

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「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「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 8月 4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 8月 19日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9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 8年 9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 8年 9月 7日 午前10時00分から 令和 8年 9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 8年 8月 4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	12,000,000 9,600,000	一括	2,400,000	88,643	13,502
1	1,250,000				
2	10,750,000				



物 件 目 録

1 所 在 春日部市西金野井字馬場

地 番 1137番15

地 目 宅地

地 積 77.05平方メートル

(仮換地指定地)

春日部都市計画事業西金野井第二土地区画整理事業施行地区内

街区番号 77

画地番号 12

地 積 77平方メートル

2 所 在 春日部市西金野井字馬場1137番地15(換地 同
所予定地番77街区12画地)

家屋 番号 1137番15

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 39.17平方メートル
2階 40.83平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月18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, 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】

土地区画整理で清算金の徴収が予定されている。

《 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掲載されています。）

物 件 目 録

1 所 在 春日部市西金野井字馬場

地 番 1137番15

地 目 宅地

地 積 77.05平方メートル

(仮換地指定地)

春日部都市計画事業西金野井第二土地区画整理事業施行地区内

街区番号 77

画地番号 12

地 積 77平方メートル

2 所 在 春日部市西金野井字馬場1137番地15(換地 同
所予定地番77街区12画地)

家屋 番号 1137番15

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 39.17平方メートル
2階 40.83平方メートル



令和7年(ケ)第117号

令和7年12月5日受理

令和8年1月9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 | 春日部市西金野井字馬場 |
| | 地 番 | 1137番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市西金野井字馬場1137番地15(換地 同
所予定地番77街区12画地) |
| | 家屋 番号 | 1137番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 39.17平方メートル
2階 40.83平方メートル |

(土地・建物用)

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	
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 : 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 (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 関係

- 1 本土地と隣接地の境界について、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。
- 2 道路への接道については、地番 1137-1（春日部市所有の現況公衆用道路、公簿上の地目は畑）に接道しており、通行に支障はない。
- 3 物件 1 の土地については、春日部市都市計画事業西金野井第二土地区画整理事業（施行期間：平成 2 年～令和 10 年予定）により、次のとおり仮換地が指定されている（仮換地指定日：平成 28 年 3 月 10 日、換地処分予定日：令和 11 年 3 月 31 日）。

なお、春日部市職員によれば、当該仮換地（街区番号 77）においては、春日部市と連絡が取れ手続き可能な地権者より順次使用収益を開始しており、本件の買受人については土地取得後に春日部市との手続きがなされれば使用収益が開始されるとのことである。

土地の表示（従前の土地）			仮換地		
所在地	地目	地積㎡	街区番号	画地番号	地積㎡
西金野井字馬場 1137 番 15	宅地	77.05	7 7	1 2	77

- 4 本土地について上記土地区画整理事業に伴い清算金の徴収が発生する見込みである（10580 ポイント、参考値として 1 ポイントあたり 50～60 円、春日部市職員による）。
- 5 物件 1 専用庭部分には雑草が繁茂している。

■物件 2 関係

- 1 目的建物については築浅物件でおおむね経年並みと思われる。大きな傷みや不具合は見られず物件内部の維持管理はおおむね良好である。また、空き家のため設備の使用の可否等詳細については不明である。
- 2 キッチン脇の壁クロスに補修跡が存在する（写真⑤）。
- 3 2 階複数箇所壁クロス接合部分の隙間が見られた（写真⑭）。
- 4 北側の隣家（換地予定地番 77 街区 5 画地）が空き家であり、不動産会社による売り物件の表示があった。
- 5 南東の方向に国道 16 号が存在し、やや騒音・振動が感じられた。

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

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、各階平面図（建物図面）、建物見取図及び添付した写真のとおりである（参考に仮換地図、仮換地底地重ね図を添付）。
- 2 目的物件の占有関係については、目的物件の現況等から2枚目記載のとおり認めた（郵便受けに債務者兼所有者宛ての郵便物が複数存在した）。

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

(4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12月5日(金) 17:20-17:30	物件所在地	物件確認 外観調査・占有確認・写真撮影
令和7年12月25日(木) 11:00-11:50	物件所在地	物件調査 写真撮影(評価人, 解錠技術者, 立会人同行)
令和8年1月8日(木) 16:56-16:58	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書を取得
令和8年1月16日(金) 11:00-11:05	執務室	春日部市西金野井第二土地区画整理 事務所職員より電話にて聴取

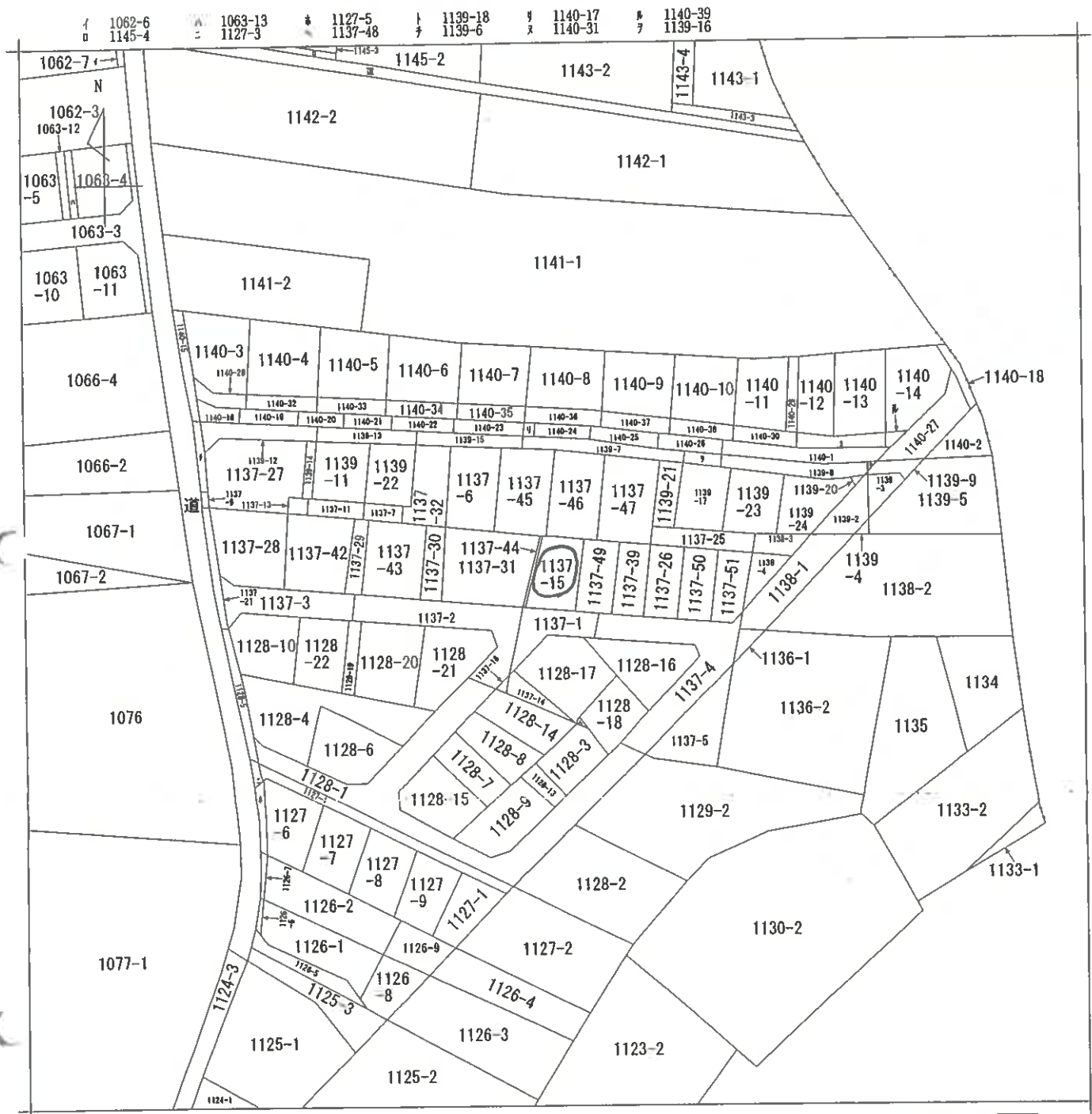
(特記事項)

