

## 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 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 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 令和 6 年 5 月 23 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 6 年 6 月 6 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 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。	



\*913\*

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	3,090,000 2,472,000	一括	618,000	60,176	0
1	180,000				
2	1,010,000				
3	460,000				
4	40,000				
5	40,000				
6	1,360,000				



# 物 件 目 録

- |   |     |               |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原  |
|   | 地 番 | 13 番 1        |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 60.00 平方メートル  |
| 2 | 所 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原  |
|   | 地 番 | 13 番 3        |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 330.00 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原  |
|   | 地 番 | 13 番 4        |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 149.27 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原  |
|   | 地 番 | 13 番 5        |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 11.79 平方メートル  |
| 5 | 所 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原  |
|   | 地 番 | 19 番 5        |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 15.07 平方メートル  |



## 物 件 目 録

6 所 在 坂戸市大字北大塚字向河原 13 番地 3、13 番地 1、  
13 番地 4、13 番地 5、19 番地 5

家屋 番号 13 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 113.65 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 66.24 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 67.89 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 1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1～6】

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1～6】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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1～5】

本件各土地は一体として利用され、東側隣地（地番18番10、18番2、19番1）との境界は不明確である。

### 《 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。）



\*11\*

## 物 件 目 録

- |   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原       |
|   | 地 番 | 1 3 番 1            |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 6 0 . 0 0 平方メートル   |
| 2 | 所 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原       |
|   | 地 番 | 1 3 番 3            |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 3 3 0 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原       |
|   | 地 番 | 1 3 番 4            |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 1 4 9 . 2 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原       |
|   | 地 番 | 1 3 番 5            |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 1 1 . 7 9 平方メートル   |
| 5 | 所 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原       |
|   | 地 番 | 1 9 番 5            |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 1 5 . 0 7 平方メートル   |



## 物 件 目 録

6 所 在 坂戸市大字北大塚字向河原 13 番地 3、13 番地 1、  
13 番地 4、13 番地 5、19 番地 5

家屋 番号 13 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 113.65 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 66.24 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 67.89 平方メートル



BIT

令和5年(ヌ)第51号

令和5年12月 4日受理

令和6年 2月 5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 | 坂戸市大字北大塚字向河原       |
|   | 地 | 番 | 1 3 番 1            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 6 0 . 0 0 平方メートル   |
| 2 | 所 | 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原       |
|   | 地 | 番 | 1 3 番 3            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 3 3 0 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原       |
|   | 地 | 番 | 1 3 番 4            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 1 4 9 . 2 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原       |
|   | 地 | 番 | 1 3 番 5            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 1 1 . 7 9 平方メートル   |
| 5 | 所 | 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原       |
|   | 地 | 番 | 1 9 番 5            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 1 5 . 0 7 平方メートル   |



## 物 件 目 録

6 所 在 坂戸市大字北大塚字向河原 1 3 番地 3、1 3 番地 1、  
1 3 番地 4、1 3 番地 5、1 9 番地 5

家屋 番号 1 3 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 1 3. 6 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6 6. 2 4 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 ～ 5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1 ～ 5) <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 上記の者が本土地上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」記載のとおり	
建物	物件 6	
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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約 67.89 平方メートル	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類: <input type="checkbox"/> ある    { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅・作業所 (空き家) として占有している <input 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」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない    [                      地方裁判所                      支部    平成    年 ( ) 第    号 <input type="checkbox"/> ある                      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 checked="" 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

## その他の事項

■ (物件1乃至5関係)

- 1 物件1乃至同5は一体の土地となっており、各土地間の境界は不明確である。
- 2 物件1、3及び5の東側隣接地である18番10、18番2及び19番1との境界が不明確である。
- 3 物件2、3の東側部分に複数の大きな庭石がある。
- 4 冷蔵庫や自動車が残置されている(写真⑨)。

(物件6関係)

- 1 廊下の床板が朽腐している。
- 2 天井板が抜けている(写真④)。

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
<p>■ A (隣地(23番1)居住者、18番10、18番2、19番1所有者)</p>	<p>本件建物に最後に住んでいたのはBの母ですが、彼女は、本件建物で亡くなったわけではありません。彼女は本件建物を出てアパートに移り住んでいました。</p> <p>本件土地とこちらの土地は、元は一つの土地だったので、境界の日印になるような物はありません。Bの父とうちとは兄弟でしたので、境界が問題になるようなこともありませんでした。</p> <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、物件の現況及び屋内の郵便物等から、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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年12月6日(水) 14:10-14:30	物件所在地	臨場・外観撮影・Aと面談
令和6年1月25日(木) 14:50-15:50	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)・Aと面談
令和6年1月26日(金) 10:30-10:45	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

(特記事項)

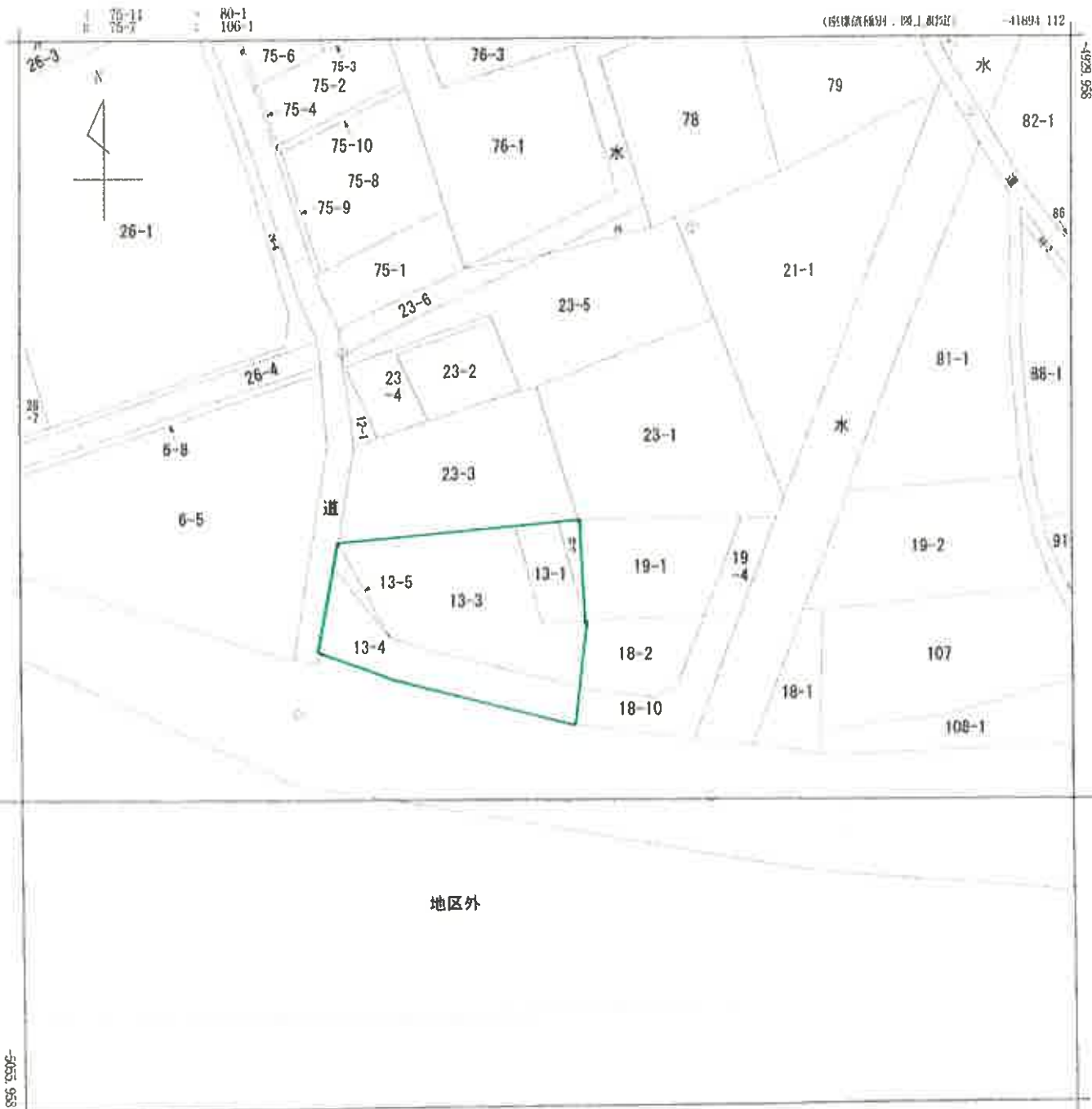
☒ 令和 6 年 1 月 2 5 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 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



