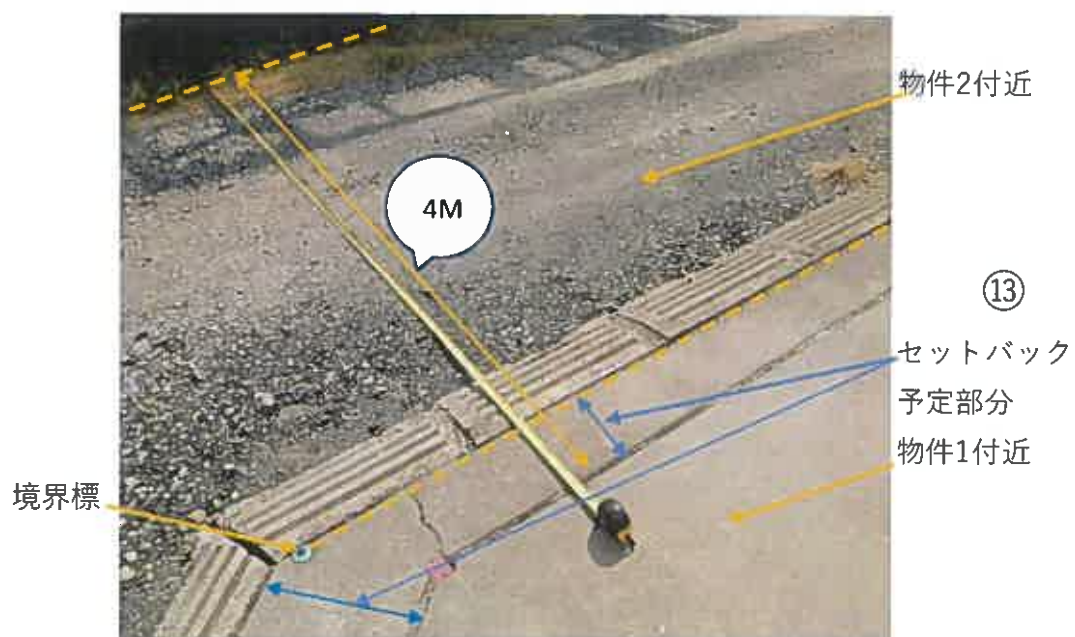


⑪



⑫

(15 枚目)



令和7年 (ケ) 第72号
令和7年9月9日 現地調査
令和7年10月8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 春日部市立野字大島
地 番 35 番 1
地 目 宅地
地 積 150.18 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 春日部市立野字大島
地 番 36 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 111 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 3 所 在 春日部市立野字大島
地 番 36 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1.82 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 春日部市立野字大島 35 番地 1
家屋 番号 35 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 56.31 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

第1 評価額

一括価格(合計)	
金7,551,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,030,000円
物件2(土地)	金30,000円
物件3(土地)	金1,000円
物件4(建物)	金6,490,000円

①一括価格は、物件1乃至4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。物件2及び3の内訳価格は公衆用道路としての価格である。

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、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 地 番 地 目 地 積		
4	所 在 家屋番号 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乃至3)

位置・交通	東武野田線 南桜井 駅の 北西 方約 3.7 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	市街化調整区域内で開発された住宅地域である。接近条件としては、江戸川小中学校まで約2.2km。	
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	100%
	防火規制	なし
	その他の規制	景観計画区域
画地条件 (規模、形状等)	地積	150.18㎡(物件1)、112.82㎡(物件2及び3)
	形状	ほぼ整形(物件1)、概ね長方形(物件2及び3)
	地勢	平坦
	その他	普通
接面道路の状況	物件1は北側幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)及び東側3.8m未舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路)に接道している。接面道路より約20cm高位。※幅員は巻尺による簡易計測によった。また、次頁特記事項参照の事。	
土地の利用状況等	物件1土地は物件4建物の敷地として利用されている。物件2及び3は物件1の東側私道となっている(次頁特記事項参照)。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	なし
	下水道	なし

