

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 田 島 尊 志

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 10 月 1 日から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 10 月 29 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 10 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 16 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,470,000 3,576,000		894,000	52,300	8,105



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市三光町 4 0 番地 5

建物の名称 トキオコート坂戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三光町 4 0 番 5 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 4 8 . 4 0 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 坂戸市三光町 4 0 番 5

地 目 宅地

地 積 6 8 2 . 0 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 2 万 9 0 1 5 分の 5 1 8 4



物 件 明 細 書

令和 8年 8月17日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 田 島 尊 志

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市三光町 40 番地 5

建物の名称 トキオコート坂戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三光町 40 番 5 の 501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 48.40 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 坂戸市三光町 40 番 5

地 目 宅地

地 積 682.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 12 万 9015 分の 5184



令和8年(ヌ)第29号
令和8年6月3日受理
令和8年6月26日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 岡 田 文 男

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市三光町 40 番地 5

建物の名称 トキオコート坂戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三光町 40 番 5 の 501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 48.40 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 坂戸市三光町 40 番 5

地 目 宅地

地 積 682.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 12 万 9015 分の 5184



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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 14,300円 修繕積立金 1,430円 円 円 円		令和8年6月19日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (R8年5月～同8年6月分) 計31,460円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社アドバンス		
その他の事項	1 本件建物の天井及び壁の一部にヒビがある (写真⑥, ⑦, ⑬)。 2 玄関の雨よけ屋根に傷みがある (写真⑭)。		
敷地権		符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	本件土地に接する地番85番の目的外土地は、坂戸市の所有する公衆用道路である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

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	1 本件建物は、私が家族と共に住居として使用しています。 2 本件建物について、天井（写真⑥）、洗面台の横の壁（写真⑦）及び廊下の壁（写真⑬）にヒビがあります。他には特に不具合はありません。 3 本件建物内でペットは飼っていません。 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

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月16日 (火) 13:50-14:10	目的物件所在地	目的物件特定, 管理会社確認, 同居者から聴取
8年6月16日 (火) 17:05-17:10	執行官室	管理費の滞納の有無等について管理会社に照会書送信
8年6月24日 (水) 15:00-15:35	目的物件所在地	債務者立ち会いのうえ調査, 写真撮影, 評価人同行
8年6月25日 (木) 10:15-10:20	さいたま地方法務局坂戸出張所	接道について調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