-42019.112 (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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
 大字北大塚

請求部	所 在	坂戸市大字北大塚字向河原				地 番	13番1			
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。  
 (さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

A3判をA4判に縮小

令和5年6月19日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)



第 19-1 後 19-1, -4, -5

056.9.10

地 積 測 量 図

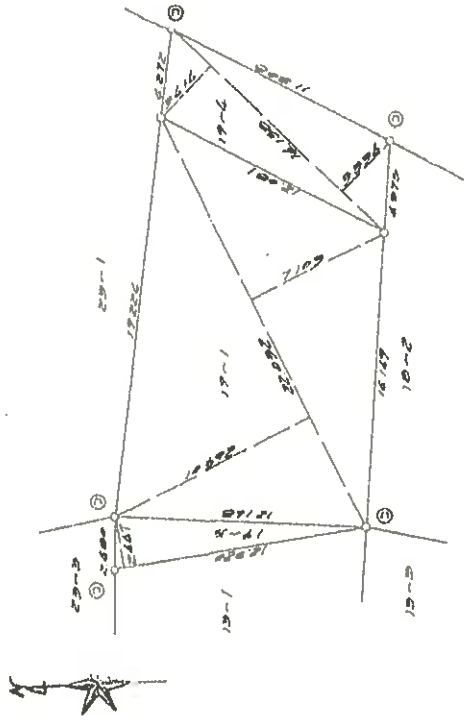
1089906

地 番

19-1 -4-5

土地の所在

坂戸市大字北大塚字向河原



面積計算表

19-1	52.032	10.892	-	52.032	10.892
19-2	52.032	7.102	+	1.56.493	5.794
19-3	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-4	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-5	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-6	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-7	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-8	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-9	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-10	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-11	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-12	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-13	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-14	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-15	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-16	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-17	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-18	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-19	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-20	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-21	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-22	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-23	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-24	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-25	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-26	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-27	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-28	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-29	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-30	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-31	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-32	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-33	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-34	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-35	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-36	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-37	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-38	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-39	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-40	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-41	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-42	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-43	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-44	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-45	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-46	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-47	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-48	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-49	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-50	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-51	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-52	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-53	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-54	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-55	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-56	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-57	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-58	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-59	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-60	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-61	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-62	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-63	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-64	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-65	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-66	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-67	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-68	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-69	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-70	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-71	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-72	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-73	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-74	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-75	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-76	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-77	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-78	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-79	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-80	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-81	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-82	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-83	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-84	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-85	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-86	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-87	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-88	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-89	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-90	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-91	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-92	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-93	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-94	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-95	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-96	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-97	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-98	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-99	52.032	7.102	+	5.794	5.794
19-100	52.032	7.102	+	5.794	5.794

A3判をA4判に縮小

登記簿不備事項……③(コ:79.1.12.1)

縮尺 1/250

申請人

土地家屋調査士

作製者

昭和56年 9 月 7 日 (作製)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(ごさいたま地方事務所坂戸出張所管理)

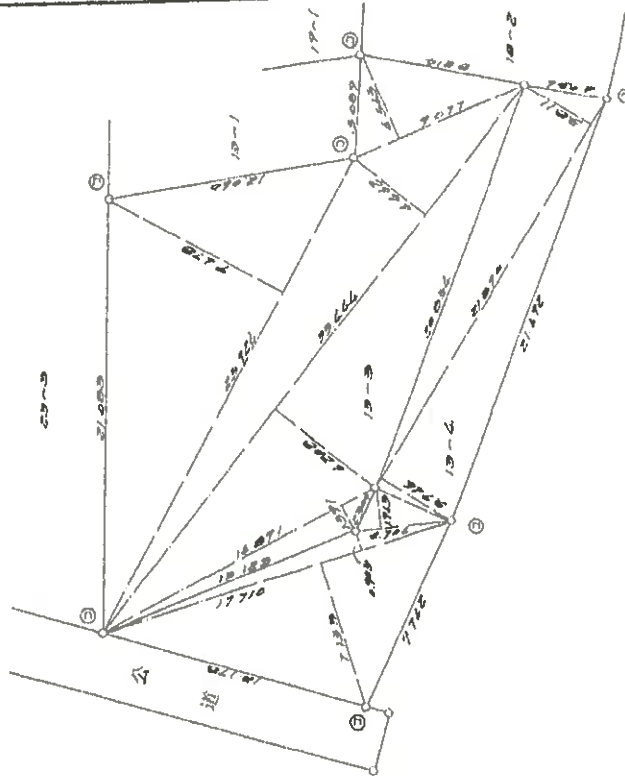
登記年月日：昭和56年9月10日

1089903

地番 13-3. 後 13-3.~4

地積測量図

土地の所在 坂戸市大字北大塚字向河原



面積計算表

13-3	17,710.1	7,123.7	=	134,477.430
13-4	17,710.1	2,922.2	=	14,037.320
13-5	4,704.1	1,742.2	=	7,337.070
13-6	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-7	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-8	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-9	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-10	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-11	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-12	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-13	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-14	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-15	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-16	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-17	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-18	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-19	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-20	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-21	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-22	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-23	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-24	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-25	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-26	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-27	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-28	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-29	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-30	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-31	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-32	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-33	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-34	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-35	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-36	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-37	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-38	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-39	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-40	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-41	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-42	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-43	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-44	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-45	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-46	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-47	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-48	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-49	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-50	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-51	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-52	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-53	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-54	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-55	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-56	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-57	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-58	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-59	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-60	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-61	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-62	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-63	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-64	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-65	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-66	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-67	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-68	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-69	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-70	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-71	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-72	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-73	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-74	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-75	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-76	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-77	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-78	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-79	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-80	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-81	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-82	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-83	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-84	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-85	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-86	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-87	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-88	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-89	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-90	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-91	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-92	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-93	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-94	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-95	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-96	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-97	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-98	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-99	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960
13-100	21,020.1	2,922.2	=	24,771.960

