

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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 10 月 2 日から 令和 7 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 16 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 30 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 10 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 24 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 9 月 17 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）
1, 2	1, 331, 000 1, 064, 800	一括	266, 200	40, 137	6, 544
1	1, 330, 000				
2	1, 000				



※11※

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市千代田四丁目 7 番地

建物の名称 壱六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千代田四丁目 7 番 2 の 2 9

建物の名称 5 0 5

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 5 4 . 3 8 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 坂戸市千代田四丁目 7 番 1

地 目 宅地

地 積 8 8 5 0 6 . 0 1 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 8 8 5 0 万 6 0 1 0 分の 8 万 9 5 2 0

2 所 在 坂戸市千代田四丁目 7 番地

家屋 番号 7 番 2 3

種 類 管理事務所 集会所



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 236.79平方メートル

(現況)

床 面 積 388.75平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 208.00平方メートル

持分5274万6800分の5万4380



物 件 明 細 書

令和 7年 1月10日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

1 不動産の表示

【物件番号1, 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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人Cが占有している。原賃借人株式会社ベルノ技研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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 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。)



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市千代田四丁目 7 番地

建物の名称 壱六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千代田四丁目 7 番 2 の 29

建物の名称 505

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 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 坂戸市千代田四丁目 7 番 1

地 目 宅地

地 積 88506.01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 8850万6010分の8万9520

所有者 A

2 所 在 坂戸市千代田四丁目 7 番地

家屋 番号 7 番 23



物 件 目 録

種 類 管理事務所 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 236.79平方メートル

(現況)

床 面 積 388.75平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 ポンプ室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 208.00平方メートル

共有者 A 持分5274万6800分の5万4380



B I T

令和6年(ケ)第123号

令和6年9月26日受理

令和6年11月13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 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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市千代田四丁目 7 番地

建物の名称 壹六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千代田四丁目 7 番 2 の 2 9

建物の名称 5 0 5

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 5 4 . 3 8 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 坂戸市千代田四丁目 7 番 1

地 目 宅地

地 積 8 8 5 0 6 . 0 1 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 8 8 5 0 万 6 0 1 0 分の 8 万 9 5 2 0

所有者 A

2 所 在 坂戸市千代田四丁目 7 番地

家屋 番号 7 番 2 3



物 件 目 録

種 類 管理事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 236.79平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 208.00平方メートル

共有者 A 持分5274万6800分の5万4380



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	坂戸市千代田4丁目7番16-505号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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 6,500円 修繕積立金 13,500円	令和6年9月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	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		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	符号1の土地に隣接する20番及び22番の土地は、いずれも坂戸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 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(なし)
建物	物件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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種　類： ☐ 構　造： ☒ 床面積：388.75㎡
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（申立外区分所有者ら） 上記の者が本建物を管理事務所・集会所、ポンプ室として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」とおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 年 月 日]
敷地（目的外土地）	主たる建物、附属建物ともに、物件1の敷地権の目的である土地の符号1と同じ
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

(占有関係用(2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社ベルノ技研 ☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(占有者代表者)) ☐ 文書(☐) ☐ 陳述(☐ (☐)) ☒ 文書(■住宅貸借契約書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐	
占有開始時期		令和元年4月ころ	
最初の契約等	契約日	令和元年4月ころ	
	期間	令和元年4月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他(☐) ☐ 所有者 ■その他(株式会社ベルノ技研)	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他(☐) ☒ 占有者 ☐ その他(☐)	
賃料・支払時期		毎月金50,000円 (毎月末日限り当月分払) ☐ 前払 (☐) ☐ 相殺 (☐)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円] ☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金40,000円]	
特約等		☒ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
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 ☐ 「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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (物件1の転借人)	本件建物には、私が住んでいます。 浴室のドアのノブ(写真③)が壊れているので、ドアが閉まりません。 洗面所のドア(写真⑤)は、強く押し込まないと閉まりません。 換気扇が無いので、浴室やトイレの湿気が溜まりやすく、カビが出やすい ため、除湿器をつけっぱなしにしています。 右手に排水口があるのですが、ここに水が溜まります(写真⑩)。 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

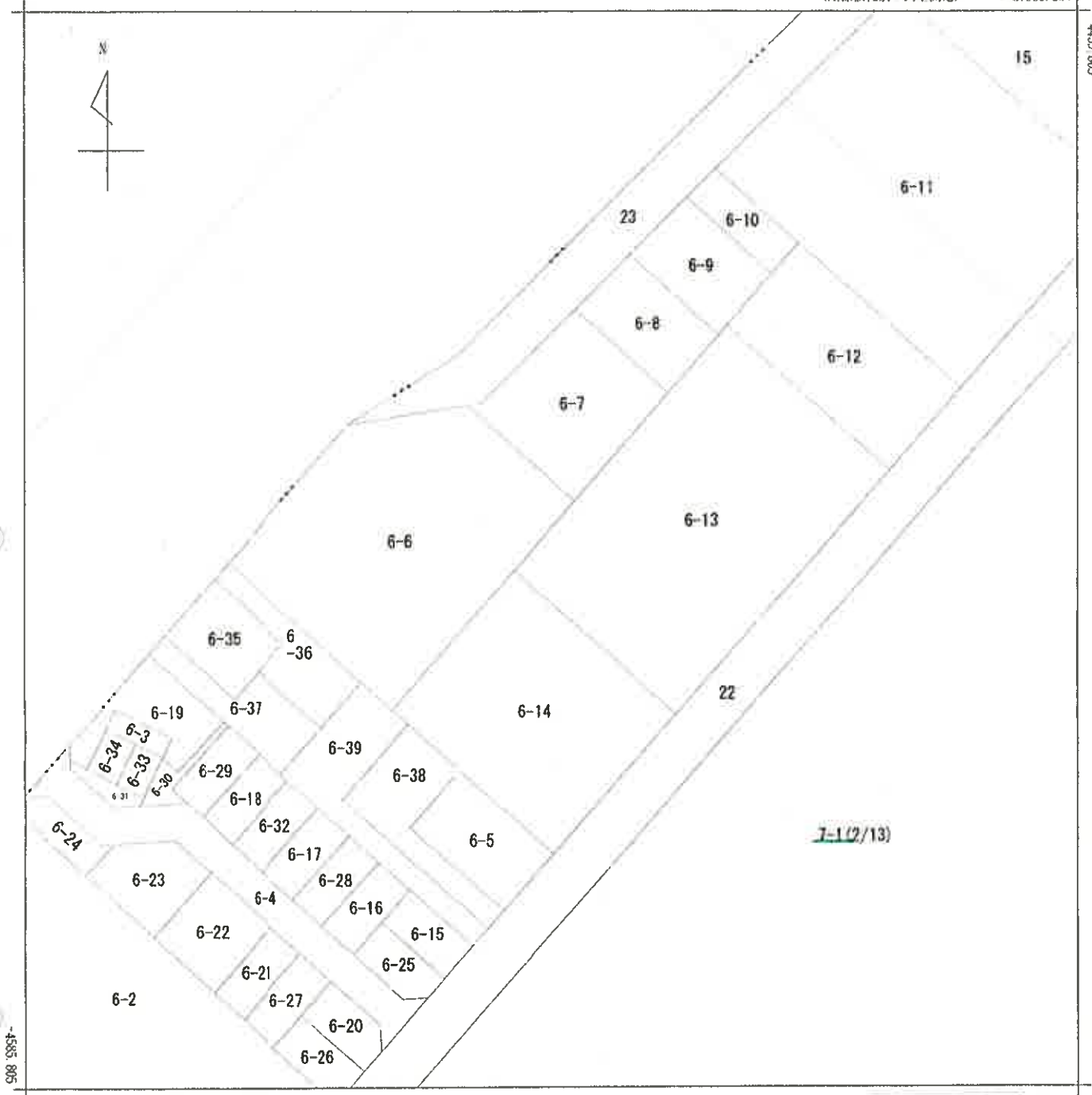
執 行 官 の 意 見

- 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 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1日(金) 15:15-15:25	物件所在地	臨場・外観撮影等・不在連絡文書投函
令和6年10月4日(金) 16:50-16:55	当庁(電話)	滞納管理費等照会
令和6年10月22日(火) 15:51-16:15	当庁(電話)	Bから物件1の占有状況等聴取
令和6年11月3日(日) 12:50-13:40	物件所在地	①物件1の屋内等調査・Cと面談 ②物件2の屋内等調査・管理組合理事長と面談 (評価人同行)
令和6年11月7日(木) 13:20-13:30	さいたま地方法務局 川越支局	件外土地の登記事項証明書取得
《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、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ■ 令和6年11月3日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

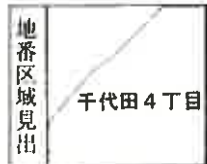
注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-38114.260 (座標値種別：国土地院)

(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) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	坂戸市千代田四丁目				地番	7番1			
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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。

(さいたま地方裁判所管轄)

令和6年7月30日

東京法務局さいたま出張所

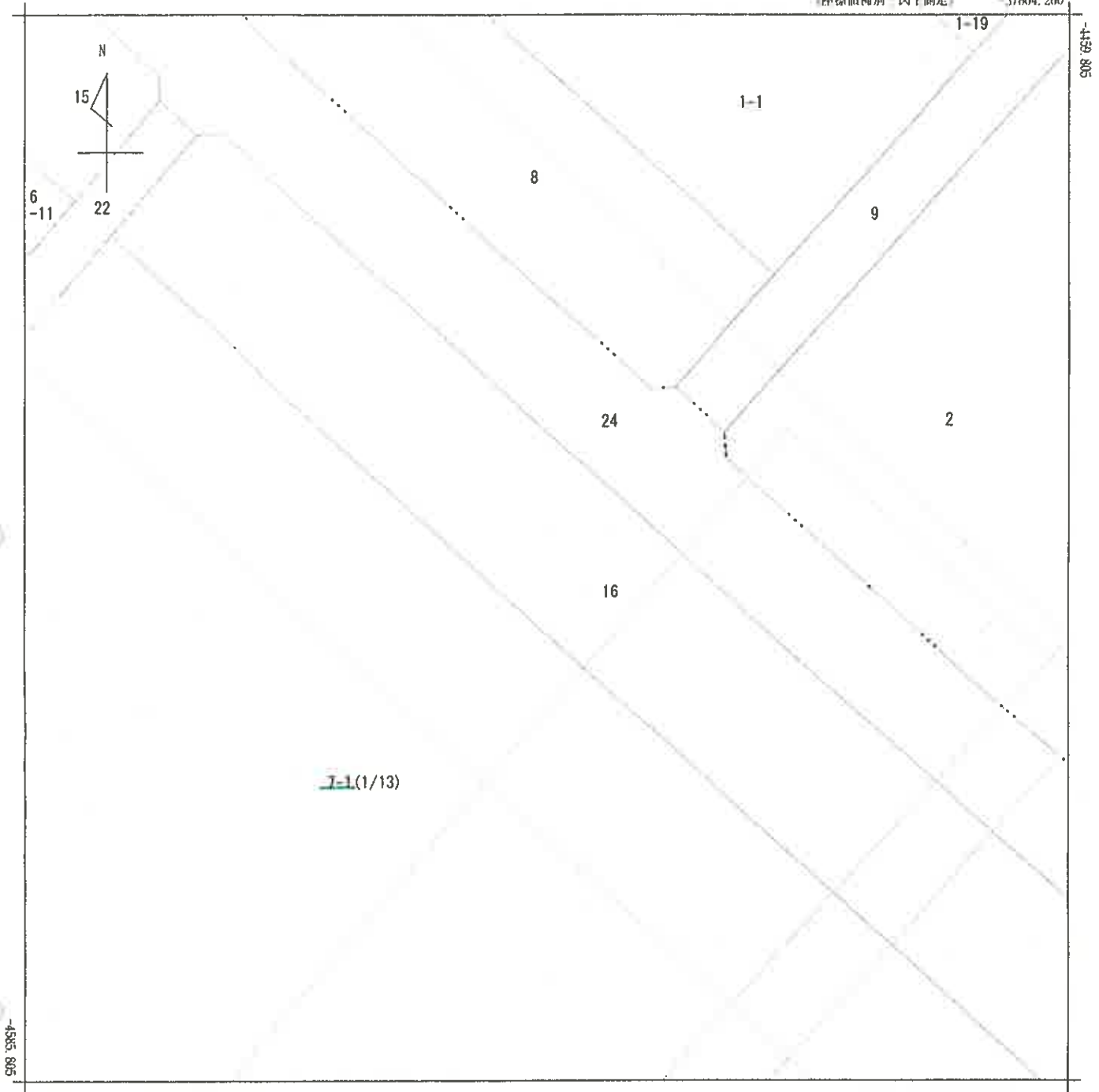
地図整理番号：M54764

登記官

(1/13)

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小



-37989.260 (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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	千代田 5丁目
	千代田 4丁目

請 求 部 分	所 在				坂戸市千代田四丁目		地 番	7番1				
出 力 尺 寸	1/500		精 度 区 分		座標系 番号又は記号	IX	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図	
作 成 年 月 日	平成21年3月23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。

