

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 3月24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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月 1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 3月24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 目 録

- 1 所 在 春日部市東中野字宮前
地 番 4 1 2 番 6
地 目 宅地
地 積 3 0 1. 2 9 平方メートル
- 2 所 在 春日部市東中野字宮前
地 番 4 1 2 番 7
地 目 宅地
地 積 3 6 5. 1 5 平方メートル
- 3 所 在 春日部市東中野字宮前4 1 2 番地 7
家屋 番号 4 1 2 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2階建
床 面 積 1階 7 2. 0 4 平方メートル
2階 6 0. 4 5 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 9. 9 平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月26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1～3】

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

【物件番号1、2】

- ・売却対象外の土地（地番412番5、412番8）を通行のため利用している。
- ・本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番412番5、412番8）への通行のため利用されている。

《 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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 春日部市東中野字宮前
地 番 4 1 2 番 6
地 目 宅地
地 積 3 0 1 . 2 9 平方メートル
- 2 所 在 春日部市東中野字宮前
地 番 4 1 2 番 7
地 目 宅地
地 積 3 6 5 . 1 5 平方メートル
- 3 所 在 春日部市東中野字宮前4 1 2 番地7
家屋 番号 4 1 2 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 7 2 . 0 4 平方メートル
2階 6 0 . 4 5 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約9 . 9 平方メートル



令和7年(ケ)第 67号
令和7年 7月14日受理
令和7年11月**27**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 | 春日部市東中野字宮前 |
| | 地 番 | 4 1 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 1. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市東中野字宮前 |
| | 地 番 | 4 1 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 5. 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 春日部市東中野字宮前 4 1 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 1 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2. 0 4 平方メートル
2階 6 0. 4 5 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:物置</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:約9.9平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:物置	{	構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	{	床面積:約9.9平方メートル						
{	種類:物置														
{	構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
{	床面積:約9.9平方メートル														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 5px;">支部</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年()第</td> <td style="padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年</td> <td style="padding-left: 5px;">月</td> <td style="padding-left: 5px;">日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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1，2）について
 - 1 物件1，2の各土地の間は，フェンスによって区画されている。
 - 2 物件1，2の各土地に接面する地番412番1の土地は，春日部市所有の公衆用道路である。
 - 3 土地建物位置関係図に表示した付近に，物件目録にない附属建物が存在した（写真①～③参照）。
 - 4 隣接する地番406番1の土地上にある樹木の枝が，物件2の土地に越境している（写真⑤参照）
 - 5 物件1，2の各土地の路地状部分と隣接する地番412番5及び地番412番8の各土地の路地状部分は，相互に利用し合っている。

- 本件建物（物件3）について
 - 1 室内の壁に，穴を補修した跡が見られた（写真⑨参照）。
 - 2 室内に，猫の引っ掻き傷やオシッコによる腐食の跡が見られた（写真⑩，⑫参照）。
 - 3 2階東側の洋室に，火災により燃えた跡が見られた（写真⑭～⑯参照）。

(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
■ B (債務者兼所有者Aの娘)	1 本件建物には、Aが住んでいます。 2 本件建物内で、猫を3匹飼っています。 3 2階の東側洋室は、火災で燃えてそのままになっています。 4 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。 5 物件1の土地にある簡易物置は、Aの物です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

