

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2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

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 8年 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 8年 7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 8年 5月25日 午前10時00分から 令和 8年 5月29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 8年 2月10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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2☆	13, 960, 000 11, 168, 000	一括	2, 792, 000	111, 805	18, 063
1	2, 420, 000				
2	11, 540, 000				



※11※

物 件 目 録

☆1 所 在 坂戸市大字片柳字西谷

地 番 738 番 2

地 目 田

地 積 169 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所 在 坂戸都市計画事業片柳土地区画整理事業

街区 番号 22

画地 番号 16

地 積 127 平方メートル

2 所 在 坂戸市大字片柳字西谷 742 番地 1、742 番地 2、
743 番地
坂戸市大字片柳字前西谷 1986 番地 24、198
6 番地 24 先
(換地 同所予定地番 22 街区 16 画地)

家屋 番号 742 番 1

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
2 階 45.54 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月12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2】

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

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 坂戸市大字片柳字西谷

地 番 738 番 2

地 目 田

地 積 169 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所 在 坂戸都市計画事業片柳土地区画整理事業

街区 番号 22

画地 番号 16

地 積 127 平方メートル

2 所 在 坂戸市大字片柳字西谷 742 番地 1、742 番地 2、
743 番地
坂戸市大字片柳字前西谷 1986 番地 24、198
6 番地 24 先
(換地 同所予定地番 22 街区 16 画地)

家屋 番号 742 番 1

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
2 階 45.54 平方メートル



さいたま地方裁判所川越支部
裁判官 辻 沙穂里 様

坂戸市農業委員会 会長

農地等の現況に係る照会に対する調査結果
令和7年6月25日付けをもって照会のあった件につき、下記のとおり調査結果を報告します。

記

										令和7年（ケ）第85号	
1 現地調査年月日		令和7年6月27日									
2 土地の表示と 現況地目	所 在		地 番		登記簿 地 目	面 積	土地所有者の住所・氏名			現 況 地 目	
	坂戸市 大字片柳字西谷 (片柳土地区画整理 事業22街区16画地)		738番2		田	169㎡ (127㎡)				非農地	
3 転用許可等の 有無とその内容	有	許可等年月日		許可条項		転用目的		許可を受けた者の住所・氏名			
		令和2年9月29日		5条届出		自己用住宅					
	無	該当 に○	許可を得ることが必要であるが、許可を得ていない。								
			許可を得ることが必要でない案件である。								
4 都道府県からの 指示事項	該当 に○	原状回復命令を行わない。				備考					
		近く原状回復命令を行う。									
5 そ の 他 参 考	都 市 計 画 法 関 係					農 振 法 関 係			そ の 他		
	線 引 都 市 計 画		未線引都市計画			農 振 地 域 内		農 振 地 域 外	買受適格 証明書 要		
	市街化 区 域	市 街 化 調 整 区 域	用 途 地 域	用 途 地 域 外	農用地 区域内	農用地 区域外					

令和7年(ケ)第85号
令和7年6月23日受理
令和7年8月21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 | 坂戸市大字片柳字西谷 |
| | 地 番 | 738番2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 169平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂戸市大字片柳字西谷 742番地1、742番地2、
743番地
坂戸市大字片柳字前西谷 1986番地24、198
6番地24先
(換地 同所予定地番22街区16画地) |
| | 家屋 番号 | 742番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 45.54平方メートル |



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 ☒ 仮換地指定図等のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上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	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
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:	
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	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
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	
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

■本件土地について

- 1 本件土地は坂戸都市計画事業片柳土地区画整理事業地内にある。
- 2 本件土地について、次のとおり仮換地の指定がある。
街区 22
画地 16
地積 127㎡
- 3 本件の区画整理事業の完了予定日は令和20年度末、使用収益開始日は令和2年4月30日、清算金に関しては2ポイントの交付の予定である。

■本件建物について

- 1 本件建物内で犬1匹、猫1匹を飼っている。
- 2 写真8のとおり、壁の引っ掻き傷の上にシールが貼ってある。
- 3 本件建物の屋根には、債務者兼所有者によって太陽光パネルが設置されている。
- 4 写真15のとおり、2階の洋室（建物見取図で「洋室(3)」と表示した部屋）の電気のスイッチがない。
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物は私が家族とともに、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 本件建物内で犬と猫を飼ってます。壁には引っ掻きキズがあります。 4 屋根に太陽光パネルが設置してあります。同パネル等について、所有権留保はありません。 5 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

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月2日 (水) 10:30-10:45	目的物件所在地	目的物件特定
7年7月10日 (木) 8:15-8:25	執行官室	債務者兼所有者に対して照会書作成・発送
7年7月18日 (金) 8:40-8:55	坂戸市役所区画整理課	仮換地の清算金の有無について聴取, 仮換地指定図等について申請・受領
7年7月18日 (金) 9:15-9:30	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7月31日 (木) 13:10-13:20	目的物件所在地	占有調査, 不在連絡メモを同居者に渡す
7年8月4日 (月) 16:00-16:05	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
7年8月19日 (火) 15:45-16:05	目的物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのうえ調査, 写真撮影, 評価人同行
(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

イ 719-2 ハ 718-17 ス 719-8 ト 水
ロ 717-12 ニ 719-7 ヘ 723-4 チ 1986-14



(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。



請求部	所在	坂戸市大字片柳字西谷				地番	738番2			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和7年4月16日
さいたま地方方法務局坂戸出張所
登記官

請求番号：10-1

(7 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和7年4月16日 さいたま地方裁判所 坂戸出張所

(8枚目)

