

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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 6月 2日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月15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 7月 6日 午前10時00分から 令和 8年 7月10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 6月 2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 春日部市豊町五丁目5番地6

建物の名称 春日部ガーデンハウス弐番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊町五丁目5番6の2の103

建物の名称 弐番館103号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.19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 春日部市豊町五丁目5番6

地 目 宅地

地 積 4165.89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 49万9161分の6530



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 24日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

---

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

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 春日部市豊町五丁目5番地6

建物の名称 春日部ガーデンハウス弐番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊町五丁目5番6の2の103

建物の名称 弐番館103号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.19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 春日部市豊町五丁目5番6

地 目 宅地

地 積 4165.89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 49万9161分の6530



令和7年(ケ)第83号  
令和7年 10月20日受理  
令和7年11月7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 春日部市豊町五丁目5番地6

建物の名称 春日部ガーデンハウス弐番館

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊町五丁目5番6の2の103

建物の名称 弐番館103号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.19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 春日部市豊町五丁目5番6

地 目 宅地

地 積 4165.89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 49万9161分の6530



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 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 type="checkbox"/> 債務者兼所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (賃借人A) 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 9,900 円 修繕積立金 14,280 円 バイク置き場 1,000 円	令和7年10月24日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年3月～令和7年10月分 計 173,900 円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金がある 令和7年3月～令和7年10月分 計 8,180 円
管理費等照会先	春日部ガーデンハウス管理組合 管理委託会社 住友不動産建物サービス株式会社	
その他の事項	1 本物件は経年相応であり大きな不具合はないと思われる。 2 賃借人Aによれば、リビングと和室との間のふすまが居住当初より存在しないとのことである。 3 リビングの壁クロスに原因不明の亀裂がある (写真⑦)。 4 賃借人Aによれば、目的物件を含むマンションにおける事件・事故の情報はないとのことである。	
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	1 目的物件を含むマンションは東側で春日部市所有の現況公衆用道路 (地番4-13) に接道しており、通行に支障はない。	
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

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■A <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 (物件) <input type="checkbox"/> 駐車場 (物件) ■居宅 (物件1) <input type="checkbox"/> 専用庭 (物件) <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■賃借人 A) の陳述 / ■提示文書 (賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	令和5年1月ころ	
最初の契約等	契約日	令和4年12月19日 <input type="checkbox"/> 不明
	期間	令和4年12月19日から ■令和6年12月18日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input type="checkbox"/> 不明	
現在の契約等	期間	令和6年12月19日から ■令和8年12月18日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input type="checkbox"/> 不明
	貸主	■債務者兼所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
契約等当事者	借主	■賃借人 A <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	賃料・支払時期等	毎月金 79,000 円 (管理費 3,000 円, 駐車料 1,000 円を含む) ( <input type="checkbox"/> 不明 ■毎月 27 日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 年分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金 75,000 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) <input type="checkbox"/> 不明	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■賃借人 A	<ol style="list-style-type: none"><li>1 目的物件は私と家族が居住しています。</li><li>2 目的物件に大きな不具合はないと思いますが、リビングと和室の間のふすまが入居時より存在しません。</li><li>3 目的物件付近で事件・事故については聞いたことはありません。</li></ol> <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

(4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、現況及び関係人の陳述、賃貸借契約書等から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

