

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 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 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 春日部市大場字前野1356番地1

建物の名称 ライオンズマンション春日部武里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大場1356番1の305

建物の名称 305

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 62.79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 春日部市大場字前野1356番1

地 目 宅地

地 積 982.01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 13万788分の6675



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 鷺 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

【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、BIT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 春日部市大場字前野1356番地1

建物の名称 ライオンズマンション春日部武里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大場1356番1の305

建物の名称 305

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 62.79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 春日部市大場字前野1356番1

地 目 宅地

地 積 982.01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 13万788分の6675



令和7年(ケ)第110号
令和7年12月1日受理
令和8年1月/4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 春日部市大場字前野1356番地1

建物の名称 ライオンズマンション春日部武里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大場1356番1の305

建物の名称 305

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 62.79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 春日部市大場字前野1356番1

地 目 宅地

地 積 982.01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 13万788分の6675



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)	
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 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:	
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 居宅 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	
管理費等の状況	管理費 13,400 円 修繕積立金 13,350 円	令和7年12月12日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年5月～令和7年12月分 計 213,900 円 <input type="checkbox"/> 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 目的建物の維持管理はおおむね良好であり大きな損傷は見られなかった。 2 債務者兼所有者によれば、5年ほど前まで建物内で小型犬を1匹飼育していた。これによる大きな傷みはないが、LD入り口ドアに損傷がある(写真⑨)。 3 LDの天井クロスに地震が原因と思われる亀裂がある(写真⑩)。 4 債務者兼所有者によれば、目的建物を含むマンションにおける事件・事故の情報はない。 5 平成19年にLDや各部屋の床・壁・天井、キッチン、浴室、洗面台、トイレ、バルコニー等のリノベーションがなされている。 6 債務者兼所有者によれば、キッチンの水栓に不具合があるとのことである。	
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	目的物件を含むマンションは、符号1の西側の隣接地番1356-3(春日部市所有の現況公衆用道路)に接道している。また、債務者兼所有者によれば、マンションの前面道路等は台風などの大雨時にも冠水したことはないとのことである。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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)

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	<p>1 目的物件には私と家族が居住しています。</p> <p>2 雨漏りなどの大きな不具合はないと思います。キッチンの水栓に不具合があります。</p> <p>3 平成19年にLDや各部屋の床・壁・天井，キッチン，浴室，洗面台，トイレ，バルコニー等のリノベーションを行いました。600万円かかりました。</p> <p>4 5年ほど前まで建物内で小型犬を1匹飼育していました。これによる大きな傷みはありませんが，LD入りロドアに損傷があります。</p> <p>5 マンションの前面道路等は台風などの大雨時にも冠水したことはありません。</p> <p>6 5年ほど前にマンションの大規模修繕がありました。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、おおむね公図、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。なお、添付した地積測量図はマンション建設以前に作成されたものであるため、地積が公募とは異なる。評価人によれば公募記載の地積が正しい可能性が高いとのことである。~~跡~~跡
- 2 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述等から2枚目のとおり認めた。
- 3 本物件のあるマンションの屋内駐車場および塵芥置場が登記ある規約共用部分となっている。

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12月4日(木) 10:00-10:10	物件所在地	目的物件特定, 占有確認 現況調査依頼文書差置き
令和7年12月11日(木) 18:20-18:25	物件所在地	現況調査日時連絡書差置き
令和7年12月12日(金) 10:20-10:25	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和7年12月13日(土) 17:20-18:15	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12月16日(火) 9:55-10:00	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8年1月8日(木) 16:58-17:00	法務局(越谷支局)	隣接土地の全部事項証明書を取得
(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

(5枚目)

イ 1347 ハ 1314-4 ヘ 1315-1 ト 1315-9 ヌ 1317-14 ニ 1314-1
 オ 1350-8 ヒ 1314-5 セ 1315-11 チ 1316-9 ネ 1322-2 ッ っく



(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

地番区域見出
 大場
 大場

請求部	所在	春日部市大場字前野		地番	1356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9月18日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号: 12-1

(1/2)

(6 枚目)

