

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 奥 澤 恵

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6年 5月23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 6年 6月 6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 6年 5月27日 午前10時00分から 令和 6年 5月31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 6年 4月17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 坂戸市大字厚川字寺前
地 番 70番1
地 目 公衆用道路
地 積 55平方メートル

持分2分の1

2 所 在 坂戸市大字厚川字寺前
地 番 70番4
地 目 宅地
地 積 169.41平方メートル

3 所 在 坂戸市大字厚川字寺前
地 番 70番5
地 目 宅地
地 積 149.35平方メートル

4 所 在 坂戸市大字厚川字清水
地 番 88番1
地 目 公衆用道路
地 積 88平方メートル

持分4分の1

5 所 在 坂戸市大字厚川字寺前 70番地4、70番地5
家屋 番号 70番4



11

物件目録

種 類	共同住宅		
構 造	木造スレート葺2階建		
床 面 積	1階	121.31	平方メートル
	2階	121.31	平方メートル



物件明細書

令和 6年 2月14日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井口 幸一

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

- ・101号室, 103号室, 104号室, 201号室, 202号室, 203号室及び205号室につき, 本件所有者が占有している。
 - ・102号室につき, Aが占有している。同人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。
 - ・105号室につき, Bが占有している。同人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。
 - ・204号室につき, Cが占有している。同人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。
-

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、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 坂戸市大字厚川字寺前
地 番 70番1
地 目 公衆用道路
地 積 55平方メートル

共有者 株式会社アズール 持分2分の1

- 2 所 在 坂戸市大字厚川字寺前
地 番 70番4
地 目 宅地
地 積 169.41平方メートル

所有者 株式会社アズール

- 3 所 在 坂戸市大字厚川字寺前
地 番 70番5
地 目 宅地
地 積 149.35平方メートル

所有者 株式会社アズール

- 4 所 在 坂戸市大字厚川字清水
地 番 88番1
地 目 公衆用道路
地 積 88平方メートル

共有者 株式会社アズール 持分4分の1



物件目録

5 所 在 坂戸市大字厚川字寺前 70番地4、70番地5

家屋 番号 70番4

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 121.31平方メートル
2階 121.31平方メートル

所有者 株式会社アズール



B I T

令和 5年(ケ)第104号
令和 5年11月 9日受理
令和 6年 1月 4日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

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 所 在 坂戸市大字厚川字寺前
地 番 70番1
地 目 公衆用道路
地 積 55平方メートル
共有者 株式会社アズール 持分2分の1
- 2 所 在 坂戸市大字厚川字寺前
地 番 70番4
地 目 宅地
地 積 169.41平方メートル
所有者 株式会社アズール
- 3 所 在 坂戸市大字厚川字寺前
地 番 70番5
地 目 宅地
地 積 149.35平方メートル
所有者 株式会社アズール
- 4 所 在 坂戸市大字厚川字清水
地 番 88番1
地 目 公衆用道路
地 積 88平方メートル
共有者 株式会社アズール 持分4分の1



物 件 目 録

5 所 在 坂戸市大字厚川字寺前 70番地4、70番地5

家屋 番号 70番4

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 121.31平方メートル
2階 121.31平方メートル

所有者 株式会社アズール



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から4
現況地目	■宅地(物件2、3) ■公衆用道路(物件1、4) □(物件)
形 状	■公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり □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 上記の者が物件2及び同3の土地に下記建物を所有し、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」記載のとおり
建 物	物件5
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 1 その他の者らが本建物を居宅として使用している 2 建物所有者が上記1以外の部分を居宅(空室)として占有している ■「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	
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
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 所有者(空室)	<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	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・9・5 自R5・9・5 至R7・9・4	<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 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	ハウスクリーニング代 25,000円
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 所有者(空室)	<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	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 104号室 所有者(空室)	<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	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・9・24 自R4・9・24 至R6・9・23	<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 35,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	ハウスクリーニング代 35,000円
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 所有者(空室)	<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

(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
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 ----- 所有者(空室)	<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	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 ----- 所有者(空室)	<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	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 204号室 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・3・15 ----- 自R4・3・15 至R6・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 33,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	ハウスクリーニング代 30,000円
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 ----- 所有者(空室)	<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

- 1 物件4の北西側に隣接する88番2の土地は、坂戸市所有の公衆用道路である。
- 2 物件3の西端部分に電柱あり(写真①)。
- 3 物件3の南端部分にプロパン庫あり(写真①)。

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
■A (102号室居住者)	契約書上の賃借人は私の母です。実際に住んでいるのは、娘である私です。賃料等その他の条件については、契約書のとおりです。
■C (204号室居住者)	契約書のとおり間違いありません。 部屋の中は片付いていないし、ゴミもあるので見られたくないです。間取りについては、この間取図のとおり間違いないので、立ち入りも写真撮影もしないでください。 <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

