

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 12 月 16 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

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 1 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 2 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 1 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 3 0 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 1 6 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, 2	7, 550, 000 6, 040, 000	一括	1, 510, 000	36, 724	7, 011
1	2, 610, 000				
2	4, 940, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 春日部市藤塚字三本木
地 番 1 2 9 7 番 9
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 1 4 平方メートル
- 2 所 在 春日部市藤塚字三本木 1 2 9 7 番地 9
家屋 番号 1 2 9 7 番 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 9 . 8 1 平方メートル
2 階 2 7 . 3 2 平方メートル
(現況)
種 類 居宅・診療所



物 件 明 細 書

令和 7年11月19日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

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

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

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、BIT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 春日部市藤塚字三本木
地 番 1 2 9 7 番 9
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 1 4 平方メートル
- 2 所 在 春日部市藤塚字三本木 1 2 9 7 番地 9
家屋 番号 1 2 9 7 番 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 9 . 8 1 平方メートル
2 階 2 7 . 3 2 平方メートル
(現況)
種 類 居宅・診療所



令和7年(ケ)第 23号
令和7年4月 1日受理
令和7年5月 **7**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 持 田 史 男

(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 | 春日部市藤塚字三本木 |
| | 地 番 | 1 2 9 7 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市藤塚字三本木 1 2 9 7 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 2 9 7 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 9 . 8 1 平方メートル
2階 2 7 . 3 2 平方メートル |



22

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) ☐ 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	「その他の事項」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: 居宅・診療所 ☐ 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 住居 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	「その他の事項」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

その他の事項

■ 本件土地（物件１）について

- 1 本件土地は、ブロック積等によって隣接地と区画されている。
- 2 本件土地に接面する地番１５０６番２の土地は、埼玉県所有の畑（現況 公衆用道路）である。
- 3 土地建物位置関係図に表示した付近に、本件土地に支柱をコンクリートで固定した看板（工作物）が存在した（写真①参照）。

■ 本件建物（物件２）について

- 1 室内の壁の複数箇所に、穴が開いていた（写真③参照）。
- 2 ２階和室の窓枠部分に、雨の吹込みによるシミ跡が見られた（写真⑥参照）。

(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
■ 債務者兼所有者	1 本件建物には、私が住んでいます。 2 以前は、1階部分で個人でマッサージ店をやっていましたが、去年（令和6年）の2月に廃業しました。 3 1・2階ともトイレのタンクから、チョロチョロと水漏れがします。 4 インターホンの調子も悪いです。 5 5～6年前まで、本件建物内で小型犬を飼っていました。 6 本件土地の境界について、近隣との間で争いはありません。 7 本件土地上にある看板は、私の物です。 8 本件土地は、都市計画道路施行予定区域内にあります。

(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

- 本件建物（物件２）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月 2日 (水) 14:10-14:20	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 債務者兼所有者に面談
7年 4月 4日 (金) 16:20-16:30	法務局(春日部出張所)	全部事項証明書等交付申請
7年 4月17日 (木) 9:45-10:25	目的物件所在地	物件立入調査(評価人同行), 写真撮影, 債務者兼所有者に面談
年 月 日 () : - :		
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 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

N

COPY

COPY

(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を正確にした不動産登記法所定の地図が算入されるまでの間、これに代わるものとして算入付けられている図面が、土地の位置及び形状の算入を記録した図面です。

地番区域見出し

図例

請求 部分	所 在	春日部市華城字三本木			地 番	1297番9			
出 力 尺	1/600	精 度 区 分	図 像 系 番 号 交 付 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				所 属 年 月 日 (京政)				補 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図面である。

(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)

令和7年2月19日

子都宮地方法務局

登録官

請求番号: 5-1

(1/1)

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日 平成13年2月25日

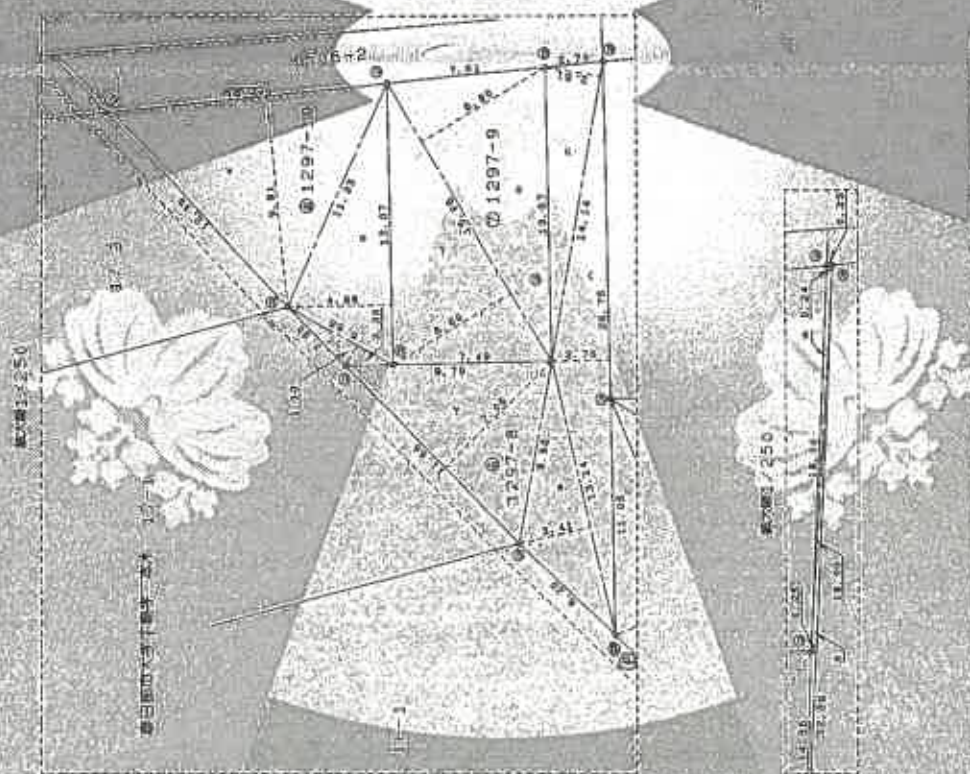
1347640

新 1297-1-4-5-6-8-9-10 地積測量図 1/2

地 番 1297-1-4-5-6-8-9-10

所在地 春日市大字西郷三本木

春日市



区	町	丁目	番地	地積	所有者
春日市	大字	西郷	三本木	1297-1-4-5-6-8-9-10	〇〇〇〇

作製者

〇〇〇〇

面積

1/1000

A3判をA4判に縮小

1347641

1497.670(㎡)

種別	面積(㎡)	単価(円/㎡)	合計(円)
イ	12.51	5,322	66,562.22
ロ	12.51	0.15	1,876.50
ハ	12.51	8.23	102,957.53
ニ	12.51	12.70	158,862.51
ホ	12.51	6.23	77,837.53
ヘ	12.51	0.44	5,500.50
ヘ	12.51	0.22	2,750.50
ヘ	12.51	11.10	138,862.51
ヘ	12.51	12.42	155,362.51
ヘ	12.51	0.22	2,750.50
ヘ	12.51	0.34	4,253.50
ヘ	12.51	3.97	49,837.53
合計			1,297,320.00

