

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 櫻 井 教 行

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 7 年 7 月 3 日から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 31 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 25 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 7 年 6 月 11 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



013

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,930,000 8,744,000		2,186,000	92,992	14,254



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市山田町 828 番地 1

建物の名称 グランシャトレ坂戸シエルコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山田町 828 番 1 の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 72.99 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 坂戸市山田町 828 番 1

地 目 宅地

地 積 2061.27 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 324472 分の 7713



物 件 明 細 書

令和 7年 4月30日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 櫻 井 教 行

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登載されています。）



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市山田町 828 番地 1

建物の名称 グランシャトレ坂戸シエルコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山田町 828 番 1 の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 72.99 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 坂戸市山田町 828 番 1

地 目 宅地

地 積 2061.27 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 324472 分の 7713



B I T

令和6年(ヌ)第59号

令和7年1月8日受理

令和7年3月11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 田 尻 伸 行

(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 坂戸市山田町 828 番地 1

建物の名称 グランシャトレ坂戸シエルコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山田町 828 番 1 の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 72.99 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 坂戸市山田町 828 番 1

地 目 宅地

地 積 2061.27 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 324472 分の 7713



(区分所有建物用1)

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居宅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	☐ のとおり 管理費 13,000円 修繕積立金 18,430円	令和7年1月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R3年1月分～R6年12月分 計1,415,940円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社川越支店	
その他の事項	上記の滞納金の他、令和3年1月分から同6年12月分までの遅延損害金として405,049円が発生している。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()	
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	別紙「その他の事項」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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 1 符号 1 の土地に接面する 8 2 8 番 2 及び同番 3 の土地は、いずれも坂戸市の所有であり、現況は公衆用道路である。

2 符号 1 の土地上に、下記のとおり規約共有持分あり。

記

家屋番号 8 2 8 番 1 の 2

種 類 ゴミ置場

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件債務者	本件建物には、私と娘が住んでいます。 本件建物に不具合な所はありません。 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

■ 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況等から、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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月16日(木) 14:20-14:40	物件所在地	臨場・外観撮影・本件債務者と面談
令和7年1月24日(金) 10:30-10:35	当庁(電話)	滞納管理費等照会
令和7年2月20日(木) 13:50-14:10	物件所在地	屋内等調査・本件債務者と面談(評価人同行)
令和7年3月10日(月) 10:40-10:55	さいたま地方法務局 坂戸出張所	件外土地等の登記事項証明書取得

