

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 6 月 3 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

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 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 7 月 16 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 7 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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 6 月 3 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	14,800,000 11,840,000		2,960,000	81,486	11,639
備考					



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 春日部市粕壁東一丁目1915番地1、1916番地
7

建物の名称 パテラ春日部

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 粕壁東一丁目1915番1の403

建物の名称 403

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 56.60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 春日部市粕壁東一丁目1915番1

地 目 宅地

地 積 414.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 春日部市粕壁東一丁目1916番7

地 目 宅地

地 積 37.81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



物 件 目 録

敷地権の割合 171741分の5969

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 171741分の5969



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 7年 5月13日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

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。なお、管理費等には管理費・修繕積立金のほか月額715円のインターネット使用料が含まれる。

《 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 春日部市粕壁東一丁目 1915 番地 1、1916 番地
7

建物の名称 パテラ春日部

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 粕壁東一丁目 1915 番 1 の 403

建物の名称 403

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 56.60 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 春日部市粕壁東一丁目 1915 番 1

地 目 宅地

地 積 414.58 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 春日部市粕壁東一丁目 1916 番 7

地 目 宅地

地 積 37.81 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



物 件 目 録

敷地権の割合 171741分の5969

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 171741分の5969



令和 6年(ケ)第 82 号
令和 6年 9月18日受理
令和 6年11月12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 春日部市粕壁東一丁目 1915 番地 1、1916 番地
7

建物の名称 パテラ春日部

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 粕壁東一丁目 1915 番 1 の 403

建物の名称 403

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 56.60 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 春日部市粕壁東一丁目 1915 番 1

地 目 宅地

地 積 414.58 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 春日部市粕壁東一丁目 1916 番 7

地 目 宅地

地 積 37.81 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



物 件 目 録

敷地権の割合 171741分の5969

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 171741分の5969



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県春日部市粕壁東一丁目27番29号パテラ春日部403	
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居宅として使用している ☐ 「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 8,600円 修繕積立金 20,200円 円 円 円	令和 6年10月18日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年9月分～10月分 計59,030円 ☐ 不明
管理会社等	(株)レーベンコミュニティ 電話 XXXXXXXXXX	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	☒ 敷地権の割合 各171741分の5969	
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

執行官の意見

- 1 集合郵便受けには債務者兼所有者の氏のプレートが、専有部分玄関には同人の氏のアルファベット表記のプレート及び部屋番号が掲示され、室内には同人宛の郵便物及び処方薬袋等が存在した。このような現況から、本件物件の占有状況を3枚目記載のとおり認めた。
なお、立入調査時、本件物件内に債務者兼所有者と思われる男性が在室していたが、ベッドに横臥したままで当職の呼びかけに一切反応せず、聴取はできなかった。
- 2 本件物件の状況は、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付写真のとおりである。
- 3 本件物件内は、大きな破損箇所等は見られなかったが、喫煙によると認められる臭いと天井、壁面の汚れが認められた。
- 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。
- 5 本件物件に接面する1915番6及び同番5の各土地は、いずれも草加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
6 年 9 月 26 日 (水) 10 : 35 - 10 : 50	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 現況調査催告書投げ入れ
6 年 10 月 2 日 (水) 13 : 25 - 13 : 35	春日部市役所資産税課	建物見取図申請 : 該当なし
6 年 10 月 2 日 (水) 13 : 45 - 13 : 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
6 年 10 月 2 日 (水) : - :	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 10 月 31 日 (木) 15 : 15 - 15 : 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 () : - :		
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 10 月 31 日 目的物件は呼びかけに応答が無く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 1902-5 1881-10 ハ 1903-2 1922-5 ニ 1930-11 1930-3 ト 1908-12 1880-12 リ 1880-10



(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。



A 粕壁東 1 丁目

請 求 部 分	所 在	春日部市粕壁東一丁目				地 番	1915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 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6年7月18日

東京法務局

請求番号：13-1

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。

(さいたま地方裁判所春日部出張所管轄)

令和6年7月18日

東京法務局

登記官

(7枚目)

地積測量図

地番 1915番1
1915番6

土地の所在 春日部市粕壁東一丁目

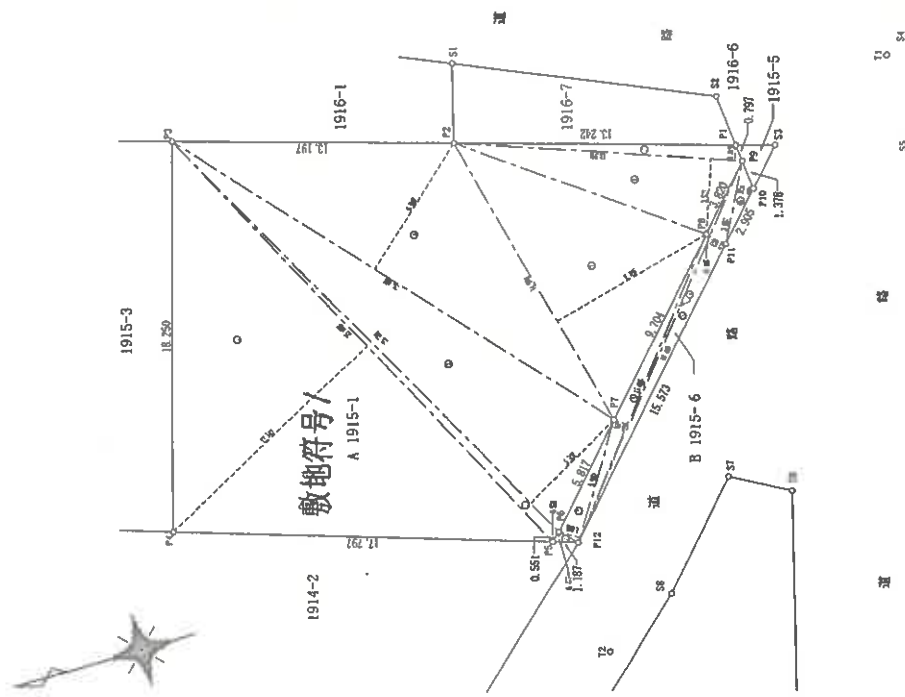
敷地符号 / 三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
A 1915-1	1	25.888	12.540	324.635520
	2	25.888	0.531	13.746528
	3	25.751	5.592	141.682002
	4	24.488	6.949	170.167112
	5	14.978	8.105	121.396690
	6	13.568	3.523	47.800064
	7	13.568	0.718	9.741824
		倍面積		829.169740
		面積		414.5848700
		地積		414.58
		坪数		125.41

