

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 清 水 智 彦

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 令和 8 年 2 月 19 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 3 月 5 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 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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	31,880,000 25,504,000	一括	6,376,000	3,841,244	548,748
1	11,380,000				
2	19,820,000				
3	370,000				
4	310,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---|--------------|
| 1 | 所 在 | 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 391番地1、390番地1、392番地1、391番地2(換地 大字片柳 予定地番96街区4画地、5画地、2画地、3画地) | |
| | 家屋 番号 | 391番1 | |
| | 種 類 | 遊技場 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 642.73平方メートル |
| | | 2階 | 686.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 392番地1、393番地1、391番地2、391番地1(換地 大字片柳 予定地番96街区2画地、1画地、3画地、4画地) | |
| | 家屋 番号 | 392番1 | |
| | 種 類 | 遊技場・練習場 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 838.49平方メートル |
| | | 2階 | 822.43平方メートル |
| | | 3階 | 268.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 1732番地1、1732番地7、1732番地8(換地 同所予定地番96 街区13画地) | |
| | 家屋 番号 | 1732番1 | |
| | 種 類 | 店舗 | |



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 247.50 平方メートル

4 所 在 坂戸市大字片柳字西ケ谷戸 1742 番地 2、173
2 番地 8、1734 番地 1 (換地 同所予定地番 96
街区 14 画地、96 街区 13 画地)

家屋 番号 1742 番 2

種 類 遊技場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 398.86 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 16 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 逢 坂 優

1 不動産の表示

【物件番号 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1～4】

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 1～4】

・物件番号 1 の建物の敷地は別紙敷地目録の②③④⑤の各土地、物件番号 2 の建物の敷地は別紙敷地目録の①②③④の各土地、物件番号 3 の建物の敷地は別紙敷地目録の⑥⑦⑧の各土地、物件番号 4 の建物の敷地は別紙敷地目録⑥⑦⑧⑨⑩の各土地である。

・別紙敷地目録の①③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩の各土地に関して、建物収去・土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定している。

・別紙敷地目録の②の土地に関して、敷地利用権は不明である。

《 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、B I T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ヶ谷戸 391番地1、390番地1、392番地1、391番地2 (換地 大字片柳 予定地番96街区4画地、5画地、2画地、3画地) | |
| | 家屋 番号 | 391番1 | |
| | 種 類 | 遊技場 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 642.73平方メートル |
| | | 2階 | 686.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 392番地1、393番地1、391番地2、391番地1 (換地 大字片柳 予定地番96街区2画地、1画地、3画地、4画地) | |
| | 家屋 番号 | 392番1 | |
| | 種 類 | 遊技場・練習場 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 838.49平方メートル |
| | | 2階 | 822.43平方メートル |
| | | 3階 | 268.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 1732番地1、1732番地7、1732番地8 (換地 同所予定地番96 街区13画地) | |
| | 家屋 番号 | 1732番1 | |
| | 種 類 | 店舗 | |



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 247.50 平方メートル

4 所 在 坂戸市大字片柳字西ケ谷戸 1742 番地 2、173
2 番地 8、1734 番地 1 (換地 同所予定地番 96
街区 14 画地、96 街区 13 画地)

家屋 番号 1742 番 2

種 類 遊技場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 398.86 平方メートル



敷 地 目 録

- ① 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸393番1 所有者A (仮換地指定地 坂戸都市計画事業片柳土地区画整理事業96街区1画地 521平方メートル)
- ② 同所392番1 所有者E (仮換地指定地 同街区2画地 747平方メートル)
- ③ 同所391番2 所有者D (仮換地指定地 同街区3画地 249平方メートル)
- ④ 同所391番1 所有者F (仮換地指定地 同街区4画地 351平方メートル)
- ⑤ 同所390番1 所有者B (仮換地指定地 同街区5画地 617平方メートル)
- ⑥ 同所1722番9 所有者B (仮換地指定地 同街区13画地 584平方メートル)
- ⑦ 同所1732番1 所有者B (仮換地指定地 同街区13画地 584平方メートル)
- ⑧ 同所1732番7 所有者B (仮換地指定地 同街区13画地 584平方メートル)
- ⑨ 同所1732番8 所有者B (仮換地指定地 同街区14画地 602平方メートル)
- ⑩ 同所1742番2 所有者B (仮換地指定地 同街区14画地 602平方メートル)

令和4年(ヌ)第71号
令和6年11月14日提出

現況調査報告書(補充)(その4)

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社ウェブライト 担当者	1 物件4建物は当社が借りていましたが、令和6年1月頃に退去しました。 2 同建物内には当社の動産はありません。
■債務者兼所有者破産管 財人弁護士	1 物件4の占有者株式会社ウェブライトは退去済みです。 2 物件4は空き家です。 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

■物件4の占有について

- 1 物件4の占有者株式会社ウェブライトは令和6年1月頃に退去済みである。
- 2 物件4については、債務者兼所有者の破産管財人が、空き家の状態で占有しているものと思料される。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
6年11月6日 (水) 16:10-16:15	執行官室	株式会社ウェブライト担当者から電話聴取
6年11月7日 (木) 10:10-10:15	執行官室	債務者兼所有者破産管財人弁護士から電話聴取
6年11月12日 (火) 15:40-16:00	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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6年11月12日
目的物件は不在で施錠されていたので、債務者兼所有者破産管財人弁護士から借用した鍵で解錠し、建物内に立ち入った。

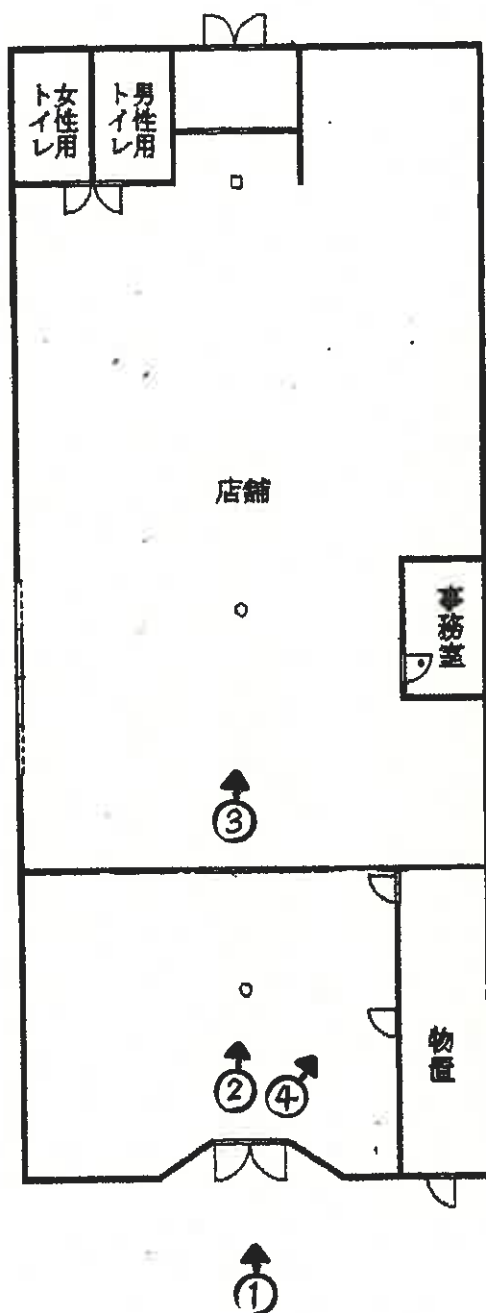
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建 物 見 取 図

(写真位置○→)





①



②



③



④

令和4年(ヌ)第71号
令和6年6月14日提出

現況調査報告書(補充)(その3)

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

その他の事項

■物件3について

- 1 物件3建物の地中の基礎部分が、隣地（96街区12画地）に越境していることが判明した。
- 2 越境は4ヶ所であり、いずれも40から50センチメートル程度とのこと。
- 3 坂戸市土地区画整理事務所としては、隣地に越境した部分は撤去する必要があるとのこと。
- 4 越境した基礎部分の撤去に際し、越境した基礎部分の撤去だけで済むのか、物件3の建物の一部も取り壊すことになるのか、もしくは越境した基礎部分を撤去することで物件3建物に何らかの影響が出てくるのかについては、現在のところ不明である。

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
■債務者破産管財人弁護士	1 物件3建物の地中の基礎部分が、隣地(96街区12画地)に越境していることが判明した。 2 この件については、坂戸市土地区画整理事務所が債務者会社に補償して、基礎部分もしくは建物の一部の撤去工事をすることを予定しているが、時期については未定です。
■坂戸市土地区画整理事務所担当者	1 物件3の基礎の一部が4ヶ所ほど隣地(96街区12画地)に越境しています。 2 坂戸市土地区画整理事務所としては、隣地に越境した部分は撤去する必要があります。 3 区画整理事務所内の専門の担当者に基礎部分を確認させました。越境した基礎部分を切り離すことによって、建物(物件3)全体に影響がある可能性もあるようです。
■隣地工事現場責任者	1 越境している部分は、各部分とも40センチメートルから50センチメートル程度です。 2 物件3の越境した基礎部分は、現時点では撤去していません。埋め戻したうえで、建物建築工事を進めています。 3 越境した基礎部分を撤去する際に、基礎部分の撤去だけで済むのか、物件3の建物の一部も取り壊すことになるのか、もしくは越境した基礎部分を撤去することで物件3建物に何らかの影響が出てくるのかについては、何とも言えません。 4 越境した部分を撮影した写真等を裁判所に提出することについては、関係者に了解を得る必要があります。
■(株)日産サテリオ埼玉担当者	1 当社が隣地(96街区12画地)に店舗を建設しています。 2 はみ出ている基礎部分をいつ、どのように撤去するか等については、坂戸土地区画整理事務所が対応することです。それによって当社の建物に影響等があるのであれば、補償してもらうことになります。 以上

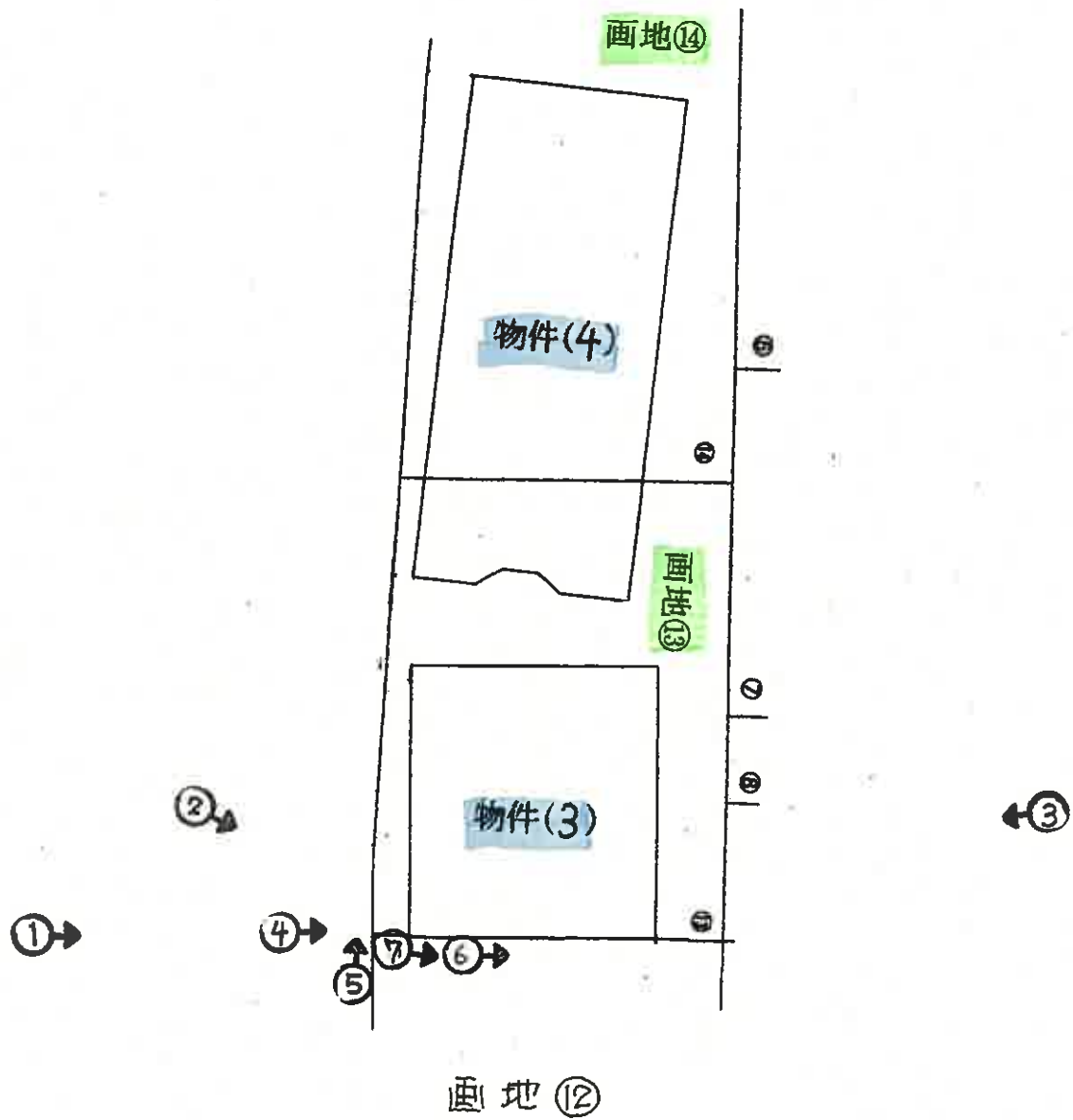
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年5月22日 (水) 10:00-10:10	執行官室	債務者破産管財人弁護士から聴取
6年6月4日 (火) 10:00-10:40	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 隣地工事現場責任者から聴取
6年6月4日 (火) 11:10-11:25	坂戸市土地区画整理事務所	区画整理担当者から聴取
6年6月6日 (木) 9:55-10:00	執行官室	隣地の所有者である(株)日産サテリオ埼玉担当者から聴取
年 月 日 () : - :		
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、立会人を立ち合わせ、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

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○)





①



②



③

④



⑤



⑥





⑦

現況調査報告書(補充)(その2)

令和5年4月14日付けで提出した現況調査報告書について、下記のとおり補充して報告する。

記

- 1 物件4に賃借人が存在していたため、同報告書の3頁を別紙(1)に差し替える。
- 2 同報告書に別紙(2)、別紙(3)を追加する。

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 岡 田 文 男

(別紙1)

(建物用〈複数〉)

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3				
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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				
敷地	「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				
住居表示	(住居表示未実施)				
建物	物件4				
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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を遊技場として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」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				
敷地	「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

(別紙2)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社ウェブライド	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■遊技場 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■債務者会社破産管財人)の陳述, ■占有会社からの回答書の内容/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和 2年 6月 1日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	令和 2年 5月 1日から ■令和4年10月31日まで2年6月 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の	期間	令和 4年11月 1日から ■令和7年 4月30日まで2年6月 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金250,000円(毎月末日限り当月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		賃貸借契約書は作成していない。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
債務者会社破産管財人によると、賃料は坂戸市に差し押さえられており、令和4年11月頃からは賃料を支払っていないようであるとのこと。			

(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
■債務者会社破産管財人 弁護士	1 当職は債務者会社の破産管財人である。 2 物件4については、株式会社ウェブライドに貸している。同社がゲーム機を置く倉庫として利用している。 3 債務者会社が貸した時期は、債務者会社が廃業した令和4年8月末よりも前です。なお、賃貸借契約の詳しい内容は不明です。 4 賃貸借契約書は作成してない。 5 債務者会社への賃料は坂戸市に差し押さえられています。なお、令和4年11月頃からは、電気・水道も使用できなくなったため、それ以降の賃料は支払ってないようである。 6 占有者会社としては、令和6年春頃までに物件4内にあるゲーム機を搬出する予定であるとのこと。 7 物件2内にあるボウリング機材類については、強制競売で売却される前に搬出する予定です。
■株式会社ウェブライド 担当者（占有者会社）	1 物件4建物は株式会社ウェブライドが借り、ゲーム機を置く倉庫として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等については、回答書に記載のとおりです。 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

令和4年(ヌ)第71号
令和6年6月8日提出

現況調査報告書（補充）

令和5年4月14日付けで提出した現況調査報告書について、別紙の
とおり補充して報告する。

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 岡 田 文 男

(目的外土地用《单独》)

目的外土地の概況 (物件3関係)

所	在	坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸	
地	番	1722番9	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	13.22平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
その他の事項		次のとおり仮換地の指定がある。 【街区96・画地13・地積584㎡】	
☐ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ G (土地所有者代理人)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年10月 1日	
最初の	契約日	平成30年10月 1日	
契約等	期間	平成30年10月 1日から ☒ 令和30年9月30日まで30年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎月金12万7452円 (毎月末日限り翌月分支払)	
地代前払		☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等			
地代滞納		☐ ない ☒ ある (令和4年4月19日現在 金762万6762円)	
契約解除		☐ ない ☒ ある ()	
訴訟提起等		☐ ない ☒ ある [☐ さいたま地方裁判所川越支部 令和4年(ワ)第266号 ☐ 係属中 ☒ 終局 (建物収去土地明渡判決が確定している。)]	
その他		・現時点での占有権原は無権原である。 ・地代の滞納額は他の土地分を含む。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和4年(ヌ)第71号
令和5年2月17日受理
令和5年4月14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ヶ谷戸 391番地1、390番地1、392番地1、391番地2 (換地 大字片柳
予定地番96街区4画地、5画地、2画地、3画地) |
| | 家屋 番号 | 391番1 |
| | 種 類 | 遊技場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 642.73平方メートル
2階 686.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 392番地1、393番地1、391番地2、391番地1 (換地 大字片柳
予定地番96街区2画地、1画地、3画地、4画地) |
| | 家屋 番号 | 392番1 |
| | 種 類 | 遊技場・練習場 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 838.49平方メートル
2階 822.43平方メートル
3階 268.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 1732番地1、1732番地7、1732番地8 (換地 同所予定地番96
街区13画地) |
| | 家屋 番号 | 1732番1 |
| | 種 類 | 店舗 |



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2 4 7 . 5 0 平方メートル

4 所 在 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 1 7 4 2 番地 2、1 7 3
2 番地 8、1 7 3 4 番地 1 (換地 同所予定地番 9 6
街区 1 4 画地、9 6 街区 1 3 画地)

家屋 番号 1 7 4 2 番 2

種 類 遊技場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 3 9 8 . 8 6 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)				
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を遊技場として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 [平成 年 月 日				
敷地	「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				
住居表示	(住居表示未実施)				
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を遊技場・練習場として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 [平成 年 月 日				
敷地	「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

(建物用〈複数〉)

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3				
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 [平成 年 月 日				
敷地	「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				
住居表示	(住居表示未実施)				
建物	物件4				
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を遊技場として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 [平成 年 月 日				
敷地	「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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1, 2関係)			
所 在	坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸		
地 番	391番1		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	400平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (F)		
そ の 他 の 事 項	次のとおり仮換地の指定がある。 【街区96・画地4・地積351㎡】		
■関係人(☐ (建物所有者) ☒ G(土地所有者代理人))の陳述/ ☐提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成30年10月 1日		
最 初 の 契 約 日	平成30年10月 1日		
契 約 等 期 間	平成30年10月 1日から ☒ 令和30年9月30日まで30年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎月金7万6216円 (毎月末日限り翌月分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和4年9月9日現在 金163万8644円)		
契 約 解 除	☐ ない ☒ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☒ ある [さいたま地方裁判所川越支部 令和4年(ワ)第664号 ☐ 係属中 ☒ 終局 (建物収去土地明渡判決が確定している。)		
そ の 他	・貸主はFの親族のCである。 ・現時点では占有権原は無権原である。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	坂戸市大字片柳字西ケ谷戸		
地 番	390番1		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	701平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項	次のとおり仮換地の指定がある。 【街区96・画地5・地積617㎡】		
☐ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ G(土地所有者代理人))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成30年10月 1日		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	平成30年10月 1日	
	期 間	平成30年10月 1日から ☒ 令和30年9月30日まで30年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月金12万7452円 (毎月末日限り翌月分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和4年4月19日現在 金762万6762円)		
契 約 解 除	☐ ない ☒ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☒ ある [さいたま地方裁判所川越支部 令和4年(ワ)第266号 ☐ 係属中 ☒ 終局 (建物収去土地明渡判決が確定している。)		
そ の 他	・現時点では占有権原は無権原である。 ・地代の滞納額は他の土地分を含む。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1, 2関係)		
所 在	坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸	
地 番	392番1	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	856平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (E)	
そ の 他 の 事 項	次のとおり仮換地の指定がある。 【街区96・画地2・地積747㎡】	
☐ 関係人(☐ (建物所有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占 有 開 始 時 期	年 月 日	
最 初 の 契 約 日	年 月 日	
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1, 2関係)			
所 在	坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸		
地 番	391番2		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	363平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)		
そ の 他 の 事 項	次のとおり仮換地の指定がある。 【街区96・画地3・地積249㎡】		
■関係人(☐ (建物所有者) ☒ G(土地所有者代理人))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成30年10月 1日		
最 初 の 契 約 日	平成30年10月 1日		
契 約 等 期 間	平成30年10月 1日から ☒ 令和30年 9月30日まで30年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎月金6万7859円 (毎月末日限り翌月分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和4年9月9日現在 金142万5037円)		
契 約 解 除	☐ ない ☒ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☒ ある [さいたま地方裁判所川越支部 令和4年(ワ)第664号 ☐ 係属中 ☒ 終局 (建物収去土地明渡判決が確定している。)]		
そ の 他	・現時点では占有権原は無権原である。		
執 行 官 の 意 見	☐ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)		
所 在	坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸	
地 番	393番1	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	599平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)	
そ の 他 の 事 項	次のとおり仮換地の指定がある。 【街区96・画地1・地積521㎡】	
☒ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ G(土地所有者代理人))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	平成30年10月 1日	
最 初 の 契 約 日	平成30年10月 1日	
契 約 等 期 間	平成30年10月 1日から ☒ 令和30年 9月30日まで30年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月金13万0000円 (毎月末日限り翌月分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和4年9月9日現在 金279万5000円)	
契 約 解 除	☐ ない ☒ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☒ ある [さいたま地方裁判所川越支部 令和4年(ワ)第664号 ☐ 係属中 ☒ 終局 (建物収去土地明渡判決が確定している。)	
そ の 他	・現時点では占有権原は無権原である。	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用(単独))

