

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 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 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	8, 220, 000 6, 576, 000	一括	1, 644, 000	235, 658	0
1	3, 220, 000				
2	5, 000, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 入間郡毛呂山町大字滝ノ入字神林
地 番 624番1
地 目 宅地
地 積 849.00平方メートル
- 2 所 在 入間郡毛呂山町大字滝ノ入字神林 624番地1
家屋 番号 624番1
種 類 工場 居宅
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 356.48平方メートル
2階 172.70平方メートル
(現況)
種 類 工場 店舗 居宅
(別紙 機械・器具目録記載の工場共用物件あり)



(別紙)

機械・器具目録

符号	名称・種類	製造者	型番	製造時期
1	練機25kg用回転 手打式製麺機①	福井工作所	不明	平成11年ころ
2	練機25kg用回転 手打式製麺機②	福井工作所	不明	平成11年ころ
3	麺圧機	不明	不明	不明
4	麺乾燥機	不明	不明	昭和60年ころ
5	セミオートシール機 プリンター付	シール工業株式会社	SP, PP	平成21年ころ
6	日本そば釜	不明	不明	平成23年ころ

物件明細書

令和 6年 5月22日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 逢坂 優

1 不動産等の表示

【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】

全部を本件所有者が占有している。

現況調査報告書12枚目の間取図記載の渡り廊下部分より西側の居宅部分をAが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

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 所 在 入間郡毛呂山町大字滝ノ入字神林
地 番 624番1
地 目 宅地
地 積 849.00平方メートル
- 2 所 在 入間郡毛呂山町大字滝ノ入字神林 624番地1
家屋 番号 624番1
種 類 工場 居宅
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 356.48平方メートル
2階 172.70平方メートル

(現況)

種 類 工場 店舗 居宅

(別紙機械・器具目録記載の工場供用物件あり)



(別紙)

機械・器具目録

符号	名称・種類	製造者	型番	製造時期
1	練機25 k g用回転 手打式製麺機①	福井工作所	不明	平成11年ころ
2	練機25 k g用回転 手打式製麺機②	福井工作所	不明	平成11年ころ
3	麺圧機	不明	不明	不明
4	麺乾燥機	不明	不明	昭和60年ころ
5	セミオートシール機 プリンター付	シール工業株式会社	S P, P P	平成21年ころ
6	日本そば釜	不明	不明	平成23年ころ



BIT

令和5年(ケ)第121号
令和5年12月13日受理
令和6年 3月18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 | 入間郡毛呂山町大字滝ノ入字神林 |
| | 地 番 | 624番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 849.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間郡毛呂山町大字滝ノ入字神林 624番地1 |
| | 家屋 番号 | 624番1 |
| | 種 類 | 工場 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 356.48平方メートル
2階 172.70平方メートル |



その他の事項

■ (物件1関係)

- 1 物件1は、別紙「土地建物関係図」中のA、B、C、D、E、F、G、H、Aを順次直線で結んだ範囲内の土地である。
- 2 A、B間及びB、C間はコンクリートブロック及びアルミフェンスが設置されている。
- 3 物件1の南側部分には、元は足湯場として使用されていた倉庫と物置が存在する。
 - (1) 倉庫については、元のカーポートを利用し、周囲を囲って造られた物で、土地に定着する工作物と認めた。
 - (2) 物置については、土地に定着しない動産と認めた。この物置の南西部分が水路側に越境している(写真⑳)。

(物件2関係)

- 1 1階店舗部分と居宅部分に雨漏りしている所がある(写真⑤、⑯、⑰)。
- 2 1階厨房と2階製麺室間のダムウォーターは、20年近く使用されていない。
- 3 1階居宅部分の洗面所の床が軟化している。
- 4 庇の裏(内側)のボードが落ちている(写真㉑)。
- 5 償却資産台帳に記載された物の内に、別紙「機械・器具目録」のとおり、工場抵当法上の工場供用物件が存在する。

(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2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 渡り廊下より西側の居宅部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者代表者
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(■債務者兼所有者代表者(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成23年4月20日
最初の契約日	平成23年4月ころ
契約等期間	令和4年20日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■債務者兼所有者会社代表者</p>	<p>本件建物の東側では、柚子を練り込んだうどん（写真⑥）を製造・販売し、店舗では調理した物を出しています。</p> <p>西側の居宅部分には、私と家族が住んでいます。所有者である会社に家賃は払っていません。</p> <p>償却資産台帳の明細書に記載されている機械、器具については、先代（父）が鎌北湖の近くに出した店に持って行ったり、処分したりして現存しない物や壊れて使っていない物もかなりあります。また、明細書の数量より実際には個数が多い物もあります。</p> <p>本件建物の南側では、カーポートの周りを囲って、コロナの前まで足湯をやっていました。現在は倉庫になっています。基礎は無く、建物ではありません。</p> <p>本件土地の境界で争いごとはありません。</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