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
B 1915-6	1	1.187	0.477	0.566199
	2	5.960	1.006	5.995760
	3	15.605	0.655	10.221275
	4	19.419	0.197	3.825543
	5	19.419	0.822	16.156608
	6	3.957	0.755	2.987535
		倍面積		39.752920
		面積		19.8764600
		地積		19.87
		坪数		6.01

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
A 1915-1	1	1.187	0.477	0.566199
	2	5.960	1.006	5.995760
B 1915-6	1	1.187	0.477	0.566199
	2	5.960	1.006	5.995760

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積
A 1915-1	1	1.187	0.477	0.566199
	2	5.960	1.006	5.995760
	3	15.605	0.655	10.221275
	4	19.419	0.197	3.825543
	5	19.419	0.822	16.156608
	6	3.957	0.755	2.987535
	7	13.568	0.718	9.741824
	8	13.568	0.718	9.741824
	9	13.568	0.718	9.741824
	10	13.568	0.718	9.741824
	11	13.568	0.718	9.741824
	12	13.568	0.718	9.741824
	13	13.568	0.718	9.741824
	14	13.568	0.718	9.741824
	15	13.568	0.718	9.741824
	16	13.568	0.718	9.741824
	17	13.568	0.718	9.741824
B 1915-6	1	1.187	0.477	0.566199
	2	5.960	1.006	5.995760
	3	15.605	0.655	10.221275
	4	19.419	0.197	3.825543
	5	19.419	0.822	16.156608
	6	3.957	0.755	2.987535
	7	13.568	0.718	9.741824
	8	13.568	0.718	9.741824
	9	13.568	0.718	9.741824
	10	13.568	0.718	9.741824
	11	13.568	0.718	9.741824
	12	13.568	0.718	9.741824
	13	13.568	0.718	9.741824
	14	13.568	0.718	9.741824
	15	13.568	0.718	9.741824
	16	13.568	0.718	9.741824
	17	13.568	0.718	9.741824



測地系 任意座標系
測量年月日 平成23年7月11日

作成者

土地家屋調査士

23年 7月 13日作成

申請人

代表取締役

縮尺

1/250

(東京土地家屋調査士会用品)

縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：平成19年5月10日

1274162

地 番 1916-1, -7 地 積 測 量 図

土地の所在 春日部市粕壁第一丁目

求積表

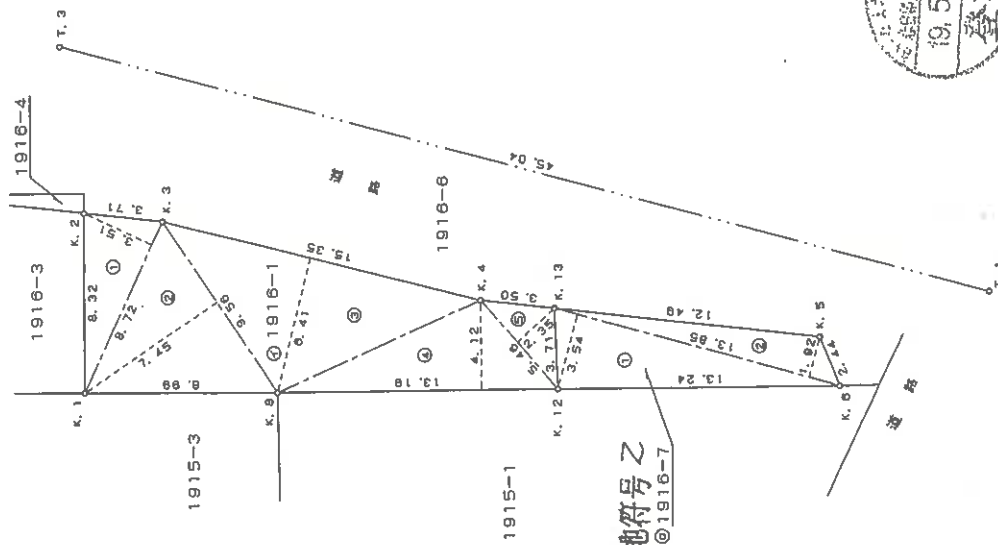
地番	① 1916-1	底辺	高さ	倍面積
①		8.72	3.51	30.6072
②		9.36	7.45	71.2220
③		15.35	6.41	98.3935
④		13.19	4.12	54.3428
⑤		5.46	2.35	12.8310
合計			合計	267.3965
合計面積			合計面積	133.69825
地積			地積	133.69 ㎡

敷地符号

地番 符号	② 1916-7	底辺	高さ	倍面積
①		13.85	3.54	49.0290
②		13.85	1.92	26.5920
		合計		75.6210
		合計面積		37.81050
		地積		37.81 ㎡

座標一覧表 (任意座標)

点	X座標	Y座標	備 考
K. 6	507.965	497.954	金属標
K. 12	520.647	501.764	コンクリート杭
K. 13	519.683	505.352	金属標
K. 5	508.214	500.383	金属標
K. 8	533.286	505.561	コンクリート杭
K. 1	541.862	508.259	金属標
K. 2	539.413	516.211	金属標
K. 3	536.013	514.729	金属標
K. 4	522.902	515.741	コンクリート杭
T. 1	500.000	500.000	鉄
T. 3	538.217	523.651	鉄



敷地符号
② 1916-7

凡例	① 境界線の種類	② 境界線の種類	③ 境界線の種類	④ 境界線の種類	⑤ 境界線の種類	⑥ 境界線の種類
例	① 石杭	② 金属標	③ 金属標	④ 金属標	⑤ 金属標	⑥ 金属標
作成者	土地家屋調査士	(平成19年 4月 24日作成)				