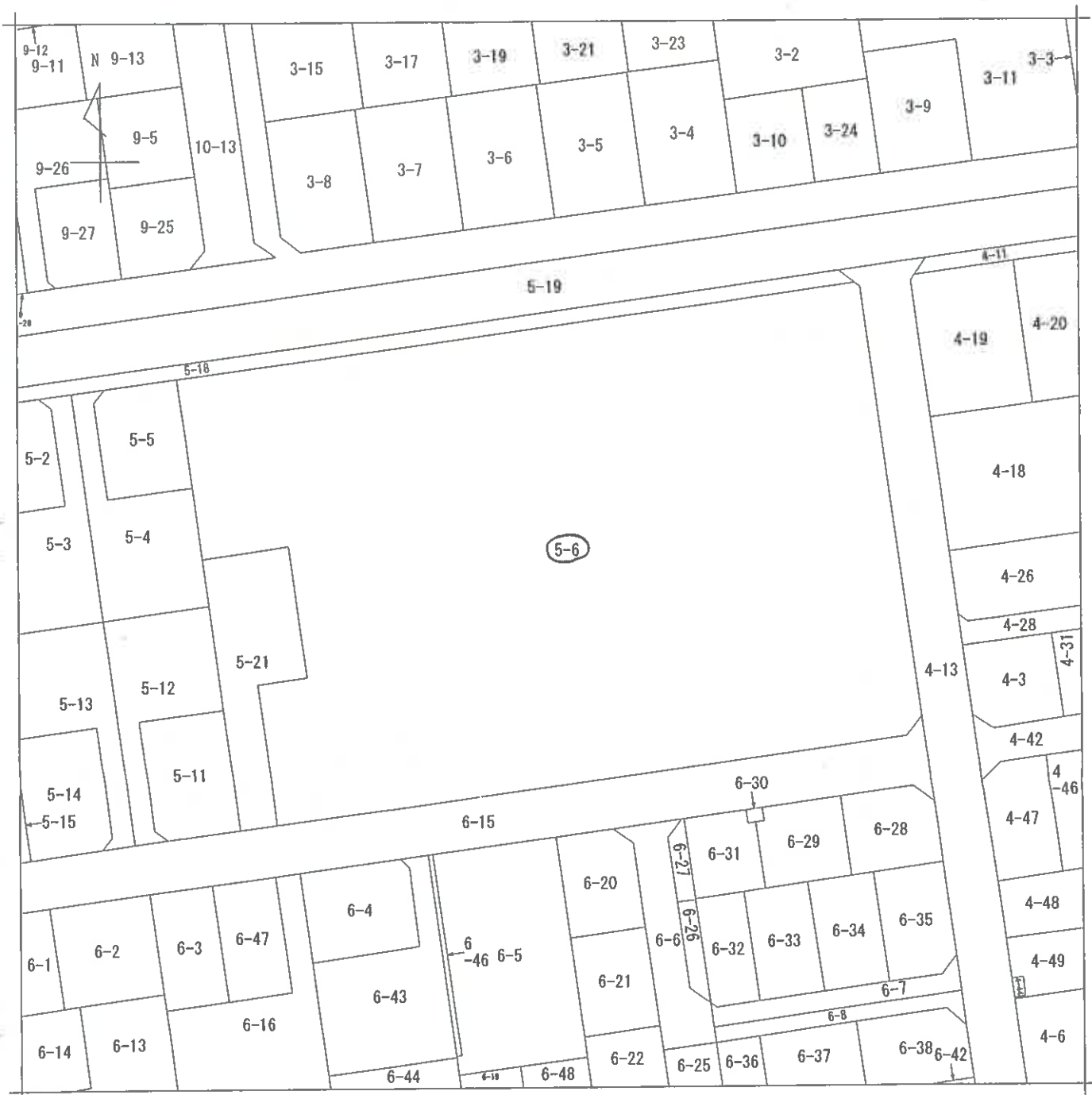
(5枚目)

(調査経過用)

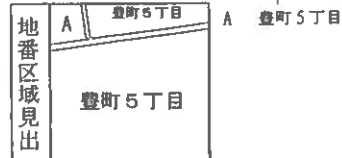
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月22日(水) 10:00-10:10	物件所在地	目的物件特定, 占有確認 外観写真撮影 マンション管理人より聴取 現況調査依頼文書差置き
令和7年10月22日(水) 14:25-14:35	執務室	賃借人Aの配偶者より電話にて聴取
令和7年10月23日(木) 12:10-12:20	車中	賃借人Aより電話にて聴取
令和7年10月23日(木) 14:20-14:25	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をFAX
令和7年10月26日(日) 17:20-17:45	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人同行) 賃借人Aより聴取
令和7年10月28日(火) 14:00-14:05	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書を取得
<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。</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, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月26日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(6枚目)



(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	所在	春日部市豊町五丁目			地番	5番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年12月1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7日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

( 7 枚目)