(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。

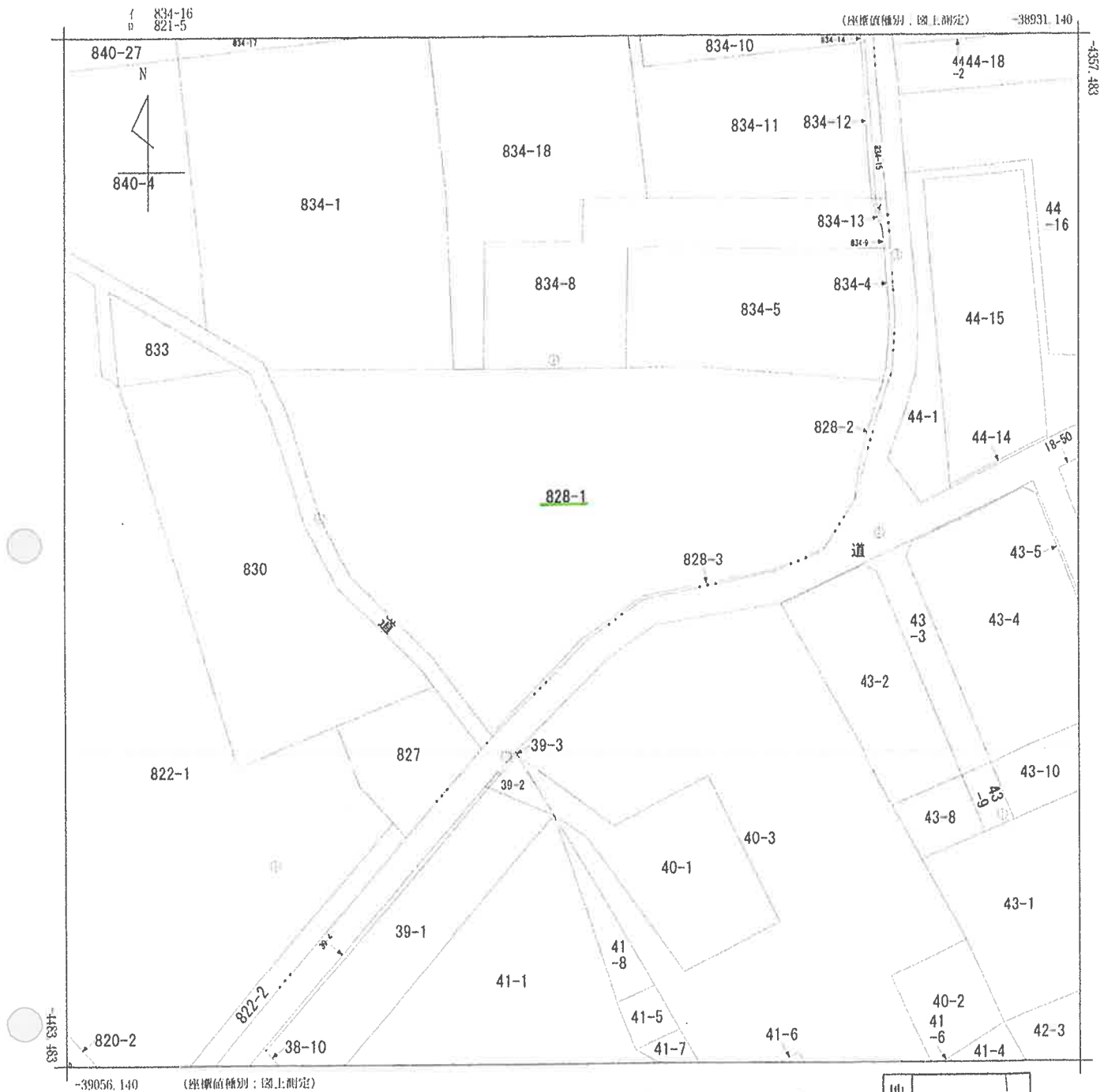
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

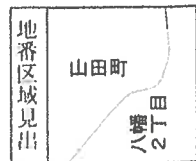
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



(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	坂戸市山田町				地番	828番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	中二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面			
作成年月日	昭和58年1月				備付年月日(原図)	昭和59年9月12日				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6年10月1日

さいたま地方法務局坂戸出張所

地図整理番号：M11772

登記官

(1/1)

(7 枚目)