種別	面積(㎡)	単価(円/㎡)	合計(円)
イ	11.66	7,006	81,696.56
ロ	11.66	3.41	39,960.66
ハ	11.66	2.76	32,181.66
ニ	11.66	21.81	254,261.66
合計			1,568,100.54

種別	面積(㎡)	単価(円/㎡)	合計(円)
イ	15.06	6.50	97,890.50
ロ	15.06	6.89	103,663.54
ハ	15.06	200.2880	3,016,288.54
合計			3,117,842.58

種別	面積(㎡)	単価(円/㎡)	合計(円)
イ	13.27	9.81	130,178.71
ロ	13.27	4.88	64,766.66
ハ	13.27	1.10	14,607.00
合計			209,552.37

種別	面積(㎡)	単価(円/㎡)	合計(円)
イ	12.51	4,500.50	56,256.25
ロ	12.51	1,475.50	18,456.25
合計			74,712.50

14.7.26
登記

作成者
作成日
作成場所
作成者
作成日
作成場所

1497.670(㎡)

12/2

地積測量図/2

1297-1-47641-10

春日部市大字東家三本木

春日部市

1297-1-47641-10

種別	面積(㎡)	単価(円/㎡)	合計(円)
イ	12.51	5,322	66,562.22
ロ	12.51	0.15	1,876.50
ハ	12.51	8.23	102,957.53
ニ	12.51	12.70	158,862.51
ホ	12.51	6.23	77,837.53
ヘ	12.51	0.44	5,500.50
ヘ	12.51	0.22	2,750.50
ヘ	12.51	11.10	138,862.51
ヘ	12.51	12.42	155,362.51
ヘ	12.51	0.22	2,750.50
ヘ	12.51	0.34	4,253.50
ヘ	12.51	3.97	49,837.53
合計			1,297,320.00

種別	面積(㎡)	単価(円/㎡)	合計(円)
イ	11.66	7,006	81,696.56
ロ	11.66	3.41	39,960.66
ハ	11.66	2.76	32,181.66
ニ	11.66	21.81	254,261.66
合計			1,568,100.54

種別	面積(㎡)	単価(円/㎡)	合計(円)
イ	15.06	6.50	97,890.50
ロ	15.06	6.89	103,663.54
ハ	15.06	200.2880	3,016,288.54
合計			3,117,842.58

種別	面積(㎡)	単価(円/㎡)	合計(円)
イ	12.51	4,500.50	56,256.25
ロ	12.51	1,475.50	18,456.25
合計			74,712.50

12/2

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成16年1月6日

2417084

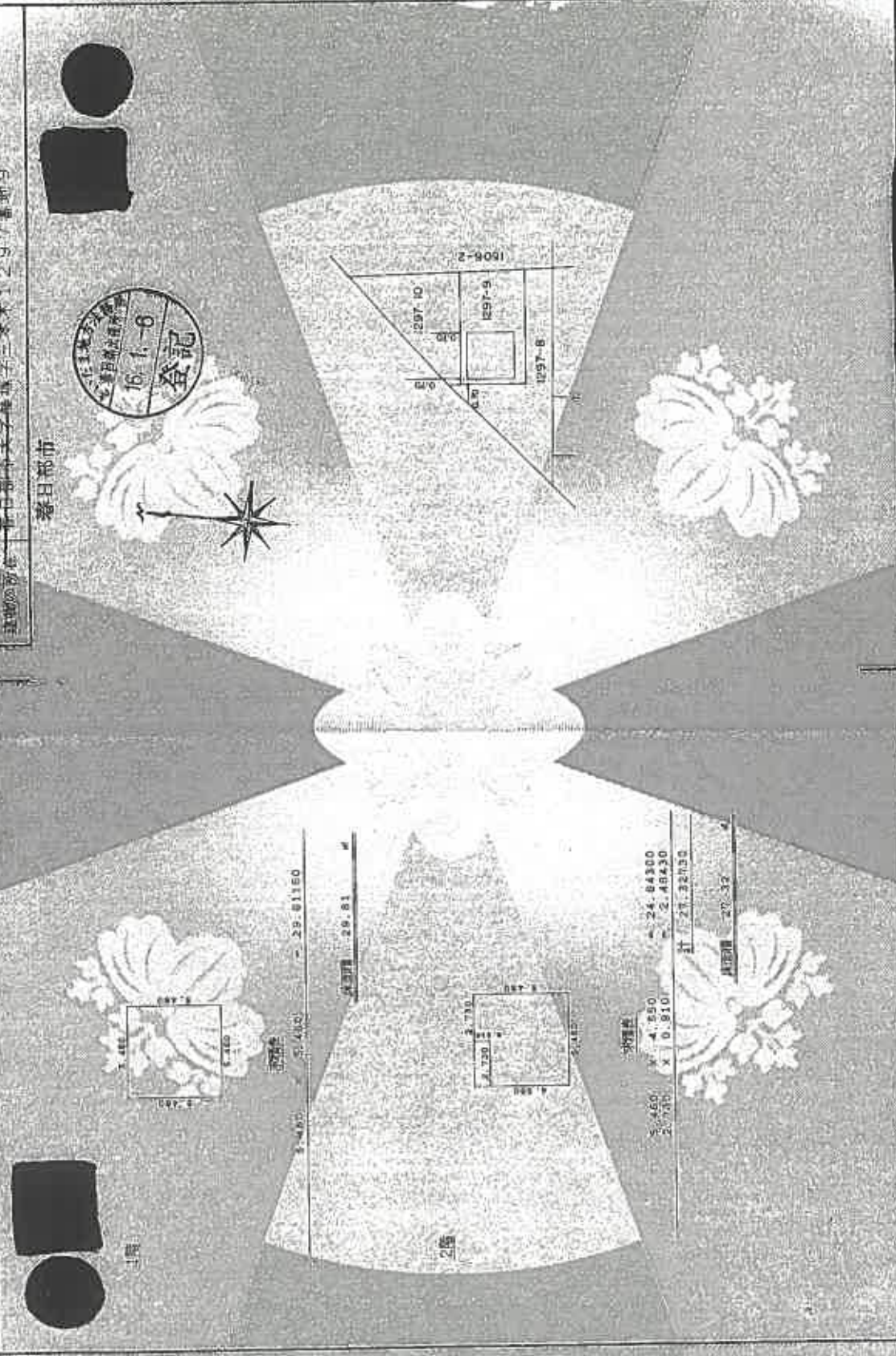
各階平面図

建物図面図

家屋番号 1297-9

建物の所在 春日部市大字雁鴨字三本木1297番地9

春日部市



作製者

縮尺

単位小

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容と証明書の記載内容とが一致していることを確認してください。