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。

(さいたま市地方裁判所坂戸出張所管轄)

令和5年6月19日

東京法務局品川出張所

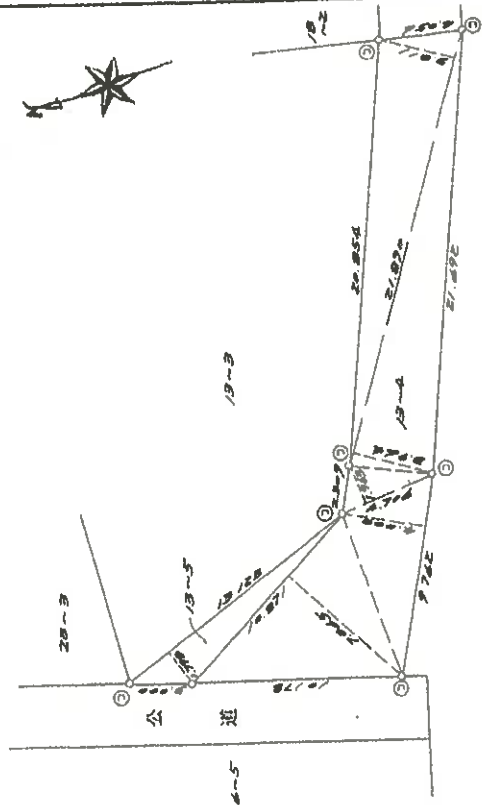
登記官

1089904

前13-4 後13-4, -5

地積測量図

土地の所在 坂戸市大字北大塚字向河原



⑤：既設境界指示点(コンクリート杭)

面積計算表

13-4	
10.871 × 7.345 = 80.064915	
9.762 × 4.000 = 39.048000	
4.744 × 1.728 = 8.1787872	
21.890 × 3.944 = 86.371260	
21.890 × 3.811 = 83.422780	
278.646548	
1/4 149.272775 m <sup>2</sup>	
13-5	
13.123 × 1.798 1/2 = 11.797577 m <sup>2</sup>	

A3判をA4判に縮小

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/250
-----	---------	-----	----	-------

(昭和56年10月27日作製)

登記年月日：昭和60年5月30日

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。

(以下、また地方自治事務局坂戸出張所管轄)

1954年5月

東京法務局品川出張所

ॐ नमो भगवते वासुदेवाय

( 12 枚目)

14-4

2076901 各階平面図

153

面圖  
圖面  
物平  
階  
建各

收声市大字北大媛字向河原 13~3・13~1・13~4  
13~5・19~5

建物の所在

56.530



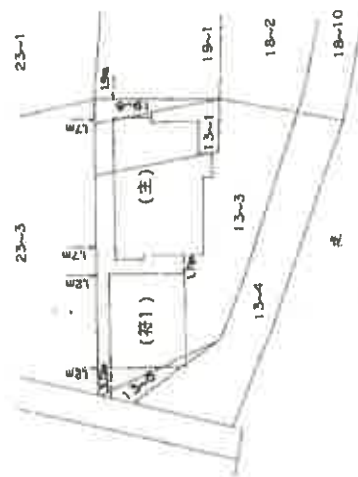
汝箕店陳西氏(州)

13.65	X	2.73	=	51.2645
13.195	X	0.91	=	12.00745
12.74	X	4.55	=	57.9670
9.555	X	0.455	=	4.347525
2.275	X	0.91	=	2.07025
				<u>13.656725</u>



