

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 3月25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 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	8,590,000 6,872,000		1,718,000	61,532	9,701
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市谷原二丁目7番地8
建物の名称 サンヴェール春日部

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷原二丁目7番8の605
建物の名称 605
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 58.76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 春日部市谷原二丁目7番8
地 目 宅地
地 積 1678.47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 10万分の1967



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4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】

転借人Bが占有している。原賃借人(転貸人)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(転貸人の占有権原が不明であるが、賃借権であるものとした。)

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(現況調査報告書記載の額は、令和5年12月時点のもの)。

《 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 春日部市谷原二丁目7番地8

建物の名称 サンヴェール春日部

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷原二丁目7番8の605

建物の名称 605

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 58.76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 春日部市谷原二丁目7番8

地 目 宅地

地 積 1678.47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 10万分の1967



令和 5年(ケ)第 99 号
令和 5年11月29日受理
令和 6年 3月19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 春日部市谷原二丁目7番地8

建物の名称 サンヴェール春日部

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷原二丁目7番8の605

建物の名称 605

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 58.76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 春日部市谷原二丁目7番8

地 目 宅地

地 積 1678.47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 10万分の1967



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 <input type="checkbox"/> ある { 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(B) 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	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり 管理費 12,500円 修繕積立金 12,080円 円 円 円	令和 5年12月21日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R4年7月分~R5年12月分 計442,440円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 43,898円
管理会社等	日本ハウズイング(株)越谷支店 電話 XXXXXXXXXX	
その他の事項		
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 <input type="checkbox"/>	
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) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地権の割合 10万分の1967	
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

(占有関係用〈2占〉)

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	<input type="checkbox"/> 債務者 ■(株)プロパティリンク	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■(株)プロパティリンク代表者) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	■陳述(B(占有者)) ■文書(■重要事項説明書、賃貸保証委託契約書)
占有権原	■不明	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 ■転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日	2022年 1月 8日
最初の契約等	契約日	■不明 2021年12月ころ
	期間	■不明 2022年 1月 8日から ■2024年 1月 7日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 ■法定更新
現在の契約等	■不明	2024年 1月 8日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 所有者 ■その他((株)プロパティリンク) ■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	不明	毎月 金75,000円 (毎月27日払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	不明	<input type="checkbox"/> ない [■敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 ■ある [金75,000円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <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 ■「執行官の意見」のとおり	■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

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	1 本件物件のあるマンションではペットの飼育はできません。 2 敷地内駐車場は、現在空きはありません。
■B (占有者)	1 本件物件は私が賃借し、知人と住んでいます。雨漏りや配水管の水漏れなどの傷みはありません。 2 私の記憶では、入居の際の契約書にあった貸主は所有者本人ではなく、不動産屋のような会社だったと思います。その際の契約書自体は受け取らなかったのか手元にありません。手元にある他の書面の写しを執行官に提出します。
■(株)プロパティリンク (転貸人)代表者	1 原賃貸借契約書があるはずなので、確認して執行官に写しを送付します。

(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 (1) 立入調査時、集合郵便受けにはA（所有者）の氏が表示されていたが、その内部及び専有部分室内にはB宛の郵便物や同人名義の銀行口座通帳、年金手帳、印鑑等が存在した。このような現況及び関係人の陳述欄記載の状況から、本件物件の占有状況を2枚目記載のとおり認めた。
- (2) A（所有者）に対し占有等に関する照会書を、転貸人と認められる(株)プロパティリンクに対し原賃貸借契約書の送付を依頼したが、本報告書作成までに回答、送付がない。Bの占有権原については、同人から提出された重要事項説明書等により転借権と認めた。原賃借権については、同書の記載から本件抵当権に遅れるものと認められる。
- 2 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。
- 3 (1) 専有部分内に目立った破損箇所や汚れは見られなかった。
- (2) 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。
- 4 本件物件のあるマンションには、家屋公課証明書及び建物登記事項証明書によれば、ゴミ置場、集会所び廊下・階段の規約共用部分があり、専有部分所有者は、各課税割合に応じた固定資産税等の負担がある。
- 4 本件物件に接面する21番及び22番の各土地は、いずれも春日部市所有の公衆用道路である。