特記事項

1. 物件1及び4については、
 - ①春日部市開発調整課にて調査したところ、都市計画法第29条の開発許可を受けた記録は無く、都市計画法第43条の建築許可を得た記録は残されているとの事であった。
 - ②春日部市建築課にて調査したところ、物件4建物について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24年1月23日付第32号)。

※物件1及び4において開発許可と建築確認の記録は以上であるが、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. 春日部市建築課にて調査したところ、物件2及び3は、昭和45年8月24日付 第236号にて位置指定を受けた私道との事であった。
 ただし、物件2及び3の地表は未舗装の状態で、現況の幅員は4m未満であり、道路位置指定を受けた内容とは異なる。したがって、道路位置指定を受けた内容と合致する範囲まで、物件1について道路後退が必要となるとの事であった。なお、別添建築計画概要書写によると、配置図には道路後退部分と思しき箇所の記載があり、敷地面 146.82㎡と記載されていた(物件1の登記地積は150.18㎡である。)
3. 現地調査では、物件1には、約20cmの道路後退部分と思しき箇所に木材のはめ込みによる線が引かれ、併せて赤の杭が埋め込まれていた。正確を期すためには、専門家による測量を要する。
4. 物件1の東側に簡易物置(動産)が存在する。
5. 春日部市ホームページ掲載の利根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)によると、物件1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 4)

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24年3月8日 新築(登記記載) 経過年数 約 13.5 年 経済的残存耐用年数 約 11.5 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 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	1階リビング天井に亀裂の発生箇所あり。Aによると、①キッチンの水道の出が悪い、②1階トイレのウォシュレットに不具合がある、③東側幹線道路における大型車両通行時の騒音・振動が酷い、④かつては室内で犬を数匹買っていた、との陳述を得た。全体的に経年程度の損傷、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通り。	
特 記 事 項	物件4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。	

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	21,500	0.87	150.18	0.95	1.0	2,670,000

※ 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	100	100	
18,100 円/㎡ ×	—	×	—	=
	100	100	84	21,500 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 : 公示地等が交通接近条件、環境条件及び行政的条件で劣ることを考量

イ 個別格差 : 角地 +2%、測量が必要 -2%、道路後退あり -3%、
公法上の規制(註) -10% 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及び3】 (土地)

物件2及び3は現況は公衆用道路であるため、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	21,500	0.05	111	1/3	40,000
3	21,500	0.05	1.82	1/1	2,000

イ 個別格差 : 価値率 5 %と査定した

【 物件 4 】(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
4	180,000	109.30	0.41	8,070,000

ウ 現価率

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。

経済的残存耐用年数/(経過年数+経済的残存耐用年数)×(1-観察減価率)

$$\{ 11.5 / (13.5 + 11.5) \times (1 - 0.1) \} = 0.41$$

観察減価率 - 10 %

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	2,670,000	0.45	法定地上権	1,200,000

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	2,670,000	－ 1,200,000		1.0	0.7	1,030,000
2	40,000			1.0	0.7	30,000
3	2,000			1.0	0.7	1,000
4	8,070,000	＋ 1,200,000	1.0	1.0	0.7	6,490,000
一括価格(合計)						7,551,000

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 - 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7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	市街化調整地域(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. 建築計画概要書写
6. 建物間取図(見取図)
7. 仮名一覧表

以 上



地区外

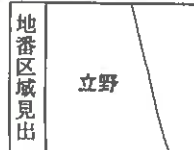
地区外

対象物件

-3539.995

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A3版をA4版に縮小したものです。

請 部 求 分	所 在		春日部市立野字大島					地 番	35番1		
出 縮	力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系又 番号は記号	IX	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)国調法 1 9-5 指定		種類	土地改良所在図
作 年 月 日	平成15年5月15日					備 付 年 月 日 (原図)	平成16年3月24日		補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方務局春日部出張所管轄)

令和7年6月18日

宇都宮地方務局

請求番号：14-1

登記官

(1/1)

