

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月22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11月 6日から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月20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12月 4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11月25日 午前10時00分から 令和 7年11月28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10月22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	21,760,000 17,408,000	一括	4,352,000	114,303	19,736
1	5,490,000				
2	16,270,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 坂戸市につさい花みず木七丁目 | |
| | 地 番 | 2 番 1 2 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 200.24 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 坂戸市につさい花みず木七丁目 2 番地 1 2 1 | |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 2 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 91.79 平方メートル |
| | | 2 階 | 84.20 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8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, 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2】

本件所有者（共有者）らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 坂戸市につさい花みず木七丁目

地 番 2番121

地 目 宅地

地 積 200.24平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

2 所 在 坂戸市につさい花みず木七丁目 2番地121

家屋 番号 2番121

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 91.79平方メートル
2階 84.20平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3



令和7年(ケ)第30号
令和7年3月26日受理
令和7年6月16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 岡 田 文 男

(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 所 在 坂戸市につさい花みず木七丁目

地 番 2番121

地 目 宅地

地 積 200.24平方メートル

共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3

2 所 在 坂戸市につさい花みず木七丁目 2番地121

家屋 番号 2番121

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 91.79平方メートル
2階 84.20平方メートル

共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3



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)			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
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 ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	本件土地に接する2番9の目的外土地は、坂戸市の所有する公衆用道路である。			
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
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			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼共有者)	1 本件建物は私、B (債務者兼共有者) 及び家族の計6人で住居として使用しています。 2 本件建物について、雨漏りや傾きなどの不具合はありません。 3 本件建物内で犬や猫は飼っていません。 4 本件土地について、隣地との境界の争いはありません。 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

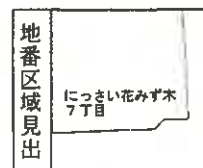
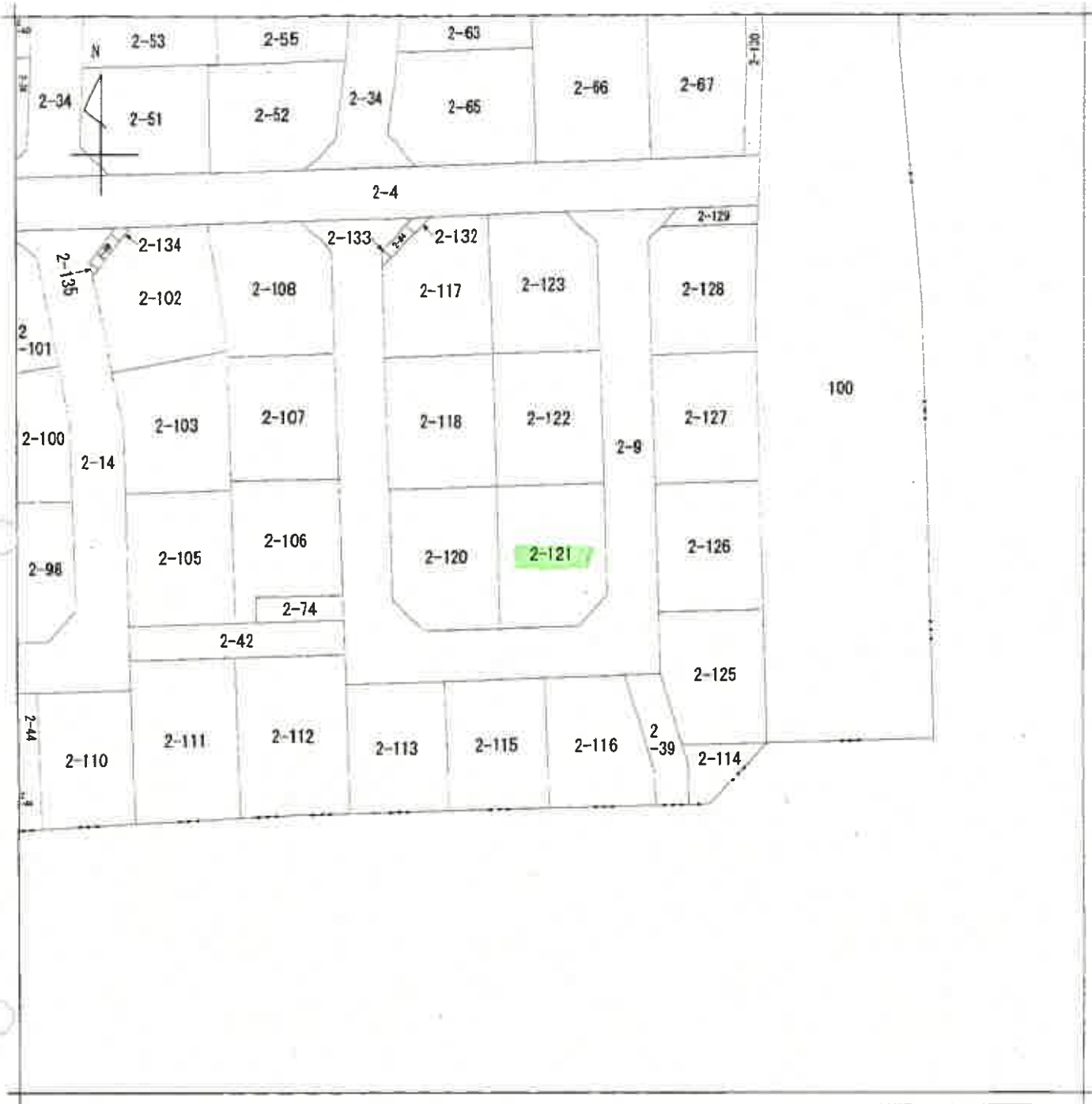
■ 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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
7年4月7日 (月) 14:40-14:55	目的物件所在地	目的物件特定, 外観写真撮影, 不在連絡メモをポストに投函
7年4月18日 (金) 13:30-13:40	目的物件所在地	占有調査, 不在連絡メモをポストに投函
7年5月7日 (水) 14:35-14:45	目的物件所在地	占有調査, 解錠予告メモをポストに投函
7年6月5日 (木) 10:35-10:45	さいたま地方法務局坂戸出張所	接道について調査
7年6月13日 (金) 9:50-10:10	目的物件所在地	A立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



