

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月19日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 山 崎 美由紀

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 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 8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 7年 4月21日 午前10時00分から 令和 7年 4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 3月19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 (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 52.41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5670



## 物件明細書

令和 7年 1月30日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 山崎 美由紀

---

---

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】

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か月間明渡しは猶予される。

---

---

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、BIT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 52.41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5670



B I T

令和6年(ケ)第118号

令和6年9月12日受理

令和6年12月9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 52.41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5670



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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類：</li> <li style="margin-left: 10px;">├ 構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">└ 床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 15,600円 修繕積立金 1,560円	令和6年10月4日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社アドバンス	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 ( ) <input type="checkbox"/> ( )	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	符号1の土地に接面する85番の土地は、坂戸市所有の公衆用道路である。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">├ 保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (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)	
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 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



(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者))の陳述 (書面による回答) / ■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年2月1日
最初の契約日	令和4年1月11日
契約等期間	令和4年2月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和6年2月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金52,000円 (毎月28日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	共益費月5,000円
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

執行官の意見

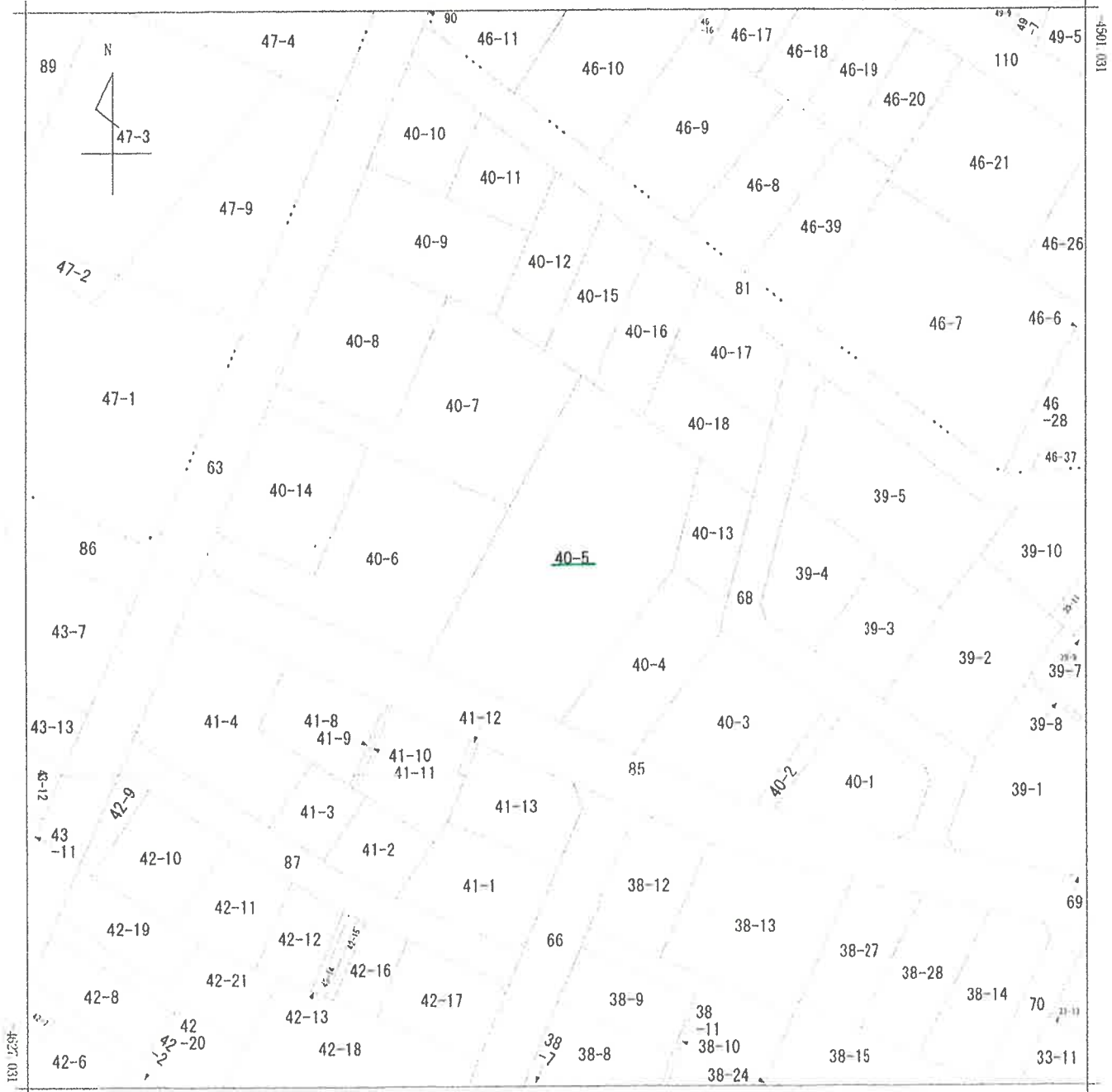
- 占有関係については、関係人の書面による回答及び物件の現況等から、本報告書記載のとおり認めた。