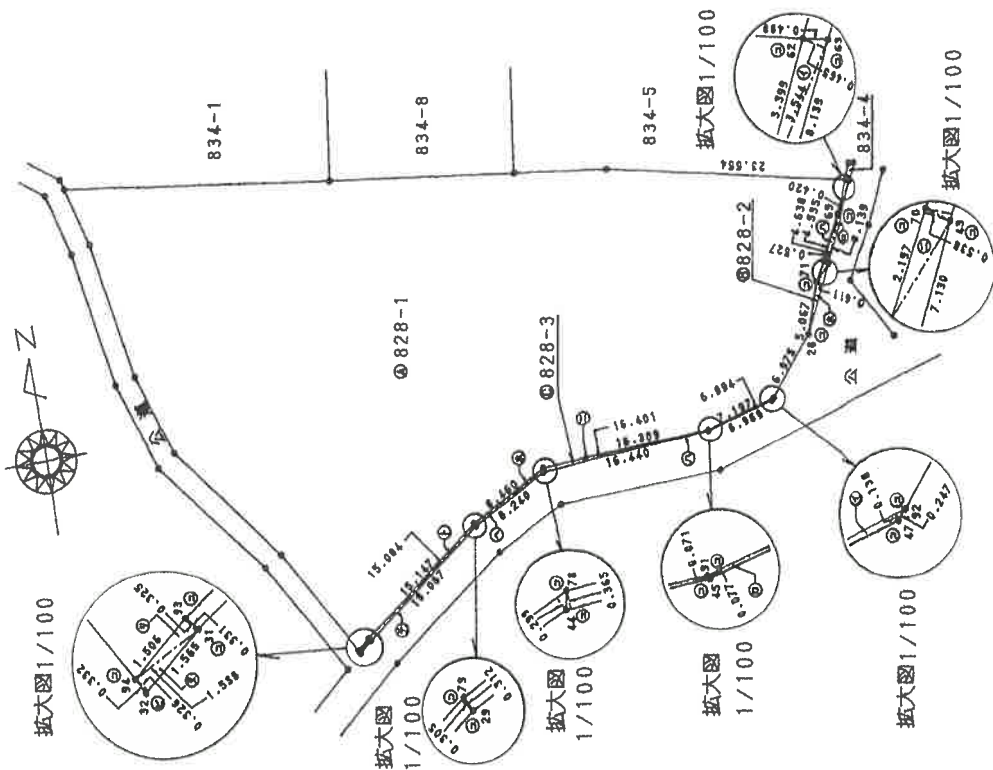
登記年月日：平成13年9月26日

1113812

前 828

地積測量圖

地番	828-2, 828-3
土地の所在	坂戸市山田町



地番 代号	④ 828-2	延辺	高さ	坪面積
イ		3.544	0.465	1.647960
ロ		8.139	0.420	3.419380
ハ		4.638	0.527	2.444726
ニ		2.197	0.536	1.181966
ホ		7.130	0.611	4.358430
		合計		13.048982
		合計坪数		6.5244910

地番 符号	◎ 828-3	高さ	幅	坪数
イ	7.197	0.138	0.993186	12.20
ロ	6.994	0.077	0.538538	12.20
ハ	15.440	0.071	1.167240	12.20
ニ	16.401	0.365	5.986365	12.20
ホ	8.450	0.299	2.529540	12.20
ヘ	8.240	0.312	2.570880	12.20
ト	15.147	0.305	4.619835	12.20
チ	15.084	0.331	4.992804	12.20
リ	1.598	0.325	0.499850	12.20
ヌ	1.585	0.326	0.501090	12.20
		台 所	24.084828	12.20
		台 所 欄	12.2042140	12.20

合数面积	18.7287050	m ²
------	------------	----------------

地番 公報 2080	④ 828-1	合計面積 18.7287050	現地 2051.2712950
		地價 2051.27	1

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
	⑤	石	杭	⑬	金屬	鋳
	⑥	コンクリート	杭	⑭	金屬	杭
	⑦	プラスチック	杭	⑮	金屬	プレート
					①	印刷

作製者 土地家屋調査士 (平成13年 9月14日作製)

(埼玉土地家屋)

代表者 株式会社星和ホムズ

属託告
申請人

縮尺	1 / 500
----	---------

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月1日 さいたま地方法務局坂戸出張所

ଉତ୍କଳ ଲୋକ

(8 枚目)

