

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 8年10月13日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 奥 津 啓 彰

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10月28日 午前 9時00分から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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 8年11月25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 8年11月16日 午前10時00分から 令和 8年11月20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10月13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 春日部市内牧字四方谷4997番地1

建物の名称 グリーンパーク春日部5番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内牧4997番1の201

建物の名称 201

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 79.87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 春日部市内牧字四方谷4997番1

地 目 宅地

地 積 927.19平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 春日部市内牧字四方谷5033番1

地 目 宅地

地 積 5271.56平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 春日部市内牧字四方谷5033番7

地 目 宅地

地 積 1862.30平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 春日部市内牧字四方谷5033番11

地 目 宅地

地 積 1099.99平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 春日部市内牧字四方谷5033番12

地 目 宅地

地 積 1642.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 188万6232分の8328

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 7日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 奥 津 啓 彰

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】

Cが占有している。同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。

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 春日部市内牧字四方谷4997番地1

建物の名称 グリーンパーク春日部5番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内牧4997番1の201

建物の名称 201

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 79.87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 春日部市内牧字四方谷4997番1

地 目 宅地

地 積 927.19平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 春日部市内牧字四方谷5033番1

地 目 宅地

地 積 5271.56平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 春日部市内牧字四方谷5033番7

地 目 宅地

地 積 1862.30平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 春日部市内牧字四方谷5033番11

地 目 宅地

地 積 1099.99平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 春日部市内牧字四方谷5033番12

地 目 宅地

地 積 1642.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 188万6232分の8328

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第131号
令和8年2月6日受理
令和8年3月27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 佐藤 公 康

(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 春日部市内牧字四方谷4997番地1

建物の名称 グリーンパーク春日部5番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内牧4997番1の201

建物の名称 201

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 79.87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 春日部市内牧字四方谷4997番1

地 目 宅地

地 積 927.19平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 春日部市内牧字四方谷5033番1

地 目 宅地

地 積 5271.56平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 春日部市内牧字四方谷5033番7

地 目 宅地

地 積 1862.30平方メートル

(/-/ 枚目)

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 春日部市内牧字四方谷5033番11

地 目 宅地

地 積 1099.99平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 春日部市内牧字四方谷5033番12

地 目 宅地

地 積 1642.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 188万6232分の8328

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2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	(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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者C 上記の者が本建物を 居宅 として賃借し占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 7,280 円 修繕積立金 9,270 円	令和8年2月13日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年11月～令和8年2月分 計 49,650 円 ☒ 遅延損害金がある 計 887 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社リプレイス		
その他の事項	1 本件物件のあるマンションには、登記された規約共用部分である事務室・集会室が存在する。 2 物件内部は経年相応の状態であると思料され、一部経年劣化による床のクロスの剥離・リビングや北側洋室(1)のドアが開閉にやや不具合がみられた。他に室内に大きな損壊や不具合は見られなかった。 3 評価人がマンション管理人から聴取したところによれば、本件物件のあるマンションでの事件・事故情報を耳にしたことはないとのことである。		
敷地権	符号1～5		
現況地目	☒ 宅地 (符号1～5) ☐ 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1～5) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)		
その他の事項	1 接道状況については、本件物件が接面する 5002-1 は春日部市所有、同4、同5、同6はいずれも国所有の現況公衆用道路である (公簿上の地目も同様)。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成・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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■賃借人C ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■居宅 ☐ ☐ ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■賃借人Cの子）の陳述／■提示文書（賃貸借契約証書，建物賃貸借契約更新合意書）の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	平成30年11月ころ	
最初の契約等	契約日	平成30年11月9日 ☐ 不明
	期間	平成30年11月11日から ■平成32年11月10日まで2年間 ☐ 期間の定めなし ☐ 不明
更新の種別	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年11月11日から ■令和8年11月10日まで2年間 ☐ 期間の定めなし ☐ 不明
契約等当事者	貸主	■共有者A ☐ その他の者（ ）
	借主	■賃借人C ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金67,000円（管理費等を含む，毎月末日限り翌月分支払） ☐ 前払（ 年分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ■ある（■敷金 67,000円 ☐ 保証金 円） ☐ 不明	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	1 現況調査において当職に陳述した賃借人Cの子は本物件の限定入居者として記載があり，Cの占有補助者と認めた。	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(3枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■賃借人Cの子	1 私は賃借人Cの子で、契約書上は限定入居者として本物件に居住しています。 2 建物に雨漏りや故障箇所などの大きな不具合はないと思います。 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)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、おおむね公図、地積測量図（符号 1 と符号 3 を除く）、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述、提示された契約書等を総合的に勘案し 2，3 枚目のとおり認めた。

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

(5 枚目)

(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
令和8年2月12日(木) 14:00-14:15	物件所在地	目的物件特定, 占有確認 賃借人Cの子より聴取
令和8年2月17日(火) 14:40-14:45	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照 会書をFAX送信
令和8年3月19日(木) 16:20-17:00	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人同行) 賃借人Cの子より聴取
令和8年3月25日(水) 11:05-11:10	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書を取得

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 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。

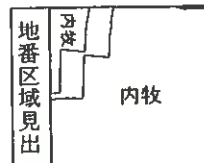
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