(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
5年12月4日(月) 15:20-15:25	春日部市役所資産税課	建物見取図申請:該当なし
5年12月4日(月) 15:50-15:55	さいたま地方法務局春日部出張所	周辺土地登記事項要約書取得
5年12月19日(火) 10:00-10:20	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 管理人に面接、事情聴取 現況調査催告書投げ入れ
5年12月19日(火) : - :	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
5年12月19日(火) : - :	当庁	所有者に対し占有等に関する照会書送付
6年1月22日(月) 13:35-14:05	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 評価人同行
6年1月24日(水) 8:35-8:45	当庁	B(占有者)から電話で事情聴取
<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 1月22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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年2月5日(月) : - :	当庁	(株)プロパティリンク(転貸人)に原賃貸借契約書等送付依頼書送付
6年2月14日(水) 18:55-19:00	当庁	電話で(株)プロパティリンク(転貸人)代表者から事情聴取
6年3月1日(金) 11:35-11:40	さいたま地方法務局越谷支局	(株)プロパティリンク(転貸人)登記事項証明書取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 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 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



(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。

地番区域見出
谷原2丁目

A 谷原2丁目

請求部	所在	春日部市谷原二丁目			地番	7番8		
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
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。

(さいたま地方方法務局春日部出張所管轄)

令和5年11月6日

千葉地方方法務局

請求番号：31-1

登記官

(1/1)

(8 枚目)

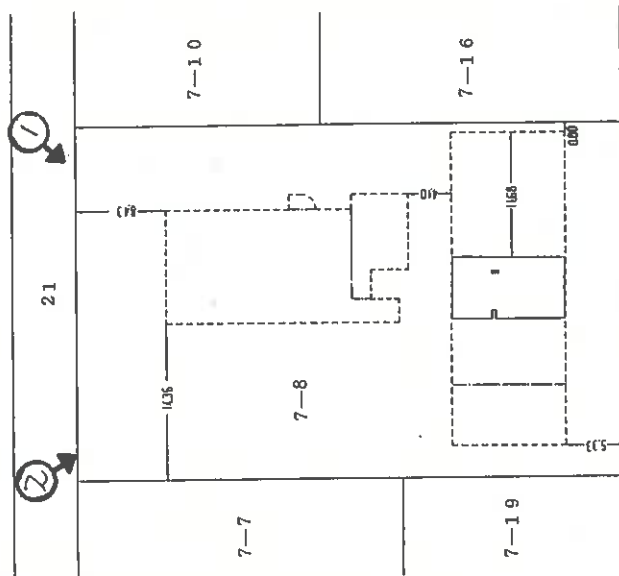
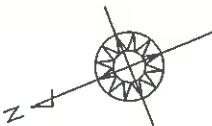
A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

写真撮影位置方向を示す

建物各階平面図

谷原2丁目7番8の
605

家屋番号
建物の所在
春日部市谷原2丁目7番地8

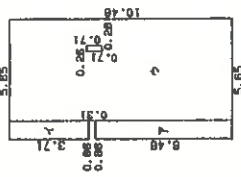


(建物の存する部分 6階)

各階平面図

2474619

建物の番号 605



床積表

7	6.46 X	0.86	=	5.5556
イ	3.71 X	0.86	=	3.1906
ウ	10.48 X	4.79	=	50.1992
ニ	0.71 X	0.26	=	0.1846
合計				58.7808
床面積				58.78 ㎡

作製者

士格調査士
家屋

申請人

代表
取締役

縮尺

1/500

縮尺

1/250

平成5年3月13日(作製)

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成5年8月25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。

(さいたま地方方法務局春日部出張所管理)