目的外土地の概況(物件3関係)			
所 在	坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸		
地 番	1732番地1		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	246平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
その他の事項	次のとおり仮換地の指定がある。 【街区96・画地13・地積584㎡】		
☐ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ G(土地所有者代理人))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成30年10月 1日		
最初の契約等	契約日	平成30年10月 1日	
	期 間	平成30年10月 1日から ☒ 令和30年9月30日まで30年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月金12万7452円(毎月末日限り翌月分支払)		
地代前払	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地代滞納	☐ ない ☒ ある(令和4年4月19日現在 金762万6762円)		
契約解除	☐ ない ☒ ある ()		
訴訟提起等	☐ ない ☒ ある [さいたま地方裁判所川越支部 令和4年(ワ)第266号 ☐ 係属中 ☒ 終局(建物収去土地明渡判決が確定している)]		
そ の 他	・現時点での占有権原は無権原である。		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3関係)			
所 在	坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸		
地 番	1732番地7		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	235.15平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
その他の事項	次のとおり仮換地の指定がある。 【街区96・画地13・地積584㎡】		
☐ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ G(土地所有者代理人))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成30年10月 1日		
最初の契約等	契約日	平成30年10月 1日	
	期 間	平成30年10月 1日から ☒ 令和30年9月30日まで30年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月金12万7452円 (毎月末日限り翌月分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和4年4月19日現在 金762万6762円)		
契 約 解 除	☐ ない ☒ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☒ ある [さいたま地方裁判所川越支部 令和4年(ワ)第266号 ☐ 係属中 ☒ 終局 (建物収去土地明渡判決が確定している。)		
そ の 他	・現時点での占有権原は無権原である。 ・地代の滞納額は他の土地分を含む。		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3, 4関係)		
所 在	坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸	
地 番	1732番地8	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	234.00平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)	
その他の事項	次のとおり仮換地の指定がある。 【街区96・画地14・地積602㎡】	
☐ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ G(土地所有者代理人))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成30年10月 1日	
最初の契約日	平成30年10月 1日	
契約等	期 間	平成30年10月 1日から ☒ 令和30年9月30日まで30年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金12万7452円 (毎月末日限り翌月分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和4年4月19日現在 金762万6762円)	
契 約 解 除	☐ ない ☒ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☒ ある [さいたま地方裁判所川越支部 令和4年(ワ)第266号 ☐ 係属中 ☒ 終局 (建物収去土地明渡判決が確定している)]	
そ の 他	・現時点での占有権原は無権原である。 ・地代の滞納額は他の土地分を含む。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件4関係)			
所 在	坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸		
地 番	1742番地2		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	409.91平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
その他の事項	次のとおり仮換地の指定がある。 【街区96・画地14・地積602㎡】		
☐ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ G(土地所有者代理人))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成30年10月 1日		
最初の契約日	平成30年10月 1日		
契約等	期 間	平成30年10月 1日から ☒ 令和30年9月30日まで30年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月金12万7452円 (毎月末日限り翌月分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和4年4月19日現在 金762万6762円)		
契 約 解 除	☐ ない ☒ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☒ ある [さいたま地方裁判所川越支部 令和4年(ワ)第266号 ☐ 係属中 ☒ 終局 (建物収去土地明渡判決が確定している。)		
そ の 他	・現時点での占有権原は無権原である。 ・地代の滞納額は他の土地分を含む。		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■(1) 物件1について

本件建物は空き家である。なお、多少の動産類が存在した。

(2) 物件2について

本件建物は空き家であり、ボーリング場及びバッティングセンターとなっている。なお、ゲーム機などの動産類が存在した。

(3) 物件3について

本件建物は空き家のカラオケボックスであり、室内には動産類が存在した。なお、債務者会社あての郵便物が建物内に存在した。

(4) 物件4について

本件建物は空き家である。なお、室内にはゲーム機等の動産類が存在した。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ G (債権者代理人弁護士)	1 本件各建物の敷地の占有権原については、既に賃貸借契約を解除しており、本件各建物の占有権原は無権原です。 2 本件各建物については、既に建物収去土地明渡の判決が確定しています。 3 目的外土地の所有者としては、本件各建物を判決により収去することよりも、本件競売により各建物の所有者が変わり、新所有者と新たに土地の賃貸借契約を締結してもらうことを強く希望しています。 4 E (目的外土地所有者) については、訴えの提起には加わりませんが、同人も新たな所有者と土地の賃貸借契約を締結してもらうことを希望しています。
■ 坂戸市土地区画整理事務所担当者	1 申請のあった仮換地証明書等を交付します。 2 物件4建物の登記簿の所在の1つである「坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸1734番1」については、本件各建物の敷地に仮換地の指定はありません。 3 目的外土地について、未だ使用収益の開始はありません。 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
5年2月24日 (金) 15:30-15:50	目的物件所在地	目的物件特定
5年3月3日 (金) 16:00-16:10	執行官室	債務者会社、債務者会社代表者に対して照会書作成・発送
5年3月16日 (木) 13:20-13:30	坂戸・鶴ヶ島消防組合 消防本部 (鎌倉町)	建物間取図の取得依頼
5年3月23日 (木) 16:20-16:30	執行官室	Eに対して照会書作成・発送
5年3月25日 (土) 9:45-13:15	目的物件所在地	立ち入り調査、写真撮影、評価人同行
5年3月28日 (火) 11:40-12:10	坂戸市土地区画整理事務所	目的外土地の仮換地について調査
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

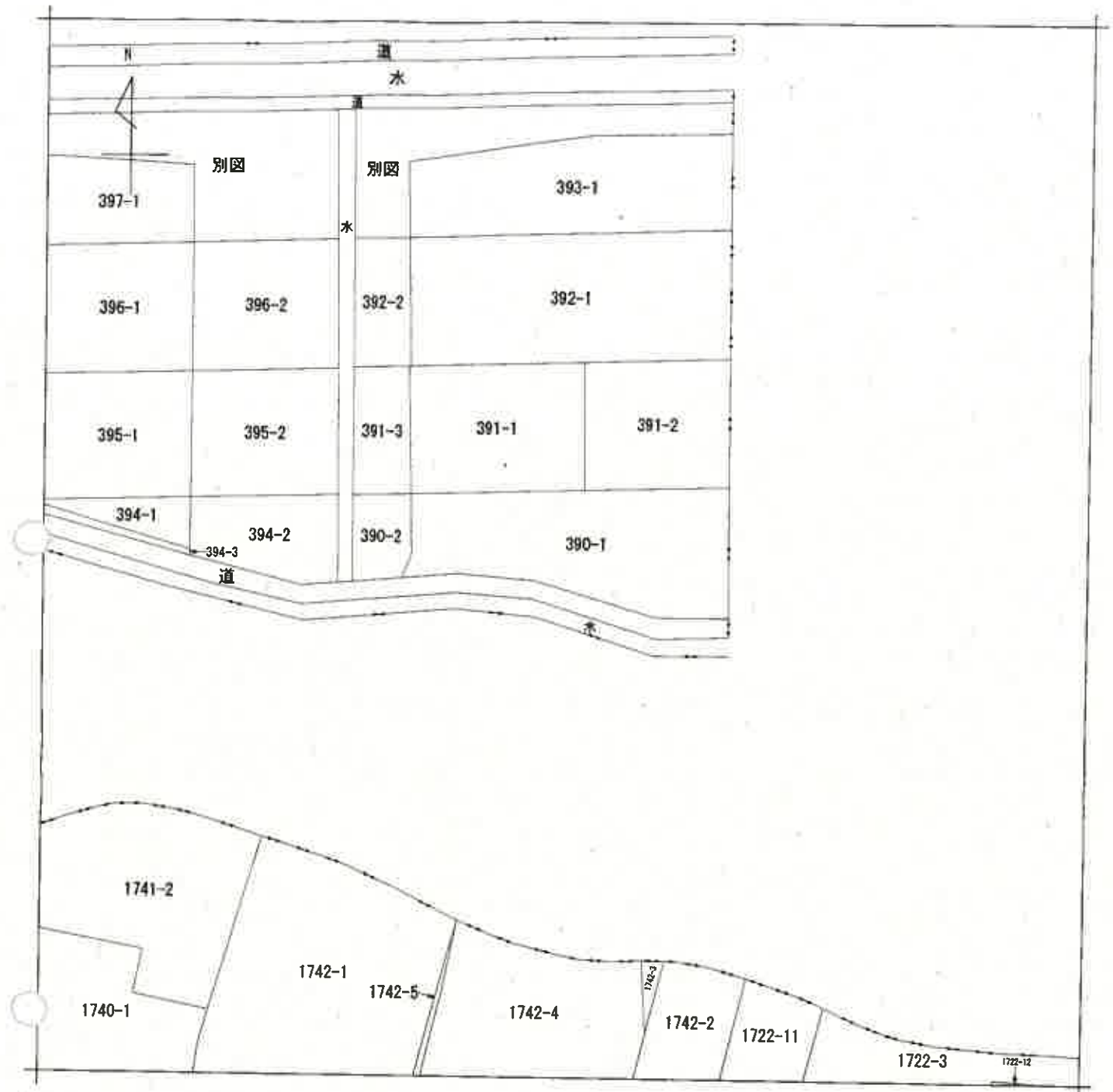
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和5年3月25日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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



(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ヶ谷戸				地番	390番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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

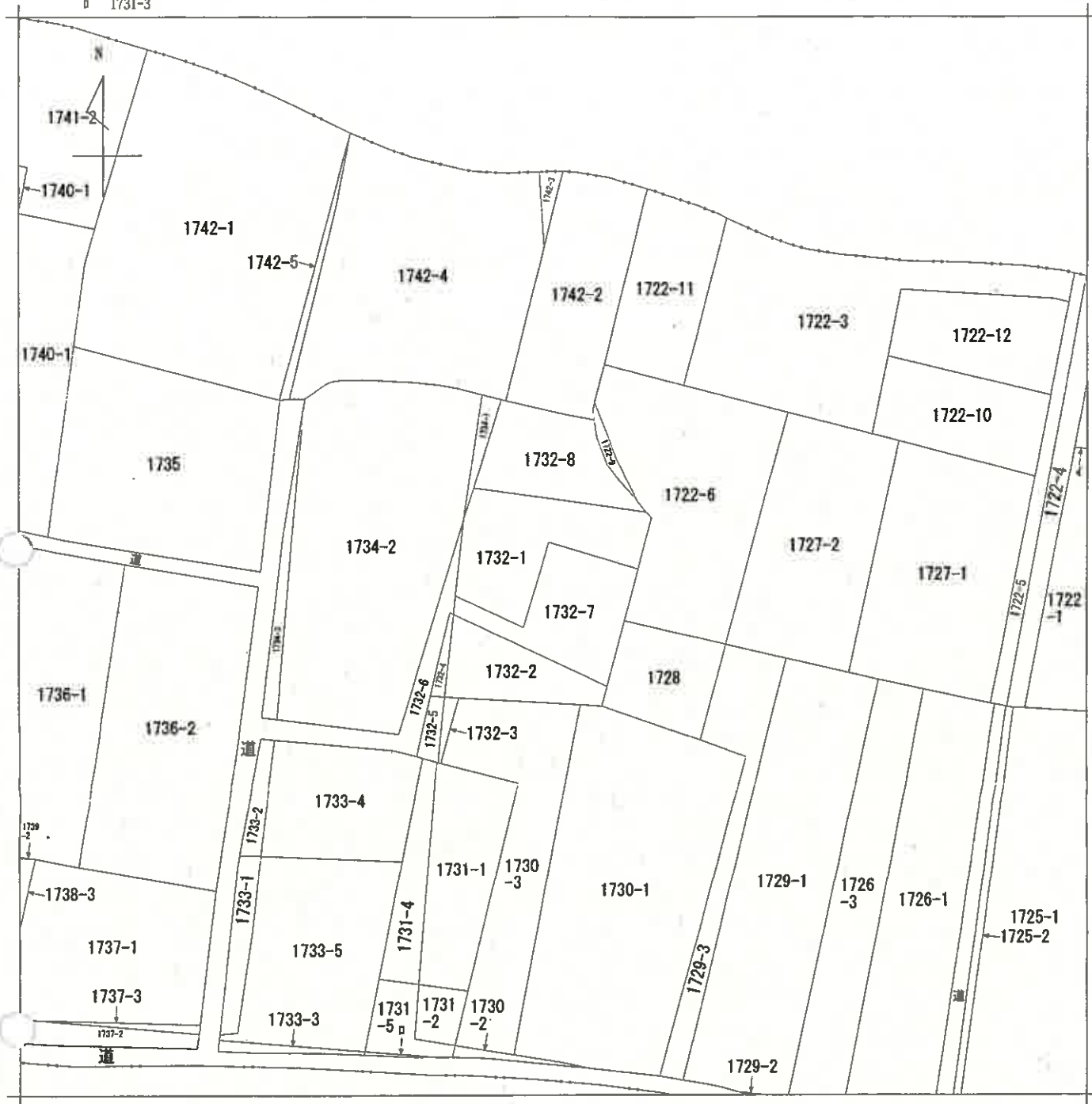
令和4年12月16日

さいたま地方法務局坂戸出張所
登記官

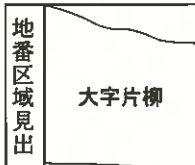
地図整理番号：M09462

(17枚目)

1 1722-7
2 1731-3



(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ヶ谷戸				地番	1732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					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4年12月16日

さいたま地方務局坂戸出張所

地図整理番号: M09467

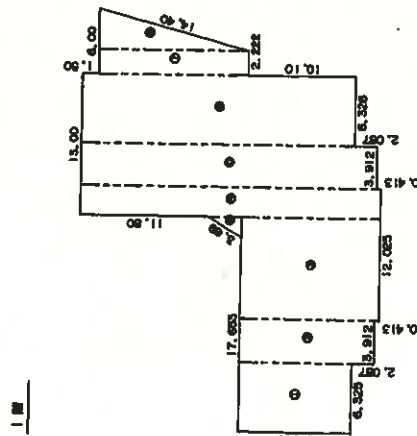
登記官

(18枚目)

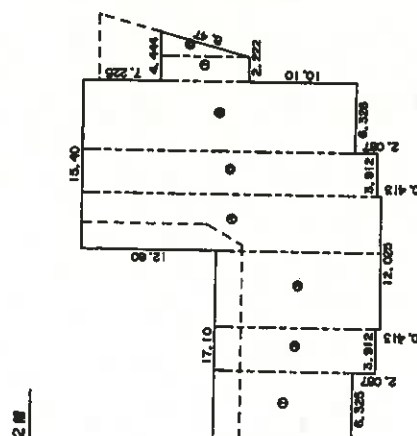
2074682

建築物の所在

坂戸市大字片柳字西ノ谷戸39番地、39番地、39番地、39番地、
（奥畑岡所予定地番96街区4、5、2、3画地）

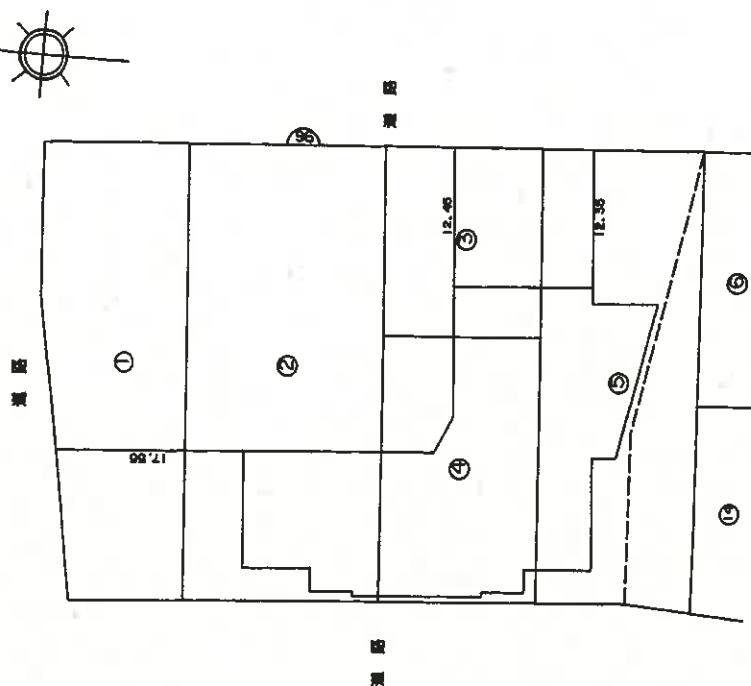


求積表		原積	
1	10,500	6,325	48,412600
2	12,567	3,912	65,420344
3	13,000	9,263	120,419600
4	28,000	2,782	77,336000
5	27,567	3,912	107,820344
6	28,800	6,268	181,313000
7	13,900	2,252	30,866800
8	3,778	13,900/2	26,257100
9	1,947	2,950/2	2,950200
合			642,732980



求 積 表	12,900 X	6,325 X	81,592500
	14,987 X	3,912 X	56,629144
	15,400 X	6,963 X	105,690200
	26,000 X	5,162 X	144,356000
	27,587 X	3,912 X	107,999544
	28,500 X	6,236 X	181,313000
	9,173 X	2,222 X	18,164800
	2,222 X	8,17572 X	9,082455
合 計			696,929403

686.92"



A3判をA4判に縮小

作者

(複製)

縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(埼玉土地家屋調査士会用品紙)

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4年12月16日 さいたま地方法務局坂戸出張所

2019년 10월

(19 枚目)

地圖整理番号: M09464

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4年12月16日 さいたま地方裁判所 田島所

登記官

(20枚目)

2074683

各階平面図

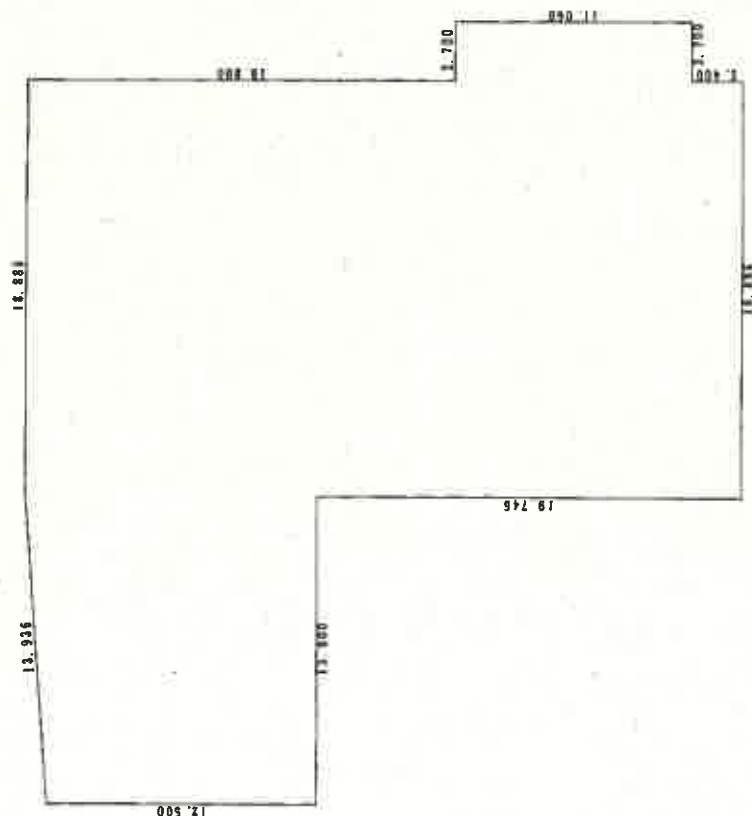
建物各階平面図

392-1

家屋番号

1階

建物の所在
坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸392番地1・393番地1・391番地2・391番地1
(換地大字片柳字西ヶ谷戸392番地2面地・1面地・3面地・4面地)



A3判をA4判に縮小

求積表

(32.785 + 18.885) × 1.005 / 2 =	25.9641750
32.785 × 12.500 =	409.8125000
18.885 × 6.295 =	118.8810750
21.585 × 11.050 =	238.5142500
18.885 × 2.400 =	45.3240000
計	838.4960000

床面積 838.49㎡



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用品紙)

登記年月日：平成26年1月28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
令和4年12月16日 さいたま地方公務局坂戸出張所

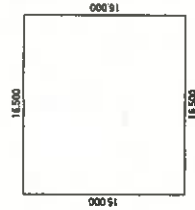
登記官

(22枚目)

各階平面図

建物図面

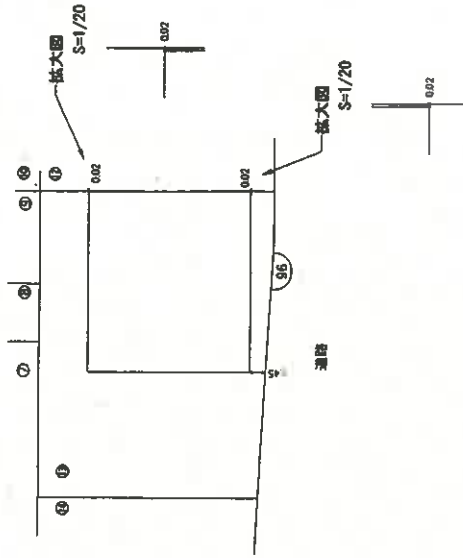
家屋番号	1732番1
建物の所在	坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸1732番地1、1732番7、1732番8 (換地同所予定地番96街区13画地)



求積表

$$15,500 \times 15,000 = 247,5000$$

床面積 247.50 m²



A3判をA4判に縮小

作成者

縮尺 1/500

申請人

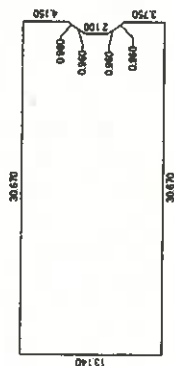
縮尺 1/500

地図整理番号：M09466

1742番2

呼 著 睡 家

坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸1742番地2、1732番地8、1734番地1
(換地同所予定地番96街区14面地、13画地)



我 國 史

30, 570 x 4. 150	-	127. 2805
29, 570 x 3. 670		109. 5219
28, 570 x 0. 016	2	24. 3555
30, 074 x 0. 724	2	22. 9012
30, 670 x 3. 750		115. 0125
(1. 100 x 0. 556)	2	0. 605158
0. 506 x 0. 816	2	0. 20655
	計	398. 26333

床面積 398 ㎡

A3判をA4判に縮小

作者

22日作成)

縮尺 $1/500$

申請人

民權

1/500

仮換地証明願

令和 5 年 3 月 28 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 [redacted] あて

本人申請

住所

氏名

川越市宮下町2-1-3

住所

代理人申請

さいたま市東区川越支部

氏名 執行官 岡田文男
(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	西ヶ谷戸	393-1	599 m ²	96	1	521 m ²	平成9年3月24日(坂区発第86号)	
片柳	西ヶ谷戸	392-1	856 m ²	96	2	747 m ²	平成9年3月24日(坂区発第86号)	
片柳	西ヶ谷戸	391-2	363 m ²	96	3	249 m ²	平成9年3月24日(坂区発第86号)	
片柳	西ヶ谷戸	391-1	400 m ²	96	4	351 m ²	平成9年3月24日(坂区発第86号)	
片柳	西ヶ谷戸	390-1	701 m ²	96	5	617 m ²	平成9年3月24日(坂区発第86号)	
片柳	西ヶ谷戸	1722-9	13.22 m ²	96	13	584 m ²	平成9年3月24日(坂区発第86号)	
片柳	西ヶ谷戸	1732-1	246 m ²			m ²		
片柳	西ヶ谷戸	1732-7	235.15 m ²			m ²		
片柳	西ヶ谷戸	1732-8	234.00 m ²	96	14	602 m ²	平成9年3月24日(坂区発第86号)	
片柳	西ヶ谷戸	1742-2	409.91 m ²			m ²		
			m ²	以下余白		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 5 年 3 月 28 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 [redacted]

添付図

1. 位置図

2. 仮換地指定図(24枚目)

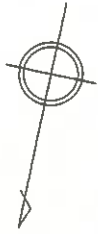
坂戸都市計画事業片柳土地区画整理事業 位置図



仮換地指定図

縮尺 五百分之一

96 街区 (1/2)



A3判をA4判に縮小

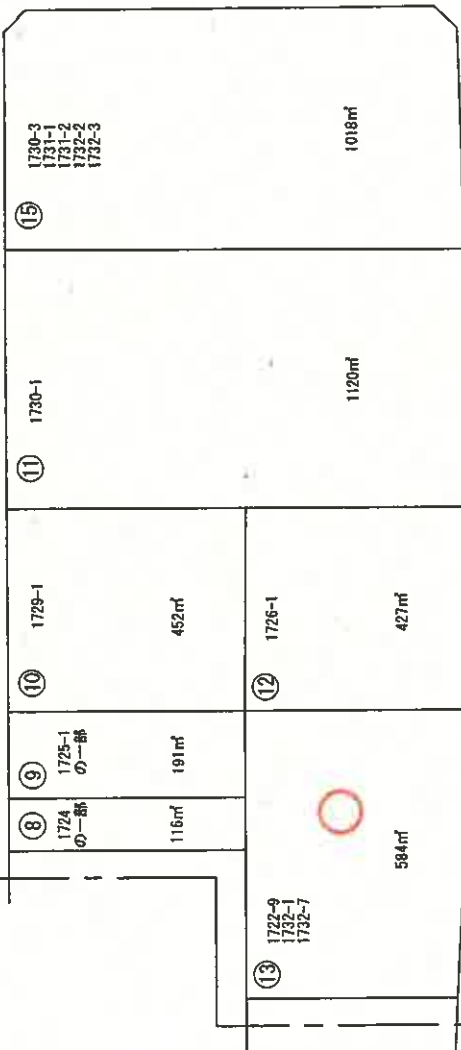
印があなたの仮換地指定地です。

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。

仮換地指定図

縮尺 五百分之一

96 街区 (2/2)