請求部分	所在地	坂戸市につさい花みず木七丁目				地番	2番121			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成14年9月28日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図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7年2月12日

大津地方法務局

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

(6 枚目)

判をA4判に縮小

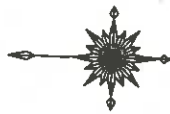
登記年月日：平成20年2月14日

地積測量図 (1/25)
2-2ないし
2-143

1108607

坂戸市にっさい花みず木7丁目

点	名	X座標	Y座標	備考
7A-64		-3425.670	-41785.058	
7A-78		-3517.031	-41754.534	
7A-82		-3218.419	-41783.070	
7A-83		-3273.333	-41782.819	
7A-84		-3318.722	-41781.213	
4-01		-3291.498	-41852.403	
4-02		-3255.828	-41815.433	
4-03		-3313.297	-41887.553	
4-04		-3338.964	-42005.862	
4-05		-3344.418	-41978.545	
4-06		-3398.201	-42000.367	
4-07		-3332.386	-41790.647	
4-08		-3338.341	-41825.932	
4-09		-3339.326	-41850.594	
4-10		-3342.297	-41890.384	
4-11		-3341.890	-41917.283	
4-12		-3356.441	-41943.436	
4-13		-3373.844	-41965.871	
4-14		-3394.157	-41984.587	
4-15		-3386.394	-41785.065	
4-16-1		-3387.741	-41821.409	
4-16		-3387.969	-41847.083	
4-16-1		-3389.529	-41883.411	
4-17		-3391.290	-41909.001	
4-18		-3392.384	-41945.393	
84-1		-3407.344	-41770.570	
84-2		-3412.293	-41855.535	
84-3		-3413.695	-41853.883	
84-4		-3421.039	-42014.592	
84-5		-3321.600	-42022.314	
84-6		-3311.944	-41945.727	
84-7		-3276.423	-41874.817	



全図



A3判をA4判に縮小



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石積	境界線	①	金属板	②	境界線
コンクリート杭	境界線	③	金属杭	④	境界線
プラスチック杭	境界線	⑤	金属プレート	⑥	境界線

作成者 土橋啓嗣士

20年2月4日

申請人

縮尺 1/2500

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坂戸出張所蔵
令和7年2月12日 大津地方事務所

(7枚目)

登記官

登記年月日：平成20年2月14日

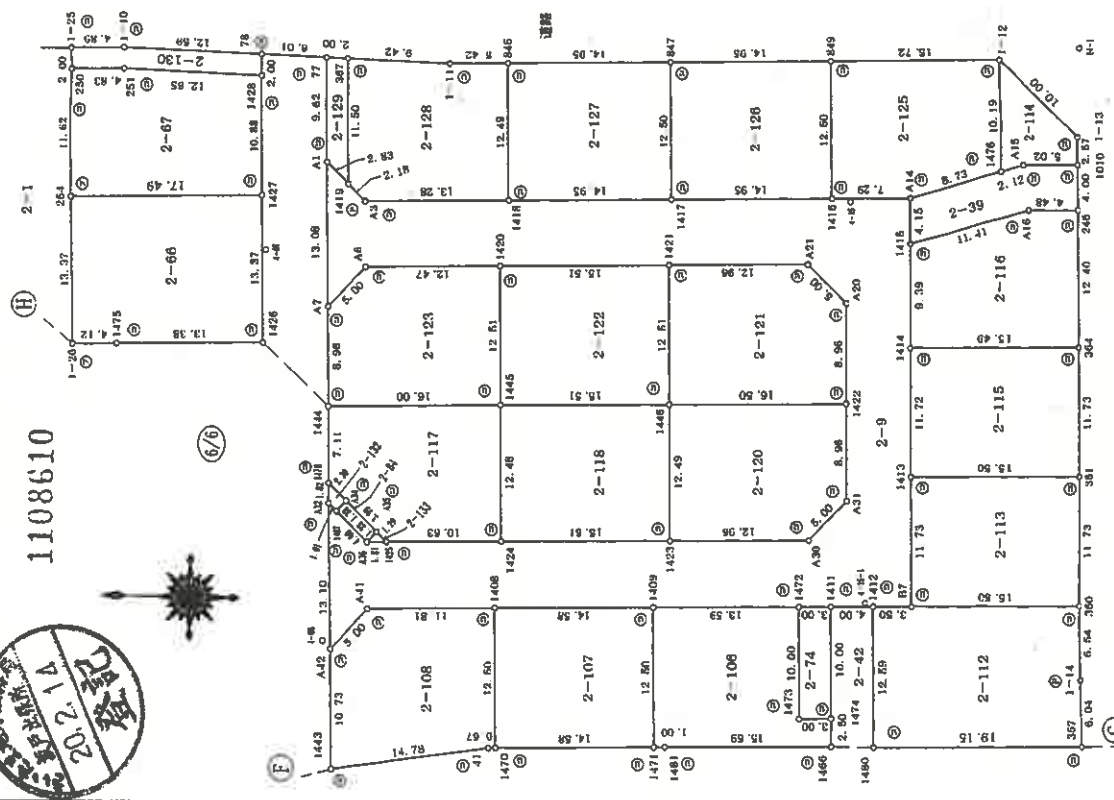
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方方法務局坂戸出張所蔵)
令和7年2月12日 大津地方方法務局 登記官