(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和6年7月30日

東京法務局立川出張所

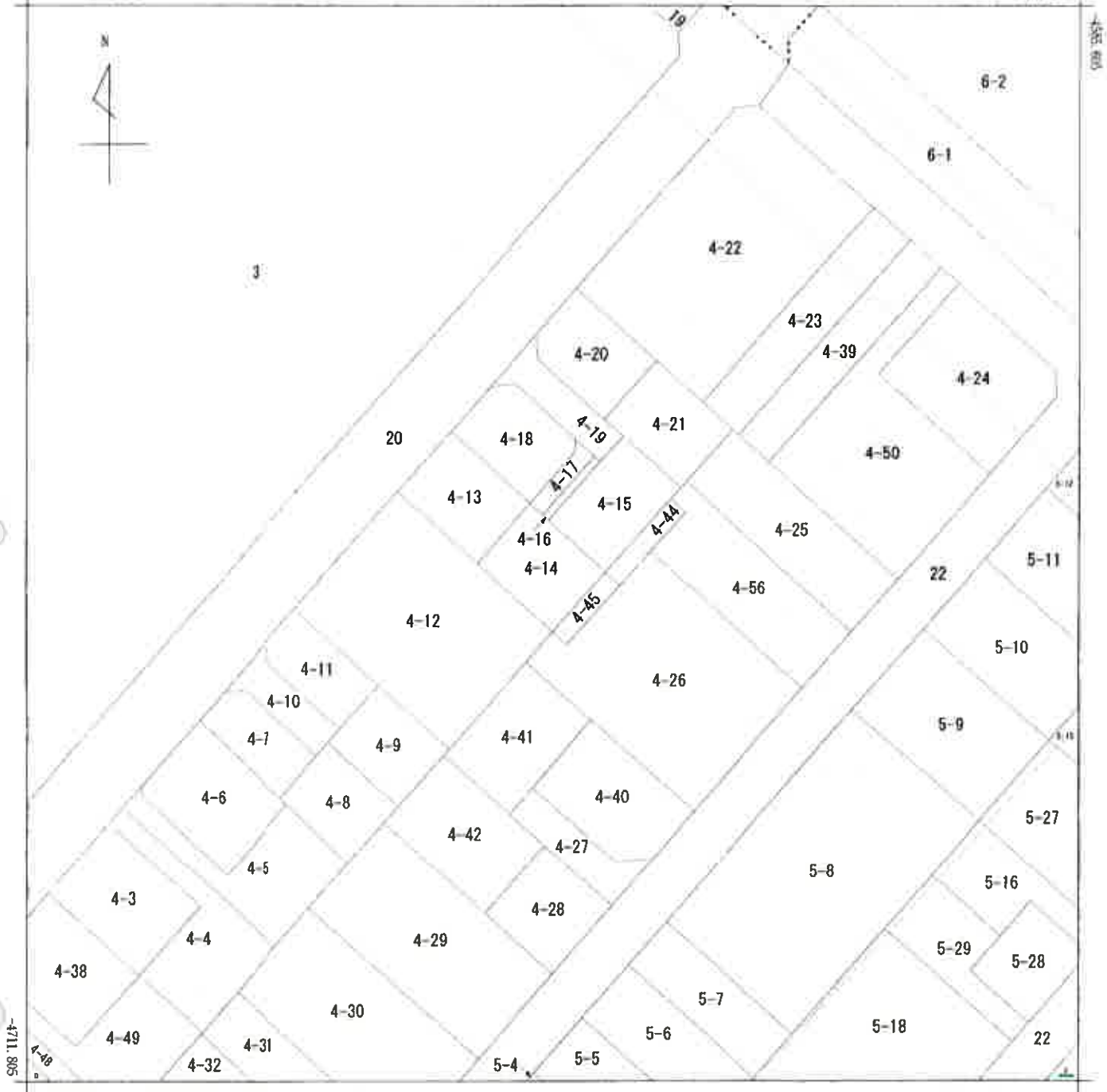
地図整理番号: M54764

登記官

(2/13)

A3判をA4判に縮小

(9 枚目)



-38239.260 (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) 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。

地番区域見出し
千代田4丁目

請求部	所在	坂戸市千代田四丁目				地番	7番1			
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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。

A3判をA4判に縮小

(さいたま地方税務局坂戸出張所管轄)

令和6年7月30日

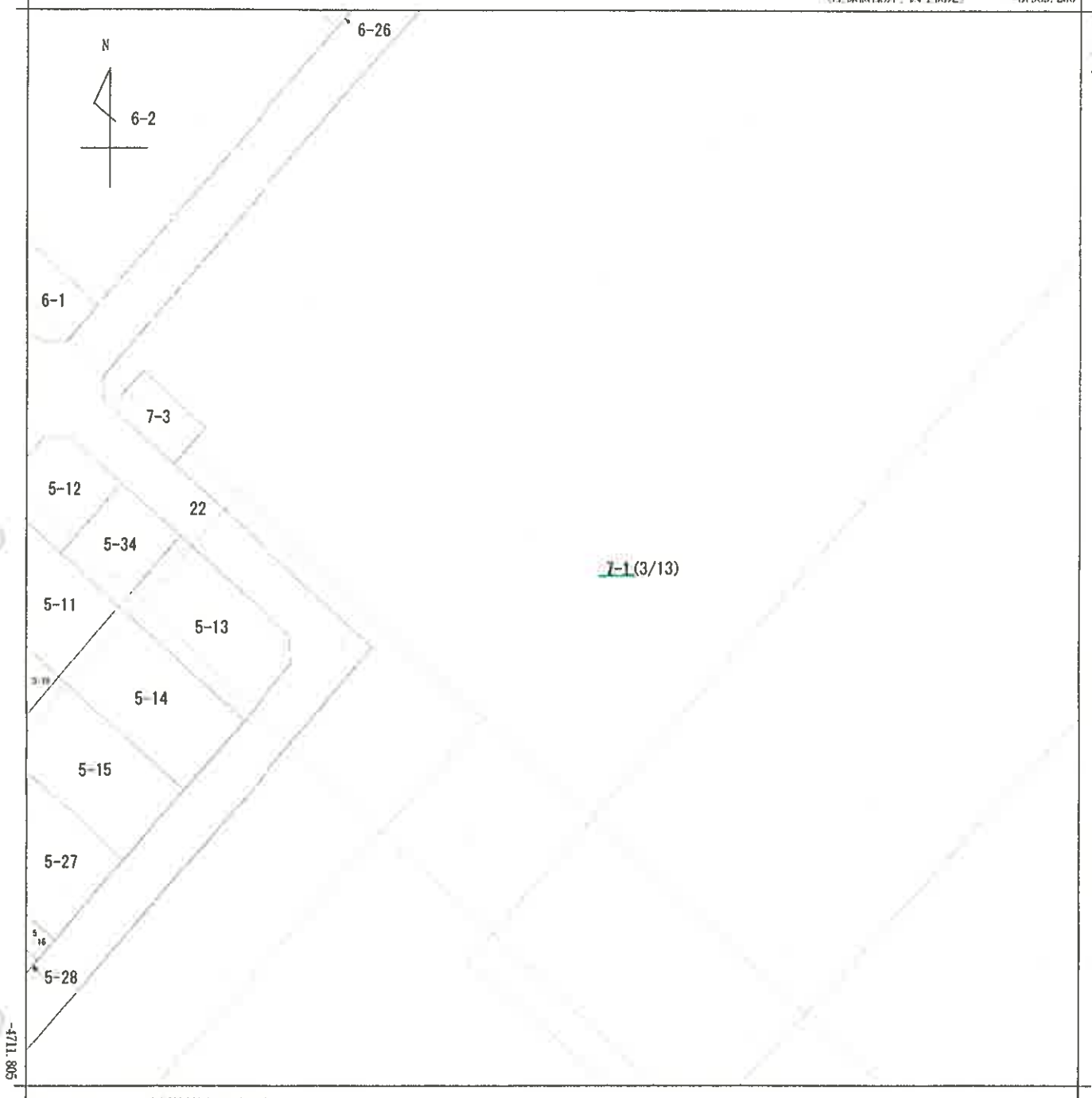
東京法務局立川出張所

地図整理番号：M54764

登記官

(3/13)

(10枚目)



-38114.260 (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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
千代田4丁目

請求部	所在	坂戸市千代田四丁目				地番	7番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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7月30日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M54764

登記官

(4/13)

(// 枚目)

A3判をA4判に縮小



7-1(4/13)

-37989.260 (座標値種別：国土地院)

(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) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

千代田4丁目

請求部	所在	坂戸市千代田四丁目				地番	7番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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7月30日

東京法務局立川出張所

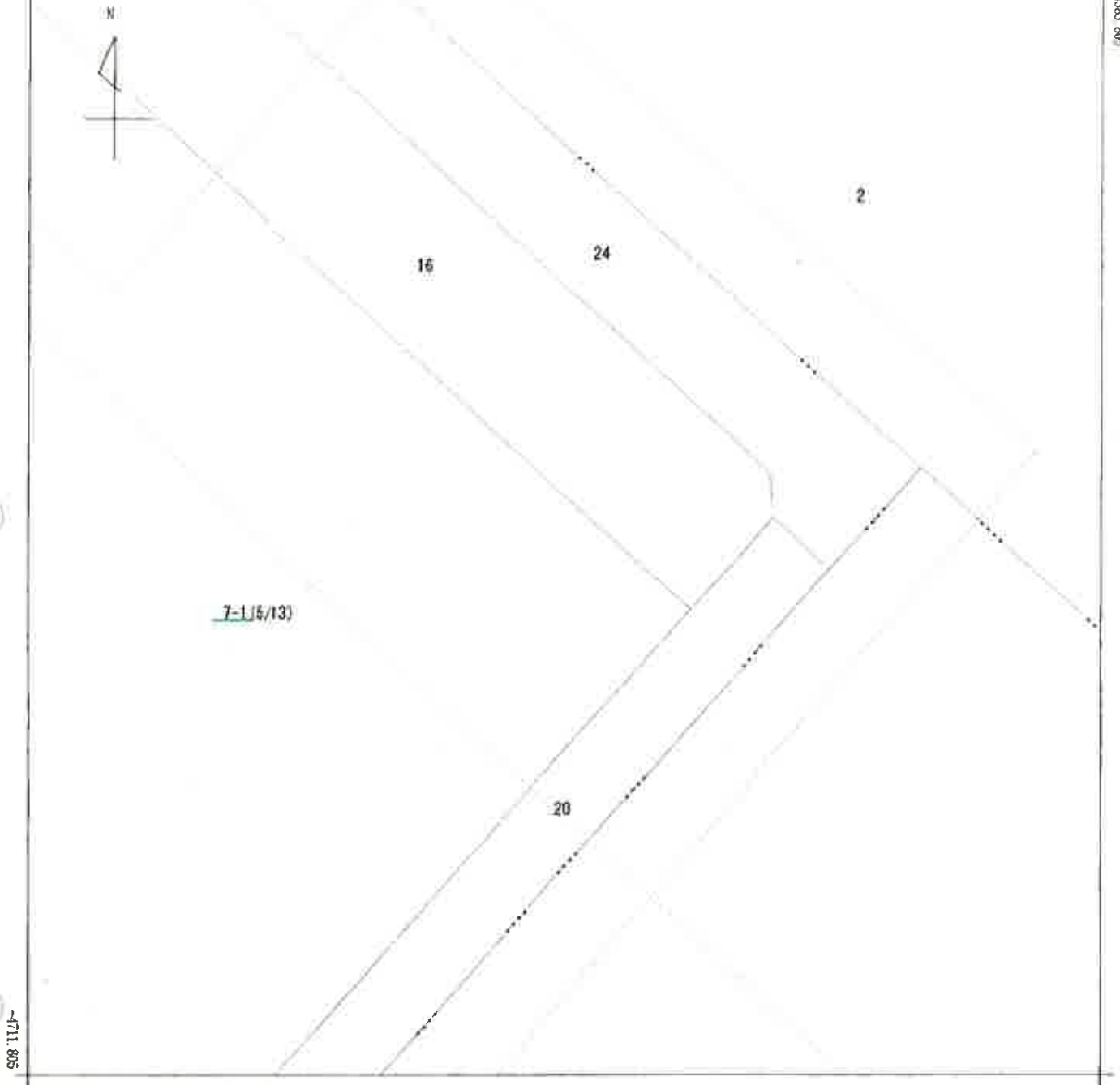
地図整理番号：M54764

登記官

(5/13)

A3判をA4判に縮小

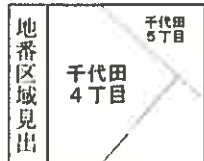
(12 枚目)



-37864.260 (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図略を記載した図面です。

(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(touhokutaicheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求 部分	所在	坂戸市千代田4丁目				地番	7番1			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23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。

(さいたま地方法律局坂戸出張所管轄)

令和6年7月30日

東京法律局立川出張所

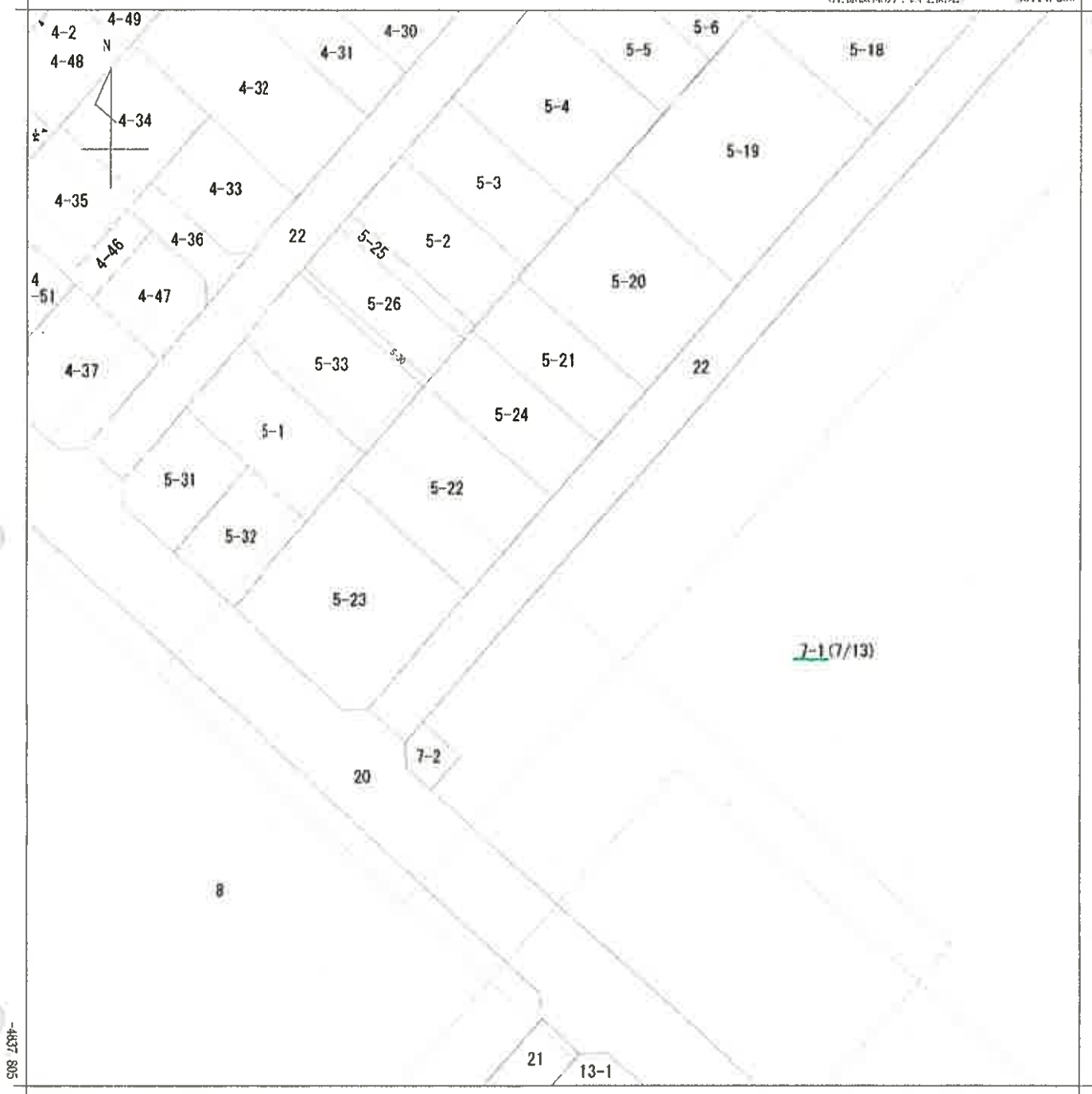
地図整理番号：M54764

登記官

(6/13)