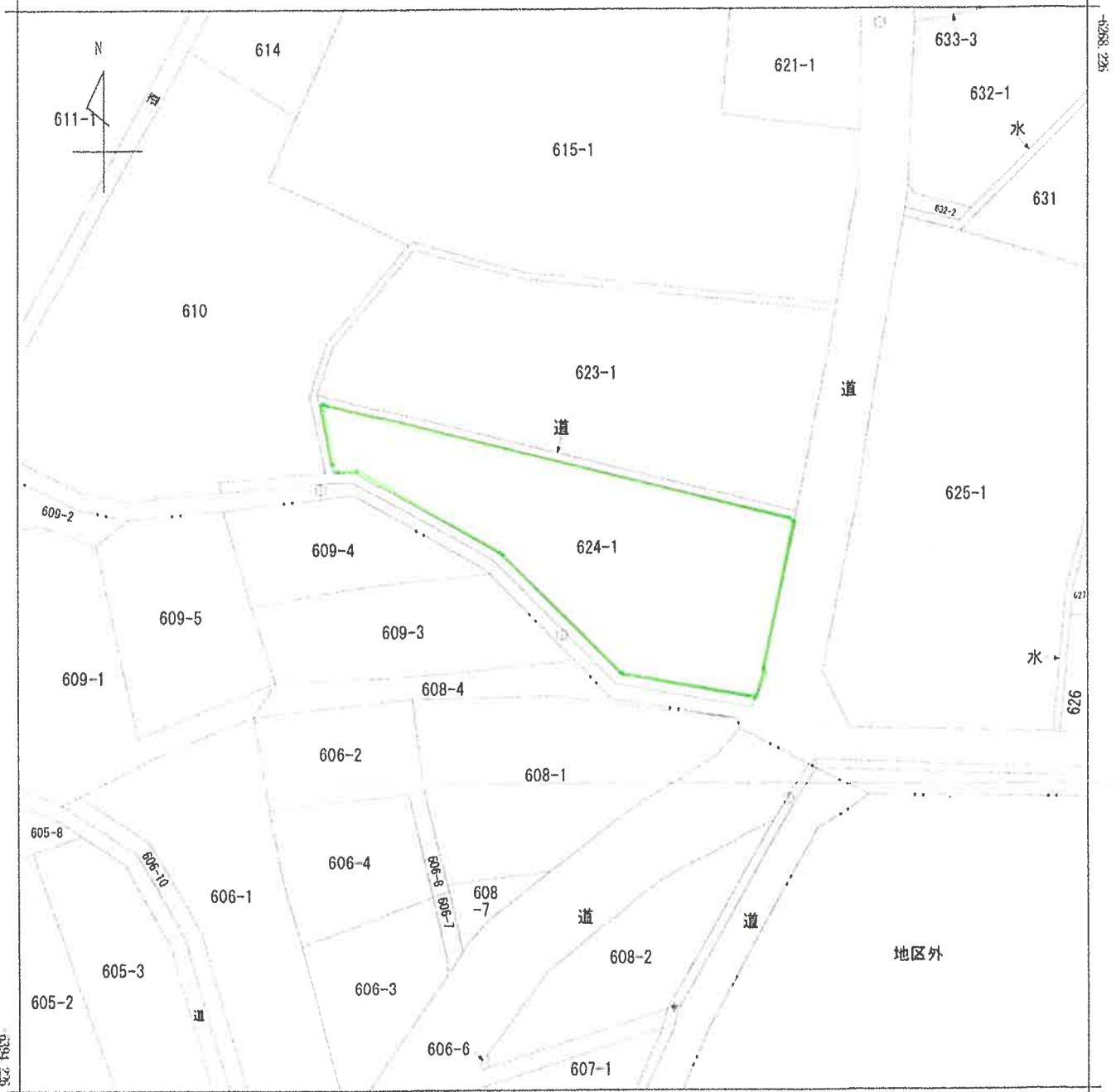
- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況等から、本報告書記載のとおり認めた。