☐ 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7年12月25日
目的物件は不在で施錠されており当職の呼びかけに応答がなかったため、立会人を立ち合わせ、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
(5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。

地番区域見出
西金野井

A3判をA4判に縮小

請 求 部 分	所 在	春日部市西金野井字馬場				地 番	1137番15			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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 事 記 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7年9月25日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号: H16714-1

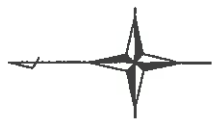
(1/1)

(6 枚目)

仮換地図

街区番号

77

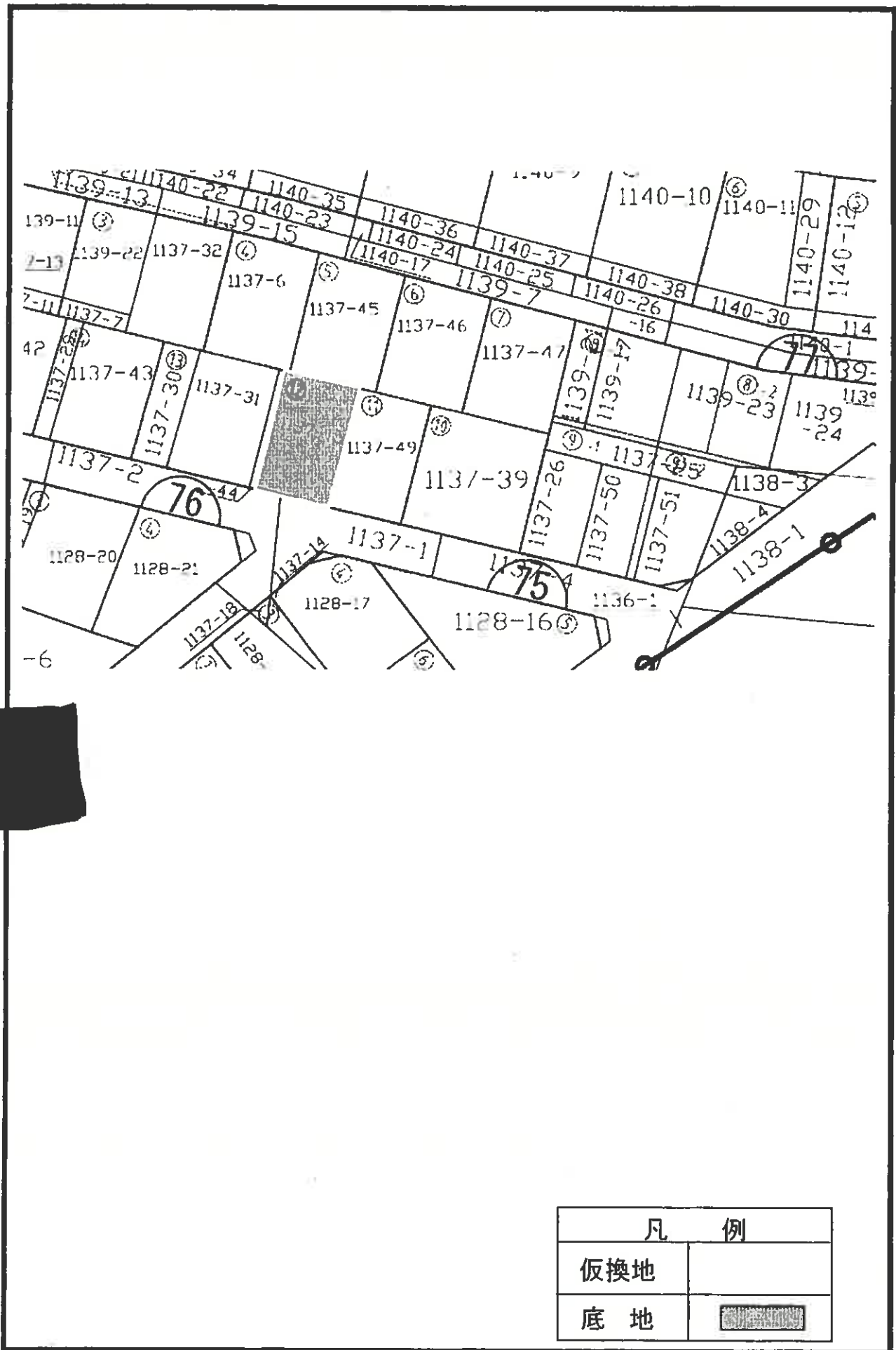


A3判をA4判に縮小

凡 例	
	街区番号
	換地番号
	仮換地位置

S=1:500

仮換地底地重ね図



3150551

551.7.23

地積測量図

地番 1137-15, ~49

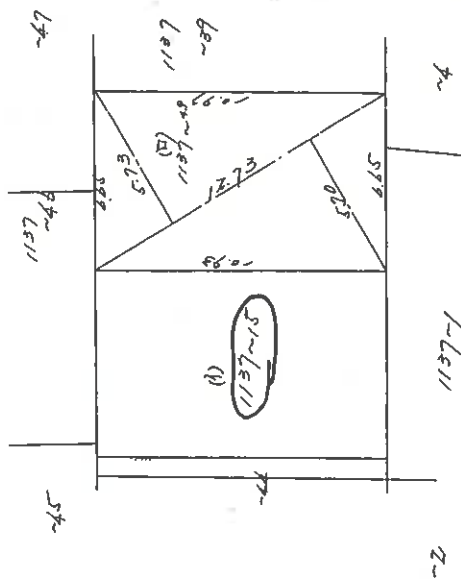
土地の所在 北海道札幌市東区西金沢町三馬場

春日部市

作製年月日 昭和51年7月19日

作製者

申請人



求積

$$(1) 12.73 \times (5.73 + 5.70) \div 2 = 72.75195$$

計算

$$(1) 4981 - 72.75195 = 77.05805$$

A3判をA4判に縮小

(表裏)