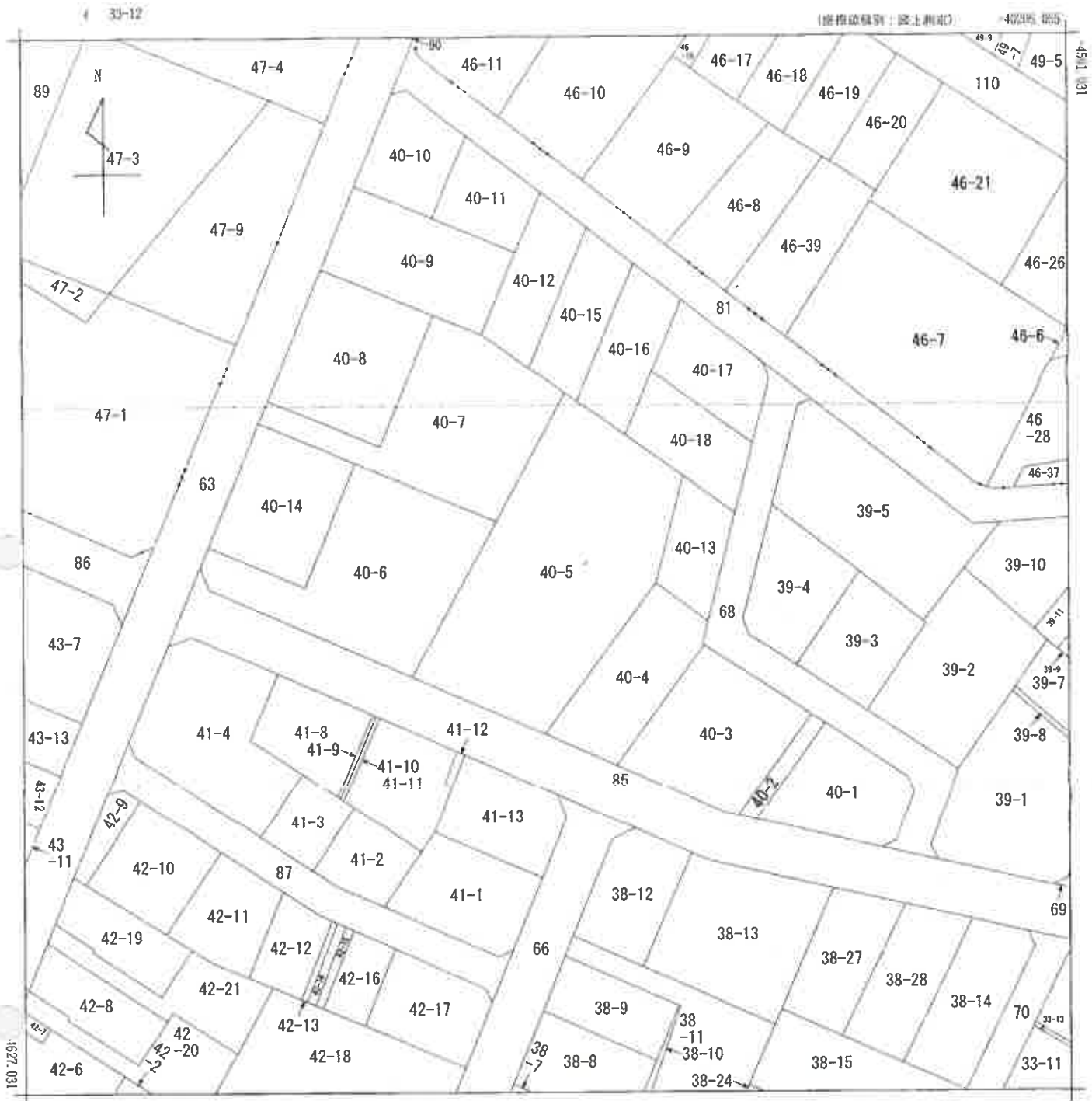
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

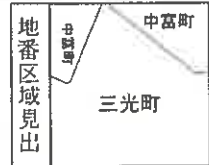
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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。



請求部	所在	坂戸市三光町				地番	40番5				
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。

A3判をA4判に縮小

令和8年4月1日
 さいたま地方税務局坂戸出張所

請求番号：8-1
 (1/1)

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成30年3月23日

2079367

各階平面図

1600



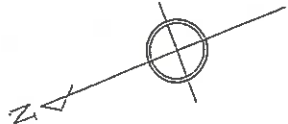
建物図面

家屋番号

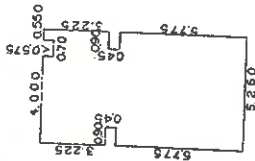
三光町40番5の501

建物の所在

坂戸市三光町40番地5



(5階部分)



求積

$$\begin{aligned} & 9.450 \times 5.250 = 49.61250 \\ & \Delta 0.575 \times 0.700 = 0.40250 \\ & \Delta 0.450 \times 0.900 \times 2 = 0.81000 \\ & \hline & = 1.21250 \\ & 49.61250 - 1.21250 = 48.400 \end{aligned}$$

床面積 48.40

(写真位置 O→)



物件(1)

