

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 21 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 8 年 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 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 8 年 12 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 8 年 11 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 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 8 年 10 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 950, 000 9, 560, 000	一括	2, 390, 000	96, 822	16, 250
1	2, 720, 000				
2	9, 230, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 坂戸市花影町 | |
| | 地 番 | 3 2 9 番 1 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 3 . 7 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 坂戸市花影町 3 2 9 番地 1 3 | |
| | 家屋 番号 | 3 2 9 番 1 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 3 . 8 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 7 . 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 18 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 2】

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

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 | 坂戸市花影町 |
| | 地 番 | 3 2 9 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3. 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂戸市花影町 3 2 9 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 3 2 9 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 3. 8 2 平方メートル
2階 4 7. 2 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第67号
令和8年5月29日受理
令和8年7月13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 | 坂戸市花影町 | | |
| | 地 番 | 3 2 9 番 1 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 3 3 . 7 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 坂戸市花影町 3 2 9 番地 1 3 | | |
| | 家屋 番号 | 3 2 9 番 1 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 3 . 8 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 7 . 2 0 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	坂戸市花影町2番4号		
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 上記の者が本件土地上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」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

そ の 他 の 事 項

■本件土地について

本件土地に接する329番4の目的外土地は、坂戸市の所有する公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物内のドア等には、数ヶ所の傷みがある(写真⑬～⑮)
- 2 本件建物内で猫を1匹飼っている。

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

(3 枚目)

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	1 本件建物は、私が家族と共に住居として使用しています。 2 本件建物について、雨漏りや傾きなどの不具合はありません。 3 本件建物のドアなどには、傷みがあります。 4 本件建物内で猫を1匹飼っています。猫の出入り口として、私がLDKのドアに穴を開けました(写真⑭)。 5 本件土地について、境界の争いはありません。 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

■ 目的物件の占有関係については、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。

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

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月2日 (火) 10:10-10:30	目的物件所在地	目的物件特定、債務者兼所有者から聴取
8年7月9日 (木) 12:35-12:45	さいたま地方法務局坂戸出張所	接道について調査
8年7月10日 (金) 12:00-12:25	目的物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのうえ調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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

イ 329-15 ハ 331-1
ロ 329-5 ニ 455-4



(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	坂戸市花影町				地番	329番13			
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					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8年4月3日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M61587

登記官

(1/1)

(7 枚目)

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書面である。
(さいたま地方法律局坂戸出張所管轄)

令和8年4月3日 東京法律局立川出張所

令和8年4月3日

東京法務局立川出張所

登記證

地图整理番号:M61588

地積測量區

地番	329-1, 329-12, 329-13.
土地の所在	坂戸市花影町

求積表

[illegible]

地 區	329-11	T_0	T_1	$T_2 + T_3$	$X_0 + X_1 + X_2 + X_3$
P3	442,566	444,114	11,547		739,151.727
P3	544,023	482,483	-2,900		-197,466.789
S34	541,193	481,201	-6,037		-273,719.141
S47	536,477	476,631	-5,115		-274,848.555
P11	335,111	414,088	-4,248		-220,791.979
P9	532,324	472,141	-14,277		-546.577.001
P1	571,507	485,822	-11,891		-6,971,582.82
K31HC	530,909	444,132	1,114		176,072.74
P1	571,161	489,113	21,611		123,472.604
		合計			-257,111.348
		色部	色部	色部	128,555.740
		地	地	地	121,55.07

