

## 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 7年 3月25日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 八 塚 智 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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5月14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 4月28日 午前10時00分から 令和 7年 5月 2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 3月25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。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	3,750,000 3,000,000		750,000	62,058	8,863
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市小湊字前田130番地1、126番地1、127番地1、128番地1、129番地1

建物の名称 ベルドゥムール春日部東

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小湊130番1の418

建物の名称 418

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 64.34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 春日部市小湊字前田130番1

地 目 宅地

地 積 819.53平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 春日部市小湊字前田126番1

地 目 宅地

地 積 870.24平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 春日部市小湊字前田127番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 961.25平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 春日部市小湊字前田128番1

地 目 宅地

地 積 961.25平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 春日部市小湊字前田129番1

地 目 宅地

地 積 961.25平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 84万8318分の6840



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 八 塚 智 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D(亡C相続財産)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】

・本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地(地番130番1、地積819.53平方メートル・地番126番1、870.24平方メートル・地番127番1、961.25平方メートル・地番128番1、961.25平方メートル・地番129番1、961.25平方メートル 所有者B)につき借地権(賃借権)が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記借地権(賃借権)は他の区分所有者と準共有である。

・地代の滞納あり。

・管理費等の滞納あり。

・本件差押時の所有者A(現況調査報告書における所有者)は、相続放棄の申述が受理されている。

・現況調査報告書提出後に、本件差押時の所有者Aについての相続放棄申述受理証明書が提出された。

### 《 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 春日部市小湊字前田130番地1、126番地1、127番地1、128番地1、129番地1

建物の名称 ベルドゥムール春日部東

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小湊130番1の418

建物の名称 418

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 64.34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 春日部市小湊字前田130番1

地 目 宅地

地 積 819.53平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 春日部市小湊字前田126番1

地 目 宅地

地 積 870.24平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 春日部市小湊字前田127番1

地 目 宅地





物 件 目 録

地 積 961.25平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 春日部市小湊字前田128番1

地 目 宅地

地 積 961.25平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 春日部市小湊字前田129番1

地 目 宅地

地 積 961.25平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 84万8318分の6840



令和 6年(ケ)第 38 号  
令和 6年 7月10日受理  
令和 6年 9月27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 伊 澤 浩

(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 春日部市小湊字前田130番地1、126番地1、127番地1、128番地1、129番地1

建物の名称 ベルドゥムール春日部東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小湊130番1の418

建物の名称 418

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 64.34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 春日部市小湊字前田130番1

地 目 宅地

地 積 819.53平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 春日部市小湊字前田126番1

地 目 宅地

地 積 870.24平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 春日部市小湊字前田127番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 961.25平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 春日部市小湊字前田128番1

地 目 宅地

地 積 961.25平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 春日部市小湊字前田129番1

地 目 宅地

地 積 961.25平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 84万8318分の6840



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 <input type="checkbox"/> ある { 種類: 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空き家(動産の遺留あり)の状態でも所有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり 管理費 12,300円 修繕積立金 9,590円 借地料 9,650円 駐車場使用料 7,000円 駐輪場使用料 600円 管理協力金 500円	令和6年8月1日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年3月分～R6年8月分 計650,520円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 68,855円
管理会社等	毎日興業(株) 電話 <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 管理協力金は理事会役員にならない場合に負担する	
敷地権	符号1、2、3、4、5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/>	
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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input type="checkbox"/> 所有権(符号 ) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権(符号1～5) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地権の割合 84万8318分の6840	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■現地管理人	<p>1 本件専有部分のあるマンションは、一昨年に2回目の大規模修繕工事がありました。</p> <p>3 本件専有部分のあるマンションは、規約に沿ってペット（大型犬を除く）の飼育は可能です。敷地内駐車場は現在空きがありません。</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