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(さいたま市地方自治局春日部出張所管轄)
令和7年9月25日 東京法務局春日部出張所

登記官

建物図面

家屋番号 11337番15

建物の所在 春日部市西金野井字馬場1137番地15
(換地 同所予定地番77街区12画地)

各階平面図

1階

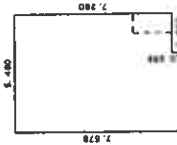


寸法表

5.480	×	5.480	=	29.91500
4.550	×	1.820	=	8.28100
3.840	×	0.298	=	1.08472
計				39.17720

床面積 39.17 m²

2階

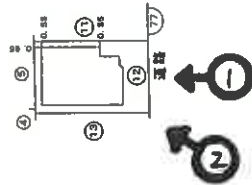


寸法表

5.480	×	7.280	=	39.74800
3.840	×	0.298	=	1.084720
計				40.832720

床面積 40.83 m²

(写真撮影位置)



作成者

春日部市役所
都市計画課
3月19日作成

1/250

申請人

縮尺

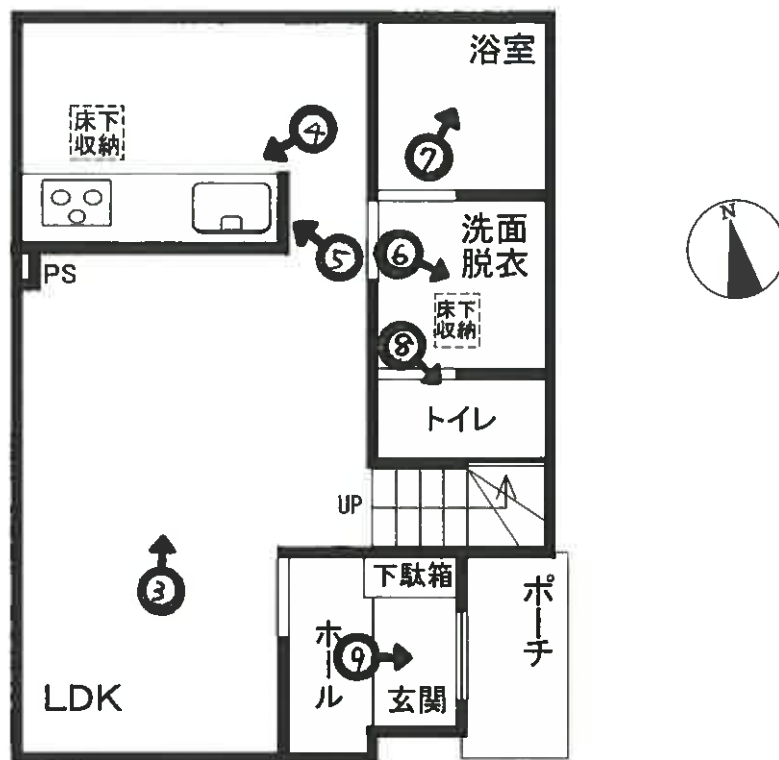
1/500

A3判をA4判に縮小

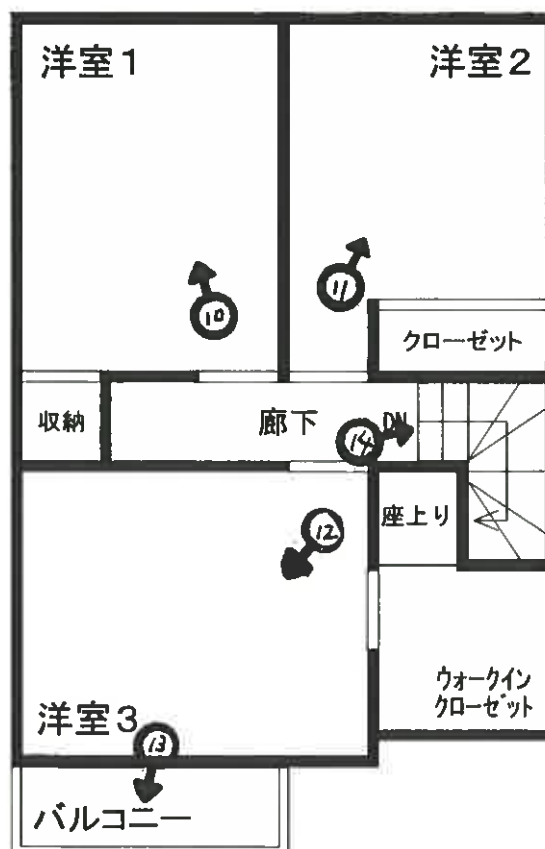
建物見取図

令和 7 年 (ケ) 第 117 号

1階 平面図



2階 平面図





目的建物

①



②



③

(12 枚目)



④



補修跡

⑤



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)



⑩



⑪



⑫

(15 枚目)



⑬



隙間

⑭

令和 7年（ケ）第 117 号
令和 7年 12月 25日 現地調査
令和 8年 2月 18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 | 春日部市西金野井字馬場 | |
| | 地 番 | 1137番15 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 77.05平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 春日部市西金野井字馬場1137番地15（換地 同
所予定地番77街区12画地） | |
| | 家屋 番号 | 1137番15 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 39.17平方メートル |
| | | 2階 | 40.83平方メートル |

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 12,000,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,250,000円
物件 2 (建物)	金 10,750,000円

- 1 一括価格は、物件 1・2 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 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。
従って、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 番 地 目 積 地 地	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積 そ の 他	同上	
物件 番号	特 記 事 項		
1	物件1は「西金野井第二土地区画整理事業」施行区域内で仮換地指定されているが、評価時点において使用収益開始前(未定)であるため、本件土地は従前地評価とした。 ※土地区画整理事業の概要は4ページ特記事項、位置関係は附属資料(仮換地位置図等)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）