建物の存する部分 5階



道路

製作者
土地家屋
調査士

月 7 日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500

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8年4月1日

さいたま地方法務局坂戸出張所

登記官

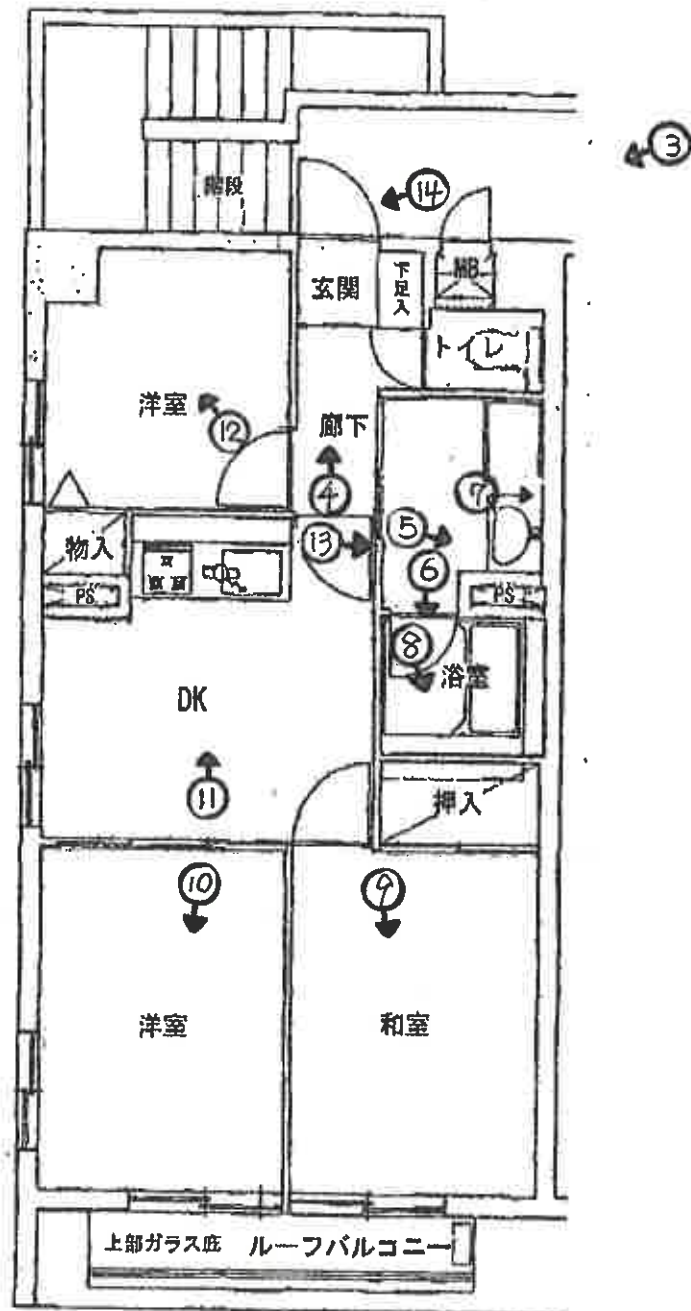
A3判をA4判に縮小

(7枚目)

図面番号: 002

建 物 見 取 図

(写真位置○→)





①



②



③



④



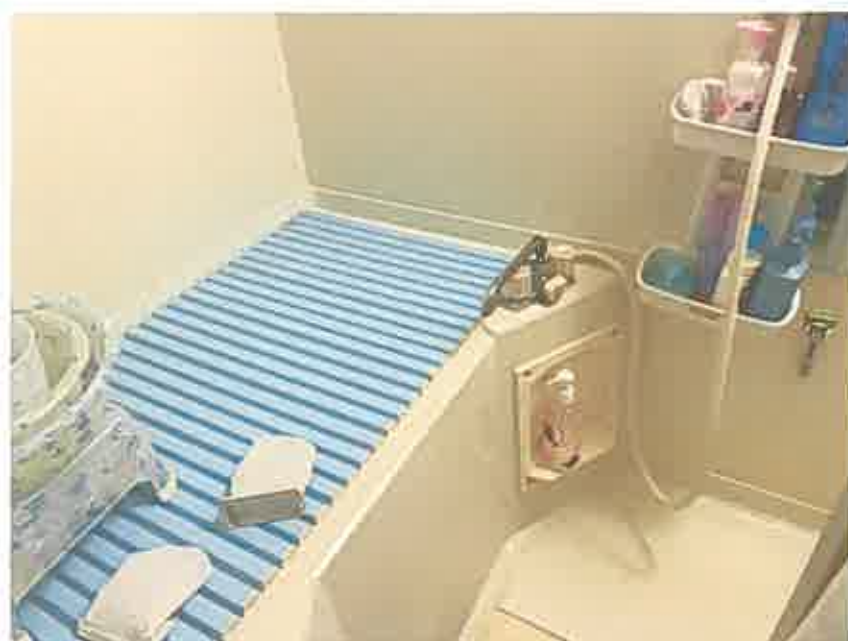
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