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5年12月21日(木) 16:00-16:15	物件所在地	臨場・外観撮影・債務者兼所有者代表者の妻に不在連絡文書を渡す
令和6年2月5日(月) 14:40-16:20	物件所在地	臨場・屋内等調査・債務者兼所有者と面談(評価人同行)
令和6年2月6日(火) 10:50-11:20	毛呂山町役場	償却資産課税台帳取得
令和6年3月6日(水) 15:20-16:30	物件所在地	屋内(機械、器具)調査・債務者兼所有者と面談(評価人同行)
<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 type="checkbox"/> 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。</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



-49084.795 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 大字滝ノ入

請求部分	所在 人間郡毛呂山町大字滝ノ入字神林				地番 624番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類 地図に準ずる図面	種類 地籍図
作成年月日	昭和54年2月			備付年月日(原図)		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。

A3判をA4判に縮小

(さいたま地方務局坂戸出張所管轄)

令和5年9月14日

さいたま地方務局

地図整理番号：M80668

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成2年6月28日

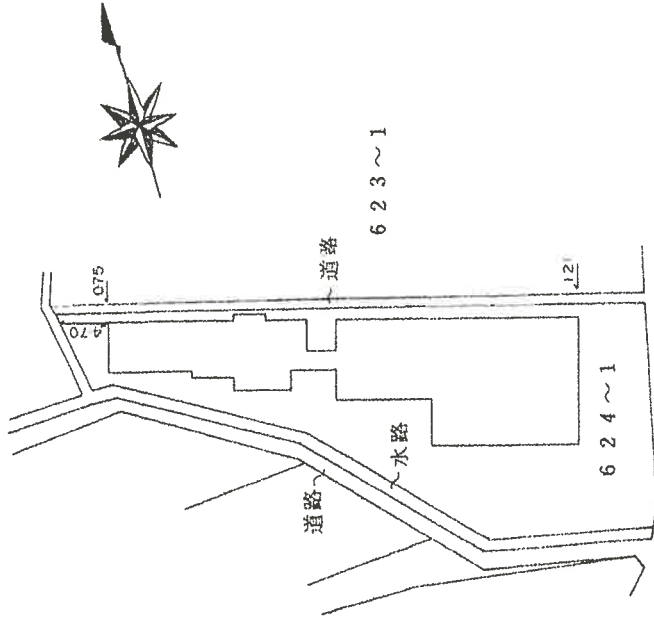
各階平面図

家屋番号 624番1

建物の所在 入間郡毛呂山町大字滝ノ入字神林624番地1

H2.6.28
建物図面
各階平面図

2004987



道路

単位・m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

土地調査士
家屋調査士
（平成2年6月）
（埼玉県家屋調査士会 用紙）

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図面である。
（さいたま地方公務局取付出張所管轄）
令和5年9月14日 さいたま地方公務局

登記官

（ 9 枚目）

登記年月日：平成24年6月28日

2004988

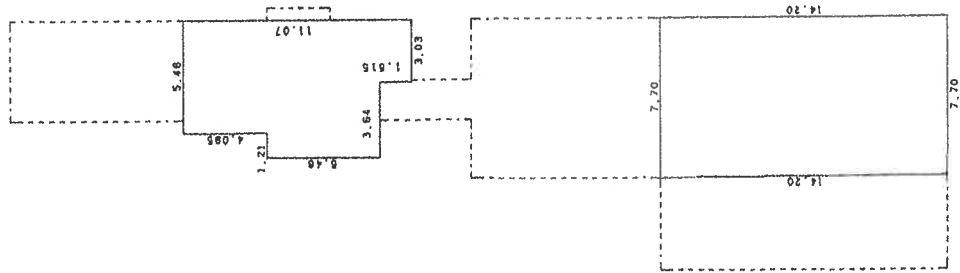
各階平面図

家屋番号 624番1

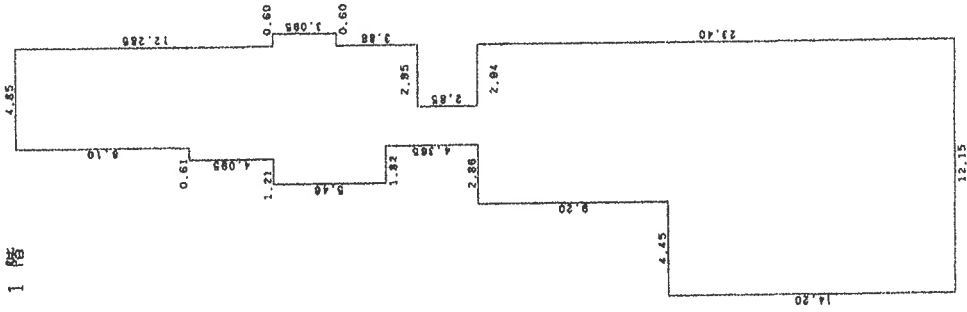
建物の所在 入間郡毛呂山町大字滝ノ入字神林624番地1

H26.28

2階



1階



単位・m

製作者 土地調査士 家屋番号

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(平成24年6月) (埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。
(さいたま地方支務局坂戸出張所管轄)
令和5年9月14日 さいたま地方支務局