- 占有関係については、関係人の陳述及び現況から、本報告書記載のとおり認めた。

以上

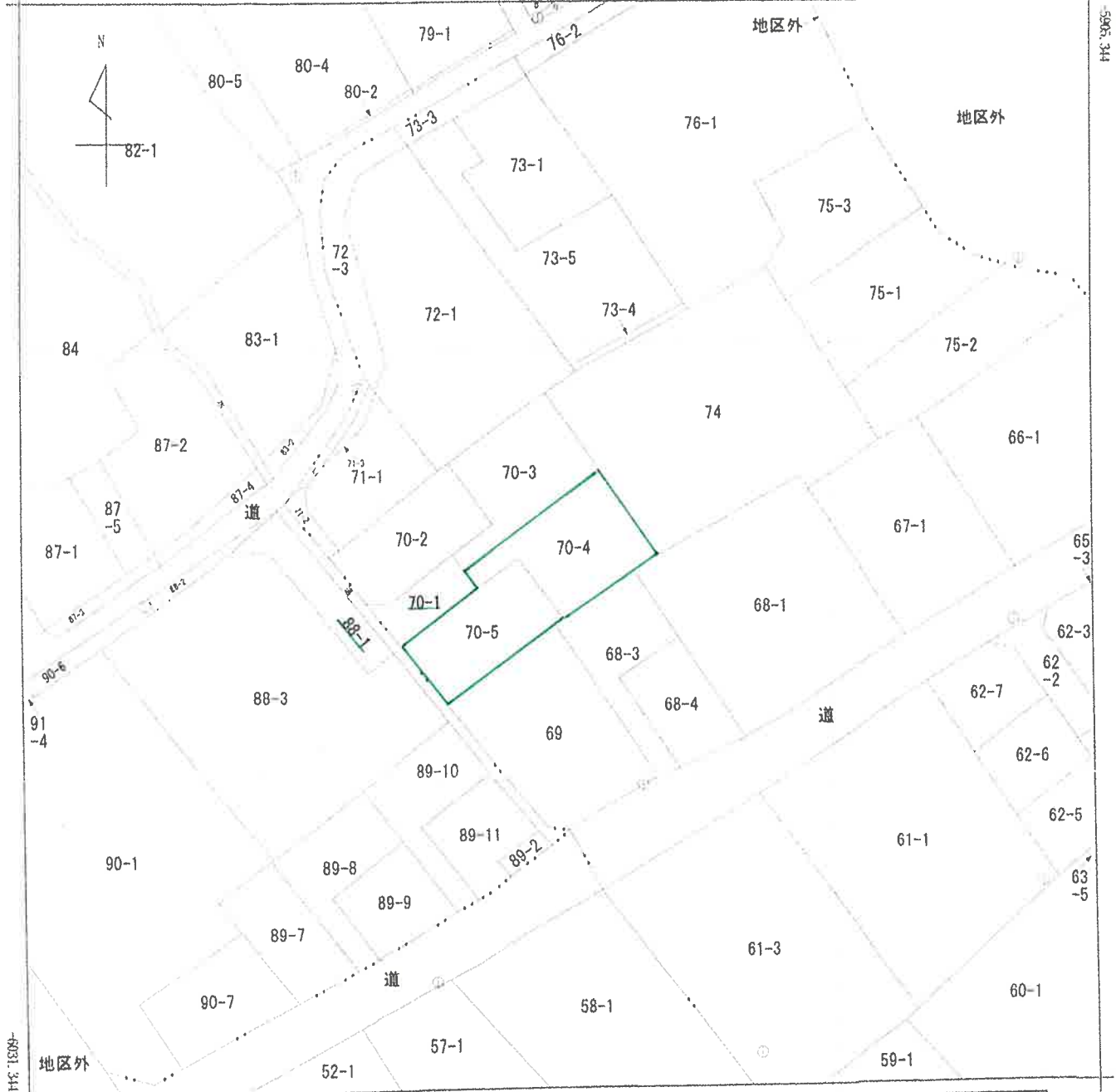
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月14日(火) 10:40-11:20	物件所在地	臨場・外観等撮影・102号室、105号室及び204号室に不在連絡文書投函
令和5年11月25日(土) 15:30-15:50	物件所在地	102号室の屋内調査・居住者と面談(評価人同行)
令和5年12月25日(月) 13:20-14:15	物件所在地	101号室、104号室、201号室、202号室及び203号室の屋内調査(評価人同行)
令和5年12月26日(火) 9:30-10:40	物件所在地	103号室、105号室及び205号室の屋内調査・105号室居住者及び204号室居住者と面談(評価人同行)
令和5年12月28日(木) 11:10-11:20	さいたま地方法務局 坂戸出張所	件外土地の登記事項証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和5年12月26日 目的物件(105号室及び204号室)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。 目的物件(103号室)は空室で施錠されていたので、管理会社から預かった鍵を使用して建物内に立ち入った。 目的物件(205号室)は空室で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>■ 令和5年12月25日 目的物件(101号室、104号室、201号室、202号室及び203号室)は空室で施錠されていたので、管理会社から預かった鍵を使用して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

71-4 77-2
77-1 79-2

(座標値種別：国土地院) -41660.991



5031.344

-41785.991 (座標値種別：国土地院)

(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。

地番区域見出し
大字厚川

請求部	所在	坂戸市大字厚川字寺前			地番	70番4			
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54年2月			備付年月日(原図)	昭和55年11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。

(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)
令和5年8月17日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M80179

登記官

A3判をA4判に縮小



(1/1)

(10 枚目)