(第1) 床面積計算表

$$9.10 \times 7.28 = 66.2480 \text{ m}^2$$



作者

十知照  
我往  
十一

昭和60年5月22日作製入

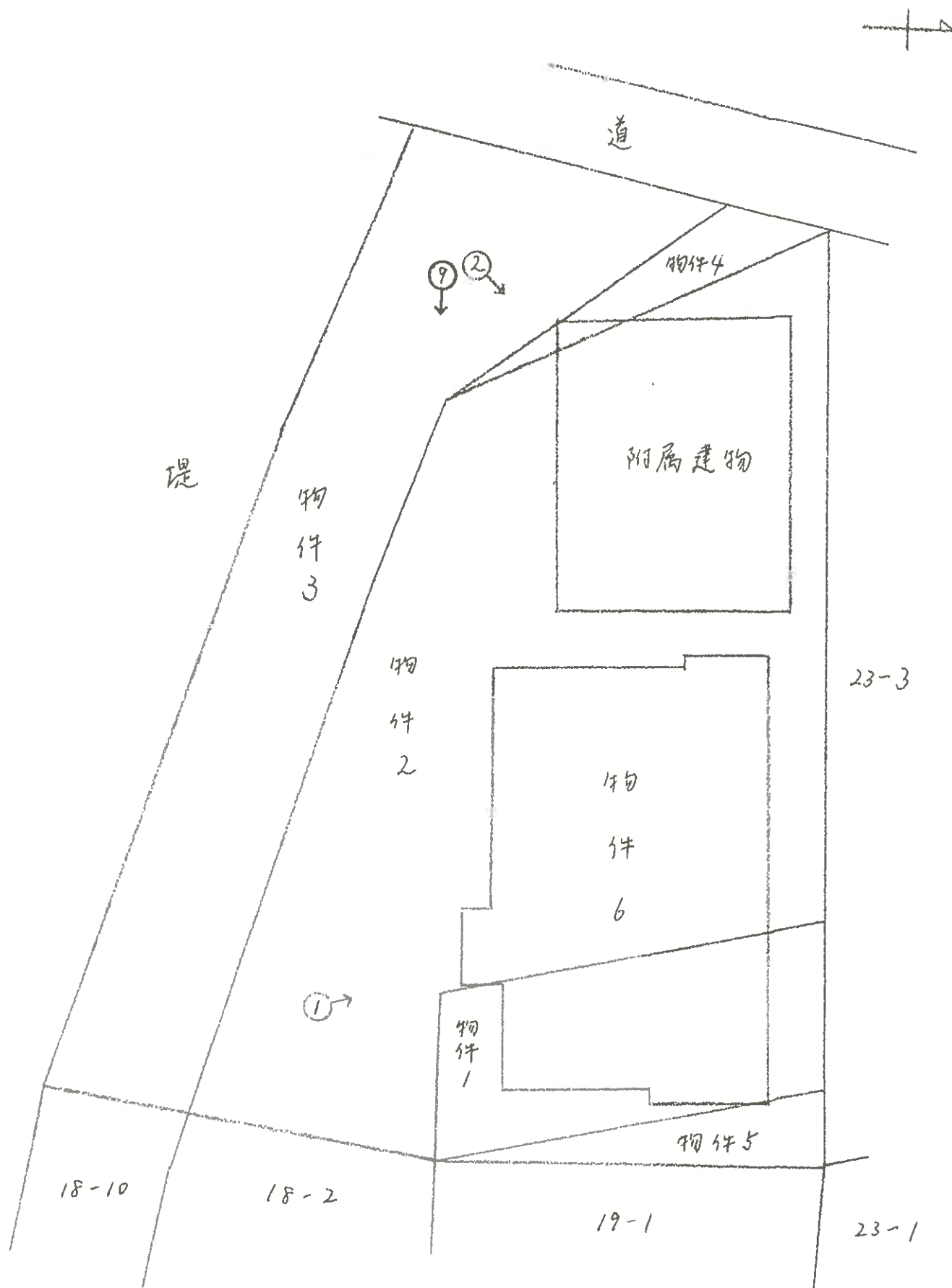
箱尺 250

人  
類  
母

縮尺 500

**A3判をA4判に縮小**

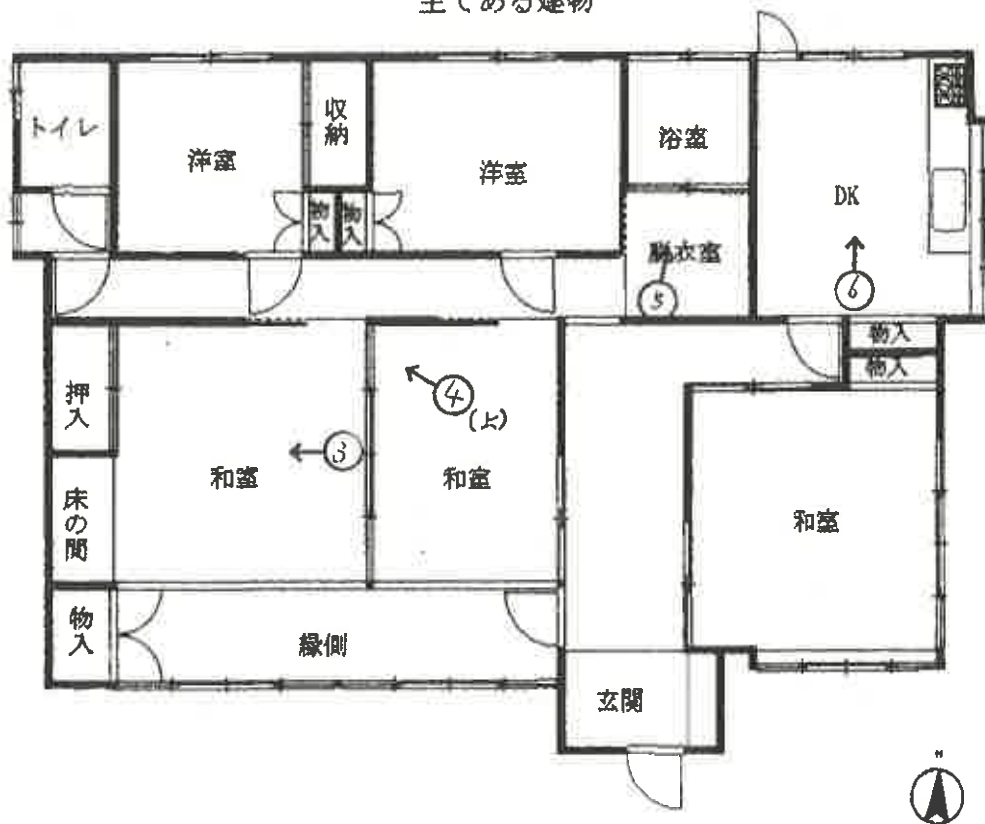
# 土地建物位置関係図



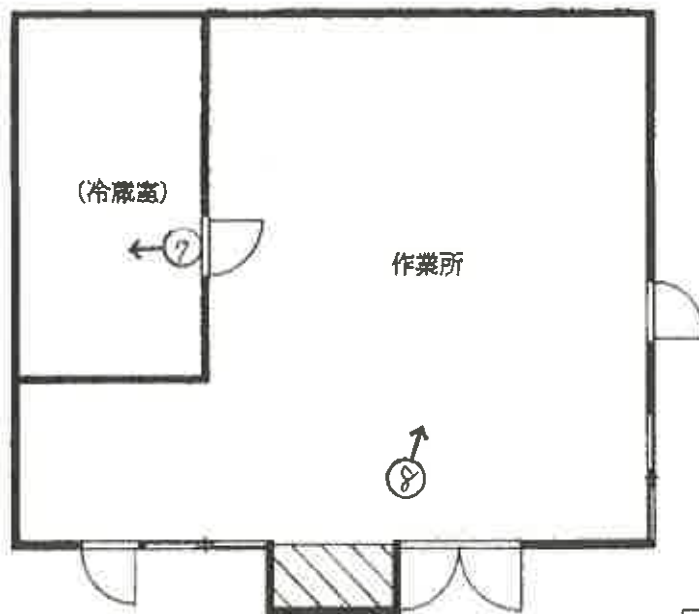
写真撮影位置

建物間取図  
令和5年(ヌ)第51号

主である建物



附属建物符号1



増築部分

写真撮影位置



①



②



③





④



⑤



⑥





⑦



⑧



⑨

令和 5 年 ( 又 ) 第 5 1 号  
令和 6 年 1 月 2 5 日 現地調査  
令和 6 年 2 月 8 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 | 坂戸市大字北大塚字向河原  |
|   | 地 番 | 13 番 1        |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 60.00 平方メートル  |
| 2 | 所 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原  |
|   | 地 番 | 13 番 3        |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 330.00 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原  |
|   | 地 番 | 13 番 4        |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 149.27 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原  |
|   | 地 番 | 13 番 5        |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 11.79 平方メートル  |
| 5 | 所 在 | 坂戸市大字北大塚字向河原  |
|   | 地 番 | 19 番 5        |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 15.07 平方メートル  |



## 物 件 目 録

6 所 在 坂戸市大字北大塚字向河原 13 番地 3、13 番地 1、  
13 番地 4、13 番地 5、19 番地 5

家屋 番号 13 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 113.65 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 66.24 平方メートル



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 0 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 4 6 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 1, 3 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 2 3 4 5	所 在 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所 在 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	附属建物符号 1 床面積:約 67.89 m <sup>2</sup>
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1～5）

