

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 佐 藤 憲 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 場 所	令和 7 年 10 月 16 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 30 日 午前 10 時 00 分 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	90,000 72,000		18,000	不明	非課税



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市東坂戸二丁目 240 番地 1

建物の名称 式一式七号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東坂戸二丁目 240 番 1 の 16

建物の名称 2-27 第 304 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 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

(現況)

地 目 ため池

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

(現況)

地 目 ため池



物 件 目 録

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

(現況)

地 目 ため池

(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 8 月 18 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 一

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

【土地の符号 6, 7, 11, 14】

地役権

設定日 平成 4 年 8 月 20 日

- 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, 竹木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】

地役権

設定日 昭和 52 年 3 月 26 日

- 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を製造, 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, 竹木の植栽禁止

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 1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 坂戸市東坂戸二丁目 240 番地 1

建物の名称 式一七号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東坂戸二丁目 240 番 1 の 16

建物の名称 2-27 第 304 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 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 4 3 8 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 2 7 . 7 3 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 4 3 8 番 1 0

地 目 宅地

地 積 5 4 3 . 9 4 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 4 3 9 番 5

地 目 宅地

地 積 1 8 . 9 4 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 4 4 8 番 1 0

地 目 宅地

地 積 3 8 . 2 4 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 4 4 9 番 2

地 目 宅地

地 積 9 2 . 4 0 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 4 5 4 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

(現況)

地 目 ため池

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

(現況)

地 目 ため池

物 件 目 録

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

(現況)

地 目 ため池

(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98号

令和7年1月17日受理

令和7年3月24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 坂戸市東坂戸二丁目 240 番地 1

建物の名称 式一式七号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東坂戸二丁目 240 番 1 の 16

建物の名称 2-27 第 304 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 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



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ 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（空き家）として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 4,200円 修繕積立金 10,000円 汚水処理施設使用料 2,300円	令和6年11月末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H29年11月分～R6年11月分 計1,401,500円 ☐ 不明
管理費等照会先	東坂戸住宅管理組合	
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1～14	
現況地目	☒ 宅地（符号1～11） ☐ 公衆用道路（ ） ☒ 溜池（12～14）	
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

■ (物件1関係)

- 1 壁紙が劣化して剥離しかけている(写真⑧)。
- 2 壁板が剥離してたわんでいる(写真⑨)。
- 3 「管理費等の状況」欄に記載の滞納金の他、平成29年11月分から令和6年11月分までの遅延損害金として、715,760円が発生している。

■ (敷地権関係)

- 1 符号2に接面する240番2、248番3、249番3及び261番7の土地は、いずれも坂戸市所有の公衆用道路である。
- 2 符号9及び同2の土地に、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	454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

執 行 官 の 意 見

- 占有関係については、物件の現況（屋内の状況、電気、ガス関係の書類、郵便受けの表示、第三者の占有徴表無し）等から、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7年1月28日(火) 10:50-11:05	物件所在地	臨場・外観撮影等
令和7年2月5日(水) 10:20-10:25	当庁(電話)	滞納管理費等照会
令和7年3月12日(水) 12:40-13:30	物件所在地	屋内等調査(評価人同行)
令和7年3月24日(月) 10:40-10:50	さいたま地方法務局 川越支局	件外土地及び規約共同部分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。

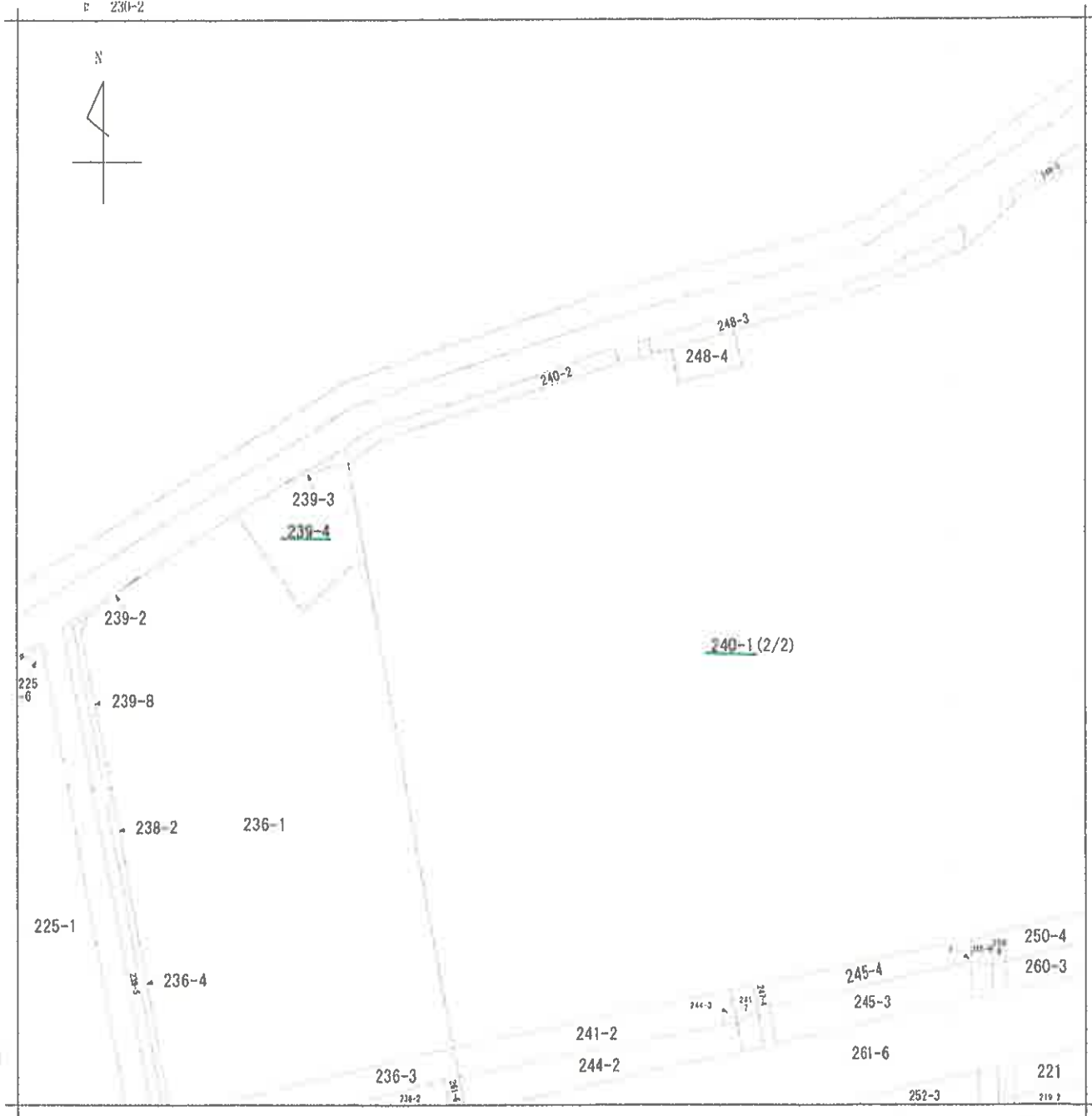
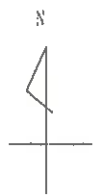
☒ 令和7年3月12日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

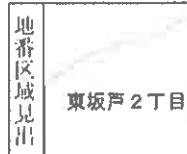
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 245-5
2 230-2



(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簡略を記載した図面です。



請求部	所在	坂戸市東坂戸2丁目				地番	240番1			
出力尺	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。

(さいたま方法務局坂戸出張所管轄)

令和6年6月26日

さいたま方法務局川越支局

地図整理番号：M16404

書記官

(1/2)

A3判をA4判に縮小

(9 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
新設2丁目
東坂戸
2丁目

請求部	所在	坂戸市東坂戸2丁目				地番	240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11日			備付年月日(原図)		補正事項				

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6月26日

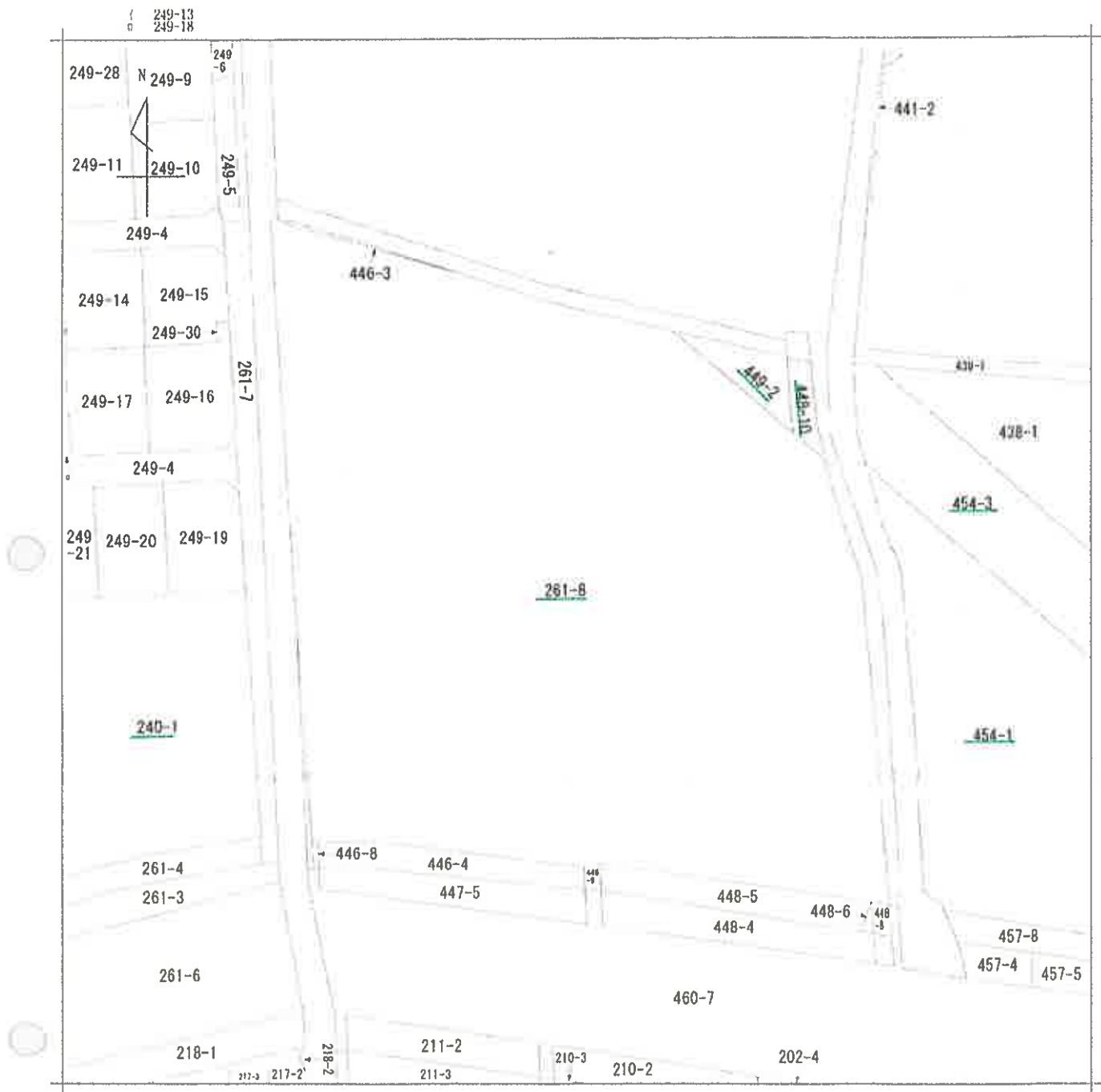
さいたま地方法務局川越支局

地図整理番号：M16404

登記官

(2/2)

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
東坂戸2丁目

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7月18日

さいたま地方法務局川越支局

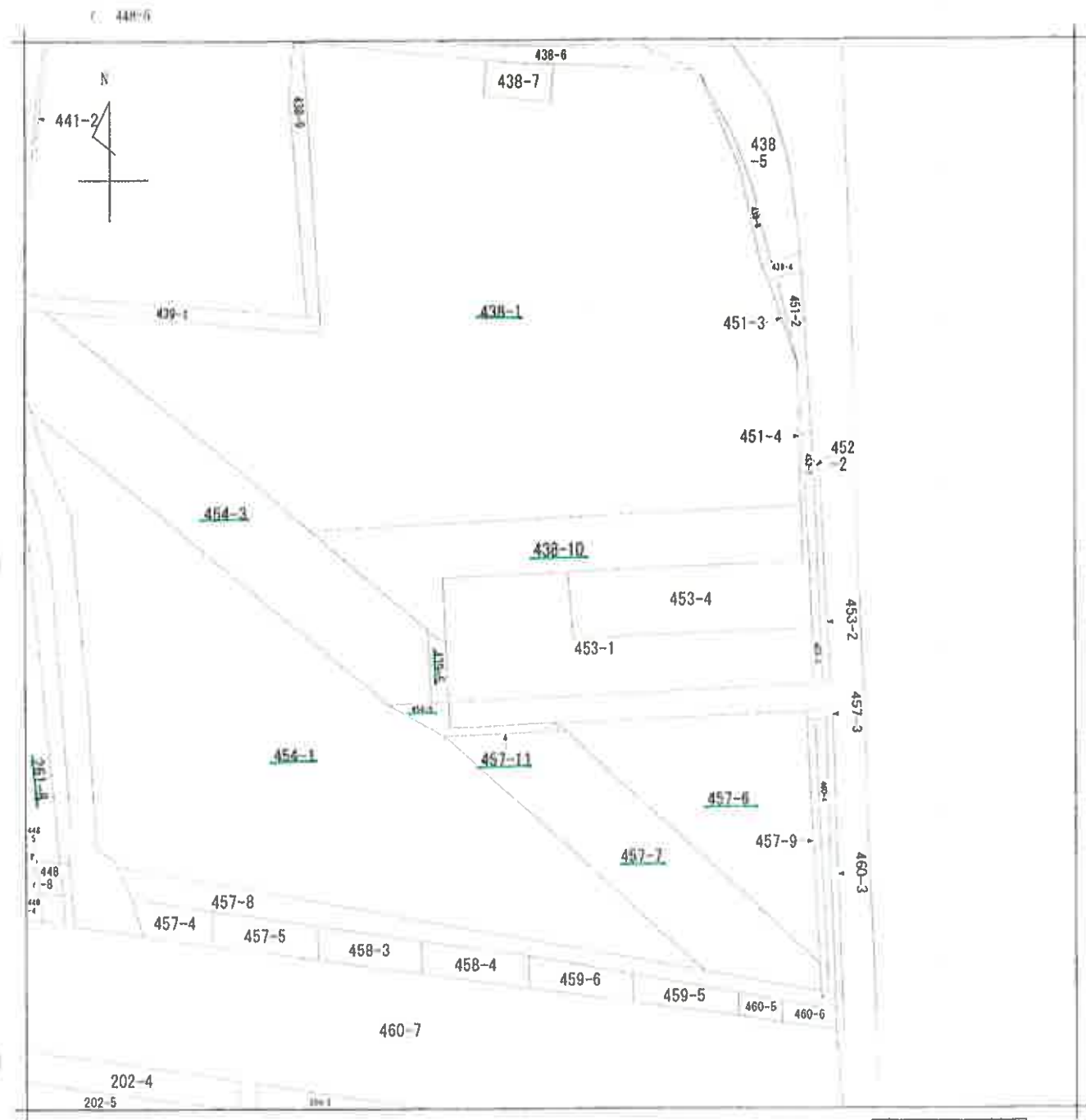
登記官

請求番号：3-1

A3判をA4判に縮小

(1/1)

(// 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。

地番区画見出し
東坂戸
2丁目
A 東坂戸2丁目

請求部	所在	坂戸市東坂戸2丁目				地番	438番10			
出力尺	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11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18日