## 執行官の意見

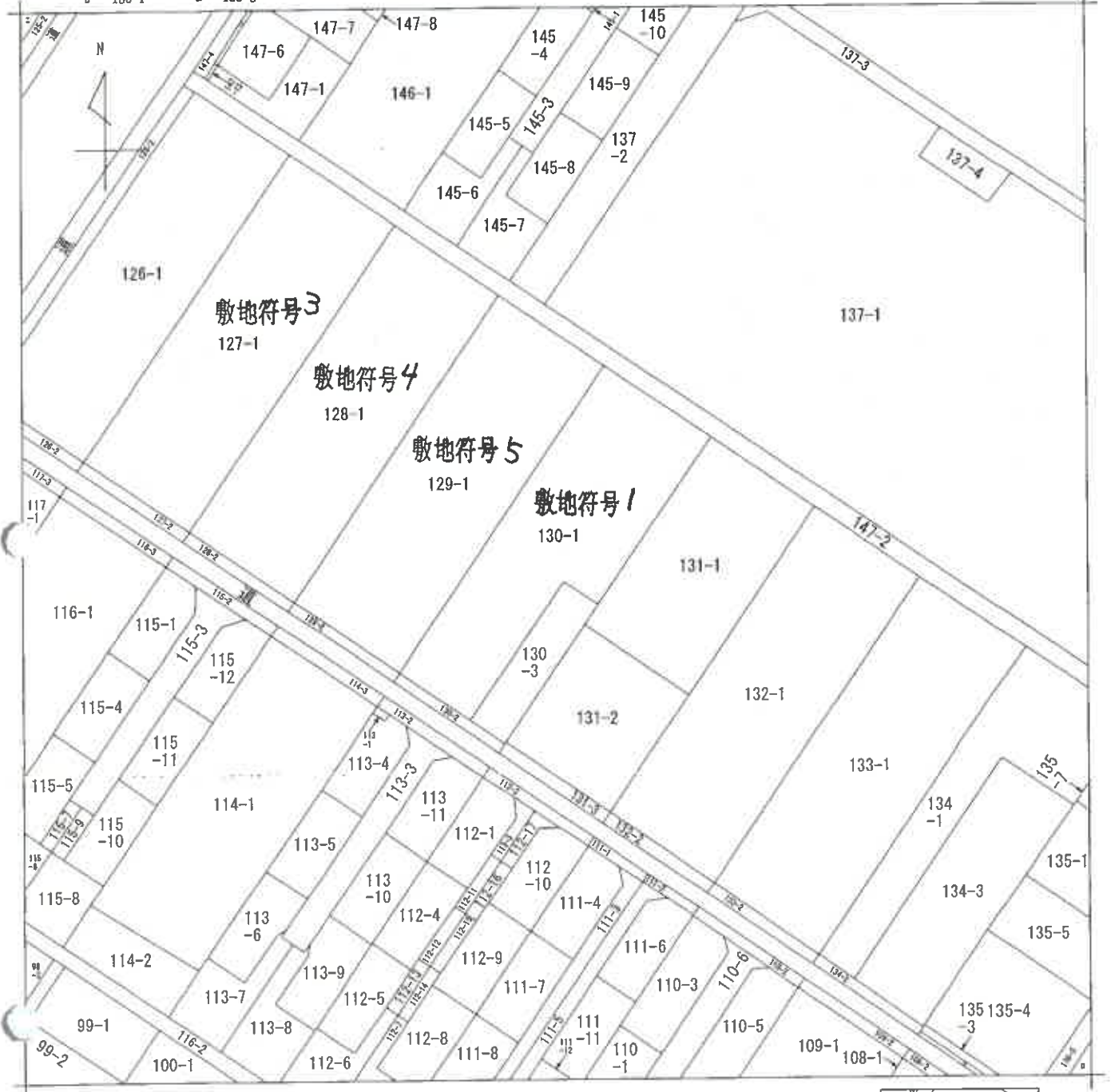
- 1 本件専有部分のドアノブには埃が付着し、ライフラインの供給は停止していた。室内には所有者A宛の令和5年の年賀状等の郵便物が存在した。このような状況から、本件物件の占有状況を3枚目記載のとおり認めた。
- なお、所有者に対し、占有等に関する照会書を送付したが、本報告書作成までに回答はない。
- 2 (1)本件物件の状況は、建物図面、建物見取図及び添付写真のとおりである。  
(2)室内の壁面クロスの継ぎ目にはがれが見られた。
- 3 管理会社における調査によれば、本件物件に関し管理費等の滞納がある。今後の所有者の対応により増減する。
- なお、滞納額に対し、年利14%の遅延損害金が付される。
- 4 本件物件のあるマンションには、家屋公課証明書及び登記事項証明書によれば、ポンプ室（未登記）、ゴミ置場、管理室及び集会所の規約共用部分があり、専有部分所有者は、各部分の課税割合に応じた固定資産税等の負担がある。
- 5 敷地符号1の土地に接面する130番2の土地、敷地符号2の土地に接面する126番2の土地、敷地符号3の土地に接面する127番2の土地、敷地符号4の土地に接面する128番2の土地及び敷地符号5の土地に接面する129番2の各土地は、いずれも春日部市所有の公衆用道路である。
- 6 本件敷地権の権利(「定期借地権一部譲渡に関する契約書(承諾書)」)の概要は以下のとおり
- |              |   |
|--------------|---|
| (1) 賃貸人      | B   |
| 賃借権譲渡人       | 株式会社クミカ(債権者。旧商号:リベレステ株式会社(登記上の商号(旧々商号)):株式会社河合工務店)  |
| (2) 賃借権譲受人   | 亡C(被相続人)  |
| (3) 借地権の種類   | 借地借家法第22条による一般定期借地権(更新請求、期間延長請求及び期間満了後の建物買取請求権なし)   |
| (4) 借地権の目的   | 本件区分所有建物の所有   |
| (5) 賃貸借の期間   | 本件区分所有建物引渡日から平成67年1月13日まで   |
| (6) 権利金・敷金   | 無し  |
| (7) 賃料       | 月額9,650円  |
| (8) 賃料支払方法   | 毎月末日までに翌月分を賃貸人指定の方法で支払う   |
| (9) 期間満了時    | 賃貸人への本件区分所有建物無償譲渡、土地明渡し及び立退料等不請求  |
| (10) 借地権の譲渡等 | 本件区分所有建物の第三者への譲渡に伴う本件借地権の準共有の譲渡は賃貸人の承諾を要する。その場合、譲渡承諾料として当該建物譲渡価格1%を賃貸人に支払う。但し、本件区分所有建物譲渡人が本借地権を取得した日から1年以内に譲渡する場合は無償。 |

(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
6年7月12日(金) 14:40-15:05	さいたま地方法務局春 日部出張所	公図、規約共用部分登記事項証明書、周辺土地登記事 項要約書取得
6年8月1日(木) 11:20-11:35	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 管理人から事情聴取
6年8月1日(木) : - :	当庁	管理会社に対しファクスで管理費等に関する照会書送 信
6年8月2日(金) : - :	当庁	所有者に対し占有等に関する照会書送付
6年8月28日(水) 16:35-17:05	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 評価人同行
6年9月4日(水) : - :	当庁	債権者に対し土地(敷地)利用に関する契約書送付依 頼書送付
年 月 日 ( ) : - :		
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 8月 28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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

I 135-2    A 147-14  
D 136-1    B 125-3



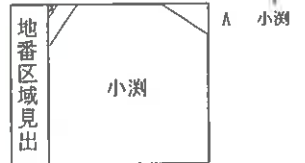
敷地符号3  
127-1

敷地符号4  
128-1

敷地符号5  
129-1

敷地符号1  
130-1

(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	春日部市小淵字前田		地番	130番1		
出力縮	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5月1日

さいたま地方法務局春日部出張所

地図整理番号：M14211

登記官

(1/1)

(7枚目)

# A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

# 公 図 写

イ 112-3    ハ 147-14    ホ 147-3    ト 120-1    ニ 93-3+121-2+120-2    ノ 95-3  
 オ 151-1    ヘ 147-17    ヘ 148-3    テ 120-3



(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	春日部市小淵字前田		地番	126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。

令和6年7月12日  
 さいたま地方法務局春日部出張所  
 登記官

請求番号：23-1  
 (1/1)

( 8 枚目)

公用

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成8年2月9日

1282607

178.2.9

地積測量図

地番  
130-3

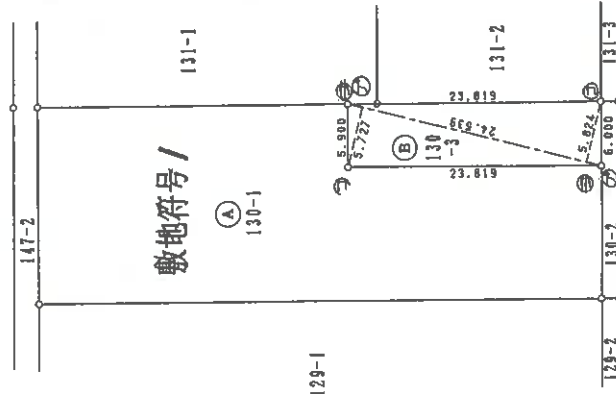
土地の所在  
春日部市大字小淵字前田  
春日部市



三斜求積表

地番	④	130-3	高さ	長さ	面積	積
NO.	24.539	5.824	142.915136			
	24.539	5.777	140.536853			
			283.449989			
			141.7249945			
			141.72	m		
			42.87			
敷地面積	④	130-1	長さ	141.7249945		
公算	961.257718	築地	面積	819.5327235		
			面積	619.53	m <sup>2</sup>	

敷地符号



凡例	⑤	石杭	⑦	境界線の種類	⑧	配号	境界線の種類
	⑥ <td>コンクリート杭 <td>④ <td>プラスチック杭 <td></td> <td></td> <td></td> </td></td></td>	コンクリート杭 <td>④ <td>プラスチック杭 <td></td> <td></td> <td></td> </td></td>	④ <td>プラスチック杭 <td></td> <td></td> <td></td> </td>	プラスチック杭 <td></td> <td></td> <td></td>			
	⑤ <td>金属杭 <td>④ <td>金 <td></td> <td></td> <td></td> </td></td></td>	金属杭 <td>④ <td>金 <td></td> <td></td> <td></td> </td></td>	④ <td>金 <td></td> <td></td> <td></td> </td>	金 <td></td> <td></td> <td></td>			
	⑤ <td>金属杭 <td>④ <td>期 <td></td> <td></td> <td></td> </td></td></td>	金属杭 <td>④ <td>期 <td></td> <td></td> <td></td> </td></td>	④ <td>期 <td></td> <td></td> <td></td> </td>	期 <td></td> <td></td> <td></td>			