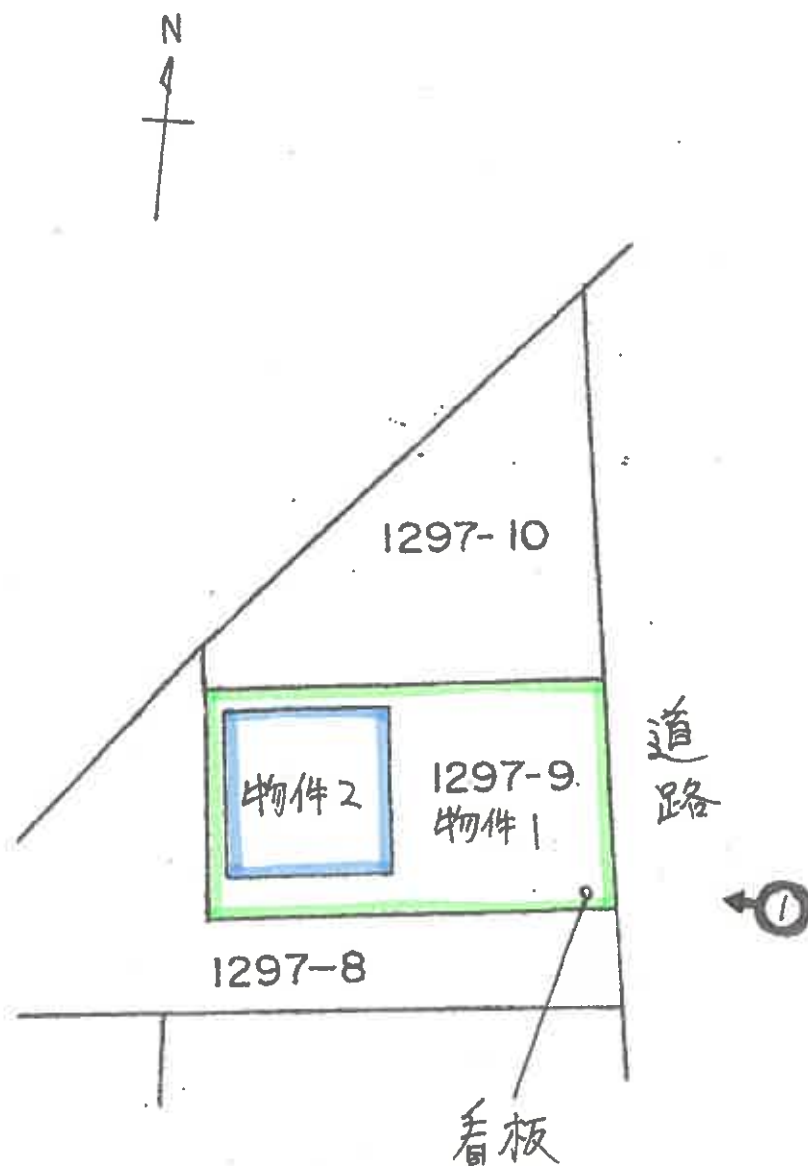
(さいたま市地方建設局春日部出張所より提供)

令和7年2月19日

春日部市地方建設局

(10枚目)

土地建物位置関係図

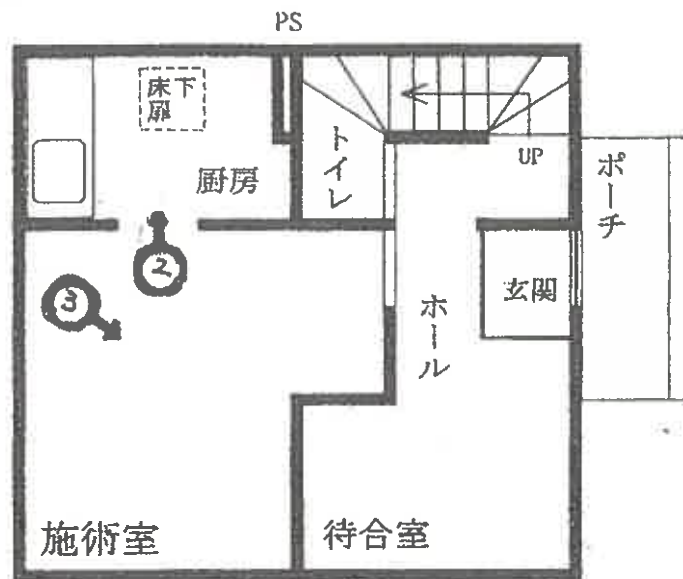


(←○ 写真撮影の位置及び方位を示す。)

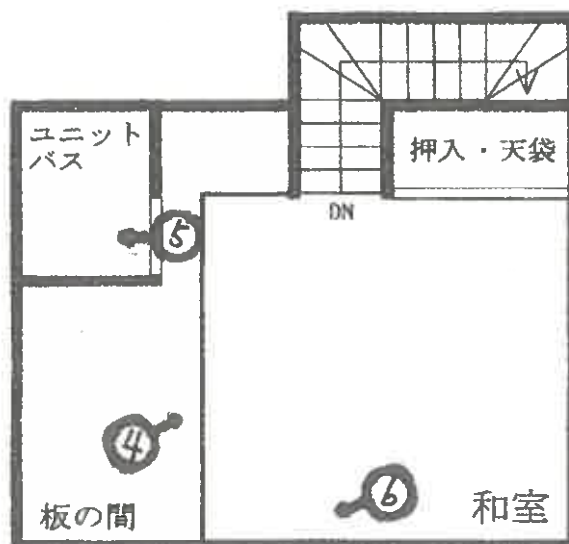
建物見取図

令和 7 年 (ケ) 第 23 号

1階 平面図



2階 平面図



本件建物



①



②



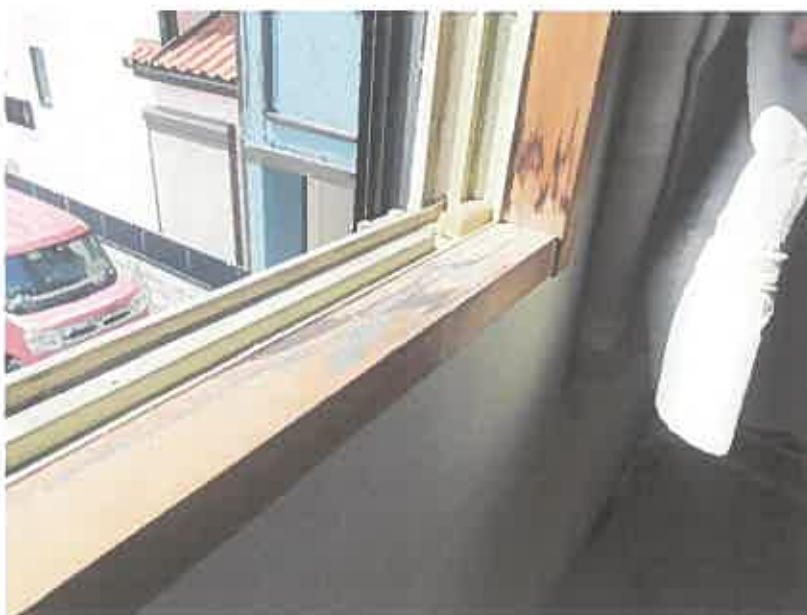
③



4



5



6

令和 7年（ケ）第 23 号
令和 7年 4月 17日 現地調査
令和 7年 6月 14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 | 春日部市藤塚字三本木 |
| | 地 番 | 1 2 9 7 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市藤塚字三本木 1 2 9 7 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 2 9 7 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 9 . 8 1 平方メートル
2 階 2 7 . 3 2 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 7,550,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,610,000円
物件2 (建物)	金 4,940,000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。
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	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	同上	居宅・診療所
物件 番号	特 記 事 項		
2	診療所（マッサージ店）はR6.2廃業		