令和5年11月6日 千葉地方方法務局

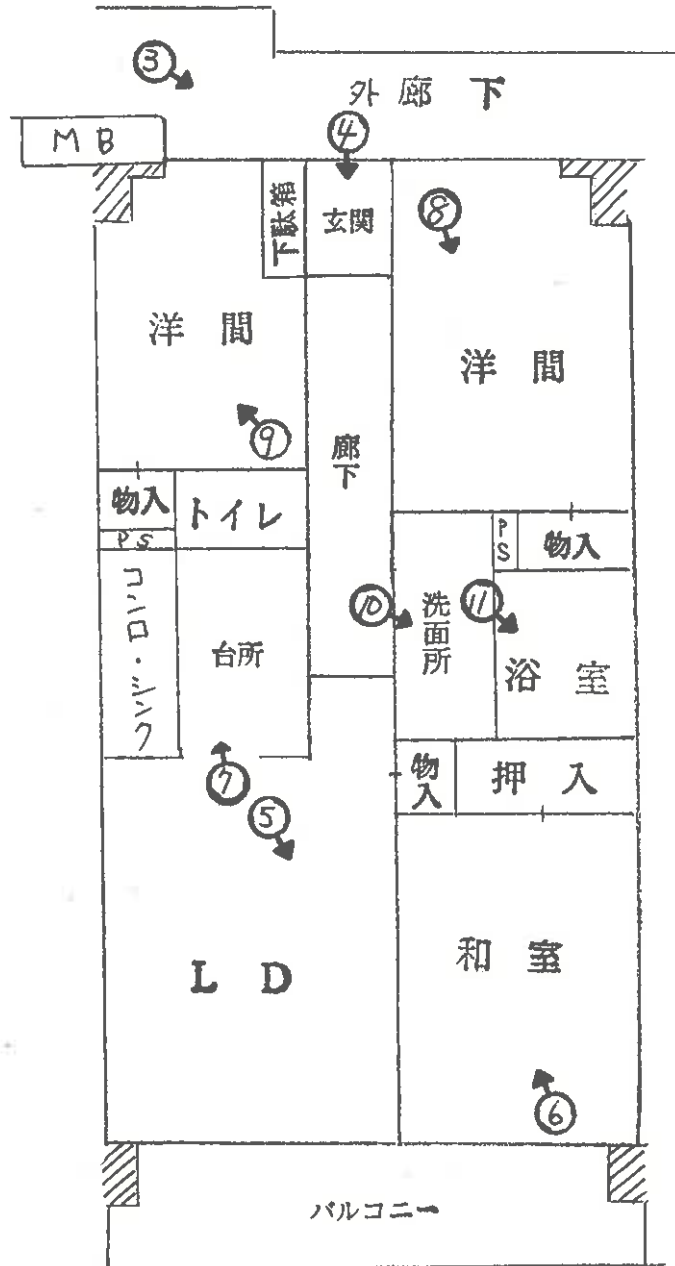
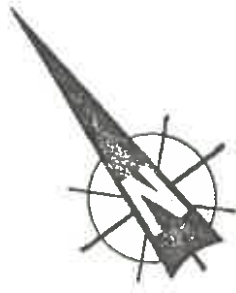
登記書

(9 枚目)

請求番号：31-3

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





④
専有部分内
部の状況
(以下同)



⑤



⑥





⑩



⑪

副本

令和5年 (ケ) 第99号

令和6年1月22日 現地調査

令和6年3月30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 春日部市谷原二丁目7番地8

建物の名称 サンヴェール春日部

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷原二丁目7番8の605

建物の名称 605

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 58.76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 春日部市谷原二丁目7番8

地 目 宅地

地 積 1678.47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 10万分の1967

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金8,590,000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 方約 1.3 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅、アパート、マンション等が見られる区画整理済の住宅地域である。接近条件としては、八木崎小学校まで約670m、大沼中学校まで約980m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	1,678.47 m ² ほぼ長方形 平坦 普通
接面道路	南西側幅員約8m舗装市道、北東側幅員約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。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大落古利根川・新方川・中川、荒川、利根川及び江戸川の洪水ハザードマップ(2021年6月及び2022年1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	サンヴェール春日部	
建物の用途	共同住宅（総戸数 51 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5年7月28日 新築
	経過年数	約 31 年
	経済的残存耐用年数	約 14 年
構 造	鉄筋コンクリート造7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	サンヴェール春日部管理組合
	管理費等紹介先	日本ハウズイング(株)越谷支店
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。</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	6階(中間部屋)。ほぼ南西向き	
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 カーペット敷、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、歪み、老朽化あり。	
管理費等	管 理 費 修繕積立金 合 計 滞 納 額	12,500 円/月 12,080 円/月 24,580 円/月 有り 令和5年12月21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	室内に動産が散乱している。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	280,000	58.76	0.30	4,940,000

