令和　８年（ケ）第　　１６１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０日
さいたま地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　本　間　芙美子

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　８年１１月２５日から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前１０時００分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前１０時００分 さいたま地方裁判所第３民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１４日　午前　９時１０分から 令和　８年１２月１８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１１月１０日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,330,000 8,264,000	一括	2,066,000	80,393	19,452
1	9,800,000				
2	410,000				
3	120,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１６１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　さいたま市見沼区春野三丁目　２５３３番地１

建物の名称　　プロムナード大宮春野四番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　春野三丁目　２５３３番１の１１

建物の名称　　４－２０５

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　　８３．０７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　さいたま市見沼区春野三丁目２５３３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２８６７．５０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　１９７万５３８６分の８５８０

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　さいたま市見沼区春野三丁目

地　　番　　２５９０番４

令和　8年（ケ）第　　１６１号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　２８４８．８５平方メートル

共有者　A　持分８００分の１
共有者　B　持分８００分の１

３　所　　在　　さいたま市見沼区春野三丁目　２５９０番地４

家屋　番号　　２５９０番４

種　　類　　集会所

構　　造　　鉄骨造瓦葺平家建

床　面　積　　３１８．００平方メートル

共有者　A　持分８００分の１
共有者　B　持分８００分の１

令和　8年（ケ）第　　161号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　7日
さいたま地方裁判所第3民事部
裁判所書記官　本　間　芙美子

1　不動産の表示
【物件番号1～3】
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
【物件番号1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件共有者Aが占有している。
【物件番号3】
管理組合の集会所として使用されている。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1，3】
管理費等の滞納あり。
【物件番号2，3】
本件土地建物は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《　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等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」を御覧ください。

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。

令和　8年（ケ）第　　１６１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　さいたま市見沼区春野三丁目　２５３３番地１

建物の名称　　プロムナード大宮春野四番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　春野三丁目　２５３３番１の１１

建物の名称　　４－２０５

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　　８３．０７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　さいたま市見沼区春野三丁目２５３３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２８６７．５０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　１９７万５３８６分の８５８０

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　さいたま市見沼区春野三丁目

地　　番　　２５９０番４

令和　８年（ケ）第　　１６１号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　２８４８．８５平方メートル

共有者　Ａ　持分８００分の１
共有者　Ｂ　持分８００分の１

３　所　　在　　さいたま市見沼区春野三丁目　２５９０番地４

家屋番号　　２５９０番４

種　　類　　集会所

構　　造　　鉄骨造瓦葺平家建

床　面　積　　３１８．００平方メートル

共有者　Ａ　持分８００分の１
共有者　Ｂ　持分８００分の１

令和８年(ケ)第　１６１号
令和８年　８月２０日受理
令和８年　９月16日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官　　関　田　暁　彦

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　１６１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　さいたま市見沼区春野三丁目　２５３３番地１

建物の名称　　プロムナード大宮春野四番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　春野三丁目　２５３３番１の１１

建物の名称　　４－２０５

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　　８３．０７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　さいたま市見沼区春野三丁目２５３３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２２８６７．５０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　１９７万５３８６分の８５８０

共有者　　A　　持分２分の１
共有者　　B　　持分２分の１

２　所　　在　　さいたま市見沼区春野三丁目

地　　番　　２５９０番４

令和　８年（ケ）第　　１６１号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　２８４８．８５平方メートル

共有者　　A　　持分８００分の１
共有者　　B　　持分８００分の１

３　所　　在　　さいたま市見沼区春野三丁目　２５９０番地４

家屋　番号　　２５９０番４

種　　類　　集会所

構　　造　　鉄骨造瓦葺平家建

床　面　積　　３１８．００平方メートル

共有者　　A　　持分８００分の１
共有者　　B　　持分８００分の１

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	さいたま市見沼区春野３丁目１８番４－２０５号
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が異なる（□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	■建物共有者Ａ　　□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	■「その他の事項」のとおり 管理費　　円 修繕積立金　　円 　　円 　　円 　　円 令和　　年　　月　　日現在 □滞納はない □滞納がある　　年　月分～　年　月分 計　　円 □不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社
その他の事項	「その他の事項」のとおり
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	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　┌　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 　　└保管開始日　平成　　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

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	さいたま市見沼区春野三丁目１８番５号
土地	物件２
現況地目	■宅地（物件２） □公衆用道路（物件　　） □　　（物件　　）
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 □
占有者及び占有状況	■土地共有者ら　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し，占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件３
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が異なる（□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	■建物共有者ら　□その他の者 上記の者が本建物を　集会所　として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　年　月　日
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

その他の事項

■1　管理費等の状況（月額　令和８年８月２７日現在）。

（1）専有部分管理費	９，０００円
専有部分修繕積立金	１１，９００円
（2）コミュニティセンター管理費	７００円
コミュニティセンター修繕積立金	３００円
（3）全体修繕積立金	５００円
（4）バイク置場使用料	３００円
（5）駐車場使用料	６，０００円

2　上記１（１）（３）（４）（５）の滞納金総額は以下のとおり（令和８年８月２７日現在）。
令和６年１０月分から令和８年８月分まで　金６３１，４００円

3　上記１の（２）の滞納金総額は以下のとおり（令和８年８月２７日現在）。
令和７年４月分から令和８年８月分まで　金１７，０００円

4　上記１（１）（３）（４）（５）に対する遅延損害金の状況は以下のとおり（令和８年８月２７日現在）。
令和６年１０月分から令和８年８月分まで　金８９，０７７円

5　上記１の（２）に対する遅延損害金の状況は以下のとおり（令和８年８月２７日現在）。
令和７年４月分から令和８年８月分まで　金１，７９２円

6　２５３３番６の土地は，大宮市を所有名義とする。現況は公衆用道路である。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（債務者兼共有者）	1　目的建物は私が居宅として使用し，一人で居住しています。 2　債務者兼共有者Bは私の妻です。現在は他所に居住しており，目的建物を訪れることはありませんし，建物内にBの物も置いてありません。 3　目的建物について，特に不具合はありません。

（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

■　目的物件の外観調査及び内部調査の状況，関係人の陳述等を総合勘案し，占有関係については３枚目４枚目のとおり認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
R8年8月20日（木） 14：50－14：55	当庁	管理会社に対し，管理費等滞納状況照会書をファックスにて送信
R8年9月1日（火） 10：30－10：35	当庁	接道について土地全部事項証明書を徴求
R8年9月8日（火） 11：00－11：50	物件所在地	物件調査，占有確認，外観写真撮影，物件１の内部調査実施・内部写真撮影（Ａと面談・評価人同行），物件３の内部調査実施・内部写真撮影（管理人と面談・評価人同行）
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

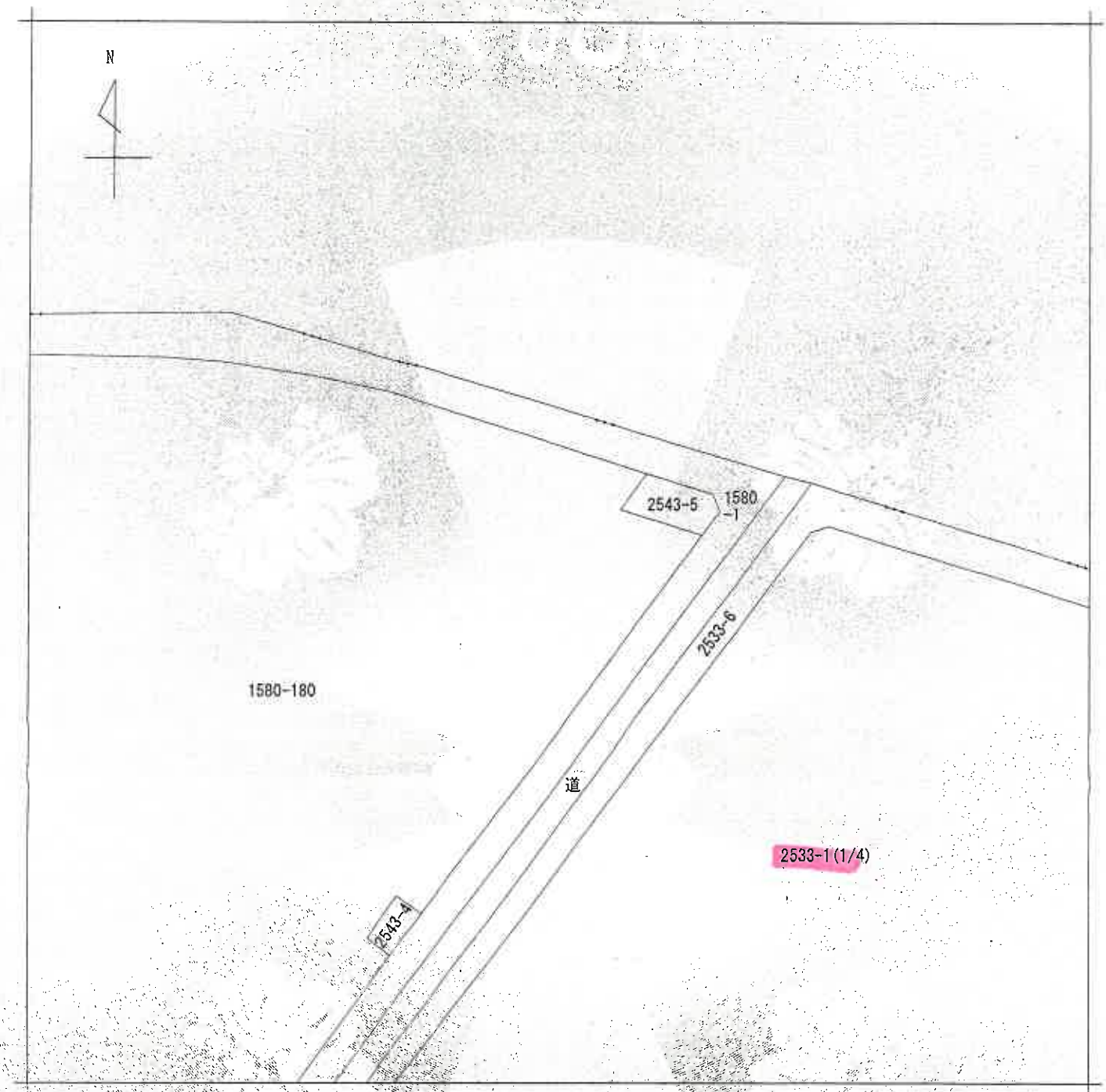
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，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



(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	春野３丁目

請求部分	所在	さいたま市見沼区春野三丁目				地番	2533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	平成4年2月10日			備付年月日(原図)				補記事項	

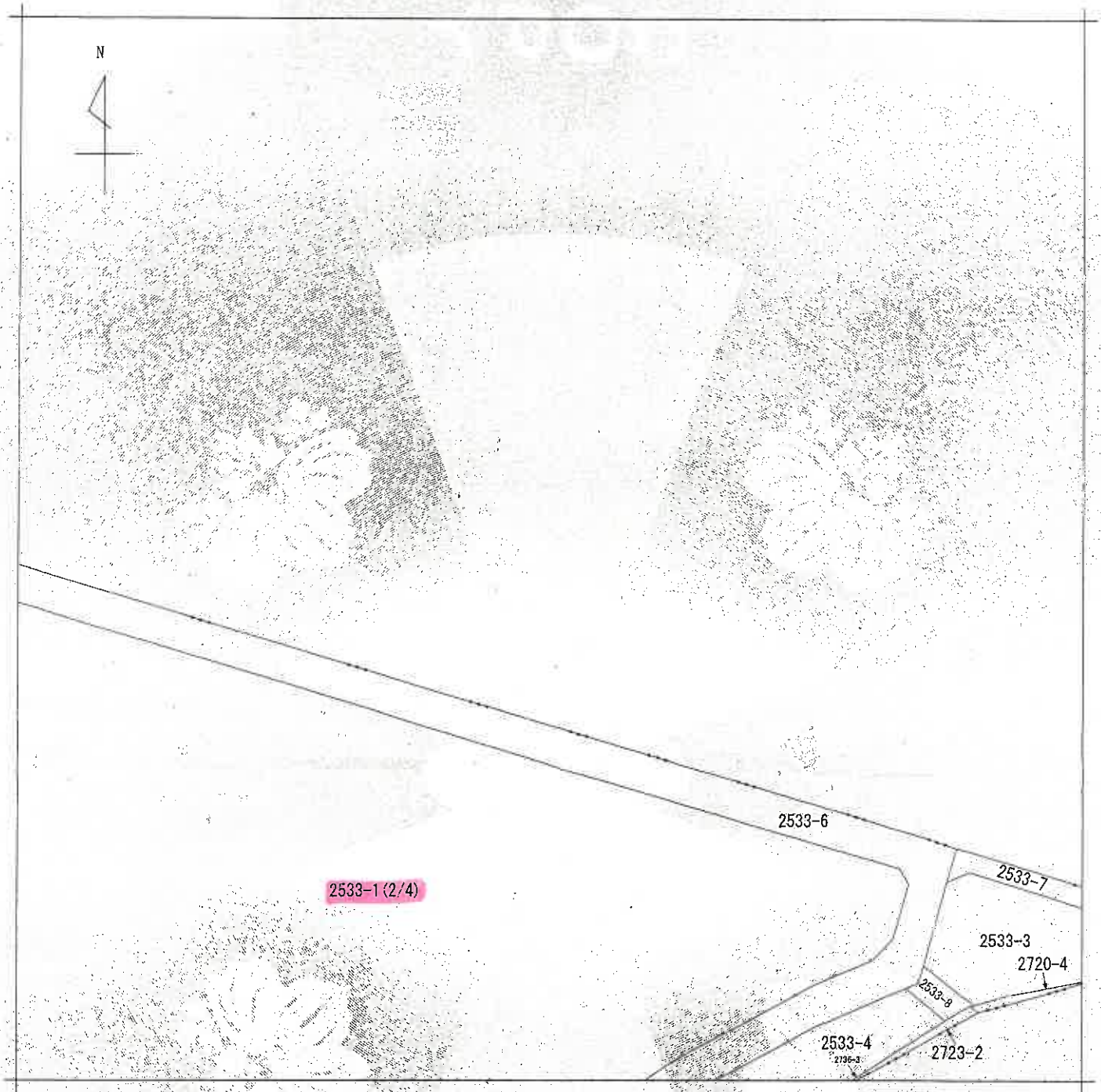
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(本図は原本を70%に縮小)

令和8年6月19日
さいたま地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：52-2
(1/4)

(9 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。

地番区域見出	春野３丁目

請求部分	所在	さいたま市見沼区春野三丁目				地番	2533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	平成4年2月10日			備付年月日（原図）		補記事項			