A3判をA4判に縮小

(13 枚目)



-38239.260 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を調査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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

千代田4丁目

請求部	所在	坂戸市千代田4丁目				地番	7番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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。

(さいたま地方裁判所坂戸出張所管轄)

令和6年7月30日

東京法務局立川出張所

登記官

地図整理番号：M54764

(7/13)

A3判をA4判に縮小

(14 枚目)



7-1(8/13)

-4837.805

-38114.260 (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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihcisyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
千代田4丁目

請求部	所在	坂戸市千代田四丁目				地番	7番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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。

(さいたま地方法律局坂戸出張所管轄)

令和6年7月30日

東京法律局立川出張所

地図整理番号：K54764

登記官

(8/13)

A3判をA4判に縮小

(15 枚目)



7-1(9/13)

20

-4837.805

-37989.260 (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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番
区域
見出

千代田4丁目

請 求 分	所 在 坂戸市千代田四丁目					地 番	7番1			
出 力 尺	1/500	精 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23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。

(さいたま地方法律局坂戸出張所管轄)

令和6年7月30日

東京法律局立川出張所

地図整理番号: M54764

登記官

(9/13)

A3判をA4判に縮小

(16 枚目)

N
7-1 (10/13)

20

-37864.260

(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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutai/heiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

千代田
4丁目

請求部	所在	坂戸市千代田四丁目				地番	7番1			
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅹ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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。

(さいたま地方法律局坂戸出張所管轄)

令和6年7月30日

東京法律局立川出張所

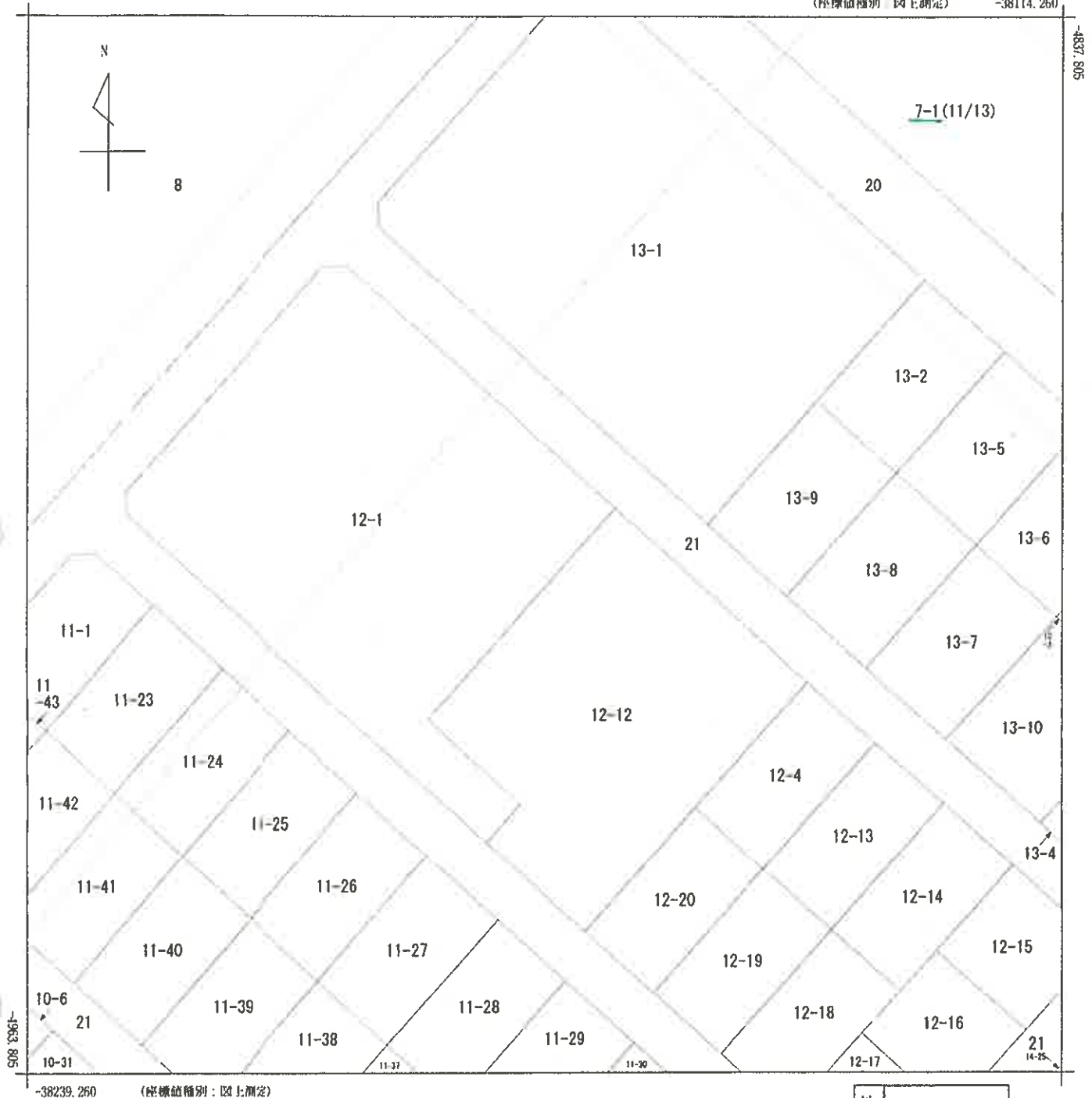
地図整理番号：M54764

登記官

(10/13)

(17 枚目)

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

(注) 国土交通省「土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutai-heiyouki2011.par)による修正されています。

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正かされています。

地番区域見出

千代田4丁目

請求部	所在地	坂戸市千代田四丁目				地番	7番1			
出力縮	1/500	精度		座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備考 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7月30日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M54764

登記官

(11/13)

A3判をA4判に縮小

(18 枚目)



7-1(12/13)

13-5

13-6

13-3

13-10

13-11

13-4

21

20

14-15

14-28

14-2

14-27

14-26

14-3

7-4

508 2966

-38114.260

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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(touhokuta-heiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

千代田4丁目

部 求 分	所 在	坂戸市千代田四丁目				地 番	7番1			
出 力 縮	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23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。

(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和6年7月30日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M54764

登記官

(12/13)

(19 枚目)

13判をA4判に縮小

N

7-1(13/13)

20

-4953.805

-37989.260

(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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
千代田
4丁目

請求部	所在	坂戸市千代田四丁目				地番	7番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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7月30日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M54764

登記官

(13/13)

A3判をA4判に縮小

(20枚目)

登記年月日：昭和55年10月13日

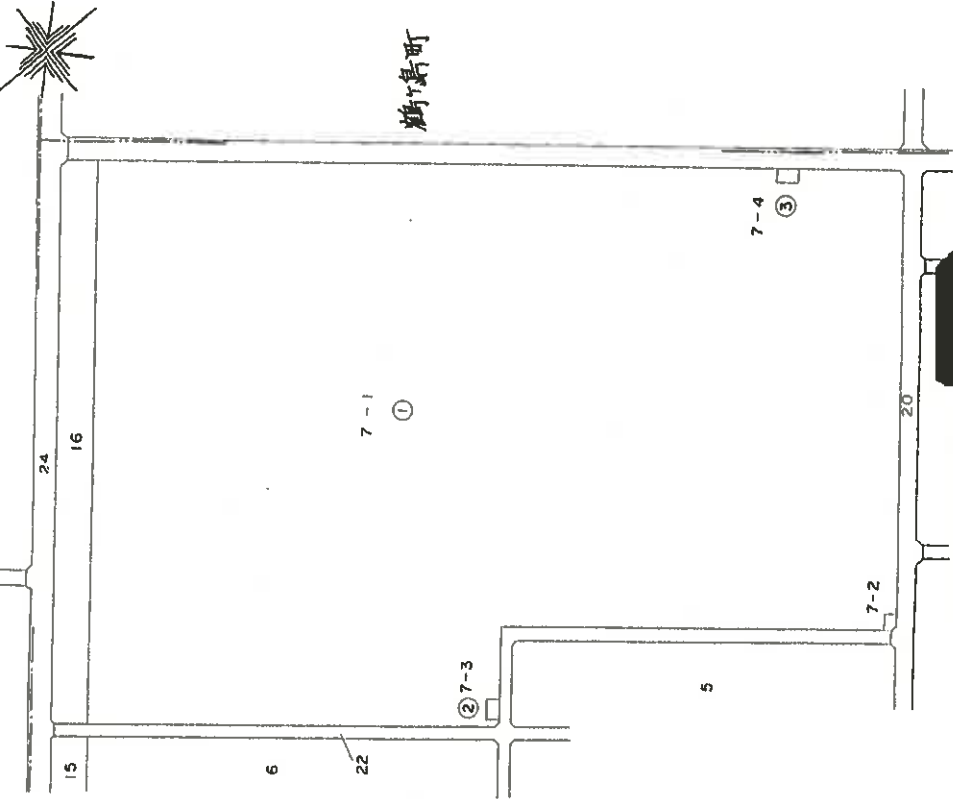
1100043

積測量図

地番	7-1, 7-3, 7-4
土地の所在	坂戸市千代田

全図

千代田五丁目



7-1 8861.93
②+③ - 105.92
① 88506.01 m²

縮尺 1/2500

東京都新緑区西新屋一丁目8番1号
日本住宅公園地東支社
支社長

申請人

(昭和55年10月8日作製)

土地家産調査士

作製者

(日本土地家産調査士会連合会用紙)

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

(さいたま地方方法務局坂戸出張所管轄)

令和6年7月30日

東京法務局立川出張所

登記簿

(2/枚目)

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。
(さいたま地方事務所坂戸出張所管轄)
令和6年7月30日 東京法務局立川出張所

(22 枚目)

登記官

1100044

A3判をA4判に縮小

(日経理5)

作製者

土地家屋調査士

(昭和55年10月8日作製)

申請人

東京臨海副都心西新橋一丁目8番1号
日本住宅公団東京支社

縮尺

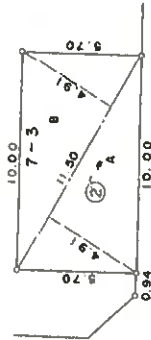
1/250

(日経理6)

地積計算表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
②	A	11.50	4.91	56.4650	
	B	11.50	4.91	56.4650	
	計			112.9300	56.4650

7-1 ①



積測量図

7-1, 7-3, 7-4

地番

坂戸市千代田四

土地の所在

110045

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。
(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

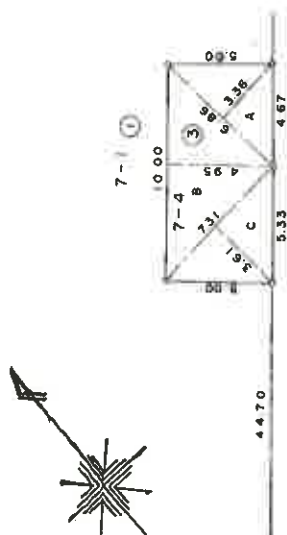
令和6年7月30日 東京法務局文庫出張所

ਦੇਵ ਪ੍ਰਸਾਦ ਸਿੰਘ

(23 枚目)

圖
量
測
積

土地の所在	坂戸市千代田
地番	7-1, 7-3, 7-4



地積算表

③	A	5.85	3.36	23.0496	
	B	10.00	4.95	49.5000	
	C	7.31	3.61	26.3891	
	計			28.9387	42.46933

作製者	土佐客船調査士 [redacted] [redacted] [redacted]	(昭和55年10月8日作製)
-----	---	----------------

申請人

A3判をA4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま市地方裁判所 さいたま市出訴部)

令和6年7月30日

東京地方裁判所 さいたま支部

登記官

(24枚目)