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	目的物件は、東武野田線「藤の牛島」駅の南方約280m※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅のほか併用住宅や事業所等も見られる県道沿いの混在地域 接近条件として、牛島小学校まで約1.1km、豊野中学校まで約1.9km。	
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 60% 200% なし ①春日部市景観条例 ②居住誘導区域内 ③都市計画施設等の区域内 ※ 物件1の東側一部(附属資料：建築計画概要書・配置図及び ※用途地域表示地図参照)は、都市計画道路施行予定区域 (名称：3・5・13 樋籠赤沼線、2車線※一部4車線、計 画幅員12m※一部22～28m、事業決定最終変更日はR3.2.19埼 玉県告示第171号、事業認可は未定だが計画は存続予定、範 囲の確定面積は認可後の画地測量に拠る)に存するため、 当該区域内では都市計画法53・54条の許可(都市計画施設等 の区域内における建築制限あり)が必要。また、公有地の拡 大の推進に関する法律により、都市計画施設区域内の土地 (200㎡以上)を売買等で有償譲渡しようとする際は、譲渡す る前に届出(公拡法第4条の届出)を要する(但し競売の場合 は売主の譲渡意志が無いため届出不要)。 さらに、対象土地(100㎡以上)所有者は、当該土地を地方公 共団体などに買い取ってもらいたい場合にその旨を申し出 る制度(公拡法第5条の申出)があり、地方公共団体などは、 届け出又は申し出のあった土地が公共施設の整備などに必 要なものと判断した場合には、その土地の所有者と買取協 議を行う。 以上、詳細は春日部市都市計画課に確認の事。
画 地 条 件	地 積	100.14 ㎡ ※ 物件1は、パワービルダー(㈱アイダ設計)により宅地整備 された三区画のひとつで、法務局備付けの測量図が取得可 能。画地の間口奥行等各辺長の簡易概測数値(レーザー距離 計使用)は概ね当該測量図の数値に近く、これも取得可能な 物件2(建物)の建築計画概要書に記載された敷地面積(登記 数量と一致)や各辺長数値も当該測量図と一致している。 区画は、東側県道との接面部分を除き、ブロック積・フェ ンス等(北側はブロック積、西・南側はブロック積・スチ ールフェンスが各々境界線中心に設置されており、本件債務 者兼所有者の陳述では、北側が本人所有、西・南側が隣人 所有との事)で囲われほぼ明確である。 境界標は、当該測量図上で隣地との接点4ヶ所のうち、視認 出来たのは道路面南東角の接点(コンクリート杭)のみだ が、他の3ヶ所はフェンス等との交差点と推定される。 以上より、上記測量図は作成日(H14.7.15)が古く、且つ三 斜求積図による地積のためやや精度が劣る可能性もあるこ とから、境界標や境界線の再確認等も含め、専門家による 最新機器を使用した確定測量(現行の座標法に基づく求積) が望まれる。

画 地 条 件	形 状 地 勢 そ の 他	ほぼ長方形 ほぼ平坦 地盤はやや軟弱と推定される。 ☆水害リスクについて 債務者兼所有者より、道路冠水等の被害は覚えが無いとの陳述を得たが、市の内水ハザードマップでは前面道路の冠水記録(R1の台風19号)あり。 また、主要8河川(荒川・利根川・江戸川等)の浸水想定区域又は接面道路冠水区域であり、液状化危険度もやや高い地域である。(上記河川浸水深数値や液状化危険度については市のHP等参照)
接面道路の状況		東側で概測幅員約8.7～10.3m舗装県道に接面。 ※埼玉県道10号(春日部松伏線)で建築基準法42条1項1号の道路 ※接面部分の幅員は約9.9m(幅約2.5mの対面片側歩道含む) ※都市計画道路の計画予定幅員は、物件1の接面部分が12～22mに拡幅となっているため、相応の敷地後退が要請されると思われるが、後退部分の範囲決定は当該事業認可後の確定測量に拠る。 物件1は、上記接面道路より、0～約0.3高い。
土地の利用状況等		建物(物件2)の敷地・駐車スペース等 駐車スペースはコンクリート敷で舗装部分が一部県道面に越境している模様。 また、建物玄関ポーチ脇南側にはゴミ類等の侵入防止用(債務者兼所有者の陳述)のため、ブロック壁(三段積)が施工・設置されている。 なお、東側隣地及び敷地内の工作物の概要は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
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		本件評価時点において、前記都市計画道路施行予定区域内である事の影響は微小とみられるが、接面道路は比較的交通量の多い県道であるため、若干の振動や騒音等が懸念される(債務者兼所有者の陳述あり)。

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）：平成 15 年 12 月 24 日 新築 経 過 年 数：約 21.5 年 経済的残存耐用年数：約 8.5 年
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、ガス、給排水・給湯等 ※各部屋に換気システム、 2Fの風呂・洗面・トイレは一体型のユニットバス 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（工事施工者：ポラテック㈱） 建物完了検査交付年月日：H15.12.24 第 63071794 号 ※延べ面積は登記と一致
保守管理の状態	普通 築22年程度経過した建物で、外部・内部とも概ね経年相応と見做される。債務者兼所有者の陳述では、ボラスグループのポラテック㈱による施工で定期的メンテナンスは行ったとの事だが、視認範囲乍ら屋根には傷み（北側）が見られ、外壁の目地部分にもひび割れが生じていた。但し、外壁や基礎に亀裂等は確認されなかった。シロアリ駆除は定期的に薬剤散布済との事。室内で目立った損傷や不具合、設備の支障、ペット飼育歴等は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 設備不具合の追記として、ガス台1口点火不良、1Fシャッター故障等。 なお、2Fの壁はタバコの黄ばみが見られた。
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	1F診療所部分（待合室・施術室）は営業時の状態であった。

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	89,700	0.97	100.14	0.95	1.00	8,280,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部 5-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $130,000\text{円}/\text{㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 145 = 89,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 -3

(方位) ±0※商業系地域内のため考慮しない (幅員・系統) ±0

(規模) ±0 (中間画地) ±0 (都市計画施設内の影響) -3※振動・騒音も考慮

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態(工作物等設置の影響も勘案)を考慮した。

オ 市場性修正 : なし

② 物件2(建物)

目的建物の再調達原価を、高止まり傾向が続く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	182,000	57.13	0.24	2,500,000

ウ 現 価 率

経過年数21.5年、経済的残存耐用年数8.5年、観察減価率15%(維持管理状態・不具合の程度等ほか、併用住宅である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) $8.5 / (21.5 + 8.5) \times (1 - 0.15)$