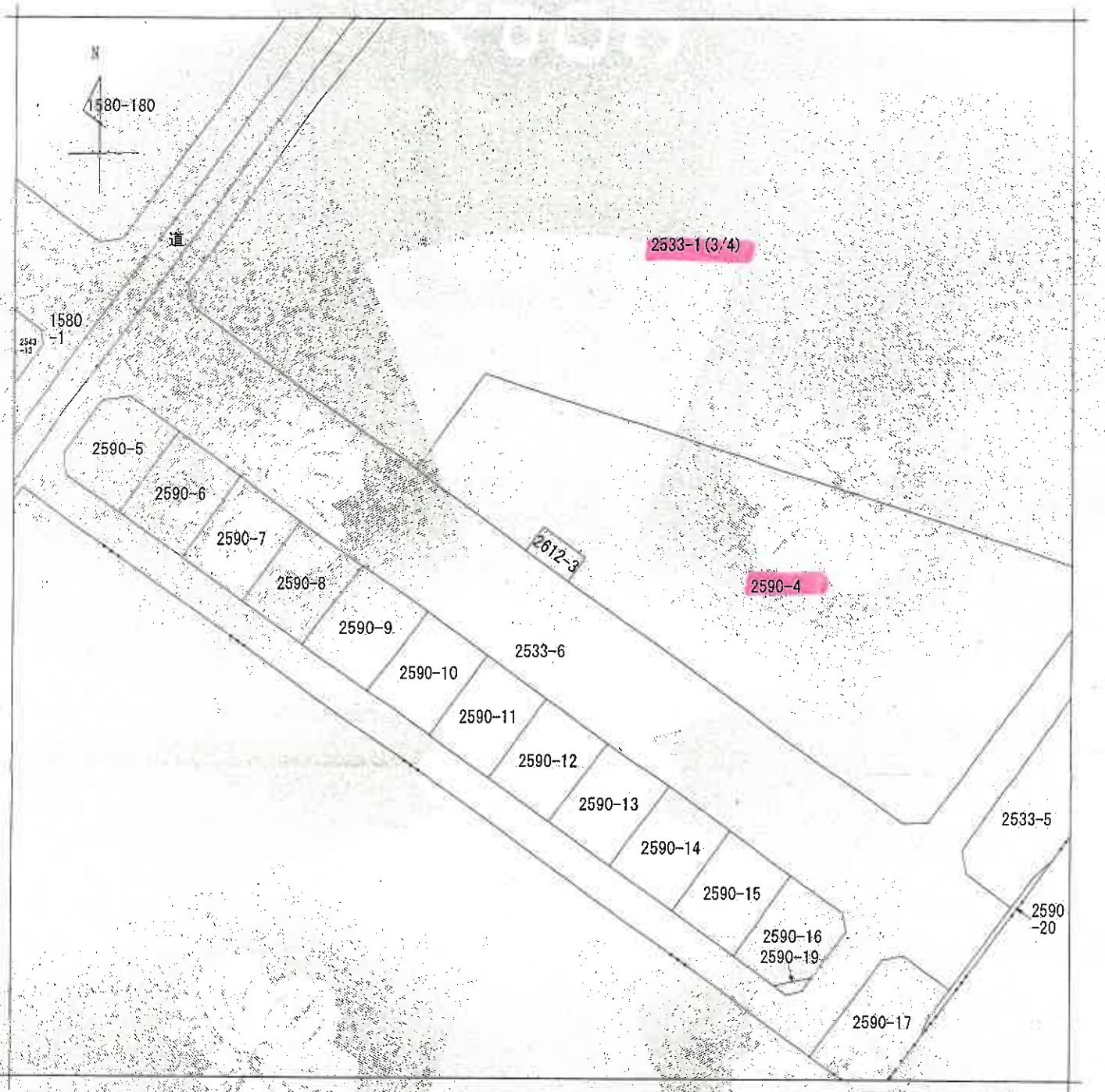
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（本図は原本を70％に縮小）

令和8年6月19日
さいたま地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：52-2
(2/4)

（10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。

地番区域見出	春野３丁目

請求部分	所在	さいたま市見沼区春野三丁目		地番	2533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	平成4年2月10日			備付年月日(原図)		補記事項			

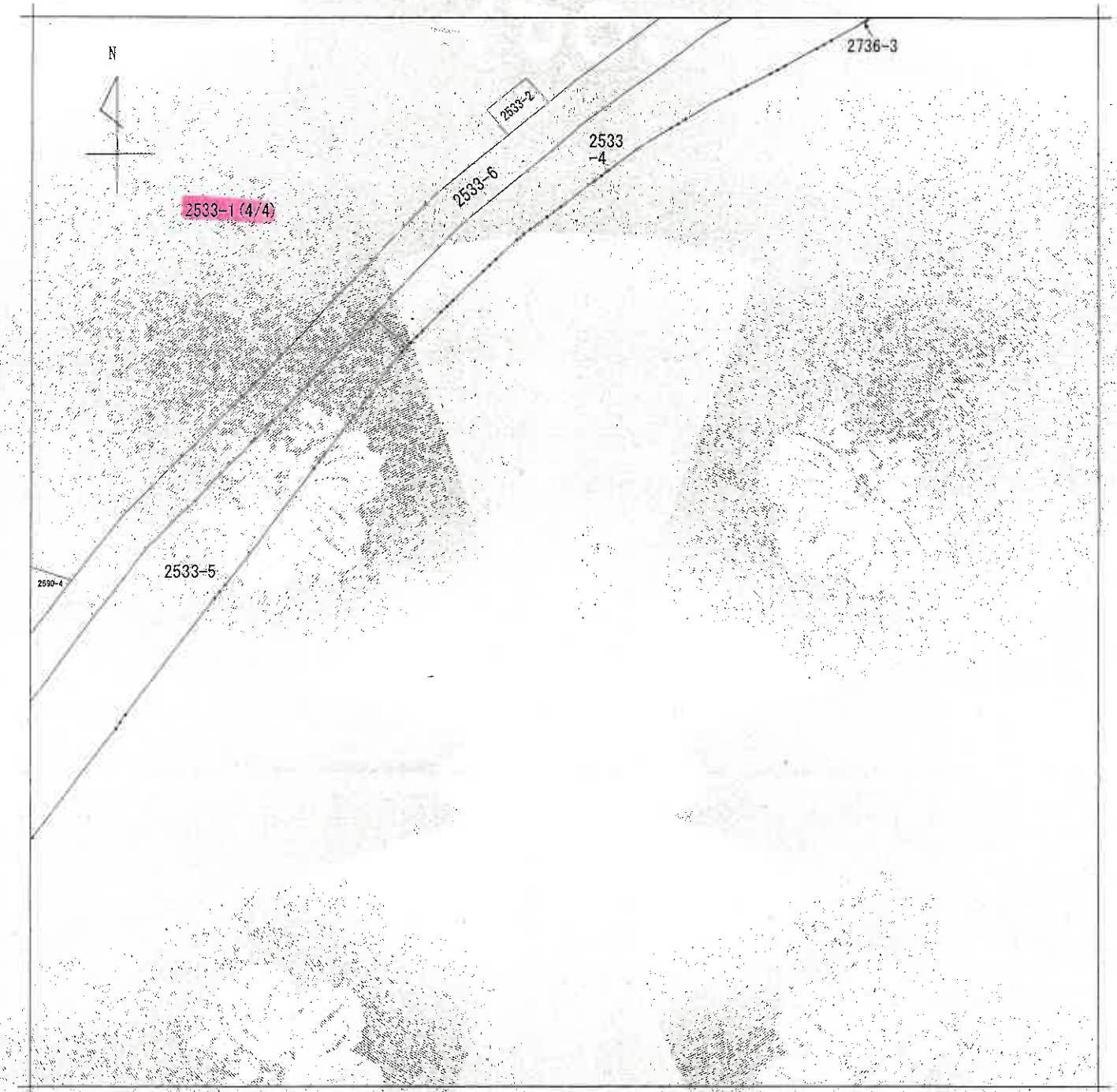
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(本図は原本を70%に縮小)

令和8年6月19日
さいたま地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：52-2
(3/4)

(11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。

地番区域見出 番号 1

請求部分	所在	さいたま市見沼区春野三丁目				地番	2533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	平成4年2月10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。

（本図は原本を70％に縮小）

令和8年6月19日
さいたま地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：52-2
(4/4)

（12枚目）

登記年月日：平成7年3月14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。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局　登記官

0325702

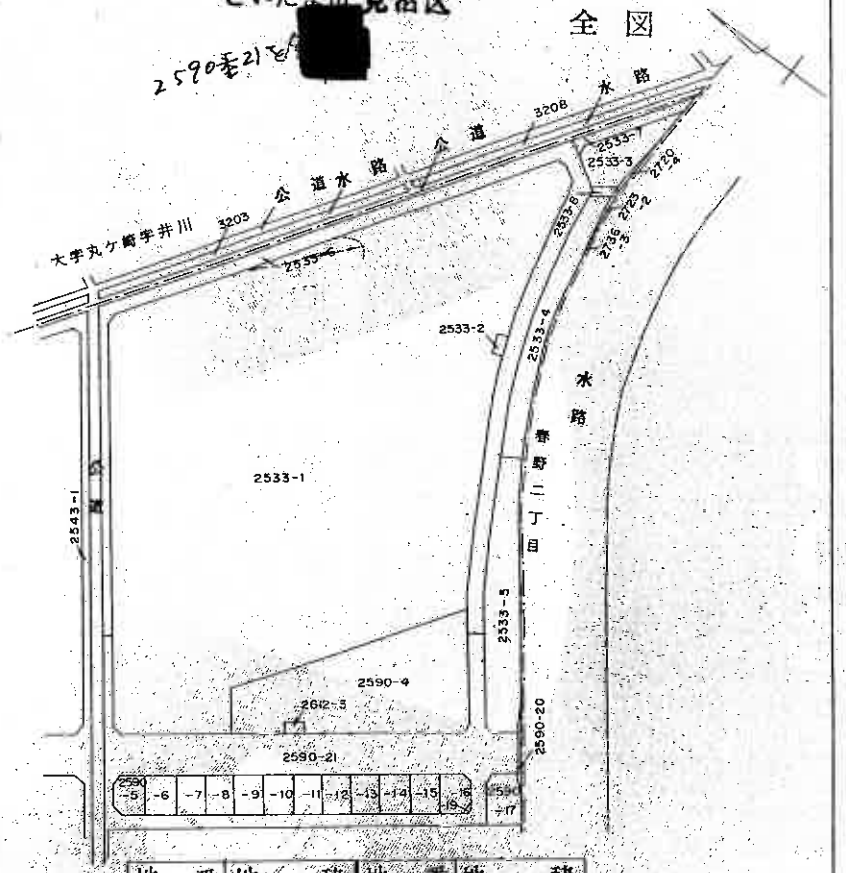
(セ) 2533

地番	2533－1ないし－8
土地の所在	~~大宮~~市春野三丁目

1/12 地積測量図

さいたま市見沼区

全図



地番	地積	地番	地積
2533－1	22867.50	2533－6	545.85
－2	311.34	－7	129.42
－3	331.42	－8	321.36
－4	739.79	合計	27953.23
－5	1173.55		

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋒	プラスチック杭		
	㋓	コンクリート杭	㋔	金属杭		
	㋕	金属鋲	㋖	木杭		

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/2000

（埼玉県土地家屋調査士会用紙）

（本図は原本を70%に縮小）

（13枚目）

請求番号：52-3

登記年月日：平成7年3月14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。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局
登記官

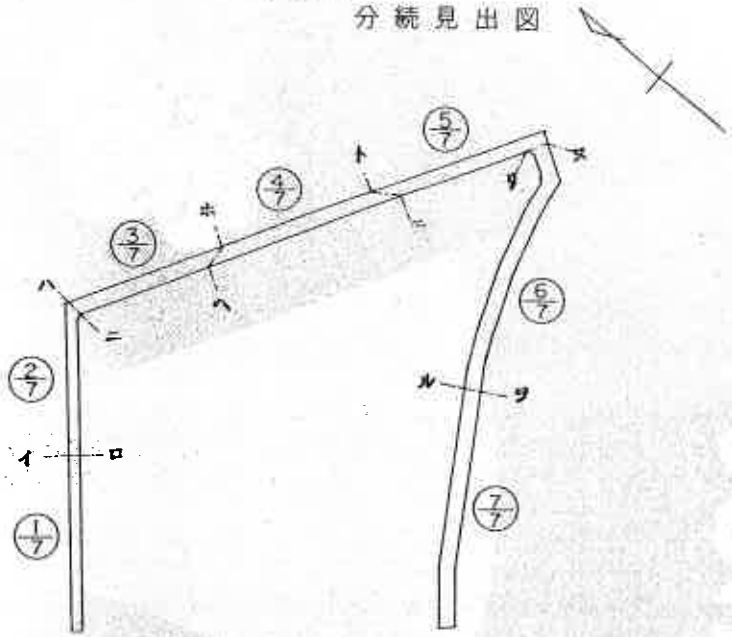
（14枚目）

0325707

地番	2533-6 ~~2533-6~~ 6/12	地積測量図
土地の所在	~~大宮~~ さいたま市 春野三丁目	

さいたま市見沼区

分続見出図



凡例	記号	境界点の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋐	プラスチック杭		
	㋒	コンクリート杭	㋓	金属杭		
	㋔	金属鋲	㋕	鋲		