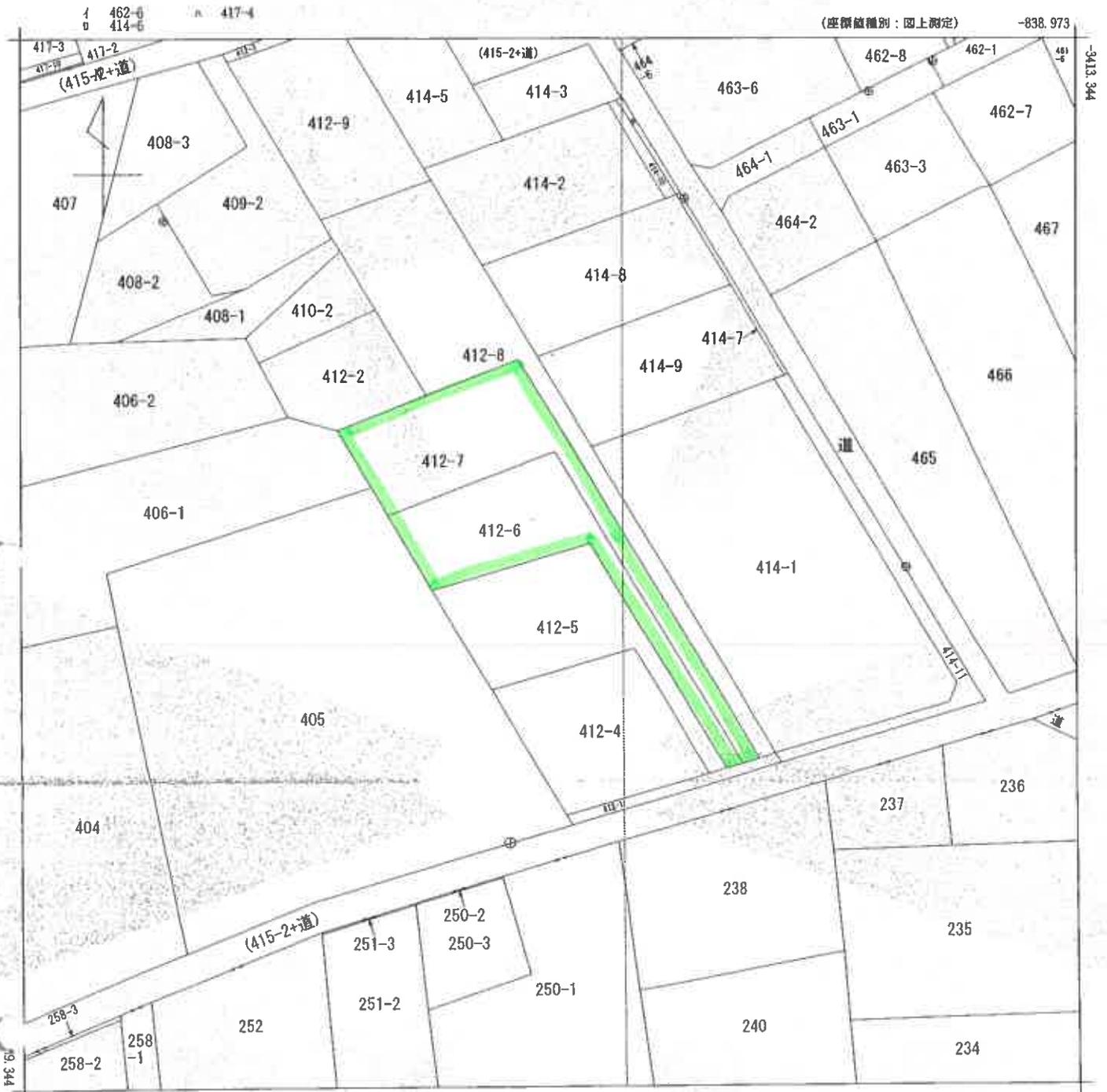
執行官の意見

- 本件建物（物件3）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。
- 物件目録にない附属建物について
 - 1 上記建物は、本件建物に近接した場所に構築された別個独立の建物であり、物置として同建物の常用に供されている。
 - 2 上記建物は、未登記である。
 - 3 上記建物は、本件建物と同じAの所有である。
 - 4 以上により、附属建物と認めた。

(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 7月15日 (火) 14:20-14:30	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 7月30日 (水) 13:15-13:55	同 上	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, Bに面談
7年 8月 1日 (金) 8:45- 9:05	さいたま地方法務局春 日部出張所	物件目録にない附属建物の建物登記確認 (登記なし) 全部事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-963.973 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	東中野
--------	-----

請求部	所在	春日部市東中野字宮前		地番	412番7				
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	平成2年2月		備付年月日(原図)	平成3年9月18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。

A3判をA4判に縮小

令和7年6月2日

さいたま地方務局春日部出張所

地図整理番号：M15411

登記官

(1/1)

(7-1枚目)

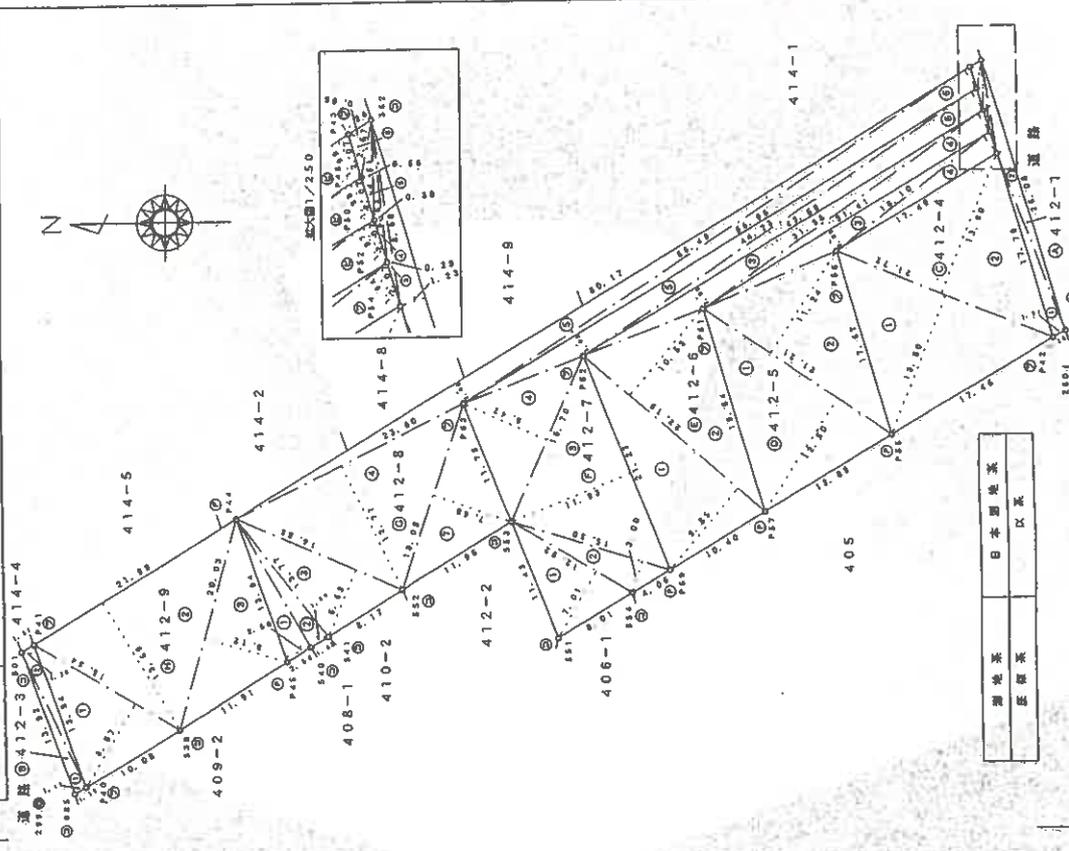
登記年月日：平成18年4月5日

図量測量地積(2)

地番 41201, 41203, 41204, 41205, 41209, 41210

土地の所在 春日部市東中野字菅前

3146537



宗測量

地番	④ 412-1	高さ	倍面積
①	17.79	1.24	22.0696
②	26.08	1.23	32.0784
③	6.68	0.29	2.5172
④	6.63	0.38	2.5194
⑤	4.91	0.55	2.5358
⑥	2.57	0.95	2.5365
合計			64.2466
合計面積			32.12330 m ²

地番	⑤ 412-3	高さ	倍面積
①	13.92	1.17	16.2864
②	13.94	1.28	17.8432
合計			34.1296
合計面積			17.06480 m ²

地番	⑥ 412-4	高さ	倍面積
①	21.72	13.80	299.7360
②	21.72	13.90	301.9080
合計			601.6440
合計面積			300.82200 m ²

地番	⑦ 412-5	高さ	倍面積
①	21.21	12.50	265.1250
②	21.21	11.24	238.4004
③	31.41	2.00	62.8200
④	18.10	1.94	35.1140
合計			601.4594
合計面積			300.72970 m ²



測量業	日本測量業
図取業	図取業

凡例

①	境界線の種類	④	境界線の種類
②	石	⑤	金属板
③	コンクリート杭	⑥	金属杭
⑦	アラスタック杭	⑧	金属杭

作製者 [Redacted]

(平成18年3月31日作製)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

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。
 令和7年6月2日 さいたま地方選務局春日部出張所

登記官

8 枝目

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地)

地図管理番号：M5410

登記年月日：平成18年4月5日

3146538

地積測量図 (2)

地番 41201.41203.41204.41205.41206.41207.41208.41209

土地の所在 春日部市東中野字宮前

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。 令和7年6月2日

さいたま市立法務局春日部出張所

登記簿

(印・封印)

Table with 4 columns: 地番, 底辺, 高さ, 積面積. Includes a total row (合計).

