

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月13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 7年 9月 4日から 令和 7年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月18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 7年10月 2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 7年 9月22日 午前10時00分から 令和 7年 9月26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 7年 8月13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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	2,160,000 1,728,000		432,000	32,250	0



物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市東坂戸二丁目 261番地8

建物の名称 式一参四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東坂戸二丁目 261番8の72

建物の名称 2-34第204号

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 54.38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 坂戸市東坂戸二丁目239番4

地 目 宅地

地 積 189.29平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目240番1

地 目 宅地

地 積 13140.55平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目261番8

地 目 宅地

地 積 6938.84平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目438番1

地 目 宅地

地 積 4627.73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目438番10

地 目 宅地

地 積 543.94平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目439番5

地 目 宅地

地 積 18.94平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目448番10

地 目 宅地

地 積 38.24平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目449番2

地 目 宅地

地 積 92.40平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目454番1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 2686.46平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目454番3

地 目 宅地

地 積 900.12平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目454番5

地 目 宅地

地 積 21.07平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目457番6

地 目 宅地

地 積 630.21平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目457番7

地 目 宅地

地 積 616.55平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目457番11

地 目 宅地

地 積 35.52平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2900分の10



物件明細書

令和 7年 7月14日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清水 智彦

1 不動産の表示

【物件番号2】

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2】

土地の符号6、7、11、14につき

地役権

原因 平成4年8月20日設定

目的 1 送電線路の設置及びその保全のための土地立入

2 建造物の築造禁止

3 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止

4 送電線路の支障となる工作物の設置、竹林の植栽その他送電線路
に支障となる一切の行為の禁止

範囲 全部

要役地 川越市小仙波町二丁目10番7

土地の符号8、10、13につき

地役権

原因 昭和52年3月26日設定

目的 1 送電線路の設置及びその保全のための土地立入

2 建造物の築造禁止

3 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止

4 送電線路の支障となる工作物の設置、竹林の植栽禁止

範囲 全部

要役地 川越市小仙波町二丁目10番7



4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

A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2】

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掲載されています。）



物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市東坂戸二丁目 261番地8

建物の名称 式一参四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東坂戸二丁目 261番8の72

建物の名称 2-34第204号

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 54.38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 坂戸市東坂戸二丁目239番4

地 目 宅地

地 積 189.29平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目240番1

地 目 宅地

地 積 13140.55平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目261番8

地 目 宅地

地 積 6938.84平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目438番1

地 目 宅地

地 積 4627.73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目438番10

地 目 宅地

地 積 543.94平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目439番5

地 目 宅地

地 積 18.94平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目448番10

地 目 宅地

地 積 38.24平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目449番2

地 目 宅地

地 積 92.40平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目454番1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 2686.46平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目454番3

地 目 宅地

地 積 900.12平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目454番5

地 目 宅地

地 積 21.07平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目457番6

地 目 宅地

地 積 630.21平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目457番7

地 目 宅地

地 積 616.55平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目457番11

地 目 宅地

地 積 35.52平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2900分の10



B I T

令和6年(ケ)第131号

令和6年10月23日受理

令和7年1月6日提出

現況調査報告書

(物件2)

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 田 尻 伸 行

(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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市東坂戸二丁目 261番地8

建物の名称 式一参四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東坂戸二丁目 261番8の72

建物の名称 2-34第204号

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 54.38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 坂戸市東坂戸二丁目239番4

地 目 宅地

地 積 189.29平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目240番1

地 目 宅地

地 積 13140.55平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目261番8

地 目 宅地

地 積 6938.84平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目438番1

地 目 宅地

地 積 4627.73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目438番10

地 目 宅地

地 積 543.94平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目439番5

地 目 宅地

地 積 18.94平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目448番10

地 目 宅地

地 積 38.24平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目449番2

地 目 宅地

地 積 92.40平方メートル

土地の符号 9

物 件 目 録

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目454番1

地 目 宅地

地 積 2686.46平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目454番3

地 目 宅地

地 積 900.12平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目454番5

地 目 宅地

地 積 21.07平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目457番6

地 目 宅地

地 積 630.21平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目457番7

地 目 宅地

地 積 616.55平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目457番11

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 35.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2900分の10

(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No.2	
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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 4,200円 修繕積立金 10,000円 汚水施設使用料 2,300円 自治活動費 200円 令和6年10月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年1月分～R6年10月分 計367,400円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社西埼玉支店営業課	
その他の事項	上記の滞納金その他、令和5年1月分から同6年10月分までの遅延損害金として、46,790円が発生している。	
敷地権	符号1～14	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～14) ☐ 公衆用道路 (2,4) ☐ ()	
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1～14) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり	
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

そ の 他 の 事 項

- 符号 9 及び同 2 の土地上に、登記された規約共用部分として下記の建物が存在する。
記

家 屋 番 号	4 5 4 番 1
種 類	集会所 管理事務所
附属建物	ポンプ室
同	発電機室

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

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件 2 関係）			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■A（占有者））の陳述／■提示文書（貸室賃貸借契約書）の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年9月4日	
最初の契約等	契約日	平成27年9月4日	
	期間	平成27年9月4日から ■平成29年9月3日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
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5年9月4日から ■令和7年9月3日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）	
	賃料・支払時期等	毎月金45,000円（毎月末日限り翌月分支払） ☐ 前払（ ）分（円） ☐ 相殺（ ）分（円）	
敷金・保証金		☐ ない ■ある（■敷金45,000円 ☐ 保証金（ ）円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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

(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
■A (占有者)	平成27年から本件建物を賃借しています。 本件建物に不具合な所はありません。 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

執行官の意見

- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、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

(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11月5日(火) 14:10-14:30	物件所在地	臨場・外観撮影等・Aと面談
令和6年11月6日(水) 11:30-11:35	当庁(電話)	滞納管理費等照会
令和6年11月26日(火) 9:40-10:20	物件所在地	屋内等調査・Aと面談(評価人同行)
令和6年12月5日(木) 13:40-14:00	さいたま地方法務局 坂戸出張所	規約共同部分の登記事項証明書取得
令和6年12月23日(月) 11:40-11:50	当庁(電話)	賃貸人代理人に賃貸借契約書写し(当初分)の送付 依頼

(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。

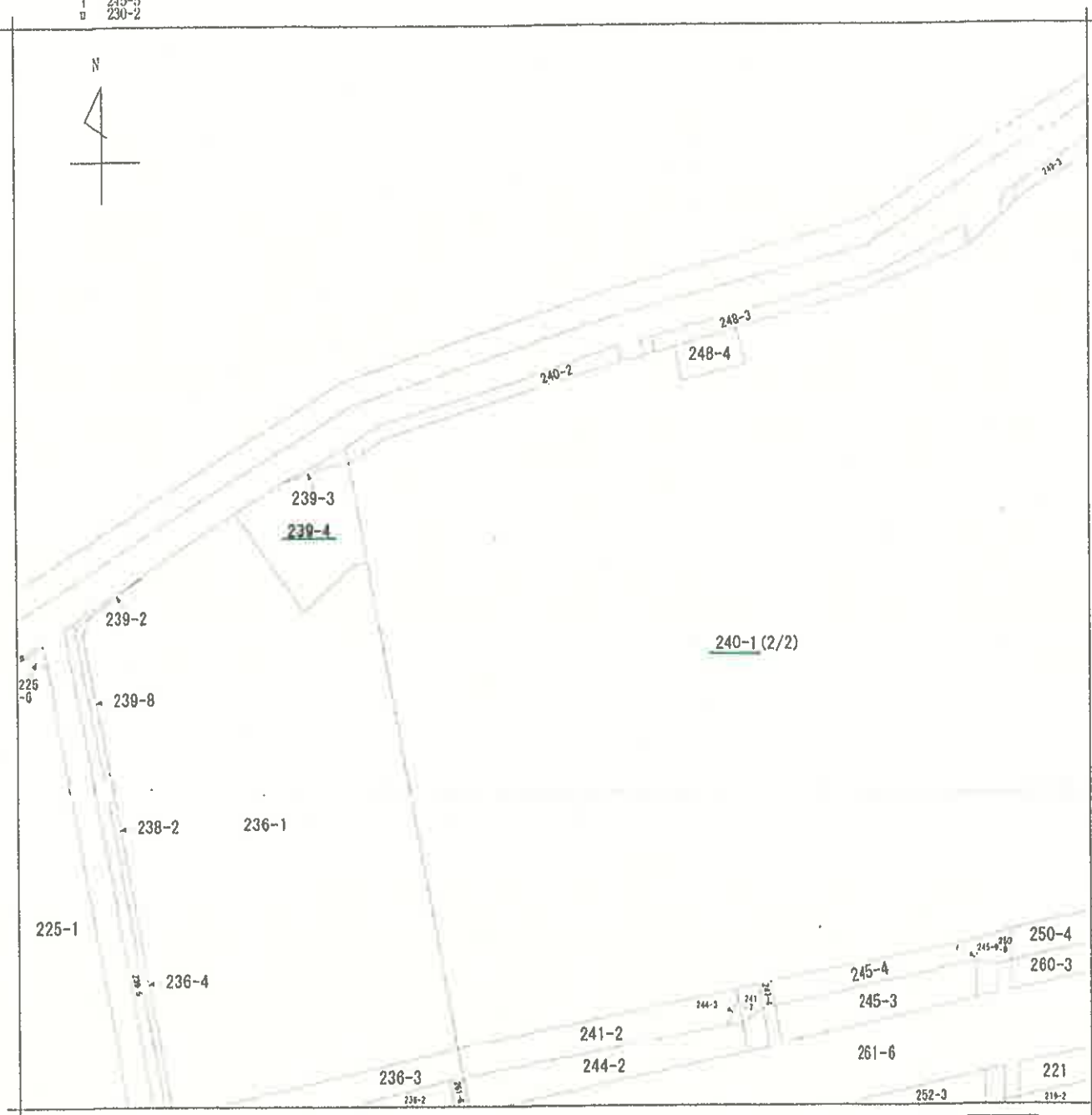
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、『■』の箇所の記載のとおり

215-5
230-2



(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。

地番区域見出し
東坂戸2丁目

請求部	所 在	坂戸市東坂戸二丁目					地 番	240番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 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	昭和51年9月1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。

(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和6年8月8日

さいたま地方法務局

登記官

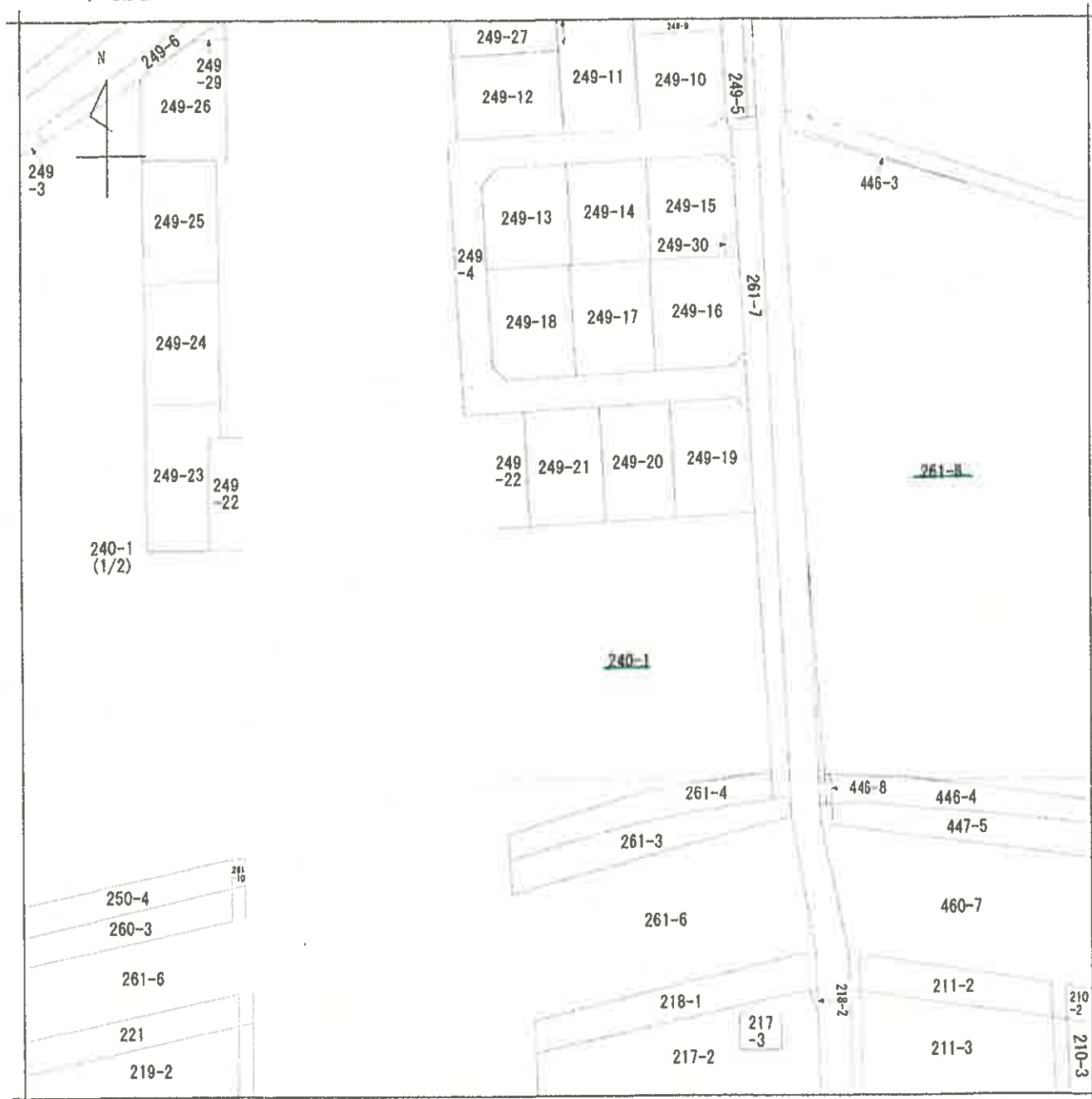
請求番号：2-5

(1/2)

A3判をA4判に縮小

(// 枚目)

249-28



(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。

地番区域見出し
東坂戸
2丁目

請求部	所 在	坂戸市東坂戸二丁目				地 番	240番1			
出力尺	1/600	精 度 分		座標系又は記号		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	昭和51年9月1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載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6年8月8日

さいたま地方法務局

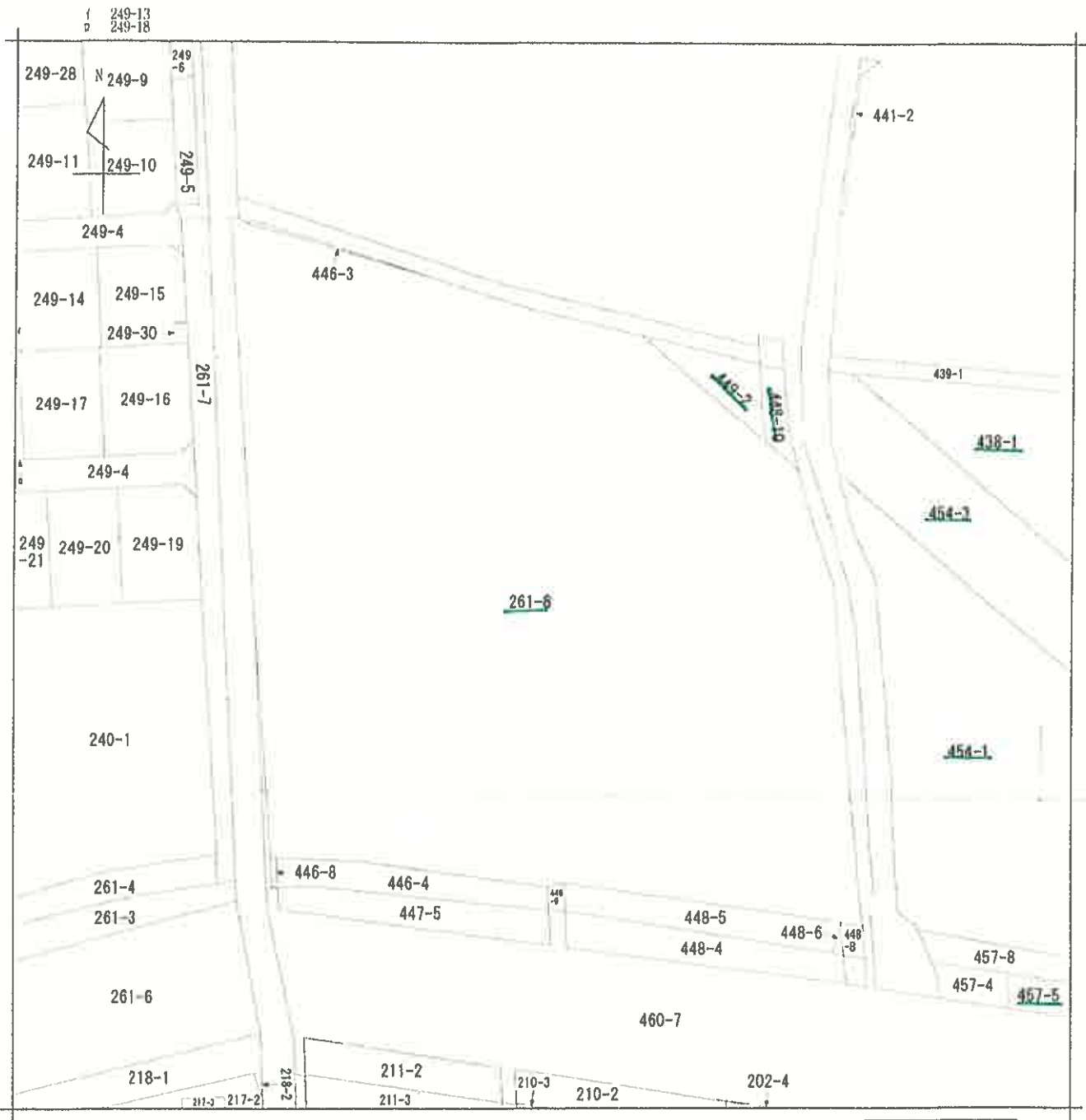
登記官

請求番号：2-5

(2/2)