地 區	29-13	T_0	T_1	T_2	T_3	T_4	T_5	T_6	T_7	T_8	T_9	T_{10}	T_{11}	T_{12}	T_{13}	T_{14}	T_{15}	T_{16}	T_{17}	T_{18}	T_{19}	T_{20}	T_{21}	T_{22}	T_{23}	T_{24}	T_{25}	T_{26}	T_{27}	T_{28}	T_{29}	T_{30}	T_{31}	T_{32}	T_{33}	T_{34}	T_{35}	T_{36}	T_{37}	T_{38}	T_{39}	T_{40}	T_{41}	T_{42}	T_{43}	T_{44}	T_{45}	T_{46}	T_{47}	T_{48}	T_{49}	T_{50}	T_{51}	T_{52}	T_{53}	T_{54}	T_{55}	T_{56}	T_{57}	T_{58}	T_{59}	T_{60}	T_{61}	T_{62}	T_{63}	T_{64}	T_{65}	T_{66}	T_{67}	T_{68}	T_{69}	T_{70}	T_{71}	T_{72}	T_{73}	T_{74}	T_{75}	T_{76}	T_{77}	T_{78}	T_{79}	T_{80}	T_{81}	T_{82}	T_{83}	T_{84}	T_{85}	T_{86}	T_{87}	T_{88}	T_{89}	T_{90}	T_{91}	T_{92}	T_{93}	T_{94}	T_{95}	T_{96}	T_{97}	T_{98}	T_{99}	T_{100}	T_{101}	T_{102}	T_{103}	T_{104}	T_{105}	T_{106}	T_{107}	T_{108}	T_{109}	T_{110}	T_{111}	T_{112}	T_{113}	T_{114}	T_{115}	T_{116}	T_{117}	T_{118}	T_{119}	T_{120}	T_{121}	T_{122}	T_{123}	T_{124}	T_{125}	T_{126}	T_{127}	T_{128}	T_{129}	T_{130}	T_{131}	T_{132}	T_{133}	T_{134}	T_{135}	T_{136}	T_{137}	T_{138}	T_{139}	T_{140}	T_{141}	T_{142}	T_{143}	T_{144}	T_{145}	T_{146}	T_{147}	T_{148}	T_{149}	T_{150}	T_{151}	T_{152}	T_{153}	T_{154}	T_{155}	T_{156}	T_{157}	T_{158}	T_{159}	T_{160}	T_{161}	T_{162}	T_{163}	T_{164}	T_{165}	T_{166}	T_{167}	T_{168}	T_{169}	T_{170}	T_{171}	T_{172}	T_{173}	T_{174}	T_{175}	T_{176}	T_{177}	T_{178}	T_{179}	T_{180}	T_{181}	T_{182}	T_{183}	T_{184}	T_{185}	T_{186}	T_{187}	T_{188}	T_{189}	T_{190}	T_{191}	T_{192}	T_{193}	T_{194}	T_{195}	T_{196}	T_{197}	T_{198}	T_{199}	T_{200}	T_{201}	T_{202}	T_{203}	T_{204}	T_{205}	T_{206}	T_{207}	T_{208}	T_{209}	T_{210}	T_{211}	T_{212}	T_{213}	T_{214}	T_{215}	T_{216}	T_{217}	T_{218}	T_{219}	T_{220}	T_{221}	T_{222}	T_{223}	T_{224}	T_{225}	T_{226}	T_{227}	T_{228}	T_{229}	T_{230}	T_{231}	T_{232}	T_{233}	T_{234}	T_{235}	T_{236}	T_{237}	T_{238}	T_{239}	T_{240}	T_{241}	T_{242}	T_{243}	T_{244}	T_{245}	T_{246}	T_{247}	T_{248}	T_{249}	T_{250}	T_{251}	T_{252}	T_{253}	T_{254}	T_{255}	T_{256}	T_{257}	T_{258}	T_{259}	T_{260}	T_{261}	T_{262}	T_{263}	T_{264}	T_{265}	T_{266}	T_{267}	T_{268}	T_{269}	T_{270}	T_{271}	T_{272}	T_{273}	T_{274}	T_{275}	T_{276}	T_{277}	T_{278}	T_{279}	T_{280}	T_{281}	T_{282}	T_{283}	T_{284}	T_{285}	T_{286}	T_{287}	T_{288}	T_{289}	T_{290}	T_{291}	T_{292}	T_{293}	T_{294}	T_{295}	T_{296}	T_{297}	T_{298}	T_{299}	T_{300}	T_{301}	T_{302}	T_{303}	T_{304}	T_{305}	T_{306}	T_{307}	T_{308}	T_{309}	T_{310}	T_{311}	T_{312}	T_{313}	T_{314}	T_{315}	T_{316}	T_{317}	T_{318}	T_{319}	T_{320}	T_{321}	T_{322}	T_{323}	T_{324}	T_{325}	T_{326}	T_{327}	T_{328}	T_{329}	T_{330}	T_{331}	T_{332}	