

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月21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 7年 6月 5日から 令和 7年 6月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月19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 3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 6月23日 午前10時00分から 令和 7年 6月27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 5月21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	5,710,000 4,568,000		1,142,000	不明	不明



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市関間三丁目 158番地3

建物の名称 コンドミニアム坂戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 関間三丁目 158番3の47

建物の名称 225

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.71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 坂戸市関間三丁目158番3

地 目 宅地

地 積 8311.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 坂戸市関間三丁目158番21

地 目 公衆用道路

地 積 11平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鶴ヶ島市共栄町2番1

地 目 宅地

地 積 275.74平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 鶴ヶ島市共栄町2番6

地 目 公衆用道路

地 積 15平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 鶴ヶ島市脚折町一丁目44番4

地 目 宅地

地 積 188.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の413



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 2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】

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

【土地の符号2】

地役権

昭和60年11月26日設定

目 的 通行

範 囲 全部

要役地 坂戸市関間三丁目159番2、同所159番16

【土地の符号4】

地役権

昭和60年11月26日設定

目 的 通行

範 囲 承役地の全部

要役地 坂戸市関間三丁目159番2、同所159番16

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。

【土地の符号2、4】

坂戸市関間三丁目159番2、同所159番16を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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。）



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 坂戸市関間三丁目 158番地3

建物の名称 コンドミニアム坂戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 関間三丁目 158番3の47

建物の名称 225

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.71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 坂戸市関間三丁目158番3

地 目 宅地

地 積 8311.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 坂戸市関間三丁目158番21

地 目 公衆用道路

地 積 11平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鶴ヶ島市共栄町2番1

地 目 宅地

地 積 275.74平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 鶴ヶ島市共栄町2番6

地 目 公衆用道路

地 積 15平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 鶴ヶ島市脚折町一丁目44番4

地 目 宅地

地 積 188.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の413



BIT

令和6年(ケ)第158号

令和6年12月4日受理

令和7年2月12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 坂戸市関間三丁目 158番地3

建物の名称 コンドミニアム坂戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 関間三丁目 158番3の47

建物の名称 225

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.71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 坂戸市関間三丁目158番3

地 目 宅地

地 積 8311.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 坂戸市関間三丁目158番21

地 目 公衆用道路

地 積 11平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鶴ヶ島市共栄町2番1

地 目 宅地

地 積 275.74平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 鶴ヶ島市共栄町2番6

地 目 公衆用道路

地 積 15平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 鶴ヶ島市脚折町一丁目44番4

地 目 宅地

地 積 188.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の413



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	坂戸市関間三丁目12番53-225号コンドミニアム坂戸	
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 5,000円 修繕積立金 10,050円	令和6年11月末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年9月分～R6年11月分 計244,013円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ組合会計部	
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1～5	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、3、5) ☒ 公衆用道路 (2、4) ☐ ()	
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1～5) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	符号4の土地の東側と同5の土地の南東側に隣接する本路上の橋を介して公道に接続している。	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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 「管理費等の状況」欄に記載の滞納額には、滞納期間中に契約されていた駐車場使用料33,313円(月額7,500円)が含まれている。
- 2 「管理費等の状況」欄に記載の滞納金その他、令和5年9月分から同6年10月分までの遅延損害金として、22,730円が発生している。

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
■債務者兼所有者	本件建物に居住しています。 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12月11日(水) 11:20-11:35	物件所在地	臨場・外観撮影等・不在連絡文書投函
令和6年12月17日(火) 11:50-11:55	当庁(電話)	滞納管理費等照会
令和7年1月30日(木) 9:35-10:10	物件所在地	屋内等調査・債務者兼所有者と面談(評価人同行)

(特記事項)

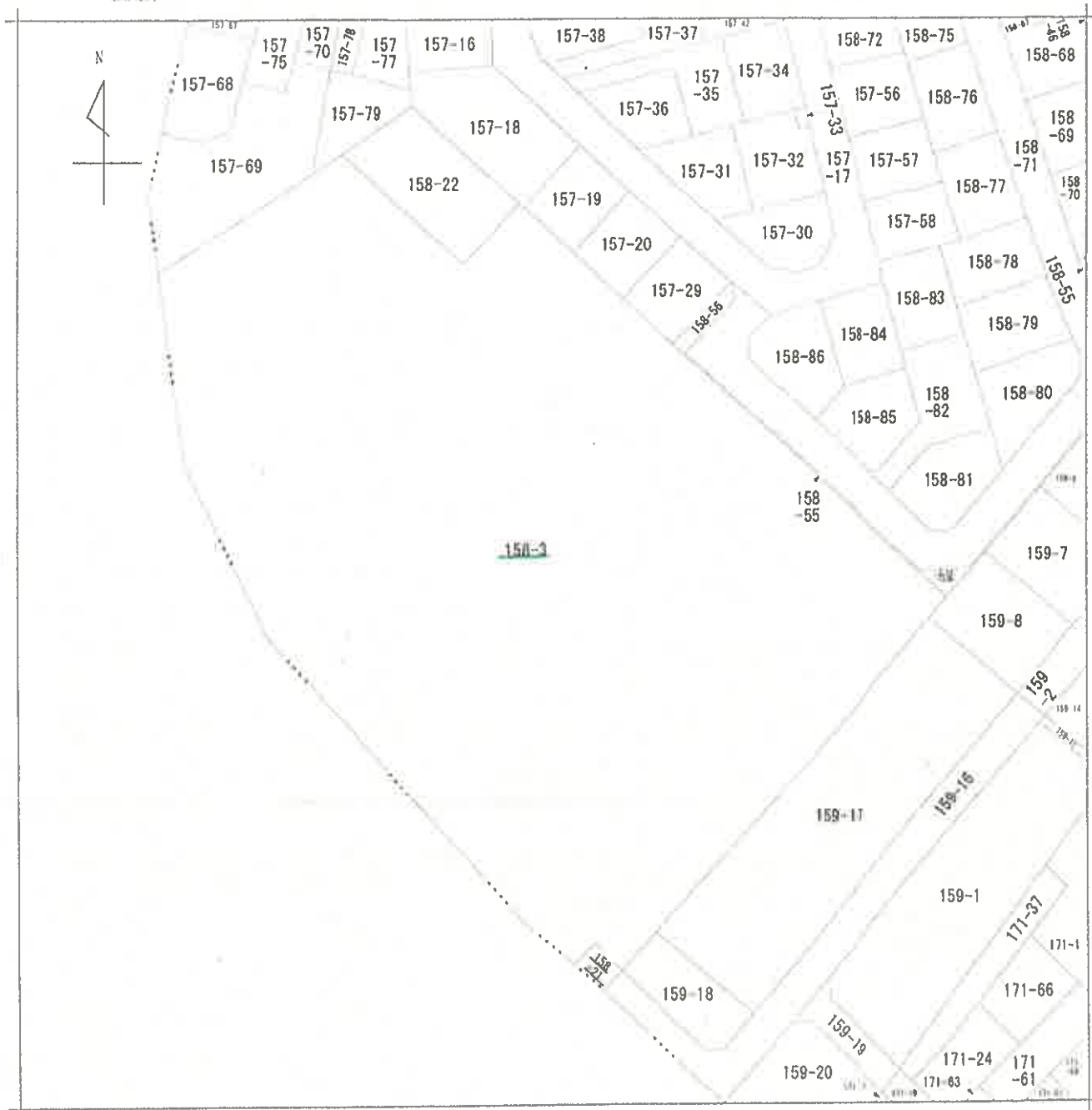
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年1月22日
インターホン、呼びかけに対して応答が無かったので、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り、就寝中の債務者兼所有者を起こして面談した。

☐ 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



(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。

地番区域見出し
関間3丁目

請求部分	所在	坂戸市関間三丁目				地番	158番3			
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附屬地図
作成 年月日	昭和52年10月11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6年10月4日

