

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 4 月 22 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 7 年 5 月 1 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 6 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 4 月 2 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 春日部市下蛭田字前田 39 番地 4

建物の名称 エクレール豊春Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下蛭田 39 番 4 の 207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 63.09 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 春日部市下蛭田字前田 39 番 4

地 目 宅地

地 積 2778.74 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 2120 分の 6699



物 件 明 細 書

令和 7年 3月21日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。）

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市下蛭田字前田 39 番地 4

建物の名称 エクレール豊春Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下蛭田 39 番 4 の 207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 63.09 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 春日部市下蛭田字前田 39 番 4

地 目 宅地

地 積 2778.74 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 2120 分の 6699



令和 6 年(ケ)第 97 号
令和 6 年11月13日受理
令和 6 年12月25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 春日部市下蛭田字前田 39 番地 4

建物の名称 エクレール豊春Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下蛭田 39 番 4 の 207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 63.09 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 春日部市下蛭田字前田 39 番 4

地 目 宅地

地 積 2778.74 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 2120 分の 6699



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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を空き家の状態で所有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 13,400円 修繕積立金 15,100円 円 円 円	令和 6年11月19日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年10月分～6年11月分 計741,000円 ☒ 他に遅延損害金108,222円あり
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	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	☒ 敷地権の割合 49万2120分の6699	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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	1 対象の専有部分には賃借された方が住んでいましたが、11月3日に転居されました。その後、入居した方はいません。 2 本件物件のあるマンションは、規約に沿ってペットの飼育ができます。 3 現在、敷地内駐車場は空きはありません。

(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 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。
なお、債務者に対し、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 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 本件物件のあるマンションには、建物全部事項証明書及び家屋公課証明書によれば、物置・電気室、集会所、廊下・階段（未登記）及び機械室（2箇所、いずれも未登記）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 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。
- 5 本件物件に接面する41番4及び155番4の各土地は、いずれも春日部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
6年11月15日(金) 16:20-16:30	春日部市役所資産税課	建物見取図取得
6年11月15日(金) 16:50-17:00	さいたま地方法務局春日部出張所	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11月18日(月) 10:35-10:50	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 現地管理人に面接、事情聴取
6年11月18日(月) : - :	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11月18日(月) : - :	当庁	所有者に対し占有等に関する照会書送付
6年12月17日(火) 9:30-9:55	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和 6年12月17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。 ☐ 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

縮小コピーにつき縮尺相違

公 図 写

イ 13-8 200-4 ハ 203-1 12-10 ニ 12-8 51-2 ト 52-2



(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 分	所 在	春日部市下蛭田字前田					地 番	39番4		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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。

(さいたま地方法律局春日部出張所管轄)

令和6年9月19日
東京法律局

地図整理番号: M78246

登記官

(1/1)

(6枚目)

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。

(さいたま地方法務局春日部出張所管轄)

令和6年9月19日 東京地裁

通知

(7枚目)

地址图坐标号: M78248

2327203

圖
面
平
階
各

家屋番号	下蛭田39番4の207
------	-------------

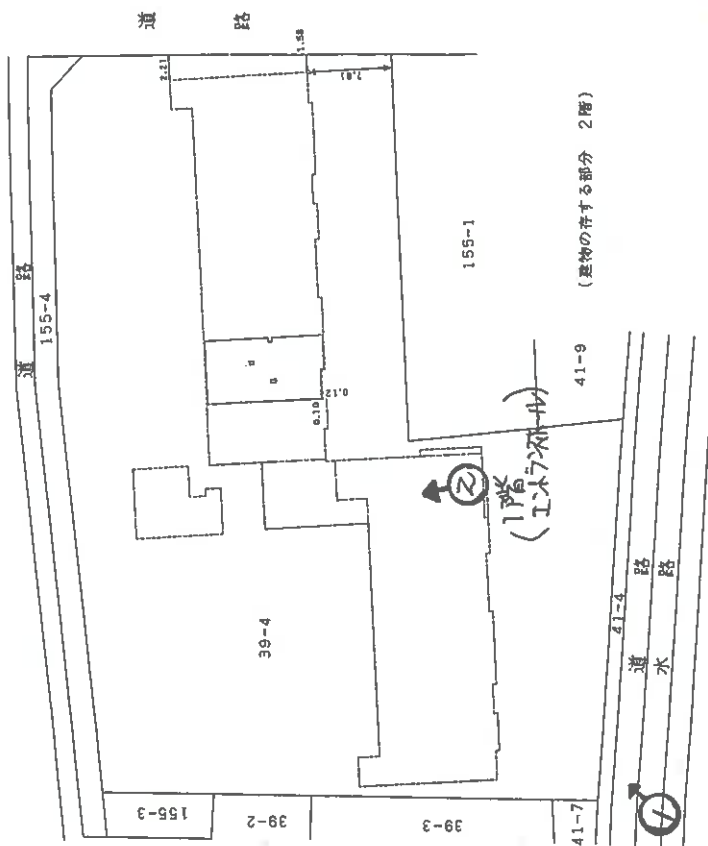
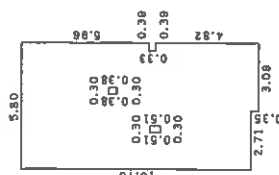
各建階平面圖

