

入札制度が変わりました

- 暴力団員等※や、役員に暴力団員等※がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等※から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

注意! 「陳述」欄の「☐ 自己の計算において・・・ありません」の☐のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月22日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 5月14日 午前 9時00分から 令和 7年 5月21日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 5月28日 午前10時00分 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 6月11日 午前10時00分 さいたま地方裁判所越谷支部
特別売却 実施期間	令和 7年 6月 2日 午前10時00分から 令和 7年 6月 6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 4月22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	7,350,000 5,880,000		1,470,000	62,472	9,640
</					



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 5 0 3 3 番地 1

建物の名称 グリーンパーク春日部 1 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内牧 5 0 3 3 番 1 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 7 . 6 3 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 5 0 3 3 番 1

地 目 宅地

地 積 5 2 7 1 . 5 6 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 5 0 3 3 番 7

地 目 宅地

地 積 1 8 6 2 . 3 0 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 5 0 3 3 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 6 4 2 . 3 5 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4997番1

地 目 宅地

地 積 927.19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8148



物 件 明 細 書

令和 7年 3月25日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 齋 藤 正 興

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 月額6万円(管理費を含む。)

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 5 0 3 3 番地 1

建物の名称 グリーンパーク春日部 1 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内牧 5 0 3 3 番 1 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 7. 6 3 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 5 0 3 3 番 1

地 目 宅地

地 積 5 2 7 1. 5 6 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 5 0 3 3 番 7

地 目 宅地

地 積 1 8 6 2. 3 0 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 5 0 3 3 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 6 4 2. 3 5 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4997番1

地 目 宅地

地 積 927.19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8148



令和6年(ヌ)第33号
令和6年10月28日受理
令和6年11月19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 5 0 3 3 番地 1

建物の名称 グリーンパーク春日部 1 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内牧 5 0 3 3 番 1 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 7 . 6 3 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 5 0 3 3 番 1

地 目 宅地

地 積 5 2 7 1 . 5 6 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 5 0 3 3 番 7

地 目 宅地

地 積 1 8 6 2 . 3 0 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 5 0 3 3 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 6 4 2 . 3 5 平方メートル

(1 - 1 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4997番1

地 目 宅地

地 積 927.19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8148



(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	春日部市内牧 5033 番地 1 グリーンパーク春日部 1 番館 304	
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 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 A 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	管理費 7,120 円 修繕積立金 9,070 円 駐車場使用料 4,000 円	令和 6 年 1 月 1 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 4 年 7 月～令和 6 年 1 月分 計 653,700 円 ☒ 遅延損害金がある 令和 4 年 7 月～令和 6 年 1 月分 計 109,196 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所・集会所が存在する。 2 物件内部は経年相応の状態であると思料されるが、室内は生活用品やゴミが散乱し (写真②③④⑧⑨⑩参照)、大きな損壊は見られなかったものの維持管理はやや不良である。 3 室内に山のように積まれた段ボール等の存在により目的物件北側の洋室(1)と洋室(2)内部の調査ができなかった (写真⑩参照)。 4 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における事件・事故情報について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 5033-2, 同 4, 同 9 はいずれも春日部市所有の公衆用道路である。	
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	■A ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■居宅 ☐ ☐ ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■占有者 A）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	平成 28 年 3 月ころ	
最初の契約等	契約日	平成 28 年 3 月ころ ☐ 不明
	期間	平成 28 年 3 月ころから ☐ 平成 年 月 日まで 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 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☐ 不明
契約等当事者	貸主	■債務者兼所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	■占有者 A ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 60,000 円（管理費を含む，毎月 10 日限り当月分支払） ☐ 前払（ 年分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	■ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円） ☐ 不明	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	1 当該賃貸借契約は口頭のみによる契約である。 2 上記契約内容については，債務者兼所有者の陳述と占有者 A の陳述はおおむね一致するが，契約始期の相違がみられる。 債務者兼所有者の陳述による契約始期は令和 4 年 7 月ころ（A と同居していた債務者兼所有者の子が退去したころ）とのことであり，この時点で以前の契約を破棄して新たな契約を締結しているとの認識であった。 これに対し A は原契約を承継しているとの認識である。 3 当職の意見としては，賃料が一貫して 60,000 円であり契約内容について変更されていないこと，新たな契約締結について明確な意思表示がなされていない可能性が高いこと等から，賃借人 A の主張する契約始期が妥当であると認めた（11 月 18 日に債務者兼所有者に契約始期について再確認するため架電したがつながらなかった）。	
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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (占有者)	1 私は平成 28 年 3 月ころから本物件を賃借しています。以前は債務者兼所有者の子と同居していました。 2 賃貸借契約は口頭のみで締結しています。期間の定めはありません。私が債務者兼所有者の子と同居していたころからの賃貸借契約で居住していると認識しています。 3 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。
■債務者兼所有者	1 A との賃貸借契約につき契約書は作成していません。 2 契約始期は令和 4 年 7 月くらいだったと思います。敷金はありません。 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

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、地積測量図、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等から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6年10月29日(火) 16:30-16:40	物件所在地	目的物件特定, 占有確認 現況調査依頼文書を差置き
令和6年10月30日(水) 11:50-12:00	債務者兼所有者の自宅	債務者兼所有者の配偶者より聴取
令和6年10月31日(木) 13:30-13:45	執務室	債務者兼所有者より電話にて聴取
令和6年11月6日(水) 10:30-10:35	物件所在地	現況調査依頼文書を再差置き (解錠予告)
令和6年11月7日(木) 10:00-10:05	法務局 (春日部出張所)	隣接土地の全部事項証明書を取得
令和6年11月14日(木) 15:30-16:10	物件所在地	物件調査 写真撮影 (評価人, 解錠技術者, 立会人同行) 占有者 A より聴取

(特記事項)

■ 令和6年11月14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。

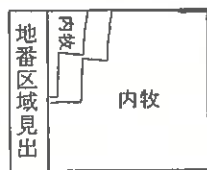
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(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 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 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