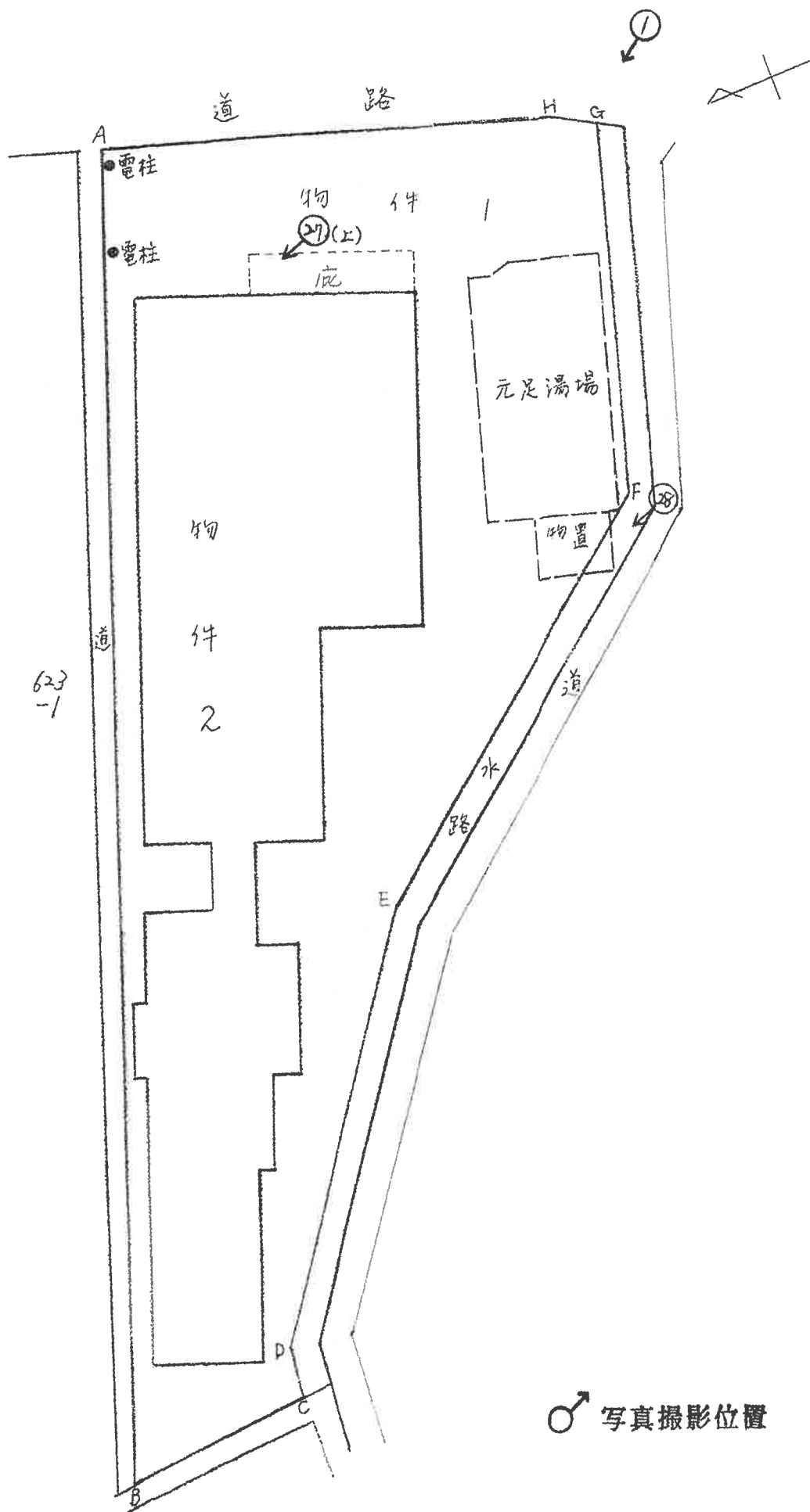
登記簿

(10枚目)

地図管理番号：M80669

(2/2)

土地建物位置関係図



(別紙)