登記年月日：昭和53年5月8日

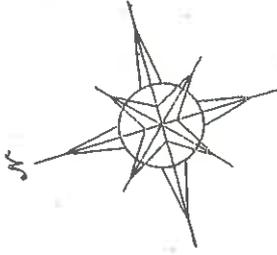
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方支務局春日部出張所管轄)
令和7年9月18日 宇都宮地方支務局 登記E

(7枚目)

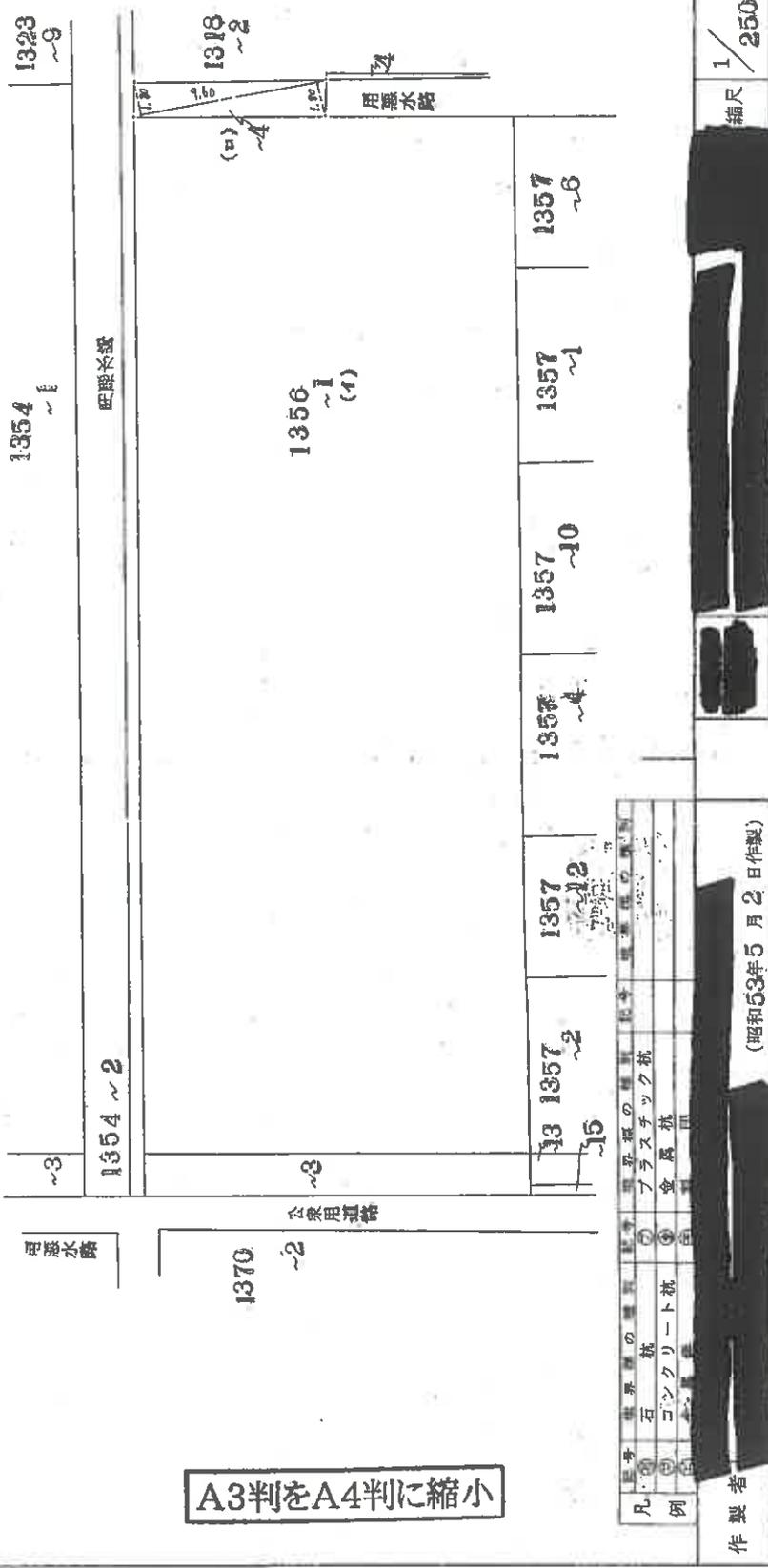
1249407

地番 1356番4-1
土地の所在 春日部市大塚字藪野

S 53.5.8
地積測量



求積	(口)980 (180+180)×= 17.28㎡
抽積	17㎡
(1) 99.5	㎡-(口) = 980.72㎡



A3判をA4判に縮小

凡例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	
①	石	②	コンクリート杭	③	プラスチック杭
④	金属杭	⑤	...	⑥	...