製作者  
土地家屋調査士  
[Redacted Name]

平成8年1月24日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

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5月15日 さいたま市地方法務局春日部出張所

登記官

(9 枚目)

登記年月日：昭和60年8月8日

1282602

前 126 番 2

地 番 126 番 2

土地の所在 春日部市 大字 小湍字 前田 春日部市

560.8.8

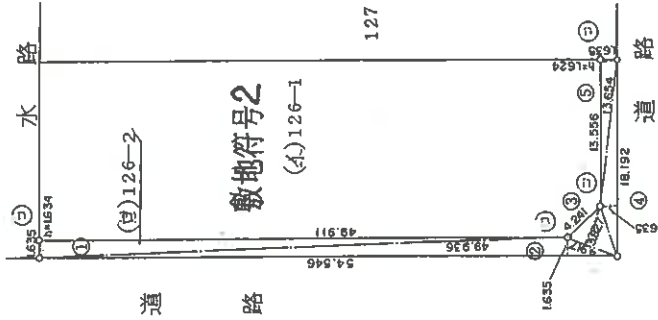
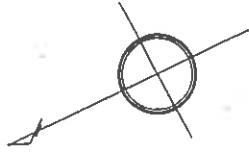
地積測量図

※ サンキ キョウセキニシヨウ ※

手前	NO	サイヤク	分付	バ イキ	円キ
(甲)126	1	49.936	1.634	81.595424	
-2	2	54.546	1.635	89.182710	
	3	4.917	3.827	18.817359	
	4	18.192	1.635	29.748920	
	5	13.654	1.624	22.174096	
			ケイ	241.513509	120
			1/2	120.7567545	870

敷地符号2 (A) 126-1 870 m<sup>2</sup>

991 - 120.7567545 = 870.2432455 m<sup>2</sup> 870 m<sup>2</sup>



記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
凡例	石杭	②	プラスチック杭		
	コンクリート杭	③	金属杭		
	金属釘	④	列印		

春日部市役所総務部管財課

登記係

製作者

被代位者

春日部市長

1/400-500

(昭和60年8月1日作製)

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5月15日

さいたま方法務局春日部出張所

登記官

(10枚目)

地図整理番号：M14260



登記年月日：昭和60年8月8日

1282603

560.8.8

地積測量

例/27

127番2

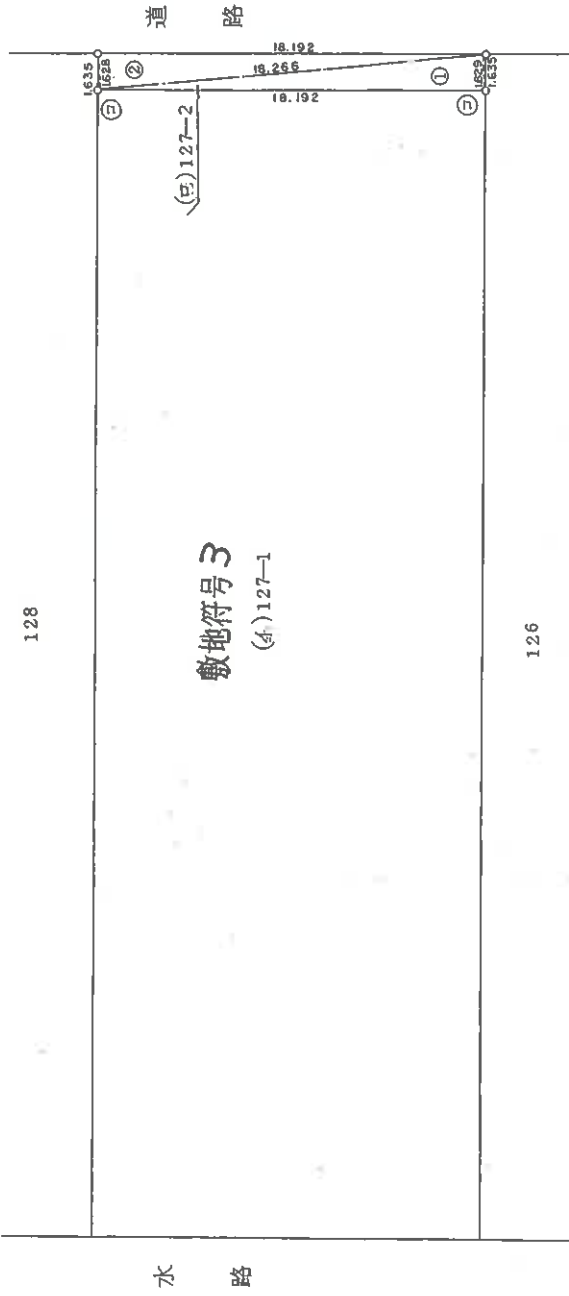
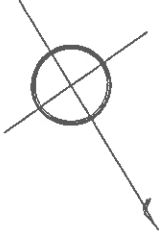
春日部市大字小淵字前田

\*\* サンパ キコウセヒヨウ \*\*

アバシ	NO	ライン	カタ	パイセ	キセキ
(ア)127	1	18.266	1.629	29.755314	
	2	18.266	1.628	29.737048	
			ケイ	59.492362	29
			1/2	29.746181	29.74

敷地符号3  
(A) 127-1

991 - 29.746181 = 961.253819 m<sup>2</sup> 96.1 m<sup>2</sup>



凡例	記号	境界線の種類	正号	境界線の種別	記号	境界線の種類
①	石	コンクリート	①	アラスチック		
②	金	鉄	②	金	鉄	
③	金	鉄	③	刻	印	

作製者 春日部市役所総務部管財課  
 登記係 [Redacted]  
 (昭和60年8月1日作製)

属託者 [Redacted]  
 被代位者 [Redacted]  
 代位者 春日部市長

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。  
 令和6年5月15日 さいたま市地方法務局長 春日部出張所

登記官

( // 枚田 )