地圖整理番号: M11773

登記年月日：平成14年1月25日

2101249

各階平面図

家屋番号
山田町828番1の205

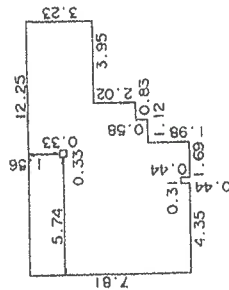
建物の所在
坂戸市山田町828番地1

建物図面



建物番号 205

2 階部分

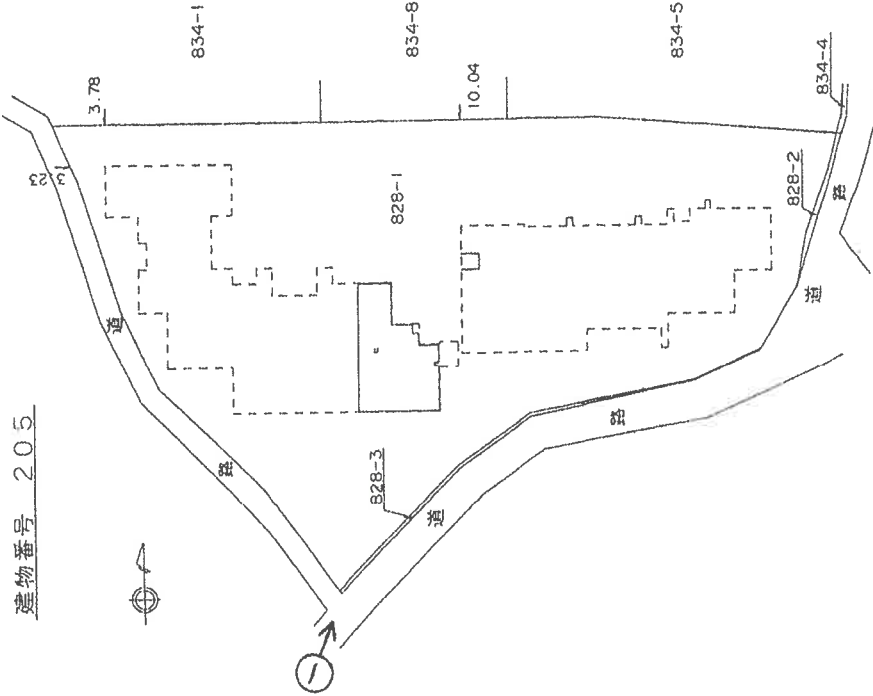


求積表

12.25 X 3.23 =	39.5675
8.30 X 2.02 =	16.7660
7.47 X 0.58 =	4.3326
1.69 X 1.98 =	3.3462
0.31 X 1.54 =	0.4774
4.35 X 1.98 =	8.6130
-0.33 X 0.33 =	-0.1089
合計	72.9938
床面積	72.99m ²

