

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月13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 7年 9月 4日から 令和 7年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月18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10月 2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 9月22日 午前10時00分から 令和 7年 9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 7年 8月13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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	16, 660, 000 13, 328, 000	一括	3, 332, 000	132, 093	0
1	3, 610, 000				
2	13, 050, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 坂戸市大字新堀字橋場 | |
| | 地 番 | 1 1 9 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 2 2 . 3 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 坂戸市大字新堀字橋場 1 1 9 番地 9 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 番 9 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 1 . 4 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 4 . 2 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者及び株式会社ルクスが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 坂戸市大字新堀字橋場 | |
| | 地 番 | 1 1 9 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 2 2 . 3 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 坂戸市大字新堀字橋場 1 1 9 番地 9 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 番 9 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 1 . 4 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 4 . 2 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第52号
令和7年5月8日受理
令和7年6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 | 坂戸市大字新堀字橋場 | | |
| | 地 番 | 1 1 9 番 9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 2 2 . 3 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 坂戸市大字新堀字橋場 1 1 9 番地 9 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 番 9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 1 . 4 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 4 . 2 9 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			
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)			
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 ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記「土地所有者」が土地に下記建物を所有し、上記「その他の者」が本土地に建築廃材等の動産を置いて、それぞれ占有している ☒ 「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)	☒ ない ☐ 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 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 上記の者ら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			
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
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			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社ルクス	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■建築廃材等置き場 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
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	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □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 金 円 (毎 限り 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			
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社ルクス	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
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	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □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 金 円 (毎 限り 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			
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	

(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)

その他の事項

■本件土地について

- 1 本件土地には、建築廃材のような物が大量に残置されている（写真23～26）。
- 2 本件土地にカーポートがある。同カーポートは鉄の柱がコンクリートの地面に固定されており、土地との定着性が認められる。
- 3 本件土地上に電柱がある。
- 4 本件土地に接する119番12の目的外土地は、坂戸市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 5 本件土地と隣地とは、フェンス等で仕切られている。

■本件建物について

- 1 本件建物内には、債務者兼所有者あての郵便物等が存在した。室内には家具や電化製品が存在した。
- 2 本件建物内には、株式会社ルクスあての郵便物、同社の「建設業の許可票」などが存在したほか、建物内の玄関ロビーには業務用と思われるコピー機、建築用資材及び業務に関連する書類等が存在した。
- 3 当職が5月14日に玄関ドアの隙間に挟んだ封書が、6月12日の立入調査の際にも、そのままの状態が存在した。
- 4 写真6のとおり、キッチンの壁に汚れ（冷蔵庫によるものと思われる）がある。
- 5 写真8、9のとおり、リビングの壁に配線に関するものと思われる穴や、何かを取り外した際にできたと思われる穴があった。
- 6 本件建物の屋根にはソーラーパネルが設置されていると思われる。

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

(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
■近隣住民	本件建物の住人は既に転居しており、誰も出入りしていません。 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

(6 枚目)

執行官の意見

■ 目的物件の占有関係については次のとおりであり、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。

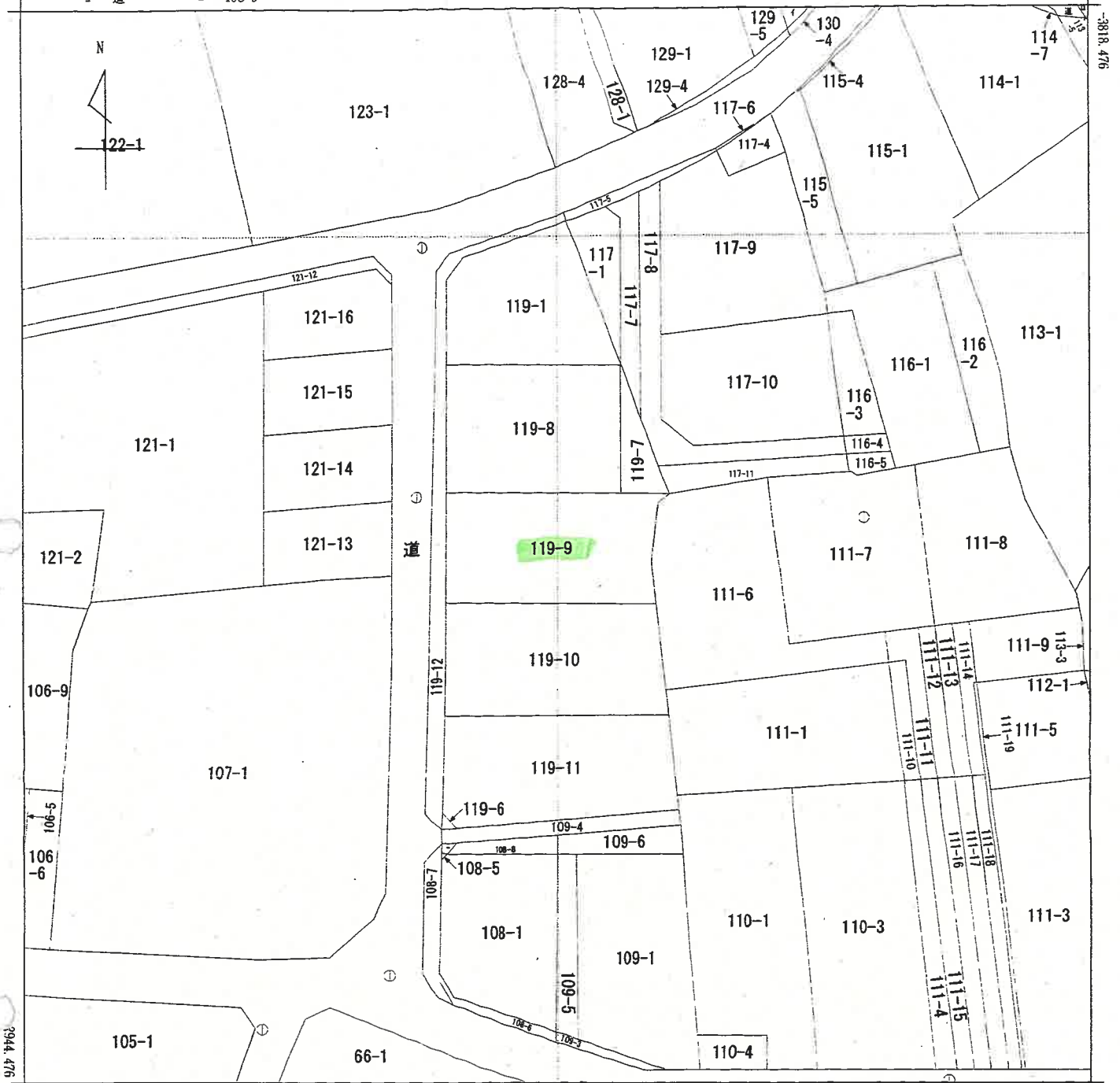
- 1 本件建物は出入りしている様子はない。
- 2 法務局で調査したところ、株式会社ルクスの代表者は債務者兼所有者である。なお、同社の従前の本店は、本件所在地である。
- 3 本件土地・建物は、債務者兼所有者と株式会社ルクスが共同で、動産等を置いて空き家の状態で占有しているものと思料した。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月14日 (水) 10:50-11:10	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
7年5月26日 (月) 11:45-12:00	目的物件所在地	占有調査, 近隣住民から聴取
7年6月12日 (木) 10:00-10:35	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
7年6月13日 (金) 10:55-11:05	さいたま地方法務局坂戸出張所	接道, 占有会社について調査
7年6月13日 (金) 15:10-15:20	執行官室	株式会社ルクスに対して照会書作成・発送
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7年6月12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



