

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月21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 8年 2月 5日から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 2月19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 8年 3月 5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 8年 2月24日 午前10時00分から 令和 8年 2月27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 1月21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	24,400,000 19,520,000		4,880,000	不明	不明



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 坂戸市関間四丁目 93番地2、93番地3、97番地80、97番地81、97番地82（換地 関間四丁目予定地番33街区1画地）

建物の名称 ファーストレジデンス若葉

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 関間四丁目 93番2の1505

建物の名称 1505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 78.88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 坂戸市関間四丁目93番3

地 目 山林

地 積 6139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 161万7686分の8308



物 件 明 細 書

令和 7年12月15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

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者B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】

土地区画整理で清算金の徴収が予定されている。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市関間四丁目 93番地2、93番地3、97番地80、97番地81、97番地82 (換地 関間四丁目予定地番33街区1画地)

建物の名称 ファーストレジデンス若葉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 関間四丁目 93番2の1505

建物の名称 1505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 78.88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 坂戸市関間四丁目93番3

地 目 山林

地 積 6139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 161万7686分の8308

共有者 A 持分100分の38

共有者 B 持分100分の62



令和7年(ケ)第98号
令和7年7月29日受理
令和7年9月18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 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市関間四丁目 93 番地 2、93 番地 3、97 番地 80、97 番地 81、97 番地 82 (換地 関間四丁目予定地番 33 街区 1 画地)

建物の名称 ファーストレジデンス若葉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 関間四丁目 93 番 2 の 1505

建物の名称 1505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 15 階部分 78.88 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 坂戸市関間四丁目 93 番 3

地 目 山林

地 積 6139 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 161 万 7686 分の 8308

共有者 **A** 持分 100 分の 38

共有者 **B** 持分 100 分の 62



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	坂戸市関間四丁目12番12-1505号 ファーストレデンス若葉	
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	☒ 建物共有者B ☐ 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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 12,900円 修繕積立金 12,794円 円 円 円	令和7年8月21日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある（H 年 月分～） 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号 1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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	
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	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 保管開始日 [平成 年 支部 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

■本件建物について

- 1 本件建物内には少量の動産類が存在するのみである。
- 2 本件建物は、B（相手方・共有者）が少量の動産を置いて、空き家の状態で占有しているものと思料される。
- 3 規約設定共用部分として駐車場（家屋番号93番3）がある。

■本件土地について

- 1 本件土地は、坂戸都市計画事業関間四丁目土地区画整理事業地内にある。
- 2 土地の符号1の土地について、次のとおり仮換地の指定がある。

街区	33
画地	1
地積	4, 192 m ²
- 3 本件仮換地については、事業完了予定日は令和15年度末、使用収益開始日は平成20年3月25日、清算金については全体で500ポイントの徴収の予定である。

以上

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (申立人・共有者) の代理人弁護士	本件建物内には、Aの動産類は一切ありません。 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

(4 枚目)

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月4日 (月) 13:35-13:55	目的物件所在地	目的物件特定, 管理会社確認, 不在連絡メモをポストに投函
7年8月20日 (水) 12:10-12:20	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8月20日 (水) 15:20-15:25	執行官室	管理会社に対して管理費等の照会書を送信
7年9月10日 (水) 10:05-10:15	さいたま地方法務局坂戸出張所	規約設定共用部分について調査
7年9月10日 (水) 16:10-16:25	坂戸市役所	仮換地に関する証明書等申請, 清算金について聴取
7年9月11日 (木) 13:00-13:25	目的物件所在地	立ち入り調査, 写真撮影, 評価人同行
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7年9月11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, 申立人から借用した鍵で解錠し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。 ☐		

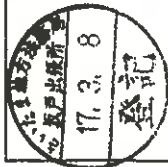
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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5月16日
さいたま地方公務局坂戸出張所

(8 枚目)

登記官

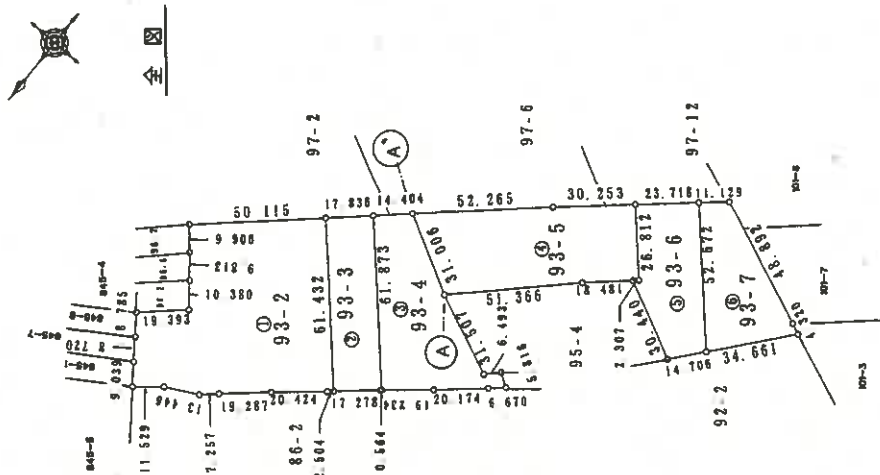
1097811



登記年月日：平成17年3月8日
新地積測量図
地番 93-2-3-4-5-6-7
土地の所在 坂戸市関間4丁目

A3判をA4判に縮小

地番 93-2-3-4-5-6-7		土地の所在 坂戸市関間4丁目		申請人		縮尺 1/2000																									
本地図測量図は、事業施行者が保管している実測図(現況公図調整図)に基づいて作製されたものであることを確認した。 平成17年 2月28日 坂戸市計画事業集関間四丁目土地区画整理事業 施行者 坂戸市 代表者				境界線の種類 <table border="1"><thead><tr><th>凡例</th><th>記号</th><th>境界線の種類</th><th>境界線の長さ</th><th>境界線の種類</th><th>境界線の長さ</th></tr></thead><tbody><tr><td>①</td><td>石杭</td><td>⑤</td><td>金属板</td><td></td><td></td></tr><tr><td>②</td><td>コンクリート杭</td><td>⑥</td><td>金属板</td><td></td><td></td></tr><tr><td>③</td><td>プラスチック杭</td><td>⑦</td><td>金属プレート</td><td></td><td></td></tr></tbody></table>				凡例	記号	境界線の種類	境界線の長さ	境界線の種類	境界線の長さ	①	石杭	⑤	金属板			②	コンクリート杭	⑥	金属板			③	プラスチック杭	⑦	金属プレート		
凡例	記号	境界線の種類	境界線の長さ	境界線の種類	境界線の長さ																										
①	石杭	⑤	金属板																												
②	コンクリート杭	⑥	金属板																												
③	プラスチック杭	⑦	金属プレート																												
作製者				(平成17年 2月15日作製)																											



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5月16日 さいたま地方法務局坂戸出張所

通知

A3判をA4判に縮小

請求番号: 6-2

(2/3)