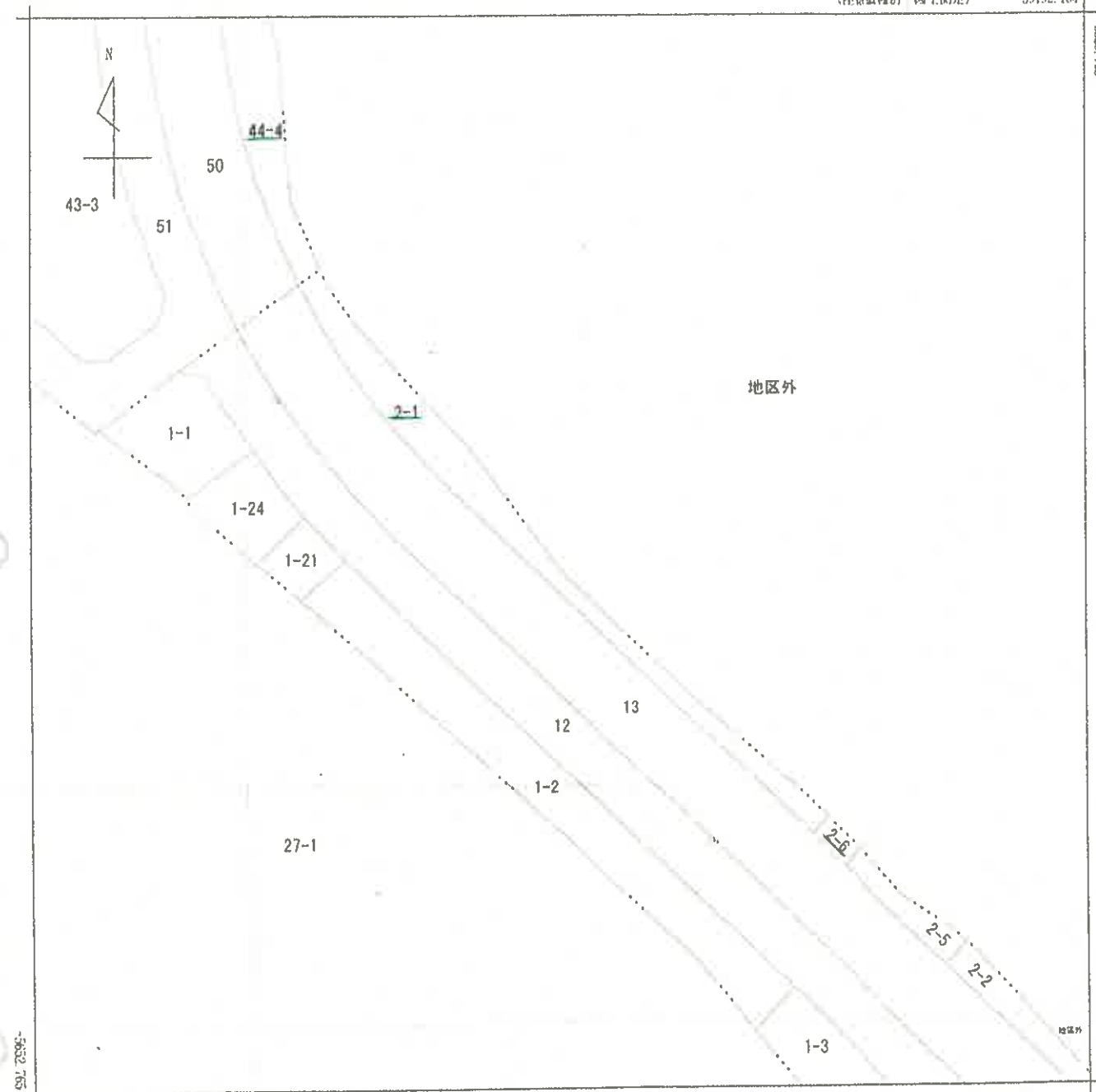
東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

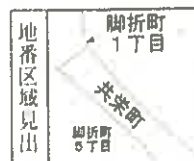
A3判をA4判に縮小



-39317.104 (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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	鶴ヶ島市栄町				地番	2番1			
出力縮尺	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		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年12月11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6年10月4日

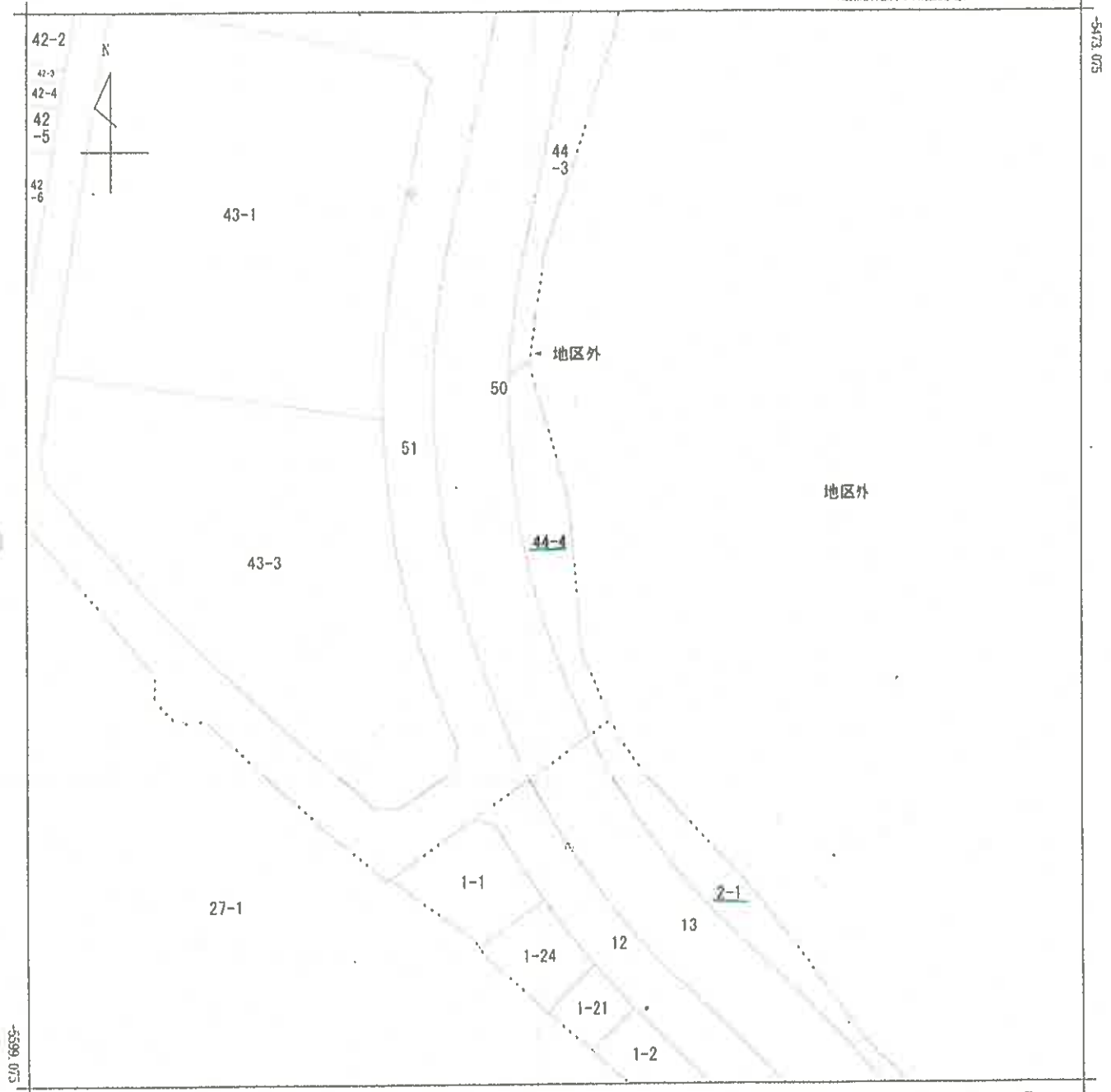
東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：7-5

(1/1)