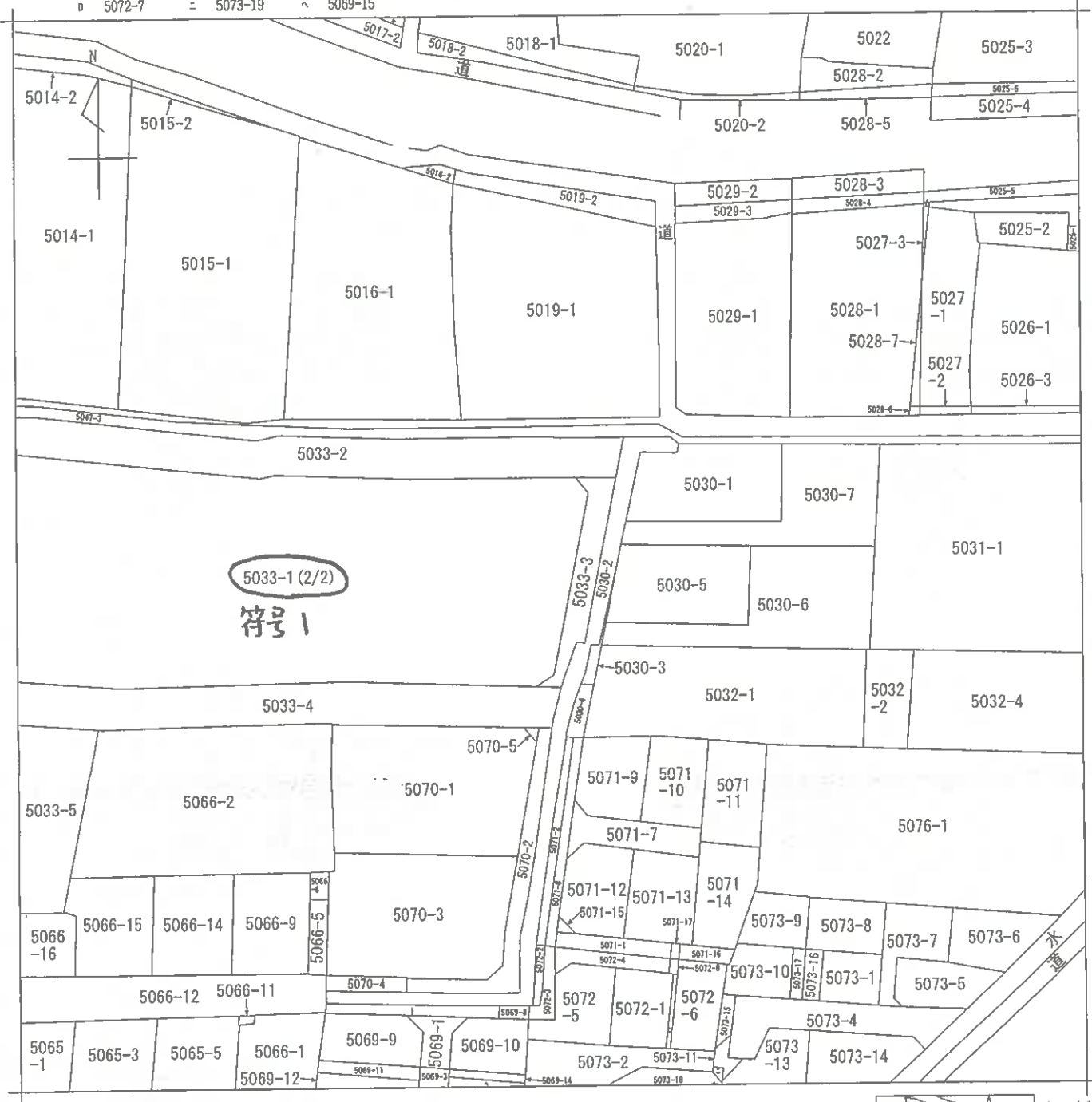
地図整理番号：M14490

登記官



(7-1 枚目)

イ 5025-7 ハ 5073-12 ホ 5017-1 ト 5069-5
ロ 5072-7 ニ 5073-19 ヘ 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。



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6年8月1日

さいたま地方務局春日部出張所

地図整理番号：M14490

登記官

(2/2)

(7-2枚目)

