

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 令和 7 年 9 月 3 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 7 年 9 月 17 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 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 春日部市梅田一丁目212番地4

建物の名称 ライオンズマンション北春日部

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田一丁目212番4の303

建物の名称 303

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 75.36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 春日部市梅田一丁目212番4

地 目 宅地

地 積 614.37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 11万1406分の7984



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市梅田一丁目212番地4

建物の名称 ライオンズマンション北春日部

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田一丁目212番4の303

建物の名称 303

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 75.36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 春日部市梅田一丁目212番4

地 目 宅地

地 積 614.37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 11万1406分の7984



令和6年(ケ)第121号
令和6年12月26日受理
令和7年1月23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 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市梅田一丁目 2 1 2 番地 4

建物の名称 ライオンズマンション北春日部

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田一丁目 2 1 2 番 4 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

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 7 5 . 3 6 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 春日部市梅田一丁目 2 1 2 番 4

地 目 宅地

地 積 6 1 4 . 3 7 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 1 1 万 1 4 0 6 分の 7 9 8 4



(区分所有建物用1)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示建物		春日部市梅田1丁目11番18号 ライオンズマンション北春日部 303号	
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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 債務者兼所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 29,200 円 修繕積立金 23,960 円	令和7年1月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年8月～令和7年1月分 計 618,720 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社大京アステージ東東京支店		
その他の事項	1 目的物件の状態・維持管理は不良であり経年相応の床・壁の汚損・劣化がみられるほか、リビングダイニングの天井・壁はタバコのヤニによる黄ばみが著しく、室内は家財・生活用品やゴミが散乱している。 2 債務者兼所有者によれば、目的物件の存するマンションでの事件・事故情報について分からないとのことである。 3 目的物件の存する建物には以下の登記された共用部分がある。 所在 家屋番号 種類 ① 春日部市梅田一丁目212番地4 梅田一丁目212番4の104 物置 ② 同上 梅田一丁目212番4の103 車庫		
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)		
その他の事項	接道する地番 215-3, 440-3 (いずれも国所有), 212-10, 440-6, 440-5, 441-26 (いずれも春日部市所有) は現況公衆用道路であり通行に支障はない。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成・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

(2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	1 目的物件には私が居住しています。 2 雨漏りやシロアリなどはないと思います。 3 目的物件の存するマンションでの事件・事故の情報などは存じません。 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

(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである（公図における地番 212-4 の形状は、現況と異なっている）。
- 2 目的物件の占有関係については、現況および関係人の陳述等から 2 枚目のとおり認めた。

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

(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1月6日(月) 10:30-10:40	物件所在地	目的物件特定, 占有確認 現況調査依頼文書を差置き
令和7年1月9日(木) 17:05-17:10	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照 会書をFAX送信
令和7年1月10日(金) 16:40-16:50	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和7年1月16日(木) 10:00-10:05	法務局(春日部出張 所)	隣接土地の全部事項証明書を取得
令和7年1月17日(金) 13:10-13:30	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人同行) 債務者兼所有者より聴取
令和7年1月17日(金) 15:10-15:15	法務局(越谷支局)	規約共用部分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。