位 置 ・ 交 通	物件は、東武野田線「南桜井」駅の北東方約1.5km※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。	
付 近 の 状 況	一般住宅が多く、農地や空地も介在する区画整理中の住宅地域 接近条件として、南桜井小学校まで約2.1km、葛飾中学校まで約2.3km	
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 第一種住居地域、第一種低層住居専用地域※ 60%、60%※ 200%、100%※ ※ 南東方の都市計画道路「3・3・2 国道16号バイパス」 の北西側道路境界から50m超の地域で物件1の北端が僅かに 含まれる可能性あり。 (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西金野井第二土地区画整理事業施行区域内 ※ 建物の新增築等に当たっては土地区画整理法第76条第1項許可 を要する(物件1はR2.4.6No.8にて許可済)。 詳細は、庄和総合支所内・西金野井第二土地区画整理事務所 に確認の事。 ②西金野井第二地区計画、地区整備計画(B地区)区域 ※ 建築物等の形態又は 色彩その他意匠、建築物の敷地面積 の最低限度(100㎡)等の制限あり。 ③周知の埋蔵文化財包蔵地に近接(土地はR2調査済) ※ 北・西側で周知の埋蔵文化財包蔵地(馬場遺跡：旧石器・縄文 期の石器、中世時代の集落跡、貝塚等で所在地は西金野井付 近)の区域に近接するため、再築等に当たっては事前に春日部 市教育委員会教育長宛照会し、さらに開発・土木工事等を行 う際には、埼玉県教育委員会教育長宛届出を要する。 (詳細は春日部市教育委員会・文化財課に確認の事) ④居住誘導区域 ⑤建築基準法第22・23条区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	77.05㎡(従前地の地積※公簿地積) ※ 地積について、物件1は地元不動産業者により整備(合 分筆)された宅地と推定され、従前地の形状はほぼ長方 形画地(公図の形状はやや異なる)だが、法務局備付けの 図面は隣地(1137番49)を分筆した残地測量図で、各辺の 数値記載は隣地と接面する東側1辺の表記のみとなっ ている。仮換地(附属資料参照)の地積(整数表示)は現位置 換地のため従前地とほぼ一致しており、現況画地の間口 奥行(各辺長)の概測(レーザー距離計使用)も仮換地図書 記載の数値と概ね合致した。なお、取得可能な物件2 (建物)の建築計画概要書に記載された敷地面積は76.75 ㎡で、従前地との誤差は0.4%弱である。 長方形 ほぼ平坦 地盤はやや軟弱と推定される。

画 地 条 件	そ の 他	☆水害等リスク 春日部市提供の内水(浸水)ハザードマップによれば、物件1を含む近隣は、H16～R5迄の期間において、道路冠水・浸水実績等の履歴は無い。但し、江戸川洪水ハザードマップでは浸水想定区域、且つ家屋倒壊等氾濫想定区域内である。また、地震ハザードマップでは液状化危険度の極めて低い地域内である。(浸水実績や浸水深数値等は春日部市のHP等参照)
接面道路の状況	南側で概測幅員約4mの舗装市道(No.9-3010 建築基準法上の道路)に接面する。 物件1は接面道路より0～約0.2m高い。	
土地の利用状況等	建物(物件2)の敷地、駐車スペース(コンクリート敷で小型車2台並列可)、庭等 土地の区画は、南側市道接面部分を除き、周囲(東西側は敷地内のブロック積メッシュフェンス※西側は隣地のフェンスも並列設置、北側は隣地のブロック塀等)で囲われ明確である。境界標は、周辺隣地と接する5ヶ所(公図上)のうち、北西端2ヶ所を除く3ヶ所で視認(コンクリート杭)可能だが、不明の箇所も前記建築計画概要書に記載があることから、交差点の地中に埋没しているものと思われる。 なお、調査時点で庭の一部や上記フェンス付近には雑草(枯れ草状態)が繁茂していたが、建物等の隣地越境は見られなかった。	
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	☆土地区画整理事業の概要(街区・地積は仮換地証明書参照) ①施行者：春日部市(春日部都市計画事業・西金野井第二土地区画整理事業) ②事業面積：33.6ha ③施行期間：H2～R10予定 ④換地処分予定：R10年度(R11.3/末)予定 ⑤仮換地指定日：H28.3.10 従前の土地(1137番15で77.05㎡、地目は宅地)、 仮換地(77街区12画地、77㎡)に指定※仮換地図参照 現地照応の原則により底地同一地(現位置換地※底地証明参照) ⑥使用収益開始日：未定(77街区全体が未整備のため) ※街路・インフラ(上下水・ガス)は整備済 ⑦進捗状況：令和7年3月末時点(95.6%※総事業費進捗率) ⑧清算金(金額未定)：徴収10580ポイント予定(※1ポイント50～60円) 以上、春日部市西金野井第二土地区画整理事務所にて聴取。	

2 建物の概況及び利用状況（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（登記記載）： 令和 2 年 8 月 13 日 新築 経 過 年 数： 約 5.5 年 経済的残存耐用年数： 約 29.5 年（使用建材・施工状態等を勘案） ※建物底地の所在は1137番地15
仕 様	構 造： 木造 2階建 屋 根： ルーフィングぶき 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、その他 設 備： 電気、給排水等 その他： 風呂（追い炊き機能・浴室暖房乾燥機付）、換気システム、トイレ（温水洗浄便座）等 ※2F廊下奥に未利用の水栓・配管あり（使用目的不明） 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 建物完了検査：R2.8.25 第 20UD11W建00448 号
保守管理の状態	建物は、築浅物件（築6年弱）で外部・内部とも大きな不具合や損傷等は見られず、雨漏り跡や床の撓みも確認されなかった（目に付いた不具合・損傷や外部近隣状況等は、執行官の現況調査書記載のとおり）。 建具・水回り・各設備の不具合・作動の可否、シロアリ被害等は不明。 室内に残置物が殆どない空き家の状態で、庭は前記のとおり雑草（枯れ草状態）が繁茂していた。
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	南東方の国道16号（春日部野田バイパス）に近接し、西方では共同墓地（馬場墓地）が見られることから、嫌悪施設として住環境への影響（騒音・振動、心理的瑕疵等）が懸念される。

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	市場性修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	53,400	0.99	77.05	1.00	0.97	3,950,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部 -35

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $55,500\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/104 = 53,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : ±0 ※格差なし

◇ 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した。

イ 個 別 格 差 : 計 -1

(方位) +6

(中間画地) ±0

(形状) ±0

(規模) -5

(幅員) ±0

(住環境) -2 ※嫌悪施設近接

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態を考慮した結果、減価不要と判定した。

オ 市場性修正 : ①仮換地の制限及び換地処分手続(-2)、②埋蔵文化財の影響等(-1)を総合的に考慮した。

② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、ここ数年高騰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
2	206,000	80.00	0.80	13,180,000

ウ 現 価 率

(主である建物: 居宅)

経過年数5.5年、経済的残存耐用年数29.5年、観察減価率5%(空き家状態、不具合・損傷等の程度ほか、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) $29.5 / (5.5 + 29.5) \times (1 - 0.05)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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2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居宅であり、且つ通常の賃貸市場も未成熟であったため、適用を断念した。

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	3,950,000	0.55	法定地上権	2,170,000