登記年月日：平成6年2月14日

1402424

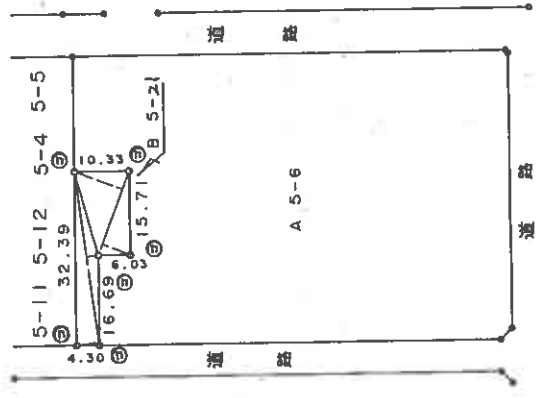
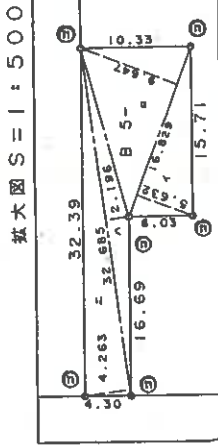
地積測量図

地番 5-6,-21  
土地の所在 春日部市豊町五丁目



地番	底辺	高さ	積
イ	16.829	5.632	94.760928
ロ	16.829	9.647	162.349363
ハ	32.685	2.196	71.776260
ニ	32.685	4.263	139.336155
	合計		468.242706
	面積		234.121353
	地積		234.12㎡

地番	公積
A 5-6	4400.020000
合計	234.121353
面積	4165.898647
地積	4165.89㎡



A3判をA4判に縮小



凡例	① 境界線の種類	② 境界線の距離	③ 境界線の積算	④ 境界線の積算	⑤ 境界線の積算
	① 有	② アラスチック板	③ 鉄板	④ 木	⑤ 水
	② コンクリート	③ 金属板			
	③ 金属板				

TEL (413) 2011

作製者 [Redacted]

(平成6年1月28日作製)

縮尺 1/1000

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。

(さいたま地方事務所春日部出張所管理)

令和7年8月7日

東京法務局春日部出張所

登記簿

(8枚目)

図録番号：4-3

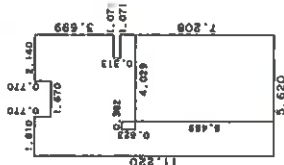
登記年月日：平成6年3月15日

各階平面図

2485425

建物図面

家屋番号 豊明5丁目 5番6の2の103  
 建物の所在 春日部市豊明5丁目5番地6

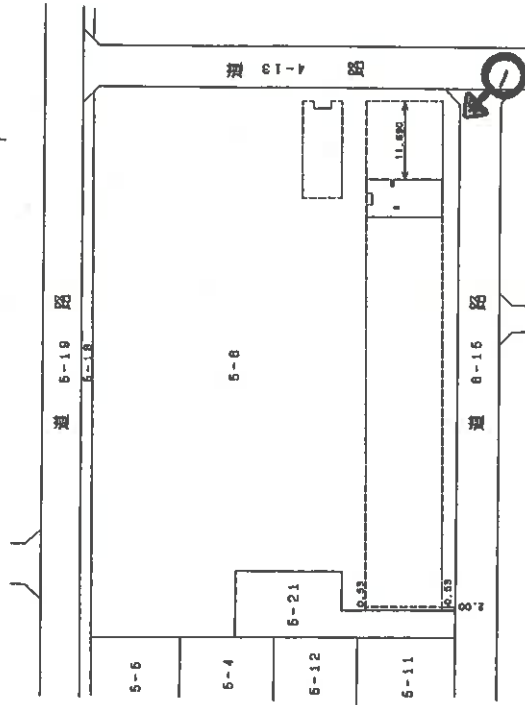
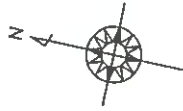


求積表

11.220 X 1.810	=	20.308200
0.450 X 1.670	=	17.451500
11.220 X 1.069	=	11.994180
3.699 X 1.071	=	3.961629
7.208 X 1.071	=	7.719768
- 0.623 X 0.382	=	0.237985
合計		61.197291
床面積		61.19 m <sup>2</sup>

A3判をA4判に縮小

(写真撮影位置 ♂)



建物の存する部分1階

製作者

2月25日作製

縮尺 1/250

申請人

1/800

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。

(さいたま地方自治体発給) 即日発行所管轄)