A3判をA4判に縮小



(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 (touhokutai-heiyokuoki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	鶴ヶ島市脚折町一丁目				地番	44番4			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	区	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年12月1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6年10月4日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：7-7

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和58年11月14日

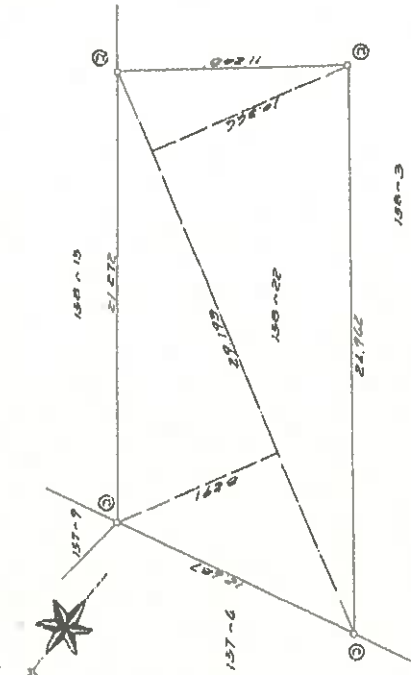
1097432

地番 158-3、-22

土地の所在 坂戸市関間3丁目

地積測量図

全図 1/1000



*** 残地計算表 ***

B 分限：158-22

7/100
29.193 X 8.291 = 242.039163
29.193 X 10.344 = 301.972392
544.011555
272.005775
272.00

残地計算表

A 分限：158-3

3768
8583
- 272.00
8311.00
8311.00

凡例	測量の目的	測量の方法	測量の時期
① 石	測量	測量	測量
② 鉄	測量	測量	測量
③ 金	測量	測量	測量
④ 銅	測量	測量	測量
⑤ 鉛	測量	測量	測量
⑥ 鋅	測量	測量	測量
⑦ 錫	測量	測量	測量
⑧ 銀	測量	測量	測量
⑨ 金	測量	測量	測量
⑩ 銅	測量	測量	測量
⑪ 鉛	測量	測量	測量
⑫ 鋅	測量	測量	測量
⑬ 錫	測量	測量	測量
⑭ 銀	測量	測量	測量
⑮ 金	測量	測量	測量
⑯ 銅	測量	測量	測量
⑰ 鉛	測量	測量	測量
⑱ 鋅	測量	測量	測量
⑲ 錫	測量	測量	測量
⑳ 銀	測量	測量	測量
㉑ 金	測量	測量	測量
㉒ 銅	測量	測量	測量
㉓ 鉛	測量	測量	測量
㉔ 鋅	測量	測量	測量
㉕ 錫	測量	測量	測量
㉖ 銀	測量	測量	測量
㉗ 金	測量	測量	測量
㉘ 銅	測量	測量	測量
㉙ 鉛	測量	測量	測量
㉚ 鋅	測量	測量	測量
㉛ 錫	測量	測量	測量
㉜ 銀	測量	測量	測量
㉝ 金	測量	測量	測量
㉞ 銅	測量	測量	測量
㉟ 鉛	測量	測量	測量
㊱ 鋅	測量	測量	測量
㊲ 錫	測量	測量	測量
㊳ 銀	測量	測量	測量
㊴ 金	測量	測量	測量
㊵ 銅	測量	測量	測量
㊶ 鉛	測量	測量	測量
㊷ 鋅	測量	測量	測量
㊸ 錫	測量	測量	測量
㊹ 銀	測量	測量	測量
㊺ 金	測量	測量	測量
㊻ 銅	測量	測量	測量
㊼ 鉛	測量	測量	測量
㊽ 鋅	測量	測量	測量
㊾ 錫	測量	測量	測量
㊿ 銀	測量	測量	測量

日本信販 株式会社
代表取締役

(昭和58年11月10日作製)

作製者

縮尺 1/250

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ものである。
(さいたま地方裁判所坂戸出張所等記)
令和6年10月4日 東京法務局坂戸出張所 登記官

登記年月日：昭和58年4月26日

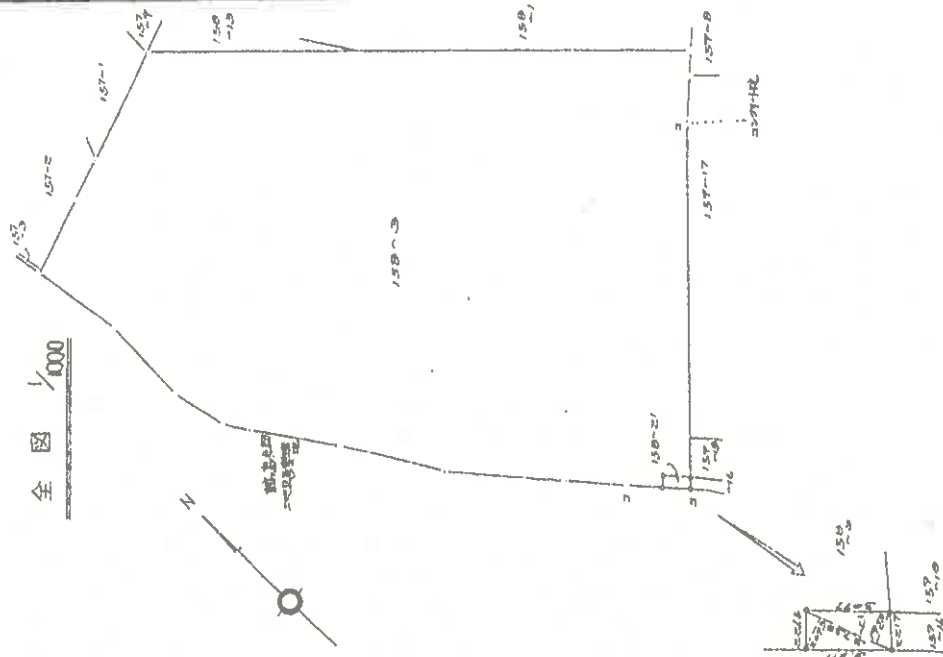
1097431

地積測量図

番 158-3-21

土地の所在 坂戸市関間3丁目

全図 1/1000



面積計算表

158-21
5758 × 2.085 = 12.043010
5758 × 1.953 = 11.265374
23.308384
1/2 11.25417210

残地計算表

158-3
8575 - 11.65 = 8563.35

作製者

土庫家屋調査士

(昭和58年 3月27日作製)

申請人

日本信販株式会社

代表取締役

縮尺 1/250

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。

(さいたま地方裁判所坂戸出張所管轄)

令和6年10月4日

東京法務局登記出張所

登記官

60.109

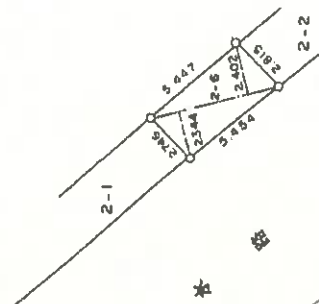
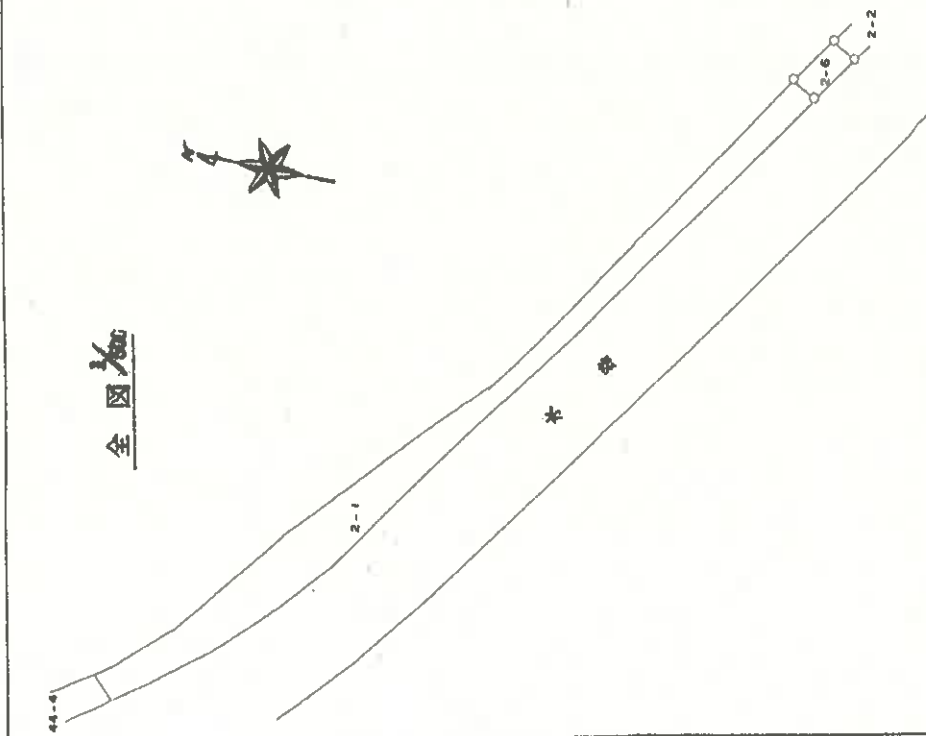
2-1-6