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。

底 地 証 明 願

令和 5 年 3 月 28 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 [REDACTED] あて

住所

本人申請

氏名

川越市宮下町2-1-3

住所

代理人申請

氏名

さいたま地裁川越支部
執行官 岡田文男

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	
			別紙のとおり		

底 地 証 明 書

令和5年3月28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 縮尺6, 0 0 0 分の1

2.仮換地重図 縮尺 5 0 0 分の1

(28 枚目)

仮 換 地			仮 換 地 指 定 の 底 地		備 考
街 区	画 地	地 積	大 字・ 字	地 番	
96	1	521㎡	坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸	392-1	
			〃	393-1	
96	2	747㎡	〃	391-1	
			〃	391-2	
			〃	392-1	
96	3	249㎡	〃	390-1	
			〃	391-1	
			〃	391-2	
96	4	351㎡	〃	390-1	
			〃	391-1	
96	5	617㎡	〃	390-1	
96	13	584㎡	〃	1722-6	
			〃	1722-9	
			〃	1732-1	
			〃	1732-7	
			〃	1732-8	
			〃	1734-1	
			〃	1742-2	
96	14	602㎡	〃	1722-6	
			〃	1722-11	
			〃	1742-2	
			〃	1742-3	
			以 下 余 白		

坂戸都市計画事業片柳土地地区画整理事業 位置図



(30枚目)



仮換地重ね図 96 街区 (2/2) 縮尺 1 : 500

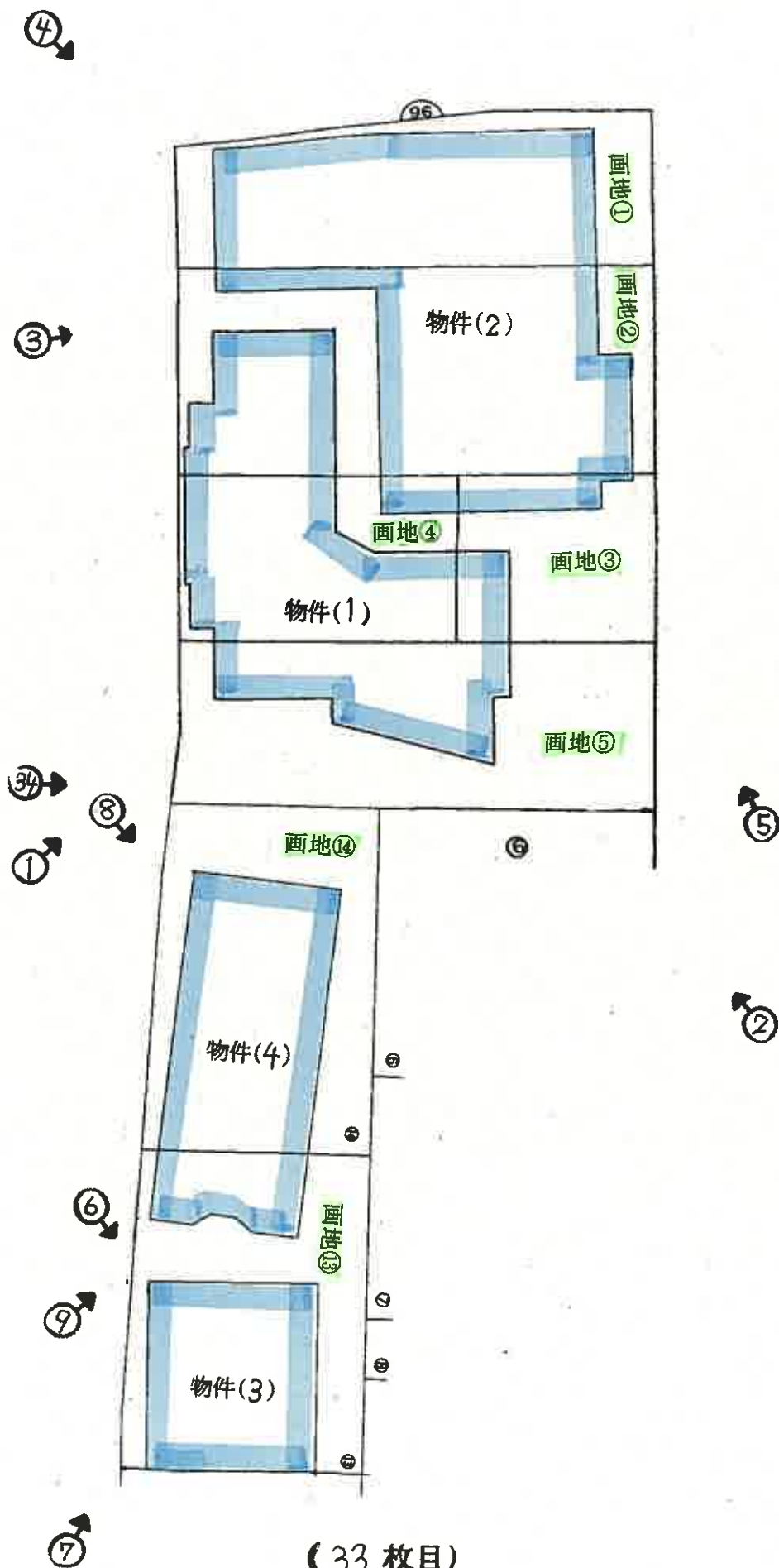


片柳土地区画整理事業

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

(写真撮影位置 )

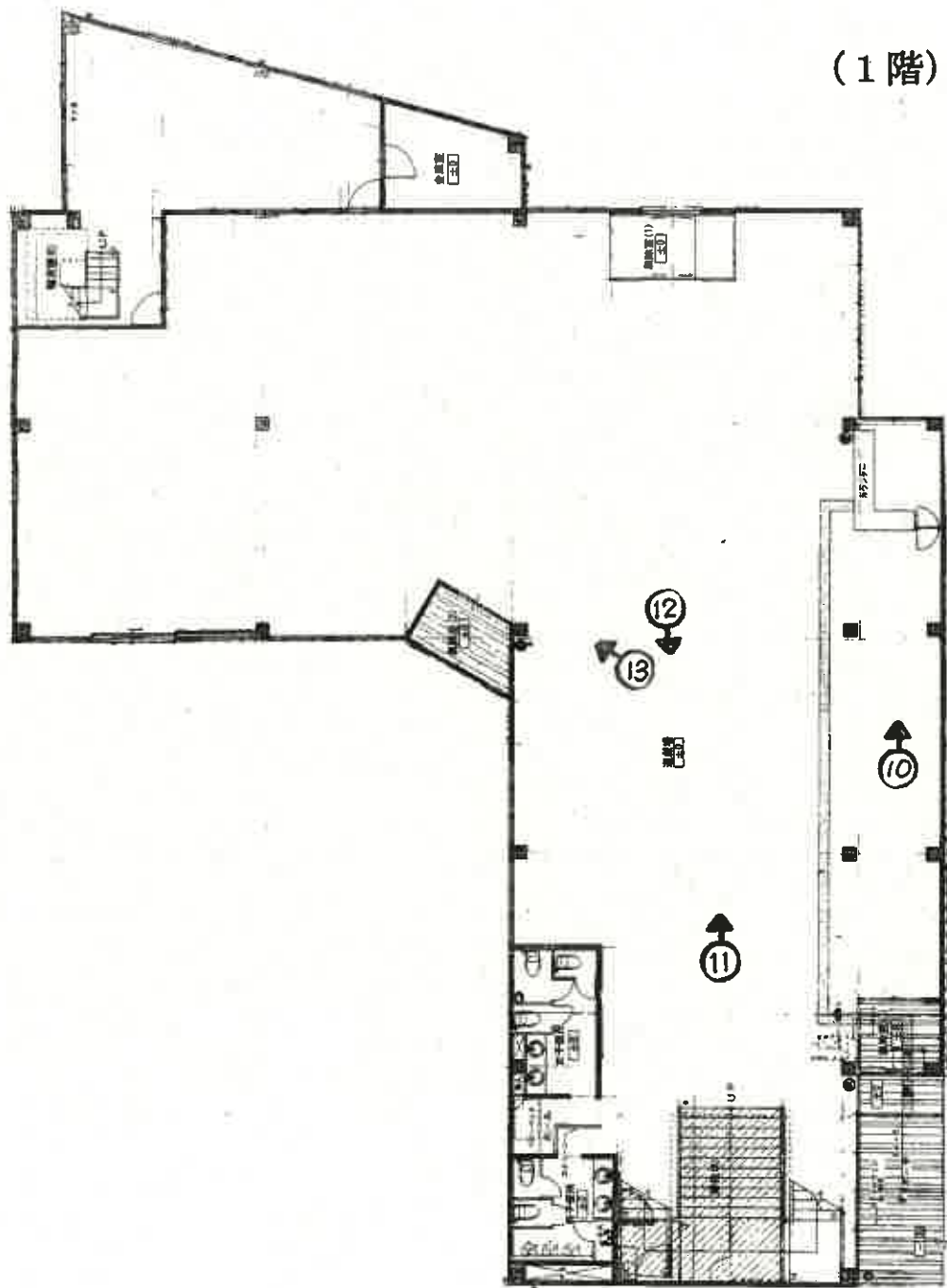


(33 枚目)

建 物 見 取 図 【物件 1】

(写真位置○→)

(1 階)

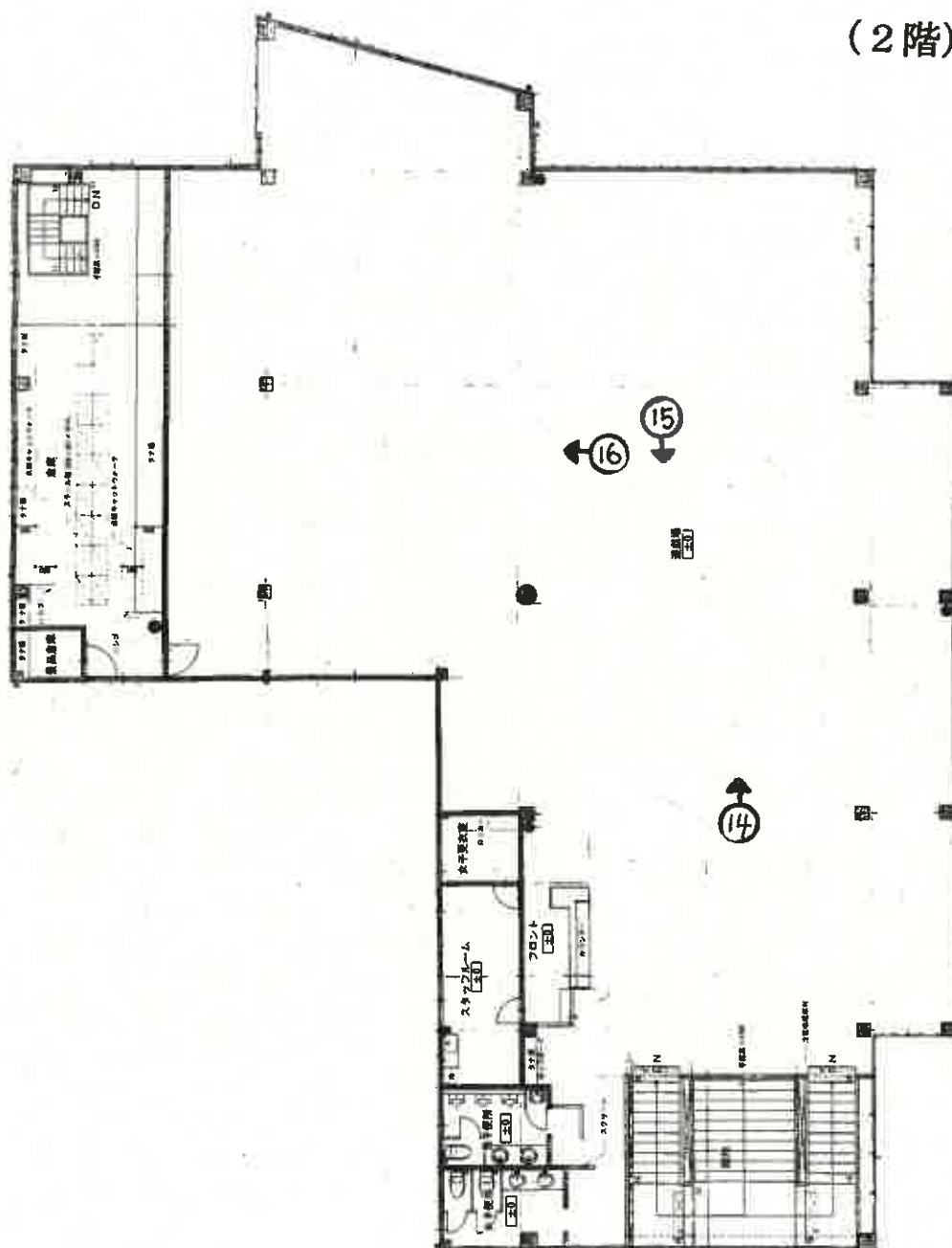


(34 枚目)

建 物 見 取 図

(写真位置○→)

(2階)

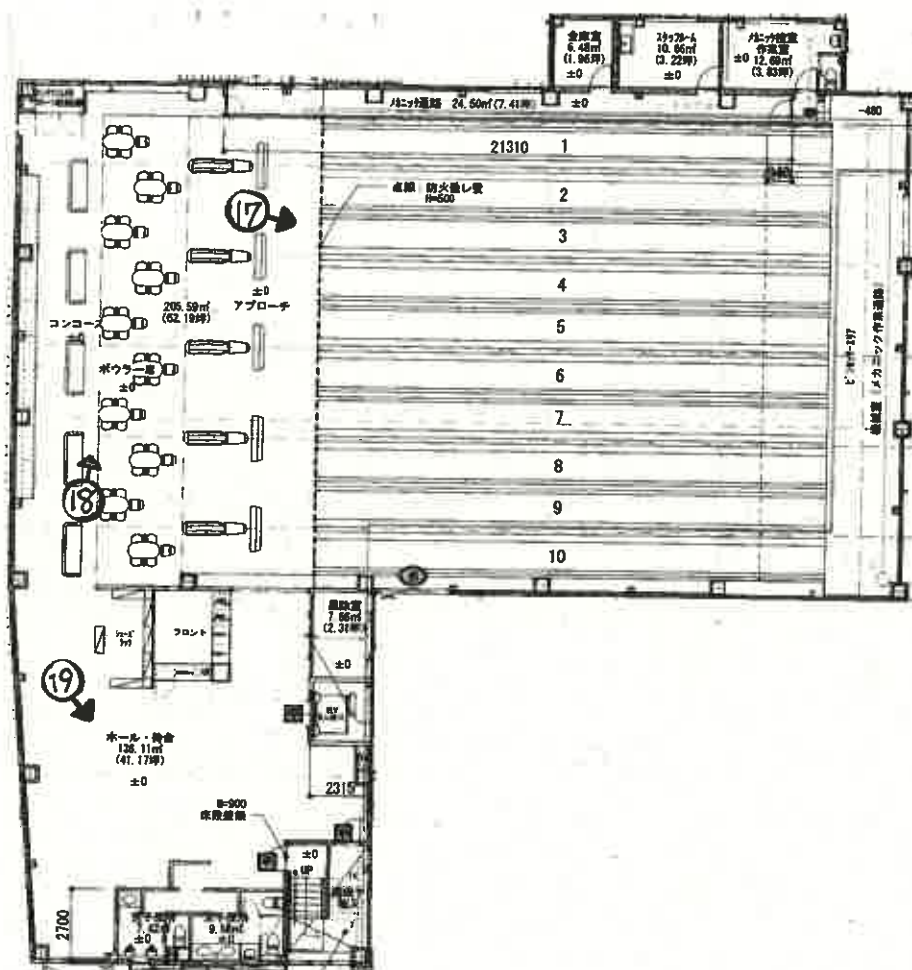


(35 枚目)

建 物 見 取 図 【物件2】

(写真位置○→)

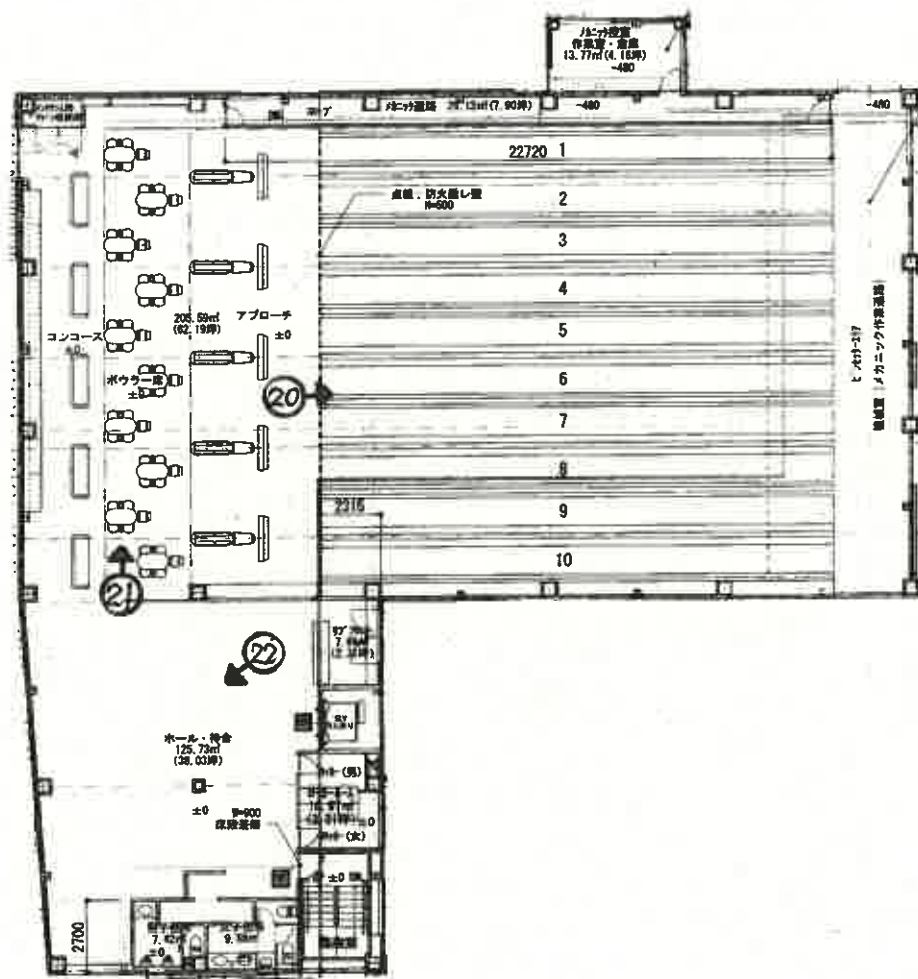
(1 階)



建 物 見 取 図

(写真位置○→)

(2 階)

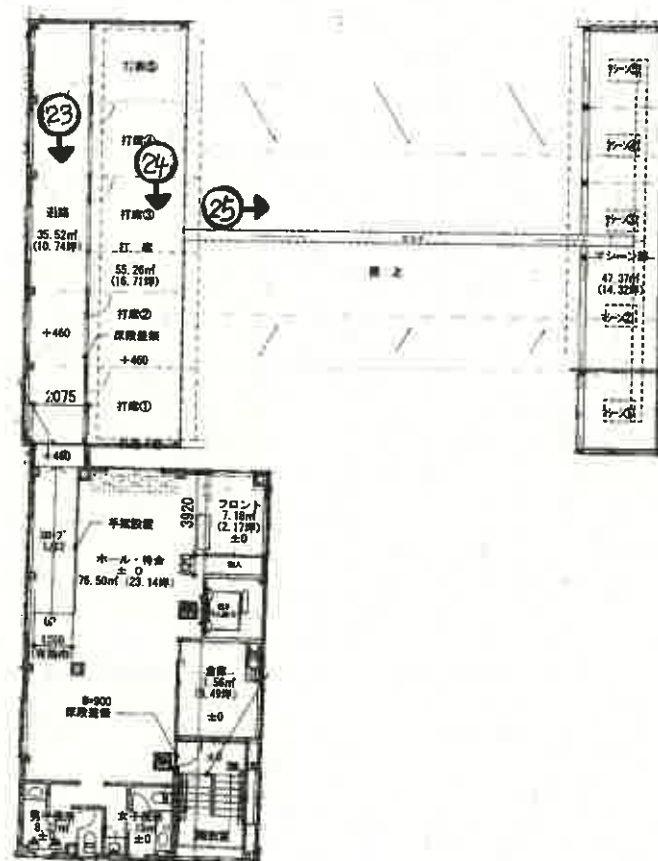


(37 枚目)

建 物 見 取 図

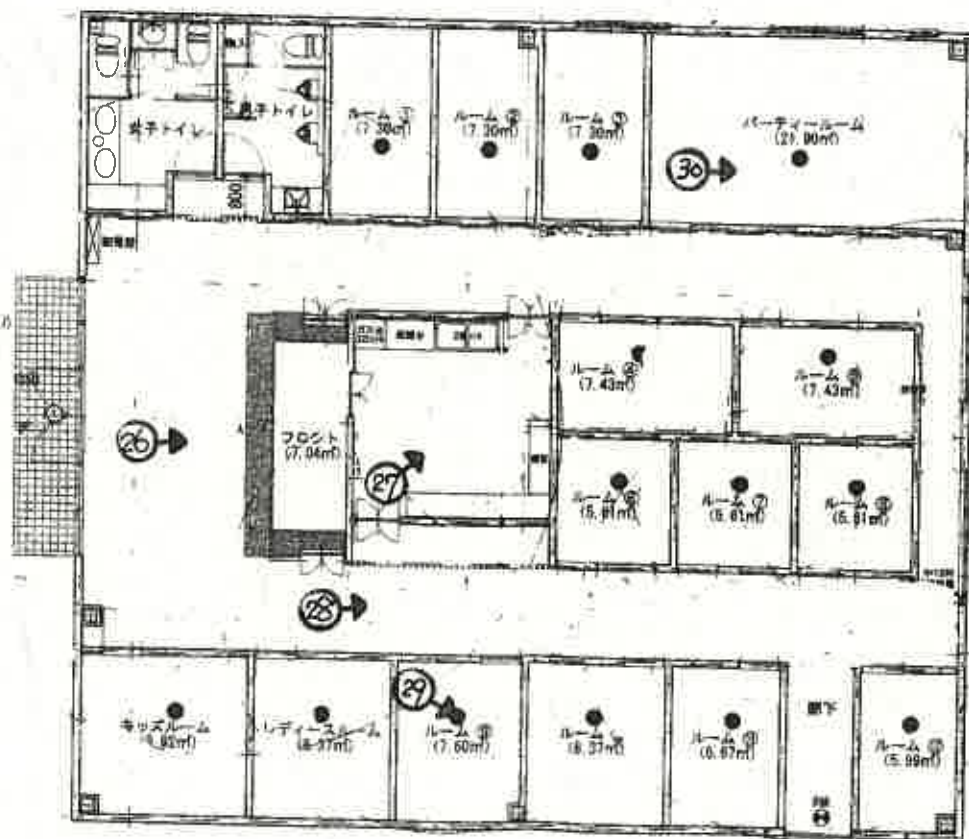
(写真位置○→)