令和7年8月7日

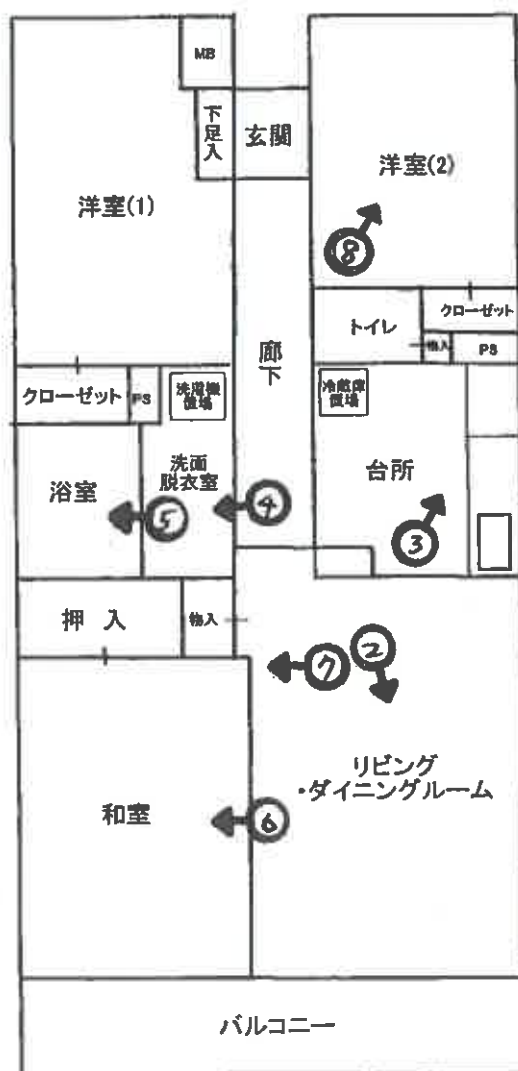
東京法務局台東出張所

登記官

(9 枚目)

請求番号：4-3

# 7(ケ)83 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。



目的物件を含む  
一棟の建物

①



②



③

( 11 枚目)



④

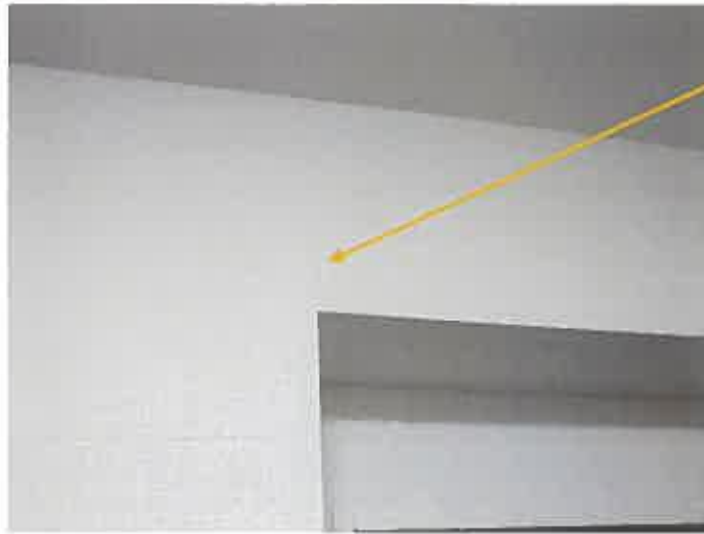


⑤



⑥

( 12 枚目)



壁クロスの亀裂

⑦



⑧

副本

令和7年 (ケ) 第83号

令和7年10月26日 現地調査

令和8年2月3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 春日部市豊町五丁目5番地6

建物の名称 春日部ガーデンハウス貳番館

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊町五丁目5番6の2の103

建物の名称 貳番館103号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.19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 春日部市豊町五丁目5番6

