

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清水 智彦

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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 4日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月25日 午前10時00分から 令和 8年 5月29日 午後 4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, 物件所在地を管轄する農業委員会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 4月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鶴ヶ島市大字藤金字大下 835番地1
建物の名称 第貳期若葉グリーンハイツ弍号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字藤金 835番1の128
建物の名称 2-510
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 86.26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 鶴ヶ島市大字藤金字大下835番1
地 目 宅地
地 積 6886.33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 100万9260分の8626



物件明細書

令和 8年 3月11日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 櫻井 教行

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

【物件番号1】

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等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 鶴ヶ島市大字藤金字大下 835番地1

建物の名称 第貳期若葉グリーンハイツ弐号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字藤金 835番1の128

建物の名称 2-510

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 86.26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 鶴ヶ島市大字藤金字大下835番1

地 目 宅地

地 積 6886.33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 100万9260分の8626



令和7年(又)第59号
令和7年11月19日受理
令和8年1月9日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部
執行官 岡田文男

(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 鶴ヶ島市大字藤金字大下 835番地1

建物の名称 第弐期若葉グリーンハイツ弐号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字藤金 835番1の128

建物の名称 2-510

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 86.26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 鶴ヶ島市大字藤金字大下835番1

地 目 宅地

地 積 6886.33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 100万9260分の8626



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 7,319円 修繕積立金 12,180円 組合費 200円 円 円	令和7年11月27日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (R6年8月～同7年12月分) 計334,883円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 計32,658円
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社	
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		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 本件建物は私が住居として使用しています。 2 本件建物について、特に不具合はありません。 3 本件建物内でペットは飼っていません。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

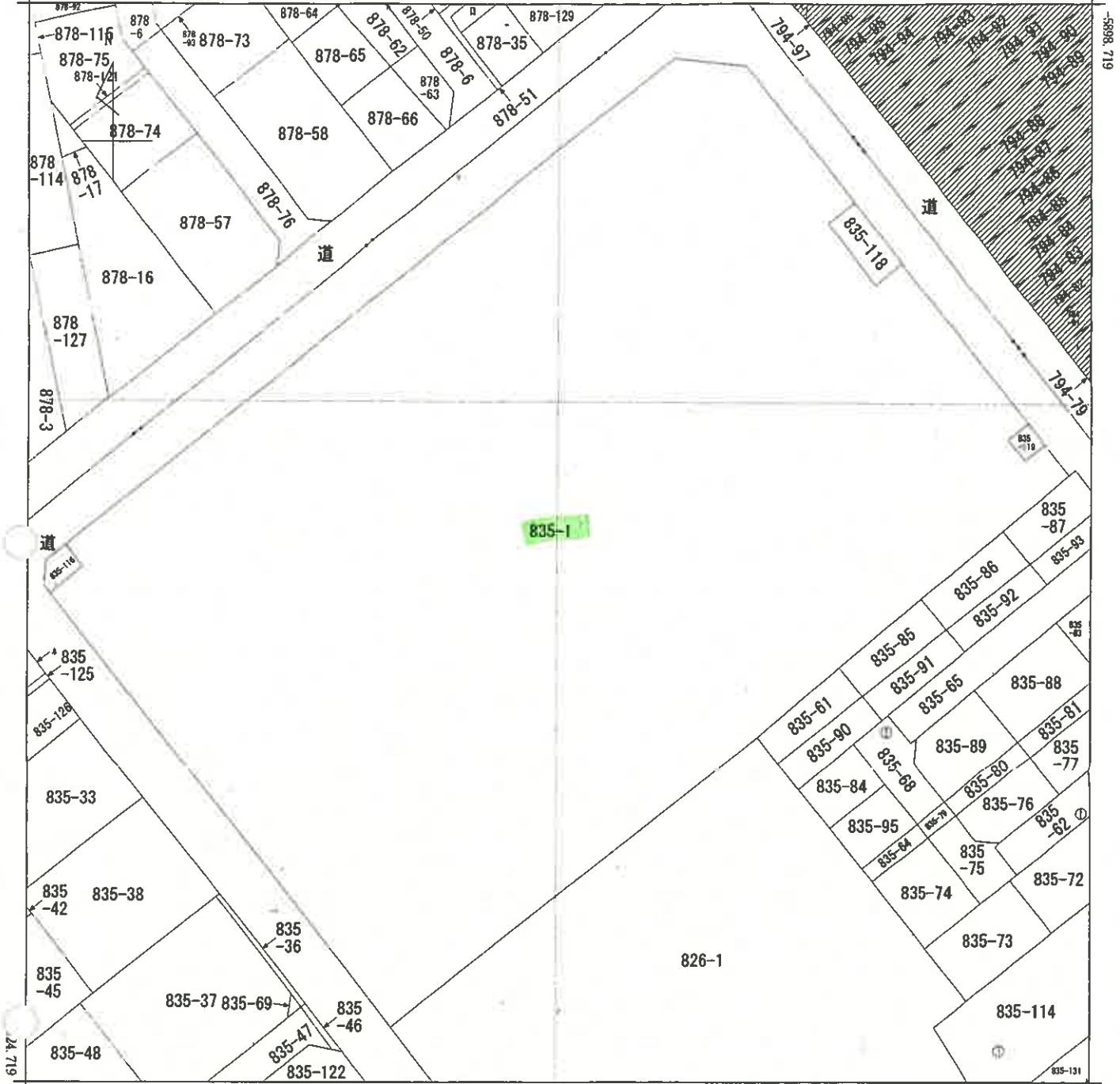
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月21日(金) 10:40-10:55	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモを玄関ドアポストに投函, 管理会社確認
7年11月21日(金) 14:35-14:40	執行官室	管理会社に対して管理費等の照会書を送信
7年12月3日(水) 10:55-11:10	目的物件所在地	占有調査, 不在連絡メモを玄関ドアのポストに挟む
8年1月7日(水) 12:45-13:15	目的物件所在地	債務者立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月7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