登記年月日：平成1年6月21日

1231722

前 6033

地番 5033-1
至 5033-16

土地の所在 春日部市太字内牧字四方谷

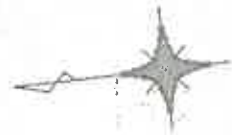
春日部市

H1.6.21

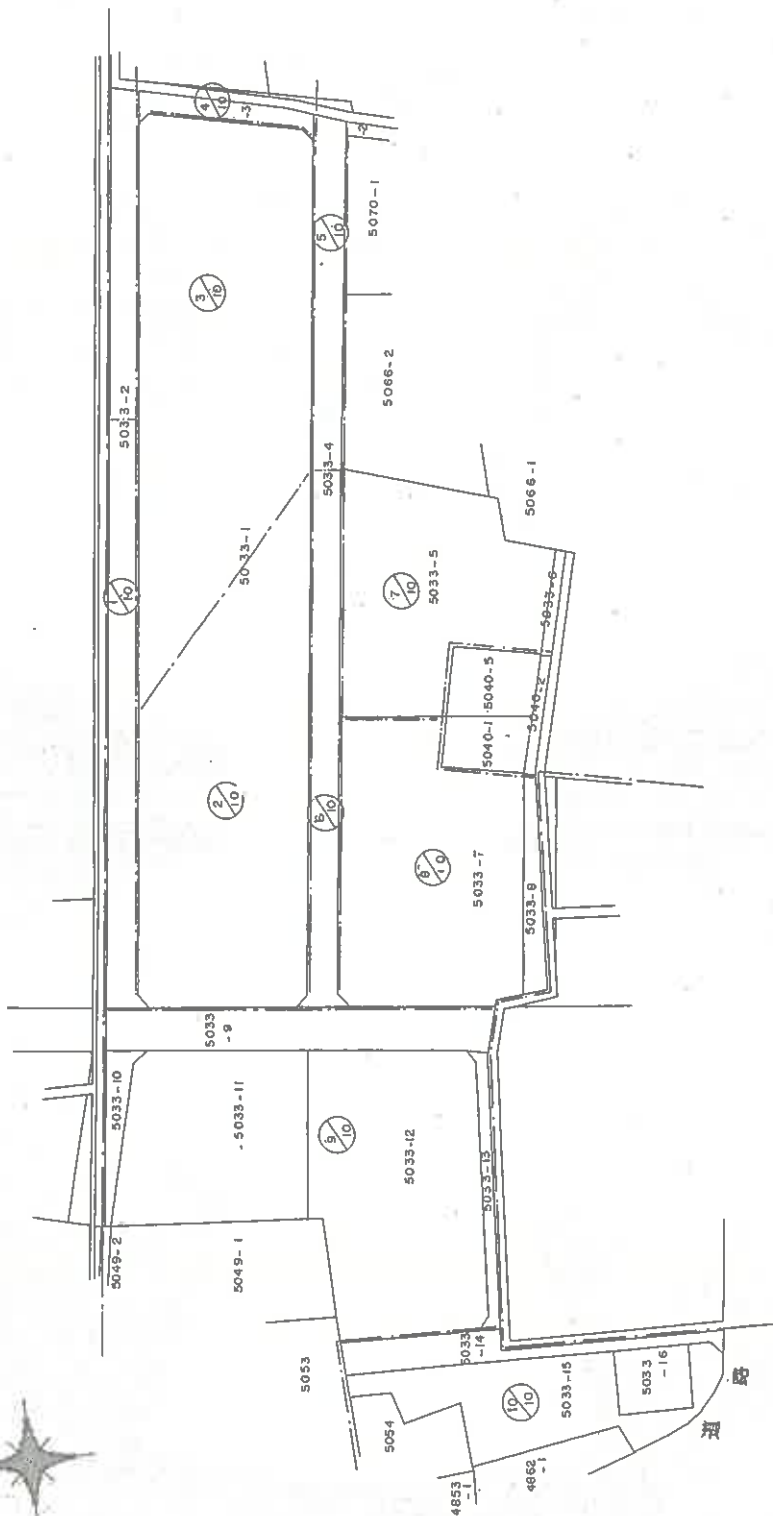
地積測量図

(1/12)

12.14.12



全図



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6年8月29日 さいたま市方法務局春日部出張所

登記官

(8-1 枚目)

製作者

土地家屋調査士

令和七年5月25日作製

申請人

縮尺 1/1000

(千葉県土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：N14553

(1/12)

登記年月日：平成1年6月21日

1231724

5033-1

地番

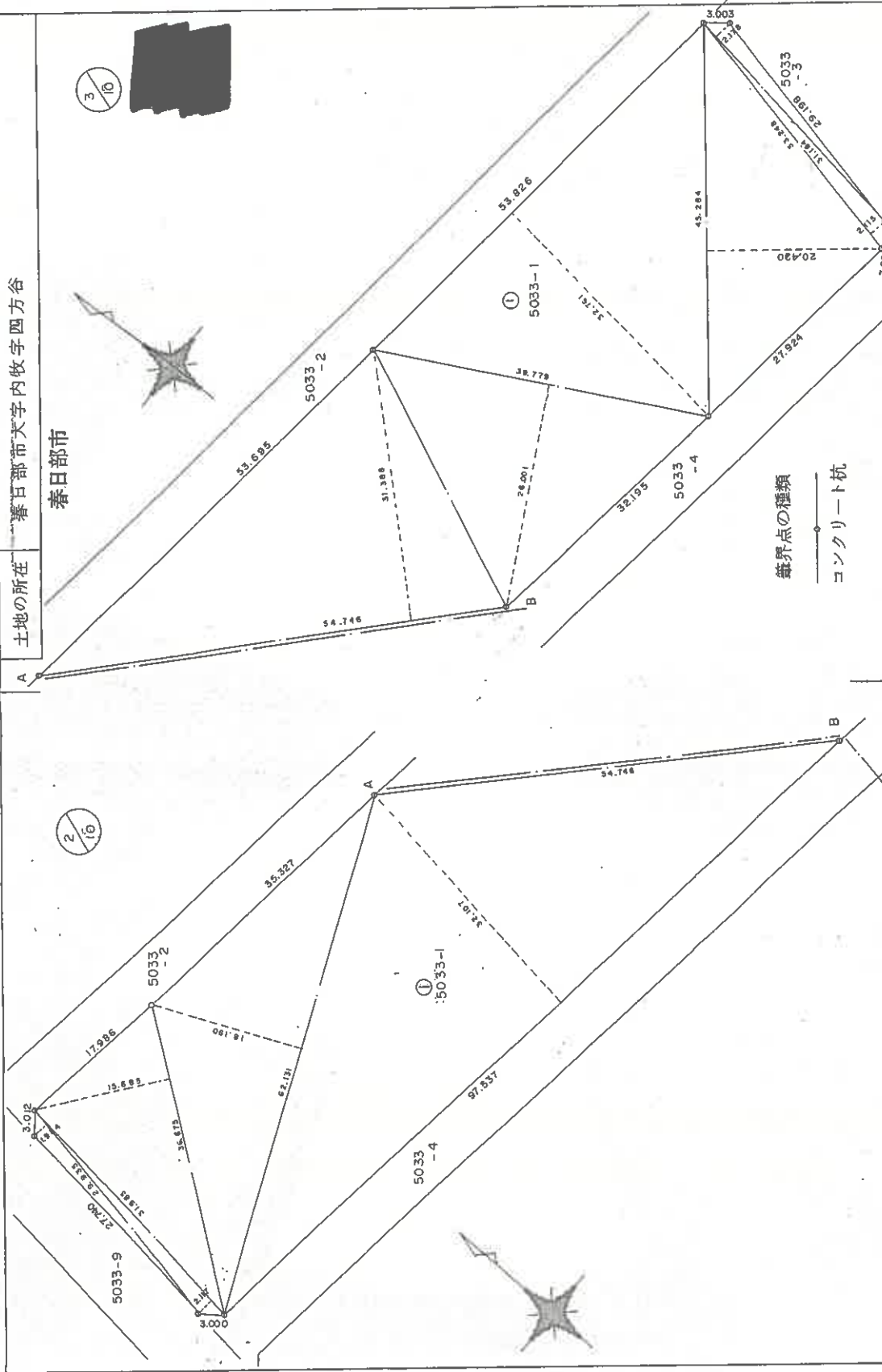
春日部市大字内牧字四方谷

土地の所在

春日部市

地積測量図

(3/12)