A3判をA4判に縮小

(12 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す。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
東坂戸2丁目

請求部分	所在	坂戸市東坂戸2丁目				地番	261番8			
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	昭和51年9月1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。

(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和6年8月8日

さいたま地方法務局

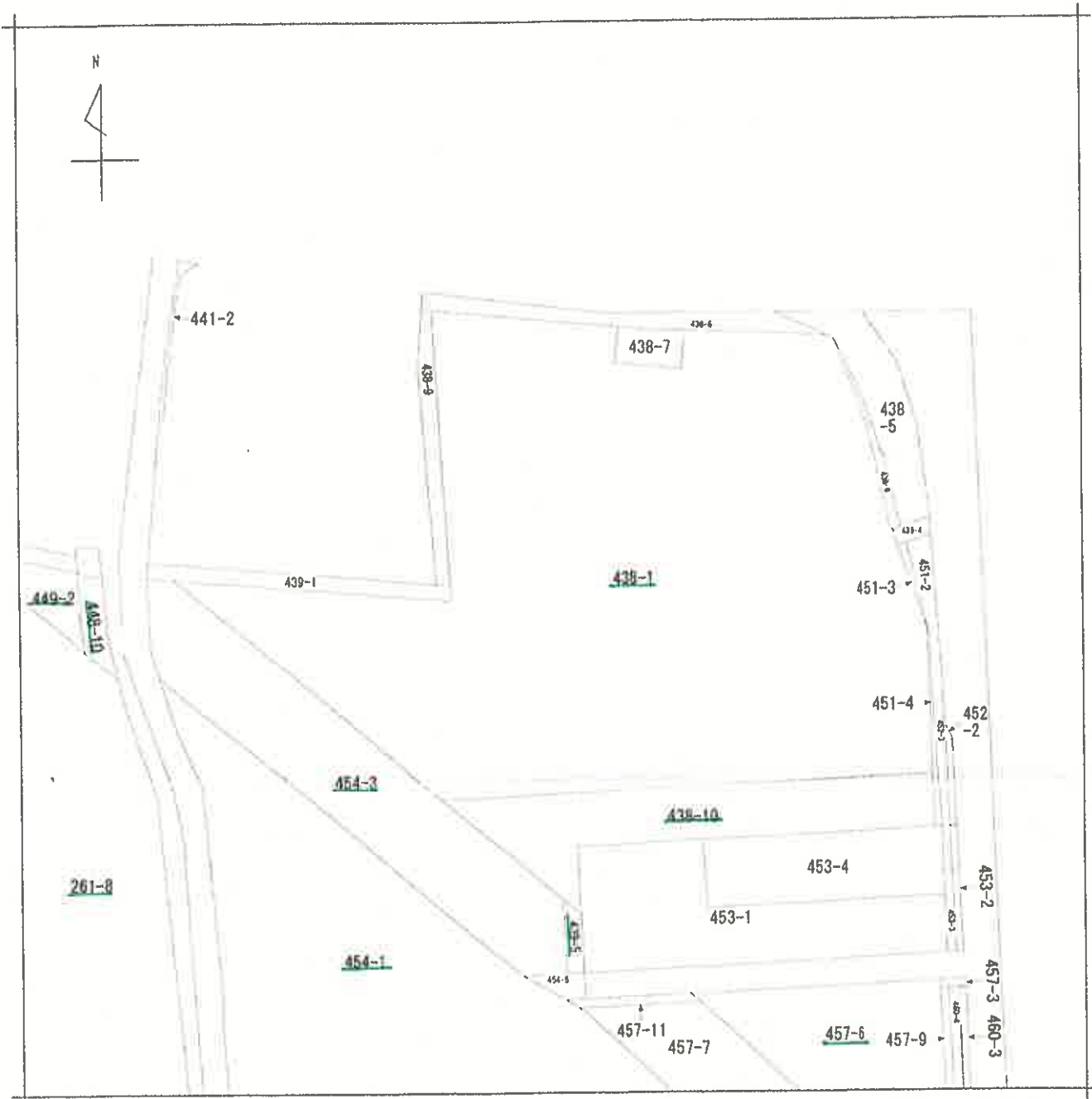
登記官

請求番号: 2-4

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(3 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。

地番区域見出し
東坂戸2丁目

請求部	所在	坂戸市東坂戸二丁目				地番	438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	昭和51年9月1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。

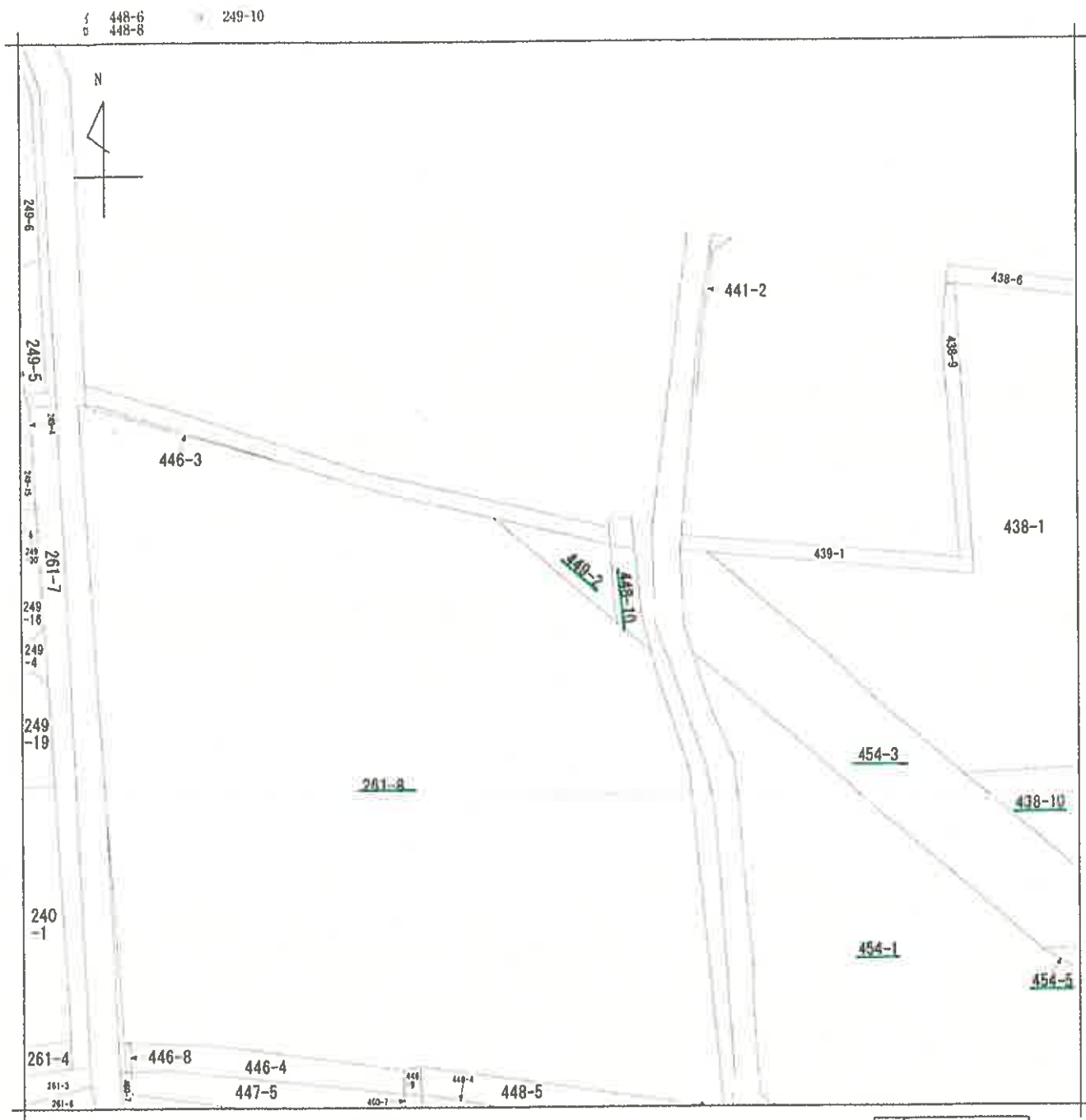
(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和6年8月8日

さいたま地方法務局
登記官

請求番号：2-3
(1/1)

A3判をA4判に縮小



(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。

地番区域見出し
東坂戸2丁目

部 分	所 在	坂戸市東坂戸二丁目				地 番	449番2			
出 力	1/600	精 度		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	昭和51年9月1日			備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項				

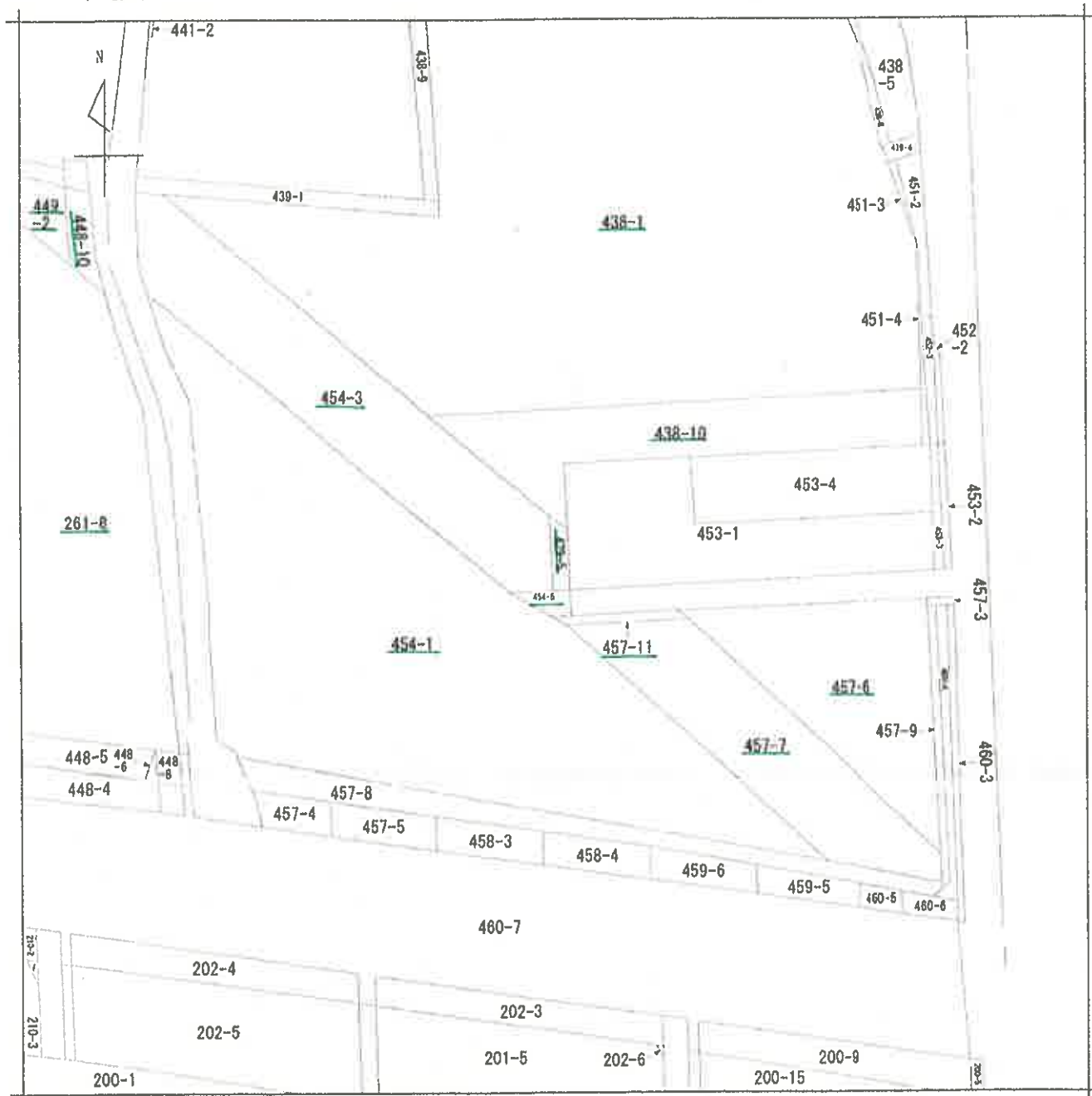
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

A3判をA4判に縮小

令和6年8月8日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：2-2
(1/1)

(15 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

東坂戸2丁目

請求部	所在	坂戸市東坂戸二丁目				地番	439番5			
出力	1/600	精度	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	昭和51年9月1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。

(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和6年8月8日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成4年5月19日

1109619

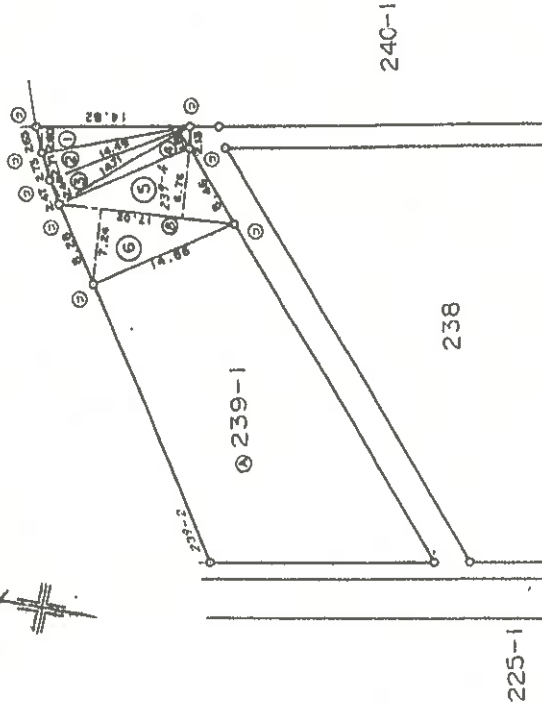
239-4
236-1

24.4.5.19

地積測量図

地番 239番-4-1-1

土地の所在 坂戸市東坂戸2丁目



地番	239-4 ④		
NO	底辺	高さ	倍面積
1	14.82	2.60	38.5320
2	14.49	2.71	39.2679
3	14.71	2.44	35.8924
4	14.71	1.81	26.6251
5	17.02	6.76	115.0552
6	17.02	7.24	123.2248
合計			378.5974
面積			189.2987

④ 239-1 757.7811 - 189.2987 = 568.4824

境界	境界線の種類
⑤	石
⑦	プラスチック杭
⑧	コンクリート杭
⑨	金風杭

1/500

住主・砂市整備公団不動産管理指定職員

申請人

(平成4年2月14日作成)

坂戸市土地整理委員会

土地家屋調査士

作製者

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。

(さいたま地方裁判所坂戸出張所管轄)

令和6年8月8日

さいたま地方裁判所

登記官

(17 枚目)

