

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 2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 6月22日 午前10時00分から 令和 8年 6月26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 5月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 坂戸市三光町   |
|   | 地 番   | 49番11  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 125.91平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 坂戸市三光町   |
|   | 地 番   | 49番12  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 204.59平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 坂戸市三光町   |
|   | 地 番   | 49番13  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 270.00平方メートル   |
| 4 | 所 在   | 坂戸市三光町 49番地13、49番地11、49番地12  |
|   | 家屋 番号 | 49番13  |
|   | 種 類   | 共同住宅 車庫 店舗   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付5階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 271.43平方メートル<br>2階 213.81平方メートル<br>3階 213.81平方メートル<br>4階 213.81平方メートル<br>5階 175.71平方メートル<br>地下1階 360.62平方メートル |



## 物件目録

(未登記附属建物)

種 類	プロバン庫
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約3.56平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 3月19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1～4】

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4】

賃借権

範囲 301号室、地下駐車場区画11

賃借人 C

期限 令和7年10月25日

賃料 号室分 月32,000円

駐車場分 月5,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範囲 305号室、地下駐車場区画12

賃借人 E

期限 令和9年4月25日

賃料 号室分 月55,000円

駐車場分 月5,000円

敷金 号室分 55,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範囲 306号室、地下駐車場区画8

賃借人 F

期限 令和8年3月14日



賃料 号室分 月57,000円

駐車場分 月5,000円

敷金 号室分 67,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

#### 賃借権

範囲 402号室

賃借人 G

期限 令和8年4月30日

賃料 月37,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

#### 賃借権

範囲 403号室

賃借人 H

期限 令和8年1月9日

賃料 月74,000円

敷金 156,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

#### 賃借権

範囲 405号室

賃借人 I

期限 令和7年10月17日

賃料 月70,000円

敷金 65,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

#### 賃借権

範囲 406号室、地下駐車場区画9

賃借人 J

期限 令和9年6月22日

賃料 号室及び駐車場分 月69,000円

敷金 号室分 69,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。



## 賃借権

範囲	501, 502各号室、地下駐車場区画4
賃借人	有限会社エスエスケミカル
期限	令和9年4月30日
賃料	号室分 月85,000円 駐車場分 月5,000円
共益費	号室分 月5,000円
敷金	号室分 140,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

---

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

### 【物件番号4】

- ・1階部分、地下駐車場区画2及び同区画3は株式会社SENUN JAPANが、  
201号室はBが、  
202号室は株式会社レインクイーンが、  
302号室はDが、  
それぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・本欄及び3欄記載の各部分以外の部分は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   | 坂戸市三光町                      |  |
|   | 地 番   | 49番11                       |  |
|   | 地 目   | 宅地                          |  |
|   | 地 積   | 125.91平方メートル                |  |
| 2 | 所 在   | 坂戸市三光町                      |  |
|   | 地 番   | 49番12                       |  |
|   | 地 目   | 宅地                          |  |
|   | 地 積   | 204.59平方メートル                |  |
| 3 | 所 在   | 坂戸市三光町                      |  |
|   | 地 番   | 49番13                       |  |
|   | 地 目   | 宅地                          |  |
|   | 地 積   | 270.00平方メートル                |  |
| 4 | 所 在   | 坂戸市三光町 49番地13、49番地11、49番地12 |  |
|   | 家屋 番号 | 49番13                       |  |
|   | 種 類   | 共同住宅 車庫 店舗                  |  |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付5階建    |  |
|   | 床 面 積 | 1階 271.43平方メートル             |  |
|   |       | 2階 213.81平方メートル             |  |
|   |       | 3階 213.81平方メートル             |  |
|   |       | 4階 213.81平方メートル             |  |
|   |       | 5階 175.71平方メートル             |  |
|   |       | 地下1階 360.62平方メートル           |  |



## 物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	プロパン庫
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約3.56平方メートル



令和7年(ケ)第108号  
令和7年9月9日受理  
令和7年12月16日提出

# 現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 岡田文男

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 坂戸市三光町   |
|   | 地 番   | 49番11  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 125.91平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 坂戸市三光町   |
|   | 地 番   | 49番12  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 204.59平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 坂戸市三光町   |
|   | 地 番   | 49番13  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 270.00平方メートル   |
| 4 | 所 在   | 坂戸市三光町 49番地13、49番地11、49番地12  |
|   | 家屋 番号 | 49番13  |
|   | 種 類   | 共同住宅 車庫 店舗   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付5階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 271.43平方メートル<br>2階 213.81平方メートル<br>3階 213.81平方メートル<br>4階 213.81平方メートル<br>5階 175.71平方メートル<br>地下1階 360.62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1～3				
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )				
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件各土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4				
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:				
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">           種類:プロパン庫            構造:コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建            床面積:約3.56平方メートル         </td> </tr> </table>			{	種類:プロパン庫 構造:コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約3.56平方メートル
{	種類:プロパン庫 構造:コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約3.56平方メートル				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記「その他の者」が住居、「建物所有者」が住居(空き家)として、それぞれ使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号            保管開始日 平成 年 月 日         </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分 株式会社SENUN JAPAN	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・2・11 自R6・2・11 至R8・2・10	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 209,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	共益費月額11,000円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・1・8 自R7・1・8 至R9・1・7	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 29,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	共益費月額3,000円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202 株式会社レインク イーン	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・5・ 自R6・5・12 至R8・5・11	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,900円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	共益費月額3,300円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空き家)
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空き家)
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空き家)

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・10・26 自R5・10・26 至R7・10・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・1・7 自R6・1・7 至R8・1・6	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 29,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	共益費月額3,000円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空き家)
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H25・4・26 自R7・4・26 至R9・4・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 55,000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 306 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H16・3・15 自R6・3・15 至R8・3・14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 57,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 67,000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空き家)

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：貸借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402 ----- G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26・5・1 ----- 自R6・5・1 至R8・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 37,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 403 ----- H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H14・1・10 ----- 自R6・1・10 至R8・1・9	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 74,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 156,000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 405 ----- I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H15・10・18 ----- 自R5・10・18 至R7・10・17	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 70,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 65,000円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 406 ----- J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H19・6・23 ----- 自R7・6・23 至R9・6・22	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 69,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 69,000円	駐車場使用料(1台) が賃料に含まれている とのこと。
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 501, 502 ----- 有限会社エスエスケ ミカル	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H10・2・1 ----- 自R4・5・1 至R9・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 85,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 140,000円	共益費月額5,000円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 503 ----- 所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下駐車場区画2 株式会社SENUN JAPAN	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自R7・4・1 至R10・2・10	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,500円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	駐車場として使用
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下駐車場区画3 株式会社SENUN JAPAN	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自R6・11・19 至R8・2・10	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,500円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	駐車場として使用
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下駐車場区画4 有限会社エスエスケミカル	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H15・6・1 自R4・5・1 至R9・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	駐車場として使用
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下駐車場区画8 F	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H16・5・1 自R6・3・15 至R8・3・14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	駐車場として使用
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下駐車場区画9 J	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H19・6・23 自R7・6・23 至R9・6・22	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 0円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	・駐車場として使用 ・駐車場使用料は家賃 に含まれているとのこと。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下駐車場区画1 1 C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H29・10・26 自R5・10・26 至R7・10・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	駐車場として使用
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下駐車場区画1 2 E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H29・4・1 自R7・4・26 至R9・4・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	駐車場として使用
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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

■本件各土地について

本件各土地に接する地番61及び地番89の両目的外土地は、いずれも坂戸市の所有する公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物については、全体的に経年的な傷みがあると思われる。
- 2 501号室と502号室は一体となっており、内部で行き来できる。
- 3 地下に駐車場がある。
- 4 写真54のとおり、未登記のプロパン庫がある。

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
■株式会社SENUN JAPAN担当者(1階部分)	1 1階部分は当社が借り、店舗として使用しています。 2 契約の内容は賃貸借契約書のとおりです。 3 内部の撮影は商品等が写らないようお願いします。
■B(201号室)	1 201号室は私が借り、住居として使用しています。 2 契約の内容は賃貸借契約書のとおりです。
■株式会社レイクイン ン担当者(202号室)	1 202号室は当社が事務所として使用しています。 2 契約の内容は賃貸借契約書のとおりです。
■C(301号室)	1 301号室は私が借り、住居として使用しています。 2 契約の内容は賃貸借契約書のとおりです。
■D(302号室)	1 302号室は私が借り、住居として使用しています。 2 契約の内容は賃貸借契約書のとおりです。
■E(305号室)	1 305号室は私が借り、住居として使用しています。 2 契約の内容は賃貸借契約書のとおりです。
■F(306号室)	1 306号室は私が借り、住居として使用しています。 2 契約の内容は賃貸借契約書のとおりです。
■G(402号室)	1 402号室は私が借り、住居として使用しています。 2 最初に入居したのは平成26年5月1日からです。
■H(403号室)	1 403号室は私が借り、住居として使用しています。 2 契約の内容は賃貸借契約書のとおりです。
■I(405号室)	1 405号室は私が借り、住居として使用しています。 2 契約の内容は賃貸借契約書のとおりです。
■J(406号室)	1 406号室は私が借り、住居として使用しています。 2 契約の内容は賃貸借契約書のとおりです。
■有限会社エスエスケ ミカル代表者(501、 502号室)	1 502号室は当社が借り、私が住居として使用しています。 2 502号室は501号室と一体となっており、501号室部分も当方で使用しています。両部屋は室内で行き来できます。 3 契約の内容は賃貸借契約書のとおりです。
■管理会社担当者	1 本件建物の賃貸借契約書写しを提出します。 2 203、205、206、303、401、503号室は空き家であり、当方が管理しています。 3 本件建物には、以前の所有者当時から居住している方がいます。 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