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/2000

（本図は原本を70%に縮小）

請求番号：52-3

登記年月日：平成7年3月14日

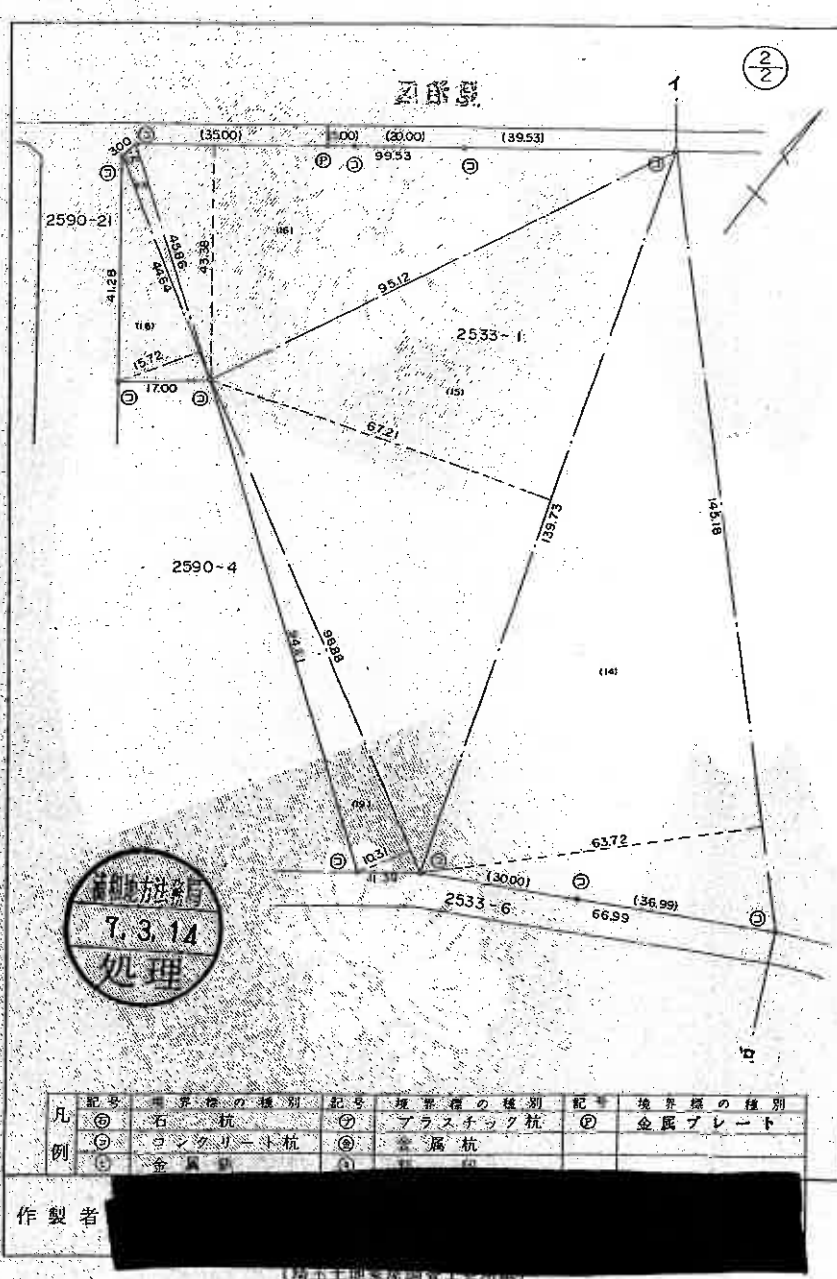
0325700

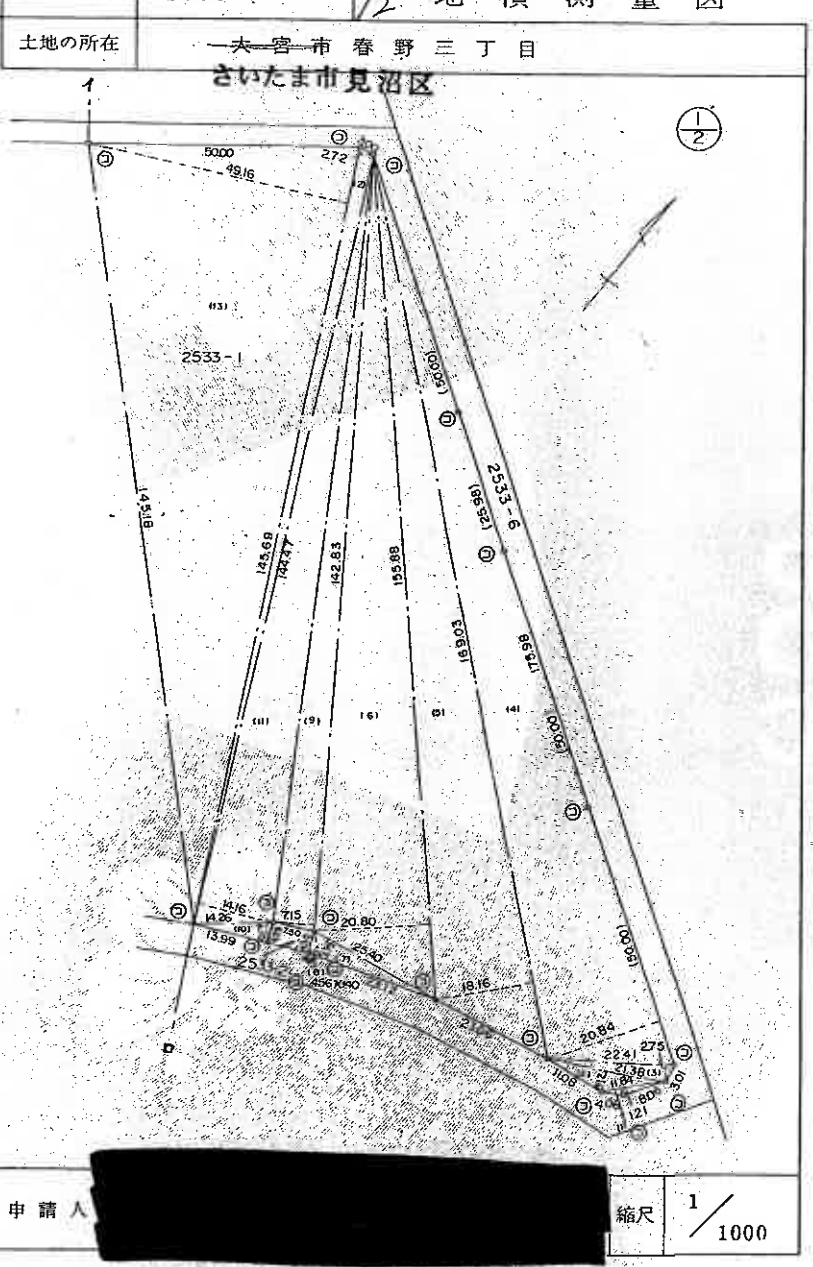
㈢2533-1なし-8

地積測量図

地番	2533-1
土地の所在	~~大宮~~市春野三丁目

1/2





埼玉地方法務局
7.3.14
処理

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋖	プラスチック杭	Ⓟ	金属プレート
	㋒	コンクリート杭	㋗	金属杭		
	㋓	金属鋲	㋘	鋲鉄		

作製者 [redacted]

(埼玉土地家屋調査士会所属)

申請人 [redacted]

縮尺 1/1000

(本図は原本を70%に縮小)

(15枚目)

令和8年6月19日 さいたま地方法務局 登記官 [redacted]

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。

請求番号：52-3

登記年月日：平成7年3月14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。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局
登記官
（16枚目）

0325701

地番	2533－1
土地の所在	~~大宮市春野三丁目~~ さいたま市見沼区

地積測量図

さいたま地方法務局
7.3.14
処理

計算式

2533 － 1

(1)	1184	×	121	=	143264
(2)	2138	×	412	=	880856
(3)	2241	×	275	=	616275
(4)	17598	×	2084	=	36674232
(5)	16903	×	1816	=	30695848
(6)	15588	×	2080	=	32423040
(7)	2540	×	375	=	952500
(8)	456	×	140	=	63840
(9)	14283	×	715	=	10212345
(10)	1462	×	410	=	599420
(11)	14447	×	1416	=	20456952
(12)	14569	×	272	=	3962768
(13)	14569	×	4916	=	71621204
(14)	14518	×	6372	=	92508696
(15)	13973	×	6721	=	93912533
(16)	9953	×	4338	=	43176114
(17)	4586	×	270	=	1238220
(18)	4464	×	1572	=	7017408
(19)	9888	×	1031	=	10194528
			計	=	457350043
			1/2	=	2286750215
			地積	=	2286750 ㎡

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋐	プラスチック杭		
	㋒	コンクリート杭	㋓	金属杭		
	㋔	金属鋲	㋕	鉄一鋲		

作製者 [redacted]

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

申請人 [redacted]

縮尺 1／

（本図は原本を70%に縮小）

登記年月日：平成7年3月14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。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局
登記官

（17枚目）

0325703

地番	2533-2
土地の所在	~~大宮~~市 春野三丁目

2/12 地積測量図

さいたま市 見沼区

浦和地方法務局
7.3.14
処理



2533 － 2

846	×	370	＝	313020
846	×	371	＝	313866
		計	＝	626886
		1/2	＝	313443
		地積	＝	3134 ㎡

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㊀	石杭	㊁	プラスチック杭		
	㊂	コンクリート杭	㊃	金属杭		
	㊄	金属鋲	㊅	鉄印		

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

（本図は原本を70%に縮小）

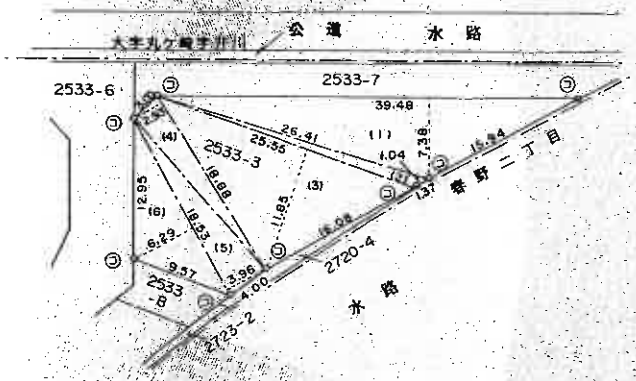
登記年月日：平成7年3月14日

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。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局
登記官
（18枚目）
（本図は原本を70%に縮小）

0325704

地番	2533-3	3/12 地積測量図
土地の所在	大宮市春野三丁目 さいたま市見沼区	

浦和地方法務局
7.3.14
処理



2533 － 3

(1)	3948	× 7.38	＝	2913624
(2)	2641	× 1.04	＝	274664
(3)	2555	× 1185	＝	3027675
(4)	1888	× 293	＝	553184
(5)	1853	× 396	＝	733788
(6)	1853	× 629	＝	1165537
		計	＝	8668472
		1/2	＝	4334236
		地積	＝	43342 ㎡

凡例

記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
㊀	石杭	㊁	プラスチック杭		
㊂	コンクリート杭	㊃	金属杭		
㊄	金属鋲	㊅	刻印		

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

登記年月日：平成7年3月14日

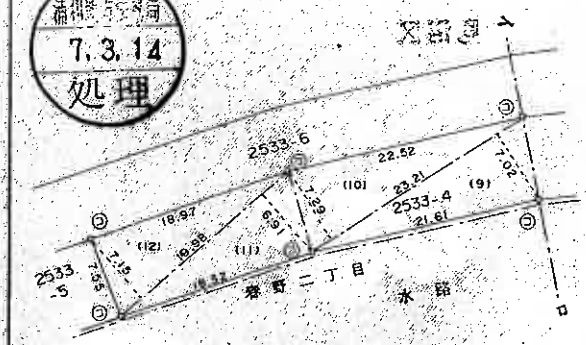
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局　登記官

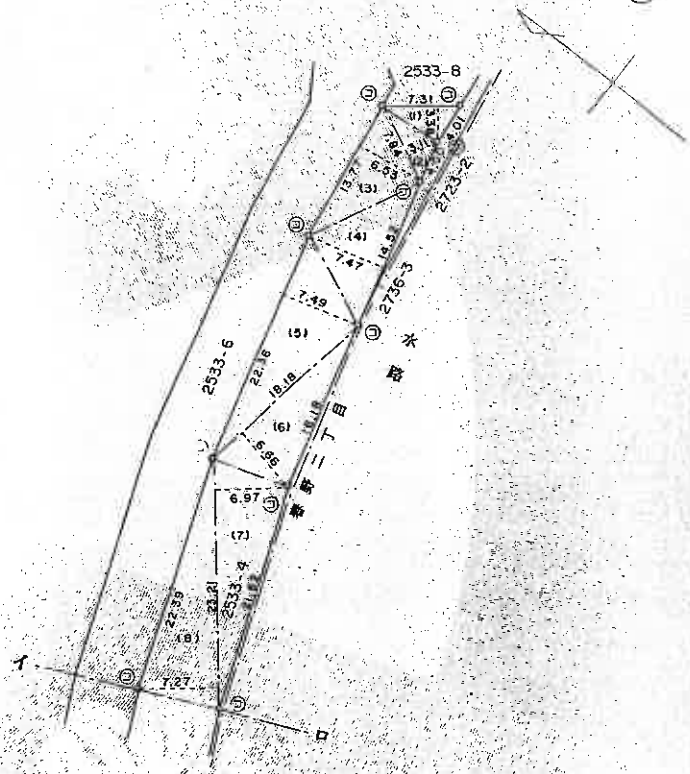
（1枚目）

0325705

地番	2533-4	4/12 地積測量図
土地の所在	~~大宮~~ さいたま市 春野三丁目	

さいたま市 見沼区





2533 － 4

(1)	7.31	×	3.38	＝	2.47078
(2)	7.84	×	3.11	＝	2.43824
(3)	13.77	×	6.53	＝	8.99181
(4)	14.52	×	7.47	＝	10.84644
(5)	22.36	×	7.49	＝	16.74764
(6)	18.18	×	6.66	＝	12.10788
(7)	23.21	×	6.97	＝	16.17737
(8)	23.21	×	7.27	＝	16.87367
(9)	23.21	×	7.02	＝	16.29342
(10)	23.21	×	7.29	＝	16.92009
(11)	19.98	×	6.91	＝	13.80618
(12)	19.98	×	7.15	＝	14.28570
			計	＝	147.95922
			1/2	＝	73.97961
			地積	＝	73.79 ㎡

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋒	プラスチック杭		
	㋺	コンクリート杭	㋓	金属杭		
	㋩	金属鋲	㋔	其他		

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

（本図は原本を70%に縮小）

請求番号：52-3　(7/14)

登記年月日：平成7年3月14日

0325706

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8年6月19日
さいたま地方法務局
登記官

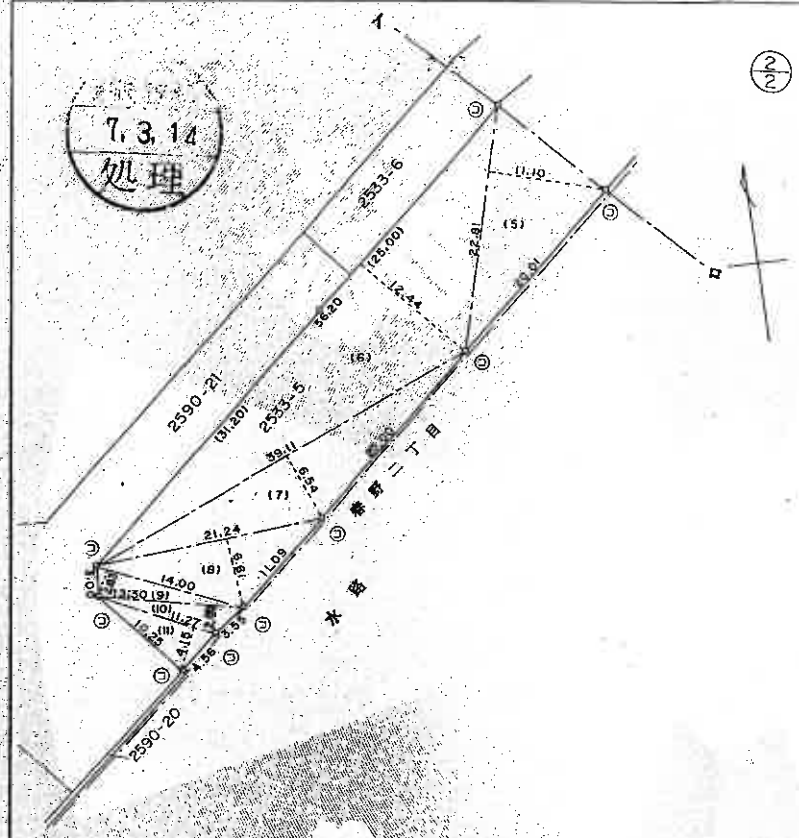
（20枚目）

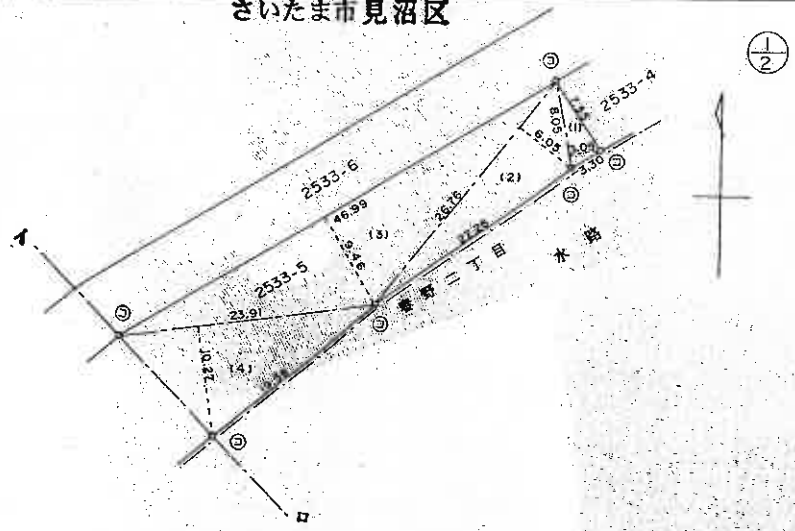
（本図は原本を70%に縮小）

地番	2533-5
土地の所在	~~大宮~~市 春野三丁目

5/12 地積測量図

さいたま市見沼区





2533 － 5

(1)	805	×	309	＝	248745
(2)	2676	×	605	＝	1618980
(3)	4699	×	946	＝	4445254
(4)	2391	×	1027	＝	2455557
(5)	2281	×	1110	＝	2531910
(6)	5620	×	1244	＝	6991280
(7)	3911	×	654	＝	2557794
(8)	2124	×	661	＝	1403964
(9)	1400	×	283	＝	396200
(10)	1330	×	266	＝	353780
(11)	1127	×	415	＝	467705
			計	＝	23471169
			1/2	＝	117355845
			地積	＝	117355 ㎡