地積測量図

入間郡鶴ヶ島町共栄町

土地の所在

海
圖
全



面積計算表

$$\begin{array}{r} 2-6 \\ \hline 6.356 \times 2.402 = 15.267112 \\ 6.356 \times 2.344 = 14.898464 \\ \hline 30.165576 \\ 15.082788 \text{ m}^2 \end{array}$$

殘地計算表

$$\begin{array}{r} 2.1 \\ \hline 290.92 - 15.08 = 275.74 \text{ m}^2 \end{array}$$

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑤	石	⑤	⑤	⑤	境界線の種類
③	コンクリート杭	③	③	③	境界線の種類
②	金	②	②	②	境界線の種類
①	鉄	①	①	①	境界線の種類
	杭				境界線の種類
	境界線の種類				境界線の種類

製作者 土地家屋調査士 昭和46年10月、日作製

日本出版株式会社
代表取締役

箱尺	1	250
----	---	-----

A3判をA4判に縮小

2106431

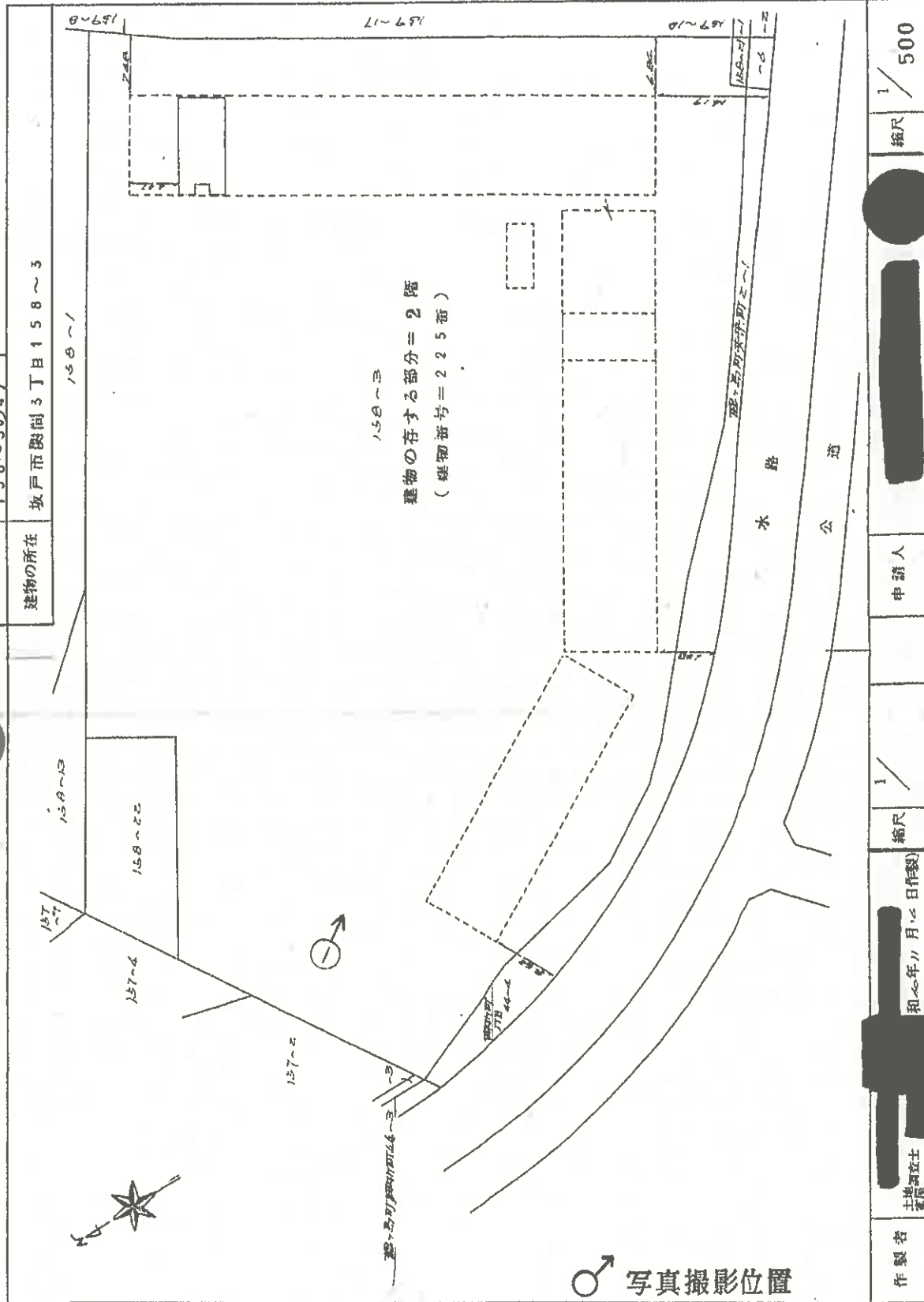
各階平面図

家屋番号

図面3丁目
158~3の47

建物の所在

坂戸市奥間3丁目158~3



縮尺

1/500

申請人

縮尺

和年11月14日作製

土橋誠士
家屋調査士

作製者

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。

(さいたま市地方自治局(さいたま市)の発行)