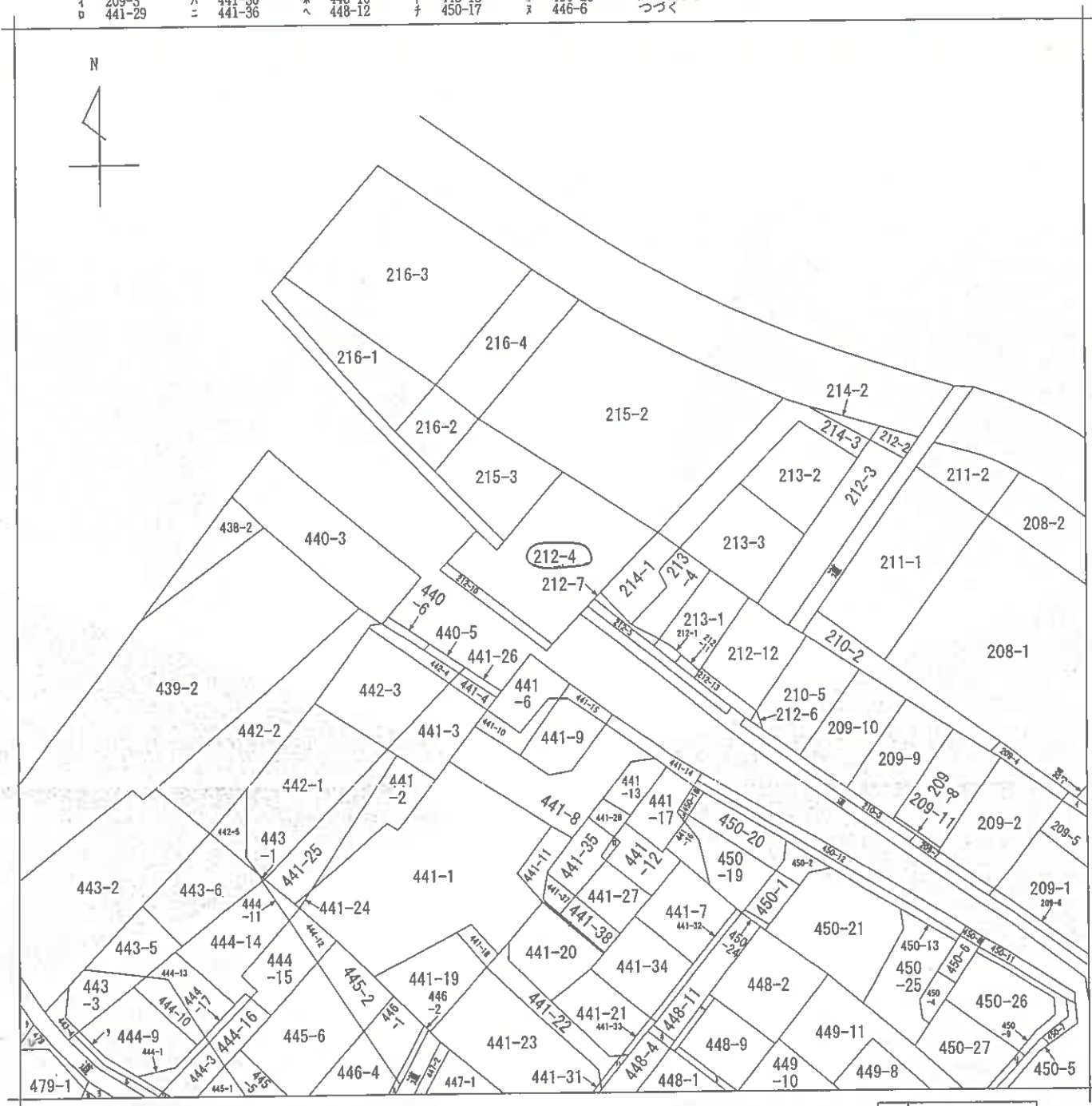
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

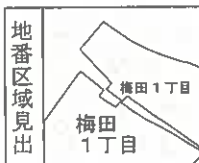
(5枚目)

イ 209-3 ハ 441-30 ヘ 448-10 ト 448-13 ニ 450-28 ノ 444-4
ロ 441-29 ヒ 441-36 セ 448-12 テ 450-17 ホ 446-6 ヅ 444-4



(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。

A3判をA4判に縮小



請 求 部 分	所 在 春日部市梅田一丁目					地 番	212番4			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		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
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。

令和6年10月29日

さいたま地方方法務局春日部出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/2)

(6-1枚目)

7 444-5
7 444-6
4 470-3
3 470-4
7 479-2

A3判をA4判に縮小

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6年10月29日 さいたま地方建設局春日部出張所

04/22/00

(7 枚目)