申請人 代表取締役 縮尺 1/250

(8枚目)

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24年11月15日

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。
(さいたま地方裁判所春日部出張所管轄)
令和6年7月18日 東京法務局

登記官

(9 枚目)

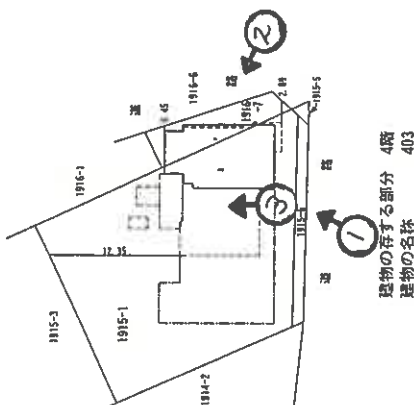
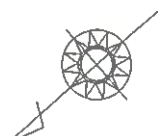
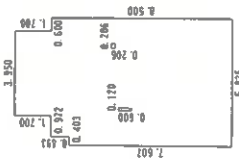
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家 屋 番 号
195東一丁目1915番地の403

建物の所在
春日部市柏壁東一丁目1915番地1,1916番地7

1.756 ×	4.697	=	8.247932
2.972 ×	5.452	=	16.203344
1.197 ×	5.658	=	6.772626
1.636 ×	2.910	=	4.760760
0.120 ×	0.155	=	0.018600
2.886 ×	3.048	=	8.796528
1.403 ×	2.842	=	3.987326
1.233 ×	0.893	=	1.101069
3.950 ×	1.700	=	6.715000
合 計			56.603185
床面積			56.60 m ²



(③は1階部分)

作成者
土地調査士
東京法務局
4 年 11 月 6 日作成

申請人

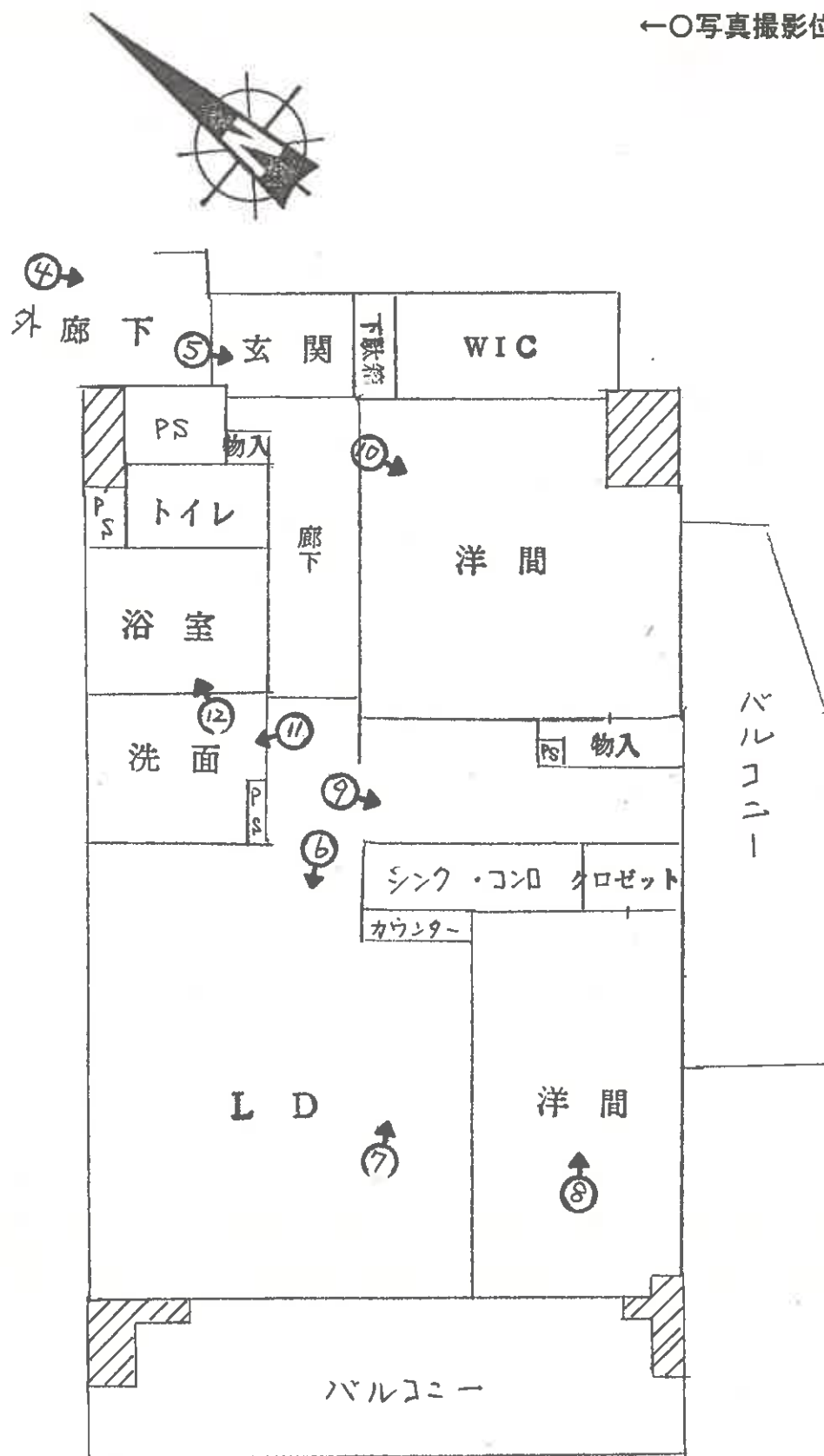
代表取締役
東京法務局

縮尺
1 / 500

(東京土地家屋調査士会用紙)