令和6年10月4日

東京法務局さいたま所

2106432

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
棟号3丁目
158~3の47

建物の所在

坂戸市陶陶3丁目158~3

56.9.11



床面積計算表

1.94 X 1.33 = 2.5802
2.03 X 1.33 = 2.6999
5.65 X 10.52 = 59.4380

64.7181 m²

A3判をA4判に縮小

作製者

土地調査士
森田

和60年11月15日作製

縮尺

1/

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を示明した図面である。

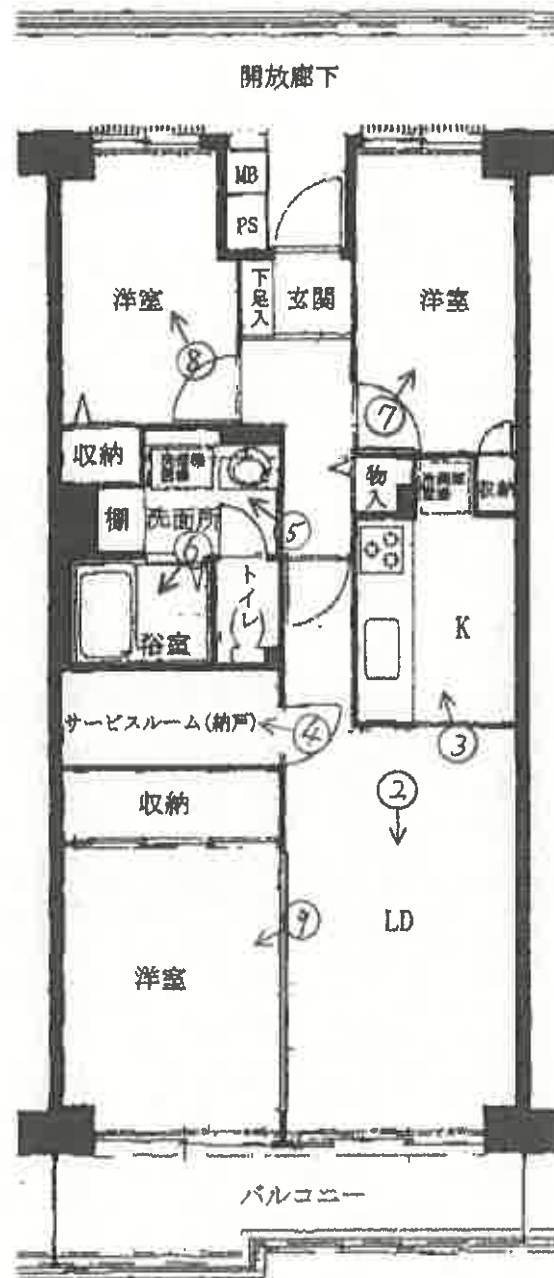
(さいたま地方自治局坂戸出張所管轄)

令和6年10月4日

東京法務局登記出張所

登記官

建物間取図
令和6年(ケ)第158号



写真撮影位置



①



②



③



4



5



6



⑦



⑧



⑨

令和 6 年 (ケ) 第 1 5 8 号
令和 7 年 1 月 3 0 日 現地調査
令和 7 年 2 月 1 7 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 坂戸市関間三丁目 158 番地 3

建物の名称 コンドミニアム坂戸

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 関間三丁目 158 番 3 の 47

建物の名称 225

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.71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 坂戸市関間三丁目158番3

地 目 宅地

地 積 8311.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 坂戸市関間三丁目158番21

地 目 公衆用道路

地 積 11平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鶴ヶ島市共栄町2番1

地 目 宅地

地 積 275.74平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 鶴ヶ島市共栄町2番6

地 目 公衆用道路

地 積 15平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 鶴ヶ島市脚折町一丁目44番4

地 目 宅地

地 積 188.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の413



第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金5,710,000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	(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」駅の南東方約1.3km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅等が建ち並び、周辺には工場や鶴ヶ島インターチェンジ等が存する住宅地域である。	
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 準工業地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	8,775.63㎡(土地符号1・3・5宅地部分) 26㎡(土地符号2・4公衆用道路部分) 不整形 ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側(入口付近)約5m舗装私道。 南西及び西側約6m舗装鶴ヶ島市道第810号に水路(通行路橋)を介して 接続。 (各建築基準法上の道路)	
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	・ 南西側私道は、位置指定道路(坂戸市関間3-158-21、-159-16、-159-2の一部、鶴ヶ島市共栄町2-5、2-6。昭和60年11月26日 第58号 幅員5m 延長117.23m)で本件土地符号2及び4はその一部である。 また、符号2及び4には通行地役権(要役地関間3-159-2、159-16)、通行要役地地役権(承役地関間3-159-2、159-16)が設定登記されている。 ・ 西側鶴ヶ島市道第810号線と本件敷地(符号2・4含む)の間には幅約8mの水路(飯盛川、坂戸鶴ヶ島下水道組合管理)があり水路占用による橋梁2ヶ所で接続している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コンドミニアム坂戸
建物の用途	共同住宅 (総戸数258戸 管理室1戸・集会室1戸含む)
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9月19日新築 経過年数: 約41年 経済的残存耐用年数: 約9年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、11階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付タイル、その他 その他: 特になし
設備等	エレベーター 駐車場、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: コンドミニアム坂戸管理組合 管理会社: ㈱長谷工コミュニティ 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	鉄骨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	3LDK+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、その他 床 ：フローリング、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：5,000円（月額） 修繕積立金：10,050円（月額） 滞 納 額：あり（令和6年11月30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
310,000	64.71	0.17	3,410,000

※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41年、経済的残存耐用年数9年、
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）－5%
(計算式) $9 / (41 + 9) \times (1 - 0.05)$

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。

土地 符号	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
1・3・5	105,000	0.900	8,775.63	1.0	413/100000	3,420,000
2・4		0.050	26	1.0	413/100000	1,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 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

$104,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/96 = 105,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地近隣は対象地近隣に比して、交通接近条件で優り環境条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：土地符号1・3・5(宅地部分)減価要因として規模等を考慮した。
土地符号2・4(公衆用道路部分)私道敷であることを考慮した。

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
3,410,000	3,421,000	1.3	0.97	8,610,000

ウ 価格補正：周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ 個別格差：5階中間部屋を標準とし、階層別(2階)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
1,375,727 (19.9%)	508,800	7.3	6,760,767	0.8209	5,549,914 (80.1%)	6,930,000 (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

$$1 \div (1 + 6.8\%)^3 = 0.8209$$

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	8,610,000	1.0	8,610,000
② 収益価格	—		6,930,000
③ 調整後の価格	8,580,000		

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
8,580,000	1.0	0.7	0.95		5,710,000

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

基準地価格(坂戸-6)

所 在 : 坂戸市関間2丁目154番28「関間2-9-11」

価 格 : 104,000 円/㎡

位 置 : 東武東上線「坂戸」駅約1,100m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 116 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東4.2m私道

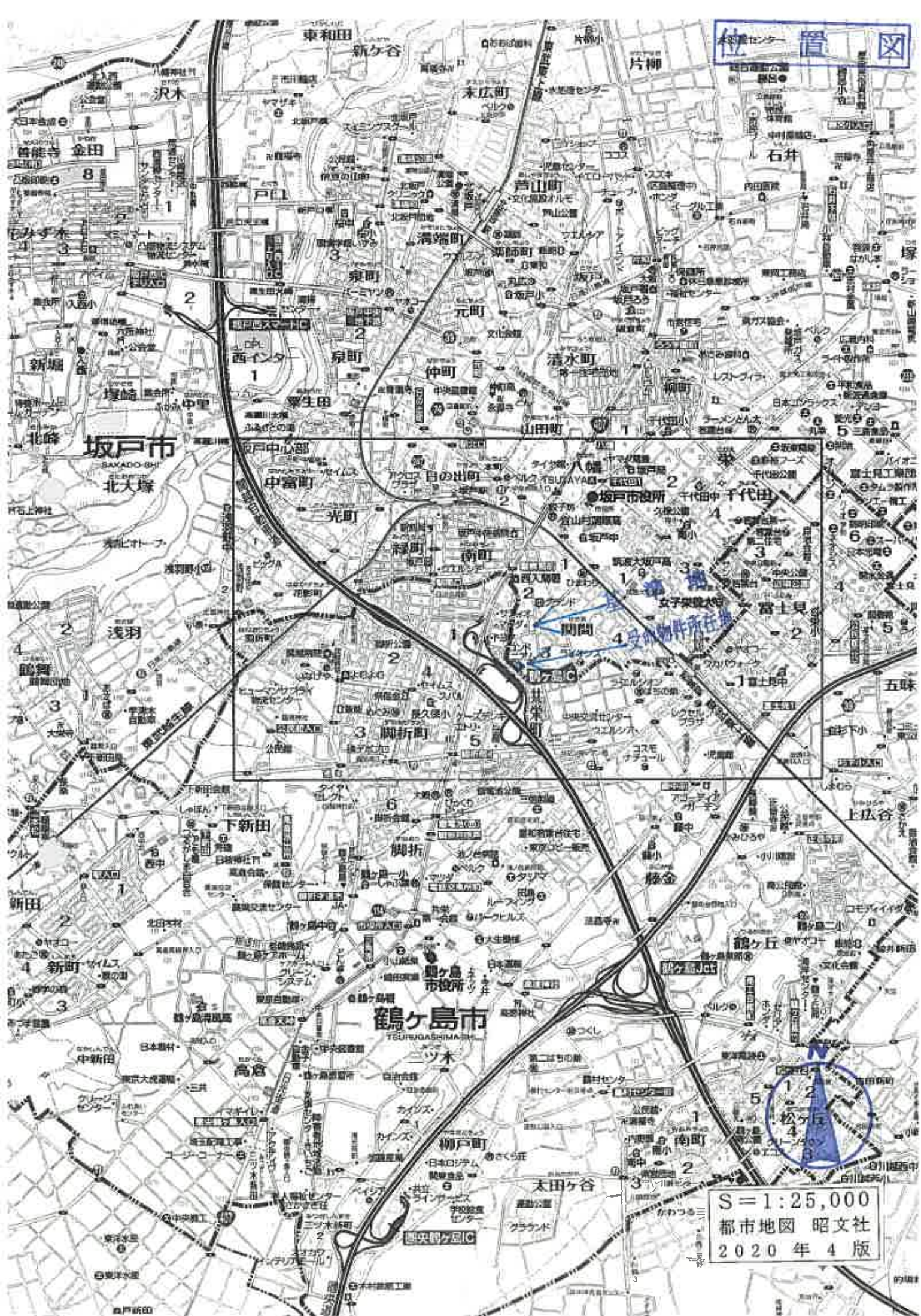
用途指定等 : 準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)