イ 5002-11 ハ 5064-8 ホ 4994-9 ト 5033-15
 ロ 5064-4 ニ 5064-9 ヘ 5033-15 チ 5033-16



(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判をA4判に縮小

請 求 部 分	所 在	春日部市内牧字四方谷					地 番	5033番1		
出 力 尺 寸	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 事 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。

令和7年10月21日

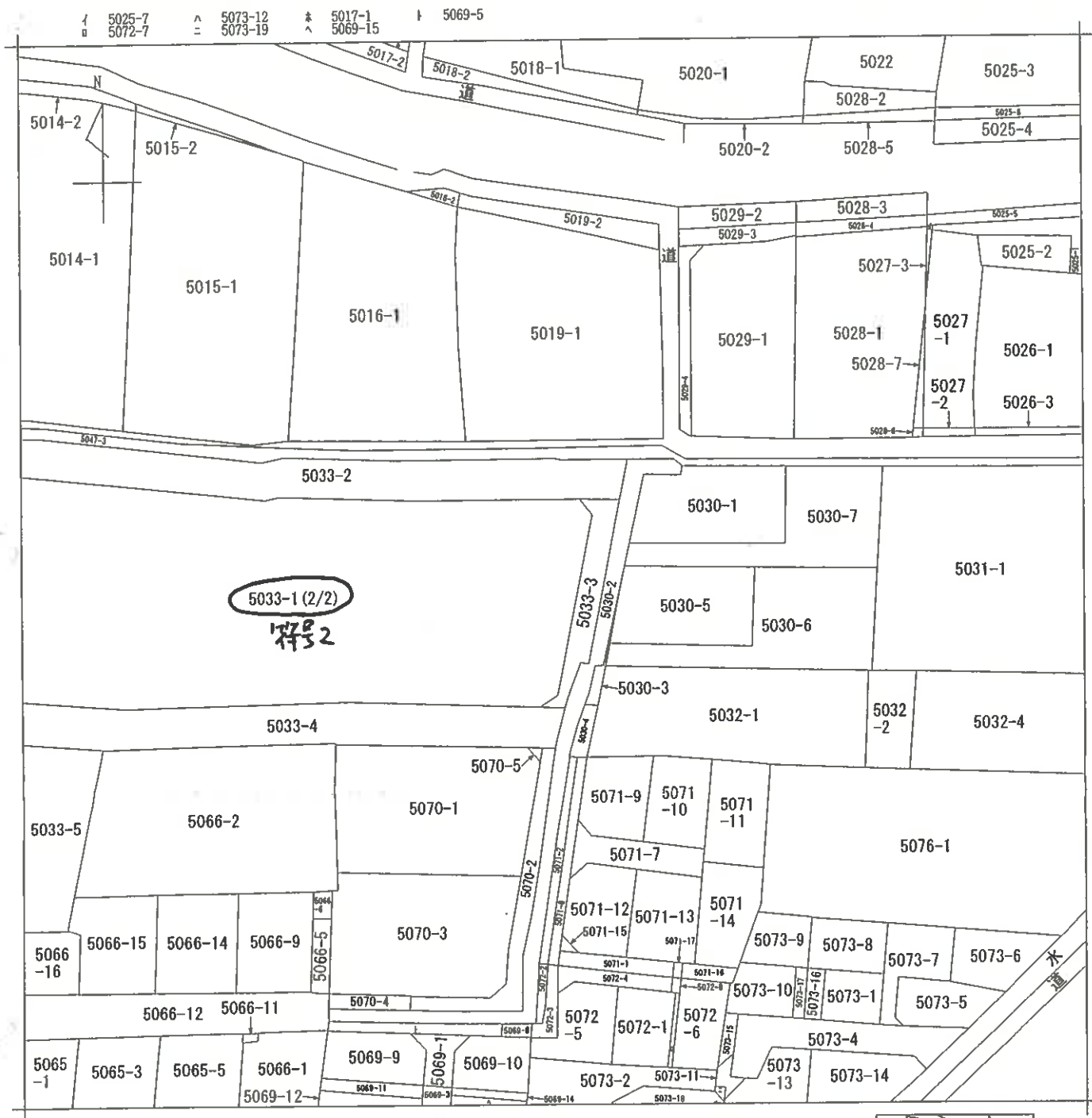
さいたま地方法務局春日部出張所

地図整理番号：M15830

登記官

(1/2)

(7 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。

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	春日部市内牧字四方谷				地番	5033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。

令和7年10月21日

さいたま地方法務局春日部出張所

地図整理番号: M15830

登記官

(2/2)

(8枚目)

登記年月日：平成1年6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7年10月21日
さいたま市地方選務局春日部出張所

登記官

(9-1枚目)