作製者 (昭和53年5月2日作製)
(埼玉土地家屋調査士会)

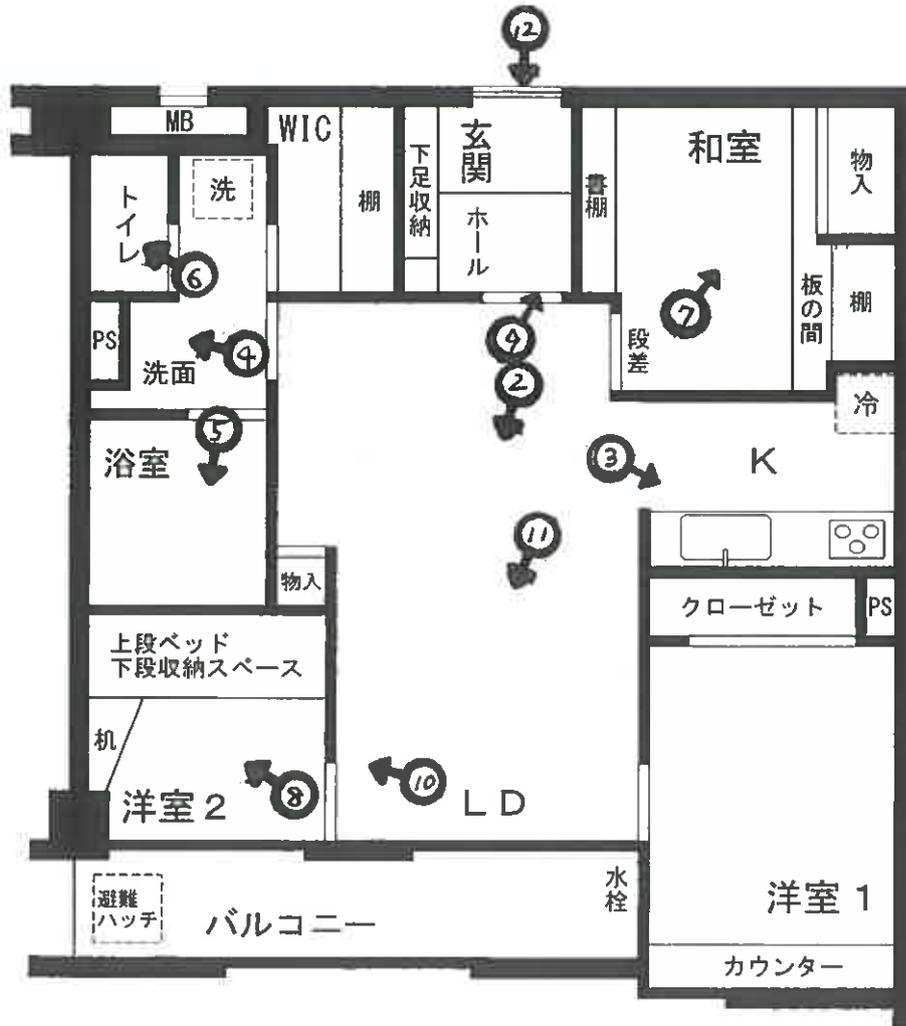
建物見取図

令和 7 年(ケ) 第 110 号

ライオンズマンション春日部武里
3LDK 305



平面図



〈注〉この図面は、室内改修工事後の参考図であるため、現況と異なることがあります。
また、室内は建具・設備を含め分譲販売当時の図面から大幅に変わっています。

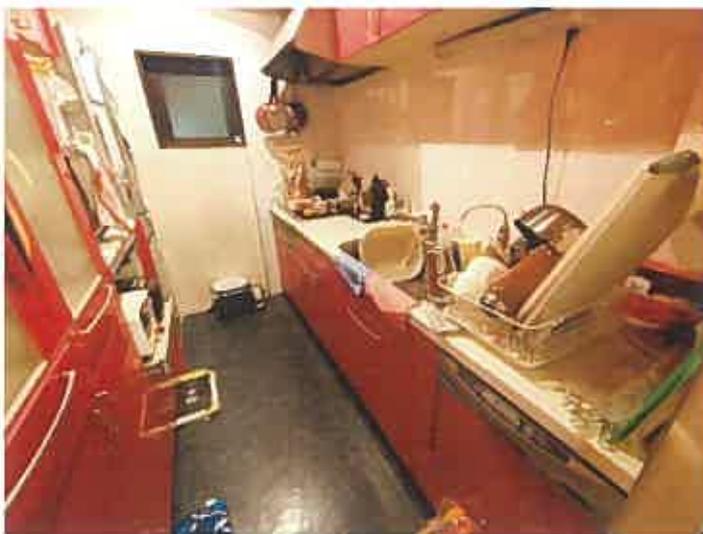


目的物件を含む
一棟の建物

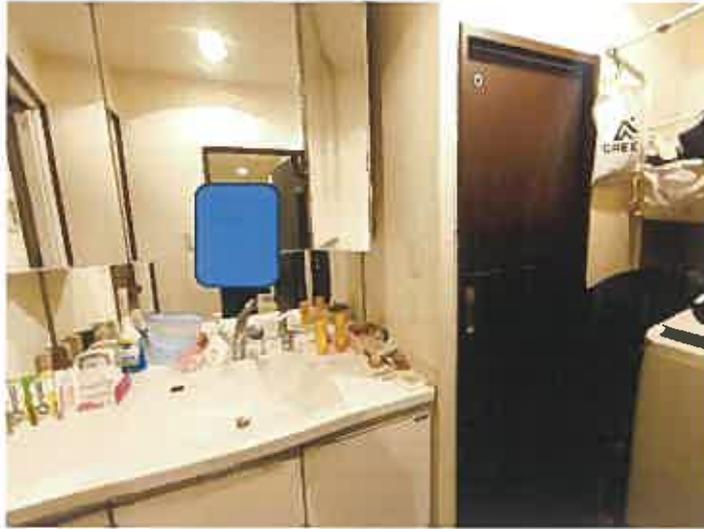
①



②



③



④

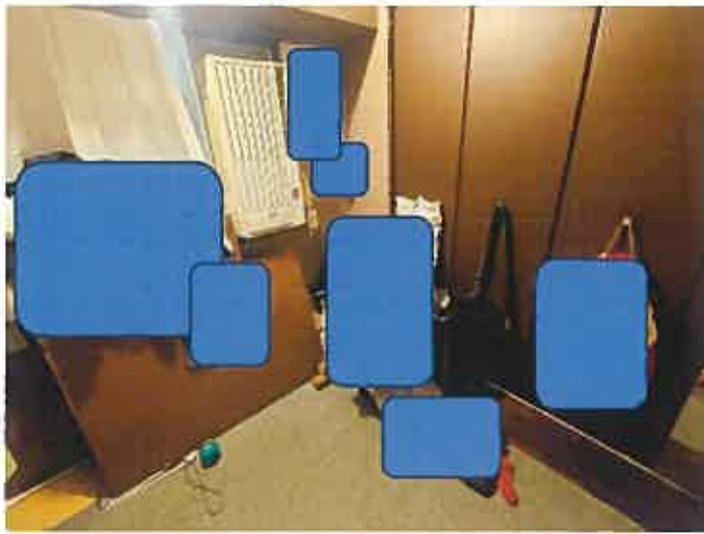


⑤