T_{333}	T_{334}	T_{335}	T_{336}	T_{337}	T_{338}	T_{339}	T_{340}	T_{341}	T_{342}	T_{343}	T_{344}	T_{345}	T_{346}	T_{347}	T_{348}	T_{349}	T_{350}	T_{351}	T_{352}	T_{353}	T_{354}	T_{355}	T_{356}	T_{357}	T_{358}	T_{359}	T_{360}	T_{361}	T_{362}	T_{363}	T_{364}	T_{365}	T_{366}	T_{367}	T_{368}	T_{369}	T_{370}	T_{371}	T_{372}	T_{373}	T_{374}	T_{375}	T_{376}	T_{377}	T_{378}	T_{379}	T_{380}	T_{381}	T_{382}	T_{383}	T_{384}	T_{385}	T_{386}	T_{387}	T_{388}	T_{389}	T_{390}	T_{391}	T_{392}	T_{393}	T_{394}	T_{395}	T_{396}	T_{397}	T_{398}	T_{399}	T_{400}	T_{401}	T_{402}	T_{403}	T_{404}	T_{405}	T_{406}	T_{407}	T_{408}	T_{409}	T_{410}	T_{411}	T_{412}	T_{413}	T_{414}	T_{415}	T_{416}	T_{417}	T_{418}	T_{419}	T_{420}	T_{421}	T_{422}	T_{423}	T_{424}	T_{425}	T_{426}	T_{427}	T_{428}	T_{429}	T_{430}	T_{431}	T_{432}	T_{433}	T_{434}	T_{435}	T_{436}	T_{437}	T_{438}	T_{439}	T_{440}	T_{441}	T_{442}	T_{443}	T_{444}	T_{445}	T_{446}	T_{447}	T_{448}	T_{449}	T_{450}	T_{451}	T_{452}	T_{453}	T_{454}	T_{455}	T_{456}	T_{457}	T_{458}	T_{459}	T_{460}	T_{461}	T_{462}	T_{463}	T_{464}	T_{465}	T_{466}	T_{467}	T_{468}	T_{469}	T_{470}	T_{471}	T_{472}	T_{473}	T_{474}	T_{475}	T_{476}	T_{477}	T_{478}	T_{479}	T_{480}	T_{481}	T_{482}	T_{483}	T_{484}	T_{485}	T_{486}	T_{487}	T_{488}	T_{489}	T_{490}	T_{491}	T_{492}	T_{493}	T_{494}	T_{495}	T_{496}	T_{497}	T_{498}	T_{499}	T_{500}	T_{501}	T_{502}	T_{503}	T_{504}	T_{505}	T_{506}	T_{507}	T_{508}	T_{509}	T_{510}	T_{511}	T_{512}	T_{513}	T_{514}	T_{515}	T_{516}	T_{517}	T_{518}	T_{519}	T_{520}	T_{521}	T_{522}	T_{523}	T_{524}	T_{525}	T_{526}	T_{527}	T_{528}	T_{529}	T_{530}	T_{531}	T_{532}	T_{533}	T_{534}	T_{535}	T_{536}	T_{537}	T_{538}	T_{539}	T_{540}	T_{541}	T_{542}	T_{543}	T_{544}	T_{545}	T_{546}	T_{547}	T_{548}	T_{549}	T_{550}	T_{551}	T_{552}	T_{553}	T_{554}	T_{555}	T_{556}	T_{557}	T_{558}	T_{559}	T_{560}	T_{561}	T_{562}	T_{563}	T_{564}	T_{565}	T_{566}	T_{567}	T_{568}	T_{569}	T_{570}	T_{571}	T_{572}	T_{573}	T_{574}	T_{575}	T_{576}	T_{577}	T_{578}	T_{579}	T_{580}	T_{581}	T_{582}	T_{583}	T_{584}	T_{585}	T_{586}	T_{587}	T_{588}	T_{589}	T_{590}	T_{591}	T_{592}	T_{593}	T_{594}	T_{595}	T_{596}	T_{597}	T_{598}	T_{599}	T_{600}	T_{601}	T_{602}	T_{603}	T_{604}	T_{605}	T_{606}	T_{607}	T_{608}	T_{609}	T_{610}	T_{611}	T_{612}	T_{613}	T_{614}	T_{615}	T_{616}	T_{617}	T_{618}	T_{619}	T_{620}	T_{621}	T_{622}	T_{623}	T_{624}	T_{625}	T_{626}	T_{627}	T_{628}	T_{629}	T_{630}	T_{631}	T_{632}	T_{633}	T_{634}	T_{635}	T_{636}	T_{637}	T_{638}	T_{639}	T_{640}	T_{641}	T_{642}	T_{643}	T_{644}	T_{645}	T_{646}	T_{647}	T_{648}	T_{649}	