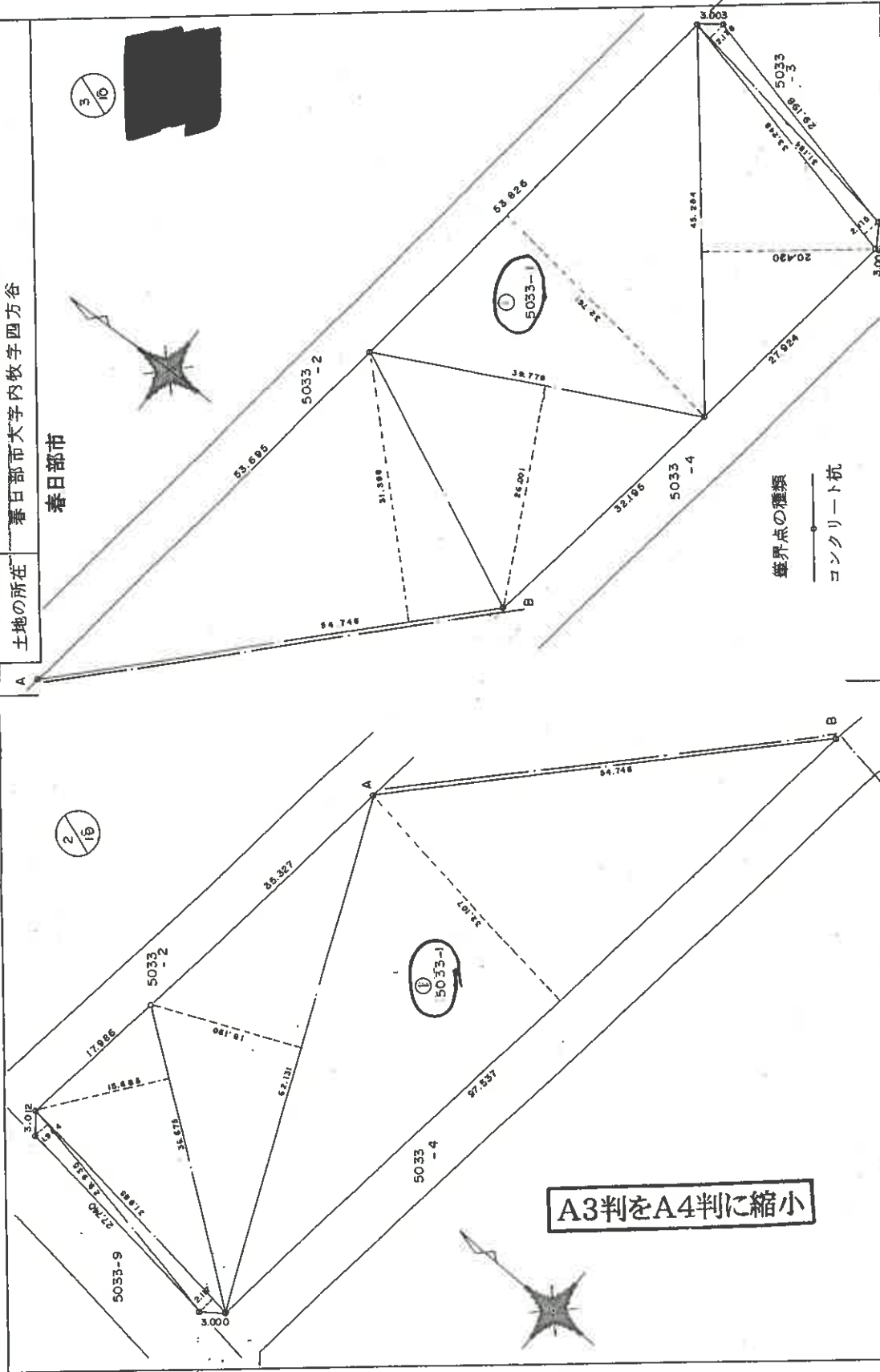
1231724

地番
5033-1

地積測量図

土地の所在
春日部市大字内牧字四方谷

春日部市



土地家屋調査士

作製者

申請人

縮尺 1/500

元 年 5 月 25 日 (作製)

(千葉土地家屋調査士会関係)

地図整理番号：W15831

(3/12)

1231733

地積測量図

地番 5033-1, 5033-2
5033-3, 5033-4

土地の所在 春日部市天字内牧字四方谷

春日部市

地番 ① 5033-3				
NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
	6.495	2.166		14.068170
	29.372	4.060		119.250320
	29.198	3.639		106.251222
	4.397	3.060		13.454820
	5.195	1.911		9.927645
		倍面積		262.952477
		面積		131.4762385
		地積		131.47

地番 ④ 5033-4				
NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
	8.400	1.519		12.759600
	52.002	5.967		310.295934
	97.537	6.026		587.757962
	46.273	5.966		276.064718
	32.709	5.931		193.957079
	32.709	5.974		195.403566
	28.623	5.921		169.476783
	29.498	6.024		177.695952
	7.104	4.392		31.200768
	10.306	1.906		19.540224
		倍面積		21.704436
		面積		198.897022
		地積		994.9485110
		地積		994.94

A3判をA4判に縮小

三斜求積表

地番 ① 5033-1				
NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
	29.935	1.984		59.391040
	31.985	2.117		67.712245
	36.675	15.685		575.247375
	62.131	18.190		1130.162890
	97.537	32.107		3131.620459
	54.746	31.388		1718.367448
	39.779	26.001		1034.293779
	53.826	32.761		1763.393586
	45.284	20.420		924.699280
	33.248	2.115		70.319520
	31.184	2.178		67.918752
		倍面積		10543.126374
		面積		5271.5631870
		地積		5271.56