(8 枚目)

請求番号：3-2

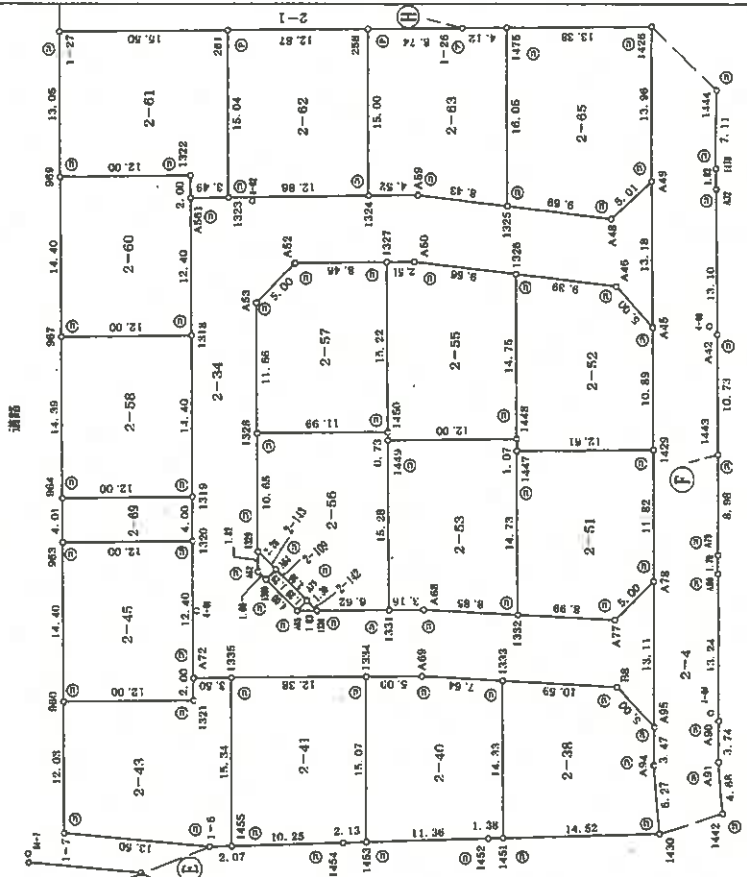
凡	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	
①	コンクリート杭	②	金属板杭	③	鉄印	④	金属プレート

1108610



地番	2-241し 2-143
土地の所在	坂戸市にっさい花みず木7丁目

地積測量図 (25)



作成者	土庫家園調査士
申請人	
縮尺	1 / 500

平成 20 年 2 月 4 日 作成

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成20年2月14日

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。
(さいたま市方法務局領出表所管)

令和7年2月12日

大田地方方法務局

登記官

(9枚目)

請求番号：3-2

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
例	(○)	コンクリート杭	(□)	金属板	(△)	金属プレート
	(○)	プラスチック杭	(□)	金属板	(△)	金属プレート

1108628

地番	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
118	3413.553	-41864.126	3.460	-42676.398947	12.601	-42676.398947
249	-3413.382	-41860.846	3.043	-42674.521120	8.488	-42674.521120
1436	3405.001	-41861.063	-3.460	-42674.521120	8.488	-42674.521120
	3405.070	-41864.306	-3.043	-42676.398947	12.601	-42676.398947
合計						27.45 m ²

地番	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
A31	3388.747	-41812.223	12.601	-42676.398947	12.601	-42676.398947
1422	3388.490	-41803.266	8.488	-42674.521120	8.488	-42674.521120
1446	3369.988	-41803.735	-12.962	-42674.521120	8.488	-42674.521120
1423	3370.346	-41816.228	-12.132	-42676.398947	12.601	-42676.398947
A30	3383.310	-41815.867	4.005	-42674.521120	8.488	-42674.521120
合計						200.13 m ²

地番	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
A21	3382.590	-41790.861	3.071	-42676.398947	12.601	-42676.398947
1421	3369.630	-41791.230	12.874	-42674.521120	8.488	-42674.521120
1445	3369.988	-41803.735	-12.036	-42674.521120	8.488	-42674.521120
1422	3386.490	-41803.266	9.434	-42676.398947	12.601	-42676.398947
A20	3386.232	-41794.301	12.405	-42674.521120	8.488	-42674.521120
合計						200.24 m ²

地番	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
1421	3369.630	-41791.230	12.065	-42676.398947	12.601	-42676.398947
1420	-3354.126	-41791.670	-12.946	-42674.521120	8.488	-42674.521120
1445	-3354.483	-41804.176	-12.065	-42674.521120	8.488	-42674.521120
1446	-3369.988	-41803.735	12.946	-42676.398947	12.601	-42676.398947
合計						194.04 m ²

作成者

土地家屋調査士

20 * 2 * 4 14

申請人

縮尺 1/



地積測量図 (2/25)

地番 2-2111
2-143

土地の所在 坂戸市にさい花みず木7丁目

地番	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
2-115	361	-3408.185	-41809.419	12.170	-41809.419	-41809.419
	364	-3407.851	-41797.691	-11.282	-41797.691	-41797.691
	1414	-3392.358	-41798.137	-12.170	-41798.137	-41798.137
	1413	-3392.690	-41809.951	-11.282	-41809.951	-41809.951
合計						181.804950