※ 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)

$$\{ 14 / (14 + 31) \times (1 - 0.05) \} = 0.30$$

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
133,000	1.42	1,678.47	1.0	1967 / 100000	6,240,000

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-4	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
公示価格等		100.4	100	100	
134,000 円/㎡	×	—	×	—	= 133,000 円/㎡
		100	101	100	

◇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 : 画地条件(二方路、地積)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
4,940,000	+ 6,240,000	1.0	1.02	11,400,000

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	正味復帰価格現価 (円) $エ \times オ = カ$	
1,087,535	491,307	9.2	5,180,085	0.7786	4,033,214	5,120,000
(21.2%)					(78.8%)	(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	11,400,000	1.0	11,400,000
(2)収益価格	—		5,120,000
(3)調整後の価格	11,300,000		

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
11,300,000	1.0	0.8	0.95		8,590,000

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

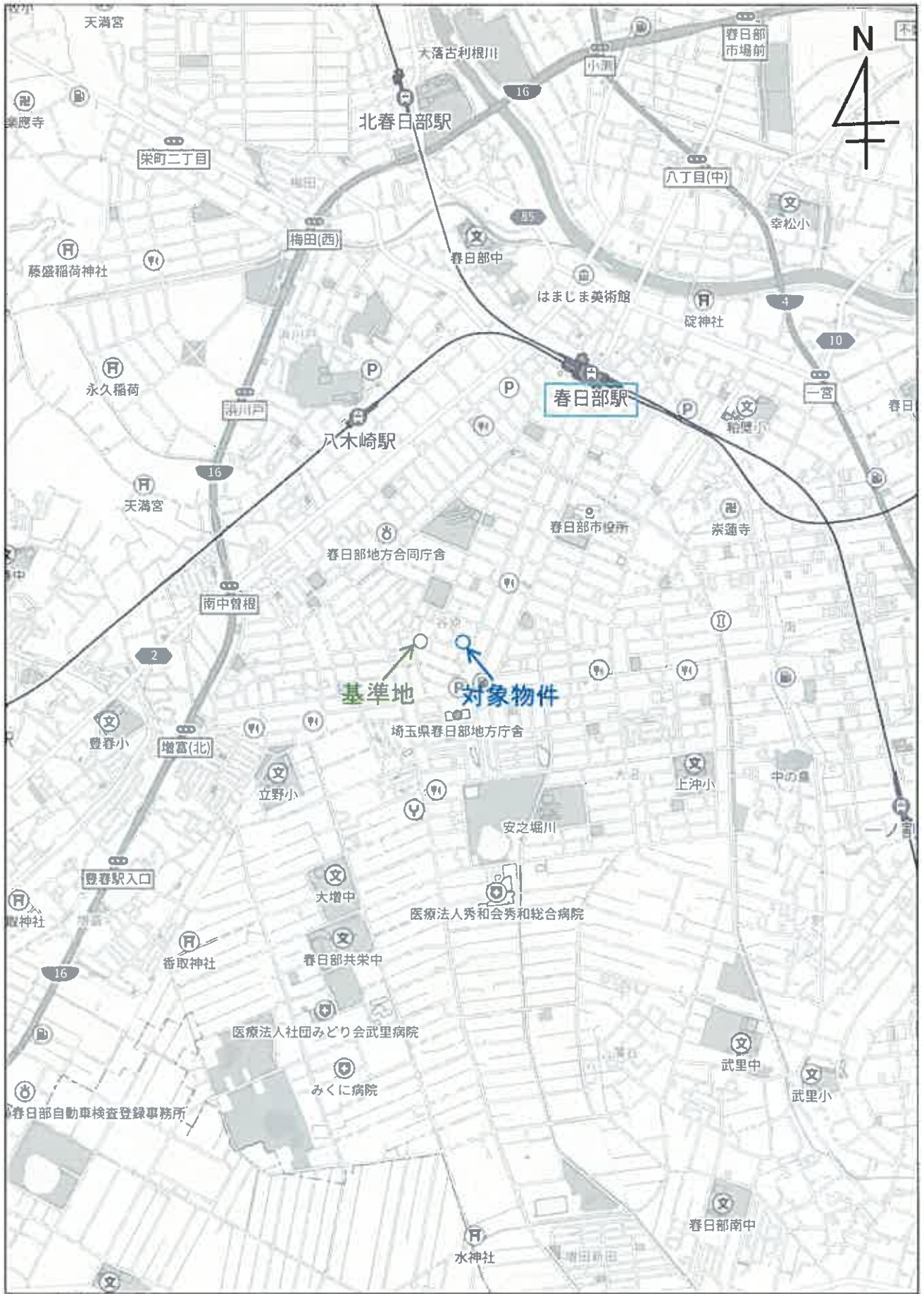
第6 参考価格資料

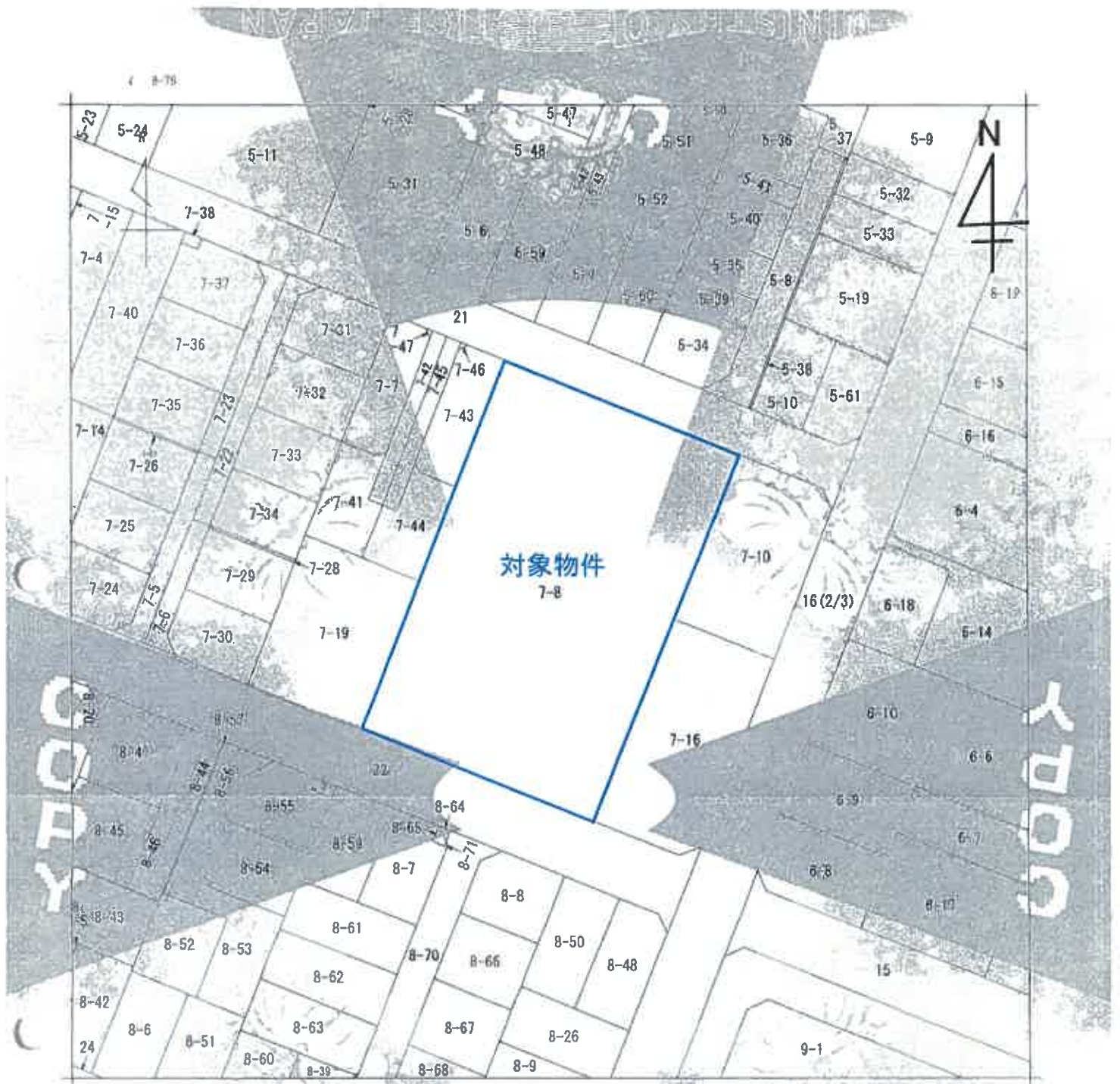
標準地番号 : 春日部 ー 4
所 在 : 春日部市谷原2丁目10番2
価 格 : 134,000円/㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「春日部駅」 約1.4km
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 130 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北東側幅員6m市道に接面
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