春日部市大字下蛭田字前田39番地4

審日部市



求積表	2.71 × 10.76 =	29.1596
	2.70 × 11.11 =	29.9970
	0.39 × 4.82 =	1.8798
	0.39 × 5.96 =	2.3244
吹雪預付	0.30 × 0.51 =	-0.1530
吹雪後付	0.30 × 0.38 =	-0.1140
合 計		63.0938
底面積		63.09 m ²



写真撮影位置方向を示す

(長源地)

作者

年 3 月 5 日作製)

$$\frac{1}{250}$$

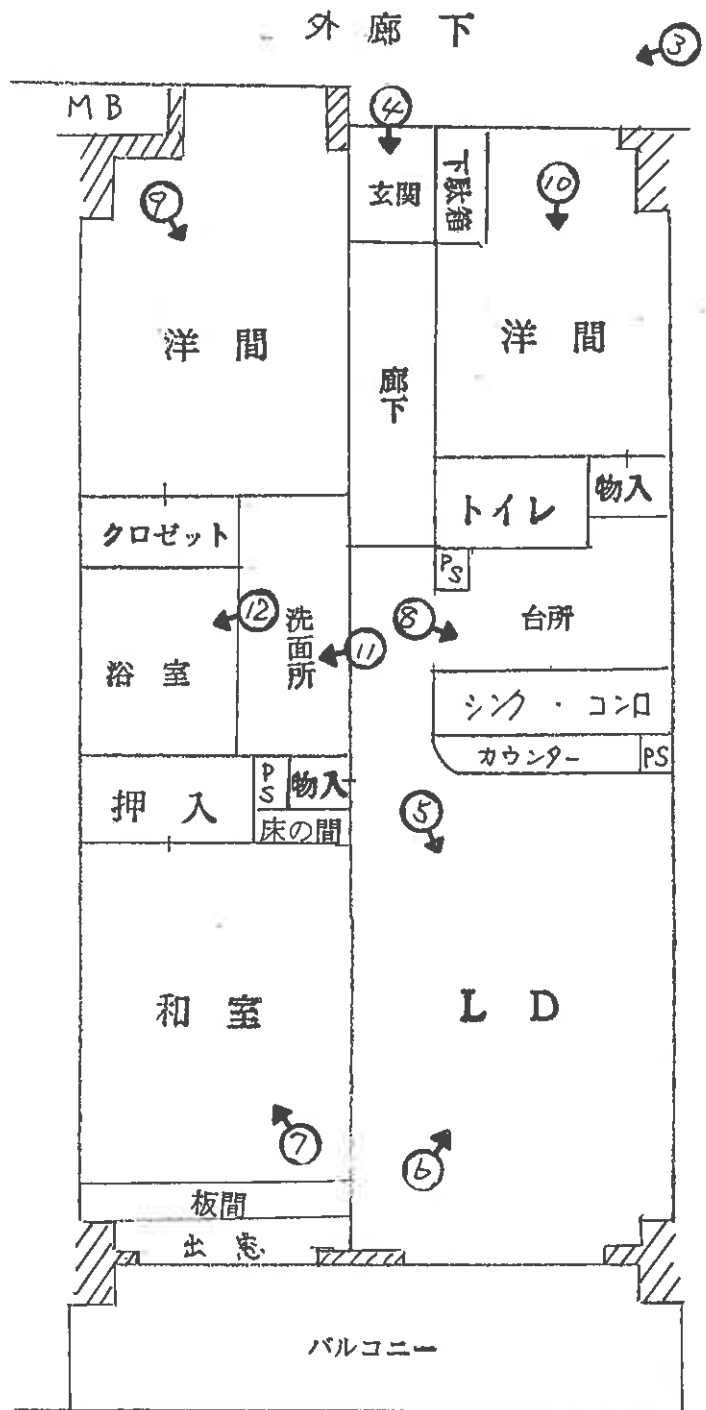
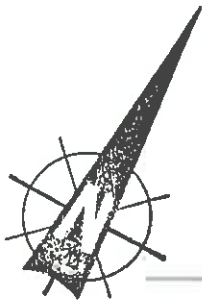
申請人

$$\frac{1}{500}$$
縮尺

(白蘭蓮12)