申請人	縮尺 1/500
-----	----------

作製者	土地家屋調査士
-----	---------

元年 5 月 25 日作製

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和 6 年 8 月 29 日

さいたま地方裁判所 春日部支部

登記官

(8-2枚目)

登記年月日：平成1年6月21日

1231729

地番 5033-7-8

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

三斜求積表

地番	⑦ 5033-7	底辺	高さ	価	面積	積
NO.		51.846	19.036		983.13256	
		21.060	8.743		184.127580	
		47.805	2.781		132.945705	
		47.805	25.083		1199.092815	
		27.359	1.264		34.581776	
		45.103	5.173		233.317819	
		45.103	13.966		630.810558	
			総面積		3398.009509	
			地積		1699.00	㎡

地番	⑧ 5033-8	底辺	高さ	価	面積	積
NO.		40.888	2.100		85.864800	
		40.717	4.409		179.521253	
			価		265.386053	
			面積		132.6930265	
			地積		132.69	㎡

境界点の種類
コンクリート杭

土地家屋調査士

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成元年5月25日(作製)

(千葉県土地家屋調査士会印)

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6年8月29日

さいたま地方裁判所春日部出張所

登記官

(8-3 枚目)

1231730

三斜求積表

地番	⑩ 5033-9	底辺	高さ	底面積
NO.				
		10.774	5.376	57.921024
		10.774	5.810	62.595940
		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
			面積	581.7826950
			地積	581.78

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

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

地番	⑬ 5033-12	底辺	高さ	底面積
NO.				
		31.170	2.985	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
			面積	1642.3506955
			地積	1642.35

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6年8月29日

さいたま市方法務局春日部出張所

登記官

(8-4枚目)

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

5049-2

5033-10

5033-9

5033-11

5033-12

5033-13

5033-14

5033-7

5033-4

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

5033-1

境界点の種類
コンクリート杭

申請人

縮尺
1/500

土地家屋調査士

作製者

平成1年5月25日(作製)

(千葉土地家屋調査士会印)

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

三斜求積表

地番 ① 5033-3				
NO.	底辺	高さ	底面積	積
	6.495	2.166	14.068170	
	29.372	4.060	119.250320	
	29.198	3.639	106.251522	
	4.397	3.060	13.454820	
	5.195	1.911	9.927645	
		底面積	262.952477	
		地積	131.4762385	㎡

地番 ④ 5033-4				
NO.	底辺	高さ	底面積	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	
		底面積	1989.897022	
		地積	994.9485110	㎡

地番 ① 5033-1				
NO.	底辺	高さ	底面積	積
	29.935	1.984	59.391040	
	31.985	2.117	67.712245	
	36.675	15.665	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	924.692280	
	33.248	2.115	70.319520	
	31.184	2.178	67.918752	
		底面積	10543.126374	
		地積	5271.5631870	㎡

地番 ② 5033-2				
NO.	底辺	高さ	底面積	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	
		底面積	1885.813889	
		地積	942.9069445	㎡

A3判をA4判に縮小

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 さいたま市地方事務局春日部出張所

登記号

(8-5枚目)

土地家屋調査士

作成者

平成
28年 5月25日(作製)

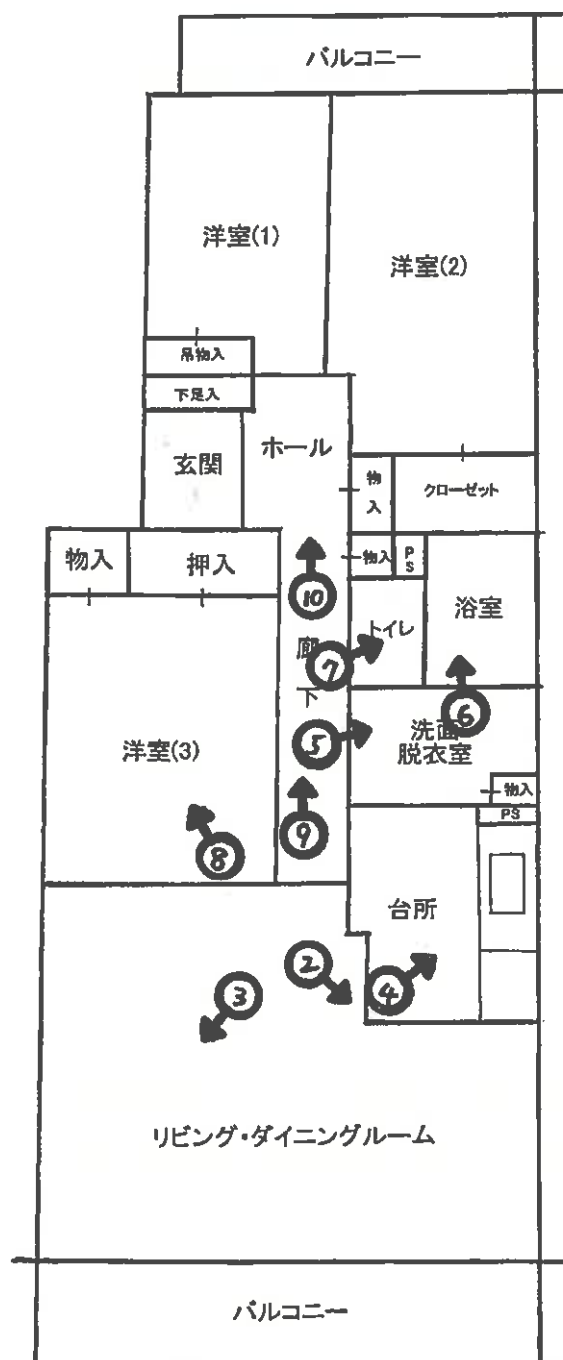
申請人

縮尺

(千歳土地家屋調査士会印紙)

6(又)33

建物間取図(見取図)





①



②



③



④



⑤



⑥

(12 枚目)



⑦



⑧



⑨

(13 枚目)



⑩

(14 枚目)

副本

令和6年 (又) 第33号

令和6年11月14日 現地調査

令和6年12月22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 5 0 3 3 番地 1

建物の名称 グリーンパーク春日部 1 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内牧 5 0 3 3 番 1 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 7 . 6 3 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 5 0 3 3 番 1

地 目 宅地

地 積 5 2 7 1 . 5 6 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 5 0 3 3 番 7