T_{650}	T_{651}	T_{652}	T_{653}	T_{654}	T_{655}	T_{656}	T_{657}	T_{658}	T_{659}	T_{660}	T_{661}	T_{662}	T_{663}	T_{664}	T_{665}	T_{666}	T_{667}	T_{668}	T_{669}	T_{670}	T_{671}	T_{672}	T_{673}	T_{674}	T_{675}	T_{676}	T_{677}	T_{678}	T_{679}	T_{680}	T_{681}	T_{682}	T_{683}	T_{684}	T_{685}	T_{686}	T_{687}	T_{688}	T_{689}	T_{690}	T_{691}	T_{692}	T_{693}	T_{694}	T_{695}	T_{696}	T_{697}	T_{698}	T_{699}	T_{700}	T_{701}	T_{702}	T_{703}	T_{704}	T_{705}	T_{706}	T_{707}	T_{708}	T_{709}	T_{710}	T_{711}	T_{712}	T_{713}	T_{714}	T_{715}	T_{716}	T_{717}	T_{718}	T_{719}	T_{720}	T_{721}	T_{722}	T_{723}	T_{724}	T_{725}	T_{726}	T_{727}	T_{728}	T_{729}	T_{730}	T_{731}	T_{732}	T_{733}	T_{734}	T_{735}	T_{736}	T_{737}	T_{738}	T_{739}	T_{740}	T_{741}	T_{742}	T_{743}	T_{744}	T_{745}	T_{746}	T_{747}	T_{748}	T_{749}	T_{750}	T_{751}	T_{752}	T_{753}	T_{754}	T_{755}	T_{756}	T_{757}	T_{758}	T_{759}	T_{760}	T_{761}	T_{762}	T_{763}	T_{764}	T_{765}	T_{766}	T_{767}	T_{768}	T_{769}	T_{770}	T_{771}	T_{772}	T_{773}	T_{774}	T_{775}	T_{776}	T_{777}	T_{778}	T_{779}	T_{780}	T_{781}	T_{782}	T_{783}	T_{784}	T_{785}	T_{786}	T_{787}	T_{788}	T_{789}	T_{790}	T_{791}	T_{792}	T_{793}	T_{794}	T_{795}	T_{796}	T_{797}	T_{798}	T_{799}	T_{800}	T_{801}	T_{802}	T_{803}	T_{804}	T_{805}	T_{806}	T_{807}	T_{808}	T_{809}	T_{810}	T_{811}	T_{812}	T_{813}	T_{814}	T_{815}	T_{816}	T_{817}	T_{818}	T_{819}	T_{820}	T_{821}	T_{822}	T_{823}	T_{824}	T_{825}	T_{826}	T_{827}	T_{828}	T_{829}	T_{830}	T_{831}	T_{832}	T_{833}	T_{834}	T_{835}	T_{836}	T_{837}	T_{838}	T_{839}	T_{840}	T_{841}	T_{842}	T_{843}	T_{844}	T_{845}	T_{846}	T_{847}	T_{848}	T_{849}	T_{850}	T_{851}	T_{852}	T_{853}	T_{854}	T_{855}	T_{856}	T_{857}	T_{858}	T_{859}	T_{860}	T_{861}	T_{862}	T_{863}	T_{864}	T_{865}	T_{866}	T_{867}	T_{868}	T_{869}	T_{870}	T_{871}	T_{872}	T_{873}	T_{874}	T_{875}	T_{876}	T_{877}	T_{878}	T_{879}	T_{880}	T_{881}	T_{882}	T_{883}	T_{884}	T_{885}	T_{886}	T_{887}	T_{888}	T_{889}	T_{890}	T_{891}	T_{892}	T_{893}	T_{894}	T_{895}	T_{896}	T_{897}	T_{898}	T_{899}	T_{900}	T_{901}	T_{902}	T_{903}	T_{904}	T_{905}	T_{906}	T_{907}	T_{908}	T_{909}	T_{910}	T_{911}	T_{912}	T_{913}	T_{914}	T_{915}	T_{916}	T_{917}	T_{918}	T_{919}	T_{920}	T_{921}	T_{922}	T_{923}	T_{924}	T_{925}	T_{926}	T_{927}	T_{928}	T_{929}	T_{930}	T_{931}	T_{932}	T_{933}	T_{934}	T_{935}	T_{936}	T_{937}	T_{938}	T_{939}	T_{940}	T_{941}	T_{942}	T_{943}	T_{944}	T_{945}	T_{946}	T_{947}	T_{948}	T_{949}	T_{950}	T_{951}	T_{952}	T_{953}	T_{954}	T_{955}	T_{956}	T_{957}	T_{958}	$T_{$
-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-------