登記年月日：平成29年9月4日

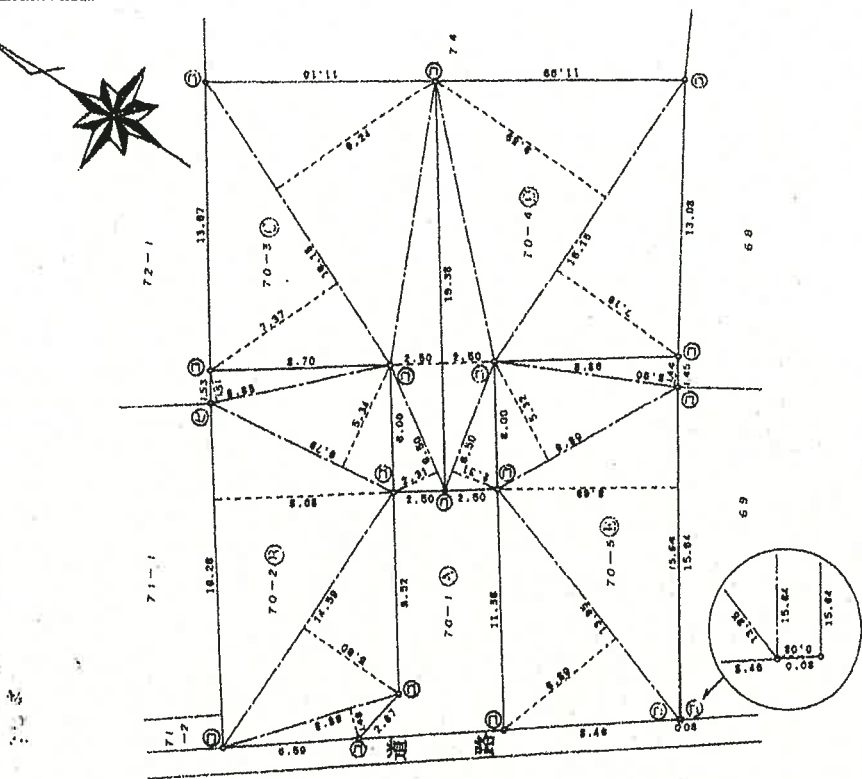
1083570

新 70

地積測量図

地番 70-2-2-2-5
70-1
土地の所在 坂戸市大字厚川字寺前

70-2 (A)		
地番	高さ	倍面積
底辺	1.48	13.1572
	5.80	81.7040
	8.68	141.1368
	5.34	52.2788
	1.51	12.3635
倍面積		301.6401
面積		150.82005
地積		150 m ²
70-3 (A)		
地番	高さ	倍面積
底辺	7.37	119.0235
	9.24	149.2280
	2.50	48.4500
	2.31	15.0150
倍面積		331.7165
面積		185.85825
地積		185 m ²
70-4 (A)		
地番	高さ	倍面積
底辺	7.18	115.8340
	9.89	159.7235
	2.50	48.4500
	2.31	15.0150
倍面積		338.8225
面積		169.41125
地積		169 m ²
70-5 (A)		
地番	高さ	倍面積
底辺	1.44	12.8160
	5.32	52.6148
	0.08	1.2512
	8.69	135.8118
	6.89	96.1155
倍面積		298.7081
面積		149.35405
地積		149 m ²
70-1 (A)		
地番	高さ	倍面積
底辺	891	635.44410
合計面積		55.55590
面積		55 m ²



拡大図
縮尺 = 1/10

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

凡例	① 地番	② 境界線の種類	③ 境界線の位置
	④ 石	⑤ アラスナック杭	
	⑥ コンクリート杭	⑦ 金属杭	
	⑧ 金属杭	⑨ 期	

製作者 土地家屋調査士 [Redacted] (埼玉土地家屋調査士会所属)

平成29年9月20日(作製)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(さいたま地方公務局 地籍課 地籍課長 印)

令和5年8月17日 さいたま地方公務局

登記官

(// 枚目)

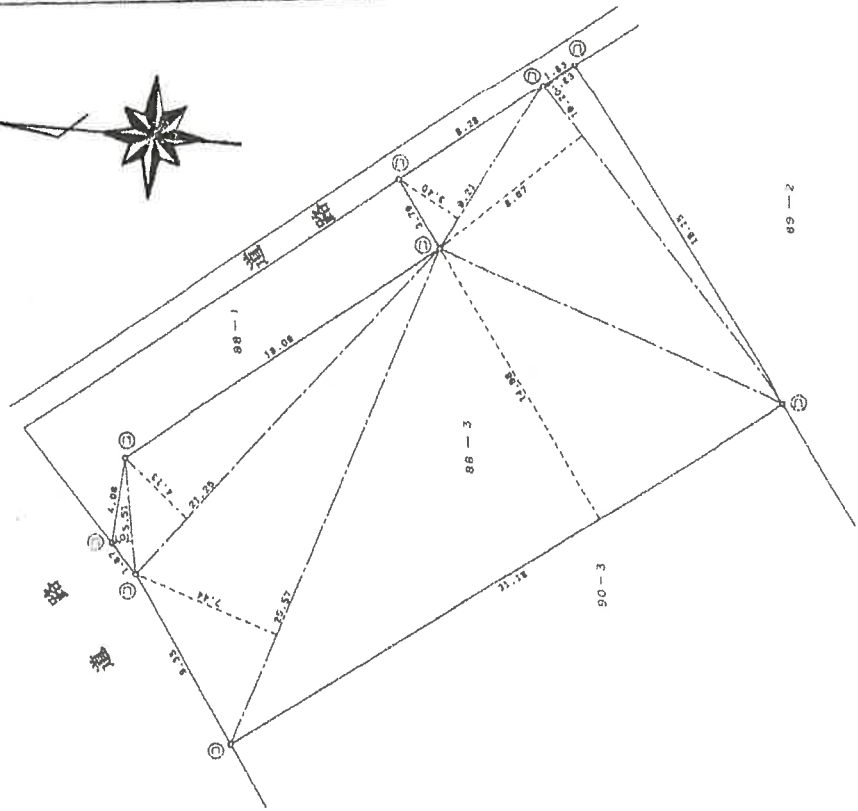
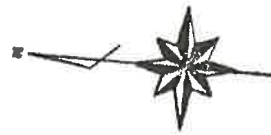
地籍整理番号：M80180

登記年月日：平成2年3月22日

1083592

地積測量図

地番 88-3-88-1
 土地の所在 埼玉県厚労川字



地番	高さ	倍面積
底辺	14.98	467.0764
19.20	1.83	35.1360
9.21	3.40	31.3140
19.20	8.67	166.4640
25.57	7.44	190.2408
21.25	4.13	87.7625
5.51	1.01	5.5651
倍面積		983.5588
地積		491.77940

地番	高さ	倍面積
底辺	579.86	491.77940
地積		88.18060
地積		88.00

凡例	地番	地積	地積	地積	地積	地積	地積	地積	地積	
①	石	コンクリート	②	鉄	③	鉄	④	鉄	⑤	鉄
⑥	鉄	⑦	鉄	⑧	鉄	⑨	鉄	⑩	鉄	

縮尺 1/250

申請人

平成 2年 2月 23日作製

製作者 埼玉県測量士会

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (さいたま地方法務局 厚労川出張所管轄)
 令和5年8月24日 さいたま地方法務局