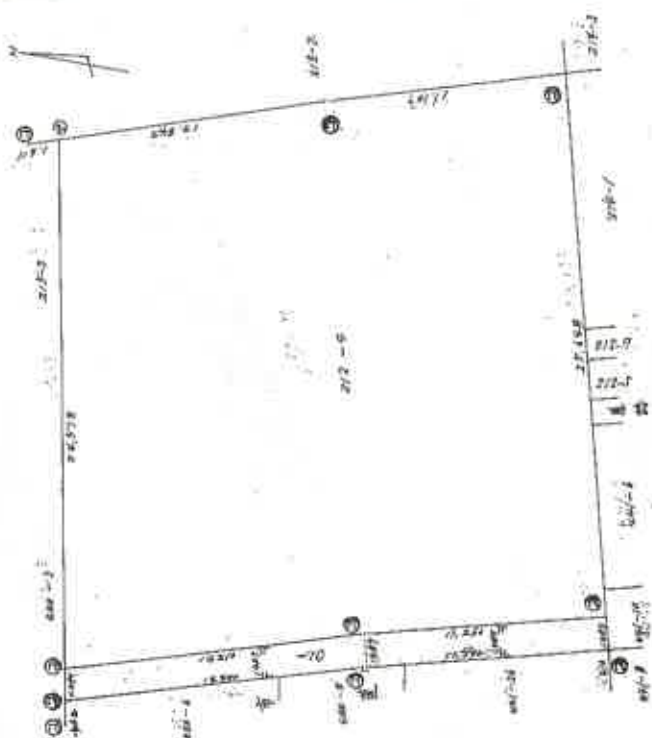
請求番号: 2-2

1238907

862.7.18

地積測量圖

地番	二ノ一 12-1
土地の所在	春日部市梅田


$$f(x) = \frac{1}{2} \ln \frac{1+x}{1-x} = \frac{1}{2} (\ln(1+x) + \ln(1-x))$$

英尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

記号	東郷の國	北条	新田の國	足利
②	北条	北条	アラスカ	北条
③	コンタリート	北条	金風	北条

丁巳和乙亥年乃庚辰日作想)

三十一

登記年月日：昭和63年8月4日

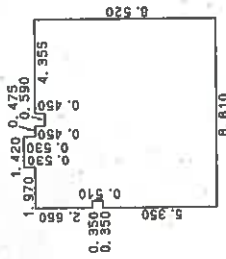
2233641

各階平面図

建物図面図

家屋番号
梅田1丁目
212-4-303

建物の所在
春日部市梅田1丁目212番地4

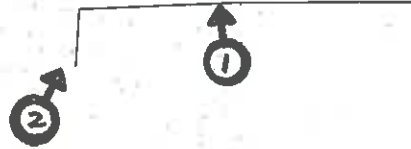


A3判をA4判に縮小

求積表

1.420	X	0.530	=	0.752600
3.865	X	0.450	=	1.739250
8.810	X	2.210	=	19.470100
8.460	X	0.510	=	4.314600
8.810	X	5.350	=	47.133500
4.355	X	0.450	=	1.959750
合計				75.369800
床面積				75.36 m ²

(写真撮影位置 ①)



建物の存する部分 3階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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6年10月29日

