

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 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 鷺 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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市粕壁東一丁目1899番地1

建物の名称 アーリアレジデンス春日部

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 粕壁東一丁目1899番1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 54.80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 春日部市粕壁東一丁目1899番1

地 目 宅地

地 積 679.65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 237588分の5875



物件明細書

令和 8年 2月17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

【物件番号1】

賃借権

範囲 全部

賃借人 株式会社ステージプランナー

期限 令和8年6月30日まで

賃料 月額8万8200円(管理費込み)

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

特約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転借人Aが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 春日部市粕壁東一丁目1899番地1

建物の名称 アーリアレジデンス春日部

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 粕壁東一丁目1899番1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 54.80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 春日部市粕壁東一丁目1899番1

地 目 宅地

地 積 679.65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 237588分の5875



令和7年(ケ)第100号
令和7年10月30日受理
令和7年12月5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 春日部市粕壁東一丁目1899番地1

建物の名称 アーリアレジデンス春日部

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 粕壁東一丁目1899番1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 54.80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 春日部市粕壁東一丁目1899番1

地 目 宅地

地 積 679.65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 237588分の5875



(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	春日部市粕壁東1丁目15番46-303号 アーリアレジデンス	
建物	物件1	
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 12,400 円 修繕積立金 8,500 円	令和7年11月13日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成29年9月～令和 ⁷ 年11月分 計1,627,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金がある(年利14.0%) 平成29年9月～令和 ⁷ 年11月分 計856,916円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社 HEDGEHOGS	
その他の事項	その他の事項記載の通り	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号)	
その他の事項	その他の事項記載の通り	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成・令和 年() 第 号 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)	<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)	
土地建物の位置関係	<input checked="" 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	

(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)

(占有関係用)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)

占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>		■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	□債務者 ■株式会社ステージプランナー		□債務者 ■転借人 A	
占有状況	■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫		■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■株式会社ステージプランナー社員) ■文書 (■回答書, 区分建物賃貸借契約書)		■陳述(■転借人 A) ■文書(■建物賃貸借契約書)	
占有権原	■賃借		■転借	
占有開始時期	平成 28 年 6 月 10 日		令和 5 年 6 月 ころ	
最初の契約等	契約日	平成 28 年 6 月 10 日	令和 5 年 6 月 15 日	
	期間	平成 28 年 6 月 10 日から ■令和 4 年 6 月 30 日まで □期間の定めなし	令和 5 年 6 月 15 日から ■令和 7 年 6 月 14 日まで □期間の定めなし	
更新の種別	□合意更新 □自動更新 ■法定更新		■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6 年 7 月 1 日から ■令和 8 年 6 月 30 日まで 2 年間 □期間の定めなし	令和 7 年 6 月 15 日から ■令和 9 年 6 月 14 日まで 2 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■債務者兼所有者 □その他()	□所有者 ■その他(株式会社ステージプランナー)	
契約等当事者	借主	■株式会社ステージプランナー □その他()	■転借人 A □その他()	
	賃料・支払時期	毎月 金 88,200 円 (管理費込) (毎月 10 日限り当月分払)	毎月 金 103,000 円 (うち管理費 8,000 円, 毎月 27 日限り翌月分払)	
敷金・保証金	■ない	□敷金 □保証金 □ある 〔 金 円	□ない	
	■ある		■敷金 □保証金 ■ある 〔 金 95,000 円	
特約等	■転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
その他				
執行官の意見	■上記のとおり □「執行官の意見」のとおり		■上記のとおり □「執行官の意見」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

(3枚目)

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 目的建物は経年相応の保存・管理状態と思われる（目立った不具合や汚れなどはなかった）。
- 2 目的建物を含むマンションには、下記の登記ある共用部分がある。

(所在)	(家屋番号)	(種類)
i) 春日部市粕壁東一丁目 1899 番地 1	粕壁東一丁目 1899 番 1 の 1	駐輪場
ii) 同上	同上 1899 番 1 の 2	ゴミ置場
- 3 目的土地は地番 1900 番 4（国所有の現況公衆用道路）および地番 1899 番 7（春日部市所有の現況公衆用道路）に接道しており、通行に支障はない。

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)

(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
■転借人 A の同居人	1 目的物件は A 名義で賃借しており、ルームシェアで A と私が居住しています。
■転借人 A	1 目的物件に大きな不具合などはありません。
	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

(5 枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、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。
- 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、3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

(6枚目)