さいたま地方法務局川越支局

登記官

請求番号：3-3

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成4年5月19日

1109619

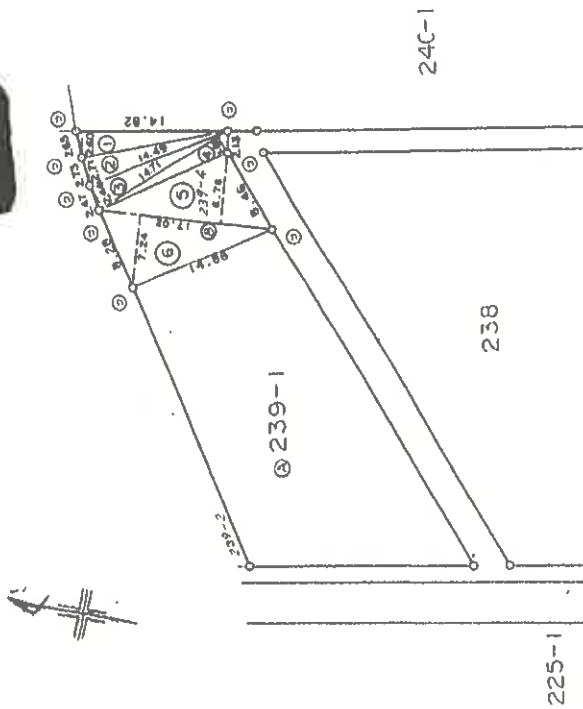
新 239-4
338-1 地積測量図

地番 239番-4 -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	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 $757.72011 - 189.2987 = 568.4214$



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

申請人 東京千代田区丸の内一丁目14番6号
住宅・都市整備公団不動産管理指定職員
田嶋英司氏

作製者 東京土地家屋調査士会所
土地家屋調査士
(平成4年2月14日作成)

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図面である。
さいたま地方広務局坂戸出張所(管轄)
令和6年7月18日

さいたま地方広務局川越支局

登記室

登記年月日：平成4年5月8日

1109623

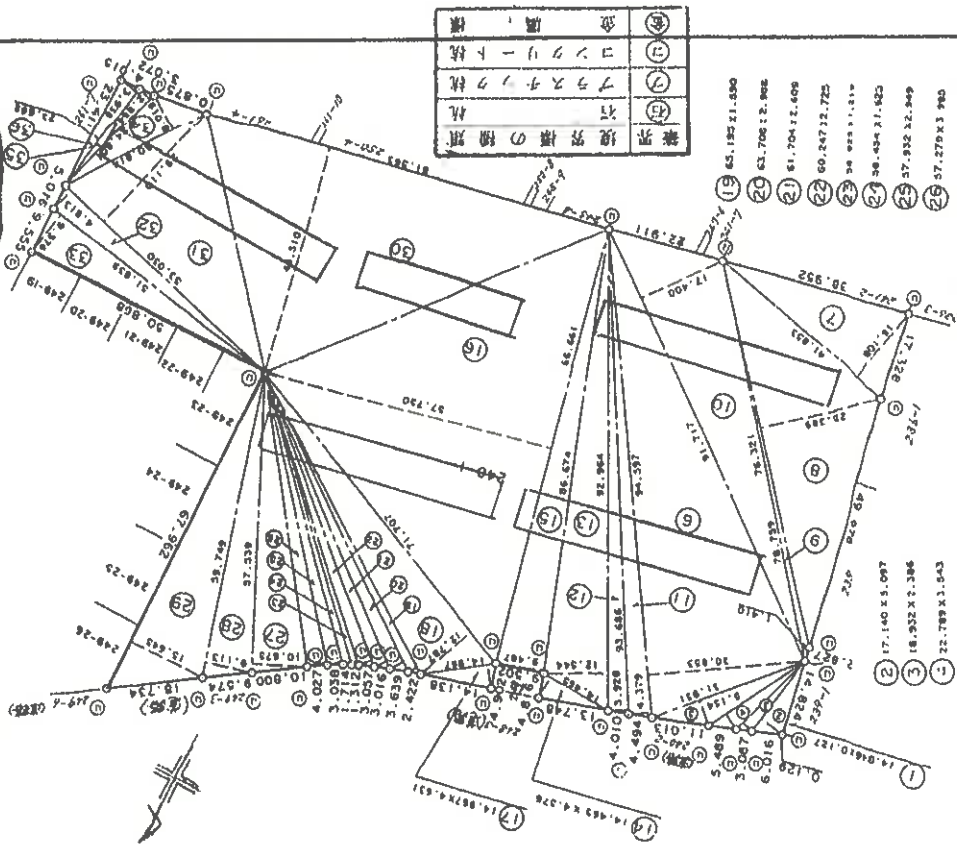
地積測

番 240番-1

地

土地の所在 坂戸市東坂戸2丁目

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
240-1	1	14.846	0.127	1.885442	
	2	17.140	5.097	87.562580	
	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	1937.713969	
	9	78.759	1.410	111.050190	
	10	91.717	17.400	1595.875800	
	11	94.597	4.379	414.240263	
	12	93.686	3.928	367.998608	
	13	92.964	12.544	1166.140416	
	14	14.463	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	228.829605	
	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	486.042484	
	34	30.814	8.019	247.097466	
	35	24.801	2.864	71.030064	
	36	23.862	3.938	93.968556	
	計			26281.112065	13140.5560425 m ²



符号	面積	倍面積
1	1.885442	
2	87.562580	
3	45.171752	
4	80.741427	
5	164.572374	
6	2918.601241	
7	674.168124	
8	1937.713969	
9	111.050190	
10	1595.875800	
11	414.240263	
12	367.998608	
13	1166.140416	
14	66.191840	
15	822.276238	
16	5004.672750	
17	69.312177	
18	916.917409	
19	123.218550	
20	190.359504	
21	160.985736	
22	164.173075	
23	71.829575	
24	94.987750	
25	170.841468	
26	228.829605	
27	614.228825	
28	544.492637	
29	1063.265490	
30	3711.932130	
31	1543.703300	
32	255.233390	
33	486.042484	
34	247.097466	
35	71.030064	
36	93.968556	

A3判をA4判に縮小

作製者

東京土地家屋調査士会所属
土地家屋調査士

申請人

東京都千代田区九段北一丁目14番6号
株式会社 昭和建設
代表取締役 昭和建設

1000

(平成4年2月14日作成)

これは図面に記載されている内容を正確に示した図面である。

さいたま地方裁判所 民事部 (第100号)

令和6年7月16日

さいたま地方裁判所 民事部

登記簿

(14 枚目)

請求番号：6-2

登記年月日：平成31年5月18日

24.4.5.8

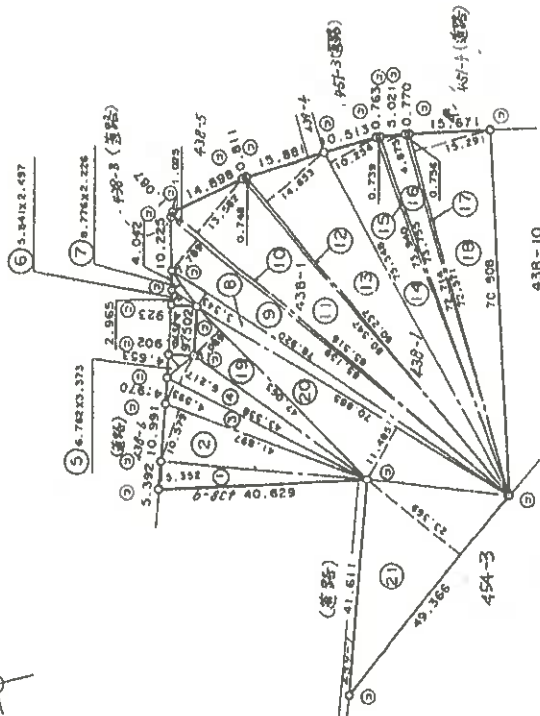
1109663

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	幅	辺	高	サ	倍	面積	面	積
438-1	1	40.629	5.352	217.446408					
	2	41.997	10.579	443.228363					
	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	774.669192					
	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	333.629607					
	20	70.885	11.485	814.114225					
	21	49.366	23.369	1153.634084					
	計			9255.462654					4627.751327



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

申請人 東京千代田区本所北一丁目14番6号
住宅・商業施設
測量士
1/1000

作製者 東京千代田区本所北一丁目14番6号
土地家屋調査士
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透明した書面である。
(さいたま地方公務局 戸出事務所 管轄)
令和6年7月18日

さいたま地方公務局 川越支局

登記官

(16枚)

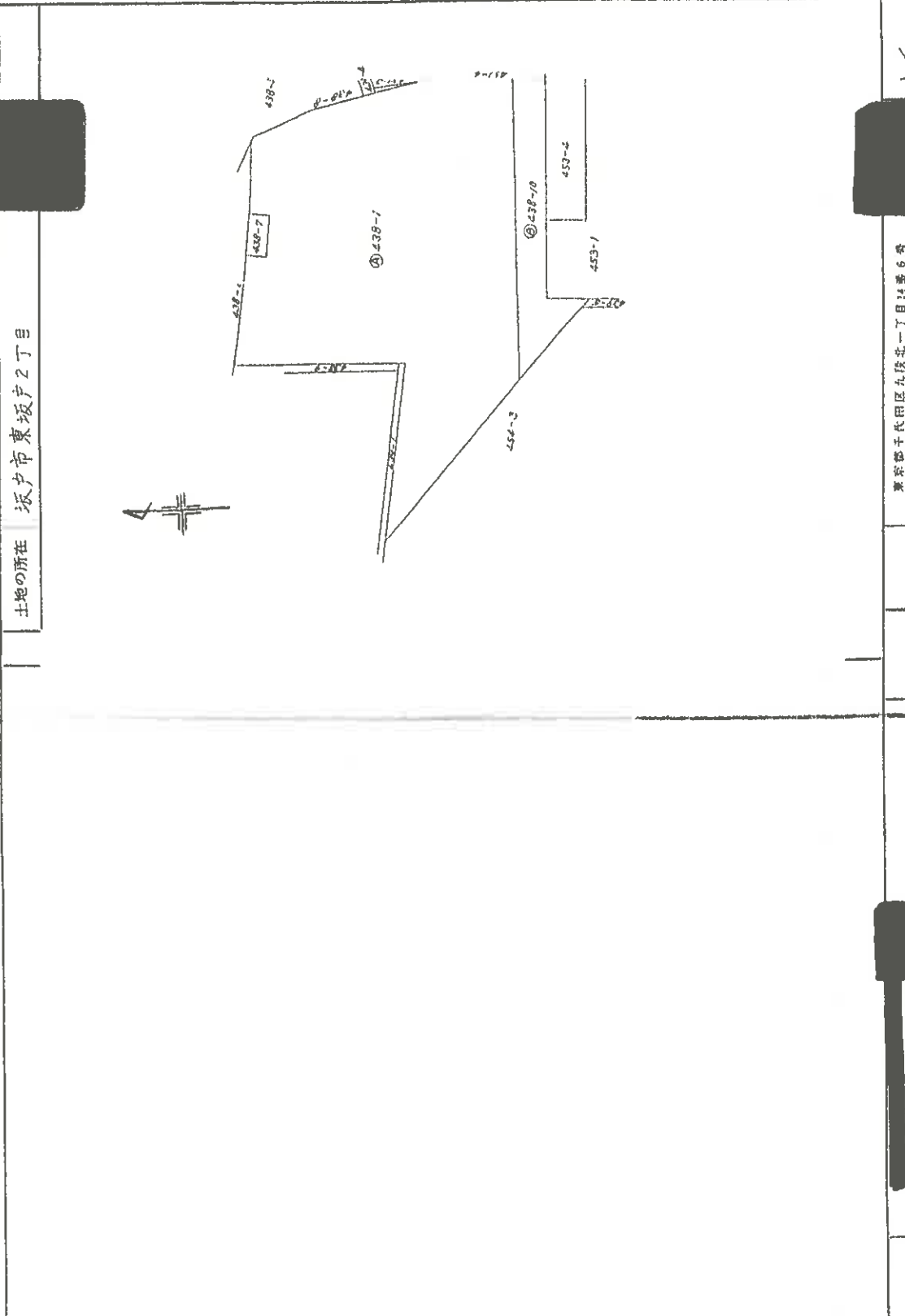
請求番号：6-4

登記年月日：平成4年2月18日

1109668

14.4.2.18

地番	438番-10-1	土地	
土地の所在	坂戸市東坂戸2丁目		
作製者	東京土地家屋調査士会所属 土地家屋調査士	登記年月日	平成4年2月14日
申請人	東京都市田区九段北一丁目24番6号 住宅・都市整備公団不特定多数所有指定職員 同課室長	縮小	1/1000



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した図面である。
(さいたま地方法務局蔵出最所管蔵)
令和6年7月18日 さいたま地方法務局川越支局

登記官

1109669

地 址 438番-10-1

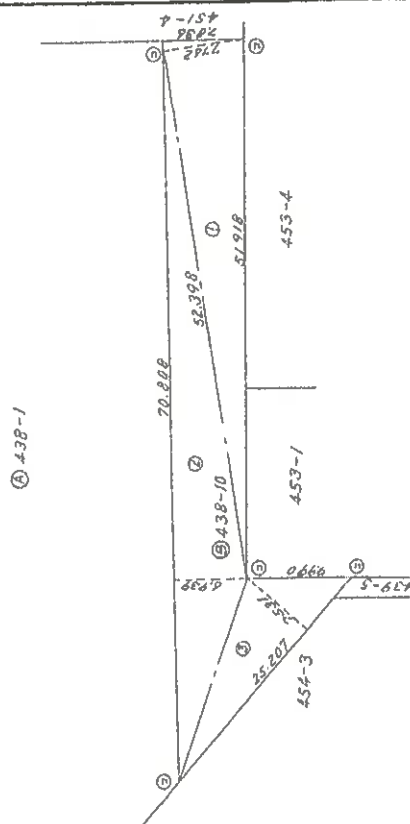
土地の所在
坂戸市東坂戸2丁目

无弄字抹消
无八字和人

[illegible]

④ 438-1 ~~9771.2~~ 5755 - 543.29419525 = ~~4621.9~~ 5057.18
4513.230048

業界	境界標の種類	標
(5)	石	杭
(7)	プラスチック	杭
(三)	コンクリート	杭
(金)	金	属 標



CS
1

東京千代田区九段一丁目1番6号

申請人

(平成4年2月14日作製)

東京土地家屋調査士会館

作者

A3判をA4判に縮小

(せいたま地方方法務局坂戸出張所管轄)

令和6年7月18日

さいたま地方方法務局川越支局

登记号

(18 枚目)

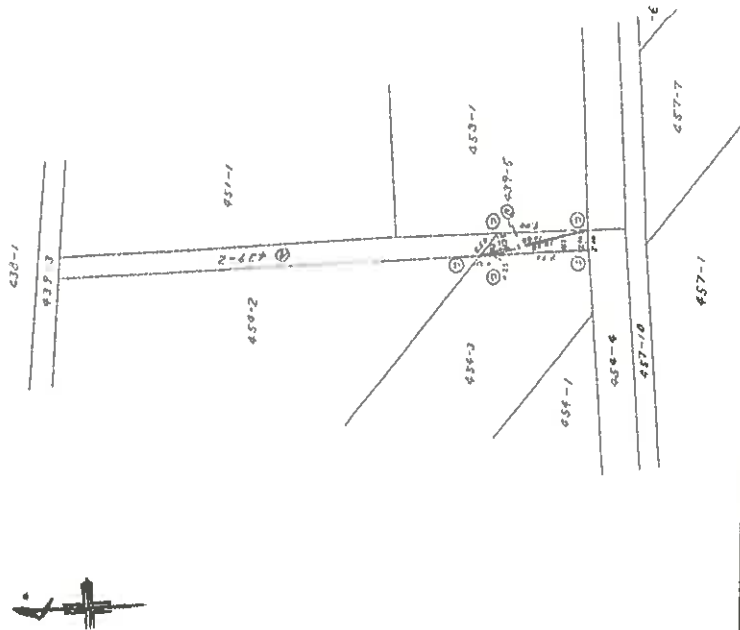
1109672

新 439-5
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	面積
④ 439-5	1)	10.00	2.05	20.5000
	2)	10.00	0.25 + 1.35	17.2000
	計			37.7000
⑤ 439-2				100.84005 - 10.9400 = 89.90005