地 目 宅地

地 積 4165.89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 49万9161分の6530

## 第1 評価額

評 価 額	
物件1	金8,970,000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 南西 方約 2.0 km  (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	中小規模の一般住宅のほか、アパート等も見られる住宅地域である。接近条件としては立野小学校まで約520m、大增中学校まで約970m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	第一種中高層住居専用地域
	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
面地条件等 (規模、形状等)	地積 形状 地勢 日照	4,165.89㎡ やや不整形 平坦 普通
接面道路	北側幅員約7.3m舗装市道、東側幅員約6m舗装市道及び南側幅員約6m舗装市道に接面する(いずれも建築基準法上の道路)。※幅員はいずれも巻尺による簡易計測である。	
土地の利用状況等	春日部ガーデンハウス壺番館及び式番館の敷地。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり 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荒川及び利根川の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	春日部ガーデンハウス貳番館	
建物の用途	共同住宅（総戸数 39戸で、2棟合計の総戸数は78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)	平成6年3月4日 新築
	経過年数	約 32 年
	経済的残存耐用年数	約 13 年
構 造	鉄筋コンクリート造3階建	
仕 様	屋 根	ルーフィング葺仕上
	外 壁	タイル貼、その他
設 備 等	エレベーター	なし
	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 管理費等紹介先	春日部ガーデンハウス管理組合 住友不動産建物サービス株式会社
管理の状況	普通	
特 記 事 項	なし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階(中間部屋)。ほぼ南向き	
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 タタミ敷、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	リビングの壁クロスに亀裂あり。Aより、リビングと和室の間のふすまは、居住当初より存在しないとの陳述あり。全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪み、老朽化あり。	
管理費等	管 理 費 修繕積立金 バイク置場 合 計 滞 納 額	9,900 円/月 14,280 円/月 1,000 円/月 25,180 円/月 有り 令和7年10月24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	要返還敷金 75,000円あり。	

## 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	280,000	61.19	0.27	4,630,000

※ 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)

$$\left\{ \frac{13}{13 + 32} \right\} \times (1 - 0.05) = 0.27$$

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
117,000	1.42	4,165.89	1.0	6530 / 499161	9,050,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査基準地 春日部(県) - 9

	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
公示価格等	100.0	100	100	
112,000 円/㎡	×	×	×	= 117,000 円/㎡
	100	101	95	

- ◇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 : 方位 +1%
- ◇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 : 形状・接面状況・水路占有の状況等を考慮
- 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
4,630,000	+ 9,050,000	1.0	1.0	13,680,000

- 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、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ため、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) $エ \times オ = カ$	
1,185,938  (21.3%)	534,140	9.2	5,631,693	0.7786	4,384,837  (78.7%)	5,570,000  (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  

$$1 \div (1 + 8.7\%)^3 = 0.7786$$

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	13,680,000	1.0	13,680,000
(2)収益価格	-		5,570,000
(3)調整後の価格	13,600,000		

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×オ
13,600,000	1.0	0.7	0.95	75,000	8,970,000

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) : 要返還敷金を考慮

## 第6 参考価格資料

基準地番号 : 春日部(県)ー 9  
所在 : 春日部市豊町5丁目15番4  
価格 : 112,000円/㎡  
位置 : 東武伊勢崎線「春日部駅」 約2.0km  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地積 : 109 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 北西側幅員6m市道に接面  
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然済の住宅地域