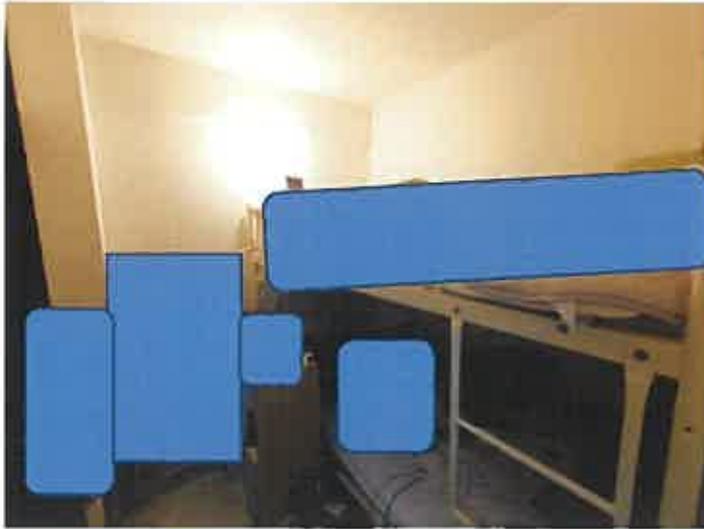


⑥

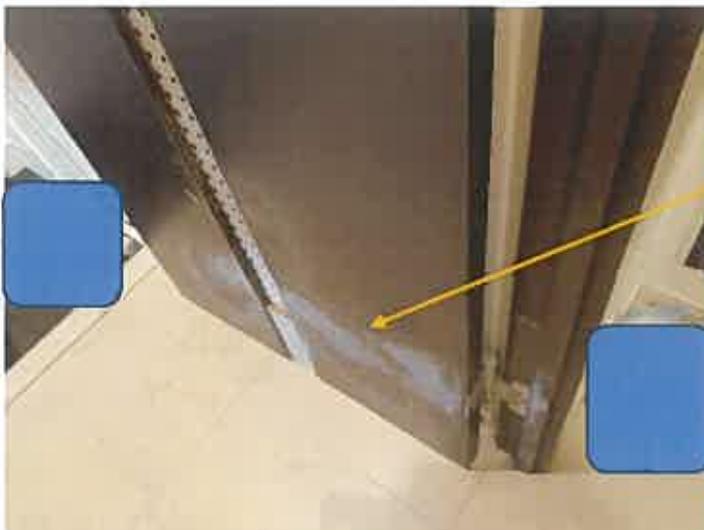
Ⓚ // 枚目



⑦



⑧



小型犬による汚れ

⑨

(12 枚目)



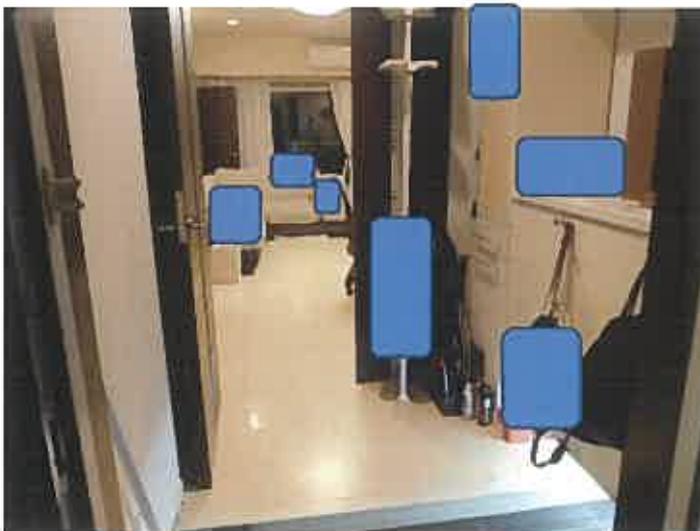
壁クロスの亀裂

⑩



天井クロスの亀裂

⑪



⑫

(13 枚目)

令和 7年(ケ) 第 110 号
令和 7年 12月 13日 現地調査
令和 8年 2月 17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 春日部市大場字前野1356番地1

建物の名称 ライオンズマンション春日部武里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大場1356番1の305

建物の名称 305

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 62.79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 春日部市大場字前野1356番1

地 目 宅地

地 積 982.01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 13万788分の6675

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 6,450,000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	専有部分の建物：室内リノベーション済物件 ※後記専有部分の概要、附属資料：建物見取図参照		