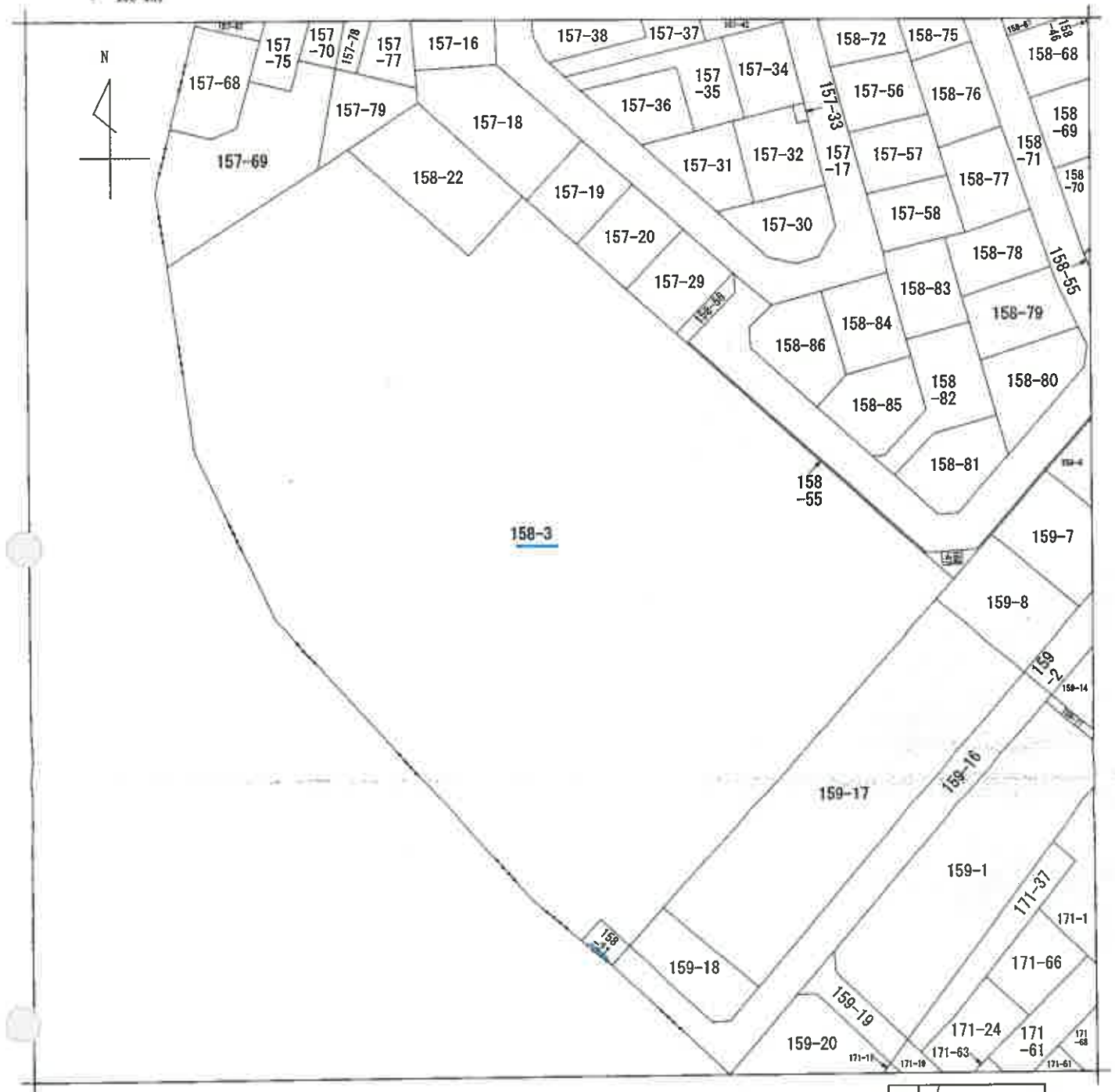
地域の概要 : 一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料

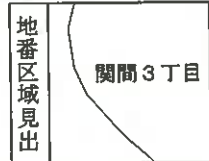
- 1 位置図
- 2 周辺概況図(正本のみ)
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真(正本のみ)

以 上





(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。



請求部	所在	坂戸市関間三丁目			地番	158番3		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和52年10月1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6年10月4日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/1)



-39317.104 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	鶴ヶ島市共栄町					地 番	2番1		
出 力 縮 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		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和59年12月1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)

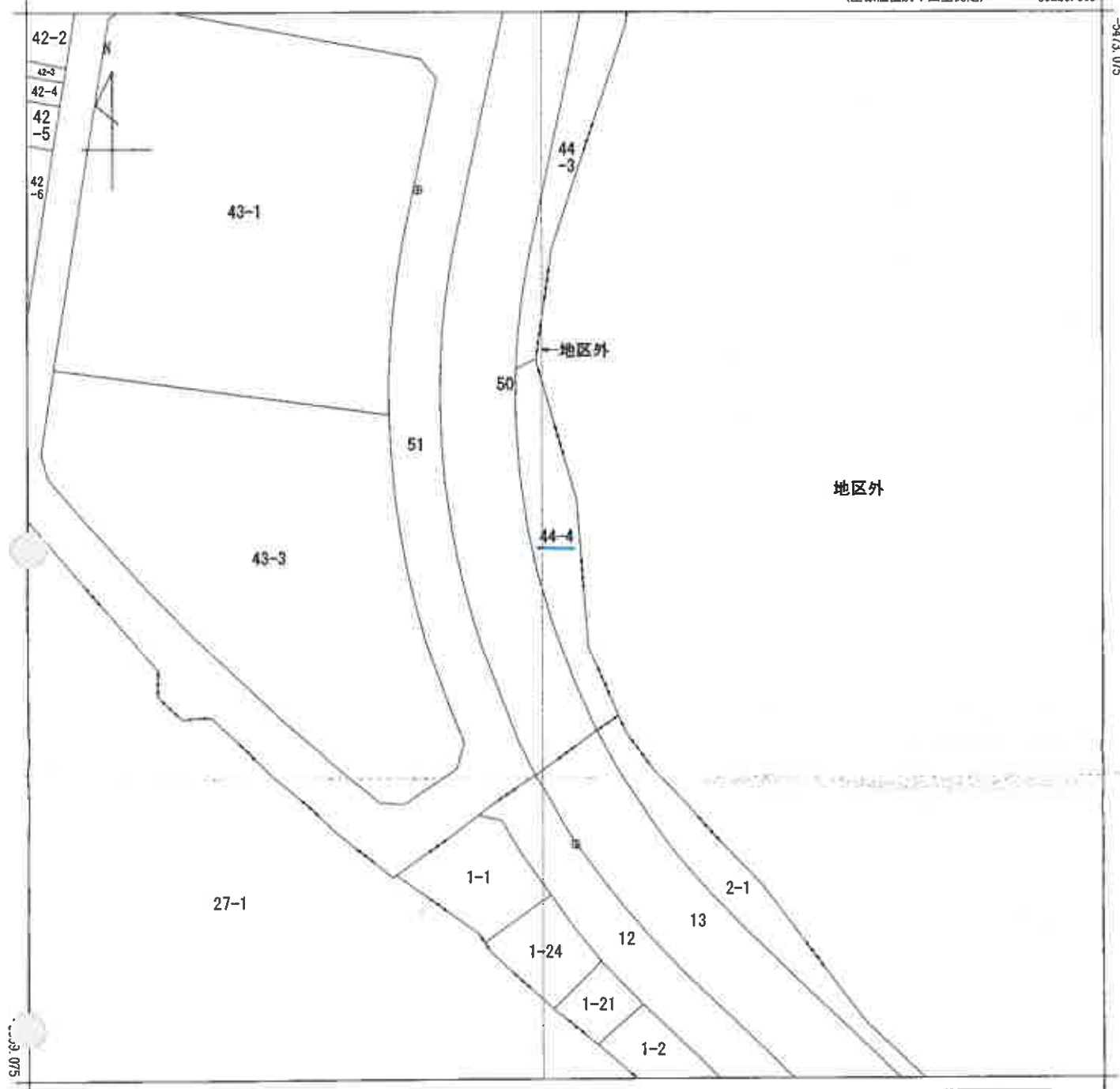
令和6年10月4日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：7-5