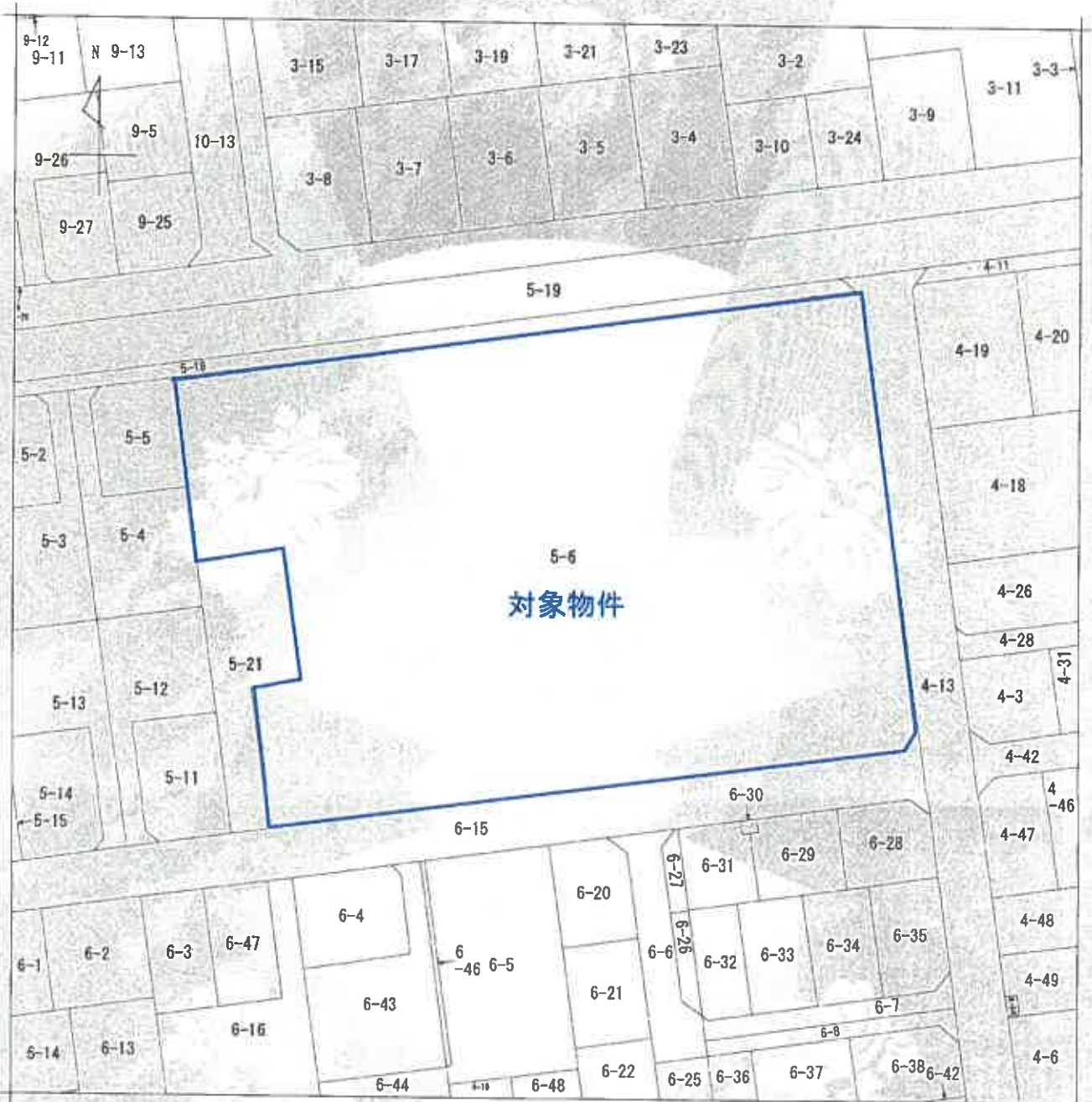
## 第7 附属資料の表示

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



500m



(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	春日部市豊町五丁目			地番	5番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年12月1日			備付年月日(原図)	補事項			

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画面である。

(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)

令和7年8月7日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

-13-

※12頁はありません。

登記年月日：平成6年2月14日

1402424

地積測量図

地番 5-6, 21

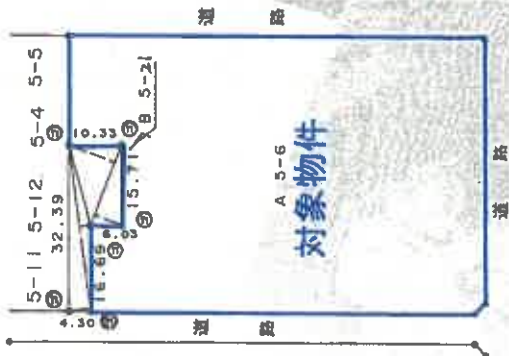
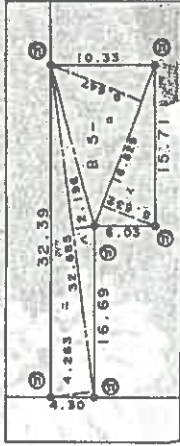
土地の所在 春日部市豊町五丁目



地番	底辺	高さ	積
1	16.829	5.632	94.780928
2	16.829	9.647	162.349363
ハ	32.658	2.196	71.776260
ニ	32.658	4.263	139.336155
		合計	468.242706
		面積	234.121353
		地積	234.12㎡

地番	公積	面積	地積
A-5-6	0.0000	4400.020000	234.121353
		合計	4165.898647
		面積	4165.89㎡

第六図 S=1:500



A3版をA4版に縮小したものです。



凡例	①	②	③	④	⑤
境界線の種類	なし	N	コンクリート	金網	不明
境界線の積算	なし	あり	あり	あり	なし
境界線の積算	なし	あり	あり	あり	なし
境界線の積算	なし	あり	あり	あり	なし
境界線の積算	なし	あり	あり	あり	なし