登記年月日：平成34年9月29日

2071973

各階平面図

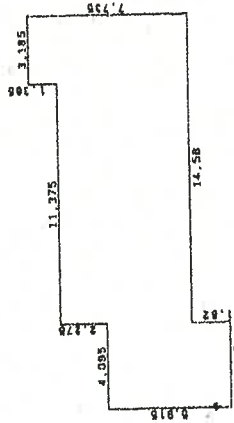
家屋番号 70番4

建物の所在 坂戸市大字厚川字寺前70番地4、70番地5

建物各階平面図

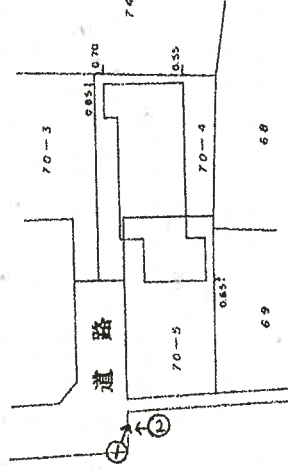
H4.9.29

1階、2階（各階同型）



床面積	24.221925
4.095 × 5.915 =	24.221925
11.375 × 6.97 =	72.45875
3.185 × 7.735 =	24.635975
合計	121.316650
床面積	121.31 m ²

写真撮影位置



単位 = メートル

製作者

家屋調査士

9月10日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：M80181

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(さいたま地方事務所坂戸出張所管轄)