総合計面積	311.8404150	m ²
-------	-------------	----------------

引照点坐标一览表 (恒久的地物)

項 名	入数欄	Y 数欄	備 考
K23CC	551.095	476.801	コンクリート第
K25CC	552.848	478.509	コンクリート第

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑤	石杭	⑤	金属杭	⑥	金属杭	⑦
⑥	コンクリート杭	⑦	金属杭	⑧	金属杭	⑨
⑦	コンクリート杭	⑧	金属杭	⑨	金属杭	⑩

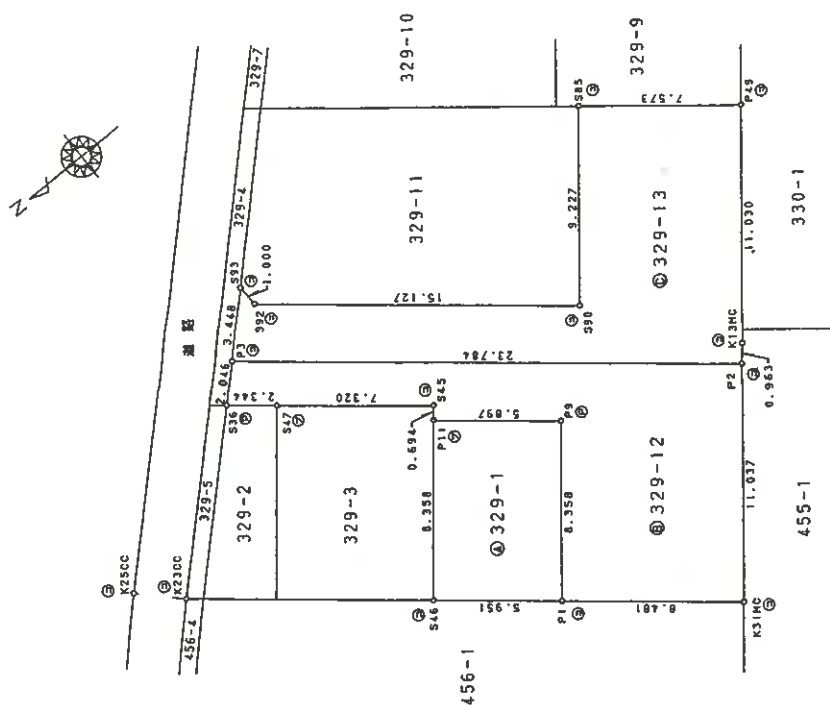
作者

年 5 月 25 日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)



別費年月日	平成27年1月25日
承認系	任意医係

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

登記年月日：平成27年8月24日

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。
(さいたま市地方税局坂戸出張所管轄)
令和8年4月3日 東京法務局立川出張所

登記官

(9枚目)

各階平面図

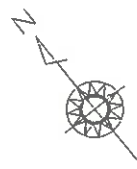
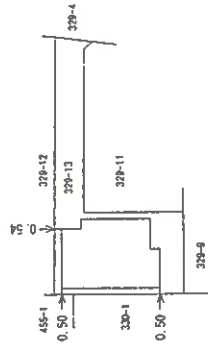
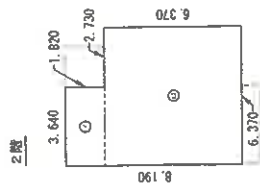
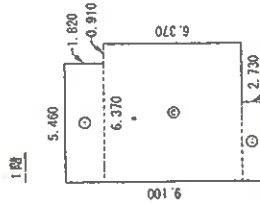
家屋番号

329番13

建物図平面図

建物の所在

坂戸市花影町329番地13



作成者

縮尺 1/250

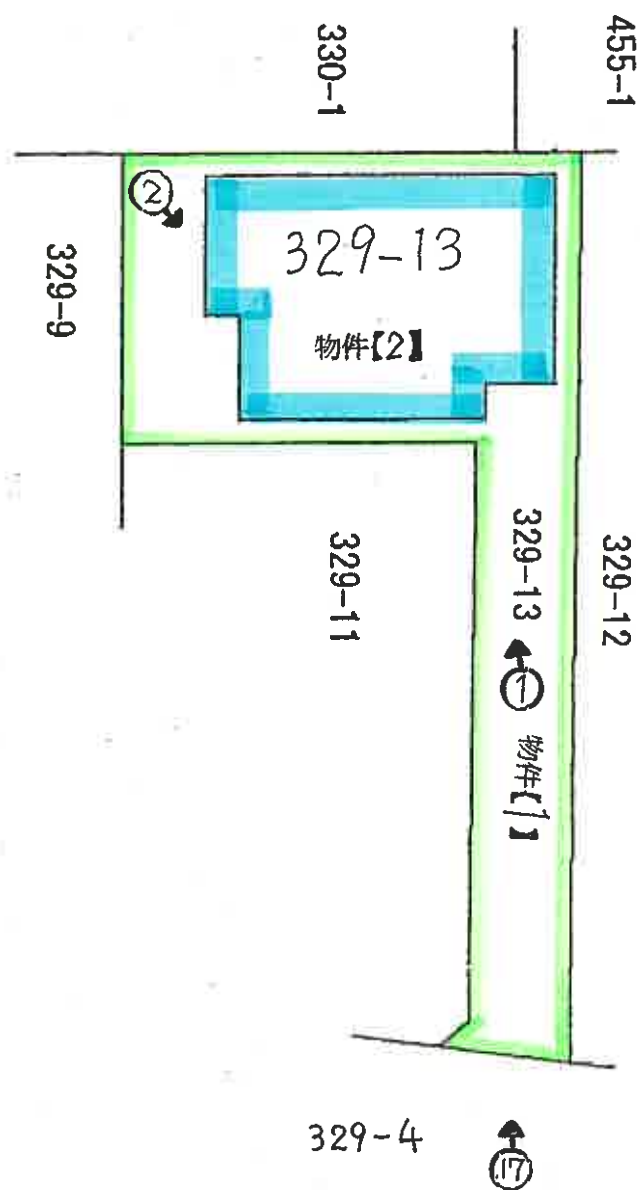
申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