登記年月日：平成4年5月8日

1109623

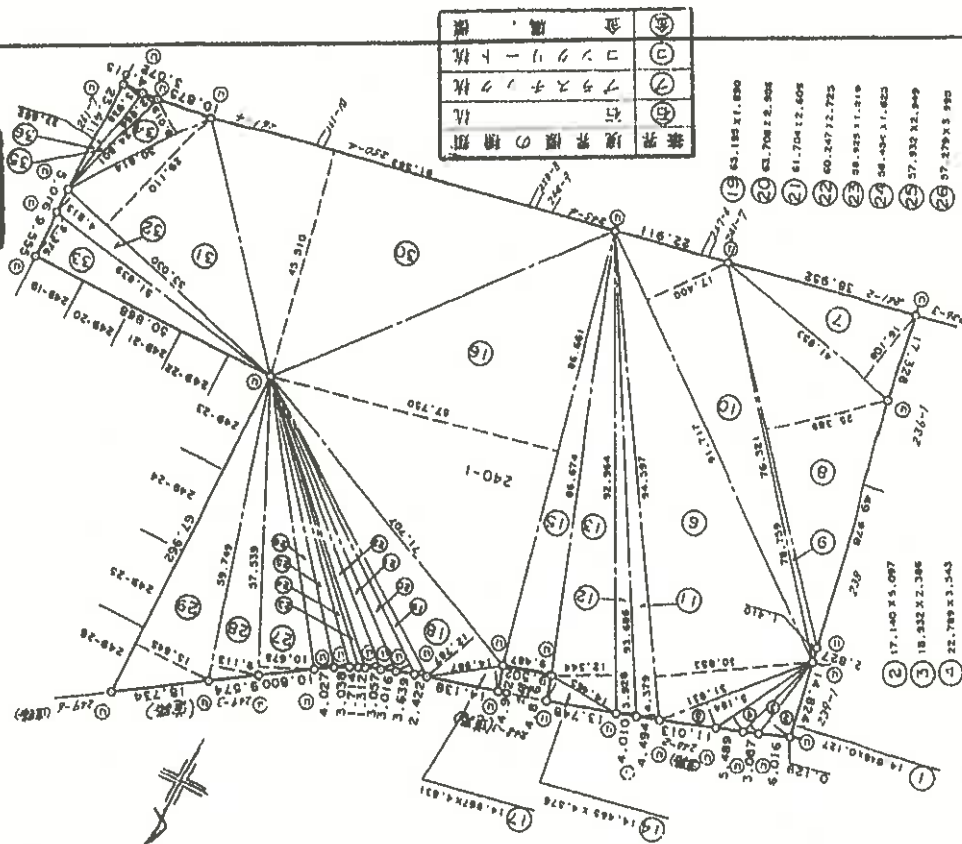
M.4.5.8

地積測

地番 240番-1

土地の所在 坂戸市東坂戸2丁目

地番	符号	底辺	高さ	底面積	面積
240-1	1	14.846	0.127	1.885442	
	2	17.140	5.097	87.362580	
	3	18.932	2.386	45.171752	
	4	22.789	3.543	80.741427	
	5	31.931	5.154	164.572374	
	6	94.597	30.853	2918.601241	
	7	41.853	16.108	674.168124	
	8	76.321	25.389	1937.713669	
	9	78.759	1.410	111.050190	
	10	91.717	17.400	1585.875900	
	11	94.597	4.379	414.240263	
	12	93.686	3.928	367.998608	
	13	92.964	12.544	1166.140416	
	14	14.465	4.576	66.191840	
	15	86.674	9.487	822.276238	
	16	86.661	57.750	5004.672750	
	17	14.967	4.631	69.312177	
	18	71.707	12.787	916.917409	
	19	65.195	1.890	123.218550	
	20	63.708	2.988	190.359504	
	21	61.704	2.609	160.985736	
	22	60.247	2.725	164.173075	
	23	58.925	1.219	71.829575	
	24	58.454	1.625	94.987750	
	25	57.932	2.949	170.841468	
	26	57.279	3.995	229.829605	
	27	57.539	10.675	614.228825	
	28	59.749	9.113	544.492637	
	29	67.962	15.645	1063.265490	
	30	81.563	45.510	3711.932130	
	31	53.030	29.110	1543.703300	
	32	53.030	4.813	255.233390	
	33	51.839	9.376	486.042464	
	34	30.814	8.019	247.097466	
	35	24.801	2.864	71.030064	
	36	23.862	3.938	93.968556	
	計			2628.112085	3140.3560425 ^{m²}



東京土地家屋調査士会所属
土地家屋調査士

地番：坂戸市東坂戸2丁目
隣地：東坂戸2丁目

申請人

(平成4年2月14日作成)

1000

A3判をA4判に縮小

(18枚目)

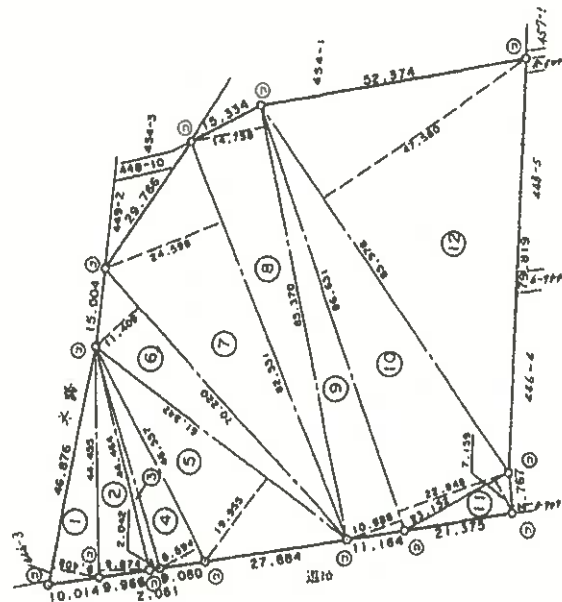
請求番号：221

1109661

地積測量図

261番-8

土地の所在 坂戸市東坂戸2丁目



地番	261-8	NO	底辺	高さ	倍面積
1		1	46.876	9.409	441.056284
2		2	44.455	9.874	438.948670
3		3	44.464	2.042	90.795488
4		4	46.557	8.594	400.110858
5		5	61.542	19.955	1228.070610
6		6	70.220	11.408	801.069760
7		7	82.531	24.598	2030.097538
8		8	85.370	14.756	1259.719720
9		9	86.631	10.988	951.901428
10		10	86.631	22.848	1979.345088
11		11	23.152	7.159	165.745168
12		12	85.978	47.580	4090.833240
合計					13877.693852
面積					6938.846926

境界線の種類	種類
⑤	板
⑦	プラスチック杭
⑧	コンクリート杭
⑨	金
⑩	金

1/1000

住宅・都市整備公団東武池袋線指定用地
間接所有

申請人

(平成4年2月14日作成)

東京土地家屋調査士会所属
土地家屋調査士

作製者

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。
(さいたま地方支務局坂戸出張所管轄)
令和6年8月8日

さいたま地方支務局

登記官

登記年月日：平成4年5月8日

21.4.5.8

1109663

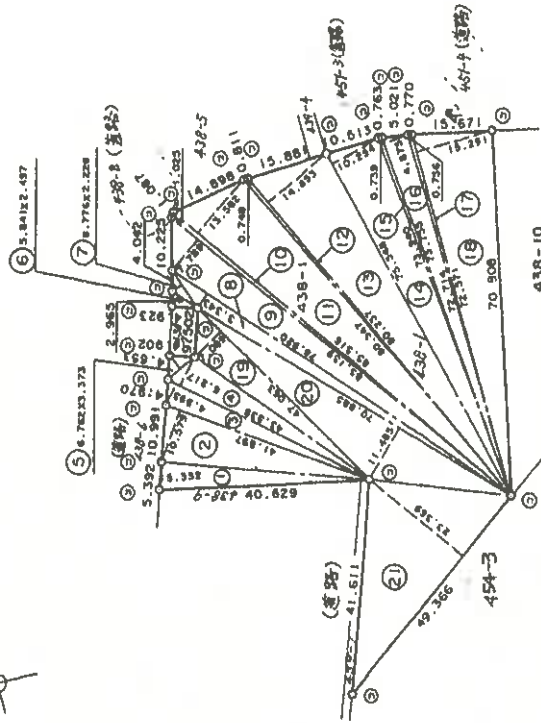
地番 438番-1

地積測量図

土地の所在 坂戸市東坂戸2丁目



地番	符号	辺長	高さ	体積	面積
438-1	1	40.629	5.352	217.446408	
	2	41.897	10.579	443.228563	
	3	43.538	4.595	200.057110	
	4	43.538	6.217	270.675746	
	5	6.762	3.373	22.808226	
	6	5.841	2.497	14.584977	
	7	8.776	2.226	19.535376	
	8	78.920	3.343	263.829560	
	9	85.159	7.789	663.303451	
	10	85.516	1.025	87.653900	
	11	85.516	13.582	1161.478312	
	12	80.547	0.748	60.249156	
	13	80.237	14.653	1175.712761	
	14	75.548	10.254	774.969192	
	15	73.940	0.739	54.641660	
	16	73.755	4.875	359.555625	
	17	72.714	0.756	54.971784	
	18	72.571	15.291	1109.683161	
	19	47.063	7.089	333.829607	
	20	70.885	11.485	814.114225	
	21	49.366	23.369	1153.634054	
	計			9255.462654	4627.731327



境界線の種類	杭
① 石	杭
② プラスチック杭	杭
③ コンクリート杭	杭
④ 金 属 杭	杭

東京都新宿区市谷人橋町13番
東京土地家屋調査士会
土地家屋調査士

東京都千代田区九段東一丁目14番6号
住宅・都市整備公団不動産管理課
調査士

申請人

1/1000

平成4年2月14日作成

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。
(さいたま地方裁判所坂戸出張所管轄)
令和6年8月8日

さいたま地方裁判所

登録官

(20枚目)

登記年月日：平成4年2月18日

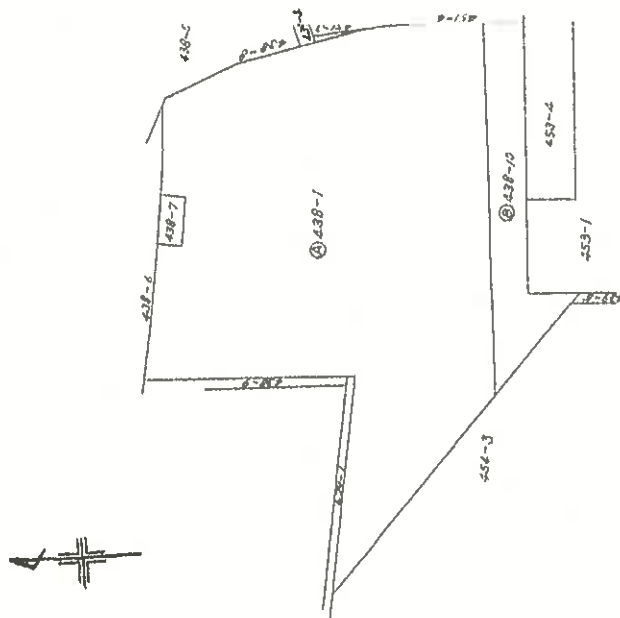
1109668

24.4.2.18

土地

地番 438番-10, -1

土地の所在 坂戸市東坂戸2丁目



1/1000

東京都千代田区九段北一丁目14番6号
住宅・都市整備公団不特定多数利用指定物件
関東支店長

申請人

平成4年2月14日作成

東京土地家屋調査士会
土地家屋調査士

製作者

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(さいたま地方支務局坂戸出張所管轄)
令和6年8月8日

さいたま地方支務局

登記官

1109669

M.4.2.18

地積測量図

地番 438番-10, -1

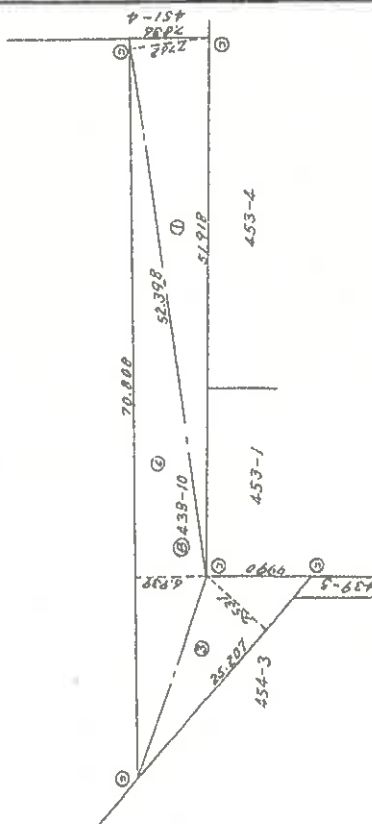
土地の所在 坂戸市東坂戸2丁目

地積測量図
地番 438番-10, -1

求積表			
地番	符号	底辺	面積
438-10	①	52.398	7.762
	②	70.800	6.939
	③	25.207	7.531
	計		1087.88905
543.941925			

④ 438-1 543.941925 - 543.941925 = 0.000000
8057.18 4513.238048

④ 438-1



境界	境界線の種類
⑤	石
⑦	プラスチック杭
⑦	コンクリート杭
⑤	金 属 杭

東京府千代田区九段北一丁目14番6号
住宅・商業利用公団不特定多数所有
同業文芸社

申請人

平成4年2月14日(作製)

土地家屋調査士
東京土地家屋調査士会
東京土地家屋調査士会

作製者

1/500

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。
(さいたま地方裁判所裁判所管轄)
令和6年8月8日

さいたま地方裁判所

登記官

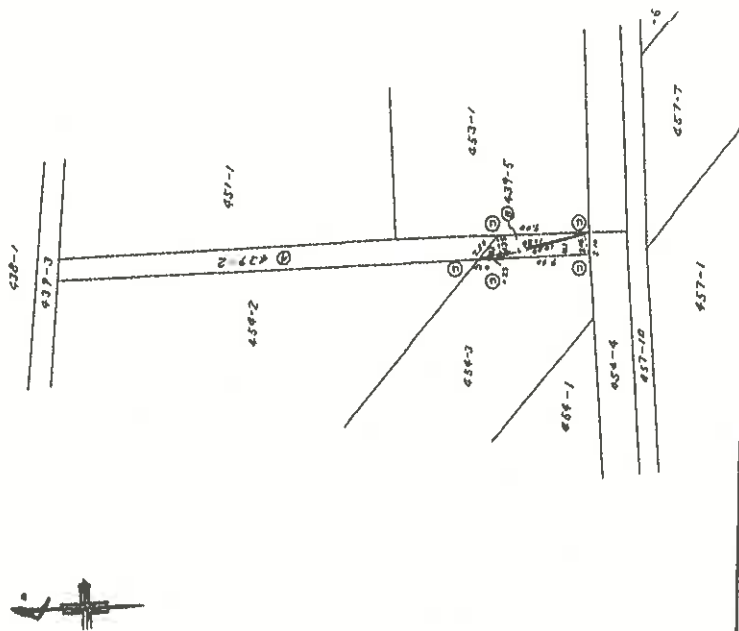
登記年月日：昭和63年8月23日

1109672

地番 439番-5, -2 地積測量図
土地の所在 坂戸市東坂戸2丁目

求積表				
地番	符号	底辺	高さ	倍面積
439-5	(1)	10.00	2.06	20.6000
	(2)	10.00	0.25 + 1.05	17.2000
	計			37.8000
				18,9000

③ 439-2 $100.81005 - 10.9400 = 89.90005$



境界	境界線の種類
(1)	石
(2)	プラスチック板
(3)	コンクリート板
(4)	金風

1/500

東京都市計画局九段第一丁目11番5号
住宅・都市整備公団不動産管理課
国東建設

申請人

(昭和63年7月29日付)

東京土地家屋調査士会
土地家屋調査士

作製者

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。
(さいたま地方裁判所 坂戸出張所 管轄)
令和6年8月8日

さいたま地方裁判所

登記官

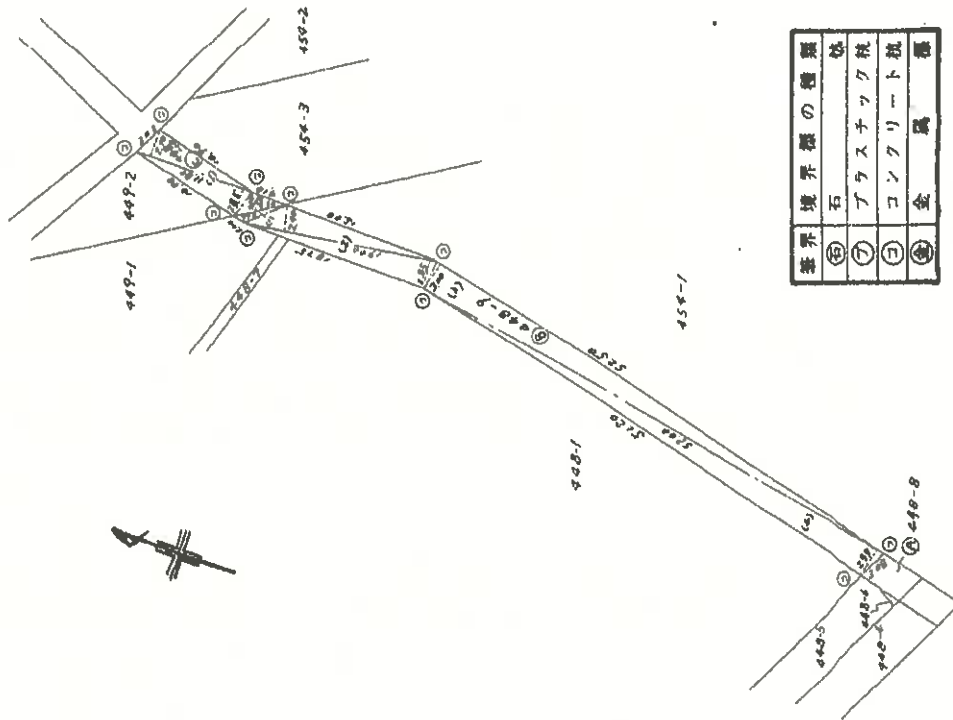
1109686

新 448-8-10
448番-8-10

地積測量図

地番 448番-8-10

土地の所在 坂戸市東坂戸三丁目



昭和六十年七月式巻日

境界線の種類	石	ブラスチック板	コンクリート板	金	属	種
①	石	ブラスチック板	コンクリート板	金	属	種
②	石	ブラスチック板	コンクリート板	金	属	種
③	石	ブラスチック板	コンクリート板	金	属	種
④	石	ブラスチック板	コンクリート板	金	属	種
⑤	石	ブラスチック板	コンクリート板	金	属	種
⑥	石	ブラスチック板	コンクリート板	金	属	種
⑦	石	ブラスチック板	コンクリート板	金	属	種
⑧	石	ブラスチック板	コンクリート板	金	属	種
⑨	石	ブラスチック板	コンクリート板	金	属	種
⑩	石	ブラスチック板	コンクリート板	金	属	種