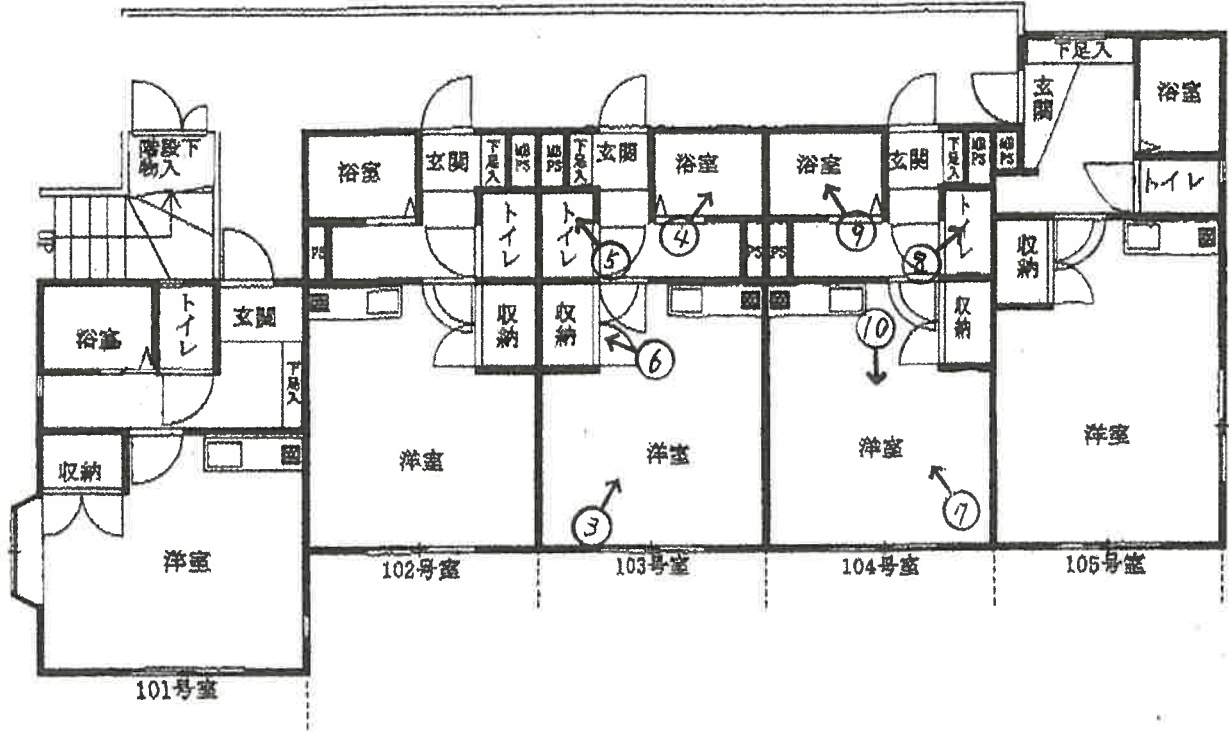
令和5年8月17日

さいたま地方事務所

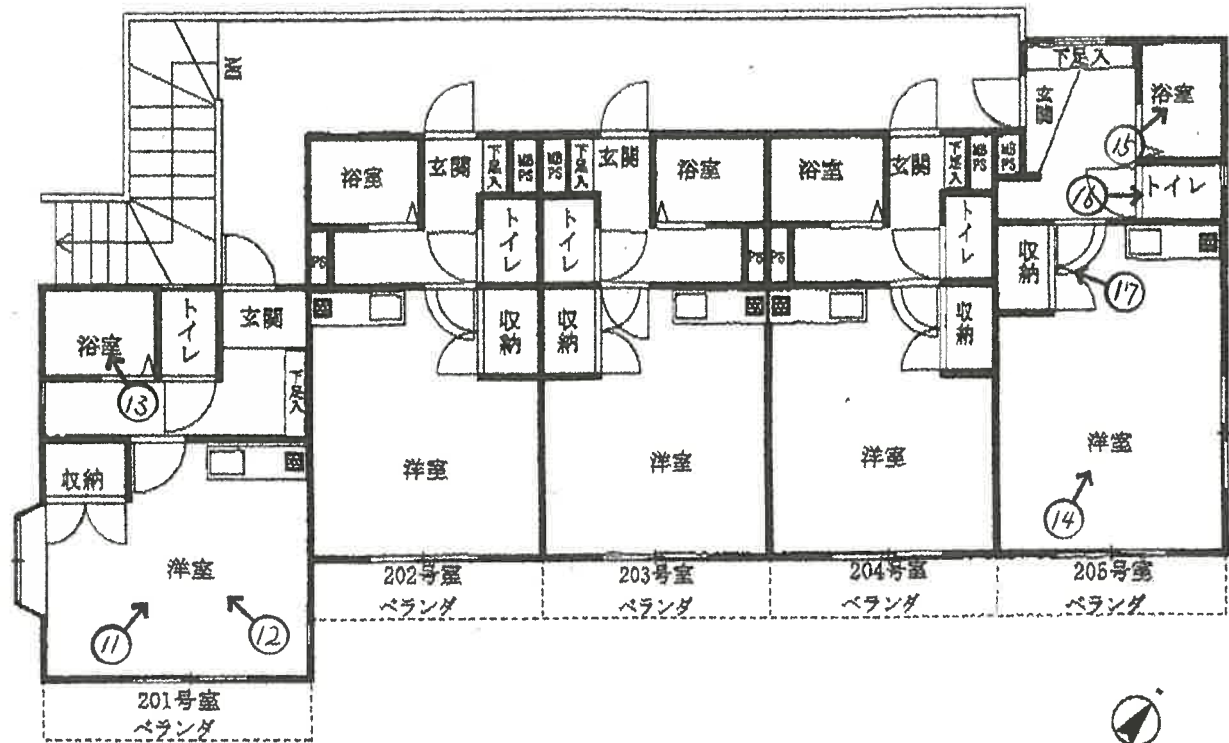
登記官

建物間取図
令和5年(ケ)第104号

1階



2階



♂ 写真撮影位置

(14 枚目)



①



②



③



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

1. 2. 3.



16



17

令和 5年 (ケ) 第 104号
令和 5年 12月 26日 現地調査
令和 6年 1月 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 坂戸市大字厚川字寺前
地 番 70番1
地 目 公衆用道路
地 積 55平方メートル

共有者 株式会社アズール 持分2分の1

2 所 在 坂戸市大字厚川字寺前
地 番 70番4
地 目 宅地
地 積 169.41平方メートル

所有者 株式会社アズール

3 所 在 坂戸市大字厚川字寺前
地 番 70番5
地 目 宅地
地 積 149.35平方メートル

所有者 株式会社アズール

4 所 在 坂戸市大字厚川字清水
地 番 88番1
地 目 公衆用道路
地 積 88平方メートル

共有者 株式会社アズール 持分4分の1



物 件 目 録

5 所 在 坂戸市大字厚川字寺前 70番地4、70番地5

家屋 番号 70番4

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 121.31平方メートル
2階 121.31平方メートル

所有者 株式会社アズール



第1 評価額

一 括 価 格	
金 17, 390, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 60, 000 円
物件 2 (土地)	金 3, 560, 000 円
物件 3 (土地)	金 3, 130, 000 円
物件 4 (土地)	金 50, 000 円
物件 5 (建物)	金 10, 590, 000 円

- 1 一括価格は、物件 1～5 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 2・3 の内訳価格は物件 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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。また、物件 1・4 の内訳価格は公衆用道路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 2 3 4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	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1～4）

位置・交通	東武越生線「一本松」駅の北方約750m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパートのほか畑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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし
画地条件	地形 積状 地勢 その他	318.76㎡（物件2・3） ほぼ整形（物件2・3） ほぼ平坦
接面道路の状況	北西約5m舗装私道（建築基準法上の道路） ほぼ等高 南西約1.2m舗装市道4110号線（建築基準法上の道路ではない） ほぼ等高から約0.4m高い	
土地の利用状況等	（物件5）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	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側の接面道路は、建築基準法42条1項5号。道路の位置指定は、70番1(物件1)・88番1(物件4)・88番1先道路(市道4110号線の一部)平成3年1月18日第27号幅員5.0m延長32.82mとなっている。 ・南西側の接面道路は、市道4110号線の一部で物件3にブロック塀がある。 ・物件3に電柱、プロパン庫があり、駐車及び駐輪スペースとして利用している。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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3月31日新築 経 過 年 数 : 約32年 経済的残存耐用年数 : 約5年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 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、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 : やや劣る
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"> ・ ワンルーム(バス・トイレと居室の間に区切りあり)10戸。 3戸賃借人が入居中。 ・ 建築確認(建築台帳記載事項証明書・建築物)敷地の地名地番70-4・70-5、主要用途 社員寮、新築、延面積250.08㎡、木造2階、第2437号、H3.12.25、検査済証記載なし。また、建築確認担当に用途変更等の記録はないとのこと。 ・ 101号室及び102号室の居室床に歪みがある可能性がある。全体的に老朽化が見られる。

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2・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
2	50,800	1.000	169.41	0.95	8,180,000
3		1.000	149.35	0.95	7,210,000

※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)

基準地 坂戸-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$54,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/102 = 50,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地の所在する地域は対象地近隣に比して街路条件で優り、交通接近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。

② 物件1・4（土地）

本物件は私道敷等であるので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	50,800	0.05	55	1/2	70,000
4	50,800	0.05	88	1/4	60,000

個別格差：価値率を5%と査定

③ 物件5（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
5	168,000	242.62	0.11	4,480,000

ウ 現価率:

経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率(建物建築経緯、室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮) - 15%

(計算式) $5 / (32 + 5) \times (1 - 0.15)$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
2	8,180,000	0.50	法定地上権	4,090,000
3	7,210,000	0.50	法定地上権	3,610,000
(合計)				7,700,000

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	積算価格 (円) ア±イ	構成比 (%)
2	8,180,000	-4,090,000	4,090,000	20.6
3	7,210,000	-3,610,000	3,600,000	18.1
5	4,480,000	+7,700,000	12,180,000	61.3
積算価格 (合計) 注			19,870,000	100.0

注 物件1・4は、後記Ⅲ評価額の判定において考慮し当該価格合計には算入しない。

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
3,792,000	(1-0.40)	2,275,200	10.0%	22,750,000

ア 総 収 益: 現行月額実際支払賃料を採用し、空室等については賃貸を想定して求めた。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。