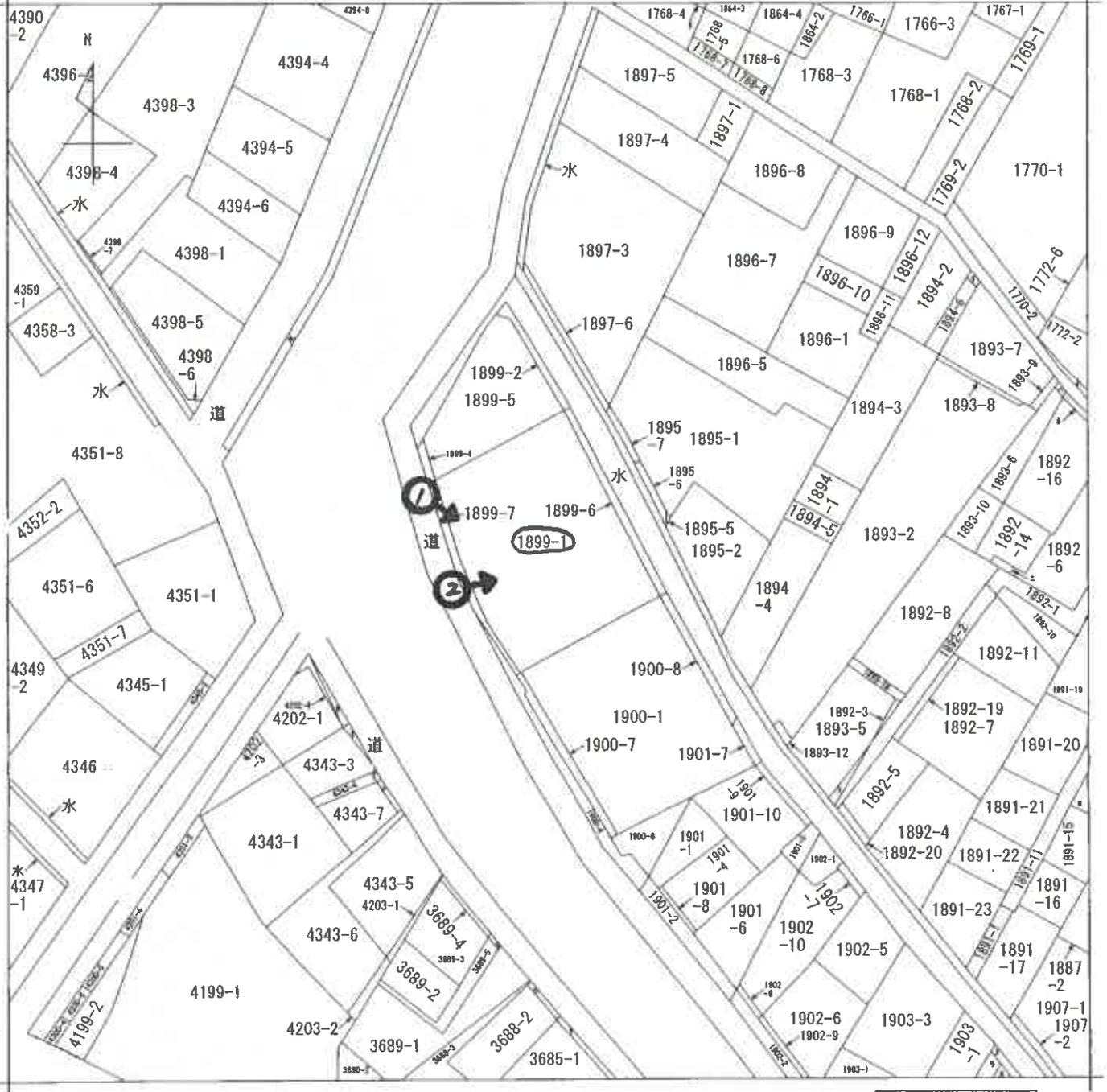
(調査経過用)

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10月31日(金) 16:45-16:55	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 現況調査依頼文書を差置
令和7年11月6日(木) 18:10-18:20	執務室	転借人Aの同居人より電話にて聴取
令和7年11月12日(水) 13:05-13:10	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11月26日(水) 8:30-8:45	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人同行) 転借人Aより聴取
令和7年11月26日(火) 14:00-14:05	さいたま地方法務局 越谷支局	隣接土地の全部事項証明書を取得 ↑ 等
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <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, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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

(7枚目)

イ 1772-1 ハ 1891-18 * 1892-17 † 1893-4 ‡ 1908-11 * 1908-7
 ロ 1891-14 ニ 1892-15 ヘ 1893-11 ‡ 1894-7 ヌ 1908-3 ツづく



(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。



(写真撮影位置 ○➡)

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	春日部市粕壁東一丁目			地番	1899番1		
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。

(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)

令和7年8月26日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号: H16592-1

(1/2)

(8 枚目)



登記年月日：平成25年8月21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8月26日 東京法務局春日部出張所

登記書

(9-1 枚目)