地番	符号	底辺	高さ	積算	面積
①	(1)	5.50	0.60	3.3000	
②	(2)	9.00	2.00+2.85	99.7500	
③	(3)	52.50	3.00	157.5000	
④	(4)	52.00	2.29	118.0400	
⑤	計			416.0300	
⑥	(1)	11.80	2.70+2.85	65.4900	
⑦	(2)	5.50	2.00	11.0000	
⑧	計			76.4900	38.2450

④ 448-8 257.5258 - (208.0150 + 38.2450) = 13.2658

縮尺 1/500

東京府千代田区九段北一丁目14番6
住主：東京府千代田区九段北一丁目14番6
所有権者：東京府千代田区九段北一丁目14番6

申請人

昭和63年7月19日作成

東京土地家屋調査士会
土地家屋調査士
東京土地家屋調査士会

作製名

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。
さいたま地方方法務局坂戸出張所管轄
令和6年8月8日

登記年月日：昭和52年3月10日

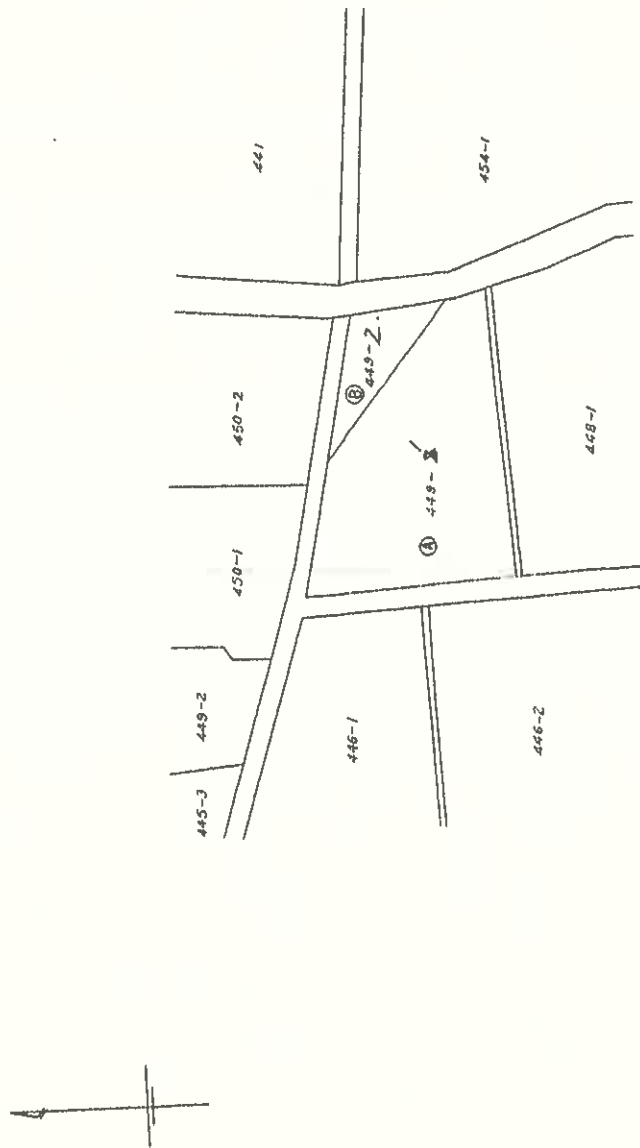
1109687

新 449-2
261-8

地番	449-2, -1
土地の所在	坂戸市栗坂ナ2丁目

図 在 所 地 土 5, 52, 3, 10

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和52年3月1日	東京和牛代田区西町四丁目 日本製紙株式会社 土地家屋調査士	東京和牛代田区西町二丁目 日本住宅公社 理事



(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/600

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写面である。
(さいたま地方裁判所坂戸出張所寄贈)
令和6年8月8日 さいたま地方裁判所

登記年月日：昭和52年3月10日

1109688

新 449-2

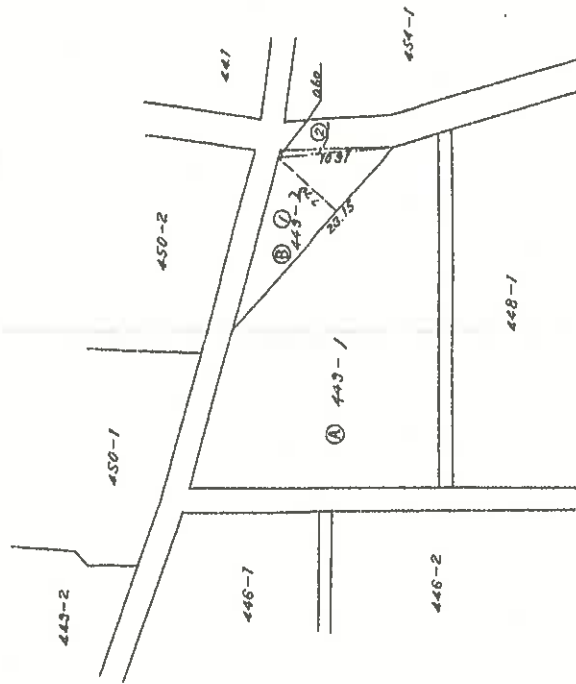
452.3.10

地番 449-2, -1

地積測量図

土地の所在

坂戸市東坂戸2丁目



A3判をA4判に縮小

面積計算表

地番	符号	底辺	墨線	面積	面積(m ²)	摘要
④ 443-1	1	7.15	7.70	178.25		
	2	10.91	0.60	6.546		
	計			184.80	32.400	

(東京土地承継調査士会用紙)

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方広務局坂戸出張所管理)
令和6年8月8日 さいたま地方広務局

経理官

(26 枚目)

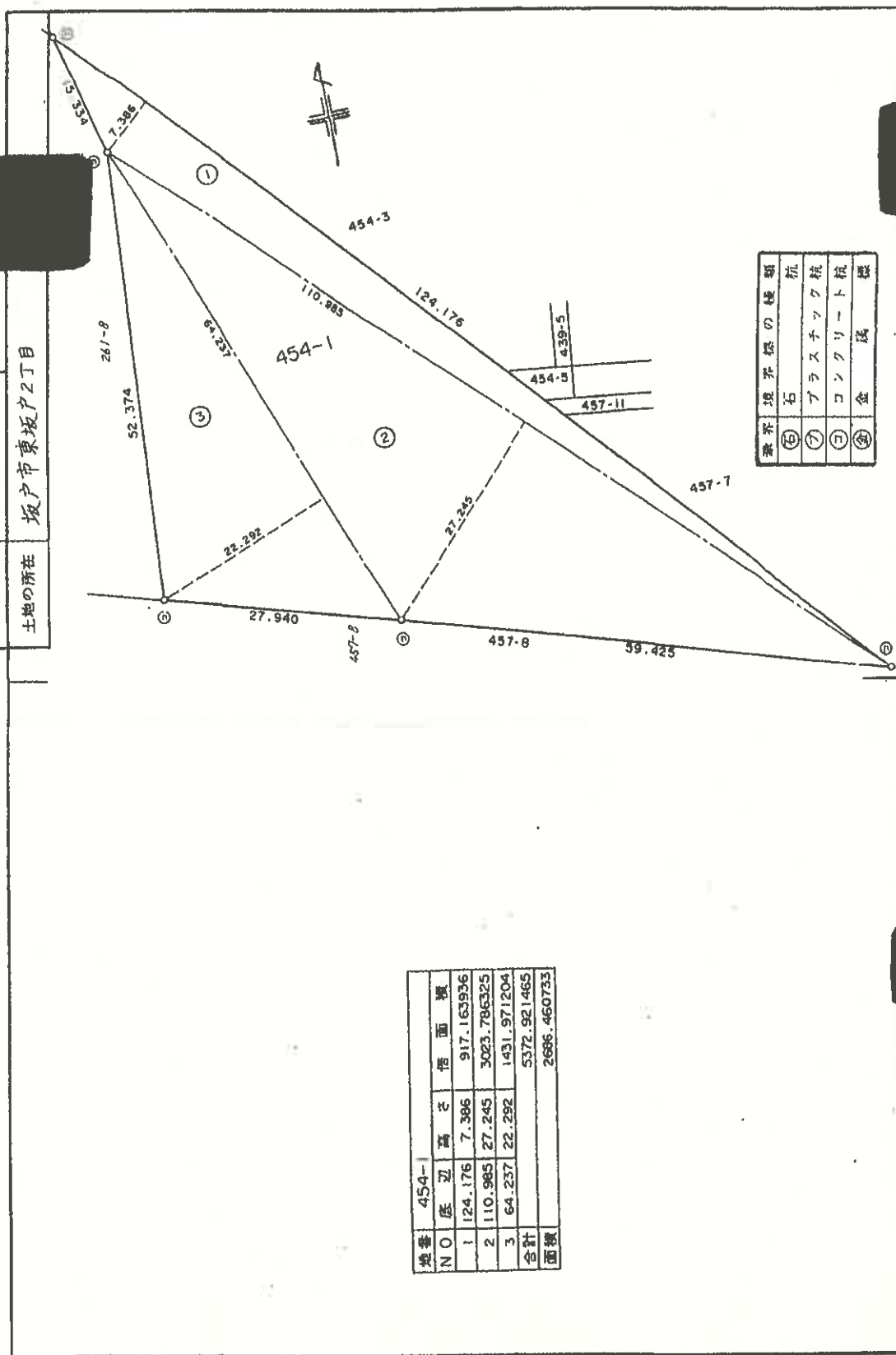
登記年月日：平成4年5月8日

1109695

地番 454番-1
土地の所在 坂戸市東坂戸2丁目

地

21.4.5.8



申請人 [Redacted]
作成者 [Redacted]
東京土地家屋調査士会所 [Redacted]
土地家屋調査士 [Redacted]
(平成4年2月/4日作製)

住宅 市営公営 不特定多数利用施設指定職員
調査士 氏名

1/500

A3判をA4判に縮小

(これは図面に記載されている内容を正確に示すものではありません)
(さいたま市土地家屋調査士会所)
令和5年5月8日

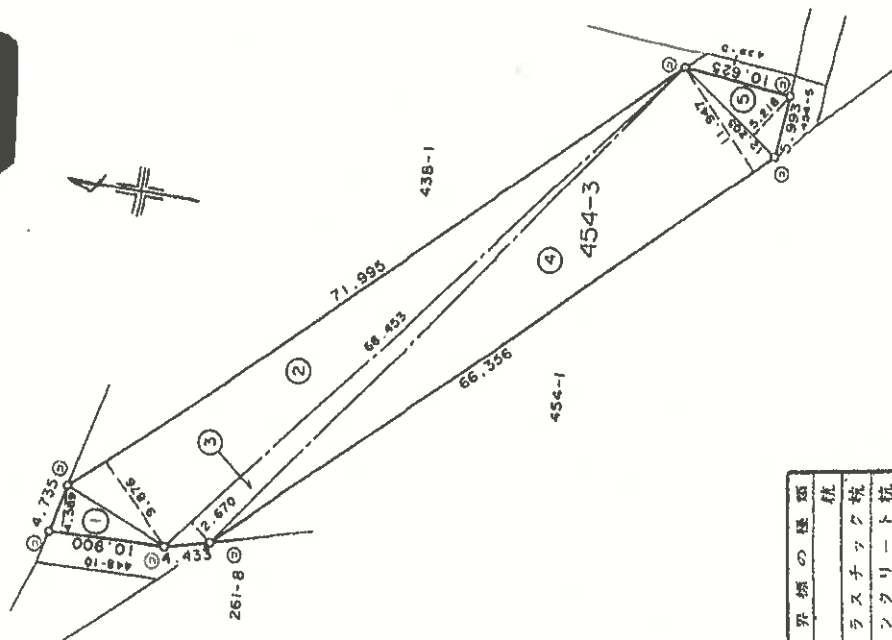
4.4.5.8

地積測量區

454番-3

土地の所在

1109696



華界	境界標の種類
(石)	杭
(木)	ブラスチック杭
(コン)	コンクリート杭
(金)	金属

加番	454-3				倍	面	積
NNO	底	辺	高	さ			
1	10.900	4.589			50.020	100	
2	71.995	9.876			711.022	620	
3	68.453	2.670			182.769	510	
4	66.356	11.947			792.755	132	
5	12.205	5.218			63.685	690	
合計					1800.253	352	
面積					900.126	526	

1500

申請人

東京土地家屋調査士会所
土地家屋調査士

(平成4年乙月12日作成)

住宅·都市整備公団入居予定者募集決定職員

第 11 卷 · 2

A3判をA4判に縮小

(といたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和6年8月8日

たいたま地方法務局

ਭੋਲਾ ਸ਼ਿਵ ਪੁਰਾ

(28 枚目)

請求番号: 2-13

45-57

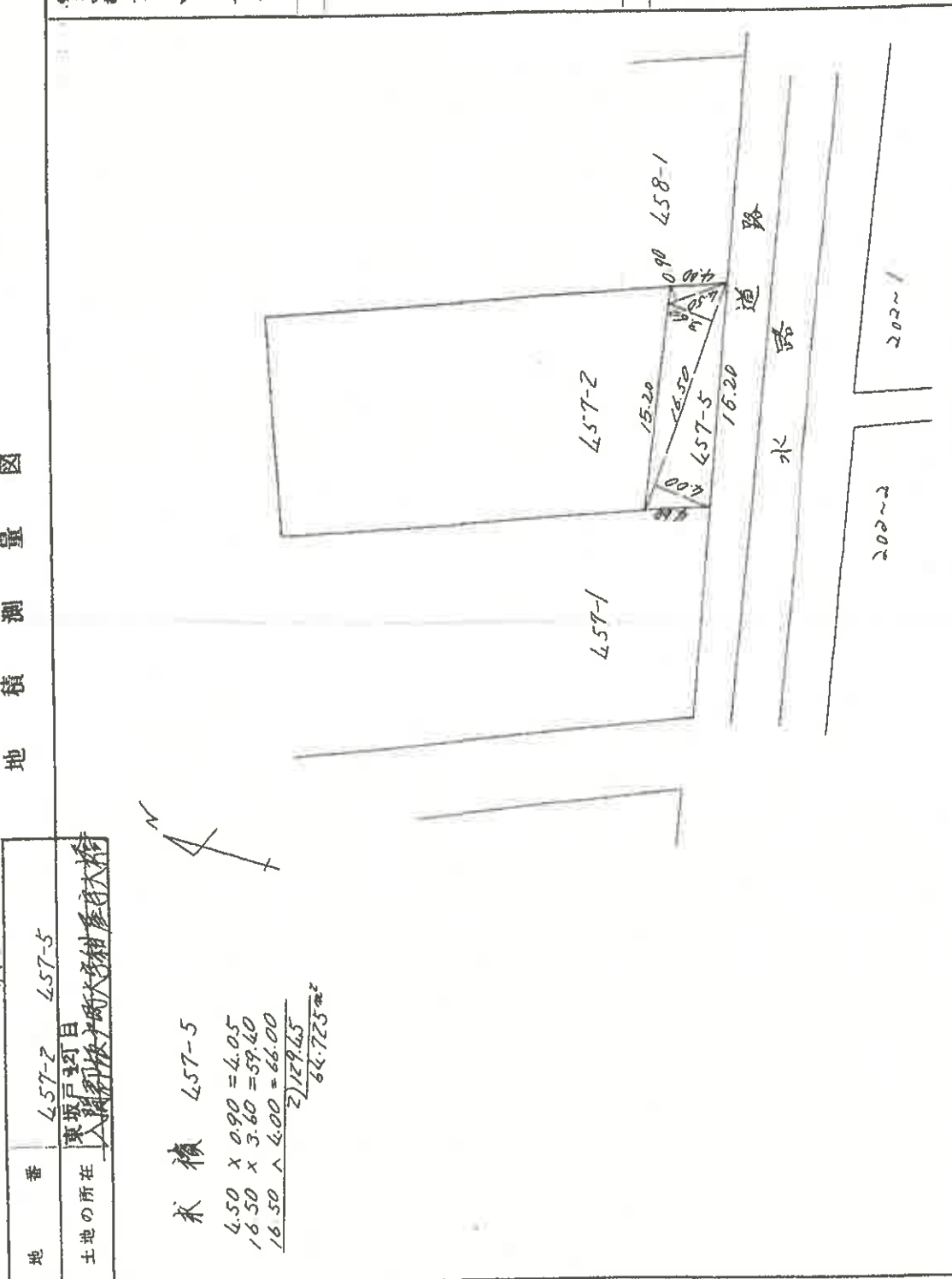
1109700

地積測量區

昭和拾五年 四月 式拾 日

・ 田々下水道組合

坂戸倉分庫下水
管理者



尺 $\frac{1}{300}$

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意面である。
さいたま地方方法務局坂戸出張所管轄
令和6年8月8日 さいたま地方方法務局

2000

(29 枚目)