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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年9月27日(金) 11:05-11:20	物件所在地	臨場・外観撮影・管理人と面談・不在連絡文書投函
令和6年9月27日(金) 15:30-15:35	当庁(電話)	滞納管理費等照会
令和6年11月12日(火) 9:30-11:15	物件所在地	屋内等調査(評価人同行)
令和6年12月4日(水) 10:45-10:55	さいたま地方法務局 川越支局	件外土地の登記事項証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11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、解錠技術者に解錠させ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



40330.055 (座標係種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の表面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す。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(touhokutaiheiyonuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	中富町
	三光町

請求部分	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
作成年月日	昭和60年8月18日			備付年月日(原図)		補記事項	
							地区画整理所在図

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7月3日  
さいたま地方法務局坂戸出張所  
登記官

請求番号：8-1  
(1/1)

( 6 枚目)

登記年月日：平成6年3月23日

2079356

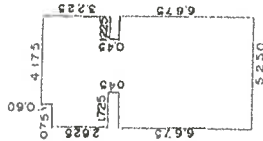
各階平面図

建築物図面

家屋番号 三光町40番5の205

建物の所在 坂戸市三光町40番地5

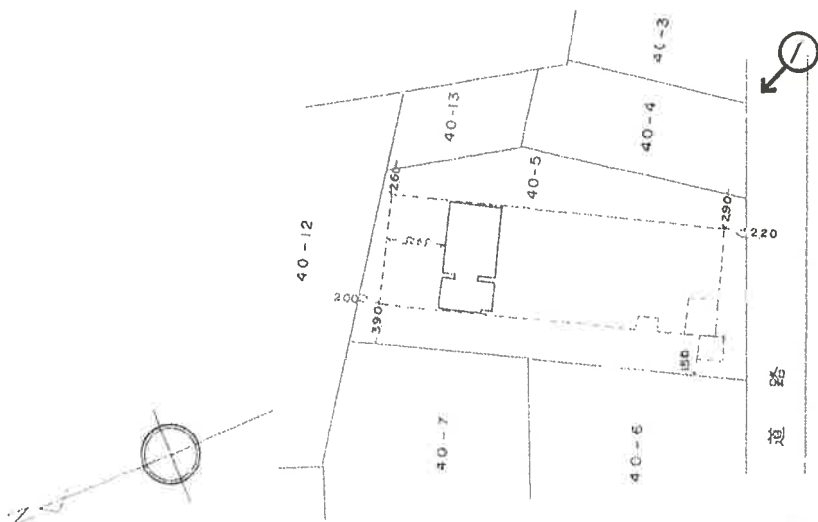
(2階部分)



求積

$9.90 \times 4.175 = 41.3025$   
 $4.0450 \times 1.725 = 6.976875$   
 $4.0450 \times 1.225 = 4.951125$   
 $1.32750$   
 $53.7375 = 132.750 \times 52.410$