（これは図面に反映されている内容を証明した書面である。
（ふいたま地方住持助春日部出頭所曹検）
令和7年6月18日 宇都宮地方住持助

圖量測積地

地番	36-3、-4
土地の所在	春日都市立野字大

莊保來續收

站名	A 35-3	x_n	y_n	$(x_{n+1} - x_n) \cdot y_n$
西浦	99084	149.949	-3191.295	-8144.784840
西浦	99083	152.116	-3181.592	-5676.662716
西浦	99082	151.733	-3181.921	8120.262392
西浦	99081	149.564	-3191.225	5602.145400
西浦	99080		色面	-7.463264
西浦	99079		色面	3.7316320
西浦	99078		色面	3.73
西浦	99077		色面	1.12

地 點	B 38-4	X_n	Y_n	$\Delta n = 1 - X_n - Y_n$
1128		151.309	-3183.739	-6990.492707
PP18		151.733	-3181.921	4737.980369
7126		149.420	-3181.632	1348.469568
			併 面 積	-3.642770
			面 積	1.4213850
			坐 標	1.82
			緯 度	0.55

合計	5,553,017.0
----	-------------

恒久的的塊地の数と埋立				
点	名	X座標	Y座標	埋 立
7088		146,291	-320,964	コンクリート杭
7127		150,660	-3177,837	プラスチック杭
711		156,375	-3179,287	埋込杭 600
712		151,177	-3200,107	埋込杭 600

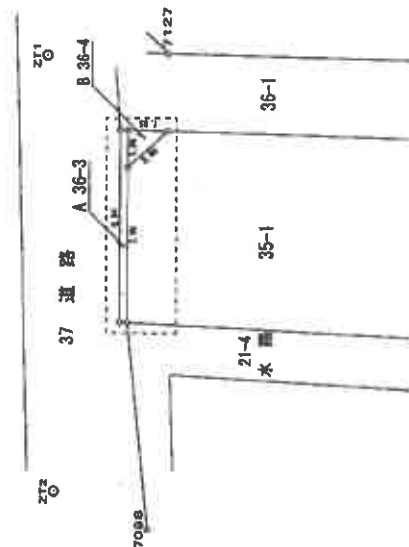
凡	記号	種類	の	種類	記号	種類	の	種類	記号	種類	の	種類
④	石	杭			②	金	属	杭	④	用		
③	コンクリート	杭			④	金	属	杭				

作成者 土地家屋調査士 [平成 24年 1月 27日作成]

(增) 王士珍閣議總理



拡大図 1/100



使用した土地・建物系	任意監導
調査年月日	平成24年 1月27日

A3版をA4版に縮小したものです。

申請人		縮尺	1/250
-----	---	----	-------

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。
(さいたま地方裁判所春日部出張所寄附)
令和7年6月18日 宇都宮地方裁判所

今晨7年6月18日 字號加我大姓總覽

知照

114

11

图样编号: 14-3

面
区
物
建

1 5 3

号番图家

春日部市立野字大島35番地1

建物の所在

規

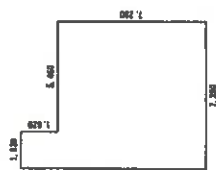
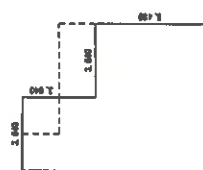


表 續

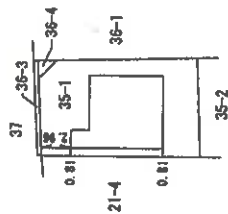
1. $820 \times 9.100 =$	16. 562000
5. $460 \times 7.280 =$	39. 748800
合計	56. 310800
炊飯費	56. 31 m

2. 腹



教
培
快

$3.640 \times 9.100 =$	33.124000
$3.640 \times 5.460 =$	19.874400
合計	52.998400
校閲数	52.99 m ²



A3版をA4版に縮小したものです。

作者

3月13日(作)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

總尺 $\frac{1}{500}$

第三号様式（第一条の三、第六条の三、第十一条の四関係）（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】