地積測量図

地番 ①1899-1, ②1899-6, ③1899-7
土地の所在 春日部市粕壁東一丁目

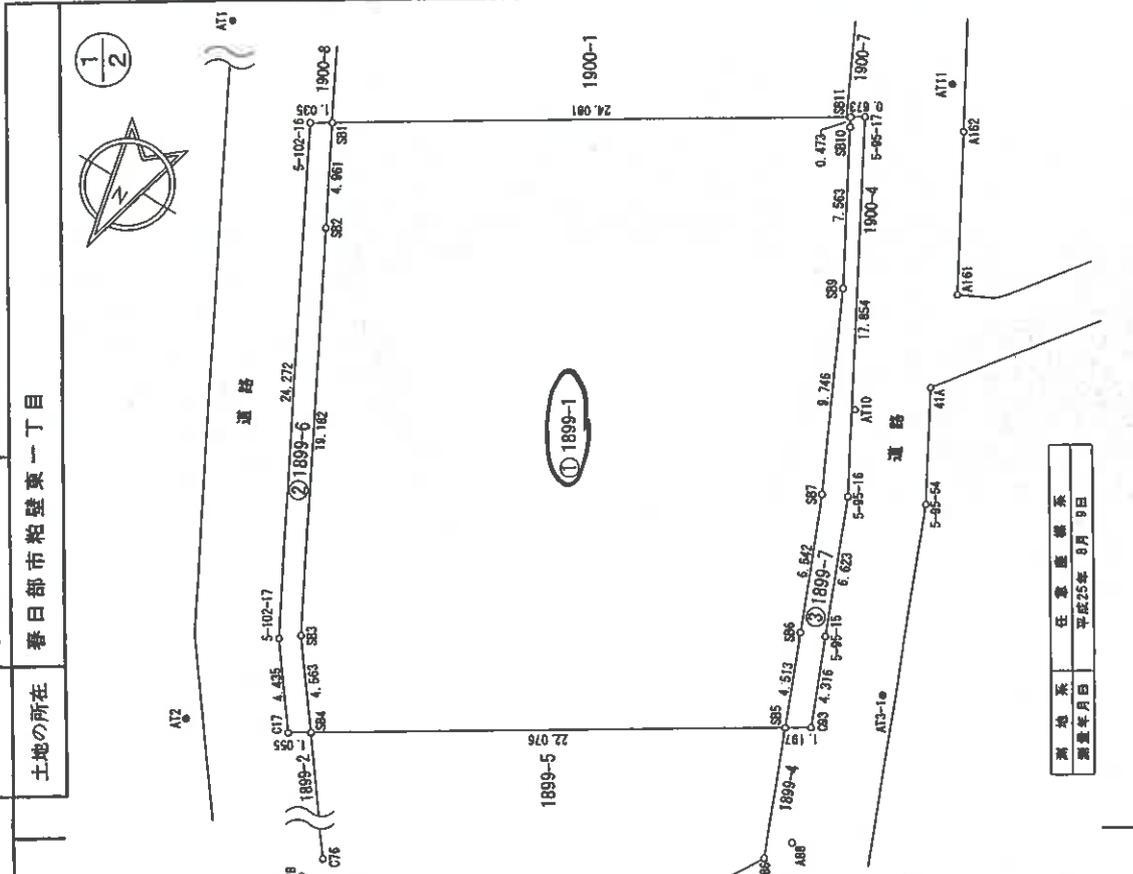


求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	-2268.273	-6954.308	17.861	-40513.824053
SB1	-2268.273	-6954.308	-11.644	26361.165988
SB2	-2247.124	-6955.952	-12.041	27057.620084
SB3	-2243.512	-6968.741	-21.348	47894.494176
SB4	-2255.466	-6987.300	-16.776	37837.597616
SB5	-2256.512	-6986.517	4.369	-9859.985216
SB6	-2266.622	-6982.932	6.947	-15739.276034
SB7	-2274.337	-6978.670	8.134	-18499.487168
SB8	-2280.892	-6974.798	4.009	-9144.096028
SB10	-2281.301	-6974.561	20.490	-46743.857490
SB11	-2266.622	-6986.517	-1359.318115	3079.318115
合計				679.65 m ²

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	-2268.273	-6954.308	-3.263	7401.374799
SB1	-2263.927	-6956.700	-11.644	26361.165988
SB2	-2247.124	-6955.952	-12.041	27057.620084
SB3	-2243.512	-6968.741	-1.902	4267.159824
SB4	-2243.512	-6968.741	3.600	-8074.587600
C17	-2242.941	-6967.854	14.417	-32387.056233
B-102-17	-2246.449	-6965.141	10.633	-24566.734929
B-102-16	-2267.713	-6963.437	56.542933	28.7714665
合計				29.77 m ²

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	-2255.466	-6987.300	2.789	-6290.494674
SB5	-2258.612	-6986.517	4.368	-9859.985216
SB6	-2266.622	-6982.932	6.947	-15739.276034
SB7	-2274.337	-6978.670	8.134	-18499.487168
SB8	-2280.892	-6974.798	4.009	-9144.096028
SB10	-2281.301	-6974.561	-0.329	750.548029
SB11	-2281.301	-6974.561	-8.423	21500.129296
5-95-17	-2266.163	-6975.127	-11.474	26001.954262
5-95-16	-2260.079	-6983.984	-4.322	9769.061438
5-95-15	-2266.114	-6986.601	-0.699	1577.023686
C93	-2266.114	-6986.306	64.407600	54.407600
合計				27.20 m ²



測量年月日 任意 測量者 平成25年8月9日

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

作成者 土地家屋調査士 [Redacted] 平成25年8月12日作成

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成25年8月21日

地積測量図

地番 ①1899-1, ②1899-6, ③1899-7

土地の所在 春日部市柏壁第一丁目

2/2

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
SB1	-2268.273	-6954.308	計算点
SB2	-2263.927	-6956.700	計算点
SB3	-2247.124	-6965.952	計算点
SB4	-2243.512	-6968.741	底コンクリート柱
SB5	-2256.456	-6987.300	底コンクリート柱
SB6	-2259.612	-6985.517	計算点
SB7	-2265.622	-6982.932	計算点
SB9	-2274.337	-6978.570	計算点
SB10	-2280.892	-6974.788	計算点
SB11	-2281.301	-6974.561	計算点
C17	-2242.941	-6967.854	旗
5-102-17	-2246.449	-6965.141	底プレート
5-102-16	-2267.713	-6953.437	底プレート
5-95-17	-2281.666	-6976.127	底プレート
5-95-16	-2266.163	-6983.984	旗
5-95-15	-2260.079	-6986.601	旗
C93	-2256.114	-6988.306	旗
A78	-2228.399	-6978.350	底プレート
C76	-2231.961	-6977.670	底コンクリート柱
A86	-2249.771	-6989.760	底プレート
A88	-2261.078	-6990.476	旗
5-98-54	-2267.787	-6987.248	旗
41A	-2272.565	-6984.516	旗
A161	-2276.930	-6983.248	底プレート
A162	-2283.547	-6978.410	底プレート
AT1	-2273.866	-6946.557	旗
AT2	-2240.966	-6963.448	旗
AT3-1	-2269.178	-6990.295	旗
AT10	-2269.791	-6982.087	旗
AT11	-2285.166	-6977.764	旗

A3判をA4判に縮小

作成者 土地家屋調査士 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(平成25年 8月 12日作成)

(東京土地家屋調査士会用紙)

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8月26日 東京法律事務所 出発所

登記簿

(9-2 枚目)

登記年月日：平成27年1月13日

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。

(さいたま地方裁判所春日部出張所管轄)

令和7年8月26日

東京法律事務所 提出箇所

登記官

(10 枚目)