(1/1)



-39351.669 (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	鶴ヶ島市脚折町一丁目				地番	44番4			
出力縮尺	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		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年12月1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6年10月4日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：7-7

(1/1)

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。
(さいたま地方方法務局坂戸出張所管轄)
令和6年10月4日 東京法務局豊島出張所

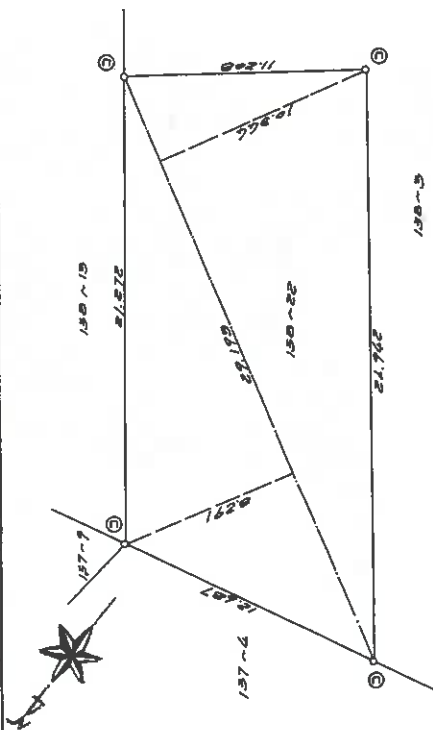
登記官

1097432

全図 1/1000

地番	158-3, ~22
土地の所在	坂戸市関間3丁目

地積測量図



*** サンワ マンダ マンダ ***
B サン : 158-22
ワワ 347 8.291 = 242.039163
イ 23.193 X 10.344 = 301.92392
D 23.193 X 10.344 = 301.92392
マンダ 544.01555
マンダ 272.005775
マンダ 272.00
マンダ 272.00

残地計算表

A サン : 158-3
マンダ 8583
マンダ 272.00
マンダ 8311.00
マンダ 8311.00

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	②	プラスチック杭	③	金属杭
④	コンクリート杭	⑤	金属杭	⑥	金属杭
⑦	金属杭	⑧	金属杭	⑨	金属杭
⑩	金属杭	⑪	金属杭	⑫	金属杭

作製者 (昭和58年11月10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6年10月4日 東京法務局管轄出張所

登記官

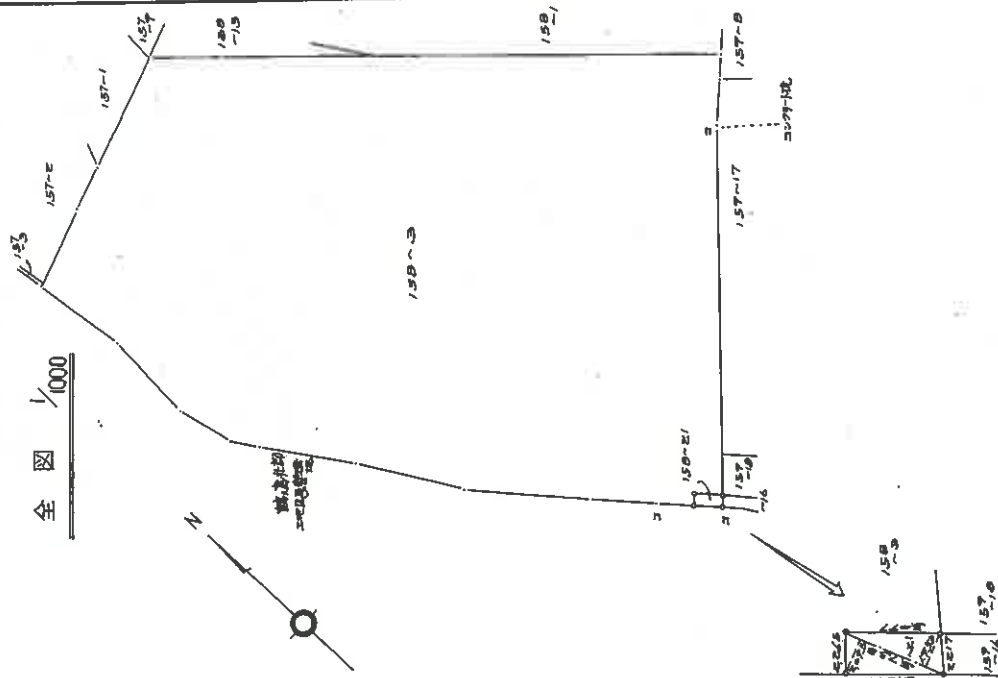
1097431

地番 159-3-21

土地の所在 坂戸市関間5丁目

地積測量図
58.4.26

全図 1/1000



面積計算表

159-21	
5.758 x 2.075 =	12.063010
5.758 x 1.933 =	11.265376
	23.328386
1/2	11.66417278

残地計算表

159-3	
8.575 - 11.65 =	8.553.357m

作製者

申請人

縮尺 1/250

(長縮尺)