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)

以上





注 地図に準ずる図面に記載されている内容に証明した書面がある。出題の区域を明確にした不動産登記簿所在地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る図面である。出題の区域及び形状の略略記載は省略する。



A3版をA4版に縮小したものです。

請求 部分	所在地 春日部市谷原二丁目		地番 7番8	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標系 番号又は 記号	縮印 土地区画整理所在図
作成 年月日		縮尺 1/500	縮尺 1/500	

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理)

令和5年11月6日

千葉地方法務局

-13-

※12頁はありません。

請求番号：31-1
(1/1)

登記官

登記年月日・平面図発行年月日

2474610

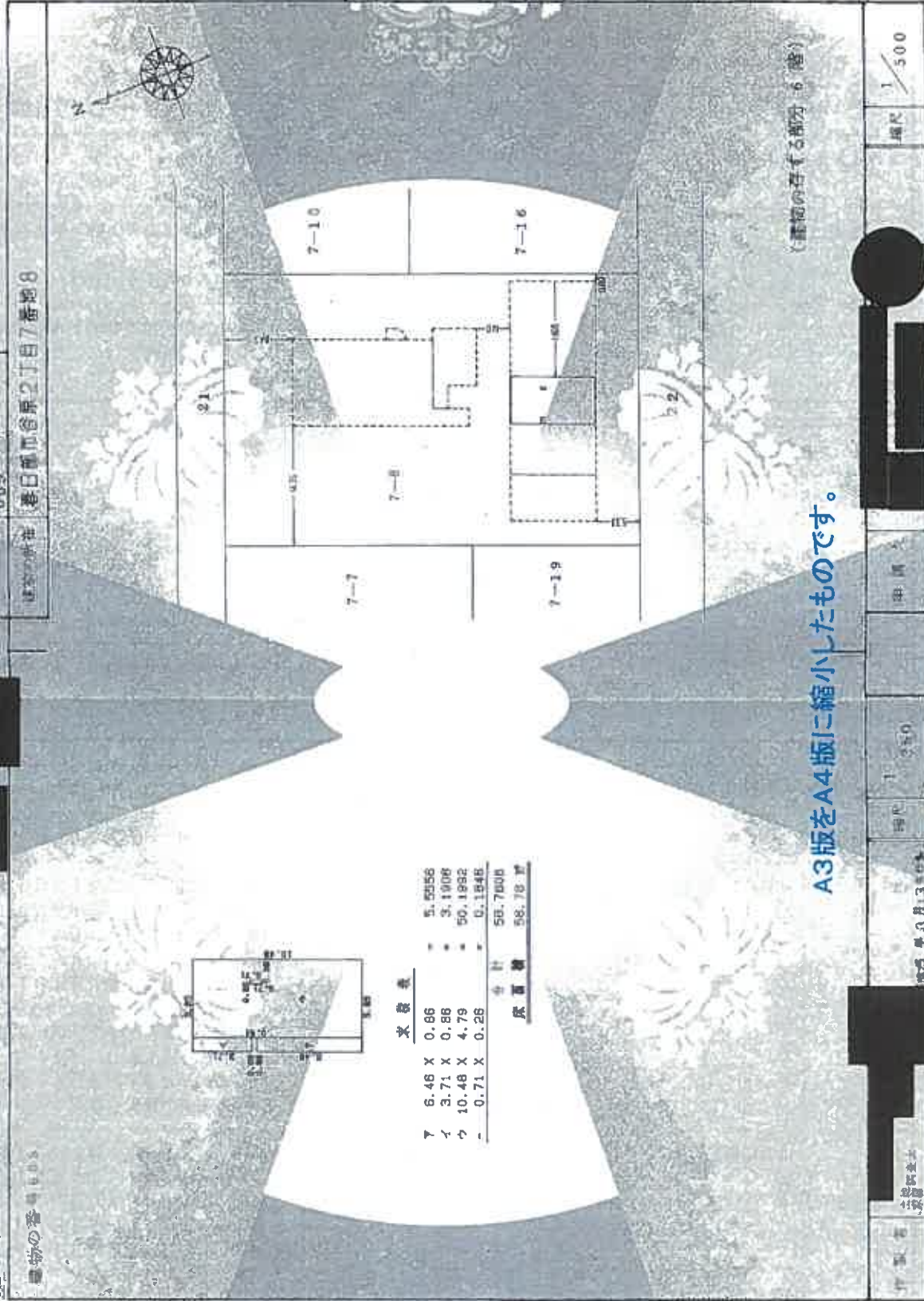
建物の番号 B03

各階平面図

建築物平面図

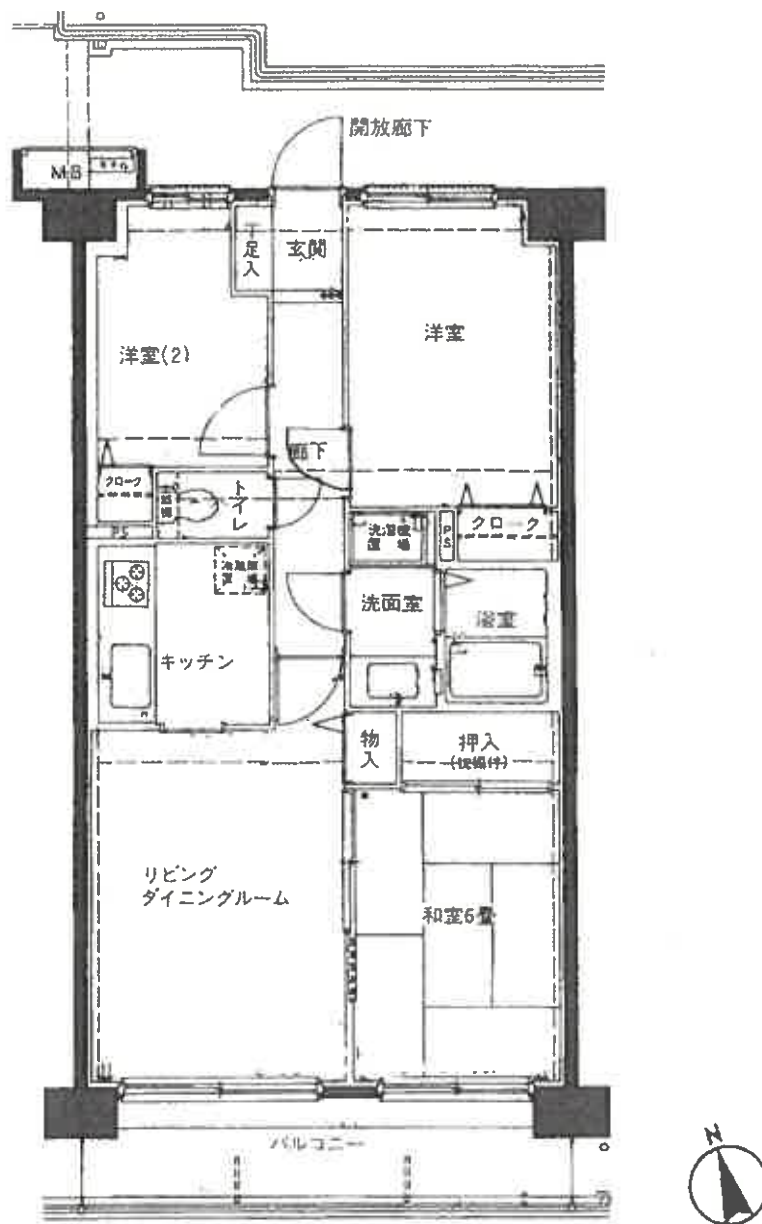
登録番号
登録2丁目7番8の
605

建築会社
春日前瓜谷原2丁目7番地8



A3版をA4版に縮小したものです。

これは図面に記録されている内容と一致しない可能性があります。
(さいたま地方建設局着目部出資所登録)
令和5年11月6日 千葉県方法務



<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。