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

2. 代理者

- 【イ. 資格】 (二級) 建築士 (秋田県知事) 登録第2646号
【ロ. 氏名】
【ハ. 建築士事務所名】 (二級) 建築士事務所 (千葉県) 知事登録第2-0706-6400号
樹太明建設二級建築士事務所 【登録日: 平成24年6月7日迄】
【ニ. 郵便番号】 289-1143
【ホ. 所在地】 千葉県八街市八街い83番地24
【ヘ. 電話番号】 043-440-3303

3. 設計者

(代表となる設計者)

- 【イ. 資格】 (二級) 建築士 (秋田県知事) 登録第2646号
【ロ. 氏名】
【ハ. 建築士事務所名】 (二級) 建築士事務所 (千葉県) 知事登録第2-0706-6400号
樹太明建設二級建築士事務所 【登録日: 平成24年6月7日迄】
【ニ. 郵便番号】 289-1143
【ホ. 所在地】 千葉県八街市八街い83番地24
【ヘ. 電話番号】 043-440-3303
【ト. 作成又は確認した設計図書】 設計図書一式

(その他の設計者)

- 【イ. 資格】 () 建築士 () 登録第 号
【ロ. 氏名】
【ハ. 建築士事務所名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号

【ニ. 郵便番号】

【ホ. 所在地】

【ヘ. 電話番号】

【ト. 作成又は確認した設計図書】

- 【イ. 資格】 () 建築士 () 登録第 号

【ロ. 氏名】

- 【ハ. 建築士事務所名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号

【ニ. 郵便番号】

【ホ. 所在地】

【ヘ. 電話番号】

【ト. 作成又は確認した設計図書】

- 【イ. 資格】 () 建築士 () 登録第 号

【ロ. 氏名】

- 【ハ. 建築士事務所名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号

【ニ. 郵便番号】

【ホ. 所在地】

【ヘ. 電話番号】

【ト. 作成又は確認した設計図書】



(構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である旨の表示をした者)

上記の設計者のうち、

☐ 建築士法第20条の2第1項の表示をした者

【イ. 氏名】

【ロ. 資格】 構造設計一級建築士交付第 号

☐ 建築士法第20条の2第3項の表示をした者

【イ. 氏名】

【ロ. 資格】 構造設計一級建築士交付第 号

☐ 建築士法第20条の3第1項の表示をした者

【イ. 氏名】

【ロ. 資格】 設備設計一級建築士交付第 号

【イ. 氏名】

【ロ. 資格】 設備設計一級建築士交付第 号

【イ. 氏名】

【ロ. 資格】 設備設計一級建築士交付第 号

☐ 建築士法第20条の3第3項の表示をした者

【イ. 氏名】

【ロ. 資格】 設備設計一級建築士交付第 号

【イ. 氏名】

【ロ. 資格】 設備設計一級建築士交付第 号

【イ. 氏名】

【ロ. 資格】 設備設計一級建築士交付第 号

【4. 建築設備の設計に関し意見を聴いた者】

(代表となる建築設備の設計に関し意見を聴いた者)

【イ. 氏名】

【ロ. 勤務先】

【ハ. 郵便番号】 特になし

【ニ. 所在地】

【ホ. 電話番号】

【ヘ. 登録番号】

【ト. 意見を聴いた設計図書】

(その他の建築設備の設計に関し意見を聴いた者)

【イ. 氏名】

【ロ. 勤務先】

【ハ. 郵便番号】

【ニ. 所在地】

【ホ. 電話番号】

【ヘ. 登録番号】

【ト. 意見を聴いた設計図書】

【イ. 氏名】

【ロ. 勤務先】

【ハ. 郵便番号】

【ニ. 所在地】

【ホ. 電話番号】

【ヘ. 登録番号】

【ト. 意見を聴いた設計図書】

【イ.氏名】
【ロ.勤務先】
【ハ.郵便番号】
【ニ.所在地】
【ホ.電話番号】
【ヘ.登録番号】
【ト.意見を聴いた設計図書】

【5.工事監理者】

(代表となる工事監理者)