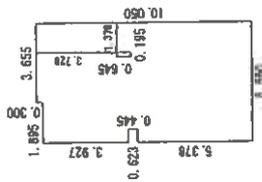
整理番号：H16593-1

建物図面

家屋番号
H16593-1B1899番10303

建築物の所在
春日部市粕壁東一丁目1899番地1

各階平面図

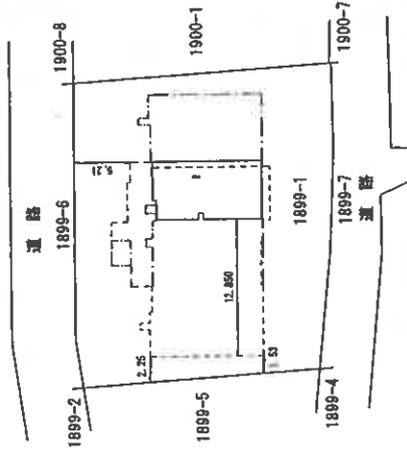


A3判をA4判に縮小

水測差

3.655 x 0.300	=	1.096500
5.650 x 3.927	=	21.794850
4.927 x 0.445	=	2.193515
5.650 x 5.378	=	29.847900
0.195 x 0.645	=	-0.125775
		計 54.805990

床面積 54.80 m²



建築物の存する部分 3階

作成者

7年 1月 6日(作成)

縮尺 1/250

申請人

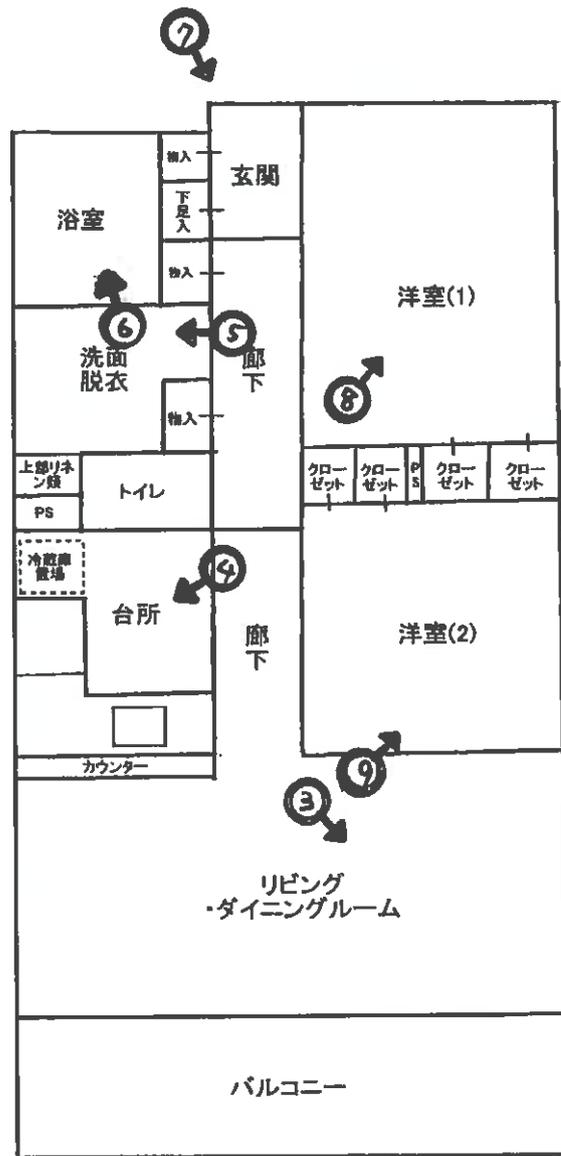


縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)



7(ケ)100 建物見取図



<注>本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。

(/ / 枚目)



目的物件を含む
一棟の建物

①



②

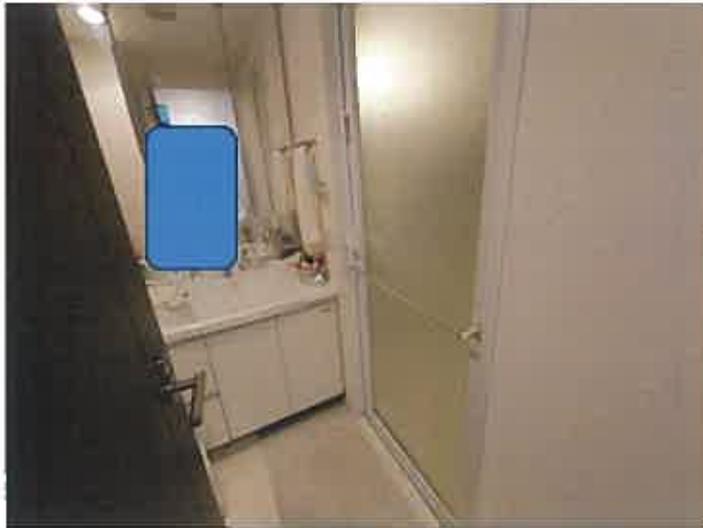


③

(12 枚目)



④



⑤

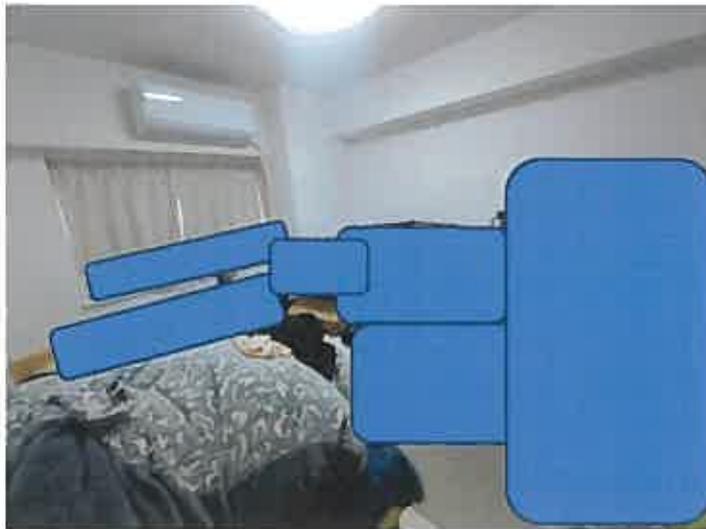


⑥

(13 枚目)



⑦



⑧



⑨

(14 枚目)