さいたま地方裁判所春日部出張所

登記官

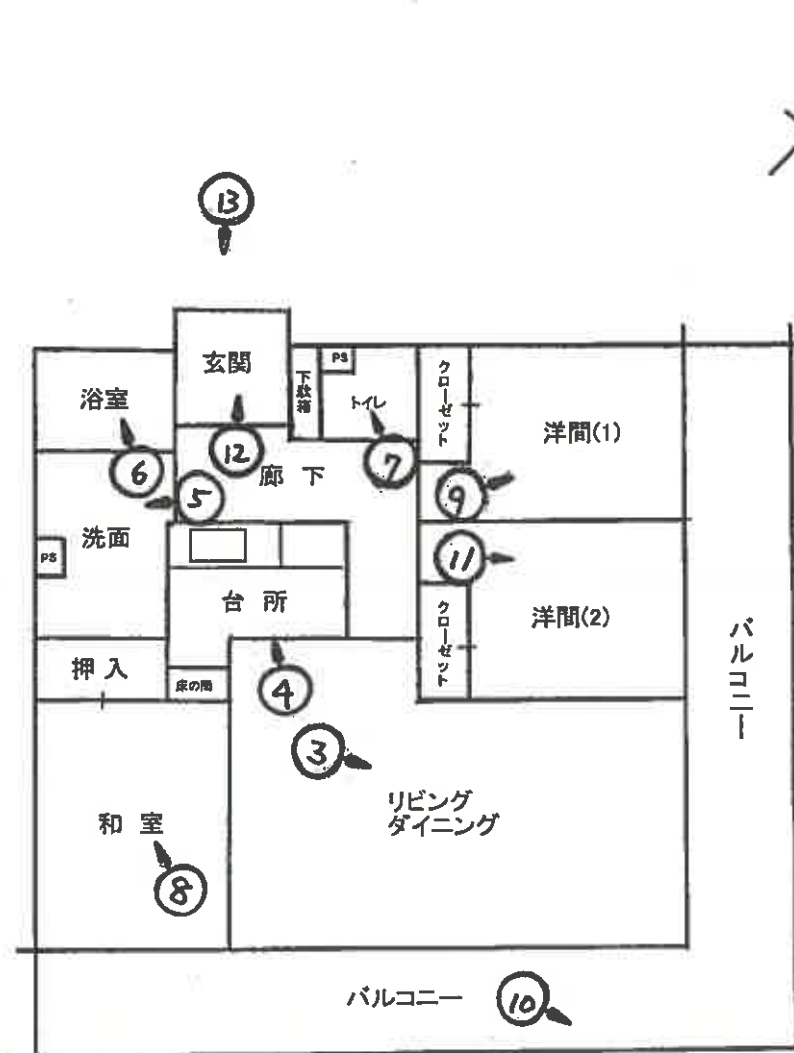
(8枚目)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

請求番号：2-3

6(ケ)121

建物間取図(見取図)



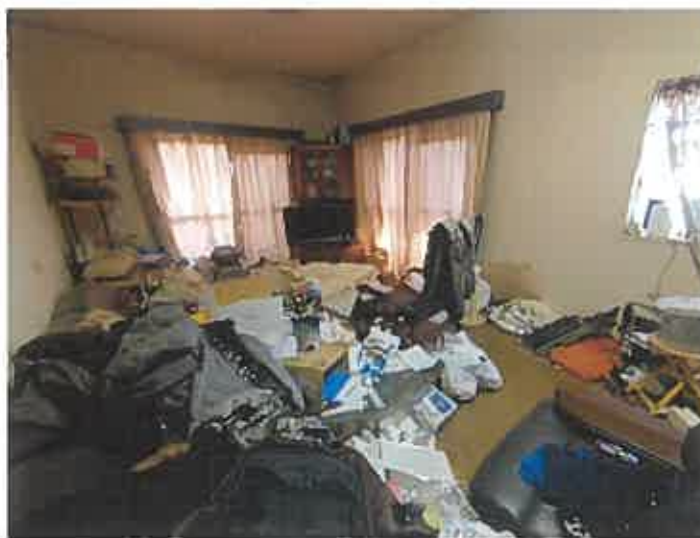


目的物件の存する
一棟の建物

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(12 枚目)



⑩



⑪



⑫

(13 枚目)



13

(14 枚目)

令和6年 (ケ) 第121号

令和7年1月17日 現地調査

令和7年2月26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（一棟の建物の表示）

所 在 春日部市梅田一丁目212番地4

建物の名称 ライオンズマンション北春日部

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 梅田一丁目212番4の303

建物の名称 303

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 75.36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 春日部市梅田一丁目212番4

地 目 宅地

地 積 614.37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 11万1406分の7984

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金5,180,000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。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場に於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取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	(一棟の建物の表示) 所 在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的たる 土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 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	
番号	特記事項		
	な し		

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. 敷地の概況および利用状況等 (土地の符号 1)

位置・交通	東武伊勢崎線 北春日部 駅の 南東 方約 520 m (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	一般住宅が多く共同住宅も見られる住宅地域である。 接近条件としては、内牧小学校まで約2.5km、春日部中学校まで約960m。	
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	市街化区域
	用途地域	準住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	居住誘導区域 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 河川保全区域(下記特記事項参照)
画地条件等 (規模、形状等)	地積 形状 地勢 日照	614.37㎡ ほぼ整形 平坦 普通
接面道路	北西側幅員約22.7m舗装国道及、南西側幅員約4.4m舗装市道及び南東側幅員約3m未舗装道路(いずれも巻尺による簡易計測)に接面する。接面道路よりほぼ等高。	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	あり
	下水道	あり