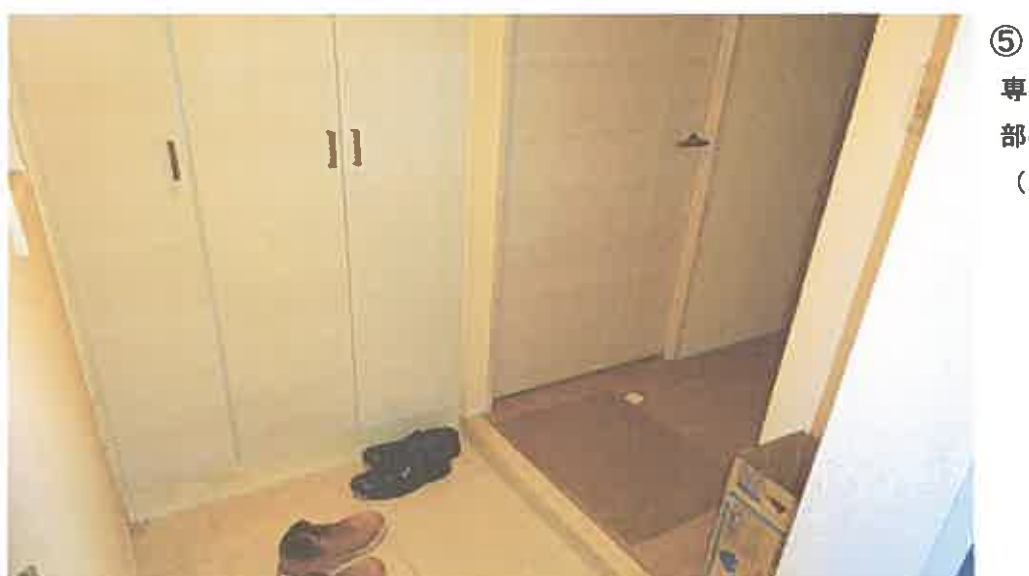
建 物 見 取 図

←○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







⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 6年（ケ）第 82 号
令和 6年 10月 31日 現地調査
令和 6年 12月 11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 春日部市粕壁東一丁目 1915 番地 1、1916 番地
7

建物の名称 パテラ春日部

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 粕壁東一丁目 1915 番 1 の 403

建物の名称 403

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 56.60 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 春日部市粕壁東一丁目 1915 番 1

地 目 宅地

地 積 414.58 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 春日部市粕壁東一丁目 1916 番 7

地 目 宅地

地 積 37.81 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

物 件 目 録

敷地権の割合 171741分の5969

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 171741分の5969

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 14,800,000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	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 土地の概況及び利用状況等（土地の符号1・2）

位 置 ・ 交 通	目的物件は、東武伊勢崎線「春日部」駅、東方約650m※に位置する。 (※道路距離以下同じ)。	
付 近 の 状 況	近隣は、一般住宅や共同住宅、小規模事業所等が混在し駐車場も多く見られる駅に近い混在地域。 接近条件として、粕壁小学校まで約390m、春日部中学校まで約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 商業地域 80% 400% なし ①春日部市景観条例 ②都市機能誘導区域・居住誘導区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	452.39 m ² (土地の符号1・2の合計地積) ※ 地積について、法務局備付けの測量図(三斜法による求積図)あり。また、本件1棟の建物の建築計画概要書及びマンションパンフレットの建築概要等に記載された敷地面積も上記の登記数量と一致しており、実測値との誤差は少ないと思われる。 不整形 ほぼ平坦 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、対象地を含む近隣地域は過去(平成16年～令和元年の情報)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、昨年6月に発生した台風2号の際にも冠水はなかったとの事(本件マンション管理員の陳述)。 さらに、利根川・江戸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)
接面道路の状況	二方路(角地)画地 ①南東側幅員約22～27m(接面部分は約22m)舗装市道(No.1-26・No.5-104)※1 ②南西側幅員約 6～13m舗装市道(No.5-102)※2 ※1 内谷陸橋高架下の両側一方通行路・歩道と駐輪場(春日部駅東口第二自転車置場)を含む ※2 線路際市道(No.5-95)との接続部を含む 上記の両側接面市道は、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(42条生活道路6mの整備)」が適用される道路区域であるが、春日部市道路管理課からの回答書によれば、どちらも整備済で道路後退は不要であるとの事(建築基準法上の扱いは42条第1項1号道路)。 土地の符号1・2は、上記両側接面道路より0～約0.3m高い。	

土地の利用状況等	本件1棟のマンションほか共用施設の敷地、駐車場等 隣接する土地については、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	地歴調査(過去の住宅地図)によると、昭和40年代頃、本件土地の北西側に隣接して工場(当時の住宅地図に「マルタカ家具工場」の表記あり)が所在していた模様である。本件土地では過去に土壌が汚染される可能性が高い用途で用いられた形跡は無く、現在においても土壌汚染を窺わせるような事実・可能性等は見当たらないが、汚染リスクは不明。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パテラ春日部
建物の用途	共同住宅 (総戸数 30戸) ※管理室1戸含む
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 24 年 11 月 5 日新築 経 過 年 数 : 約 12 年 経済的残存耐用年数 : 約 48 年※ ※メンテナンス・維持管理状態を考慮
構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建 本件マンションは、建物建築計画概要書の記載によれば建築延床面積が2,074.06㎡だが、共用の廊下・自動車車庫等274.17㎡、住宅の部分1,799.89㎡(容積率397.86%)と記載されていることから、建築基準法上の容積率緩和措置を受けているものと思われる。
仕 様	屋 根 : 陸屋根仕上(アスファルト外断熱露出防水) 外 壁 : 磁器質45丁掛タイル貼・一部吹付タイル その他 : エントランス : 石貼(壁・巾木)・タイル貼(床) アスベストの存否は不明
設 備 等	管理室、ゴミ集積所、駐車場・自転車置場・ミニバイク置場、消防設備、エレベーター1基(9人乗り)、カメラ付オートロック、宅配ボックス等
建物の品等	使用資材 : 普通 施 工 : 普通(施工会社/株式会社ウラタ) 建物完了検査交付年月日(番号) : H24.10.30(第BVJ-Z11-39-0306号)
管理の形態等	管理組合 : 有 : 名称(パテラ春日部管理組合) 管理会社 : 株式会社レーベンコミュニティ 管理形態 : 委託 管理員は日勤勤務
管 理 の 状 況	普通 大規模修繕工事施工未定 ※本件マンションの管理員より聴取
特 記 事 項	①規約共用部分は、既登記の駐車場ほか、未登記のゴミ置場、廊下・階段である。 ②ペット飼育可(管理員の陳述)、駐車場空き無し。