93番4、93番5、93番6と合算
93番3=合算地

積測圖

地 著

坂戸市関間4丁目

1097812

本地復測量図は、事業施行者が保管している実測図（現況公図調整図）に基づいて作製されたものであることを確認した。

平成17年2月28日

業專國計市都尸坂

第四目土地整理事業

施行者 坂戸市

代表者 坂戸市長

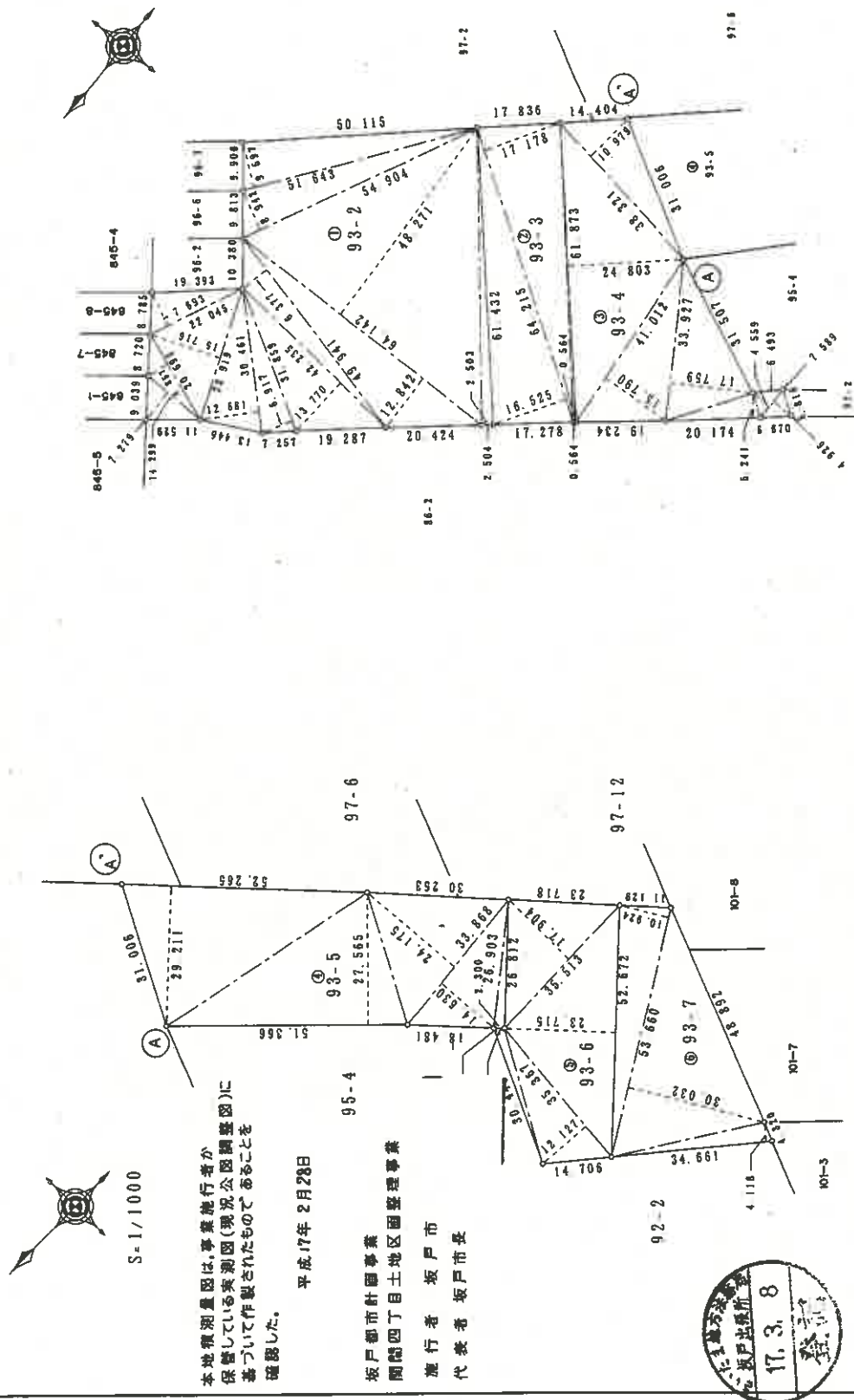
作者

(平成17年 2月15日作製)

(埼玉土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

$$\frac{1}{1000}$$


1097813



地番 ④ 93-5

区画	高さ	面積
57.165	23.211	1326.112916
51.366	27.665	1413.403190
33.868	24.175	818.158400
33.868	14.626	495.486640
26.903	2.300	61.878600
合計		3715.045746

93番3
に合筆

地番 ⑤ 93-6

区画	高さ	面積
35.513	10.824	384.224737
31.512	23.115	728.116420
31.367	11.127	349.895609
30.443	5.133	156.884900
合計		1369.021666

93番3
に合筆

地番 ⑥ 93-7

区画	高さ	面積
53.660	10.924	586.181440
53.660	30.032	1611.517120
34.661	4.118	142.738998
合計		2340.437558

合計面積 11007.9523986

本地図測量図は、事業施行者が保管している実測図(現況公園調整図)に基いて作製されたものであることを確認した。

平成17年2月28日

坂戸都市計画事業四丁目土地区画整理事業

施行者 坂戸市

代業者 坂戸市長

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	⑤	金属板	④	印刷
②	コンクリート杭	⑥	金属杭		
③	プラスチック杭	⑦	金属プレート		

作製者 土

(平成17年 2月15日作製)

(埼玉土地家屋調査士会印紙)

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。
令和7年5月16日 さいたま地方支務局坂戸出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 93-2, 3, 4, 5
-6-7

土地の所在 坂戸市関間4丁目

求積表

地番 ① 93-2

区画	高さ	面積
14.299	7.279	104.082421
20.892	4.857	100.501044
28.919	15.716	454.491004
30.461	12.681	386.275941
31.859	8.917	220.368103
42.235	13.770	581.575950
49.941	6.372	318.473757
64.142	12.842	823.711564
64.142	48.271	3096.198482
61.432	2.508	153.764296
54.904	8.942	490.951568
51.643	9.597	495.617871
22.045	7.693	169.592185
合計		7395.604785

地番 ② 93-3

区画	高さ	面積
64.115	16.115	1041.152875
64.215	17.175	1103.665278
61.375	0.164	10.061773
合計		2154.879926

93番4, 93番5,
93番6を合筆

地番 ③ 93-4

区画	高さ	面積
38.371	10.879	416.123359
41.171	24.803	1024.630119
41.171	16.190	667.574488
33.977	17.759	603.005993
39.174	5.141	201.211874
7.569	4.159	31.593751
7.569	4.328	32.834414
合計		3203.169568

縮尺 1/

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5月16日 さいたま地方裁判所坂戸出張所

【附】

(11 校目)

請求番号：6-5

A3判をA4判に縮小

1097860

17 9 26

記登

求積法

番地 97-2-77~88

地積測量圖

土地の所在

[illegible]

	$\bar{Y}^m$	$\bar{Y}^{n+1} - \bar{Y}^{n-1}$	$\bar{Y}^n \cdot \bar{Y}^{n+1} \cdot \bar{Y}^{n-1}$
Q	170.770	-11.051	1140.40
K	111.322	-3.411	363.11
P	80.467	18.013	1752.031
P	117.151	1.411	100.1132
			-36.5122
			98.3443
			9.34

[illegible]

	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$a - 1$	$X_n - (Y_{n+1} - Y_n + 1)$
N_2	114.773	187.210	18.387	18.387	114.773
P_4	71.798	176.165	11.403	40.3	150.483
P_{56}	76.014	184.877	18.863	18.863	141.138
P_{57}	111.744	191.112	2.403	2.403	155.322
			合計	合計	合計
			155.322	70.953	155.322
			15	15	15

本地積測量図は、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。

... ..

平成17年8月19日

新加坡市計畫委員會土地區劃發展事務

坂戸市
施行者

坂戸市長

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
⑧	石杭	⑬	金屬棒	④	刻印	
⑨	コンクリート杭	⑭	金屬板杭			
⑩	アラスチック杭	⑮	金屬プレート			