Table with 4 columns: 地番, 底辺, 高さ, 積面積. Includes a total row (合計).

Table with 4 columns: 地番, 底辺, 高さ, 積面積. Includes a total row (合計).

Table with 4 columns: 地番, 底辺, 高さ, 積面積. Includes a total row (合計).

座標一覧表

Table with 5 columns: 点名, X座標, Y座標, 4級平面座標, 4級高程座標. Lists points P299 to P63.



Table with 2 columns: 凡例 (Legend) and 製作者 (Author). Lists materials like 石杭, コンクリート杭, etc.

製作者 (埼玉土地)

平成8年3月31日作成

申請人

1 / 1

登記年月日：平成19年2月22日

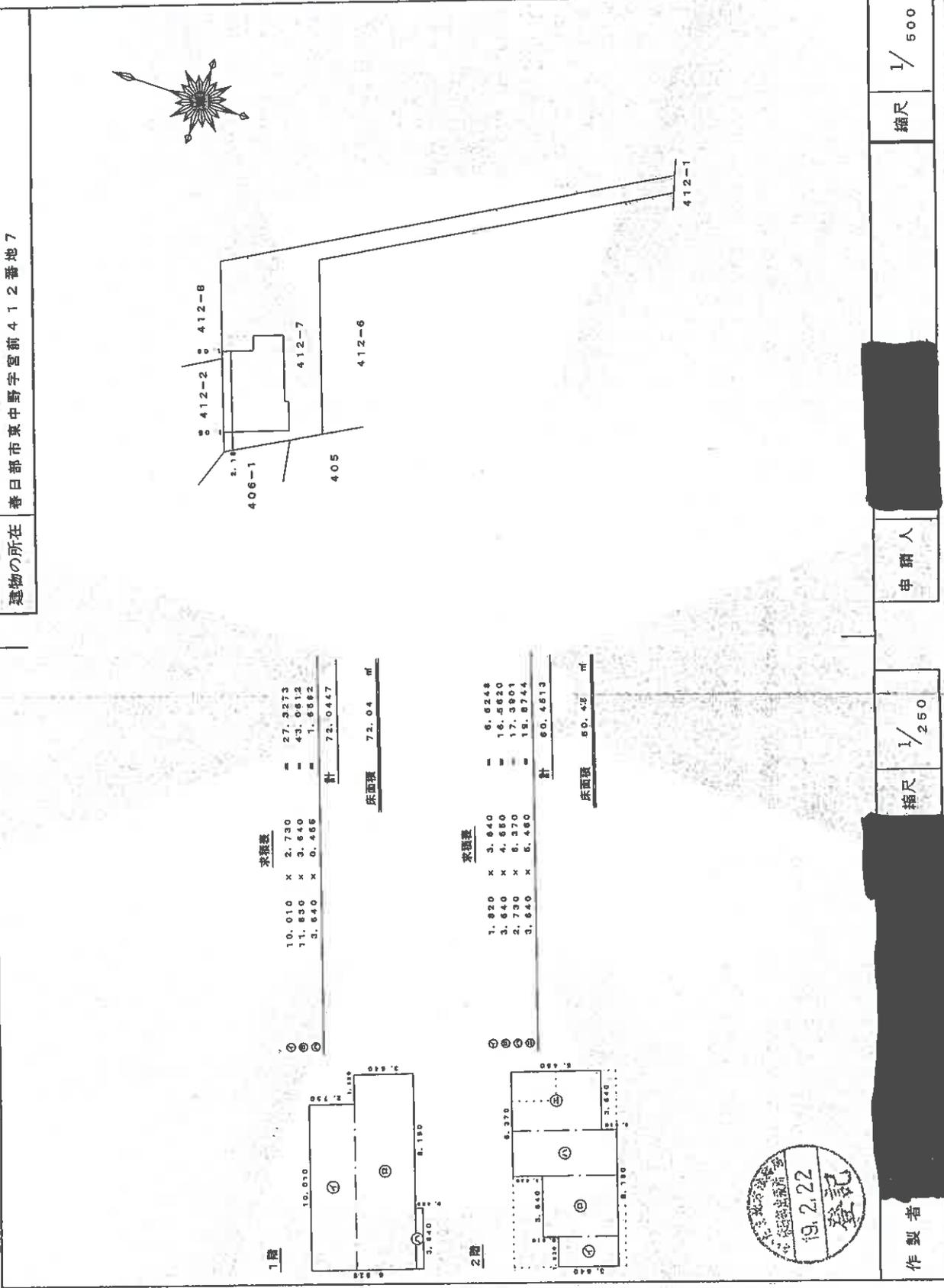
2388099

各階平面図

家屋番号 412番7

建物図面

建物の所在 春日部市東中野字宮前412番地7



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

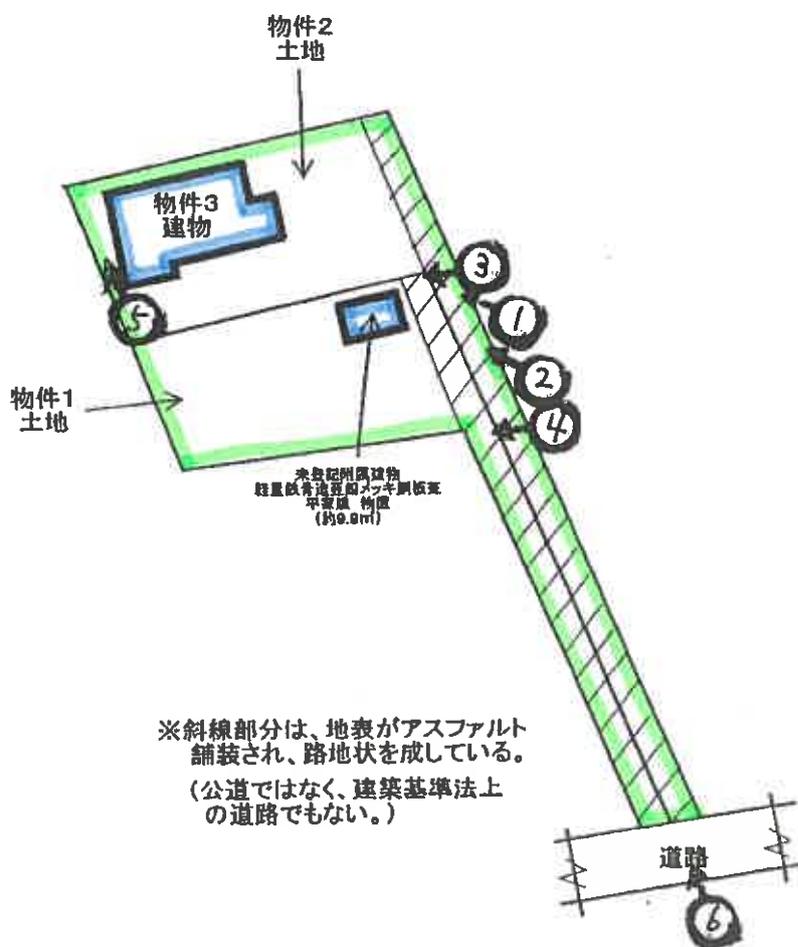
△3判をA4判に縮小

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
令和7年6月2日 さいたま地方支務局長 春日部出張所

登記官

(10枚目)

7(ケ)67

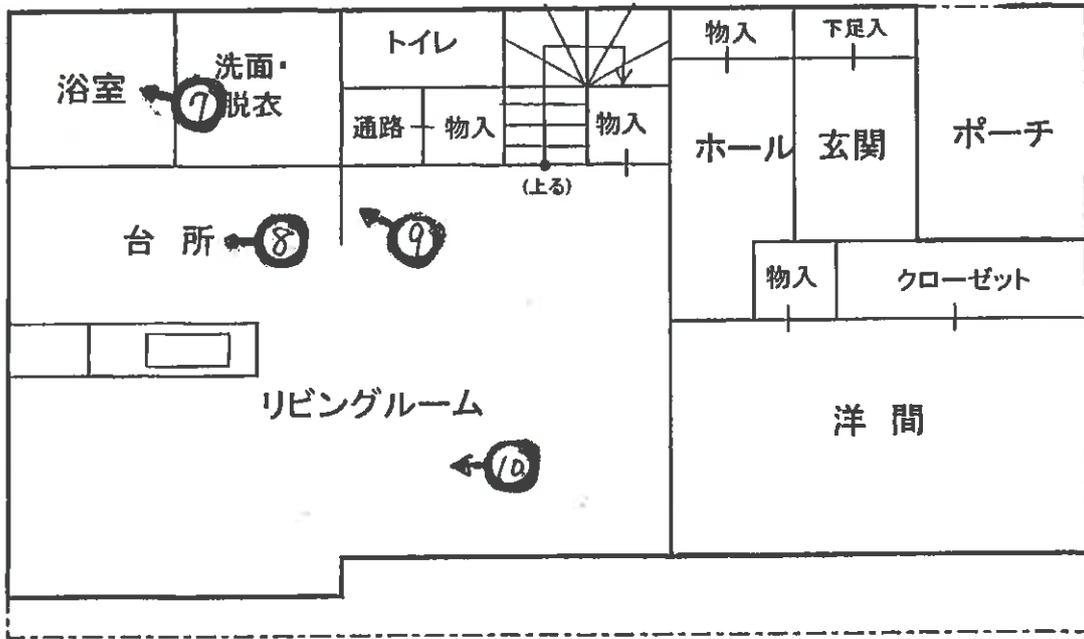


土地建物位置関係図

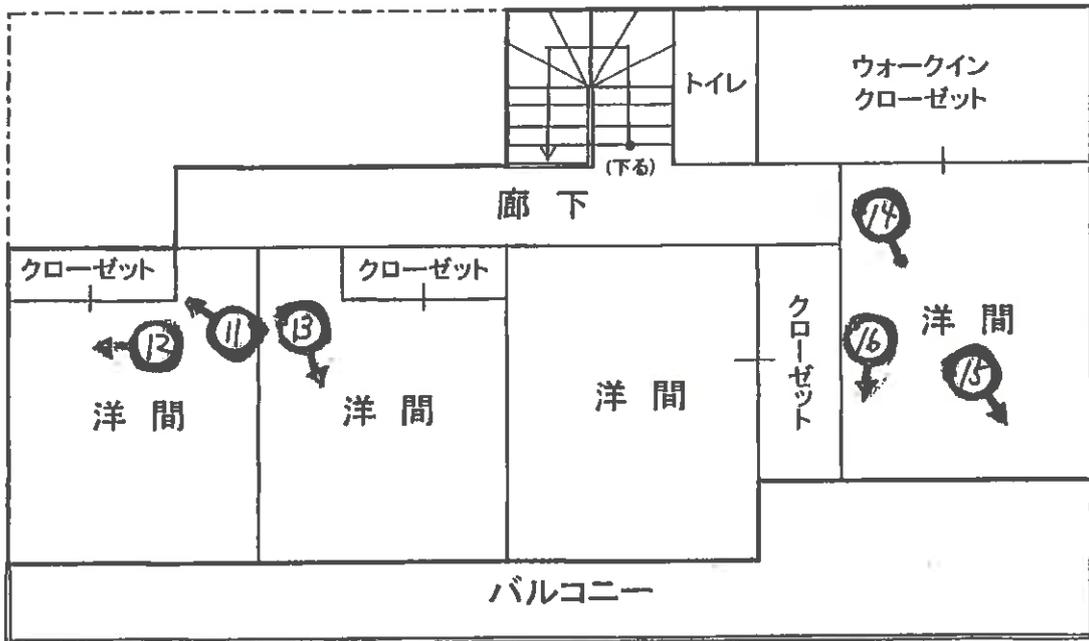
(←○ 写真撮影位置)

