

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 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 鷲 坂 厚 子

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市粕壁三丁目4734番地6

建物の名称 ワコーレ春日部Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 粕壁三丁目4734番6の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 55.57平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 春日部市粕壁三丁目4734番6

地 目 宅地

地 積 1164.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 20万8202分の5931



物 件 明 細 書

令和 7年 6月24日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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1】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市粕壁三丁目4734番地6

建物の名称 ワコーレ春日部Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 粕壁三丁目4734番6の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 55.57平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 春日部市粕壁三丁目4734番6

地 目 宅地

地 積 1164.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 20万8202分の5931



令和7年(ケ)第 30号
令和7年4月15日受理
令和7年6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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市粕壁三丁目 4 7 3 4 番地 6

建物の名称 ワコーレ春日部Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 粕壁三丁目 4 7 3 4 番 6 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 5 . 5 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 春日部市粕壁三丁目 4 7 3 4 番 6

地 目 宅地

地 積 1 1 6 4 . 1 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 0 万 8 2 0 2 分の 5 9 3 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	春日部市粕壁三丁目2番2号 ワコーレ春日部Ⅲ301	
建物	物件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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 住居（空き家） として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 10,670円 修繕積立金 22,980円 円 円 令和7年5月28日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	ユニオン・シティサービス株式会社	
その他の事項	登記された規約設定共用部分として、管理事務所・物置・駐輪場（家屋番号 粕壁三丁目4734番6の108）及び駐車場（家屋番号 同番6の109）が存在した。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
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	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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

■ 敷地権の土地について

- 1 上記土地に接面する地番7054番2及び7055番2の土地は、いずれも春日部市所有の公衆用道路である。
- 2 上記土地に接面する地番4726番3の土地は、東武鉄道株式会社所有の鉄道用地であり、同社の電車が通行している。
- 3 評価人から提供を受けた埼玉県鉄道高架建設事務所の資料によると、鉄道高架事業により、上記土地の内、線路側接面箇所の一部（約43.42平方メートル）が、鉄道高架事業の対象地に含まれている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