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個別性のみられる併用住宅仕様(居宅・診療所)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
1	8,280,000	0.55	法定地上権	4,550,000

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	8,280,000	-4,550,000		1.0	0.7	2,610,000
2	2,500,000	+4,550,000		1.0	1.0	0.7
一括価格(合計)						7,550,000

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。

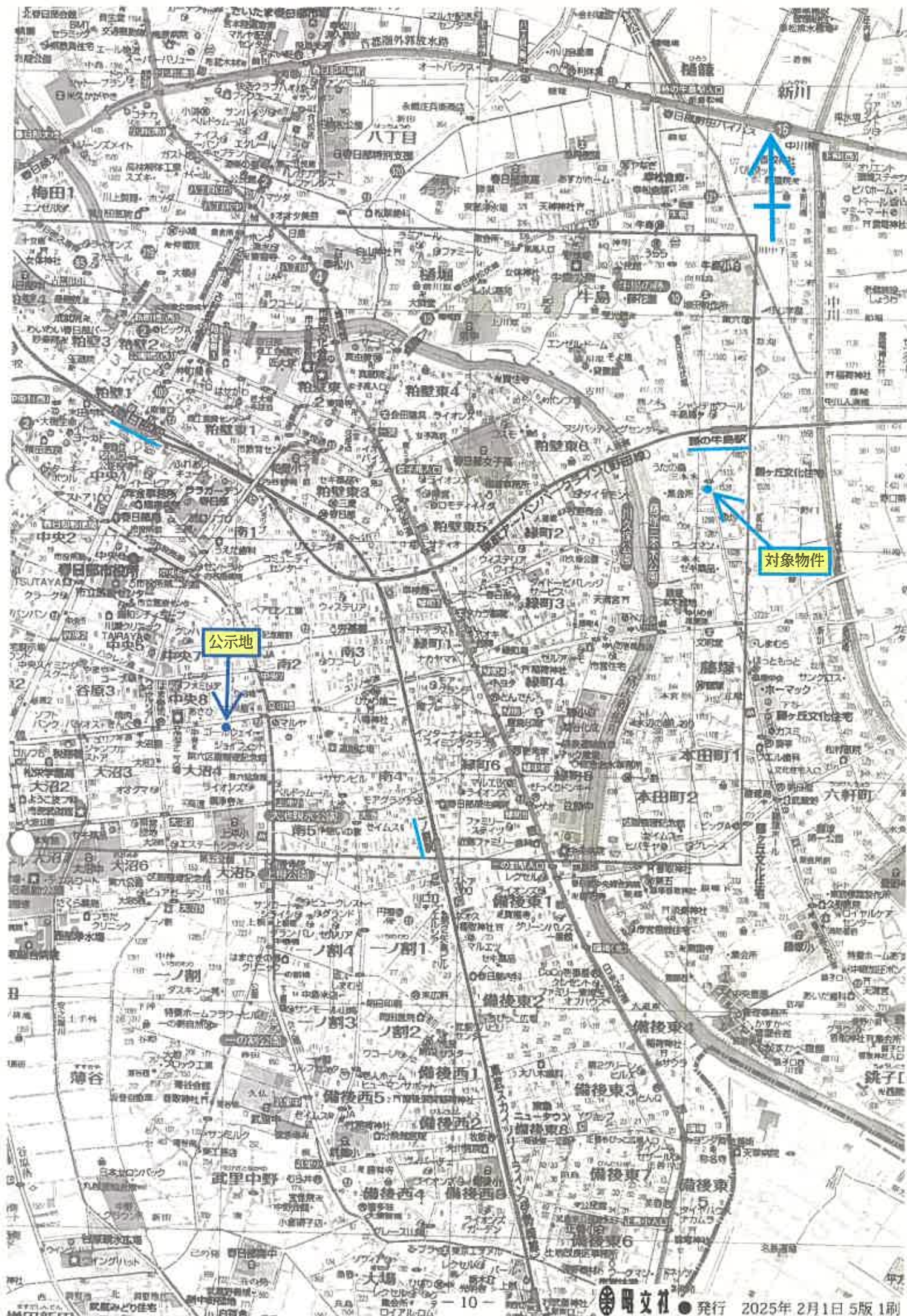
第6 参考価格資料

地 価 公 示 : 春日部 5-6
所 在 : 春日部市大沼 4 丁目19番
価 格 : 130,000円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「春日部」駅約1,500m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 800㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北16m市道
用 途 指 定 等 : 第二種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 店舗や事業所等が断続する路線商業地域

第7 附属資料

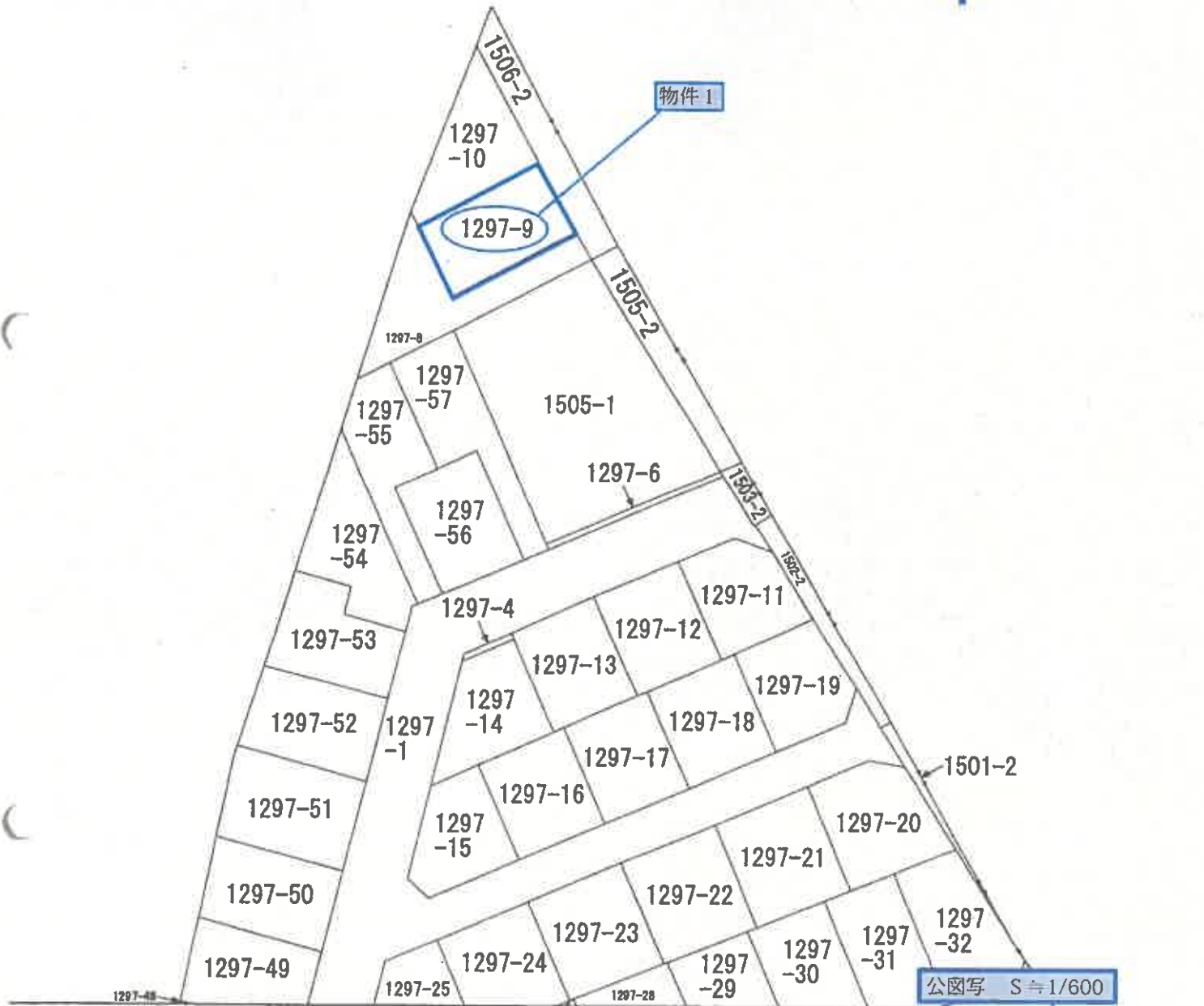
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)
- 6 建築計画概要書写(第二面、配置図、処分等の概要書)
- 7 用途地域表示地図