7(ケ)67 建物間取図(見取図)

(← 写真撮影位置)



1階

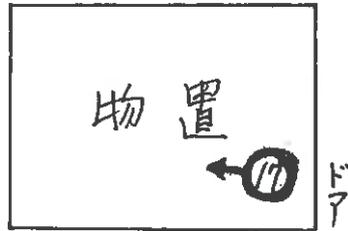


2階

建物見取図

(←○ 写真撮影位置)

未登記附属建物





①



②



③



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17

副本

令和7年 (ケ) 第67号

令和7年7月30日 現地調査

令和8年1月16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 | 春日部市東中野字宮前 |
| | 地 番 | 4 1 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 1 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日部市東中野字宮前 |
| | 地 番 | 4 1 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 5 . 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 春日部市東中野字宮前 4 1 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 1 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2 . 0 4 平方メートル
2階 6 0 . 4 5 平方メートル |

第1 評価額

一括価格(合計)	
金12,100,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,170,000円
物件2(土地)	金2,630,000円
物件3(建物)	金7,300,000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	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	(未登記附属建物) 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜 鉛メッキ鋼板 葺平家建 床面積：約9.9㎡
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 南東 方約 2.7 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	中規模戸建住宅や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、中野小学校まで約700m、飯沼中学校まで約1.6km。	
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	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	666.44㎡(物件1及び2) 不整形(路地状敷地) 平坦 普通
接面道路の状況	南東側幅員約4m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。なお、物件1及び2の路地状部分の地表にはアスファルト舗装が施され、道路状をなしている(次頁特記事項参照)。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり なし なし

<p>特記事項</p>	<p>1. 物件1乃至3については、</p> <p>①春日部市開発調整課にて調査したところ、物件1及び2土地については、平成18年10月12日付 311801140 にて都市計画法第34条8号3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。</p> <p>③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18年10月25日付)。</p> <p>※物件1乃至3について開発許可及び建築確認の記録は以上であり、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。</p> <p>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地積測量図のとおりと推定される。</p> <p>3. 現地調査に赴いたところ、物件1及び2の路地状部分の地表にはアスファルト舗装が施され、道路状をなしていた。当該路地状部分は建築基準法上の道路には該当せず、建築基準法上は地上建物の敷地である。</p> <p>4. 物件1及び2は建築基準法上の路地状敷地に該当するため、通常の建築制限に加え、埼玉県建築基準法施行条例第3条等の制限を受ける。詳細については春日部市建築課へ問い合わせされたし。</p> <p>5. 春日部市文化財保護課にて調査したところ、物件1及び2は周知の埋蔵文化財包蔵地(南台西遺跡)に該当するため、地上建物の建替等の際には、試掘等が必要となる。詳細については同課に相談されたし。</p> <p>6. 物件1及び2が接面する南東側市道(9-4412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手続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済みとの回答を得た。</p> <p>7. 春日部市ホームページ掲載の江戸川洪水ハザードマップ(2025年8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。</p>
-------------	--

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19年2月17日 新築(登記記載)
	経過年数	約 19 年
	経済的残存耐用年数	約 6 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	室内壁に穴を補修した跡あり。室内に猫の引っ掻き傷や排尿による腐食の跡あり。2階東側洋室に、火災で燃えた跡あり。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に以下の未登記附属建物あり。 種 類:物置 構 造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約9.9㎡ ※軒裏等に破損箇所あり。なお、附属建物については、開発許可等を受けた記録は残されていないとの事。	

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	25,600	0.77	301.29	0.95	1.0	5,640,000
2	25,600	0.77	365.15	0.95	1.0	6,840,000

※ 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)
地価調査基準地 春日部(県)ー17	100.0	100	100	
32,300 円/㎡	×	×	×	= 25,600 円/㎡
	100	100	126	

- ◇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及び交通接近条件で優ることを考量

イ 個別格差 : 方位 +4%、袋地 -15%、周知の埋蔵文化財包蔵地 -2%、
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 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	132.49	0.19	4,780,000
附属建物	90,000	9.9	0.03	30,000
合 計				4,810,000

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。
 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)
 $\{ 6 / (19 + 6) \times (1 - 0.2) \} = 0.19$

観察減価率 - 20%

(建物内外の損傷の程度、火災で燃えた跡があること、中古建物の市場性等を考慮して減価率20%と査定した。)

(附属建物) 建物内外の損傷の程度、中古建物の市場性等を考慮して残価率3%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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	5,640,000	0.45	法定地上権	2,540,000
2	6,840,000	0.45	法定地上権	3,080,000
合 計				5,620,000

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	5,640,000	- 2,540,000		1.0	0.7	2,170,000
2	6,840,000	- 3,080,000		1.0	0.7	2,630,000
3	4,810,000	+ 5,620,000	1.0	1.0	0.7	7,300,000
一括価格(合計)						12,100,000