境界	境界線の種類	杭
④	石	杭
⑦	プラスチック杭	杭
②	コンクリート杭	杭
⑤	金	杭

製作者
東京地家調査士会
東京土地家屋調査士会
土地家屋調査士
(昭和63年7月29日作製)

申請人
東京都千代田区九段第一丁目14番6
住宅・都市整備公団不動産登記部
国東支社
1/580

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。
(さいたま地方延務局坂戸出張所管轄)
令和6年7月18日
さいたま地方延務局川越支局

登録官

登記年月日：昭和63年7月21日

1109686

地積測量図

新 448-8, -10
561-8

地番 448番-9, -10

土地の所在 坂戸市東坂戸二丁目

求積表				
地番	符号	底辺	高さ	面積
④ 448-9	(1)	5.50	0.60	3.3000
	(2)	9.00	2.40 + 2.85	99.7500
	(3)	58.50	3.00	157.5000
	(4)	52.00	2.98	155.2800
計				415.8300
⑤ 448-10	(1)	11.00	270 + 2.85	65.4900
	(2)	5.50	2.00	11.0000
計				76.4900
④ 448-8				$257.5258 - (248.0150 + 38.2450) = 13.2658$

A3判をA4判に縮小

昭和六三年七月貳拾日

境界	境界線の種類
⑤	石
⑦	プラスチック杭
②	コンクリート杭
④	金 属

縮尺 1/500

住宅-都市整備公団不動産登記部
測量士長

申請人

昭和63年7月19日作成

東京土地実務調査士会

土地実務調査士

作製者

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。
(さいたま地方公務局戸出受所登録)
令和6年7月18日 さいたま地方公務局川越支局

登記簿

登記年月日：昭和52年3月10日

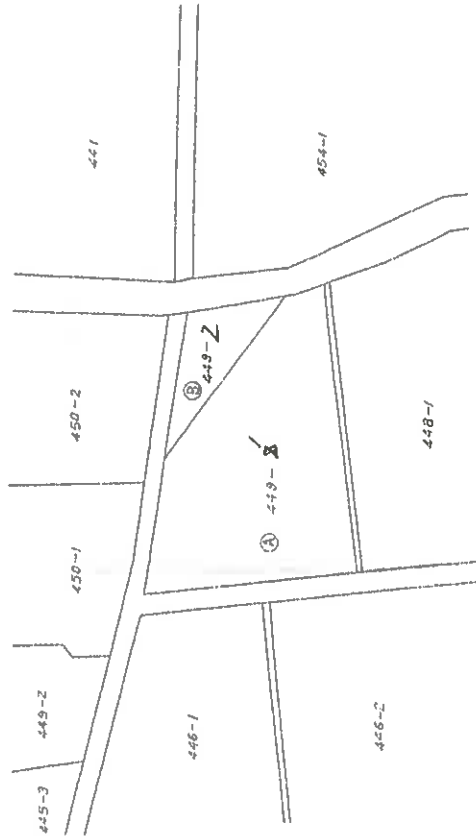
1109687

新 449-2, -1

S, 52, 3, 10

土地所在地図

地番	449-2, -1
土地の所在	振戸市東坂ナ2丁目



作製年月日	昭和52年3月1日
作製者	東京都千代田区麹町四丁目参 日本利根屋株式会社 代表取締役 佐藤 正一
申請人	東京都千代田区大塚二丁目 日本利根屋株式会社 理事 佐藤 正一

A3判をA4判に縮小

(東京土地系屋岡在士会用紙)

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取戸出(新登録)
令和6年7月18日 さいたま地方広務局川越支局

登記官

(21 枚目)

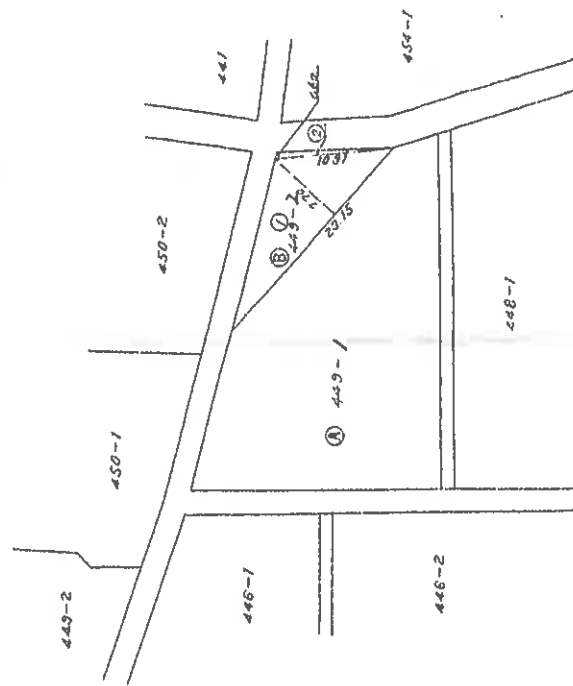
1109688

新 449-2, -1

2, 5, 3, 3, 10

地 積 測 量 図

地 番	449-2, -1
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	高さ	面積(m ²)	積算
④ 449-2	1	23.15	7.70	178.25	
	2	10.91	6.60	71.98	
	計			250.23	

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

これは図面に添付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宛)
令和5年7月18日

さいたま地方裁判所川越支部

書記官

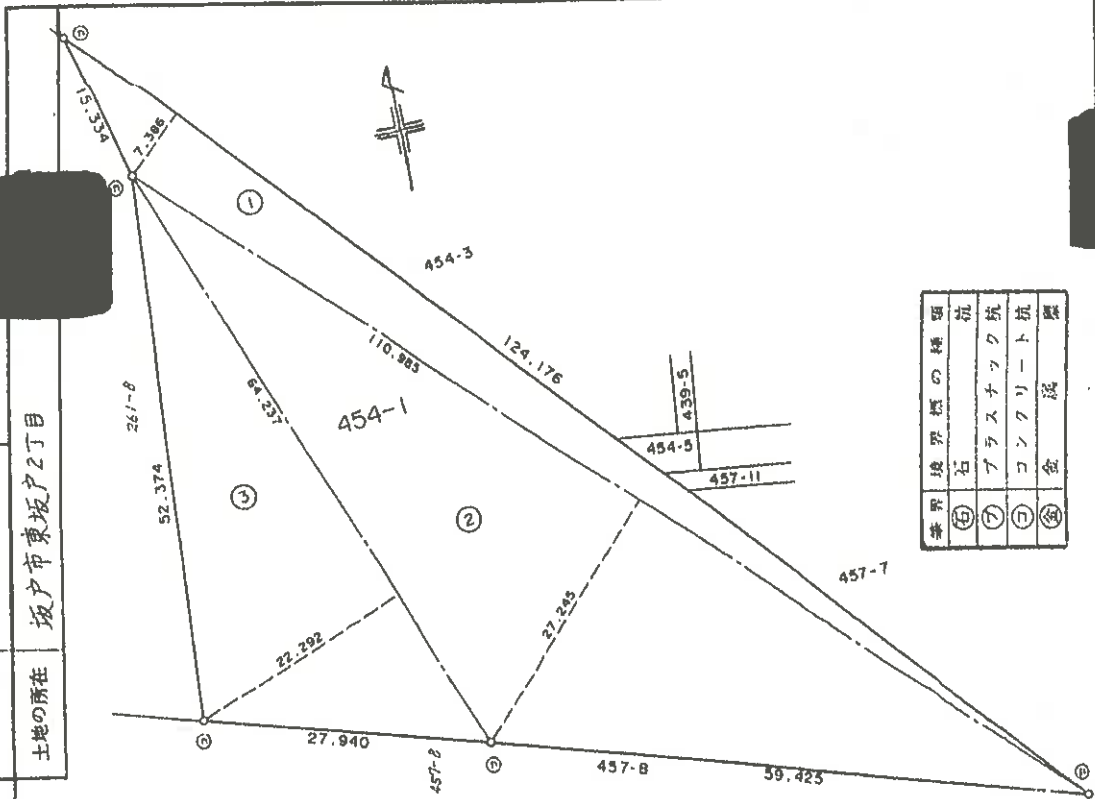
登記年月日：平成4年5月8日

1109695

地番 454番-1

地

土地の所在 坂戸市東坂戸2丁目



地番	454-1				
N	O	底辺	高さ	積	面積
1		124.176	7.386	917.163936	
2		110.985	27.245	3023.786325	
3		64.237	22.292	1431.971204	
合計				5372.921465	
面積					2686.460733

境界	境界線の種類	位置	状況
(5)	石	ア	コンクリート杭
(7)	コンクリート杭	ア	コンクリート杭
(3)	金	ア	コンクリート杭
(4)	金	ア	コンクリート杭

東京都市計画局第五区第一丁第14番6号
住宅・商業用地
所有権者
東京都市計画局第五区第一丁第14番6号
所有権者
東京都市計画局第五区第一丁第14番6号
所有権者

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

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。
(さいたま地方広域局版出所登録)
令和6年7月18日

さいたま地方広域局川越支局

登記官

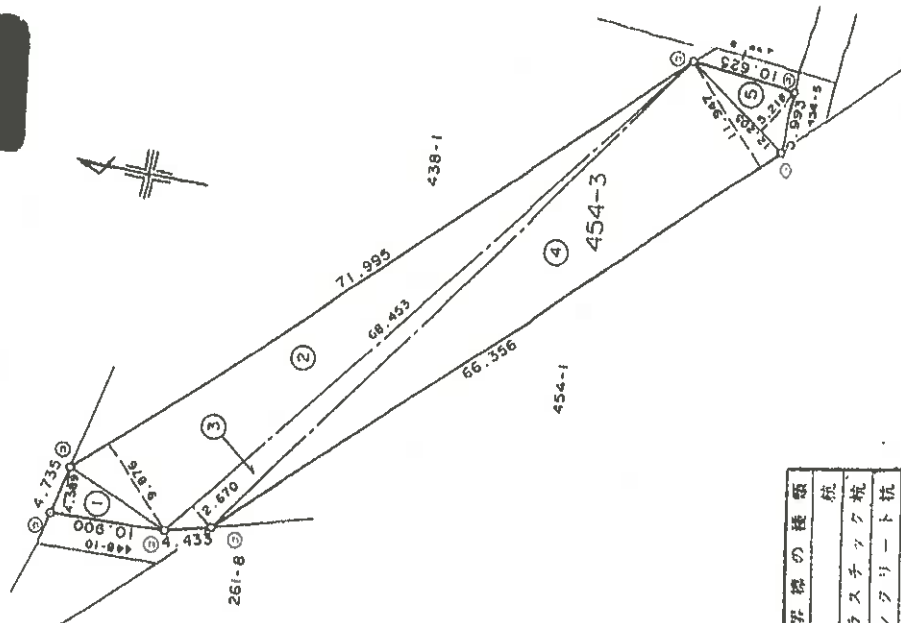
登記年月日：平成4年5月8日

1109696

地番 454番-3
土地の所在 坂戸市東坂戸2丁目

地積測量図

地番	454-3			
NO	底辺	高さ	倍	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	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	杭

東京土地家屋調査士会
土地家屋調査士

平成4年2月12日作成
(平成4年2月12日作成)

申請人

東京都中央区西區九段一丁目14番6号
住宅・建設部
調査員

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7月18日

さいたま地方支務局川越支局

登記官

(24枚目)

請求番号：6-14

登記年月日：昭和63年8月23日

1109697

新 454-5
454番-5, -4
地積測量図
5, 63, 8, 23

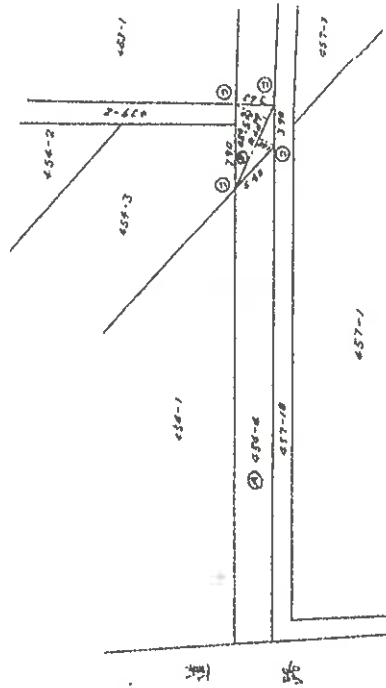
地番

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	面積
⑥	454-5	8.60	1.60 + 3.30	42.1000
				42.1000
				21.0700

④ 454-9 $185.8865 - 21.0700 = 164.8165$

境界標の種類	
⑤	石
⑦	プラスチック杭
②	コンクリート杭
⑧	金 属 標



作製者

東京土地実地調査士会
土地実地調査士

申請人

東京都市計画区九段第一丁目14番6号
住宅・都市整備公団不動産登記部所
関東支店長

縮尺

1/500

(昭和63年7月29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正確に示した図面である。
(さいたま地方法務局坂戸出張所登録)
令和6年7月18日
さいたま地方法務局川越支局

登記官

(25 枚目)

請求番号：6-6

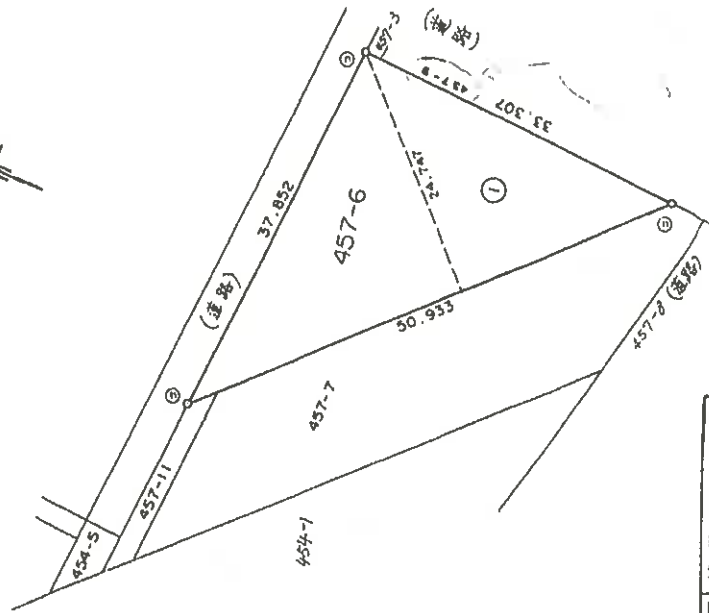
登記年月日：平成4年5月8日

1109701

24.4.5.8
地積測量図

地番 457番-6

土地の所在 坂戸市東坂戸2丁目



地番	457-6
NO	底辺
1	50.933
合計	24.747
面積	1260.438951
	630.2194755

境界	境界線の種類
①	石
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金

作製者 東京土地整理調査士会
土地家屋調査士

平成4年2月4日作成

申請人

東京市代田区九段北一丁目11番6号
住宅・都市整備公団本郷地区戸籍地指定
開発公社

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証明した範囲である。

さいたま地方広務局坂戸出張所(登録)