各階平面図

千代田区目 7-2-29

家屋番号

番地 48

建物各階平面図

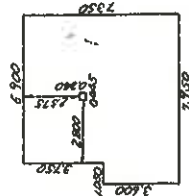
560.3.30

建物の所在

坂戸市大字富士見 2-4

建物番号

10-5-505

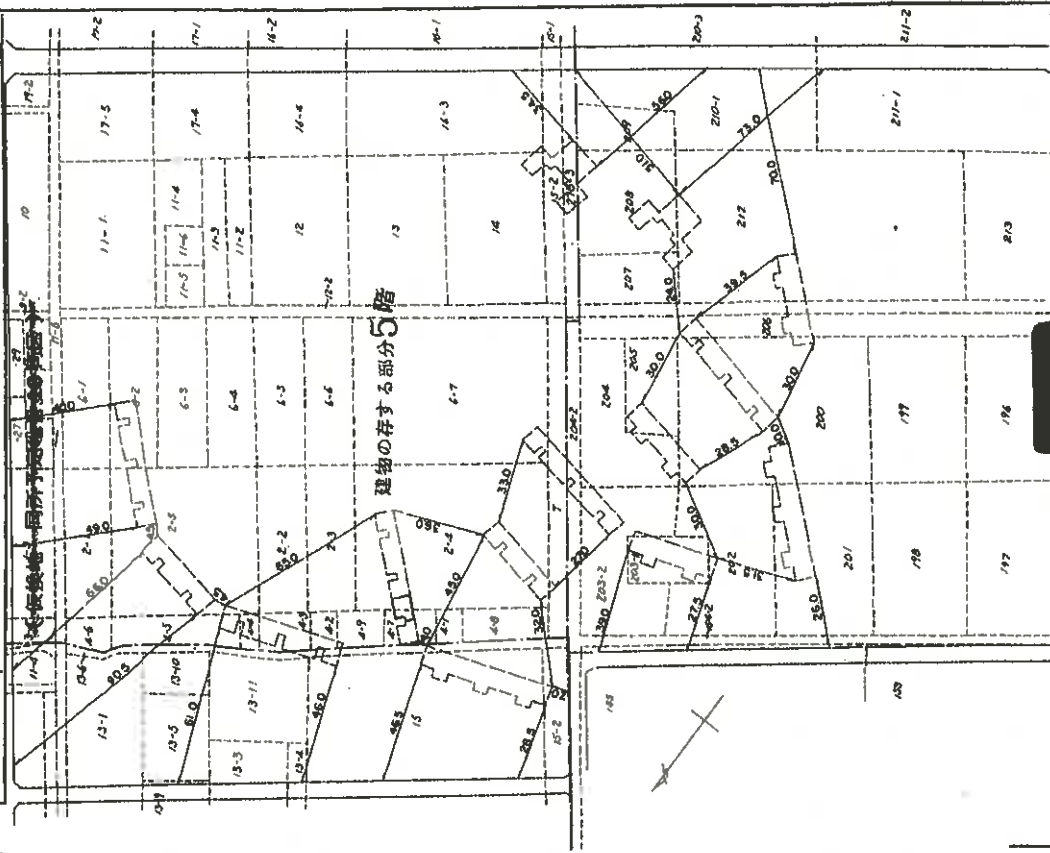


面積計算

5階505号

6,900 × 7,350 = 50,7150
1,050 × 3,600 = 3,7800
-) 0,005 × 0,200 = 0,1000
合計 = 54,3950

床面積 54.39 m²



製作者
土地調査士
藤田 隆雄

縮尺 1/250
昭和54年10月20日作成

申請人

東京千代田区九段北千代田
日本住宅公社
登記部 係員

縮尺 1/2000

A3判をA4判に縮小

千代田四丁目7-23

41 404 14

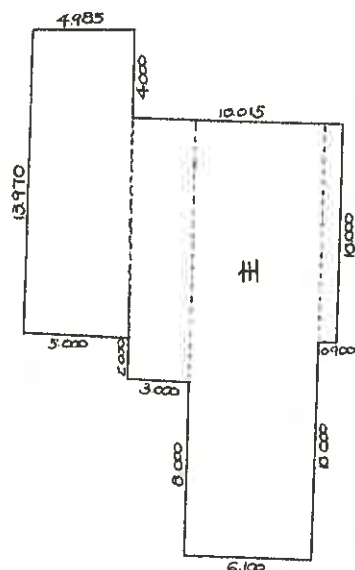
2085393 各階平面図

建各階平面圖

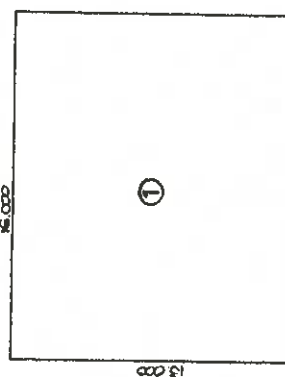
210-1

建物の所在	坂戸市大字手代田 210-1 坂戸市目7 坂戸市大字栄 19-1 坂戸市目7
-------	---

主たる建物


$$\begin{array}{r} 4985 \times 19970 = 9964045 \\ 0215 \times 9970 = 014955 \\ 3000 \times 12000 = 360000 \\ 5100 \times 20000 = 1020000 \\ 0900 \times 10000 = 90000 \\ \hline \text{物 品 計 入} = 2067900 \end{array}$$

附屬建物	合計	206 79.00	236 79
	0.900 x 10.000 =	9.0000	m ²
床面積			236 79



16,000 x 12,000 = 200,000
合計 = 200,000
床面積 = 200,000

作者

1

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

送付部員
日本住宅公団
東京都千代田区九段北丁目老四番六号

(東京土地家屋調査士会用紙)

~~1/1500~~

A3判をA4判に縮小

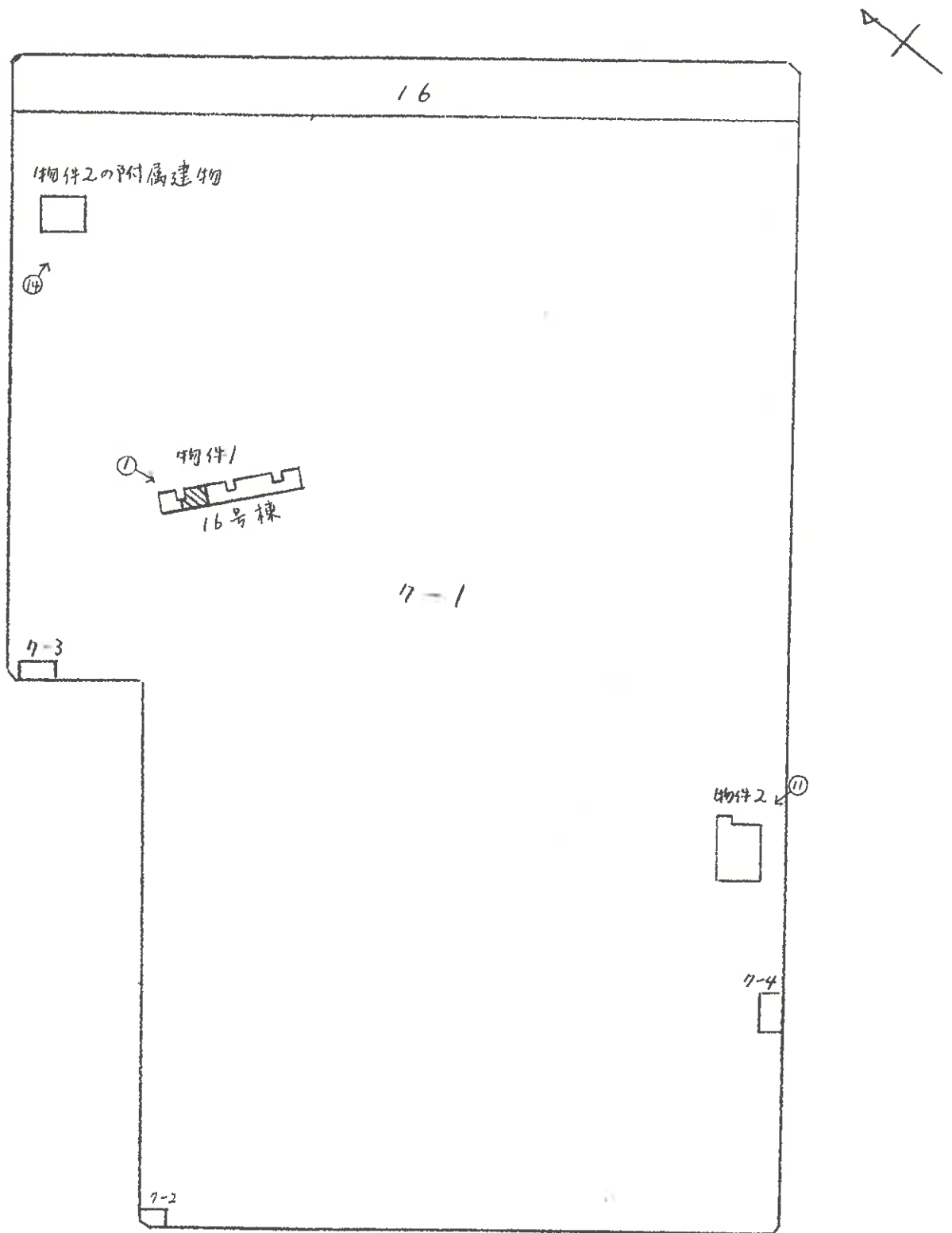
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方支務局坂戸出張所管理)

令和6年7月30日 東京法務局立山出張所

선지자님 100

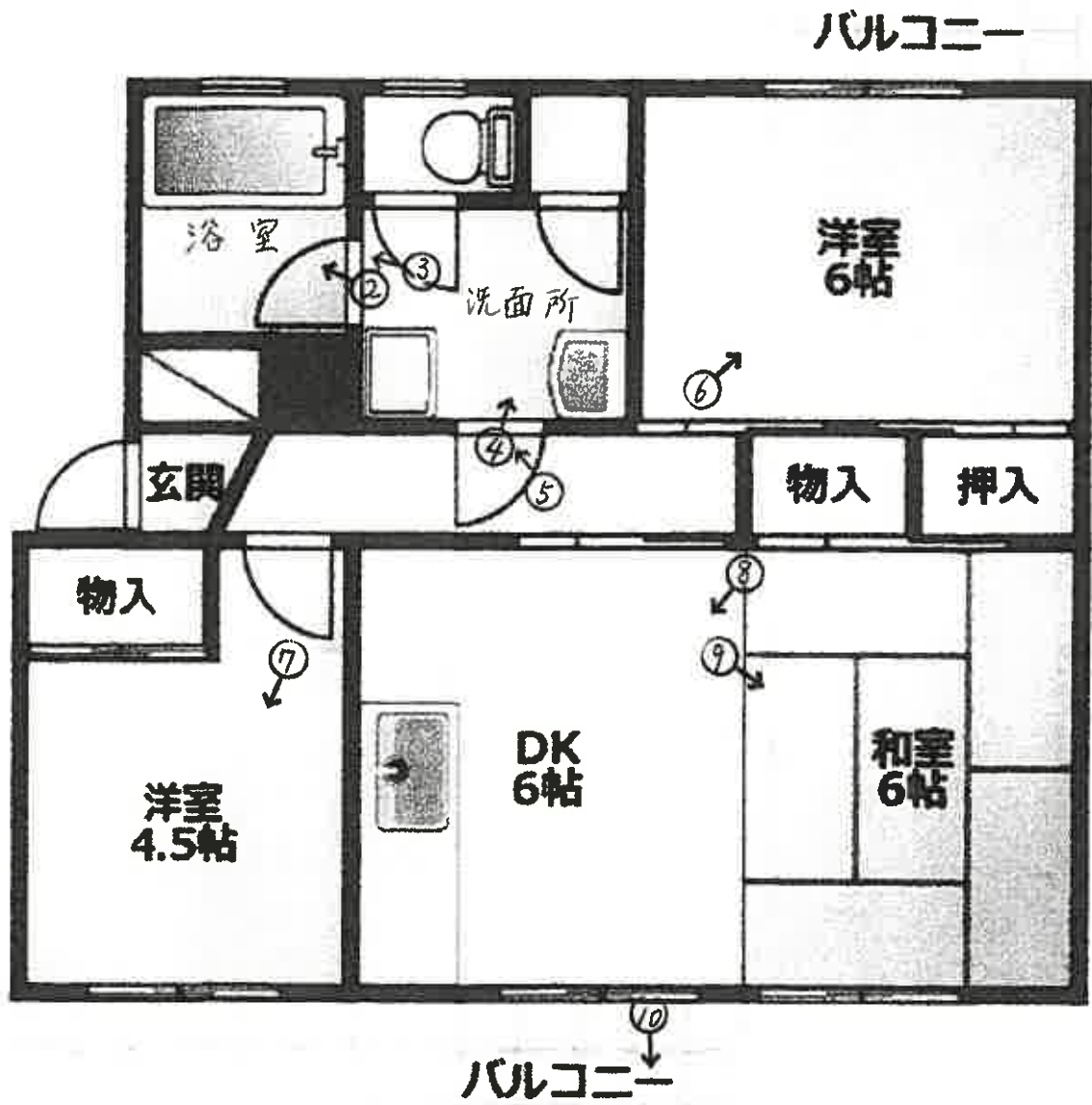
(25 枚目)