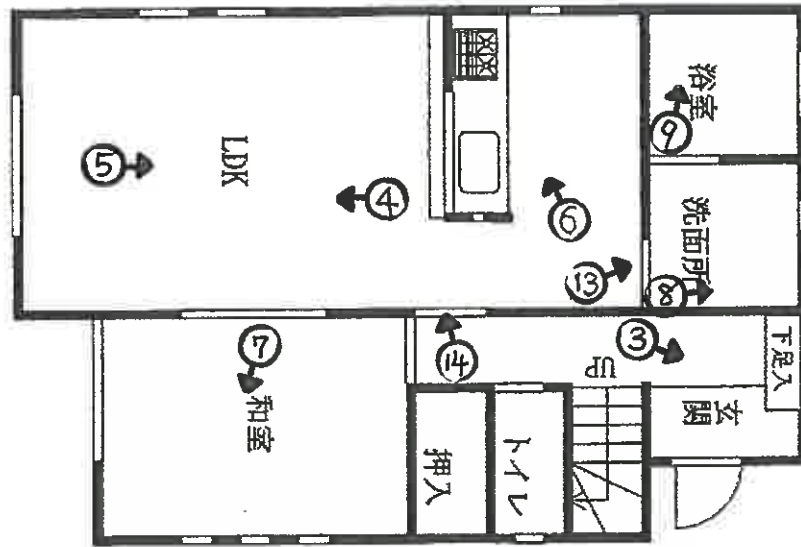
(写真撮影位置 ①)



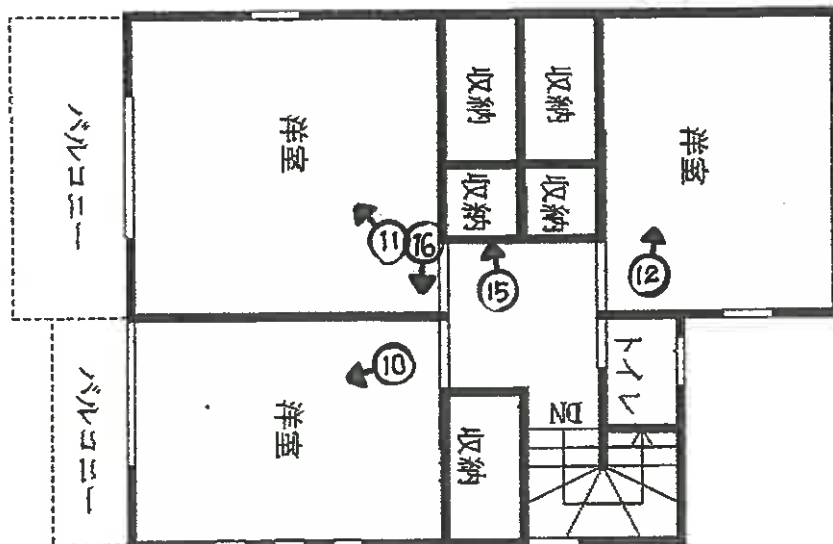
建 物 見 取 図

(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

令和 8 年 (ケ) 第 6 7 号
令和 8 年 7 月 1 0 日 現地調査
令和 8 年 7 月 1 6 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 | 坂戸市花影町 | |
| | 地 番 | 3 2 9 番 1 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 3 . 7 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 坂戸市花影町 3 2 9 番地 1 3 | |
| | 家屋 番号 | 3 2 9 番 1 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 3 . 8 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 7 . 2 0 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,720,000 円
物件2（建物）	金 9,230,000 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 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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	
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」駅の南西方約 800m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパートのほか農家住宅等も見られる関越自動車道に近い住宅地域である。	
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 形 地 勢 そ の 他	133.77 m ² 旗竿状地 ほぼ平坦
接面道路の状況	北東約 4m舗装市道第 3063 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：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	・ 接面道路は建築基準法 42 条 2 項。担当課によれば物件 1 付近の道路区域としては幅約 3.3mとのこと。現況は両側後退済（寄付済）で上記幅員。 ・ 物件 1 について、路地状敷地に係る県条例第 3 条に規定する路地状部分の幅員に満たないことから、物件 2 建物は、同条第 1 項但書を適用している。 ・ 浅羽野土地区画整理事業（第 2 工区）都市計画決定（S45.10.30）のみ。	

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27年8月14日新築 経過年数：約11年 経済的残存耐用年数：約14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、畳、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	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	・建物内の複数のドア等に損傷（陥没）が見られた。 ・建物内で猫を1匹飼っている。

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	98,000	0.740	133.77	1.0	9,700,000

※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-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

108,000 円/㎡ × 101/100 × 100/103 × 100/108 = 98,000 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・環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：減価要因として形状等を考慮した。

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	152,000	101.02	0.48	7,370,000

ウ 現価率：

経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 14 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) - 15%

(計算式) $14 / (11 + 14) \times (1 - 0.15)$

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	9,700,000	0.60	法定地上権	5,820,000

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	9,700,000	-5,820,000		1.0	0.7	2,720,000
2	7,370,000	+5,820,000	1.0	1.0	0.7	9,230,000
一括価格 (合計)						11,950,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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-2)