作者

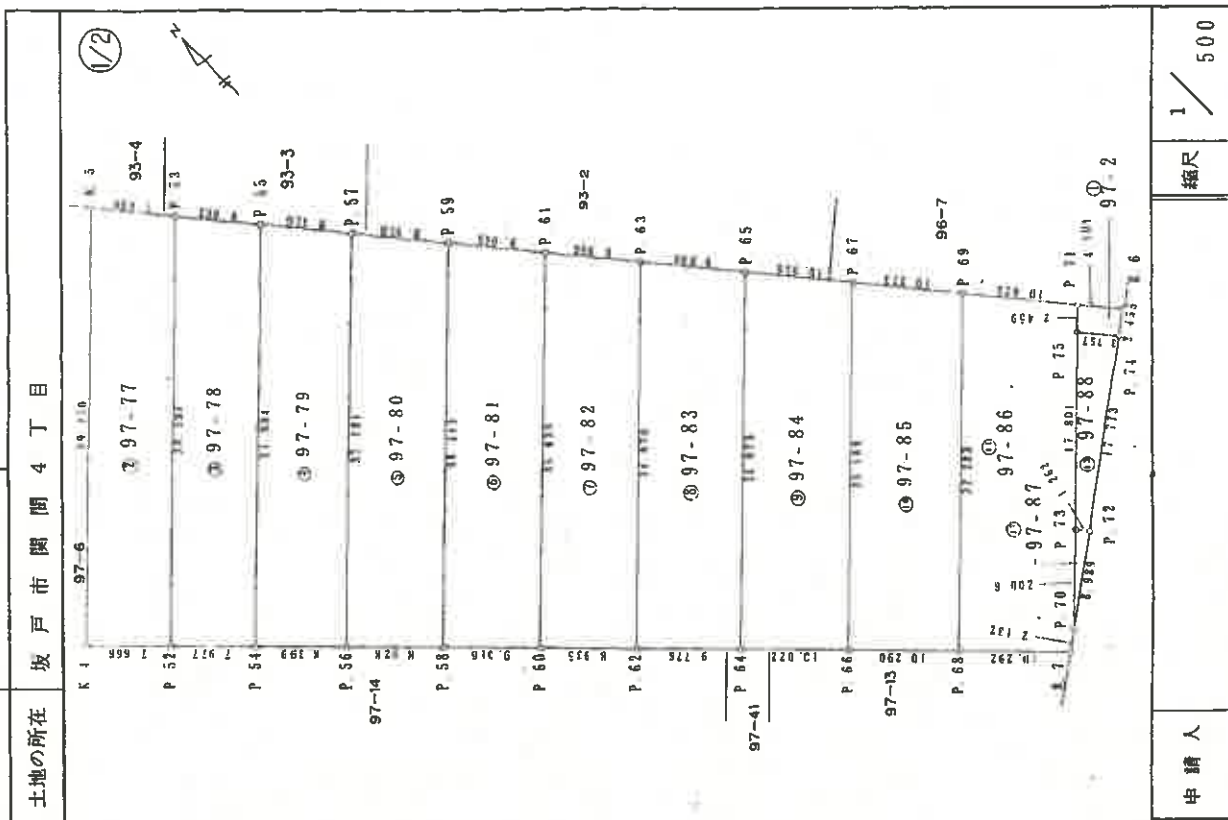
平成17年 7月29日(作製)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺

005



17.9.26

1097861

地番 97-2.-77~-88

地積測量図

土地の所在 坂戸市関間4丁目

地番 97-85

NO.	X ⁿ	Y ⁿ	Y ⁿ⁺¹ -Y ⁿ⁻¹	X ⁿ ・(Y ⁿ⁺¹ -Y ⁿ⁻¹)
P 66	63.318	229.781	0.726	45.96868
P 68	60.319	239.686	18.833	1138.15117
P 69	91.542	248.611	0.726	-68.453182
P 67	91.141	238.960	-18.833	1732.732103
合計				336.7342000
合計面積				336.73

地番 97-86

NO.	X ⁿ	Y ⁿ	Y ⁿ⁺¹ -Y ⁿ⁻¹	X ⁿ ・(Y ⁿ⁺¹ -Y ⁿ⁻¹)
P 68	60.118	239.686	0.726	43.81881
P 70	57.120	248.611	10.775	611.933000
P 71	87.181	258.550	1.955	172.862358
P 69	87.181	248.611	-1.844	-161.877384
合計				663.7457905
合計面積				336.74

地番 97-87

NO.	X ⁿ	Y ⁿ	Y ⁿ⁺¹ -Y ⁿ⁻¹	X ⁿ ・(Y ⁿ⁺¹ -Y ⁿ⁻¹)
P 70	57.665	250.461	1.181	67.165546
P 72	67.871	254.122	3.480	235.997800
P 73	68.311	252.551	-1.871	-127.821101
合計				175.342245
合計面積				175.34

地番 97-88

NO.	X ⁿ	Y ⁿ	Y ⁿ⁺¹ -Y ⁿ⁻¹	X ⁿ ・(Y ⁿ⁺¹ -Y ⁿ⁻¹)
P 73	67.317	252.551	3.744	252.778848
P 72	67.871	254.122	8.415	571.763185
P 74	64.855	261.190	3.744	243.851880
P 71	65.413	257.876	-4.416	-289.444864
合計				878.930053
合計面積				878.93

合計面積 3293.8322615

本土地積測量図は、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。

平成17年8月19日

坂戸都市計画事業関間4丁目土地地区画整理事業

施行者 坂戸市

坂戸市長

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

製作者

（平成17年 7月29日作製）

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

申請人

縮尺

1/

A3判をA4判に縮小

仮換地証明願

令和 7 年 9 月 10 日

坂戸都市計画事業関間四丁目土地区画整理事業

施行者 坂戸市

代表者 坂戸市長

あて

本人申請

住所

氏名

代理人申請

住所

氏名

(連絡先)

川越市宮下町2-1-8
さいたま地方裁判所川越支部
執行官 岡田文男
049-222-0213

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
関間四丁目		93-3	6,139 m ²	33	1	4,192 m ²	平成20年3月25日(坂区発第151号)	
			m ²	以下余白				
			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 9 月 10 日

坂戸都市計画事業関間四丁目土地区画整理事業

施行者 坂戸市

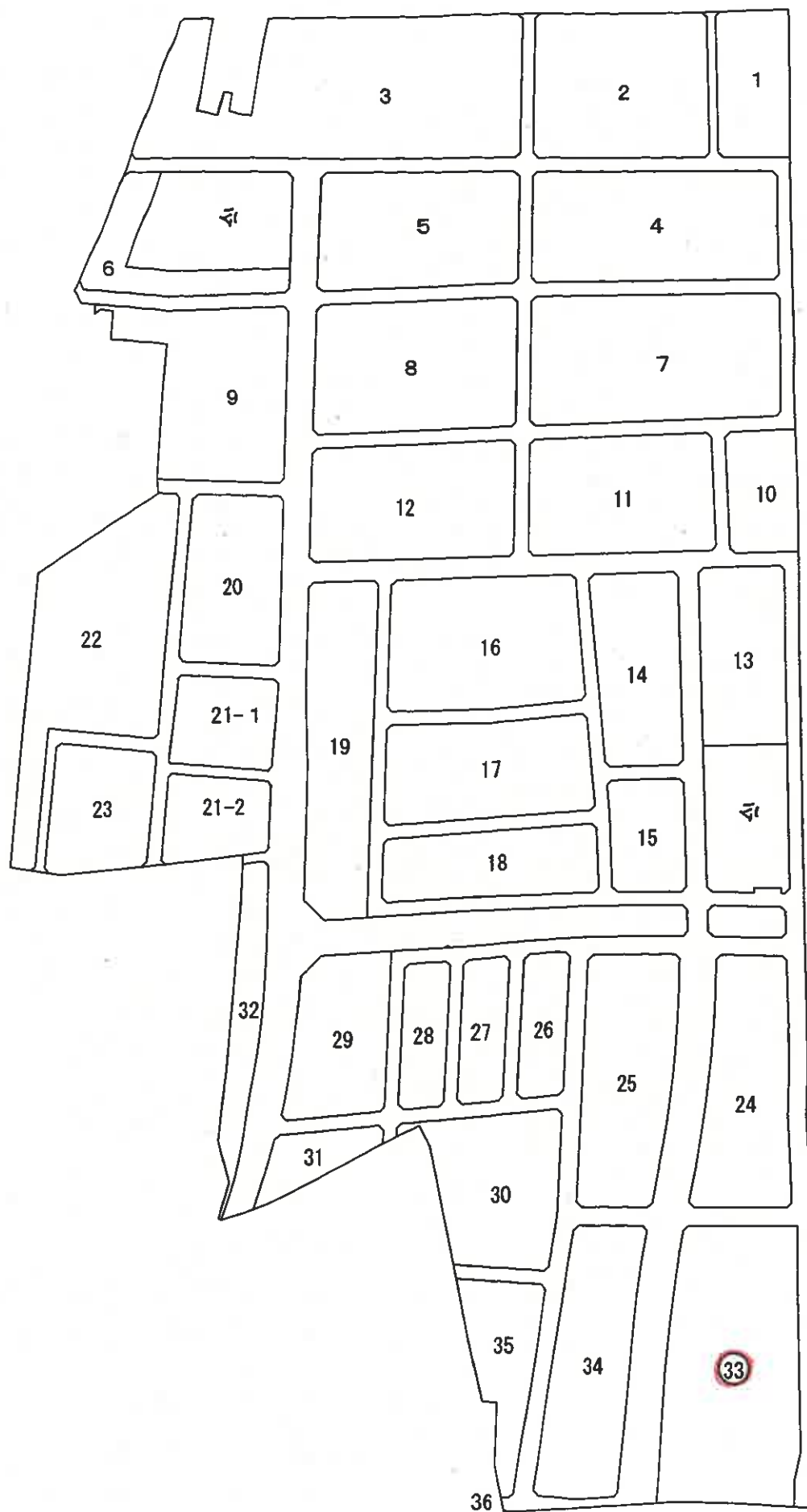
代表者 坂戸市長

添付図

1. 位置図
2. 仮換地指定図

(13枚目)