地番 ② 5033-2				
NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
	20.164	5.708		115.096112
	8.862	5.304		100.044048
	35.727	5.500		196.498500
	35.727	5.464		195.212328
	53.874	5.490		295.768260
	53.874	5.508		296.737992
	54.160	5.493		297.500880
	61.005	5.527		337.174635
	9.023	3.866		35.063378
	7.834	2.134		16.717756
		倍面積		1885.813889
		面積		942.9069445
		地積		942.90

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

平成17年5月25日作製

千葉県地籍調査士会印紙

1231730

三斜求積表

地番 ⑩ 5033-9			
NO.	底辺	高さ	積
	10.774	5.376	57.921024
	10.774	5.810	62.596940
	29.512	7.534	222.343408
	30.640	8.035	246.192400
	11.371	7.273	82.701283
	29.487	8.025	236.633175
	27.128	8.020	217.566560
	9.820	3.830	37.610600
		積	1163.563390
		地積	581.7826950
		地積	581.78
		地積	㎡

地番 ⑪ 5033-10			
NO.	底辺	高さ	積
	26.140	1.281	33.485340
	30.452	4.440	135.206880
	6.484	4.675	30.312700
	7.236	1.977	14.305572
		積	213.310492
		地積	106.6552460
		地積	106.65
		地積	㎡

地番 ⑫ 5033-11			
NO.	底辺	高さ	積
	43.965	25.345	1114.292925
	43.965	2.987	131.323455
	43.674	21.852	954.364248
		積	2199.980628
		地積	1099.9903140
		地積	1099.99
		地積	㎡

地番 ⑬ 5033-12			
NO.	底辺	高さ	積
	31.170	2.985	93.042450
	40.829	22.410	914.977890
	40.829	2.986	121.915394
	40.1651	19.954	811.030330
	34.454	16.362	563.736348
	34.454	17.156	591.092824
	28.571	2.305	65.856155
	26.750	4.600	123.050000
		積	3284.701391
		地積	1642.3506955
		地積	1642.35
		地積	㎡

A3判をA4判に縮小

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7年10月21日 さいたま市地方自治局春日部出張所

登記号

(10 枚目)

作製者

土地家屋調査士

(令和元年5月25日作製)

申請人

縮尺 500

(千葉県地家調査士会用紙)

境界点の種類
コンクリート杭

地積測量図

地番 5033-9-10-11

土地の所在 春日部市大字内牧字四方谷

春日部市

4996-2

5049-2

5033-10

5033-9

5033-11

5033-12

5033-13

5033-14

5033-15

5033-16

5033-17

5033-18

5033-19

5033-20

5033-21

5033-22

5033-23

5033-24

5033-25

5033-26

5033-27

5033-28

5033-29

5033-30

5033-31

5033-32

5033-33

5033-34

5033-35

5033-36

5033-37

5033-38

5033-39

5033-40

5033-41

5033-42

5033-43

5033-44

5033-45

5033-46

5033-47

5033-48

5033-49

5033-50

5033-51

5033-52

5033-53

5033-54

5033-55

5033-56

5033-57

5033-58

5033-59

5033-60

5033-61

5033-62

5033-63

5033-64

5033-65

5033-66

5033-67

5033-68

5033-69

5033-70

5033-71

5033-72

5033-73

5033-74

5033-75

5033-76

5033-77

5033-78

5033-79

5033-80

5033-81

5033-82

5033-83

5033-84

5033-85

5033-86

5033-87

5033-88

5033-89

5033-90

5033-91

5033-92

5033-93

5033-94

5033-95

5033-96

5033-97

5033-98

5033-99

5033-100

2228026

各階平面図

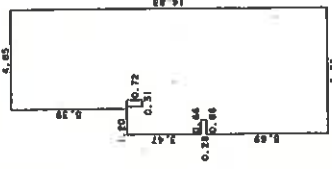
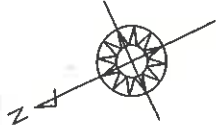
建物図面
名階平面図

家屋番号
4997-1の201

建物の所在
春日部市大宮内牧寺四万谷4997番地1

春日部市

グリーンパーク春日部5番館

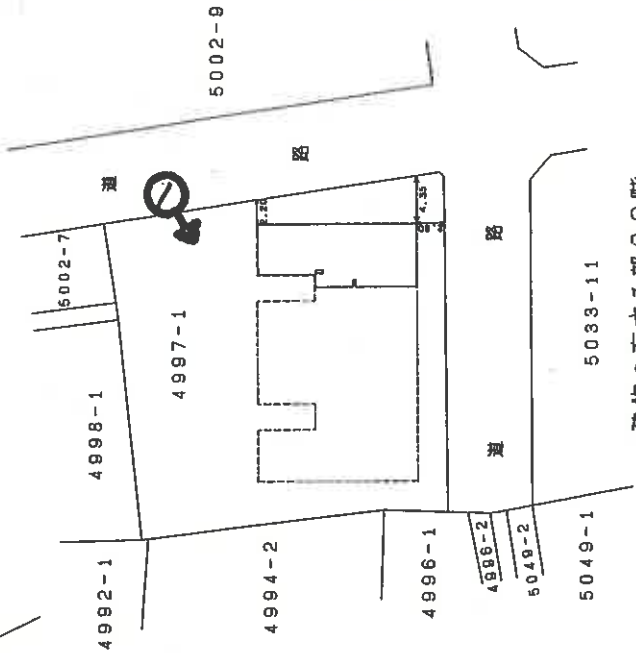


求積表

3.47 X 0.66	=	2.2902
5.69 X 0.66	=	3.7554
9.44 X 0.54	=	5.0976
4.83 X 4.65	=	68.9595
- 0.72 X 0.31	=	0.2232
合計		79.8795
床面積		79.87 m ²