機械・器具目録

符号	名称・種類	製造者	型番	製造時期
1	練機25kg用回転 手打式製麺機①	福井工作所	不明	平成11年ころ
2	練機25kg用回転 手打式製麺機②	福井工作所	不明	平成11年ころ
3	麺圧機	不明	不明	不明
4	麺乾燥機	不明	不明	昭和60年ころ
5	セミオートシール機 プリンター付	シール工業株式会社	S P. P P	平成21年ころ
6	日本そば釜	不明	不明	平成23年ころ



1



2



3



④

機械・器具目録
符合 5



⑤



⑥

(15 枚目)



⑦



⑧

機械器具目録
符合 6



⑨

(16 枚目)



10

機械器具目録
符合 1



11

機械器具目録
符合 2



12

機械器具目録
符合 3



13



14

機械・器具目録
符合 4



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28

求 意 見 書

阿久津裕志 殿

令和 6年10月 3日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 逢坂 儼

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

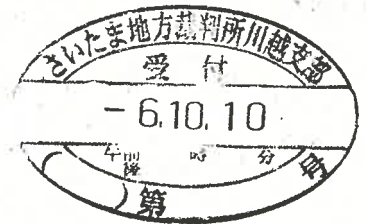
売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
- ② 不相当である。

「
|
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
|
」



令和 6年10月 10日

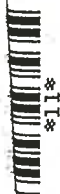
評価人 阿久津裕志



物 件 目 録

- 1 所 在 入間郡毛呂山町大字滝ノ入字神林
地 番 624番1
地 目 宅地
地 積 849.00平方メートル
- 2 所 在 入間郡毛呂山町大字滝ノ入字神林 624番地1
家屋 番号 624番1
種 類 工場 居宅
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 356.48平方メートル
2階 172.70平方メートル
(現況)
種 類 工場 店舗 居宅

(別紙機械・器具目録記載の工場供用物件あり)



(別紙)

機械・器具目録

符号	名称・種類	製造者	型番	製造時期
1	練機25kg用回転 手打式製麺機①	福井工作所	不明	平成11年ころ
2	練機25kg用回転 手打式製麺機②	福井工作所	不明	平成11年ころ
3	麺圧機	不明	不明	不明
4	麺乾燥機	不明	不明	昭和60年ころ
5	セミオートシール機 プリンター付	シール工業株式会社	SP, PP	平成21年ころ
6	日本そば釜	不明	不明	平成23年ころ

令和 5年 (ケ) 第 121号
令和 6年 3月 6日 現地調査
令和 6年 3月 22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 | 入間郡毛呂山町大字滝ノ入字神林 |
| | 地 番 | 624番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 849.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間郡毛呂山町大字滝ノ入字神林 624番地1 |
| | 家屋 番号 | 624番1 |
| | 種 類 | 工場 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 356.48平方メートル
2階 172.70平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金11,740,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金4,600,000円
物件2(建物)	金7,140,000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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	種類：工場 店舗 居宅 物件2建物には、機械器具が 存するが、その内容は6頁参 照。
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	JR八高線「毛呂」駅の西方約1.9km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	農地・山林が多い中に一般住宅、農家住宅、事業所等が散在する集落地域である。周辺には寺院、オートキャンプ場も見られ西方には山地が広がる	
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
画地条件	地形 地勢 その他	849.00 m ² 不整形 一帯に傾斜。物件1はほぼ平坦。
接面道路の状況	東約4.7m舗装町道第6165号線 (建築基準法上の道路) 北約0.6m未舗装行止り町道第6170号線 (建築基準法上の道路ではない) 各ほぼ等高	
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：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	・ 接面道路の東側町道6165号線は、建築基準法42条1項1号。幅員は担当課備付道路台帳図による。なお、担当課備付の道路区域を示す図面では物件1付近で幅6.39mの記載がある。 北側町道6170号線は、建築基準法外(2項外)で道路形態は判然としない。 南側は、物件1とほぼ等高に水路(蓋がけ)がある。この南側に隣接す	

る未舗装町道 6166 号線(幅員約 1.7m 建築基準法外(2 項外))は、物件 1 の南西角付近では、水路から約 1.2m 高くなっている。

- ・ 開発許可等：開発許可番号 040101780 開発許可年月日 1989 年 11 月 27 日 面積 850 m² 予定建築物の用途 柚子加工場 1 区画 都市計画法 34 条 4 号。農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設に係る開発許可を得たものである。

担当課によれば、買受人は、原則として開発許可の予定建築物用途の 柚子加工場としての使用に限定される。よって現況建物及び工作物等の ままの状態で使用できる可能性は低いとのこと。