【イ.資格】 (二級) 建築士 (秋田県知事) 登録第2646号
【ロ.氏名】 XXXXXXXXXX
【ハ.建築士事務所名】 (二級) 建築士事務所 (千葉県) 知事登録第2-0706-6400号
株式会社太明建設二級建築士事務所 【登録日:平成24年6月7日迄】
【ニ.郵便番号】 289-1143
【ホ.所在地】 千葉県八街市八街い83番地24
【ヘ.電話番号】 043-440-3303
【ト.工事と照合する設計図書】 設計図書一式

(その他の工事監理者)

【イ.資格】 () 建築士 () 登録第 号
【ロ.氏名】 XXXXXXXXXX
【ハ.建築士事務所名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号
【ニ.郵便番号】
【ホ.所在地】
【ヘ.電話番号】
【ト.工事と照合する設計図書】

【イ.資格】 () 建築士 () 登録第 号
【ロ.氏名】 XXXXXXXXXX
【ハ.建築士事務所名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号
【ニ.郵便番号】
【ホ.所在地】
【ヘ.電話番号】
【ト.工事と照合する設計図書】

【イ.資格】 () 建築士 () 登録第 号
【ロ.氏名】 XXXXXXXXXX
【ハ.建築士事務所名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号
【ニ.郵便番号】
【ホ.所在地】
【ヘ.電話番号】
【ト.工事と照合する設計図書】

【6.工事施工者】

【イ.氏名】 代表取締役 XXXXXXXXXX
【ロ.営業所名】 建設業の許可(千葉県知事)第(般-23)43471号
株式会社太明建設
【ハ.郵便番号】 289-1143
【ニ.所在地】 千葉県八街市八街い83番地24
【ホ.電話番号】 043-440-3303

【7.備考】 XXXXXXXXXX 様邸 新築工事

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】	埼玉県春日部市立野字大島 3 5 - 1 の一部		
【2. 住居表示】			
【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】	☐ 都市計画区域内 (☐ 市街化区域 ☒ 市街化調整区域 ☐ 区域区分非設定) ☐ 準都市計画区域内 ☐ 都市計画区域及び準都市計画区域外		
【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、地区又は街区】			
【6. 道路】			
【イ. 幅員】	5.200 m		
【ロ. 敷地と接している部分の長さ】	7.240 m		
【7. 敷地面積】			
【イ. 敷地面積】	(1) (146.82㎡) () () ()		
	(2) () () () ()		
【ロ. 用途地域等】	(無指定地域) () () ()		
【ハ. 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】	(100.00%) () () ()		
【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建ぺい率】	(60.00%) () () ()		
【ホ. 敷地面積の合計】	(1) 146.82㎡		
	(2)		
【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】			
【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%		
【チ. 備考】	角地		
【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】	(59.62㎡) () () (59.62㎡)		
【ロ. 建ぺい率】	40.60%		
【11. 延べ面積】	(申請部分) (申請以外の部分) (合計)		
【イ. 建築物全体】	(109.30㎡) () () (109.30㎡)		
【ロ. 地階の住宅の部分】	() () () ()		
【ハ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】	() () () ()		
【ニ. 自動車車庫等の部分】	() () () ()		
【ホ. 住宅の部分】	(109.30㎡) () () (109.30㎡)		
【ヘ. 延べ面積】	109.30㎡		
【ト. 容積率】	74.44%		
【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】	(7.468m) () ()		
【ロ. 階数】	地上 (2階) () ()		
	地下 (0階) () ()		
【ハ. 構造】	木 造 (枠組壁工法)		

【ニ. 建築基準法第56条第7項の規定による特例の適用の有無】 ☐有 ☒無

【ホ. 適用があるときは、特例の区分】

☐道路高さ制限不適用 ☐隣地高さ制限不適用 ☐北側高さ制限不適用

【14. 許可・認定等】

都市計画法第43条第1項による許可：平成24年1月17日/第23-023号

開発行為又は建築等に関する証明交付：平成24年1月17日/第23-188号

【15. 工事着手予定年月日】 平成 24 年 2月 2日

【16. 工事完了予定年月日】 平成 24 年 4月 2日

【17. 特定工程工事終了予定年月日】 (特定工程)