地番	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
2-116	364	-3407.851	-41797.691	12.849	-41797.691	-41797.691
	246	-3407.497	-41785.283	-12.278	-41785.283	-41785.283
	A16	-3403.009	-41785.413	-3.457	-41785.413	-41785.413
	1415	-3392.092	-41788.745	-12.724	-41788.745	-41788.745
	1414	-3392.358	-41798.137	8.946	-41798.137	-41798.137
合計						175.75 m ²

地番	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
2-117	A34	-3340.361	-41813.324	-4.328	-41813.324	-41813.324
	A35	-3343.271	-41816.068	-3.630	-41816.068	-41816.068
	1425	-3344.212	-41816.954	-0.591	-41816.954	-41816.954
	1424	-3354.839	-41816.659	12.778	-41816.659	-41816.659
	1445	-3354.483	-41804.176	12.038	-41804.176	-41804.176
	1444	-3338.484	-41804.631	-7.564	-41804.631	-41804.631
	1478	-3338.665	-41811.740	-8.693	-41811.740	-41811.740
合計						185.395775

地番	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
2-118	1424	-3354.839	-41816.659	-12.052	-41816.659	-41816.659
	1423	-3370.346	-41816.228	12.924	-41816.228	-41816.228
	1446	-3369.988	-41803.735	12.052	-41803.735	-41803.735
	1445	-3354.483	-41804.176	-12.924	-41804.176	-41804.176
合計						192.794900

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7年2月12日 大津地方方法務局

(10枚目)

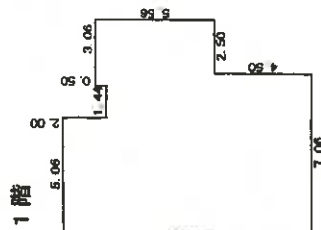
2092768

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 2-121

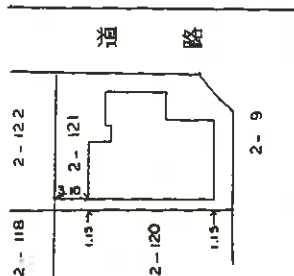
建物の所在 坂戸市につきあい花みず木七丁目2番地121



求積表		
2.00 X 5.06	=	10.1200
7.06 X 9.56	=	67.4936
0.50 X 3.06	=	1.5300
2.50 X 5.06	=	12.6500
計		91.7936
床面積		91.79 m ²



求積表		
7.06 X 6.56	=	46.3136
6.06 X 3.50	=	21.2100
3.00 X 5.56	=	16.6800
計		84.2036
床面積		84.20 m ²



A3判をA4判に縮小

作成者 土井 家雄

20日作成

縮尺 1/250

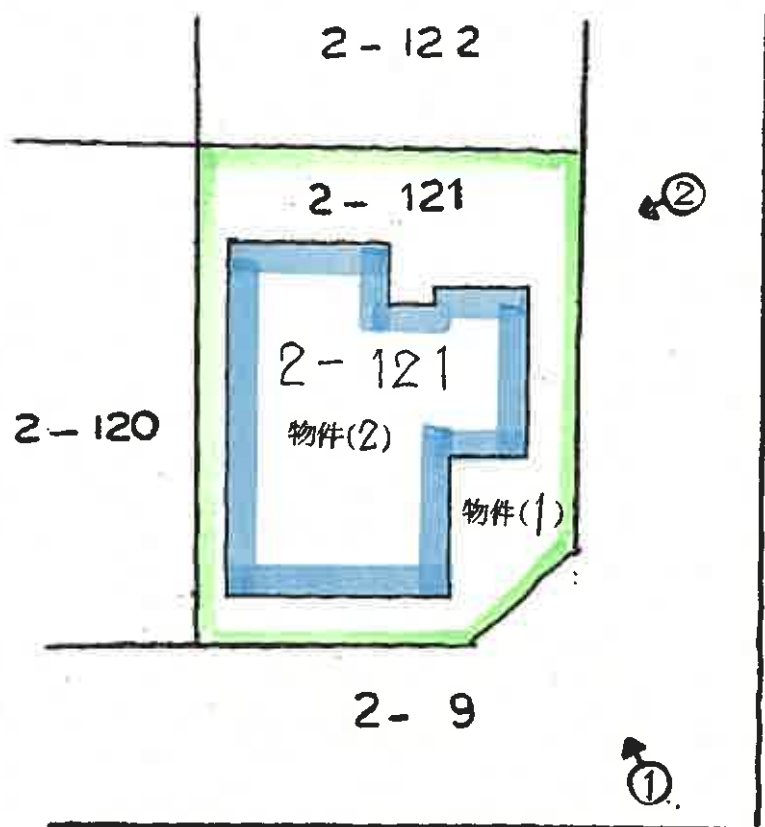
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

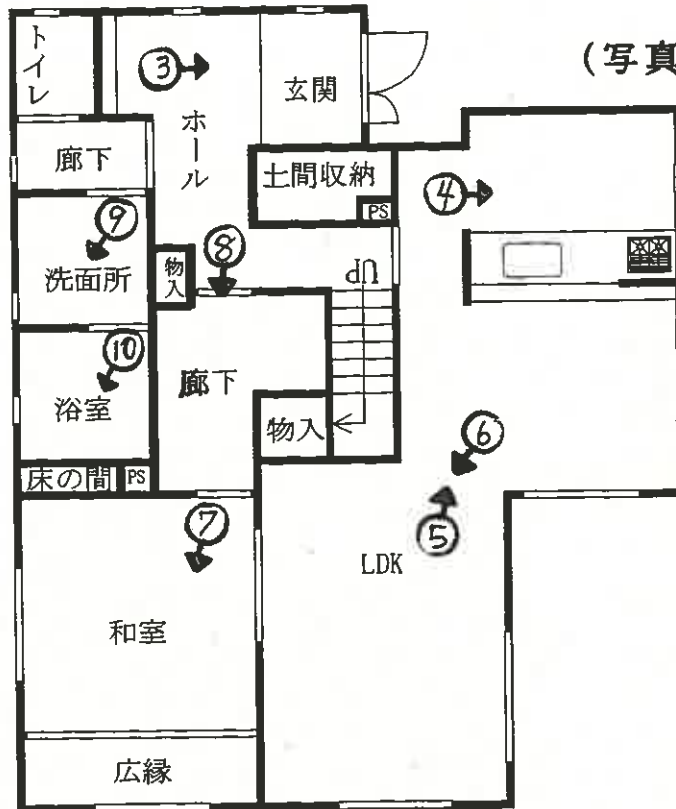
(写真撮影位置 ① ②)