坂戸都市計画事業関間四丁目土地区画整理事業 位置図

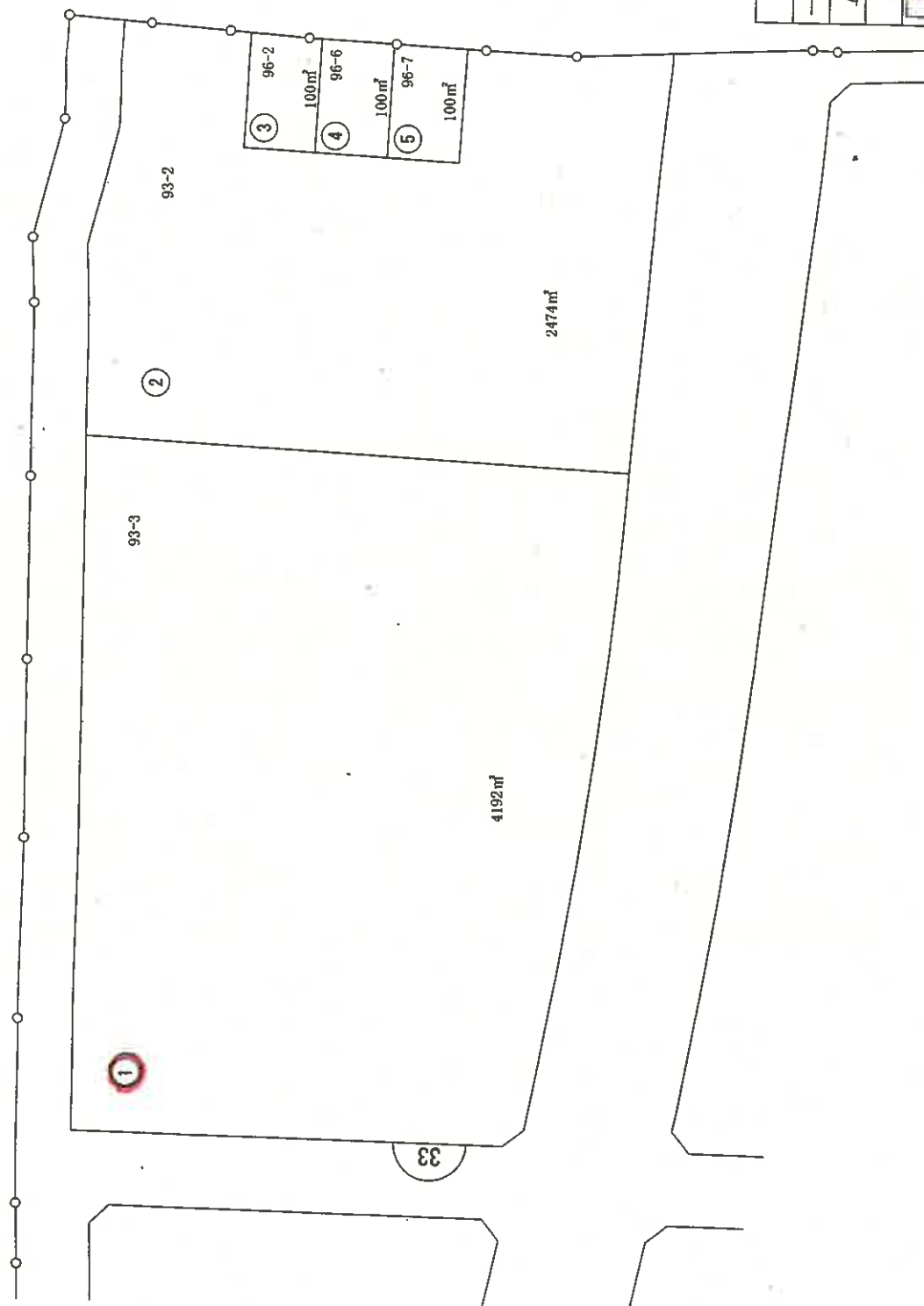


仮換地指定図

縮尺 五百分之一

33街区

坂戸市



凡	例
—○—	施行区域界
①	街区番号
①	画地番号
①	仮換地指定位置

仮換地の地積は、多少の差異を生じることがあります。

A3判をA4判に縮小

底地証明願

令和7年9月10日

坂戸都市計画事業関間四丁目土地区画整理事業
施行者 坂戸市
代表者 坂戸市長

おて

住所
本人申請
氏名

住所
代理人申請
氏名
(連絡先 ☎ 049 - 222 - 0213)

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						
33	1	4192 m ²	関間四丁目	93-2 97-80	93-3 97-81	95-4 97-82	97-77	97-78	97-79	
		m ²		以 下 余 白						
		m ²								
		m ²								
		m ²								