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

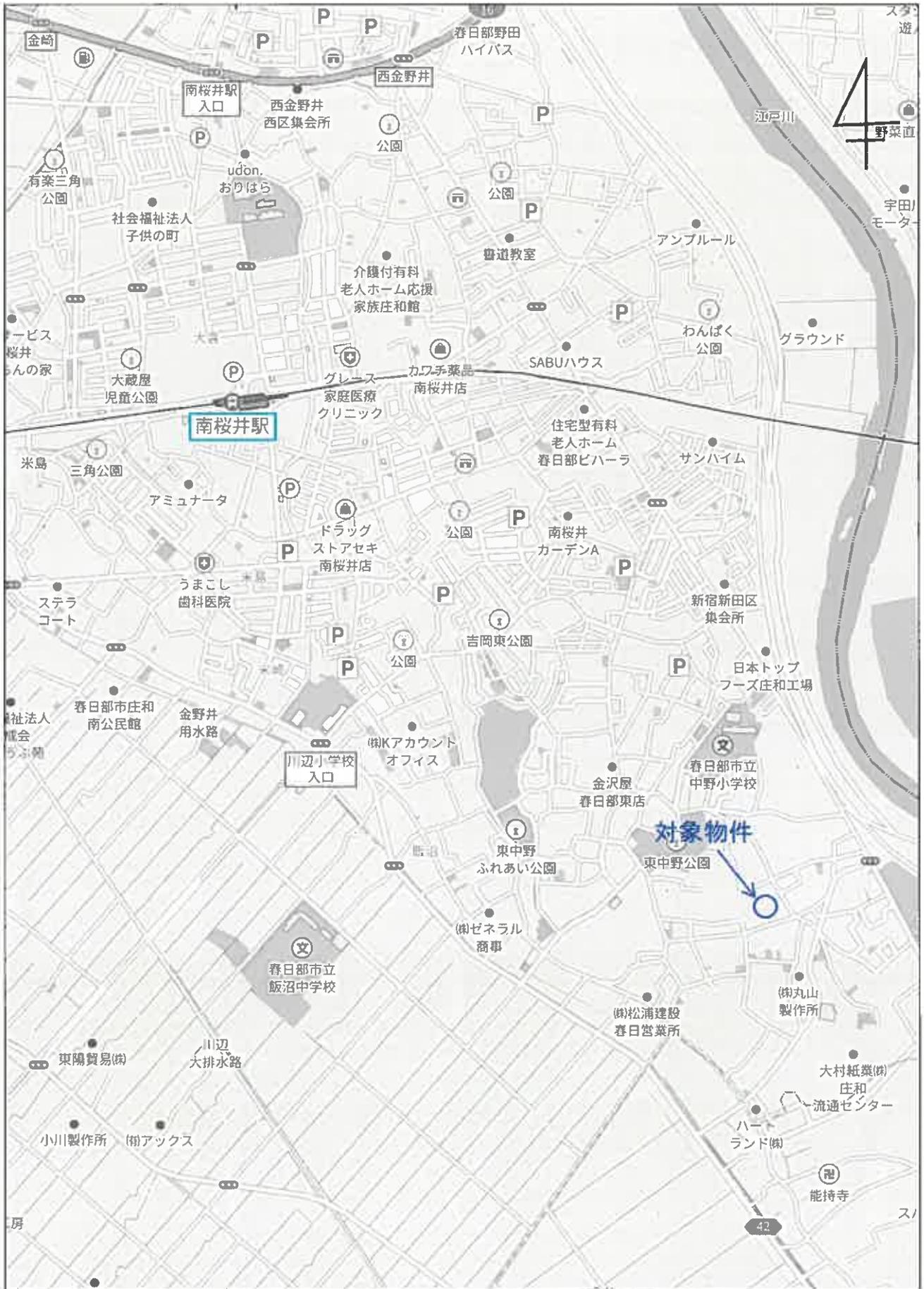
第6 参考とした価格資料

地価調査価格	(春日部(県) - 17)
所 在	春日部市薄谷字久佛70番1外
価 格	32,300円/m ²
位 置	東武伊勢崎線「武里駅」 約1.6km
価格時点	令和7年7月1日
地 積	477 m ²
供給処理施設	水道
接面街路	南側幅員8m市道
用途指定等	市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)
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. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(見取図)
7. 建築計画概要書写
8. 道路後退事前調査回答書写

以 上



500m



500m

登記年月日：平成18年4月5日

3146538

地積測量図 (2)

地番 412番1, 412番2, 412番7, 412番8, 412番9

土地の所在 春日部市東中野字宮前

地番 ① 412-6

符号	底辺	高さ	坪数	積
①	22.19	9.88	218	5715
②	21.19	10.53	233	6507
③	43.68	2.00	87	3600
④	31.98	1.97	63	2506
合計			602	5928
合計			301	29640
合計			301.29	m

地番 ② 412-7

符号	底辺	高さ	坪数	積
①	12.92	7.01	90	5692
②	15.40	3.00	45	2000
③	21.27	11.93	253	7511
④	16.70	8.42	140	5140
⑤	58.95	2.00	111	5000
⑥	44.23	1.98	87	3754
合計			730	3097
合計			365	15485
合計			365.15	m

地番 ③ 412-8

符号	底辺	高さ	坪数	積
①	13.94	2.50	34	8500
②	13.77	1.84	25	3368
③	16.95	6.63	111	7358
④	23.80	12.77	303	9260
⑤	30.17	2.00	160	3400
⑥	56.48	1.99	112	4151
⑦	18.09	7.68	138	9312
合計			887	5148
合計			443	75730
合計			443.75	m

地番 ④ 412-9

符号	底辺	高さ	坪数	積
①	15.04	6.87	103	3398
②	21.93	13.09	287	4431
③	20.03	8.12	162	6480
合計			552	4259
合計			276	76325
合計			276.76	m

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
289	-3766.557	-647.380	4級水準点
290	-3864.816	-613.687	4級水準点
301	-3765.065	-634.475	
308	-3779.507	-641.841	
340	-3791.946	-634.454	
341	-3793.645	-633.518	
351	-3816.034	-633.898	
352	-3800.576	-629.347	
353	-3810.866	-623.244	
354	-3821.962	-629.864	
360	-3862.686	-606.108	
362	-3883.240	-581.194	
385	-3769.789	-647.573	
390	-3770.821	-646.984	
391	-3766.196	-633.806	
392	-3861.579	-606.812	
393	-3854.148	-581.809	
394	-3785.130	-622.612	
395	-3789.753	-635.764	
398	-3854.738	-633.795	
399	-3856.328	-585.781	
392	-3855.918	-587.767	
394	-3856.508	-589.753	
395	-3846.483	-615.585	
396	-3841.448	-596.656	
397	-3834.471	-622.564	
399	-3825.476	-627.818	
399	-3828.875	-603.753	
392	-3817.725	-608.010	
393	-3806.571	-618.210	



A3版をA4版に縮小したものです。

製作者 [Redacted] 土地家屋調査士 (埼玉土地)

凡例
 ① 境界線の種類
 ② 境界線の種類
 ③ 境界線の種類
 ④ 境界線の種類
 ⑤ 境界線の種類
 ⑥ 境界線の種類
 ⑦ 境界線の種類
 ⑧ 境界線の種類
 ⑨ 境界線の種類
 ⑩ 境界線の種類