①月額実際支払賃料(3戸)	98,000円
②月額想定支払賃料	30,000円×7戸=210,000円
③月額想定駐車場料	4,000円×2台=8,000円
合計	316,000円

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

1 試算価格の調整

目的物件は賃貸中のアパートであるが、建物は築年数から老朽化が進み、空室が多いこと等を勘案し、収益価格を中心に積算価格を関連付けて、土地及び建物の調整後の価格を下記のとおり査定した。

	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
積算価格	19,870,000	1.0	19,870,000
収益価格		—	22,750,000
調整後の価格	21,600,000		

イ 占有減価修正: なし

2 評価額の判定

上記により求めた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。なお、物件1・4は、前記I1②により求めた価格に競売市場修正を施して下記のとおり評価額を求めた。

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
2	21,600,000	20.6	1.0	0.8		3,560,000
3		18.1	1.0	0.8		3,130,000
5		61.3	1.0	0.8	—	10,590,000
1	70,000	—	1.0	0.8		60,000
4	60,000	—	1.0	0.8		50,000
一括価格 (合計)						17,390,000

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：なし

第6 参考価格資料

基準地価格(坂戸-1)

所 在：坂戸市鶴舞3丁目229番21「鶴舞3-13-7」

価 格：54,200円/m²

位 置：東武越生線「一本松」駅約950m(道路距離)

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：153m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東6.2m市道

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：中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

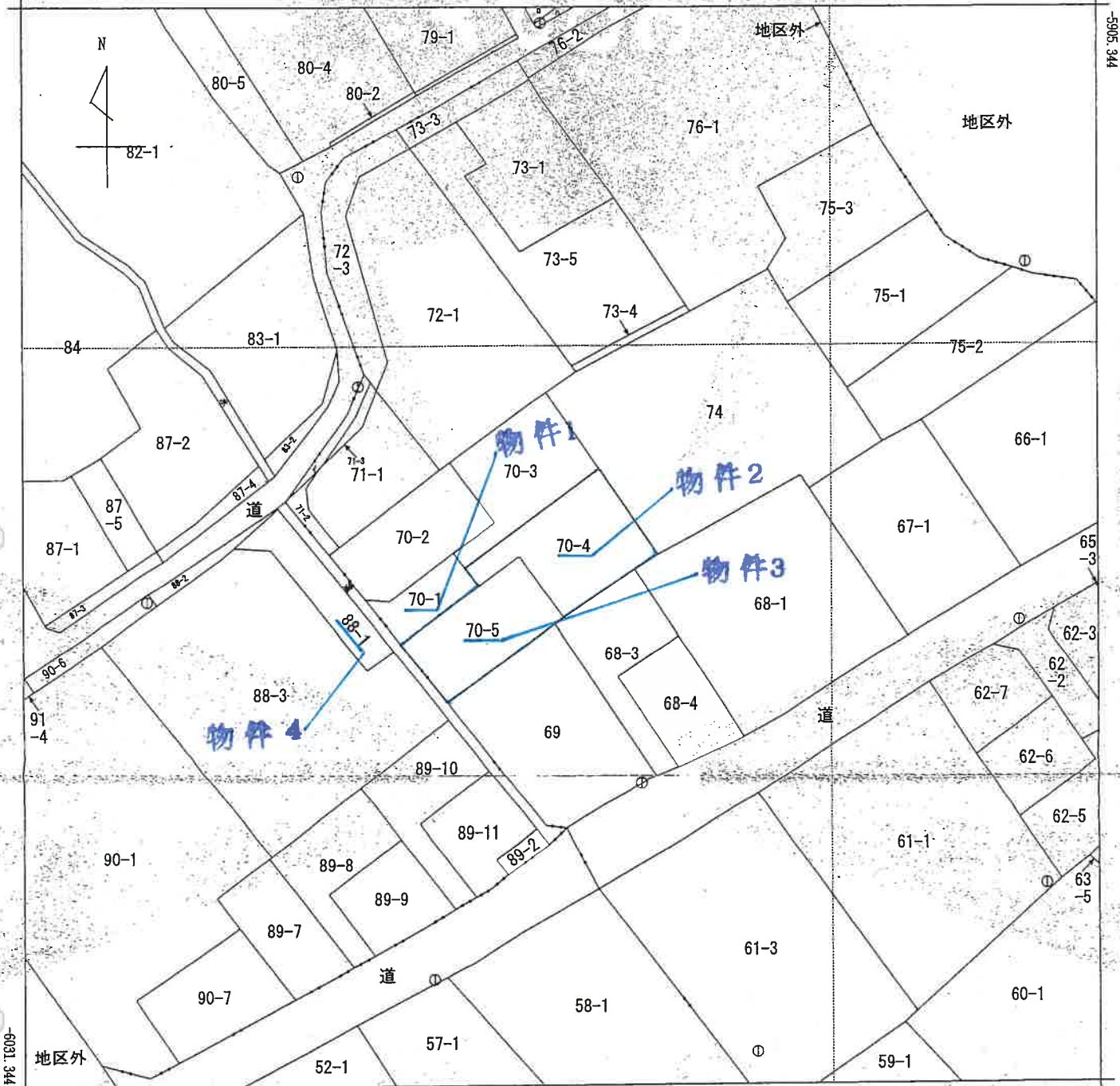
第7 附属資料

- 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
2020年4版



-41785.991 (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
 大字厚川

請求部	所在	坂戸市大字厚川字寺前			地番	70番4			
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54年2月			備付年月日(原図)	昭和55年11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。

(さいたま地方務局坂戸出張所管轄)

令和5年8月17日

さいたま地方務局

登記官

地図整理番号：M80179

(1/1)