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



専有部分を含む
一棟の建物

①



②

エントラン
スホールの
状況



占有部分玄関

外廊下

③



④
専有部分内
部の状況
(以下同)



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

(// 枚図)



⑩



⑪



⑫

(ノ 枚目)

副本

令和6年 (ケ) 第97号

令和6年12月17日 現地調査

令和7年1月29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 春日部市下蛭田字前田 3 9 番地 4

建物の名称 エクレール豊春Ⅲ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 下蛭田 3 9 番 4 の 2 0 7

建物の名称 2 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 3 . 0 9 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 春日部市下蛭田字前田 3 9 番 4

地 目 宅地

地 積 2 7 7 8 . 7 4 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 4 9 万 2 1 2 0 分の 6 6 9 9

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金7,630,000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、瑕疵担保責任が認められないこと等）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	東武野田線 豊春 駅の 南西 方約 850 m (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅やアパートを主体として、にマンション、空地等が見られる住宅地域である。接近条件としては、豊春小学校まで約1.2km、豊春中学校まで約1.6km。	
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	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 「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	2,778.74㎡ 不整形 平坦 普通
接面道路	南側幅員約6.7m舗装市道、東側幅員約6m舗装市道及び北側幅員約4m舗装市道に接面する。接面道路とほぼ等高(下記特記事項参照)。	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地として使われている。	
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	1.東側6m市道については、「春日部市開発手続及び基準に関する条例」により、改良道路の中心3.0mの後退を要する。詳細については、添付資料の「道路後退事前調査回答書」及び「後退要請函面」を参照の事。 2.春日部市ホームページ掲載の利根川洪水ハザードマップ(2021年6月)及び荒川洪水ハザードマップ(2021年6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	エクレール豊春Ⅲ	
建物の用途	共同住宅(総戸数 73 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9年3月4日 新築
	経過年数	約 28 年
	経済的残存耐用年数	約 22 年
構 造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕 様	屋 根 外 壁	陸屋根仕上 タイル貼仕上、その他
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり あり 自転車置場等
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理会社	エクレール豊春Ⅲ管理組合 日本ハウズイング(株)越谷支店
管理の状況	普通	
特 記 事 項	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。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2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 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	キッチンの壁付近に汚れの発生箇所あり。全体的に経年程度の 汚れ、損傷、老朽化あり。雨漏りの有無は不明。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 合 計 滞 納 額	13,400 円／月 15,100 円／月 28,500 円／月 有り 令和6年11月19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	63.09	0.40	7,570,000

※ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数}} \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\{ 22 / (22 + 28) \times (1 - 0.10) \} = 0.40$$

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
78,900	1.04	2,778.74	1.0	6699 / 492120	3,100,000

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)

—14

公示価格等

84,300 円/㎡

時点修正

100.2

標準化補正

100

地域格差

100

標準画地価格

78,900 円/㎡

×

—

×

—

×

—

=

100

101

106

◇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・行政的条件を考慮した

イ 個別格差 : 規模・接面状況・道路後退を考慮

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
7,570,000	+ 3,100,000	1.0	1.0	10,670,000

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、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、賃貸借を想定することにより、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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ (円) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価値現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	
1,109,441	503,748	9.2	5,311,256	0.7786	4,135,344	5,240,000
(21.2%)					(78.9%)	(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	10,670,000	1.0	10,670,000
(2)収益価格	—		5,240,000
(3)調整後の価格	10,600,000		

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
10,600,000	1.0	0.8	0.9		7,630,000