所 在：坂戸市三光町 46 番 2

価 格：108,000 円/㎡

位 置：東武東上線「坂戸」駅約 750m(道路距離)

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：133 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東 6m 市道

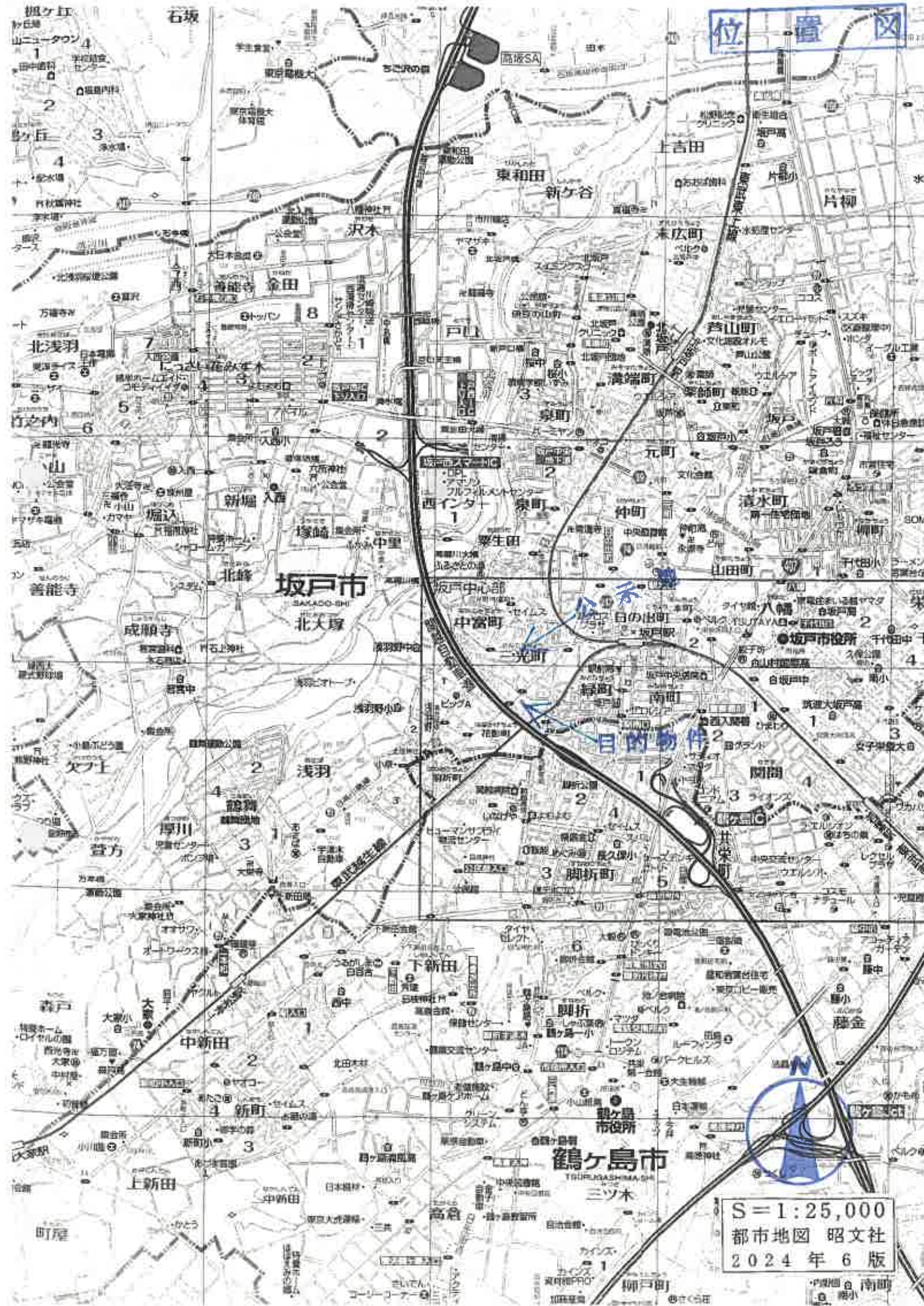
用 途 指 定 等：第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

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 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



位置図

S=1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版



物件1

花影

所在	板戸市花巻町		地番	329番13	
1/500	精度 区分	座標系 用文字記号	面積	0.0022ヘクタール	
作成 年月日			備考	旧土地台帳附属地区	