底地証明書

令和7年9月10日

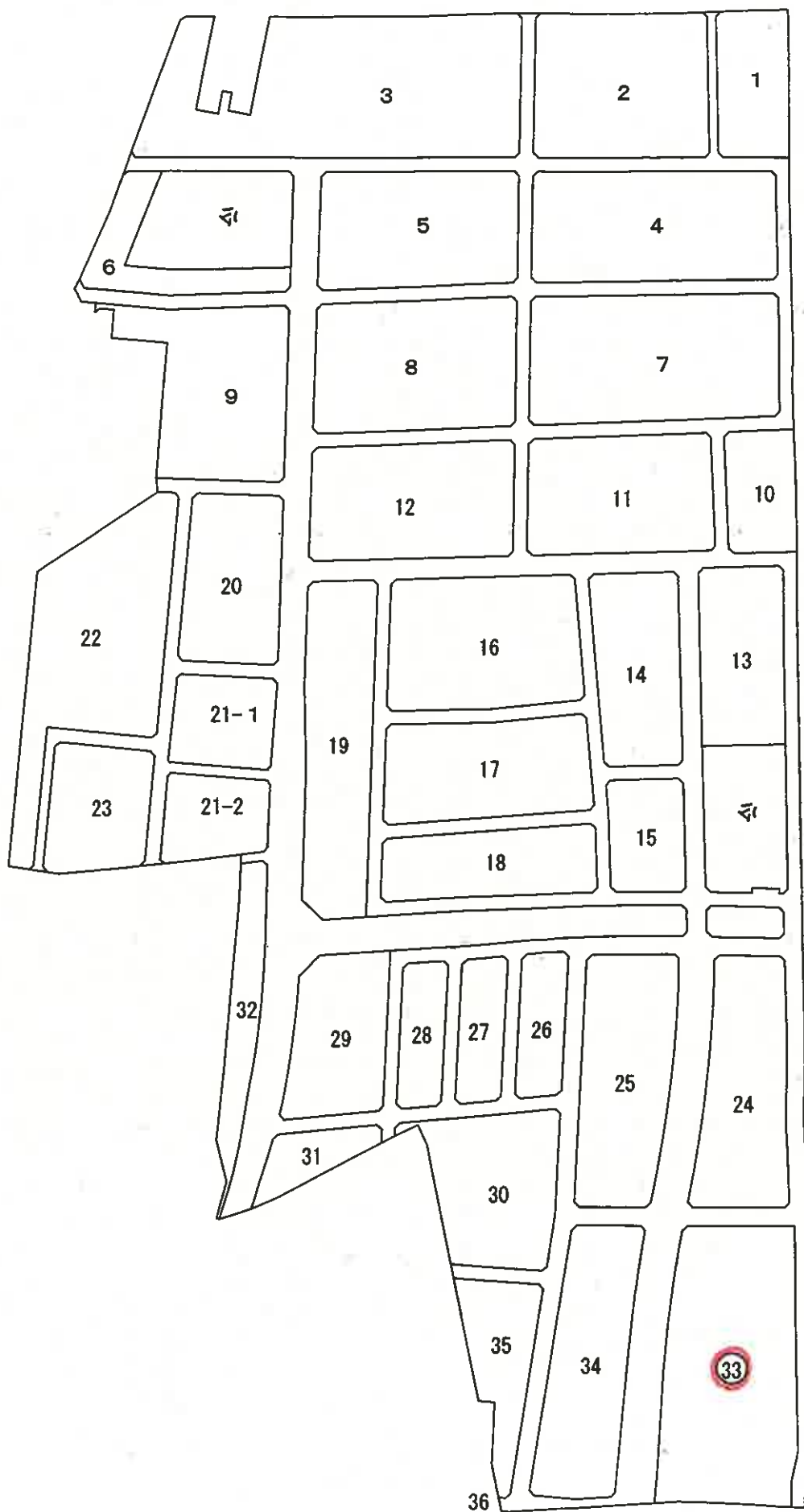
上記のとおり相違ないことを証明する。

坂戸都市計画事業関間四丁目土地区画整理事業
施行者 坂戸市
代表者 坂戸市長

添付図
1. 位置図
2. 仮換地重ね図

(16枚目)

坂戸都市計画事業関間四丁目土地区画整理事業 位置図



仮換地重ね図

33街区

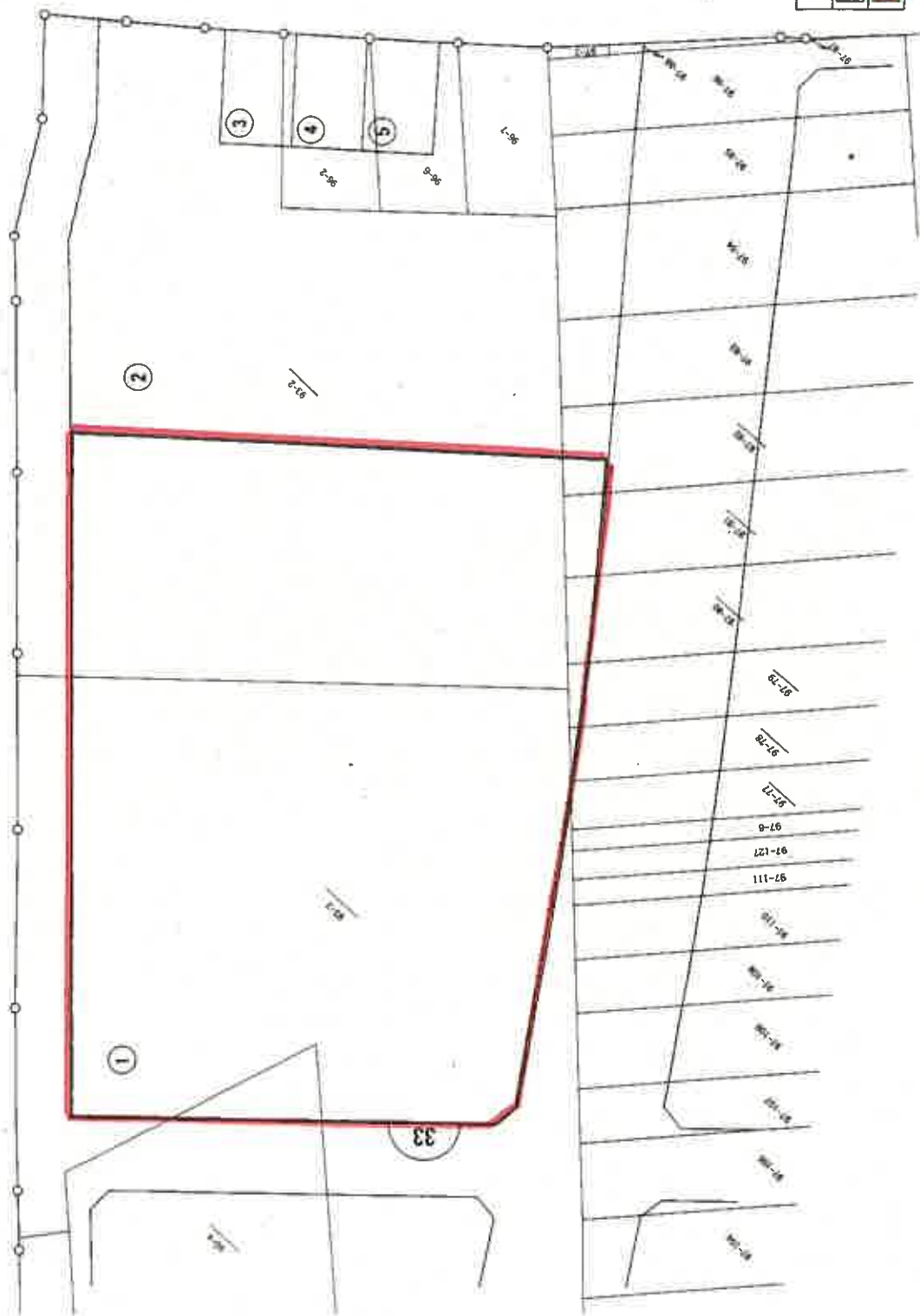
縮尺 五百分の一

坂戸都市計画事業関間四丁目土地区画整理事業

坂戸市



関間四丁目



凡	例
	従前の土地
	仮換地

登録年月日：平成20年12月12日

2107636

各階平面図

区建物図面

家屋番号
関 間 四 丁 目
9 3 番 2 の 1 5 0 5

建物の所在
坂戸市関間四丁目93番地2、93番地3、97番地80、97番地81、97番地82
(換地 関間四丁目予定地番33街区1画地)

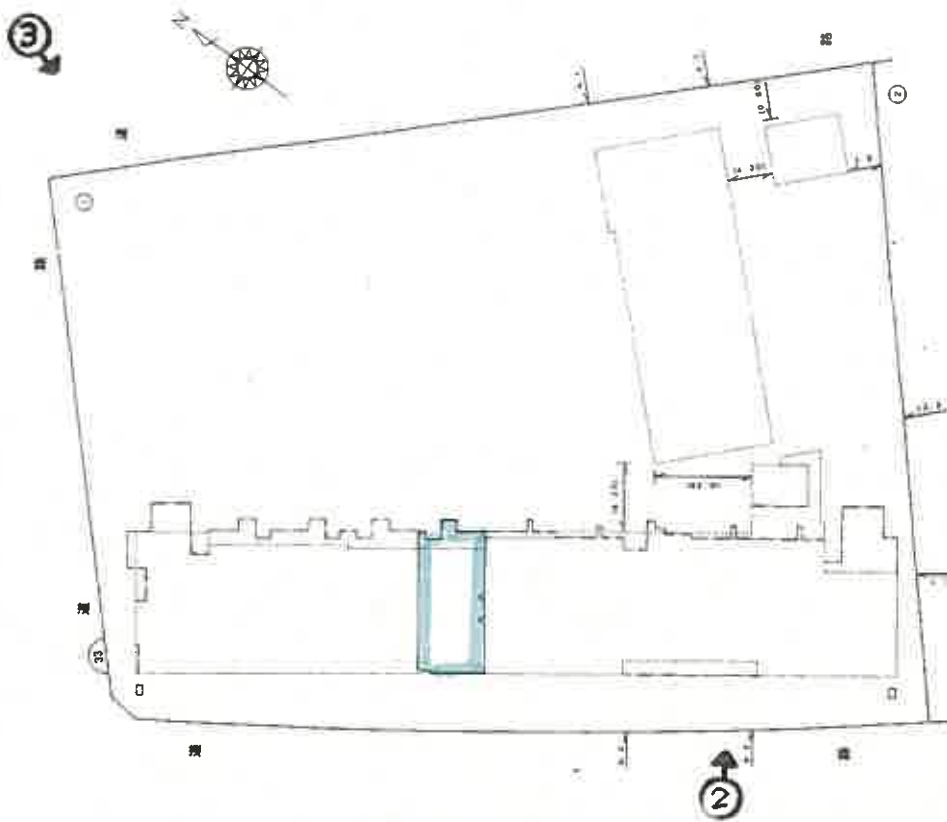


床面積

0.25	4.80	1.1500
4.60	4.48	3.2080
4.80	8.73	42.6142
3.10	2.02	0.1420
1.75	0.46	0.8050
6.00	0.46	3.3000
8.65	0.67	5.4338
6.70	4.23	2.8210
1.00	4.41	4.4100
計		78.88