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	<p>目的物件は、東武伊勢崎線「武里」駅の西方約700m※に位置する。 （※道路距離以下同じ）。</p> <p>バス停「武里西小学校入口」（せんげん台駅西口行き）まで約180m</p>	
付近の状況	<p>近隣は、一般住宅が多い中に共同住宅等が見られ、駐車場も介在する住宅地域 接近条件として、武里西小学校まで約410m、春日部南中学校まで約830m。</p>	
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）	<p>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</p>	<p>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 ③建築基準法第22・23条区域</p>
画地条件	<p>地積</p> <p>形状 地勢 その他</p>	<p>982.01 m² ※ 本件土地の符号1の地積について、マンション開発用地として接面市道後退・背面水路部分を分筆した後の残地測量図が法務局にて取得可能だが、地積数量（980.72 m²）は地目変更後の公簿と僅かに異なる。但し、マンションパンフレットの建築概要に記載された敷地の実測面積は公簿と一致しているため、最新機器にて再測したとしても確定測値との誤差は少ないものと思われる。</p> <p>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 ※ 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号の際にも冠水等の被害は無いとの事（債務者兼所有者及びマンション管理人の陳述）。 但し、利根川・江戸川・荒川等を含む主要7河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）</p>
接面道路の状況	<p>西側で約7.8m※1舗装市道（No.6-211※2建築基準法上の道路）に接面する。</p> <p>※1 対面側歩道含む ※2 上記市道は、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（建築基準法42条 1項による生活道路6mの整備）」が適用される道路区域（道路の中心から3m後退を要する）に該当するが、春日部市道路管理課にて事前調査を行ったところ、整備済の道路であり、当該条例に基づく後退は無いとの回答を得た。 （詳細は春日部市建築指導課及び道路管理課にて確認の事）</p> <p>土地の符号1は、上記接面道路より0～約0.3m高い。</p>	

土地の利用状況等	<p>本件1棟のマンションほか、共用施設の敷地、敷地内駐車場等。</p> <p>隣接する西側の土地については、執行官による現況調査報告書記載のとおり。北側(無地番及び1354番2の土地)・東側(1356番2及び同番4の土地)は、春日部市所有管理地で、現況は水路敷(北側は歩行可能な通り抜け暗渠)である。</p>
供給処理施設	<p>上水道：あり</p> <p>ガス配管：あり</p> <p>下水道：あり</p>
特記事項	なし

2 建物の概況

(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春日部武里
建物の用途	共同住宅 (総戸数 居室24戸) ※管理事務室は含まれない
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 9 月 1 日新築 経 過 年 数 : 約 37.5 年 経済的残存耐用年数 : 約 12.5 年※ ※維持管理・大規模修繕工事施工を考慮
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 建築基準法上の容積率緩和措置適用あり(容積対象外面積123.20㎡)
仕 様	屋 根 : 陸屋根仕上(外断熱アスファルト防水の上、軽量コンクリート押え) 外 壁 : タイル貼一部吹付タイル その他 : アルミスバンドレル張・岩綿吸音板張(天井)、タイル貼(床・壁) ※ポーチ、風除室・エントランスホール等 アスベストの存否は不明
設 備 等	管理事務室、塵芥置場、駐車場(屋外3台・屋内5台)・自転車置場(12台)、 防災・防犯(非常照明・警報、集合インターホン、オートロック自動ドア等) ※エレベーターなし
建物の品等	使用資材 : 普通 施 工 : 普通(工事施工者/前田建設工業株式会社 東京支店) 建物完了検査交付年月日(番号) : S63.9.1(第226号)
管理の形態等	管理組合 : 有 : 名称(ライオンズマンション春日部武里管理組合) 管理会社 : 株式会社大京アステージ東東京支店 管理形態 : 委託 管理員は日勤勤務
管理の状況	普通 ☆管理人からの聴取事項 i 5年前(R3.4)に大規模修繕工事施工済 ii 調査日現在、駐車場空きなし iii ペット飼育原則不可 iv 事件事故・隣人トラブル、反社勢力の入居等なし v 道路冠水・浸水被害等の履歴なし
特 記 事 項	既登記規約共用部分は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 その他未登記の廊下・階段あり。