1062111

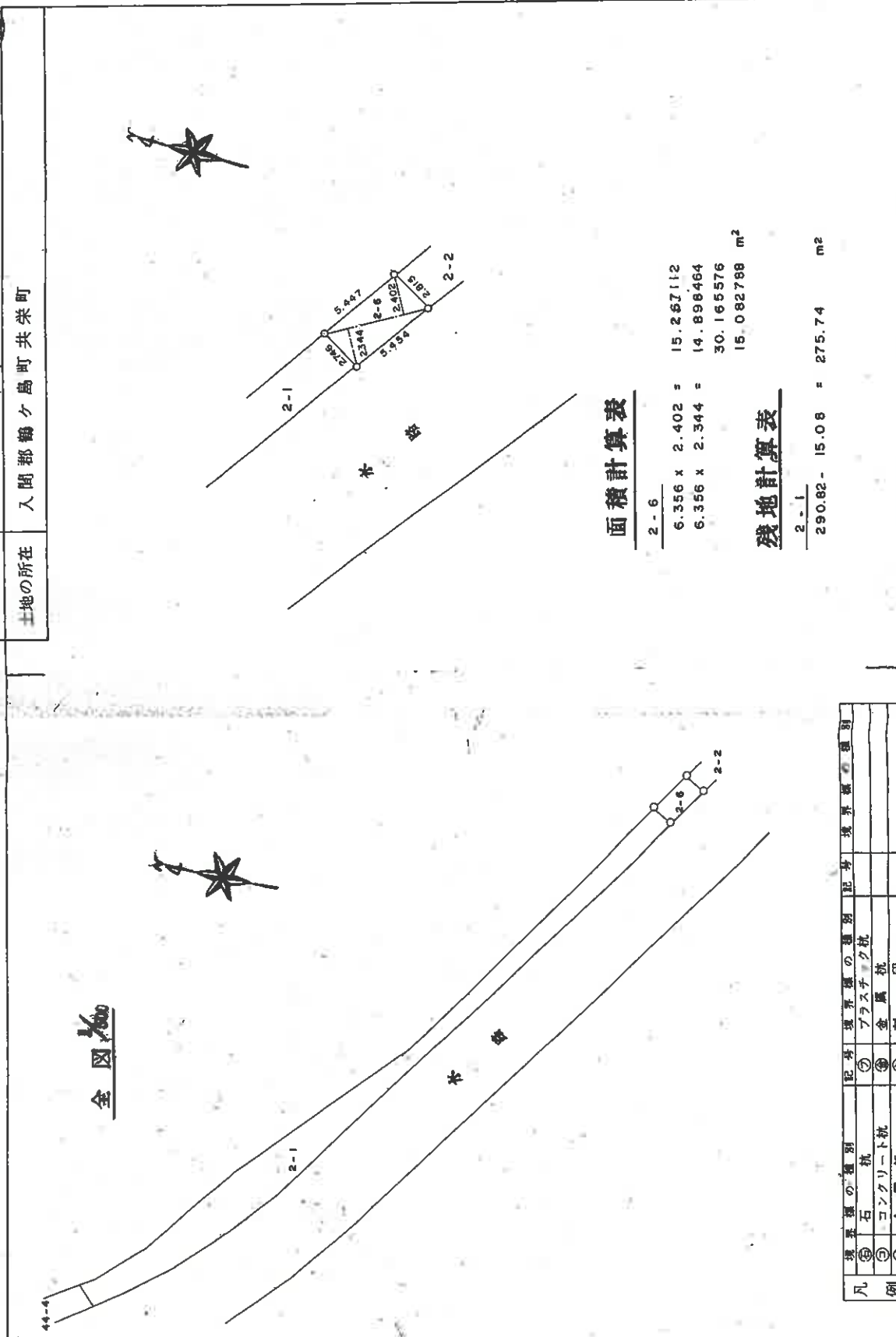
860.109

地積測量図

番 2-1-6

地

土地の所在 入間郡鶴ヶ島町共栄町



面積計算表

2-6	
6.356 x 2.402 =	15.257112
6.356 x 2.344 =	14.898464
	30.165576
	15.082788 m ²

残地計算表

2-1	
290.82 - 15.08 =	275.74 m ²

境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
凡	⑤	石	⑦	プラスチック杭	
例	⑥	コンクリート杭	⑧	金属杭	
	⑨	金	⑩	新	

作製者

昭和60年10月1日作製

申請人

縮尺 1/250

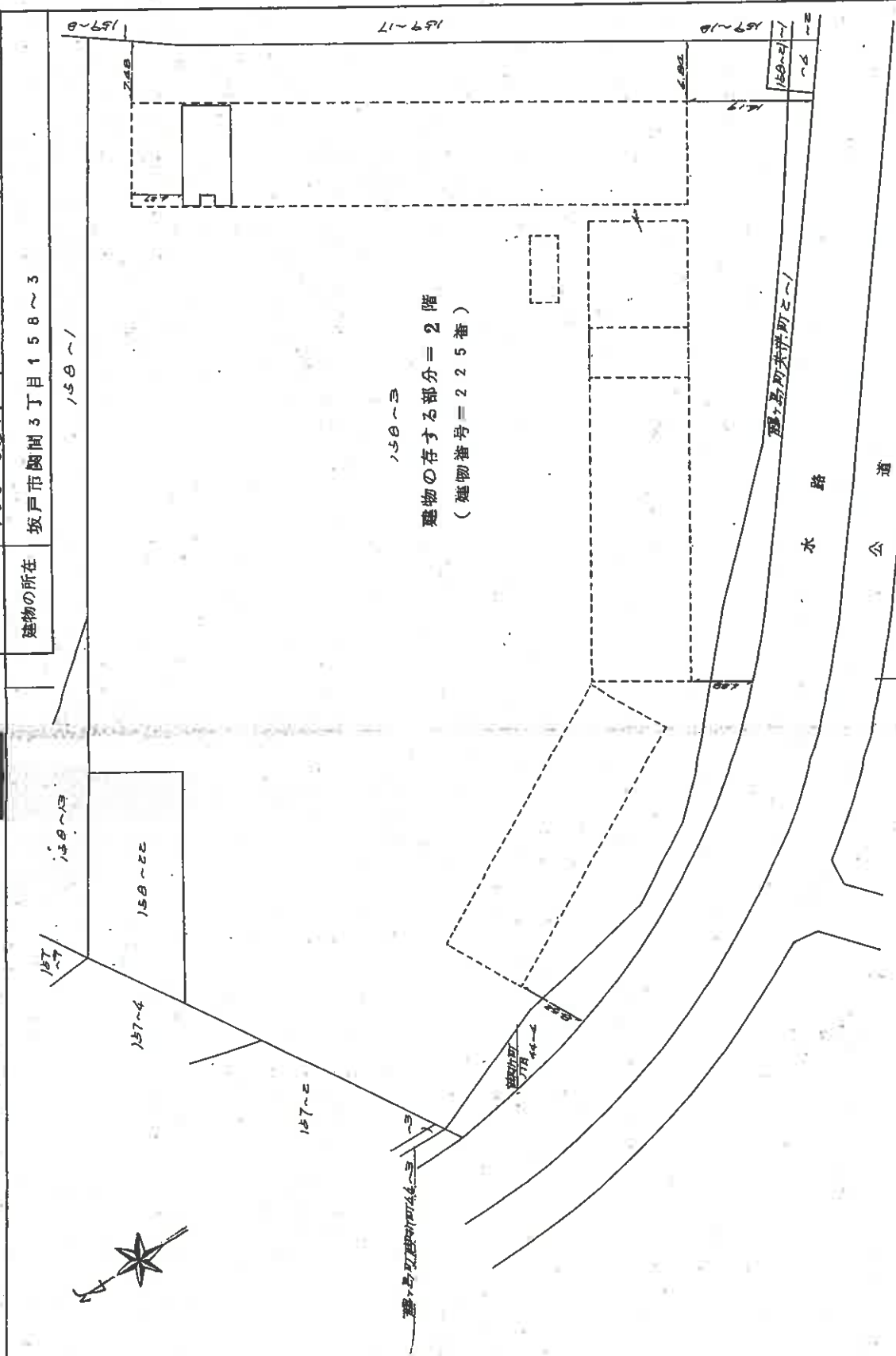
2106431

各階平面図

S62.9.11.

建物図面

家屋番号	図面3丁目 158~3の47
建物の所在	坂戸市関間3丁目158~3



作製者	縮尺 1/500
申請人	

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。

(さいたま地方支務局坂戸出張所管轄)

令和6年10月4日

東京支務局豊島出張所

登記官

登記年月日：昭和62年9月11日

2106432

各階平面図

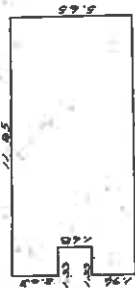
建物各階平面図

家屋番号
関根3丁目
158~3の47

建物の所在

坂戸市関根3丁目158~3

昭和62.9.11



床面積計算表

1.94	X	1.33	=	2.5802
2.03	X	1.33	=	2.6999
5.65	X	10.52	=	59.4380
				<u>64.7181 m²</u>

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

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。

(さいたま地方支務局坂戸出張所管理)

令和6年10月4日

東京法務局豊島出張所

登記官

(2/2)

請求番号：7-4

A3をA4に縮小

建物間取図
令和6年(ケ)第158号