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	3,950,000	-2,170,000		1.0	0.7	1,250,000
2	13,180,000	+2,170,000	1.0	1.0	0.7	10,750,000
一括価格(合計)						12,000,000

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 ―35

所 在 : 春日部市西金野井字神明594番17
(西金野井第二41街区16)

価 格 : 55,500円/㎡

位 置 : 東武野田線「南桜井」駅約1,400m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 137㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北6m市道

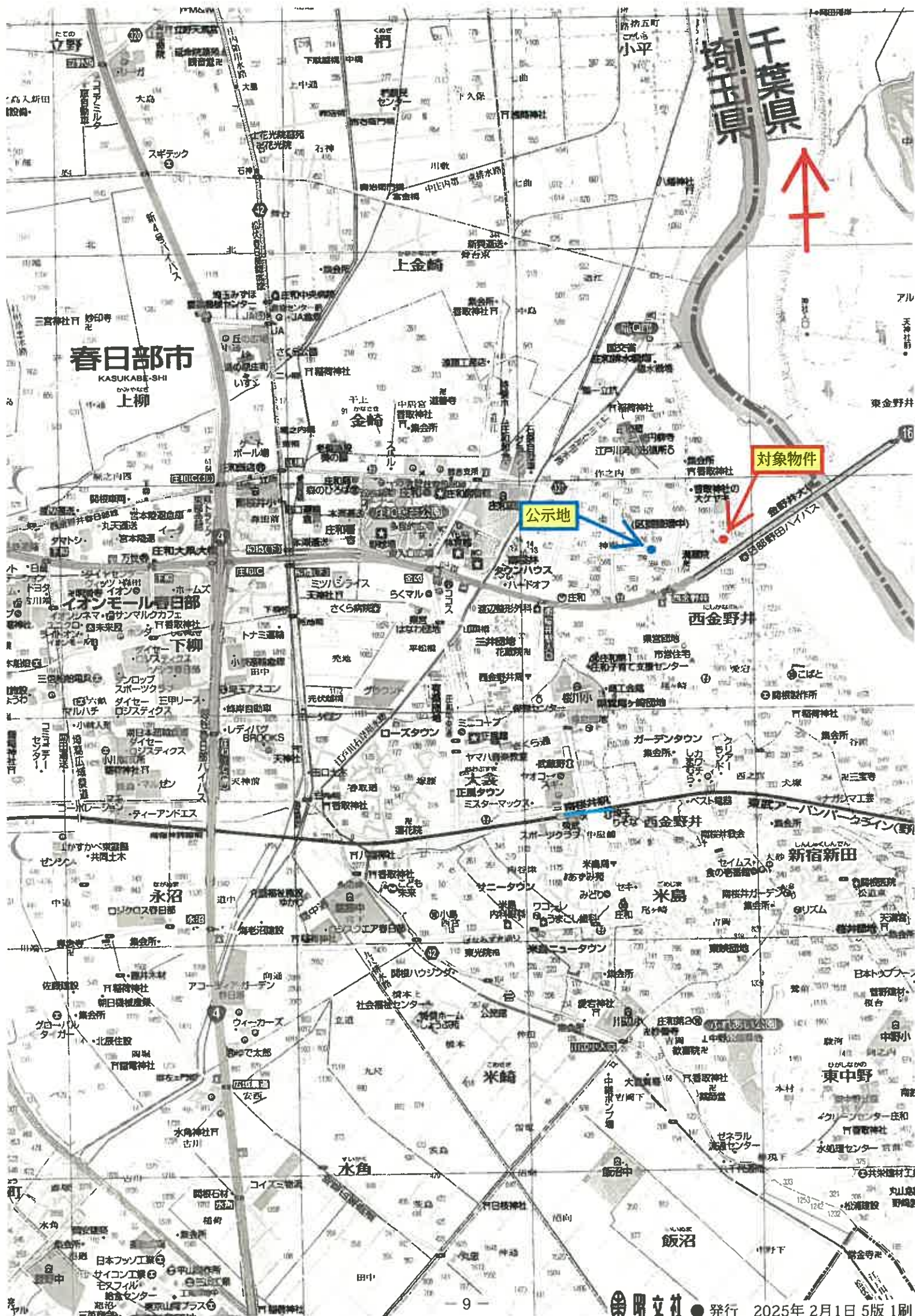
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率100%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整理中の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図(従前地)写
- 3 地積測量図(従前地の残地測量図)写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)
- 6 仮換地証明(位置図・仮換地図含む)写
- 7 仮換地底地証明(位置図・仮換地底地重ね図含む)写
- 8 建築計画概要書写(第二面・配置図)

以 上



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。
(さいたま地方方法務局春日部出張所管轄)
令和7年9月25日 東京法務局春日部出張所

登記官

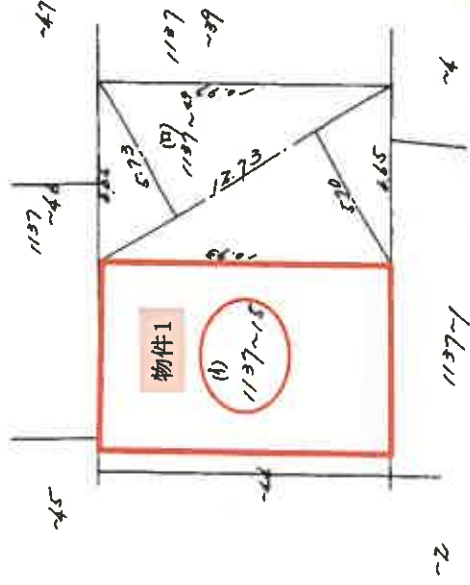
3150551

地番	1137-15-49
土地の所在	埼玉県春日部市西金野村馬場

地積測量図

従前地の残地

作製年月日	昭和51年7月19日
作製者	
申請人	



求積

$$(4) 12.73 \times (5.73 + 5.70) \div 2 = 72.75195$$

計算

$$10 149.81 - 72.75195 = 77.05805$$
$$77.0514^2$$

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。

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

登記年月日：令和2年8月20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。
(さいたま地方裁判所春日部出張所管轄)
令和7年9月25日 東京法務局 登記出票所

登記官

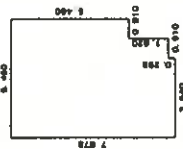
建物図面
各階平面図

家屋番号 1137番15

建物の所在 春日部市西金野井字馬場1137番地15
(換地 同所予定地番77街区12画地)

物件2

1階

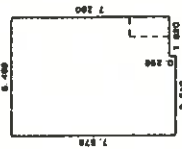


求積表

5.400 x 5.460	=	29.511800
4.550 x 1.620	=	7.381000
3.640 x 0.298	=	1.084720
計		39.17320