(3階)



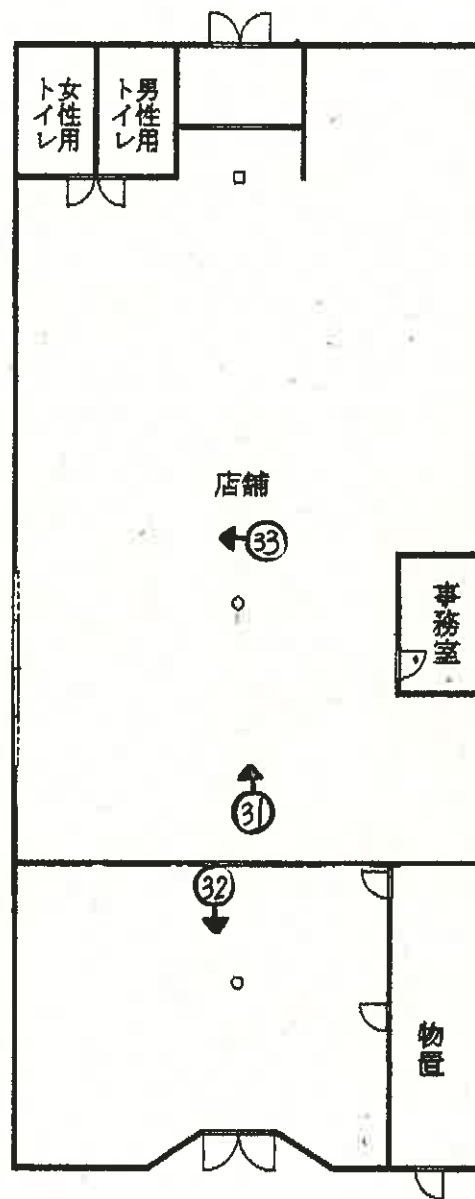
建 物 見 取 図 【物件3】

(写真位置○→)



建 物 見 取 図 【物件 4】

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



15



①6



①7



①8



⑪



⑫



⑬



22



23



24



②5



②6



②7



28



29



30



31



32



33



34

35

36

令和 4 年 (又) 第 7 1 号
令和 7 年 8 月 1 9 日 現地調査
令和 7 年 9 月 1 0 日 評 価

さいたま地方裁判所川越支部

評 価 書 (再)

評価人 不動産鑑定士
阿 久 津 裕 志

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 391番地1、390番地1、392番地1、391番地2 (換地 大字片柳予定地番96街区4画地、5画地、2画地、3画地) |
| | 家屋 番号 | 391番1 |
| | 種 類 | 遊技場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 642.73平方メートル
2階 686.92平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 2 | 所 在 | 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 392番地1、393番地1、391番地2、391番地1 (換地 大字片柳予定地番96街区2画地、1画地、3画地、4画地) |
| | 家屋 番号 | 392番1 |
| | 種 類 | 遊技場・練習場 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 838.49平方メートル
2階 822.43平方メートル
3階 268.29平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 1732番地1、1732番地7、1732番地8 (換地 同所予定地番96街区13画地) |
| | 家屋 番号 | 1732番1 |
| | 種 類 | 店舗 |

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2 4 7 . 5 0 平方メートル

4 所 在 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 1 7 4 2 番地 2、1 7 3
2 番地 8、1 7 3 4 番地 1 (換地 同所予定地番 9 6
街区 1 4 画地、9 6 街区 1 3 画地)

家屋 番号 1 7 4 2 番 2

種 類 遊技場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 3 9 8 . 8 6 平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金31,880,000円	
内訳価格	
物件1（建物）	金11,380,000円
物件2（建物）	金19,820,000円
物件3（建物）	金370,000円
物件4（建物）	金310,000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 2 3 4	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					
	【目的外土地】 物件1建物の敷地：目的外土地4(96街区4画地、以下同じ*)、目的外土地5、 目的外土地2、目的外土地3。 物件2建物の敷地：目的外土地2、目的外土地1、目的外土地3、目的外土地4。 物件3建物の敷地：目的外土地13。 物件4建物の敷地：目的外土地14、目的外土地13。 *仮換地指定					
	従前の土地（登記）		仮換地指定		目的外 土 地	所 有 者
	所在	地積	仮換地	地積		
	坂戸市大字片柳字 西ヶ谷戸 393 番 1	599㎡	坂戸都市計画事業 片柳土地区画整理 事業 96 街区 1 画地	521 ㎡	1	A
	同 392 番 1	856㎡	同 96 街区 2 画地	747 ㎡	2	E
	同 391 番 2	363㎡	同 96 街区 3 画地	249 ㎡	3	D
	同 391 番 1	400㎡	同 96 街区 4 画地	351 ㎡	4	F
	同 390 番 1	701㎡	同 96 街区 5 画地	617 ㎡	5	B
	同 1722 番 9	13.22㎡	同 96 街区 13 画地	584 ㎡	13	
	同 1732 番 1	246㎡				
	同 1732 番 7	235.15㎡				
	同 1732 番 8	234.00㎡	同 96 街区 14 画地	602 ㎡	14	
	同 1742 番 2	409.91㎡				
仮換地指定通知日：平成9年3月24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（目的外土地 1～5、13・14）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「北坂戸」駅の北東方約 1.4 km (道路距離) に位置する。	
付 近 の 状 況	店舗、事業所のほか住宅等も見られる国道沿いで区画整理事業中の路線商業地域である。	
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 準住居地域 60% 200% なし 土地区画整理法第 76 条の許可
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	3,671 m ² (合計) 不整形 (全体) ほぼ平坦
接面道路の状況	西約 27m 舗装国道 407 号線 東約 6m 舗装区画街路 北約 4m 舗装区画街路 (各建築基準法上の道路) ほぼ等高から約 1m 高く接道	
土地の利用状況等	(物件 1～4) 建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：なし 下 水 道：あり (物件 1・2) ※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	- 坂戸都市計画事業片柳土地区画整理事業は、坂戸市施行、施行期間平成 4 年度～令和 20 年度 (予定) である。 - 担当課によれば使用収益は開始していないが、現在進められている飯盛川河川改修後に区画区整理地内に調整池を整備し、目的外土地 5 及び 14 付近に存する水路を廃止した後に使用収益開始とのこと。 - 西側国道は建築基準法 42 条 1 項 1 号、東側区画街路は 42 条 1 項 2 号、北側区画街路は 42 条 1 項 4 号道路である。 - 物件 3 及び 4 は浄化槽使用。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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16年7月6日新築 経 過 年 数：約21年 経済的残存耐用年数：約14年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：硬質木片セメント板、その他 内 壁：ボード、その他 天 井：表し、その他 床：塩ビタイル、タイルカーペット、塗床、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	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	・ 建築安全センター担当に建築確認（建築計画概要書）の記録がある。平成16年5月11日 第26号（計画変更 平成16年6月22日 第13号）主要用途：遊戯場（ゲームセンター）新築（Boo-BossBoss 坂戸店）。 ・ キュービクルが屋根横にある。

(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 7 月 29 日新築 経過年数 : 約 17 年 経済的残存耐用年数 : 約 18 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根・合金メッキ鋼板葺 外 壁 : A L C 版、その他 内 壁 : ボード、クロス貼り、その他 天 井 : ボード、クロス貼り、表し、その他 床 : 塗床、塩ビタイル、長尺シート、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	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	・ 建築安全センター担当に建築確認(建築計画概要書)の記録がある。平成 20 年 4 月 2 日 第 6 号、主要用途 : ボーリング場・バッティング練習場、新築(AMUSEMENT SPACE Boo-Boss² 坂戸店)。 ・ エレベーター 1 基。 ・ 建物内のボーリング機材及び設備等は、令和 5 年 12 月末までに搬出されたとのこと。

(物件 3)

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 4 年 5 月 10 日新築 経 過 年 数 : 約 33 年 経済的残存耐用年数 : 約 7 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 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 : 塩ビタイル、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	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	・ 建築安全センター担当に建築確認(建築計画概要書)の記録がある。平成 24 年 6 月 11 日 第 BVJ-Y12-10-0333 号、主要用途 : カラオケボックス、用途変更(Boo-BossBoss 坂戸店カラオケ館用途変更工事)。 ・ 平成 24 年 7 月 31 日分棟 1742 番 2 から分割の登記記載がある。なお、公課証明書(固定資産税)上に H10.12 新築の記載があるが、経緯は不詳のため、本件では分割前の建物登記記載新築日を採用し、現況の建物の状況を勘案して評価した。 ・ 物件 3 建物の地中基礎部分(4ヶ所)が、隣地(96 街区 12 画地)に越境している。 坂戸市土地区画整理事務所としては、隣地に越境した部分は撤去する必要があるとのこと。 当該部分の撤去に伴い、物件 3 建物の一部取壊しや建物全体に影響が出てくるかどうかは不明である。

(物件 4)

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 4 年 5 月 10 日新築 経 過 年 数 : 約 33 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング、その他 内 壁 : ボード、その他 天 井 : ボード、その他 床 : 塗床、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	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	・ 建築安全センター担当に建築確認(建築台帳記載事項証明書)の記録がある。平成 4 年 2 月 25 日 第 2819 号、主要用途 : 遊技場(ゲームセンター)、新築、延面積 394.05 m²。内容不詳。 なお平成 10 年増築、平成 24 年 7 月 31 日分棟、一部取壊し 1732 番 1 に分割との登記記載がある。 ・ 物件 4 の占有会社は令和 6 年 1 月頃退去済で空き家の状態である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4建物の敷地（目的外土地）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

目的外土地	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	77,600	1.040	521	0.85	35,740,000
2		1.020	747	0.85	50,260,000
3		0.850	249	0.85	13,960,000
4		1.000	351	0.85	23,150,000
5		0.940	617	0.85	38,260,000
13			584	0.85	36,210,000
14			602	0.85	37,330,000

※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）

公示地 坂戸-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

68,700 円/㎡ × 100/100 × 100/103 × 100/86 = 77,600 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：公示地の所在する地域は対象地域に比し、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：所有者毎の画地単位で評価した。

目的外土地1：増価要因として三方路等を考慮した。

目的外土地2：増価要因として二方路等を考慮した。

目的外土地3：減価要因として街路条件等を考慮した。

目的外土地4：なし

目的外土地5・13・14：増価要因として二方路、減価要因として形状・水路等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件1～4（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
1	200,000	1,329.65	0.28	74,460,000
2	185,000	1,929.21	0.36	128,490,000
3	165,000	247.50	0.12	4,900,000
4	130,000	398.86	0.04	2,070,000

物件1

ウ 現価率:

経過年数 21 年、経済的残存耐用年数 14 年、観察減価率(建物の状況及び中古建物の市場性等も考慮)30%

(計算式) $14 / (21 + 14) \times (1 - 0.30)$

物件2

ウ 現価率:

経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 18 年、観察減価率(建物の状況及び中古建物の市場性等も考慮)30%

(計算式) $18 / (17 + 18) \times (1 - 0.30)$

物件3

ウ 現価率:

経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 7 年、観察減価率(建物の状況及び中古建物の市場性等も考慮)30%

(計算式) $7 / (33 + 7) \times (1 - 0.30)$

物件4

ウ 現価率:

経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価率(建物の状況及び中古建物の市場性等も考慮)30%

(計算式) $2 / (33 + 2) \times (1 - 0.30)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外土地について土地利用権等価格を求め、建物（物件1～4）について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。なお、本件は建物のみの評価で建物収去土地明渡訴訟が確定している等を考慮し収益還元法は適用しないこととした。

① 土地利用権等価格

目的外土地	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		建物帰属 割合(%) ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	35,740,000	0.0	場所的利益 (物件2建物)		0
2	50,260,000	0.1	場所的利益 (物件1建物帰属分)	28	1,410,000
		0.1	場所的利益 (物件2建物帰属分)	72	3,620,000
		計		100	5,030,000
3	13,960,000	0.0	場所的利益 (物1建物帰属分)	49	0
		0.0	場所的利益 (物件2建物帰属分)	51	0
		計		100	0
4	23,150,000	0.0	場所的利益 (物件1建物帰属分)	93	0
		0.0	場所的利益 (物件2建物帰属分)	7	0
		計		100	0
5	38,260,000	0.0	場所的利益 (物件1建物)		0
13	36,210,000	0.0	場所的利益 (物件3建物帰属分)	75	0
		0.0	場所的利益 (物件4建物帰属分)	25	0
		計		100	0
14	37,330,000	0.0	場所的利益 (物件4建物)		0

イ 目的外土地1・3～5・13・14については、建物収去土地明渡訴訟が確定しているため、土地利用権等割合を0%、目的外土地2については占有権限不明につき土地利用権等割合を10%と判定した。

ウ 各建物位置を建物図面(登記所備付)から推定し、建物が各目的外土地に跨る場合は、推定した各建物の建築面積割合を各目的外土地に按分して当該建物帰属割合を求めた。

② 評価額

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	74,460,000	+1,410,000	1.0	0.50	0.3	11,380,000
2	128,490,000	+3,620,000	1.0	0.50	0.3	19,820,000
3	4,900,000	0	1.0	0.25	0.3	370,000
4	2,070,000	0	1.0	0.50	0.3	310,000
一括価格 (合計)						31,880,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件1～4について、建物収去土地明渡訴訟が確定している建物のみを単独で売却する場合であること、建物用途の特殊性等を考慮して市場性減価を考慮した。
また、物件3建物の地中の基礎部分が隣地に越境しており、越境部分の撤去に伴い物件3建物の一部取壊しや建物全体に影響が出てくる可能性があることから市場性減価－50%と査定し、前段の市場性減価と合わせて市場性修正を算定した(0.5×0.5=0.25)。

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

第 6 参考価格資料

地価公示価格(坂戸-3)

所 在：坂戸市大字片柳字馬場先 1645 番 12

価 格：68,700 円/㎡

位 置：東武東上線「北坂戸」駅約 1.2 km(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：91 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東 4.0m 私道

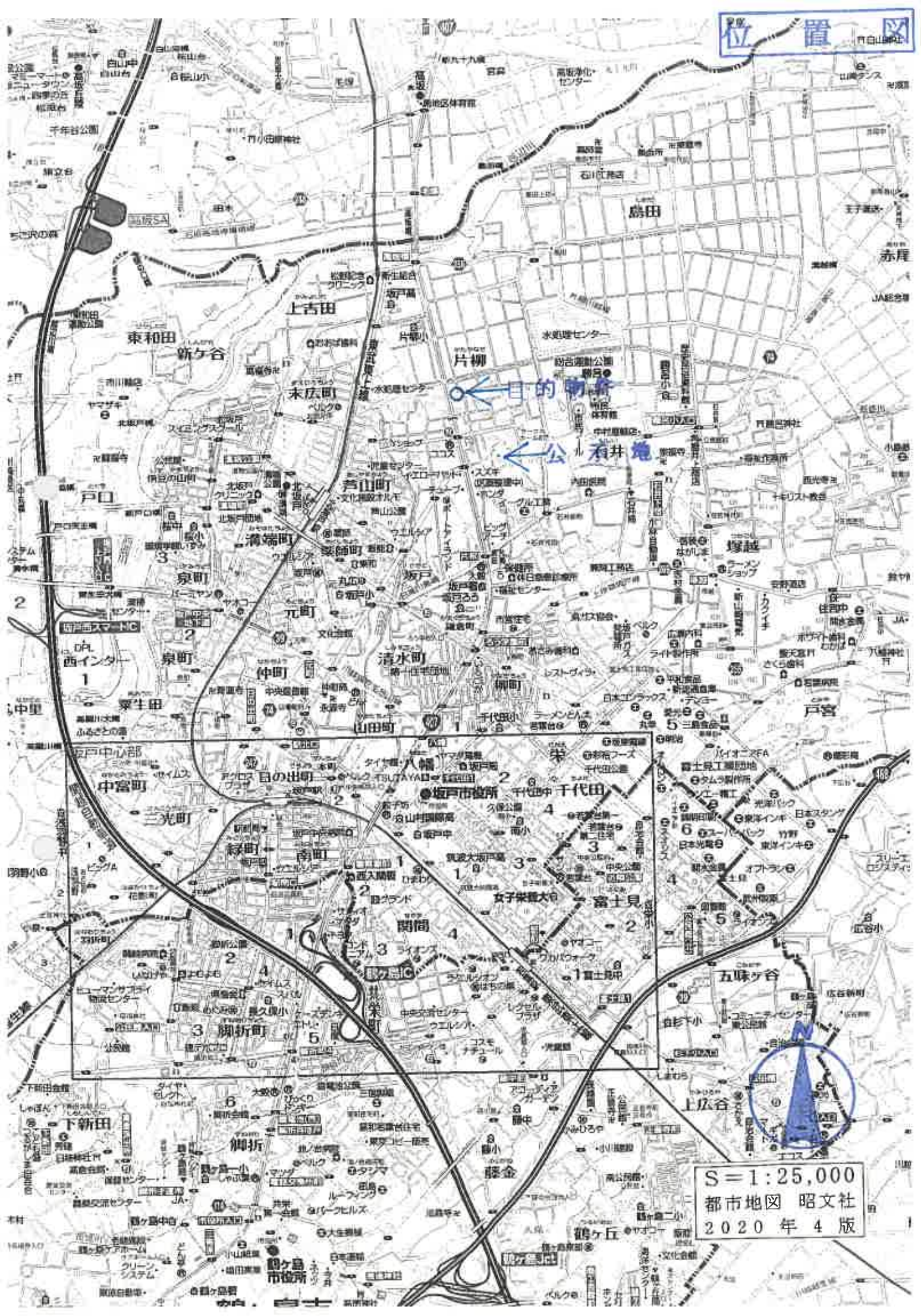
用途指定等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）

地 域 の 概 要：小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第 7 附属資料

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

以 上



S=1:25,000
都市地図 昭文社
2020年4版

登記年月日：平成27年7月16日

2074682

谷 陸 平 面 図

2等線

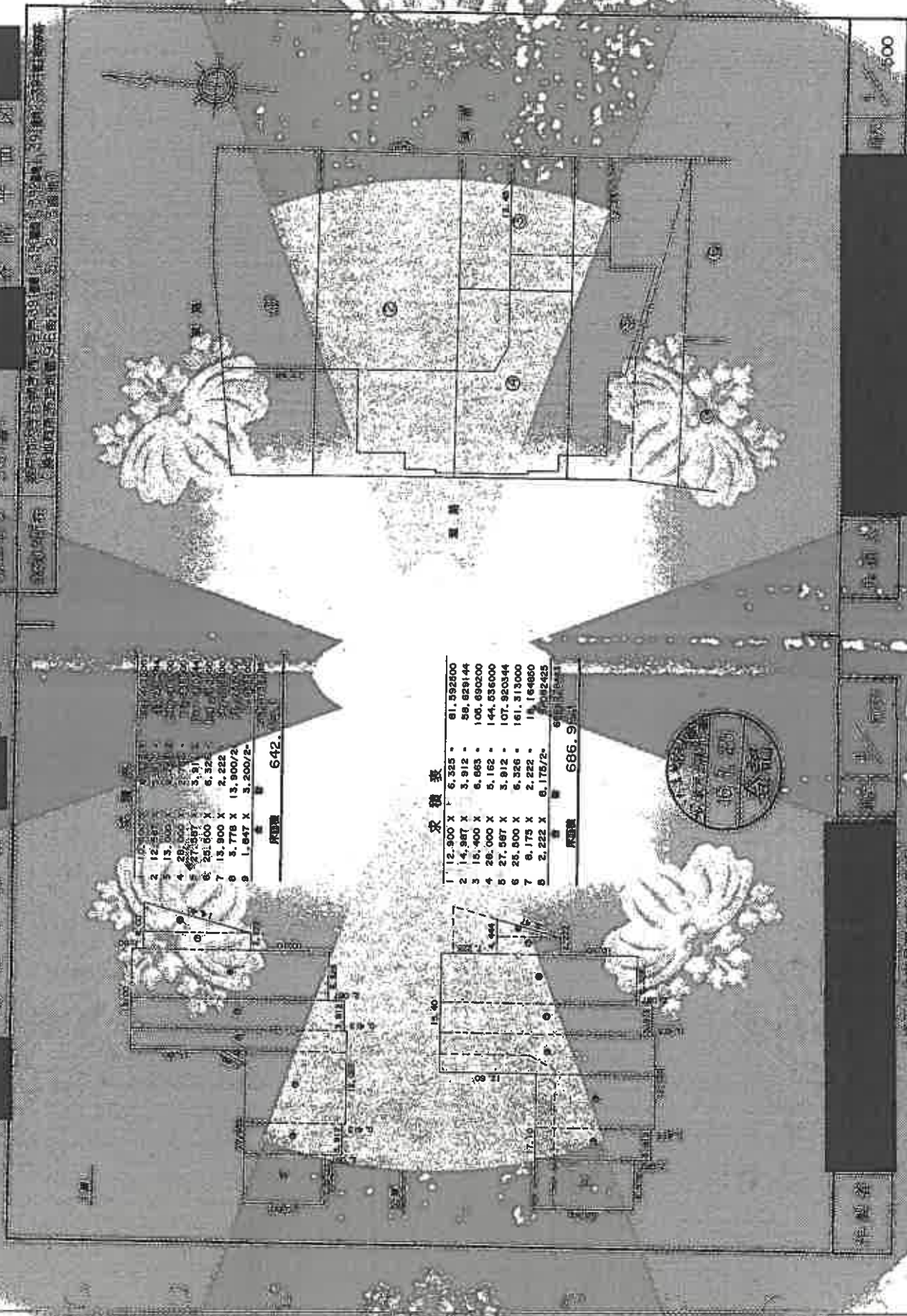
YPOC

文庫庫内

3等線

建築平面図

2074682
谷 陸 平 面 図
2等線
文庫庫内
3等線
建築平面図



求積表

1	12,900 X	6,325	81,392,000
2	14,987 X	3,312	50,829,440
3	15,400 X	6,563	100,890,000
4	26,000 X	5,162	144,836,000
5	27,567 X	3,812	107,920,344
6	25,800 X	6,326	161,313,000
7	8,173 X	2,222	18,468,000
8	2,222 X	8,175/2	9,175,225
計		686,951	686,951

1	12,900 X	6,325	81,392,000
2	14,987 X	3,312	50,829,440
3	15,400 X	6,563	100,890,000
4	26,000 X	5,162	144,836,000
5	27,567 X	3,812	107,920,344
6	25,800 X	6,326	161,313,000
7	8,173 X	2,222	18,468,000
8	2,222 X	8,175/2	9,175,225
計		642	642

これは図面に記録
令和4年12月16日

A3をA4に縮小

地図整理番号：M09464

今日もまた15日

2074683




三上三下三

 Springer

②

ITC 60357-98-0001 英國政府工業貿易部註冊商標

CCNY



三

短尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

参考文献

18元 1500

[illegible]