副本

令和7年 (ケ) 第100号

令和7年11月26日 現地調査

令和7年2月4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 春日部市粕壁東一丁目1899番地1

建物の名称 アーリアレジデンス春日部

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 粕壁東一丁目1899番1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 54.80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 春日部市粕壁東一丁目1899番1

地 目 宅地

地 積 679.65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 237588分の5875

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金10,470,000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 春日部 駅の 東 方約 420 m (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	店舗併用住宅、マンション等が見られる地域である。 接近条件としては粕壁小学校まで約510m、春日部中学校まで約1.1kmである。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	防火規制	なし
その他の規制	都市機能誘導区域 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	
画地条件等 (規模、形状等)	地積 形状 地勢 日照	679.65㎡ ほぼ整形 平坦 普通
接面道路	北東側幅員約5.8m～6.0m舗装市道及び南西側幅員約4.9m～5.3m舗装市道(いずれも巻尺による簡易計測)。接面道路とほぼ等高。	
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 ※下水道負担金支払いの詳細は不明
特記事項	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)、利根川洪水ハザードマップ(2025年8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	アーリアレジデンス春日部	
建物の用途	共同住宅（総戸数 37 戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（閉鎖謄本記載）	平成27年1月6日 新築
	経過年数	約 11 年
	経済的残存耐用年数	約 34 年
構 造	鉄筋コンクリート造10階建	
仕 様	屋 根	陸屋根仕上
	外 壁	吹付タイル仕上、その他
設 備 等	エレベーター	あり(1基)
	駐 車 場	あり
	そ の 他	自転車置場等
建物の品等	使用資材	普通
	施 工	普通
管理の形態等	管理組合	---
	管理会社	株式会社HEDGEHOGS
管理の状況	普通	
特 記 事 項	<p>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。</p> <p>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、駐輪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。</p>	

(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(中間部屋)。ほぼ南西向き	
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	2LDK (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	全体的に経年程度の汚れ、損傷、老朽化あり。	
管理費等	管 理 費 修繕積立金 合 計 滞 納 額	12,400 円/月 8,500 円/月 20,900 円/月 有り 令和7年11月13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	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	300,000	54.80	0.68	11,180,000

※ 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)

$$\{ 34 / (34 + 11) \times (1 - 0.10) \} = 0.68$$

観察減価率 10 %

(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
238,000	1.02	679.65	1.0	5875 / 237588	4,080,000

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5-4 公示価格等 249,000 円/㎡	時点修正 100.4	標準化補正 100	地域格差 100	標準画地価格 238,000 円/㎡
×	×	×	×	=
	100	100	105	

- ◇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 : 接面状況(二方路)を考慮
- 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
11,180,000	+ 4,080,000	1.35	1.01	20,810,000

- ウ 価格補正 : 周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正
- 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、現に賃貸借に供されている建物であり、その収益力を把握するために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) $エ \times オ = カ$	
2,145,138 (16.6%)	831,210	6.3	12,797,995	0.8444	10,806,627 (83.4%)	12,950,000 (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

$$1 \div (1 + 5.8\%)^3 = 0.8444$$

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	20,810,000	0.9	18,730,000
(2)収益価格			12,950,000
(3)調整後の価格	18,700,000		

イ 占有減価修正 : 対抗要件を具備した賃借権が存在することを考慮

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×オ
18,700,000	1.0	0.7	0.8		10,470,000