平成18年3月31日作製

縮尺 1/

申請人 [Redacted]

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。

令和7年6月2日

さいたま地方法務局春日部出張所

登記官

登記年月日：平成19年2月22日

2388099

各階平面図

412番7

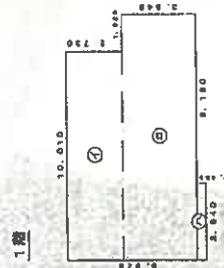
建物図面

家屋番号 412番7
 建築物の所在 春日部市東中野字宮前412番地7

1階

①	10.010 x 2.730	=	27.323
②	11.830 x 3.640	=	43.061
③	3.540 x 0.455	=	1.608
計			72.047

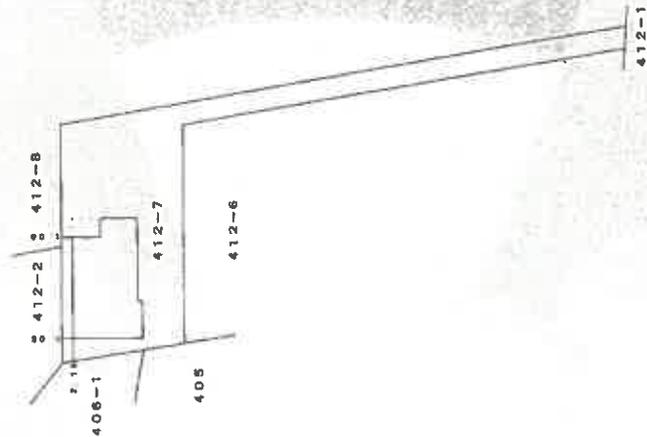
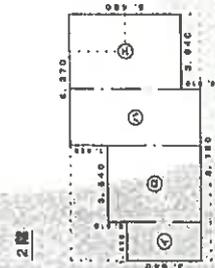
床面積 72.04 ㎡



2階

④	1.820 x 3.840	=	6.968
⑤	3.640 x 4.660	=	16.920
⑥	2.730 x 6.370	=	17.391
⑦	3.540 x 6.460	=	22.874
計			60.453

床面積 60.45 ㎡



A3版をA4版に縮小したものです。

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

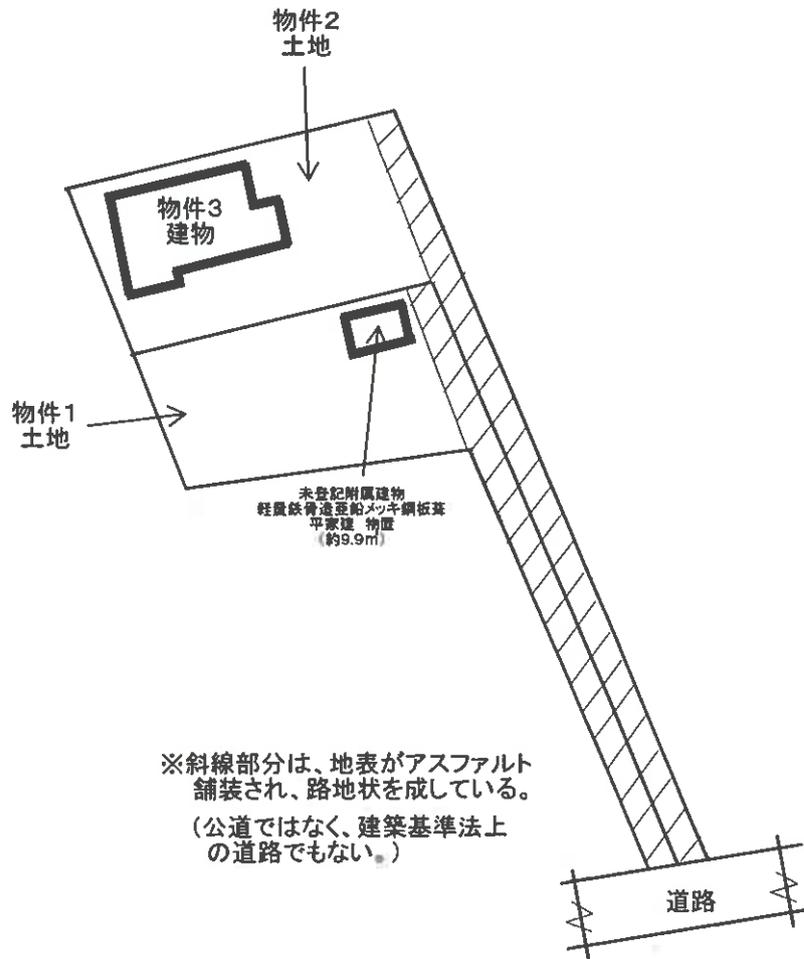
(平成 19年 月)