位 置 ・ 交 通	東武越生線「一本松」駅の北方約2.4km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅、事業所等のほか畑等が混在する高麗川北岸の集落地域である。	
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 河川保全区域
画 地 条 件	地 形 地 勢  そ の 他	566.13㎡(1～5 合計) ほぼ整形(1～5) ほぼ平坦であるが、南方が高麗川土手になっている。
接面道路の状況	西約3m行止り舗装(一部未舗装)市道第4322号線 (建築基準法上の道路) 等高からやや低く接面	
土地の利用状況等	(物件6)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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 接面道路は、建築基準法42条2項。中心後退2mを要す。市道第4322号線は土手上的の通路に接続している。</li> <li>・ 開発許可：昭和52年3月8日 第5101490号 489㎡ 専用住宅 都市計画法34条旧10号ロ（分家住宅とのこと）。 現況は、区画が変わっており、主である建物居宅は開発区域外に越境して建てられており、附属建物符号1作業所の許可等の記録はない。担当課によれば、不適合状態となっているため、買受人は建物使用ができず建替えもできない。建物を除却し都市計画法第34条12号に基づく新たな開発許可等を得る必要があるとのこと。詳細は担当課に確認のこと。</li> <li>・ 物件3は、過去に隣接地18番10外の土地の路地状敷地部分としたと思われる建築確認(増築)の記録が担当課にある。隣接地所有者によれば、親戚関係で特段の権利設定したものでなく、現在は物件3を利用していないとのこと。担当課によれば、隣接地の所有者と建築に係る支障の有無につき確認が必要とのこと。</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上水道は、案内図(坂戸鶴ヶ島水道企業団)によれば、北東方民有地等を経由した連合管で引込んでいる。なお、浄化槽等の位置や排水先は不明であった。</li> <li>・ 東側隣接地との境界が不明確である。</li> <li>・ 大きな庭石と思われるものが複数置いてある。また、冷蔵庫、自動車、廃材等が残置されている。</li> <li>・ 南西側隣接地は、荒川上流河川事務所越辺川出張所によれば、境界確定していない場所であるが 13 番 2 及び 14 番 3 とのこと。登記上はいずれも地目堤、所有者国(登記上内務省)である。地目堤の部分は河川区域に該当するとのこと。上記の残置物等が跨っている場合には撤去を要す。</li> </ul>
--	---



## 2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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53年4月日不詳新築 経 過 年 数：約46年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：板張り、その他 内 壁：合板、繊維壁、新京壁、その他 天 井：ボード、化粧合板、その他 床：畳、合板、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：やや劣る 施 工：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"> <li>・廊下の床板が朽腐している。天井板が抜けている。全体的に老朽化している。</li> <li>・開発許可・建築確認の記録は担当課にあるが、当該建物とは不一致。</li> </ul>

区 分	附属建物符号 1
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 58 年 4 月日不詳新築 経 過 年 数 : 約 41 年 経済的残存耐用年数 : 約 1 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング、その他 内 壁 : 合板、その他 天 井 : 合板、その他 床 : 土間コンクリート、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 : 劣る 施 工 : 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"> <li>・ 天井が傷んでいるなど老朽化が進んでいる。</li> <li>・ 開発許可及び建築確認の記録は担当課になかった。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～5（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	18,500	0.703	60.00	0.70	550,000
2		0.703	330.00	0.70	3,000,000
3		0.703	149.27	0.70	1,360,000
4		0.703	11.79	0.70	110,000
5		0.703	15.07	0.70	140,000

※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

$19,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/103 = 18,500 \text{ 円/㎡}$

◇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条件で優り、交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：減価要因としてセットバック・開発許可等に不適合状態等を考慮した。

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6（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
6	主である 建 物	130,000	113.65	0.02	300,000
	附属建物 符 号 1	50,000	67.89	0.02	70,000
(合計)					370,000

ウ 現価率:

主である建物: 経過年数 46 年、経済的残存耐用年数 1 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) - 20% (計算式)  $1 / (46 + 1) \times (1 - 0.20)$

附属建物符号 1: 経過年数 41 年、経済的残存耐用年数 1 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) - 20% (計算式)  $1 / (41 + 1) \times (1 - 0.20)$

## 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	550,000	0.40	法定地上権	220,000
2	3,000,000	0.40	法定地上権	1,200,000
3	1,360,000	0.40	法定地上権	540,000
4	110,000	0.40	法定地上権	40,000
5	140,000	0.40	法定地上権	60,000
(合計)				2,060,000

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	550,000	-220,000		0.7	0.8	180,000
2	3,000,000	-1,200,000		0.7	0.8	1,010,000
3	1,360,000	-540,000		0.7	0.8	460,000
4	110,000	-40,000		0.7	0.8	40,000
5	140,000	-60,000		0.7	0.8	40,000
6	370,000	+2,060,000	1.0	0.7	0.8	1,360,000
一括価格 (合計)						3,090,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：開発許可等の状態、境界不明確・残置物・大きな庭石・上水道及び排水先等の当該不動産の管理状況に係る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 3.8 km (道路距離)

価 格 時 点：令和 5 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%)

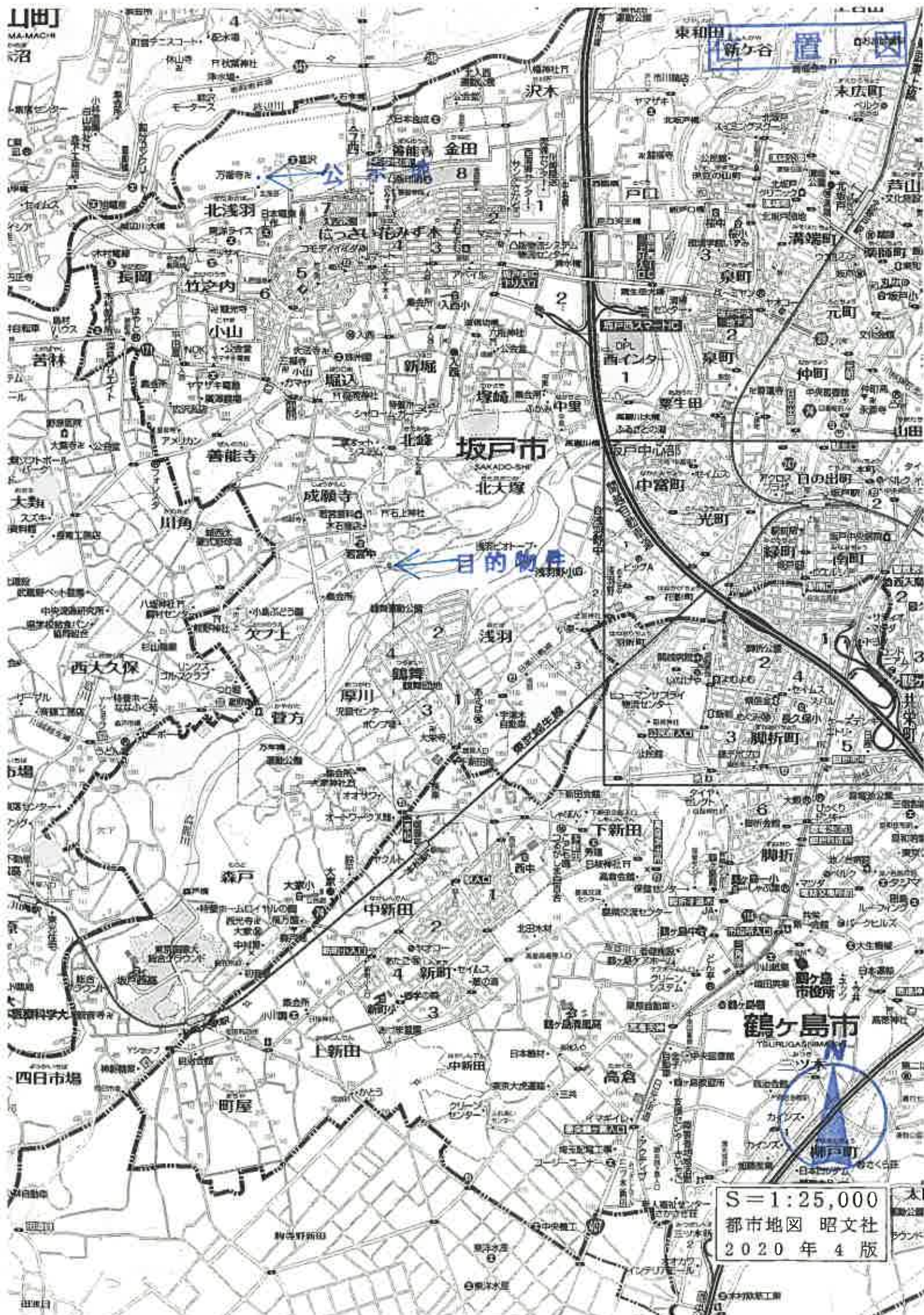
地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