-38554.261 (座標値種別：図上測定)

(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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 大字上広谷
 大字藤金

請求部	所在	鶴ヶ島市大字藤金字大下			地番	835番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和59年2月			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。

(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和7年9月22日

東京法務局豊島出張所

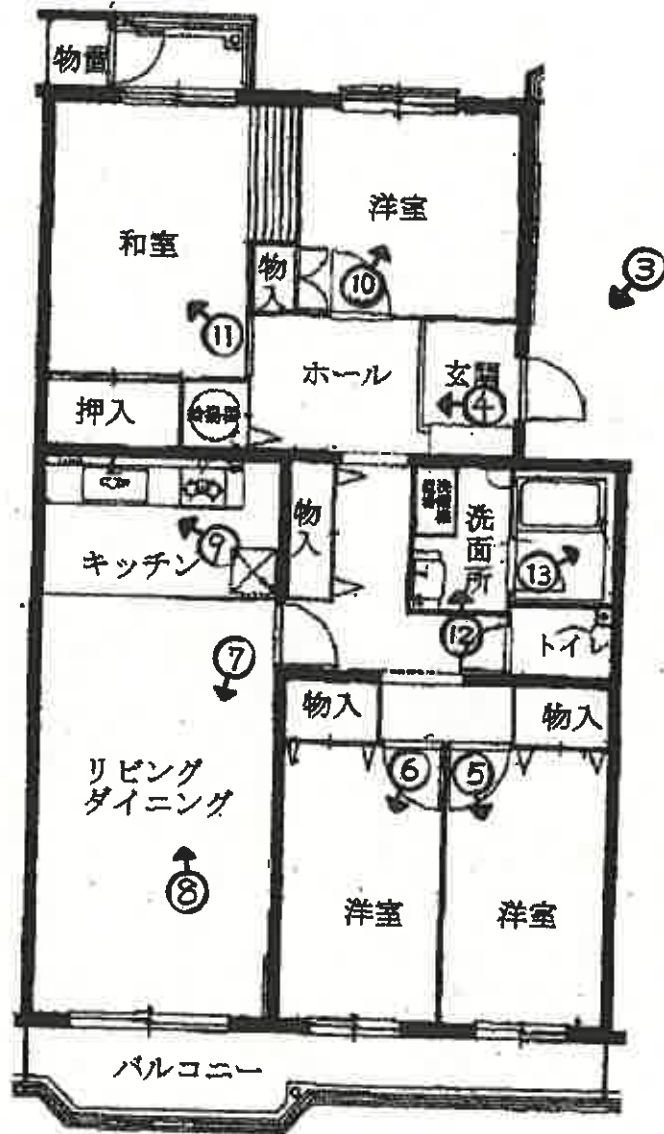
地図整理番号：M34120

登記官

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13

令和 7年 (又) 第 59号
令和 8年 1月 7日 現地調査
令和 8年 1月 20日 評 価

さいたま地方裁判所川越支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
阿久津裕志

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鶴ヶ島市大字藤金字大下 835番地1
建物の名称 第貳期若葉グリーンハイツ弍号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字藤金 835番1の128
建物の名称 2-510
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 86.26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 鶴ヶ島市大字藤金字大下835番1
地 目 宅地
地 積 6886.33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 100万9260分の8626



第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金2,800,000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。