床面積 78.88

(写真位置 ○→)



建物の存する部分 1/500

作成者

12月4日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

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図面である。
令和7年5月16日 さいたま地方法務局坂戸出張所

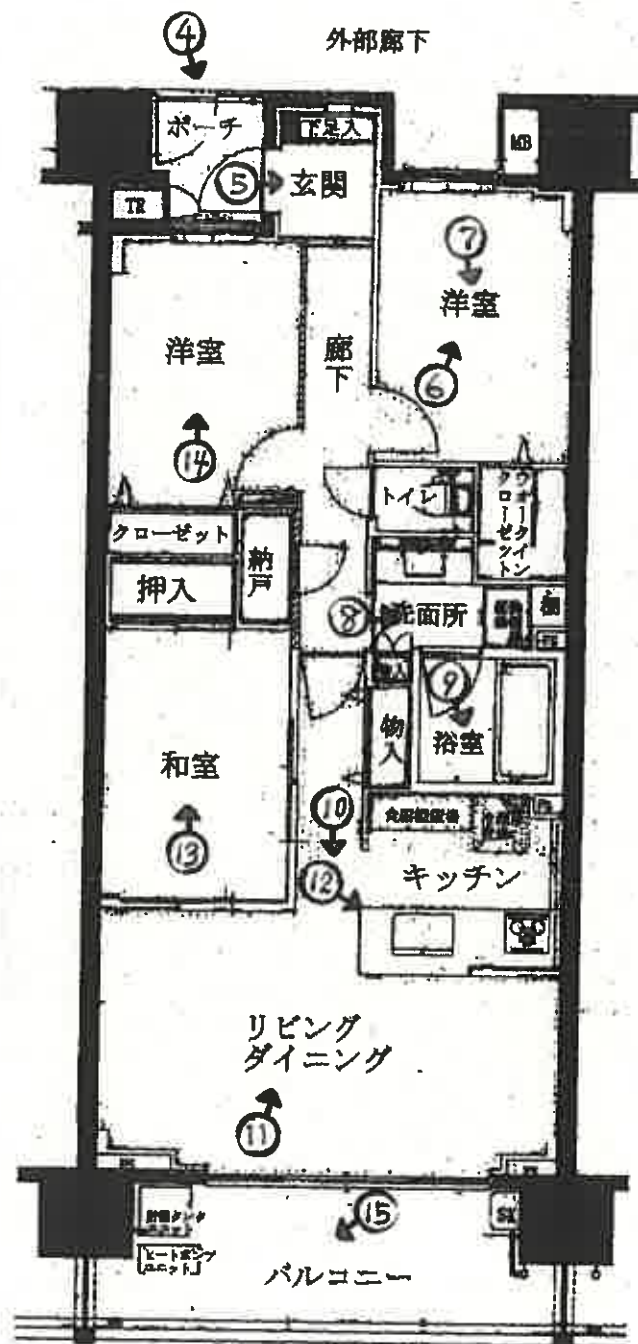
登記簿

(19枚目)

図表番号：7-1

建物見取図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

令和 7 年 (ケ) 第 9 8 号
令和 7 年 9 月 1 1 日 現地調査
令和 7 年 9 月 2 5 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 坂戸市関間四丁目 93番地2、93番地3、97番地80、97番地81、97番地82 (換地 関間四丁目予定地番33街区1画地)

建物の名称 ファーストレジデンス若葉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 関間四丁目 93番2の1505

建物の名称 1505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 78.88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 坂戸市関間四丁目93番3

地 目 山林

地 積 6139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 161万7686分の8308

共有者 A 持分100分の38

共有者 B 持分100分の62



第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金24,400,000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																
	仮換地指定 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">土地 符号</th><th colspan="2">従前の土地（登記）</th><th colspan="2">仮換地指定</th></tr> <tr> <th>所在</th><th>地積</th><th>仮換地</th><th>地積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>坂戸市関間4丁目93番3</td><td>6,139㎡</td><td>坂戸都市計画事業関間四丁目土地区画整理事業33街区1画地</td><td>4,192㎡</td></tr> </tbody> </table> 仮換地指定通知日 平成20年3月25日（使用収益開始同日）			土地 符号	従前の土地（登記）		仮換地指定		所在	地積	仮換地	地積	1	坂戸市関間4丁目93番3	6,139㎡	坂戸都市計画事業関間四丁目土地区画整理事業33街区1画地	4,192㎡
土地 符号	従前の土地（登記）		仮換地指定														
	所在	地積	仮換地	地積													
1	坂戸市関間4丁目93番3	6,139㎡	坂戸都市計画事業関間四丁目土地区画整理事業33街区1画地	4,192㎡													

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 敷地の概況及び利用状況等（土地の符号1に係る仮換地。以下同じ）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「若葉」駅の北西方約170m(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	マンション、店舗のほか駐車場等も見られる区画整理事業中の駅周辺の商業地域である。	
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 商業地域 80% 400% 防火地域 関間四丁目地区地区計画（A地区）
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	4,192㎡ ほぼ整形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南西側約16m舗装区画道路区16-1号線 北西側約8m舗装区画道路区8-1号線 北東側約6m舗装区画道路歩6-1号線 (各建築基準法上の道路) 各ほぼ等高接面	
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：なし 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	・ 坂戸都市計画事業関間四丁目土地区画整理事業は、坂戸市施行で施行面積16.9ha、H7年度～R15年度（予定）の事業期間となっている。 ・ 清算金徴収予定（金額未定）。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ファーストレジデンス若葉
建物の用途	店舗共同住宅 (総戸数196戸、店舗2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):平成20年11月27日新築 経過年数:約17年 経済的残存耐用年数:約33年
構造	鉄筋コンクリート造、15階建
仕様	屋根:陸屋根 外壁:タイル貼り一部吹付タイル、その他 その他:特になし
設備等	エレベーター オートロック 駐車場、自転車置場等
建物の品等	使用資材:普通 施工:やや優る
管理の形態等	管理組合:ファーストレジデンス若葉管理組合 管理会社:大和ライフネクスト㈱ 管理形態:日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	・ 規約共用部分(登記)として駐車場がある ・ ガス引込はなくオール電化マンション

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：15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	3LDK 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：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
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：12,900円（月額） 修繕積立金：12,794円（月額） 滞 納 額：なし（令和7年8月21日現在） ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
400,000	78.88	0.63	19,880,000

※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17年、経済的残存耐用年数33年、
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）－5%
(計算式) $33 / (17 + 33) \times (1 - 0.05)$

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
231,000	1.040	4,192	1.0	8308/1617686	5,170,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 鶴ヶ島 5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$258,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/114 = 231,000 \text{ 円/㎡}$

◇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・環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として三方路等を考慮した。

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
19,880,000	5,170,000	1.3	1.08	35,170,000

ウ 価格補正：周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ 個別格差：7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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ 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
3,230,605 (16.6%)	1,112,272	5.7	18,928,138	0.8589	16,257,378 (83.4%)	19,490,000 (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

$$1 \div (1 + 5.2\%)^3 = 0.8589$$

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、ファミリータイプの分譲マンションであることを考慮し積算価格を重視し収益価格を参酌のうえ、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	35,170,000	1.0	35,170,000
② 収益価格	—		19,490,000
③ 調整後の価格	34,860,000		