写真撮影位置

建物番号 205



建物の在する部分2階

作製者

士地調査士
家屋調査士

年月 18 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

株式会社星和ホームズ
代表取締役

縮尺 1/500

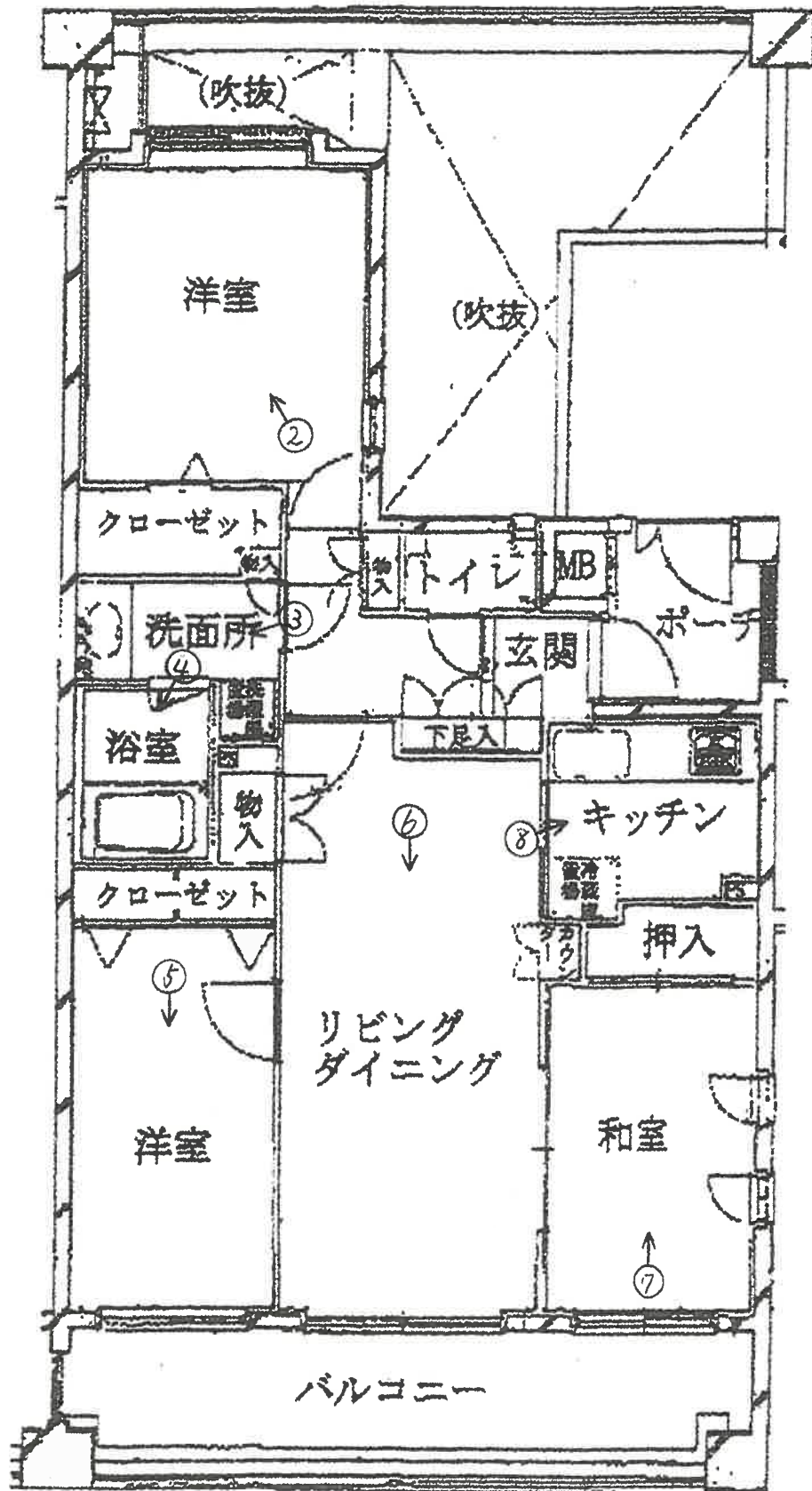
(東京土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

登記官

(9 枚目)

地図整理番号：M11774





①



②



③



4



5



6



⑦



⑧

令和7年4月17日

意見書

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6年(ヌ)第59号事件につき令和7年3月14日付評価した評価書について、管理費等の滞納がありますが、これは本件請求債権及び配当要求債権であり本件において配当が見込まれることから、下記の通りこれを控除しないことに致しました。また、通常の売却までの期間における予想滞納相当額についても、同様に控除しないことに致しました。

記

第5 評価額算出の過程

Ⅲ 評価額の判定

2 評価額の判定

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
15,610,000	1.0	0.7	1.0		10,930,000

以上

令和 6 年 (ヌ) 第 5 9 号
令和 7 年 2 月 2 0 日 現地調査
令和 7 年 3 月 1 4 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 坂戸市山田町 828 番地 1

建物の名称 グランシャトレ坂戸シエルコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山田町 828 番 1 の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 72.99 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 坂戸市山田町 828 番 1