(さいたま地方法務局) (出張所) 増田 隆雄

令和6年4月3日

東京法務局立

100

四整理番号：M61587

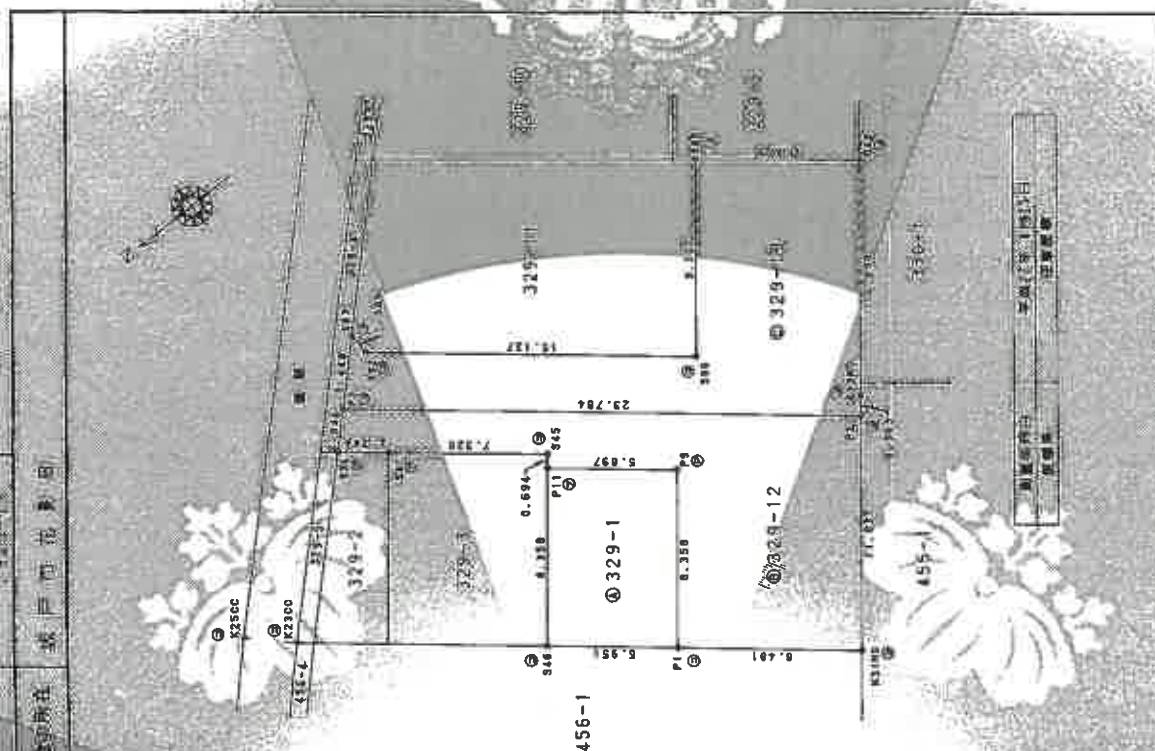
(1/1)

A3をA4に縮小

（これは図面に記載されている図号を正確に、文書係、主査、
（または主査）が、地方自治体関係、出資関係等）

風 血 氣 精 神

地址	香港	2001-12-18
製造商所在	美国加州	美国加州

[illegible]

項目	金額	1940	1941	1942	1943
1. 雑費	112.66	104.04	1.32	63.55	63.55
2. 雑費	312.23	102.66	- 90	25.10	25.10
3. 雑費	25.15	40.14	- 4.37	17.45	17.45
4. 雑費	54.07	174.31	- 1.13	32.01	32.01
5. 雑費	58.93	75.01	- 4.20	10.01	10.01
6. 雑費	58.21	472.93	-10.20	54.50	54.50
7. 雑費	37.90	46.17	-11.11	19.15	19.15
8. 雑費	50.95	44.92	1.34	176.97	176.97
9. 雑費	51.67	69.16	23.62	127.27	127.27
合計				21.11	21.11
10. 雑費				12.58	12.58
11. 雑費				74.74	74.74

地 點	379-13	Σx	Σy	Σxy	Σx^2	Σy^2	$\Sigma (x-y)^2$
S93		540.111	46.52	-1.422			-16.6342
P3		522.56	44.104	-17.369			-923.6784
P2		523.47	45.16	-16.112			-779.35044
41MC		523.479	44.912	9.410			19.515200
P19		516.632	47.566	11.347			655.40704
S81		522.511	43.259	-2.347			-1331.00162
S9		526.286	45.413	2.267			119.56102
S37		540.091	44.518	10.506			140.31916
				合計			33.2701
				每畝面積			3.7500

1.8404150	m
-----------	---

引起中程誤一萬次(指不正確的)

項目	金額	単位
売上高	476,801	円
売上原価	171,509	円

[illegible]

李成善

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

市 人

縮尺 1/250

COPY

道
恒
厚
細
妙

051-629-6213

07
08
09
10
11

通區通
通區通
通區通
通區通
通區通

廣州市花影街929番地13



和

2000

500
100

これは図面に記録されてい、内容は正確である。
(さいたま地方方法務局坂戸出張所管理)

令和8年4月3日 東京法務局立川出張所

地区图编号: M61589

A3をA4に縮小

1 階



2 階