⑬



⑭



令和 8 年 (ヌ) 第 29 号
令和 8 年 6 月 24 日 現地調査
令和 8 年 7 月 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 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市三光町 40 番地 5

建物の名称 トキオコート坂戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三光町 40 番 5 の 501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 48.40 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 坂戸市三光町 40 番 5

地 目 宅地

地 積 682.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 12 万 9015 分の 5184



第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金4,470,000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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	東武東上線「坂戸」駅の北西方約750m(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパートのほかマンション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1種住居地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	682.00㎡ ほぼ整形 ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側約6m舗装市道第3805号線 (建築基準法上の道路) ほぼ等高	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり 下 水 道 : あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	・ 市道第3805号線は建築基準法第42条1項1号。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	トキオコート坂戸
建物の用途	共同住宅 (総戸数24戸)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成6年3月1日新築 経過年数 : 約32年 経済的残存耐用年数 : 約18年
構造	鉄筋コンクリート造、5階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼り、吹付タイル、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター、オートロック 駐輪場等
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : トキオコート坂戸管理組合 管理会社 : (株)アドバンス 管理形態 : 日勤
管理の状況	やや劣る
特記事項	・ 物件1玄関外側の雨よけ屋根(庇)に傷みがあった。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：5階 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3DK バルコニー あり
仕 様	内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、化粧ボード、その他 床 ：フローリング、畳、カーペット、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他： ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費：14,300円（月額） 修繕積立金：1,430円（月額） 滞 納 額：あり（令和8年6月19日現在） ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 室内の天井及び壁の一部にヒビが見られた。

第5 評価額算出の過程

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

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
280,000	48.40	0.31	4,200,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数32年、経済的残存耐用年数18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）＝15%

（計算式） $18 / (32 + 18) \times (1 - 0.15)$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
108,000	1.000	682.00	1.0	5184/129015	2,960,000

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

$108,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/97 = 108,000 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：公示地近隣は対象地近隣に比して環境条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：なし。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
4,200,000	2,960,000	0.9	1.05	6,770,000

ウ 価格補正：周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ 個別格差：3階中間部屋を標準とし、階層別位置別(角部屋)効用比等を考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
円	円	%	円		円	円
742,001 (18.3%)	279,840	6.8	3,991,835	0.8325	3,323,203 (81.7%)	4,070,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 6.3\%)^3 = 0.8325$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、ファミリー（コンパクト）タイプの分譲マンションであることを考慮し積算価格を重視し収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	6,770,000	1.0	6,770,000
② 収益価格	—		4,070,000
③ 調整後の価格	6,720,000		

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円)オ	評価額(円) ア×イ×ウ× エーオ
6,720,000	1.0	0.7	0.95		4,470,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格(坂戸ー2)

所 在 : 坂戸市三光町 46 番 2

価 格 : 108,000 円/㎡

位 置 : 東武東上線「坂戸」駅約 750m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和 8 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%)