地 目 宅地

地 積 2061.27 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 324472 分の 7713



第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金9,290,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	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」駅の北東方約1km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、マンションのほか幼稚園等も見られる国道背後の住宅地域である。	
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	2,061.27㎡ 不整形 当該敷地はほぼ平坦。北西方向が低くなっている。
接面道路の状況	東側約3.5m舗装市道第3904号線 南側約4m舗装市道第3090号線 (各建築基準法上の道路) ほぼ等高 南西側約2.1m未舗装市道第3094号線 (建築基準法上の道路ではない) 等高から約2m高く接面	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり 下 水 道 : あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	・ 接面道路はいずれも現況幅。 市道3904号線は建築基準法42条2項で交差点付近は広がっている。 当該敷地側後退済。 市道3090号線は同法42条2項道路で当該敷地側後退済。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランシャトレ坂戸シエルコート
建物の用途	共同住宅 (総戸数41戸・他管理事務室1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14年1月18日新築 経過年数 : 約23年 経済的残存耐用年数 : 約27年
構造	鉄筋コンクリート造、6階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼り、ジョリパット、その他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター、オートロック 駐車場、自転車置場等
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : グランシャトレ坂戸シエルコート管理組合 管理会社 : 日本ハウズイング㈱ 管理形態 : 日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	・ 規約共用部分(登記)としてゴミ置場がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：2階 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニー あり
仕 様	内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床 ：フローリング、畳、その他 設 備：電気、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	普通
管 理 費 等	管 理 費：13,000円（月額） 修繕積立金：18,430円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年1月24日現在） ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

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

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
320,000	72.99	0.49	11,440,000

※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23年、経済的残存耐用年数27年、
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）－10%
(計算式) $27 / (23 + 27) \times (1 - 0.10)$

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
97,600	0.930	2,061.27	1.0	7713/324472	4,450,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 坂戸-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$104,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101.5 \times 100/105 = 97,600 \text{ 円/㎡}$

◇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街路・環境条件で優ると判断した。

- イ 個別格差：減価要因として形状等を考慮した。
 エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。
 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
11,440,000	4,450,000	1.0	0.99	15,730,000

- ウ 価格補正：なし
 エ 個別格差：3階中間部屋を標準とし、階層別位置別効用比等を考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

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

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

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

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷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
1,815,882	660,640	6.7	9,564,490	0.8349	7,985,393	9,800,000
(18.5)					(81.5%)	(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

$$1 \div (1 + 6.2\%)^3 = 0.8349$$

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

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

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

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

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

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

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、ファミリータイプの分譲マンションであることを考慮し積算価格を重視し収益価格を参酌のうえ、周辺の売買事例、売り希望価格等を参考として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	15,730,000	1.0	15,730,000
② 収益価格	—		9,800,000
③ 調整後の価格	15,610,000		

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
15,610,000	1.0	0.7	0.85		9,290,000

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10)

所 在：坂戸市仲町 23 番 4

価 格：104,000 円/㎡

位 置：東武東上線「坂戸」駅約 1,000m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：173 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西 6.0m 市道