以 上

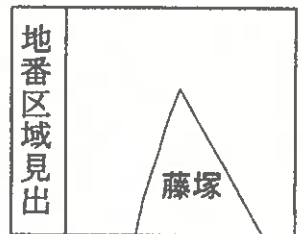


対象物件

公示地



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及び形状の概略を記載した図面です。



塚字三本木			地番	1297番9
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

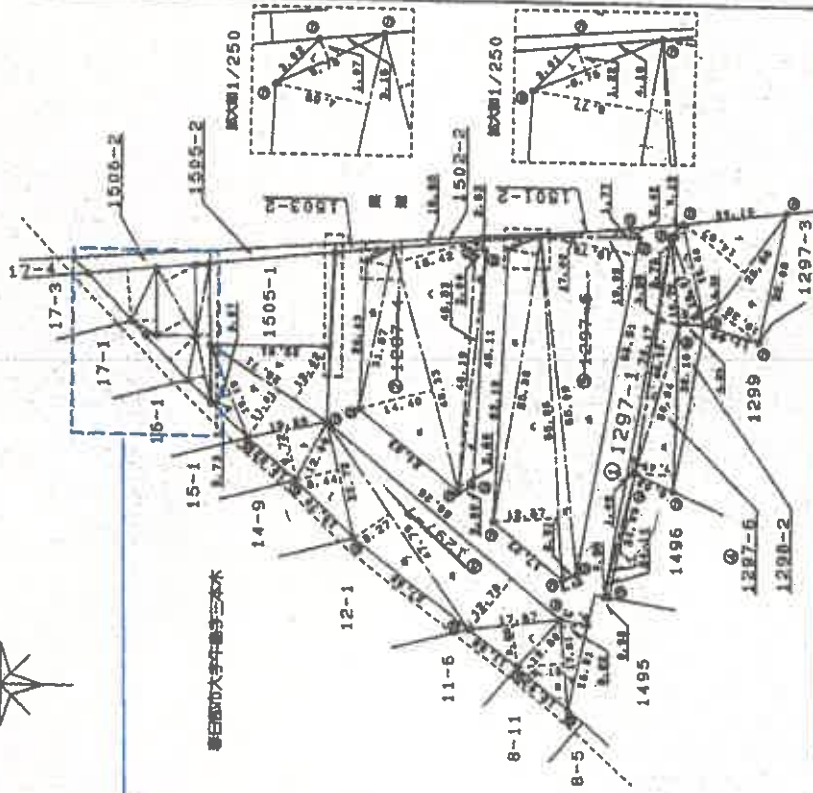
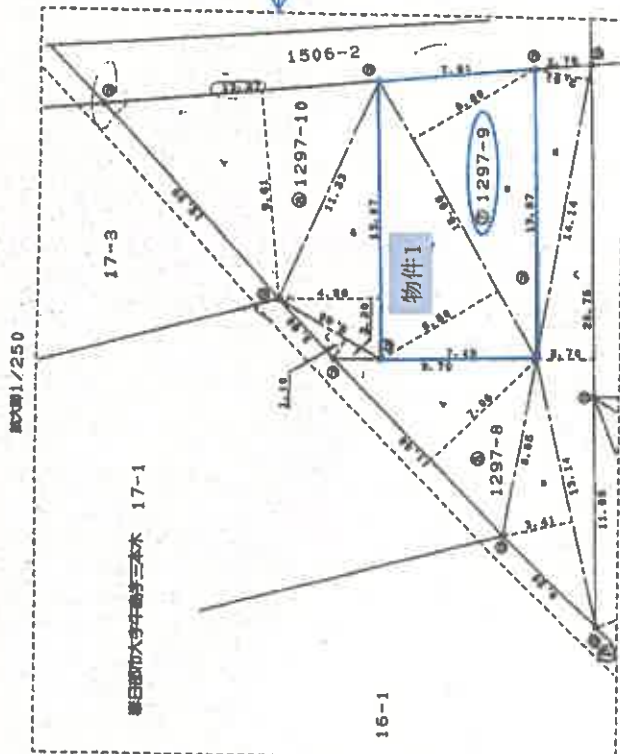
登記年月日：平成14年7月26日

1347640

新 1297-1, -4, -5, -6, -8, -9, -10
地積測量図 1/2

地番	1297-1, -4, -5, -6, -8, -9, -10
土地の所在	春日部市大字藤原字三本木

春日部市



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	① 石	② コンクリート	③ 金庫	④ 倉庫	⑤ 畑	⑥ 田
	⑦ フラスチック	⑧ 金庫	⑨ アート	⑩ 金庫	⑪ 田	⑫ 田

作製者

平成14年 7月15日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/1000

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
(さいたま市地方建設局 都市計画課 都市計画課)
令和7年2月19日 宇都宮市地方建設局

登記官

登記年月日：平成14年7月26日

1347641

1297-6に公準

地番	1297-7	1297-8	1297-9	1297-10
イ	17.91	5.22	91.4022	
ロ	17.91	9.18	160.2165	
ハ	17.97	8.25	145.7725	
ニ	17.97	12.78	744.8824	
ホ	47.73	8.27	395.2233	
ヘ	22.72	6.44	191.7588	
ト	15.88	9.72	131.2432	
チ	26.71	11.41	294.0771	
リ	26.71	12.42	531.7382	
ス	32.59	0.28	8.1475	
セ	18.03	0.24	4.3272	
ヤ	19.19	3.97	76.1843	
合計			2594.8256	
合算面積			1297.32	

地番	1297-8	1297-9	1297-10
イ	11.66	7.06	62.3196
ロ	13.14	3.41	44.8074
ハ	26.75	2.70	72.2250
ニ	14.14	2.61	36.9054
合計			236.2574
合算面積			118.12870