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和60年8月8日

前128  
地積測量  
56.8.8

地番	128 番 2
土地の所在	春日部市大字小淵字前田 春日部市

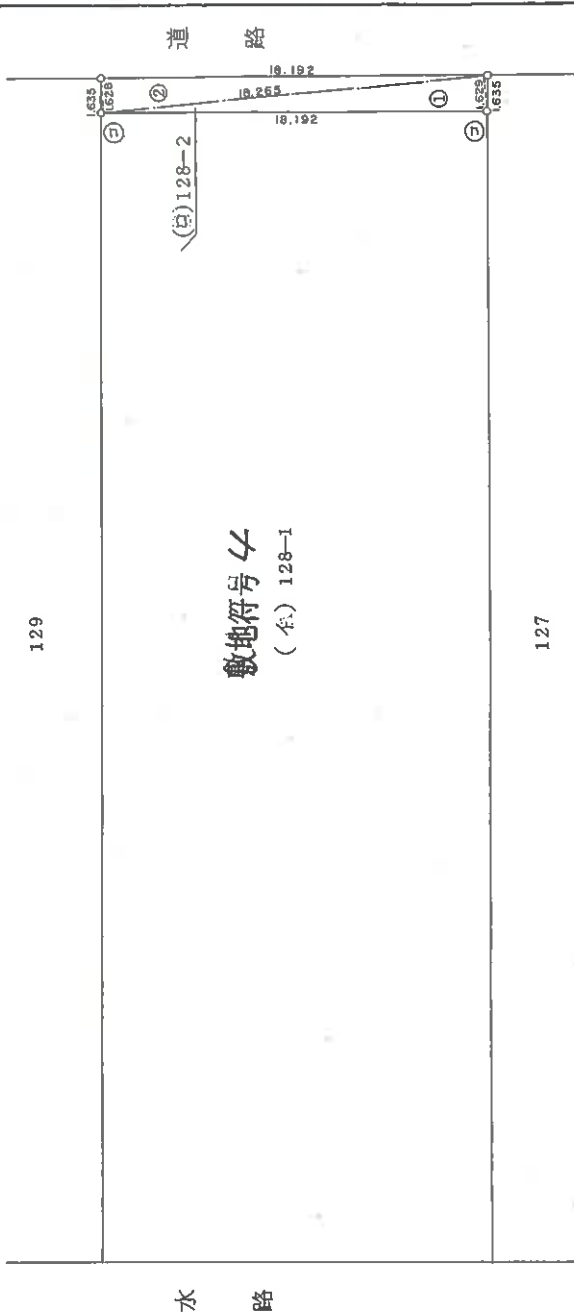
1282604

\*\* カンパネ キコウキヒヨウ \*\*

番号	NO	年代	分	坪	坪	坪
(口) 128	1	18.265	1.629	29.753685		
	2	18.265	1.628	29.735420		
			キ	59.489105		29
			1/2	29.7445525		99.74

敷地符号々々  
(イ) 128-1

991 - 29.7445525 = 961.2554475 m<sup>2</sup> 961 m<sup>2</sup>



凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	①	アラスチック杭	②	
②	コンクリート杭	③	金属杭	④	
③	金属杭	⑤	列	⑥	印

春日部市役所総務部管財課  
登記係  
(昭和60年8月1日作製)

委託者  
春日部市長

1/250

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5月15日 さいたま地方務局春日部出張所

登記官

(1/2枚面)

登記年月日：昭和60年8月8日

1282605

地積測量  
560.8.8

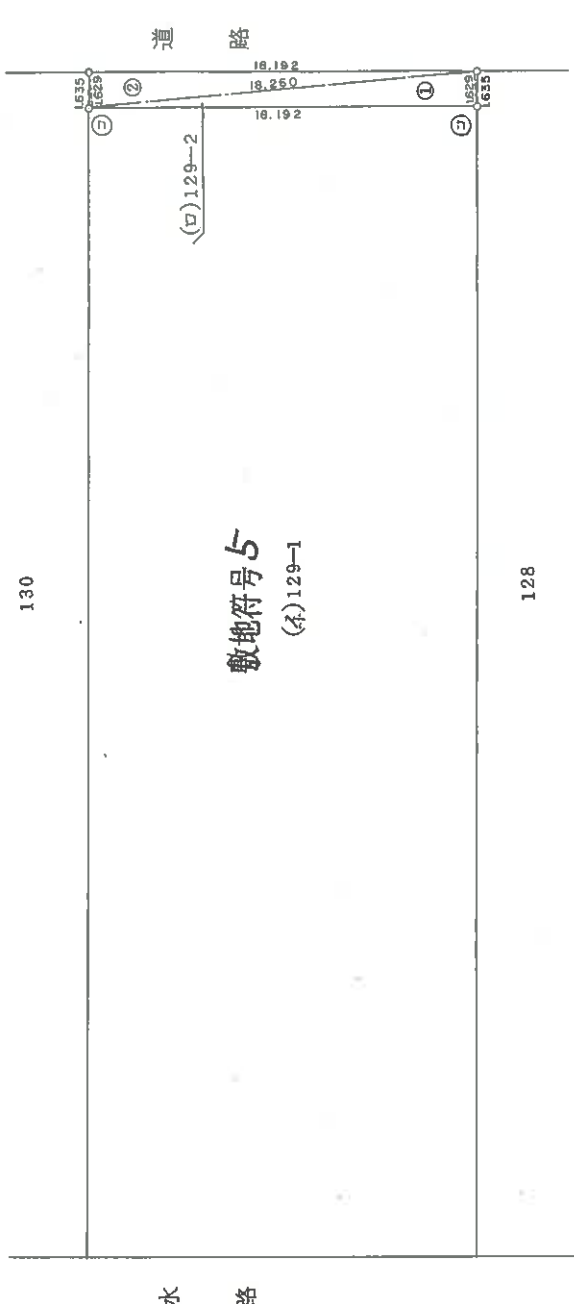
地番 129番  
土地の所在 春日部市大字小淵字前田  
春日部市

\*\* カシメ 立上げ地中に \*\*

アノン	NO	ライン	分母	ハイゼキ	手掛
(四)129	1	18.260	1.629	29.745540	
	2	18.260	1.629	29.745540	
		ケイ	1/2	59.491080	29
				29.745540	29.745540 m <sup>2</sup>

敷地符号5  
(イ)129-1

991 - 29.745540 = 961.254460 m<sup>2</sup>      961 m<sup>2</sup>



凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	①	境界線の種別	記号	境界線の種別
②	コンクリート杭	②	境界線の種別	記号	境界線の種別
③	金属杭	③	境界線の種別	記号	境界線の種別
④	金属板	④	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑤	金属板	⑤	境界線の種別	記号	境界線の種別

春日部市役所総務部管財課  
登記係

昭和60年8月1日作製

嘱托者  
被代位者  
春日部市長  
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。  
令和6年5月15日  
ちいたま地方建設局春日部出張所

(1/2枚目)

地図整理番号：M14263

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

写真撮影位置方向を示す

登記年月日：平成8年3月5日

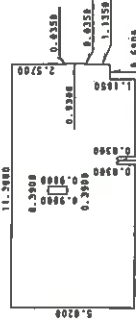
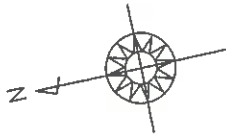
各階平面図 2303267