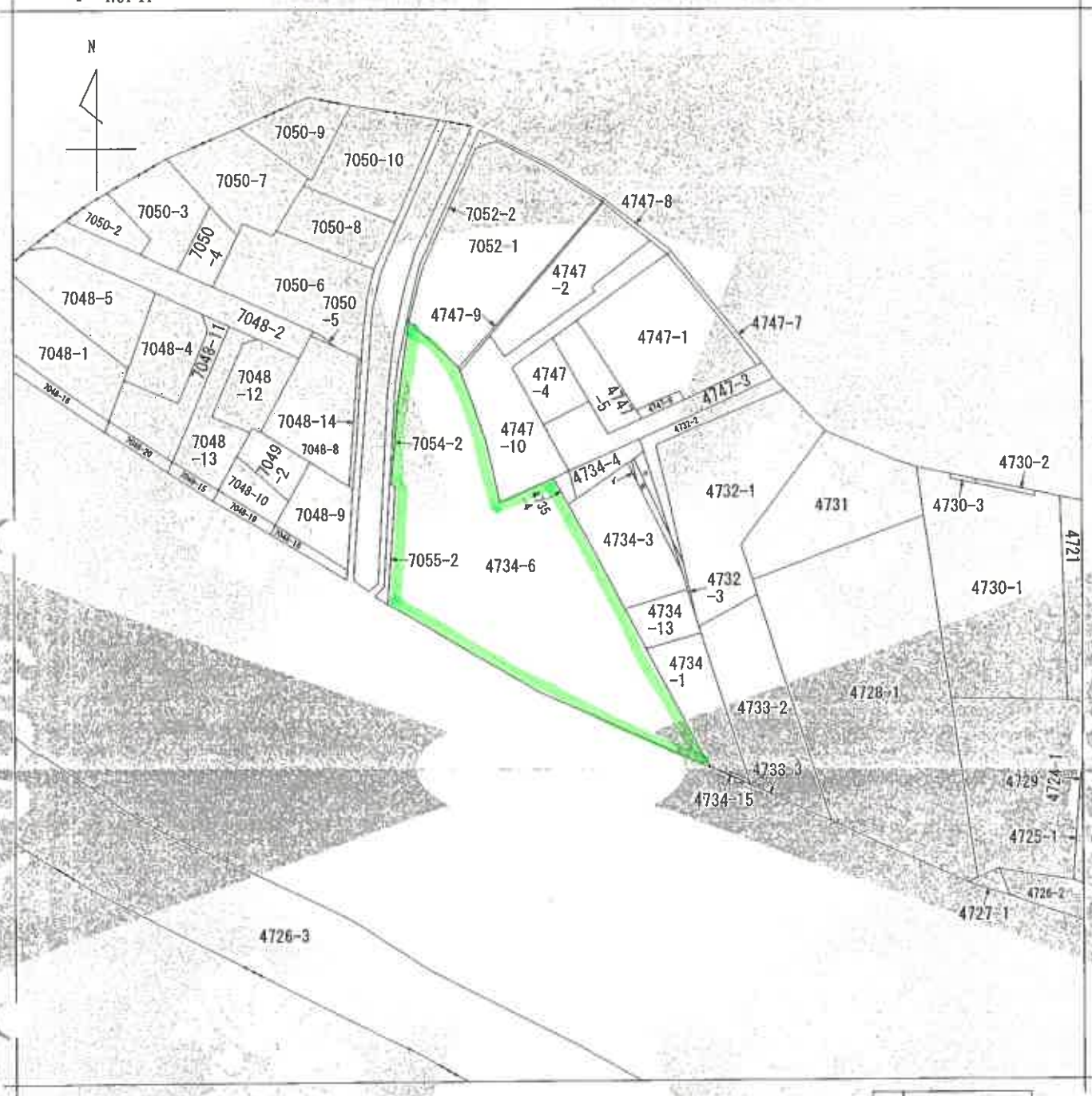
執行官の意見

- 本件建物（物件１）の占有者及び占有状況について
債務者兼所有者からの回答書及び室内に動産類が存在しないこと等の状況から、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17日 (木) 12:45—12:55	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 4月18日 (金) 11:20—11:30	さいたま地方裁判所	債務者兼所有者に対し, 本件建物使用に関する照会書 回答書作成送付
7年 5月28日 (水) 15:30—15:35	同 上	管理会社に対し, 管理費等に関する照会書・回答書作 成送信
7年 5月29日 (木) 8:30—8:45	法務局(春日部出張所)	全部事項証明書交付申請
7年 6月 4日 (水) 14:00—14:30	目的物件所在地	不在, 物件立入調査(評価人同行), 写真撮影
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 7年 6月 4日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 債務者兼所有者側から入手した鍵を用いて解錠し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



(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。



請求部	所在	春日部市柏壁三丁目				地番	4734番6			
出力	1/600	精度	区分	座標系	書号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				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2月6日

さいたま地方法務局春日部出張所

登記官

請求番号: 16-1

(1/1)

第 6 (枚目)

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7年2月6日 さいたま地方法務局春日部出張所

海品會

圖次號: 16-3

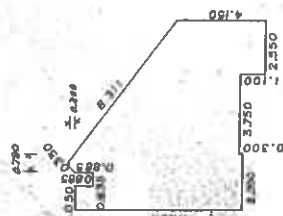
2274078 各階平面図

家屋番号	粕壁3丁目 4734番6の301
------	---------------------

春日部市粕壁3丁目4734番地6

随分3部分の存する建物

301 物の番号

[illegible]

咽
医

写真撮影の位置及び方向を指示。）

(単位はメートル)

(日鋼連12)