土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

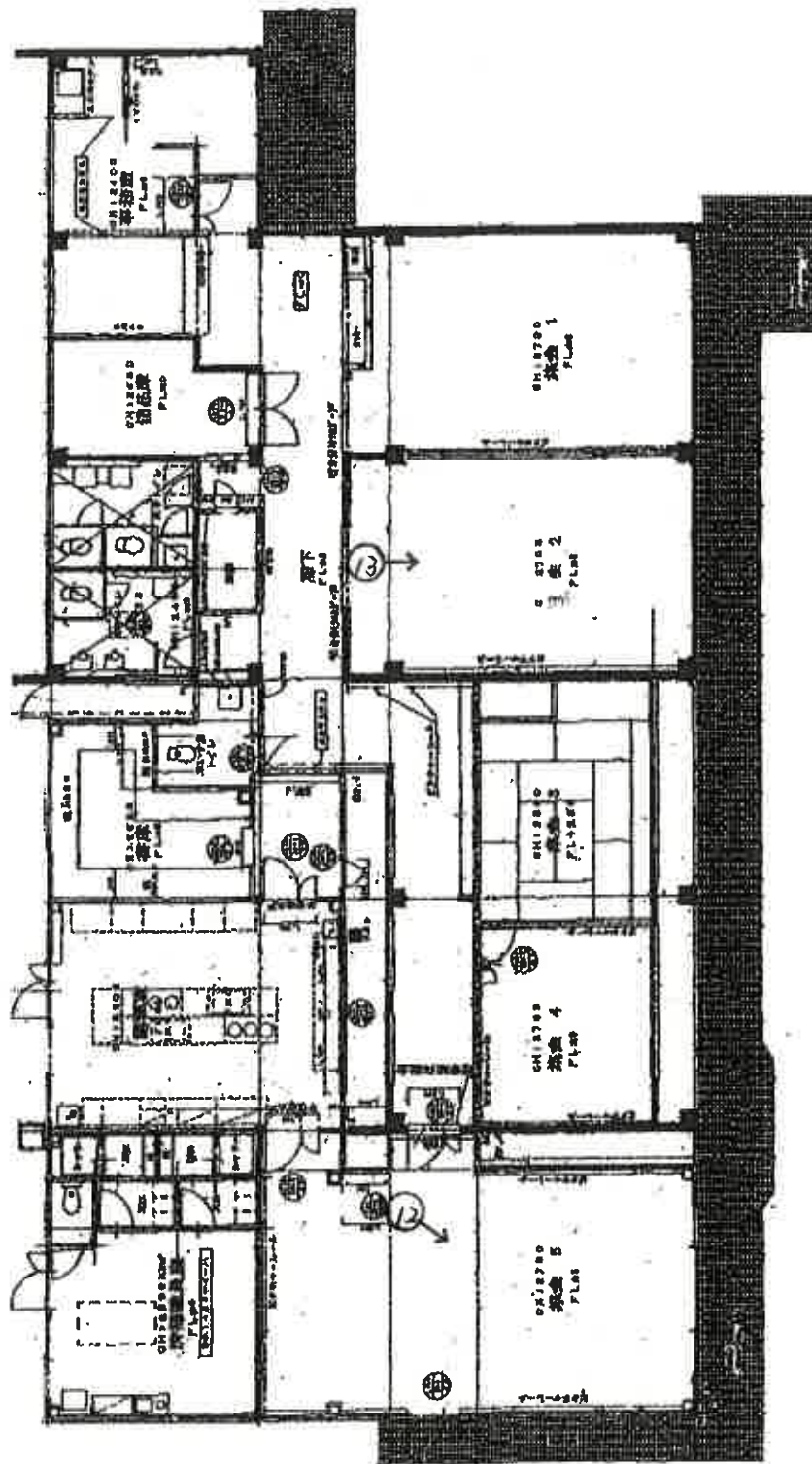
建物見取図 (物件1)



♂ 写真撮影位置

建物間取図

令和6年(ウ)第123号
物件2 主である建物



写真撮影位置



1



2



3



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11



12



13



14

令和 6 年 (ケ) 第 1 2 3 号
令和 7 年 8 月 4 日 現地調査
令和 7 年 8 月 4 日 評 価

さいたま地方裁判所川越支部

評 価 書 (再)

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 坂戸市千代田四丁目 7 番地

建物の名称 壹六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千代田四丁目 7 番 2 の 29

建物の名称 505

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 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 坂戸市千代田四丁目 7 番 1

地 目 宅地

地 積 88506.01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 8850万6010分の8万9520

所有者 A

2 所 在 坂戸市千代田四丁目 7 番地

家屋 番号 7 番 23



物 件 目 録

種 類 管理事務所 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 236.79平方メートル

(現況)

床 面 積 388.75平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 ポンプ室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 208.00平方メートル

共有者 A 持分5274万6800分の5万4380



第1 評価額

一括価格	
金1,331,000円	
内訳価格	
物件1	金1,330,000円
物件2（建物）	金1,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	(主である建物) 床面積:388.75㎡
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「若葉」駅の北東方約1.3km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	若葉台団地、一般住宅のほか小・中学校が存する住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	88,506.01㎡ ほぼ整形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東側約9m舗装市道2059号 南西側約9m舗装市道2060号 北西側約6m舗装市道2066・2067号 (各建築基準法上の道路) 北西側ほぼ等高から約1m高く、その他はほぼ等高接面。	
土地の利用状況等	本件マンションを含む若葉台第一住宅の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガ ス 配 管：あり 下 水 道：あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況

物件 1

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	若葉台第一住宅 壱六号棟
建物の用途	共同住宅 (16号棟戸数30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54年3月29日新築 経 過 年 数: 約46年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数: 約4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、駐輪場等
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: 若葉台第一住宅管理組合 管理会社: 日本総合住生活(株) 管理形態: 日勤
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：6,500円（月額） 修繕積立金：13,500円（月額） 滞 納 額：なし（令和7年8月4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	・ 浴室のドアノブが壊れており、洗面所のドアが閉まりにくい。 換気扇がないため湿気が溜まりやすい。 バルコニーの排水口に水が溜まるとのこと。

物件 2

区 分	主である建物（管理事務所・集会所）
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 54 年 3 月 29 日新築 経 過 年 数：46 年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：ボード、クロス貼り、化粧合板、その他 床：タイルカーペット、長尺シート、畳、その他 設 備：電気、給排水等 その他： ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第 3 目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第 3 目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通（管理組合で管理修繕等が行われている。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 附属建物符号 1 種類：ポンプ室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、208.00 m ² 、建築年：昭和 54 年（家屋公課証明書記載）、品等：普通。

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。

物件1

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
190,000	54.38	0.07	720,000

※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46年、経済的残存耐用年数4年、
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）＝10%
(計算式) $4 / (46 + 4) \times (1 - 0.10)$

物件2

区分	再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	共有持分 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
主である建物	120,000	388.75	54380 / 52746800	0.05	2,000
附属建物	100,000	208.00	54380 / 52746800	0.05	1,000
(合計)					3,000

エ 現価率：現況及び中古建物の市場性等を考慮のうえ5%と査定

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
113,000	0.404	88,506.01	1.0	89520/88506010	4,090,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 坂戸-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$135,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/104.5 \times 100/115 = 113,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地近隣は対象地近隣に比して、交通接近・環境条件で優り街路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
720,000	4,090,000	1.0	0.98	4,710,000

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(5階)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
665,001 (19.9%)	253,400	7.5	3,277,307	0.8163	2,675,266 (80.1%)	3,340,000 (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

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

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、賃貸中であるが、賃貸借契約の内容、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酌のうえ、周辺の売買事例、売り希望価格等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	4,710,000	1.0	4,710,000
② 収益価格	—		3,340,000
③ 調整後の価格	4,440,000		

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。

物件 番号	調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円)オ	評価額(円) ア×イ×ウ× エーオ
1	4,440,000	1.0	0.3	1.0		1,330,000
2	3,000	1.0	0.3	1.0		1,000
一括価格(合計)						1,331,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等に加え、本件の場合、複数回にわたる期間入札及び特別売却においての不売物件であることを考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（坂戸－4）

所 在：坂戸市千代田3丁目6番13「千代田3-6-17」

価 格：135,000 円/㎡

位 置：東武東上線「若葉」駅約700m（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：119 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西6m市道

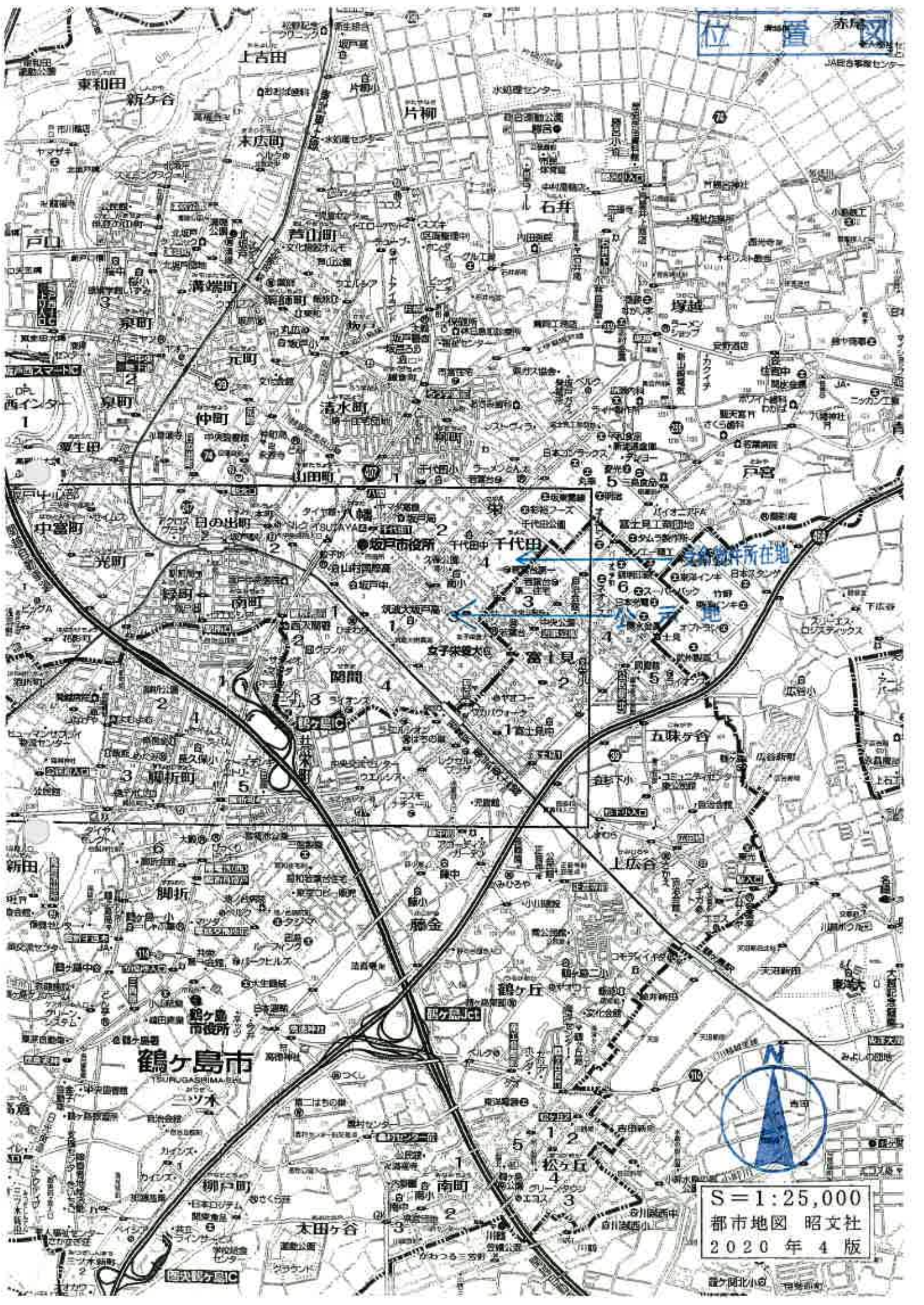
用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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）

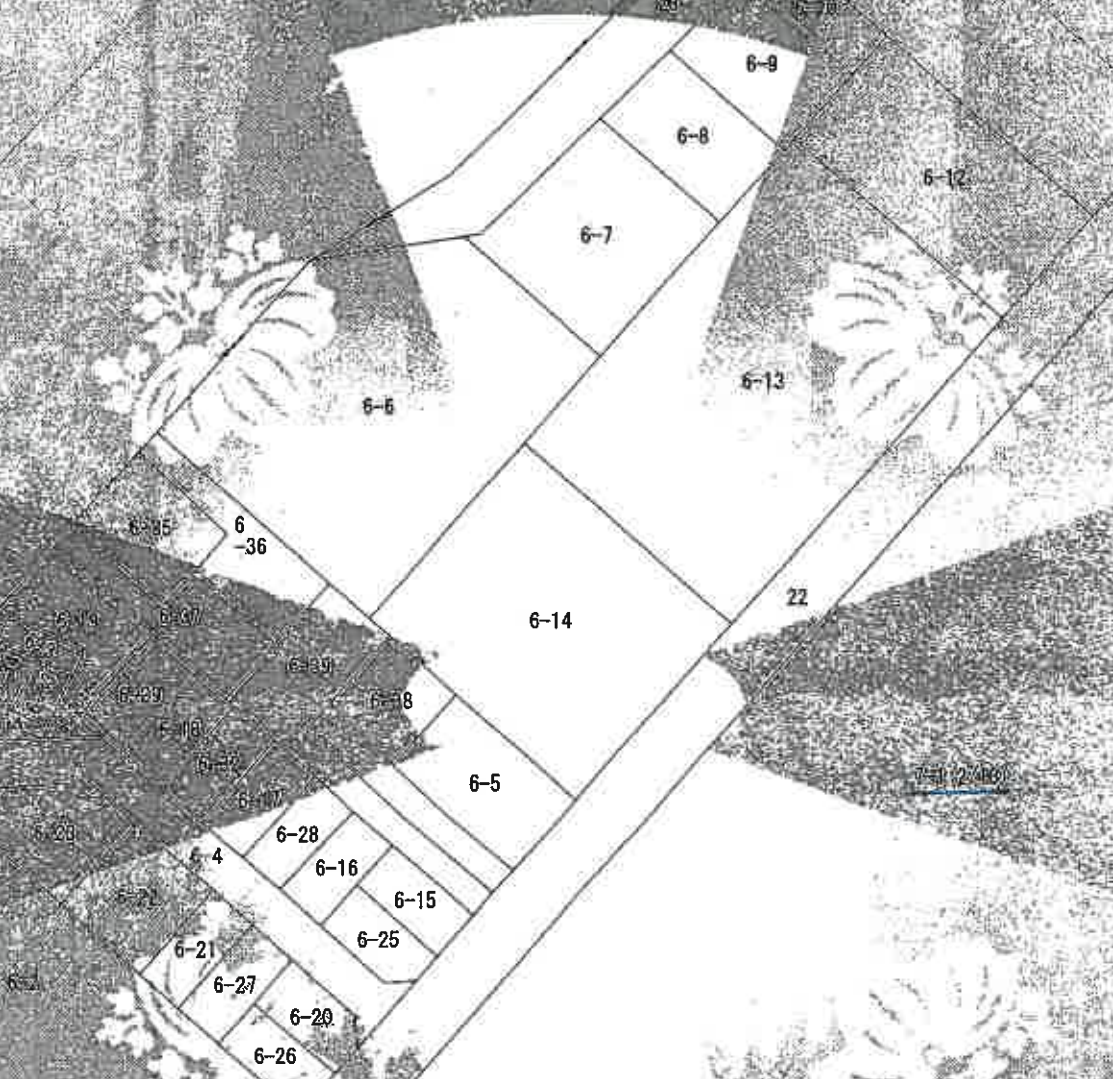
以 上



S=1:25,000
都市地図 昭文社
2020年4版



COPY



国土地院に提出された地図は、明治28年(1895)の第1回東京博覧会に出品された。この地図は、明治28年(1895)の第1回東京博覧会に出品された。この地図は、明治28年(1895)の第1回東京博覧会に出品された。