建物各階平面図

家屋番号 大字小淵 1-30番1の418

建物の所在 春日部市 大字小淵 大字小淵字前田 130番地1・126番地1・127番地1・128番地1・129番地1

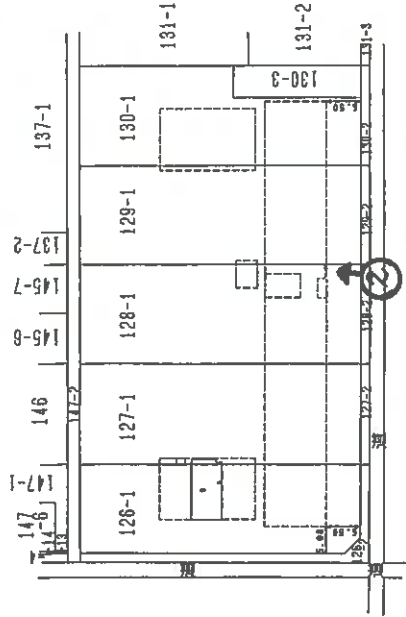
春日部市



求積表

5.8200 X 6.7300	=	39.16860000
4.9900 X 0.3400	=	1.69660000
5.8200 X 3.5400	=	20.60280000
4.6350 X 0.6900	=	3.19815000
0.9300 X 0.0350	=	0.03255000
0.9000 X 0.3900	=	-0.35100000
合 計		64.34770000
床面積		64.34 m <sup>2</sup>

建物の存する部分4階



(1階エントランスホール)

建物番号 418

製作者

土地調査士  
家屋

申請人

代表取締役

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

平成8年2月20日作製

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
令和6年5月1日 さいたま市地方法務局春日部出張所

登記官

澤島治業

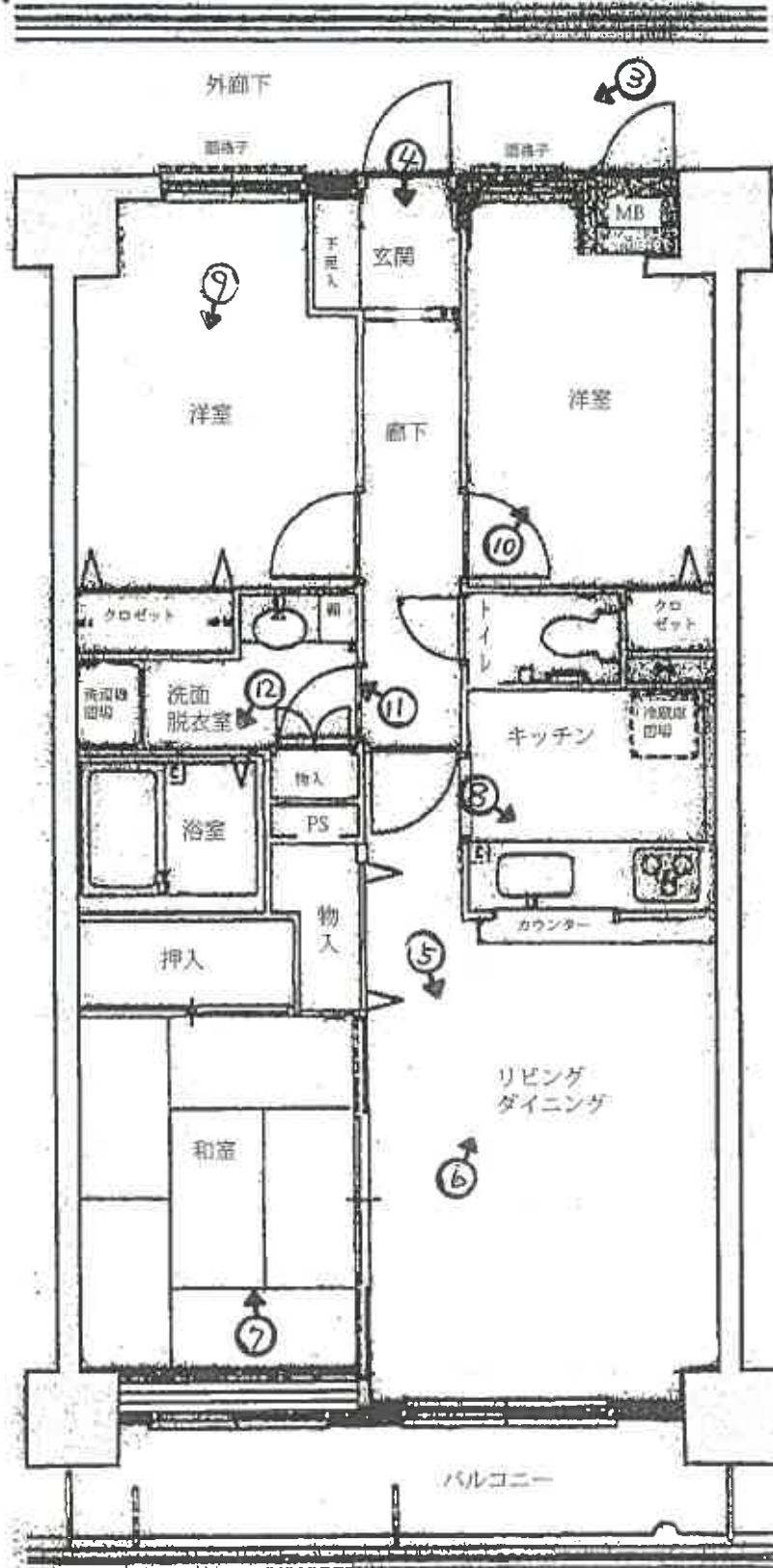
(1/4枚用)

地図整理番号：M14212



# 建物見取図

←○写真撮影位置方向を示す



※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



①



②



③





④  
物件内部の  
状況（以下  
同）



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 6年(ケ)第 38号  
令和 6年 8月 28日 現地調査  
令和 6年 10月 2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 春日部市小湊字前田130番地1、126番地1、127番地1、128番地1、129番地1

建物の名称 ベルドゥムール春日部東

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小湊130番1の418

建物の名称 418

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 64.34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 春日部市小湊字前田130番1

地 目 宅地

地 積 819.53平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 春日部市小湊字前田126番1

地 目 宅地

地 積 870.24平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 春日部市小湊字前田127番1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 961.25平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 春日部市小湊字前田128番1

地 目 宅地

地 積 961.25平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 春日部市小湊字前田129番1

地 目 宅地

地 積 961.25平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 84万8318分の6840

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 3,750,000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 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		
土地の 符 号 1～5	一体面地で借地権の種類は一般定期借地権		

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1～5）

位置・交通	目的物件は、東武伊勢崎線「春日部」駅の北方約1.4km※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。	
付近の状況	近隣は、一般住宅やマンション等が混在し駐車場も介在する住宅地域。  接近条件として、幸松小学校まで約770m、東中学校まで約1.4km。	
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居住誘導区域
画地条件	地積  形状 その他	4,573.52㎡(土地の符号1～5の合計地積) 土地の符号1～5の各地積について、法務局備付の地積測量図は、セットバックや公園用地等を分筆した残地測量図である。また、取得可能な本件マンションパンフレットに記載された数値及び建築計画概要書に記載された数値(いずれも4,582.31㎡)と概ね一致(開差は約0.2%)する。  ほぼ長方形 東方へやや傾斜 地盤はやや軟弱と推定される。  春日部市浸水実績マップによれば、本件マンション東方の循環バス通りでは平成16～令和5年において、台風・豪雨等による道路冠水の履歴があるが、本件マンション敷地の両側道路では過去に道路冠水や浸水の履歴は無いとの事(管理人の陳述)。 なお、本件マンション敷地は江戸川・利根川・荒川・中川等の浸水想定区域であるが、液状化危険度は低い地域である。 (浸水深数値等は市のHP参照)
接面道路の状況	西側現況概測幅員約6m舗装市道(No.7-60)に接面。 南側現況概測幅員約6m舗装市道(No.7-52 認定幅員は5.8m)に接面。  接面道路は、両側とも建築基準法42条1項1号道路であり、且つ平成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、土地の符号1～5の接面部分は既に3m後退済であり、当該条例に基づく道路後退は無いとの回答を得た。よって、建物再築等に当たってのセットバックは不要と思われる(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)。  接面道路より、西側は0～約0.3m高く、南側は0～約0.5m高い。	