建物見取図

(写真位置○→)

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

令和 7 年 (ケ) 第 3 0 号
令和 7 年 6 月 1 3 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 4 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 所 在 坂戸市につさい花みず木七丁目
 地 番 2番121
 地 目 宅地
 地 積 200.24平方メートル
 共有者 A 持分10分の7
 共有者 B 持分10分の3

- 2 所 在 坂戸市につさい花みず木七丁目 2番地121
 家屋 番号 2番121
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 91.79平方メートル
 2階 84.20平方メートル
 共有者 A 持分10分の7
 共有者 B 持分10分の3



第1 評価額

一括価格	
金21,760,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,490,000円
物件2（建物）	金16,270,000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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	所 在 地 番 地 目 地 積	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	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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「北坂戸」駅の西方約 3.3 km (道路距離) に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 50% 100% なし につさい花みず木地区地区計画（専用住宅地区A）
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	200.24 m ² ほぼ長方形 ほぼ平坦
接面道路の状況	南・東約 6m 舗装市道第 6904 号線 （建築基準法上の道路） ほぼ等高	
土地の利用状況等	（物件2）建物の敷地	
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	・ 接面道路は、いずれも建築基準法 42 条 1 項 1 号。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成20年11月5日新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、その他 床：フローリング、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：やや優る 施 工：やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	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

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	71,700	1.092	200.24	1.0	15,680,000

※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)。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 坂戸-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $72,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101.5 \times 100/99 = 71,700 \text{ 円/㎡}$

◇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劣ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として角地・方位等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	250,000	175.99	0.35	15,400,000

ウ 現価率：

経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) - 10%
 (計算式) $11 / (17 + 11) \times (1 - 0.10)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	15,680,000	0.50	法定地上権	7,840,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	15,680,000	-7,840,000		1.0	0.7	5,490,000
2	15,400,000	+7,840,000	1.0	1.0	0.7	16,270,000
一括価格 (合計)						21,760,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 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。

第6 参考価格資料

基準地価格(坂戸-2)

所 在：坂戸市につさい花みず木5丁目2番3

価 格：72,000円/㎡

位 置：東武東上線「北坂戸」駅約3,600m(道路距離)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：205㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西6m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

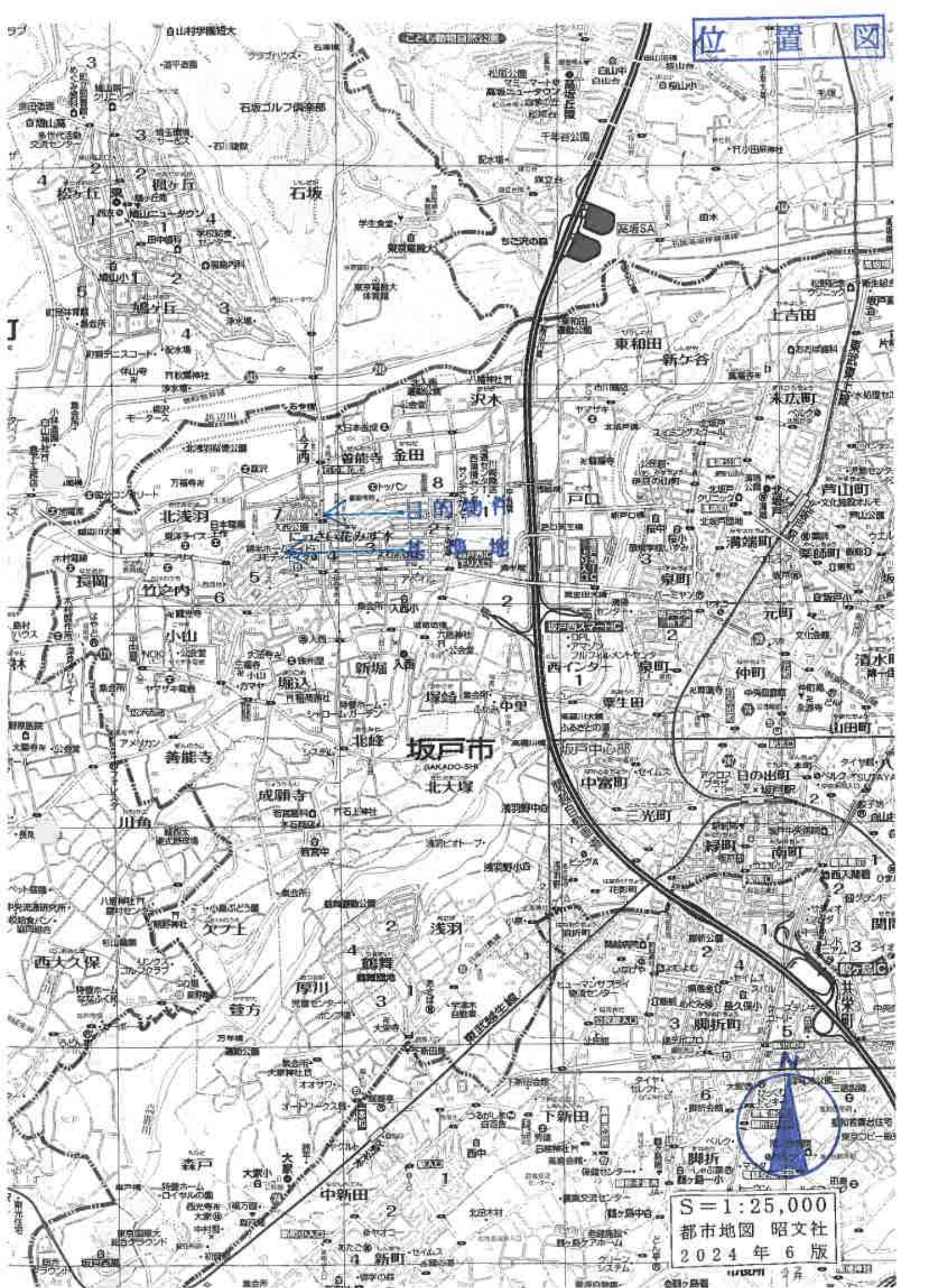
地域の概要：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