王明賢、陳進

年代由丁丑

請到 茨木 市 役所 申請 許可證		地 番 7番1	
出 発 点	終 点	距離	沿道基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年10月29日	編 号	沿道基本調査成果図

これは地図に準ずる。本町に設置する「さくら公園」の位置関係
（さいたま市地方方法務局平成29年7月30日）
令和6年7月30日

地図整理番号：M54764

(1/13)

A3をA4に縮小

15

22

24

2

16

COPY

(座標値種別：図上測定)

注 本図に準じて作成した、土地の図面を作成した土地の図面が備え付けられるまでの間、これに代わる図面として備え付けられる図面は、本図の図面及び本図の図面を記載した図面とする。

(注) 国土交通省国土院が作成した、本図の図面を記載した図面(2011.par)による修正がされている。

地番
7番1

7番1
5丁目

地番 7番1

所在地 東京都千代田区千代田

作成
年月日

平成21年3月23日

これは地図に準ずる図面を記載した図面(2011.par)による修正がされている。

(さいたま地方法務局作成)

令和6年7月30日

東京法務局

地図整理番号：M54764

(2/13)

A3をA4に縮小

N

6-2

6-1

7-2

5-12

22

5-34

7-1(3/13)

5-13

6-10

6-05

5-20

COPY

-37014.285

測量基準：2011年度国定

(注) 地籍が進行する範囲は、土地の測量が完了した不動産登記簿記載の範囲が書入れられるまでの間、これに代わって、測量が完了した範囲で土地の測量が完了する範囲と記載する。

(注) 図一(2)は、国土院の地籍図(2011年度国定)による修正がされている。

地番区画見出し

千代田区千代田

地番	所在	所在地	地番	7番1
出典	1/500	精度	区分	1/500
作成	平成23年3月23日	作成	作成	作成

これは地図に準ずる位置に座標値が示されています。

(さいたま市地方税務局城東区課)

令和6年7月30日

東京法務局(1)11111111

地図整理番号：M54764

(4/13)

COPY

4

7-1 (4/13)

COPY

432983 256

（附：附刊第18期）

② ①の地図に準ずる図面を、土地の所有者が取得し、土地登記簿に提出し、地図が備え付けられるまでの間、これに代り、一冊を付けた状態で、所在地を、登記簿に記載する(第15条第1項)。

1991年12月31日 星期三 1991年12月31日 星期三 1991年12月31日 星期三

... (ibeiyouki2011.par)による修正がされてい

地圖及說明書

干性组 4 项目

地番 7番1

Table 1

100

2007年12月20日

100

516

精進

附錄

444

七、因工死亡补助金

1992-1993

種類 田區基本調查成果

作 年 月 日

平反、土改、留學等。

100

208

[illegible]

(さいたま地方方法務局長 田中 秀雄)

令和6年7月30日

東京法務局

地図整理番号：M54764

(5/13)

0000

A3をA4に縮小

N

16

24

2015/130

20

37739.260

(座標値種別：図上測定)

(注) 前記の地籍図は、土地の所有権を定めた地籍図が備え付けられるまでの間、これに代わつて用ゐるもので、
 (一) 土地の所有権を定めた地籍図が備え付けられるまでの間は、この地籍図を地籍図として用ゐる。
 (二) 土地の所有権を定めた地籍図が備え付けられるまでの間は、この地籍図を地籍図として用ゐる。

(注) 土地の所有権を定めた地籍図が備え付けられるまでの間は、この地籍図を地籍図として用ゐる。
 (二) 土地の所有権を定めた地籍図が備え付けられるまでの間は、この地籍図を地籍図として用ゐる。



地番	7番1	地番	7番2	地番	7番3	地番	7番4
面積	1250㎡	面積	1250㎡	面積	1250㎡	面積	1250㎡
用途	住宅	用途	住宅	用途	住宅	用途	住宅
作成年月日	平成21年9月30日	作成年月日	平成21年9月30日	作成年月日	平成21年9月30日	作成年月日	平成21年9月30日

これは地図に準ずる図面であり、地籍図として用ゐる。

(さいたま地方法務局利用部より)

令和6年7月30日

東京法務局

地図整理番号：M54764

(6/13)

4711 齋

21

13-1

(注) 国史文書館蔵、加藤院蔵。一冊、紙製。正行20、列20。inku-taiheiyouki2011.par)による修正がされている。

地

目次

A3をA4に縮小

29

COPY

【中图分类号】G434 【文献标识码】B

謝安又說：「世

千代田
4丁目

地 番 7番1

檢預 函這基來調查成果圖

Figure 1

東京法務局

(10/13)

A3をA4に縮小

A3をA4に縮小

7-1(12/13)

20

14-2

14-23

14-29

14-26

14-3

74

1837.260

標準値推定：図上測定

(注) 地区名称が不明な場合は、土地の所有者が所在不明の土地が備え付けられるまでの間、これに代えて「1」を備え付け
 られている場合でも、土地の所有者が所在不明の土地を所有している場合は、このように表示します。

注：国土交通省の地籍情報公開システム（<http://www.landinfo.go.jp/landinfo/2011.par>）による修正がされています。

地籍図

千代田区千代田

地番 7番1

地番 7番1

地番 7番1

地番 7番1

地番 7番1

地番 7番1

地番 7番1

作成年月日 平成29年3月31日

作成年月日

作成年月日

作成年月日

これは地図に準じた図面であり、図中の数値は図上の数値と一致するものと見做す。

(さいたま市地方自治体関係者専用)

令和6年7月30日

東京法務局立地部

地図整理番号：M54764

(12/13)

A3をA4に縮小

N

7-1333/13

COPY

※ 地図の権利は、土地の所有権を有する者が、この地図が備え付けられるまでの間、これに付する権利を主張し得る。この権利は、土地の所有権を有する者が、この地図が備え付けられるまでの間、これに付する権利を主張し得る。

地番 7番1

図 号	新 規	坂戸市千代田第 5 号	地 番	7番1
出 版 年 月	4/2000	地 図	地 図	地 図
作 成 年 月	平成 11 年 3 月 22 日	地 図	地 図	地 図

これは地図に表す区域の全部、または一部の縮刷図である。
(さいたま地方裁判所民事部 第 1 部)

令和6年7月30日

東京法務局

地図整理番号：M54764

(13/13)

登記年月日：昭和40年7月30日

これは図面に記載されている内容と異なる
(もしも土地が登記簿と異なる場合は、
令和6年7月30日 登記簿と異なる場合は、

登記簿

地図整理番号：M54766

各階平面図

2084749

令和6年7月25日

登記簿

建物番号

建物番号

建物番号

16-5-505



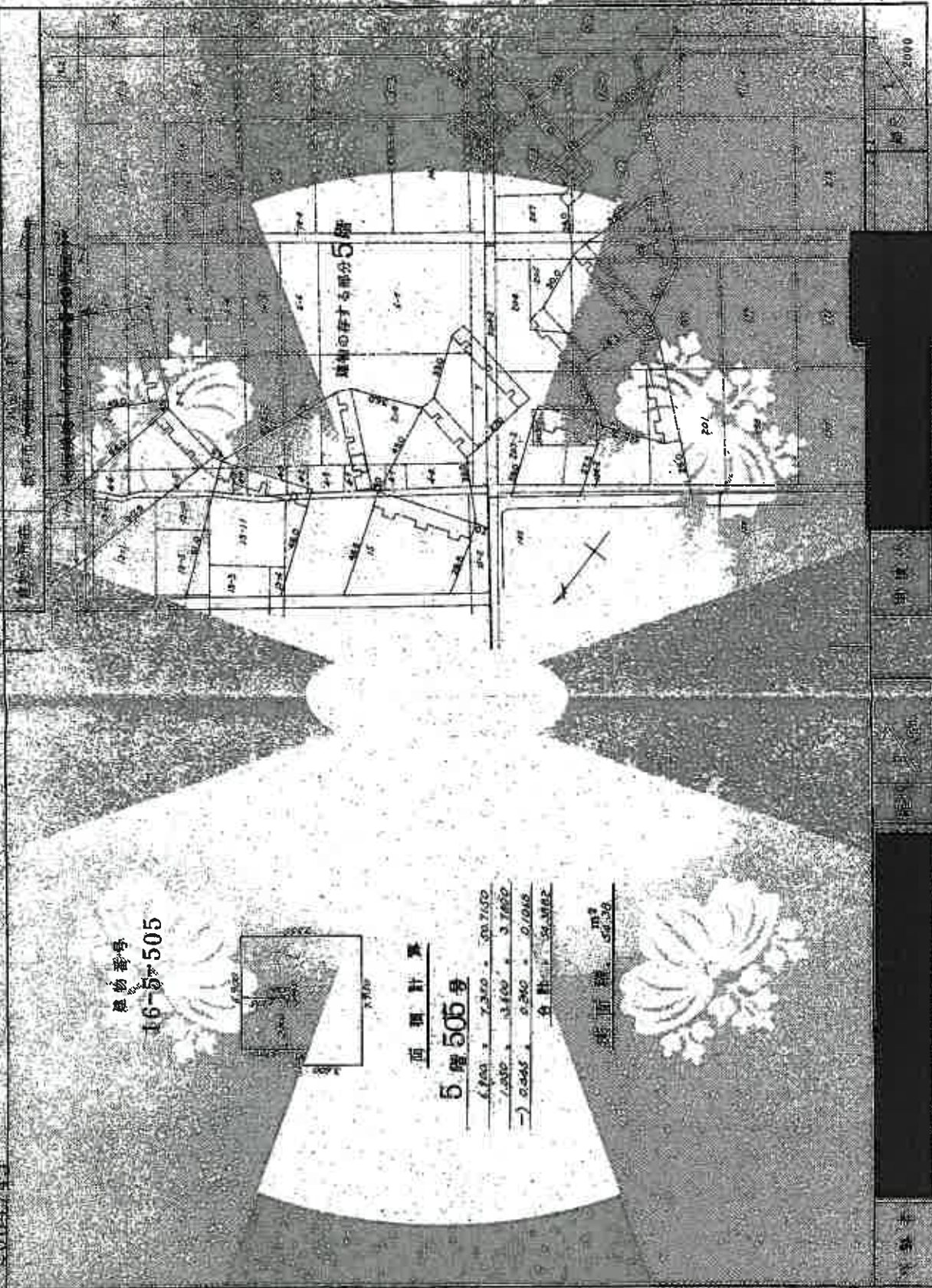
面積計算

5階505号

1.100	7.300	807.600
1.000	3.100	3.100
-)	0.200	0.200
合計		807.600

床面積 m^2

807.60



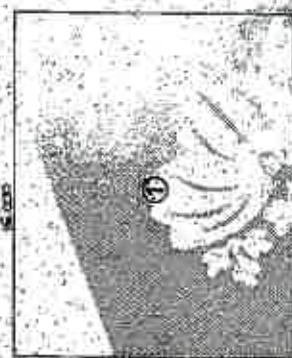
2084749

A3をA4に縮小

登記年月日：平成10年4月14日

これは図面に記録されている内容と一致するものと見做す。
(さいたま地方支務局坂戸出張所管轄)
令和6年7月30日 東京支務局立川出張所

2085393 各階平面図



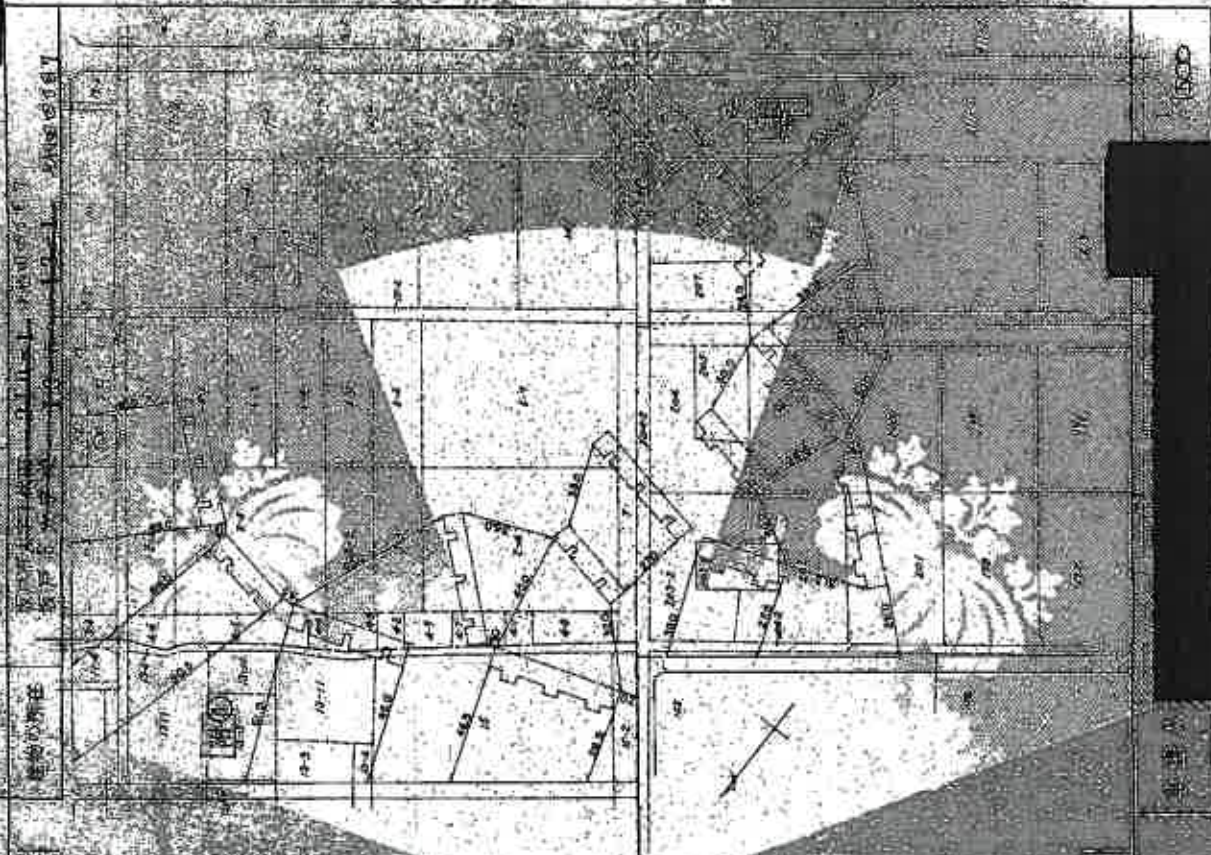
13.10 x 13.10 = 171.61
0.60 x 7.30 = 4.38
3.00 x 15.00 = 45.00
5.10 x 2.70 = 13.77
0.90 x 15.00 = 13.50
0.90 x 15.00 = 13.50
15.00 x 15.00 = 225.00
計 265.76