地圖整理番号：M09463

A3をA4に縮小

登記年月日：令和4年12月16日

これは図面に記載
令和4年12月16日

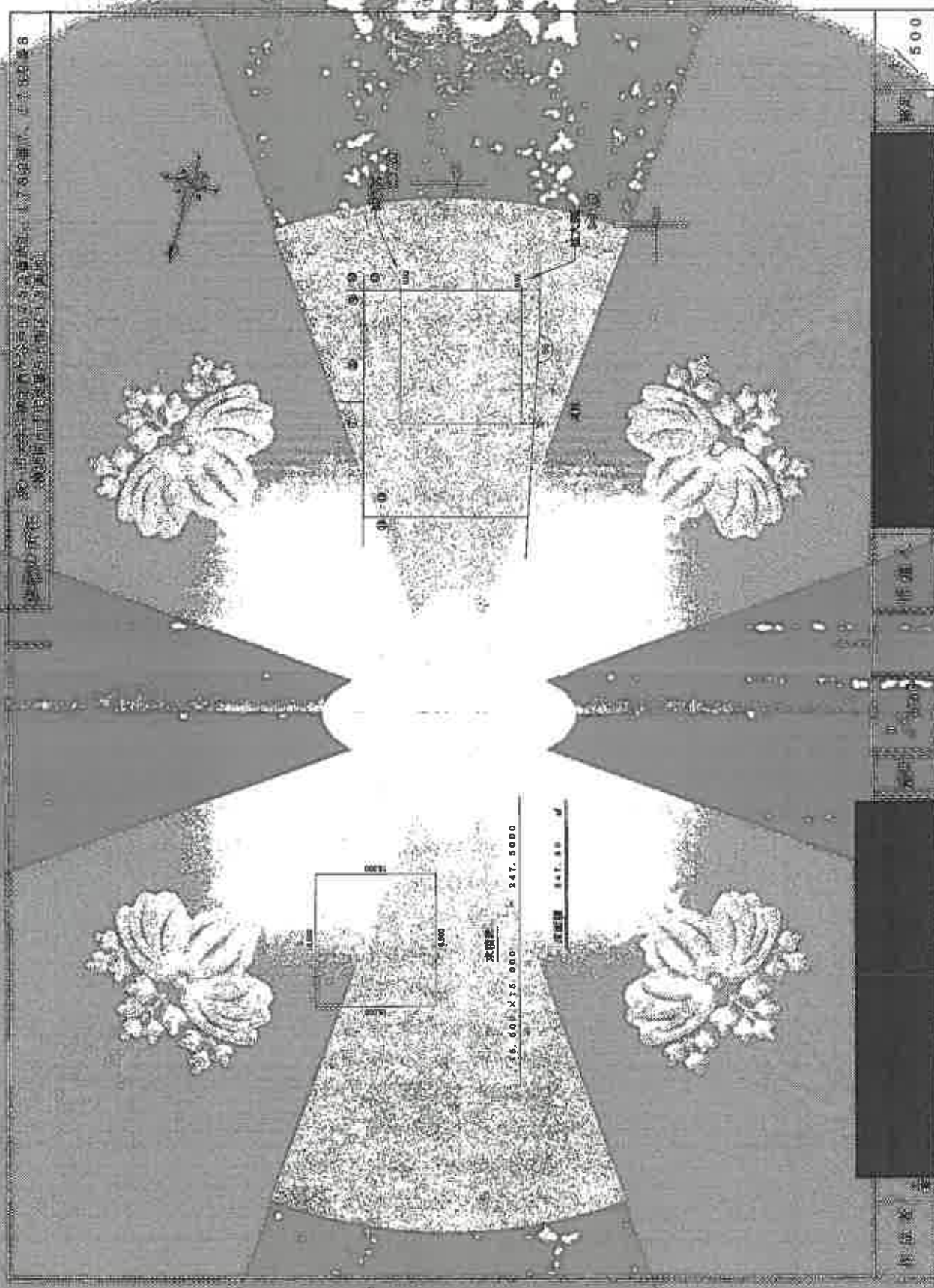
北は上向きで表示してある

泰陽平面図

海面図

図面番号：H33254

登記簿記載の土地の位置、形状、面積、用途、権利関係等について、登記官が調査した結果を記載した図面である。図面には、土地の境界、形状、面積、用途、権利関係等が示されている。図面のスケールは、1:500である。



図面番号：H33254
面積：247.5000
用途：住宅用地

作成者

作成者

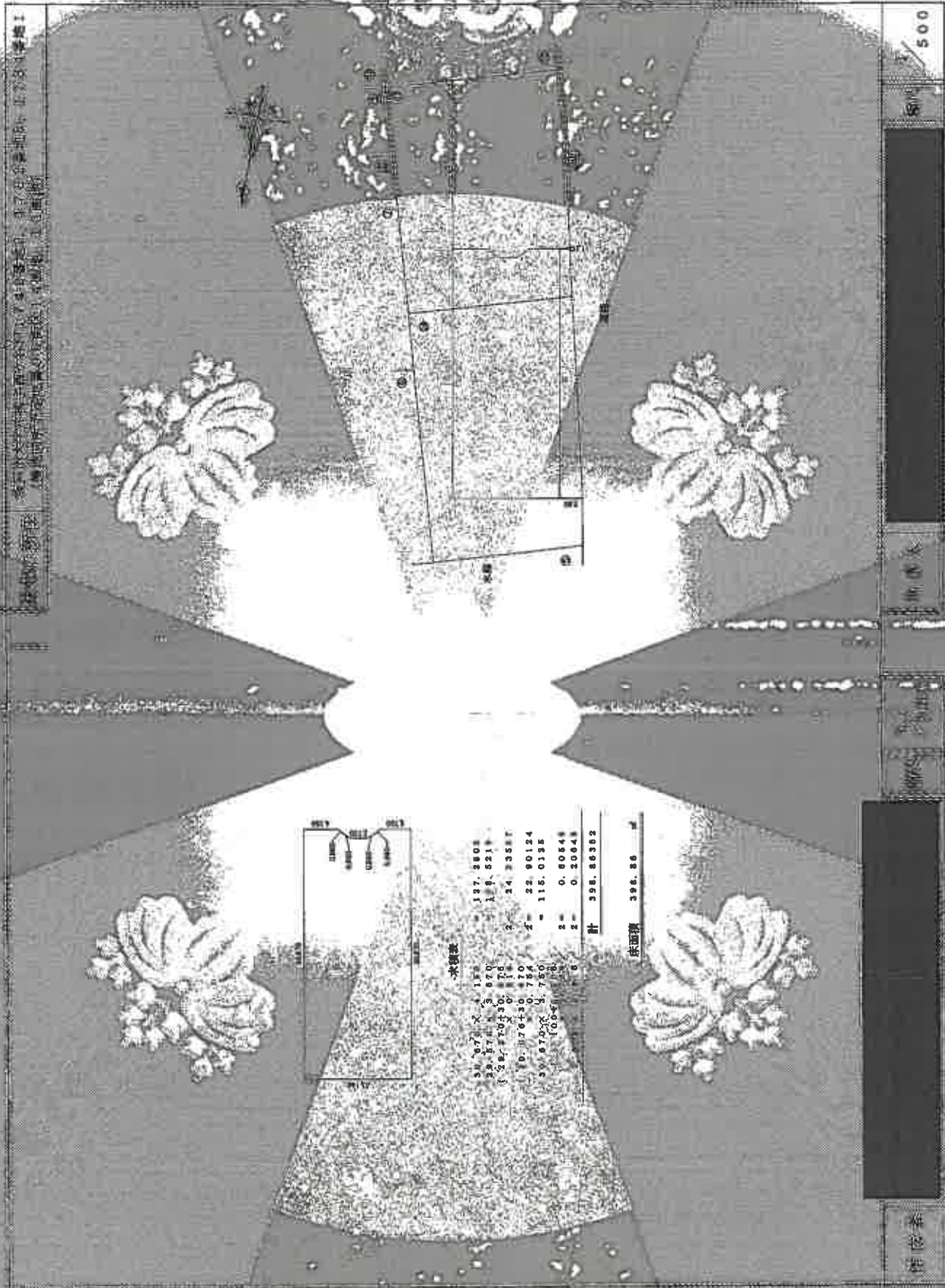
500

地図整理番号：M09466

A3をA4に縮小

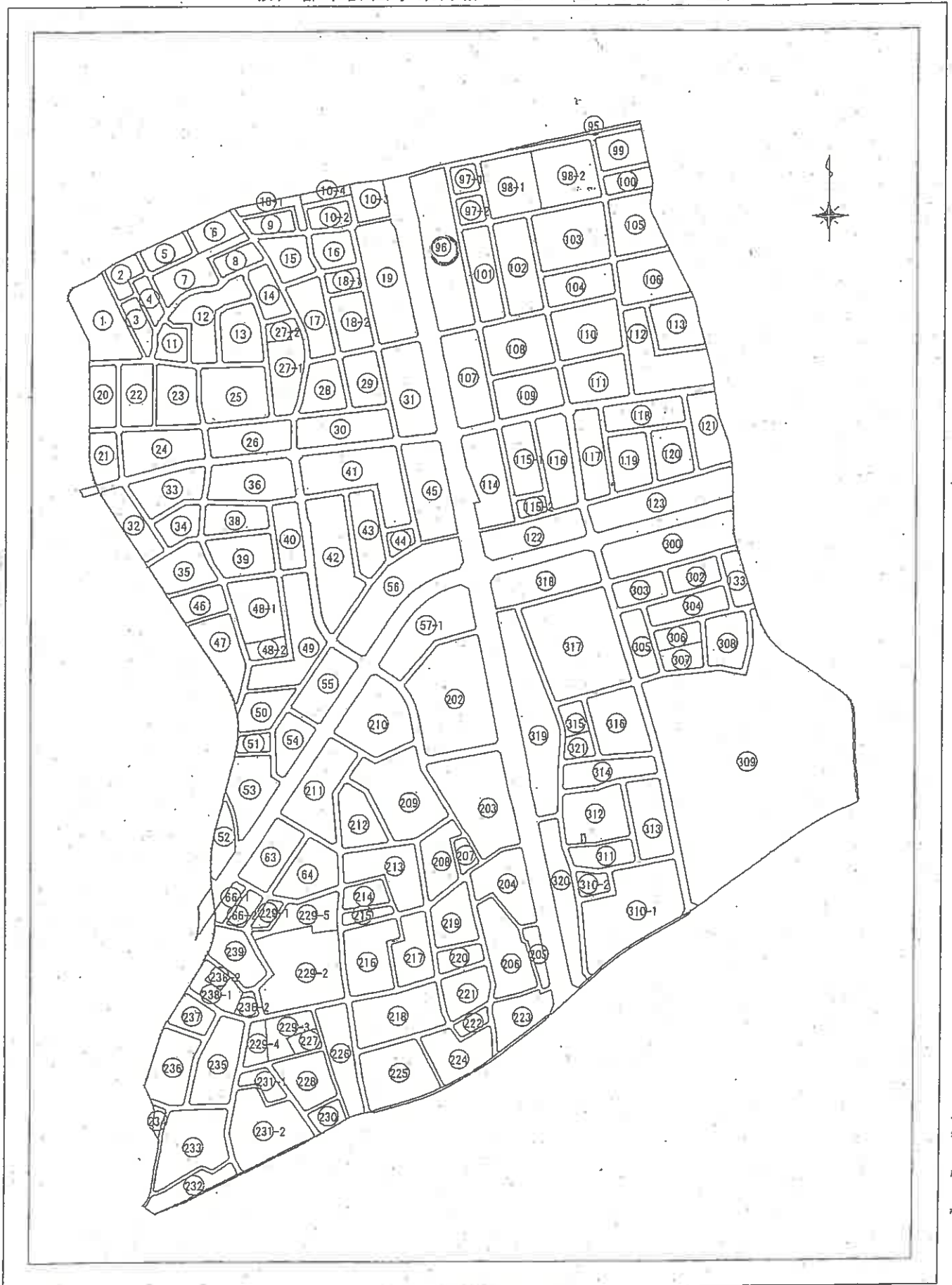
事物因循

17.03.21 出庫酒類

[illegible]

A3をA4に縮小

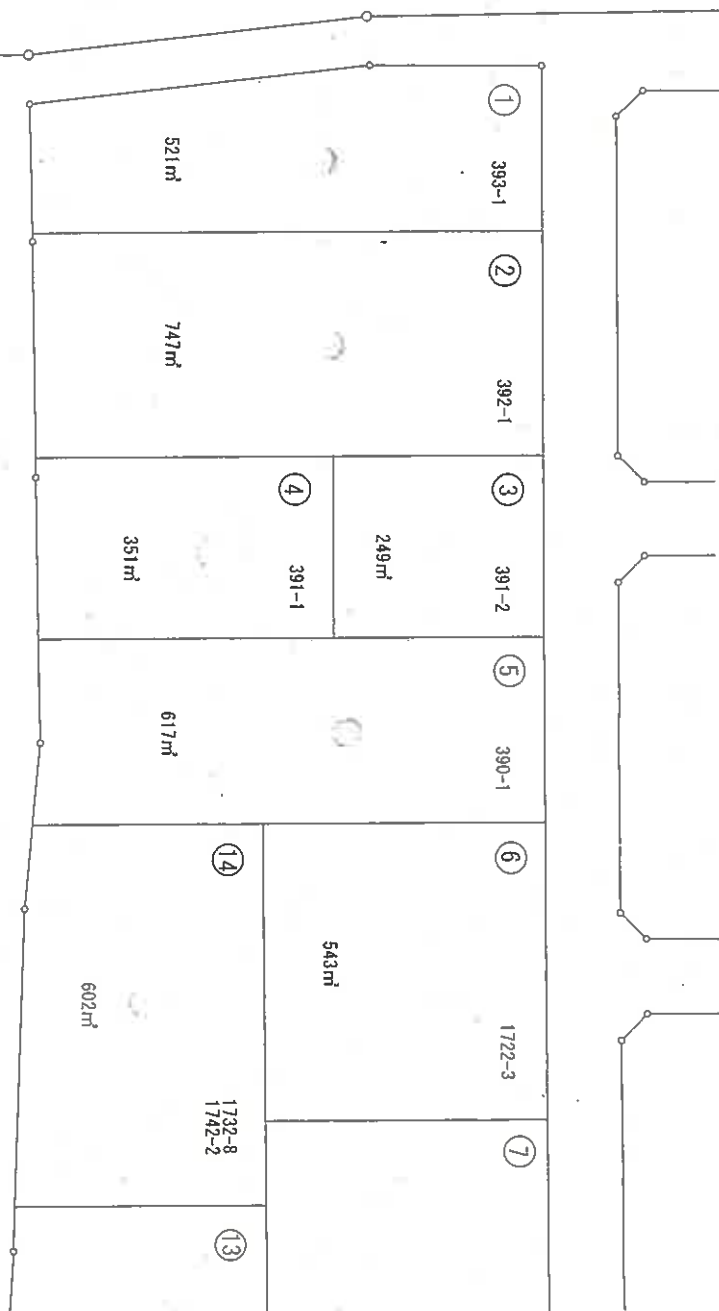
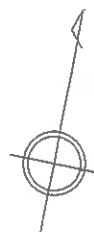
坂戸都市計画事業片柳土地地区画整理事業 位置図



仮換地指定図

縮尺 五百分之一

96 街区 (1/2)



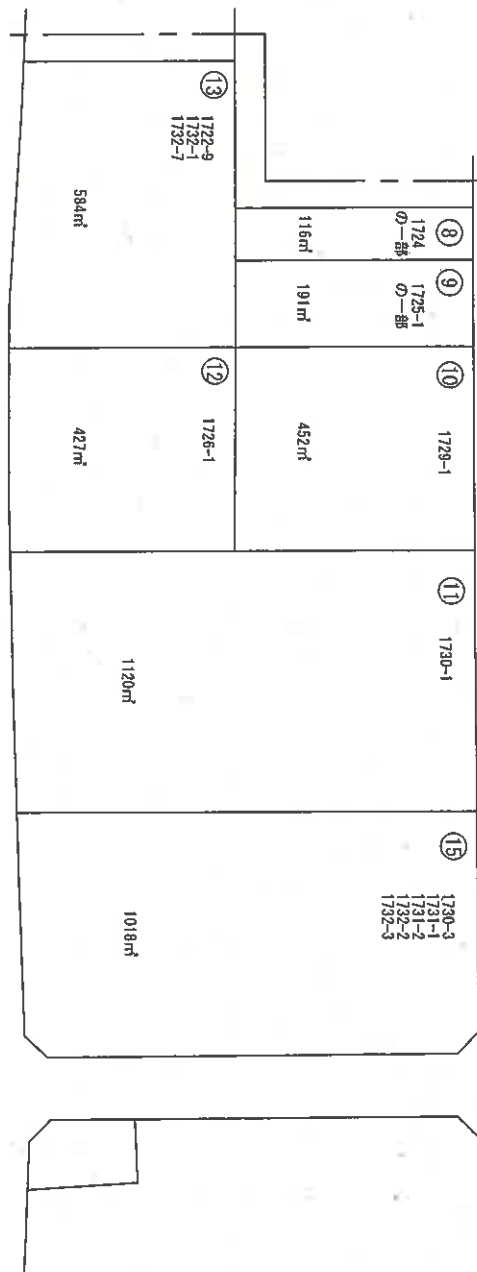
印があなたの仮換地指定地です。

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。

仮換地指定図

縮尺 五百分之一

96 街区 (2/2)



印があなたの仮換地指定地です。

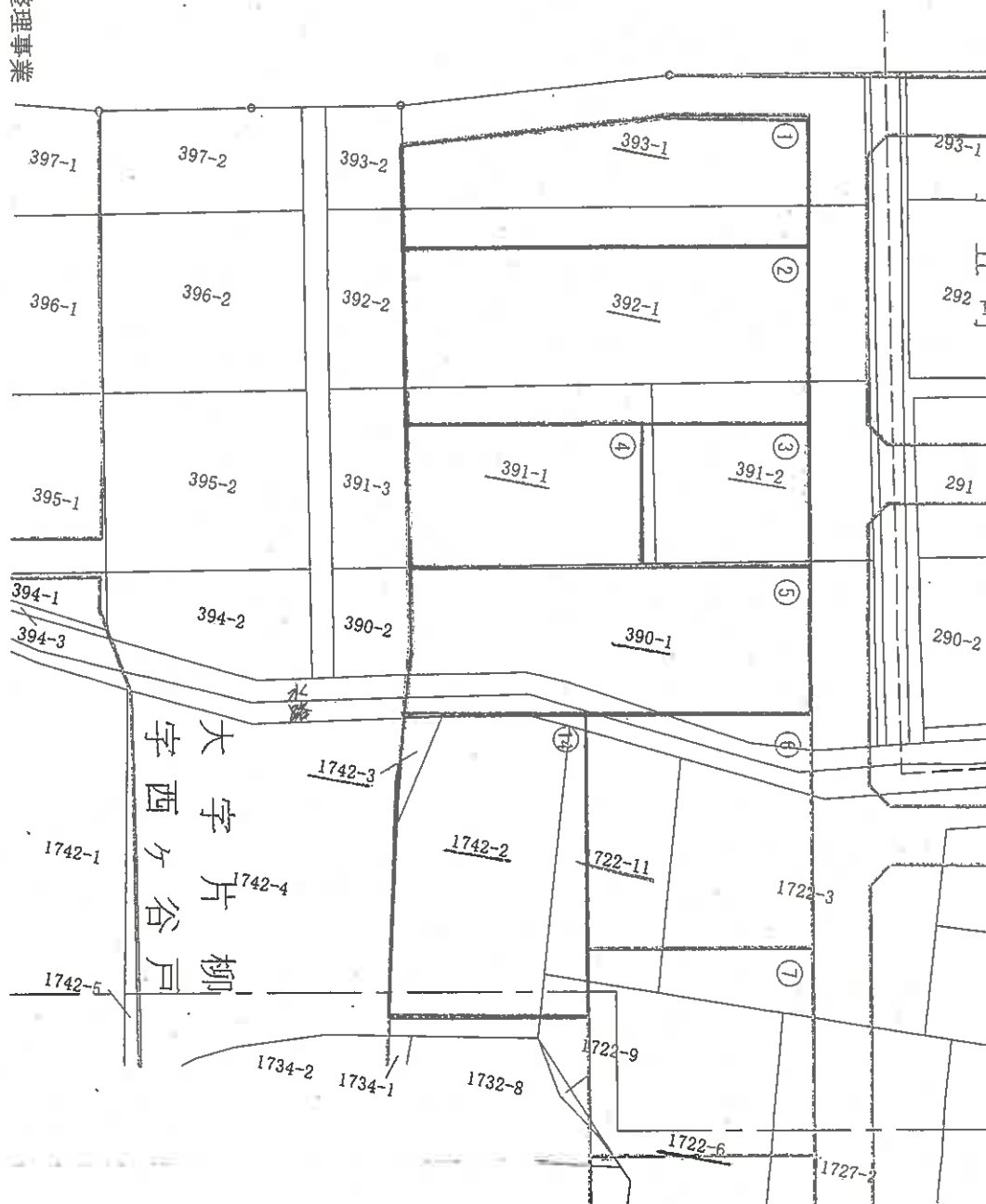
注意：仮換地の地積は多少の差異を生ずることがあります。

大字 片柳

仮換地重ね図

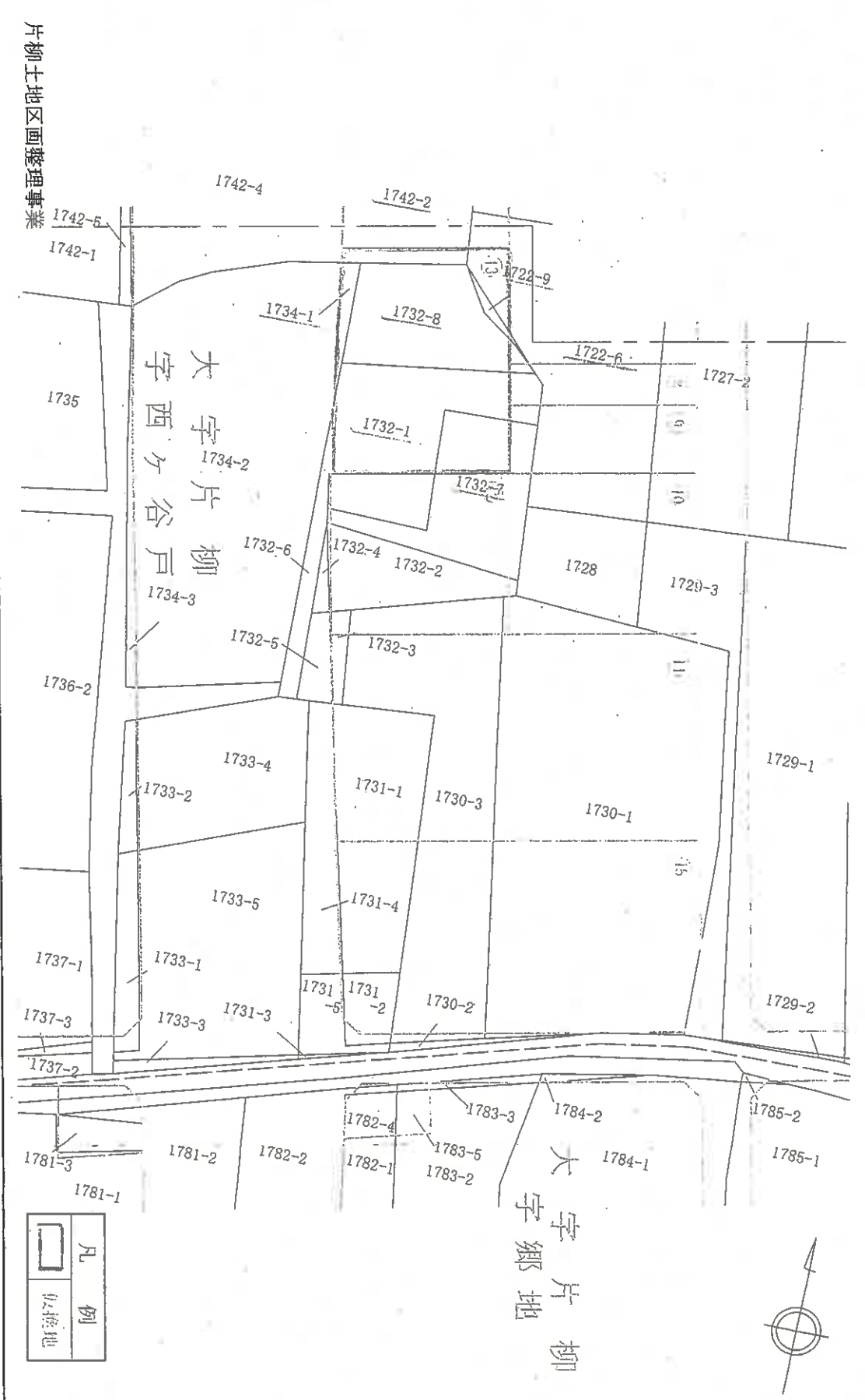
96 街区 (1/2)