令和6年7月18日

さいたま地方広務局川越支局

登記官

請求番号：6-7

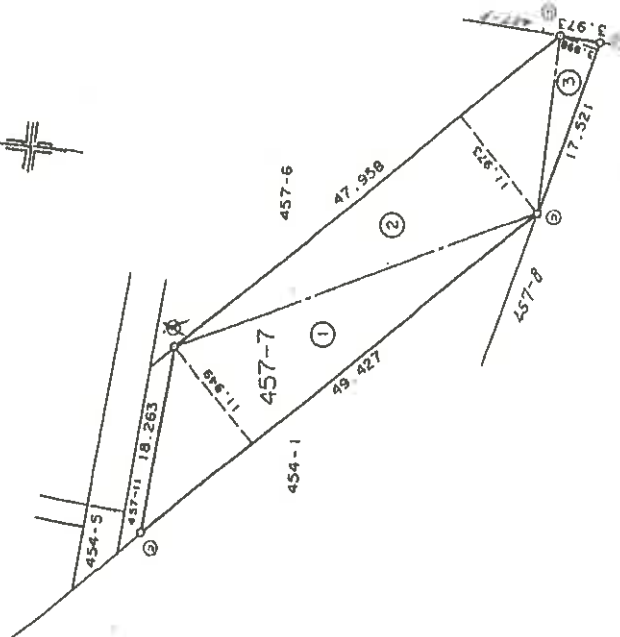
登記年月日：平成4年5月8日

1109702

ハ.ウ.5.8

地積測量図

地番	457巻-7
土地の所在	坂戸市東坂戸2丁目



地番	457-7				
N	O	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				1233.101215	
面積				616.5506075	

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

申請人
東京都千代田区丸根北一丁目14番6号
住宅・都市整備公団不動産部登記係係長
関根文雄

作業者
東京土地建設鑑定士会所属
土地家屋調査士 宮辺 稔
(平成4年2月4日作成)

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。
(さいたま地方務務局坂戸出張所管轄)
令和6年7月18日 さいたま地方務務局川越支局

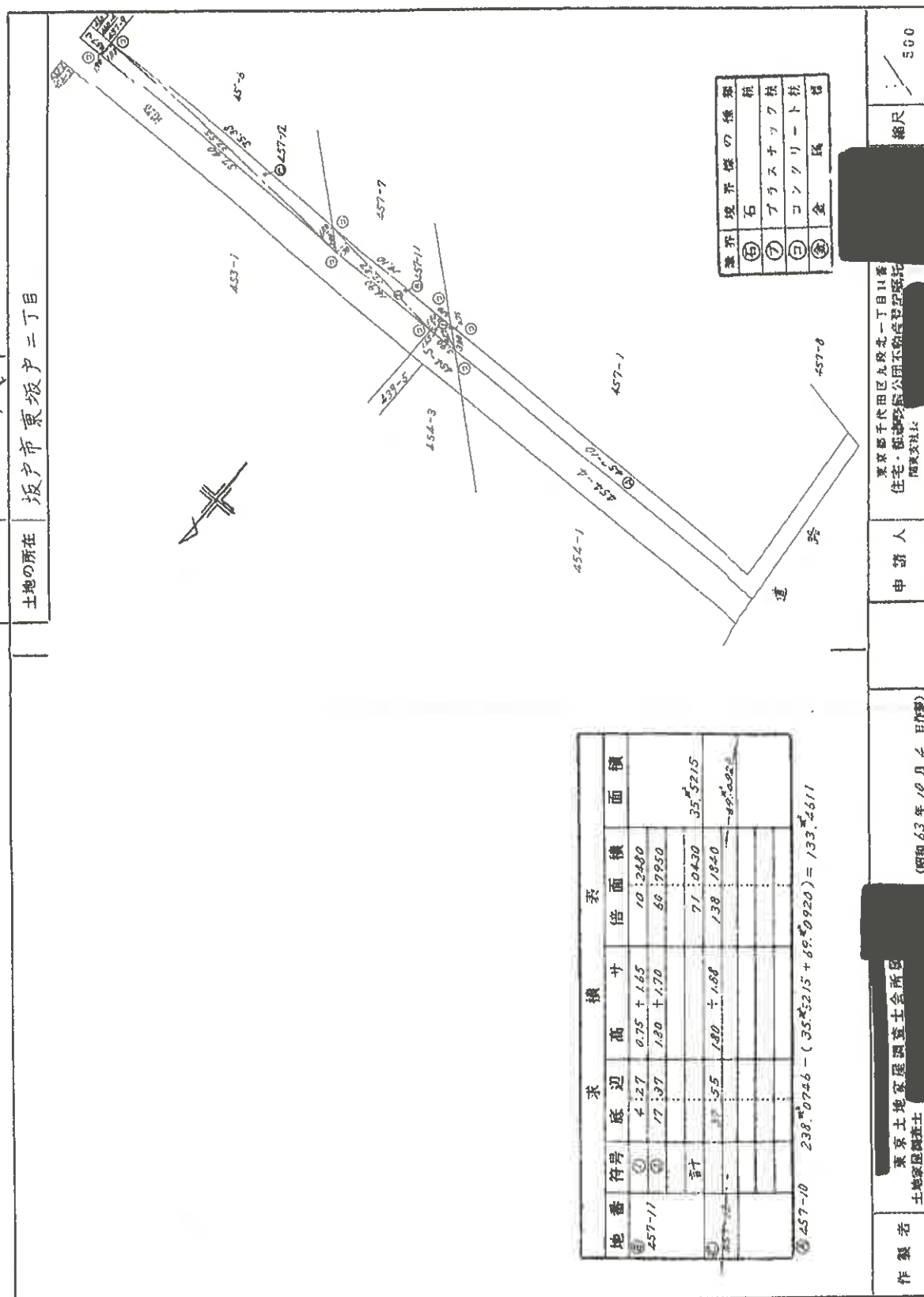
1109707

計. 457-11 5.63. 10.28
454-1 457-6. 地積測量図
-10.12.
-11.12.

地積測量區

租地

土地の所在
坂市東坂戸二丁目



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。
(さいたま市地方事務局図面管理課)
令和6年6月26日 さいたま市地方事務局 川越支局

(29 枚目)

登記官

地図整理番号：M16405

各階平面図

2093743

240-1-16

建物各階平面図



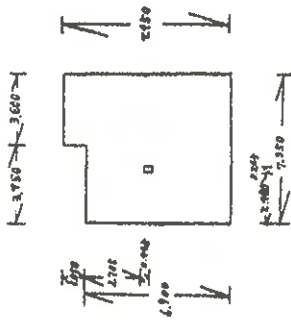
東坂戸2丁目
250番地の16

家屋番号

建物の所在
埼玉県坂戸市東坂戸2丁目250番地の16-何所を以て敷地とするか

140.20

建物の存在する部分 3 階部分
建物番号 27-第 304 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 54,389 m^2

(単位はノートル)

(正誤表)

A3判をA4判に縮小

作製者

土地家屋調査士

昭和55年1月30日

日作製

縮尺 1/250

申請人

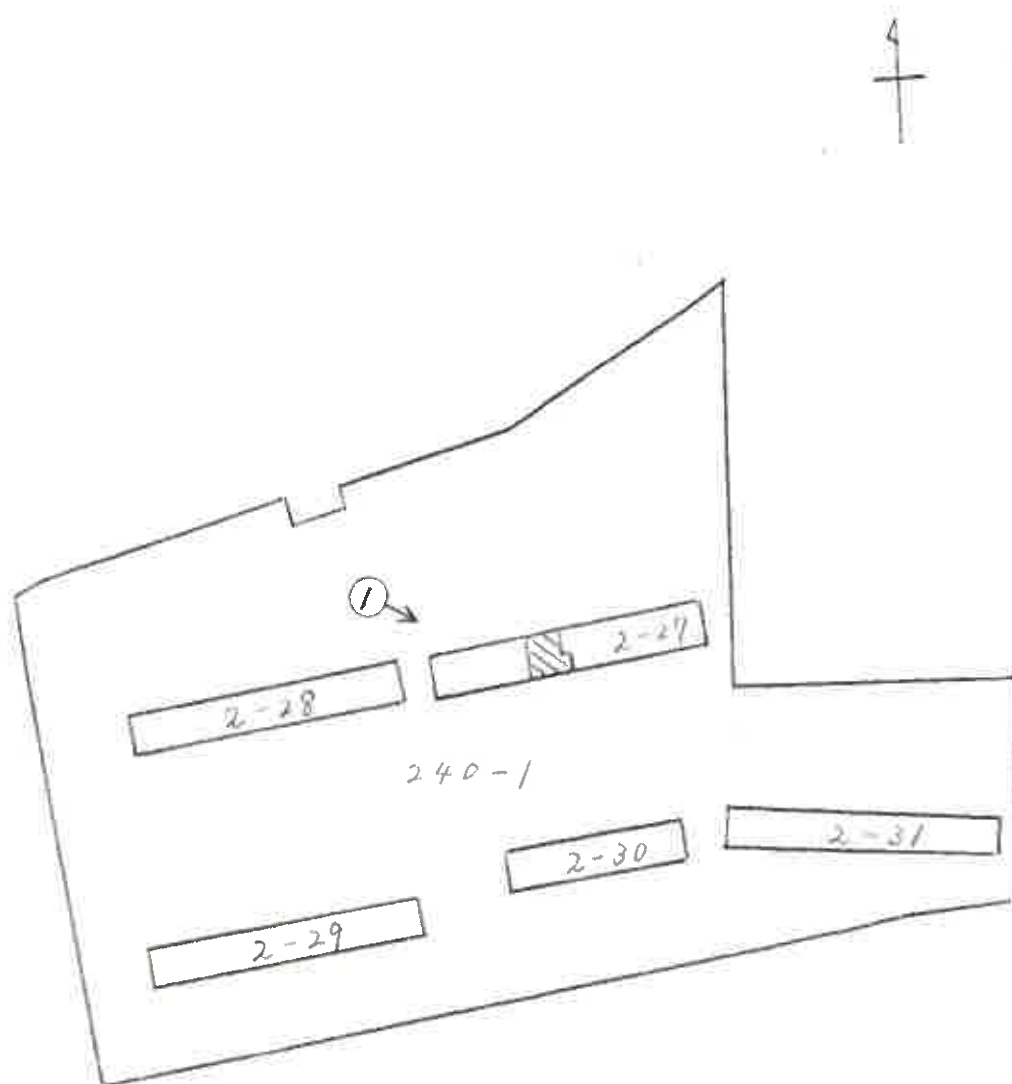
日本住宅公社

不動産登記

縮尺 1/500

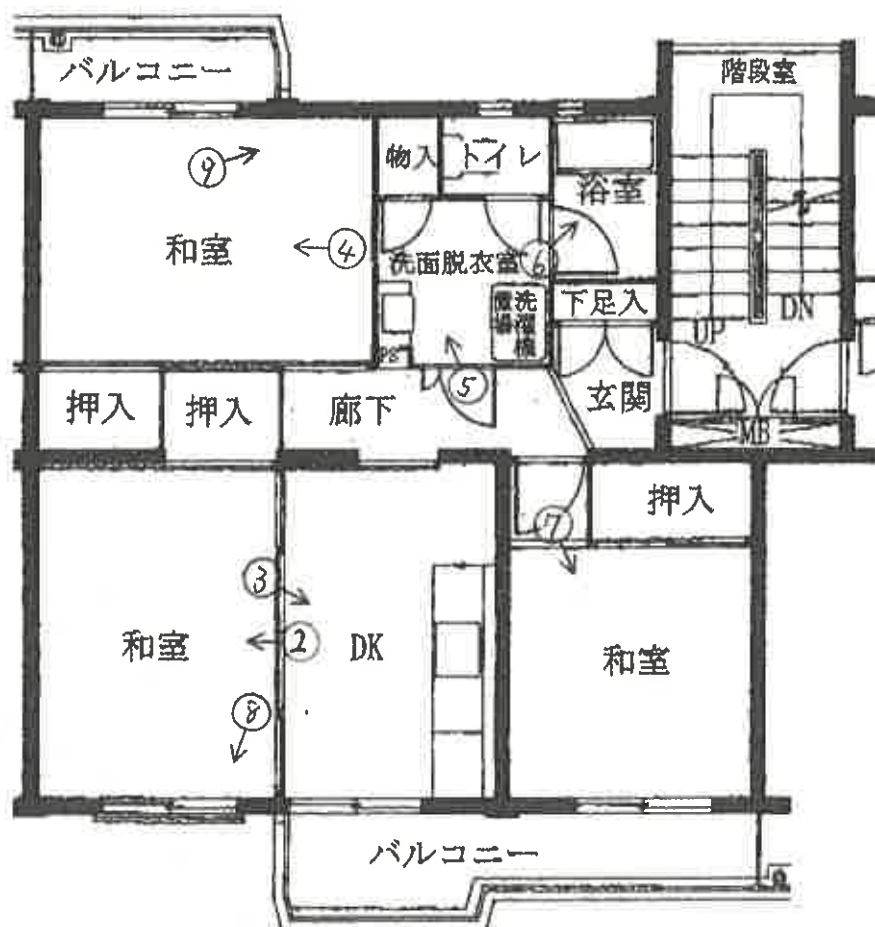
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

建物見取図



♂ 写真撮影位置



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和 6 年 (ケ) 第 9 8 号
令和 7 年 3 月 1 2 日 現地調査
令和 7 年 3 月 2 7 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 坂戸市東坂戸二丁目 240番地1

建物の名称 式一式七号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東坂戸二丁目 240番1の16

建物の名称 2-27第304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 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



422*

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 4 3 8 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 2 7. 7 3 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 4 3 8 番 1 0

地 目 宅地

地 積 5 4 3. 9 4 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 4 3 9 番 5

地 目 宅地

地 積 1 8. 9 4 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 4 4 8 番 1 0

地 目 宅地

地 積 3 8. 2 4 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 4 4 9 番 2

地 目 宅地

地 積 9 2. 4 0 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 4 5 4 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



※22※

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



第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 9 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	
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3.5km(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	東側約7.5m舗装市道1086号線 北側約6m舗装市道1212号線 南側約7.7m舗装市道1211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1・2)は、いずれも建築基準法42条1項1号。 ・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1211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 式一七号棟
建物の用途	共同住宅 (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5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: " (管理費等照会先) 管理形態: 管理組合管理事務所あり
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：3階 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	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、カーペット、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	劣る
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11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	・ 壁紙が劣化して剥離しかけており、壁板が剥離してたわんでいる。 ・ 室内は全体的に汚れや傷みが見られた。

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	0.07	690,000

※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5年、

観察減価率(室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮) -30%

(計算式) $5 / (48 + 5) \times (1 - 0.30)$

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	0.617	30,479.86	1.0	10/2,900	1,930,000

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
690,000	1,930,000	1.0	1.0	2,620,000

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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
円	円	%	円		円	円
-514,323 (-42.1%)	202,800	8.9	2,210,292	0.7851	1,735,300 (142.1%)	1,220,000 (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	2,620,0000	1.0	2,620,000
② 収益価格	—		1,220,000
③ 調整後の価格	2,590,000		

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
2,590,000	1.0	0.7	0.05		90,000