## 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。

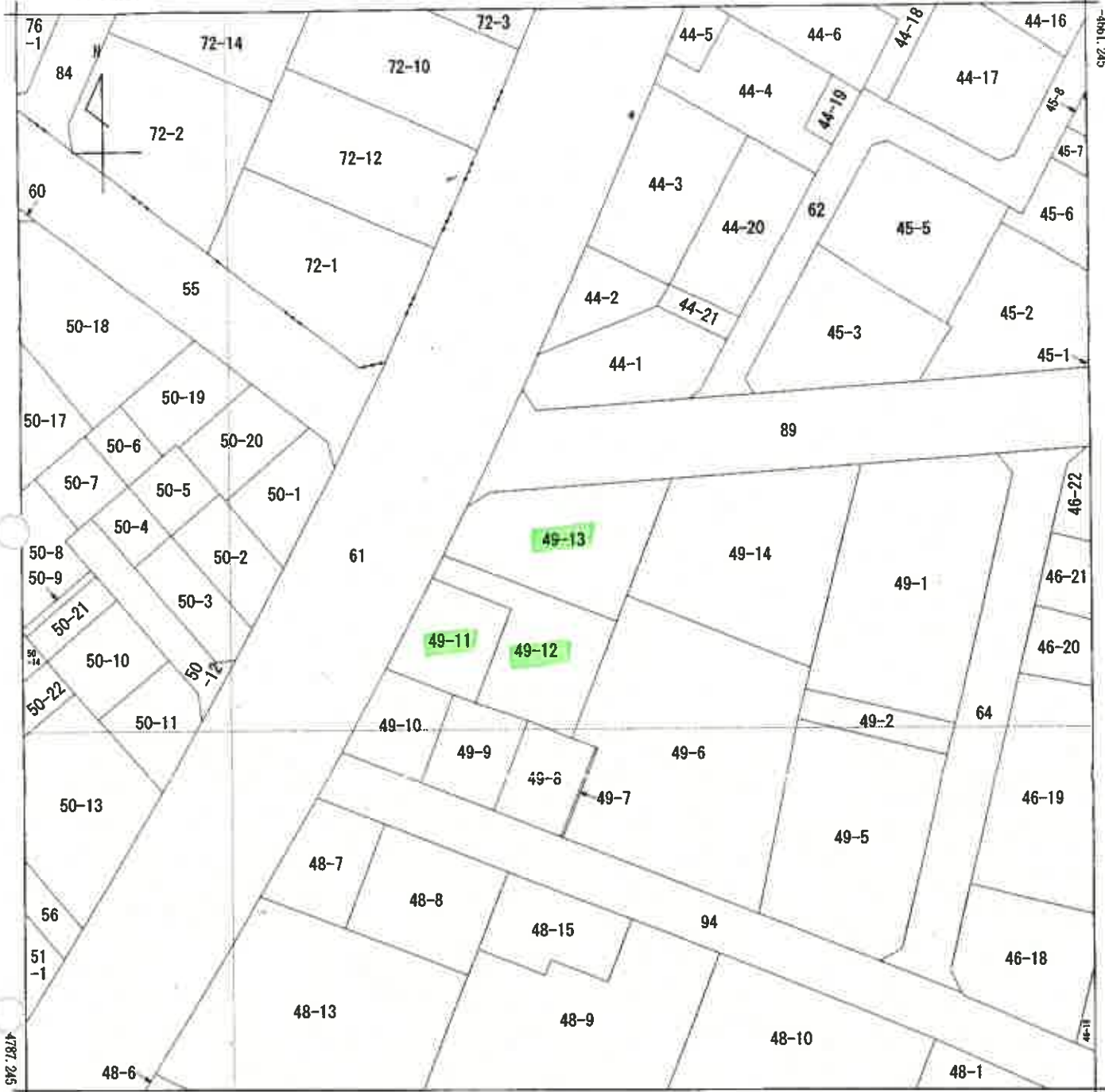
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 10 枚目)

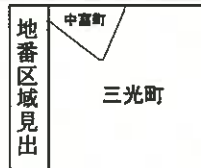
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月12日(金) 13:10-13:30	目的物件所在地	目的物件特定, 管理会社確認
7年9月22日(月) 16:00-16:10	執行官室	管理会社に対して賃貸借契約書の写しの提出依頼
7年10月8日(水) 11:40-12:00	目的物件所在地	占有調査, 調査依頼メモを各部屋のポストに投函
7年10月19日(日) 8:20-9:55	目的物件所在地	302, 305, 306, 403, 405, 406, 502(含501部分)号室について, 占有者立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
7年10月20日(月) 16:30-16:50	目的物件所在地	301号室について占有者立ち会いの上調査, 写真撮影
7年10月24日(金) 12:00-12:30	目的物件所在地	1階部分及び202号室について, 占有者立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
7年10月28日(火) 16:10-16:30	目的物件所在地	201, 402号室について, 占有者立ち会いの上調査, 写真撮影
7年11月7日(金) 13:45-14:40	目的物件所在地	空き室(203, 205, 206, 303, 401, 503号室)について, 管理会社の担当者が鍵で解錠のうえ立入調査, 写真撮影, 評価人同行
7年12月3日(水) 13:20-13:35	さいたま地方法務局坂戸出張所	占有会社, 接道について調査
(特記事項)		
<p>■ 令和7年10月19日 休日・夜間執行許可の提示をした(302, 305, 306, 403, 405, 406, 502[含501]号室)。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-40466.164 (座標値種別：図上測定)

(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。  
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



請求分	所在	坂戸市三光町		地番	49番13		
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和60年8月18日			備付年月日(原図)		補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和7年5月27日

東京法務局品川出張所

整理番号：H22785-1

登記官

(12枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和63年11月10日

2079460

各階平面図

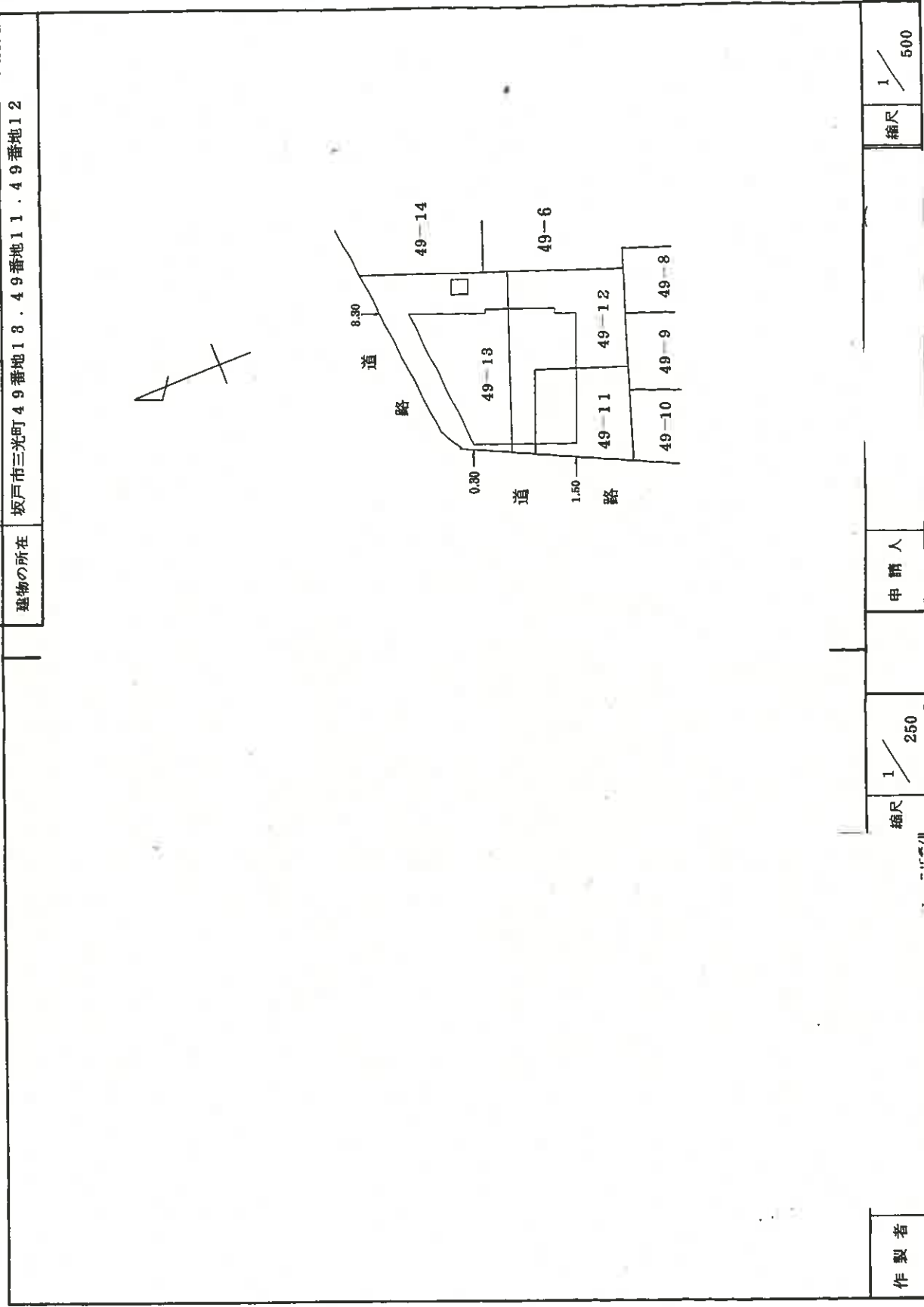
562.11.10

家屋番号 49番13

建物の所在

坂戸市三光町49番地13・49番地11・49番地12

建築物各階平面図 562.11.10



(東京土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/250

作製者

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方方法務局坂戸出張所管轄)