(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 305(住戸番号) 主要開口部の方位 : 北・南向き(二方向部屋)
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK、バルコニー南側1ヶ所のみ 専有部分は、債務者兼所有者が中古マンションとして購入後(H19.7)、設備を含む室内リノベーション(専有部分改修工事で契約額は600万円※消費税込)された物件で、分譲販売当時(パンフレット記載)の間取りや設備等が大幅に変更されている。
仕 様	内 壁 : クロス貼り、その他 床 : フロアータイル、畳、その他 設 備 : 電気、ガス、給排水等ほか、システムキッチン(IHクッキングヒーター)、給湯機、トイレ(温水洗浄便座)、浴室(暖房乾燥機)等 ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	やや劣る 室内では、目立って不具合や大きな損傷、結露等は見られなかった。 ※概況は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 各部屋は、家財・衣類等で雑然としており、維持管理はやや不良。
管 理 費 等	管 理 費 : 13,400円 (月額) 修繕積立金 : 13,350円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年12月12日現在) ※管理費等の内訳・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	過去(5年程前)にペット(小型犬)飼育あり。

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、ここ数年高騰する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
350,000	62.79	0.21	4,620,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数37.5年、経済的残存耐用年数12.5年、観察減価率15%(維持管理状態ほか、室内フルリフォームや中古建物の市場性等も考慮)として以下の通り査定。

$$12.5 / (37.5 + 12.5) \times (1 - 0.15)$$

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 (符号1) (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	105,000	0.91	982.01	1.0	6675 / 130788	4,790,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部 -15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $105,000\text{円}/\text{㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 96 = 105,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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、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 : 街路(水路敷通行可+1)・画地条件(規模大-10)を考慮して相殺した結果、-9と査定した。

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
4,620,000	4,790,000	1.00	1.04	9,790,000

ウ 価格補正 : 別室成約事例、売り希望事例、周辺の売買事例等を勘案した結果、価格補正なし。

エ 個別格差 : 階層別(3階)・位置別(中間部屋)効用比、間取・設備等を考慮した結果、+4と判定した。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は~~賃貸借~~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	
1,034,334円 (19.9%)	446,893円	8.3%	5,222,725円	0.798259	4,169,087円 (80.1%)	5,200,000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

$$1 \div (1 + 7.8\%)^3 = 0.798259$$

- 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タイプ(ファミリー・新婚世帯・DINKS等)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、室内リフォームや駅・商業施設への接近性・周辺環境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	9,790,000	1.00	9,790,000
② 収益価格	—		5,200,000
③調整後の価格(円)	9,700,000		

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
9,700,000	1.00	0.70	0.95		6,450,000

イ 市場性修正：なし

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：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

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 ー15

所 在 : 春日部市大場字前野793番12

価 格 : 105,000円/m²

位 置 : 東武伊勢崎線「武里」駅約850m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 122m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西6m市道