登記官

地積測量図

地番	738-1, 738-2, 738-3
土地の所在	坂戸市大字片柳字西谷

求積表

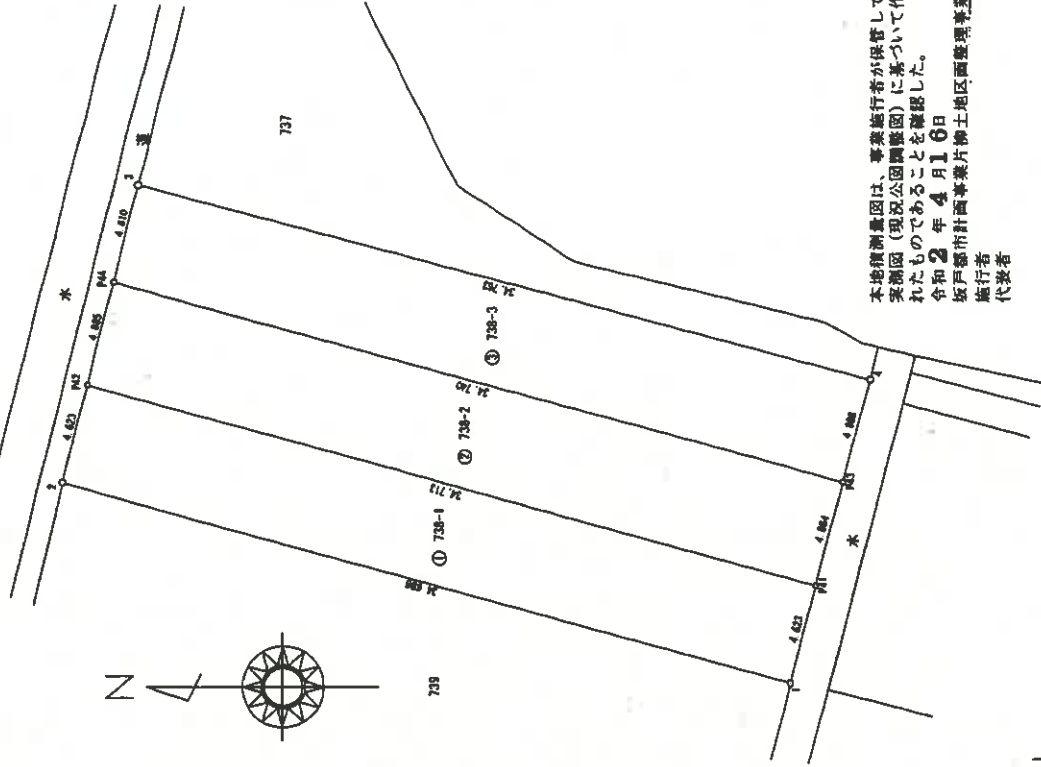
地番	① 738-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
NO	1	18.963	10.918	4.778	95.382714
P41	2	63.393	20.168	13.729	731.032497
P42	3	52.249	24.647	-4.778	-248.645722
P43	4	18.793	15.390	-13.729	-258.009097
合計					330.760892
合計面積					160.380460 m ²

地番	② 738-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
NO	1	18.793	15.390	4.532	85.169876
P41	2	52.249	24.647	13.990	730.963510
P42	3	51.039	29.390	-4.532	-231.369149
P43	4	17.557	20.115	-13.990	-245.622430
合計					330.202206
合計面積					168.601040 m ²

地番	③ 738-3	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
NO	1	17.557	20.115	4.532	79.638552
P41	2	51.039	29.390	13.732	700.847548
P42	3	49.898	33.847	-4.538	-228.337328
P43	4	16.321	24.844	-13.732	-224.118872
合計					330.048900
合計面積					168.024400 m ²

地番	④ 738-1	⑤ 738-2	⑥ 738-3
面積	160.380460 m ²	168.601040 m ²	168.024400 m ²

測量年月日	令和2年4月10日
測量系	任意



本測量図は、事業施行者が保管している
実測図（現況公図調査図）に基づいて作成さ
れたものであることを確認した。
令和2年4月16日
坂戸市計画事業片柳土地区画整理事業
施行者
代表者

作成者

土地家

申請人

(令和2年4月10日作成)

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

底 地 証 明 願

令和7年 7月18日

坂戸都市計画事業片柳土地地区画整理事業

施行者 坂 戸 市

代表者 坂戸市長 あて

住所 川越市宮下町2-1-3

本人申請

氏名 岡田文男

住所

代理人申請

氏名

連絡先

下記のとおり相違ないことを証明願います。

記

仮 換 地			仮 換 地 指 定 の 底 地		備 考
街 区	画 地	地 積	大 字 ・ 字	地 番	
22	16	127m ²	坂戸市大字片柳字西谷	742-1	
		m ²	"	742-2	
		m ²	"	743	
		m ²	坂戸市大字片柳字前西谷	1986-24	
		m ²	以下余白		
		m ²			
		m ²			
		m ²			

底 地 証 明 書

令和7年7月18日

上記のとおり相違ないことを証明する。

坂戸都市計画事業片柳土地地区画整理事業

施行者 坂 戸 市

代表者 坂戸市長

添 付 図

1.位 置 図

2.仮換地重図

(9 枚目)