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋒	プラスチック杭		
	㋓	コンクリート杭	㋔	金属杭		
	㋕	金属鋲	㋖	刻印		

作製者 [redacted]

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

申請人 [redacted]

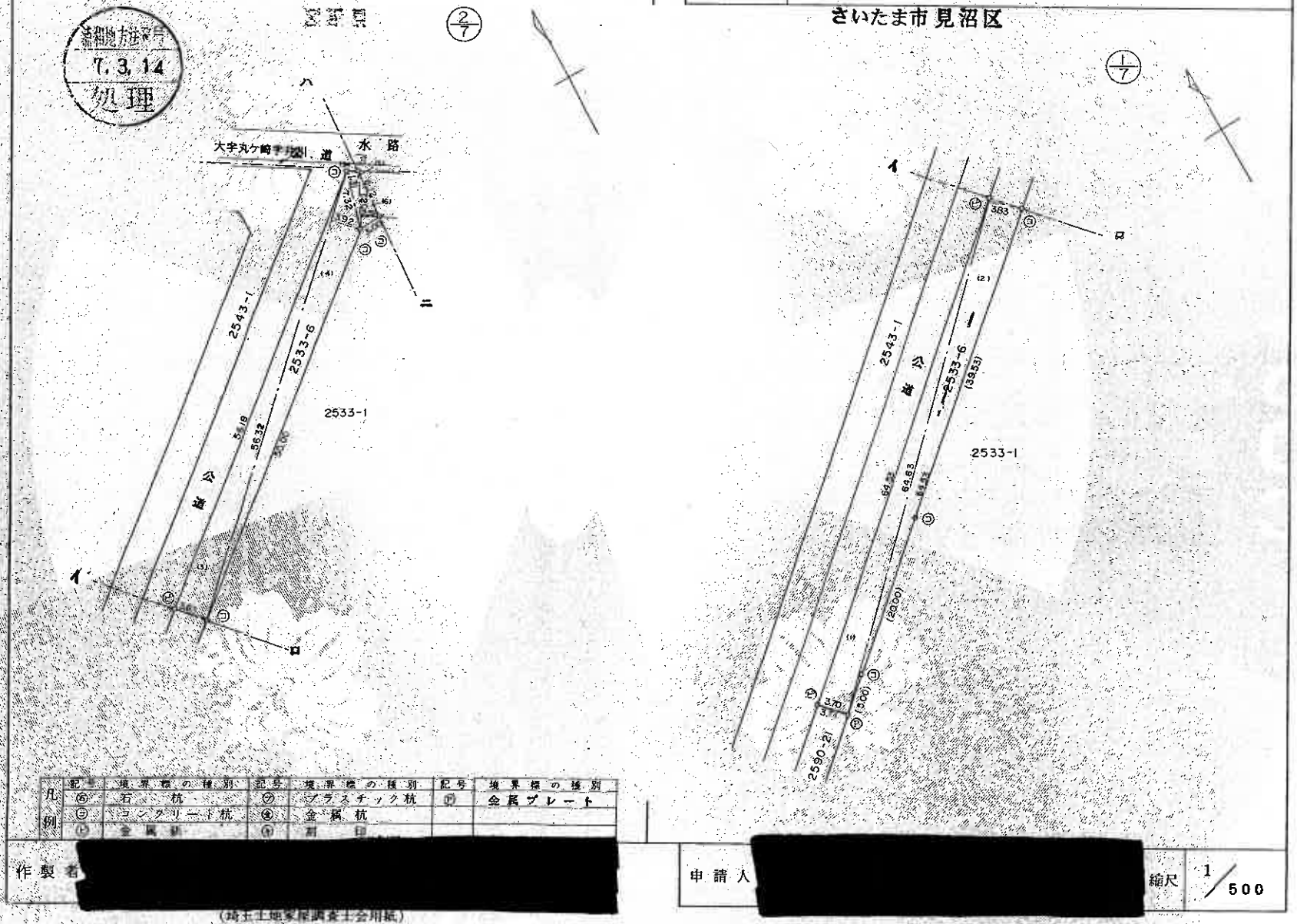
縮尺 1/500

登記年月日：平成7年3月14日

0325708

地番	2533-6	7/12 地積測量図
土地の所在	大宮市春野三丁目	

さいたま市見沼区



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	⑥	石杭	⑦	プラスチック杭	⑪	金属プレート
	⑨	コンクリート杭	⑧	金属杭		
	⑩	金属鋲	⑫	刻印		

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

登記官 [redacted]

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8年6月19日 さいたま地方法務局

（本図は原本を70%に縮小）

（2枚目）

請求番号：52-3

登記年月日：平成7年3月14日

0325709

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8年6月19日
さいたま地方法務局
登記官

（22枚目）

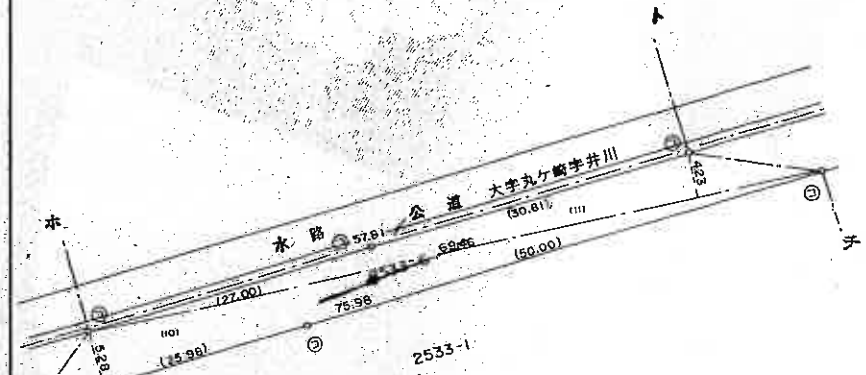
（本図は原本を70%に縮小）

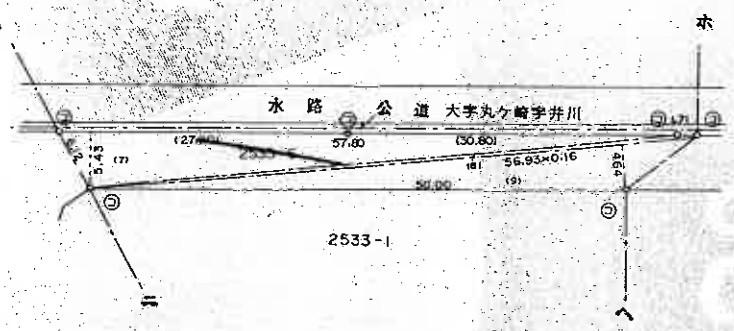
地番	2533-6 2533-1	8/12 地積測量図
土地の所在	~~大宮市~~ さいたま市見沼区 ~~春野三丁目~~	

7.3.14 処理

(4/7)

(3/7)





凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	⊙	石杭	⊗	プラスチック杭		
	○	コンクリート杭	●	金属杭		
	⊘	金属鋲	◎	鉄鋲		

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（地籍土地家屋調査士 [redacted]）

請求番号：52-3

登記年月日：平成7年3月14日

0325710

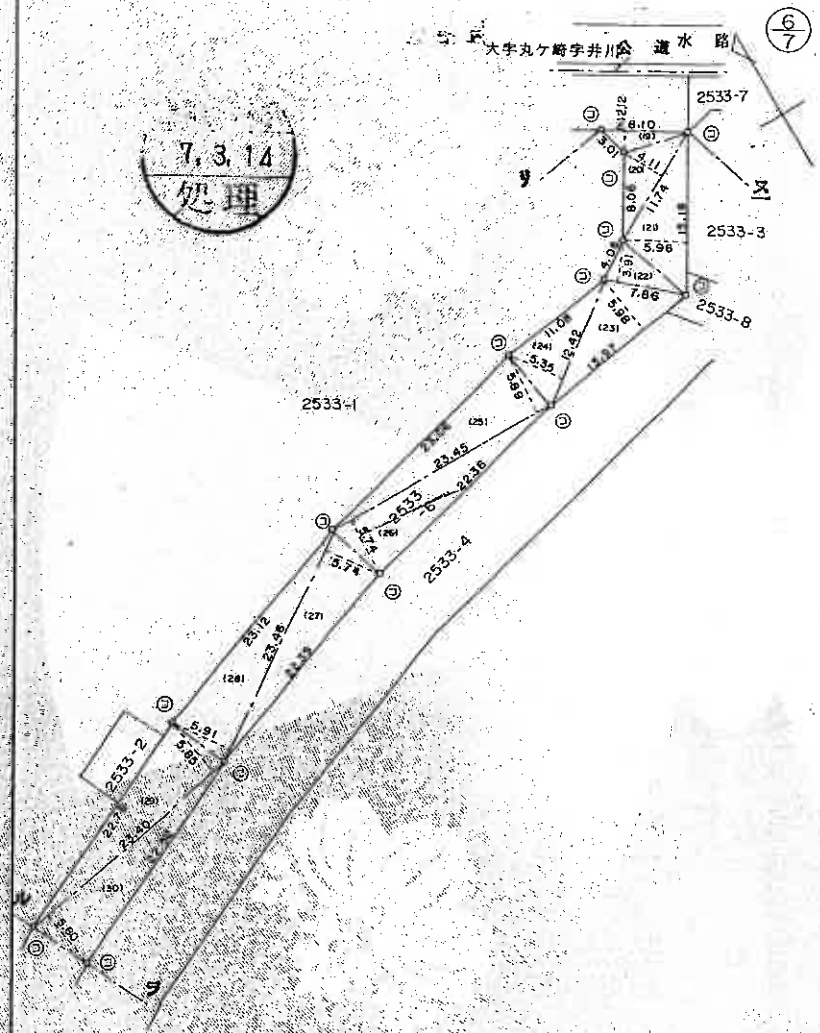
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局
登記官

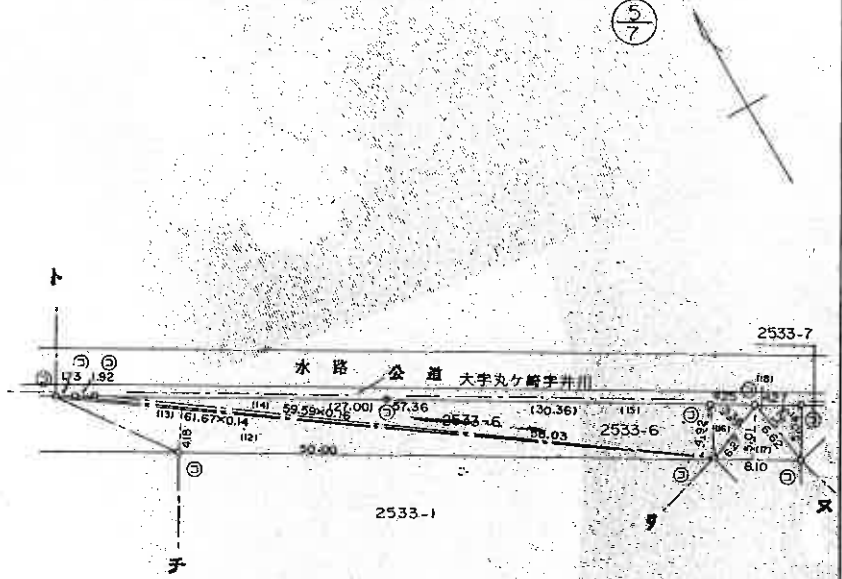
（23枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

地番	2533-6 2533-1	9/12 地積測量図
土地の所在	大宮市春野三丁目	

さいたま市見沼区





凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	◎	石杭	⑦	プラスチック杭		
	○	コンクリート杭	⑧	金属杭		
	⑥	金属標				

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/600

（地主地家屋調査士会用紙）

請求番号：52-3　(11/14)

登記年月日　平成7年3月14日

0325711

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8年6月19日　さいたま地方法務局　登記官

（24枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

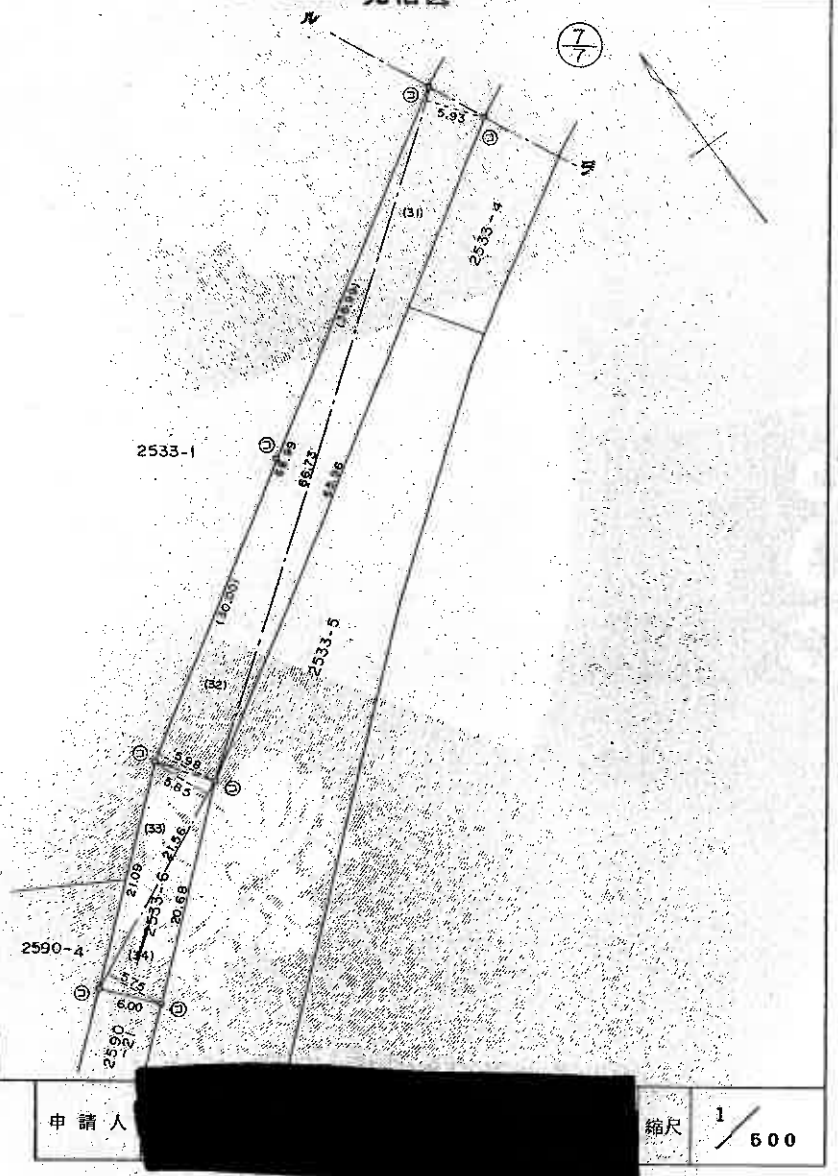
10/12 地積測量図

地番	2533-6 2533-
土地の所在	大宮市 春野三丁目 → さいたま市見沼区

2533－6　　2590 番21 ほか

(1)	6463	× 370	＝	2391310
(2)	6463	× 383	＝	2475329
(3)	5632	× 383	＝	2157056
(4)	5632	× 392	＝	2207744
(5)	732	× 131	＝	95892
(6)	720	× 252	＝	181440
(7)	5780	× 543	＝	3138540
(8)	5693	× 016	＝	91088
(9)	5693	× 464	＝	2641552
(10)	7598	× 528	＝	4011744
(11)	6946	× 423	＝	2938158
(12)	6167	× 418	＝	2577806
(13)	6167	× 014	＝	86338
(14)	5995	× 016	＝	95920
(15)	5803	× 492	＝	2855076
(16)	627	× 338	＝	211926
(17)	810	× 501	＝	405810
(18)	662	× 325	＝	215150
(19)	810	× 212	＝	171720
(20)	1174	× 411	＝	482514
(21)	1518	× 598	＝	907764
(22)	786	× 391	＝	307326
(23)	1597	× 598	＝	955006
(24)	1242	× 535	＝	664470
(25)	2345	× 589	＝	1381205
(26)	2345	× 574	＝	1346030
(27)	2346	× 574	＝	1346604
(28)	2346	× 591	＝	1386486
(29)	2340	× 585	＝	1368900
(30)	2340	× 580	＝	1357200
(31)	6673	× 593	＝	3957089
(32)	6699	× 598	＝	4006002
(33)	2156	× 585	＝	1261260
(34)	2156	× 575	＝	1239700
		計	＝	50917155
		1/2	＝	254585775
		地積	＝	254585 ㎡