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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>別紙物件目録記載のとおり</p>	
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。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	第2期若葉グリーンハイツ弐号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数60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) : 昭和57年3月16日新築 経過年数 : 約44年 経済的残存耐用年数 : 約6年
構造	鉄筋コンクリート造、5階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付タイル、その他 その他 : 特になし
設備等	駐車場、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 : 第2期若葉グリーンハイツ管理組合 管理会社 : 大成有楽不動産(株) 管理形態 : 日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	・エレベーターなし。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：5階 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	4LDK 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：カーペット、フローリング、畳、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他： ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費：7,319円（月額） 修繕積立金：12,180円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年11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	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、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
180,000	86.26	0.10	1,550,000

※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

ウ 現価率：

経過年数44年、経済的残存耐用年数6年、
観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) -20%
(計算式) $6 / (44 + 6) \times (1 - 0.20)$

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
124,000	0.788	6,886.33	1.0	8626/1009260	5,750,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 鶴ヶ島-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$111,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/106 \times 100/85 = 124,000 \text{ 円/㎡}$

◇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。

◇地域格差：基準地近隣は対象地近隣に比して街路・交通接近・環境条件で劣ると判断した。

- イ 個別格差：増価要因として三方路、減価要因として地積等を考慮した。
- エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。
- 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
1,550,000	5,750,000	0.7	0.93	4,750,000

- ウ 価格補正：周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。
- エ 個別格差：3階中間部屋を標準とし、階層別位置別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、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	
円	円	%	円		円	円
416,824 (9.5)	363,012	7.3	4,823,584	0.8209	3,959,680 (90.5%)	4,380,000 (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

$$1 \div (1 + 6.8\%)^3 = 0.8209$$

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。

本件においては、ファミリータイプの分譲(団地型)マンションであることを考慮し積算価格を標準とし収益価格を比較考量して、調整後の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	4,750,000	1.0	4,750,000
② 収益価格	—		4,380,000
③ 調整後の価格	4,710,000		

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
4,710,000	1.0	0.7	0.85		2,800,000

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

第6 参考価格資料

基準地価格(鶴ヶ島-1)

所 在 : 鶴ヶ島市大字藤金字柴山 890 番 77

価 格 : 111,000 円/m²

位 置 : 東武東上線「若葉」駅約 900m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 100 m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南 4.2m 市道

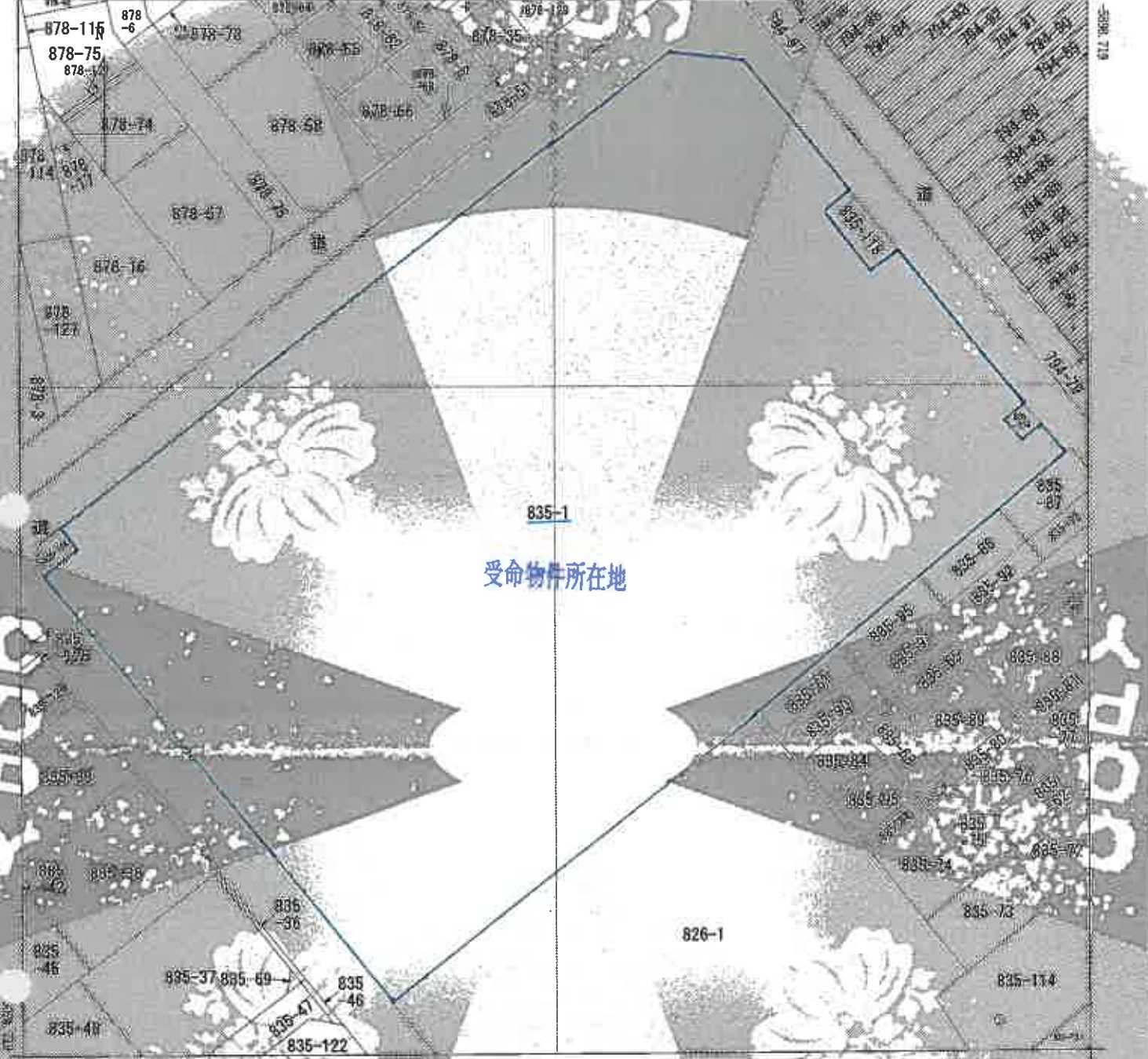
用途指定等 : 第 1 種中高層住居専用地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)