登記年月日：平成4年5月8日

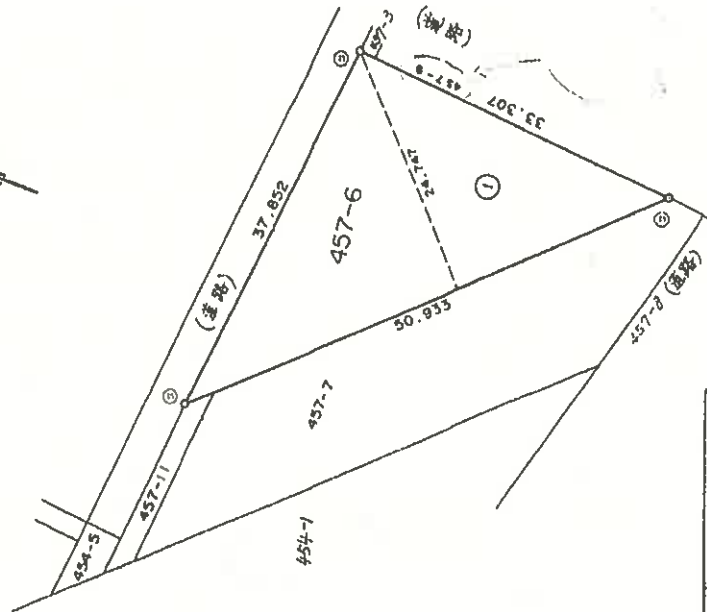
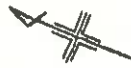
1109701

24.4.5.8

地積測

地番 457番-6

土地の所在 坂戸市東坂戸2丁目



境界	境界線の種類	種類
⑤	石	杭
⑦	プラスチック	杭
③	コンクリート	杭
④	金	杭

地番	457-6
NO	底辺
1	50.933
高さ	24.747
倍面積	1260.438951
合計	1260.438951
面積	630.219475

1/500

住所：埼玉県坂戸市東坂戸2丁目

申請人

(平成4年2月4日作成)

東京土地家屋調査士会
土地家屋調査士

作製者

A3判をA4判に縮小

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。
さいたま地方裁判所 坂戸出張所 管轄
令和6年8月8日

さいたま地方裁判所

登記官

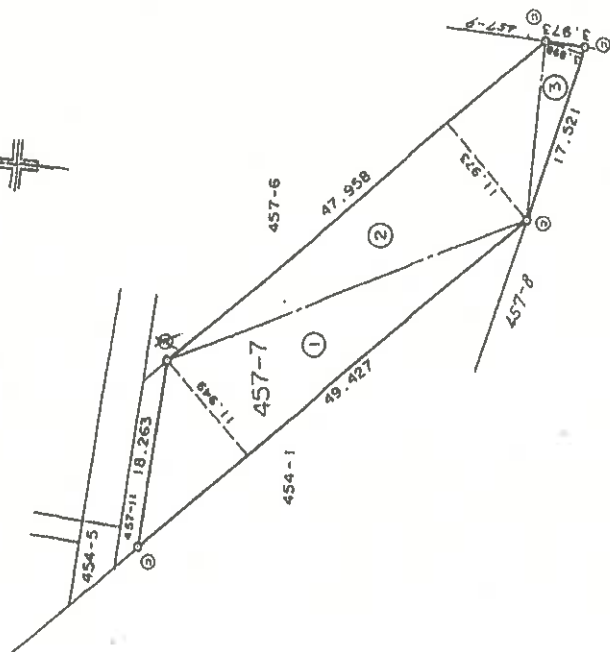
登記年月日：平成4年5月8日

1109702

24.4.5.8

地積測量図

地番	457番-7
土地の所在	坂戸市東坂戸2丁目



地番	457-7				
NO	底辺	高さ	倍	面積	
1	49.427	11.949	590	603223	
2	47.958	11.973	574	201134	
3	17.521	3.898	68	296858	
合計			1233	101215	
面積			616	506075	

境界線の種類	杭
⑤	石
⑦	プラスチック杭
③	コンクリート杭
⑥	金
④	鉄

1/500

申請人 住宅・都市整備公団不審調査員 坂戸市役所 建築課

(平成4年2月14日作成)

東京土地家屋調査士会
土地家屋調査士

製作者

A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)
令和6年8月8日

さいたま地方法務局

登記簿

(3/ 枚目)

請求番号：2-10

登記年月日：昭和63年10月28日

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。
(さいたま地方方法務局 坂戸出張所管轄)
令和6年8月8日

さいたま地方方法務局

登記官

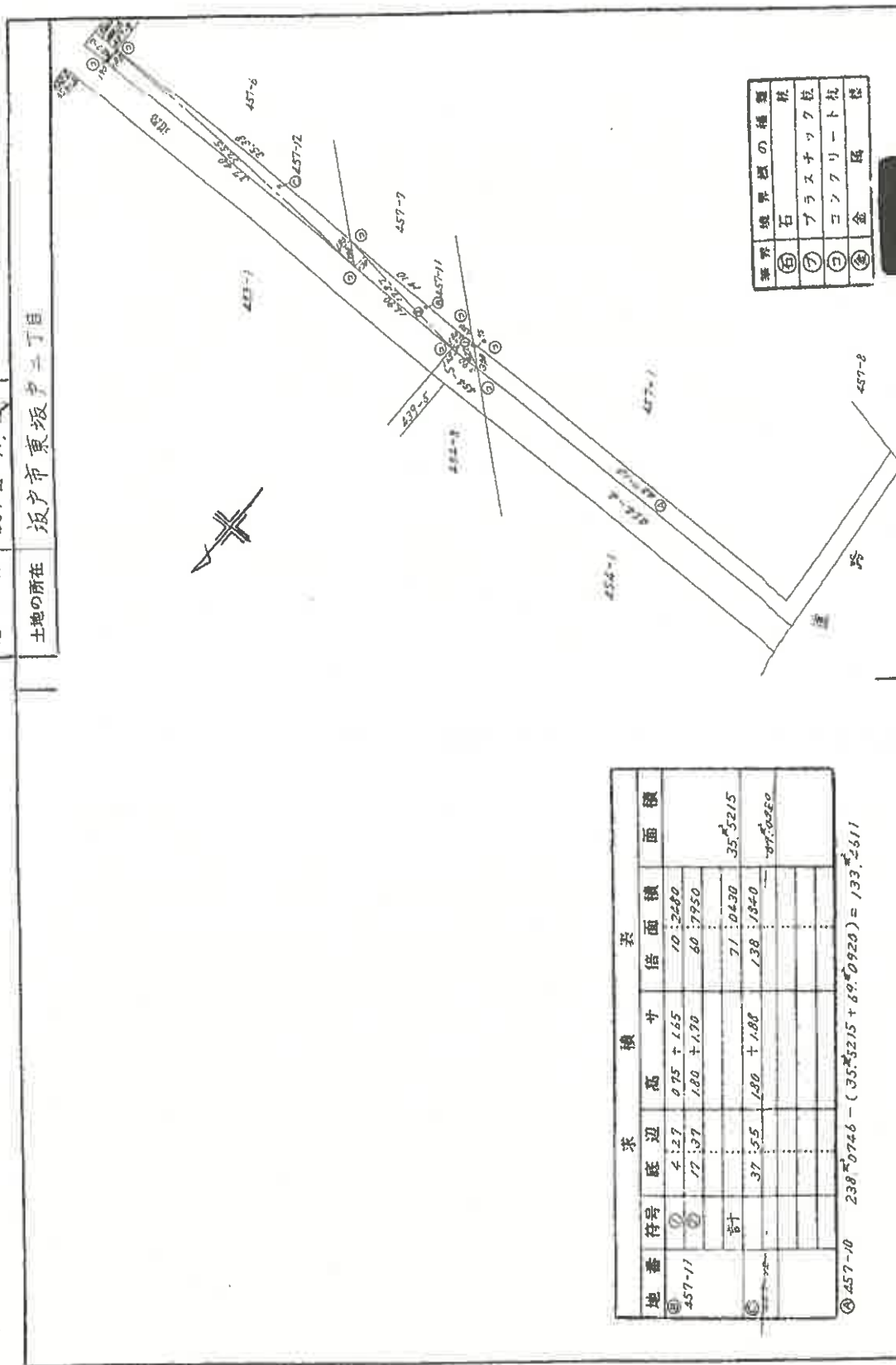
(32 枚目)

1109707

457-11
454-1 457-6
S. 63. 10-28
地積測量図

地番 457番-11-1

土地の所在 坂戸市東坂サニ丁目



④ 457-10 $238.0746 - (35.5215 + 69.0920) = 133.4611$

A3判をA4判に縮小

作製者 東京土地測量株式会社
土地家屋調査士

申請人 住宅・都市整備公団不動産部
商業実業部

総尺 1/500

(昭和63年10月4日作成)

品目番号: 2-9

登記年月日：平成34年4月20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。
(さいたま方法務局(坂戸出張所)管轄)
令和6年8月8日 さいたま方法務局

登記官

(33 枚目)

2093969

各階平面図

261-9-72

建物各階平面図

家屋番号

坂戸市2丁目ササガ番地43-1

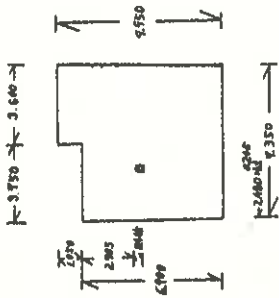
建物の所在

埼玉県坂戸市坂戸2丁目ササガ番地43-1 隣地44-8番地

1/6.3.20

建物の存在する部分 2 階部分

建物番号 34-第 204号



求 積 表

$6.900 \times 7.350 = 50.715$

$1.050 \times 3.600 = 3.780$

合 計 54.495

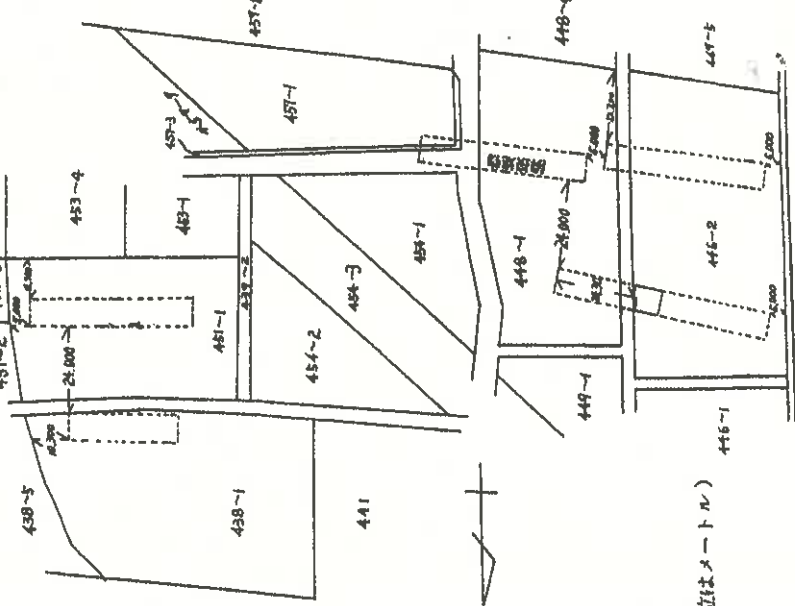
差し引き部分

$0.445 \times 0.240 = 0.106$

差し引き合計 54.389

床 面 積 54.38 m^2

(単位はメートル)



(出展図)

作 製 者

土地調査士 家屋調査士 (昭和53年1月30日作製)

縮尺 1/250

申請人

日本住宅公団 理事

不動産登記嘱託

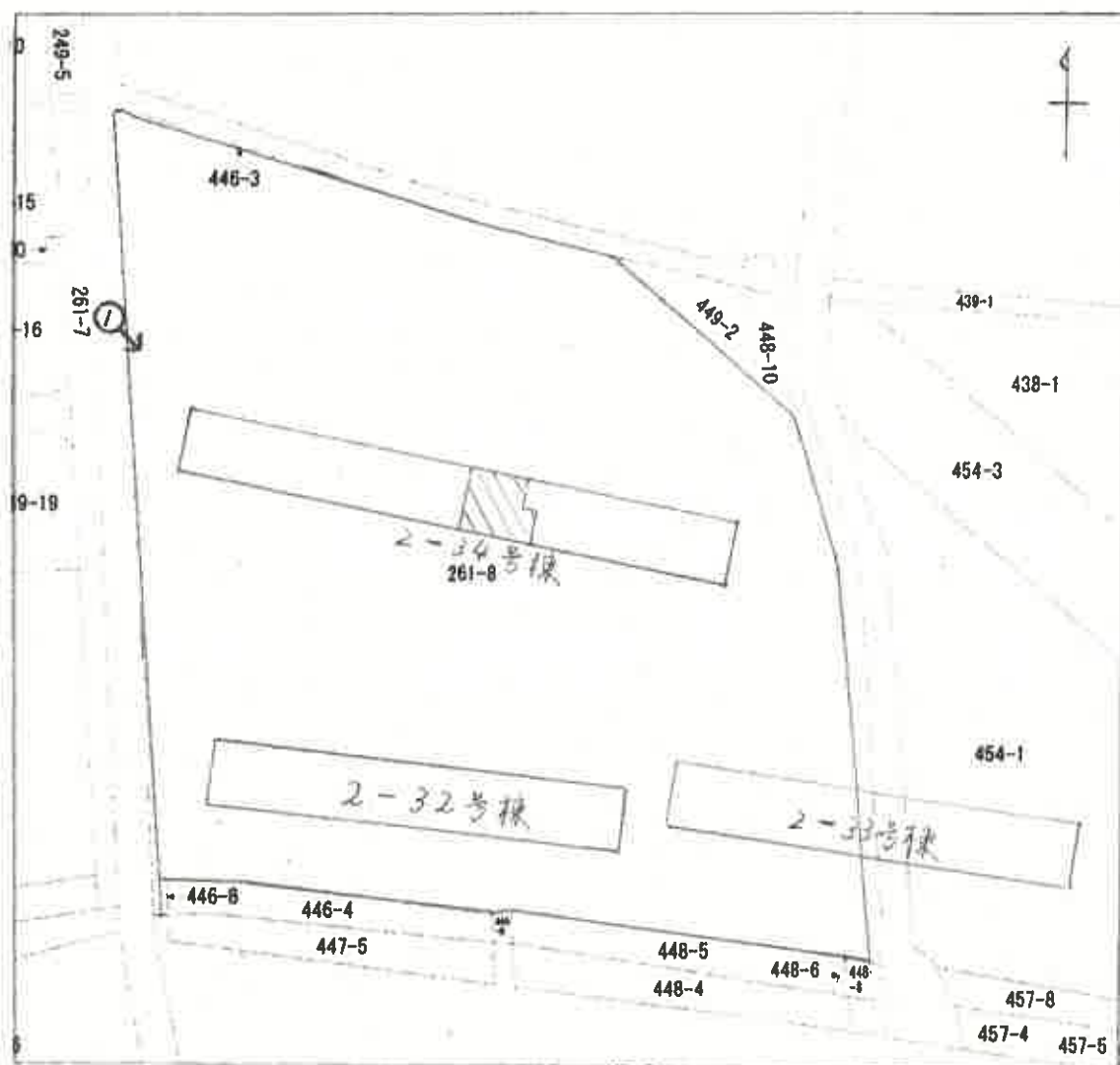
R 1500

A3判をA4判に縮小

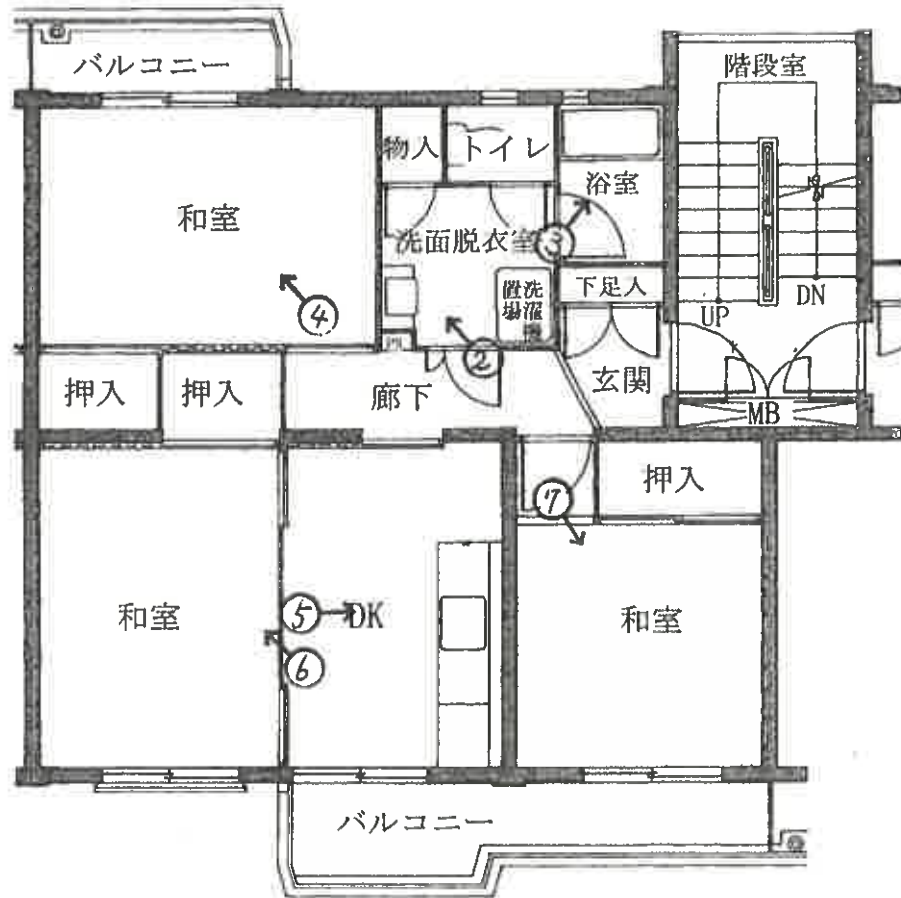
(印刷製図)