縮尺 1 : 500



凡	例
	仮換地

仮換地重ね図 96 街区 (2/2) 縮尺 1 : 500



COPY

COPY

図面番号	所在地	坂戸市美芝町美芝宮ノ谷町		地番	399番1
縮尺	1/600	地積	1,600㎡	用途	住宅地(第一種中高層住居専用地区)
作成年月日	令和4年12月16日	作成者	さいたま地方自治体	備考	

これは地籍図に準ずる図面であり、測量図とは異なり、測量の精度を担保するものではありません。

令和4年12月16日

さいたま地方自治体

地図整理番号：M09462

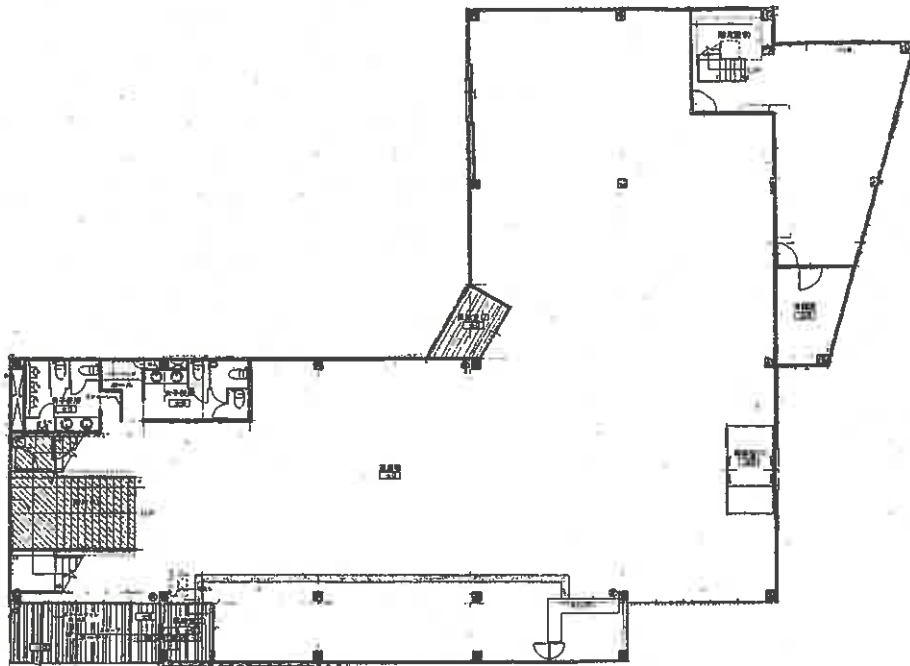
(1/1)

A3をA4に縮小

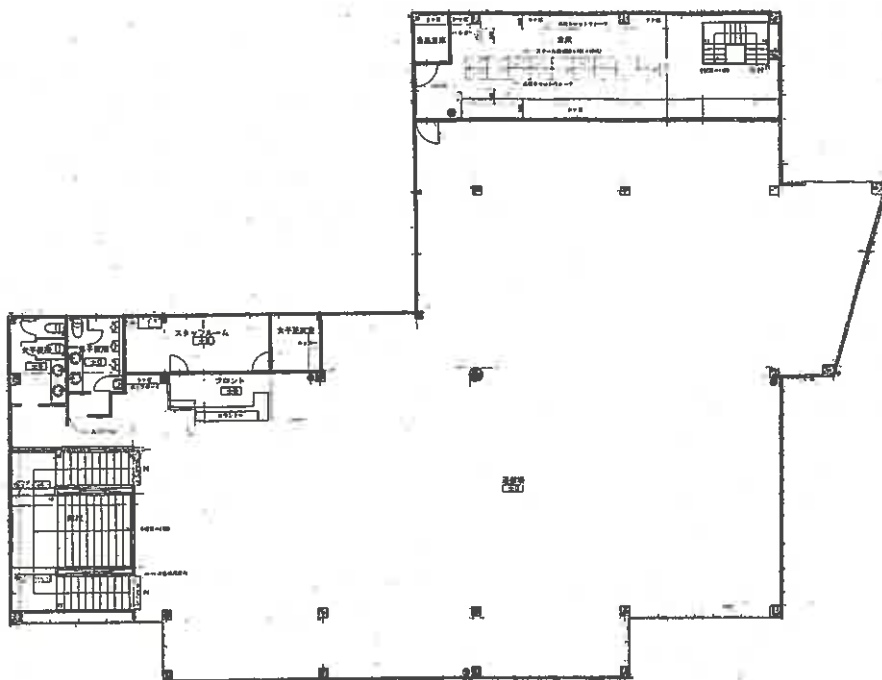
A3をA4に縮小

建物間取図
令和4年(又)第71号 物件1

1階

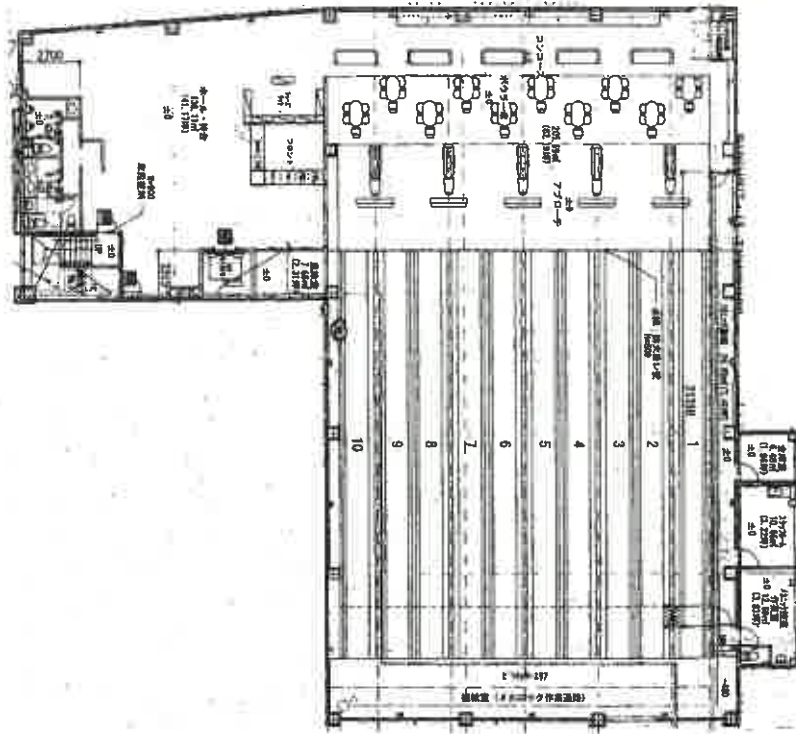


2階

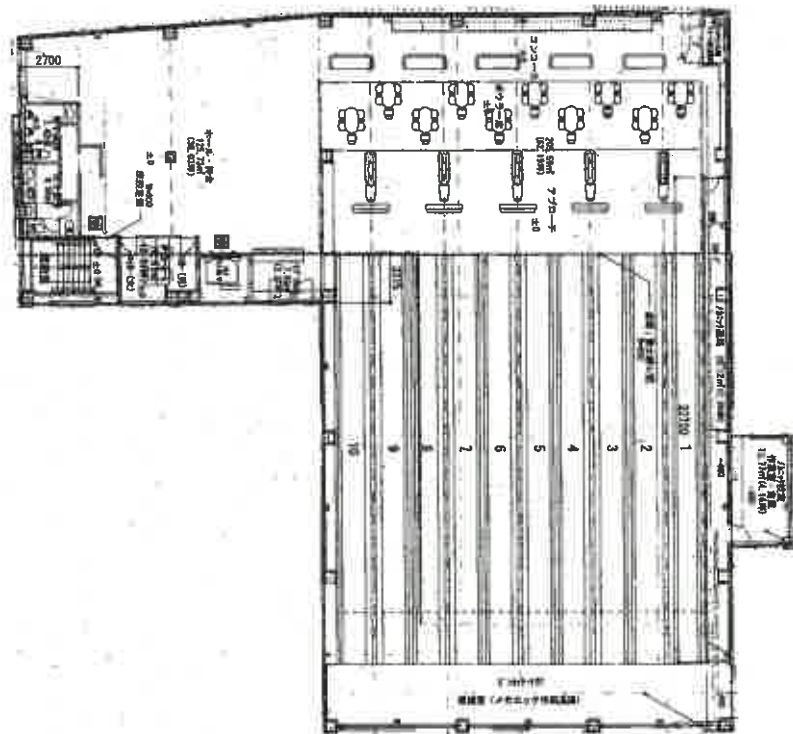


建物間取図 令和4年(又)第71号 物件2

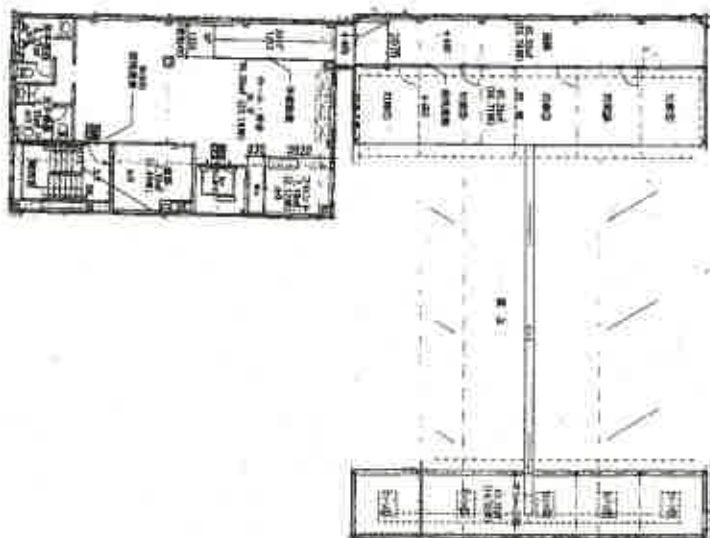
1 階



2 階



3 階



令和4年(又)第71号

物件 3



物件 4



求 意 見 書

阿久津裕志 殿

令和 7年 3月19日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 逢 坂 優

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

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他



令和 7年 3月25日

評価人 阿久津裕志

物 件 目 録

1 所 在 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 391 番地 1、390 番地 1、392 番地 1、391 番地 2 (換地 大字片柳
 予定地番 96 街区 4 画地、5 画地、2 画地、3 画地)

家屋 番号 391 番 1

種 類 遊技場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 642.73 平方メートル
 2 階 686.92 平方メートル

2 所 在 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 392 番地 1、393 番地 1、391 番地 2、391 番地 1 (換地 大字片柳
 予定地番 96 街区 2 画地、1 画地、3 画地、4 画地)

家屋 番号 392 番 1

種 類 遊技場・練習場

構 造 鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 3 階建

床 面 積 1 階 838.49 平方メートル
 2 階 822.43 平方メートル
 3 階 268.29 平方メートル

3 所 在 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 1732 番地 1、1732 番地 7、1732 番地 8 (換地 同所予定地番 96
 街区 13 画地)

家屋 番号 1732 番 1

種 類 店舗

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 247.50平方メートル

4 所 在 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 1742番地2、173
2番地8、1734番地1 (換地 同所予定地番96
街区14画地、96街区13画地)

家屋 番号 1742番2

種 類 遊技場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 398.86平方メートル

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	37,110,000	25,980,000	0
2	62,380,000	43,670,000	0
3	1,370,000	960,000	0
4	1,740,000	1,220,000	0
1～4	102,600,000	71,830,000	一括
(備 考)			

令和6年11月28日

不売求意見書に対する意見書の補正書

さいたま地方裁判所川越支部 御中

評価人 阿久津裕志

令和4年（ヌ）第71号事件につき令和6年2月15日付不売求意見書に対する意見書について、令和6年8月26日提出した補充評価書（物件3建物の地中の基礎部分が隣地に越境していることが判明したため、物件3の評価額を変更）、令和6年11月28日提出の補正書（物件4の賃借人が退去し明渡が完了したことから物件4の評価額を変更）を踏まえて、下記意見書の補正を致します。

記

【意見書】

売却基準価額の変更は、令和6年8月26日提出の補充評価書及び令和6年11月28日提出の補正書のとおり、前回の売却基準価額を修正したうえで妥当である。

【（別紙）】

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	53,010,000	37,110,000	
2	89,110,000	62,380,000	
3	<u>1,960,000</u>	<u>1,370,000</u>	
4	<u>2,490,000</u>	<u>1,740,000</u>	
1～4	<u>146,570,000</u>	<u>102,600,000</u>	一括
(備考)			

以上

令和6年11月28日

補 正 書

さいたま地方裁判所川越支部 御中

評価人 阿久津裕志

令和4年（ヌ）第71号事件につき令和5年4月21日付評価した評価書について、物件4に賃借人が存在することが判明したため、令和5年10月11日付補充書において物件4の評価額を変更した。

その後、賃借人が退去し、明渡が完了したことから物件4の評価額を変更し下記補正致します。

記

第1 評価額

一 括 価 格	
金148,530,000円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金53,010,000円
物件2（建物）	金89,110,000円
物件3（建物）	金3,920,000円
物件4（建物）	金2,490,000円

第5 評価額算出の過程

2 評価額の判定

② 評価額

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	109,030,000	+1,410,000	1.0	0.6	0.8	53,010,000
2	182,020,000	+3,630,000	1.0	0.6	0.8	89,110,000
3	8,170,000	0	1.0	0.6	0.8	3,920,000
4	5,190,000	0	<u>1.0</u>	0.6	0.8	<u>2,490,000</u>
一括価格（合計）						<u>148,530,000</u>

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物収去土地明渡訴訟が確定している、建物のみを単独で売却する場合であることを考慮して市場性減価を考慮した。

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。

以上

令和 6 年 8 月 2 6 日

不売求意見書に対する意見書の補正書

さいたま地方裁判所川越支部 御中

評価人 阿久津裕志

令和 4 年（ヌ）第 7 1 号事件につき令和 6 年 2 月 1 5 日付不売求意見書に対する意見書について、令和 6 年 8 月 2 6 日提出した補充評価書（物件 3 建物の地中の基礎部分が隣地に越境していることが判明したため、物件 3 の評価額を変更）を踏まえて、意見書の補正を致します。

記

【意見書】

売却基準価額の変更は、令和 6 年 8 月 2 6 日提出の補充評価書のとおり前回の売却基準価額を修正したうえで妥当である。

【（別紙）】

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	53,010,000	37,110,000	
2	89,110,000	62,380,000	
3	<u>1,960,000</u>	<u>1,370,000</u>	
4	1,990,000	1,390,000	
1～4	<u>146,070,000</u>	<u>102,250,000</u>	一括
(備考)			

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 391 番地 1、390 番地 1、392 番地 1、391 番地 2（換地 大字片柳
 予定地番 96 街区 4 画地、5 画地、2 画地、3 画地）

家屋 番号 391 番 1

種 類 遊技場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 642.73 平方メートル
 2 階 686.92 平方メートル
- 2 所 在 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 392 番地 1、393 番地 1、391 番地 2、391 番地 1（換地 大字片柳
 予定地番 96 街区 2 画地、1 画地、3 画地、4 画地）

家屋 番号 392 番 1

種 類 遊技場・練習場

構 造 鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 3 階建

床 面 積 1 階 838.49 平方メートル
 2 階 822.43 平方メートル
 3 階 268.29 平方メートル
- 3 所 在 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 1732 番地 1、1732 番地 7、1732 番地 8（換地 同所予定地番 96
 街区 13 画地）

家屋 番号 1732 番 1

種 類 店舗

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 247.50 平方メートル

4 所 在 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 1742 番地 2、173
2 番地 8、1734 番地 1 (換地 同所予定地番 96
街区 14 画地、96 街区 13 画地)

家屋 番号 1742 番 2

種 類 遊技場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 398.86 平方メートル

補充評価書

さいたま地方裁判所川越支部 御中

評価人 阿久津裕志

令和4年（ヌ）第71号事件につき令和5年4月21日付評価した評価書、令和5年10月11日付提出した補充書について、物件3建物の地中の基礎部分が隣地に越境していることが判明したため、物件3の評価額を変更し下記補充評価致します。

記

第1 評価額

一括価格	
金146,070,000円	
内訳価格	
物件1（建物）	金53,010,000円
物件2（建物）	金89,110,000円
物件3（建物）	金1,960,000円
物件4（建物）	金1,990,000円

第4 目的物件の位置・環境等

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物
特記事項	・ 建築安全センター担当に建築確認（建築計画概要書）の記録がある。平成24年6月11日 第BVJ-Y12-10-0333号、主要用途：カラオケボックス、用途変更（Boo-BossBoss 坂戸店カラオケ館用途変更工事）。 ・ 平成24年7月31日分棟1742番2から分割の登記記載がある。なお、公課証明書（固定資産税）上にH10.12新築の記載があるが、経緯は不詳のため、本件では分割前の建物登記記載新築日を採用し、現況の建物の状況を勘案して評価した。 ・ <u>物件3建物の地中基礎部分（4ヶ所）が、隣地（96街区12画地）に越境している。坂戸市土地区画整理事務所としては、隣地に越境した部分は撤去する必要があるとのこと。</u> <u>当該部分の撤去に伴い、物件3建物の一部取壊しや建物全体に影響が出てくるかどうかは不明である。</u>

第5 評価額算出の過程

2 評価額の判定

② 評価額

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	109,030,000	+1,410,000	1.0	0.6	0.8	53,010,000
2	182,020,000	+3,630,000	1.0	0.6	0.8	89,110,000
3	8,170,000	0	1.0	0.3	0.8	1,960,000
4	5,190,000	0	0.8	0.6	0.8	1,990,000
一括価格 (合計)						146,070,000

ウ 占有減価修正：物件4に係る賃貸借契約及び占有状況等を考慮のうえ-20%と査定した。

エ 市場性修正：建物収去土地明渡訴訟が確定している、建物のみを単独で売却する場合であることを考慮して市場性減価を考慮した。

また、物件3建物の地中の基礎部分が隣地に越境しており、越境部分の撤去に伴い物件3建物の一部取壊しや建物全体に影響が出てくる可能性があることから市場性減価-50%と査定し、前段の市場性減価と合わせて市場性修正を算定した(0.6×0.5=0.3)。

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。

以上

物 件 目 録

3 所 在 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 1732 番地 1、173
2 番地 7、1732 番地 8 (換地 同所予定地番 96
街区 13 画地)

家屋 番号 1732 番 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 247.50 平方メートル



22

求 意 見 書

阿久津裕志 殿

令和 6 年 2 月 5 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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 15 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 6 年 2 月 15 日

評価人 阿久津裕志

印



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 391 番地 1、390 番地 1、392 番地 1、391 番地 2 (換地 大字片柳 予定地番 96 街区 4 画地、5 画地、2 画地、3 画地) |
| | 家屋 番号 | 391 番 1 |
| | 種 類 | 遊技場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 642.73 平方メートル
2 階 686.92 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 392 番地 1、393 番地 1、391 番地 2、391 番地 1 (換地 大字片柳 予定地番 96 街区 2 画地、1 画地、3 画地、4 画地) |
| | 家屋 番号 | 392 番 1 |
| | 種 類 | 遊技場・練習場 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 838.49 平方メートル
2 階 822.43 平方メートル
3 階 268.29 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 1732 番地 1、1732 番地 7、1732 番地 8 (換地 同所予定地番 96 街区 13 画地) |
| | 家屋 番号 | 1732 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 247.50平方メートル

4 所 在 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 1742番地2、173
2番地8、1734番地1(換地 同所予定地番96
街区14画地、96街区13画地)

家屋 番号 1742番2

種 類 遊技場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 398.86平方メートル



11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	53,010,000	37,110,000	
2	89,110,000	62,380,000	
3	3,920,000	2,740,000	
4	1,990,000	1,390,000	
1～4	148,030,000	103,620,000	一括
(備 考)			



補 充 書

さいたま地方裁判所川越支部 御中

評価人 阿久津裕志

令和4年（ヌ）第71号事件につき令和5年4月21日付評価した評価書について、物件4に賃借人が存在することが判明したため、物件4の評価額を変更し下記補充致します。

記

第1 評価額

一 括 価 格	
金148,030,000円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金53,010,000円
物件2（建物）	金89,110,000円
物件3（建物）	金3,920,000円
物件4（建物）	金1,990,000円

第5 評価額算出の過程

2 評価額の判定

② 評価額

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	109,030,000	+1,410,000	1.0	0.6	0.8	53,010,000
2	182,020,000	+3,630,000	1.0	0.6	0.8	89,110,000
3	8,170,000	0	1.0	0.6	0.8	3,920,000
4	5,190,000	0	<u>0.8</u>	0.6	0.8	<u>1,990,000</u>
一括価格（合計）						<u>148,030,000</u>

- ウ 占有減価修正：物件４に係る賃貸借契約及び占有状況等を考慮のうえ-20%と査定した。
- エ 市場性修正：建物収去土地明渡訴訟が確定している、建物のみを単独で売却する場合であることを考慮して市場性減価を考慮した。
- 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。

以上

令和 4 年 (ヌ) 第 7 1 号
令和 5 年 3 月 2 5 日 現地調査
令和 5 年 4 月 2 1 日 評 価

さいたま地方裁判所川越支部



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
阿 久 津 裕 志

物 件 目 録

- 1 所 在 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 391番地1、390番地1、392番地1、391番地2 (換地 大字片柳 予定地番96街区4画地、5画地、2画地、3画地)
- 家屋 番号 391番1
- 種 類 遊技場
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 642.73平方メートル
2階 686.92平方メートル
- 2 所 在 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 392番地1、393番地1、391番地2、391番地1 (換地 大字片柳 予定地番96街区2画地、1画地、3画地、4画地)
- 家屋 番号 392番1
- 種 類 遊技場・練習場
- 構 造 鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき3階建
- 床 面 積 1階 838.49平方メートル
2階 822.43平方メートル
3階 268.29平方メートル
- 3 所 在 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 1732番地1、1732番地7、1732番地8 (換地 同所予定地番96 街区13画地)
- 家屋 番号 1732番1
- 種 類 店舗



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 247.50平方メートル

4 所 在 坂戸市大字片柳字西ヶ谷戸 1742番地2、173
2番地8、1734番地1 (換地 同所予定地番96
街区14画地、96街区13画地)