作者

中華民國三十四年九月五日

한글

申請人

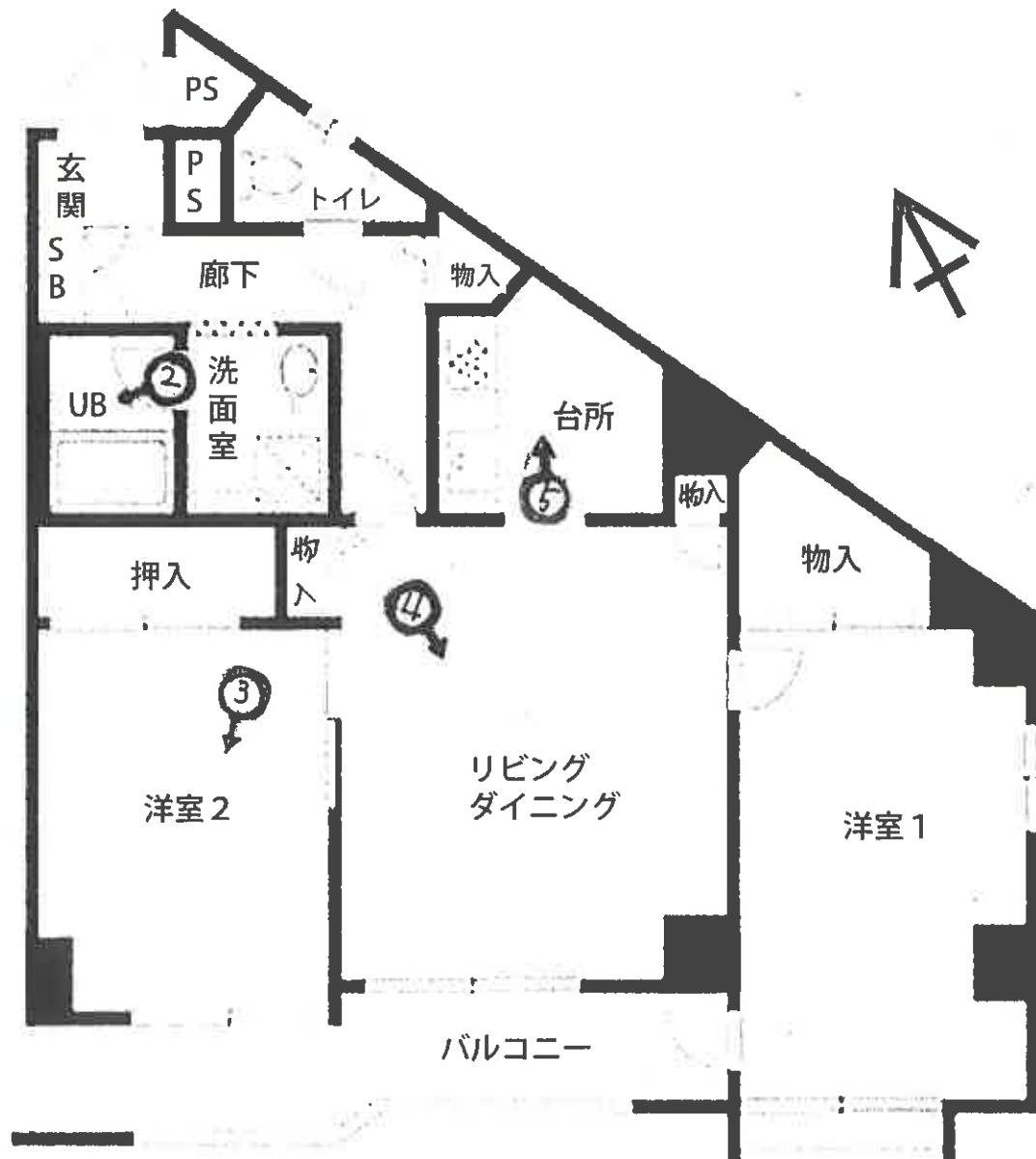
縮尺 $1/500$

A3判をA4判に縮小

建物見取図

令和7年(ケ)第30号

ワコーレ春日部Ⅲ
Aタイプ 2LDK 301



(写真撮影位置及び方向を示す。)

(8 枚目)



①



②



③



4



5

令和 7 年（ケ）第 30 号
令和 7 年 6 月 4 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 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（一棟の建物の表示）

所 在 春日部市粕壁三丁目 4 7 3 4 番地 6

建物の名称 ワコーレ春日部Ⅲ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 粕壁三丁目 4 7 3 4 番 6 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 5 . 5 7 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 春日部市粕壁三丁目 4 7 3 4 番 6