特記事項

1. 符号1土地の形状は、添付資料の地積測量図写のとおりである(公図における地番212-4の形状は現況と異なっている。)
2. 符号1土地の北西側国道は都市計画道路「3・3・2国道16号バイパス」に指定されている。春日部市都市計画課に問い合わせたところ、符号1土地北西側は拡幅済との事であった。詳細については、大宮国道事務所にて調査との事。
3. 春日部市建築課にて調査したところ、本件敷地の南東側道路は、建築基準法第42条4項3号道路に該当するとの事であった。なお、春日部市道路管理課にて調査したところ、同南東側道路は市道認定はなされていないが、春日部市所有の土地で、法定外道路との事であった。いずれも詳細については春日部市各課に確認されたし。
4. 越谷県土整備事務所にて調査したところ、本件敷地の北東方を、北西から南東に向け流れる大落古利根川の北東側境界より北方20mの範囲までが河川保全区域に該当するとの事であった。制限等の詳細については同事務所に相談されたし。
5. 地歴調査により過去の住宅地図を閲覧したところ、本件マンション敷地は過去にガソリンスタンドの敷地であった模様である。関係者へのヒアリングからは健康被害等の確認は出来ず、土壌汚染リスクは小さいと判断されるため、土壌汚染リスクによる市場性修正は行わなかった。ただし、正確を期するためには専門家による調査を行わないと確定できない。
6. 春日部市ホームページ掲載の大落古利根川・新方川・中川・元荒川洪水ハザードマップ(2021年6月)、利根川洪水ハザードマップ(2021年6月)、江戸川洪水ハザードマップ(2022年1月)及び荒川洪水ハザードマップ(2021年6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・利用状況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション北春日部	
建物の用途	共同住宅（総戸数 16 戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和63年7月28日 新築
	経過年数	約 36.5 年
	経済的残存耐用年数	約 8.5 年
構 造	鉄筋コンクリート造5階建	
仕 様	屋 根 外 壁	陸屋根仕上 タイル仕上、その他
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり(1基) あり 自転車置場等
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理費等紹介先	ライオンズマンション北春日部管理組合 株式会社大京アステージ東東京支店
管理の状況	普通	
特 記 事 項	1. 共用部分については、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 2. 新築分譲時のカタログからの情報によると、本件マンションは1棟全体で、駐車場等において建築基準法上の容積率緩和措置を受けている模様である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階(角部屋)。ほぼ南東向き。	
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	3LDK (別添間取図参照)バルコニーあり。	
仕 様	内 壁 床 設 備 そ の 他	クロス貼 フローリング敷、その他 電気、給水等 特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の 状態	目的物件の状態・維持管理は不良であり、経年程度の汚れ、損傷、歪み、老朽化が見られるほか、リビングダイニングの天井や壁はタバコのヤニによる黄ばみが激しい。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 合 計 滞 納 額	29,200 円／月 23,960 円／月 53,160 円／月 有り 令和7年1月10日 現在 ※その他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	室内には家財・生活用品やゴミが散乱している。その他は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	なし。	

第5 評価額算出の過程

本件評価では積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 建物価格

本件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。

	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
専有部分 の建物	320,000	75.36	0.18	4,340,000

※ 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)。

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/(経済的残存耐用年数+経過年数)×(1-観察減価率)

$$\{ 8.5 / (8.5 + 36.5) \times (1 - 0.05) \} = 0.18$$

観察減価率 5 %

(建物外部及び内部の状況、中古建物の市場性及び管理状況等を考慮)

②敷地権価格

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。

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
94,800	1.0	614.37	1.0	7984 / 111406	4,170,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示標準地	春日部-7	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
公示価格等	100.6	100	100		
100,000 円/㎡	×	—	×	—	94,800 円/㎡
		100	103	103	