-41954.368 (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。

地番区域見出
大字新堀

請求部	所在	坂戸市大字新堀字橋場				地番	119番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和52年2月			備付年月日(原図)	昭和53年8月31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。

(さいたま地方税務局坂戸出張所管轄)

令和7年3月14日

東京法務局

地図整理番号：M85708

登記官

(1/1)

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 (ア)119-8、(イ)119-9
(ウ)119-10

所在地 坂戸市大字新堀字橋場

求積表

地番	(ア)119-8	(イ)119-9	(ウ)119-10
No.	No.	No.	No.
918	913	918	913
919	914	919	914
920	915	920	915
921	916	921	916
922	917	922	917
923	918	923	918
924	919	924	919
925	920	925	920
926	921	926	921
927	922	927	922
928	923	928	923
929	924	929	924
930	925	930	925
931	926	931	926
932	927	932	927
933	928	933	928
934	929	934	929
935	930	935	930
936	931	936	931
937	932	937	932
938	933	938	933
939	934	939	934
940	935	940	935
941	936	941	936
942	937	942	937
943	938	943	938
944	939	944	939
945	940	945	940
946	941	946	941
947	942	947	942
948	943	948	943
949	944	949	944
950	945	950	945
951	946	951	946
952	947	952	947
953	948	953	948
954	949	954	949
955	950	955	950
956	951	956	951
957	952	957	952
958	953	958	953
959	954	959	954
960	955	960	955
961	956	961	956
962	957	962	957
963	958	963	958
964	959	964	959
965	960	965	960
966	961	966	961
967	962	967	962
968	963	968	963
969	964	969	964
970	965	970	965
971	966	971	966
972	967	972	967
973	968	973	968
974	969	974	969
975	970	975	970
976	971	976	971
977	972	977	972
978	973	978	973
979	974	979	974
980	975	980	975
981	976	981	976
982	977	982	977
983	978	983	978
984	979	984	979
985	980	985	980
986	981	986	981
987	982	987	982
988	983	988	983
989	984	989	984
990	985	990	985
991	986	991	986
992	987	992	987
993	988	993	988
994	989	994	989
995	990	995	990
996	991	996	991
997	992	997	992
998	993	998	993
999	994	999	994
1000	995	1000	995

地番	(ア)119-8	(イ)119-9	(ウ)119-10
No.	No.	No.	No.
918	913	918	913
919	914	919	914
920	915	920	915
921	916	921	916
922	917	922	917
923	918	923	918
924	919	924	919
925	920	925	920
926	921	926	921
927	922	927	922
928	923	928	923
929	924	929	924
930	925	930	925
931	926	931	926
932	927	932	927
933	928	933	928
934	929	934	929
935	930	935	930
936	931	936	931
937	932	937	932
938	933	938	933
939	934	939	934
940	935	940	935
941	936	941	936
942	937	942	937
943	938	943	938
944	939	944	939
945	940	945	940
946	941	946	941
947	942	947	942
948	943	948	943
949	944	949	944
950	945	950	945
951	946	951	946
952	947	952	947
953	948	953	948
954	949	954	949
955	950	955	950
956	951	956	951
957	952	957	952
958	953	958	953
959	954	959	954
960	955	960	955
961	956	961	956
962	957	962	957
963	958	963	958
964	959	964	959
965	960	965	960
966	961	966	961
967	962	967	962
968	963	968	963
969	964	969	964
970	965	970	965
971	966	971	966
972	967	972	967
973	968	973	968
974	969	974	969
975	970	975	970
976	971	976	971
977	972	977	972
978	973	978	973
979	974	979	974
980	975	980	975
981	976	981	976
982	977	982	977
983	978	983	978
984	979	984	979
985	980	985	980
986	981	986	981
987	982	987	982
988	983	988	983
989	984	989	984
990	985	990	985
991	986	991	986
992	987	992	987
993	988	993	988
994	989	994	989
995	990	995	990
996	991	996	991
997	992	997	992
998	993	998	993
999	994	999	994
1000	995	1000	995