登記年月日：平成29年9月4日

1083570

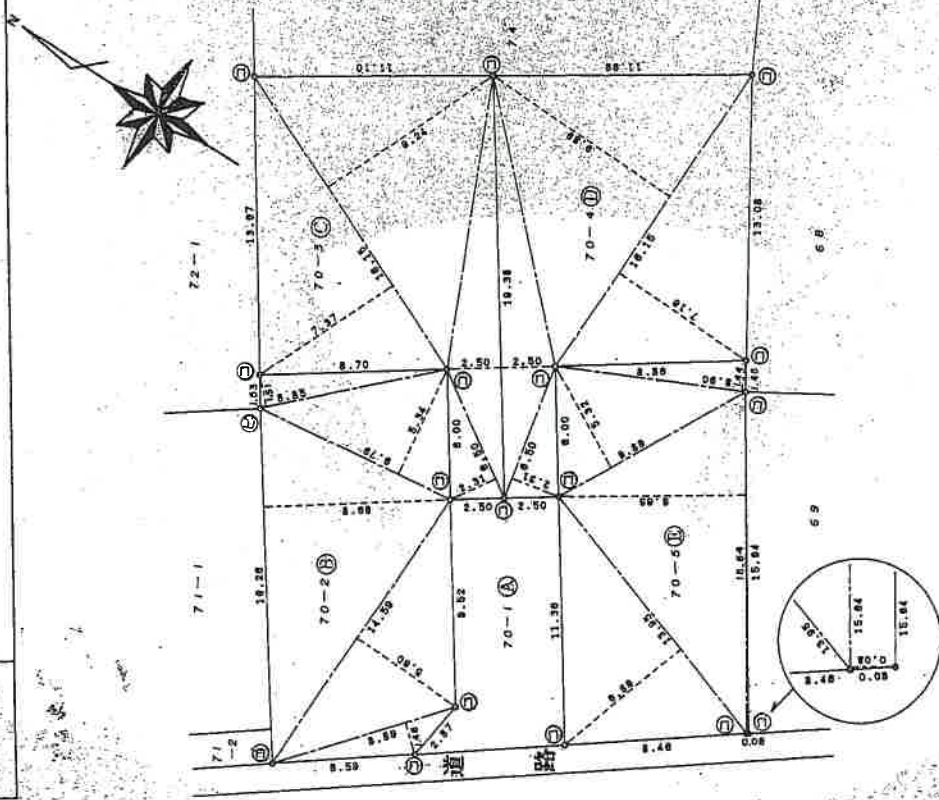
前. 20

地積測量図

地番 70-2, 2, 2, 5
70-1

土地の所在 坂戸市大字厚川寺前

地番	底辺	高さ	倍面積
70-2 (B)	8.88	1.48	13.1572
	14.59	5.60	81.7040
	16.26	8.88	141.1988
	9.79	5.34	52.2788
	8.85	1.51	13.3636
倍面積			301.8401
面積			150.82005
地積			150.82005
70-3 (C)	16.15	7.37	119.0255
	16.15	8.24	149.2290
	19.38	2.50	48.4500
	8.50	2.31	15.0150
	倍面積		
面積			165.85825
地積			165.85825
70-4 (D)	16.15	7.18	115.9340
	16.15	8.88	159.7235
	19.38	2.50	48.4500
	8.50	2.31	15.0150
	倍面積		
面積			169.41125
地積			169.41125
70-5 (E)	8.90	1.44	12.8160
	8.88	5.92	52.8148
	15.84	0.08	1.2612
	15.84	8.88	159.8116
	13.95	8.88	123.8760
倍面積			288.7081
面積			149.35455
地積			149.35455
70-1 (A)	地番	891	
	合計面積	835.44410	
	積地積	55.55590	



拡大図

縮尺=1/10

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石積	⑦	ガラスチャック杭			
②	コンクリート杭	⑧	金属杭			
③	金属杭	⑨	銅杭			

作成者 平成29年8月20日作製

縮尺 1/250

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。
(さいたま地方務局坂戸出張所管轄)
令和5年8月17日 さいたま地方務局

登記官

登記年月日：平成29年9月22日

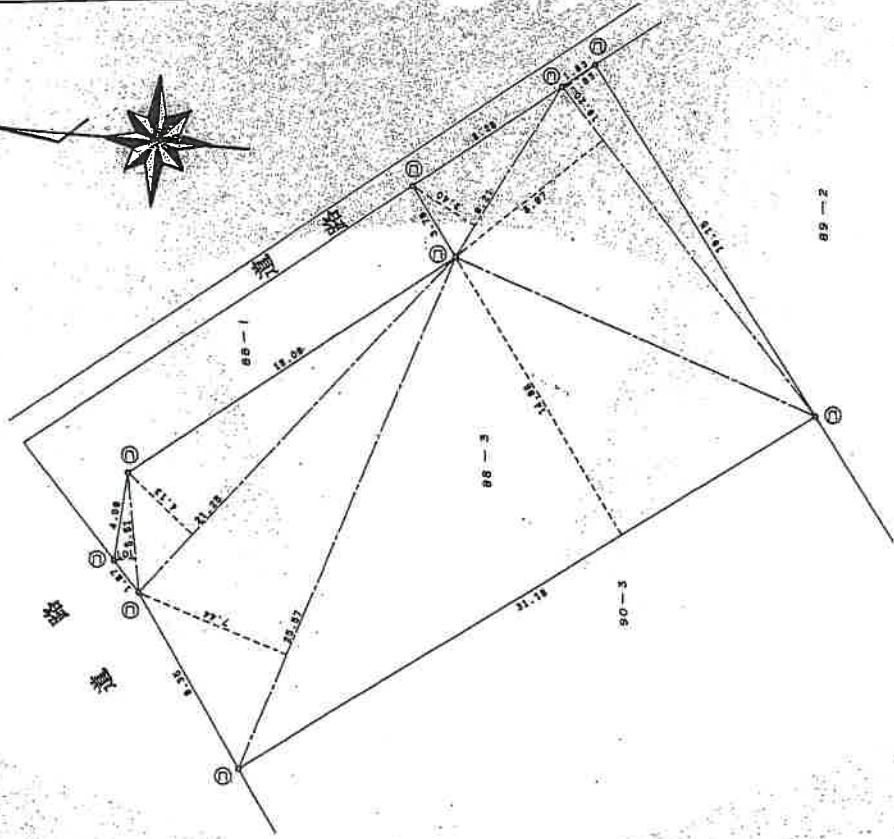
1083592

地積測量図

88-3-58-1

坂戸市大字厚川字多田

土地の所在



中書	区画	延床	倍面積
88-3	31.18	4798	487.0784
88-3	19.20	1833	36.1360
88-3	9.21	340	31.3140
88-3	18.20	867	186.4840
88-3	25.57	744	190.2408
88-3	21.25	413	87.7825
88-3	5.51	101	6.5551
倍面積			983.5588
面積			491.77840
地積			491 m ²