◇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 : 画地条件等を考量

◇地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件等を総合的に考量

イ 個別格差 : 街路・画地条件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

オ 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による

2 積算価格の査定

建物価格に、敷地権価格とを加算して、積算価格を次の通り求めた。

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
4,340,000	+ 4,170,000	1.0	1.03	8,770,000

ウ 価格補正 : なし

エ 個別格差 : 階層別・位置別効用比等を考慮

Ⅱ 収益価格

目的物件は、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、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

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して、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付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 (円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (円) ア+カ
	4年目期末 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り (%) ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 $イ \div ウ \times (1-0.03)$ (円) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価値現価 (円) $エ \times オ = カ$	
788,216 (21.0%)	372,472	9.4	3,843,594	0.7743	2,976,095 (79.2%)	3,760,000 (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

$$1 \div (1 + 8.9\%)^3 = 0.7743$$

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試算された。
本件においては、現実の需給動向を反映していることから積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

項 目	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	8,770,000	1.0	8,770,000
(2)収益価格	—		3,760,000
(3)調整後の価格	8,700,000		

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修正(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 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×エーオ
8,700,000	1.0	0.7	0.85		5,180,000

イ 市場性修正 : なし

ウ 競売市場修正 : 前記第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

エ 滞納管理費等相当額
の減価 : 管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮

オ その他の控除減価