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

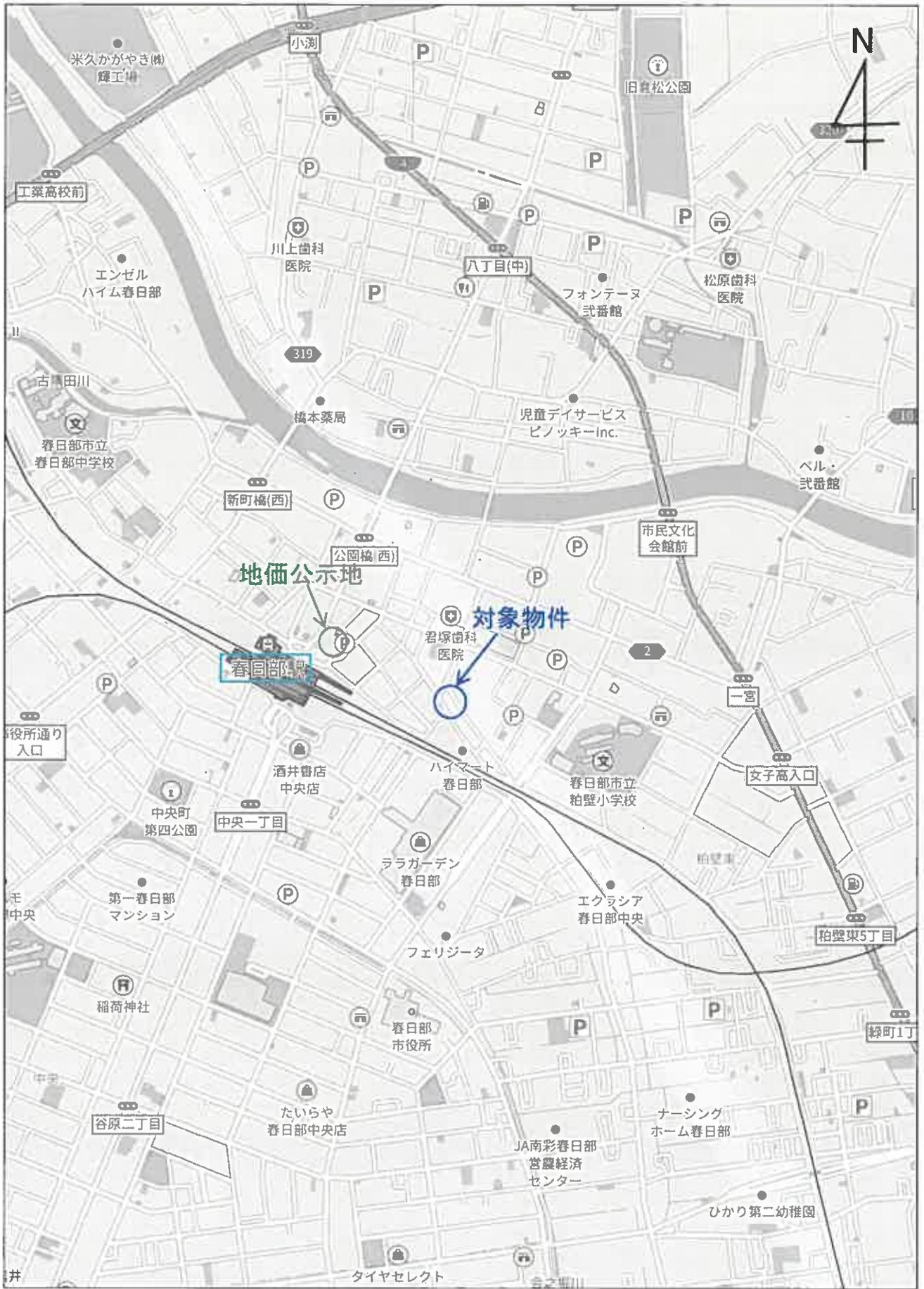
第6 参考価格資料

標準地番号 : 春日部 5 - 4
所 在 : 春日部市粕壁1丁目1番2外
価 格 : 249,000円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「春日部駅」 約120m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 323 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北西側幅員30m県道に接面
用途指定等 : 商業地域 (建蔽率80%、容積率400%)
地域の概要 : 中高層の店舗ビル等が多い駅前通りの商業地域

第7 附属資料の表示

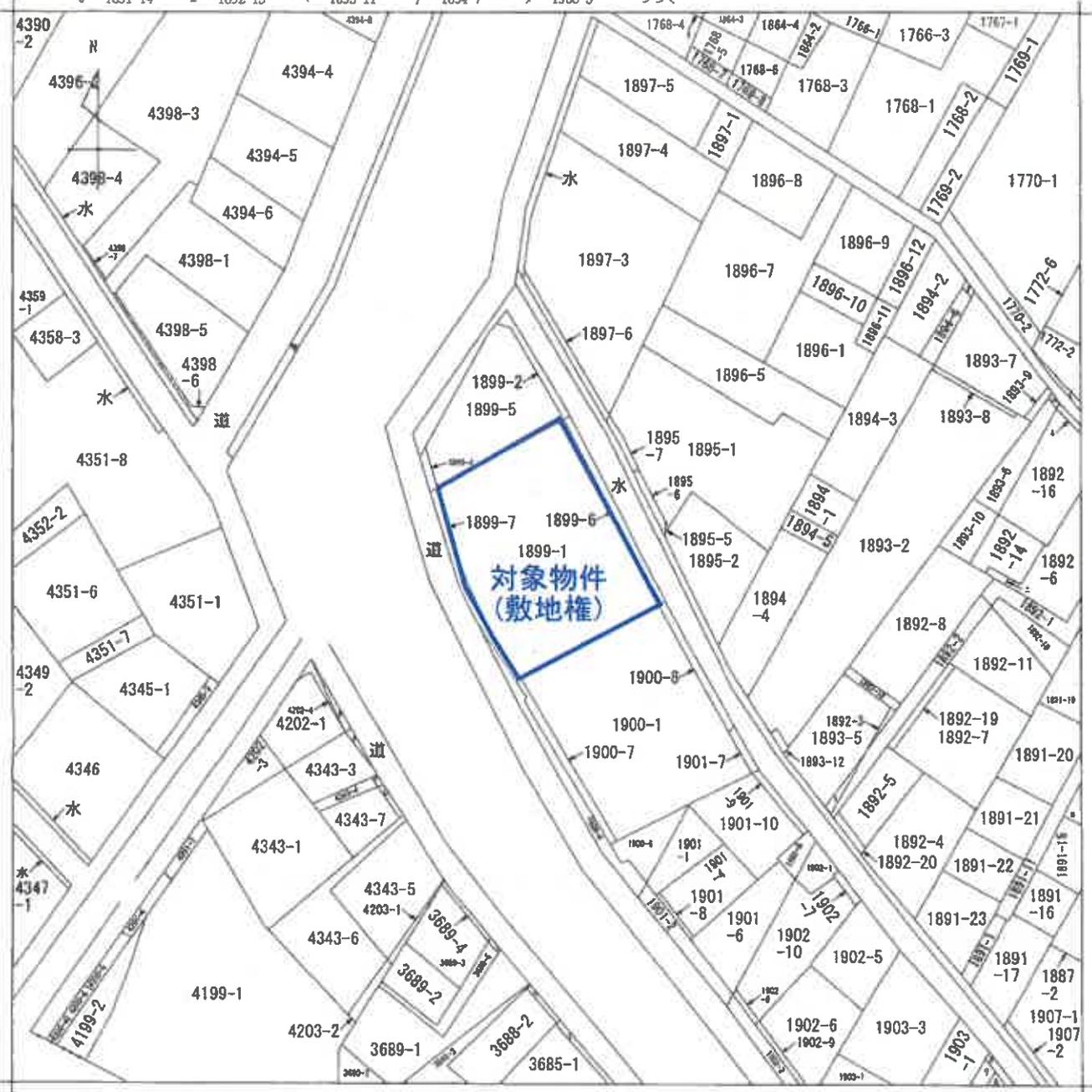
1. 位置図
2. 付近図
3. 公図写
4. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 建物間取図(見取図)

以上



500m

イ 1772-1 ハ 1891-18 ホ 1892-17 ト 1893-4 テ 1908-11 ト 1908-7
 1891-14 ニ 1892-15 ヘ 1893-11 ヲ 1894-7 ト 1908-3 ツク



(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	所在	春日部市粕壁東一丁目			地番	1899番1		
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。

(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)

令和6年5月9日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号: 14-1

(1/2)