登記所送付
7.3.14
処理



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋐	石杭	㋑	プラスチック杭		
	㋒	コンクリート杭	㋓	金属杭		
	㋔	金属鋲	㋕	鉄筋		

作製者

申請人

縮尺 1/500

（埼玉土地家屋調査士会有志）

請求番号：52-3　　(12/14)

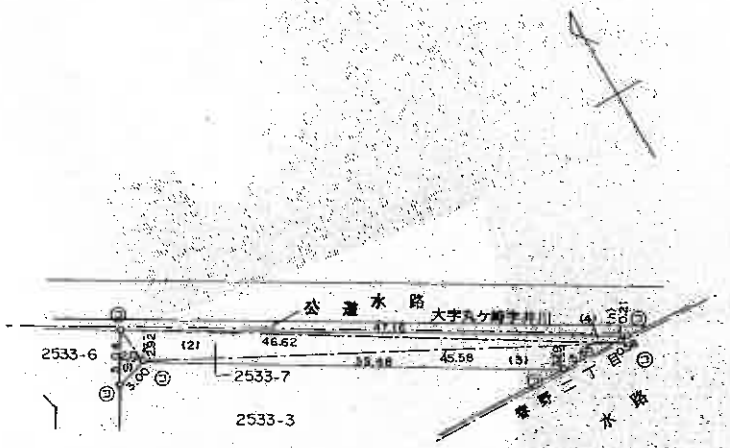
登記年月日：平成7年3月14日

0325712

地番	2533-7
土地の所在	~~大宮~~市 春野三丁目 さいたま市見沼区

11/12 地積測量図

縮尺



2533－7

(1) 504 × 213 ＝ 107352
(2) 4662 × 292 ＝ 1361304
(3) 4458 × 229 ＝ 1020882
(4) 47.16 × 021 ＝ 99036
計 ＝ 2588574
1/2 ＝ 1294287
地積 ＝ 12942 ㎡

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㊀	石杭	㊁	プラスチック杭		
	㊂	コンクリート杭	㊃	金属杭		
	㊄	金属鋲	㊅	刻印		

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

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8年6月19日 さいたま地方法務局
登記官 [redacted]
（25枚目）
（本図は原本を70%に縮小）

登記年月日：平成7年3月14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。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局

登記官 [redacted]

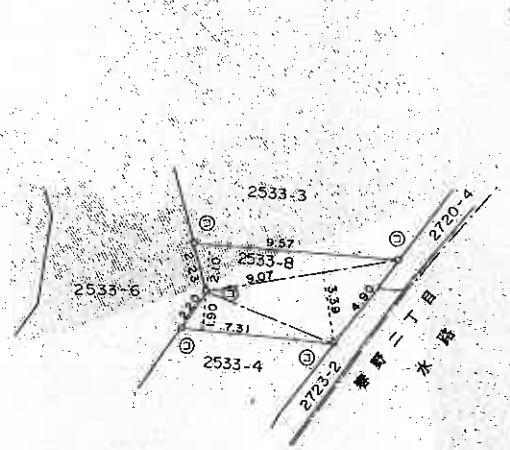
（26枚中）

（本図は原本を70%に縮小）

0325713

地番	2533-8	12/12 地積測量図
土地の所在	~~大宮市~~ 春野三丁目	

さいたま市見沼区



2533 — 8

9.57	× 2.10	=	20.0970
9.07	× 3.39	=	30.7473
7.31	× 1.90	=	13.8890
	計	=	64.7333
	1/2	=	32.36665
	地積	=	32.36 ㎡

記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
凡例	㋐ 石杭	㋑	プラスチック杭		
	㋒ コンクリート杭	㋓	金属杭		
	㋔ 金属鋲	㋕	鉄印		

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：52-3

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8年6月19日　さいたま地方法務局
登記官
(27枚目)

登記年月日：平成5年3月26日

0325731

浦和地方法務局
平成 5. 3. 26
処理

(シ)2533-1　2590-4

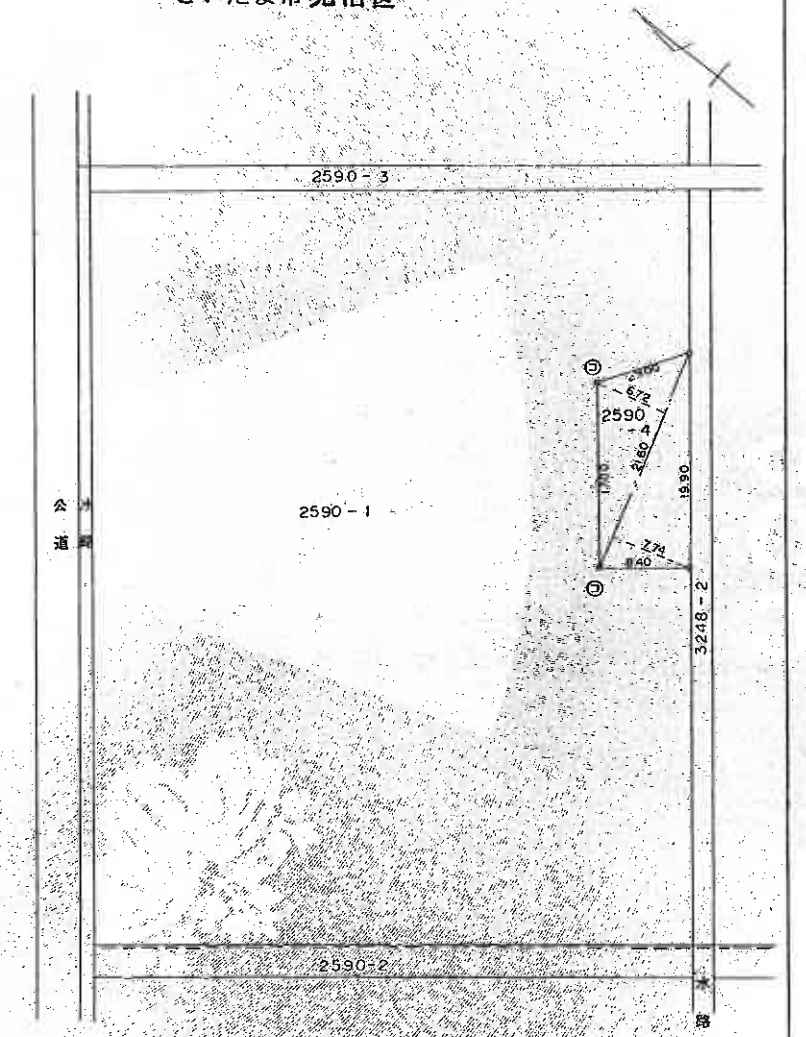
地番	2590－4 2590-1
土地の所在	~~大宮~~市 春野 3 丁目

地積測量図

さいたま市見沼区

2590－4
2160 × (672 + 774) ÷ 2 = 15616 ㎡

2590－1
379928 ㎡ － 15616 ㎡ = 364312 ㎡
測量図援用



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋐	石杭	㋖	プラスチック杭		
	㋑	コンクリート杭	㋗	金属杭		
	㋒	金属鋲	㋘			

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

(本図は原本を70%に縮小)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成5年3月26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。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局

（28枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

0325755

地番	2612－2，－3，－4	地積測量図
土地の所在	大宮市 春野3丁目 → さいたま市見沼区	

2612番4は2590番1に合筆

2590-4 2612-3

浦和地方法務局
平成5.3.25
処理

2612－2　2590番8に合筆

1060	×	400	＝ 424000
2050	×	967	＝ 1982350
2350	×	495	＝ 1163250
4561	×	2095	＝ 9555295
4040	×	3139	＝ 12681560
3670	×	1082	＝ 3970940
3770	×	427	＝ 1609790
		計	＝ 31387185
		1/2	＝ 156935 m²

2612－3

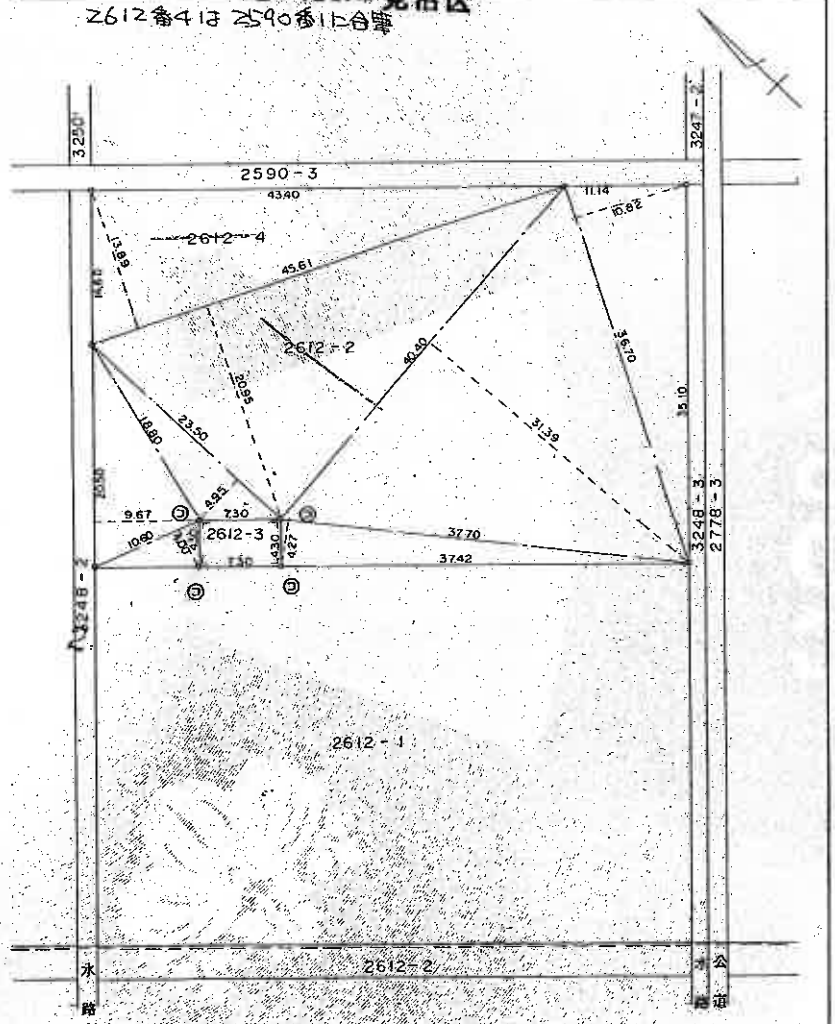
730 × 430 ＝ 3139 m²

2612－4

4561 × 1389 ÷ 2 ＝ 31676 m²

2612－1

380513 m² －（156935 m² ＋ 3139 m² ＋ 31676 m²）＝ 188763 m²
測量図援用



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋖	プラスチック杭		
	㋒	コンクリート杭	㋗	金属杭		
	㋓	金属鋲	㋘			

作製者 [redacted]
（埼玉土地家屋調査士会所属）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

登記年月日：平成5年3月26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。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局

登記官

（29枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

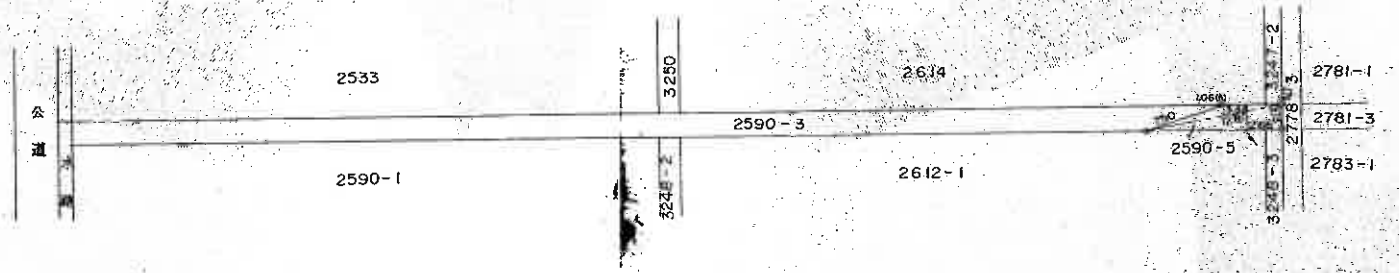
前2590-3 前2533-1ヘ8、2590-4

H5.2.26

地積測量図

地番	2590－5 ~~2590-3~~ 5
土地の所在	~~大字下春野3丁目~~ さいたま市見沼区

2590番3ほか2590番に合筆



2590番4 に合筆　2590－5

1280 × (106 + 215) ÷ 2 = 2054 ㎡

✓ 2590－3

24161 ㎡ － 2054 ㎡ ＝ 22107 ㎡

測量図使用

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㊀	石杭	㊁	プラスチック杭		
	㊂	コンクリート杭	㊃	金属杭		

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

2.