A3判をA4判に縮小

(写真撮影位置 ➡)



建物の存する部分2階
建物番号 201

作製者

年11月2日(作製)

縮尺 1/250

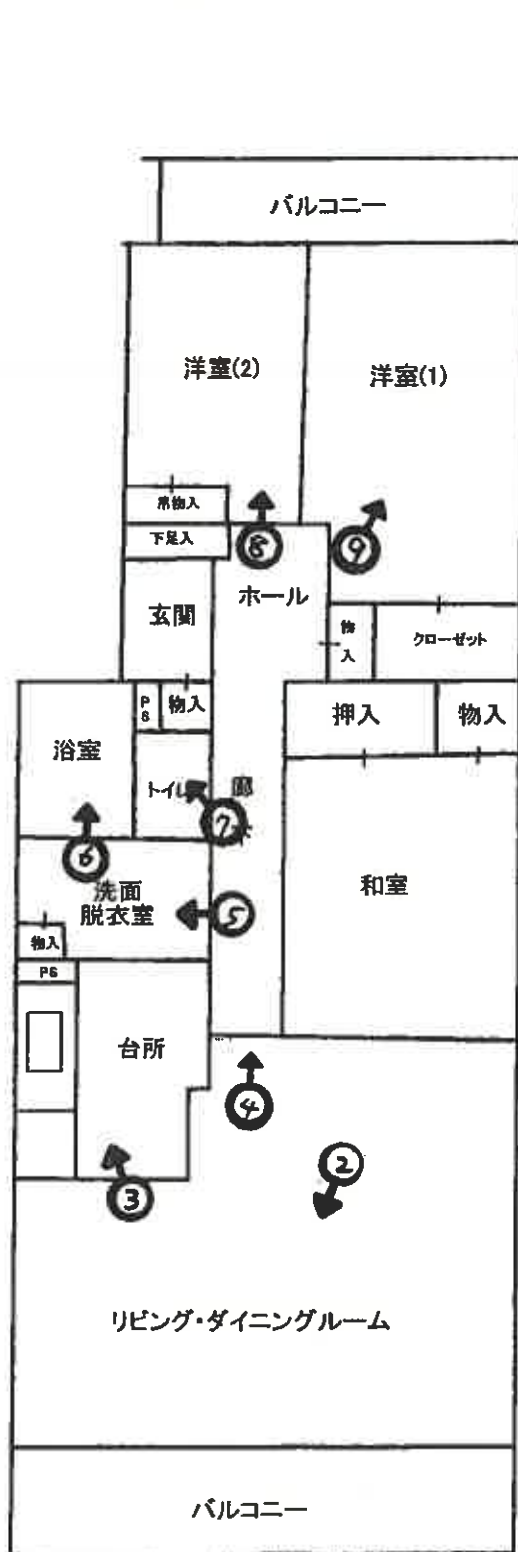
申請人

縮尺 1/500

調査士会(用紙)

7(ケ)131

建物間取図(見取図)





目的物件を含む
一棟の建物

①



②



③



④

表面の剥離



⑤



⑥

(14 枚目)



⑦



⑧



⑨

(15 枚目)

令和7年 (ケ) 第131号

令和8年3月19日 現地調査

令和8年5月8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 春日部市内牧字四方谷4997番地1

建物の名称 グリーンパーク春日部5番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 内牧4997番1の201

建物の名称 201

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 79.87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 春日部市内牧字四方谷4997番1

地 目 宅地

地 積 927.19平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 春日部市内牧字四方谷5033番1

地 目 宅地

地 積 5271.56平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 春日部市内牧字四方谷5033番7

地 目 宅地

地 積 1862.30平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 春日部市内牧字四方谷5033番11

地 目 宅地

地 積 1099.99平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 春日部市内牧字四方谷5033番12

地 目 宅地

地 積 1642.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 188万6232分の8328

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金6,310,000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 1～5)

位置・交通	東武伊勢崎線 北春日部 駅の 北西 方約 1.3 km (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	一般住宅の他、マンション・アパート等も見られる住宅地域である。 接近条件としては、内牧小学校まで約660m、春日部中学校まで約1.9km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	10,803.39㎡(土地の符号1～5合計) ほぼ整形 平坦 普通
接 面 道 路	土地の符号1～5はグリーンパーク春日部1番館～5番館の敷地として利用されており、各土地間には幅員約6m～8m舗装市道が配置されている(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	グリーンパーク春日部1番館～5番館の敷地として利用されている。	
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	- 春日部市市文化財保護課にて調査したところ、物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地(四方谷遺跡)の近接地内にあるため、地上建物の建築等に当たっては試掘等が必要となる場合がある。詳細について同課に相談されたし。 - 春日部市ホームページ掲載の荒川洪水ハザードマップ(2021年6月)及び利根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	グリーンパーク春日部5番館	
建物の用途	共同住宅(総戸数20戸、5棟全体の総戸数は229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1年10月12日 新築
	経過年数	約 36.5 年
	経済的残存耐用年数	約 13.5 年
構 造	鉄筋コンクリート造5階建	
仕 様	屋 根 外 壁	陸屋根仕上 吹付タイル仕上、その他
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	なし 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	グリーンパーク春日部団地管理組合 株式会社リプレイス
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(角部屋)。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 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	室内の床に剥がれあり。室内のドアの開閉に不具合のある箇所あり。全体的に経年程度の汚れ、損傷、老朽化あり。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 合 計 滞 納 額	7,280 円／月 9,270 円／月 16,550 円／月 有り 令和8年2月13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	要返還敷金なし。	