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

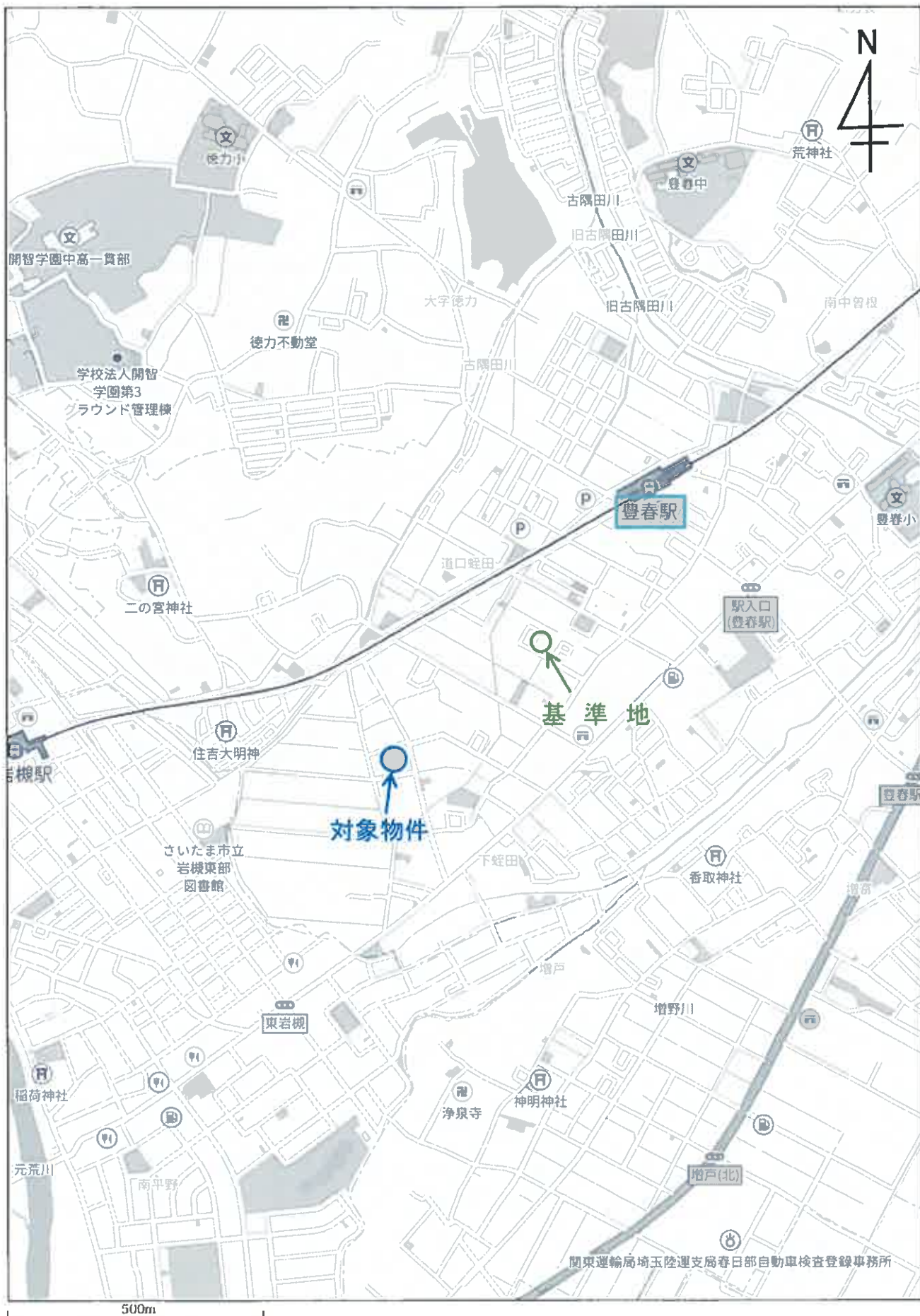
第6 参考価格資料

基準地番号 : 春日部(県)ー 14
所 在 : 春日部市上蛭田字深田耕地56番15
価 格 : 84,300円/㎡
位 置 : 東武野田線「豊春駅」 約550m
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 100 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北西側幅員4.5m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ほか、農地が残る住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 道路後退事前調査回答書写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取図(見取図)

以 上





(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 春日部市下蛭田字前田					地 番 39番4			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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 項 目	

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。

(さいたま地方裁判所春日部出張所管轄)

令和6年9月19日

東京法務局

地図整理番号：M78246

登記官

(1/1)

-13-

※12頁はありません。

道路後退事前調査回答書

令和7年 1月29日

申込者 三田 和巳 様

春日部市長

あなたが、令和7年1月15日付けで申込みされた事前調査について、次のとおり回答します。

1 申込内容

土地所有者住所氏名		電話番号	
代理人住所氏名		電話番号	
調査地	春日部市 下蛭田字前田39-4		

2 道路の後退基準

- 1 調査地が接道する箇所の東側の市道4-412号線は、改良道路の中心3.0mの後退を要請します。
- 2 道路後退用地については、帰属を要請します。
- 3 調査地が接道する箇所の北側の市道4-414号線は、後退済みであり、条例による道路後退はありません。
- 4 調査地が接道する箇所の南側の市道4-408号線は、整備済みであり、条例による道路後退はありません。