(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 403(住戸番号) 主要開口部の方位: 南西・南東向き(二方向部屋)
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	2LDK バルコニー2ヶ所あり (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、その他 設 備: 電気、ガス、給排水等ほか、 システムキッチン、浴室換気乾燥機・セミオートバス、 洗面化粧台、トイレ温水洗浄便座等 ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	やや劣る 室内で特に大きな不具合・損傷等は見られなかったが、経年や手入れ不足によるシミや汚れのほか、家財・衣類・生活用品等で雑然としており維持管理状態は不良。 ※概要は、執行官の現況調査報告書記載のとおり。
管 理 費 等	管 理 費: 8,600円(月額) 修繕積立金: 20,200円(月額) 滞 納 額: あり(令和6年10月18日現在) ※管理費等の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	①東武線の線路敷に隣接するため電車通過時に騒音あり。さらに、南東側は陸橋高架に近く、窓やバルコニーが同一目線のためプライバシーに難あり。 ②建物住居表示「春日部市粕壁東一丁目27番29号パテラ春日部403」

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
360,000	56.60	0.76	15,490,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数12年、経済的残存耐用年数48年、観察減価率5%（維持管理状態ほか、中古建物の市場性等も考慮）として以下の通り査定。

$$48 / (12 + 48) \times (1 - 0.05)$$

② 敷地権価格(土地の符号1・2)

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・2の合計) (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1・2	126,000	0.95	452.39	1.0	5969 / 171741	1,880,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 春日部 5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $134,000\text{円/㎡} \times 100.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107 = 126,000\text{円/㎡}$

◇ 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 : 画地条件等を考慮した結果±0

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通・接近、環境(商住混在環境の要因項目、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 : 土地符号1・2を一体画地として、街路・画地条件、線路敷・陸橋近接等の影響を考慮した。

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
15,490,000	1,880,000	1.10	0.98	18,720,000

ウ 価 格 補 正 : 本件マンションの別室成約事例、売り希望事例、周辺の売買事例等を参考に補正した。

エ 個 別 格 差 : 階層別(4階)・位置別(角部屋)効用比、間取・設備等を総合的に考慮した結果-2と判定した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は現況居住中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	
1,604,728円 (19.5%)	666,708円	7.9%	8,186,162円	0.807211	6,607,960円 (80.5%)	8,210,000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

$$1 \div (1 + 7.4\%)^3 = 0.807211$$

- 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(シングル・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、築年数や駅・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	18,720,000	1.00	18,720,000
② 収 益 価 格	—		8,210,000
③調整後の価格(円)	18,500,000		

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
18,500,000	1.00	0.80	1.00		14,800,000

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：なし(滞納管理費等は競売市場修正における減価に含む)

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 5-3

所 在 : 春日部市粕壁東1丁目6254番2外
「粕壁東1-21-10」

価 格 : 134,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「春日部」駅約580m

価 格 時 点 : 令和 6年 1月 1日

地 積 : 169㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東15m県道

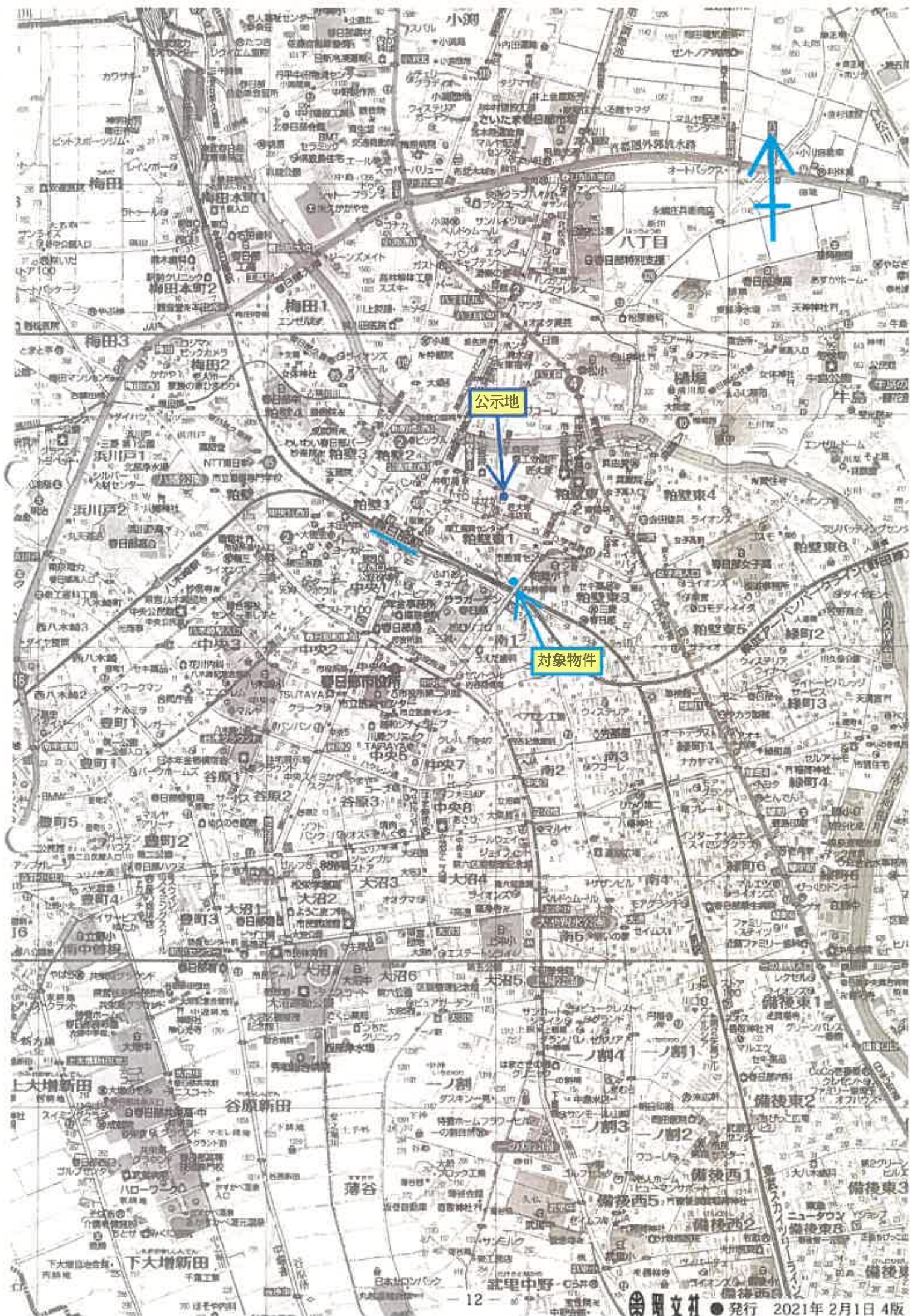
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建蔽率80%、容積率400%)