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	330,000	79.87	0.24	6,330,000

※ 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。

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

$$\{ 13.5 / (13.5 + 36.5) \times (1 - 0.10) \} = 0.24$$

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
72,600	0.75	10,803.39	1.0	8328 / 1886232	2,600,000

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-32	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
公示価格等	78,500 円/㎡	100	100	100	
	×	—	×	—	= 72,600 円/㎡
		100	103	105	

◇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
6,330,000	+ 2,600,000	1.0	1.01	9,020,000

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) $エ \times オ = カ$	
959,960 (20.8%)	445,788	9.2	4,700,156	0.7786	3,659,542 (79.2%)	4,620,000 (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

$$1 \div (1 + 8.7\%)^3 = 0.7786$$

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	9,020,000	1.0	9,020,000
(2)収益価格	—		4,620,000
(3)調整後の価格	9,010,000		

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×エーオ
9,010,000	1.0	0.7	1.0	0	6,310,000

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 32
所 在 : 春日部市栄町3丁目119番5
価 格 : 78,500円／㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「北春日部駅」 約1.0km
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 116 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 西側幅員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 : 一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料の表示

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



500m

5002-11 5064-8 4994-9 5033-15
5064-4 5064-9 5033-16



(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	所在	春日部市内牧字四方谷				地番	5033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。

令和6年8月1日
さいたま地方法務局春日部出張所
登記官

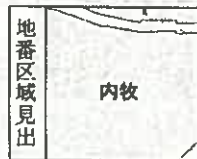
地図整理番号: W14490
(1/2)

※12頁はありません。

0 5025-7 ハ 5073-12 ※ 5017-1 | 5069-5
 0 5072-7 ニ 5073-19 ※ 5069-15



(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 内牧

A3版をA4版に縮小したものです。

請求部	所在	春日部市内牧字四方谷				地番	5033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。

令和6年8月1日

さいたま地方法務局春日部出張所

地図整理番号: M14490

登記官

(2/2)