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－オ
34,860,000	1.0	0.7	1.0		24,400,000

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（鶴ヶ島 5-1）

所 在：鶴ヶ島市大字藤金字大境 845 番 1（若葉駅西口 9-1）

価 格：258,000 円/㎡

位 置：東武東上線「若葉」駅、駅前広場接面

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：340 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東 駅前広場 市道、背面道

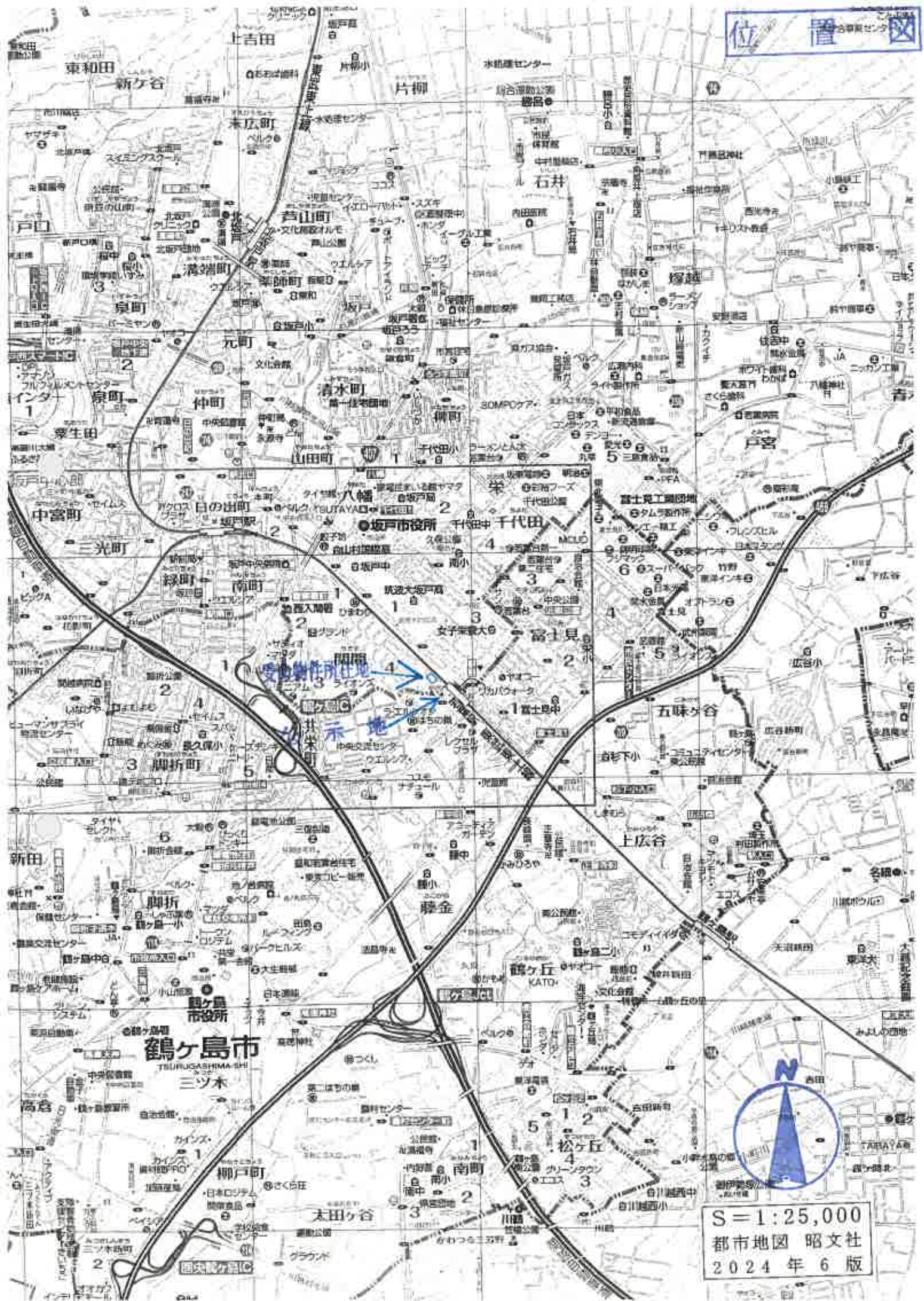
用途指定等：商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%）防火地域

地域の概要：中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域

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 仮換地位置図
- 6 仮換地指定図
- 7 建物間取図
- 8 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

101-13
101-14
101-15

N

93-7

93-2

95-4

96-2

93-3

97-102

97-108

97-104

97-106

97-107

97-108

97-109

97-111

97-6

97-112

97-113

97-114

97-115

97-116

97-117

97-118

97-119

97-120

97-121

97-122

97-123

97-124

97-125

97-126

97-127

97-128

97-129

97-130

97-131

97-132

97-133

97-134

97-135

97-136

97-137

97-138

97-139

97-140

97-141

97-142

97-143

97-144

97-145

97-146

97-147

97-148

97-149

97-150

97-151

97-152

97-153

97-154

97-155

97-156

97-157

97-158

97-159

97-160

97-161

97-162

97-163

97-164

97-165

97-166

97-167

97-168

97-169

97-170

97-171

97-172

97-173

97-174

97-175

97-176

97-177

97-178

97-179

97-180

97-181

97-182

97-183

97-184

97-185

97-186

97-187

97-188

97-189

97-190

97-191

97-192

97-193

97-194

97-195

97-196

97-197

97-198

97-199

97-200

97-201

97-202

97-203

97-204

97-205

97-206

97-207

97-208

97-209

97-210

97-211

97-212

97-213

97-214

97-215

97-216

97-217

97-218

97-219

97-220

97-221

97-222

97-223

97-224

97-225

97-226

97-227

97-228

97-229

97-230

97-231

97-232

97-233

97-234

97-235

97-236

97-237

97-238

97-239

97-240

97-241

97-242

97-243

97-244

97-245

97-246

97-247

97-248

97-249

97-250

97-251

97-252

97-253

97-254

97-255

97-256

97-257

97-258

97-259

97-260

97-261

97-262

97-263

97-264

97-265

97-266

97-267

97-268

97-269

97-270

97-271

97-272

97-273

97-274

97-275

97-276

97-277

97-278

97-279

97-280

97-281

97-282

97-283

97-284

97-285

97-286

97-287

97-288

97-289

97-290

97-291

97-292

97-293

97-294

97-295

97-296

97-297

97-298

97-299

97-300

97-301

97-302

97-303

97-304

97-305

97-306

97-307

97-308

97-309

97-310

97-311

97-312

97-313

97-314

97-315

97-316

97-317

97-318

97-319

97-320

97-321

97-322

97-323

97-324

97-325

97-326

97-327

97-328

97-329

97-330

97-331

97-332

97-333

97-334

97-335

97-336

97-337

97-338

97-339

97-340

97-341

97-342

97-343

97-344

97-345

97-346

97-347

97-348

97-349

97-350

97-351

97-352

97-353

97-354

97-355

97-356

97-357

97-358

97-359

97-360

97-361

97-362

97-363

97-364

97-365

97-366

97-367

97-368

97-369

97-370

97-371

97-372

97-373

97-374

97-375

97-376

97-377

97-378

97-379

97-380

97-381

9

N

95-4

98-3

86-2

97-109

93-2

97-6

97-77

97-78

97-79

97-80

97-81

97-82

97-83

97-84

97-85

97-86

97-87

97-13

97-28

97-40

97-41

97-45

97-46

97-47

97-48

97-49

97-50

97-51

97-52

97-53

97-54

97-55

97-56

97-57

97-58

97-59

97-60

97-61

97-62

97-63

97-64

97-65

97-66

97-67

（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、これに代わりのものとして替え付けられていた図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地籍
図
出

関
四
目

部 分	所 在	坂戸市関四丁目			地 番	93番2		
出 力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 統 又 は 記 号	年 次 調 査 年 次 調 査 年 次 調 査	種 類	旧土地台帳附属地図		
作 成 年 月 日	昭和52年10月1日			地 籍 図 出	地 籍 図 出			