床面積 39.17 m²

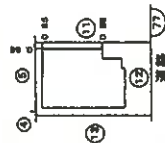
2階



求積表

5.400 x 7.280	=	39.748800
3.640 x 0.298	=	1.084720
計		40.833520

床面積 40.83 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。

作成者

春日部市西金野井字馬場1137番地15
(春日部市西金野井字馬場1137番地15)

縮尺 1/250

申請人

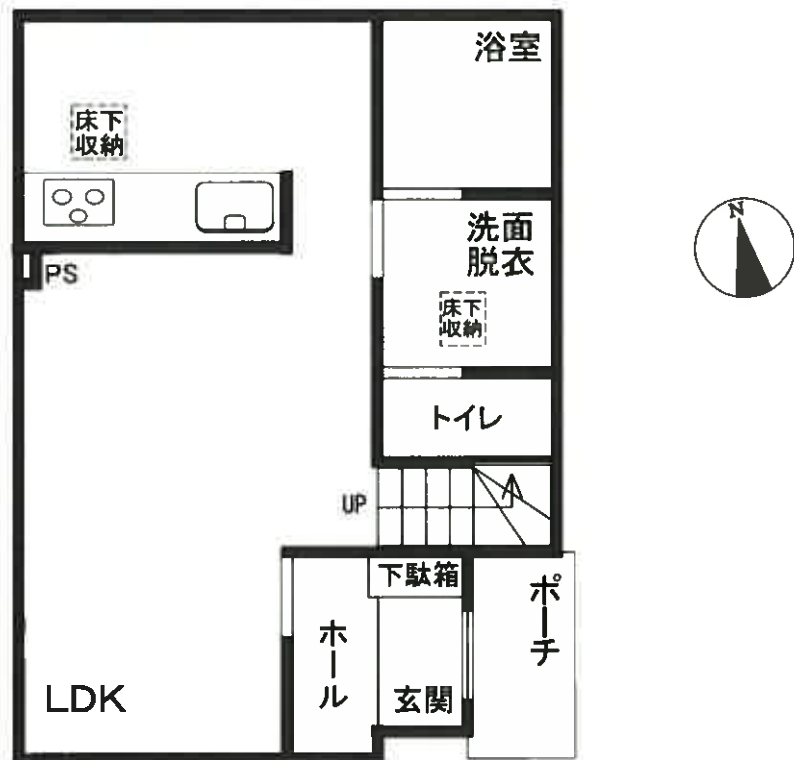


縮尺 1/500

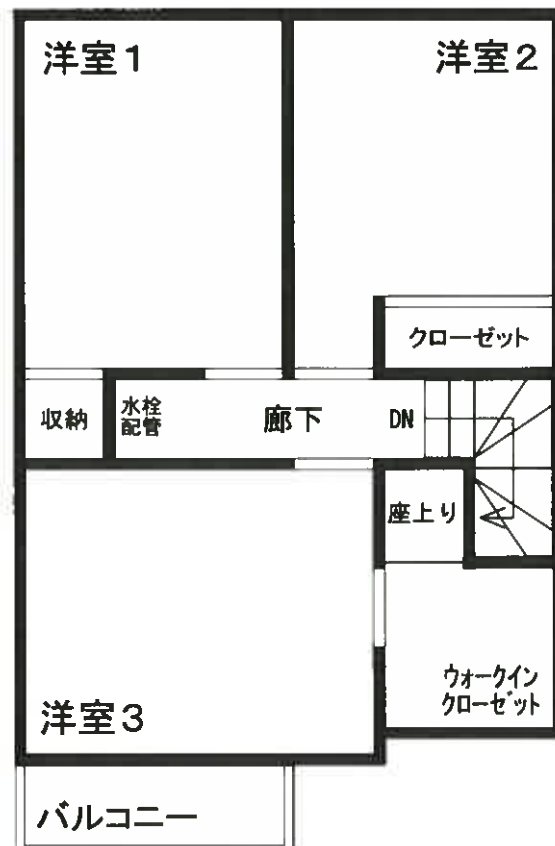
建物見取図

令和 7 年 (ケ) 第 117 号

1階 平面図



2階 平面図



仮換地証明

(単位: m²)

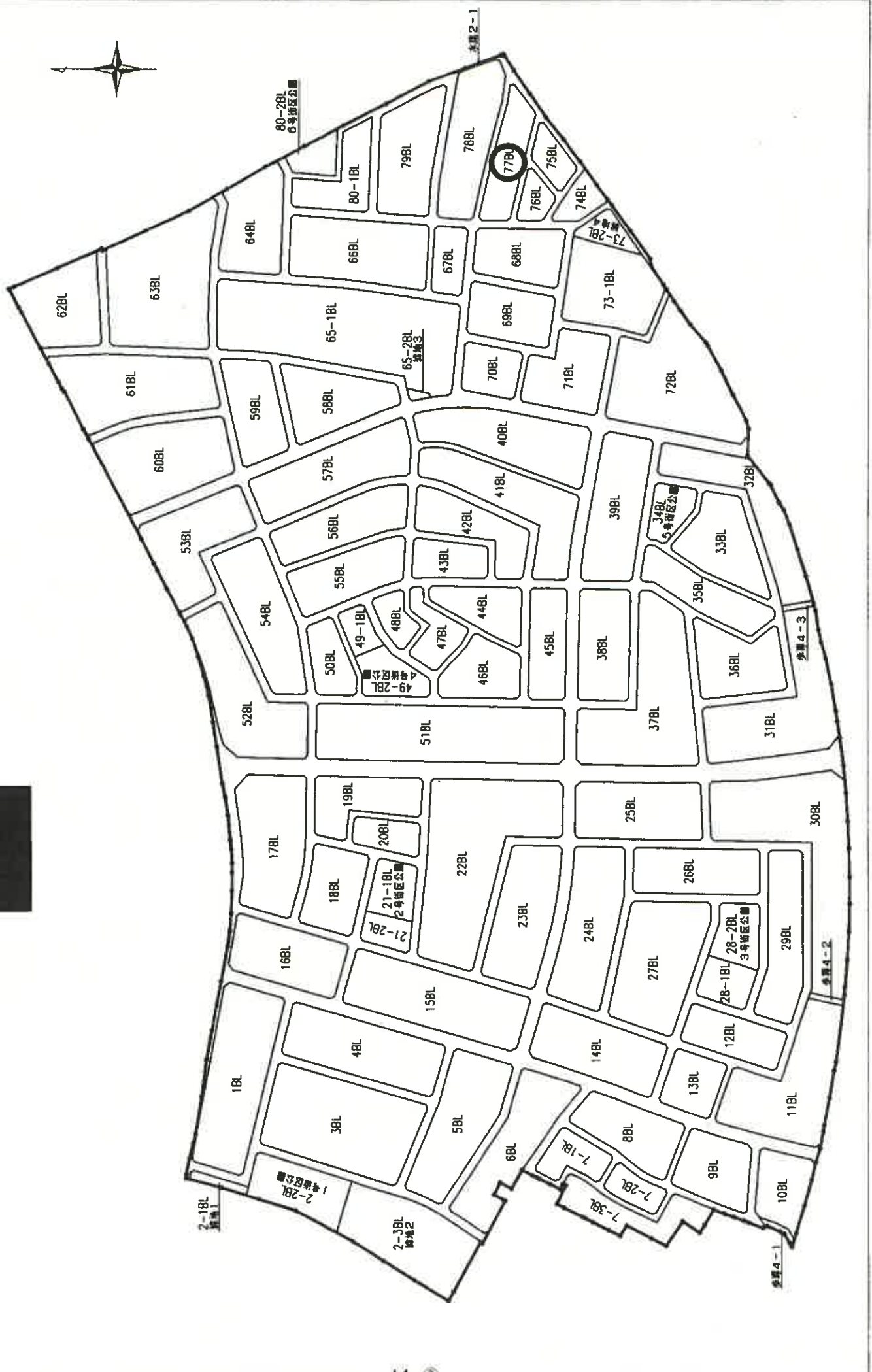
従前の土地				仮換地		
所在地	地目	登記簿地積	基準地積	街区番号	画地番号	地積
西金野井字馬場1137番15	宅地	77.05	77.05	77	12	77
《添付図面》 仮換地位置図、仮換地図						