※市道番号は、公開型地理情報システムかすかべオラナビよりご確認ください。

※建築基準法による道路後退の基準については、別途、建築課にご確認ください。

※本調査地で開発事業を行う場合は、改めて道路後退事前協議申込書（様式第1号）の申請をお願いします。

※調査地を不動産取り引きする場合には、道路の後退基準をお伝えください。

※道路後退により電柱等が交通の障害となる場合は、民有地内に移設するように努めてください。

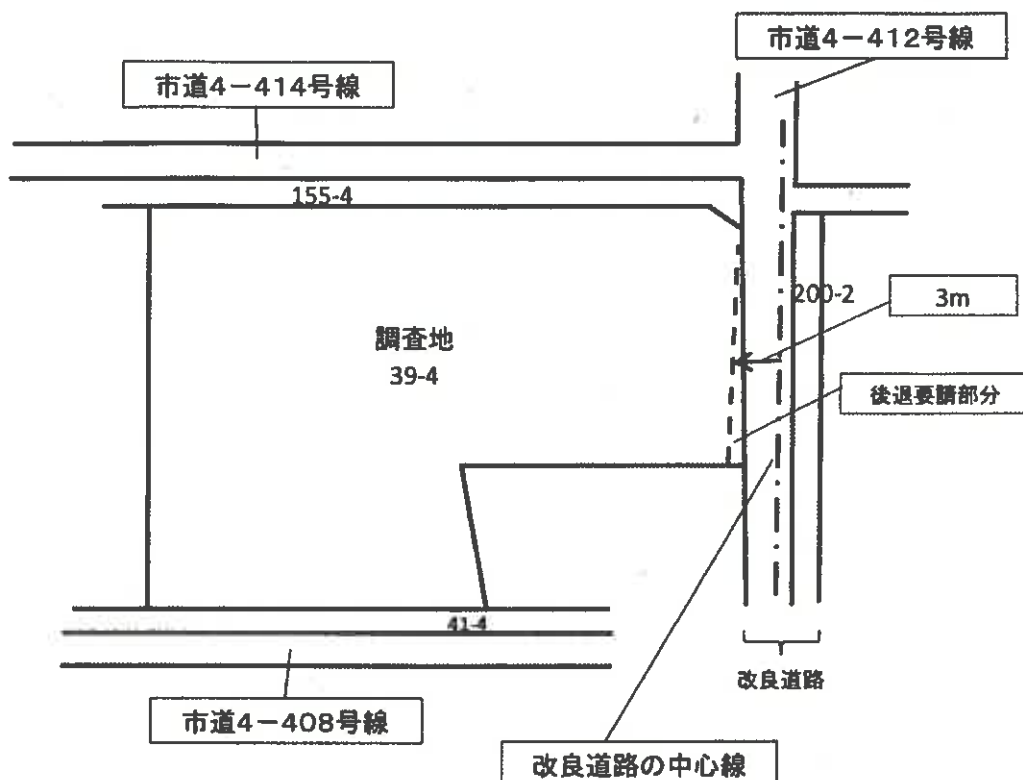
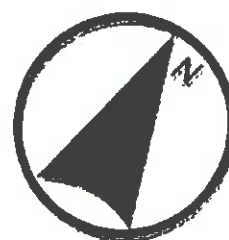
※道路後退用地に共有物（隣地境界線上のブロック塀等）がある場合は、道路管理課及び建築課にご相談ください。

※回答日より1年を経過したものは改めて調査願います。

後 退 要 請 図 面

調査地

春日部市 下蛭田字前田 39-4



----- は道路後退線を示します。

道路の後退基準

- 1 調査地が接道する箇所の東側の市道4-412号線は、改良道路の中心3.0mの後退を要請します。
 - 2 道路後退用地については、帰属を要請します。
 - 3 調査地が接道する箇所の北側の市道4-414号線は、後退済みであり、条例による道路後退はありません。
 - 4 調査地が接道する箇所の南側の市道4-408号線は、整備済みであり、条例による道路後退はありません。
- ※市道番号は、公開型地理情報システムかすかべオラナビよりご確認ください。
- ※建築基準法による道路後退の基準については、別途、建築課にご確認ください。
- ※本調査地で開発事業を行う場合は、改めて道路後退事前協議申込書(様式第1号)の申請をお願いします。
- ※調査地を不動産取り引きする場合には、道路の後退基準をお伝えください。
- ※道路後退により電柱等が交通の障害となる場合は、民有地内に移設するように努めてください。
- ※道路後退用地に共有物(隣地境界線上のブロック塀等)がある場合は、道路管理課及び建築課にご相談ください。
- ※回答日より1年を経過したものは改めて調査願います。