請求番号：2-23

土地建物位置関係図



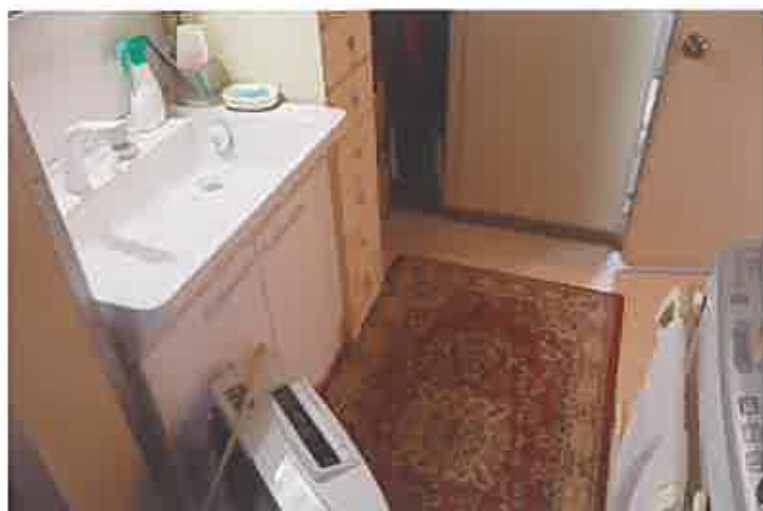
♂ 写真撮影位置



♂ 写真撮影位置



①



②



③



4



5



6



7

令和 6 年（ケ）第 131 号
令和 6 年 11 月 26 日 現地調査
令和 7 年 1 月 9 日 評 価

さいたま地方裁判所川越支部

評 価 書

「2 分冊の 2（物件 2）」

評価人 不動産鑑定士
阿 久 津 裕 志

物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市東坂戸二丁目 261番地8

建物の名称 式一参四号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東坂戸二丁目 261番8の72

建物の名称 2-34第204号

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 54.38平方メートル



物 件 目 録

(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 坂戸市東坂戸二丁目239番4

地 目 宅地

地 積 189.29平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目240番1

地 目 宅地

地 積 13140.55平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目261番8

地 目 宅地

地 積 6938.84平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目438番1

地 目 宅地

地 積 4627.73平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目438番10

地 目 宅地

地 積 543.94平方メートル

土地の符号 6



物 件 目 録

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目439番5

地 目 宅地

地 積 18.94平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目448番10

地 目 宅地

地 積 38.24平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目449番2

地 目 宅地

地 積 92.40平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目454番1

地 目 宅地

地 積 2686.46平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目454番3

地 目 宅地

地 積 900.12平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目454番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 21.07平方メートル

土地の符号 12

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目457番6

地 目 宅地

地 積 630.21平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目457番7

地 目 宅地

地 積 616.55平方メートル

土地の符号 14

所在及び地番 坂戸市東坂戸二丁目457番11

地 目 宅地

地 積 35.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・
12・13・14

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2900分の10



第 1 評価額

物件番号	評価額
物件 2	金 2, 1 6 0, 0 0 0 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
2	(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	
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

位 置 ・ 交 通	東武東上線「鶴ヶ島」駅の北東方約3.7km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	団地型マンション、住宅等が散在するほか農地が多く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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 － 60% 200% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	30,479.86㎡ 不整形 ほぼ平坦
接面道路の状況	西側約7.5m舗装市道1086号線 北側約6m舗装市道1212号線 東側約7.7m舗装市道1049号線 南側約7.5m舗装市道1209号線 (各建築基準法上の道路) ほぼ等高	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガ ス 配 管：あり 下 水 道：あり(団地内污水处理施設) ※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	・接面道路(目的物件の存する土地符号3～14)は、いずれも建築基準法42条1項1号。 土地符号11東側の道は建築基準法上の道路ではない。 ・土地符号6～8、10・11、13・14に高圧線に係る地役権設定の登記記載がある。東京電力指扇線 6万6千ボルト 地上高17m 離隔距離3.6m。 ・市道1209号の南側に大谷川が存する。坂戸市水害ハザードマップ：浸水深の想定3m～5m未満。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東坂戸団地 式一参四号棟
建物の用途	共同住宅 (戸数40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52年3月28日新築 経過年数: 約48年 経済的残存耐用年数: 約7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: 東坂戸住宅管理組合 管理会社: 日本総合住生活株式会社 管理形態: 日勤(管理組合管理事務所)
管理の状況	普通
特記事項	・エレベーターなし ・敷地内に規約共用部分(登記)として集会所・管理事務所・ポンプ室・ 発電機室がある。

(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：南西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3DK 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 ：畳、クッションフロア、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	普通
管 理 費 等	管 理 費：4,200円（月額） 修繕積立金：10,000円（月額） 滞 納 額：あり（令和6年10月31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	54.38	0.11	1,080,000

※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48年、経済的残存耐用年数7年、
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）－10%
(計算式) $7 / (48 + 7) \times (1 - 0.10)$

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
29,800	0.664	30,479.86	1.0	10/2,900	2,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 坂戸-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$27,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/91 = 29,800 \text{ 円/㎡}$

◇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、交通接近条件で優り街路・環境条件で劣ると判断した。

- イ 個別格差：増価要因として接道、減価要因として地積・形状・高圧線等を考慮した。
- 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
1,080,000	2,080,000	1.0	1.01	3,190,000

ウ 価格補正：なし

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あり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もので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 $エ \times オ$ カ	
円	円	%	円		円	円
644,244 (22.8%)	255,400	8.9	2,783,573	0.7851	2,185,383 (77.2%)	2,830,000 (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

$$1 \div (1 + 8.4\%)^3 = 0.7851$$

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、対象物件は賃貸中であるが、賃貸借契約内容、築年数の古い団地型ファミリータイプの分譲マンションであること等を考慮し、積算価格を重視し、収益価格を参考と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	3,190,000	1.0	3,190,000
② 収益価格	—		2,830,000
③ 調整後の価格	3,180,000		

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× エーオ
3,180,000	1.0	0.8	0.85		2,160,000

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(坂戸-7)

所 在：坂戸市大字中小坂字金山 484 番 1

価 格：27,100 円/㎡

位 置：東武東上線「鶴ヶ島」駅約 3,000m(道路距離)

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：1,526 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東 6.3m 市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要：農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

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 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真（正本のみ）

以 上

245-5
239-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられていた図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面とする。



請求 番号	所在地	坂戸市東成町二丁目		地番	240番1
出力 縮尺	1/500	縮尺の 図面	縮尺の 図面	種類	土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和31年07月21日	地籍 簿水 道 簿 図 面	地籍 簿水 道 簿 図 面	登記 手 続	

これは地図に準ずる図面に記録された図面である。

(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和6年8月8日

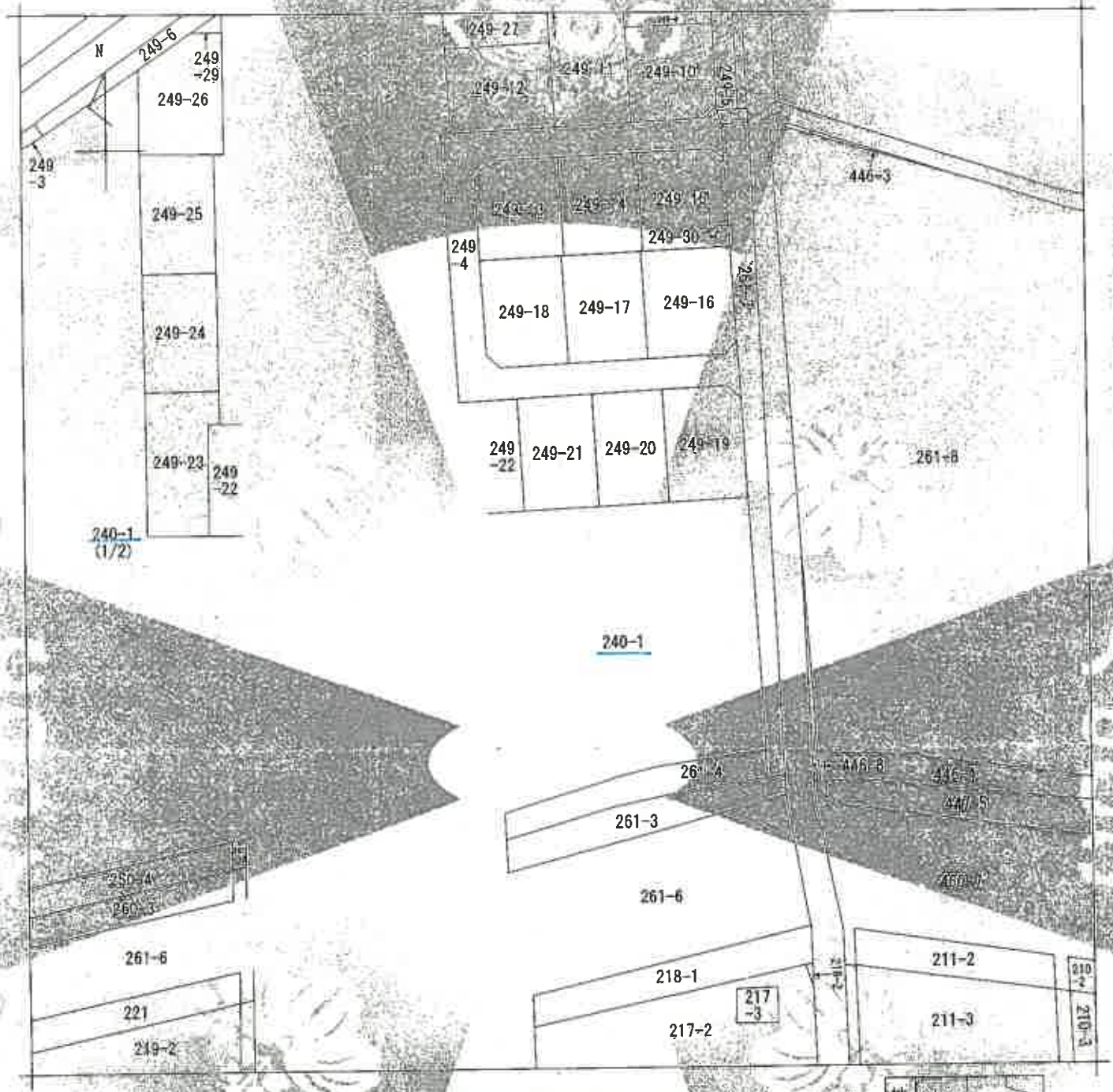
さいたま地方法務局

登記係

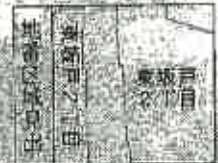
請求番号: 2-5

(1/2)

A3をA4に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、本図の作成を期して、本図に準ずる図面が揃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あり、土地の位置及び形状等は、本図と異なる場合があります。



請求書	所 在 地	埼玉県東区東区	地 番	240番1
出 力 尺 寸	1/600	積 算 区 分	地 積 算 区 分	積 算 区 分
作 成 年 月 日	昭和52年9月1日	図 面 数	1	図 面 数

これは地図に準ずる図面であり、本図の作成を期して、本図に準ずる図面が揃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あり、土地の位置及び形状等は、本図と異なる場合があります。

(さいたま市地方法務局本部に出張する)

令和6年8月8日

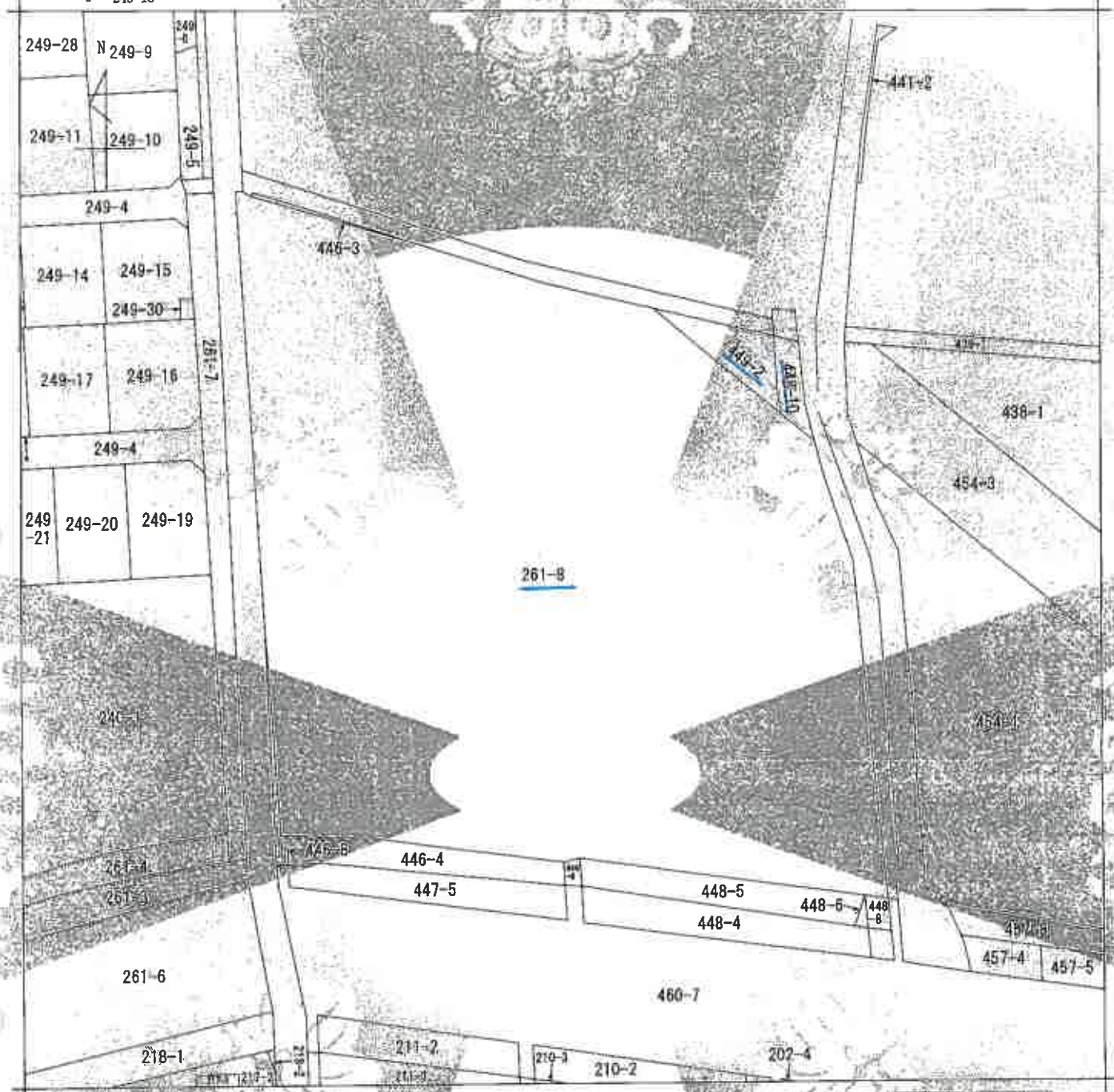
さいたま市地方法務局

登録課

請求番号: 2-5

(2/2)

1 249-13
249-18



(注) 地図に準ずる図面は、土地の売買や賃貸にした不動産登記簿上の地図が提供されるまでの間、これに代わるものとして掲載付けられている図面であり、土地の位置及び形状の正確性を担保いたしません。



請求 番号	所 在	地 番	261番8
出 方 尺	1/3000	縮 小 率	縮小率 1/3000
作 成 年 月	昭和31年9月1日	製 図 者	国土院地籍部

これは地図に準ずる図面に記載された内容であり、正確性を担保いたしません。

(さいたま市地方裁判所) さいたま市地方裁判所

令和6年8月8日

さいたま市地方裁判所

登記簿

請求番号: 2-4

(1/1)

A3をA4に縮小

1109619

新 239-4
239番-4

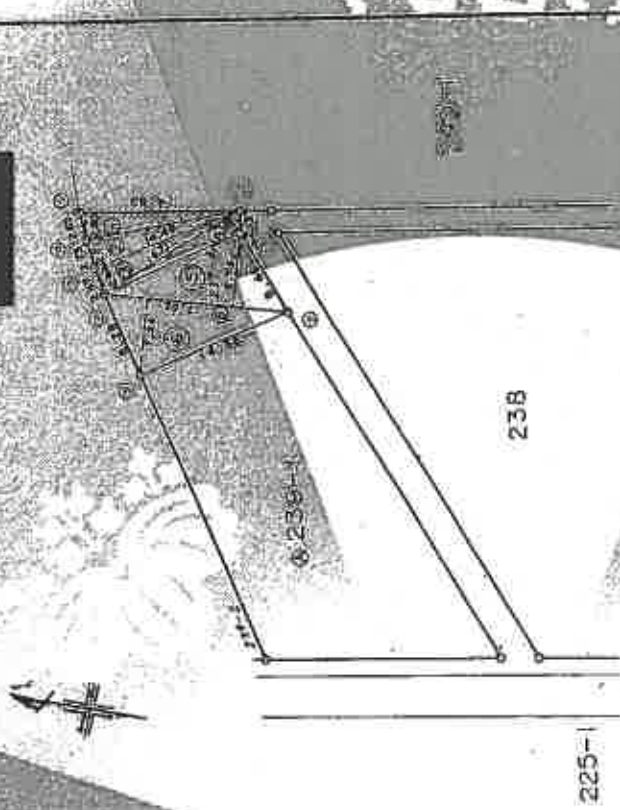
地積測量図

坂戸市東坂戸2丁目

土地所有権

NO	底辺	高さ	積面積
1	14.82	2.44	36.5320
2	14.49	2.71	39.2679
3	14.71	2.44	35.8924
4	14.71	1.81	26.5251
5	17.02	6.76	115.0552
6	17.02	7.24	123.2248
合計			378.5974
面積			189.2987