地 目 宅地

地 積 1 1 6 4 . 1 0 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 0 万 8 2 0 2 分の 5 9 3 1

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 5,670,000円

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き、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	(一棟の建物の表示) 所 在 等 建 物 の 名 称 (専有部分の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1	土地の符号1が接面する線路側は、「春日部駅付近連続立体交差事業」と併せて整備される都市計画道路(7・7・4号区画街路3号線)の施行区域内で、本件マンション敷地の一部が当該地域に含まれており、現在用地の取得計画が進められている。 ※概要は4ページ特記事項②参照		

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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	目的物件は、東武伊勢崎線「春日部」駅、北西方約620m※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。	
付 近 の 状 況	近隣は、一般住宅が多く共同住宅も見られる住宅地域。 接近条件として、粕壁小学校まで約1.4km、春日部中学校まで約240m。	
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都市機能誘導区域・居住誘導区域 ③都市計画道路(7・7・4区画街路3号線)施行区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,164.10 m² ※ 土地の符号1について、法務局備付の地積測量図は無いが、取得可能なマンションパンフレットの建築概要に記載された敷地面積は1,164.13m²となっており、上記の登記面積数量とほぼ一致する。 不整形 ほぼ平坦 地盤はやや軟弱と推定される 水害等リスクについて ※ 春日部市浸水実績マップによれば、対象地を含む近隣地域は過去(平成16年～令和3年の情報提供)において大量の降雨(台風やゲリラ豪雨)による道路冠水等の履歴は無い。また、令和5年6月に発生した台風2号の際にも冠水は無いとの事(本件マンション管理人の陳述)。さらに、利根川の浸水想定区域内であり、地震ハザードマップでは液状化危険度のやや高い地域内である。(上記の概要は市のHP参照)
接面道路の状況	北西側幅員約5.5m行き止まり舗装市道(No.5-61)に接面。 ※上記接面市道は平成25年10月1日施行の「春日部市開発事業の手続き及び基準に関する条例(42条生活道路6mの整備)」が適用される道路区域であるが、後退整備済であり、条例による新たな道路後退は不要である旨の回答を春日部市道路管理課より得た。なお、建築基準法上は同法42条4項3号の道路である。 土地の符号1は接面道路より、約0.1～約0.6m高い。	
土地の利用状況等	本件マンションほか共用施設の敷地、駐車場・駐輪場等 北西・南西側で接する土地については、執行官の現況調査報告書記載の通り。	