(第 回) 平成 年 月 日 ()

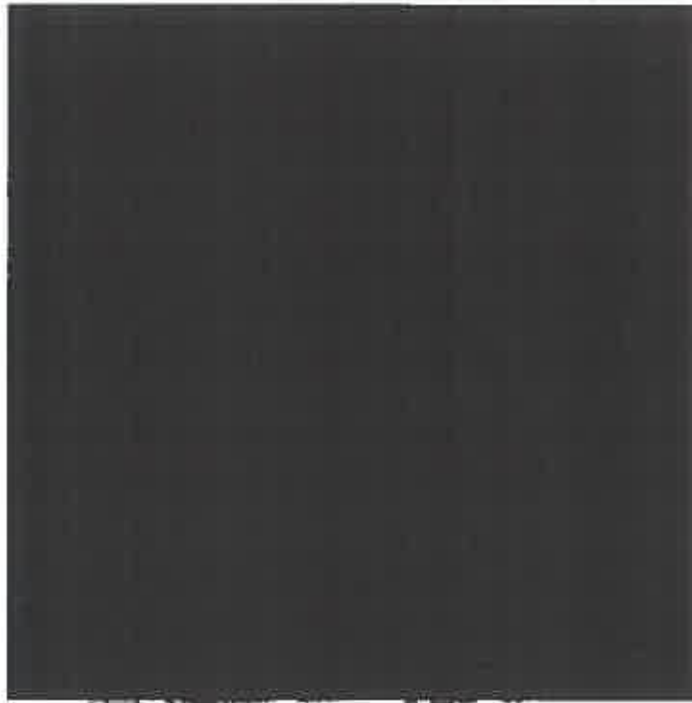
(第 回) 平成 年 月 日 ()

(第 回) 平成 年 月 日 ()

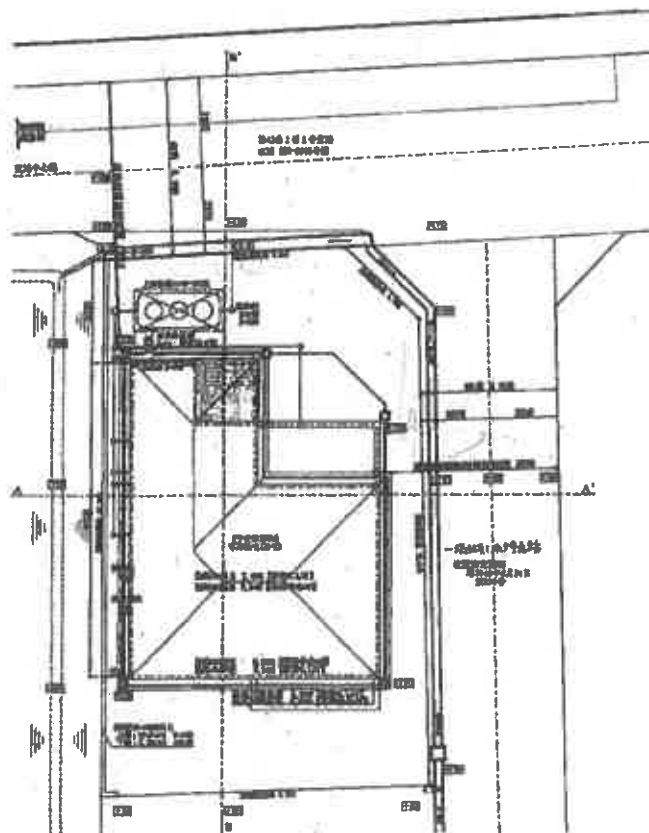
【18. その他必要な事項】

建築計画概要書（第三面）

付近見取図



配置図 S = 1/200



建築計画	
建築の位置	 7, 800
建築の面積	 8, 900
坪の数	 300
建築の位置	 140, 800
建築の位置	 40, 400

□ 建築計画図 S=1/200 (建物 1/70)

建築計画概要書（第三面）

7(ケ)72 建物間取図(見取図)