坂戸都市計画事業片柳土地区画整理事業 位置図

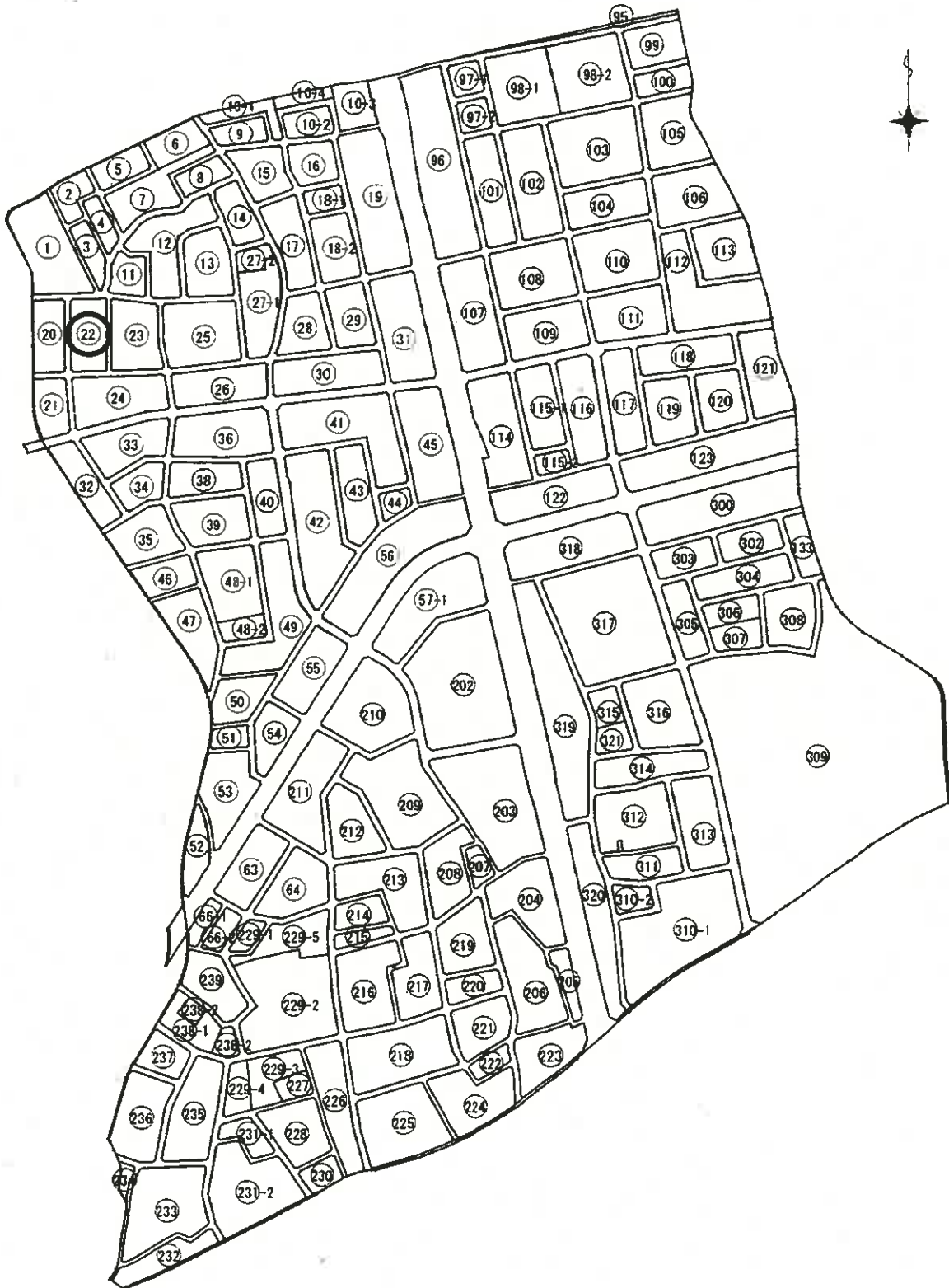
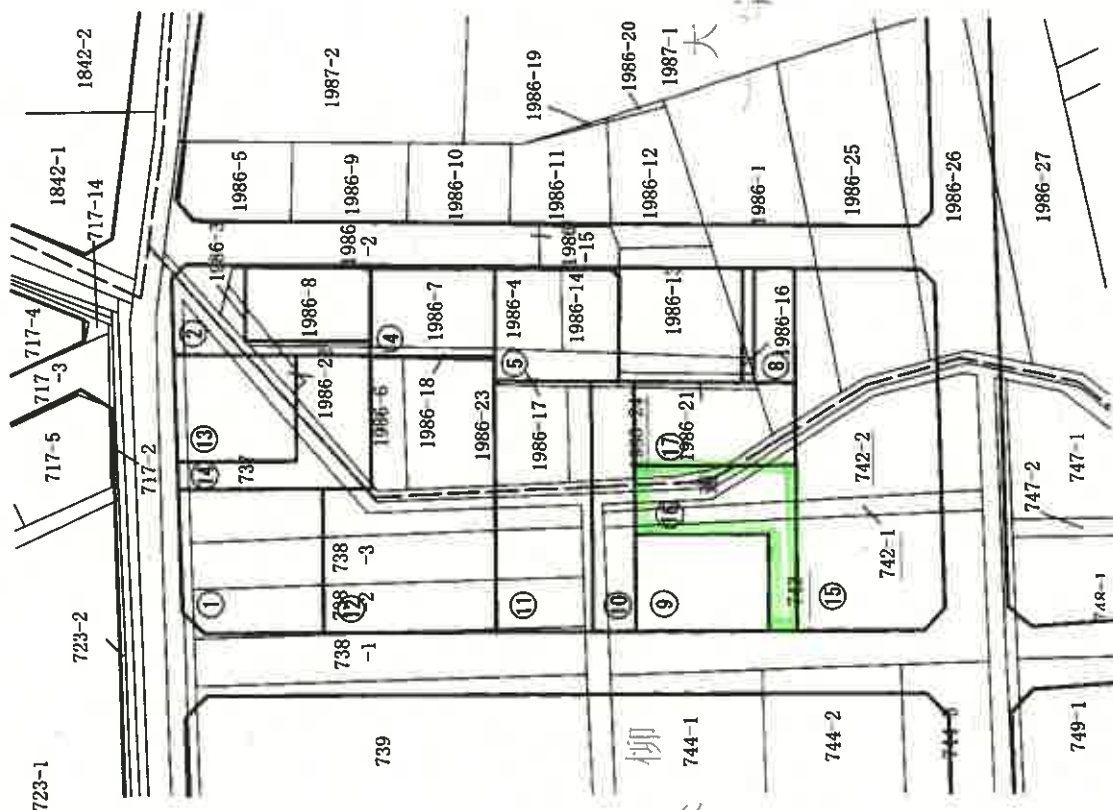


圖 右 重 地 換 假

圖 右 重 地 換 假



凡例	仮換地
----	--

A3判をA4判に縮小

仮換地証明願

令和 7 年 7 月 18 日

坂戸都市計画事業片柳土地区画整理事業

施行者 坂 戸 市

代表者 坂戸市長 あて

本人申請

住所 川越市宮下町 2-1-3

川越市地方裁判所 川越支部
氏名 執行官 岡田文男

住所

代理人申請

氏名

(連絡先)

下記の土地は別途図面のとおり仮換地指定されたことを証明願います。

記

従 前 の 土 地				仮 換 地				
大字	字	地 番	登記簿地積	街区	画地	地 積	仮換地指定通知日	備考
片柳	西谷	738-2	169 m ²	22	16	127 m ²	令和2年4月30日(坂区発第299号)	
			m ²	以下 余 白		m ²		
			m ²			m ²		
			m ²			m ²		
			m ²			m ²		
			m ²			m ²		
			m ²			m ²		
			m ²			m ²		
			m ²			m ²		
			m ²			m ²		
			m ²			m ²		
			m ²			m ²		
			m ²			m ²		