地番	(ア)119-8	(イ)119-9	(ウ)119-10
No.	No.	No.	No.
918	913	918	913
919	914	919	914
920	915	920	915
921	916	921	916
922	917	922	917
923	918	923	918
924	919	924	919
925	920	925	920
926	921	926	921
927	922	927	922
928	923	928	923
929	924	929	924
930	925	930	925
931	926	931	926
932	927	932	927
933	928	933	928
934	929	934	929
935	930	935	930
936	931	936	931
937	932	937	932
938	933	938	933
939	934	939	934
940	935	940	935
941	936	941	936
942	937	942	937
943	938	943	938
944	939	944	939
945	940	945	940
946	941	946	941
947	942	947	942
948	943	948	943
949	944	949	944
950	945	950	945
951	946	951	946
952	947	952	947
953	948	953	948
954	949	954	949
955	950	955	950
956	951	956	951
957	952	957	952
958	953	958	953
959	954	959	954
960	955	960	955
961	956	961	956
962	957	962	957
963	958	963	958
964	959	964	959
965	960	965	960
966	961	966	961
967	962	967	962
968	963	968	963
969	964	969	964
970	965	970	965
971	966	971	966
972	967	972	967
973	968	973	968
974	969	974	969
975	970	975	970
976	971	976	971
977	972	977	972
978	973	978	973
979	974	979	974
980	975	980	975
981	976	981	976
982	977	982	977
983	978	983	978
984	979	984	979
985	980	985	980
986	981	986	981
987	982	987	982
988	983	988	983
989	984	989	984
990	985	990	985
991	986	991	986
992	987	992	987
993	988	993	988
994	989	994	989
995	990	995	990
996	991	996	991
997	992	997	992
998	993	998	993
999	994	999	994
1000	995	1000	995

地積計算書 1297.5743080 m²

座標一覧表

A	B	X座標	Y座標	備考
33	34	498.694	383.345	測量点(座)
35	36	531.283	397.774	測量点(座)
37	38	571.309	398.643	測量点(座)
39	40	572.387	417.814	測量点(座)
41	42	493.087	376.703	測量点(座)
43	44	500.485	377.772	測量点(座)
45	46	519.484	380.514	測量点(座)
47	48	530.535	381.861	測量点(座)
49	50	554.434	385.048	測量点(座)
51	52	586.200	384.629	測量点(座)
53	54	571.510	384.601	測量点(座)
55	56	571.510	385.980	測量点(座)
57	58	572.386	392.567	測量点(座)
59	60	576.441	407.138	測量点(座)
61	62	563.506	392.436	測量点(座)
63	64	566.120	394.467	測量点(座)
65	66	566.120	394.467	測量点(座)

測量年月日 平成28年 5月24日

位置

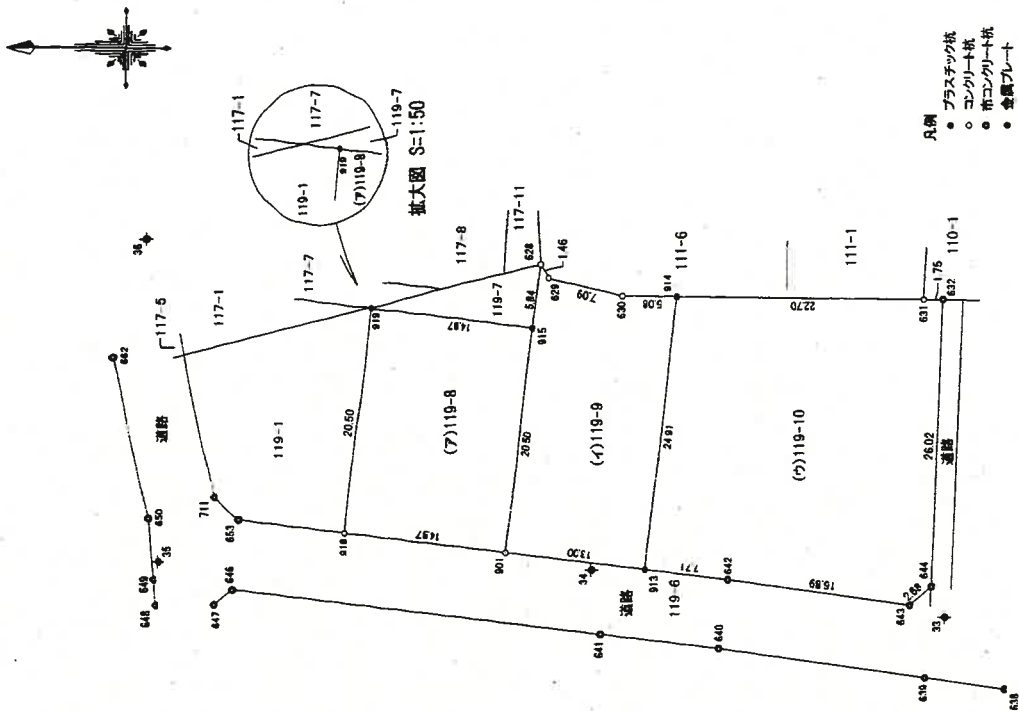
作成者

(平成28年 5月24日作成)