土地の利用状況等	土地の符号1～5は一体画地で本件マンションほか共用施設の敷地、駐車場等西・南側で隣接する各土地の概要については、執行官による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	<p>1. 土壌汚染について</p> <p>地歴調査(閲覧可能な過去の住宅地図)によると、本件マンション敷地の北東側に昭和40～50年代当時事業所(富士製鋼株)の表記が所在していた模様である。本件マンションは当該事業所跡地に近接して建設されたものであるが、汚染リスクは不明。</p> <p>2. 土地賃貸借の契約の概要</p> <p>① 土地の概要</p> <p>i 土地の表示(定期借地権の目的たる土地の表示)</p> <p>所在・地番：春日部市小湊字前田130番1(土地の符号1)、  " 126番1(土地の符号2)、  " 127番1(土地の符号3)、  " 128番1(土地の符号4)、  " 129番1(土地の符号5)</p> <p>合計・面積：4,573.52㎡(登記上)  地目：宅地(現況及び登記上)  賃貸人：B(土地所有者)</p> <p>ii 準共有持分の表示</p> <p>借地権の種類：借地借家法第22条の規定による一般定期借地権  準共有持分割合：84万8318分の6840(専有部分の床面積(壁芯)の割合)</p> <p>② 敷地権の権利・契約等の概要について</p> <p>執行官の現況調査報告書記載のとおり。</p>

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ベルドゥムール春日部東
建物の用途	共同住宅 (総戸数 124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 8 年 2 月 16 日 新築 経 過 年 数 : 約 28.5 年 経済的残存耐用年数 : 約 30 年 ※大規模修繕工事(R4施工)を考慮 ※一般定期借地権の残存期間が約30年
構 造	鉄筋コンクリート造7階建、搭屋(※登記面積不算入)あり
仕 様	屋 根 : 陸屋根 : アスファルト露出防水外断熱工法 外 壁 : アクリル系吹付タイル仕上、一部45二丁掛タイル貼 その他 : 防水モルタル金ゴテ押え(外部階段の床) アスベストの存否は不明
設 備 等	エレベーター2基、管理事務室(課税表記は管理室)、集会室((同左集会所)、 ゴミ置場、敷地内駐車場、駐輪場、オートロックシステム等
建物の品等	使用資材 : 普通 施 工 : 普通(㈱熊谷組東京支店施工) 建物完了検査(番号) : H8.2.16(第361号)
管理の形態等	管理組合 : 有 : 名称「ベルドゥムール春日部東管理組合」 管理会社 : 毎日興業 株式会社 管理形態 : 委託 管理人室(管理人は月～土の日勤)あり
管理の状況	普通 大規模修繕工事(2回目)が一昨年(R4.1.10～同年8.末)に施工されたとの事 (管理人より聴取)
特 記 事 項	①既登記共用部分の概要は執行官の現況調査報告書記載のとおり。 未登記共用部分としては廊下・階段・ポンプ室(公租公課証明書の記載)がある。 ②管理規約により、原則室内でペット(犬・猫)飼育不可 (但し、「ペットクラブ」加入により飼育承認可) ③調査時、敷地内駐車場に空き無し。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建
位 置	階 層 : 4 階 418(住戸番号) 主要開口部の方位 : 西向き(中間部屋)
床 面 積	登記記載とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニーあり (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、畳、その他 設 備 : 電気、ガス、給排水等ほか、 システムキッチン、ユニットバス、洗面化粧台等 ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	やや劣る 室内は概ね経年相応の状態(シミ・汚れ・軽微な損傷・結露の状態等)とみられ、家財や衣類、生活用品等で雑然としている。 目立った不具合は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。 なお、水回りの不具合等は不詳。
管 理 費 等	管 理 費 : 12,300円 (月額) 修繕積立金 : 9,590円 ( " ) 借 地 料 : 9,650円 ( " ) 駐 車 場 使 用 料 : 7,000円 ( " ) 駐 輪 場 使 用 料 : 600円 ( " ) 管 理 協 力 金 : 500円 ( " ) 滞 納 額 : あり (令和 6 年 8 月 1 日現在) ※滞納額・遅延損害金等の概要は執行官の現況調査報告書参照
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	管理人の陳述によれば、7年前位にマンション居住者が7F廊下より飛び降り自殺した事件があった模様であるが、本件対象専有部分(418号)に物理的な影響は無いため、評価上の減価は不要とした。

## 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、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
300,000	64.34	0.28	5,400,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数28.5年、経済的残存耐用年数30年、観察減価率45%（維持管理状態等のほか、定期借地権付マンションの市場性も考慮）として以下の通り査定。

$$30 / (28.5 + 30) \times (1 - 0.45)$$

##### ② 敷地権価格(土地の符号1～5)

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。

標準面地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (符号1～5の合計) (㎡) ウ	建付 減価 エ	借地権 割合 オ	敷地権割合 カ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
85,800	0.77	4,573.52	1.0	0.30	6840 / 848318	730,000

ア 標準面地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部-7

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準面地価格} \\ 100,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.8 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 114 & = & 85,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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+3)を考慮。

◇ 地域格差：街路、交通・接近、環境(水害・地盤リスクも比較)、行政的条件等を考慮。

イ 個別格差：土地符号1～5を一体画地として、画地条件-23(角地+2、規模-25)を考慮。

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。

オ 借地権割合：定期借地権付建物の市場における流通性を考慮して30%と判定。

カ 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
5,400,000	730,000	1.00	0.95	5,820,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：階層別(4階)・位置別(中間部屋)効用比、間取・設備等を総合的に考慮し、-5と判定



## II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、現況空室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	
644,205円 (20.9%)	385,995円	11.3%	3,313,408円	0.735158	2,435,878円 (79.1%)	3,080,000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

$$1 \div (1 + 10.8\%)^3 = 0.735158$$

- 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単身者や核家族向けの中古マンションで、需要の中心は概ね自己利用目的と認められるが、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幾分考慮出来る。但し、昨今の建築費等の高騰が総費用に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、積算価格を中心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	5,820,000	1.00	5,820,000
② 収益価格	—		3,080,000
③調整後の価格(円)	5,600,000		

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
5,600,000	1.00	0.80	0.85	56,000	3,750,000