登記年月日：平成9年3月21日

2327203

各階平面図

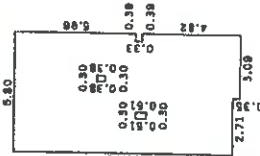
家屋番号 下埴田39番地の207

建築物各階平面図

建築物の所在 春日部市大字下埴田字前田39番地4

春日部市

N



求積表

2.71 × 10.78 =	28.1598
2.70 × 11.11 =	29.9970
0.38 × 4.82 =	1.8798
0.38 × 5.96 =	2.3244
吹き抜け	
0.30 × 0.51 =	-0.1530
吹き抜け	
0.30 × 0.38 =	-0.1140
合計	63.0938
床面積	63.09㎡

(日量建設)

A3版をA4版に縮小したものです。

作製者

土村西幸士
香取

3月5日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(家屋番号)

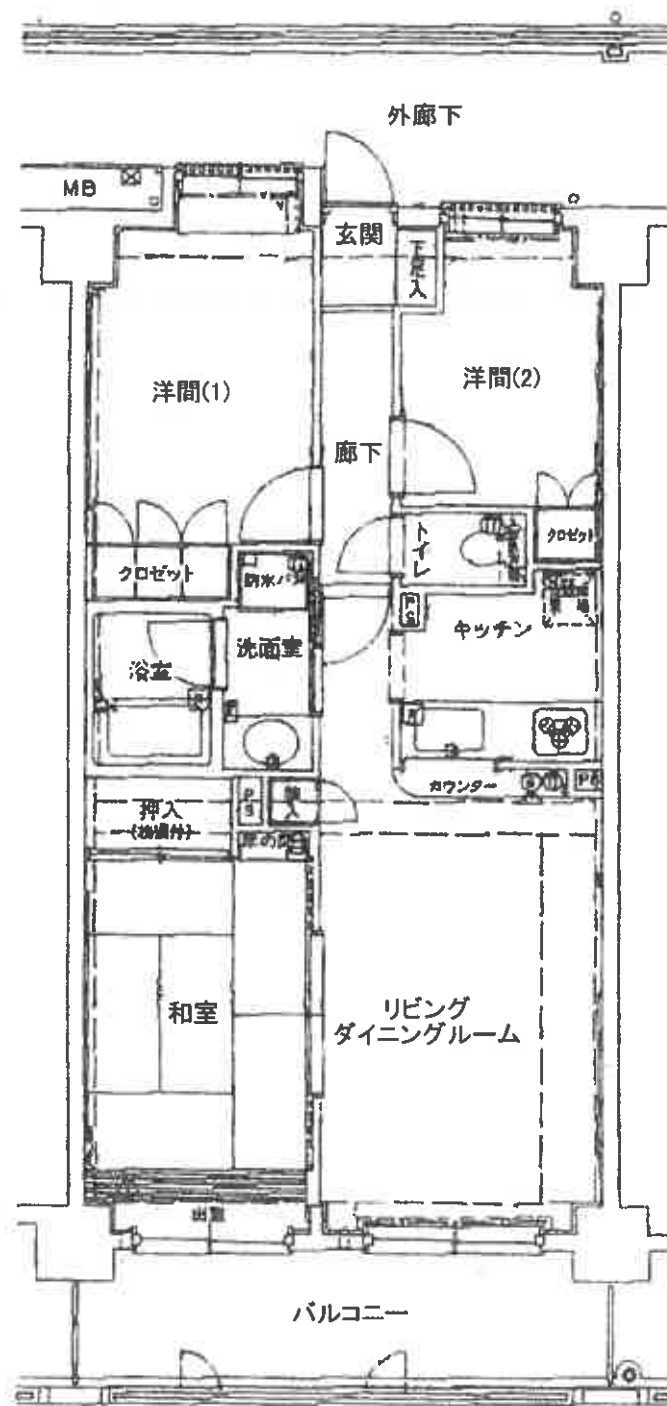
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(さいたま市方法務局春日部出張所管轄)

令和6年9月19日

東京法務局

登記官



〈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。