床面積 52.41



写真撮影位置

建物の存する部分 2階

製作 土地家屋調査士 小出 義則 (平成6年3月7日作製)  
 縮尺 1/250

申請人 [Redacted]  
 縮尺 1/100  
 藤トキオ・エージェンシー 代表取締役

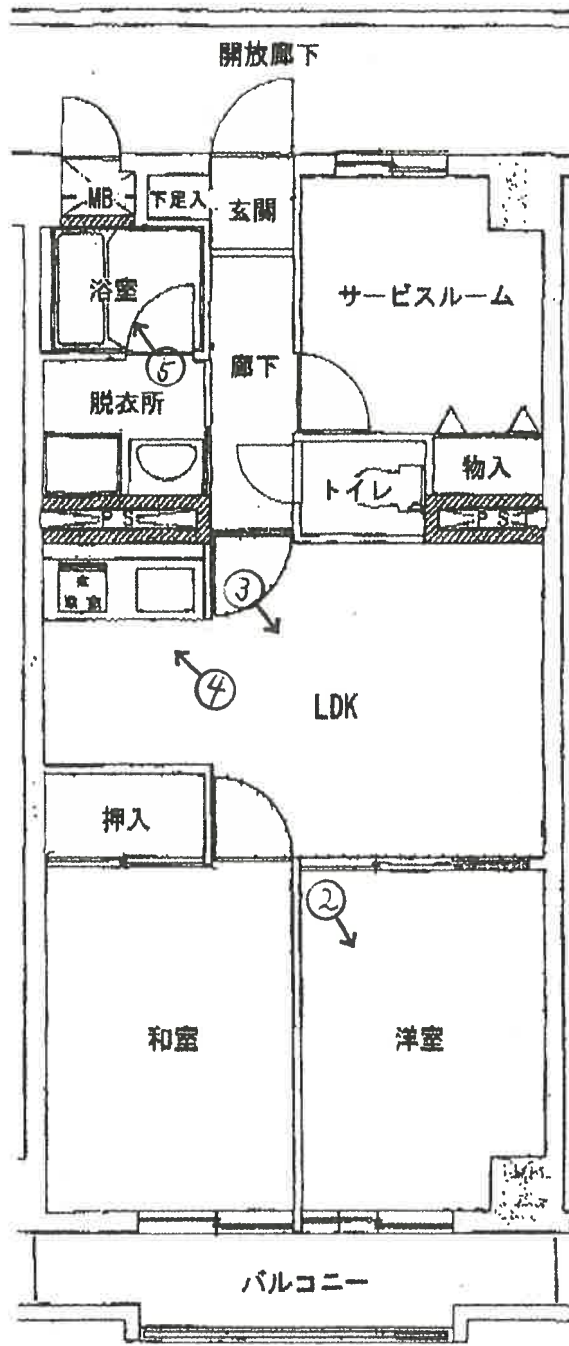
A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和6年7月3日 さいたま地方事務所 坂戸出張所 登記官

( 7 枚目)

請求番号：8-2

建物間取図  
令和6年(ケ)第118号



♂ 写真撮影位置



1



2



3



④



⑤



令和 6年（ケ）第 118号  
令和 6年11月12日 現地調査  
令和 6年12月13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 52.41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5670



## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金6,940,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	<p>別紙物件目録記載のとおり</p>	
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	地積 形状 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31年 経済的残存耐用年数 : 約19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
管理の状況	普通
特記事項	なし

(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：南東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	2LDK+S 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、CF、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	普通
管 理 費 等	管 理 費：15,600円（月額） 修繕積立金：1,560円（月額） 滞 納 額：なし（令和6年10月4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/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
300,000	52.41	0.36	5,660,000

※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31年、経済的残存耐用年数19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) - 5%

(計算式)  $19 / (31 + 19) \times (1 - 0.05)$

##### 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
106,000	1.000	682.00	1.0	5670 / 129015	3,180,000

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

$105,000 \text{ 円/m}^2 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/98 = 106,000 \text{ 円/m}^2$

◇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
5,660,000	3,180,000	1.0	0.99	8,750,000

- 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あり収益力を把握するために、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ため、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 973,586 (18.9%)	円 350,680	% 6.8	円 5,002,347	0.8325	円 4,164,454 (81.1%)	円 5,140,000 (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、対象物件は賃貸中であるが、賃貸借契約内容、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、売り希望事例等を参考とし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	8,750,000	1.0	8,750,000
② 収益価格	—		5,140,000
③ 調整後の価格	8,680,000		

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×オ
8,680,000	1.0	0.8	1.0	/	6,940,000

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：なし

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-2)

所 在 : 坂戸市三光町 46 番 2

価 格 : 105,000 円/m<sup>2</sup>

位 置 : 東武東上線「坂戸」駅約 750m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 133 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東 6.0m 市道