仮換地証明書

上記のとおり相違ないことを証明する。

令和 7 年 7 月 18 日

坂戸都市計画事業片柳土地区画整理事業

施行者 坂 戸 市

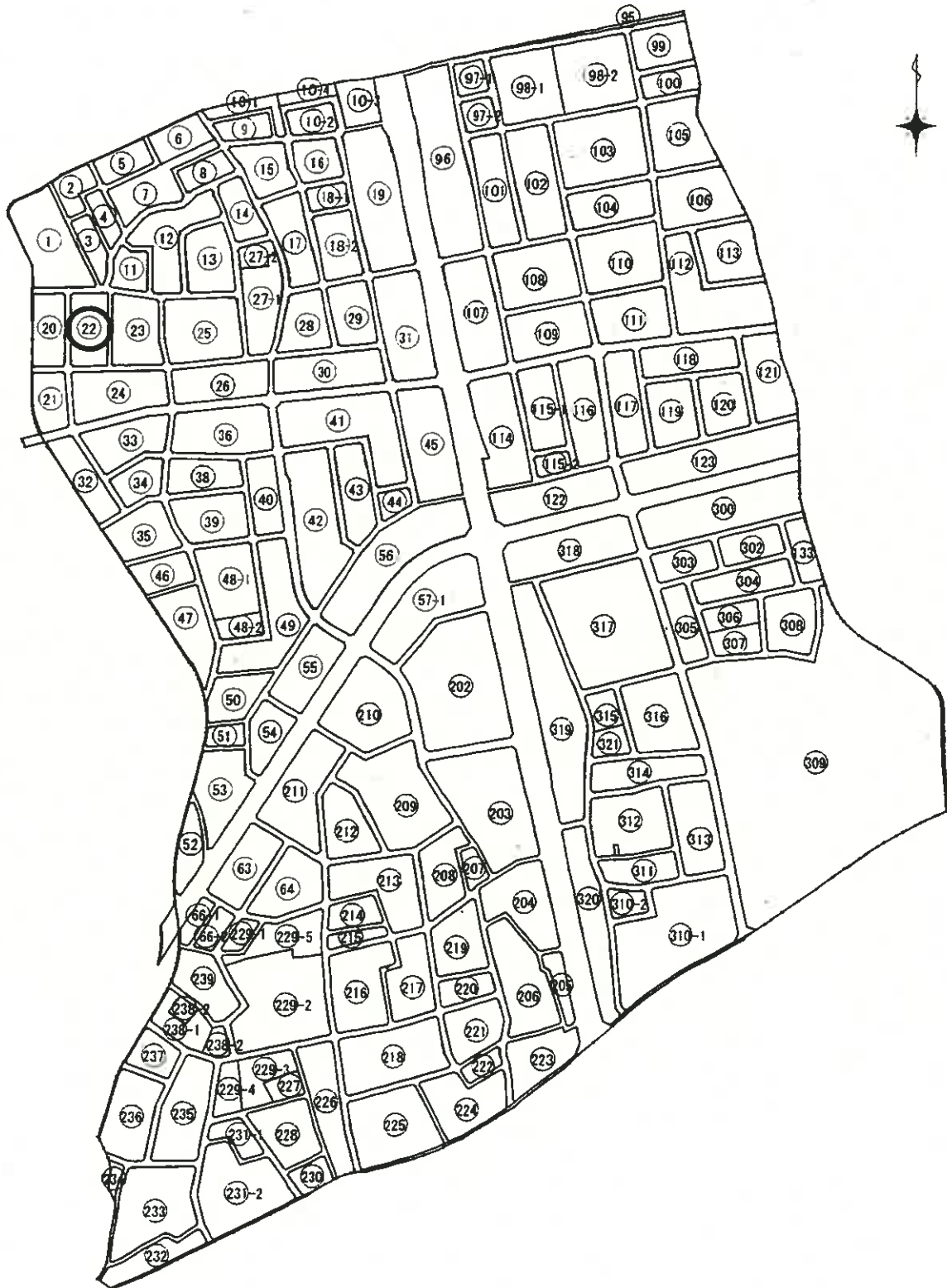
代表者

添 付 図

1. 位 置 図

2. 仮換地指定図 (12 枚目)

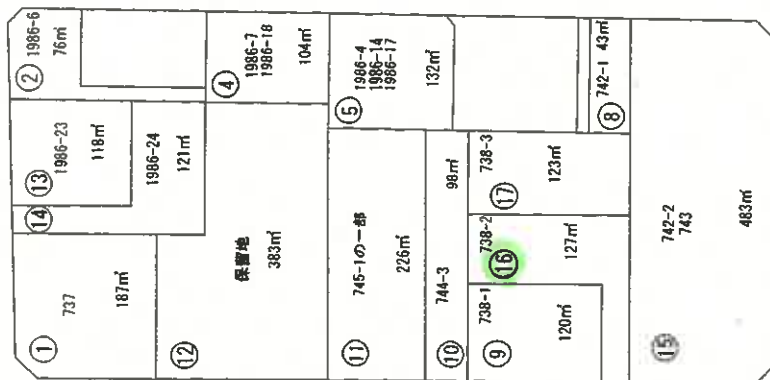
坂戸都市計画事業片柳土地地区画整理事業 位置図



仮換地指定図

縮尺 五百分之一

22 街区



印があなたの仮換地指定地です。

注意：仮換地の地積は多少の差異を生ずることがあります。

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月16日 さいたま地方法務局坂戸出張所

(15枚目)

登記官

各階平面図

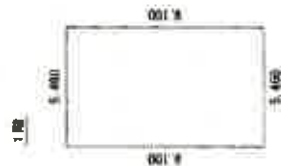
建物図面

家屋番号 742番1

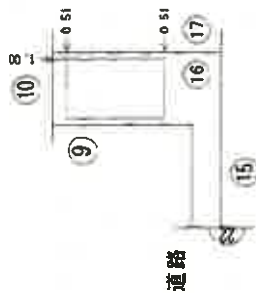
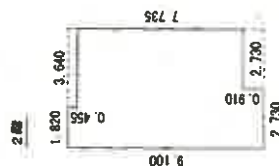
建物の所在 坂戸市大字片羽西谷742番地1、742番地2、743番地、字旗西谷1986番地24、1986番地24条

(換地 同所予定地番 22街区16画地)

1階	求積算 5.460 × 9.100 m 床面積 49.68㎡
----	--------------------------------------



2階	求積算 1.820 × 0.455 = 0.828100 5.460 × 7.735 = 42.233100 2.730 × 0.910 = 2.484300 計 45.545500 床面積 45.54㎡
----	---