④ 239-1 757.7811 - 189.2987 = 568.4824



境界線の種類	地
⑤	石
⑥	プラスチック板
⑦	コンクリート板
⑧	金

作業者

申請人

500

登記年月日：平成4年5月8日

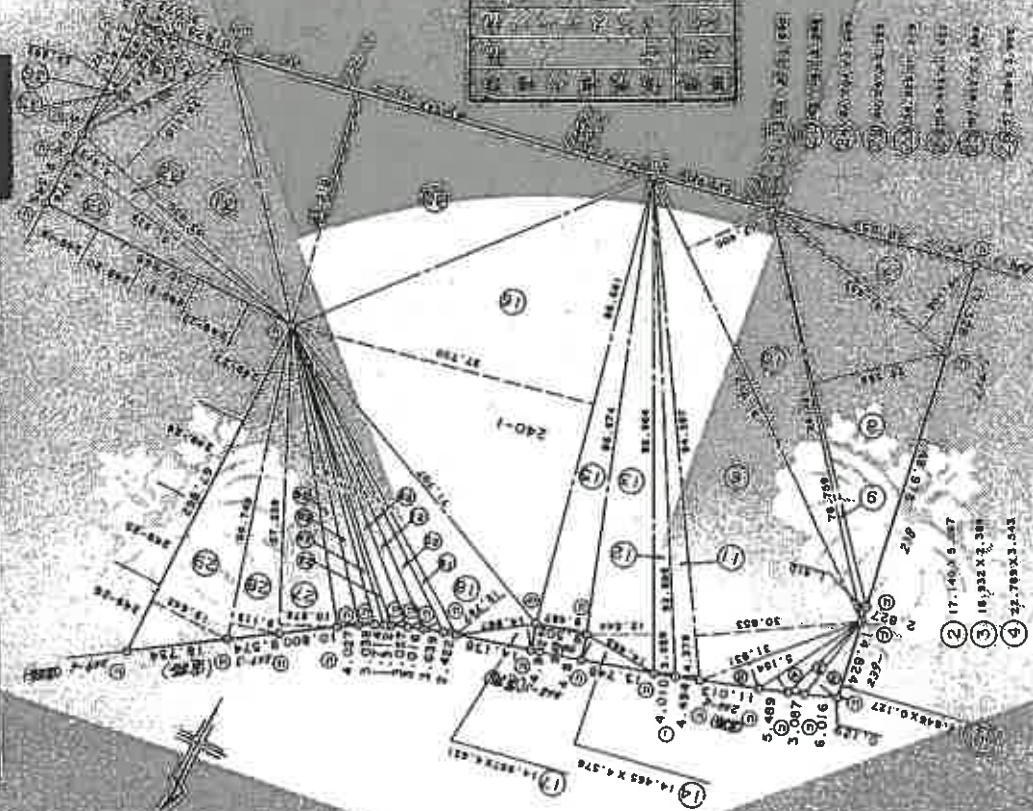
1109623

地積測

市 240番ニ

市 240番ニ 坂戸市東坂戸2丁目

地番	面積	高さ	面積	高さ	面積
1	14,946	3.427	1,885,442		
2	17,146	3.197	87,362,580		
3	16,932	2.366	45,17,732		
4	22,789	3.543	80,741,427		
5	3,135	5.154	164,572,374		
6	64,597	30.835	2918,601,241		
7	4,833	16.100	674,168,124		
8	78,323	23.388	1,937,713,669		
9	78,759	1.410	111,050,190		
10	91,717	17.900	1,595,875,600		
11	54,557	4.375	414,240,263		
12	93,586	3.329	367,998,608		
13	92,964	12.556	1,166,140,416		
14	14,465	4.576	66,191,840		
15	86,674	9.487	822,276,236		
16	86,661	37.750	5,004,672,750		
17	14,967	4.631	69,312,177		
18	71,707	12.787	915,917,409		
19	65,155	1.990	123,218,550		
20	63,708	2.988	190,359,404		
21	61,704	2.609	160,963,756		
22	60,247	2.725	164,173,075		
23	58,925	1.219	71,829,375		
24	58,454	1.625	94,987,750		
25	57,932	2.915	170,841,468		
26	57,279	3.595	228,629,605		
27	57,638	13.675	614,228,825		
28	59,718	9.113	544,492,637		
29	57,962	15.645	1,063,265,490		
30	81,563	45.510	3,711,532,130		
31	43,030	29.110	1,543,703,300		
32	53,016	4.813	255,233,990		
33	51,819	4.376	486,042,464		
34	30,834	11.019	247,097,466		
35	29,801	2.864	71,030,264		
36	23,862	3.938	93,968,556		
計			25,281,112,065		



作製地

市 240番ニ 坂戸市東坂戸2丁目

1000

これは図面に記載されている内容に準拠し、登記簿に記載されている内容とは異なる場合があります。
(さいたま地方広域事務局坂戸出張所管理)
令和6年8月8日

さいたま地籍課

登記年月日：平成4年2月18日

1109668

これは図面に記録されている内容と証明(数量照会)を
(さいたま地方自治局環境・出展所管理)
令和5年8月8日 さいたま地方自治局

(40) 杭州灵隐禅院藏明弘治刻本, 王叔承校勘。

[illegible]

初任長部親長地頭

2014-11-14

作製者

2000

不眠症

1000

□/2

請求番号: 2-18

A3をA4に縮小

1109669

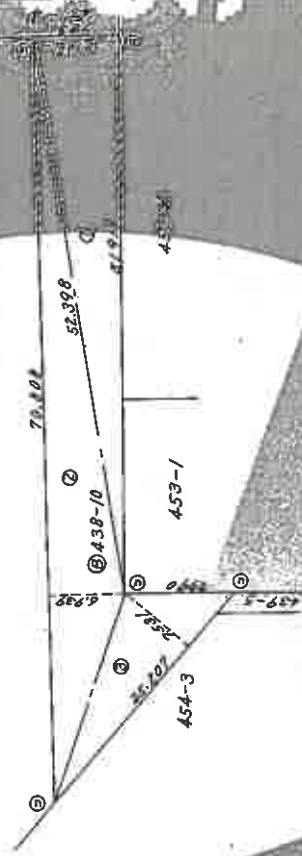
地積測量図

地番 432番-14-1
土地所有権 坂戸市東坂戸2丁目

測量者
佐々木 大

基本情報				面積
地番	地積	辺長	高	積面積
① 432-14	33.190	7.262		226.713206
②	70.200	5.939		491.316712
③	32.277	7.531		189.833917
④				1087.81905
⑤				543.212100

① 432-1 33.190 × 7.262 = 240.997180
② 70.200 × 5.939 = 416.917800
③ 32.277 × 7.531 = 243.071787
④ ① + ② + ③ = 900.986767
⑤ ④ × 1.2 = 1081.184120



境界線の種類	地番
① 石	432-14
② 石	432-14
③ 石	432-14
④ 石	432-14
⑤ 石	432-14

申請人

申請人

作製者

500

登記年月日：昭和63年8月23日

1109672

新 438-3
503.8.23

地積測量図

地番-5-2

地 通

土地新証 坂戸市東地区2丁目

求 積 表				
地番	符号	底 辺	高 寸	倍 面 積
503-5	(1)	10.00	2.06	20.6000
	(2)	10.00	0.25 + 1.05	17.2000
	計			37.8000
				18,940.0

$100.8400 \times 18.9400 = 89.9008$

境界線の種類	
(1)	石 杭
(2)	プラスチック杭
(3)	コンクリート杭
(4)	金 属 杭

作製者

申請人

500

これは図面に記載されている内容を証明するものであり、
(さいたま地方支務局坂戸出張所保管)
令和6年8月8日 さいたま地方支務局

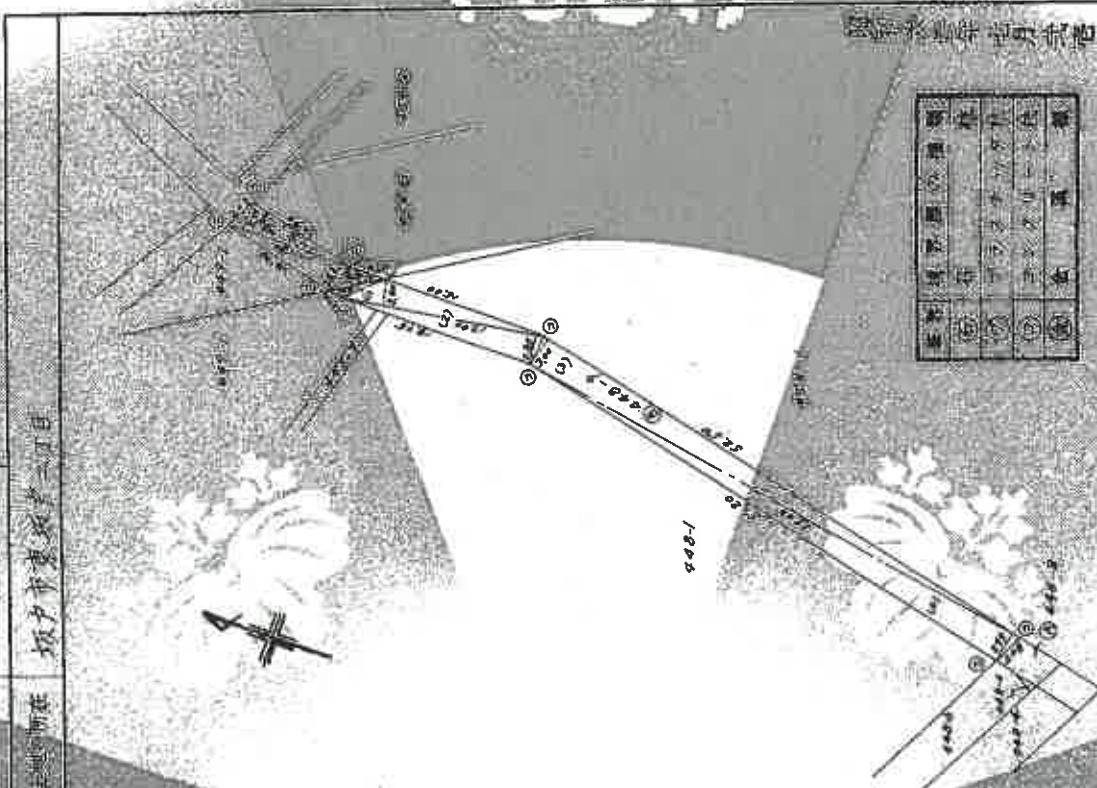
請求番号：2-17

A3をA4に縮小

1109686

地積測量図

地番	448-8-1
地積	448-8-1
所在地	坂戸市東坂戸二丁目



地番	符号	底辺	高さ	積	倍面積	面積
448-9	(1)	5.10	0.60			3.060
	(2)	19.00	2.4+2.85			99.7500
	(3)	52.50	3.00			157.5000
	(4)	52.00	2.99			155.4800
448-10	計					416.1000
	計	117.60	2.70+2.85			85.4910
448-11	計	5.10	2.00			10.2000
	計					76.9910

④ $448-9$ $2.7 \times 52.50 - (2.85 \times 50 + 30 \times 2.85) = 155.48$

地番	符号	底辺	高さ	積	倍面積	面積
(1)						
(2)						
(3)						
(4)						

作製者

坂戸市東坂戸二丁目

申請人

500

登記年月日：昭和52年3月10日

1109687

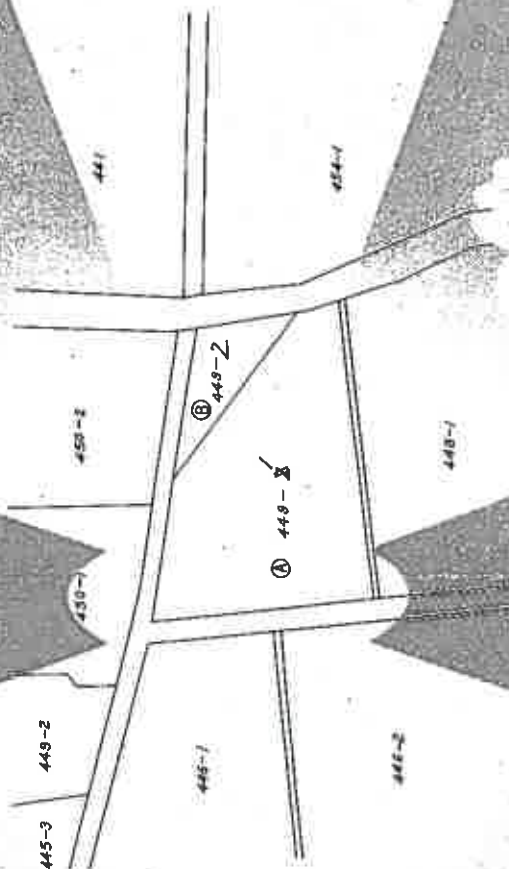
新 449-2

地 番	449-2
土地の所在	茨城県水戸市下田

土地の所在図

552.3.10

作 業 者 名	水戸市
図 章	552.3.10



縮 尺	1/600
-----	-------

(1/2)

これは図面に記録されている内容を正確に示すものではありません。
(さいたま地方建設局発行所管理)
令和6年8月8日

さいたま地方建設局

請求番号：2-15

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和52年3月10日

1109688

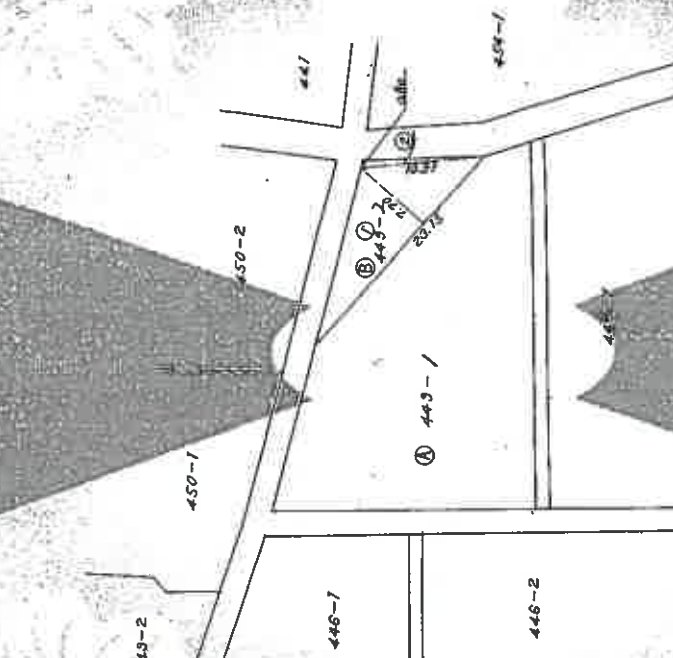
新 449-2

地番	449-2
土地の所在	岐阜県岐阜市2丁目

52.3.10

測量図

作成年度	昭和52年
測量年度	昭和52年
測量者	〇〇〇〇
測量人	〇〇〇〇



測量図

地番	面積	地積	面積	地積
443-2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
446-1	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
446-2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
450-1	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
450-2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
計	5.0000	5.0000	5.0000	5.0000