令和7年5月27日 東京法務局品川出張所

登記官

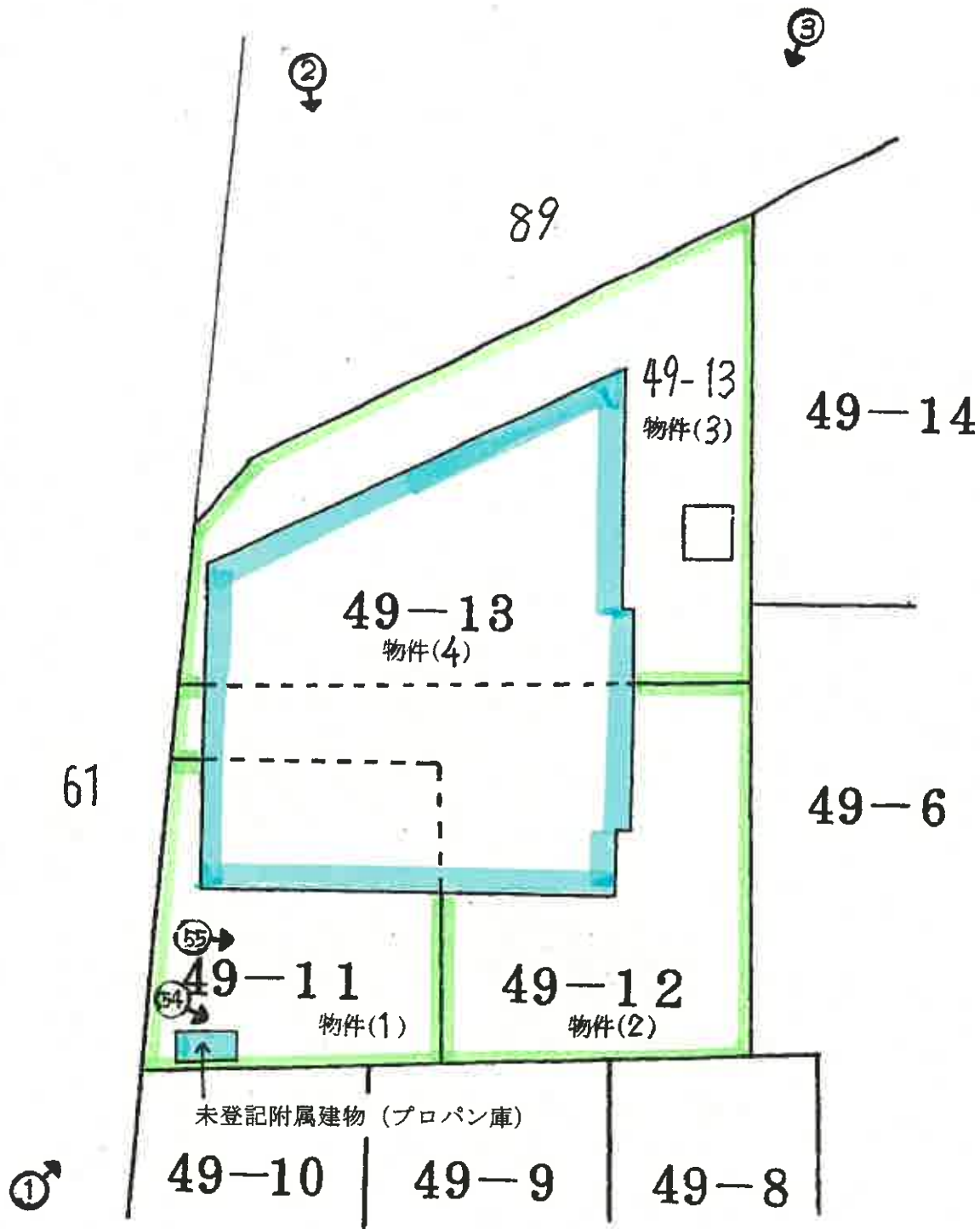
(13枚目)





# 土地建物位置関係図

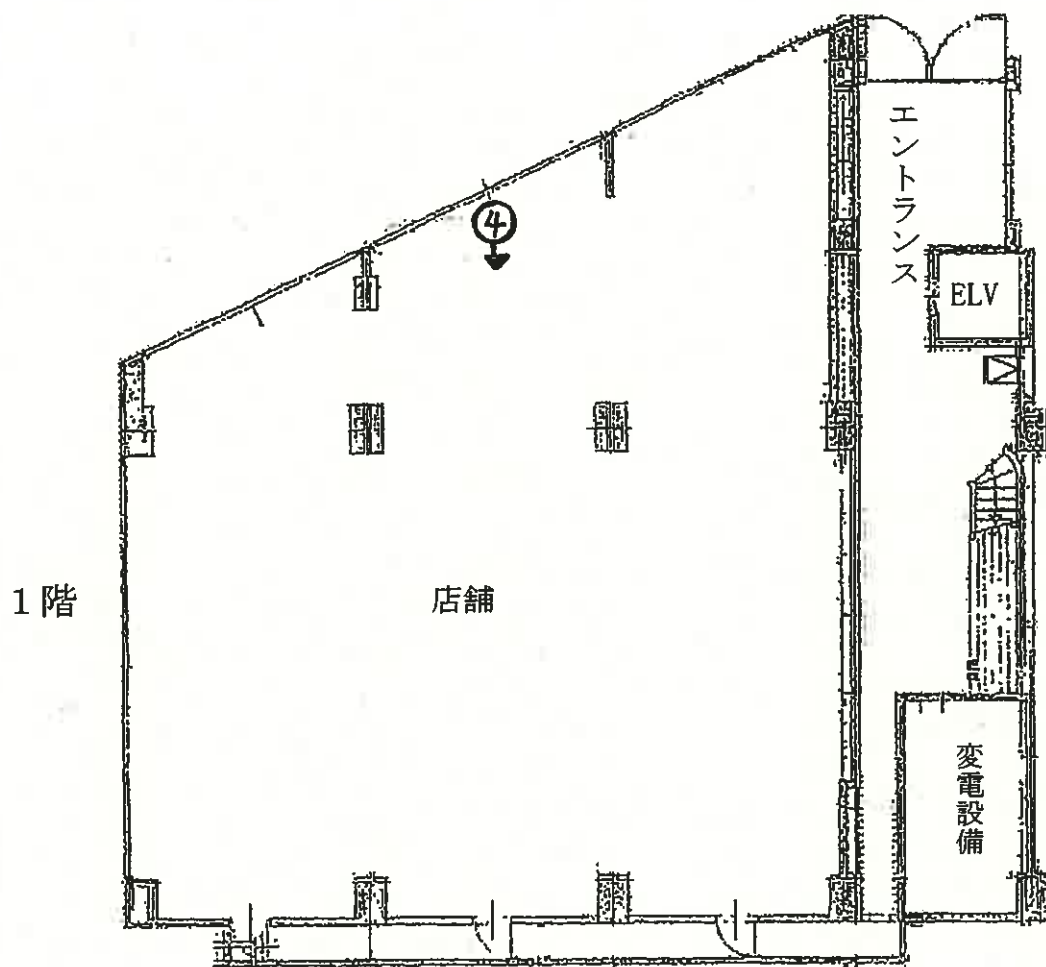
(写真撮影位置 ①)