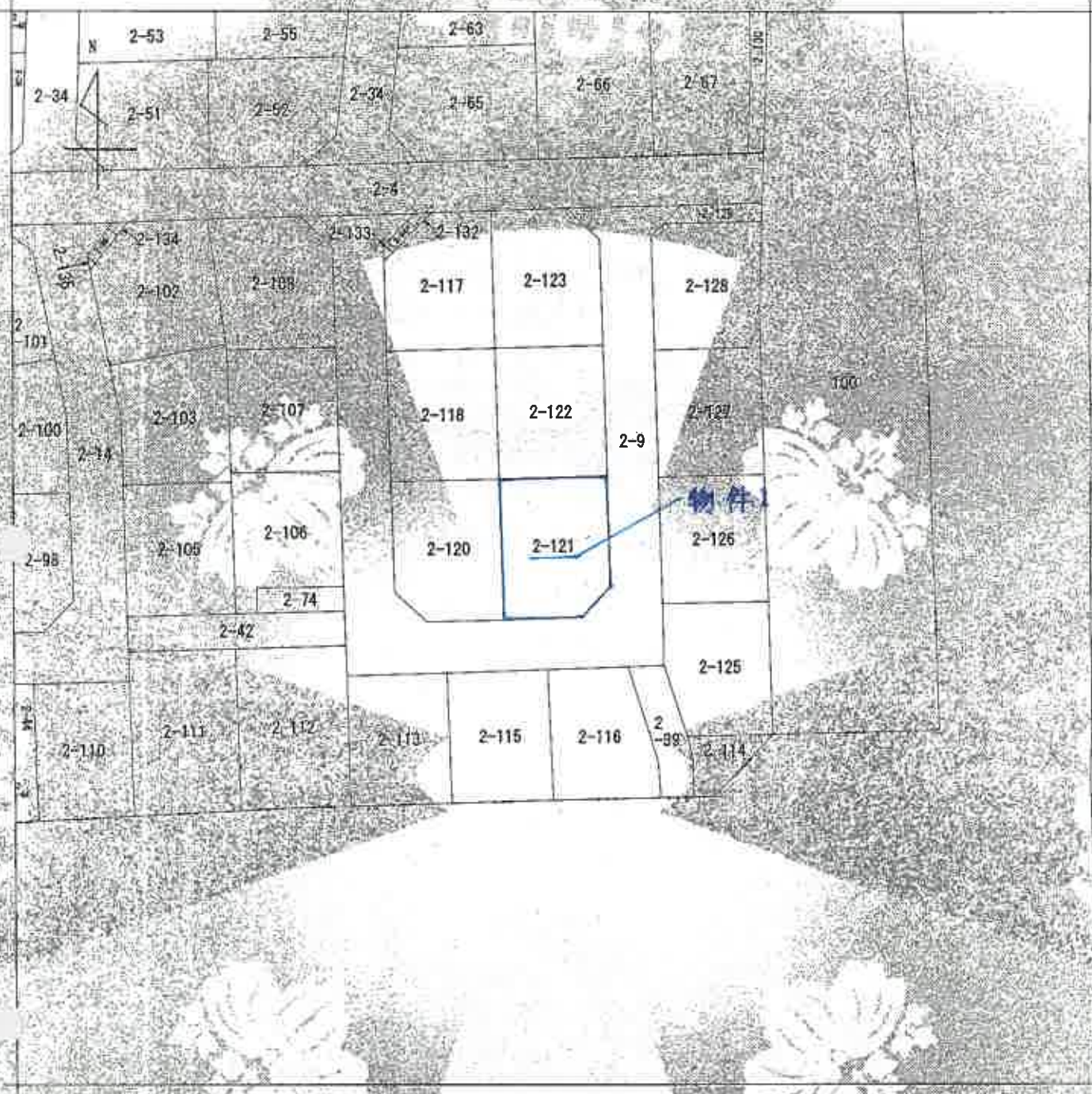
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 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

位置図





図式分	所在	坂井市にっさい花のすおて丁目				地番	2番121			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲乙	坐標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項(調分) 9-5指定)	種類	地区画整理所在図		
作成 年月日	平成14年9月28日			補正 年月日 (原図)				補記 事項		

これは地図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版) 出張所管轄

令和7年2月12日

大津地方法務局

請求番号: 15-1

(1/1)

登記官

A3をA4に縮小

1108607

地積測量図 (1/25) 32 (同)