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)：譲渡承諾料相当額を考慮し、以下の通り査定した。

$$5,600,000 \text{ 円} \times 1\% = 56,000 \text{ 円}$$

## 第6 参考価格資料

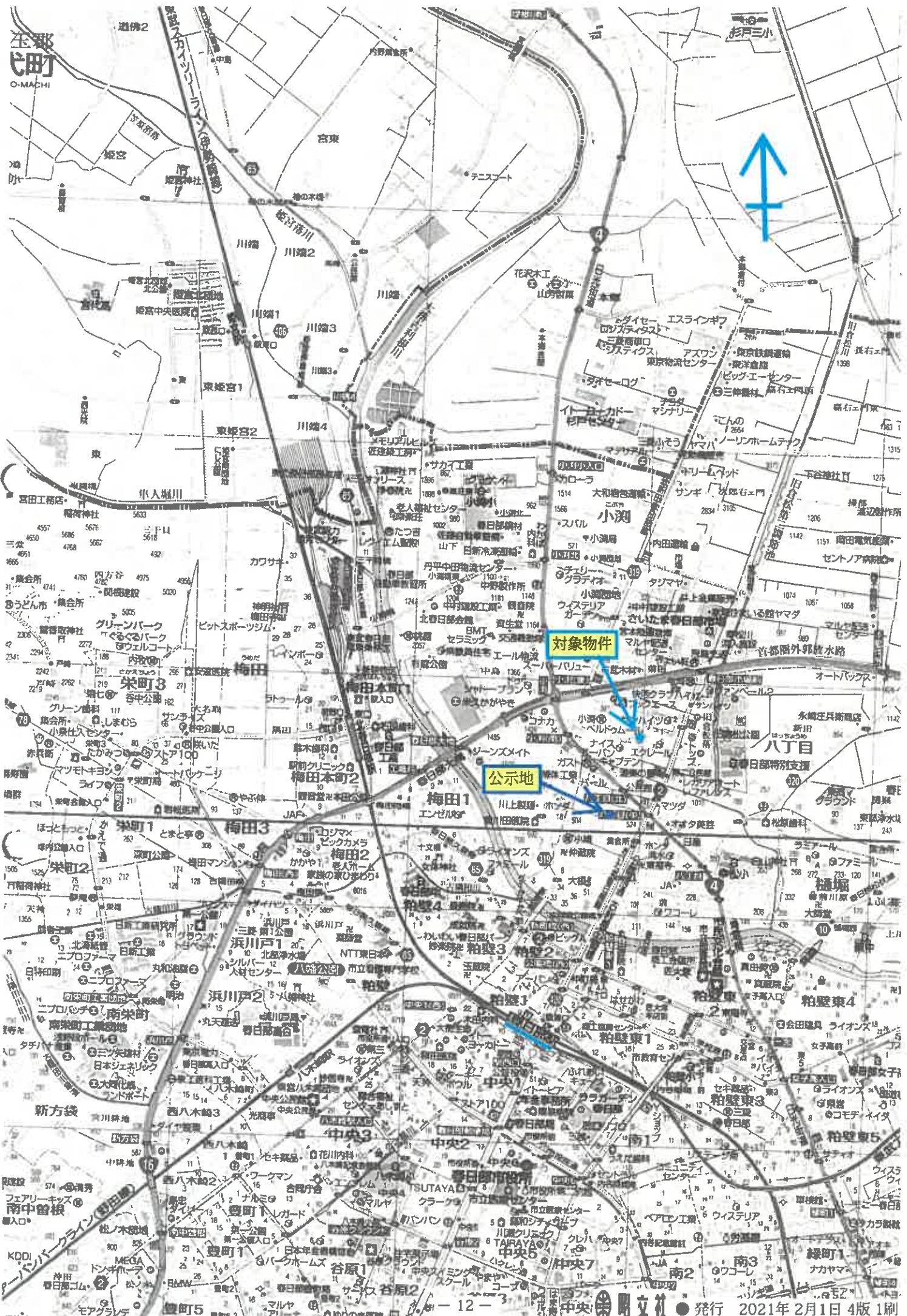
地 価 公 示 春日部一7  
所 在 : 春日部市八丁目字浦529番7  
価 格 : 100,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 東武伊勢崎線「春日部」駅約1.1km  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 165m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 西6m市道  
用途指定等 : 第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