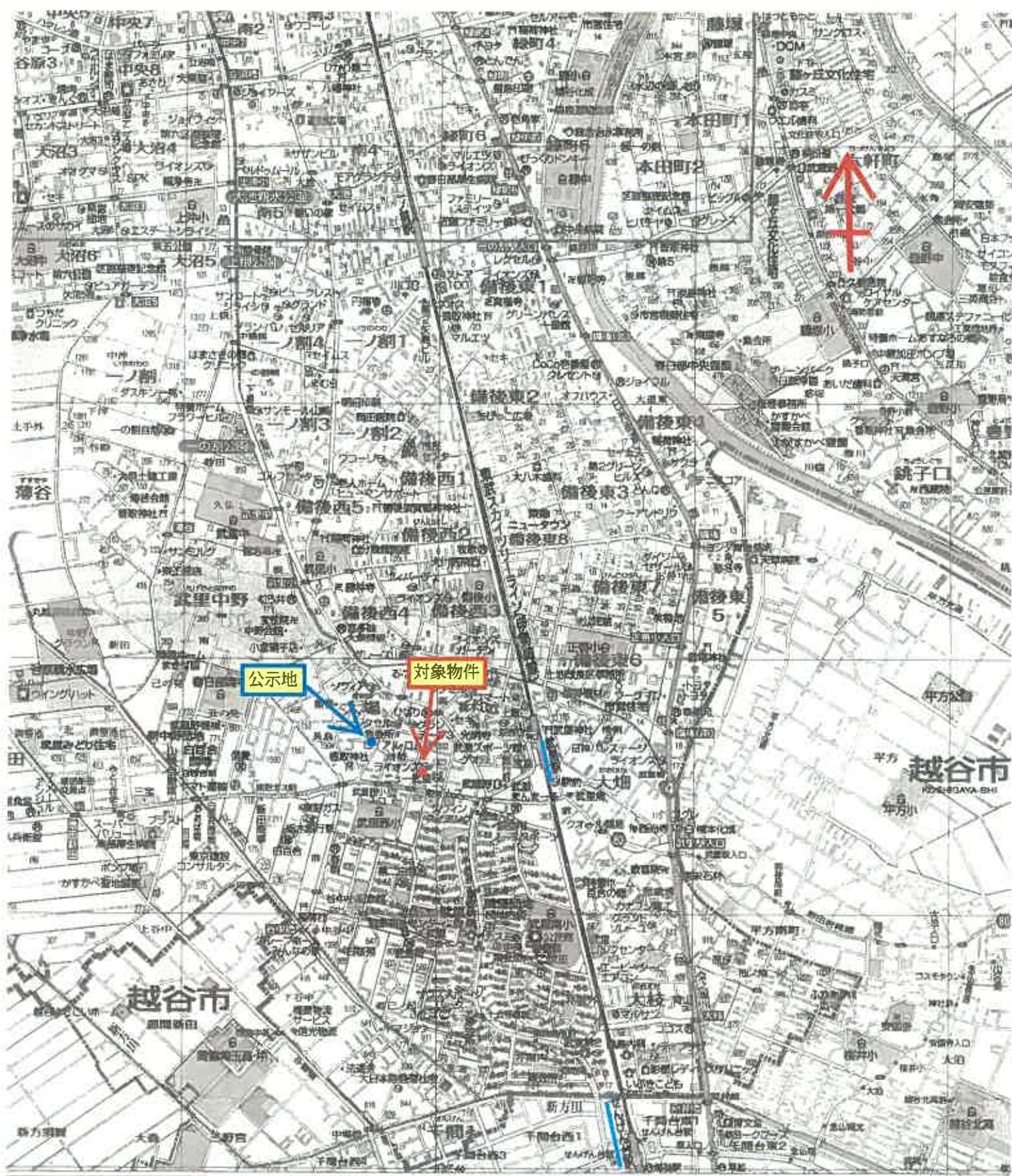
用途指定等 : 第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図(残地)写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)

以 上

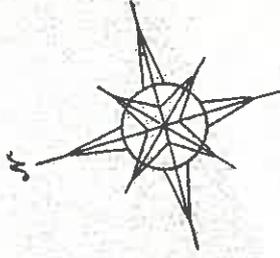


登記年月日：昭和53年5月8日

1249407

地積測量図
53.5.8

地番 1356番4-1
土地の所在 春日部市大寺入場存真野



宗積 (口) 980 (190 + 130) = 17.28 m ²
地積 17 m ²

土地の符号1 (1) 98.8 m² - (口) = 980.72 m² 残地

1323 ~ 9
1354 ~ 1

既設米蔵



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	測量の境界	②	測量の境界
石	③	コンクリート	④	金具
⑤	⑥	⑦	⑧	⑨

春日部市役所総務部 課取用係
昭和53年5月2日(作製)

縮尺 1/250

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。
(さいたま地方方法務局春日部出張所管轄)
令和7年9月18日 字野宮地方方法務局

登記官

請求番号：12-2

建物見取図

令和 7 年(ケ) 第 110 号

ライオンズマンション春日部武里
3LDK 305



平面図



〈注〉この図面は、室内改修工事後の参考図であるため、現況と異なることがあります。
また、室内は建具・設備を含め分譲販売当時の図面から大幅に変わっています。