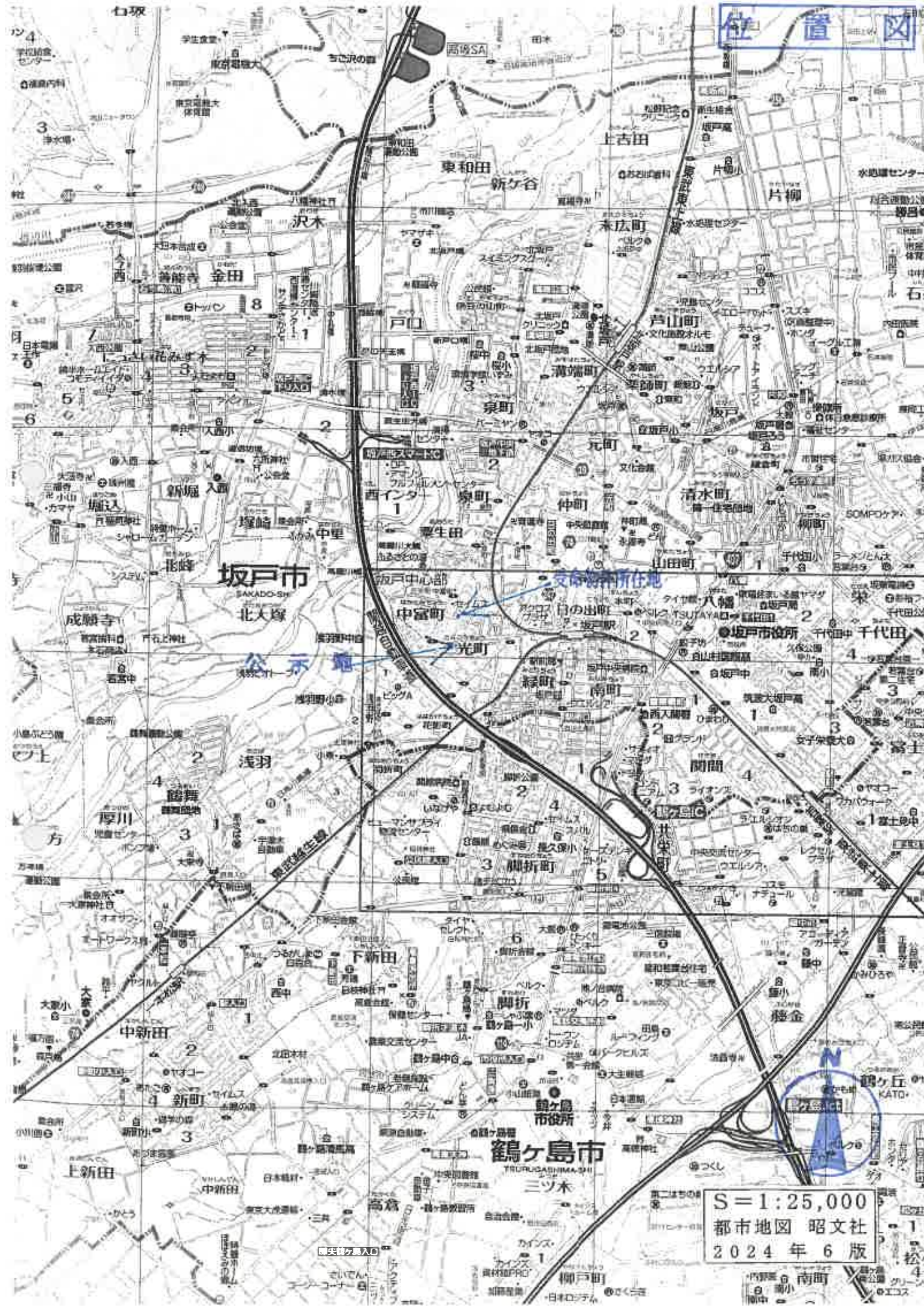
地域の概要 : 小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

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

位置図



S=1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版

2079387

圖 面 平 階 各

建筑物剖面图

1040-4050

故知市上光陰，全在香醪。

0011

22-106-25000

11-11-11

解

$$\begin{array}{r} 94500 + 250 = 94750 \\ 94750 \times 0.0001 = 0.0094750 \\ 0.0094750 \times 0.0001 = 0.00000094750 \end{array}$$

1361250-121250-48400

THE

作製要

with the

10/20/2016

 $\frac{I}{R}$

500