# 建物見取図

1階

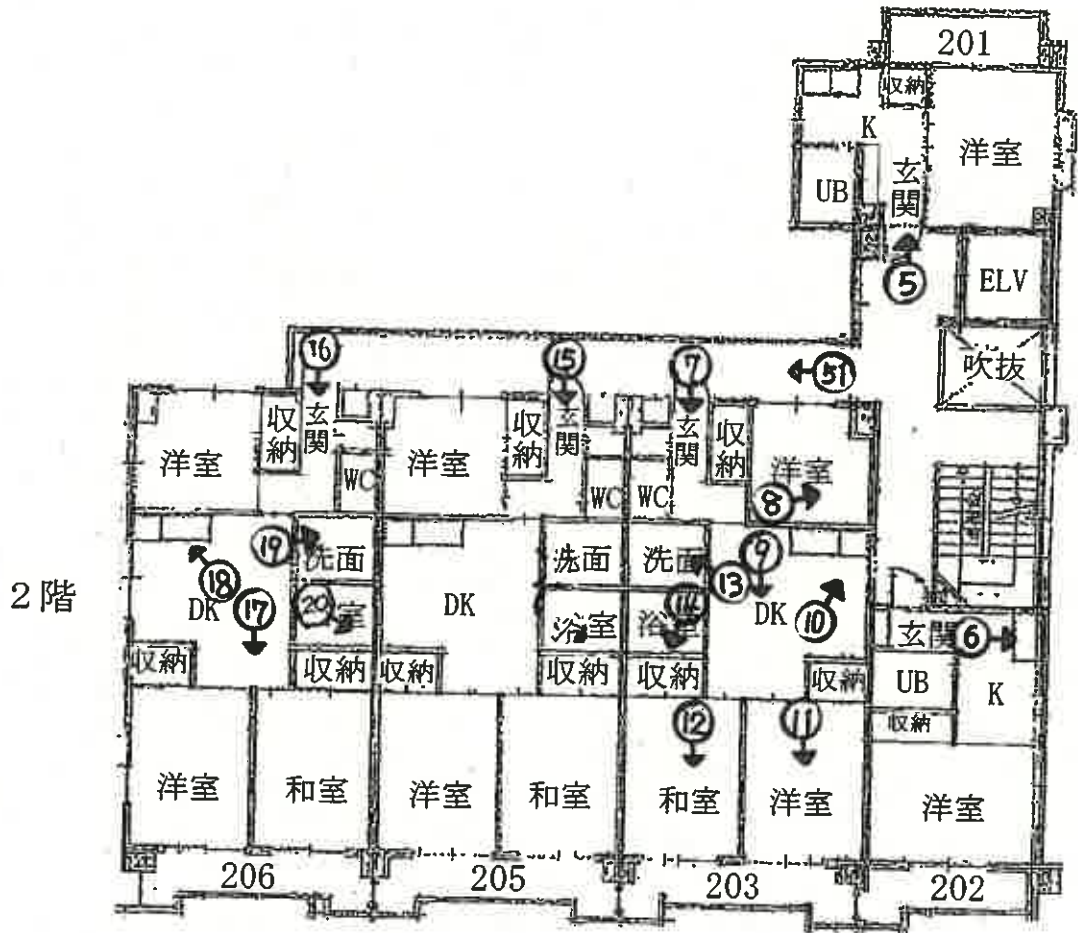
(写真位置○→)



# 建物見取図

2階

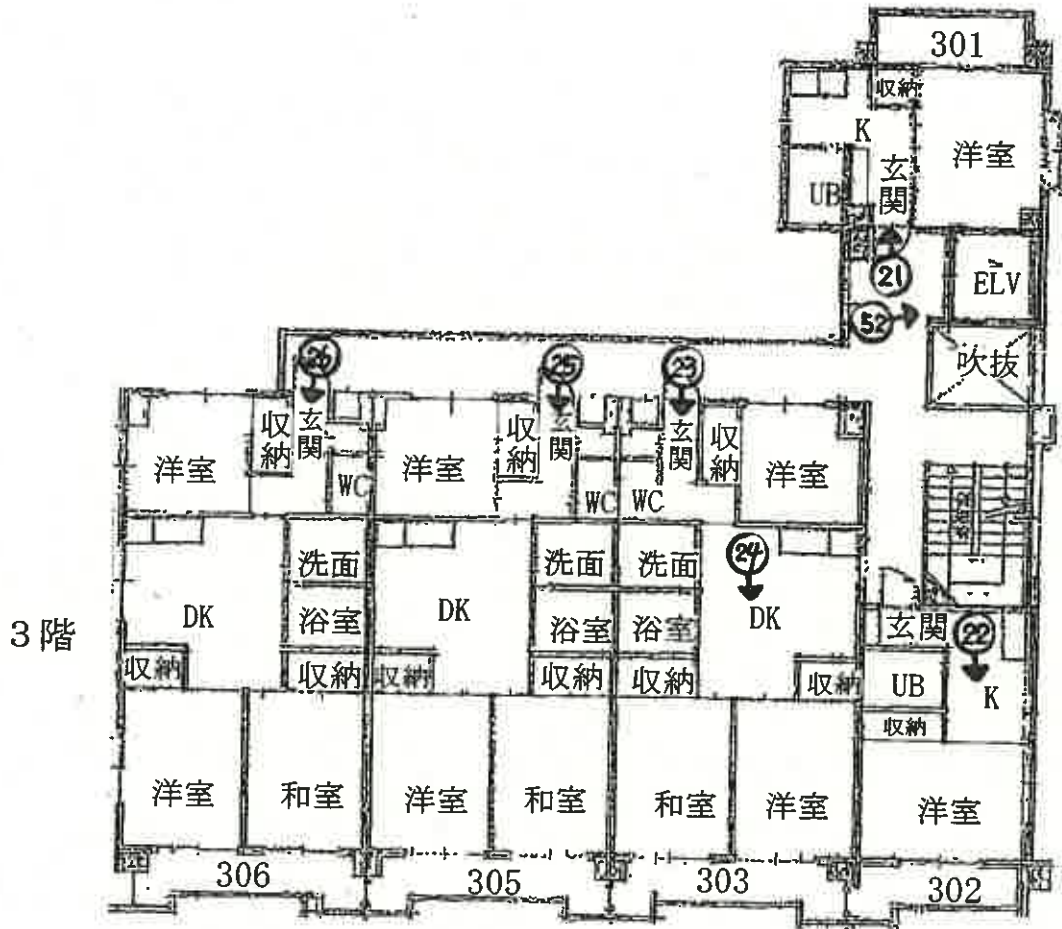
(写真位置○→)



# 建物見取図

3階

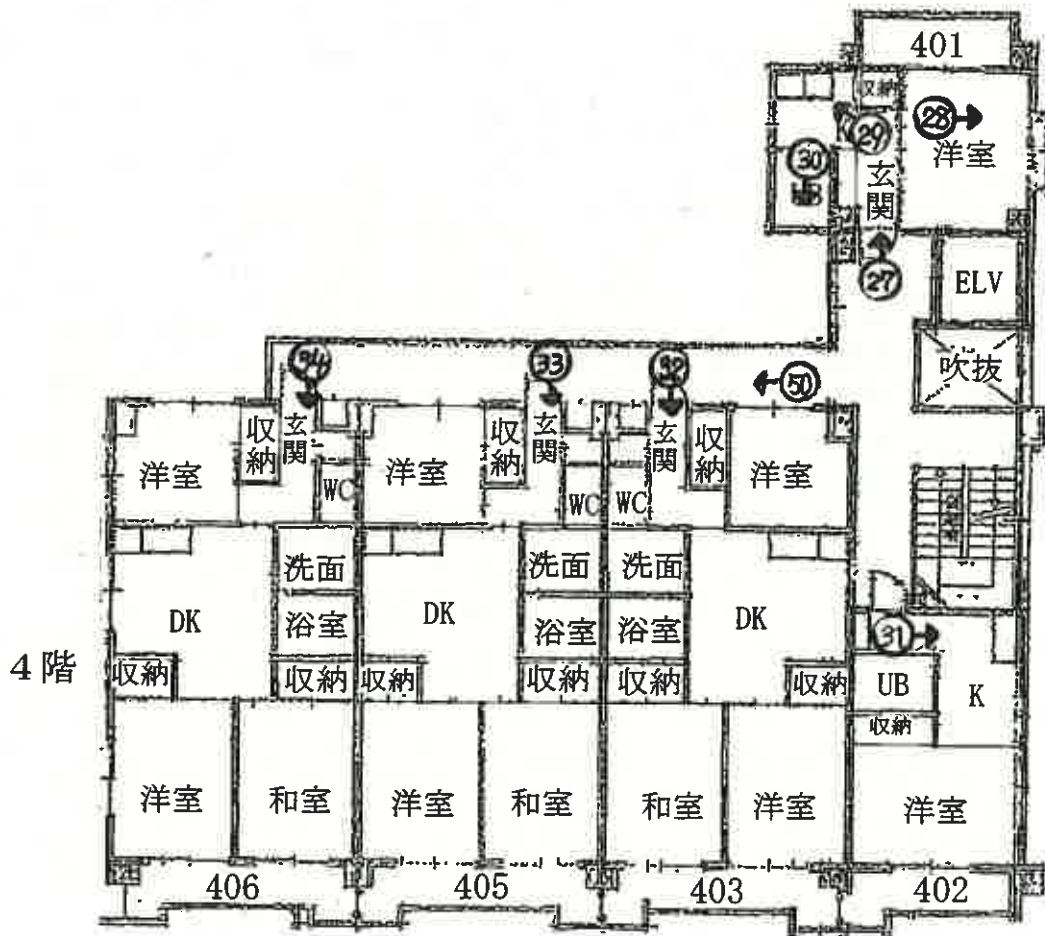
(写真位置○→)