家屋 番号 1742番2

種 類 遊技場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 398.86平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金148,530,000円	
内訳価格	
物件1（建物）	金53,010,000円
物件2（建物）	金89,110,000円
物件3（建物）	金3,920,000円
物件4（建物）	金2,490,000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 2 3 4	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					
	【目的外土地】 物件1建物の敷地：目的外土地4(96街区4画地。以下同じ*)、目的外土地5、 目的外土地2、目的外土地3。 物件2建物の敷地：目的外土地2、目的外土地1、目的外土地3、目的外土地4。 物件3建物の敷地：目的外土地13。 物件4建物の敷地：目的外土地14、目的外土地13。 * 仮換地指定					
	従前の土地（登記）		仮換地指定		目的外 土 地	所有 者
	所在	地積	仮換地	地積		
	坂戸市大字片柳字 西ヶ谷戸 393 番 1	599㎡	坂戸都市計画事業 片柳土地区画整理 事業 96 街区 1 画地	521 ㎡	1	A
	同 392 番 1	856㎡	同 96 街区 2 画地	747 ㎡	2	E
	同 391 番 2	363㎡	同 96 街区 3 画地	249 ㎡	3	D
	同 391 番 1	400㎡	同 96 街区 4 画地	351 ㎡	4	F
	同 390 番 1	701㎡	同 96 街区 5 画地	617 ㎡	5	B
	同 1722 番 9	13.22㎡	同 96 街区 13 画地	584 ㎡	13	
	同 1732 番 1	246㎡				
	同 1732 番 7	235.15㎡				
	同 1732 番 8	234.00㎡	同 96 街区 14 画地	602 ㎡	14	
	同 1742 番 2	409.91㎡				
仮換地指定通知日：平成9年3月24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（目的外土地1～5、13・14）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「北坂戸」駅の北東方約1.4km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	店舗、事業所のほか住宅等も見られる国道沿いで区画整理事業中の路線商業地域である。	
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 準住居地域 60% 200% なし 土地区画整理法第76条の許可
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	3,671 m ² (合計) 不整形(全体) ほぼ平坦
接面道路の状況	西約27m舗装国道407号線 東約6m舗装区画街路 北約4m舗装区画街路 (各建築基準法上の道路) ほぼ等高から約1m高く接道	
土地の利用状況等	(物件1～4) 建物の敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり(物件1・2) ※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	- 坂戸都市計画事業片柳土地区画整理事業は、坂戸市施行、施行期間平成4年度～令和20年度(予定)である。 - 担当課によれば使用収益は開始していないが、現在進められている飯盛川河川改修後に区画区整理地内に調整池を整備し、目的外土地5及び14付近に存する水路を廃止した後に使用収益開始とのこと。 - 西側国道は建築基準法42条1項1号、東側区画街路は42条1項2号、北側区画街路は42条1項4号道路である。 - 物件3及び4は浄化槽使用。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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16年7月6日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：硬質木片セメント板、その他 内 壁：ボード、その他 天 井：表し、その他 床：塩ビタイル、タイルカーペット、塗床、その他 設 備：電気、給排水等 その他： ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 建築安全センター担当に建築確認（建築計画概要書）の記録がある。平成16年5月11日 第26号（計画変更 平成16年6月22日 第13号）主要用途：遊戯場（ゲームセンター）新築（Boo-BossBoss 坂戸店） ・ キュービクルが屋根横にある。

(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 7 月 29 日新築 経 過 年 数 : 約 15 年 経済的残存耐用年数 : 約 20 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根・合金メッキ鋼板葺 外 壁 : ALC版、その他 内 壁 : ボード、クロス貼り、その他 天 井 : ボード、クロス貼り、表し、その他 床 : 塗床、塩ビタイル、長尺シート、その他 設 備 : 電気、給排水等 その他 : ※アスベストの存否は不明
床面積(現況)	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 建築安全センター担当に建築確認(建築計画概要書)の記録がある。平成 20 年 4 月 2 日 第 6 号、主要用途 : ボーリング場・パッチェィング練習場、新築(AMUSEMENT SPACE Boo-Boss² 坂戸店)。 ・ エレベーター1基。1・2階にボウリング施設、3階にパッチェィング練習施設、ゲーム機等があり、キュービクルが屋上(3階とほぼ同レベル)にある。

(物件 3)

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 4 年 5 月 10 日新築 経 過 年 数 : 約 31 年 経済的残存耐用年数 : 約 9 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 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 : 塩ビタイル、その他 設 備 : 電気、給排水等 その他 : ※アスベストの存否は不明
床面積(現況)	前記第 3 目的物件欄のとおり
現 況 用 途 等	前記第 3 目的物件欄のとおり
品 等	使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 建築安全センター担当に建築確認(建築計画概要書)の記録がある。平成 24 年 6 月 11 日 第 BVJ-Y12-10-0333 号、主要用途 : カラオケボックス、用途変更(Boo-BossBoss 坂戸店カラオケ館用途変更工事)。 ・ 平成 24 年 7 月 31 日分棟 1742 番 2 から分割の登記記載がある。なお、公課証明書(固定資産税)上に H10.12 新築の記載があるが、経緯は不詳のため、本件では分割前の建物登記記載新築日を採用し、現況の建物の状況を勘案して評価した。

(物件 4)

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 4 年 5 月 10 日新築 経 過 年 数 : 約 31 年 経済的残存耐用年数 : 約 4 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング、その他 内 壁 : ボード、その他 天 井 : ボード、その他 床 : 塗床、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	・ 建築安全センター担当に建築確認(建築台帳記載事項証明書)の記録がある。平成 4 年 2 月 25 日 第 2819 号、主要用途 : 遊技場(ゲームセンター)、新築、延面積 394.05 m ² 。内容不詳。 なお平成 10 年増築、平成 24 年 7 月 31 日分棟、一部取壊し 1732 番 1 に分割との登記記載がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4建物の敷地（目的外土地）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

目 的 外 土 地	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	77,900	1.040	521	0.85	35,880,000
2		1.020	747	0.85	50,450,000
3		0.850	249	0.85	14,010,000
4		1.000	351	0.85	23,240,000
5		0.940	617	0.85	38,400,000
13			584	0.85	36,350,000
14			602	0.85	37,470,000

※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）

公示地 坂戸-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$69,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/86 = 77,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地の所在する地域は対象地域に比し、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：所有者毎の画地単位で評価した。

目的外土地1：増価要因として三方路等を考慮した。

目的外土地2：増価要因として二方路等を考慮した。

目的外土地3：減価要因として街路条件等を考慮した。

目的外土地4：なし

目的外土地5・13・14：増価要因として二方路、減価要因として形状・水路等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 1 ～ 4 （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
1	200,000	1,329.65	0.41	109,030,000
2	185,000	1,929.21	0.51	182,020,000
3	165,000	247.50	0.20	8,170,000
4	130,000	398.86	0.10	5,190,000

物件1

ウ 現価率:

経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 16 年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)10%
(計算式) $16 / (19 + 16) \times (1 - 0.10)$

物件2

ウ 現価率:

経過年数 15 年、経済的残存耐用年数 20 年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)10%
(計算式) $20 / (15 + 20) \times (1 - 0.10)$

物件3

ウ 現価率:

経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 9 年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)10%
(計算式) $9 / (31 + 9) \times (1 - 0.10)$

物件4

ウ 現価率:

経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 4 年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)10%
(計算式) $4 / (31 + 4) \times (1 - 0.10)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外土地について土地利用権等価格を求め、建物（物件 1～4）について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。なお、本件は建物のみの評価で建物収去土地明渡訴訟が確定している等を考慮し収益還元法は適用しないこ

とした。

① 土地利用権等価格

目的外 土地	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		建物帰属 割合(%) ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	35,880,000	0.0	場所的利益 (物件2建物)		0
2	50,450,000	0.1	場所的利益 (物件1建物帰属分)	28	1,410,000
		0.1	場所的利益 (物件2建物帰属分)	72	3,630,000
		計		100	5,040,000
3	14,010,000	0.0	場所的利益 (物1建物帰属分)	49	0
		0.0	場所的利益 (物件2建物帰属分)	51	0
		計		100	0
4	23,240,000	0.0	場所的利益 (物件1建物帰属分)	93	0
		0.0	場所的利益 (物件2建物帰属分)	7	0
		計		100	0
5	38,400,000	0.0	場所的利益 (物件1建物)		0
13	36,350,000	0.0	場所的利益 (物件3建物帰属分)	75	0
		0.0	場所的利益 (物件4建物帰属分)	25	0
		計		100	0
14	37,470,000	0.0	場所的利益 (物件4建物)		0

イ 目的外土地1・3～5・13・14については、建物収去土地明渡訴訟が確定しているため、土地利用権等割合を0%、目的外土地2については占有権限不明につき土地利用権等割合を10%と判定した。

ウ 各建物位置を建物図面(登記所備付)から推定し、建物が各目的外土地に跨る場合は、推定した各建物の建築面積割合を各目的外土地に按分して当該建物帰属割合を求めた。

② 評価額

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	109,030,000	+1,410,000		0.6	0.8	53,010,000
2	182,020,000	+3,630,000		0.6	0.8	89,110,000
3	8,170,000	0		0.6	0.8	3,920,000
4	5,190,000	0		0.6	0.8	2,490,000
一括価格 (合計)						148,530,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物収去土地明渡訴訟が確定している、建物のみを単独で売却する場合であることを考慮して市場性減価を考慮した。

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

地価公示価格(坂戸-3)

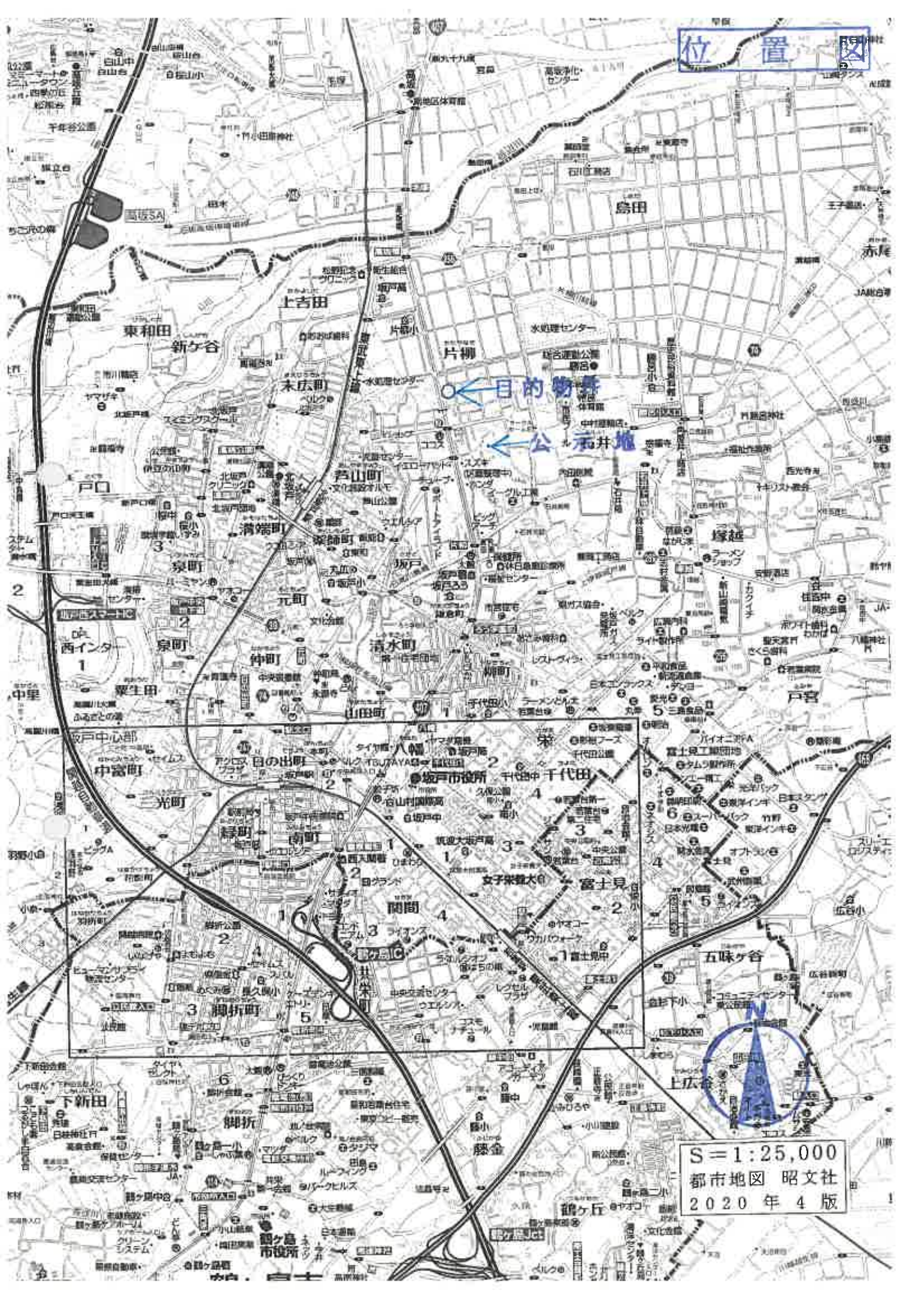
所 在：坂戸市大字片柳字馬場先 1645 番 12
価 格：69,000 円/㎡
位 置：東武東上線「北坂戸」駅約 1.2 km(道路距離)
価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日
地 積：91 ㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東 4.0m 私道
用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）
地 域 の 概 要：小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図



S=1:25,000
都市地図 昭文社
2020年4版

登記年月日：平成16年7月6日

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され、
令和4年12月16日

2074682

各階平面図

建築図

建築図

建築図

建築図



面積 642.00

求積表

1	12,800 X	8,325	81,592,500
2	14,387 X	3,912	56,629,144
3	15,400 X	6,863	105,690,200
4	28,000 X	5,162	144,536,000
5	27,567 X	3,912	107,920,344
6	25,800 X	6,326	161,513,000
7	8,175 X	2,222	18,164,850
8	2,222 X	8,175/2	6,811,425
面積		686.95	



作製図

建築図

建築図

縮尺 1/500

地図整理番号：109464

A3をA4に縮小

これは図面に記載され、その旨を説明し、又、署名、捺印
令和4年12月16日 国土交通省国土利用政策課長 田中 浩二

25
 26
 27
 28
 29

子集

上海外灘1681號上海外灘1681號上海外灘1681號

0353/02/00000000

1000

25. 9641750
09. 8125000
11. 8810750
23. 5142500
45. 3240000
8. 460000

[illegible]