道路

A3判をA4判に縮小

作成者

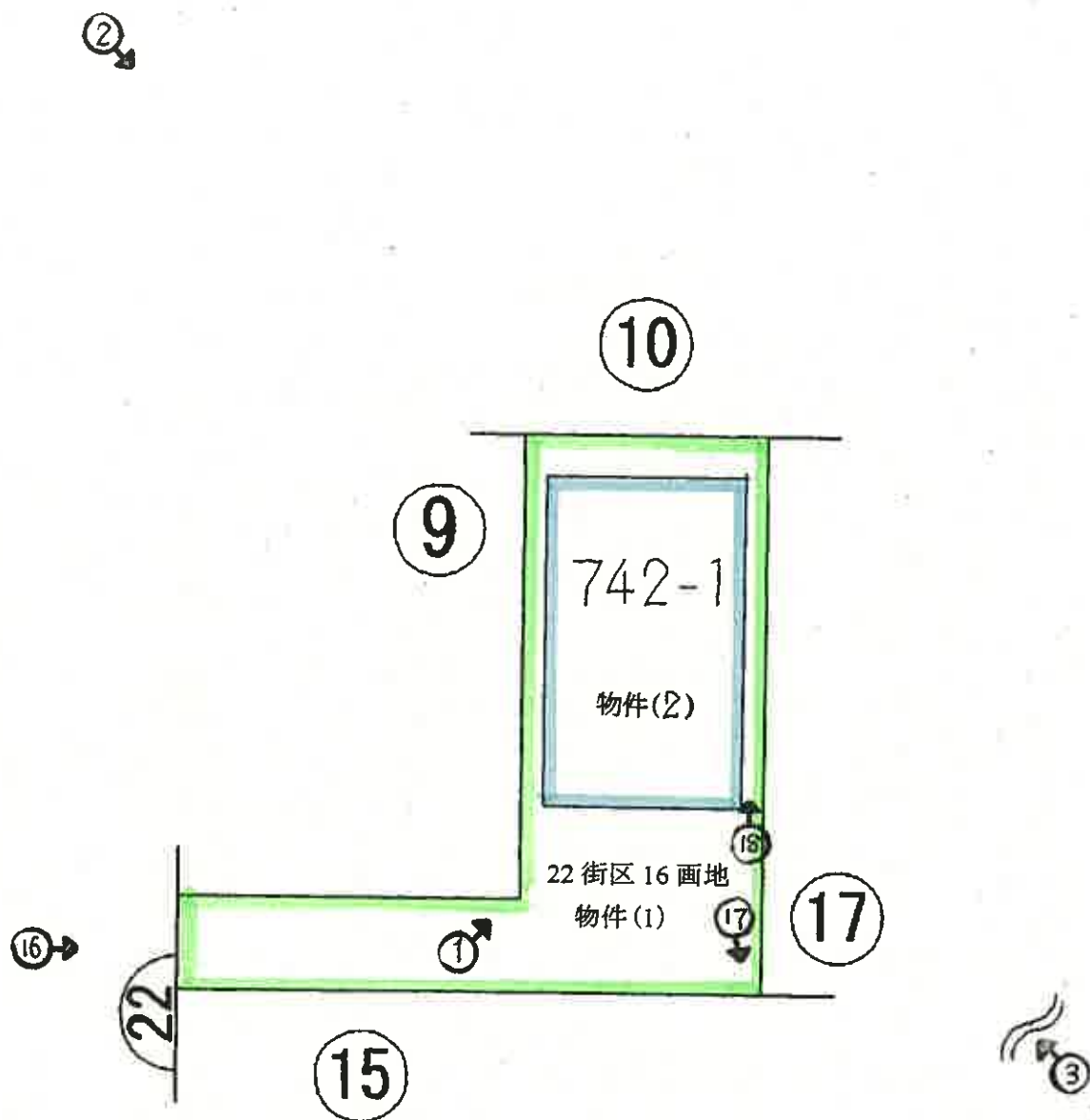
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ②)

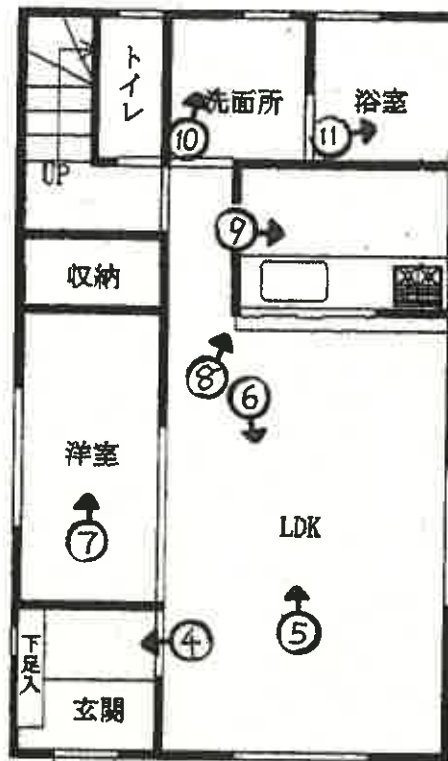


(16 枚目)

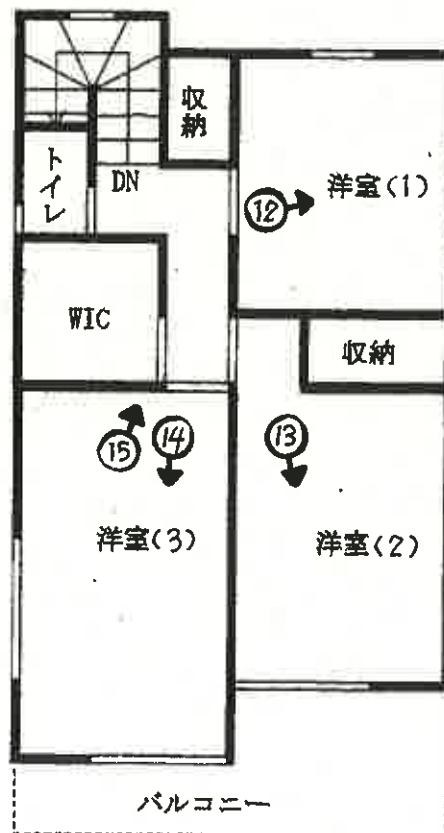
建 物 見 取 図

(写真位置○→)

1 階



2 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



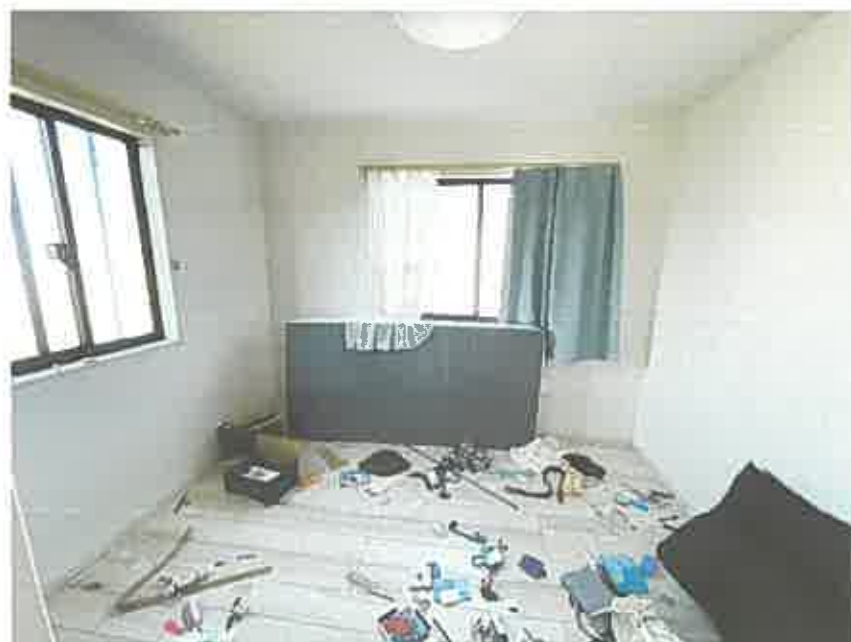
⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧

令和 7 年 (ケ) 第 8 5 号
令和 7 年 8 月 1 9 日 現地調査
令和 7 年 8 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 | 所 在 | 坂戸市大字片柳字西谷 |
| | 地 番 | 7 3 8 番 2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂戸市大字片柳字西谷 7 4 2 番地 1、7 4 2 番地 2、
7 4 3 番地
坂戸市大字片柳字前西谷 1 9 8 6 番地 2 4、1 9 8
6 番地 2 4 先
(換地 同所予定地番 2 2 街区 1 6 画地) |
| | 家屋 番号 | 7 4 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 6 8 平方メートル
2 階 4 5. 5 4 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 3 , 9 6 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 , 4 2 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 1 , 5 4 0 , 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	地目：宅地	
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			
物件 番号	従前の土地（登記）		仮換地指定	
	所在	地積	仮換地	地積
1	坂戸市大字片柳字西 谷738番2	169㎡	坂戸都市計画事業片柳土地 区画整理事業22街区16画地	127㎡
仮換地指定通知日 令和2年4月30日(使用収益開始日同日)				

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」駅の北東方約750m(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、駐車場のほか空地等も見られる区画整理事業中の住宅地域である。	
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% 80% なし 土地区画整理法第76条に係る許可
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	127 m ² 旗竿状地 ほぼ平坦
接面道路の状況	西約6m舗装区画街路(区6-97) (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、建築基準法第42条1項2号。 ・ 坂戸都市計画事業片柳土地区画整理事業は、坂戸市施行・70.4ha・当初事業計画H4.7.31・事業期間H4年度～R20年度(予定)である。 ・ 清算金は交付見込(金額未定)。	

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）：令和2年9月29日新築 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ルーフィング葺 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、その他 床：フローリング、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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 屋根に太陽光パネルが設置されている。 ・ 室内で犬1匹、猫1匹を飼っており壁等に引掻きキズがあり、洋室(3)の電気スイッチが取れていた。

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	75,500	0.900	127	1.0	8,630,000

※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-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$88,600 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/114 = 75,500 \text{ 円/㎡}$

◇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環境条件で優り街路・交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：減価要因として形状等を考慮した。

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	165,000	95.22	0.72	11,310,000

ウ 現価率：

経過年数5年、経済的残存耐用年数20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)－10%

(計算式) $20 / (5 + 20) \times (1 - 0.10)$

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	8,630,000	0.60	法定地上権	5,180,000

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	8,630,000	-5,180,000		1.0	0.7	2,420,000
2	11,310,000	+5,180,000	1.0	1.0	0.7	11,540,000
一括価格 (合計)						13,960,000

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-5)

所 在：坂戸市清水町 1291 番 61「清水町 30-15」

価 格：88,600 円/㎡

位 置：東武東上線「北坂戸」駅約 1,400m(道路距離)

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：193 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西 5m 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 80%）

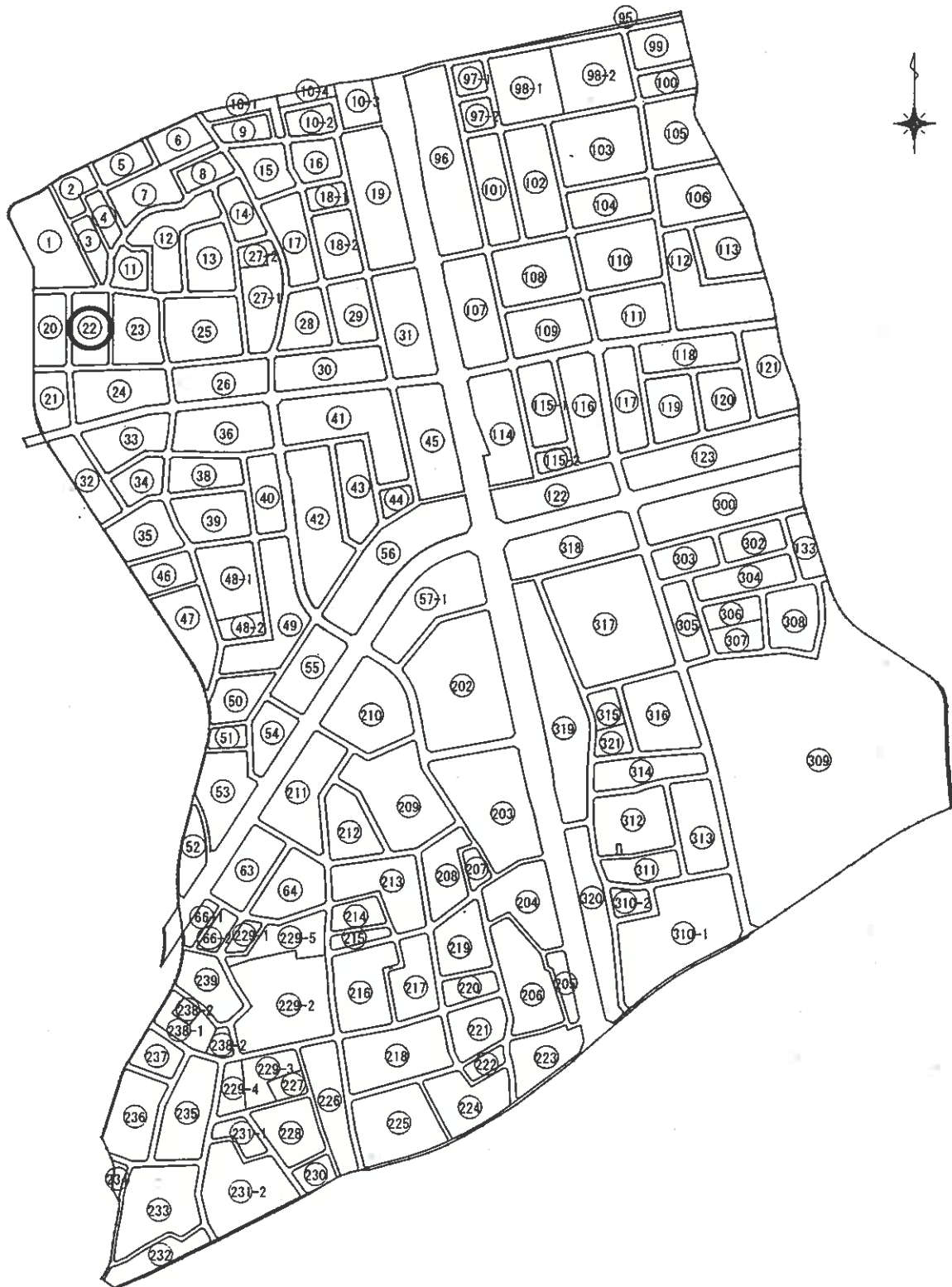
地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 仮換地位置図
- 4 仮換地指定図
- 5 仮換地重ね図
- 6 公図写
- 7 地積測量図
- 8 建物図面・各階平面図写
- 9 建物間取図
- 10 現況写真（正本のみ）