床面積 - ㎡

建物平面図

平成10年7月23日

2085393



YDCC

地図整理番号：W54767

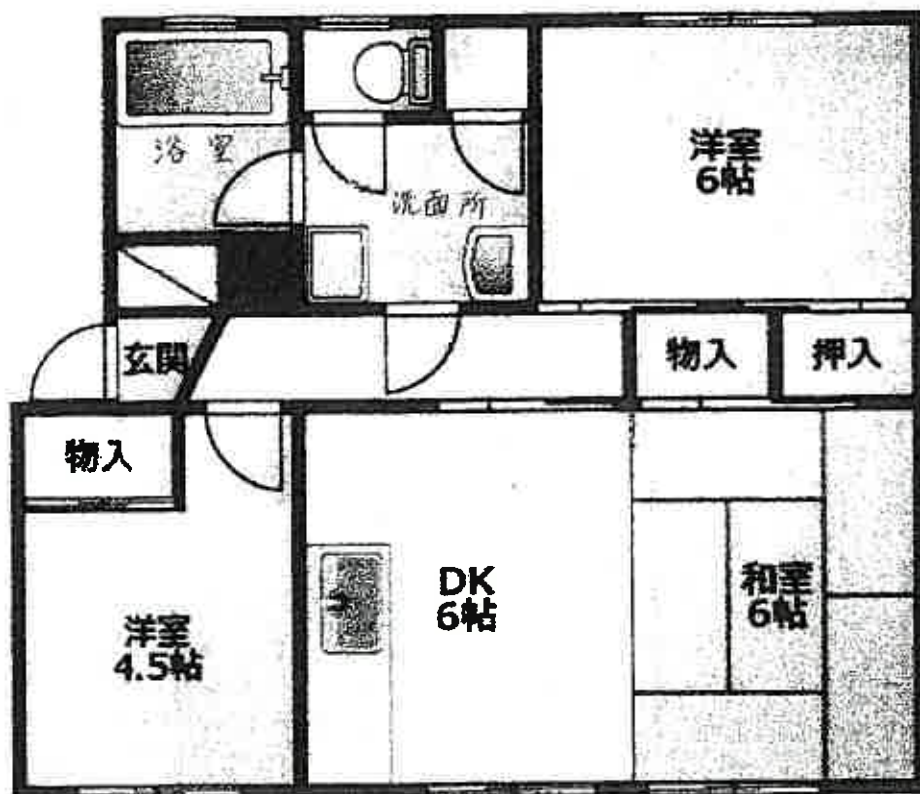
A3をA4に縮小

建物間取図

令和6年(ケ)第123号
物件1



バルコニー



バルコニー

令和6年(ケ)第123号
物件2 主である建物

令和6年(ケ)第123号
物件2 主である建物



求 意 見 書

阿久津裕志 殿

令和 7年 3月24日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 3月27日

評価人 阿久津裕志

印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市千代田四丁目 7 番地

建物の名称 壱六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千代田四丁目 7 番 2 の 29

建物の名称 505

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 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 坂戸市千代田四丁目7番1

地 目 宅地

地 積 88506.01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 8850万6010分の8万9520

所有者 A

2 所 在 坂戸市千代田四丁目 7 番地

家屋 番号 7 番 23



物 件 目 録

種 類 管理事務所 集会所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 2 3 6 . 7 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 3 8 8 . 7 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 ポンプ室
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 2 0 8 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 5 2 7 4 万 6 8 0 0 分の 5 万 4 3 8 0



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	3,520,000	2,460,000	0
2	2,000	1,000	0
1, 2	3,522,000	2,461,000	一括
(備 考)			

令和 6 年 (ケ) 第 1 2 3 号
令和 6 年 1 1 月 3 日 現地調査
令和 6 年 1 1 月 2 1 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 坂戸市千代田四丁目 7 番地

建物の名称 壹六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千代田四丁目 7 番 2 の 29

建物の名称 505、

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 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 坂戸市千代田四丁目 7 番 1

地 目 宅地

地 積 88506.01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 8850万6010分の8万9520

所有者 A

2 所 在 坂戸市千代田四丁目 7 番地

家屋 番号 7 番 2 3



物 件 目 録

種 類	管理事務所 集会所
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	236.79平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	ポンプ室
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	208.00平方メートル

共有者 A 持分5274万6800分の5万4380



第 1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 5 2 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3, 5 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1・2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続き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 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 積 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	(主である建物) 床面積:388.75㎡
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「若葉」駅の北東方約1.3km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	若葉台団地、一般住宅のほか小・中学校が存する住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	88,506.01㎡ ほぼ整形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東側約9m舗装市道2059号 南西側約9m舗装市道2060号 北西側約6m舗装市道2066・2067号 (各建築基準法上の道路) 北西側ほぼ等高から約1m高く、その他はほぼ等高接面。	
土地の利用状況等	本件マンションを含む若葉台第一住宅の敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり 下 水 道 : あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況

物件 1

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	若葉台第一住宅 老六号棟
建物の用途	共同住宅 (16号棟戸数30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54年3月29日新築 経過年数: 約46年 経済的残存耐用年数: 約4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、駐輪場等
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: 若葉台第一住宅管理組合 管理会社: 日本総合住生活(株) 管理形態: 日勤
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：6,500円（月額） 修繕積立金：13,500円（月額） 滞 納 額：なし（令和6年9月30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	・ 浴室のドアノブが壊れており、洗面所のドアが閉まりにくい。 換気扇がないため湿気が溜まりやすい。 バルコニーの排水口に水が溜まるとのこと。

物件 2

区 分	主である建物（管理事務所・集会所）
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 54 年 3 月 29 日新築 経過年数：46 年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：ボード、クロス貼り、化粧合板、その他 床：タイルカーペット、長尺シート、畳、その他 設 備：電気、給排水等 その他： ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第 3 目的物件欄のとおり
現 況 用 途 等	前記第 3 目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通（管理組合で管理修繕等が行われている。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 附属建物符号 1 種類：ポンプ室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、208.00 m ² 、建築年：昭和 54 年（家屋公課証明書記載）、品等：普通。

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。

物件1

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
190,000	54.38	0.07	720,000

※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46年、経済的残存耐用年数4年、
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）－10%
(計算式) $4 / (46 + 4) \times (1 - 0.10)$

物件2

区分	再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	共有持分 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
主である建物	120,000	388.75	54380 / 52746800	0.05	2,000
附属建物	100,000	208.00	54380 / 52746800	0.05	1,000
(合計)					3,000

エ 現価率：現況及び中古建物の市場性等を考慮のうえ5%と査定

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
112,000	0.404	88,506.01	1.0	89520/88506010	4,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 坂戸-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

132,000 円/㎡ × 102/100 × 100/104.5 × 100/115 = 112,000 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：公示地近隣は対象地近隣に比して、交通接近・環境条件で優り街路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
720,000	4,050,000	1.0	0.98	4,670,000

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(5階)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 665,001 (19.9%)	円 253,400	% 7.5	円 3,277,307	0.8163	円 2,675,266 (80.1%)	円 3,340,000 (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

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

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、賃貸中であるが、賃貸借契約の内容、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酌のうえ、周辺の売買事例、売り希望価格等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	4,670,000	1.0	4,670,000
② 収益価格	—		3,340,000
③ 調整後の価格	4,400,000		

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。

物件 番号	調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円)オ	評価額(円) ア×イ×ウ× エーオ
1	4,400,000	1.0	0.8	1.0		3,520,000
2	3,000	1.0	0.8	1.0		2,000
一括価格(合計)						3,522,000

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：なし

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（坂戸－4）

所 在：坂戸市千代田3丁目6番13「千代田3-6-17」

価 格：132,000 円/㎡

位 置：東武東上線「若葉」駅約700m（道路距離）

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：119 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西6m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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



S=1:25,000
都市地図 昭文社
2020年4版

蔵ヶ島北小島 伊勢町



地蔵塚

千代田4丁目

これは地図を正す多価座標と疑念あり。×座標は不明。青=水面、赤=陸地
(さいたま地方方法務局収用部提供資料)
令和6年7月30日
東京法務局立川地区部

A3をA4に縮小

1-19

4459-005

61

22

24

2

15

COPY

06/17/2005

(按原稿修改) (因全圖定)

[illegible]

(注) 国交省の国土整理計画の策定に際しては、<http://www.mhl.go.jp/iseiyouoku/2011.par> による修正がされている。

中国书画函授大学肇庆分校

半吃半用。

千代田
4丁目

所在 或同音字換圖等(四)

地 番 7番1

1995

精天

20

0004

संस्कृत-विश्वकोशः

種類 山区基準調査成果図

作成年月日 平成23年1月22日

15820

THE
MUSEUM

これは地図に準ずる区画に於て、**「さいたま市指定の市道」**と記載されている。
(さいたま市地方方法務局作成資料)

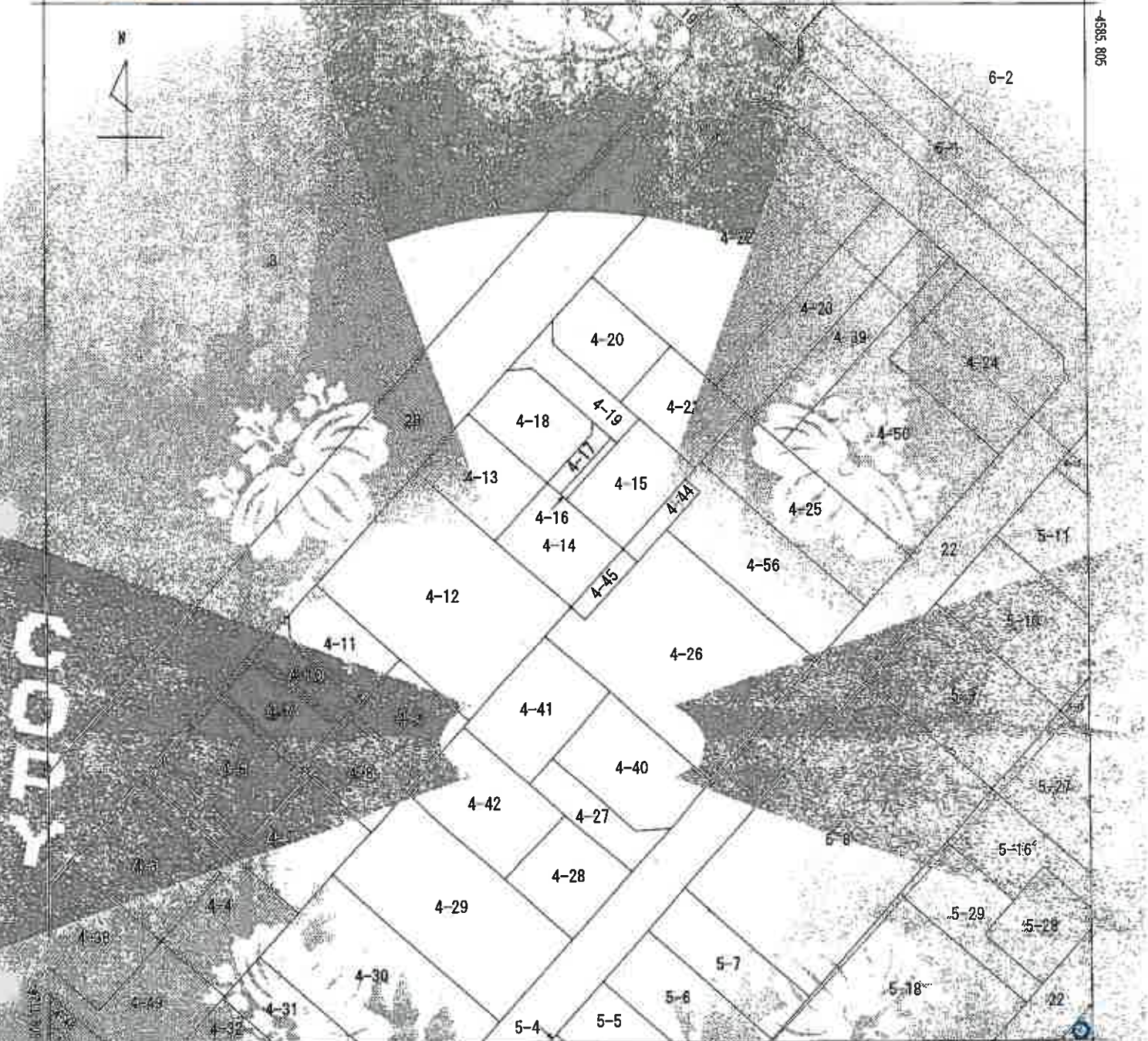
令和6年7月30日

東京法務局

地図整理番号：M54764

(2/13)

A3をA4に縮小

[illegible]

禁烟区、禁烟期

年代出版年目

地番	7番1
地積	約10坪
用途	住宅用地
作成年月日	平成21年2月29日

これは地図に準ずる範囲に記録されたもので、地図と一致しない箇所は、
（さいたま地方裁判所）に提出されたものに基づき、
令和6年7月30日
東京法務局 所長 署名

地図整理番号：M54764
(3/13)



7-1 (3/13)

COPY

注1 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にし、本不動産登記簿の地図が備え付けられるまでの間、これに代わって利用し得るものとする。
注2 国土交通省「地籍図」の「地籍図」(2011 par)による修正がされている。