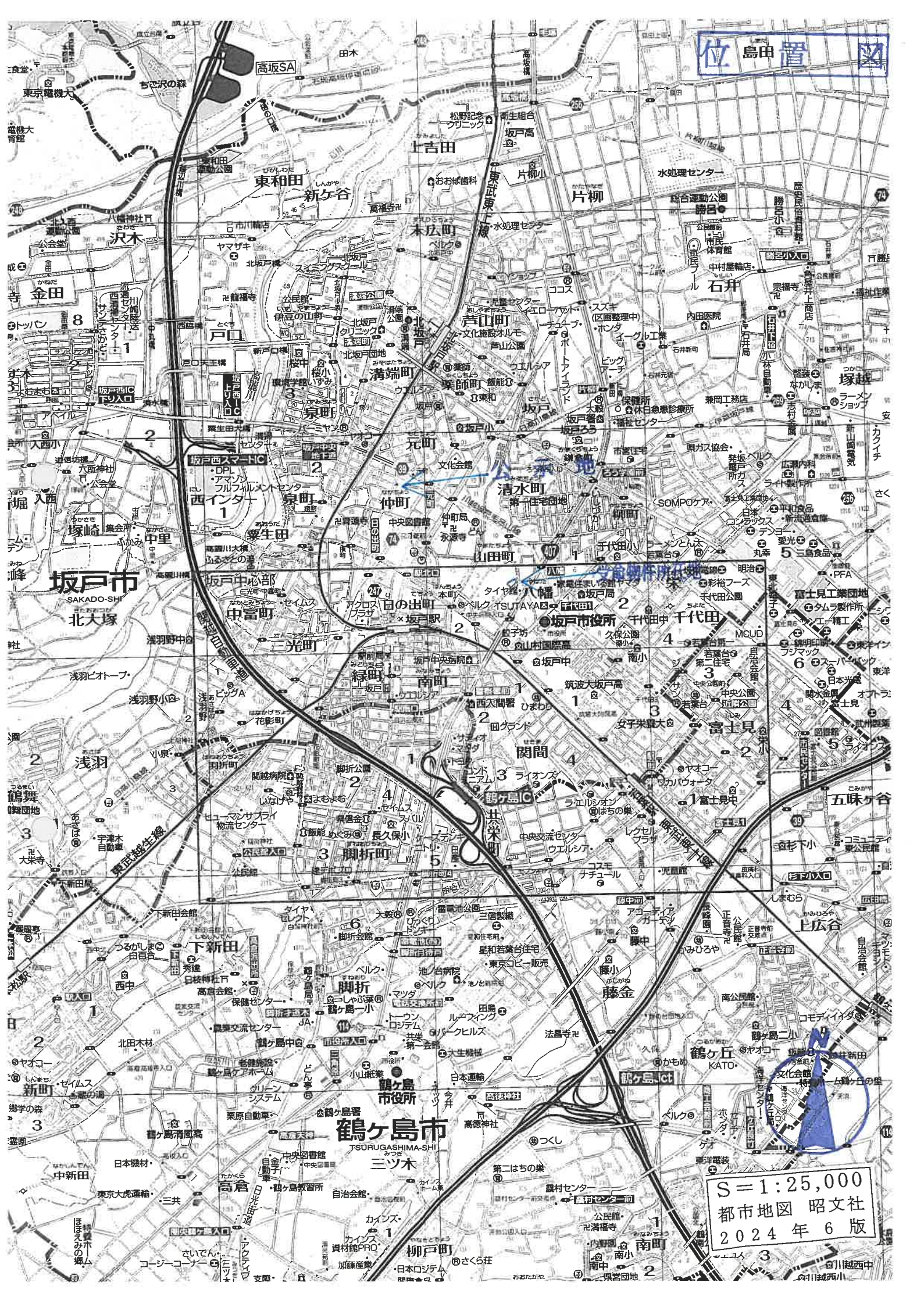
用 途 指 定 等：第 1 種住居地域(建蔽率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要：周辺には空地も見られる区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

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

以 上



S=1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版



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。

令和6年10月1日

さいたま地方法務局坂戸出張所

地図整理番号：M11772

登記官

(1/1)

登記年月日：平成13年9月26日

1113812

前 828

地積測量図

地番 828-2, 828-3

土地の所在 坂戸市山田町



足積表

地番	⑧ 828-2	高さ	積面積
1	3.544	0.465	1.647960
2	8.139	0.420	3.418380
3	4.638	0.527	2.444226
4	2.137	0.538	1.181986
5	7.130	0.611	4.356430
合計			13.048962
合計面積			6.52 m ²

地番	⑧ 828-3	高さ	積面積
1	7.197	0.138	0.993166
2	6.994	0.077	0.538538
3	16.440	0.071	1.167240
4	16.401	0.365	5.986365
5	8.460	0.239	2.529540
6	8.240	0.312	2.570880
7	15.147	0.305	4.619835
8	15.084	0.331	4.992804
9	1.538	0.325	0.499850
10	1.565	0.326	0.510190
合計			24.408428
合計面積			12.204214 m ²