地番
3-143

土地の所在
京都府西宮市西宮区西宮7丁目

全図

区画番号	区画面積 (㎡)	地積 (㎡)	地積率 (%)
1-1	1412.520	41782.828	
1-2	1571.031	41784.834	
1-3	1522.410	41782.320	
1-4	1516.333	41782.813	
1-5	1516.333	41782.813	
1-6	1516.333	41782.813	
1-7	1516.333	41782.813	
1-8	1516.333	41782.813	
1-9	1516.333	41782.813	
1-10	1516.333	41782.813	
1-11	1516.333	41782.813	
1-12	1516.333	41782.813	
1-13	1516.333	41782.813	
1-14	1516.333	41782.813	
1-15	1516.333	41782.813	
1-16	1516.333	41782.813	
1-17	1516.333	41782.813	
1-18	1516.333	41782.813	
1-19	1516.333	41782.813	
1-20	1516.333	41782.813	
1-21	1516.333	41782.813	
1-22	1516.333	41782.813	
1-23	1516.333	41782.813	
1-24	1516.333	41782.813	
1-25	1516.333	41782.813	
1-26	1516.333	41782.813	
1-27	1516.333	41782.813	
1-28	1516.333	41782.813	
1-29	1516.333	41782.813	
1-30	1516.333	41782.813	
1-31	1516.333	41782.813	
1-32	1516.333	41782.813	
1-33	1516.333	41782.813	
1-34	1516.333	41782.813	
1-35	1516.333	41782.813	
1-36	1516.333	41782.813	
1-37	1516.333	41782.813	
1-38	1516.333	41782.813	
1-39	1516.333	41782.813	
1-40	1516.333	41782.813	
1-41	1516.333	41782.813	
1-42	1516.333	41782.813	
1-43	1516.333	41782.813	
1-44	1516.333	41782.813	
1-45	1516.333	41782.813	
1-46	1516.333	41782.813	
1-47	1516.333	41782.813	
1-48	1516.333	41782.813	
1-49	1516.333	41782.813	
1-50	1516.333	41782.813	
1-51	1516.333	41782.813	
1-52	1516.333	41782.813	
1-53	1516.333	41782.813	
1-54	1516.333	41782.813	
1-55	1516.333	41782.813	
1-56	1516.333	41782.813	
1-57	1516.333	41782.813	
1-58	1516.333	41782.813	
1-59	1516.333	41782.813	
1-60	1516.333	41782.813	
1-61	1516.333	41782.813	
1-62	1516.333	41782.813	
1-63	1516.333	41782.813	
1-64	1516.333	41782.813	
1-65	1516.333	41782.813	
1-66	1516.333	41782.813	
1-67	1516.333	41782.813	
1-68	1516.333	41782.813	
1-69	1516.333	41782.813	
1-70	1516.333	41782.813	
1-71	1516.333	41782.813	
1-72	1516.333	41782.813	
1-73	1516.333	41782.813	
1-74	1516.333	41782.813	
1-75	1516.333	41782.813	
1-76	1516.333	41782.813	
1-77	1516.333	41782.813	
1-78	1516.333	41782.813	
1-79	1516.333	41782.813	
1-80	1516.333	41782.813	
1-81	1516.333	41782.813	
1-82	1516.333	41782.813	
1-83	1516.333	41782.813	
1-84	1516.333	41782.813	
1-85	1516.333	41782.813	
1-86	1516.333	41782.813	
1-87	1516.333	41782.813	
1-88	1516.333	41782.813	
1-89	1516.333	41782.813	
1-90	1516.333	41782.813	
1-91	1516.333	41782.813	
1-92	1516.333	41782.813	
1-93	1516.333	41782.813	
1-94	1516.333	41782.813	
1-95	1516.333	41782.813	
1-96	1516.333	41782.813	
1-97	1516.333	41782.813	
1-98	1516.333	41782.813	
1-99	1516.333	41782.813	
1-100	1516.333	41782.813	