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/1000

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  
 (さいたま地方法務局春日抽出室所管轄)  
 令和7年8月7日 東京法務局台東出張所

登記官

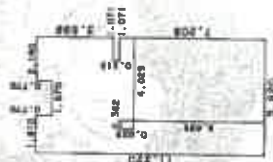
登記年月日：平成6年3月15日

2485425

各階平面図

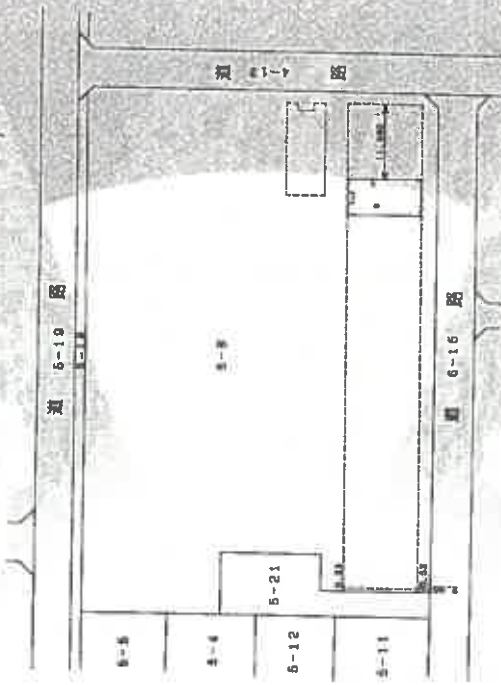
建築物図面

家屋番号	豊田五丁目 5番6の2の103
建築物の所在	豊田五丁目5番地6



求積表

11.220 X 1.610	=	20.308200
10.450 X 1.670	=	17.451500
11.220 X 1.069	=	11.994180
3.699 X 1.071	=	3.961629
7.208 X 1.071	=	7.719768
- 0.623 X 0.382	=	0.237986
合計		61.197291
床面積		61.19 m <sup>2</sup>



建築物の存する部分1階

A3版をA4版に縮小したものです。

製作者

2月2日(作製)

縮尺 1/250

申請人

1/800

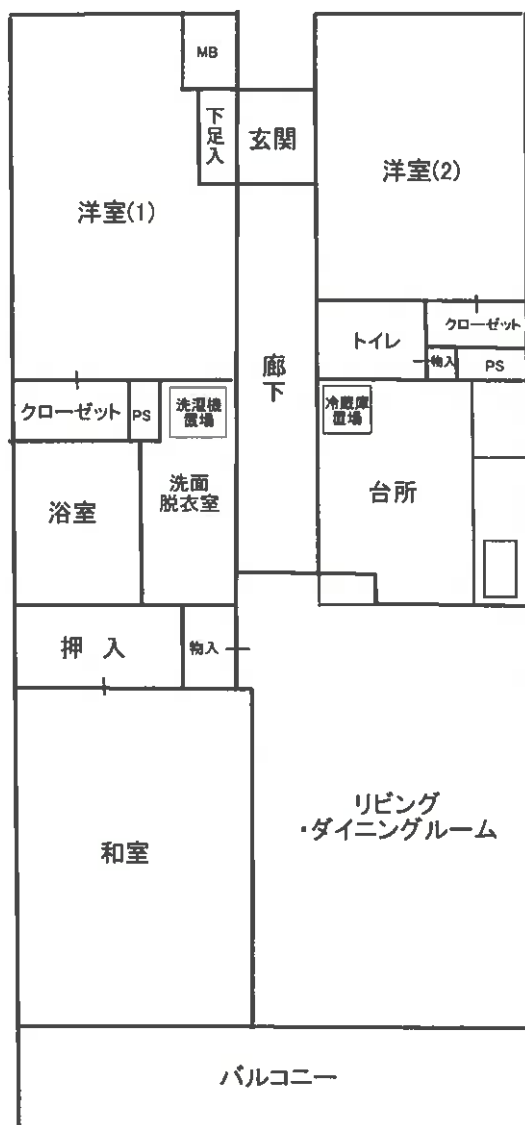
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (さいたま地方建設局春日部出張所管轄)

令和7年8月7日

東京都建設局台量出表片

登記官

# 7(ケ)83 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。