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	①土壌汚染の蓋然性について 地歴調査(過去の住宅地図)によると昭和40～50年代当時、本件土地の符号1上には工場(タンス工場)が所在していた模様である。本件マンションは当該工場跡地に建設されたものであるが、汚染リスクは不明。 ②都市計画道路(7・7・4号区画街路3号線)の施行区域内について 土地の符号1が接面する線路側は、「春日部駅付近連続立体交差事業」と併せて整備される標記の施行区域内に含まれており、本件マンション敷地の一部について、用地取得計画が進められている。事業の概要等は以下の通り。 i 該当路線名：東武鉄道伊勢崎線(東武スカイツリーライン) ※同野田線(東武アーバンパークライン)は本件対象外 ii 区間：春日部市南一丁目～同市粕壁四丁目(内谷陸橋付近～古隅田川付近) iii 延長：事業延長約1.6km、高架延長約1.4km iv 駅施設：春日部駅4面8線(上記2路線) v 構造型式：高架式(嵩上式) vi 事業期間：令和元年度(2019年)から令和13年度(2031年度末)まで。 ☆上記事業と併せて整備される都市計画道路(本件土地の符号1が該当) i 街路名：7・7・4区画街路3号線 ii 計画幅員：6m iii 本件土地の符号1の用地取得面積：43.42㎡(附属建物の用地実測図参照) iv 契約締結及び補償金の支払い 埼玉県と管理組合理事長(契約権限委任)、 土地売買契約に係る代金は各権利者に支払 v 契約締結後、土地分筆・建物敷地分筆・敷地権抹消・所有権移転登記 vi 物件移転補償契約(管理組合と締結) ※以上、説明会資料より抜粋 詳細は、埼玉県鉄道高架建設事務所に問い合わせの事 なお、上記については現時点で価格形成要因に影響はないものと判定した。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ワコーレ春日部Ⅲ
建物の用途	共同住宅 (総戸数 36戸) ※販売戸数
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 1 年 9 月 11 日新築 経過年数：約 35.5 年 経済的残存耐用年数：約 14.5 年※ ※メンテナンス・維持管理状態を考慮
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建 本件マンションは、パンフレットの建築概要によれば建築延床面積が2,344.57㎡ 〔駐車場64.96㎡含む〕と記載されていることから、建築基準法上の容積率緩和措置を受けているものと思われる。
仕様	屋根：陸屋根仕上(アスファルト防水) 外壁：磁器タイル貼り その他：玄関ホール：磁器タイル貼り、開放廊下：コンクリート打放し補修 アスベストの存否は不明
設備等	エレベーター1基(6人乗り)、管理事務所、物置、駐輪場等。 但し出入口ドアにはオートロック機能なし。
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通(施工会社／橋詰工業㈱) 建築計画概要書及び建物完了検査記録無し
管理の形態等	管理組合：有：名称(ワコーレ春日部Ⅲ管理組合) 管理会社：ユニオン・シティサービス株式会社 管理形態：委託 管理人は日勤(管理事務所あり)
管理の状況	普通 大規模修繕工事施工予定無し、敷地内駐車場の空きも無し ※本件マンションの管理人より聴取
特記事項	①規約設定共用部分・駐車場等の概要は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 ②ペット飼育可※規約あり(管理人の陳述)。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 3 階 301(住戸番号) 主要開口部の方位 : 南西・南東向き(角部屋)
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	2LDK バルコニー・出窓あり (別添建物見取図参照)
仕 様	内 壁 : クロス貼り、その他 床 : フローリング、その他 設 備 : 電気、ガス、給排水ほか、ユニットバス浴室、洗面化粧台、 トイレ洗浄便座等で、いずれも旧式・陳腐化 ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通 室内は、全体的に経年相応の状態とみられるが、目立った不具合・損傷等は確認されず空き家(仲介業者により売り出し中)の状態である。
管 理 費 等	管 理 費 : 10,670円 (月額) 修繕積立金 : 22,980円 (月額) 滞 納 額 : なし (令和 7年 5月 28日現在) ※管理費等の状況は執行官の現況調査報告書記載のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官による現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	①東武線の線路敷に隣接するため、電車通行時に騒音・振動を感じる。 ②建物住居表示「春日部市粕壁三丁目2番2号 ワコーレ春日部Ⅲ301」

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、依然として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。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
320,000	55.57	0.25	4,450,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数35.5年、経済的残存耐用年数14.5年、観察減価率15%（維持管理状態ほか、中古建物の市場性等も考慮）として以下の通り査定。

$$14.5 / (35.5 + 14.5) \times (1 - 0.15)$$

② 敷地権価格(土地の符号1)

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	101,000	0.71	1,164.10	1.0	5931 / 208202	2,380,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部 -7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $101,000\text{円}/\text{㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 97 = 101,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 画地条件(方位)を考慮して判定

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通・接近、環境(住環境の要因項目、規模格差、水害リスクの影響等も比較)、行政的
条件(公法上の規制含む)等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 行き止まり・線路敷隣接・形状・規模等の影響を考慮した。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、必要なしと判定した。

オ 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

2 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
4,450,000	2,380,000	1.20	0.99	8,110,000

ウ 価 格 補 正 : 本件マンションの別室成約事例、売り希望事例、周辺の売買事例等を参考に補正した。

エ 個 別 格 差 : 階層別(3階)・位置別(角部屋)効用比、間取(形状)・設備等を考慮した結果-1と判定した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は現況空き家で賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために本件評価では積算価格に加え、賃貸借を想定することにより収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

収益還元法の適用に当たっては、目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算する、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
555,716円 (22.1%)	265,177円	10.0%	2,572,217円	0.761654	1,959,139円 (77.9%)	2,510,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 9.5\%)^3 = 0.761654$$

- ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。
- イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。
- オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。
- カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定されたが、両試算価格には開差が生じたので調整を行う。

対象区分所有建物は、床面積や間取り等から判断すると核家族や一次取得者向けファミリータイプのマンションで、需要の中心は凡そ自己利用目的と認められるが、築年数や駅・商業施設への接近性・周辺環境条件等から賃貸借に供されているケースもあり、投資採算性に基づく保有目的も十分考慮出来る。但し、昨今の建築費等の高騰が影響し収益価格は低位に求められた。以上より、本件評価では周辺の売買事例や売り希望価格等も参酌のうえ、積算価格を標準に収益価格は参考に止め、調整後価格を下記のとおり査定した。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積 算 価 格	8,110,000	1.00	8,110,000
② 収 益 価 格	—		2,510,000
③調整後の価格(円)	8,100,000		

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
8,100,000	1.00	0.70	1.00		5,670,000

イ 市場性修正： 鉄道高架事業について、現時点では価格形成要因に影響はないものと判定した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価： なし

オ その他の控除減価(敷金等)： なし

第6 参考価格資料

地 価 公 示 春日部 一7

所 在 : 春日部市八丁目字浦529番7

価 格 : 101,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「春日部」駅約1,100m

価 格 時 点 : 令和 7年 1月 1日

地 積 : 165㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西6m市道

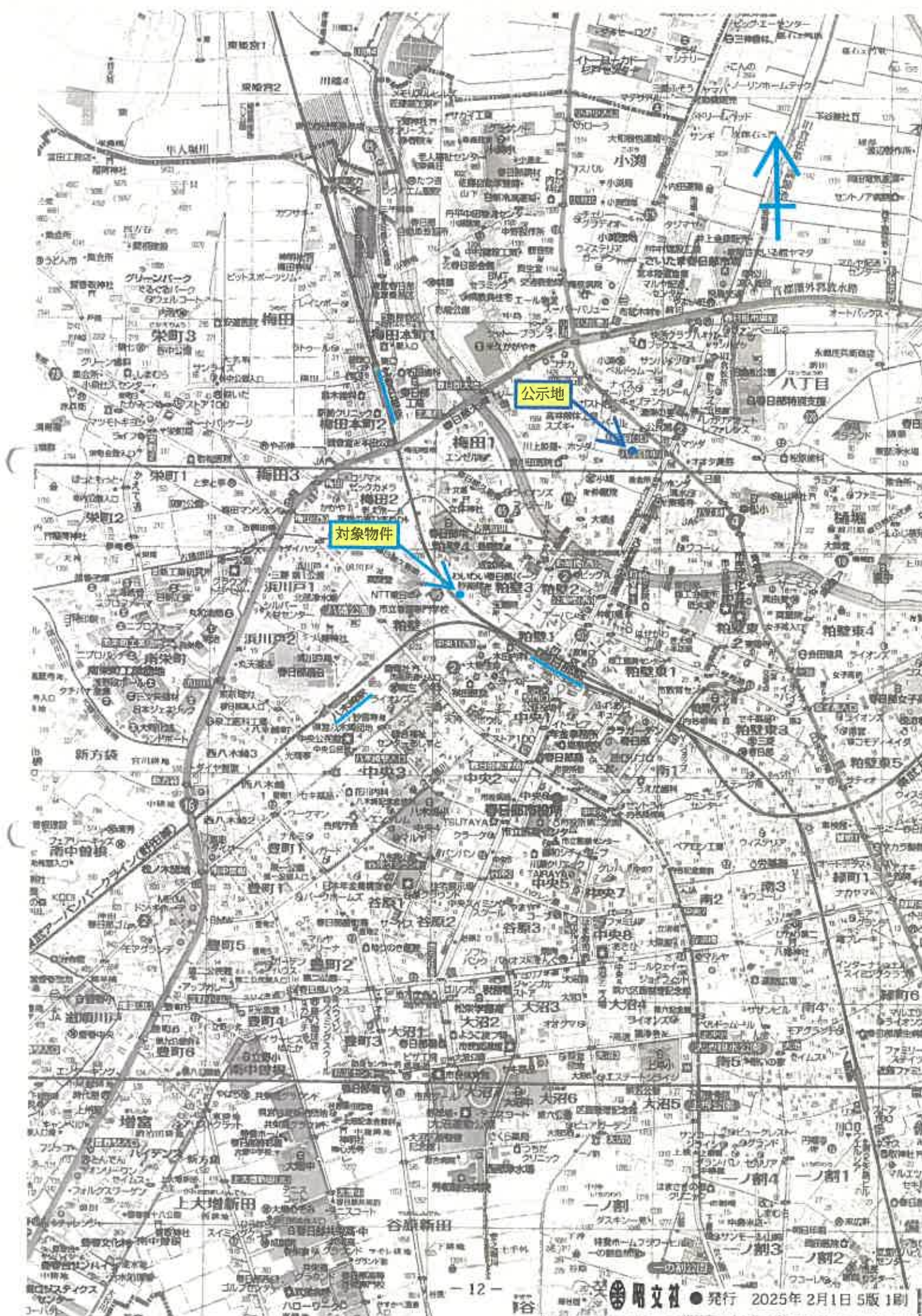
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