五

三、

1. / 250

11

500

聖賢志士之學

地圖整理番号: M09463

A3をA4に縮小

2000

登記年月日：2000年12月16日

これは図面と記録とが一致することを確認し、
令和4年12月16日

2000

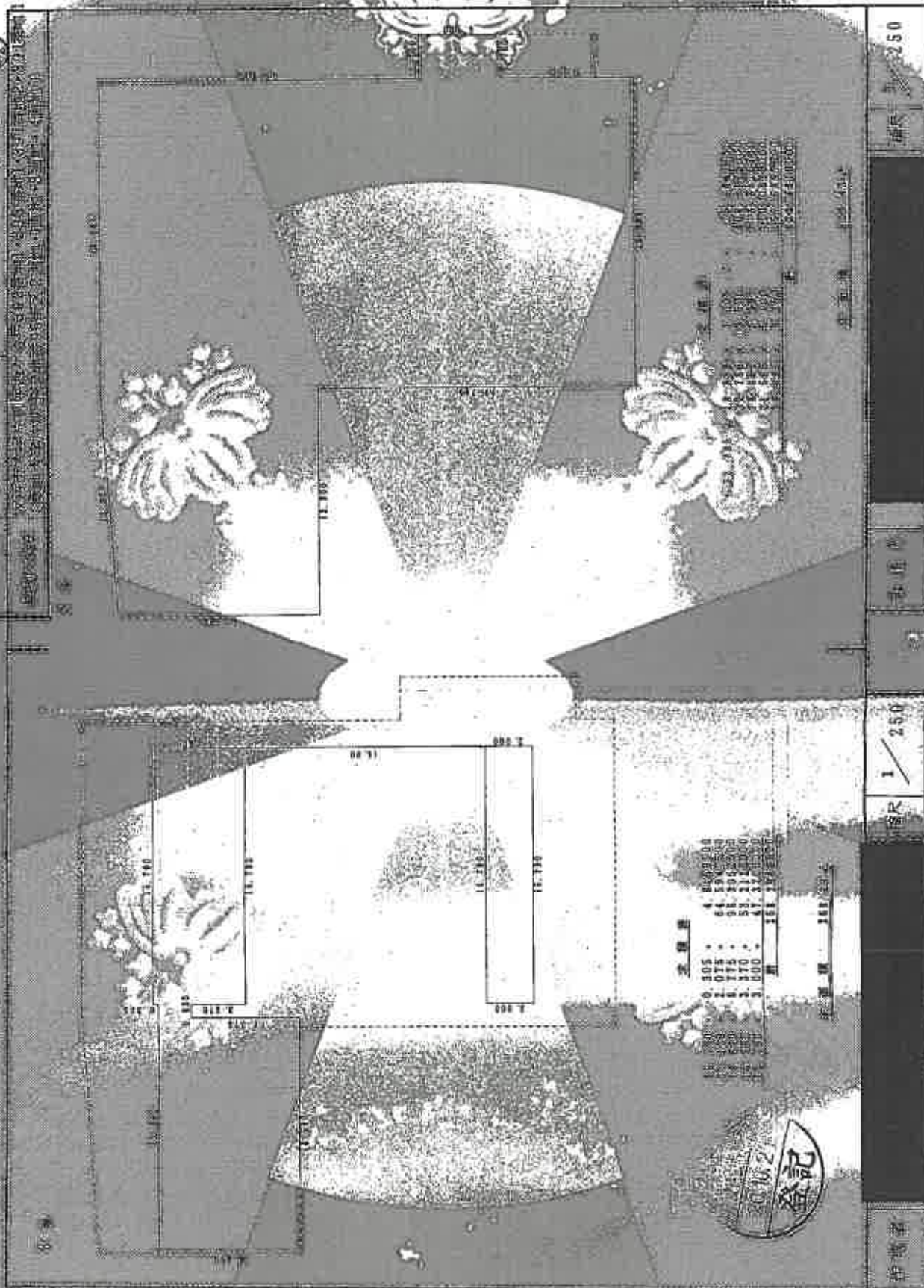
登録平面図

図面番号 342-1

2000-0000

2074684

登録平面図



2000

登録平面図

地図登録番号：M09463

A3をA4に縮小

COPY

图 1 陆丰市位置图

1798年

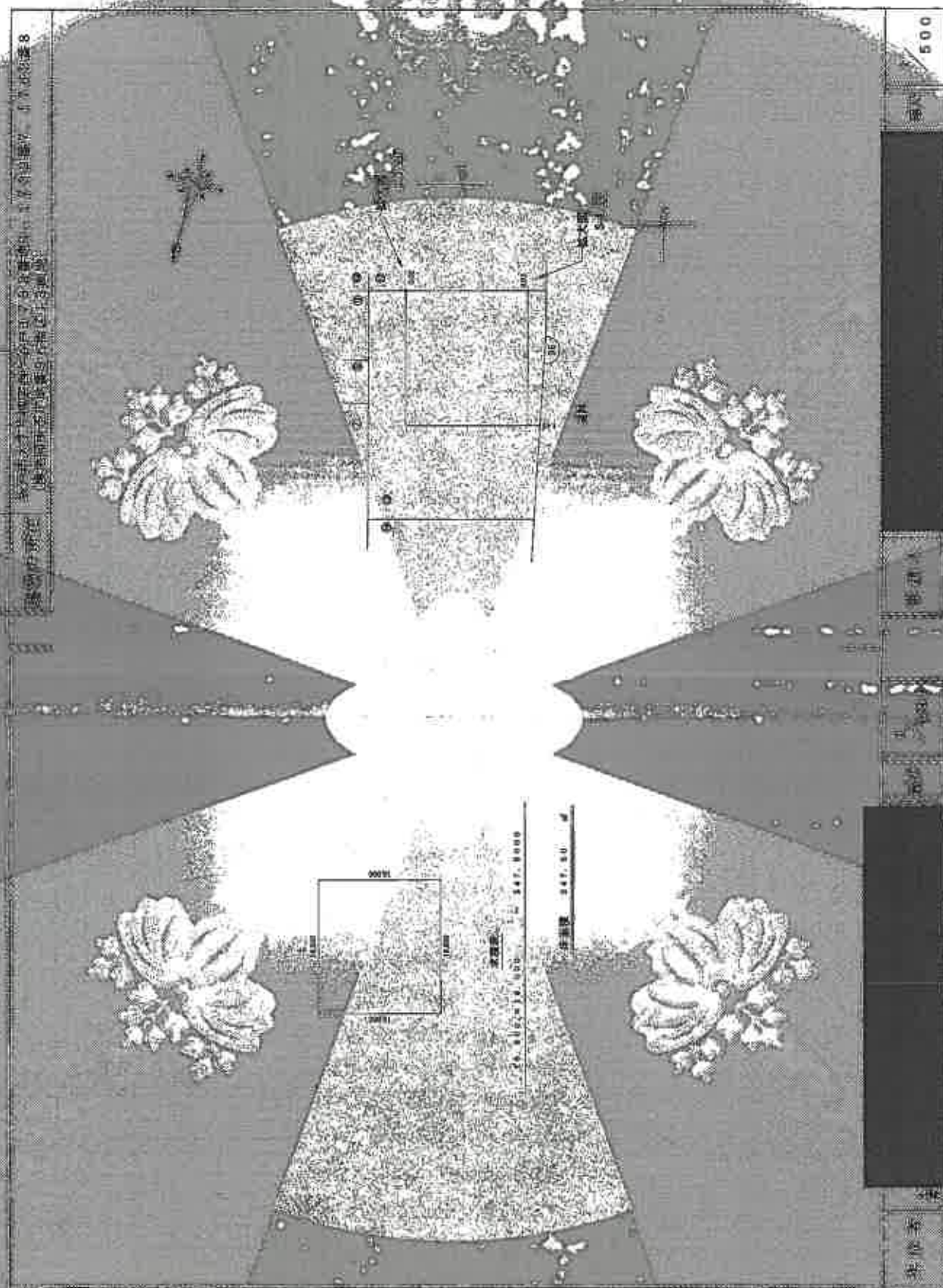
植物図面

8. 在下列各数中，找出与 10 互质的数：1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

これは図面に記録
令和4年12月16日

10. 世界主要城市人口分布图

附錄四



地区整理番号: M09466

A3をA4に縮小

送平遙縣丞

白区网络

17402-13-2

「當時の状況は、品物も少く、」

1000

11

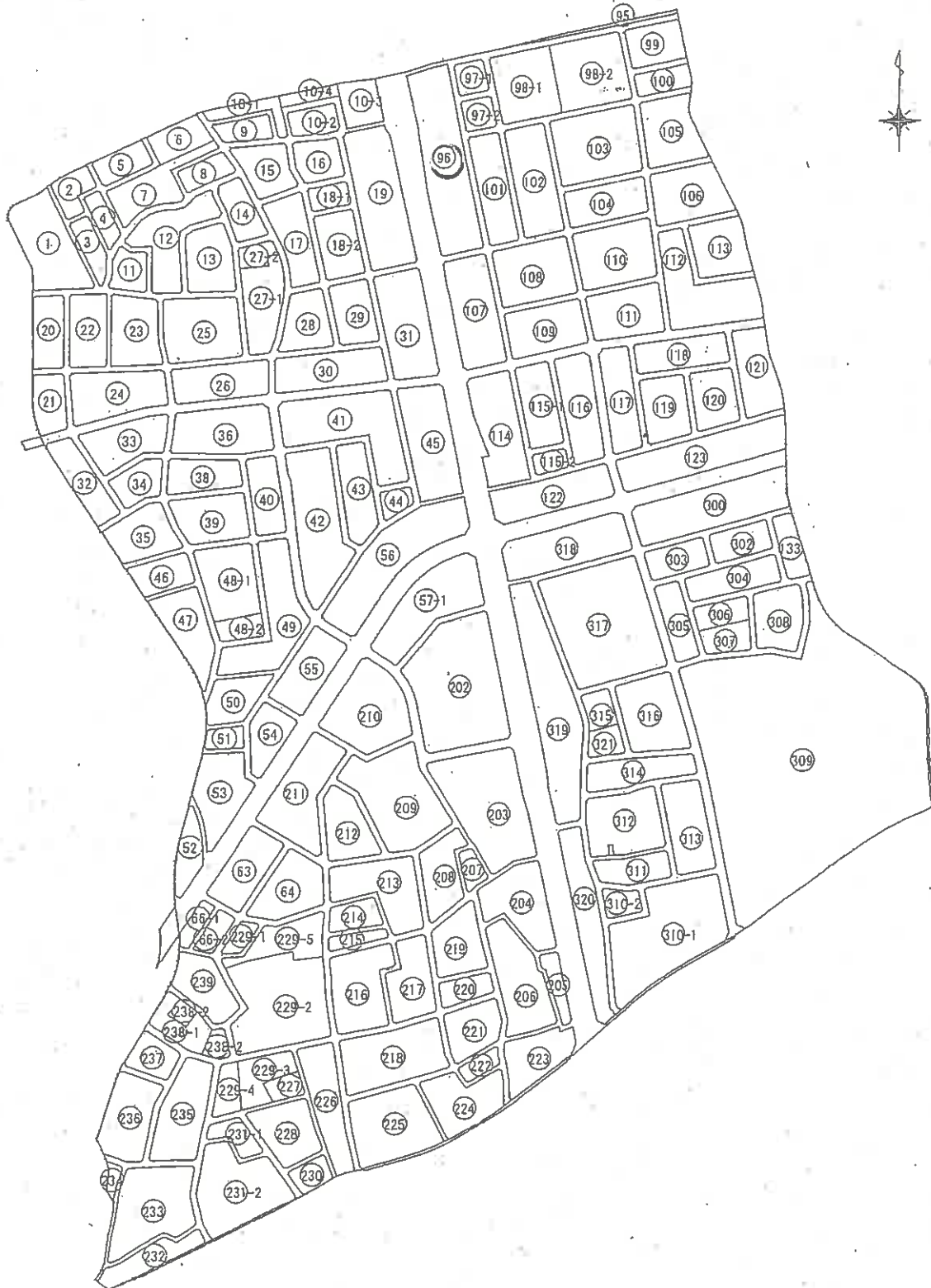
10-20-22

500

地区整理番号: M09465

A3をA4に縮小

坂戸都市計画事業片柳土地区画整理事業 位置図



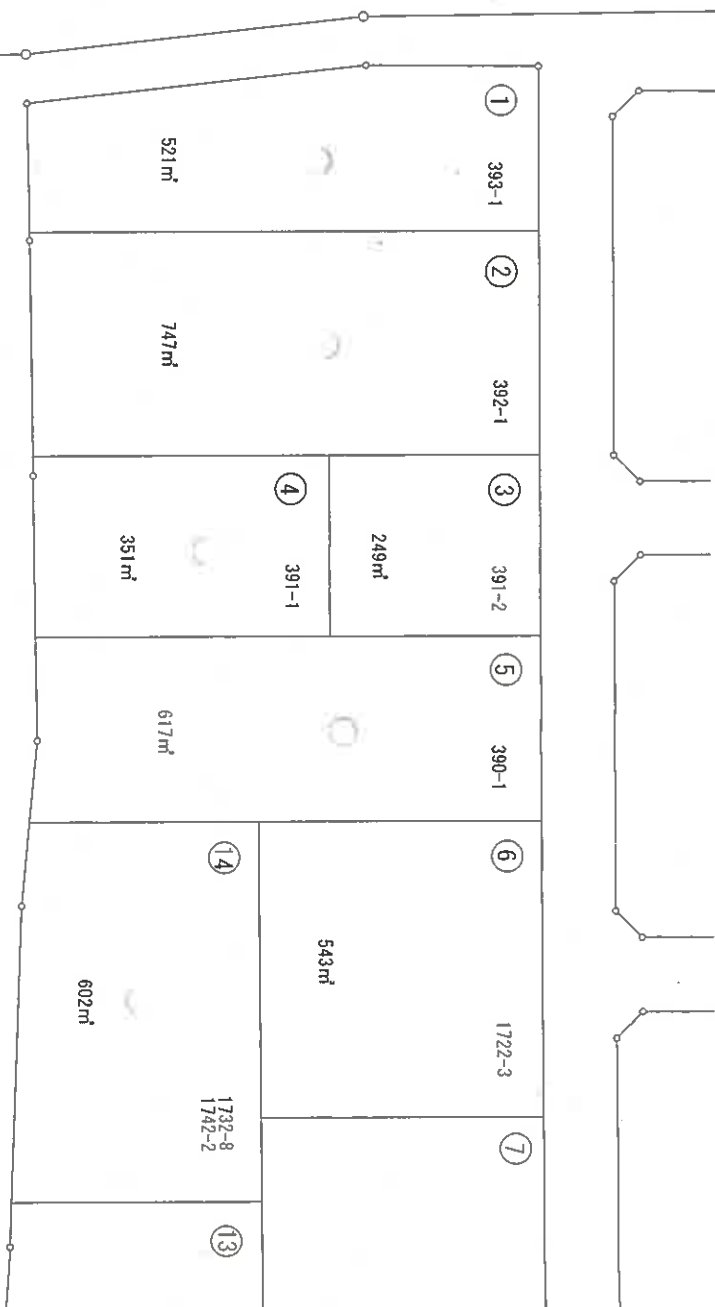
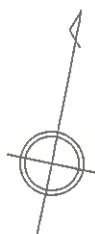
1:8,000



仮換地指定図

縮尺 五百分之一

96 街区 (1/2)



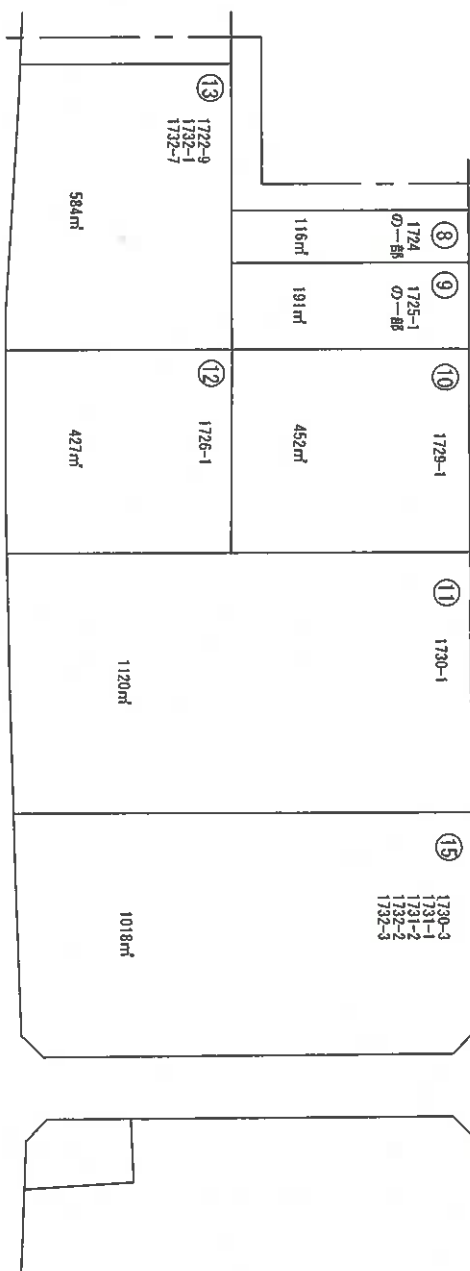
印があなたの仮換地指定地です。

注意：仮換地の地種は多少の差異を生ずることがあります。

仮換地指定図

縮尺 五百分之一

96 街区 (2/2)



⑬

印があなたの仮換地指定地です

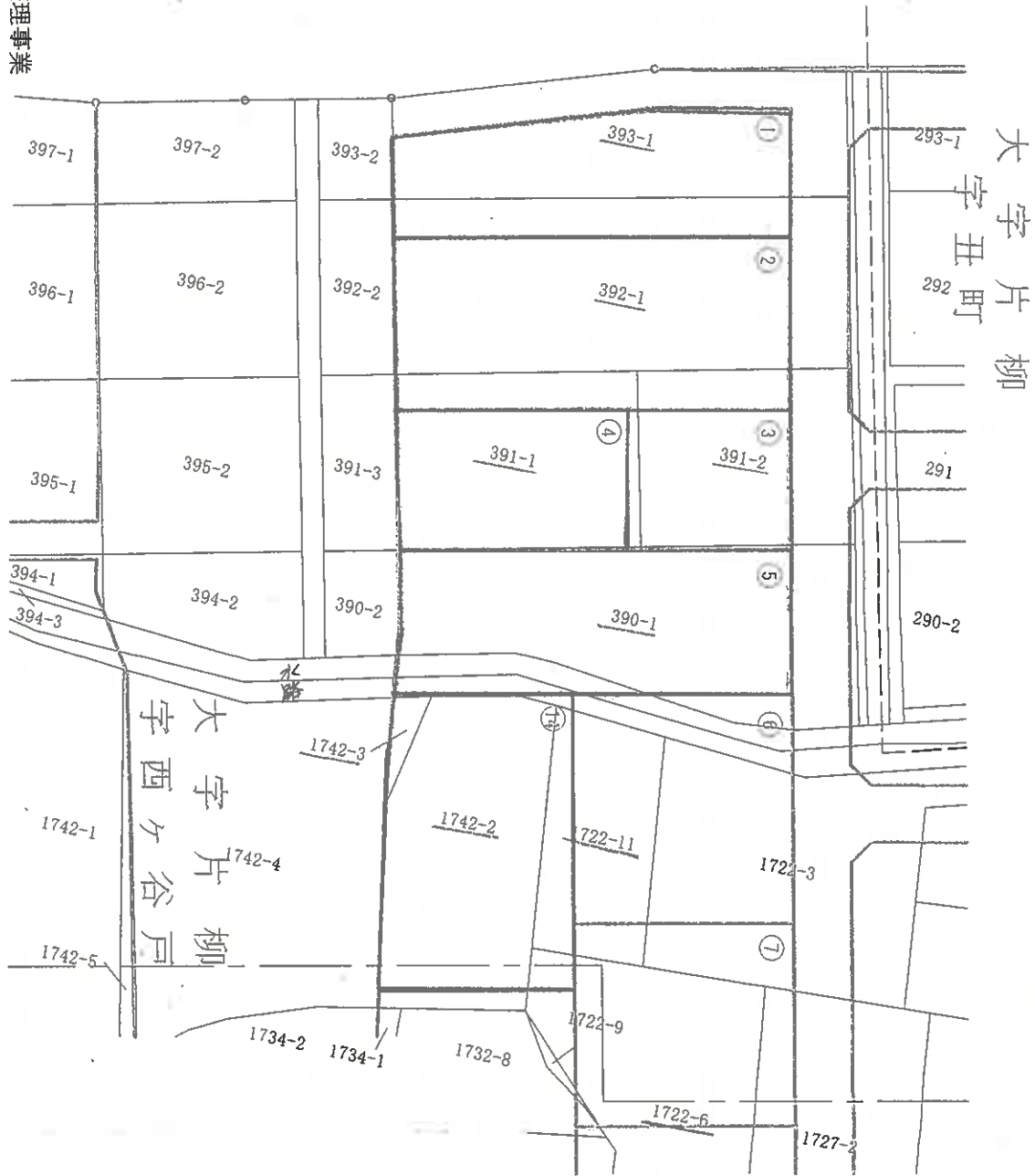
注意：仮換地の地積は多少の差異を生ずることがあります。

柳 片 丑 大 字 換 地 重 ね 図

96 街 区 (1/2)

縮 尺 1 : 500

片柳土地区画整理事業

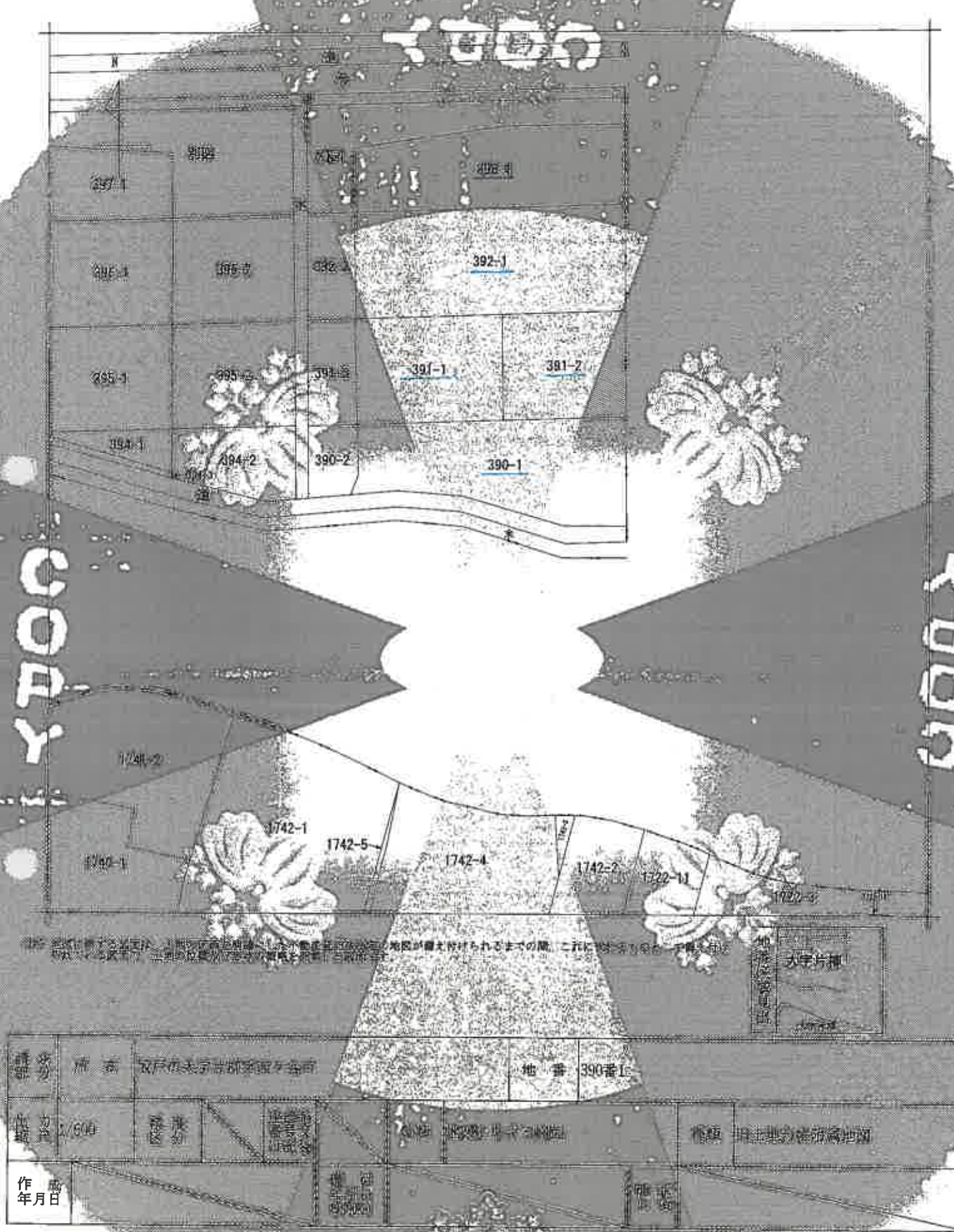


凡	例
	換 地

仮換地重ね図 96 街区 (2/2) 縮尺 1 : 500

片柳土地区画整理事業





N

COPY

人字牌

15

天下無難事

通 路 名	所 在	廣州省大學附屬圖書館		地 番	1732番1
出 口 力 足	14500	權 益 分	地 權 分	地 權 分	地 權 分
作 年 月 日					

人海

さいたま地方

59371

(1/1)

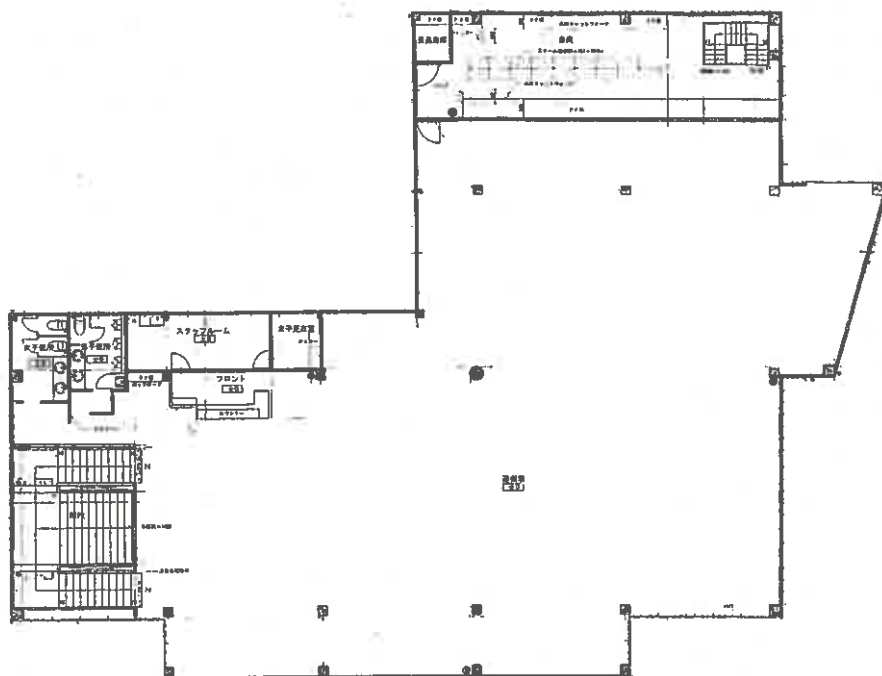
A3をA4に縮小

建物間取図
令和4年(又)第71号 物件1

1階

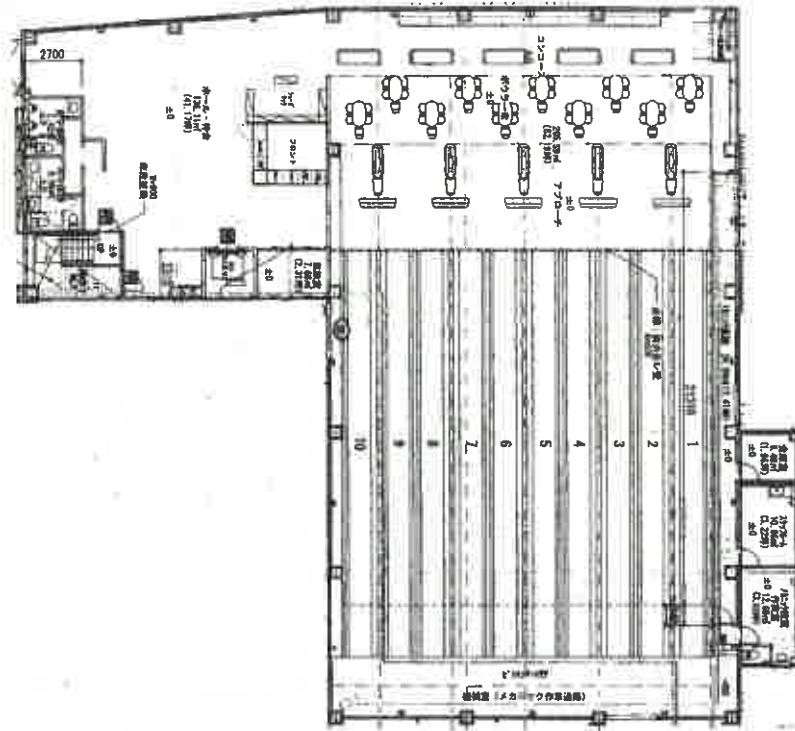


2階

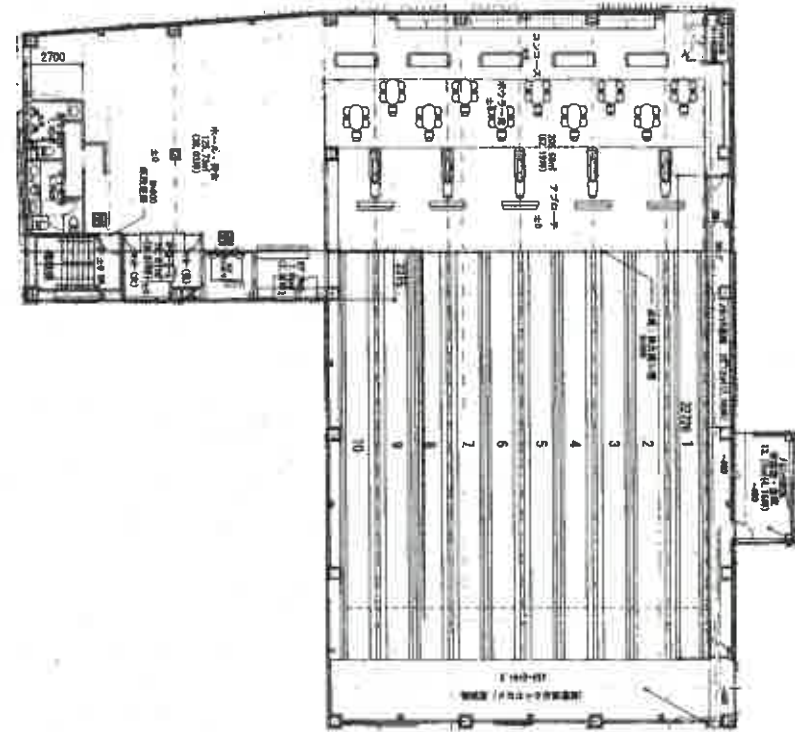


建物間取図
令和4年(又)第71号 物件2

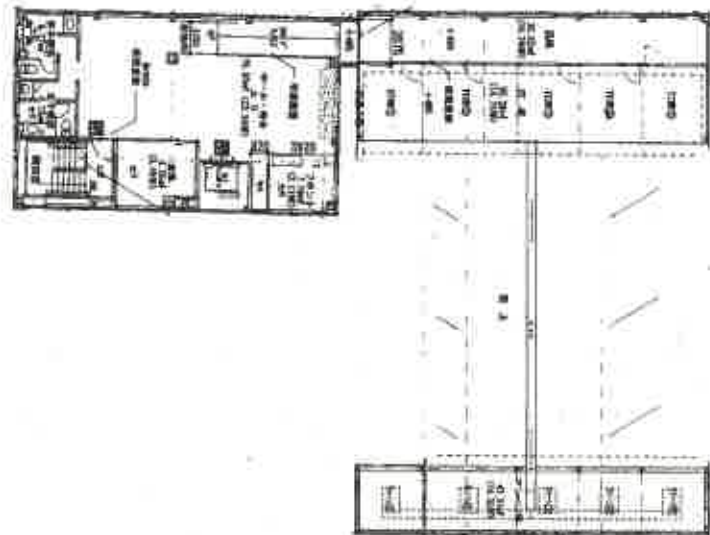
1階



2階

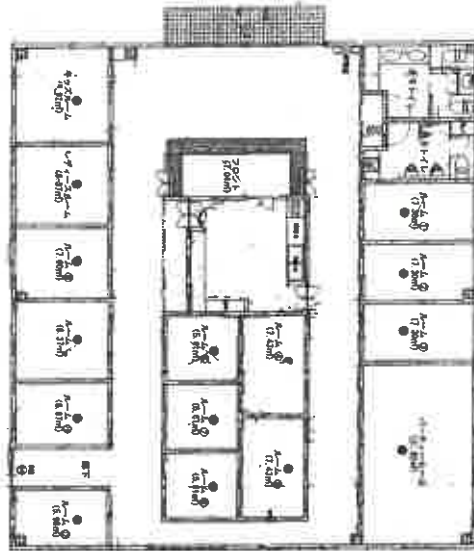


3階



建物間取図
令和4年(又)第71号

物件3



物件4