なお、開発許可後 20 年を経過していることから、毛呂山町審査基準(市 街化調整区域における立地基準上の制限)等の条件に合致する場合は 都市計画法 42 条第 1 項ただし書の許可の可能性はある。

現況建物の使用及び建替え等の可否について担当課に相談を要す。

- ・ 物件 1 上に倉庫(工作物)、物置(動産)があり、物置の一部が水路側に 越境している。

1 階作業場前付近にキュービクルが存する。

広告塔であったと思われる鉄柱が残っており、電柱が 2 本存する。

- ・ 黒山県立自然公園(普通地域)。
- ・ 平成 6 年の過去地図には、おたか柚子加工センターの記載がある。東 松山環境管理事務所には特定施設の届出はない。特段の土壤汚染の端 緒は確認できなかった。

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2年6月11日新築 経 過 年 数 : 約34年 経済的残存耐用年数 : 約3年
仕 様	構 造 : 鉄骨・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、合板、ボード、その他 天 井 : クロス貼り、ボード、化粧合板その他 床 : フローリング、合板、畳、コンクリート(モルタル)、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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雨漏り箇所がある。 ダムウェーターは使用されていない。 居宅の洗面所床が軟化し傷んでいる。 庇裏のボードが落ちている。 全体的に老朽化している。 ・ 物件2に係る建築台帳記載事項証明書(建築物)では、確認済証番号第3453号平成2年2月20日 柚子加工作業所及び管理棟の記載がある。

・ 物件 2 建物内には次の機械器具が存する。				
符号	名称・種類	製造者	型番	製造時期
1	練機 25 kg用回転手打式製麺機①	福井工作所	不明	平成 11 年頃
2	練機 25 kg用回転手打式製麺機②	福井工作所	不明	平成 11 年頃
3	麺圧機	不明	不明	不明
4	麺乾燥機	不明	不明	昭和 60 年頃
5	セミオートシール機 プリンター付	シール工業株式会社	SP、PP	平成 21 年頃
6	日本そば釜	不明	不明	平成 23 年頃
本件においては各機械器具の使用及び管理状況、償却資産課税台帳の耐用年数、撤去運搬費用等も総合的に勘案して市場価値はないものと判断した。				

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	16,500	0.950	849.00	0.8	10,650,000

※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 毛呂山-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

$16,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/101 = 16,500 \text{ 円/㎡}$

◇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: 公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路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	178,000	529.18	0.06	5,650,000

ウ 現価率:

経過年数 34 年、経済的残存耐用年数 3 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) $3 / (34 + 3) \times (1 - 0.20)$

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。なお、目的物件について、開発許可内容、建物等の状態及び立地等を勘案し収益還元法は適用しなかった。

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	10,650,000	0.40	法定地上権	4,260,000

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	10,650,000	-4,260,000	/	0.9	0.8	4,600,000
2	5,650,000	+4,260,000		1.0	0.9	0.8
一括価格 (合計)						11,740,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 開発許可の内容、当該不動産の管理状態等を勘案して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(毛呂山-2)

所 在：入間郡毛呂山町大字滝ノ入字神林 626 番

価 格：16,700 円/㎡

位 置：JR 八高線「毛呂」駅約 1.9 km(道路距離)

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：396 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南 7.5m 町道 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：中小規模な一般住宅、畑等の見られる住宅地域

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 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