地 目 宅地

地 積 1 8 6 2 . 3 0 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 5 0 3 3 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 6 4 2 . 3 5 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4997番1

地 目 宅地

地 積 927.19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8148

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金7,350,000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1番館	
建物の用途	共同住宅(総戸数116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 35.5 年
	経済的残存耐用年数	約 14.5 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	3階(中間部屋)。ほぼ南向き	
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	3LDK (別添間取図参照)バルコニーあり	
仕 様	内 壁 床 設 備 そ の 他	クロス貼 フローリング敷、その他 電気、給水等 特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の 状態	室内には生活用品やゴミが散乱しており、維持管理はやや不良。 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 駐輪場使用料 合 計 滞 納 額	7,120 円／月 9,070 円／月 4,000 円／月 20,190 円／月 有り 令和6年11月11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	室内には山のように積まれた段ボール等の存在により、洋室(1)と洋室(2)の内部が確認できなかった。室内には生活用品やゴミが散乱している。その他は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	なし。	

第5 評価額算出の過程

本件評価では積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 建物価格

本件建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、建物価格を求めた。

	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
専有部分 の建物	330,000	77.63	0.26	6,660,000

※ 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。

経済的残存耐用年数/(経済的残存耐用年数+経過年数)×(1-観察減価率)

{ 14.5 / (14.5 + 35.5) × (1 - 0.10) } = 0.26

観察減価率 10 %

(室内で確認できなかった部屋があること、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	8148 / 1886232	2,540,000

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		100.4	100	100	
78,200 円/㎡	×	—	×	—	= 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
6,660,000	+ 2,540,000	1.0	1.0	9,200,000

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 価値現価 (円) エ×オ=カ	
767,647 (20.1%)	370,608	9.2	3,907,497	0.7786	3,042,377 (79.9%)	3,810,000 (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	9,200,000	1.0	9,200,000
(2)収益価格	—		3,810,000
(3)調整後の価格	9,190,000		

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
9,190,000	1.0	0.8	1.0	0	7,350,000

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 : 本件は管理組合からの申立であり、請求債権の状況から、買受人は管理費等の滞納額の一部を負担しない見込みであることを考慮

オ その他の控除減価(敷金等) : なし

第6 参考価格資料

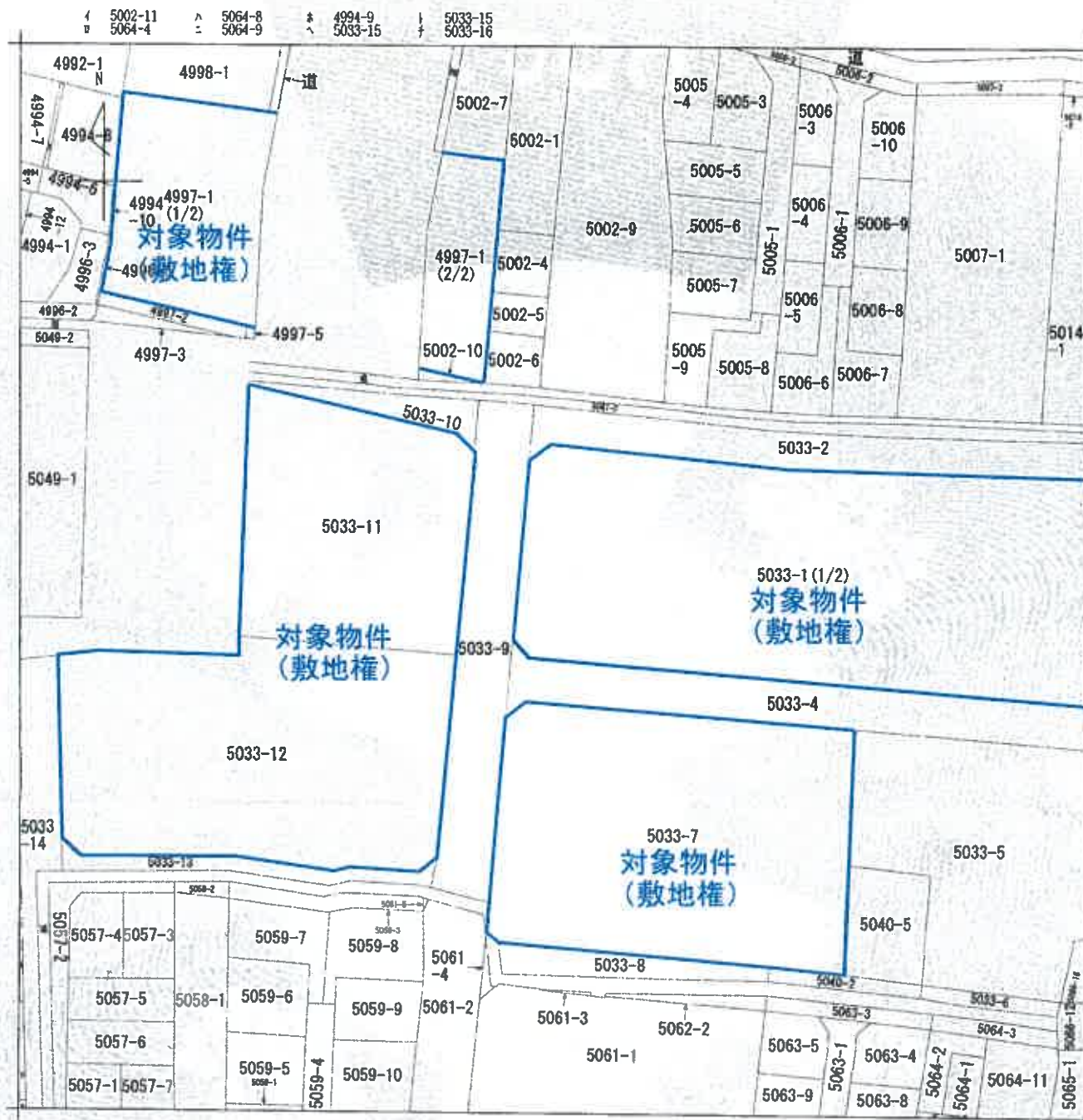
標準地番号 : 春日部 32
所 在 : 春日部市栄町3丁目119番5
価 格 : 78,200円／㎡
位 置 : 東武伊勢崎線「北春日部駅」 約1.0km
価格時点 : 令和6年1月1日
地 積 : 116 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 西側幅員6m市道に接面
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要 : 一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