登記年月日：平成1年6月21日

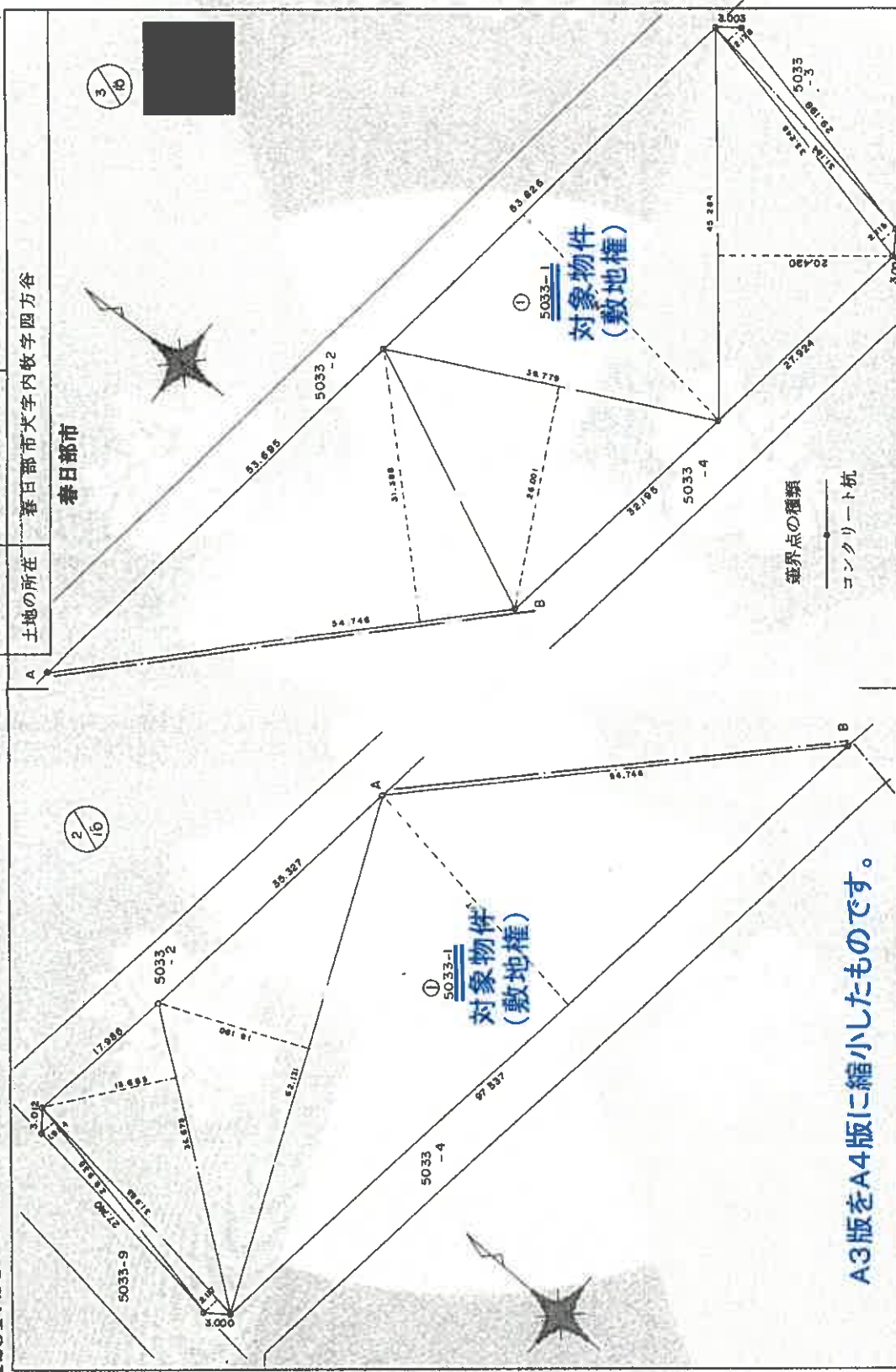
1231724

地積測量図 (3/12)

地番 5033-1

土地の所在 春日部市大字内牧字四方谷

春日部市



A3版をA4版に縮小したものです。

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/500
作成	平成元年5月25日(作製)		

(千原土地家屋調査士会館)

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6年8月20日 さいたま市地方事務所春日部出張所

登記官

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和6年8月29日 さいたま地方建設局春日部出張所

登記官

1231730

三斜求積表

地番 NO.	(9) 5033-9 底辺	高さ	底面積	積
	10.774	5.376	57.921024	
	10.774	5.810	62.596940	
	29.512	7.534	222.343408	
	30.640	8.035	246.192400	
	11.371	7.273	82.701283	
	29.487	8.025	236.633175	
	27.128	8.020	217.566560	
	9.820	3.830	37.610600	
		底面積	1163.565390	
		底面積	581.7826950	
		地積	581.78	m ²

地番 NO.	(10) 5033-10 底辺	高さ	底面積	積
	26.140	1.281	33.485340	
	30.452	4.440	135.206880	
	6.484	4.673	30.312700	
	7.236	1.977	14.305572	
		底面積	213.310492	
		底面積	106.6552460	
		地積	106.65	m ²

地番 NO.	(11) 5033-11 底辺	高さ	底面積	積
	43.965	25.345	1114.292925	
	43.965	2.987	131.323455	
	43.674	21.852	954.362428	
		底面積	2199.980628	
		底面積	1099.9903140	
		地積	1099.99	m ²

地番 NO.	(12) 5033-12 底辺	高さ	底面積	積
	31.170	2.965	93.042450	
	40.829	22.410	914.977890	
	40.829	2.986	121.915394	
	40.645	19.954	811.030330	
	34.454	16.362	563.736348	
	34.454	17.156	591.092824	
	28.571	2.305	65.856155	
	26.750	4.600	123.050000	
		底面積	3284.701391	
		底面積	1642.3506955	
		地積	1642.35	m ²

A3版をA4版に縮小したものです。

土壌調査調査士

作製者

平成
昭和
元年 5月25日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家理調査士会用紙)