申請人

縮尺 1/500

- 凡例
- プラスチック板
 - コンクリート杭
 - 市コンクリート杭
 - 金属プレート
 - ◆ 測量点



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。
さいたま地方法務局坂戸出張所管轄
令和7年3月14日 東京法務局

燈記

地圖整理番号:M85710

各階平面圖

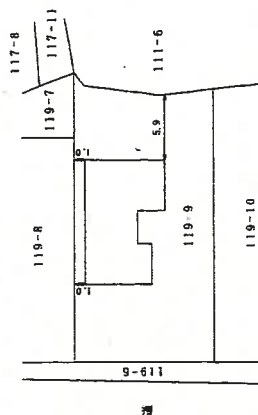
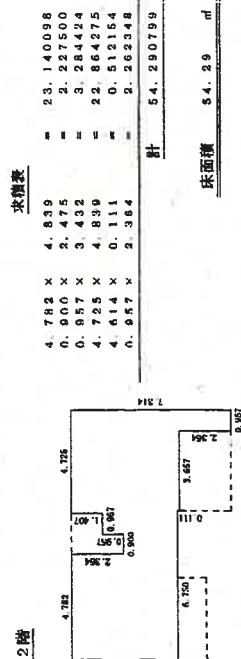
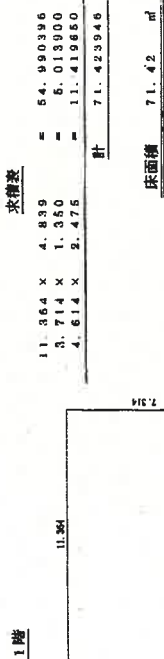
119番9

面
圖
物
建

坂戸市大字新堀字橋場 119番地9

建物の所在

建物の所在



(単位: m)