※12頁はありません

登記年月日：平成25年8月21日

地積測量図

地番 ①1899-1, ②1899-6
③1899-7

土地の所在 春日都市柏葉第一丁目

1/2

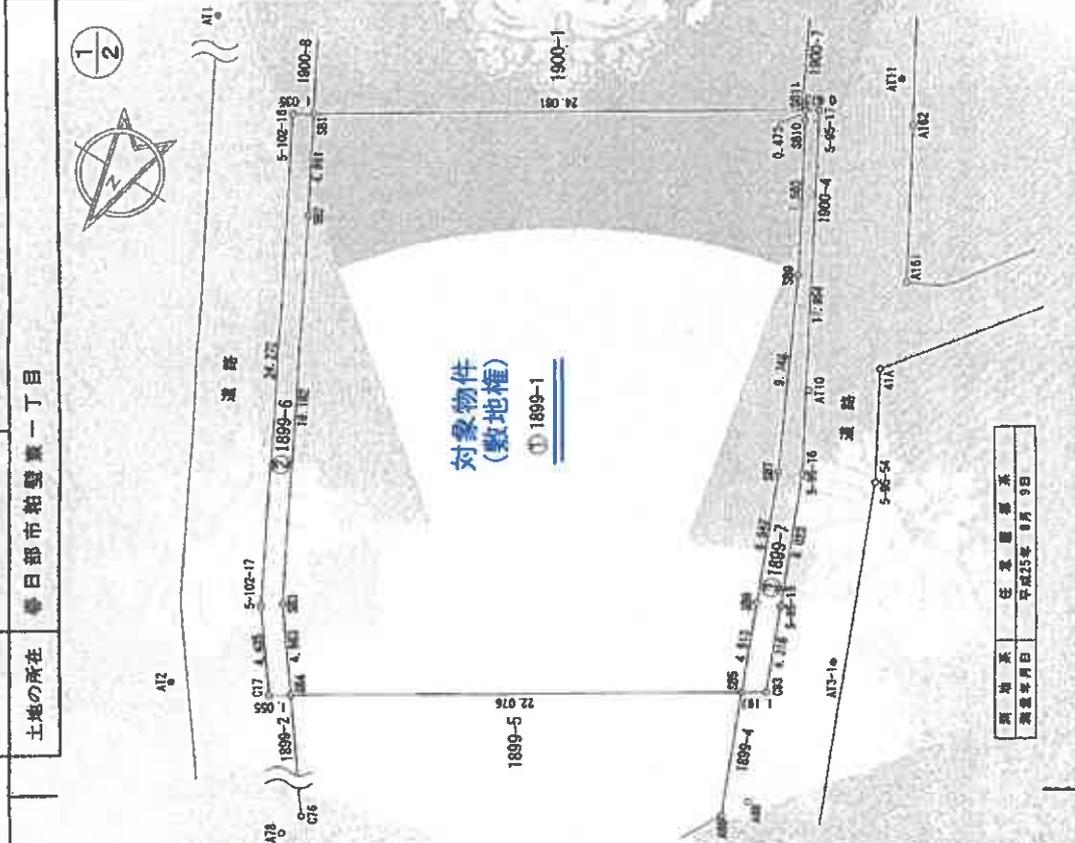


求積表

地番	① 1899-1		Yn		Yn+1 - Yn-1		Xn · (Yn+1 - Yn-1)	
NO	Xn	Yn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
S81	-2268.273	-6954.308	-6954.308	-11.644	-40613.924063			
S82	-2268.927	-6956.700	-6956.700	-12.041	26361.165988			
S83	-2247.124	-6966.952	-6966.952	-21.346	27057.620084			
S84	-2243.512	-6968.741	-6968.741	-16.776	47884.494716			
S85	-2266.466	-6967.300	-6967.300	4.008	37637.697616			
S86	-2266.612	-6965.517	-6965.517	18.184	-8660.986216			
S87	-2266.622	-6982.932	-6982.932	16.231	-18739.276034			
S89	-2274.337	-6978.670	-6978.670	4.009	-9144.098028			
S810	-2260.892	-6974.798	-6974.798	16.440	-48743.857490			
S811	-2281.301	-6974.581	-6974.581	16.440	-1388.318115			
			合計		678.6590676			
			合計面積		679.66 ㎡			

地番	② 1899-6		Yn		Yn+1 - Yn-1		Xn · (Yn+1 - Yn-1)	
NO	Xn	Yn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
S81	-2268.273	-6954.308	-6954.308	-3.263	7401.374799			
S82	-2268.927	-6956.700	-6956.700	-11.644	26381.165988			
S83	-2247.124	-6966.952	-6966.952	-12.041	27087.620084			
S84	-2243.512	-6968.741	-6968.741	-1.902	4287.169824			
C17	-2242.941	-6967.854	-6967.854	3.600	-8074.687600			
5-102-17	-2246.440	-6968.141	-6968.141	14.417	-32387.058233			
5-102-16	-2287.713	-6953.437	-6953.437	10.633	-24666.134929			
			合計		59.842933			
			合計面積		29.7714665			
					29.77 ㎡			

地番	③ 1899-7		Yn		Yn+1 - Yn-1		Xn · (Yn+1 - Yn-1)	
NO	Xn	Yn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
S86	-2265.450	-6967.300	-6967.300	2.789	-6290.494674			
S88	-2269.612	-6956.917	-6956.917	4.368	-9866.852216			
S87	-2265.822	-6962.932	-6962.932	6.947	-15739.276034			
S89	-2274.337	-6972.670	-6972.670	8.134	-18499.487168			
S810	-2260.892	-6974.798	-6974.798	4.008	-9144.098028			
S811	-2281.301	-6974.561	-6974.561	-0.329	750.648028			
5-95-17	-2261.666	-6973.327	-6973.327	8.423	21600.729256			
5-95-16	-2266.163	-6963.984	-6963.984	-11.474	26007.954282			
5-95-15	-2280.078	-6968.601	-6968.601	-4.322	9768.081438			
C93	-2266.3114	-6968.306	-6968.306	-0.699	1577.023686			
			合計		64.407800			
			合計面積		27.2038000			
					27.20 ㎡			