## 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 仮名一覧表

以 上

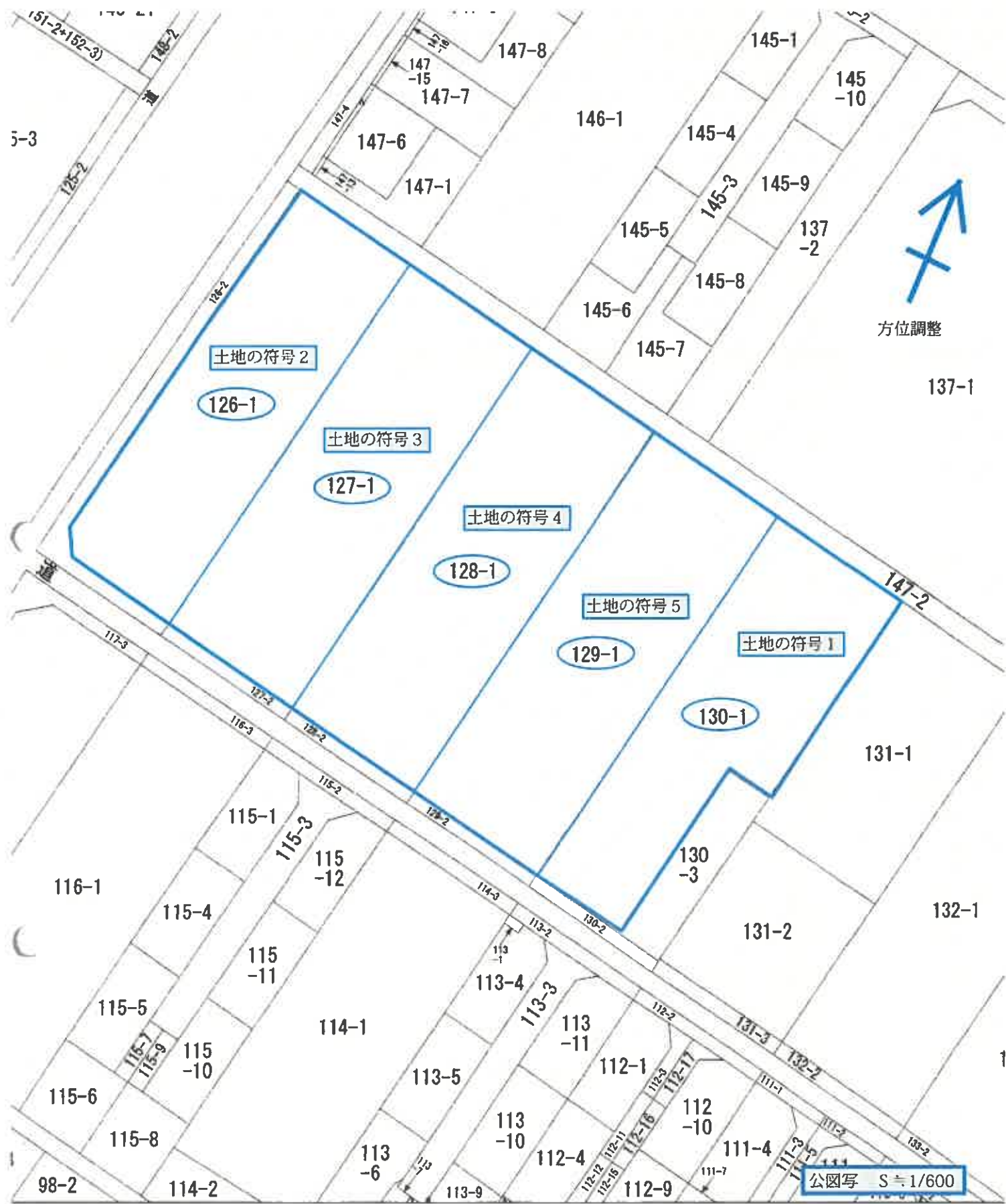




対象物件

公示地





孝日部市小淵字前田

地番 128番1

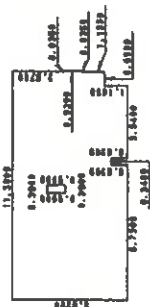
登記年月日：平成8年3月5日

各階平面図 2303267

建物図面 各階平面図

家屋番号 大字小間 130番10418  
 春日部市大字小間字新田130番地1・126番地1・127番地1・128番地1・129番地1  
 建物の所在 春日部市

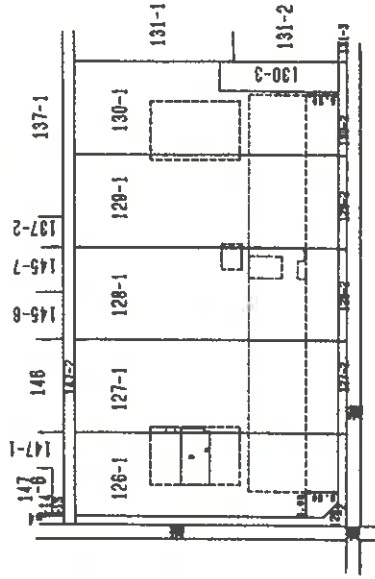
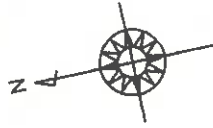
建物の名称：418



求積表

5.8200 X 6.7300	=	39.16860000
4.9900 X 0.3400	=	1.69660000
5.8200 X 3.5400	=	20.60280000
4.6350 X 0.6900	=	3.19815000
0.9300 X 0.0350	=	0.03255000
- 0.9000 X 0.3900	=	-0.35100000
合 計		64.34770000
床面積		64.34 m <sup>2</sup>

建物の存する部分4階



建物番号 418

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。

作製者

縮尺 1/250

申請人

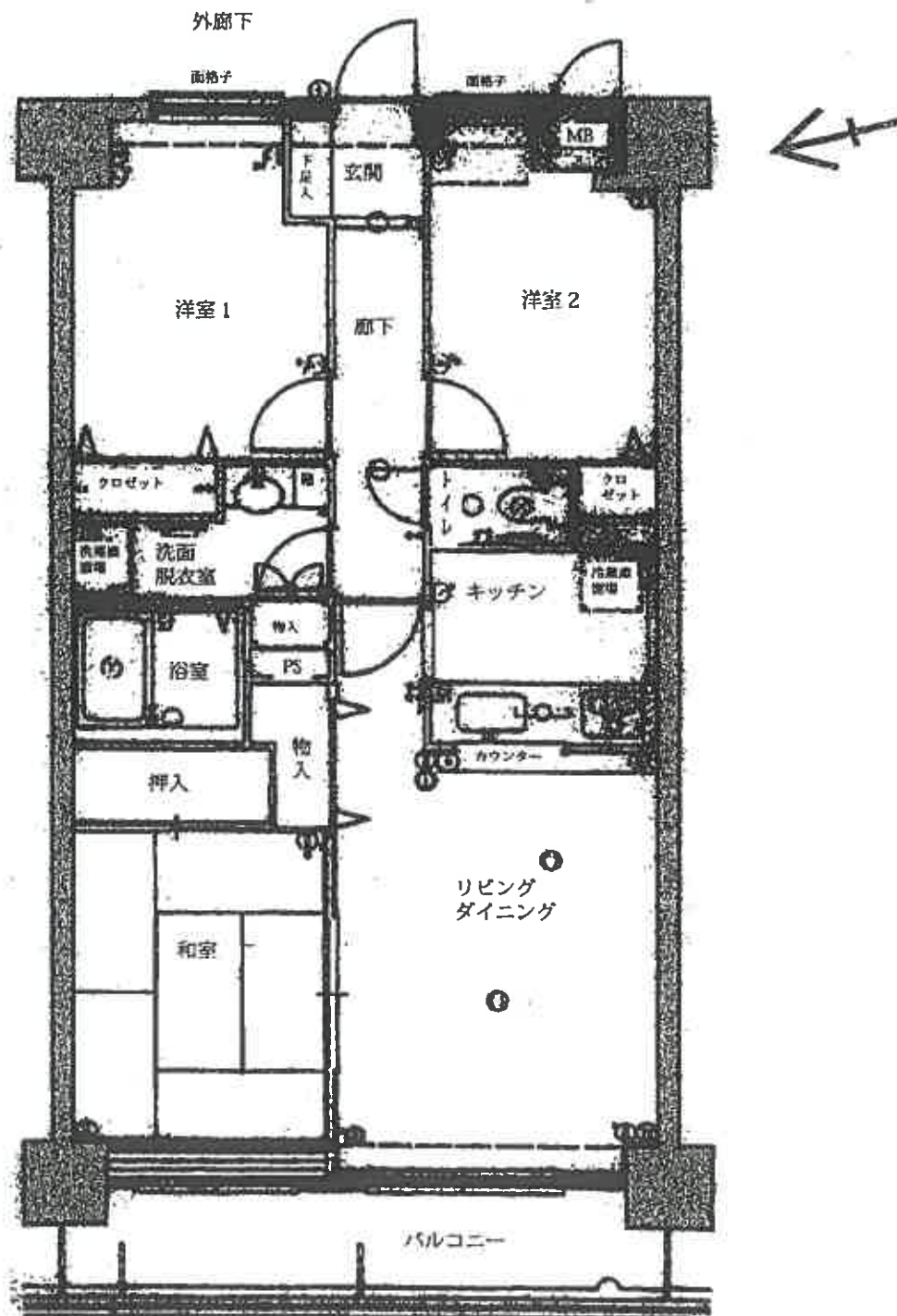
縮尺 1/1000

(埼玉土地家屋調査士会所属)

# 建物見取図

ベルドゥムール春日部東  
E1タイプ 3LDK 418

令和6年(ケ)第38号



(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。