合計面積 18.7287050 m²

地番	⑧ 828-1	積面積	用途
公積	2080	2061.2712950	2061.27 m ²

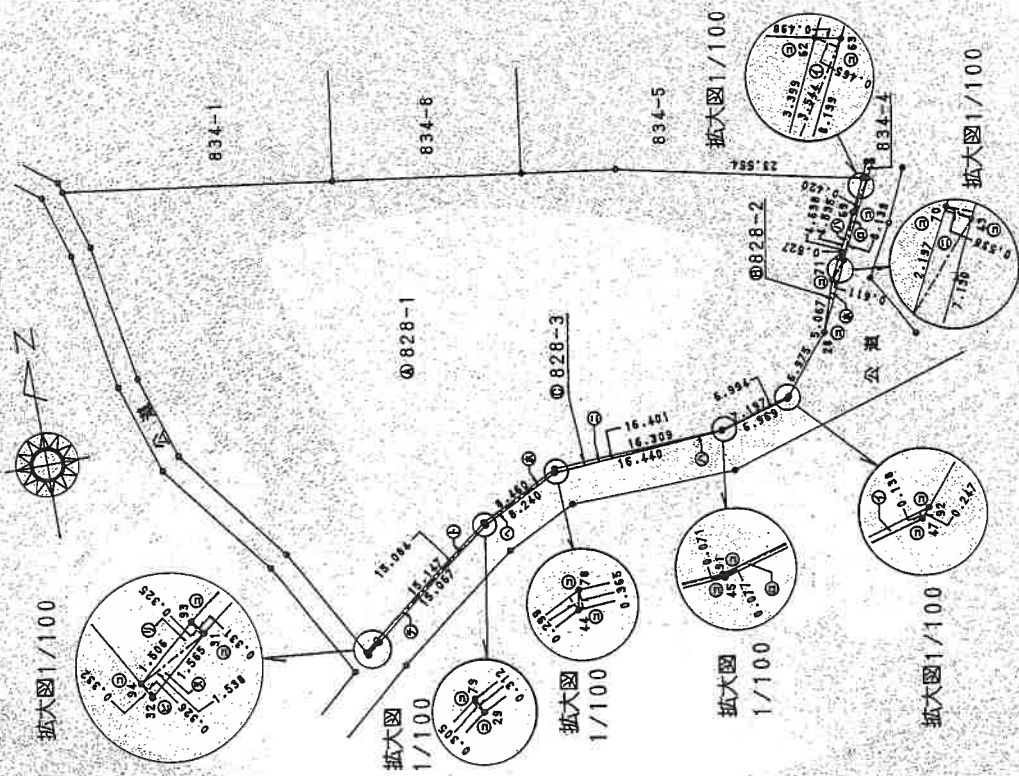
凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
① 石杭	①	金属板	⑤ 刻印	
② コンクリート杭	②	金属杭		
③ プラスチック杭	③	金属プレート		

作製者

(平成13年 9月 14日作製)

調査者
中村 清人

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6年10月1日 さいたま地方裁判所坂戸出張所

登記官

地図整理番号: M11773

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6年10月1日 さいたま地方方法務局坂戸出張所

地圖整理番號: M11774

面
圖
物
建

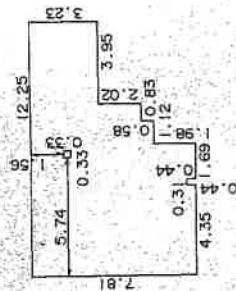
家屋番号 山田町828番1の205

坂戸市山田町828番地1

建物番号 205

建物番号 205

2 階部分



求積表

12.25	X	3.23	=	39.5675
8.30	X	2.02	=	16.7660
7.47	X	0.58	=	4.3326
1.69	X	1.98	=	3.3462
0.31	X	1.54	=	0.4774
4.35	X	1.98	=	8.6130
-0.33	X	0.33	=	-0.1089
				72.9338

床面積: 72.99m²

建築物の存する部分2階

作者

縮尺	1/250
----	-------

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(東京土地家屋調査士会用紙)

建物間取図
令和6年(ヌ)第59号