位置図

入間郡 越生町

OGOSE-MACHI

クラブハウス

津久根

埼玉ロイヤルゴルフ倶楽部 おごせコース

大高取山 ▲376.2

大満

目的物件 滝ノ入

公示地

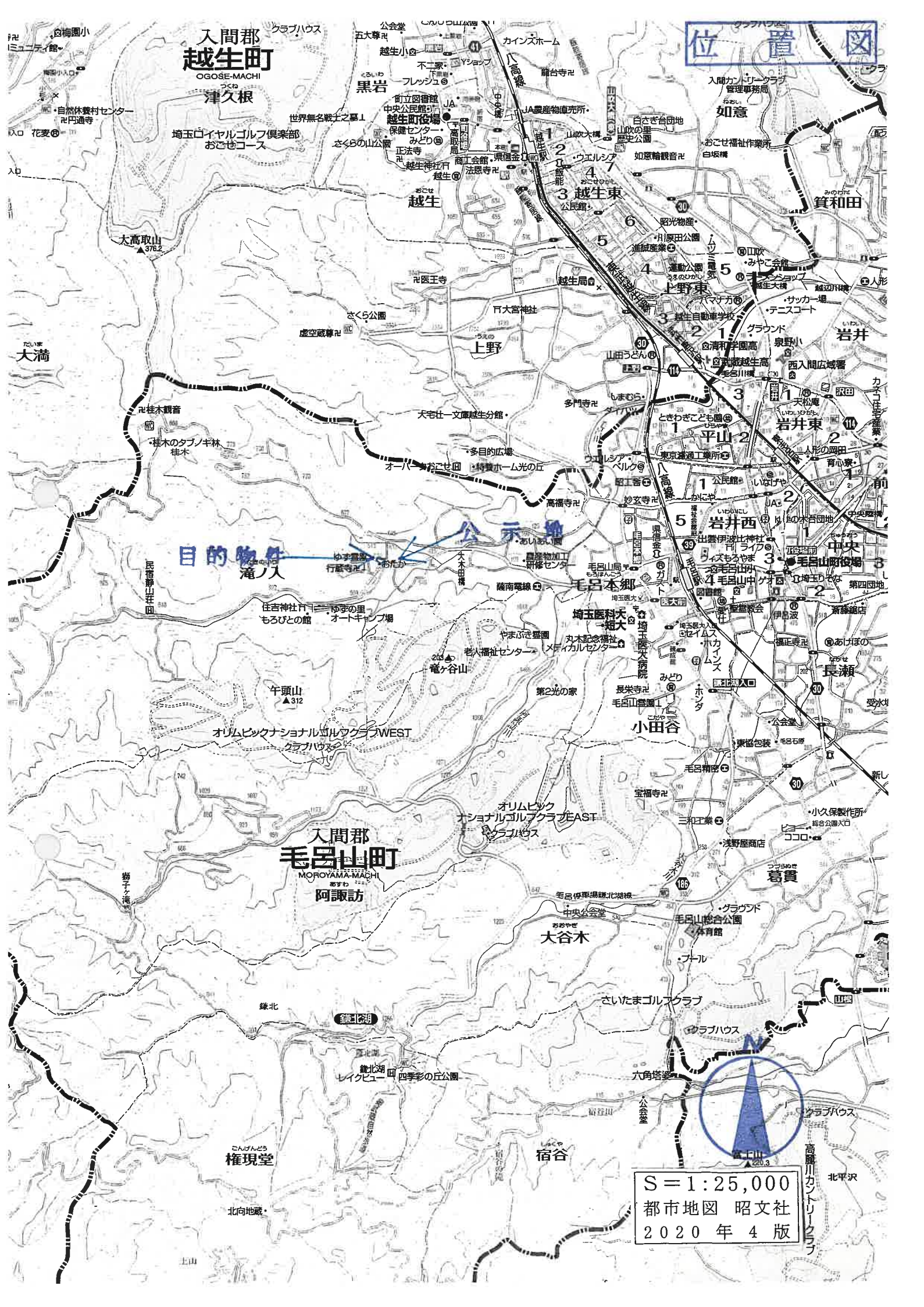
入間郡 毛呂山町

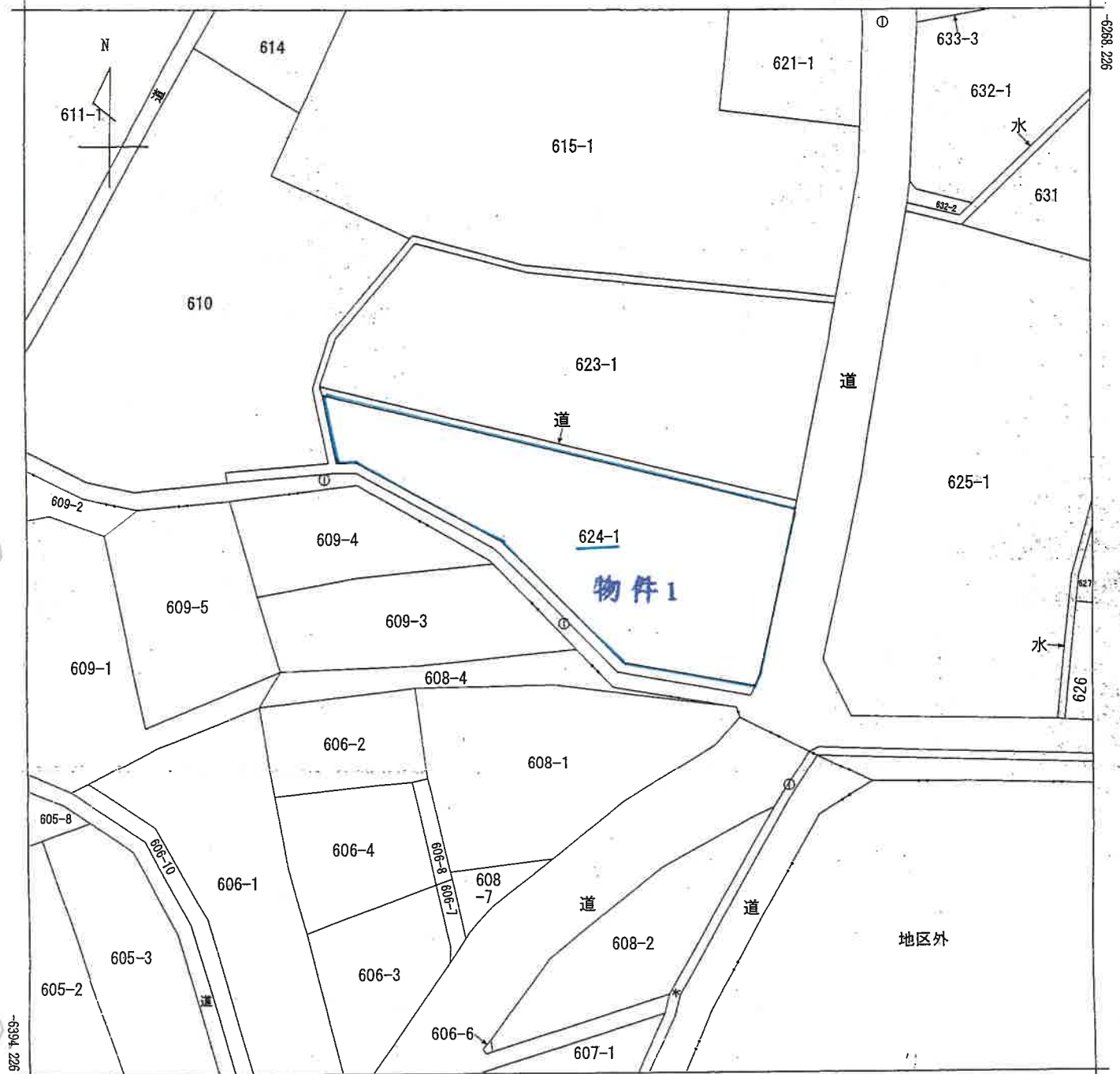
MOROYAMA-MACHI

阿諏訪

権現堂

S=1:25,000
都市地図 昭文社
2020年4版





-49084.795 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字滝ノ入
--------	-------

請求部	所在	入間郡毛呂山町大字滝ノ入字神林		地番	624番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和54年2月		