測量系 任意測量系
測量年月日 平成25年8月9日

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

平成25年8月12日作成

(東京土地家屋調査士会印) A3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成25年8月21日

地積測量図

地番 ①1899-1, ②1899-6, ③1899-7

土地の所在 春日部市粕壁東一丁目

2/2

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備註
S81	-2268.273	-6954.308	外界点
S82	-2263.927	-6956.700	外界点
S83	-2247.124	-6966.992	外界点
S84	-2243.512	-6968.741	コンクリート壁
S85	-2255.495	-6997.300	コンクリート壁
S86	-2259.612	-6996.817	外界点
S87	-2255.832	-6992.932	外界点
S88	-2274.337	-6978.570	外界点
S89	-2280.882	-6974.798	外界点
S90	-2281.301	-6974.561	外界点
C17	-2242.941	-6987.854	壁
S-102-17	-2246.449	-6986.141	コンクリート壁
S-102-18	-2267.713	-6983.437	コンクリート壁
S-96-17	-2281.668	-6978.187	コンクリート壁
S-85-16	-2266.193	-6983.984	壁
S-85-15	-2280.079	-6986.801	壁
C93	-2259.714	-6988.308	壁
A78	-2229.398	-6978.360	南ノ界点
C76	-2231.961	-6977.870	南ノ界点
A86	-2249.771	-6989.760	南ノ界点
A88	-2251.078	-6990.478	壁
S-85-64	-2287.787	-6987.248	壁
A1A	-2272.565	-6984.815	壁
A161	-2276.430	-6983.248	南ノ界点
A162	-2283.547	-6978.410	南ノ界点
A11	-2273.808	-6945.657	壁
A12	-2240.965	-6963.448	壁
AT3-1	-2259.178	-6990.296	壁
AT10	-2259.791	-6992.087	壁
AT11	-2285.166	-6977.764	壁

作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成25年 8月12日作成)

(東京士業家団調査用紙) A3版をA4版に縮小したものです。

(2/2)

請求番号：30-2

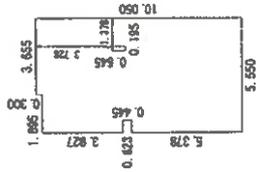
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(さいたま市地方事務局春日部出張所管理)
令和2年2月7日 東京法務局名義出三井

登記年月日：平成27年1月13日

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。
 (さいたま地方事務所本部出産所発行)
 令和7年8月26日 東京法務局豊島出産所

登記官

各階平面図



求積表

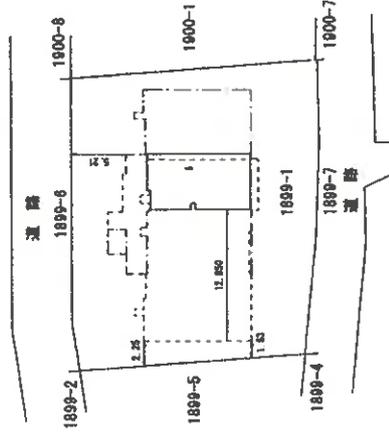
3.855	×	0.300	=	1.096500
3.059	×	0.927	=	2.848890
4.827	×	0.448	=	2.182518
0.198	×	0.378	=	0.074844
0.198	×	0.648	=	0.128304
計				64.805950

床面積 64.80 m²

建築物平面図

家屋番号 建築一丁目1899番10303

建築物の所在 春日部市粕壁東一丁目1899番地1



建築物の存する部分 3階

A3版をA4版に縮小したものです。

縮尺 1/500

申請人

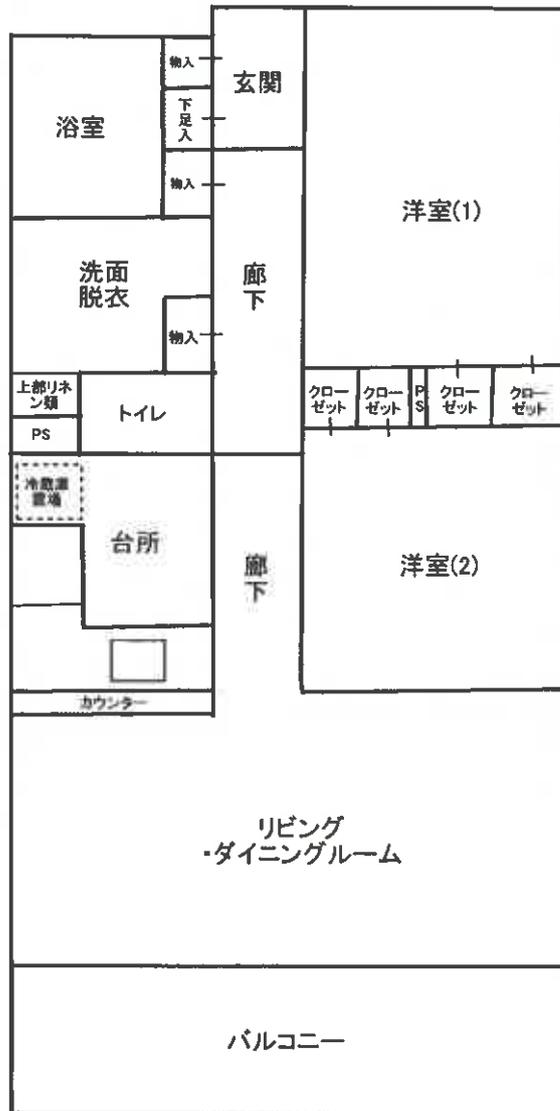
縮尺 1/260

日付(成)

作成者

(東京土地家屋調査士会館)

7(ケ)100 建物見取図



<注>本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。