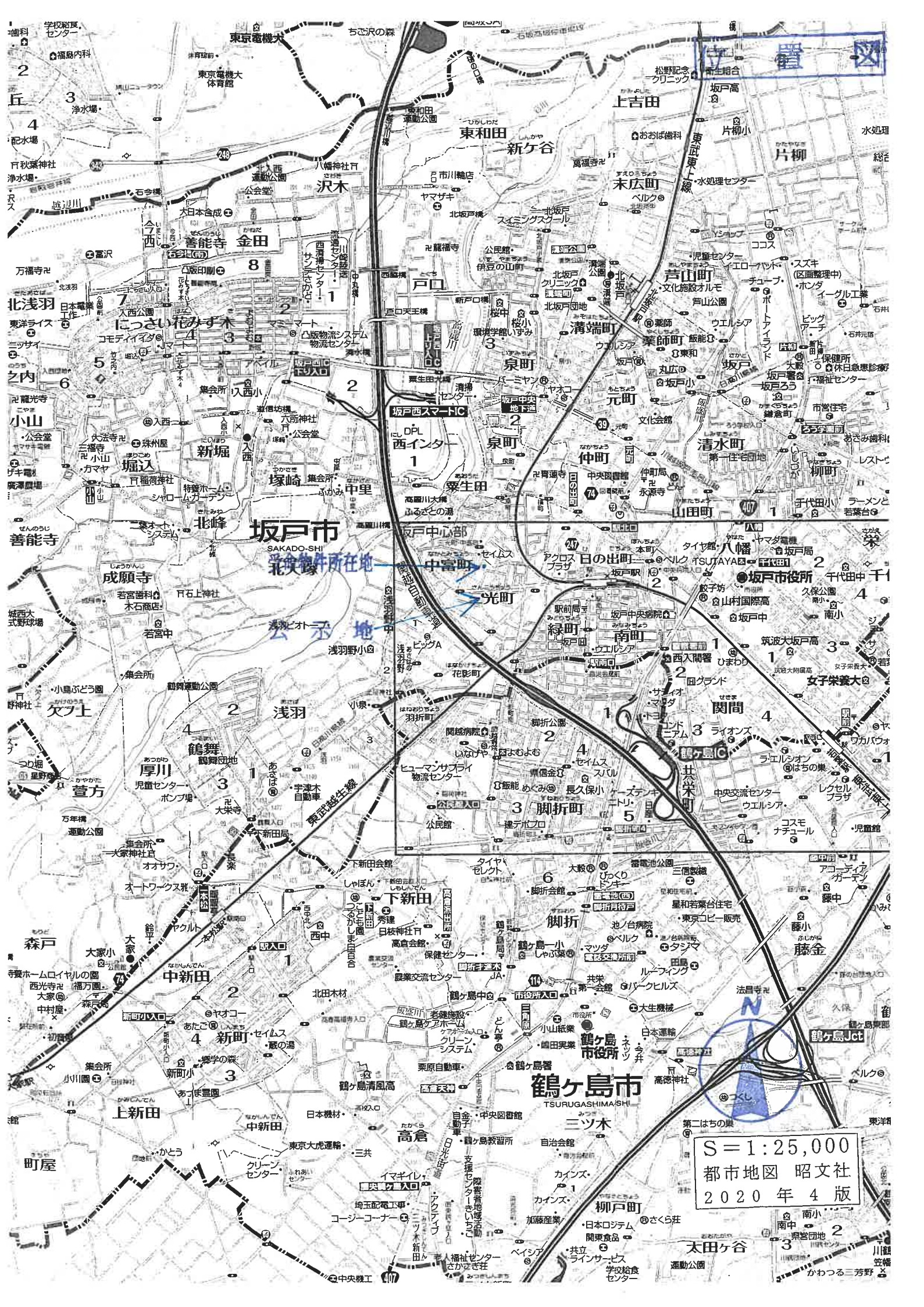
用途指定等 : 第 1 種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)