作成者

申請人

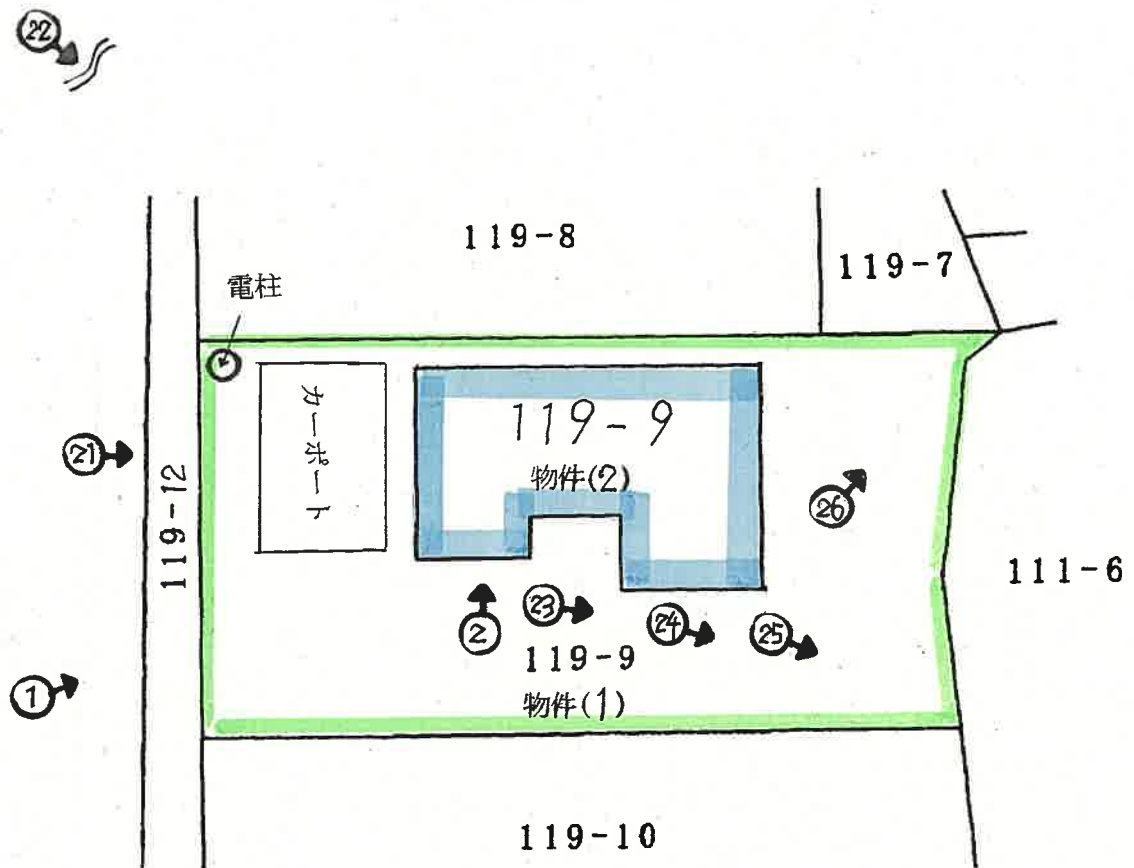
縮尺 1/250

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

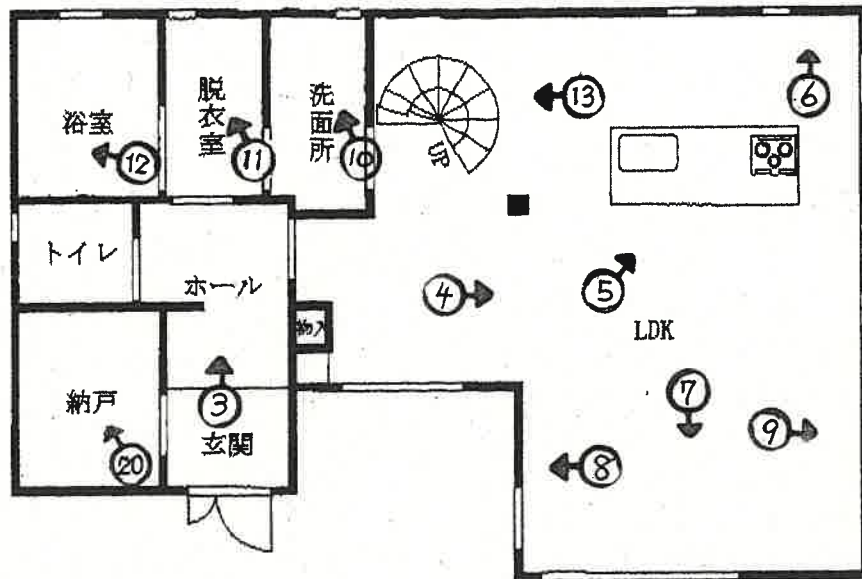
(写真撮影位置 )



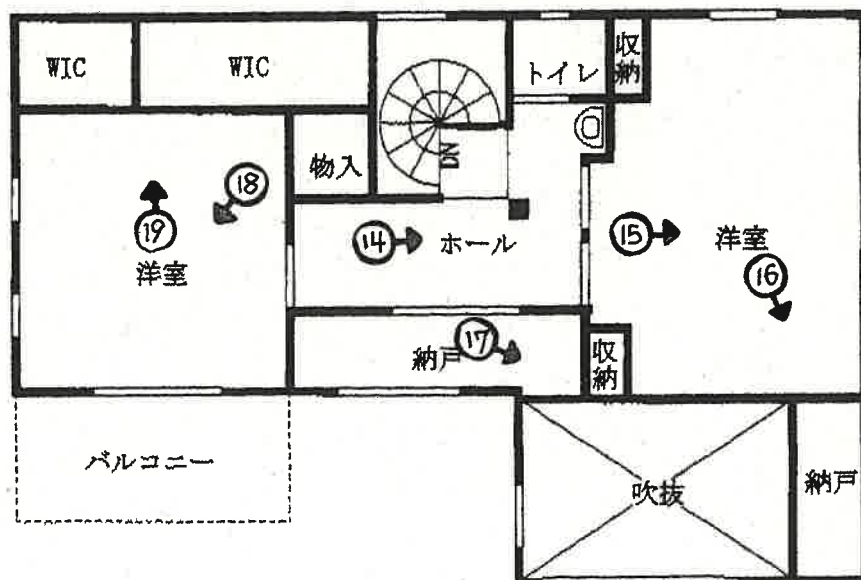
建 物 見 取 図

(写真位置○→)