以 上

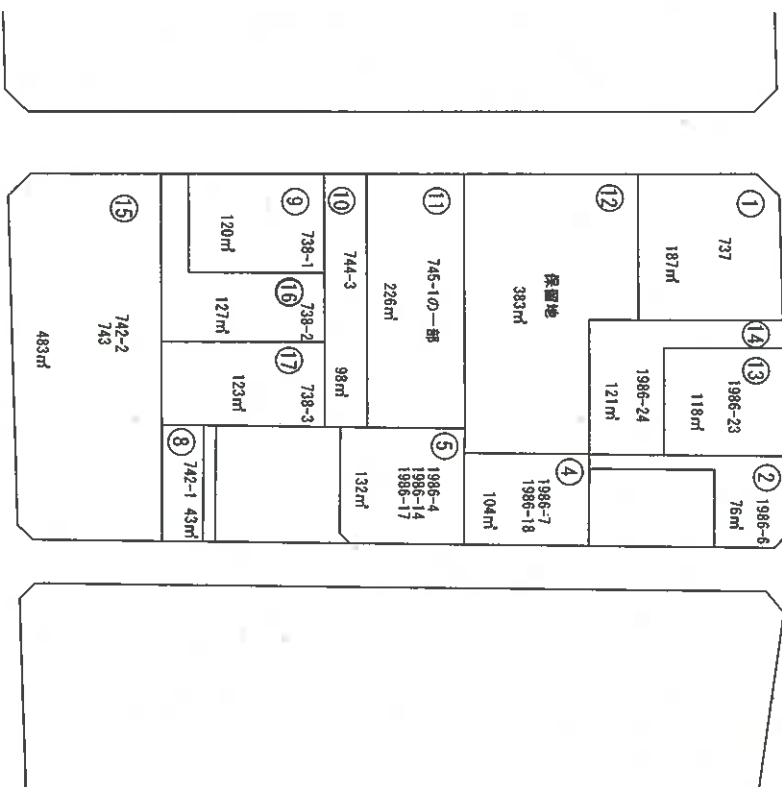
坂戸都市計画事業片柳土地区画整理事業 位置図



仮換地指定図

縮尺 五百分之一

22 街区



印があなたの仮換地指定地です。

注意：仮換地の地積は多少の差異を生ずることがあります。

縮尺 1 : 500



凡	例
	仮換地

これは図面に記録されて、**図面と写真とが一致する**。
令和7年4月16日 **さいたま地方広域振興局 山崎所**

5000000000

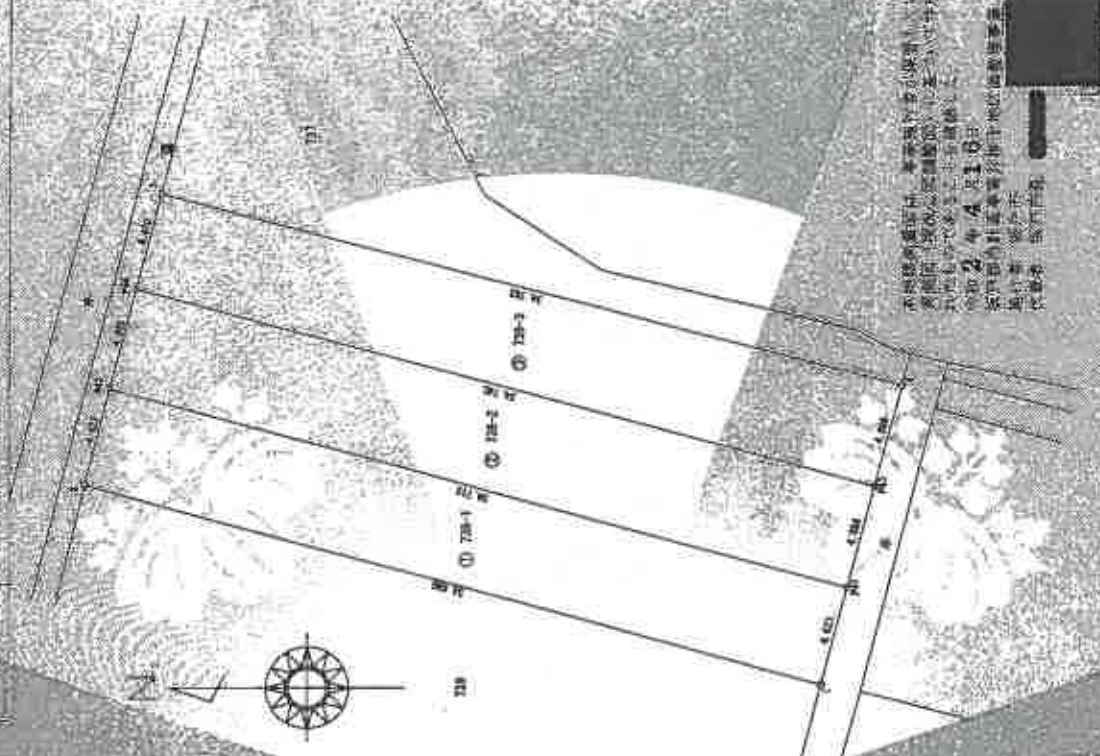
請求番号: 10-2

A3をA4に縮小

地積測量図

E-8670-96

幼虫は、幼虫の所に

[illegible]