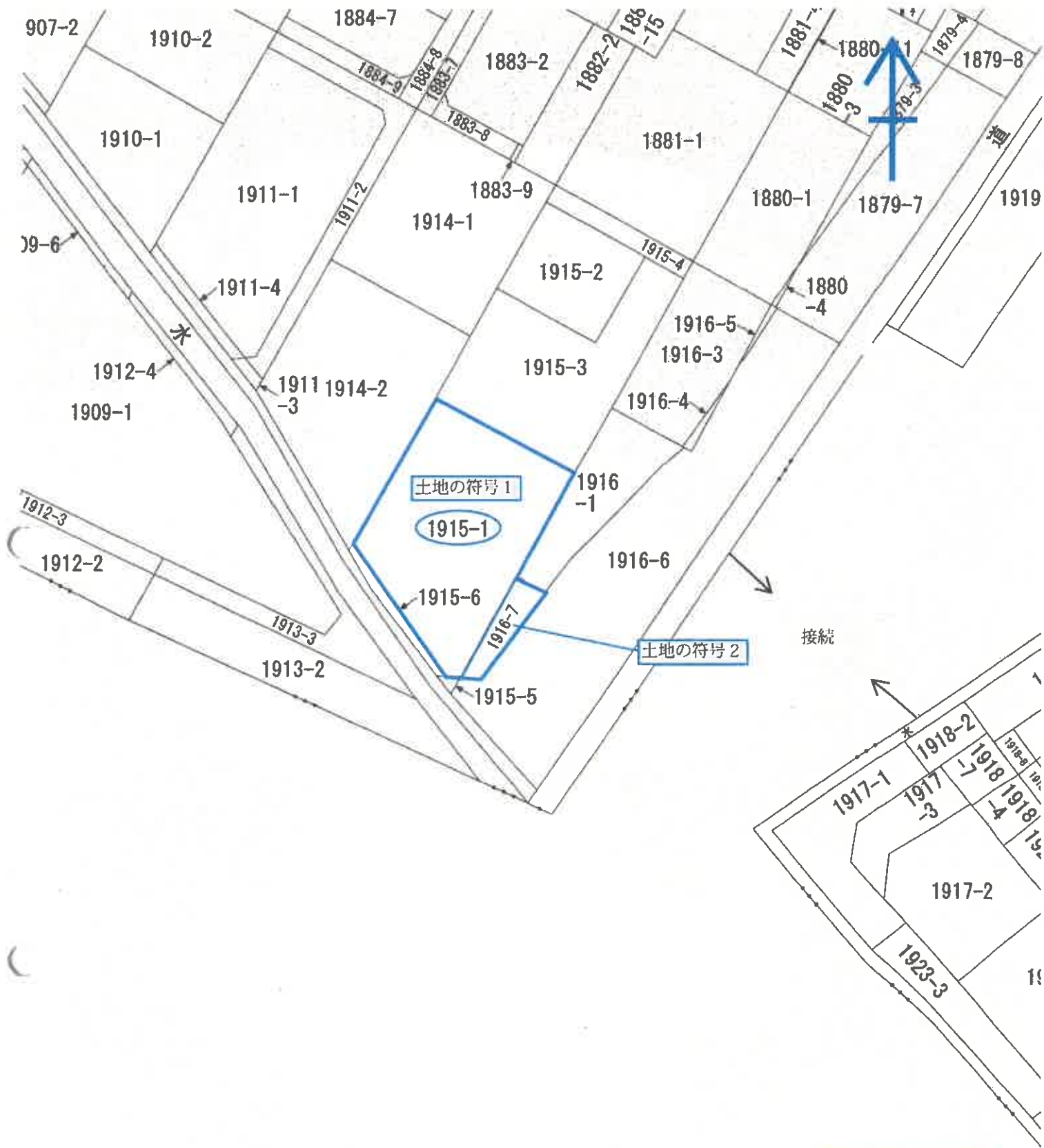
地 域 の 概 要 : 中低層の小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

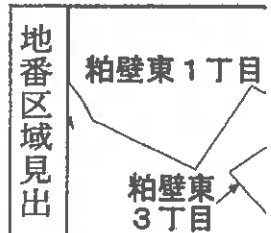
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)