1階



2階





①



②



③



④



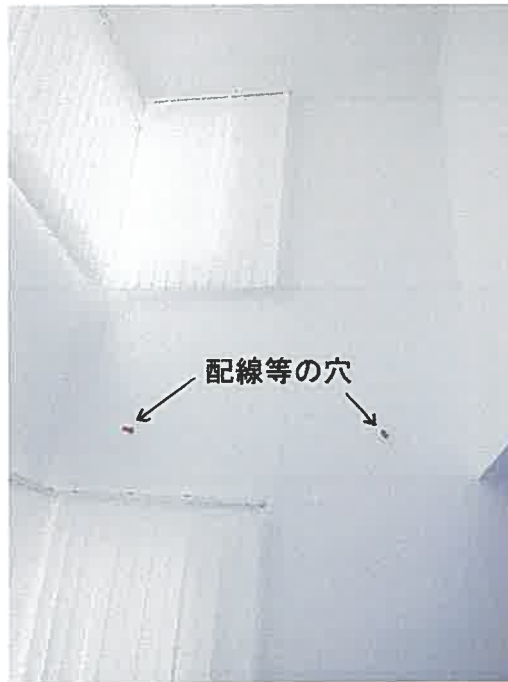
⑤



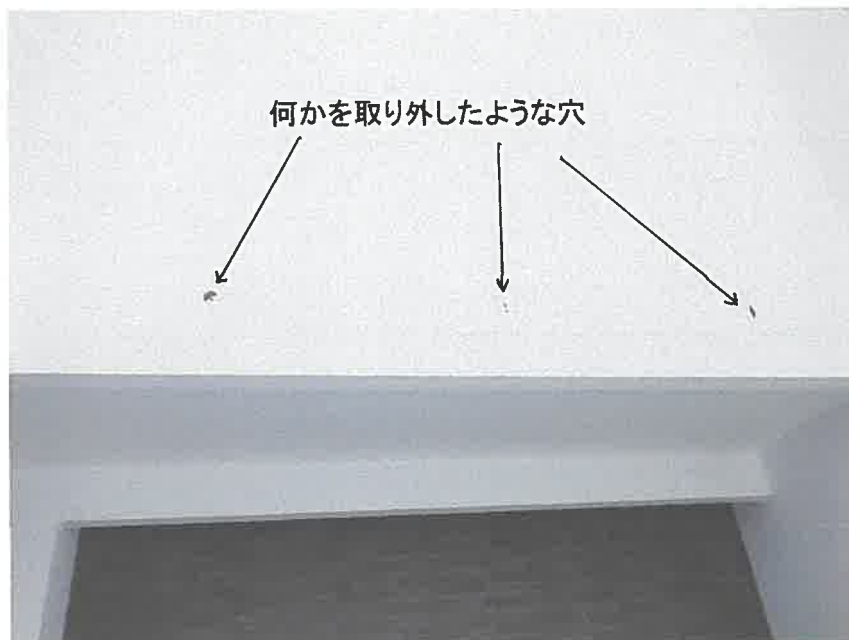
⑥



⑦



⑧



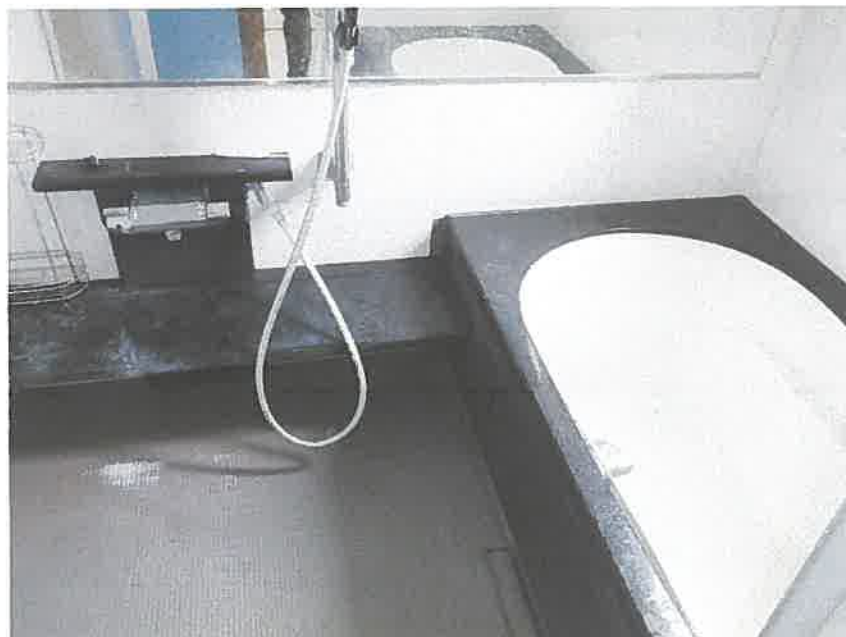
⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



22



23



24



25



26

令和 7 年 (ケ) 第 5 2 号
令和 7 年 6 月 1 2 日 現地調査
令和 7 年 6 月 1 9 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 | 坂戸市大字新堀字橋場 | | |
| | 地 番 | 1 1 9 番 9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 2 2 . 3 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 坂戸市大字新堀字橋場 1 1 9 番地 9 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 番 9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 1 . 4 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 4 . 2 9 平方メートル | |



第1 評価額

一括価格	
金16,660,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,610,000円
物件2（建物）	金13,050,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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		
	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）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「坂戸」駅の北西方約 2.9 km (道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅、畑のほか事業所等も見られる住宅地域である。	
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	市街化調整区域 － 60％ 200％ なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	322.31 m ² ほぼ整形 ほぼ平坦 都市計画法第 34 条 11 号区域
接面道路の状況	西約 6.4m舗装市道第 6064 号線 (建築基準法上の道路) ほぼ等高	
土地の利用状況等	(物件 2) 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：なし ※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	・ 接面道路は建築基準法 42 条 1 項 1 号。なお、北側一部が接する私道は建築基準法上の道路ではなく利用もしていない。 ・ 開発許可：開発許可番号 2810220 平成 28 年 7 月 15 日 開発面積 322.31 m² 専用住宅(この許可を受けた者が自己の居住の用に供するもの) 1 区画 都市計画法第 34 条 11 号。 買受人は許可内容に合致すれば使用・建替え可。但し、許可を受けた者の変更に係る都市計画法 42 条但書許可を要す。詳細は担当課に確認のこと。 ・ 2000 年 2 月過去地図上畑。現状は一般住宅の敷地であるが、建築廃材等が多量に放置されている。ウレタン樹脂塗料、セラミクリーン、シーラー等の一斗缶や錆びて不明な缶がある。当該地の開発が比較的新しいこともあり有害物質使用の可能性は低いと思われるが、所有者	

	等に確認困難なため土壌汚染の有無は不明。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地内。調査済で遺構が保存してある可能性があるとのことであるが、詳細は担当課に問合せのこと。 ・ 物件 1 上にカーポート(工作物)、電柱がある。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（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29年1月12日新築 経 過 年 数：約8年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：ステンレス鋼板葺 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：フローリング、ビニルタイル、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	・建物屋根にソーラーパネルがあるもよう。 ・キッチンの壁に汚れ、リビング壁に穴が見られた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	24,700	1.200	322.31	1.0	9,550,000

※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-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$19,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/77 = 24,700 \text{ 円/㎡}$

◇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・交通接近・環境条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：増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2（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
2	210,000	125.71	0.64	16,900,000

ウ 現価率：

経過年数8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) $20 / (8 + 20) \times (1 - 0.10)$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については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、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。

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	9,550,000	0.40	法定地上権	3,820,000

② 内訳価格及び一括価格

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	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,550,000	-3,820,000		0.9	0.7	3,610,000
2	16,900,000	+3,820,000		1.0	0.9	0.7
一括価格（合計）						16,660,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 敷地内に建築廃材等があり撤去を要し土壌汚染不明等につき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－6)

所 在：坂戸市大字北浅羽字地家 199 番 1

価 格：19,200 円/㎡

位 置：東武東上線「北坂戸」駅約 3,800m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：805 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東 4m市道 東側道