上記のとおり、相違ないことを証明する。

春ま発第323号

令和7年12月26日

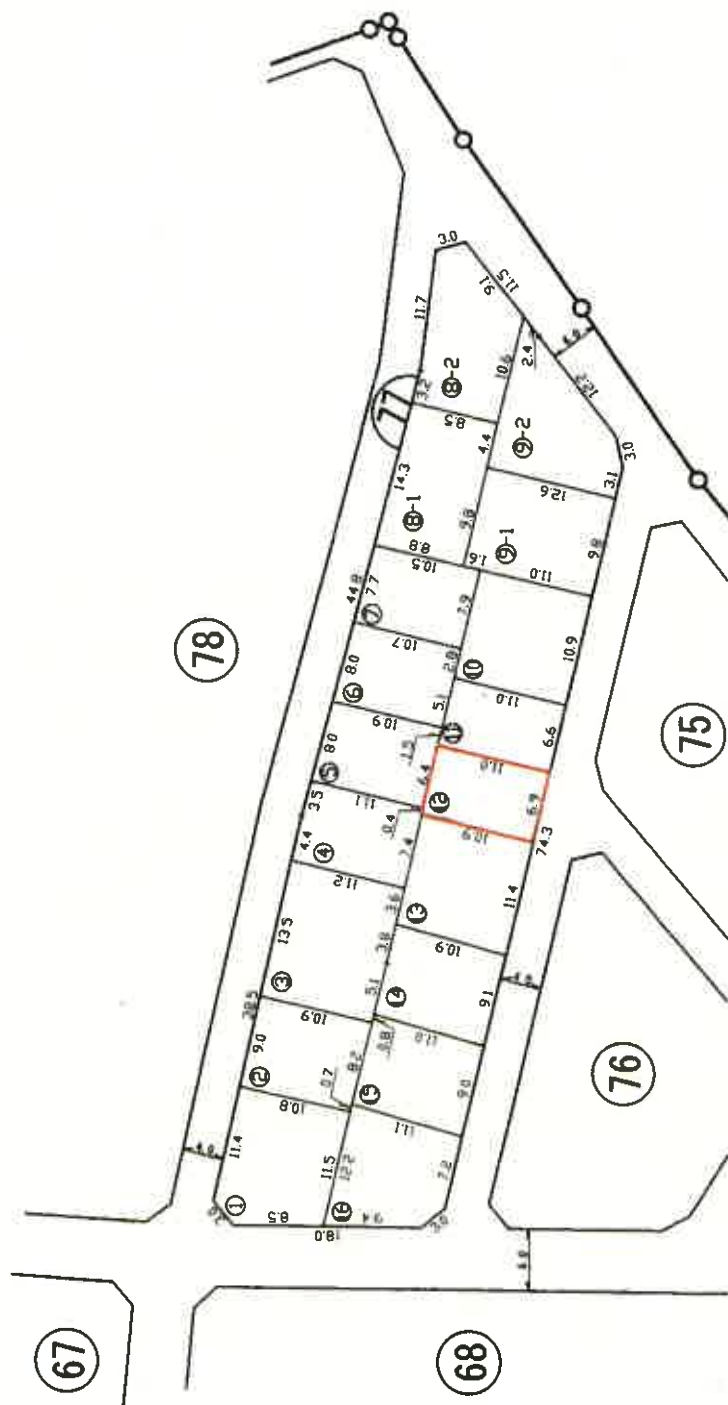
春日部都市計画事業
西金野井第二土地区画整理事業
施行者 春日部市
代表者 春日部市長



仮換地図

街区番号

77



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。

凡 例

	街区番号
	換地番号
	仮換地位置

S=1:500

仮換地底地証明

(単位:㎡)

仮換地			従前の土地			
街区番号	画地番号	地 積	所 在 地	地目	登記簿地積	基準地積
77	12	77	西金野井字馬場1137番15	宅地	77.05	77.05
底地地番 西金野井字馬場1137番15						
《添付図面》 仮換地位置図、仮換地底地重図						