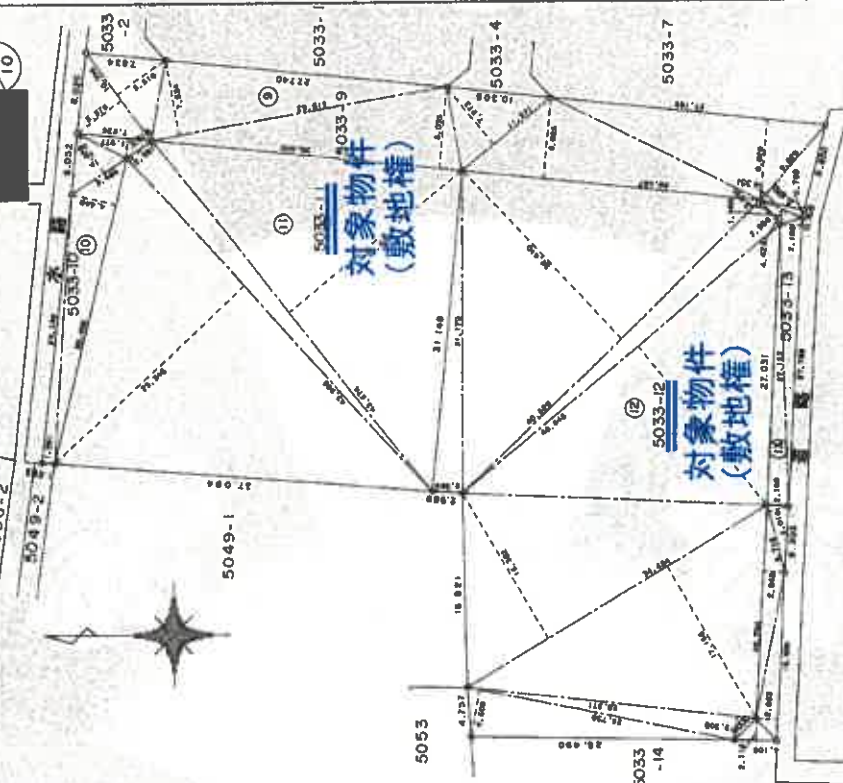
地積測量図

5033-9-10-11
-12-13

土地の所在 春日部市大字内牧字四方谷

春日部市

4996.2



境界点の種類
コンクリート杭

登記年月日：平成1年6月21日

1231733

地積測量図

5033-1, 5033-2
5033-3, 5033-4

春日部市大字内牧字四方谷

春日部市

地番

土地の所在



三斜求積表

地番① 5033-3				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
	6.495	2.166	14.068170	
	29.372	4.060	119.250320	
	29.198	3.639	106.251322	
	4.397	3.060	13.454820	
	5.195	1.911	9.927645	
		倍面積	262.952477	
		倍面積	131.4762385	
		地積	131.47	㎡

地番④ 5033-4				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
	8.400	1.519	12.759600	
	52.002	5.967	310.295934	
	97.537	6.026	587.757962	
	46.273	5.966	276.064718	
	32.709	5.931	193.997079	
	32.709	5.974	195.403566	
	28.623	5.921	169.476783	
	29.498	6.024	177.695952	
	7.104	4.392	31.200768	
	7.104	1.906	13.540224	
	10.306	2.106	21.704436	
		倍面積	1989.897022	
		倍面積	994.9485110	
		地積	994.94	㎡

地番① 5033-1				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
	29.935	1.984	59.391040	
	31.985	2.117	67.712245	
	36.675	15.685	575.247375	
	62.131	18.190	1130.162890	
	97.537	32.107	3131.620459	
	54.746	31.388	1718.367448	
	39.779	26.001	1034.293779	
	53.826	32.761	1763.393586	
	45.284	20.420	924.699280	
	33.248	2.115	70.319520	
	31.184	2.178	67.918752	
		倍面積	10543.126374	
		倍面積	5271.5631870	
		地積	5271.56	㎡

地番② 5033-2				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
	20.164	5.708	115.096112	
	18.862	5.304	100.044048	
	35.727	5.500	196.498500	
	35.727	5.464	195.212328	
	53.874	5.490	295.768260	
	53.874	5.508	296.737992	
	54.160	5.493	297.500880	
	61.005	5.527	337.174635	
	9.023	3.886	35.063378	
	7.834	2.134	16.717756	
		倍面積	1865.813889	
		倍面積	942.9069445	
		地積	942.90	㎡

A3版をA4版に縮小したものです。

土地家屋調査士

作製者

平成

昭和元年 5月 25日(作製)

申請人

縮尺

千瀬土地家屋調査士会印

地図整理番号 M14553

(12/12)

登記簿

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。
令和6年8月29日 さいたま地方裁判所春日部支部

登記年月日：平成1年12月5日

2228026

各 階 平 面 図

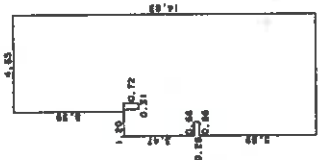
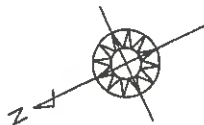
建 物 図 面

家屋番号
4997-1の201

建物の所在
春日部市大字内牧字四方谷4997番地1

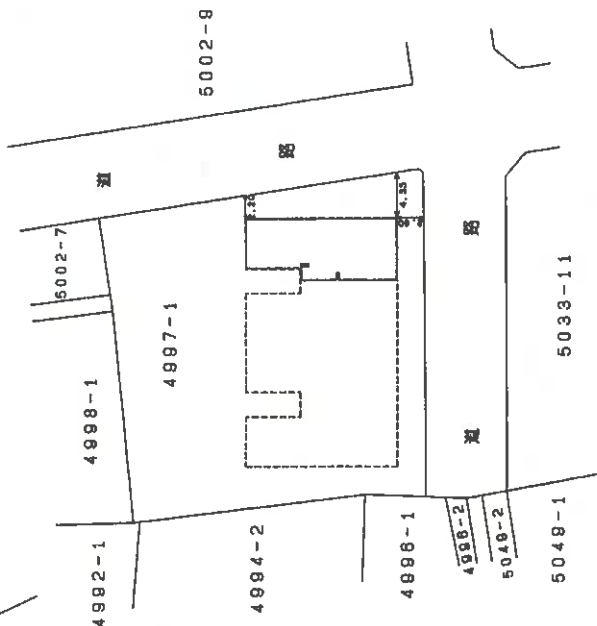
春日部市

グリーンパーク春日部5番館



交換表

3.47 X 0.66	=	2.2902
5.69 X 0.66	=	3.7554
9.44 X 0.54	=	5.0976
14.83 X 4.65	=	68.9595
0.72 X 0.31	=	0.2232
合 計		79.8795
床 面 積		79.87 m ²



建物の存する部分2階
建物番号 201

A3版をA4版に縮小したものです。

作製者
土地調査士
家園

縮尺
1/250
平成1年11月2日(作製)

申請人

縮尺
1/500

調査士会(用紙)

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。
令和7年10月21日 さいたま地方裁判所春日部支部 登記官

登記官

7(ケ)131

建物間取図(見取図)