250

附刊

11211 11212 11213 11214 11215 11216 11217 11218 11219 11220 11221 11222 11223 11224 11225 11226 11227 11228 11229 11230 11231 11232 11233 11234 11235 11236 11237 11238 11239 11240 11241 11242 11243 11244 11245 11246 11247 11248 11249 11250 11251 11252 11253 11254 11255 11256 11257 11258 11259 11260 11261 11262 11263 11264 11265 11266 11267 11268 11269 11270 11271 11272 11273 11274 11275 11276 11277 11278 11279 11280 11281 11282 11283 11284 11285 11286 11287 11288 11289 11290 11291 11292 11293 11294 11295 11296 11297 11298 11299 11300 11301 11302 11303 11304 11305 11306 11307 11308 11309 11310 11311 11312 11313 11314 11315 11316 11317 11318 11319 11320 11321 11322 11323 11324 11325 11326 11327 11328 11329 11330 11331 11332 11333 11334 11335 11336 11337 11338 11339 11340 11341 11342 11343 11344 11345 11346 11347 11348 11349 11350 11351 11352 11353 11354 11355 11356 11357 11358 11359 11360 11361 11362 11363 11364 11365 11366 11367 11368 11369 11370 11371 11372 11373 11374 11375 11376 11377 11378 11379 11380 11381 11382 11383 11384 11385 11386 11387 11388 11389 11390 11391 11392 11393 11394 11395 11396 11397 11398 11399 11400 11401 11402 11403 11404 11405 11406 11407 11408 11409 11410 11411 11412 11413 11414 11415 11416 11417 11418 11419 11420 11421 11422 11423 11424 11425 11426 11427 11428 11429 11430 11431 11432 11433 11434 11435 11436 11437 11438 11439 11440 11441 11442 11443 11444 11445 11446 11447 11448 11449 11450 11451 11452 11453 11454 11455 11456 11457 11458 11459 11460 11461 11462 11463 11464 11465 11466 11467 11468 11469 11470 11471 11472 11473 11474 11475 11476 11477 11478 11479 11480 11481 11482 11483 11484 11485 11486 11487 11488 11489 11490 11491 11492 11493 11494 11495 11496 11497 11498 11499 11500 11501 11502 11503 11504 11505 11506 11507 11508 11509 11510 11511 11512 11513 11514 11515 11516 11517 11518 11519 11520 11521 11522 11523 11524 11525 11526 11527 11528 11529 11530 11531 11532 11533 11534 11535 11536 11537 11538 11539 11540 11541 11542 11543 11544 11545 11546 11547 11548 11549 11550 11551 11552 11553 11554 11555 11556 11557 11558 11559 11560 11561 11562 11563 11564 11565 11566 11567 11568 11569 11570 11571 11572 11573 11574 11575 11576 11577 11578 11579 11580 11581 11582 11583 11584 11585 11586 11587 11588 11589 11590 11591 11592 11593 11594 11595 11596 11597 11598 11599 11600 11601 11602 11603 11604 11605 11606 11607 11608 11609 11610 11611 11612 11613 11614 11615 11616 11617 11618 11619 11620 11621 11622 11623 11624 11625 11626 11627 11628 11629 11630 11631 11632 11633 11634 11635 11636 11637 11638 11639 11640 11641 11642 11643 11644 11645 11646 11647 11648 11649 11650 11651 11652 11653 11654 11655 11656 11657 11658 11659 11660 11661 11662 11663 11664 11665 11666 11667 11668 11669 11670 11671 11672 11673 11674 11675 11676 11677 11678 11679 11680 11681 11682 11683 11684 11685 11686 11687 11688 11689 11690 11691 11692 11693 11694 11695 11696 11697 11698 11699 11700 11701 11702 11703 11704 11705 11706 11707 11708 11709 11710 11711 11712 11713 11714 11715 11716 11717 11718 11719 11720 11721 11722 11723 11724 11725 11726 11727 11728 11729 11730 11731 11732 11733 11734 11735 11736 11737 11738 11739 11740 11741 11742 11743 11744 11745 11746 11747 11748 11749 11750 11751 11752 11753 11754 11755 11756 11757 11758 11759 11760 11761 11762 11763 11764 11765 11766 11767 11768 11769 11770 11771 11772 11773 11774 11775 11776 11777 11778 11779 11780 11781 11782 11783 11784 11785 11786 11787 11788 11789 11790 11791 11792 11793 11794 11795 11796 11797 11798 11799 11800 11801 11802 11803 11804 11805 11806 11807 11808 11809 11810 11811 11812 11813 11814 11815 11816 11817 11818 11819 11820 11821 11822 11823 11824 11825 11826 11827 11828 11829 11830 11831 11832 11833 11834 11835 11836 11837 11838 11839 11840 11841 11842 11843 11844 11845 11846 11847 11848 11849 11850 11851 11852 11853 11854 11855 11856 11857 11858 11859 11860 11861 11862 11863 11864 11865 11866 11867 11868 11869 11870 11871 11872 11873 11874 11875 11876 11877 11878 11879 11880 11881 11882 11883 11884 11885 11886 11887 11888 11889 11890 11891 11892 11

by
D
O
C

附錄

項目	金額	摘要
現金	10,942	10,918
債権	53,795	53,785
貸付	25,696	25,687
合計	10,943	11,390
負債	11,379	11,379
資本	225,560	225,560
利益剰余金	180,260	180,260
合計	401,840	401,840

[illegible][illegible][illegible]

日期	2011年4月10日
姓名	王强

作成者

康平次

1153

登記年月日：令和2年10月16日

これは図面に記された
令和7年4月16日
をいふ権利の登記簿記載事項

各階平面図

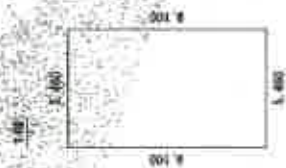
平面図 24番

建物図面

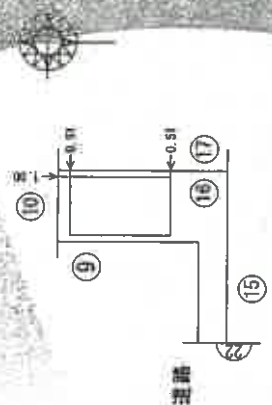
所在地：東京都中央区銀座4丁目1番地1号（旧銀座4丁目1番地1号）

（建物：同所市定地盤 22番区16番地）

床面積	9.100㎡	48.140㎡
床面積	48.68㎡	



床面積	0.828100	0.455㎡
床面積	42.23100	7.735㎡
床面積	2.484300	0.910㎡
計	45.54500	
床面積	45.54㎡	



作成者

印

印

500

1階



2階