請求番号：52-6　(3/11)

登記年月日：平成5年3月26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。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局

登記官

（30枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

4

請求番号：52-6

(4/11)

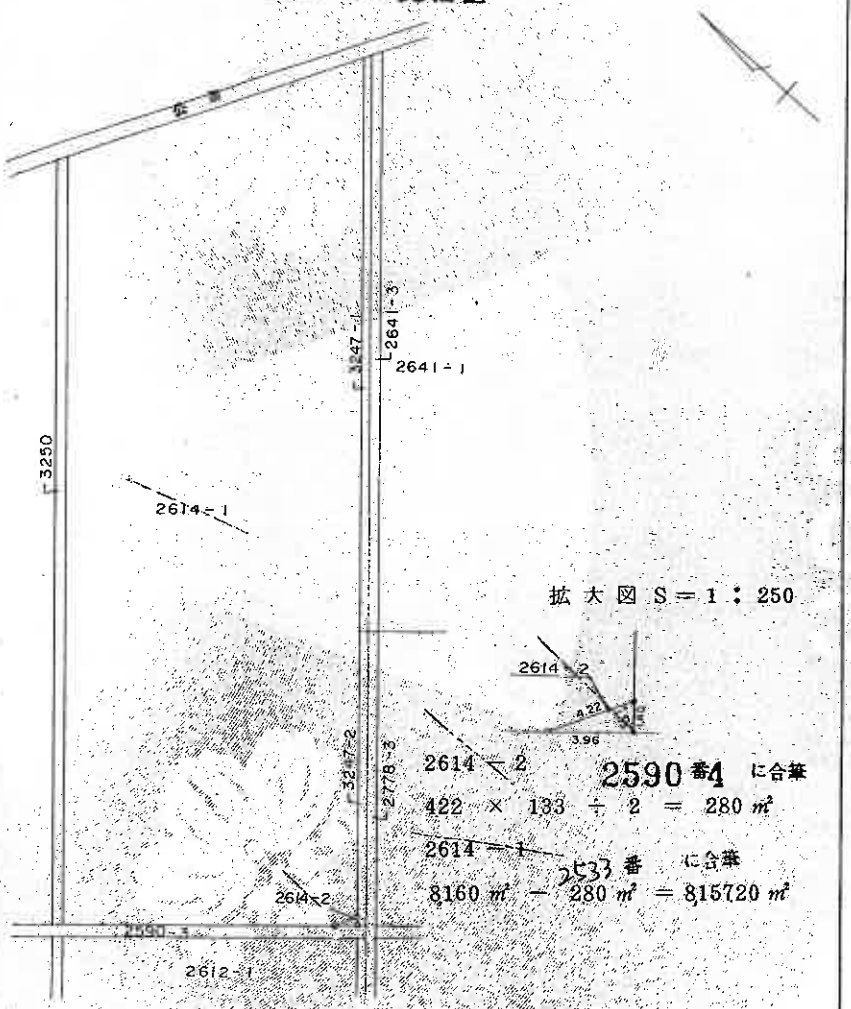
前 2614 外2533-1～8　2590-4　H5.3.26

地番	2614－2－1
土地の所在	~~大宮市~~ 春野3丁目

地積測量図

さいたま市見沼区

浦和地方法務局
平成5.3.26
処理



拡大図 S＝1：250

2614－2　2590番4 に合筆
422 × 133 ÷ 2 ＝ 280 ㎡

2614－1　2533番 に合筆
8160 ㎡ － 280 ㎡ ＝ 8157.20 ㎡

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	⑥	石杭	⑦	プラスチック杭		
	⑧	コンクリート杭	⑨	金属杭		
	⑩	金属鋲				

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1／1000

（日本土地家屋調査士会連合会）

登記年月日：平成5年3月26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。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局　登記官

（31枚目）

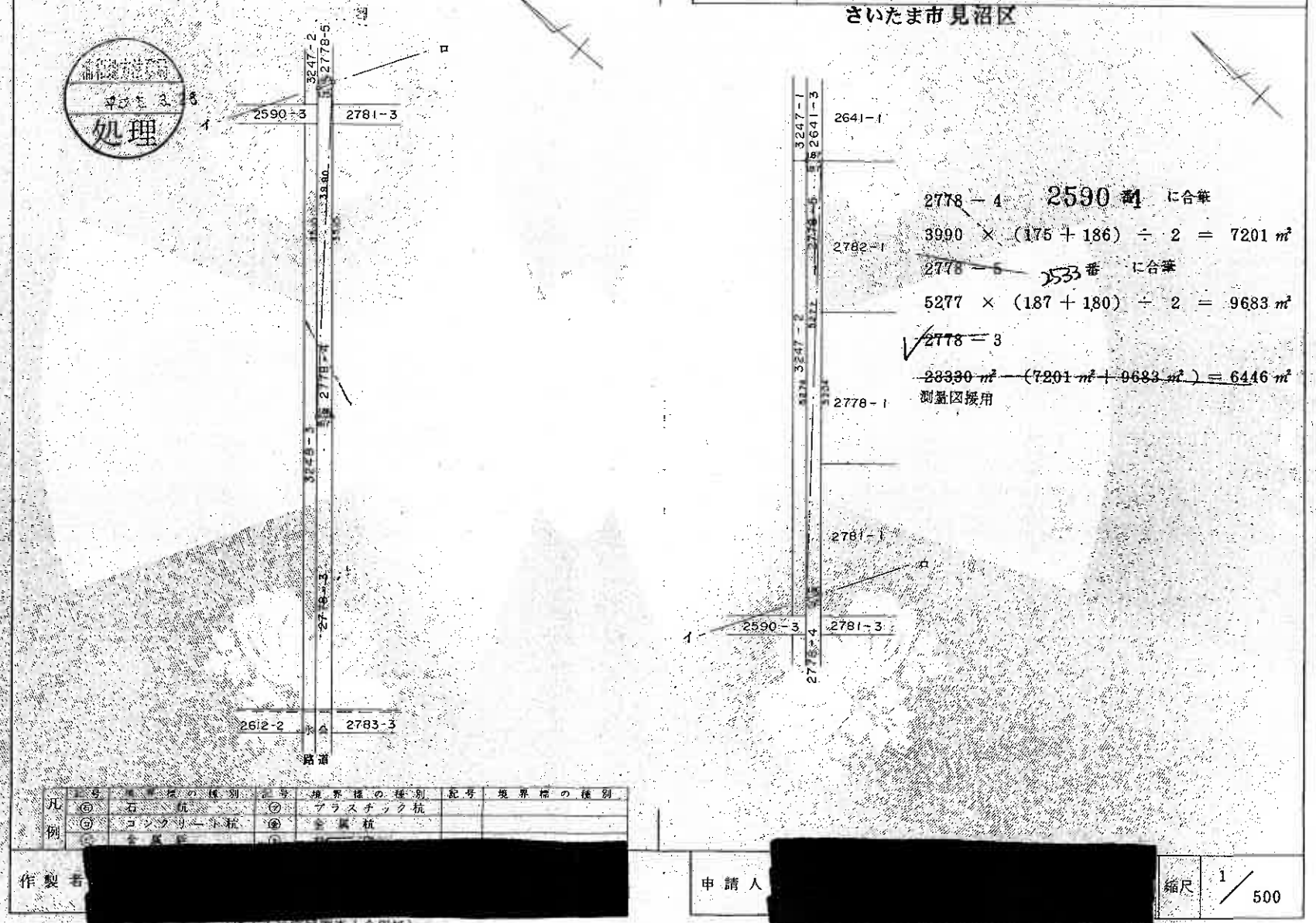
（本図は原本を70%に縮小）

旧 2778-3 新 2533-1～8、2590-4

地番	2778－4，－5－3
土地の所在	~~大宮市~~ 春野3丁目

地積測量図 H5.3.26

さいたま市見沼区



2778－4　2590番1　に合筆

3990 × (175 + 186) ÷ 2 = 7201 ㎡

2778－5　2533番　に合筆

5277 × (187 + 180) ÷ 2 = 9683 ㎡

~~2778－3~~

~~28330 ㎡ －(7201 ㎡ + 9683 ㎡) = 6446 ㎡~~

測量図援用

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋖	プラスチック杭		
	㋺	コンクリート杭	㋗	金属杭		
	㋩	金属鋲	㋘	鉄筋		

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：52-6

登記年月日：平成5年3月26日

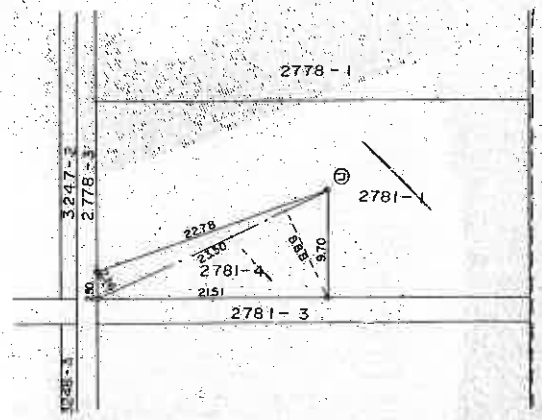
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局
登記官
（32枚目）

前2781-1 新2590-4、2533-1～8

地番	2781－4－1
土地の所在	~~大宮市~~ さいたま市 見沼区 春野3丁目

地積測量図 H5.3.26

浦和地方法務局
平成5.3.25
収理



2590番4 に合筆

2781－4

2350' × (236 + 888) ÷ 2 = 13207 ㎡

2781－1

73225 ㎡ － 13207 ㎡ = ~~60018 ㎡~~

測量図変用

26F1 ㎡ / に合筆

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㊀	石杭	㊁	プラスチック杭		
	㊂	コンクリート杭	㊃	金属杭		
	㊄	金属鋲	㊅	鉄ー鉄ー		

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（本図は原本を70%に縮小）

登記年月日：平成5年3月26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。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局

登記官

（33枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

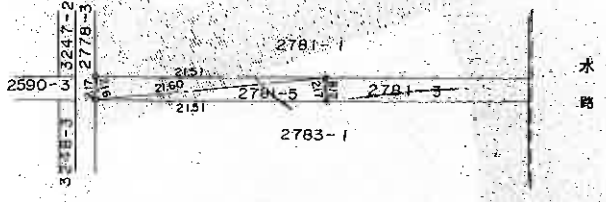
旧 2781-3 旧2533-1ほか 2590-4

地積測量図 H5.3.26

地番	2781－5－3
土地の所在	~~大宮市~~ さいたま市見沼区 春野3丁目

2781番3及び2590番1に合筆

さいたま地方法務局
平成5.3.26
処理



2781－5　2590番4 に合筆

2160 × (216 + 217) ÷ 2 ＝ 4676 ㎡

2781－3

~~8689 ㎡~~ － ~~4676 ㎡~~ ＝ 4013 ㎡

測量図採用

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石　杭	㋒	プラスチック杭		
	㋺	コンクリート杭	㋓	金属杭		
	㋩	金属鋲				

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1／500

（地方法務局備付用紙）

登記年月日：平成5年3月26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。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局

登記官

（3 枚中 1 枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

前 2783 新 2783-1～8、2590-K

地番	2783－2－1
土地の所在	~~大宮市~~ さいたま市見沼区 春野 3 丁目

2783番1は2590番1に合筆

地積測量図 H5.3.26

浦和地方法務局
平成 5. 3. 26
受付 第 [redacted] 号

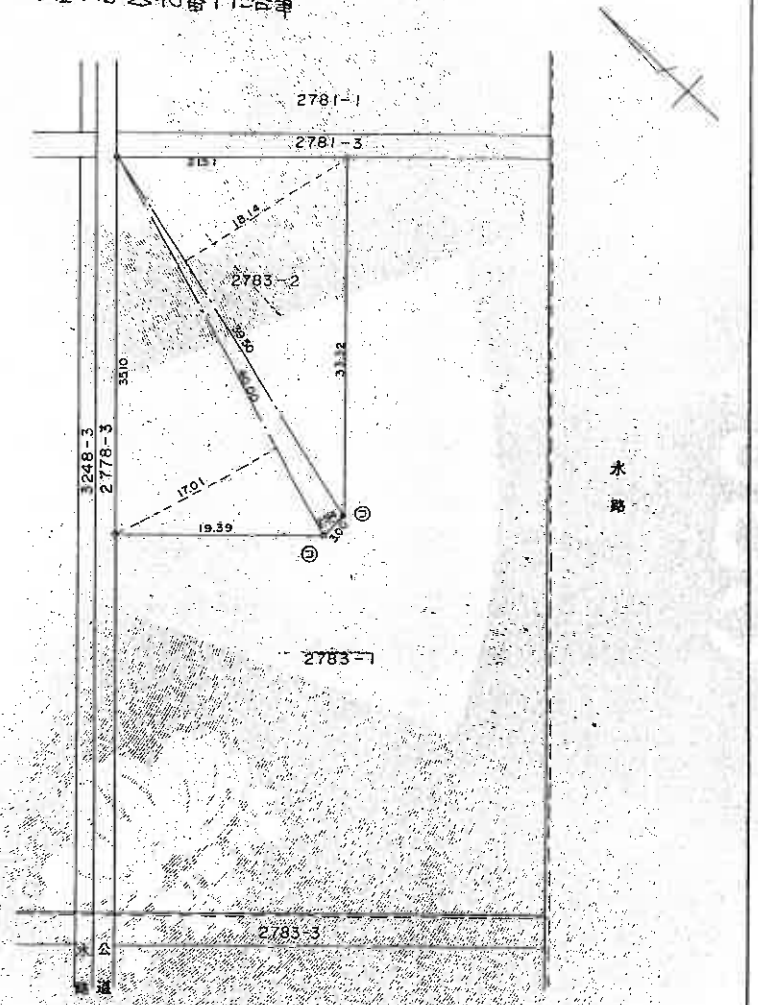
2783－2　2530番4 に合筆

3950	×	1814	＝	7165300
4000	×	(294 ＋ 1701)	＝	7980000
		計	＝	15145300
		1/2	＝	75726 ㎡

2783－1

~~281165 ㎡ － 75726 ㎡ ＝ 205439 ㎡~~

測量図援用



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋒	プラスチック杭		
	㋐	コンクリート杭	㋓	金属杭		

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

登記年月日：平成5年3月26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。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局

登記官

（35枚目）

[redacted]

（本図は原本を70%に縮小）

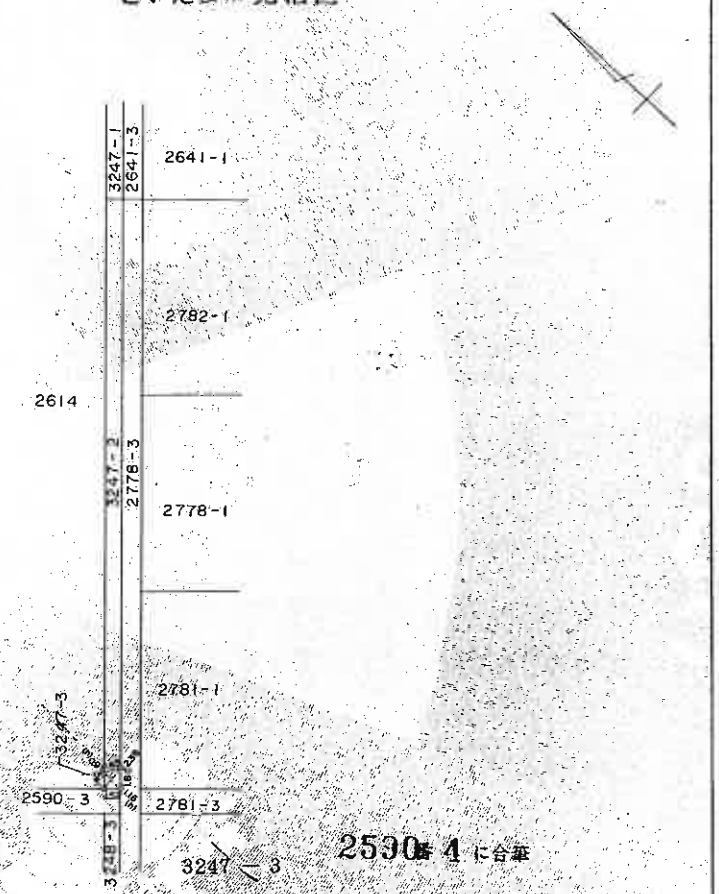
旧 3247-2 新 2533-1～8、2590-4

地番	3247－3－2
土地の所在	~~大宮~~市 春野 3 丁目

地積測量図 H5.3.26

さいたま市見沼区

浦和地方法務局
平成 年 月 日
処理



3247－3　2530番4に合筆

235 ×（097 ＋ 116）÷ 2 ＝ 250 ㎡

3247－2

92 ㎡ ＋ 250 ㎡ ＝ 8950 ㎡

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋒	プラスチック杭		
	㋺	コンクリート杭	㋩	金属鋲		
	㋥	[redacted]				