以 上





この図面は、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、位置及び形状の概略を記載した図面です。



柏壁東一丁目

地 番 1915番1

登記年月日：平成23年7月14日

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6年7月18日 東京法務局

登記官

地積測量図

地番 1915第1
1915第6

土地の所在 春日部市柏壁東一丁目

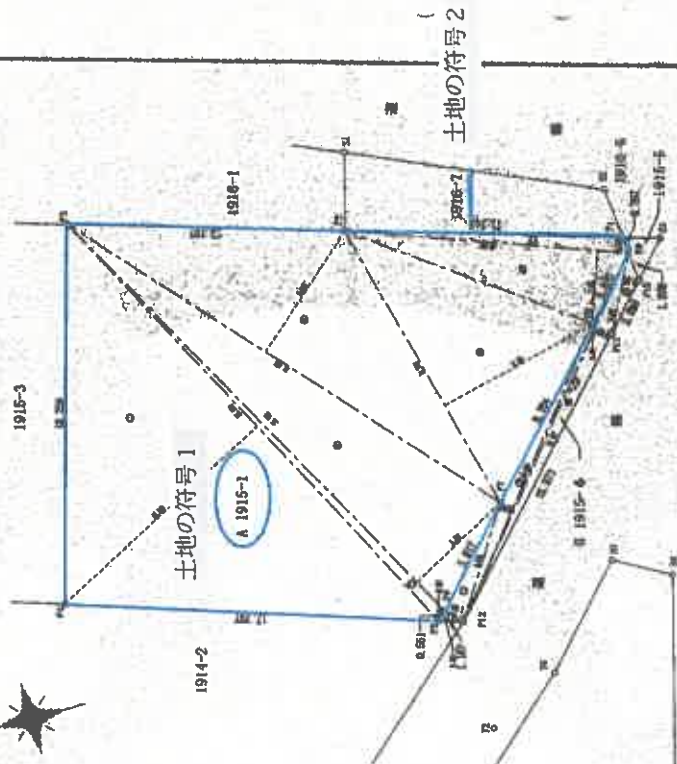
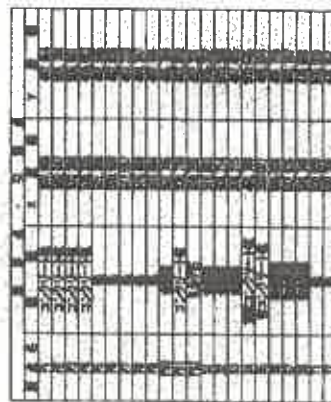
三斜求積表

地番	A 1915-1	長さ	積算
1	25.889	12.540	324.82020
2	25.889	0.531	13.746528
3	25.751	5.902	151.822072
4	24.489	6.149	150.107112
5	14.979	8.105	121.300000
6	13.568	1.523	47.833564
7	13.568	0.718	9.741824
合計			823.169740
面積			414.584700
坪数			414.58
坪数			325.41

土地の符号 1

地番	B 1915-4	長さ	積算
1	1.187	0.477	0.565199
2	5.960	1.004	5.985760
3	15.005	0.665	10.221275
4	18.419	0.197	3.629543
5	18.419	0.822	15.156808
6	3.957	0.755	2.987535
合計			39.752820
面積			19.876400
坪数			19.87
坪数			6.01

地積一覽	地番	面積
A 1915-1		414.58
B 1915-4		19.87



測量者	佐野誠一郎
測量年月日	平成23年7月11日

作成者

23年 7月 13日作成

申請人

縮尺 1/250

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。

(東京土地審判調査士会関係)

登記年月日：平成19年5月10日

1274162

地積測量図

地番 1916-1-7

土地の所在 春日市粕壁東一丁目

求積表

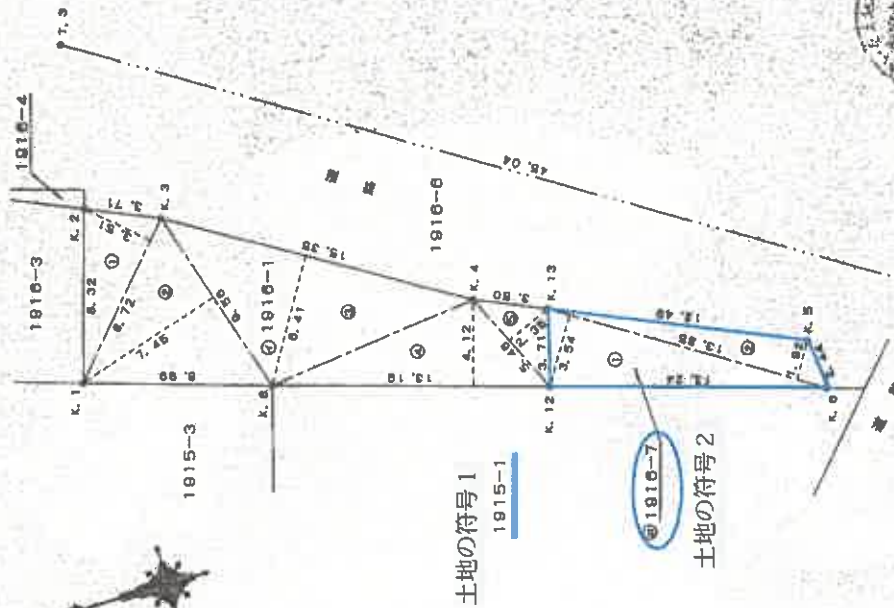
地番	① 1916-1	高さ	積面積
符号	①	8.72	30.6072
	②	9.36	71.2270
	③	13.33	98.3935
	④	13.19	54.3428
	⑤	5.44	12.8310
合計			267.3865
合計面積			133.69 ㎡

土地の符号 2

地番	② 1916-7	高さ	積面積
符号	①	13.85	49.0290
	②	13.85	25.5920
合計			75.6210
合計面積			37.81 ㎡

座標一覧表 (任意座標)

点名	X座標	Y座標	備考
K. 0	507,965	49,754	金庫置
K. 1, 2	507,647	50,764	コンクリート杭
K. 1, 3	513,633	505,332	金庫置
K. 5	508,214	503,189	金庫置
K. 8	511,786	502,941	コンクリート杭
K. 1	541,862	500,239	金庫置
K. 2	539,413	516,213	金庫置
K. 3	536,013	514,729	金庫置
K. 4	527,562	506,765	コンクリート杭
T. 1	520,000	500,000	金庫置
T. 3	539,217	523,001	金庫置