# 建物見取図

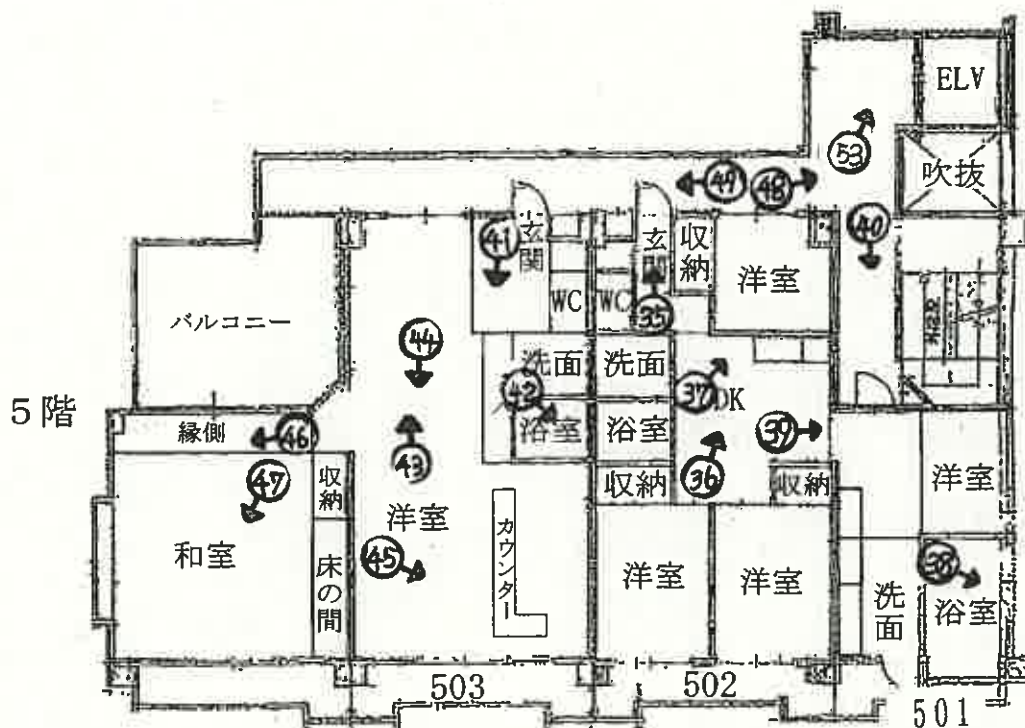
4階

(写真位置○→)



# 建物見取図

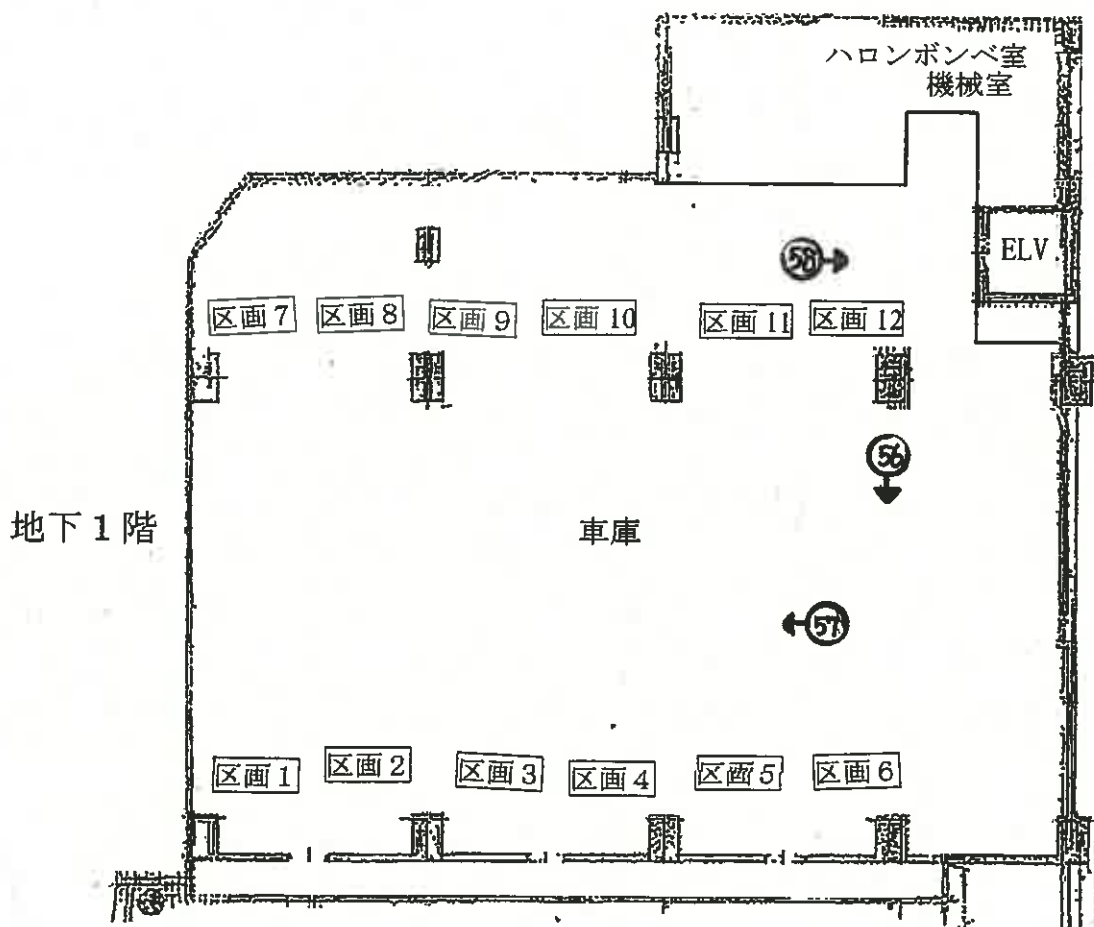
5階 (写真位置○→)



# 建物見取図

地下1階

(写真位置○→)





①



②



③



④

1階店舗



⑤

201



⑥

202



203 ⑦



⑧  
203



⑨  
203



⑩  
203



⑪  
203



⑫  
203



⑬  
203



⑭  
203



⑮  
205



⑩

206



⑪

206



⑫

206



①9

206



②0

206



②1

301



②②

302



②③

303



②④

303



②5

305



②6

306



②7

401

( 31 枚目)



②⑧

401



②⑨

401



③⑩

401



31

402



32

403



33

405



34

406



35

502



36

502



37

502



38

502



39

502



④0



④1

503



④2

503



④③

503



④④

503



④⑤

503



④6

503



④7

503



④8



49



50



51



52



53



54



55



56



57



58

令和 7年 (ケ) 第 108号  
令和 7年 11月 7日 現地調査  
令和 7年 12月 26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   | 坂戸市三光町                      |
|   | 地 番   | 49番11                       |
|   | 地 目   | 宅地                          |
|   | 地 積   | 125.91平方メートル                |
| 2 | 所 在   | 坂戸市三光町                      |
|   | 地 番   | 49番12                       |
|   | 地 目   | 宅地                          |
|   | 地 積   | 204.59平方メートル                |
| 3 | 所 在   | 坂戸市三光町                      |
|   | 地 番   | 49番13                       |
|   | 地 目   | 宅地                          |
|   | 地 積   | 270.00平方メートル                |
| 4 | 所 在   | 坂戸市三光町 49番地13、49番地11、49番地12 |
|   | 家屋 番号 | 49番13                       |
|   | 種 類   | 共同住宅 車庫 店舗                  |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付5階建    |
|   | 床 面 積 | 1階 271.43平方メートル             |
|   |       | 2階 213.81平方メートル             |
|   |       | 3階 213.81平方メートル             |
|   |       | 4階 213.81平方メートル             |
|   |       | 5階 175.71平方メートル             |
|   |       | 地下1階 360.62平方メートル           |



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 61,720,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,990,000円
物件2 (土地)	金 4,920,000円
物件3 (土地)	金 6,480,000円
物件4 (建物)	金 47,330,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

物件番号	所在等	登記	現況
1 2 3	所在地 番目積	別紙物件目録記載のとおり	
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1には、未登記附属建物が存するが、その概要は4頁参照。
物件番号	特記事項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位置・交通	東武東上線「坂戸」駅の西方約800m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパートのほか店舗等も見られる区画整理済の住宅地域である。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% なし
画地条件	地形 積状 地勢 その他	600.50㎡（物件1～3合計） ほぼ台形（物件1～3） ほぼ平坦
接面道路の状況	北西約16m舗装市道第4021号線 北約9m舗装市道第3789号線 （各建築基準法上の道路） ほぼ等高	
土地の利用状況等	（物件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  ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特記事項	・ 接面道路はいずれも建築基準法42条1項1号。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地内（調査済）。	