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





(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

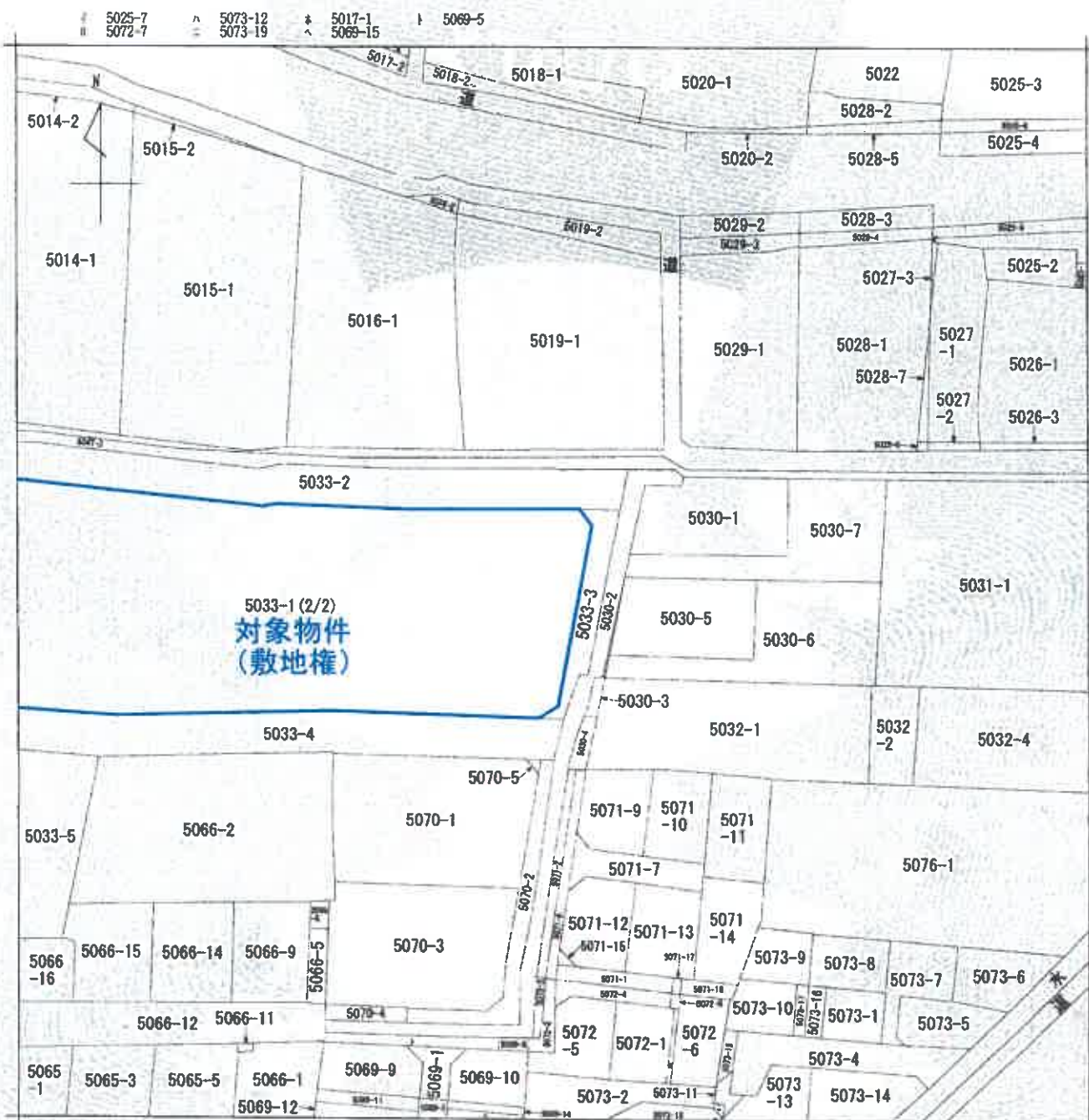
さいたま地方方法務局春日部出張所

地図整理番号：M14490

登記官

-13-

※12頁はありません。



(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

さいたま地方務局春日部出張所

地図整理番号：M14490

登記官

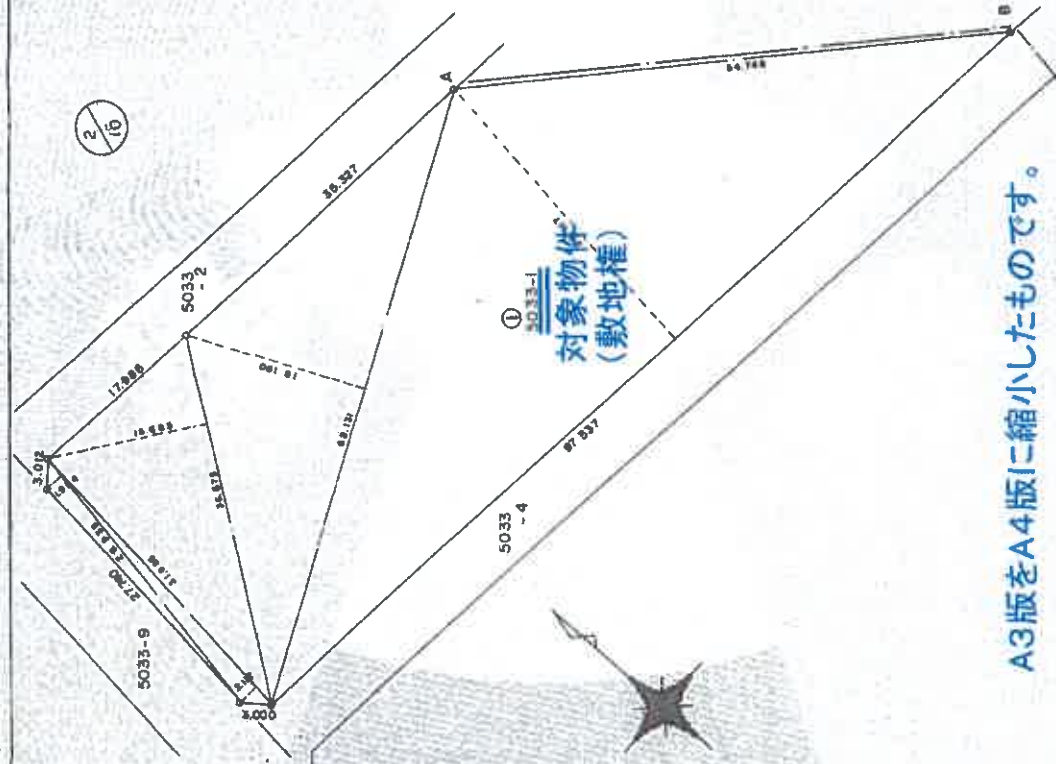
(2/2)