(敷金等) : なし

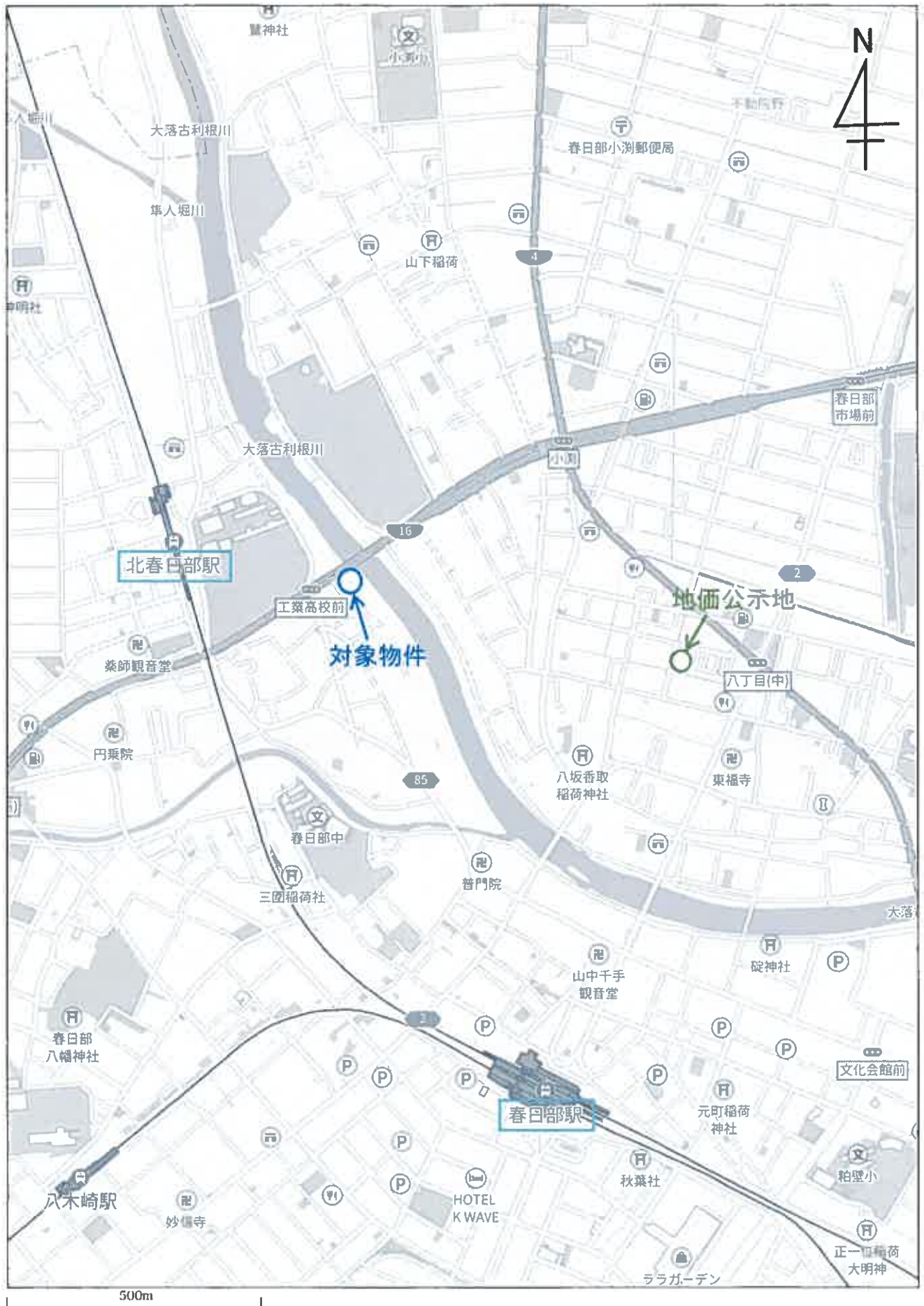
第6 参考価格資料

標準地番号 : 春日部 ー 7
所 在 : 春日部市八丁目字浦529番7
価 格 : 100,000円／㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「春日部駅」 約1.1km
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 165 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 西側幅員6m市道に接面
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 : 一般住宅地域、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

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. 建物間取図(見取図)

以 上



209-3 441-29 441-30 441-36 448-10 448-12 448-13 450-17 450-28 446-6 444-4



(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。



A3版をA4版に縮小したものです。

請 求 部 分	所 在 春日部市梅田一丁目					地 番 212番4				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 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。

令和6年10月29日

さいたま地方務局春日部出張所
登記官

請求番号：2-1
(1/2)

※13頁はありません。

登記年月日：昭和58年7月18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。
令和6年10月29日 さいたま地方法務局春日部出張所

1238907

562-7-18 地積測量図

地番	212-4
土地の所在	春日部市梅田1丁目



現積算書式
-10 (1421+1422)+(1426+1427)+21243x1/2=3708775 3708 0021
-4 652226325÷775=61437325 61437 0021

A3版をA4版に縮小したものです。

記号	境界線の種類	配号	境界線の種類	配号	境界線の種類
凡	① 石	② 鉄	③ プラスチック杭	④ 金	⑤ 鋼杭
例	⑥ コンクリート杭	⑦ 金	⑧ 鋼杭	⑨ 金	⑩ 鋼杭

作製者 土城重雄調査士 (埼玉土地測量士会 登録)

(昭和58年7月/日作製)

申請人	[Redacted]
縮尺	1/250

登記年月日：昭和63年8月4日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年10月29日 さいたま地方建設局春日部出張所

登記日

2233641

各階平面図

家屋番号
棟田1丁目
212-4-303

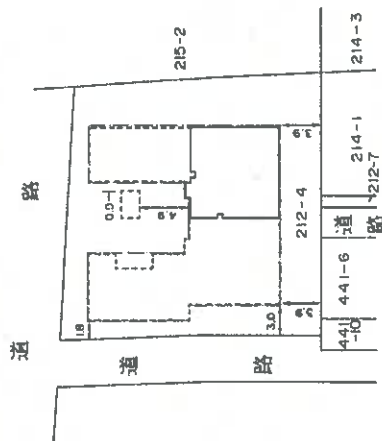
建物平面図

建物の所在
春日部市梅田1丁目212番地4



求積表

1.420	X	0.530	=	0.752600
3.865	X	0.450	=	1.739250
8.810	X	2.210	=	19.470100
8.460	X	0.510	=	4.314600
8.810	X	5.350	=	47.133500
4.355	X	0.450	=	1.959750
合計				75.369800
床面積				75.36 m²



建物の存する部分 3階

A3版をA4版に縮小したものです。

作製者
土地調査士
春日部市

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(埼玉土地家屋調査士会館)

6(ケ)121

建物間取図(見取図)