## 2 建物の概況及び利用状況（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) : 昭和 63 年 4 月 18 日新築 経 過 年 数 : 約 38 年 経済的残存耐用年数 : 約 7 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : ルーフィング葺 外 壁 : タイル貼り、その他 内 壁 : クロス貼り、その他 天 井 : クロス貼り、ボード、その他 床 : フローリング、畳、CF、カーペット、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗付き共同住宅「グリーン・エイト・さかど」(看板表示)。</li> <li>・ 地下駐車場 12 区画。1 階店舗(スケルトン)。2 階～4 階各 1K2 戸・3DK3 戸。5 階 4DK1 戸・1LDK1 戸。 エレベータ 1 基。</li> <li>・ 大雨時にエレベーターピットが冠水する可能性があり、ブルーシートでの対策を行う旨の管理会社の張り紙あり。</li> <li>・ 共用廊下に天井からと思われるコンクリート剥離物があった。</li> <li>・ 403 号室内でクロスが剥がれが見られ湿気によるものとのこと。</li> <li>・ 全体的に経年による老朽化が見られる。</li> <li>・ 未登記附属建物の概要 位置 : 物件 1 南西側、種類 : プロパン庫、構造 : コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積 : 約 3.56 m<sup>2</sup>、建築年 : 主である建物と同じ、品等 : 下位、所有者 : 主である建物と同じ。</li> <li>・ 要返還敷金の対象は 305 号室 55,000 円、306 号室 67,000 円、403 号室 156,000 円、405 号室 65,000 円、406 号室 69,000 円、502 号室 140,000 円、合計 552,000 円と判断した。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物であるため、本件評価では積算価格に加え、収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 物件1～3（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	109,000	0.927	125.91	0.90	11,450,000
2		0.927	204.59	0.90	18,610,000
3		0.927	270.00	0.90	24,550,000

※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-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $107,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/96 = 109,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地の所在する地域は対象地近隣に比して、街路・環境条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として角地、減価要因として地積等を考慮した。

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	区分	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	主である建物	230,000	1,449.19	0.12	40,000,000
	未登記 附属建物	40,000	3.56	0.03	4,000
(合計)					40,004,000

ウ 現価率:

主である建物：経過年数38年、経済的残存耐用年数7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) - 25% (計算式)  $7 / (38 + 7) \times (1 - 0.25)$

未登記附属建物：現況及び中古建物の市場性等を考慮のうえ3%と査定。

## 2 積算価格

前記により求めた価格に、土地について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て下記のとおり積算価格を求めた。

### 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	11,450,000	0.60	法定地上権	6,870,000
2	18,610,000	0.60	法定地上権	11,170,000
3	24,550,000	0.60	法定地上権	14,730,000
(合計)				32,770,000

### ② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 (%)
1	11,450,000	-6,870,000		4,580,000	4.8
2	18,610,000	-11,170,000		7,440,000	7.9
3	24,550,000	-14,730,000		9,820,000	10.4
4	40,004,000	+32,770,000	1.0	72,770,000	76.9
積算価格 (合計)				94,610,000	100.0

ウ 占有減価修正：賃貸用建物につき必要なしと判断した。

## II 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ=ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
13,130,400	(1-0.40)	7,878,240	9.0%	87,540,000

- ア 総 収 益：実際收受賃料（共益費及び駐車場料金含む）834,200円を採用した。  
また、空室部分について235,000円（203号～206号・303号・401号を各30,000円、503号を85,000円）を想定し、空駐車場5区画25,000円（各5,000円）を想定した。以上により、合計月額賃料を1,094,200円と査定した。  
なお、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り、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。
- イ 総 費 用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。
- エ 還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

## III 評価額の判定

本件評価では、賃貸中の店舗付き共同住宅であることに築年数等を勘案して、収益価格を重視し積算価格を比較考量して土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定した。さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	引受債務 相当額(円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	88,950,000	4.8	1.0	0.7		2,990,000
2		7.9	1.0	0.7		4,920,000
3		10.4	1.0	0.7		6,480,000
4		76.9	1.0	0.7	552,000	47,330,000
一括価格（合計）						61,720,000

- ウ 市場性修正：なし  
エ 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。  
オ 引受債務相当額：要返還敷金等相当額を計上した。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格(坂戸-2)

所 在：坂戸市三光町46番2

価 格：107,000円/㎡

位 置：東武東上線「坂戸」駅約750m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：133㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東6.0m市道

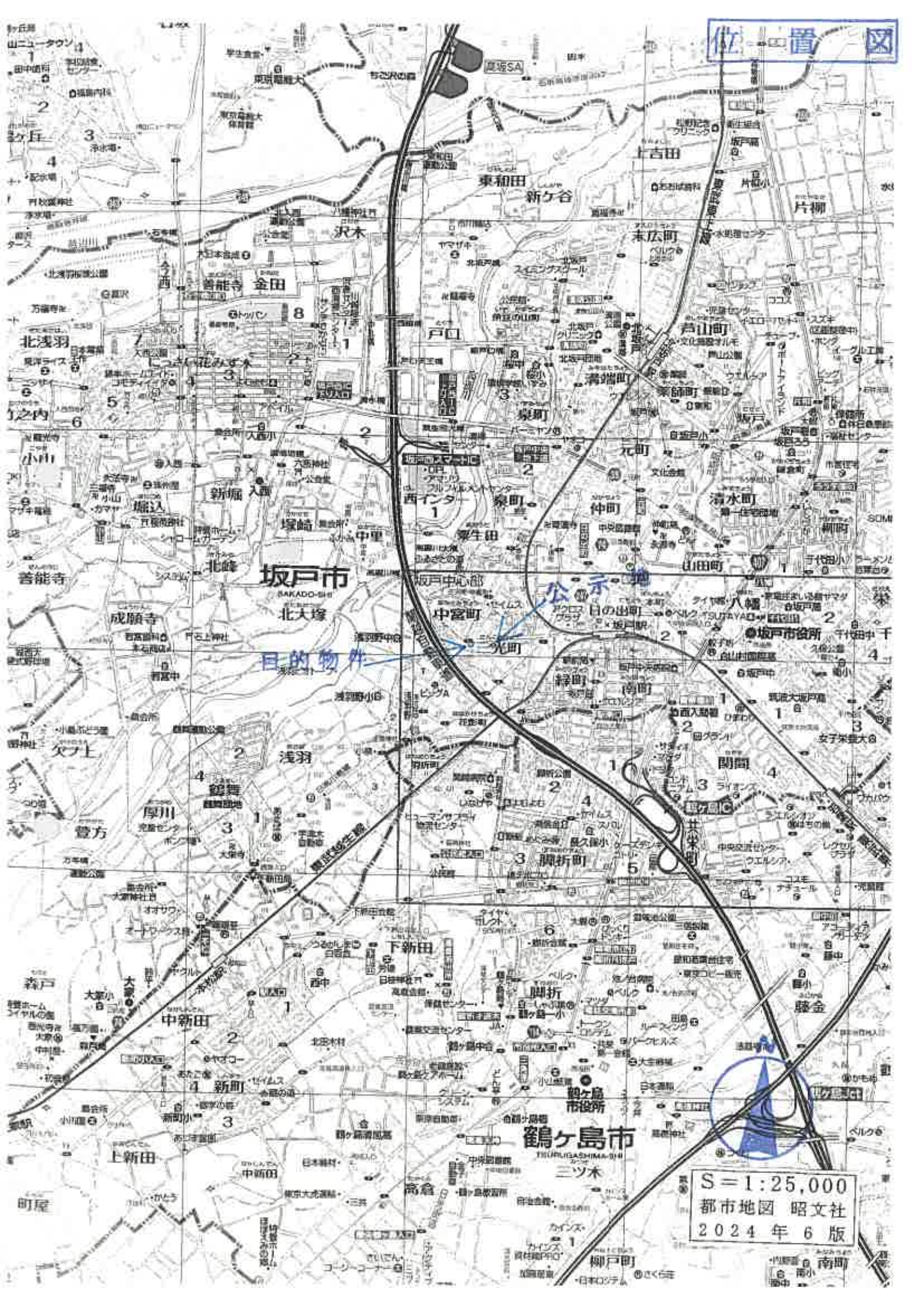
用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