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

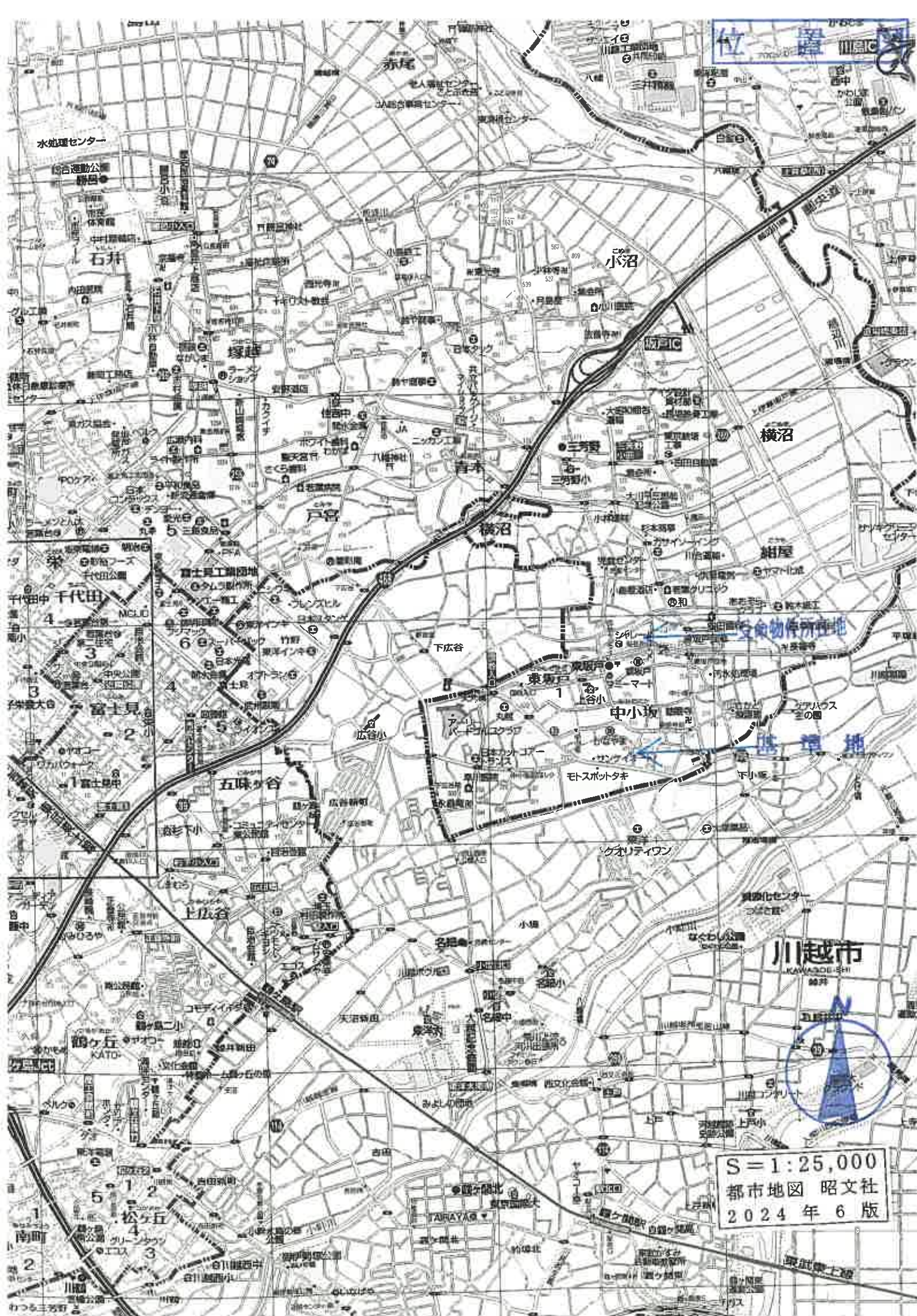
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

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）

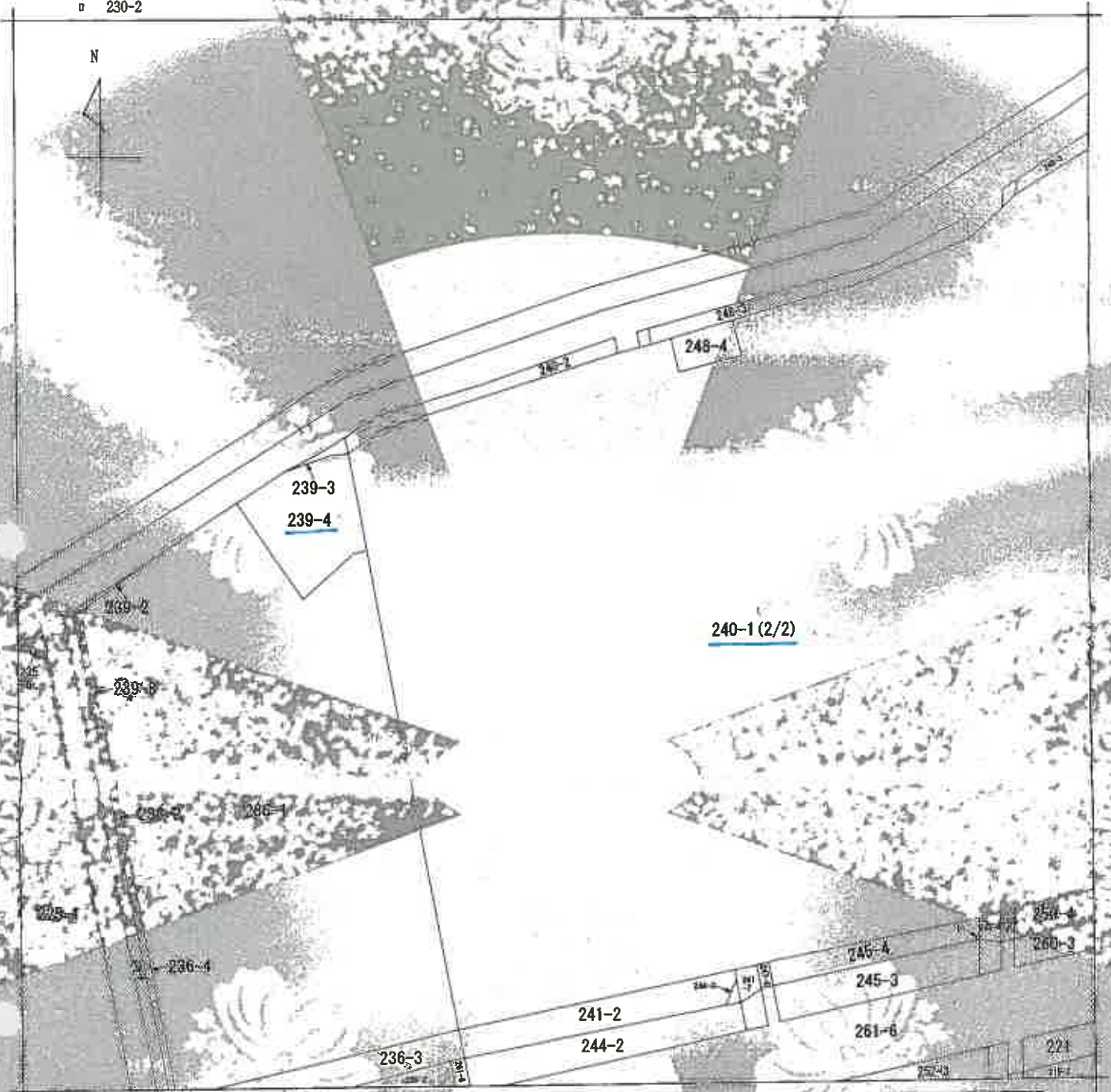
以 上



S=1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版

1/ 245-5
230-2

N



(注) 地図に準ずる地図は、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。



高部求分	所在	坂戸市東坂戸二丁目			地番	240番1		
出力	1/600	精度	図区	原簿系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	昭和51年9月1日			提出日 年月日	提出者 氏名	提出場所		
						旧土地台帳形図面		

これは地図に準ずる図面に記録された内容を示す図面である。

(さいたま地方法務局坂戸出張所)

令和6年6月26日

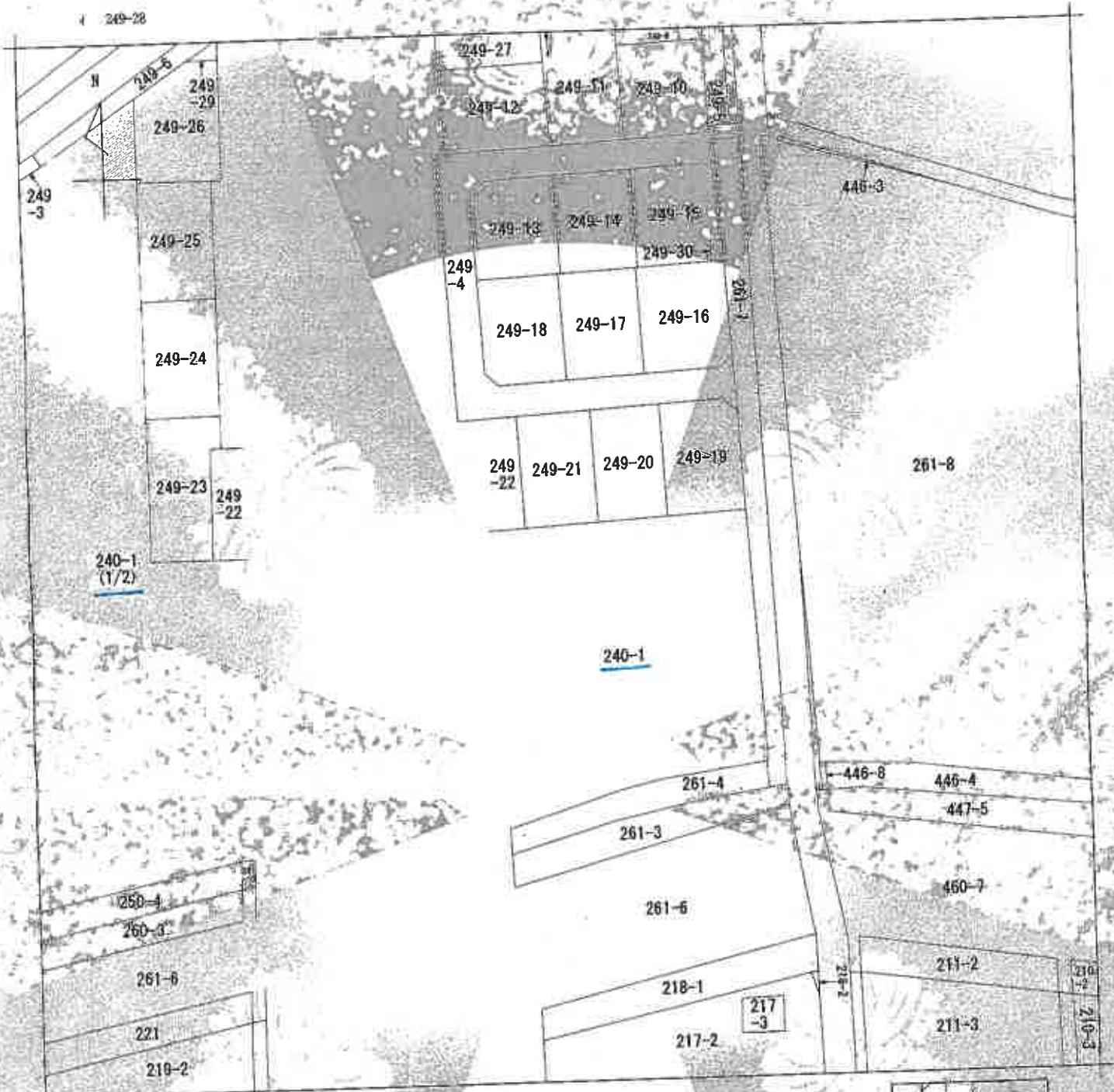
さいたま地方法務局(坂戸支所)

登記官

地図整理番号：M16404

(1/2)

A3をA4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簡略を記載した図面です。

地番区域見出
東坂戸2丁目
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 力尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又は 記号	系類	地図に準ずる図面	種類
作成 年月日	昭和51年9月1日		測 定 年 月 日	測 定 年 月 日	測 定 年 月 日	測 定 年 月 日
	昭和51年9月1日					

これは地図に準ずる図面に記録された内容を示す図面である。

（さいたま地方法務局坂戸出張所管轄）

令和6年6月26日

さいたま地方法務局門越支局

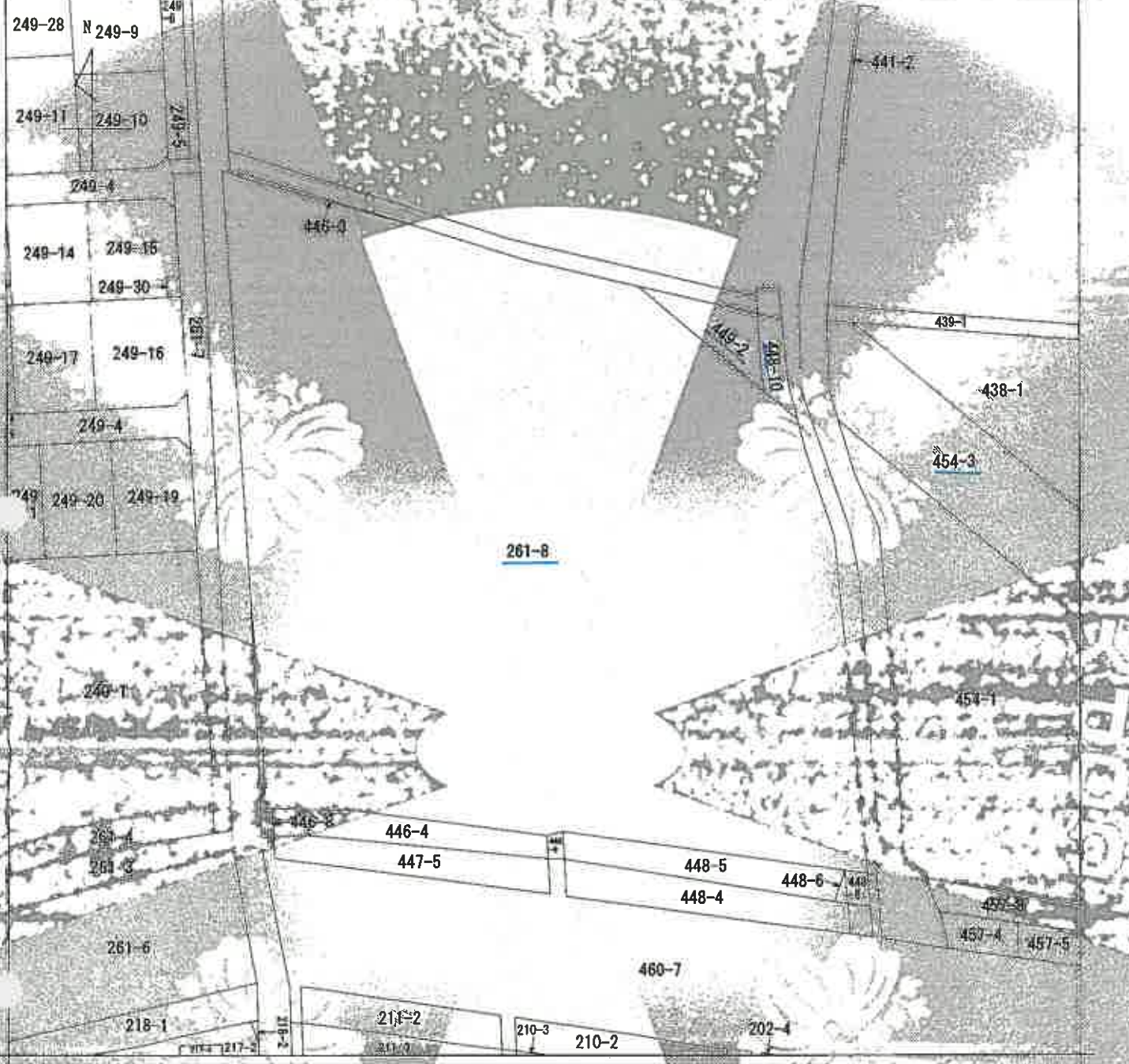
登記官

地図整理番号：M16404

(19/19)