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1／500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

9

請求番号：52-6　(9/11)

登記年月日：平成5年3月26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。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局

登記官 [redacted]

（36枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

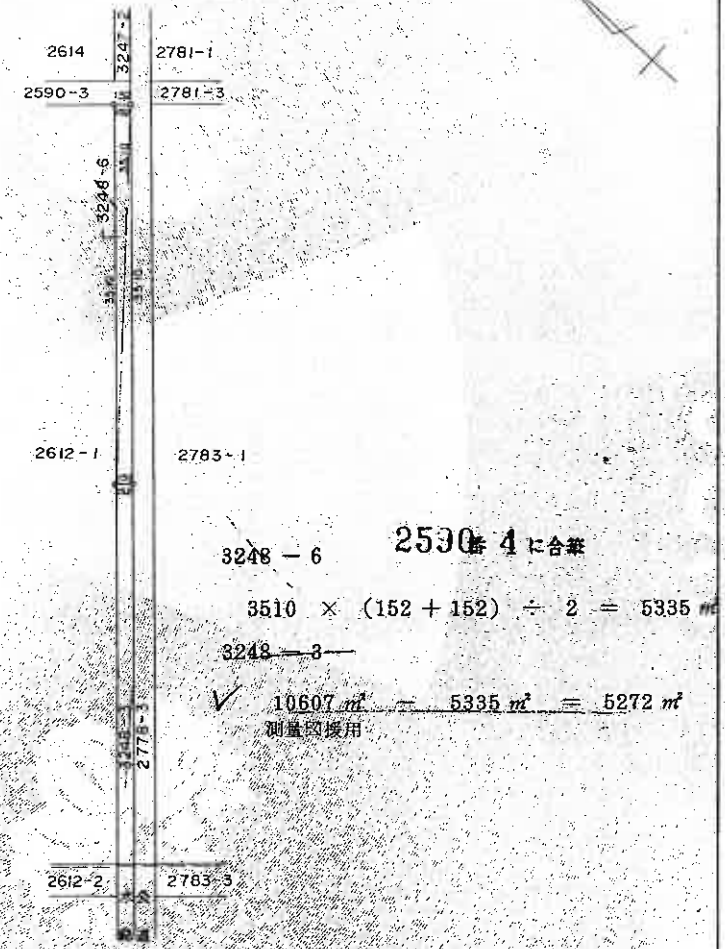
附3248-3 附2533-1～8、2590-K

地積測量図 H5.3.26

地番	3248－6、－3
土地の所在	~~大宮~~ さいたま市見沼区 春野3丁目

3248番3、2590番1に合筆

さいたま地方法務局 平成5.3.26



3248－6　2590番4に合筆

3510 × (152 + 152) ÷ 2 = 5335 ㎡

~~3248－3~~

✓ 10607 ㎡ － 5335 ㎡ ＝ 5272 ㎡
測量図版用

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
側	㊄	石杭	㊅	プラスチック杭		
	㊆	コンクリート杭	㊇	金属杭		

作製者 [redacted]
（埼玉土地家屋調査士会所属）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

請求番号：52-6

登記年月日：平成5年3月26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。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局
登記官

（37枚目）

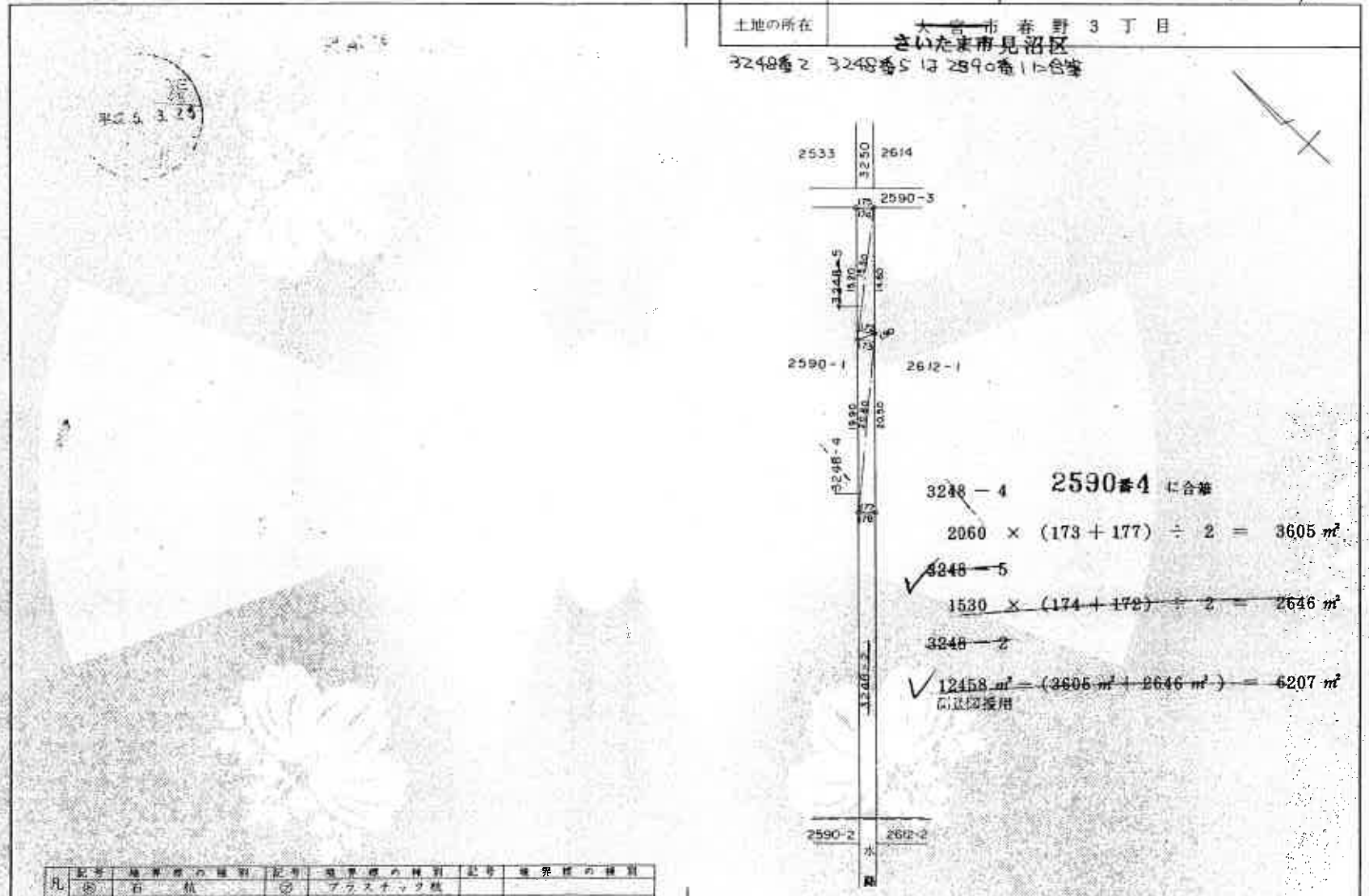
（本図は原本を70%に縮小）

旧3248-2 外2133-1～8、2590-4

地積測量図 M1.326

地番	3248－4、~~5~~ 6-2
土地の所在	~~大宮~~市 春野 3 丁 目 さいたま市見沼区

3248番2 3248番5は2590番1に合筆



3248－4　2590番4 に合筆

2060 × (173 + 177) ÷ 2 = 3605 ㎡

~~3248－5~~

~~1530 × (174 + 172) ÷ 2 = 2646 ㎡~~

~~3248－2~~

~~12458 ㎡ － (3605 ㎡ + 2646 ㎡) = 6207 ㎡~~
公述図採用

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	⊙	石　杭	◎	プラスチック杭		
	◎	コンクリート杭	●	金属杭		
	⊕					

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

登記年月日：平成7年12月21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。
令和8年6月19日　さいたま地方法務局　登記官

(38枚目)

0506249

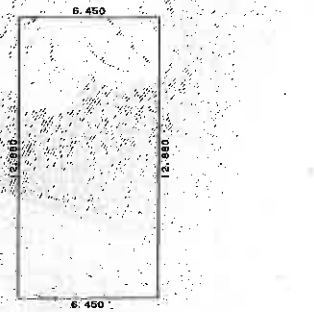
H 7. 12. 21

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	春野三丁目 2533－1－11
建物の所在	大宮市春野3丁目2533番地1

さいたま市 見沼区

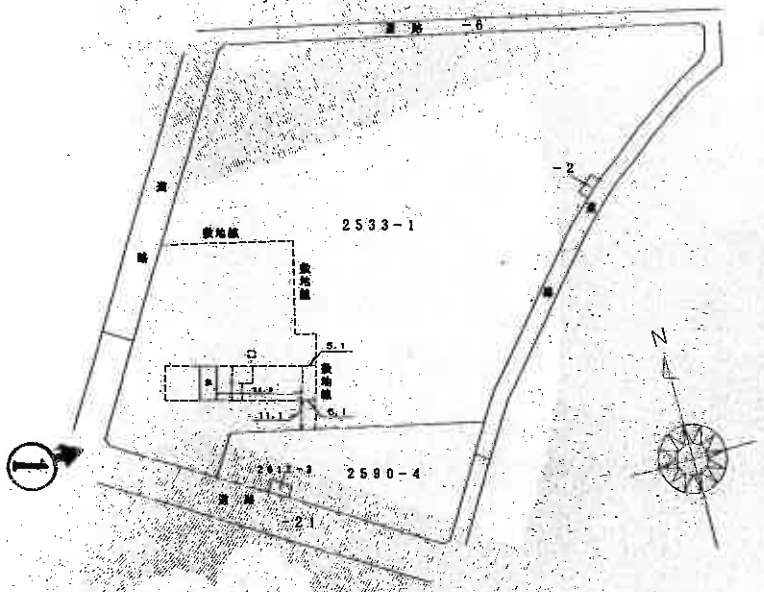


求積表

12.880 X 6.450 = 83.076000

83.076000

床面積 83.07 ㎡



建物の存する部分2階

建物番号 205

写真撮影位置

(大図は原本を70%に縮小)

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/2000

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

請求番号：52-1

登記年月日：平成5年8月4日

0506161

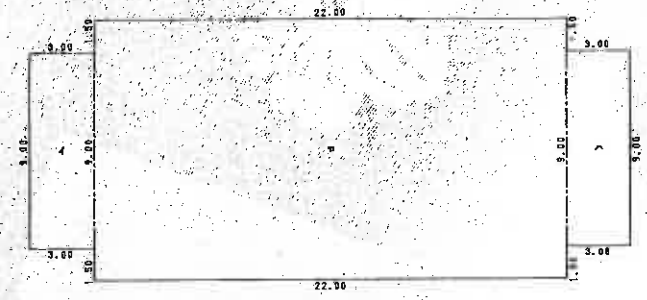
各階平面図

建物図面 4 5.8.4

1階平面図

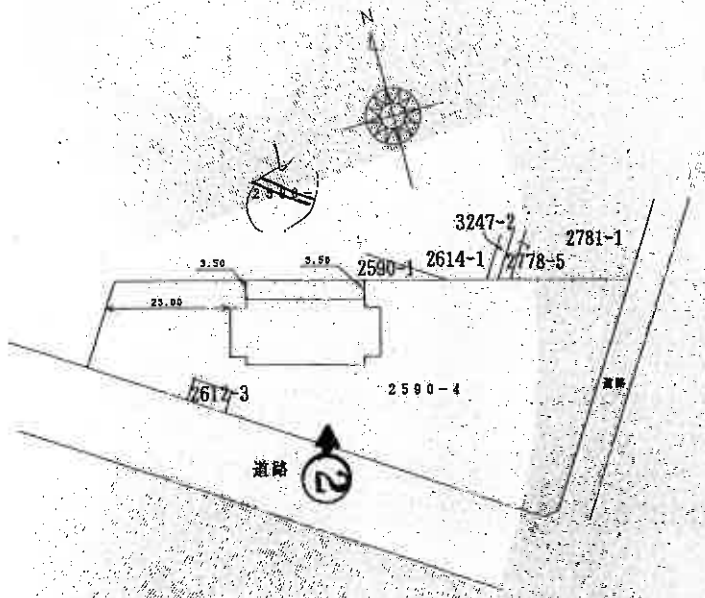
家屋番号	2590-4
建物の所在	[redacted]大宮市春野3丁目2590番地4

さいたま市 見沼区



求積表

イ	9.00	X 3.00	=	27.0000
ロ	12.00	X 22.00	=	264.0000
ハ	9.00	X 3.00	=	27.0000
合計				318.0000
床面積				318.00 ㎡



○ 写真撮影位置

作製者 [redacted]

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/1001

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

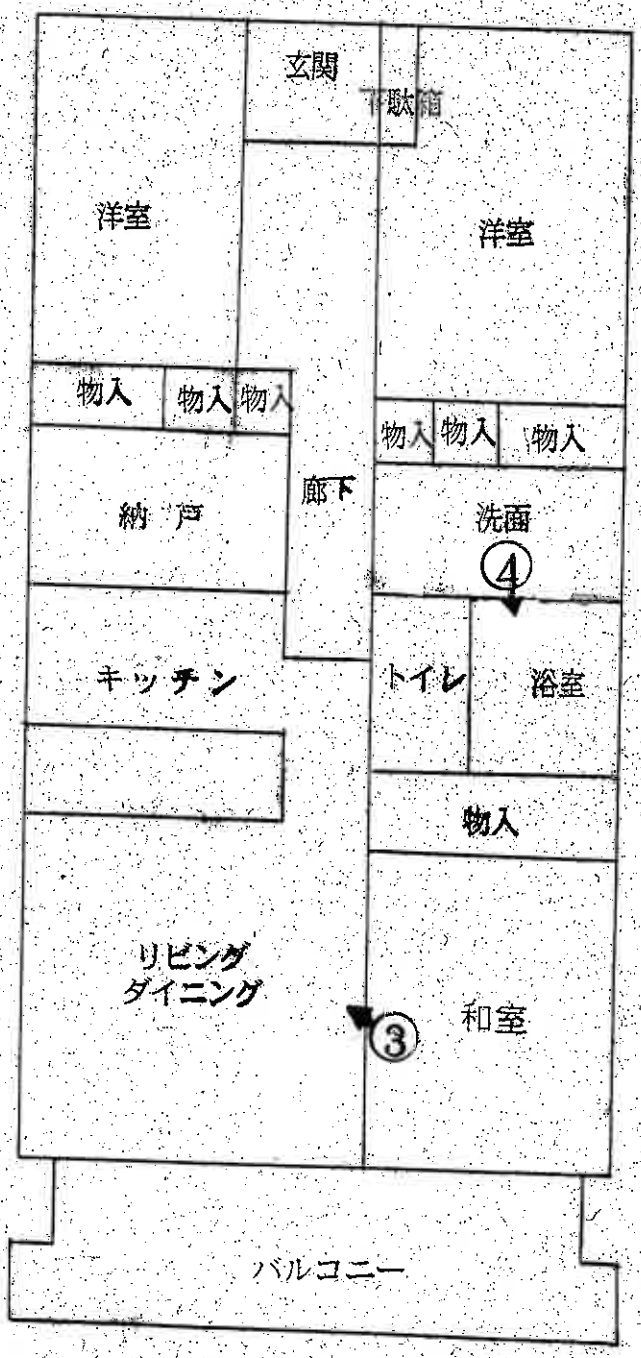
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月19日 さいたま地方法務局 登記官 [redacted]