1/2500

申請

23.3.4.4

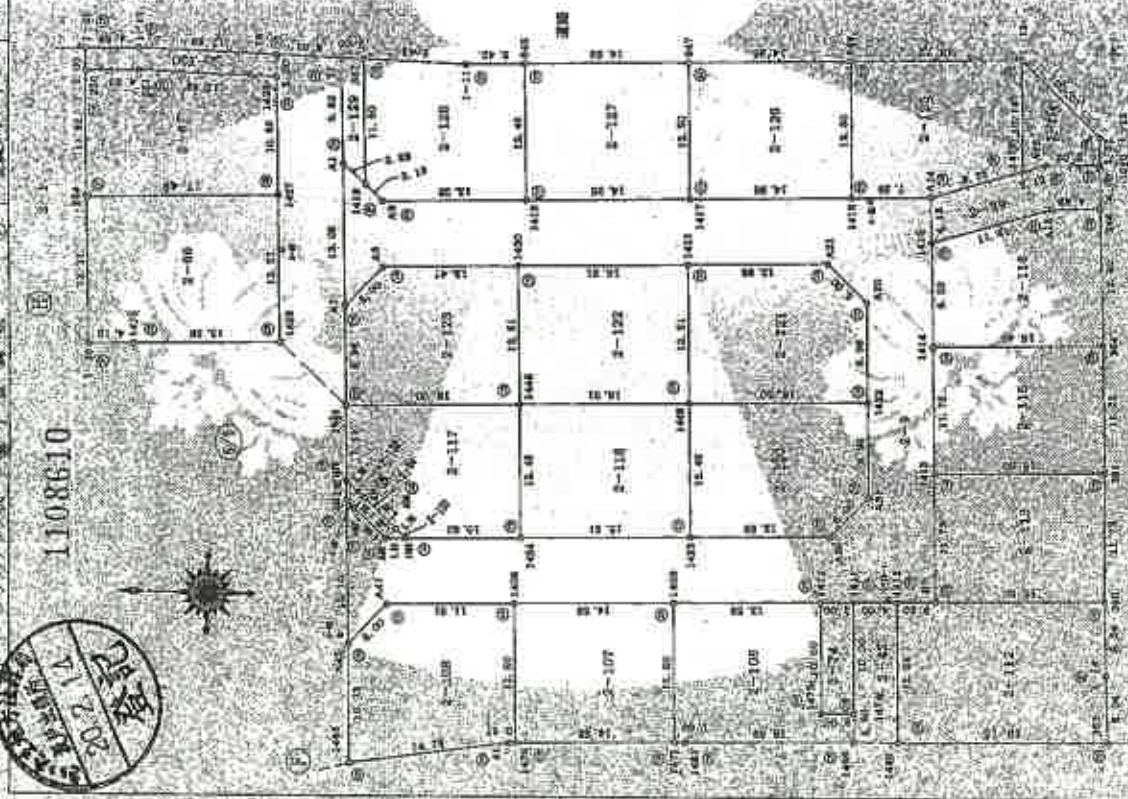
作成者

登記年月日：平成20年2月14日

これは図面に記載されている内容を証明する地図である。
(さいたま地方広域市域土地整理機構)
令和7年2月12日 大井地方広域市域

①	コンクリート地区	0.4	④	商業地区	0.4	⑦	公園地区
②	コンクリート地区	0.4	⑤	商業地区	0.4	⑧	公園地区
③	コンクリート地区	0.4	⑥	商業地区	0.4	⑨	公園地区

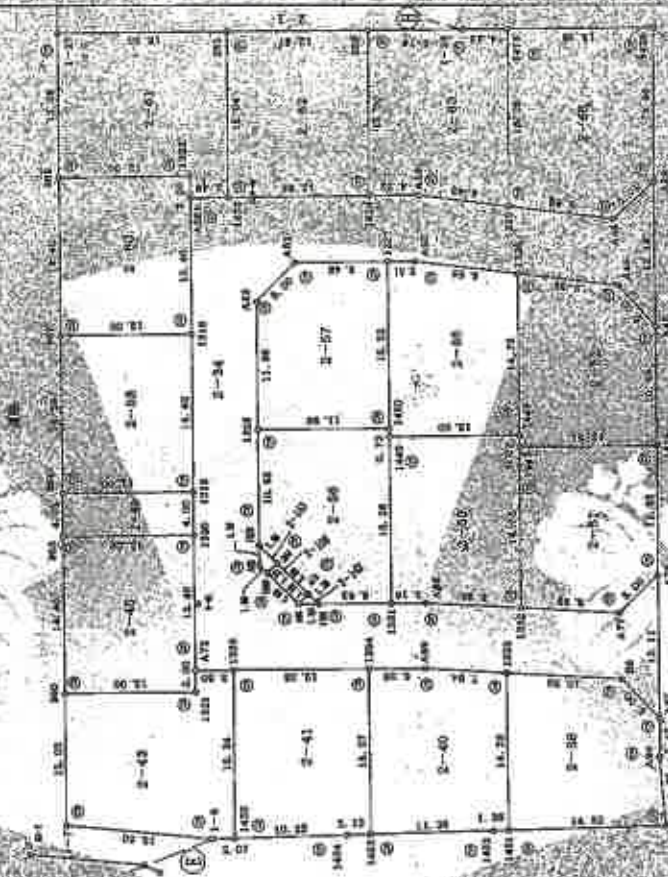
1108610



世帯
225

地積測量図 (4/25)

土地の所在 さいたま市大井区大井3丁目



1/500

作成者

申請人

1/500

(4/25)

図面番号：3-2

A3をA4に縮小

地番	地目	面積	所有者	取得年月日	取得場所
1108628	宅地	11.450	大井町市	2008.02.14	大井町市

地番	地目	面積	所有者	取得年月日	取得場所
1108628	宅地	11.450	大井町市	2008.02.14	大井町市

地積測量図 (2/5)

1108628

地番	NO	X	Y	X+1	Y+1	X+1-Y+1	面積
1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	11.450

地番	NO	X	Y	X+1	Y+1	X+1-Y+1	面積
1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	11.450

地番	NO	X	Y	X+1	Y+1	X+1-Y+1	面積
1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	11.450

地番	NO	X	Y	X+1	Y+1	X+1-Y+1	面積
1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	11.450

地番	NO	X	Y	X+1	Y+1	X+1-Y+1	面積
1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	11.450

地番	NO	X	Y	X+1	Y+1	X+1-Y+1	面積
1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	11.450

地番	NO	X	Y	X+1	Y+1	X+1-Y+1	面積
1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	11.450

地番	NO	X	Y	X+1	Y+1	X+1-Y+1	面積
1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	11.450



地番	NO	X	Y	X+1	Y+1	X+1-Y+1	面積
1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	11.450

地番	NO	X	Y	X+1	Y+1	X+1-Y+1	面積
1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	1108628	11.450

これは図面に記載されている内容と一致しない場合は、図面に記載されている内容が正しいものとします。

登記年月日：平成20年2月14日

大井町市

大井町市

登記簿

登記年月日：平成20年1月25日

2092768

各階平面図

建築物平面図

実測番号

Z-121

建築物の所在
坂戸市に「さいたま市」を以て由り(2)



作成者

冊数 1/250

申請人

500

これは図面に記載されている内容の証明・説明である。
(さいたま市が法務省認可の土地測量士会) 土地測量士会
平成20年1月25日 土地測量士会

測量士

図面番号：3-3

A3をA4に縮小

1 階



2 階