A3をA4に縮小

249-1
249-18



(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て示します。

地番区画見出し
東坂戸2丁目

請求分	所在	坂戸市東坂戸二丁目			地番	261番8		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標 方式 記号	経緯 位置に 基づく 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 註 欄	備 註 欄	備 註 欄			

これは地図に準ずる図面に記録された内容の複製した書面である。

(さいたま地方裁判所坂戸支部)

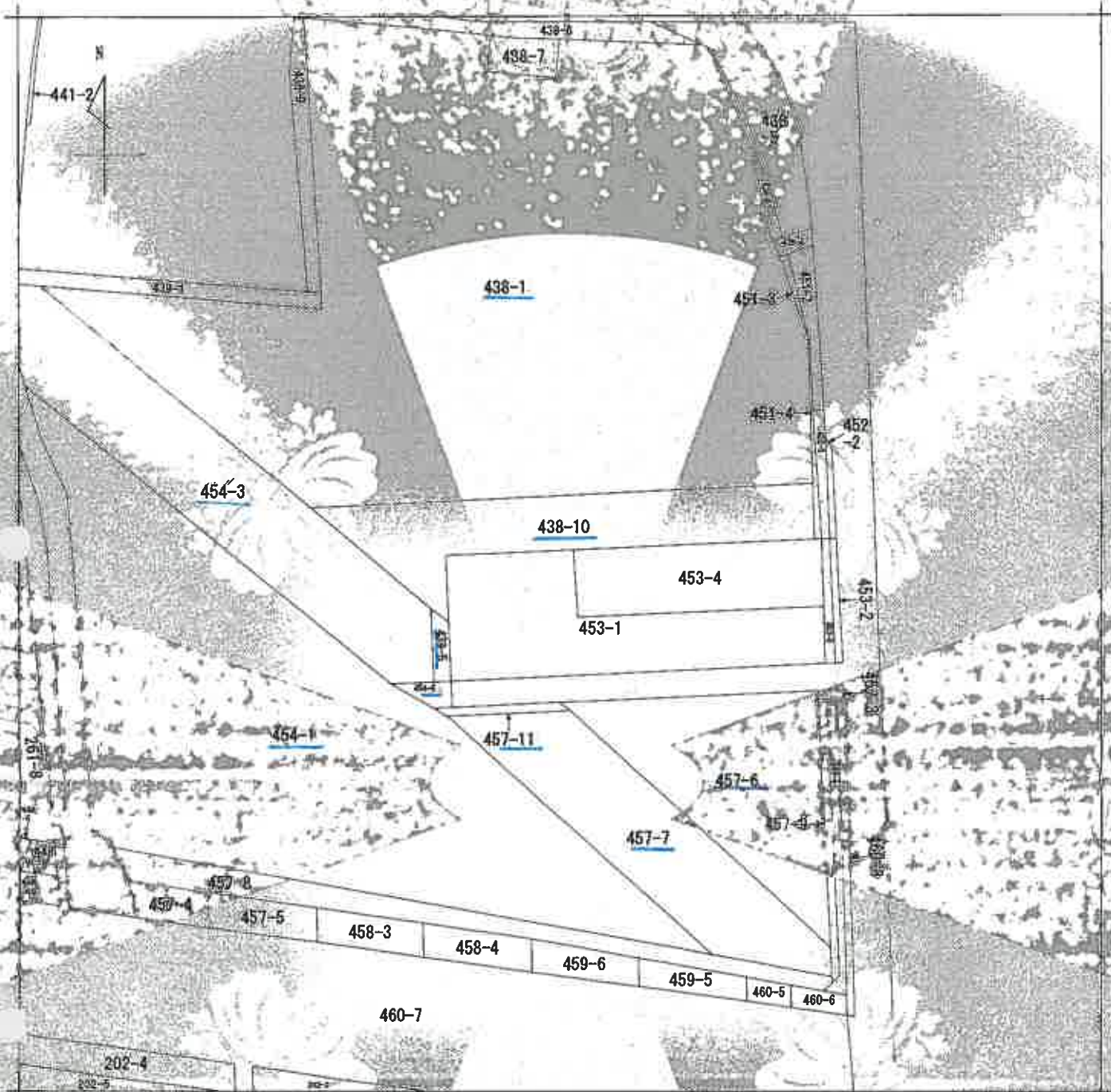
令和6年7月18日

さいたま地方裁判所坂戸支部

書記官

請求番号: 3-1
(1/1)

A3をA4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添え付けられるまでの間、これに代るものとして備え付けられている図面で、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

東坂戸2丁目

請求部	所在	坂戸市東坂戸2丁目				地番	438番10			
出力	1/600	精度	区分	地番	番号	記号	図面	図面	図面	図面
作成年月日	昭和51年9月1日				図面	図面	図面	図面	図面	図面

これは地図に準ずる図面に記載された内容の正確な図面である。

(さいたま地方方法務局坂戸出張所)

令和6年7月18日

さいたま地方方法務局

登記官

請求番号：3-3

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年5月19日

1109819

地積測量図
H. 4. 5. 19

209号	4	板户市里板户2丁目
------	---	-----------

NO	座	位	數	價	面 積
1	14.82	2.50		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				189.2997	

④ $239 - 1 \quad 757^2 - 7811 - 189 \cdot 2987 = 568.4824$

225-1

258

500

이후

請求番号：6-1

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年5月8日

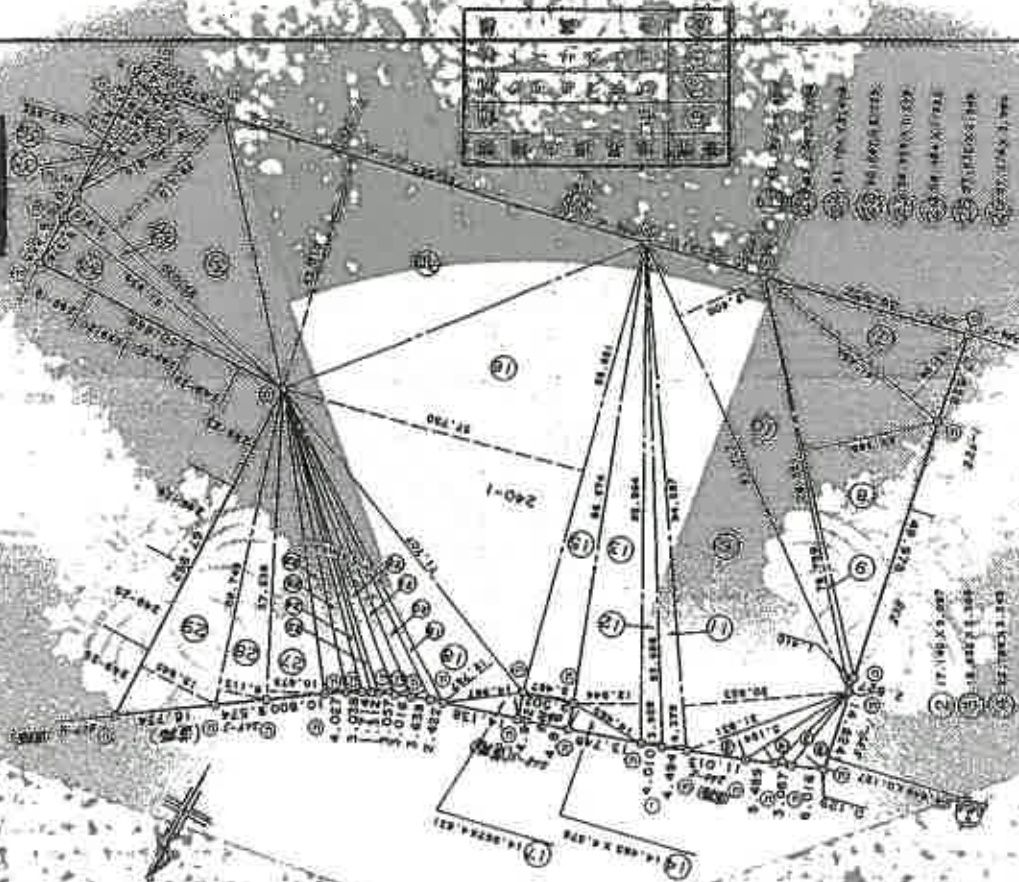
1109623

地積測

240番

坂戸市東坂戸2丁目

地番	面積	面積	面積	面積	面積
1	14.046	0.27			885.452
2	17.140	0.007			87.583581
3	18.042	2.346			45.171723
4	25.759	3.543			86.741427
5	31.935	5.154			154.572314
6	34.597	30.883			2918.601211
7	4.183	18.306			674.168124
8	75.321	25.389			1937.713869
9	75.154	1.410			111.050190
10	30.703	127.400			1595.875800
11	166.153	4.379			414.240263
12	93.645	3.025			367.988608
13	92.964	12.535			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			154.173075
23	58.925	1.219			71.829575
24	58.454	1.625			94.987750
25	57.932	2.012			170.841468
26	57.274	3.815			228.829605
27	63.129	17.678			614.228825
28	59.774	5.113			544.492637
29	57.967	15.646			1063.265490
30	81.263	45.510			3711.932130
31	53.520	29.110			1543.703300
32	53.039	1.813			255.233390
33	51.539	5.376			496.042464
34	50.514	6.019			247.097465
35	24.401	2.864			71.030734
36	55.862	3.938			93.688556
計					26281.13055



作製者

1000

これは図面に記載されたい図面を記載する図面である。
(さいたま市地方測量局より出資所書)

令和6年7月18日

さいたま市地方測量局

図記号

A3をA4に縮小

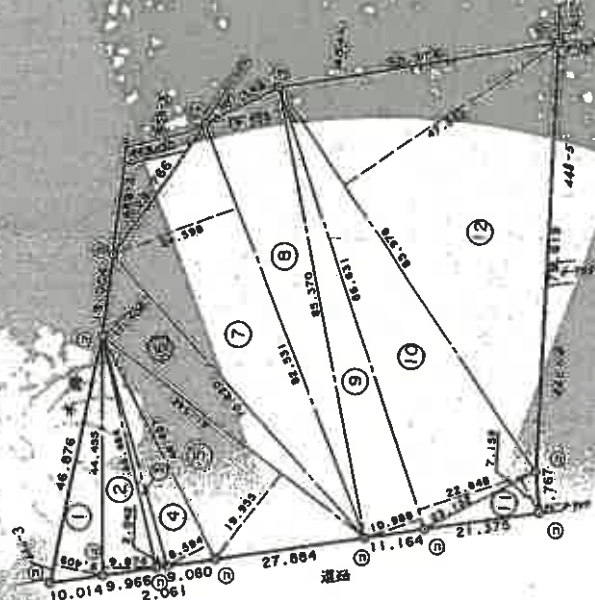
請求番号：6-2

1109661

地積測量圖
H. 4. 5. 8

26155-8

温州市档案馆 2100

[illegible]

世界	地球	環境	資源	経済	社会	文化	教育	科学	技術	産業	交通	通信	エネルギー	環境	資源	経済	社会	文化	教育	科学	技術	産業	交通	通信	エネルギー
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-------

知照

1100

(40) 女中地衣類調查隊の調査結果

金知の年(一) 馬場田

和了支那の政治と経済

總編者

請求番号：6-3

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年5月8日

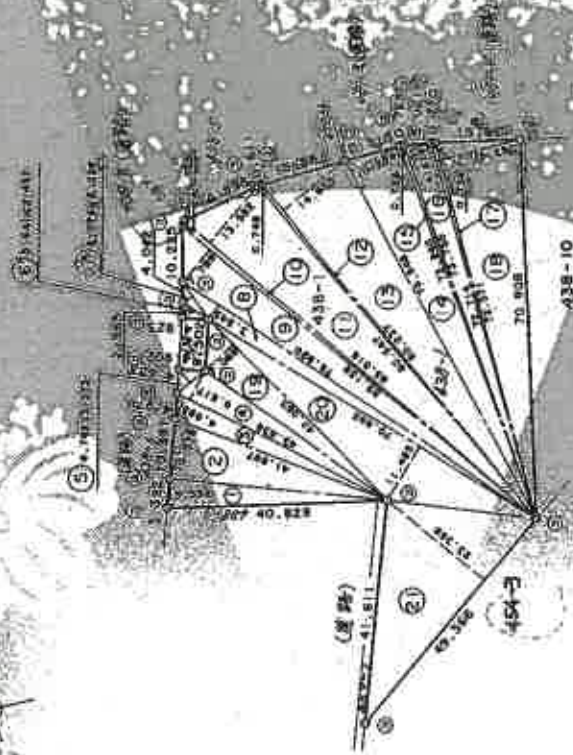
1109663

地積測量図

地番 130番

所在地 坂戸市東坂戸2丁目

地番	区分	面積	高さ	倍面積	計
428-1	1	40.523	5.352	217.446408	
	2	118.882	10.579	443.228363	
	3	45.735	4.585	200.057110	
	4	43.138	5.217	270.675746	
	5	6.762	3.573	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	774.669192	
	15	73.940	1.739	54.641660	
	16	73.715	5.875	359.555625	
	17	73.715	0.155	54.971764	
	18	73.578	15.291	1109.683161	
	19	4.051	7.088	333.629607	
	20	73.685	11.485	814.114225	
	21	48.316	23.369	1153.634094	
計				9253.462854	



境界線の種類	地番
①	454-3
②	438-10
③	438-11
④	438-12
⑤	438-13
⑥	438-14
⑦	438-15
⑧	438-16
⑨	438-17
⑩	438-18
⑪	438-19
⑫	438-20
⑬	438-21
⑭	438-22
⑮	438-23
⑯	438-24
⑰	438-25
⑱	438-26
⑲	438-27
⑳	438-28
㉑	438-29
㉒	438-30
㉓	438-31
㉔	438-32
㉕	438-33
㉖	438-34
㉗	438-35
㉘	438-36
㉙	438-37
㉚	438-38
㉛	438-39
㉜	438-40
㉝	438-41
㉞	438-42
㉟	438-43
㊱	438-44
㊲	438-45
㊳	438-46
㊴	438-47
㊵	438-48
㊶	438-49
㊷	438-50
㊸	438-51
㊹	438-52
㊺	438-53
㊻	438-54
㊼	438-55
㊽	438-56
㊾	438-57
㊿	438-58
㊿	438-59
㊿	438-60
㊿	438-61
㊿	438-62
㊿	438-63
㊿	438-64
㊿	438-65
㊿	438-66
㊿	438-67
㊿	438-68
㊿	438-69
㊿	438-70
㊿	438-71
㊿	438-72
㊿	438-73
㊿	438-74
㊿	438-75
㊿	438-76
㊿	438-77
㊿	438-78
㊿	438-79
㊿	438-80
㊿	438-81
㊿	438-82
㊿	438-83
㊿	438-84
㊿	438-85
㊿	438-86
㊿	438-87
㊿	438-88
㊿	438-89
㊿	438-90
㊿	438-91
㊿	438-92
㊿	438-93
㊿	438-94
㊿	438-95
㊿	438-96
㊿	438-97
㊿	438-98
㊿	438-99
㊿	438-100

これは図面に記載されている測量結果に基づいて作成された図面であり、
(その土地の測量結果に基づいて作成された図面であり、)
令和6年7月18日 さいたま市地籍課 川越 健一