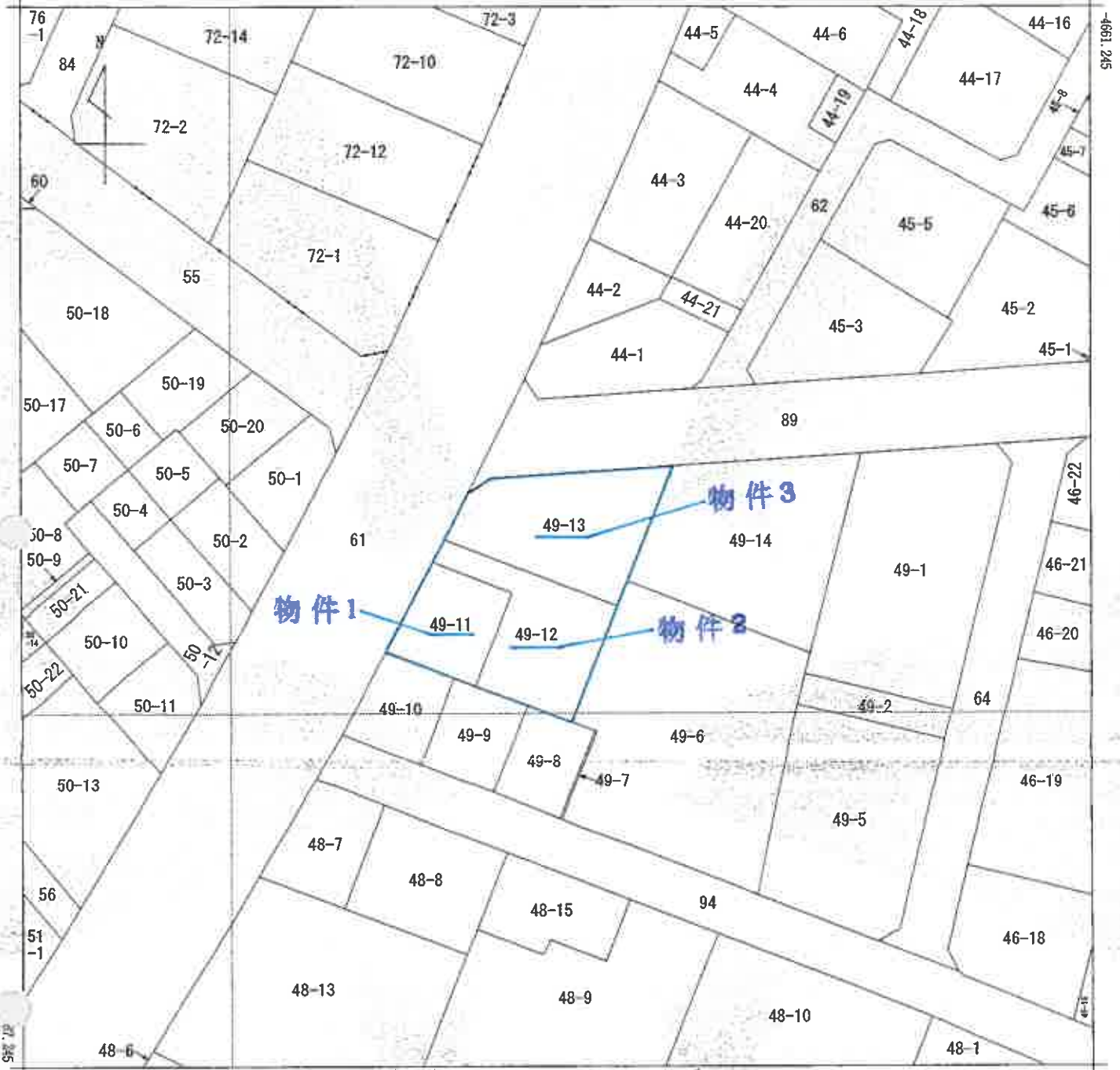
- 1 位置図
- 2 周辺概況図(正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真(正本のみ)

以 上



目的物件

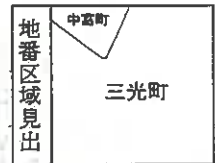
S = 1:25,000  
都市地図 昭文社  
2024年6版



-40466.164 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



請求分	所在	坂戸市三光町		地番	49番13				
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和60年8月18日			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (さいたま地方務局坂戸出張所管轄)  
 令和7年5月27日  
 東京法務局品川出張所

登記年月日：昭和63年11月10日

2079460

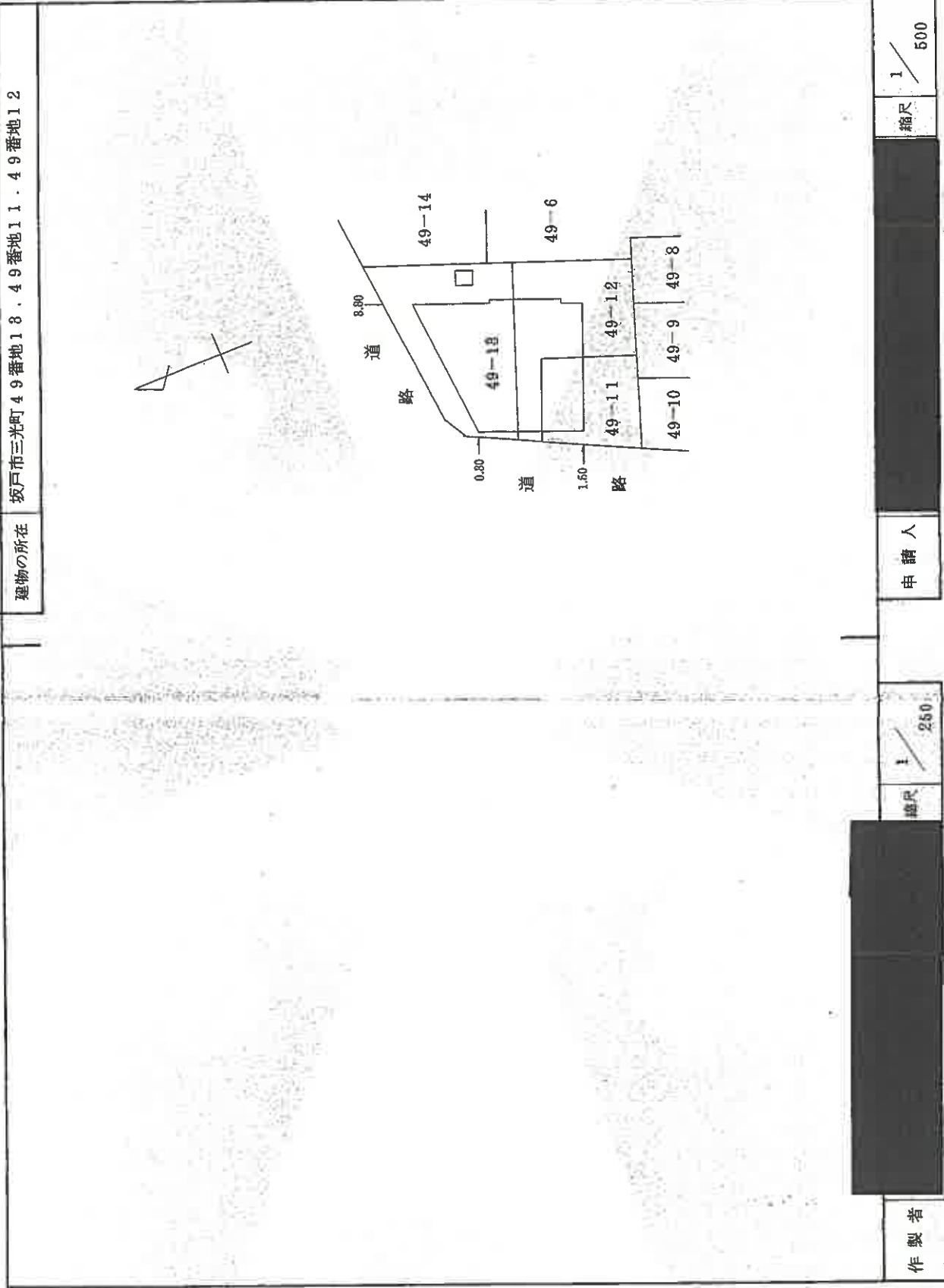
各階平面図

563.11.10

家屋番号 49番13

建物の所在 坂戸市三光町49番地13.49番地11.49番地12

建築物各階平面図 563.11.10



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

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。  
(さいたま地方支務局坂戸出張所管轄)  
令和7年5月27日 東京支務局品川出張所

登記官

登記年月日：昭和63年11月10日

2079461

建築物各階平面図

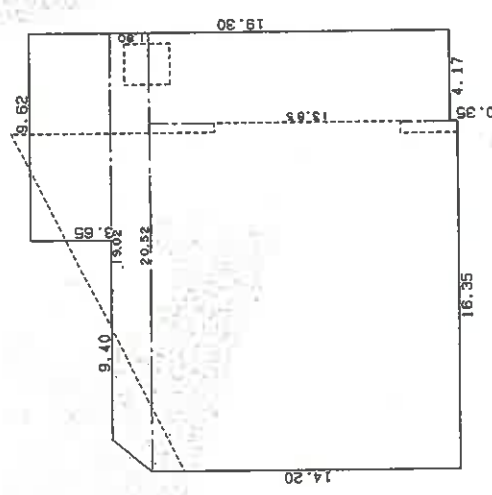
家屋番号 49番18

建築物の所在 坂戸市三光町49番地18・49番地11・49番地12

18/11/10

各階平面図

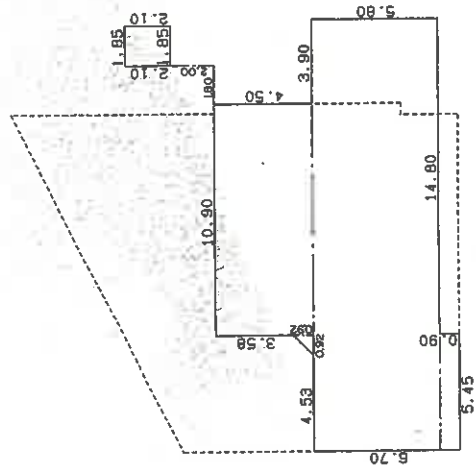
地下1階



求積表

3.65 X	9.62 =	35.1130
( 19.02 +	20.52)	
X	1.80/2 =	35.5860
14.20 X	16.35 =	232.1700
13.85 X	4.17 =	57.7545
合計		360.6235
床面積		360.62 m <sup>2</sup>

5階



求積表

4.50 X	10.90 =	49.0500
0.92 X	0.92/2 =	0.4292
5.80 X	20.25 =	117.4500
0.90 X	5.45 =	4.9050
2.10 X	1.85 =	3.8850
合計		175.7132
床面積		175.71 m <sup>2</sup>