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29日 さいたま地方裁判所春日部出張所

-15-

(3/12)

21



A3版をA4版に縮小したものです。

作者

成 元年 5 月 25 日作製)

申請人

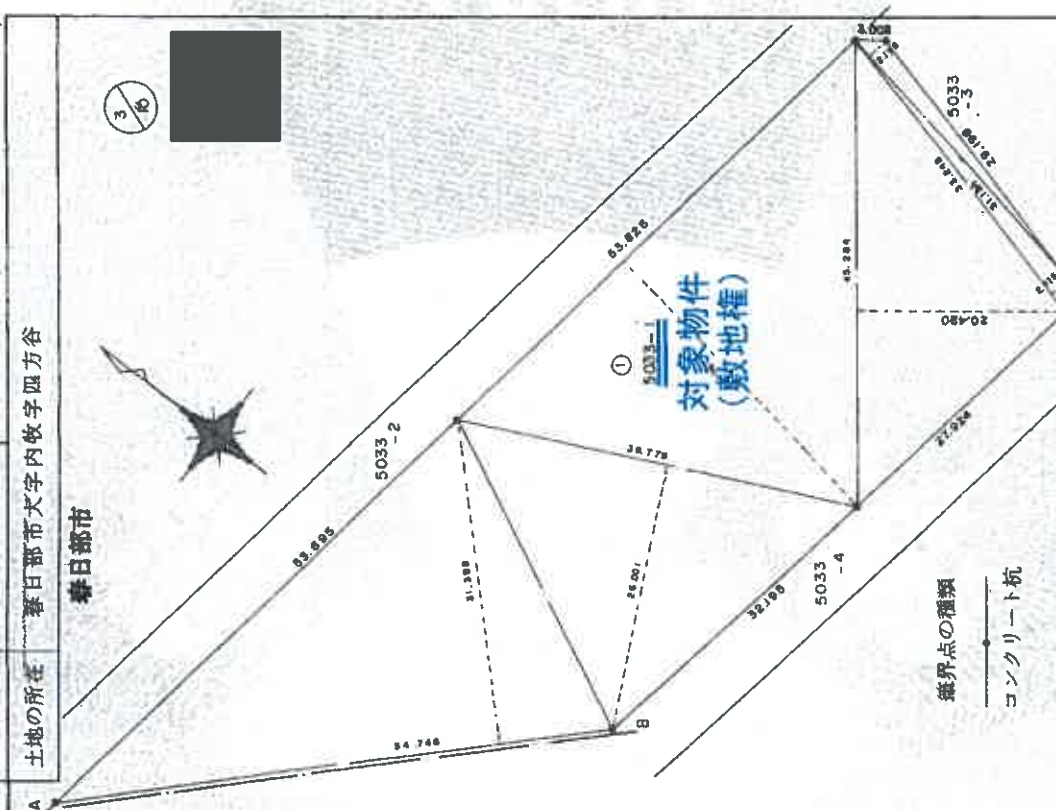
縮尺 500

(千葉土地家因例班士合用紙)

5033-1

土地の所在 春日郡市大字内牧字四方谷

每日都市



境界点の種類

コンクリート杭

地積測量圖

$$\frac{3}{4} \times \frac{1}{2}$$


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印刷した図面である。
令和6年8月29日 さいたま市地方法務局春日部出張所

1231730

地番 5033-9,-10,-11
-12,-13

地積測量図

(1/12)

土地の所在 春日部市大字内牧字四方谷

三斜求積表

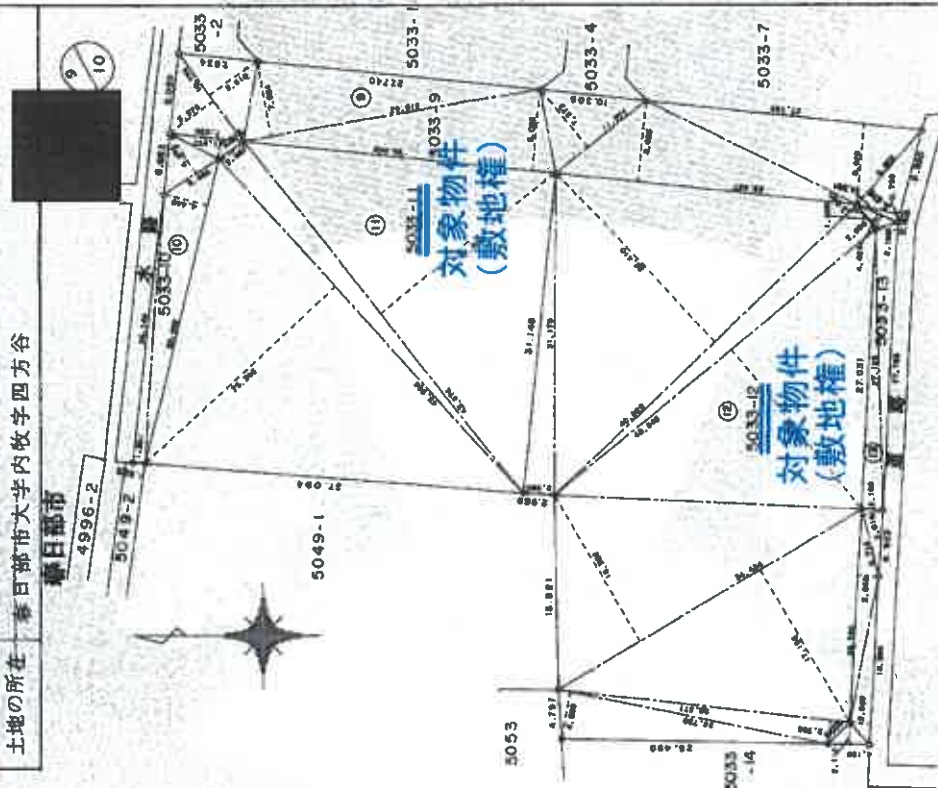
NO.	底辺	高さ	面積
5033-9	10.774	5.376	57.921024
	10.774	5.810	62.596940
	29.512	7.534	222.343408
	30.840	8.035	246.192400
	11.371	7.273	82.701283
	29.487	8.025	236.633175
	27.128	8.020	217.566560
	9.820	3.830	37.610600
		面積	1163.565390
		地積	581.78㎡