地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

以 上



835-1
 受命物件所在地

地番区域見附
 大字上広谷
 大字藤倉

38524-201 (図紙種類別：図上制定)
 (注) 地図に準ずる範囲内、土地の位置を正確にして不動産登記所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして備え付けられた図面を、土地の位置及び形状の概略を記載した図面とする。
 (注) 図面は、2011年11月1日現在のもので、国土交通省国土院(地籍部)より提供された図面です。
 (注) 国土交通省国土院(地籍部)より提供された図面(rouhokutaihei/rouuki2011.par)による修正がされています。

地番	835番1						
所在	埼玉県市大字藤倉大字						
縮尺	1/500	用途区分	甲二	用途区分(記号)	第一種低層住居専用地域	種類	地籍図
作成年月日	昭和39年2月		備考			備考	

これは地図に準ずる範囲内を縮尺1/500の図面として提供されたもので、
 (さいたま地方裁判所) 出訴所管地
 令和7年9月22日
 東京法務局豊城地籍課
 登録簿

登記年月日：昭和61年9月25日

2048389 倉庫平面図

建物平面図

2号棟

人間部脚少島町大字藤金字大下目3.5番地0

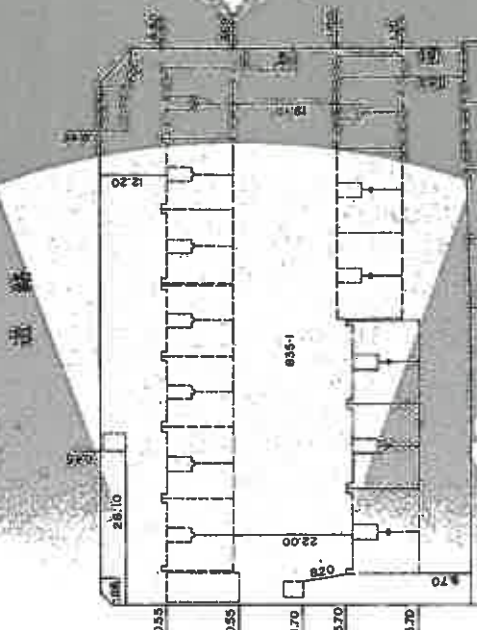
大塚建設
H28-1-128

建設者
大塚建設

建築主
人間部脚少島町大字藤金字大下目3.5番地0

5. 納庫分

取付部分を赤線で示す



求積計算

0.80	×	0.85	=	0.6800	
0.74	×	0.15	=	0.1110	
6.30	×	4.65	=	29.2950	
7.65	×	7.35	=	56.2275	
-)	0.20	×	0.25	=	0.0500
				86.2635	
床面積				86.2635㎡	

(目録参照)

申請者 [Redacted]

申請日 昭和61年9月25日

申請書 [Redacted]

1:1000

これは図面に記された内容と異なる場合は、登記簿に記載された内容に準ずるものとす。

(3) いたし増方法に適合する場合は、出資者承認。

令和7年9月22日 東京都建設局 建築課