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



坂戸市

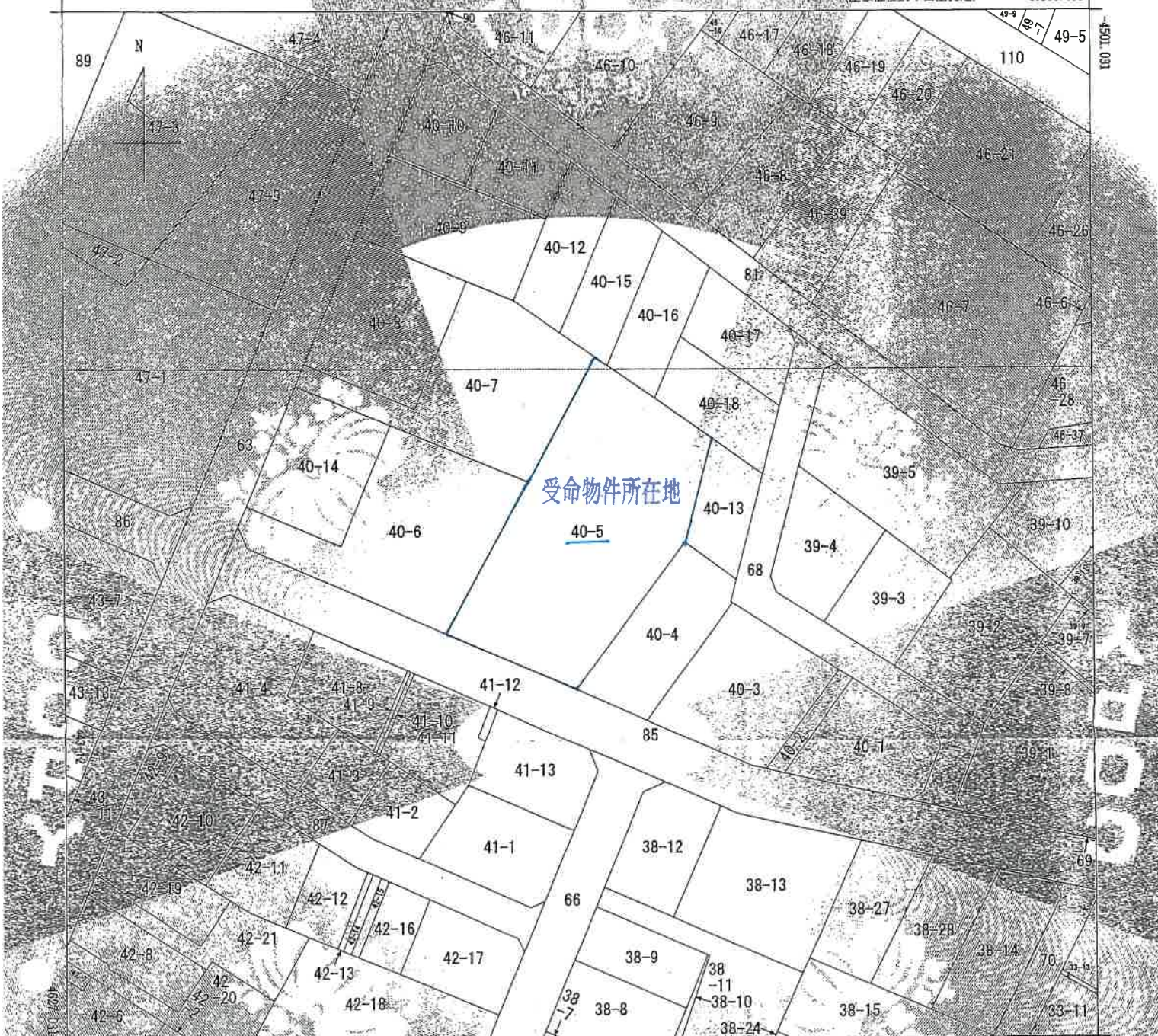
SAKADO-SHI

花火物所在地

鶴ヶ島市

TSURUGASHIMA-SHI

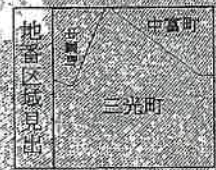
S=1:25,000  
都市地図 昭文社  
2020年4版



受命物件所在地

40-5

-40390.055 (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規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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
 (記) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正ファイル「formalutaiheiyouuki2011.par」による修正がされています。



請部	所在	坂戸市三光町		地番	40番5						
出縮	方尺	1/500	精度	区分	甲三	座標値種別	図上測定	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在区
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る内容を証明した書面である。

令和6年7月3日  
 さいたま地方支務局坂戸出張所  
 登記官



建物間取図  
令和6年(ケ)第118号