区画	延床	倍面積
88-1	578.96	491.77840
延床面積		88.18080
地積		88 m ²

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	
①	石	コンクリート杭	②	アスチック杭	③	金属杭	
④	コ	ンクリート杭	⑤	ア	スチック杭	⑥	金
⑦	石	コンクリート杭	⑧	ア	スチック杭	⑨	金

作製者

平成29年8月23日作製

申請人

縮尺

1/250

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5年8月24日 さいたま地方方法務局

登記官

登記年月日：平成4年9月29日

2071973

各階平面図

家屋番号 70番4

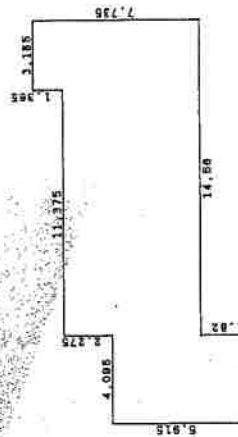
建物の所在

坂戸市大字厚川字寺前70番地4, 70番地5

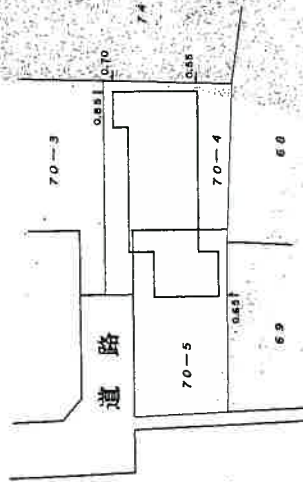
建物各階平面図

H4.9.29

1階. 2階 (各階同型)



求積表
4.085x 5.915= 24.221825
11.375x 8.37= 72.46675
3.185x 7.735= 24.635975
合計 121.318550
床面積 121.31 ㎡



単位=メートル

作製者

縮尺 1/250

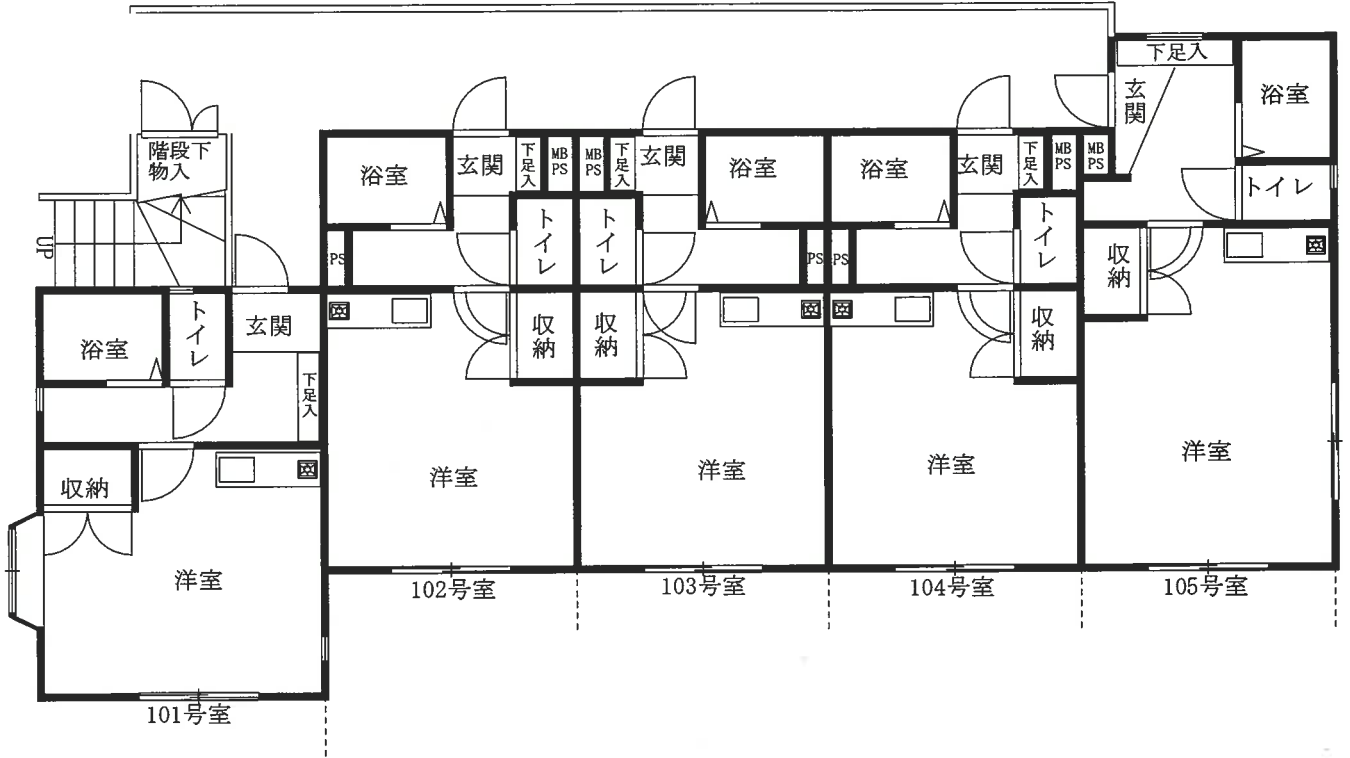
申請人

縮尺 1/500

(埼玉地家屋調査士会印)

建物間取図
令和5年(ケ)第104号

1階



2階