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した描画である。
 令和7年6月2日

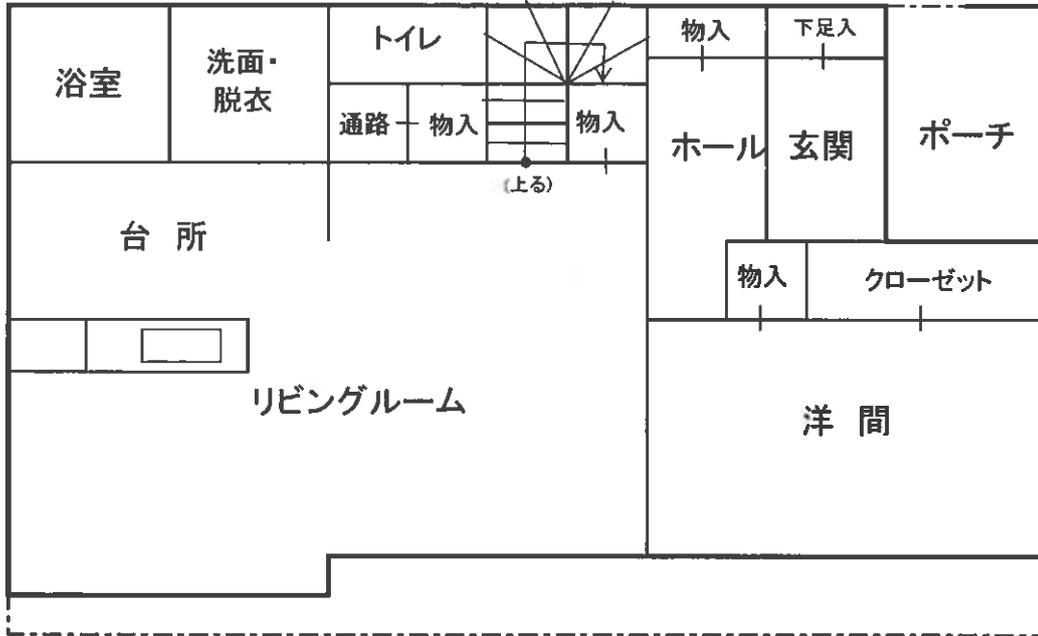
さいたま市法務局春日部支所

登記簿

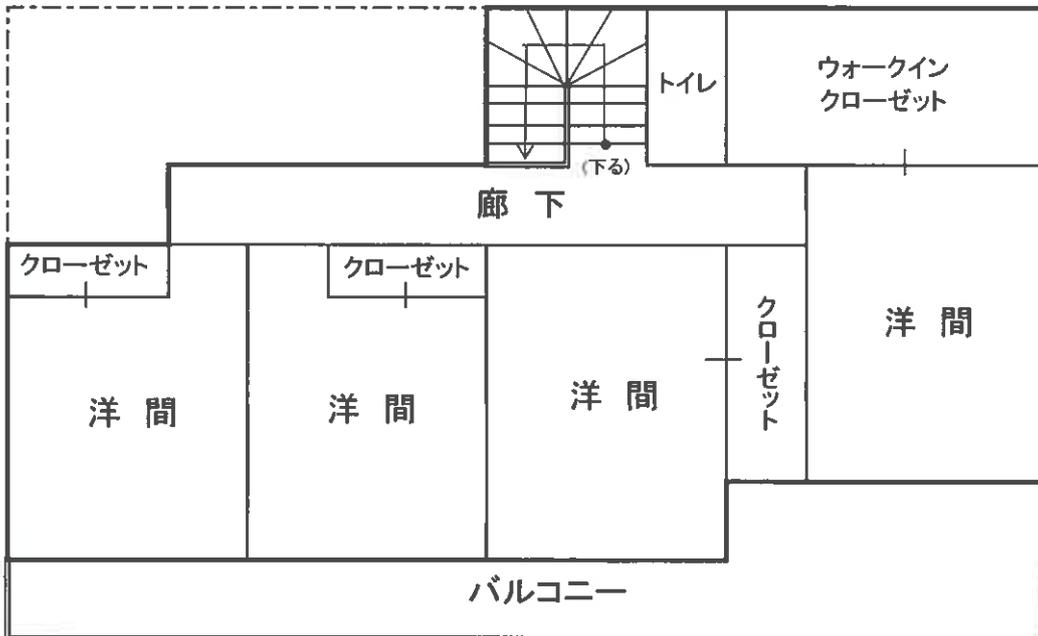


土地建物位置関係図

7(ケ)67 建物間取図(見取図)



1階



2階

建築計画概要書 (第一面)

93

建築主等の概要

【1. 建築主】

【イ. 氏名のフリガナ】

[Redacted]

18 10 25

【ロ. 氏名】

【ハ. 郵便番号】

[Redacted]

【ニ. 住所】

【2. 代理者】

【イ. 資格】 (一級) 建築士 (建設大臣) 登録第

[Redacted]

号

【ロ. 氏名】

[Redacted]

【ハ. 建築士事務所名】(一級) 建築士事務所 (埼玉県) 知事登録第

[Redacted]

号

【ニ. 郵便番号】

[Redacted]

【ホ. 所在地】

【ヘ. 電話番号】

【3. 設計者】

【イ. 資格】 (一級) 建築士 (建設大臣) 登録第

[Redacted]

号

【ロ. 氏名】

[Redacted]

【ハ. 建築士事務所名】(一級) 建築士事務所 (埼玉県) 知事登録第

[Redacted]

号

【ニ. 郵便番号】

[Redacted]

【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】 () 建築士 () 登録第

号

【ロ. 氏名】 未定

【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】

【6. 工事施工者】

【イ. 氏名】

[Redacted]

【ロ. 営業所名】

【ハ. 郵便番号】

[Redacted]

【ニ. 所在地】

【ホ. 電話番号】

【7. 備考】

【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



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】 春日部市東中野字富前 412-6, 412-7

【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、街区】 (□法22条区域)

【6. 道路】

【イ. 幅員】

3.64 (4.920)

【ロ. 敷地と接している部分の長さ】

3.140 m

【7. 敷地面積】

【イ. 敷地面積】 (1) (666.44㎡) () () () () ()

(2) () () () () () ()

【ロ. 用途地域等】 (地域指定なし) () () () () ()

【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】

(36.00 %) () () () () ()

【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) (666.44㎡)

(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】 %

【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】 (79.47㎡) () (79.47㎡)

【ロ. 建ぺい率】 () () (11.93%)

【11. 延べ面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築物全体】 (132.49㎡) () (132.49㎡)

【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】 () () () () ()

【ヘ. 延べ面積】 () () () () (132.49㎡)

【ト. 容積率】 () () () () (19.88%)

【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】

【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 階) () () () ()

地下 () () () () ()

【ハ. 構造】 木造

一部

【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】

開発許可 平成 18年 10月 12日 第 18-0114-0号
造成検査済証 平成 18年 10月 17日 査検第 18-0103 号

【15. 工事着手予定年月日】

平成 18年 11月 1日

【16. 工事完了予定年月日】

平成 19年 2月 20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 ()

【18. その他必要な事項】

新設ブロック塀なし
作圧用火災報知器

【19. 備考】

道路後退事前調査回答書

令和7年7月30日

申込者 三田 和巳 様

春日部市長

あなたが、令和7年7月18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 東中野字宮前412-6、412-7		

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9-4412号線は、後退済みであり、条例による道路後退はありません。

※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。

※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。

※回答日より1年を経過したものは改めて調査願います。