地籍図
千代田4丁目

所在地	茨城県千代田市	地番	7番1
面積	1,500	用途	住宅
作成年月日	平成29年3月31日	種類	南区基本調査成果図

これは地図に準ずる図面と認めることとする。
(さいたま地方裁判所) 判決
令和6年7月30日
東京法務局立寄所

N

16

24

7-125/13

20

図面番号 座標値種別：四上測定

注：地図に示す図面は、土地の位置と関係した不動産登記簿上の地図が備え付けられるまでの間、これに代わりのものとして備え付けられている図面であり、登記簿上の図面と異なる場合があります。

注：図面に記載の土地の位置は、国土院の「国土地院の図面（国土地院の図面）」による修正がされています。



図面番号	地番	図面内容	地番	図面内容
7-125/13	7番1	図面内容	7番1	図面内容
作成日	作成者	作成場所	作成者	作成場所
令和6年7月30日	国土院	国土院	国土院	国土院
作成日	作成者	作成場所	作成者	作成場所
令和6年7月30日	国土院	国土院	国土院	国土院

これは地図に準ずる図面に記載の土地の位置と関係した不動産登記簿上の地図が備え付けられるまでの間、これに代わりのものとして備え付けられている図面であり、登記簿上の図面と異なる場合があります。

(さいたま地方法務局坂戸支所)

令和6年7月30日

東京法務局立派印

地図整理番号：M54764

(6/13)

7-1(7/13)

手執田丁月

これは地図に準ずる（図説）であること、
（さいたま地方方法務局保管文書）
令和6年7月30日
東京法務局 当所印

7-1(12/13)

20

COPY

97864-250

张其成讲读 周敦颐《太极图说》

注 本図に添する地図は、一地方区域を指定した不動産登記法上の地図が備え付けられるまでの間、これに準じて作成し、手書きで付記される。本図面は、一地方区域及びその地籍を記載し、作成する。

注 記: 訂正箇所を以下で示します。 (訂正箇所: 訂正内容) [http://www.ihaiheiyouuki2011.par](#) による修正がされています

地帶区近地

4. 干性田
4. 干田

地番 7番1

127 773 5300

附錄

華陽集

分類 工業經濟學分類法 經濟學部

報載 青島基本調查成果圖

作 成
年 月 日

平成21年3月28日

11

1998

(さいたま市地方方法務局取付地蔵の画像)

(さいたま地方法務局坂戸出張所 印)

令和6年7月30日

東京法務局立

地図整理番号：M54764

(10/13)

A3をA4に縮小

二、血氣又論法

千代臣 4丁目

地番 7番1

(11/13)

N

7-1 (12/13)

7-4

20

14-2

14-28

14-27

14-26

地籍図例94 図上例3

注 地籍図例94 図上例3は、地籍図例94 図上例3の地籍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。この地籍図は、地籍図例94 図上例3の地籍図と同一である。

注 国土交通省が平成21年7月1日現在、地籍図例94 図上例3の地籍図を修正している。

地籍図例94 図上例3

千代田4丁目

地 番 7番1

地 番 7番1

出 発 点 1/1000 地 籍 図 例 94 図 上 例 3 地 籍 図 例 94 図 上 例 3 地 籍 図 例 94 図 上 例 3 地 籍 図 例 94 図 上 例 3

作 成 年 月 日 平成27年3月30日

地 籍 図 例 94 図 上 例 3

地 籍 図 例 94 図 上 例 3

これは地図に添った図面記載事項から、地籍図例94 図上例3の地籍図を修正している。
(さいたま地方法務局 図上例3) 令和6年7月30日
東京法務局 立図

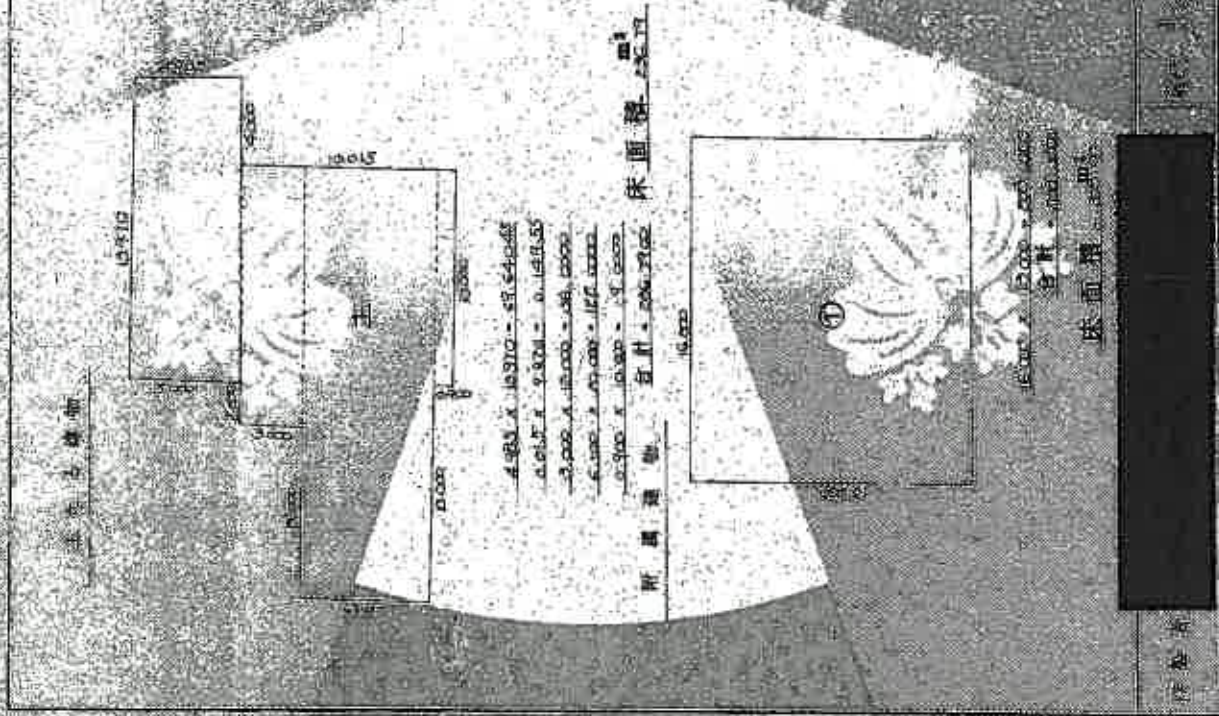
地図整理番号：M54764
(12/13)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成10年4月14日

これは図面に記載されている内容に準じて、
(その土地の用途等が)出資の旨に
平成6年7月30日 東京建設局立川出張所

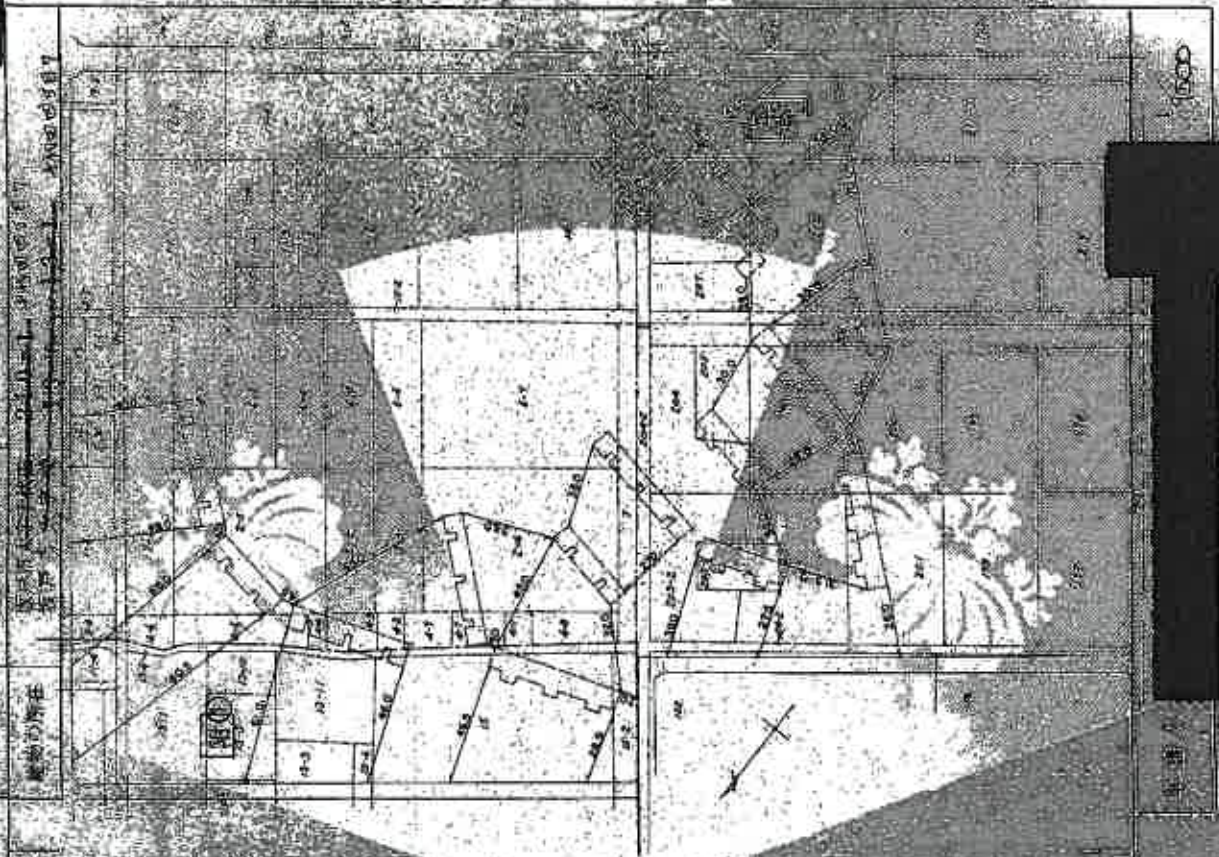
2085393 各階平面図



建物平面図

千代田区目黒7-23

2085393



2085393

地図整理番号：M54767

A3をA4に縮小

登録年月日：昭和60年3月31日

これは図面に記録されている内容を縮小して表示しています。

さいたま地方建設局 図面課 図面管理課

令和6年7月30日

東京建設局 図面課

図面番号

平成10年7月22日

560.00

建物平面図

各階平面図

2084749

建物番号

16-5-505



面積計算

5階505号

6.100 x 7.350	=	50.7150
1.050 x 3.600	=	3.7800
-) 0.445 x 0.240	=	0.1068
合計	=	54.3882

床面積 54.39

建物の存する部分5階

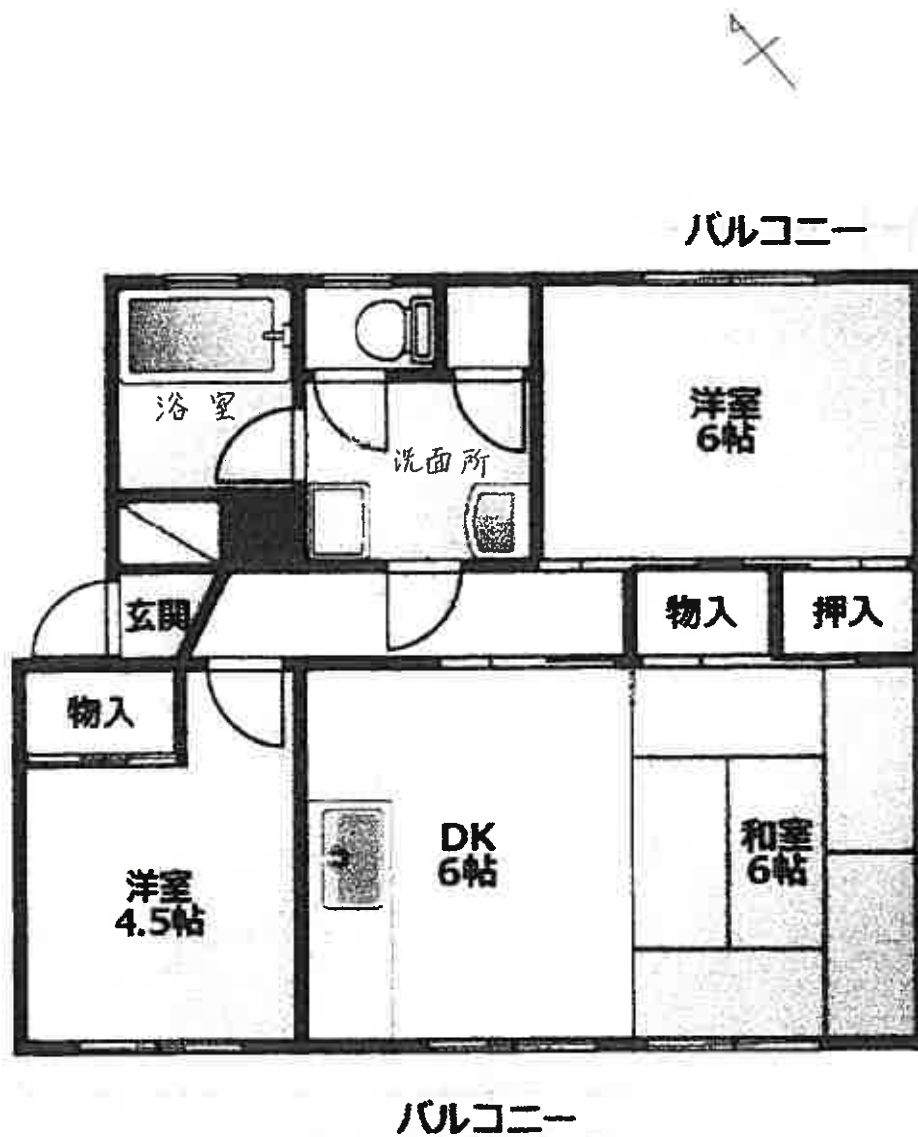
505号

地図管理番号：M54766

A3をA4に縮小

建物間取図

令和6年(ケ)第123号
物件1



建物間取図

令和6年(ケ)第123号
物件2 主である建物