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

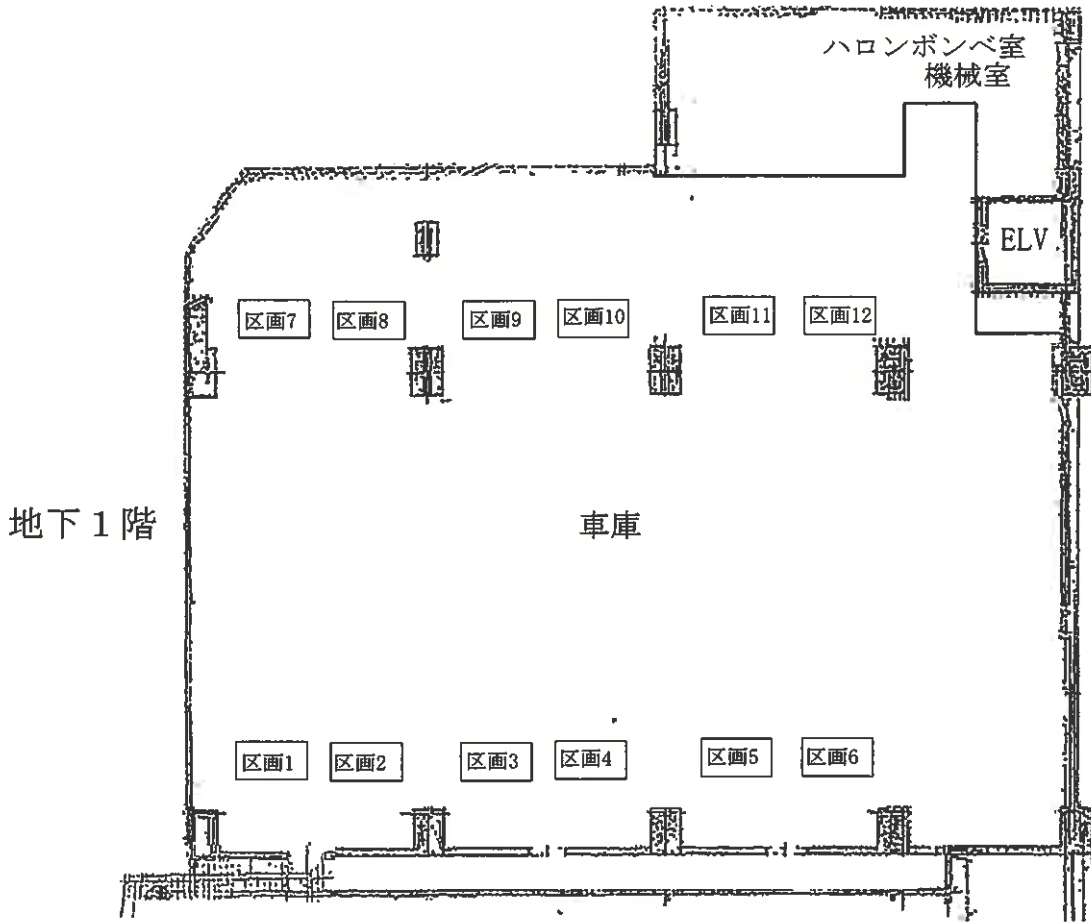
(東京土地家屋調査士会用紙)

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。  
(さいたま地方法院 坂戸出張所管轄)  
令和7年5月27日 東京法務局 品川出張所

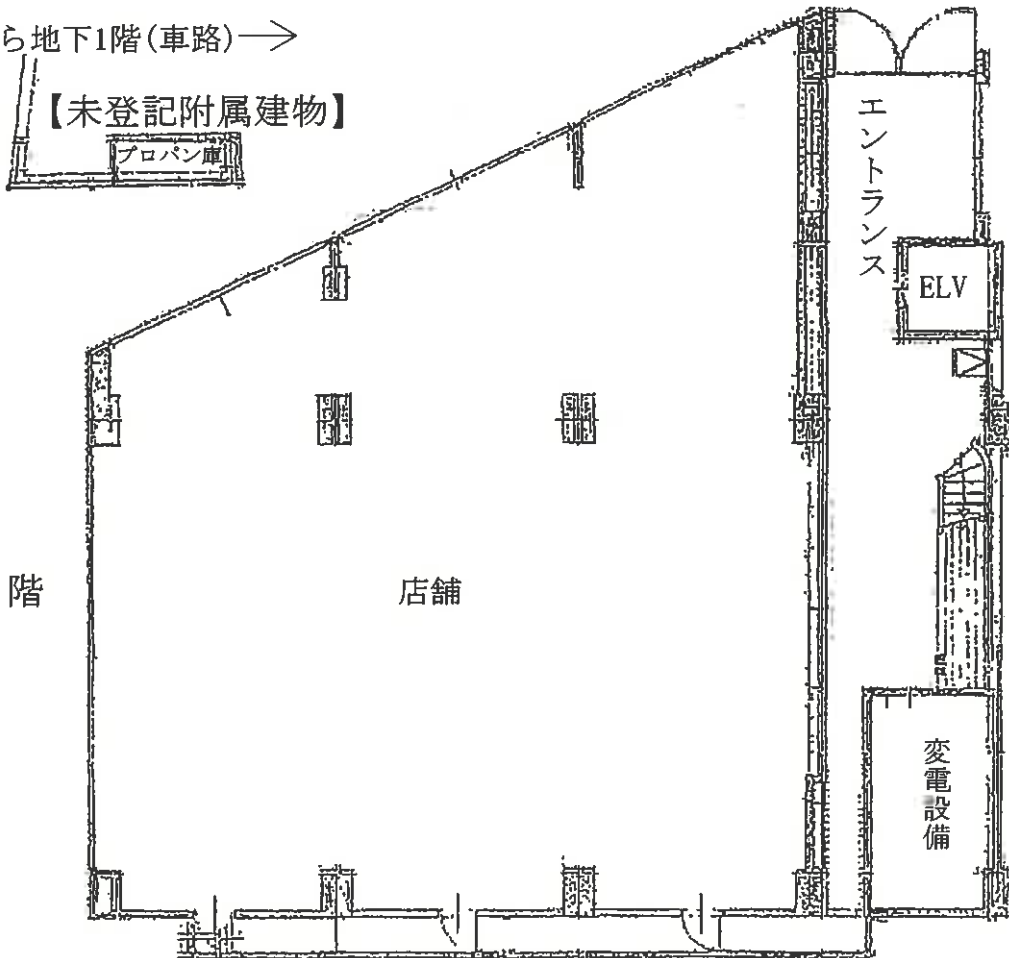
登記官

整理番号：H22786-1 (2/3)

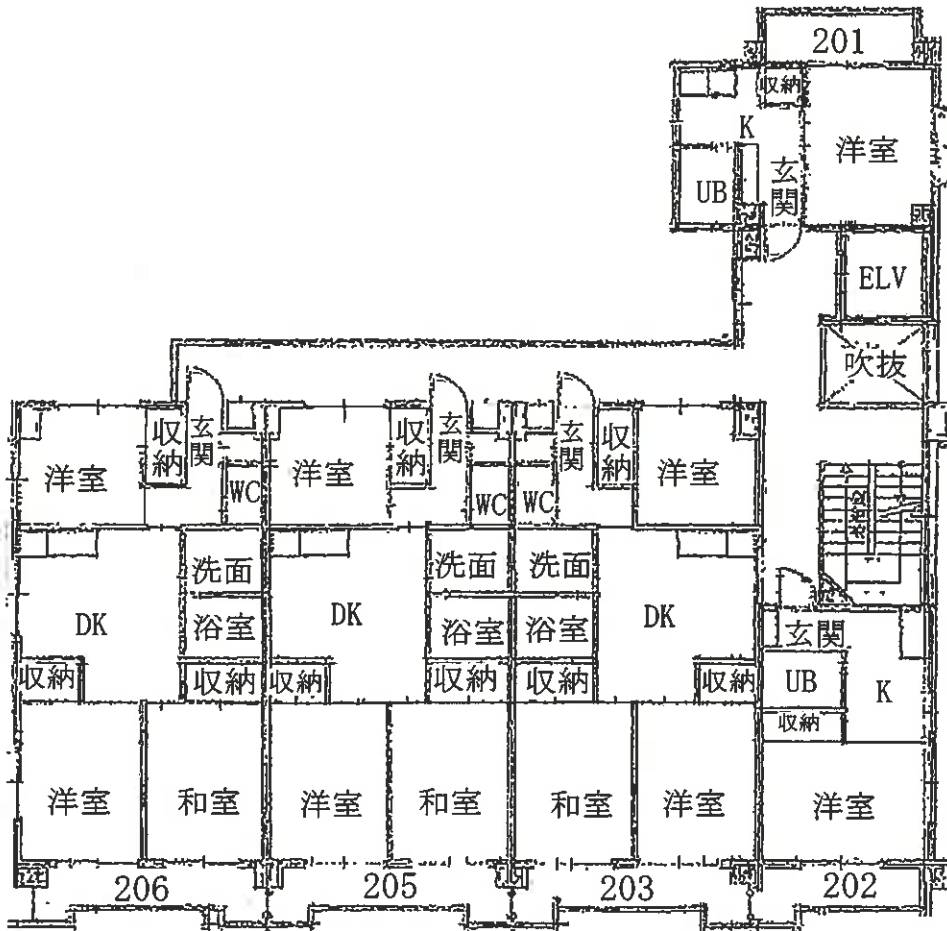




道路から地下1階(車路)→



2階



3階