NO.	底辺	高さ	面積
5033-10	26.140	1.281	33.485340
	30.452	4.440	135.206880
	6.484	4.875	30.312700
	7.236	1.977	14.305572
		面積	213.310492
		地積	106.652460

NO.	底辺	高さ	面積
5033-11	43.965	25.345	1114.292825
	43.965	2.987	131.323455
	43.674	21.852	954.364248
		面積	2199.980828
		地積	1099.99㎡

NO.	底辺	高さ	面積
5033-12	31.170	2.985	93.042450
	40.829	22.410	914.977890
	40.829	2.986	121.915394
	40.645	19.954	811.030330
	34.454	15.382	563.736348
	34.454	17.156	591.092824
	28.571	2.305	65.856155
	26.750	4.600	123.050000
		面積	3284.701391
		地積	1642.3506955

A3版をA4版に縮小したものです。



境界点の種類
コンクリート杭

土地家屋調査士

作製者

申請人

平成 元年 5月25日(作製)

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会)

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6年8月29日 さいたま市地方法務局若戸地籍課

登記官

1231733

地番 5033-1, 5033-2
5033-3, 5033-4

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

三斜求積表

地番	① 5033-3	②	③	④
NO.	NO.	NO.	NO.	NO.
	6.485	2.166	14.068170	
	29.372	4.060	119.250320	
	29.198	3.639	106.251522	
	4.397	3.060	13.454820	
	5.195	1.911	9.927645	
			262.952477	
			131.4762385	
			131.47	

地番	① 5033-4	②	③	④
NO.	NO.	NO.	NO.	NO.
	8.400	1.519	12.759600	
	52.002	5.967	310.235934	
	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	189.476783	
	29.498	6.024	177.695932	
	7.104	4.392	31.200768	
	7.104	1.906	13.540224	
	10.306	2.106	21.704436	
			1989.837022	
			994.9405110	
			994.94	

地番	① 5033-1	②	③	④
NO.	NO.	NO.	NO.	NO.
	29.935	1.994	59.391040	
	31.985	2.117	67.712245	
	36.875	5.585	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	70.318520	
	31.84	2.178	67.918752	
			10543.126374	
			5271.5631870	
			5271.56	

地番	② 5033-2	③	④	⑤
NO.	NO.	NO.	NO.	NO.
	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	297.500680	
	61.005	5.527	337.174635	
	9.023	3.886	35.063378	
	7.834	2.134	16.717756	
			1885.813889	
			942.9069445	
			942.90	

A3版をA4版に縮小したものです。

作製者

土地家屋調査士

平成
元年 5月 25日(作製)

申請人

縮尺

1/

(千原土地家屋調査士会印紙)

登記年月日、平成1年12月5日

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
令和6年8月1日 さいたま市地方広域事務局春日部出張所

登記官

地図管理番号 M14491

2228097 各階平面図

建物図面図

家屋番号 5033番1の304

建物図面図 春日部市太芝内牧字四方谷5033番地1 春日部市春日部1番地

区分した建物
建物の番号304
建物の存する部分
3階部分

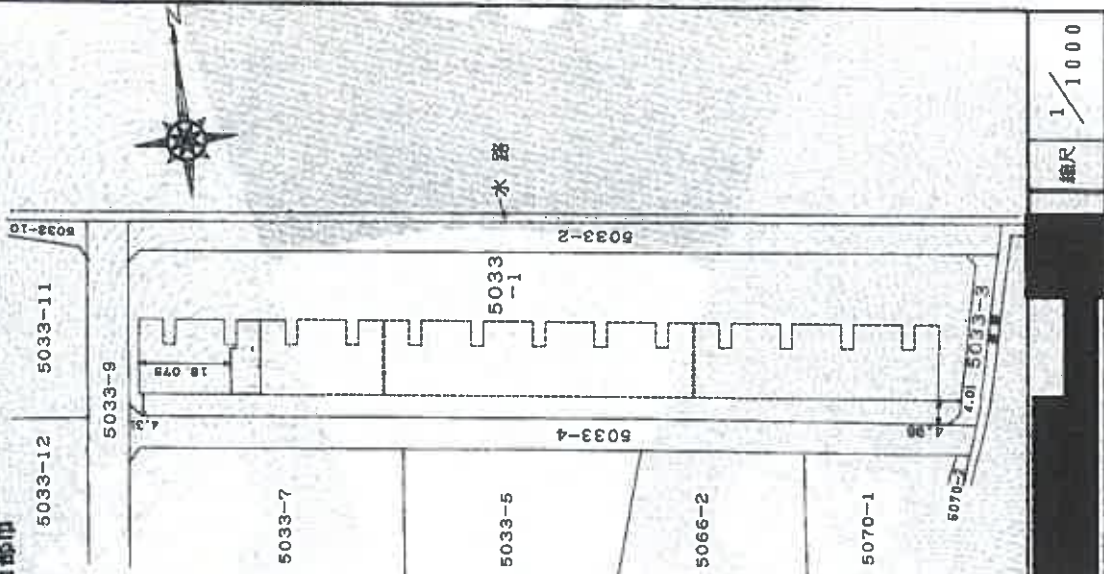


求積表

1.234 × 9.063	=	11.183742
3.986 × 14.482	=	57.646532
0.630 × 8.856	=	5.579280
0.630 × 6.388	=	3.993180
(0.278 × 0.615) × 2	=	-0.171585
合計		77.630148
床面積		77.63

単位：m

A3版をA4版に縮小したものです。



縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

作製者 土田調査士 春日部市元平 16日作成

(東京土地家屋調査士会館)

6(又)33

建物間取図(見取図)