上記のとおり、相違ないことを証明する。

春 ま 発 第 3 2 3 号

令和7年12月 26 日

春日部都市計画事業

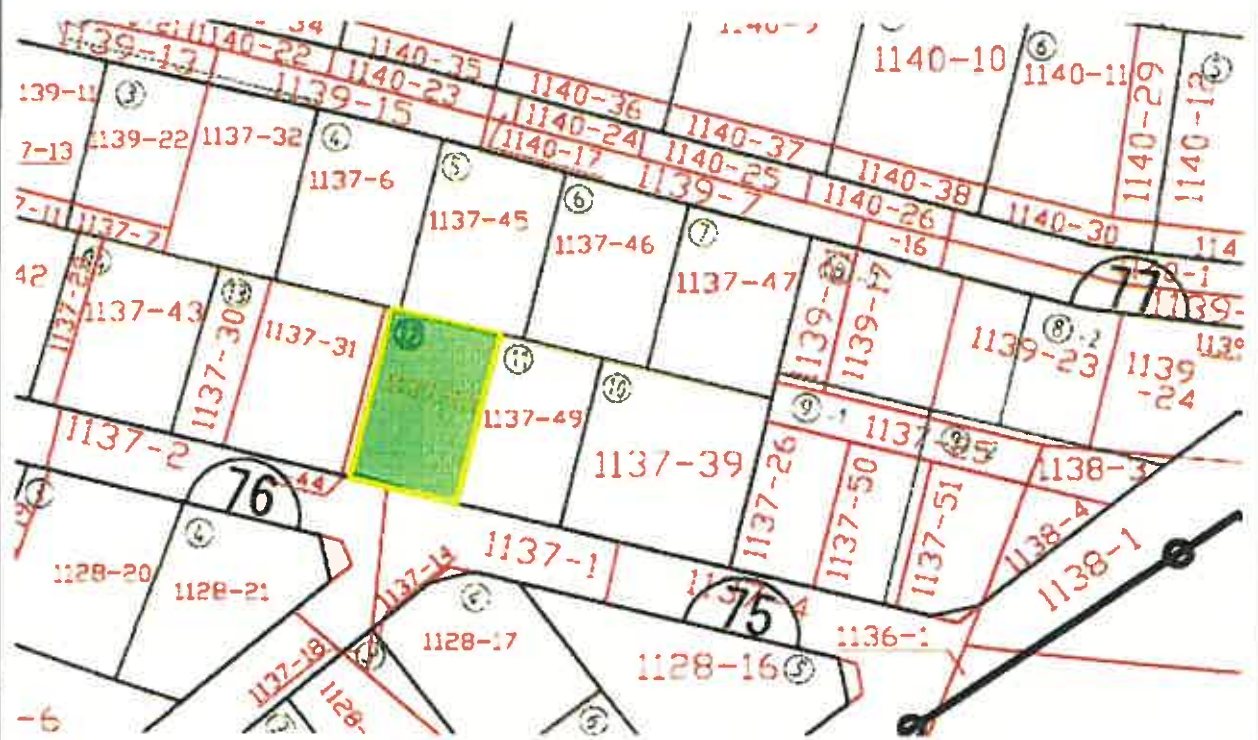
西金野井第二土地区画整理事業

施行者 春日部市

代表者 春日部市長



仮換地底地重ね図



凡 例	
假換地	
底 地	

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(仮換地)春日部都市計画事業西金野井第二土地区画整理事業77街区12画地

【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 ☒ 指定無し

【5. その他の区域、地域、地区又は街区】 法第22条区域 地区計画区域内(西金野井第二土地区画計画(B地区)) 土地区画整理事業区域 下水道処理区域

【6. 道 路】

【イ. 幅 員】 4.000 m

【ロ. 敷地と接している部分の長さ】 6.954 m

【7. 敷地面積】

【イ. 敷地面積】 (1) (76.75) () () () () m²

(2) () () () () () () m²

【ロ. 用途地域等】 (第一種住居) () () () () ()

【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】

(160.00) () () () () () %

【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率】

(60.00) () () () () () %

【ホ. 敷地面積の合計】 (1) 76.75 m²

(2) m²

【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】 160.00 %

【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】 60.00 %

【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) (申請以外部分) (合計)

【イ. 建築面積】 (40.92) () (40.92) m²

【ロ. 建 蔽 率】 53.32 %

【11. 延べ面積】 (申請部分) (申請以外部分) (合計)

【イ. 建 築 物 全 体】 (80.00) () (80.00) m²

【ロ. 地階の住宅又は

老人ホーム等の部分】 () () () m²

【ハ. エレベーターの昇降路の部分】 () () () m²

【ニ. 共同住宅又は老人ホーム等

の共用の廊下等の部分】 () () () m²

【ホ. 自動車車庫等の部分】 () () () m²

【ヘ. 備 蓄 倉 庫 の 部 分】 () () () m²

【ト. 蓄 電 池 の 設 置 部 分】 () () () m²

【チ. 自家発電設備の設置部分】 () () () m²

【リ. 貯 水 槽 の 設 置 部 分】 () () () m²

【ヌ. 宅配ボックスの設置部分】 () () () m²

【ル. 住 宅 の 部 分】 (80.00) () (80.00) m²

【ヲ. 老 人 ホ ー ム 等 の 部 分】 () () () m²

【ワ. 延 べ 面 積】 80.00 m²

【カ. 容 積 率】 104.24 %

【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】 (7.442) () m

【ロ. 階 数】 地上 (2) ()

地下 (0) ()

【ハ. 構 造】 木造 一部 造

【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】

土地区画整理法第76条 令和2年4月6日 第8号
春日都市小規模開発 令和2年4月15日 発2-1号

【15. 工事着手予定年月日】

令和 2 年 6 月 1 日

【16. 工事先了予定年月日】

令和 2 年 9 月 30 日

【17. 特定工程工事終了予定年月日】

(特定工程)

(第 回) 年 月 日 ()

(第 回) 年 月 日 ()

(第 回) 年 月 日 ()

【18. 建築基準法第12条第3項の規定による検査を要する防火設備の有無】

☐ 有 ☒ 無

【19. その他必要な事項】

地区計画 令和2年4月1日 第2-1

住宅用火災警報器 フラット35利用

建築基準法令による処分等の概要書

【1. 建築確認】

- 【イ. 確認済証交付者】 ユーディーアイ確認検査(株)
【ロ. 確認済証番号】 第 20UDI1W建00448 号 【ハ. 交付年月日】令和2年4月20日
(計画変更の確認)
(1) 【イ. 確認済証交付者】
【ロ. 確認済証番号】 第 号 【ハ. 交付年月日】
(2) 【イ. 確認済証交付者】
【ロ. 確認済証番号】 第 号 【ハ. 交付年月日】
(3) 【イ. 確認済証交付者】
【ロ. 確認済証番号】 第 号 【ハ. 交付年月日】
(構造計算適合性判定)
【イ. 適合判定通知書交付者】
【ロ. 適合判定通知書番号】第 号 【ハ. 交付年月日】

【2. 中間検査】

- (1) 【イ. 特定工程】
【ロ. 検査日】
【ハ. 中間検査合格証交付者】
【ニ. 中間検査合格証番号】第 号 【ホ. 交付年月日】
(2) 【イ. 特定工程】
【ロ. 検査日】
【ハ. 中間検査合格証交付者】
【ニ. 中間検査合格証番号】第 号 【ホ. 交付年月日】
(3) 【イ. 特定工程】
【ロ. 検査日】
【ハ. 中間検査合格証交付者】
【ニ. 中間検査合格証番号】第 号 【ホ. 交付年月日】

【3. 完了検査】

- 【イ. 検査日】 令和2年8月24日
【ロ. 検査済証交付者】 ユーディーアイ確認検査(株)
【ハ. 検査済証番号】 第 20UDI1W建00448 号 【ホ. 交付年月日】令和2年8月25日

【4. その他の処分】

【5. 定期報告等】

- (1) 【報告年月日】
(2) 【報告年月日】
(3) 【報告年月日】
(4) 【報告年月日】
(5) 【報告年月日】

【6. 備考】

第三十七号様式(第六條の三、第十一條の四関係)
に基き作成されています。
春日部市建築部