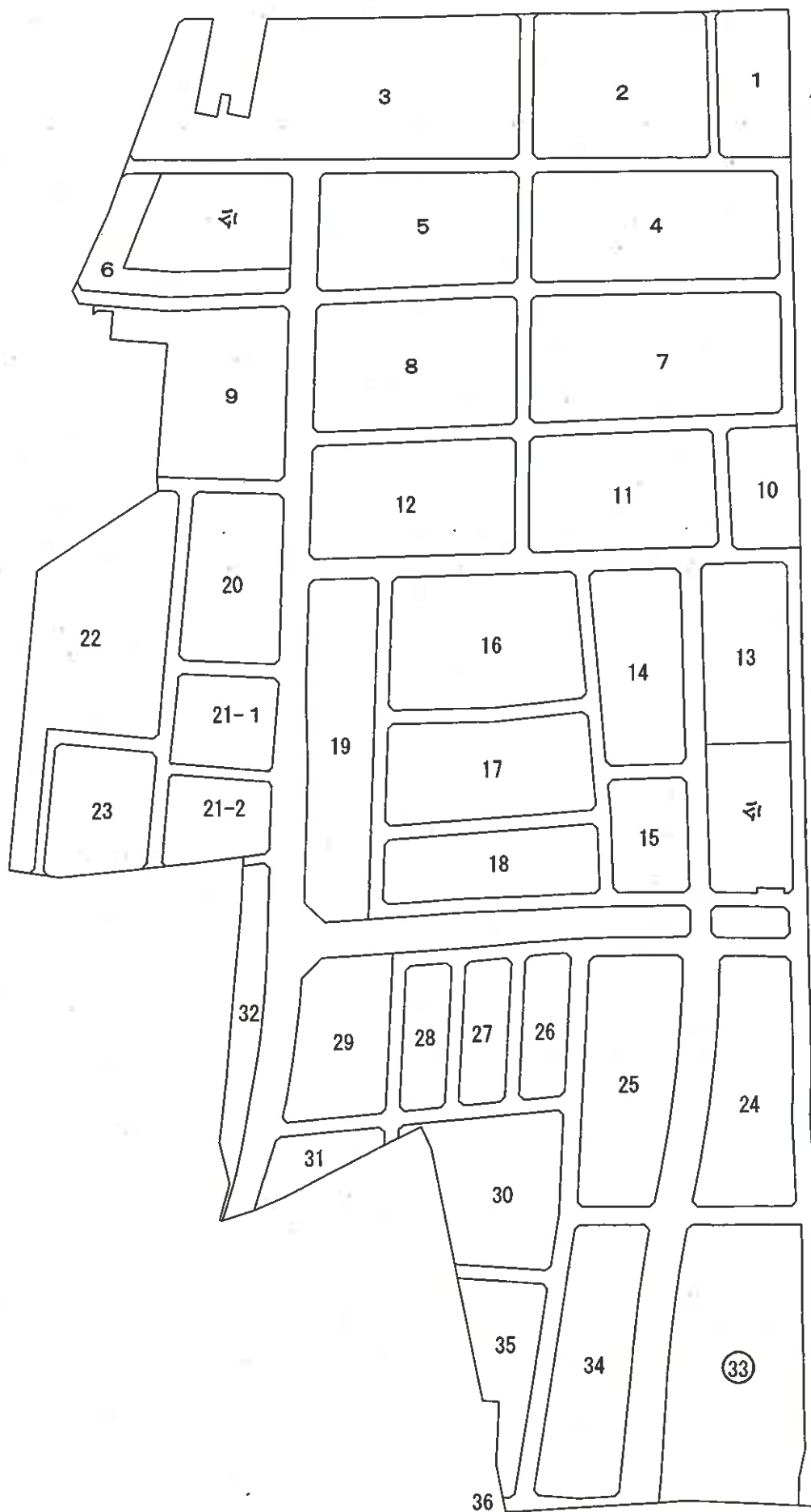
これは地図に準ずる図面に記載された内容の正確性を保証するものではありません。

令和7年5月16日

さいたま市地籍課 出
発
者

登録者

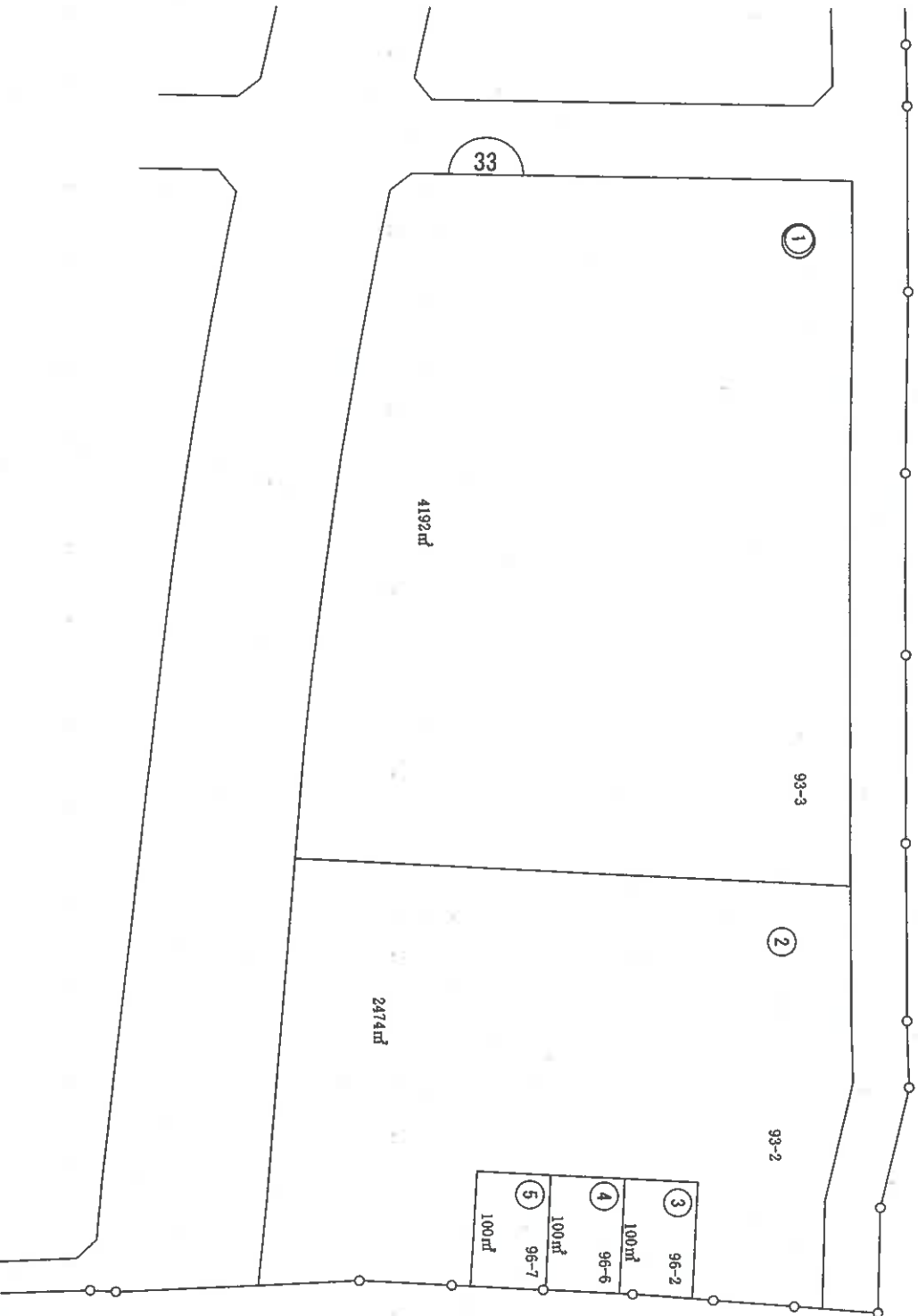
坂戸都市計画事業関間四丁目土地区画整理事業 位置図



仮換地指定図

縮尺 五百分之一

33街区



例	
—○—	施行区域界
①	街区番号
○	画地番号
○	仮換地指定位置

仮換地の地積は、多少の差異を生じることがあります。