地番 1297-9		面積		合 計
イ	15.06	6.50		97.6900
ロ	15.06	6.80		102.4090
				200.0990
合 計 面積				100.14900

地番 1297-10				
イ	ロ	ハ	ニ	合 計
13.27	13.07	5.65	9.61	130.1763
			4.88	63.7816
			1.10	6.2100
			合計	200.1763
			合 算 面 積	100.08765
			合 算	100.08

地番	1297-1		
イ	8722.12830	地 積	4500.38075
		延 坪	1221.74755
		延 坪	1221.74

凡	石	枕	②	金	銀	⑤	金	印
例	コンクリート	枕	③	金	銀	④	金	印
例	コンクリート	枕	③	金	銀	④	金	印
例	コンクリート	枕	③	金	銀	④	金	印

作製者

2

(平成14年 7月15日作成)

(埼玉土地管理株式会社用紙)

(2/2)

地積測量図/2

1297-1、-4かい-10

春日部市大字藤原字三本木

春日部市

宗像

地番 1297-4			
地番	面積	地価	地価
イ	46.93	2.00	120.9780
ロ	48.19	2.00	96.3800
ハ	48.33	15.42	745.2486
ニ	48.33	14.40	698.9820
ホ	31.37	4.49	141.9063
ヘ	5.78	1.67	6.1846
合計			1889.6495
合算面積			904.98479

地番	1297-5	1297-6	合 計
イ	6.76	1.22	8.2472
ロ	55.38	6.77	319.5426
ハ	55.06	12.57	827.8502
ニ	65.66	2.91	191.6526
ホ	65.51	10.78	1230.2778
ヘ	19.05	1.77	33.7186
合 計			2511.2968
合算面積			1305.64945

地番	④ 1297-6	坪数	延坪数
イ	24.14	0.98	22.9330
ロ	70.17	1.49	104.5633
ハ	46.10	3.98	183.4789
ニ	32.16	7.43	238.9488
ホ	18.07	4.48	80.4116
ヘ	19.46	2.73	52.5700
ト	28.58	14.67	389.6382
チ	26.56	10.35	274.8960
合計			1348.8268
合算面積			674.21290

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。

申請人

縮尺 1/

請求番号：5-2

登記年月日：平成16年1月6日

2417034

各 階 平 面 図

家屋番号 1297-9

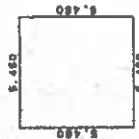
建 物 平 面 図

建物の所在 春日郡幸太平原塚字三本木1297番地9

春日郡市

物件2

1階



床面積

$$5.450 \times 5.450 = 29.81150$$

床面積 29.81 m²

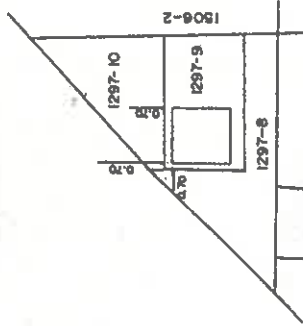
2階



床面積

$$\begin{aligned} 2.730 \times 2.730 &= 7.46290 \\ 2.730 \times 2.730 &= 7.46290 \\ \hline \text{計} &27.32730 \end{aligned}$$

床面積 27.32 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

縮尺 1/250
(平成16年12月26日作成)

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県地家屋調査士会用品)

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。

(さいたま市地方裁判所春日郡出張所管轄)

令和7年2月19日

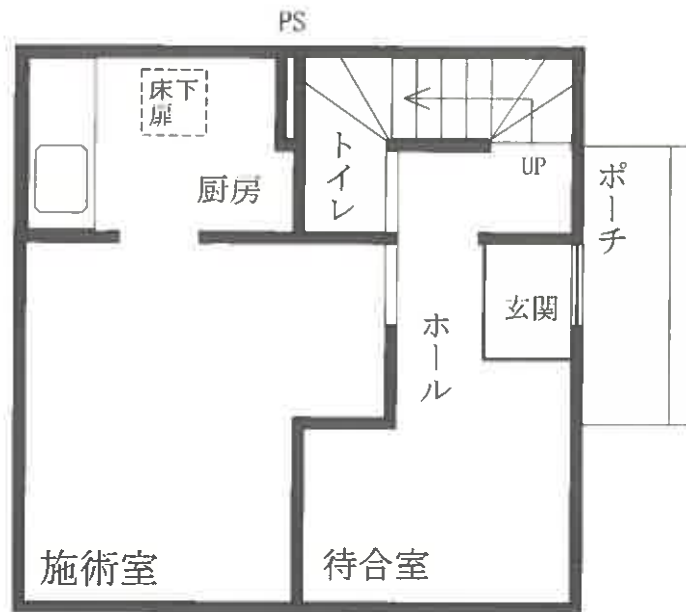
宇都宮地方裁判所

登記官

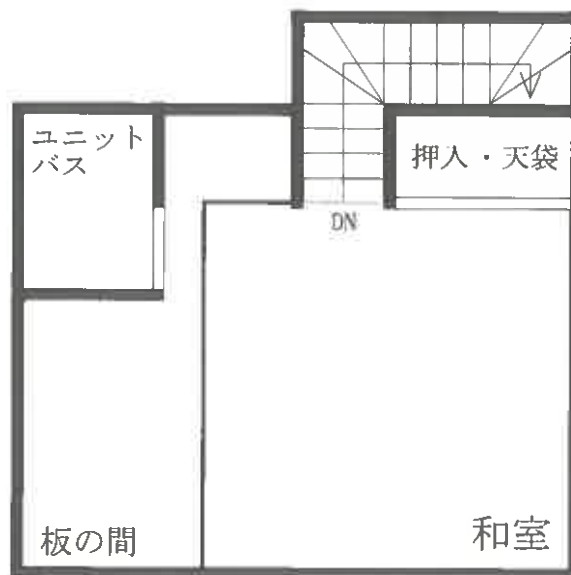
建物見取図

令和 7 年 (ケ) 第 23 号

1階 平面図



2階 平面図



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] 春日部市大字緑翠字三本木1297-9

[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、街区]

[6,道路]

[イ,幅員] (9890 mm)
 [ロ,敷地と接している部分の長さ] (7510 mm)

[7,敷地面積]

[イ,敷地面積] (1) (100.13 m²) (m²) (m²) (m²)
 (2) (100.13 m²) (m²) (m²) (m²)
 [ロ,用途地域] (第1種住居地域) () () ()

[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]
 (200 %) (%) (%) (%)

[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]
 (60 %) (%) (%) (%)

[ホ,敷地面積の合計] (1) (100.13 m²)
 (2) (100.13 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] (%)

[ト,敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値] (%)

[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 ☐ 大規模な修繕 ☐ 大規模な模様替

[10,建築面積] (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

[イ,建築面積] (29.81 m²) (m²) (29.81 m²)

[ロ,建築面積の敷地面積に対する割合] 29.74 (29.74 %)

[11,延べ面積] (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

[イ,建築物全体] (57.13 m²) (m²) (57.13 m²)

[ロ,地階の住宅部分] (m²) (m²) (m²)

[ハ,共同住宅の共用の廊下等の部分] (m²) (m²) (m²)