## 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）

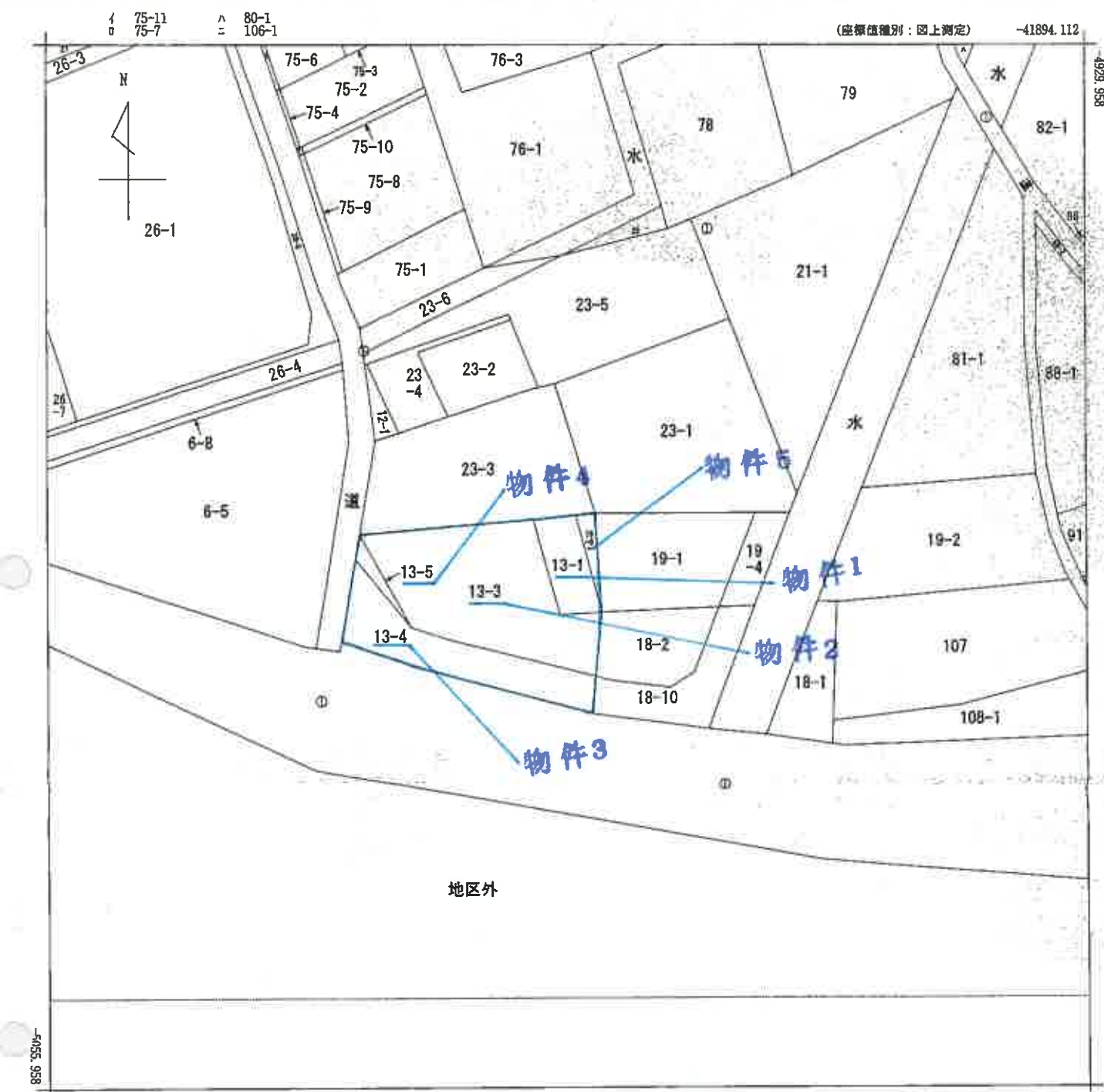
以 上



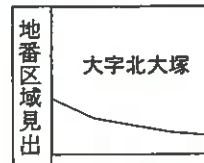


S=1:25,000  
都市地図 昭文社  
2020年4版





-42019.112 (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。



請求部	所在	坂戸市大字北大塚字向河原					地番	13番1		
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。  
(さいたま地方裁判所坂戸出張所管轄)

令和5年6月19日  
東京法務局品川出張所  
登記官

請求番号：14-1  
(1/1)

A3をA4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。  
(ごいたま地方方法調査所より調査所へ)  
令和5年6月14日 東京流産品品川出張所

中國社會主義青年團

張氏趙德山昭江田事志

**Figure 7-2**

請求番号：19-1

1089903

第 13-3 後 13-3, -4

地 备

7-8-61

## 地積測量圖

016950

土地の所在

作者

昭和56年8月7日作製)