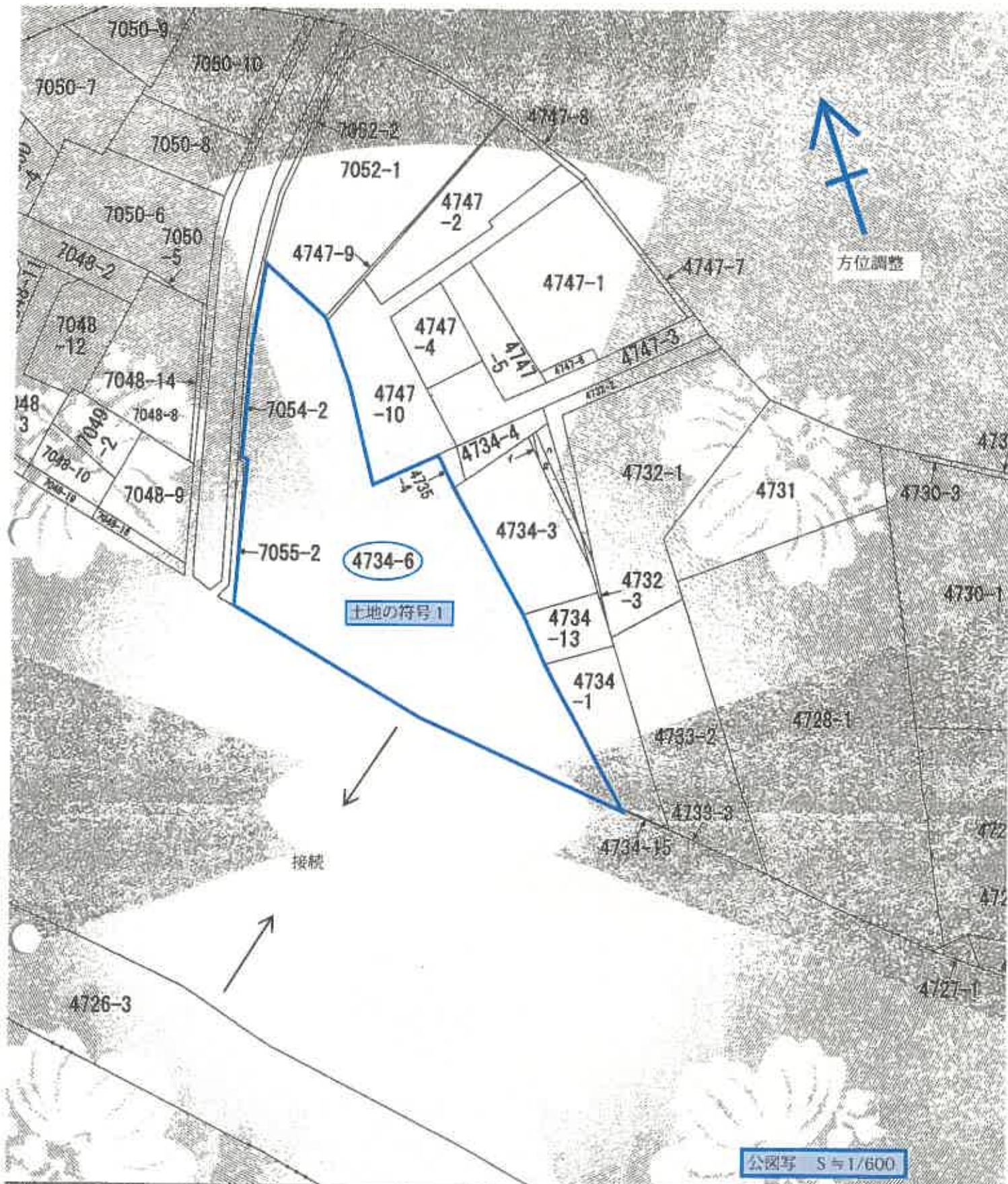
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図（見取図）
- 5 区画街路計画図及び用地実測図