[ニ,自動車車庫等の部分] (m²) (m²) (m²)

[ホ,住宅の部分] (57.13 m²) (m²) (57.13 m²)

[ヘ,延べ面積] (57.13 m²) (m²) (m²)

[ト,延べ面積の敷地面積に対する割合] (57.05 %)

[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,最高の高さ等] 7850 mm mm

[ロ,階数] 地上 (2) ()

地下 () ()

[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] 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]

[15,工事着手予定年月日] 15 年 10 月 10 日

[16,工事完了予定年月日] 16 年 2 月 20 日

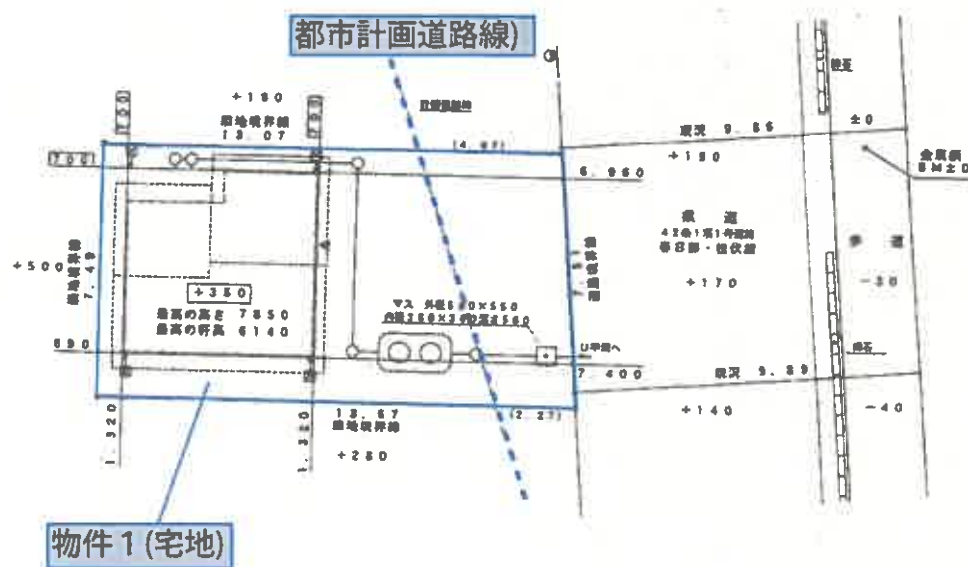
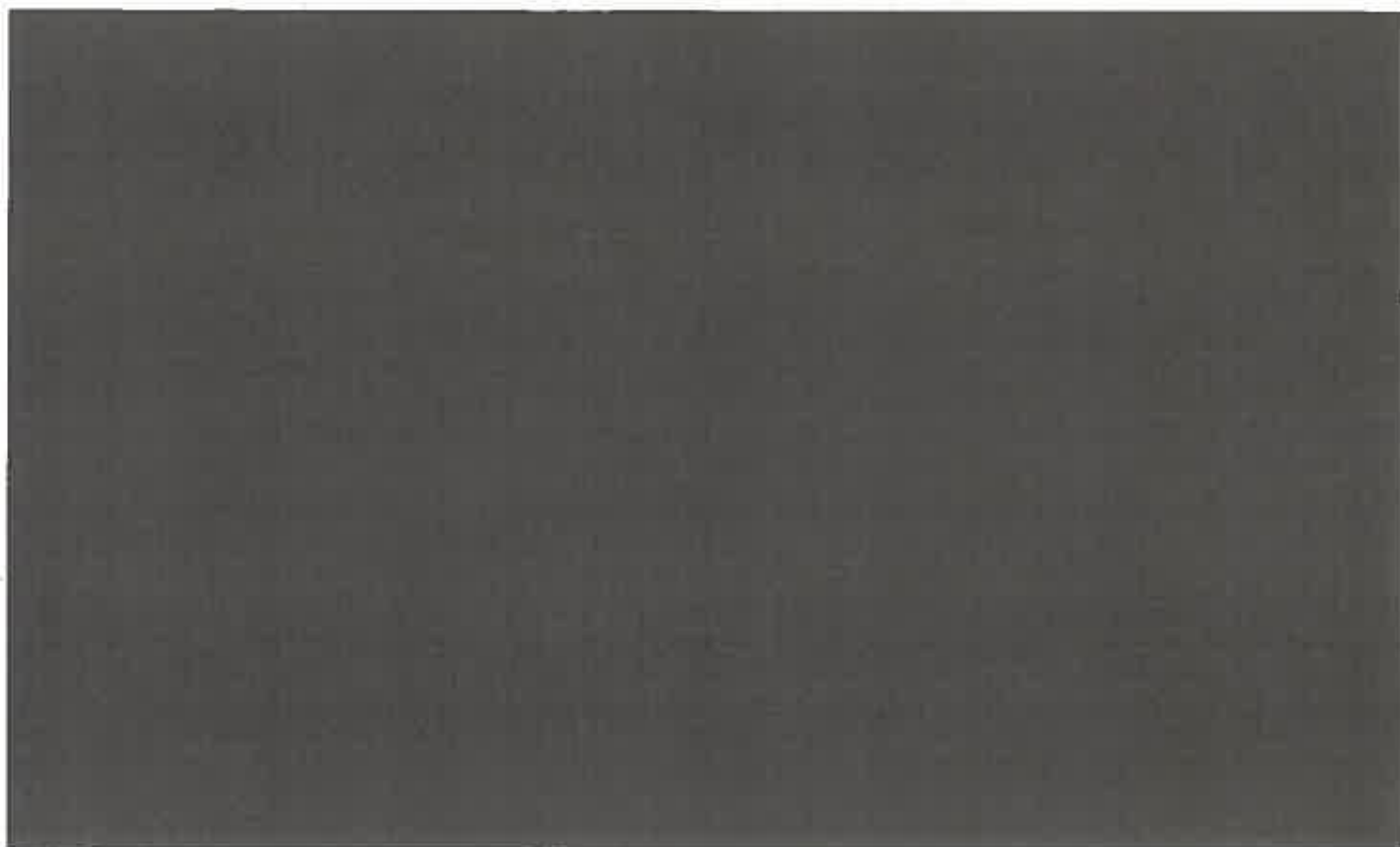
[17,指定特定工率工事終了予定年月日] (特定工程)

(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]



- 凡 例
- 1 地 籍 界 限
 - 2 地 籍 界 限
 - 大 道 路 線
 - 汚 水 排 出 管 線
 - 汚 水 排 出 管 線
 - 汚 水 排 出 マス
 - 合 併 汚 水 化 管 (5 人 等)
 - (ニッコー)

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】（財）さいたま住宅検査センター
 【ロ. 確認済証番号】第 43071981 号 【ハ. 交付年月日】平成15年9月11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】平成15年12月24日
 【ロ. 検査済証交付者】（財）さいたま住宅検査センター
 【ハ. 検査済証番号】第 63071794 号 【ホ. 交付年月日】平成15年12月24日

【4. その他の処分】

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

【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】

用途地域表示地図

埼玉県春日部市藤塚1297-9付近