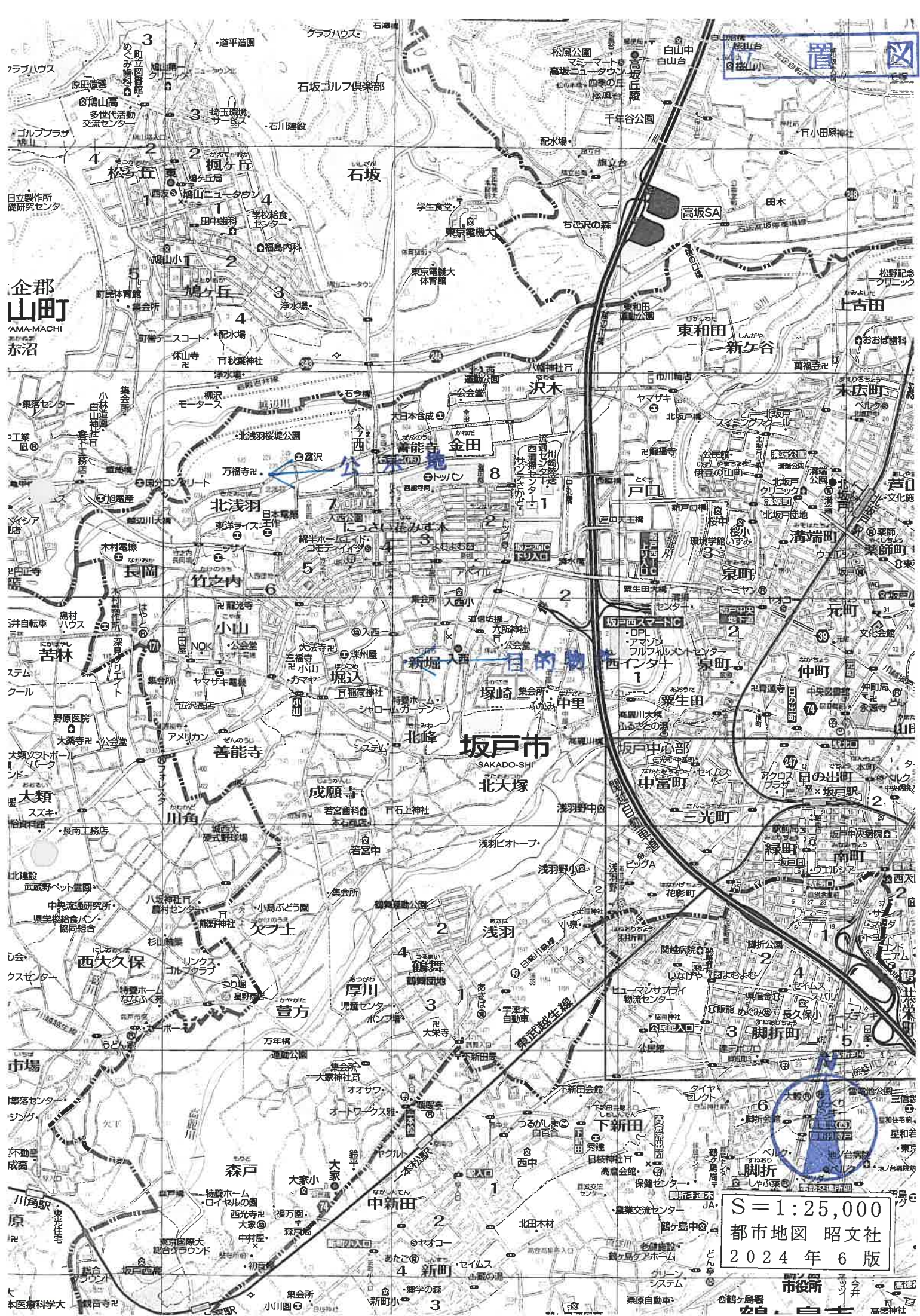
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