申請人

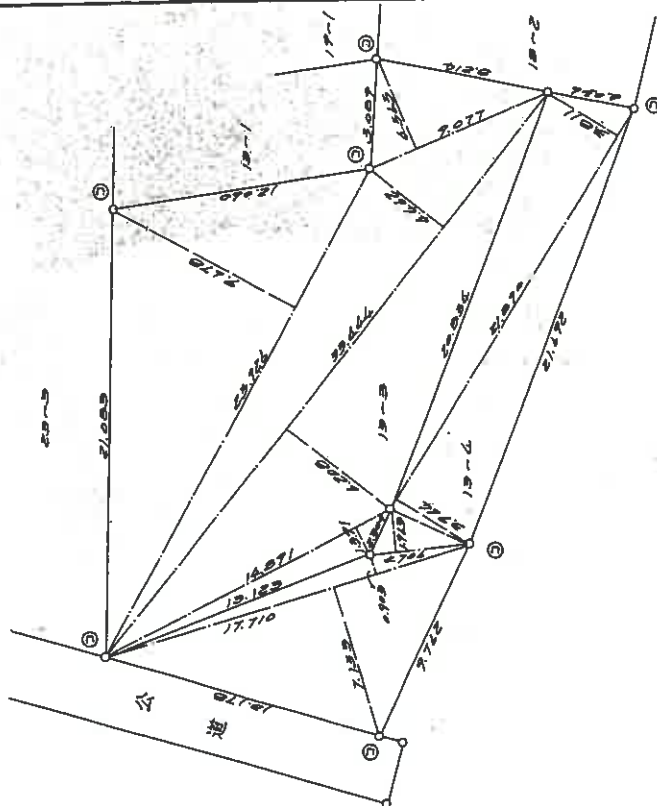
縮尺  $\frac{1}{250}$

既設境界指示点-----②(コンクリート柱)

(吐瀉症)

面  
積  
計  
算  
表

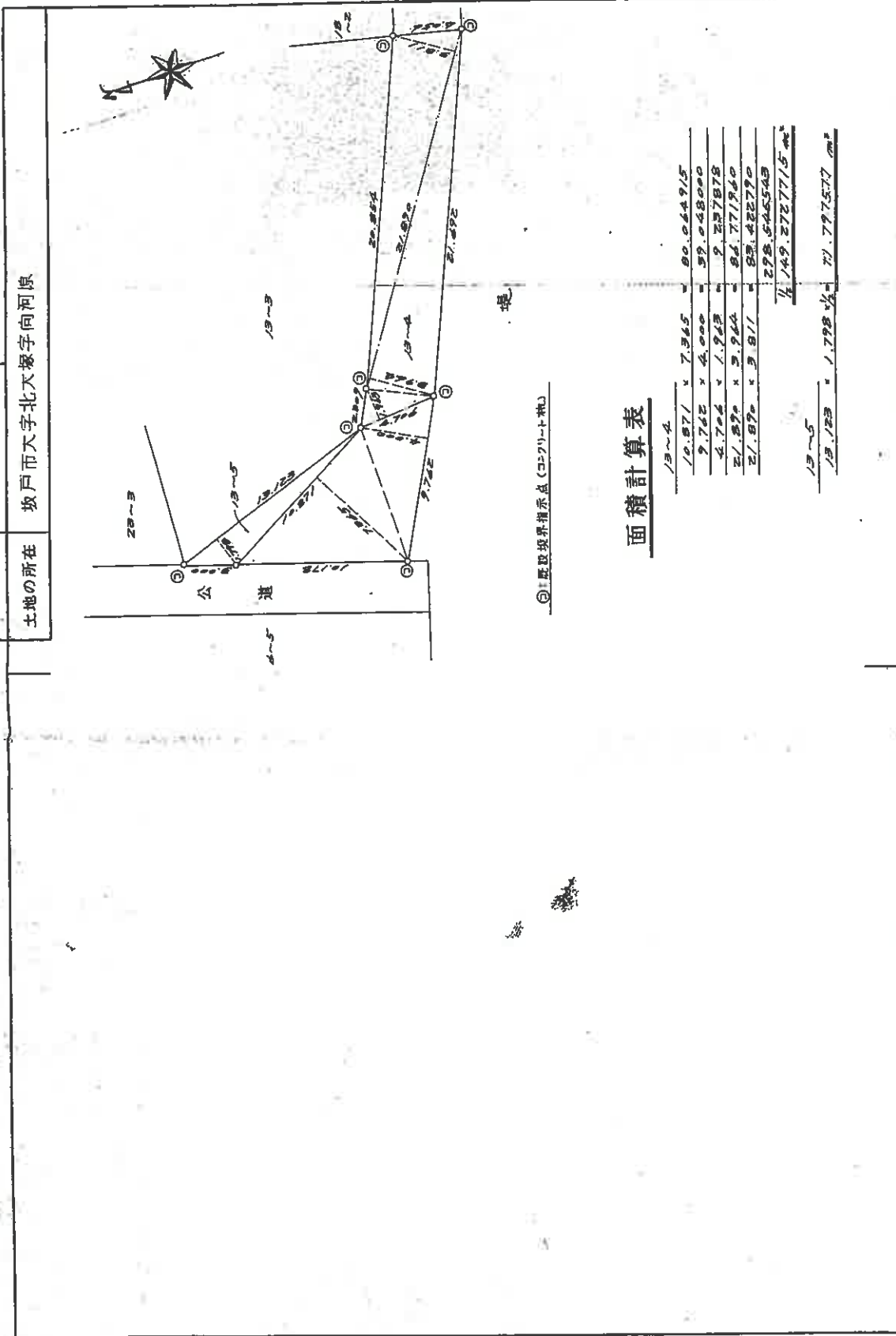
17.710	x	7.123	=	126.677830
17.710	x	0.903	=	16.0257830
2.706	x	1.223	=	3.3237830
21.090	x	3.966	=	83.711960
21.090	x	3.311	=	69.822790
				<u>326.222</u>
				808830
				18.106906
				1/2



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6月19日 東京法務局品川出張所 登記官

地番 13-4, ~5  
土地の所在 坂戸市大字北大塚字向河原  
面積測量図 056.11.2

1089904



面積計算表

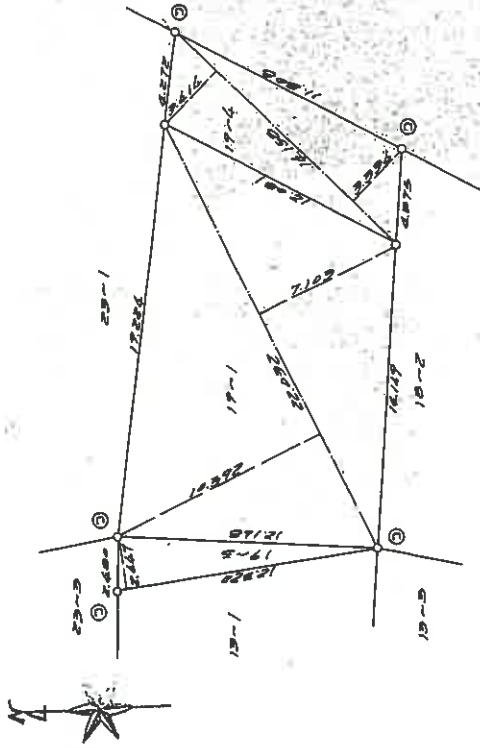
13~4	
10.871 × 7.365	= 80.064915
9.762 × 2.000	= 19.524000
4.704 × 1.963	= 9.237878
21.894 × 3.964	= 86.771940
21.894 × 3.811	= 83.422790
	278.545543
13~5	
13.123 × 1.79844	= 23.797577
	278.545543