登記年月日：平成4年2月15日

1109668

土地

地番 438番-10.-1

土地の所在 坂戸市東坂戸2丁目

これは図面に記載され、
(さいたま市地方自治局) 坂戸市東坂戸2丁目
令和6年7月18日

さいたま市東坂戸2丁目



縮尺 1:65

A3をA4に縮小

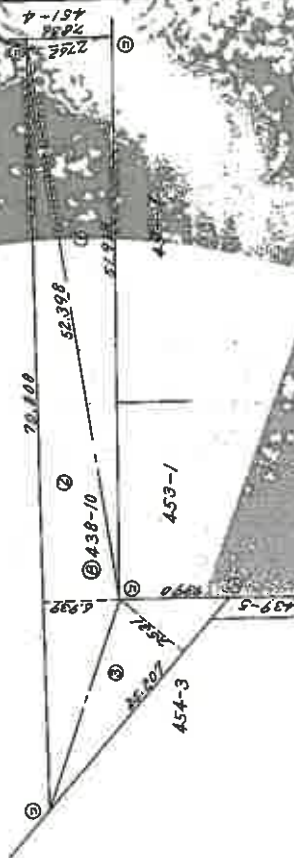
これは國面に記録され、(三)は、足尾銅毒事件の
 (二)とたまゆり方法路傍に出現する。
 令和元年7月18日 たまゆり山公園

地檢測區圖

24.4.2.18

種別	普通	土壌の所在	坂戸市東坂戸
----	----	-------	--------

編號	尺寸	高度	重量	備註
1	9.5x2	1.32	6	
2	6.3x9	1.32	12	
3	7.5x1	1.32	17	
4	10.7x0.5	1.32	189	
5	10.7x0.5	1.32	189	
6	10.7x0.5	1.32	189	
7	10.7x0.5	1.32	189	
8	10.7x0.5	1.32	189	
9	10.7x0.5	1.32	189	
10	10.7x0.5	1.32	189	
11	10.7x0.5	1.32	189	
12	10.7x0.5	1.32	189	
13	10.7x0.5	1.32	189	
14	10.7x0.5	1.32	189	
15	10.7x0.5	1.32	189	
16	10.7x0.5	1.32	189	
17	10.7x0.5	1.32	189	
18	10.7x0.5	1.32	189	
19	10.7x0.5	1.32	189	
20	10.7x0.5	1.32	189	
21	10.7x0.5	1.32	189	
22	10.7x0.5	1.32	189	
23	10.7x0.5	1.32	189	
24	10.7x0.5	1.32	189	
25	10.7x0.5	1.32	189	
26	10.7x0.5	1.32	189	
27	10.7x0.5	1.32	189	
28	10.7x0.5	1.32	189	
29	10.7x0.5	1.32	189	
30	10.7x0.5	1.32	189	
31	10.7x0.5	1.32	189	
32	10.7x0.5	1.32	189	
33	10.7x0.5	1.32	189	
34	10.7x0.5	1.32	189	
35	10.7x0.5	1.32	189	
36	10.7x0.5	1.32	189	
37	10.7x0.5	1.32	189	
38	10.7x0.5	1.32	189	
39	10.7x0.5	1.32	189	
40	10.7x0.5	1.32	189	
41	10.7x0.5	1.32	189	
42	10.7x0.5	1.32	189	
43	10.7x0.5	1.32	189	
44	10.7x0.5	1.32	189	
45	10.7x0.5	1.32	189	
46	10.7x0.5	1.32	189	
47	10.7x0.5	1.32	189	
48	10.7x0.5	1.32	189	
49	10.7x0.5	1.32	189	
50	10.7x0.5	1.32	189	
51	10.7x0.5	1.32	189	
52	10.7x0.5	1.32	189	
53	10.7x0.5	1.32	189	
54	10.7x0.5	1.32	189	
55	10.7x0.5	1.32	189	
56	10.7x0.5	1.32	189	
57	10.7x0.5	1.32	189	
58	10.7x0.5	1.32	189	
59	10.7x0.5	1.32	189	
60	10.7x0.5	1.32	189	
61	10.7x0.5	1.32	189	
62	10.7x0.5	1.32	189	
63	10.7x0.5	1.32	189	
64	10.7x0.5	1.32	189	
65	10.7x0.5	1.32	189	
66	10.7x0.5	1.32	189	
67	10.7x0.5	1.32	189	
68	10.7x0.5	1.32	189	
69	10.7x0.5	1.32	189	
70	10.7x0.5	1.32	189	
71	10.7x0.5	1.32	189	
72	10.7x0.5	1.32	189	
73	10.7x0.5	1.32	189	
74	10.7x0.5	1.32	189	
75	10.7x0.5	1.32	189	
76	10.7x0.5	1.32	189	
77	10.7x0.5	1.32	189	
78	10.7x0.5	1.32	189	
79	10.7x0.5	1.32	189	
80	10.7x0.5	1.32	189	
81	10.7x0.5	1.32	189	
82	10.7x0.5	1.32	189	
83	10.7x0.5	1.32	189	
84	10.7x0.5	1.32	189	
85	10.7x0.5	1.32	189	
86	10.7x0.5	1.32	189	
87	10.7x0.5	1.32	189	
88	10.7x0.5	1.32	189	
89	10.7x0.5	1.32	189	
90	10.7x0.5	1.32	189	
91	10.7x0.5	1.32	189	
92	10.7x0.5	1.32	189	
93	10.7x0.5	1.32	189	
94	10.7x0.5	1.32	189	
95	10.7x0.5	1.32	189	
96	10.7x0.5	1.32	189	
97	10.7x0.5	1.32	189	
98	10.7x0.5	1.32	189	
99	10.7x0.5	1.32	189	
100	10.7x0.5	1.32	189	



部作	送	界	種	の	種	類
(5)	日	ア	ク	ツ	ク	抗
(7)	コ	ク	ク	ク	ク	抗
(9)	金					理

作者姓名

...

中

$$\frac{1}{500}$$

登記年月日：昭和33年8月23日

1109697

5.63.8.23

地積測量図

地番	459-5
所在地	埼玉県東武野田線

埼玉県東武野田線

表 積 求

地番	符号	底辺	高さ	積	面積
459-5		81.00	1.00 + 0.30	92.1000	92.1000
				92.1000	21.0700

180.9865 - 21.0700 = 159.9165

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

作業者

計測員

1/500

この図面に記載された内容は、登記簿記載の地積測量図と一致するものと見做すこととする。
(ただし、本地方自治体では、登記簿記載の地積測量図と一致しない場合は、登記簿記載の地積測量図を優先するものとする。)
令和5年7月18日

測量士

測量士 166

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年5月8日

1109701

24.4.5.8

地積測量図

457番地

坂戸市車坂戸2丁目

地番	457-6
NO	底辺高さ倍面積
1	50.933 24.747 1260.438951
合計	1260.438951
面積	630.2194755

境界線の種類	地番
①	457-6
②	457-7
③	457-11
④	457-1

住居地

中野区大塚

500

これは図面に記載された内容と一致するものと認められ、
(さいたま市地方自治局の認可を受けた)
令和6年7月18日

登記官

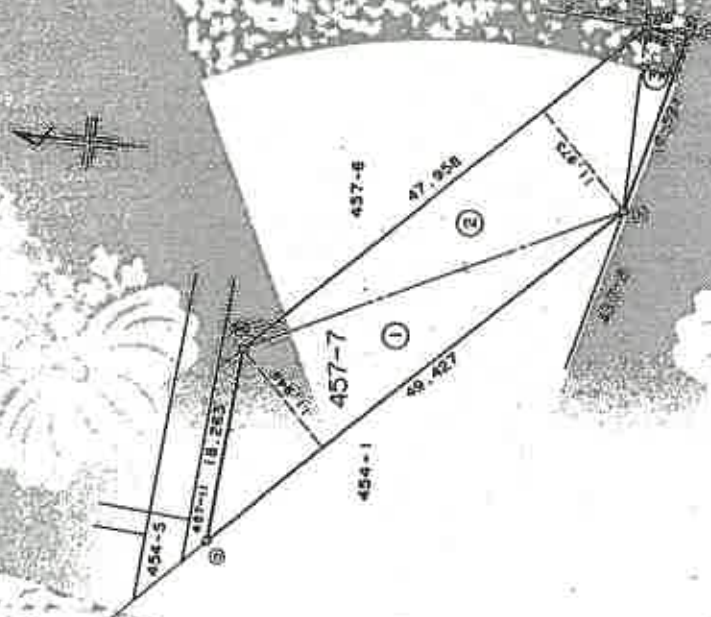
登記年月日：平成4年5月8日

1109702

8.5.5.8

地積測量區

457番	7
坂戸市東坂戸2	



地番	457-7	座 辺	高 さ	倍 面 積
N O	1	68.427	1.949	590.603223
	2	47.958	1.973	574.201134
	3	17.521	3.898	56.226858
合計				1233.101215
面積				616.306673

[illegible]~~1/500~~

平水地

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

御
新
集

これは図面に記録されている。以上三項、調査結果である。
(さいたま地方たき物局坂戸出張所寄)

令和6年7月18日 さいたま地方たき物局川越支局

請求番号: 6-8

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和63年10月28日

1109707

地積測量図

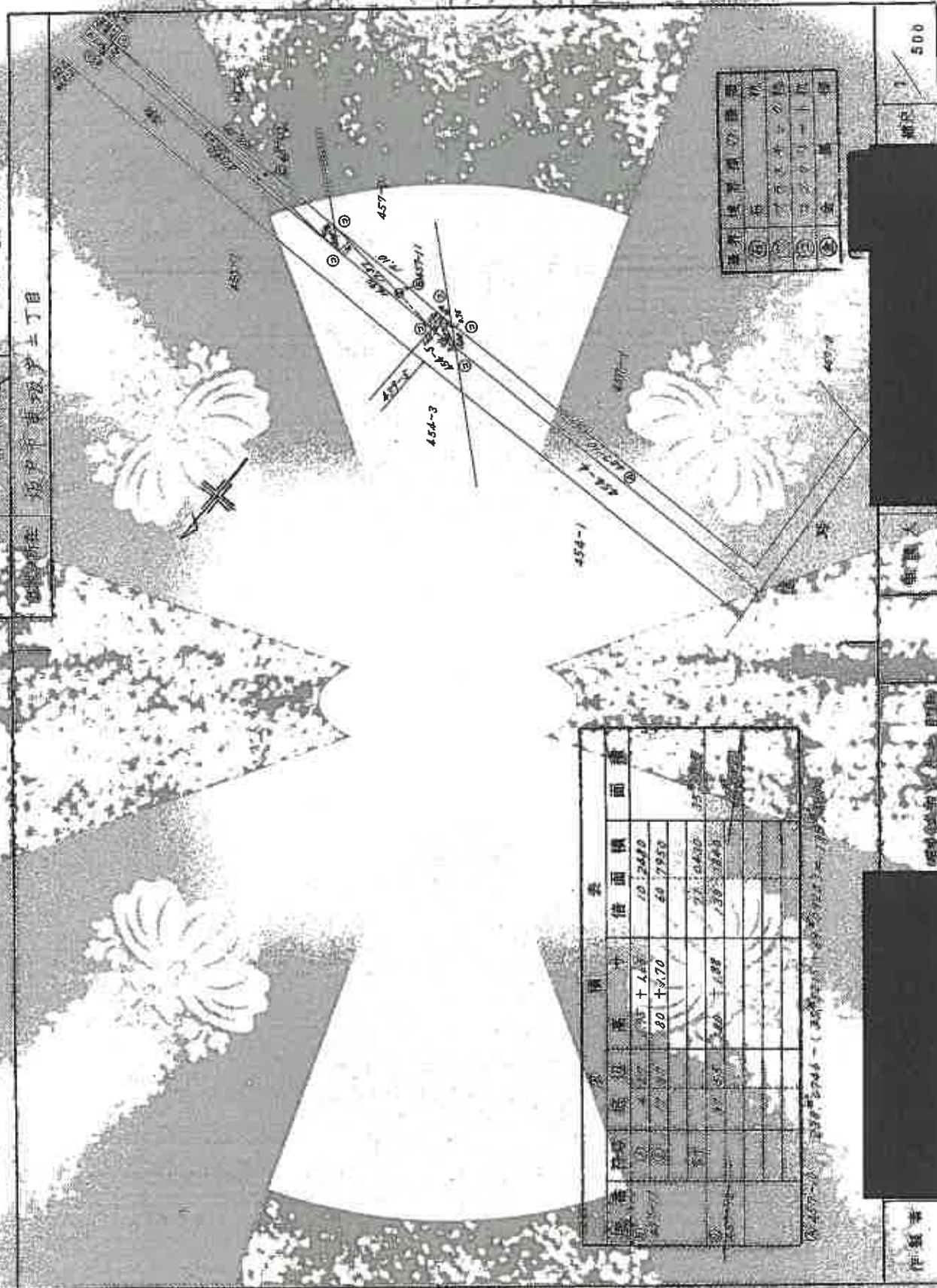
15.63.10.28

457-11/457-6

457番

457番

坂戸市東町六丁目



面積表				
区画番号	辺長	面積	倍面積	面積
①	10.70	1.14	10.70	12.28
②	10.70	1.14	10.70	12.28
③	10.70	1.14	10.70	12.28
④	10.70	1.14	10.70	12.28
⑤	10.70	1.14	10.70	12.28
⑥	10.70	1.14	10.70	12.28
⑦	10.70	1.14	10.70	12.28
⑧	10.70	1.14	10.70	12.28
⑨	10.70	1.14	10.70	12.28
⑩	10.70	1.14	10.70	12.28
⑪	10.70	1.14	10.70	12.28
⑫	10.70	1.14	10.70	12.28
⑬	10.70	1.14	10.70	12.28
⑭	10.70	1.14	10.70	12.28
⑮	10.70	1.14	10.70	12.28
⑯	10.70	1.14	10.70	12.28
⑰	10.70	1.14	10.70	12.28
⑱	10.70	1.14	10.70	12.28
⑲	10.70	1.14	10.70	12.28
⑳	10.70	1.14	10.70	12.28
㉑	10.70	1.14	10.70	12.28
㉒	10.70	1.14	10.70	12.28
㉓	10.70	1.14	10.70	12.28
㉔	10.70	1.14	10.70	12.28
㉕	10.70	1.14	10.70	12.28
㉖	10.70	1.14	10.70	12.28
㉗	10.70	1.14	10.70	12.28
㉘	10.70	1.14	10.70	12.28
㉙	10.70	1.14	10.70	12.28
㉚	10.70	1.14	10.70	12.28
㉛	10.70	1.14	10.70	12.28
㉜	10.70	1.14	10.70	12.28
㉝	10.70	1.14	10.70	12.28
㉞	10.70	1.14	10.70	12.28
㉟	10.70	1.14	10.70	12.28
㊱	10.70	1.14	10.70	12.28
㊲	10.70	1.14	10.70	12.28
㊳	10.70	1.14	10.70	12.28
㊴	10.70	1.14	10.70	12.28
㊵	10.70	1.14	10.70	12.28
㊶	10.70	1.14	10.70	12.28
㊷	10.70	1.14	10.70	12.28
㊸	10.70	1.14	10.70	12.28
㊹	10.70	1.14	10.70	12.28
㊺	10.70	1.14	10.70	12.28
㊻	10.70	1.14	10.70	12.28
㊼	10.70	1.14	10.70	12.28
㊽	10.70	1.14	10.70	12.28
㊾	10.70	1.14	10.70	12.28
㊿	10.70	1.14	10.70	12.28

これは図面に記載された土地の面積を、
(土地の形状が正確であること)を前提として、
土地の面積を算出したものである。
令和6年7月15日

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和63年8月23日

1109672

地積測量図

5.63.6.20

438-5

438-5

坂中市東区ア2丁B

求積表			
地番	符号	底辺	高さ
1-5	(1)	10.00	2.05
	(2)	10.00	0.25 + 1.35
	計		37.0000
			18.9400