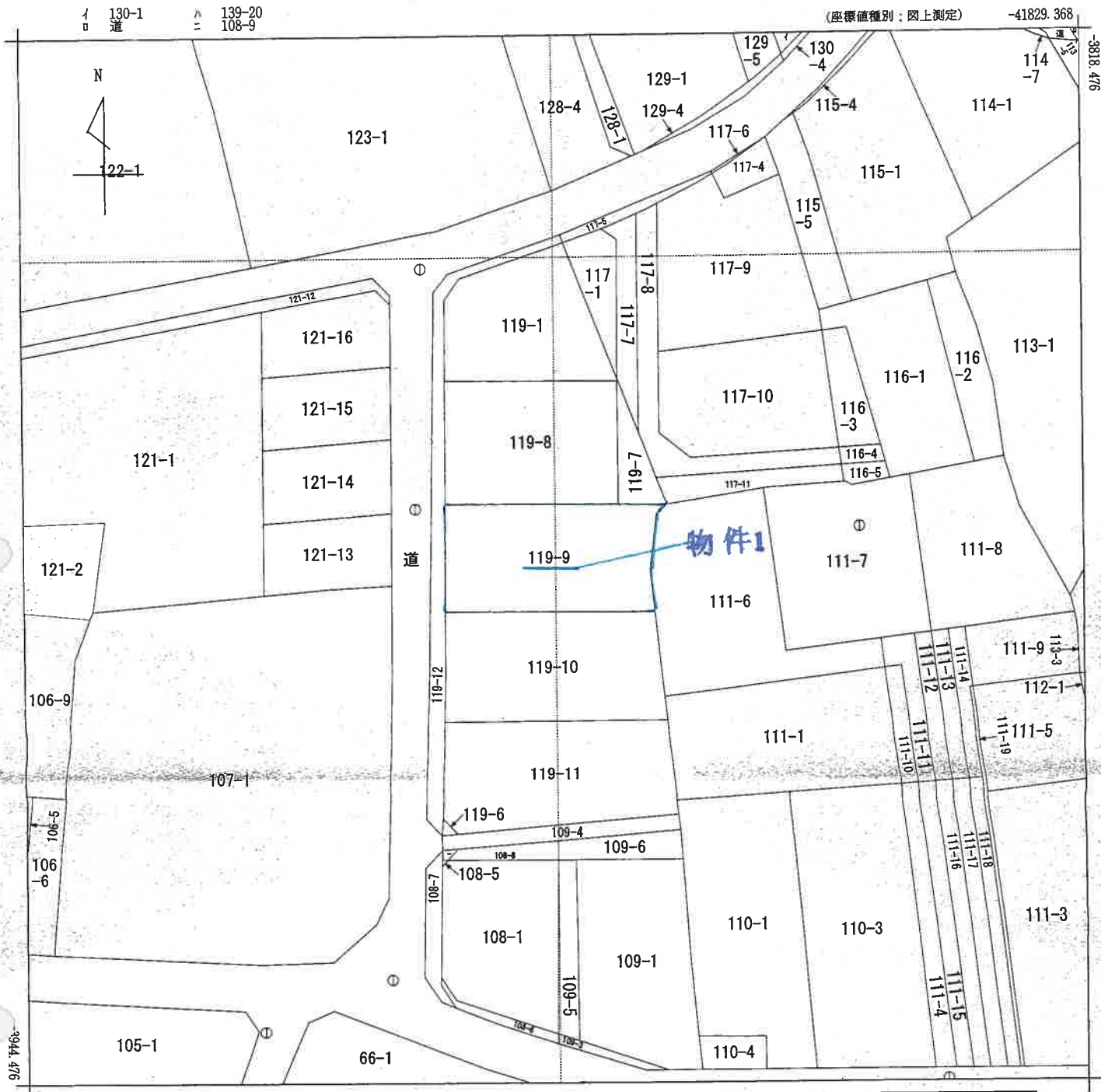
第7 附属資料

- 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



(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。

地番区域見出
大字新堀

請 求 部 分	所 在 坂戸市大字新堀字橋場					地 番 119番9			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号 IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和52年2月			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和53年8月31日		補 事 記 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。

(さいたま地方法律局坂戸出張所管轄)

令和7年3月14日
東京法律局

地図整理番号：M85708

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成29年1月18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。

(さいたま地方支庁(坂戸出張所)管轄)

令和7年3月14日

東京支庁

登記官

地図整理番号：M85710

各階平面図

建物図面

家屋番号 119番9

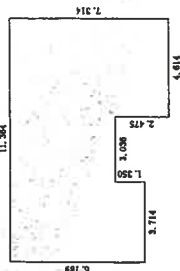
建物の所在 坂戸市大字新堀字桶場119番地9

1階

求積表

11.364 X	4.839	=	54.990396
3.714 X	1.360	=	5.049840
4.614 X	2.475	=	11.419650
計			71.459886

床面積 71.42 m²

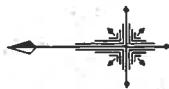
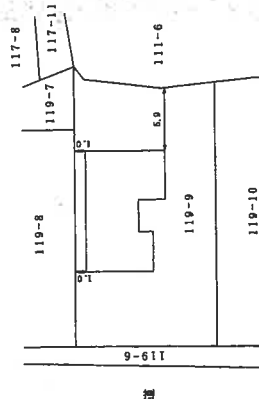
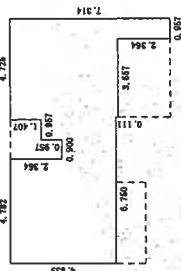


2階

求積表

4.782 X	4.839	=	23.140098
0.900 X	2.475	=	2.227500
0.957 X	3.432	=	3.284424
4.725 X	4.839	=	22.864275
4.614 X	0.111	=	0.512154
0.957 X	2.364	=	2.262348
計			54.290799

床面積 54.29 m²



(単位: m)

作成者

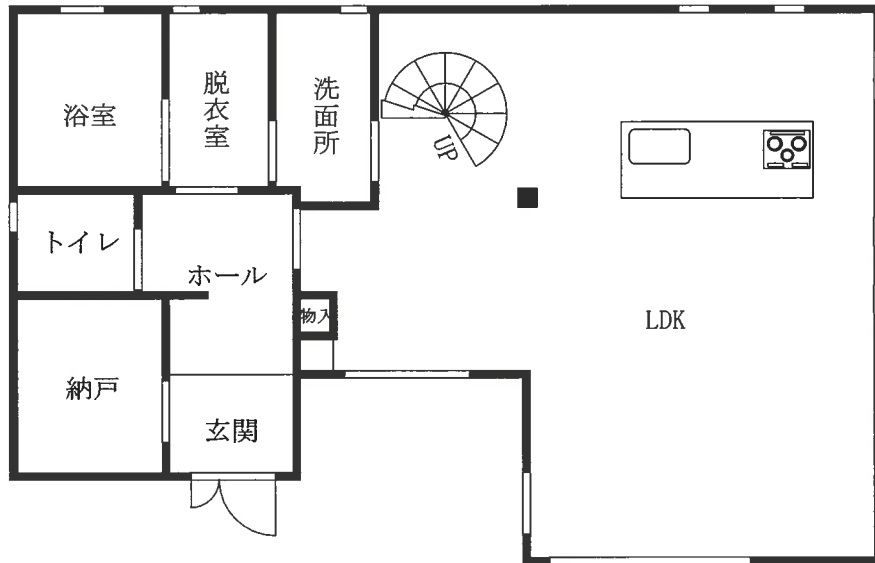
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

1 階



2 階