縮尺	1/500
----	-------

これは図面に記載されている内容と一致するものである。
(または地方自治体関係機関に提出する書類)
昭和52年3月8日 〇〇〇〇

登記年月日：平成28年5月8日

1109695

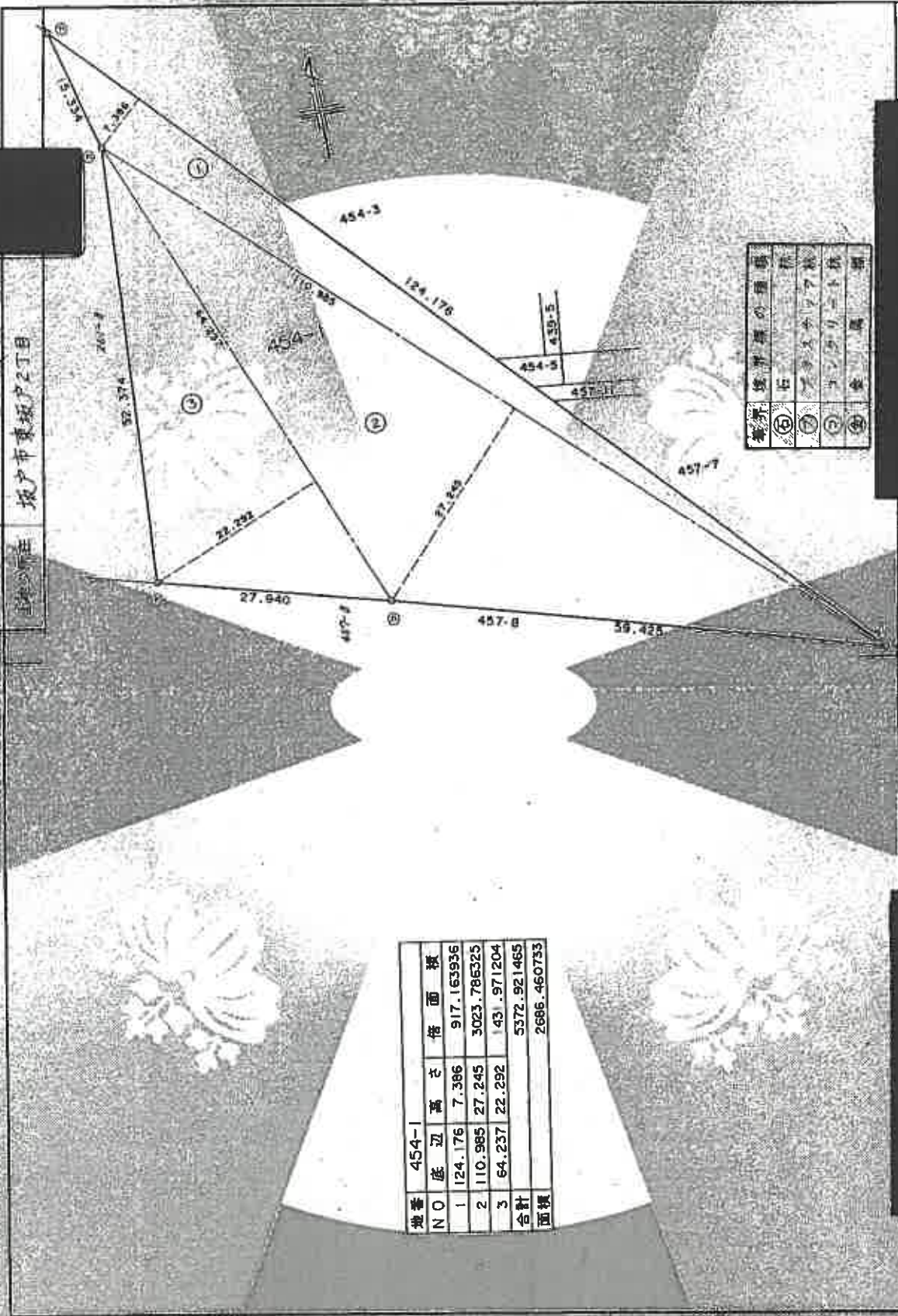
地番 454番-1

所在地 坂戸市東坂戸2丁目

図

M.4.5.8

地番	454-1	NO	底辺	高さ	倍面積
1		124.176	7.386		917.163936
2		110.985	27.245		3023.786325
3		64.237	22.292		431.971204
合計					5372.921465
面積					2686.460733



地番	454-1	NO	底辺	高さ	倍面積
1		124.176	7.386		917.163936
2		110.985	27.245		3023.786325
3		64.237	22.292		431.971204
合計					5372.921465
面積					2686.460733

これは図面に記録されている測量成果図
(さいたま市地籍課 坂戸出張所 管理)
令和6年8月8日

さいたま市 地籍課

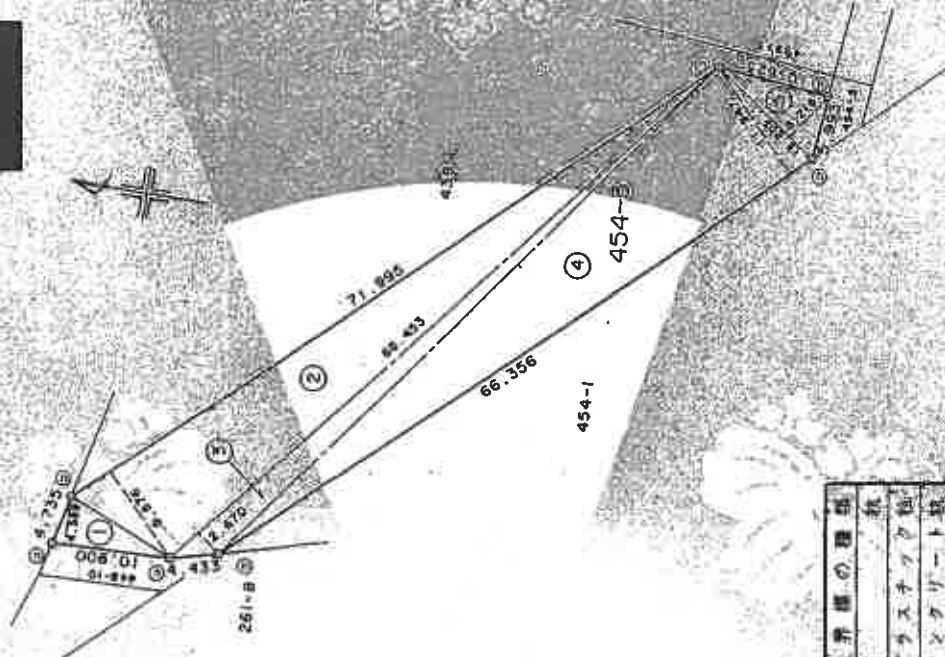
登記年月日：平成14年5月28日

1103536

24.4.5.8
地積測量図

地番	454番-3
所在地	坂戸市東坂戸2丁目

地番 NO	底辺	高さ	積面積
1	10.900	4.589	50.020100
2	71.995	9.876	711.022620
3	68.453	2.670	182.769510
4	66.356	11.947	792.755132
5	12.205	5.218	63.685690
合計			1800.253052
面積			900.126526



境界線の種類	石	鉄	ガラス	コンクリート	金	銅	鉛	その他
①								
②								
③								
④								
⑤								

面積	900.126526
地積	1800.253052
地番	454番-3
所在地	坂戸市東坂戸2丁目
登記年月日	平成14年5月28日

これは図面に記載されている地積を証明するものである。
(この土地の地積は、登記簿に記載されている地積と一致するものとする。)
令和6年8月8日

登記年月日：昭和45年5月15日

1109700

地 区 457-5

区 画	457-2	457-5
土地の所在地	東京都中央区新大塚町五丁目五番五号	

地 区 457-5

457-2 15.20
457-5 16.20
457-5 16.20

457-2 15.20
457-5 16.20
457-5 16.20

地 区 457-5

作 業 年 月 日	昭和45年 4 月 15 日
作 業 者	
高 度 尺 寸	

457-2

457-1



水 路

200m

区 画	457-2	457-5
土地の所在地	東京都中央区新大塚町五丁目五番五号	

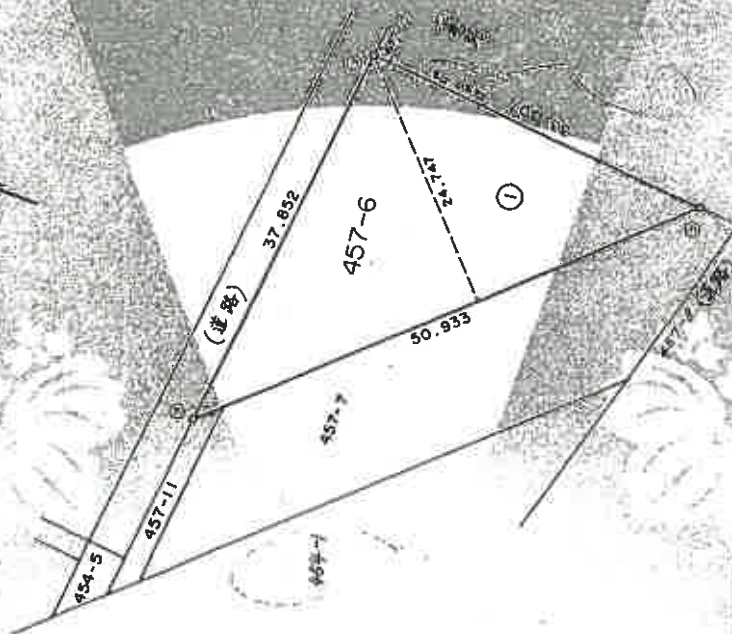
これは図面に記載されている地籍調査の結果を示すものである。
(もしも地方自治体調査員が調査したものである場合)
昭和45年8月8日

登記年月日：平成4年5月8日

1103701

地積測量図
24.4.5.8

地番	457番-6
地積測量年	坂戸市東坂戸2丁目



地番	457-6	底辺	高さ	倍面積
NO	1	50.933	24.747	1260.438951
合計				1260.438951
面積				630.2194759

境界線の種類	種類
①	石
②	プラスチック板
③	コンクリート板
④	金

1/500

これは図面に記録されている測量図
(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)
令和6年8月8日

さいたま地方法務局

登記年月日 平成4年5月8日

1109702

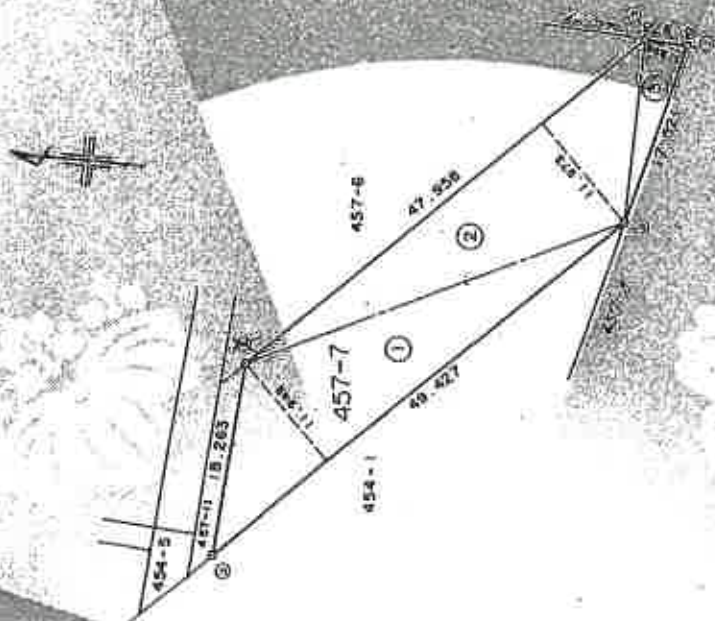
457-7

地積測量図

457番-7

坂戸市東坂ア218

地番	457-7
NO	座 辺 高 さ 倍 面 積
1	49.427 11.949 590.603223
2	47.958 11.973 574.201134
3	17.521 3.898 68.296858
合計	233.101215
面積	616.5506073



境界線の種類	種類
石	石
ガラスタタキ	ガラスタタキ
コンクリート杭	コンクリート杭

1/500

これは図面に記載されているデータを基に作成された図面です。
(この図面は地方自治体から提供された図面です。)

令和5年8月8日

さいたま市東区

東区

東区

東区

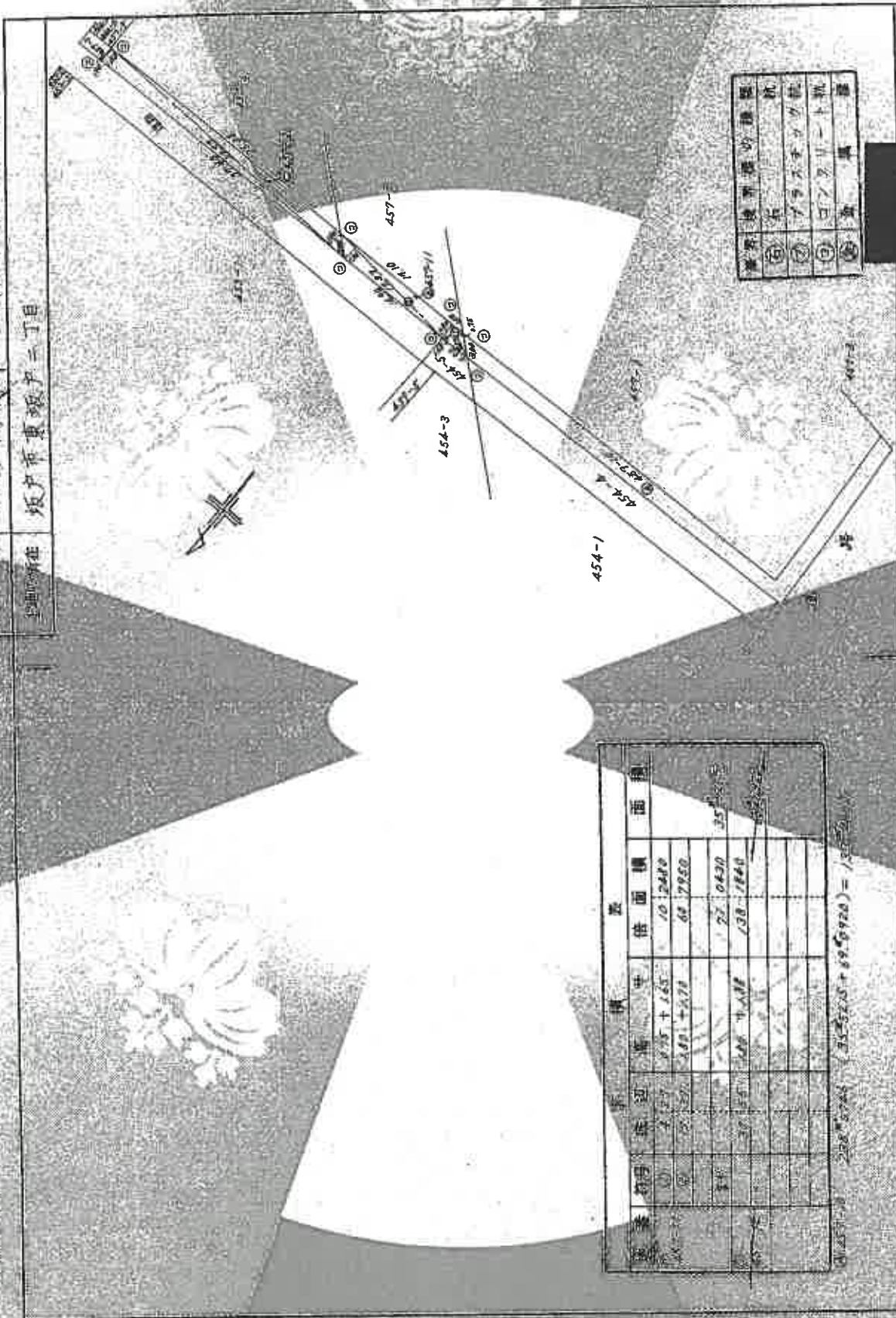
東区

登記年月日：昭和63年10月25日

1109707

新 457-11 457-6 5.63.10.28
457番-11-X 地積測量図

地 号
457番-11-X
土地所有権
坂戸市東坂戸二丁目



面積表				
区分	地積	面積	倍面積	面積
①	2.27	0.75 + 1.53	10.240	
②	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
③	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
④	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
⑤	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
⑥	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
⑦	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
⑧	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
⑨	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
⑩	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
⑪	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
⑫	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
⑬	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
⑭	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
⑮	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
⑯	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
⑰	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
⑱	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
⑲	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
⑳	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㉑	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㉒	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㉓	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㉔	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㉕	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㉖	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㉗	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㉘	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㉙	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㉚	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㉛	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㉜	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㉝	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㉞	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㉟	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㊱	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㊲	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㊳	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㊴	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㊵	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㊶	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㊷	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㊸	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㊹	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㊺	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㊻	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㊼	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㊽	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㊾	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	
㊿	2.27	1.01 + 1.70	68.7950	

①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑+㉒+㉓+㉔+㉕+㉖+㉗+㉘+㉙+㉚+㉛+㉜+㉝+㉞+㉟+㊱+㊲+㊳+㊴+㊵+㊶+㊷+㊸+㊹+㊺+㊻+㊼+㊽+㊾+㊿ = 2.27 x 100 = 227.00 (35.5220 + 68.7950) = 104.3170

測量技術者の署名	測量技術者の氏名
①	石
②	イサキマツグ
③	コノタリト
④	真

縮尺 1/500

申請人

坂戸市東坂戸二丁目

作成者

これは図面に記載されている内容を基に作成されたもので、
(さいたま市地方自治局坂戸出張所製図)
令和6年8月8日

図面番号：2-9

A3をA4に縮小

各階平面図

2093969

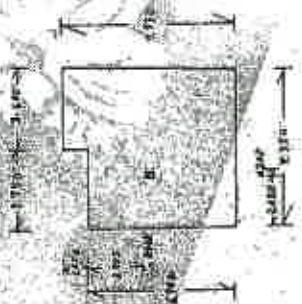
建築物各階平面図

261-A-22
東武東上線
東武東上線
東武東上線

261-A-22
東武東上線
東武東上線
東武東上線

建築物の存在する部分 2 階部分

建物番号 34-第 204 号



求 積 算

$6.900 \times 7.350 = 50.715$

$1.050 \times 3.500 = 3.780$

合 計 54.495

差し引き部分

$0.445 \times 0.240 = 0.106$

差し引き合計 54.389

床面積 54.389

(単位：㎡)

(単位：メートル)

作業者

月30日現在

250

面積

1500

(国土地院地籍調査士会事務所)

これは図面に記載されている内容と一致するものと見做す。
(さいたま地方方法務局控) 出資所管理
令和6年8月8日

さいたま地方方法務局

登記官