土地の符号 1

1915-1

土地の符号 2

② 1916-7



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。

作成者	目3番7号	期 印
凡例	① 石コンクリート杭	② 金庫置
	③ フラスチック杭	④ 金庫置
		⑤ 金庫置

縮尺 1/250

登記年月日：平成24年11月15日

これは図面に記録されている内容を証明した面である。

(さいたま地方方法務局春日部出張所管轄)

令和6年7月18日

東京法務局

全書

請求番号・13-4

各階平面圖

面圖
圖面
物平
階
建名

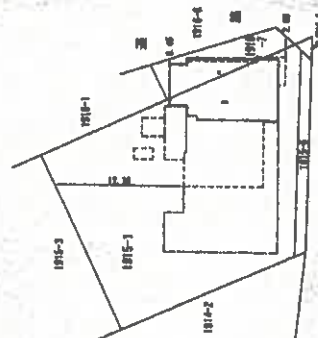
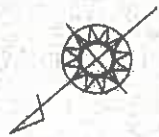
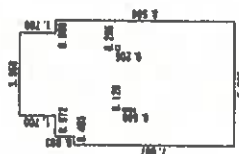
2001年5月1日

李翰卿

春日部市船越第一丁目1915番地1, 1915番地7

建物名称: 403

求積表	$\times$	1.756	$\times$	4.637	$=$	8.247832
	$\times$	2.972	$\times$	5.452	$=$	16.203344
	$\times$	1.197	$\times$	5.658	$=$	6.772676
	$\times$	1.636	$\times$	2.910	$=$	4.760760
	$\times$	0.120	$\times$	0.155	$=$	0.018600
	$\times$	2.896	$\times$	3.048	$=$	8.796528
	$\times$	1.403	$\times$	2.842	$=$	3.987326
	$\times$	1.233	$\times$	0.893	$=$	1.101069
	$\times$	3.950	$\times$	1.790	$=$	6.715000
合計					$=$	56.603105
床面積						56.60 m ²

[illegible]

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。

著作

申請人

鐵尺

1

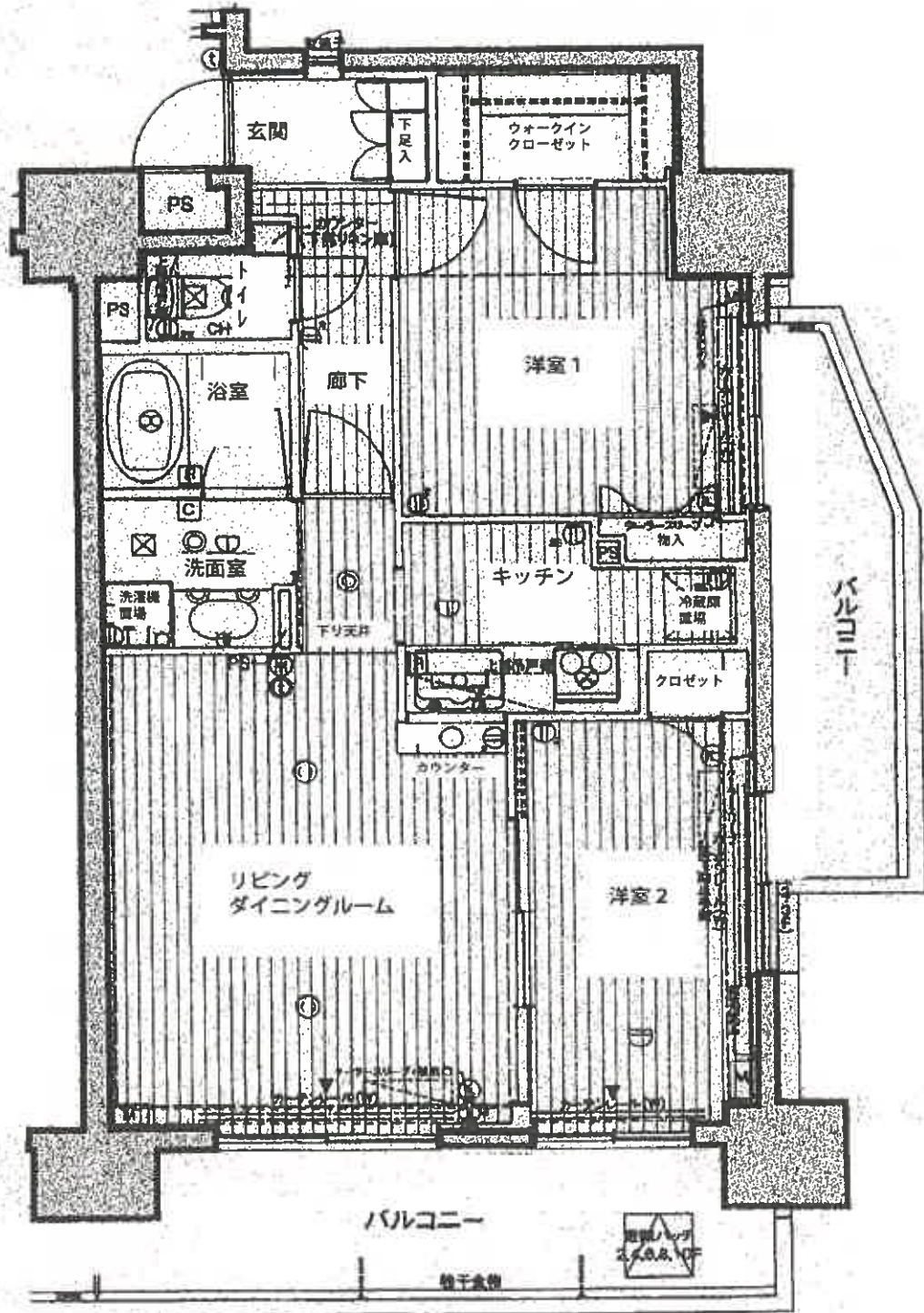
(東京土地家屋調査士会用紙)

建物見取図

令和6年(ケ)第82号

パテラ春日部

Cタイプ 2LDK 403



〈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。