計 210.00 - 10.9400 = 199.0600

境界線の種類	
①	境界線
②	境界線
③	境界線
④	境界線
⑤	境界線

560

これは図面に記載されている地積測量図の縮小図である。
(さいたま市地方自治局が所管する)
令和6年7月18日

A3をA4に縮小

請求番号：6-10

登記年月日：昭和52年2月10日

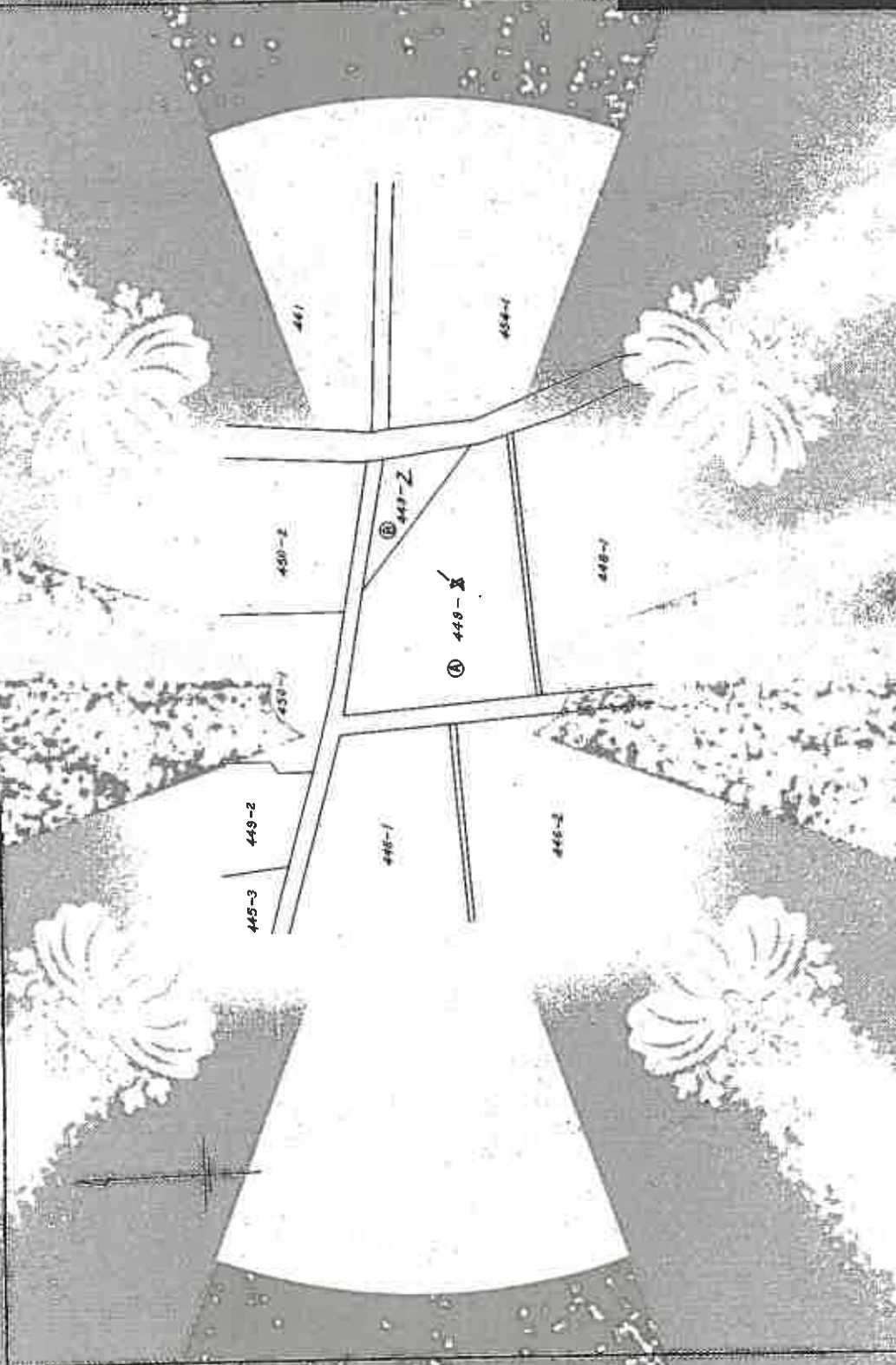
1109687

新 568-2

番	449-2-1
土地取得者	坂戸市果振平町目

所在地図

作製年月日	昭和52年9月10日	作製者	[Redacted]
縮小率	1/500	縮小者	[Redacted]



(昭和52年2月10日現在)

縮小率	1/500
-----	-------

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。
(ただし、土地の境界線は、地籍調査の結果によるものとする。)
昭和52年7月18日

国土地院

0/20

請求番号：6-12

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和52年3月10日

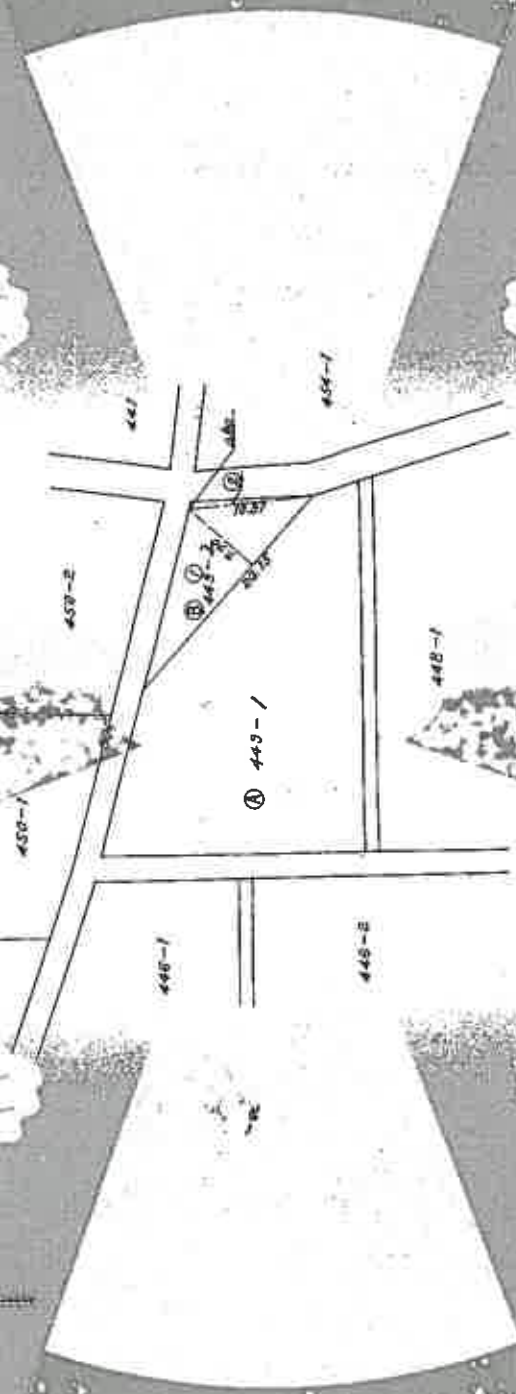
1109688

組 549-2

地 番	449-2-1
土地の所在	坂戸市東坂戸公園内

測量図

449-2-1



面積計算表

地番	面積	倍率	面積	積算
④ 449-2	10.15	1.00	10.15	10.15
④ 449-1	10.15	1.00	10.15	10.15
計	20.30		20.30	20.30

縮尺 1/500

測量士 佐藤 誠

これは図面に記載される土地の位置を示すものであり、土地の境界線は測量士が測量した結果に基づき、土地の所有者が土地の境界線を確認し、土地の境界線を明確にする必要があります。

昭和52年7月10日

測量士 佐藤 誠

測量士

A3をA4に縮小

請求番号：6-12

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年6月8日

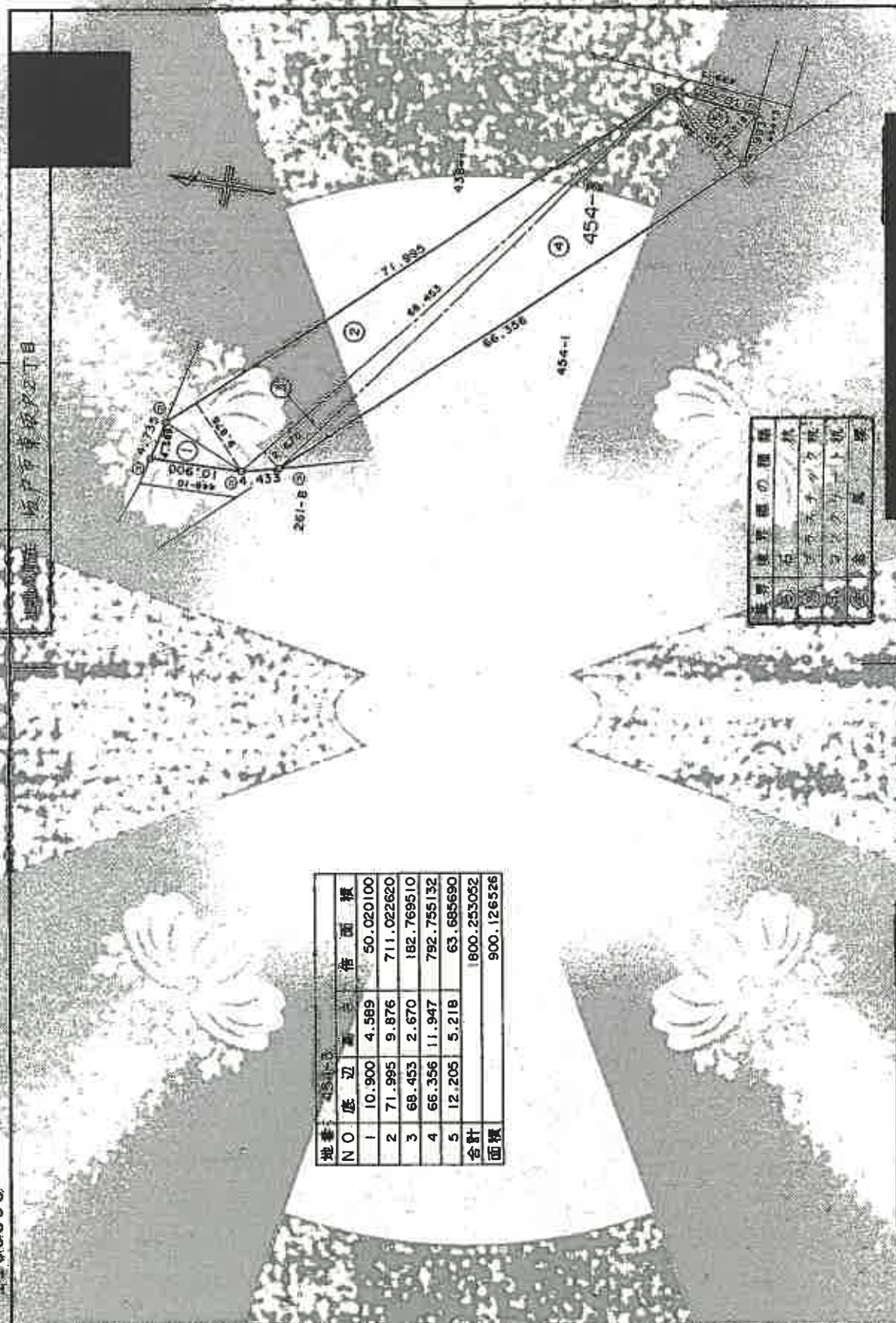
1108696

21.4.5.8

地積測量図

地積 454 番

所在地 坂戸市東谷ノ下町



測量士

申請人

1/500

これは図面に記載されている数字と形状、位置等に準じて
(さいたま地方建設局発行の図面)
令和6年7月18日 さいたま地方建設局 測量課

測量士

登記年月日：平成5年4月20日

これは図面に記載されている内容と異なる場合があります。
(その場合、本図面は、図面記載の図面と異なる場合があります。)
令和6年6月26日

各階平面図

2093743

建物各階平面図

2093743

2093743

2093743

2093743

2093743

2093743

2093743

2093743

2093743

2093743

2093743

2093743

2093743

2093743

2093743

2093743

2093743

2093743

2093743

2093743

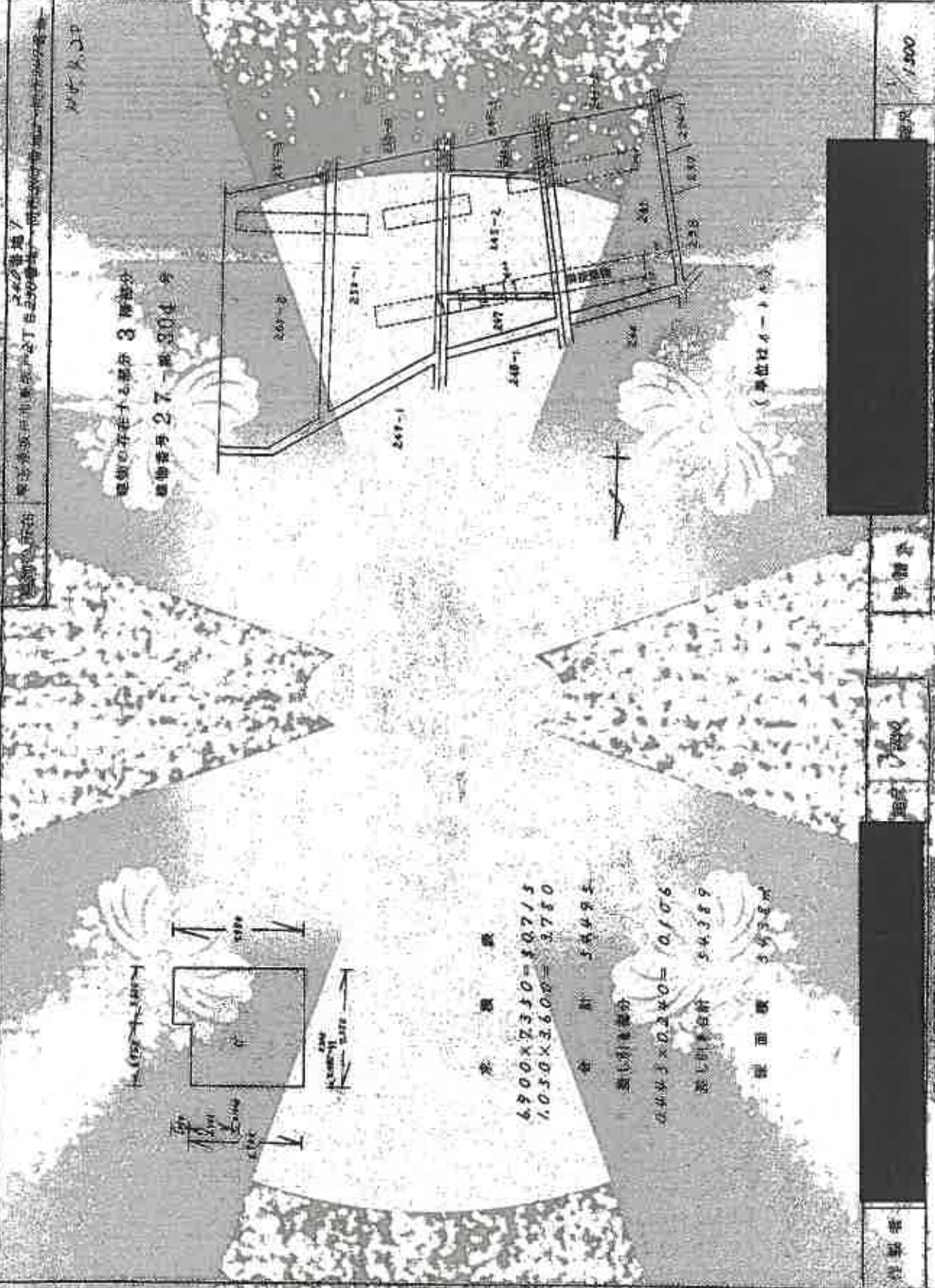
2093743

2093743

2093743

2093743

2093743



地図製図番号：M164/5

A3をA4に縮小