以 上

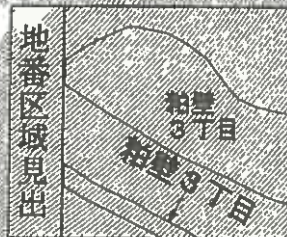


公示地

対象物件



本書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。



地番三丁目

地 番 4734番6

登記年月日：平成14年8月14日

2274078 各階平面図

建物図面

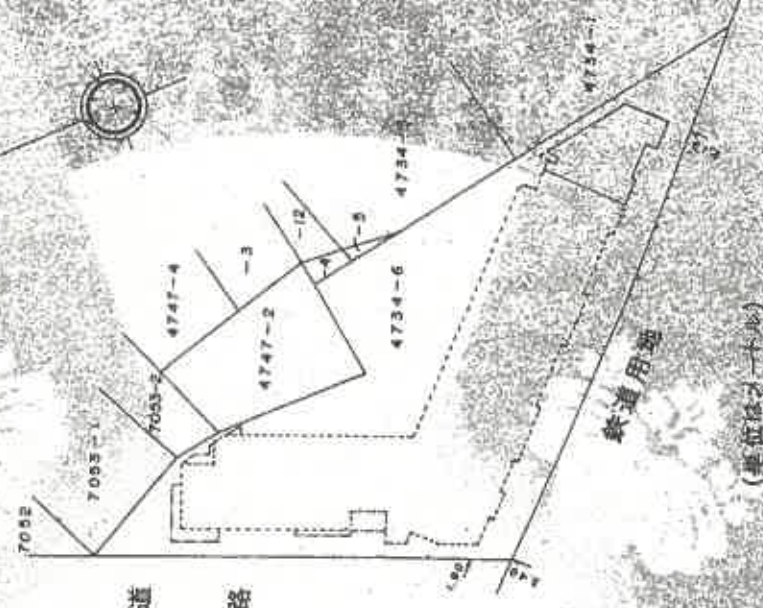
所在地 札幌市東区南一条五丁目30番地301

所在地 札幌市東区南一条五丁目47番地6

建物の名称：301

建物の所在する部分：3階

建物の番号：301



道路

鉄道用地

(単位はメートル)

0.780	X	0.300	X	0.11700
(0.780+7.165)	X	4.500	X	= 17.87625
5.050	X	7.165	X	= 21.85325
1.100	X	2.550	X	= 2.80500
0.300	X	2.550	X	= 0.76500
0.635	X	6.555	X	= 4.23227
1.050	X	7.550	X	= 7.92750
計				55.557

床面積

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。

縮尺 1/250

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容の正確性を保証するものではありません。
令和7年2月6日

図面

建物見取図

令和7年（ケ）第30号

ワコーレ春日部Ⅲ
Aタイプ 2LDK 301



〈注〉この図面は、概略の参考図であるため、現況と異なることがあります。

区画街路計画図

凡 例			
	決定(変更)後		決定(変更)路線の起終点
	変更前		既決定路線の起点
	既決定		既決定路線の終点
②	2車線	(表)	地表式
④	4車線	(嵩)	嵩上式

春日部駅付近連続立体交差事業に関する
都市計画道路の変更より抜粋