（39枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

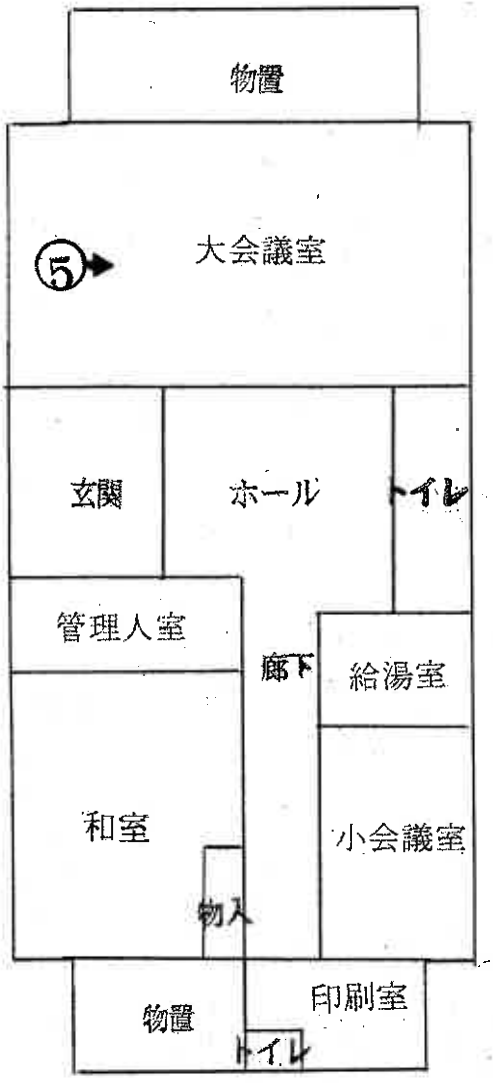
請求番号：52-4

建物見取図（♂は写真撮影位置を示す。）



（４０枚目）

建物見取図（○は写真撮影位置を示す。）





①



②



③



④



⑤

令 和 8 年 (ケ) 第 161 号
令 和 8 年 9 月 8 日　現地調査
令 和 8 年 9 月 16 日　評　価

さいたま地方裁判所

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
松　本　竜　一　印

令和　8年（ケ）第　　１６１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　さいたま市見沼区春野三丁目　２５３３番地１

建物の名称　プロムナード大宮春野四番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　春野三丁目　２５３３番１の１１

建物の名称　４－２０５

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　　８３．０７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　さいたま市見沼区春野三丁目２５３３番１

地　　目　宅地

地　　積　２２８６７．５０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　１９７万５３８６分の８５８０

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

２　所　　在　さいたま市見沼区春野三丁目

地　　番　２５９０番４

令和　8年（ケ）第　　161号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　2848．85平方メートル

共有者　　A　　持分800分の1
共有者　　β　　持分800分の1

3　所　　在　　さいたま市見沼区春野三丁目　2590番地4

家屋　番号　　2590番4

種　　類　　集会所

構　　造　　鉄骨造瓦葺平家建

床　面　積　　318．00平方メートル

共有者　　A　　持分800分の1
共有者　　β　　持分800分の1

第1　評価額

一　括　価　格	
金１０，３３０，０００円	
	内　訳　価　格
物件1 （区分所有建物及びその敷地）	金９，８００，０００円
物件2（土地）	金４１０，０００円
物件3（建物）	金１２０，０００円

① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

② 物件1の価格は区分所有建物及びその敷地の価格であり、物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 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 (敷地権の目的である土地の表示) 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	
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	別紙物件目録記載のとおり	

物件番号	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　土地の概況・利用状況等（物件1の敷地権の目的である土地、物件2土地）

位置・交通	ＪＲ宇都宮線「東大宮」駅の北東方約2,200m（直線距離）に位置する。		
付近の状況	埼玉県住宅供給公社により開発分譲された複数棟の中高層共同住宅が見られる地域である。		
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2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	高度地区（15m）、ファミリータウン東大宮地区	
画地条件等		＜物件1＞	＜物件2＞
	地積	22,867.50㎡	2,848.85㎡
	形状	ほぼ整形	ほぼ台形
	地勢	平坦	平坦
	その他	特になし	特になし
物件1、2一団の土地の主要な接面道路の状況	南西約15m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 北西約12m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 南東約6m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面		
土地の利用状況等	物件1の敷地権の目的である土地は本件マンションの敷地 物件2土地は物件3建物の敷地		
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。		
特記事項	なし		

2-1　物件1の建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プロムナード大宮春野四番館
建物の用途	共同住宅　　(対象棟の総戸数48戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成7年11月29日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約19年
構造	鉄筋コンクリート造、7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、その他 その他：特になし
設備等	エレベーター、集会所等（物件2・3）あり 駐車場、駐輪場あり
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：プロムナード大宮春野B管理組合 管理会社：大和ライフネクスト(株) 管理形態：日勤管理
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
位　　置	階層： 2階 主要開口部の方位： 南向き
床　面　積	登記とほぼ同じ
間　取　り	3ＬＤＫ＋納戸　バルコニーあり
仕　　様	内　壁 ： クロス貼り、その他 天　井 ： 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 その他 ： 特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通
管　理　費　等	管　理　費 ： 9,700 円 （月額） 修繕積立金 ： 12,200 円 （月額） 滞　納　額 ： あり （令和8年8月27日現在） ※その他の費用等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	共有者Ａが居宅として利用している。
特　記　事　項	なし

2-2　物件3建物の概況及び利用状況

区　　分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成5年7月26日新築 経　過　年　数：約33年 経済的残存耐用年数：約7年
仕　　様	構　造：鉄骨造 屋　根：瓦葺 外　壁：サイディング、その他 内　壁：クロス貼り、その他 天　井：化粧ボード、その他 床　：フローリング、その他 設　備：電気、ガス、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品　　等	使用資材：普通 施　　工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物共有者らが集会所として利用している。
特記事項	なし

第5　評価額算出の過程

本件においては、物件1については積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。物件2・3については、物件1の積算価格を査定する過程で、その土地建物の基礎となる価格を求めた。

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、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価（円/㎡） ア	専有面積 （㎡） イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格（円） ア×イ×ウ×エ
1の建物	220,000	83.07	—	0.30	5,480,000
3	180,000	318.00	2/800	0.14	20,000

※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)。

イ　専有面積：登記面積

物件1のエ　現価率：

経過年数約31年、経済的残存耐用年数約19年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) 19／(31＋19)×(1－0.2)

物件3のエ　現価率：

経過年数約33年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) 7／(33＋7)×(1－0.2)

② 敷地権価格、物件2土地価格

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。

物件番号	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価 エ	敷地権割合または共有持分割合 オ	敷地権価格（円）ア×イ×ウ×エ×オ
1の敷地	103,000	1.00	22,867.50	1.0	8,580／1,975,386	10,230,000
2	103,000	1.00	2,848.85	1.0	2／800	730,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま見沼-9

公示地価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
132,000円/㎡	×	100／100	×	100／103.0	×	100／125	≒	103,000円/㎡

◇時点修正：公示地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。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件は劣るが、交通接近・環境条件等が優る。

イ 個別格差：対象地はマンション用地としては概ね標準的である。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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
5,480,000	10,230,000	1.0	0.98	15,400,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：4階南中間部屋を標準とし、階層別(2/7階)・位置別(南向き中間部屋)効用比等を考慮した。

Ⅱ　収益価格の試算（ＤＣＦ法による）

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、特定の当事者間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法の価格査定表》

３年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	４年目期末有効純収益	最終還元利回り	３年目期末復帰価格※1	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×（1－0.03）	（7.0％）	エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア＋カ
円	円	%	円		円	円
1,740,275	655,300	7.5	8,475,213 円	0.8163	6,918,316	8,660,000 円
（20.1 %）					（79.9 %）	（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

$$1 \div (1 + 7.0\%)^{3} = 0.8163$$

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。

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、積算価格を中心に収益価格を勘案して、調整後価格を下記のとおり求めた。

	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	15,400,000	1.00	15,400,000
② 収 益 価 格	———		8,660,000
③調整後の価格	14,730,000		

イ　占有減価修正：なし

2　評価額の判定

（物件1）

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。

物件番号	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
1	14,730,000	1.0	0.7	0.95		9,800,000

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：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）：なし

（物件2・3）

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円）ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円）ア×イ
2	730,000	0.20	場所的利益	150,000

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額（円）（ア±イ）×ウ×エ×オ
2	730,000	−150,000		1.0	0.7	410,000
3	20,000	+150,000	1.0	1.0	0.7	120,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：なし

オ　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。

第6　参考価格資料

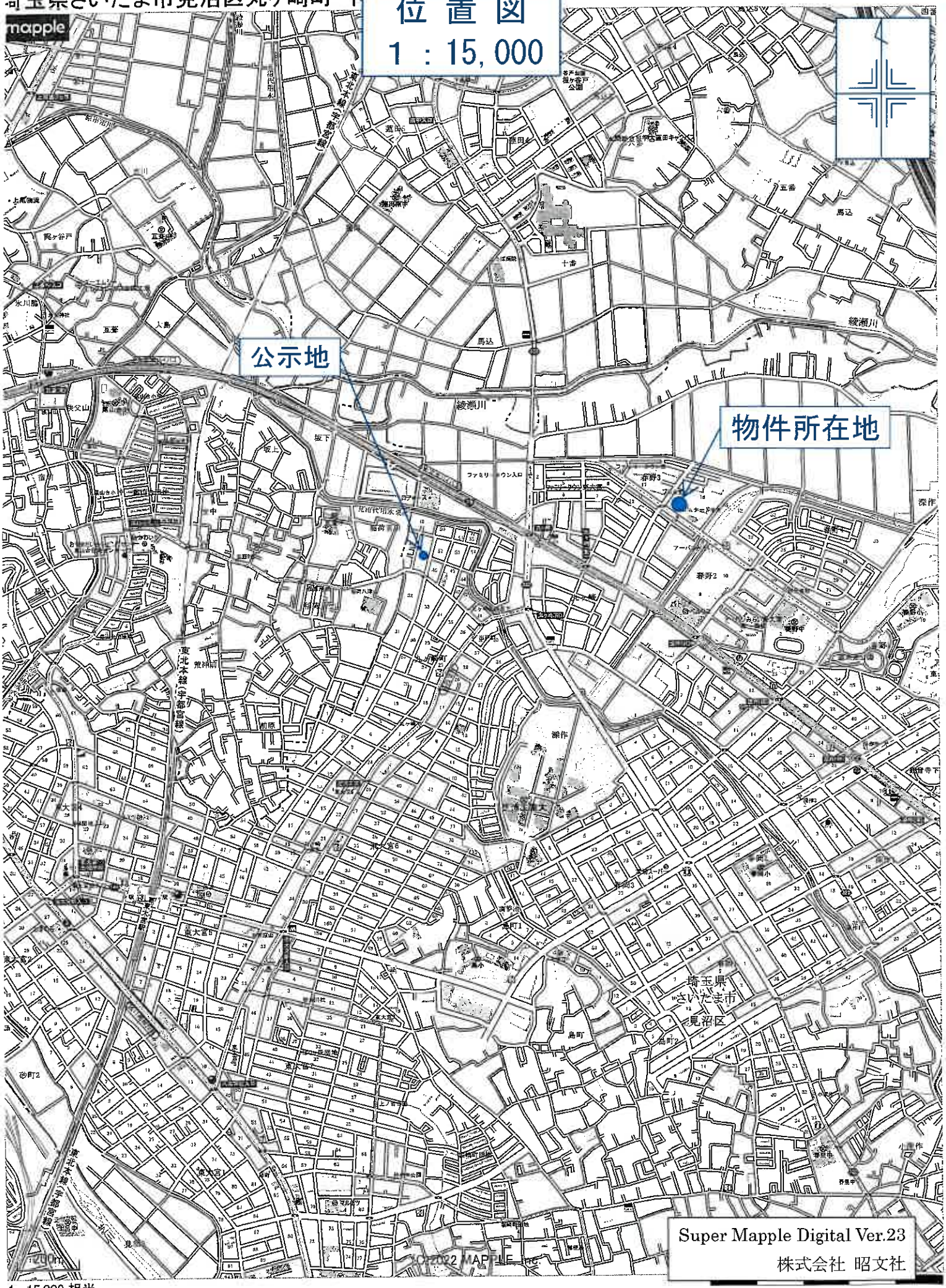
地価公示価格　（さいたま見沼-9）
所在：さいたま市見沼区丸ヶ崎町47番5
価格：132,000円/㎡
位置：ＪＲ宇都宮線「東大宮」駅約1,600m（道路距離）
価格時点：令和8年1月1日
地積：261㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：東8.0m市道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

第7　附属資料

1　位置図
2　建物図面・各階平面図写

埼玉県さいたま市見沼区丸ヶ崎町 付

位置図
1：15,000



Super Mapple Digital Ver.23
株式会社 昭文社

1：15,000 相当

地図上の1センチは 約 150 メートル

印刷中心は 東経 139度39分 6秒 北緯 35度57分21秒

これは図面に記載されている内容と相違ないことを証明した書面である。
令和8年6月19日
さいたま地方法務局

登記年月日　平成7年12月21日

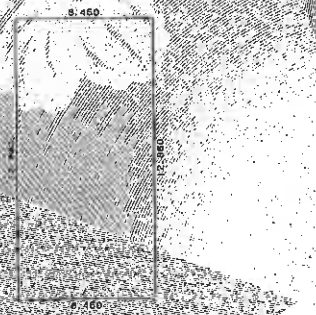
0506249

各階平面図

家屋番号	春野三丁目 2533-1-11
建物の所在	大宮市春野3丁目2533番地1 さいたま市 見沼区

建物図面
各階平面図

7 12 21



求積表

12.860 × 6.450 = 83.076000

83.076000

床面積　83.07 ㎡



建物の存する部分2階

建物番号　205

作製者	縮尺 1/250	申請人	尺 1/2000

平成7年11月10日作成

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

COPY

A3をA4に縮小コピー

請求番号：52-1

登記年月日：平成5年8月4日

0506161

各階平面図

建物図面 4 5.84

各階平面図

家屋番号 2590-4

建物の所在 さいたま市見沼区大字膝子野3丁目2590番地4

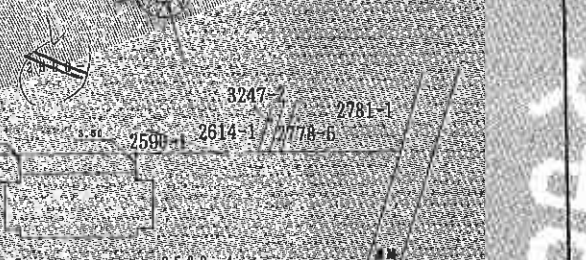
さいたま市 見沼区



求積表

イ	9.00	× 3.00	=	27.0000
ロ	12.00	× 22.00	=	264.0000
ハ	9.00	× 3.00	=	27.0000
合計				318.0000

床面積 318.00 ㎡



作製者

縮尺 1/250

平成5年7月15日作製

（埼玉土地家屋調査士会川越）

申請人

縮尺 1/1001

A3をA4に縮小コピー

これは図面に記録されている情報の全部証明書である
令和8年6月19日
さいたま地方法務局
COPY
登記官

請求番号：52-4