作製者	申請人	縮尺
		1/250

地番 19-1-4-5 後 19-1-4-5 056.9.10 地積測量図

1089906

土地の所在 坂戸市大字北大塚字向河原



面積計算表

19-1	22.032 x 10.592 = 233.362766
22.032 x 7.102 = 156.483294	
	389.846060
19-4	1/2 174.923120 m <sup>2</sup>
14.132 x 2.614 = 36.835612	
14.132 x 3.336 = 47.231008	
	84.066620
19-3	1/2 47.783250 m <sup>2</sup>
12.320 x 2.667 1/2 = 16.275520 m <sup>2</sup>	

既設境界和示点 ---- ㊦(7.741+7.741)

製作者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

昭和56年9月7日作製

登記年月日：昭和60年5月30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。

(七) いたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和5年6月19日

東京法務局品川出張所

刻品無

請求番号：14-4

### A3をA4に縮小

2076901 各階平面図

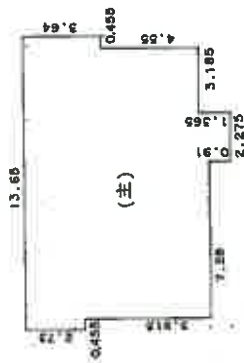
2076901

1 3 ~ 3

建名階平面圖

13~3・13~1・13~4  
13~5・19~5

20. 5. 00



(主) 床面積計算表

13.65	X	2.75	=	37.2645
13.195	X	0.91	=	12.00745
12.74	X	4.55	=	57.9670
9.555	X	0.455	=	4.347525
2.275	X	0.91	=	2.07035
				<hr/> 113.656725



(符1) 床面續計算表

$$9.10 \times 7.28 = 66.2480 \text{ m}^2$$

音製作

自作製)

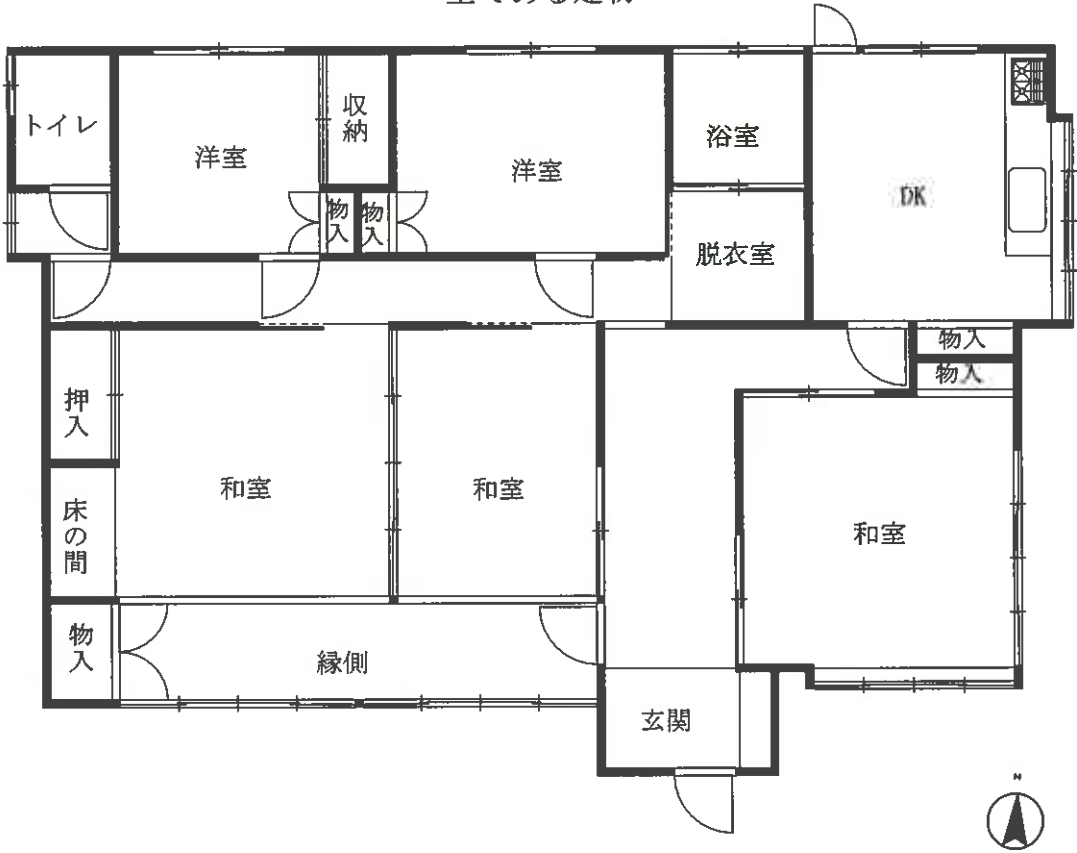
縮尺	1 / 250
----	---------

人請申

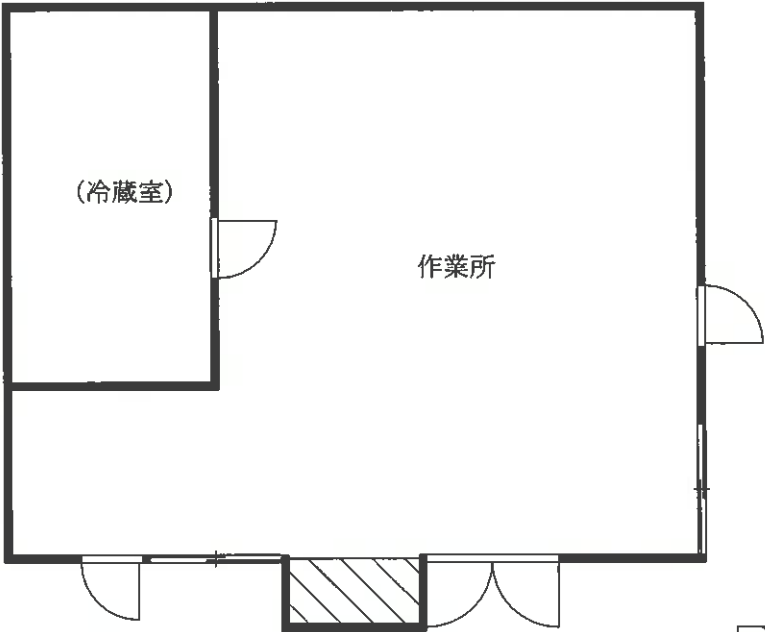
縮尺  $\frac{1}{500}$

建物間取図  
令和5年(ヌ)第51号

主である建物



附属建物符号1



増築部分