備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方務局坂戸出張所管轄)

令和5年9月14日

さいたま地方務局

登記官

地図整理番号：M80668

(1/1)

登記年月日：平成26年6月28日

2004987

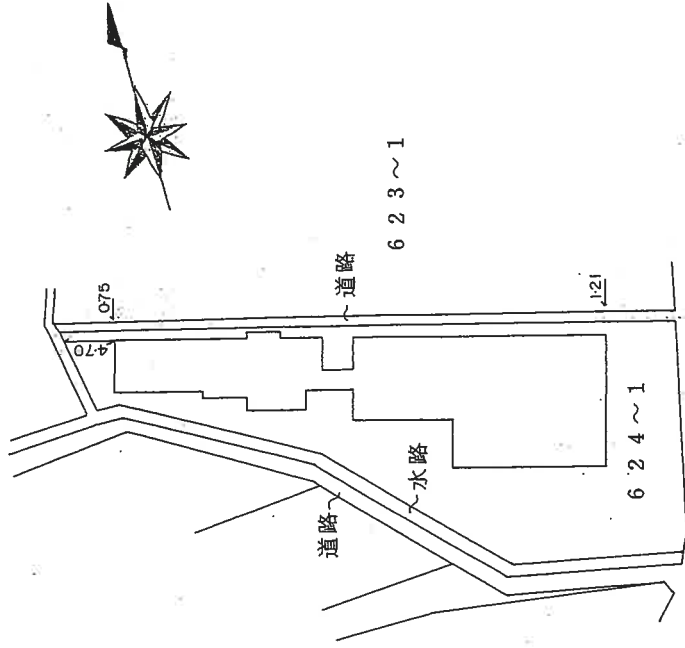
各階平面図

家屋番号 624番1

建物の所在

入間郡毛呂山町大字滝ノ入字神林624番地1

H2、6.28
建築物各階平面図



道路

単位・m

縮尺

1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。

(さいたま地方務局 坂戸出張所 発行)

令和5年9月14日

さいたま地方務局

登記官

登記年月日：平成26年6月28日

2004988

各階平面図

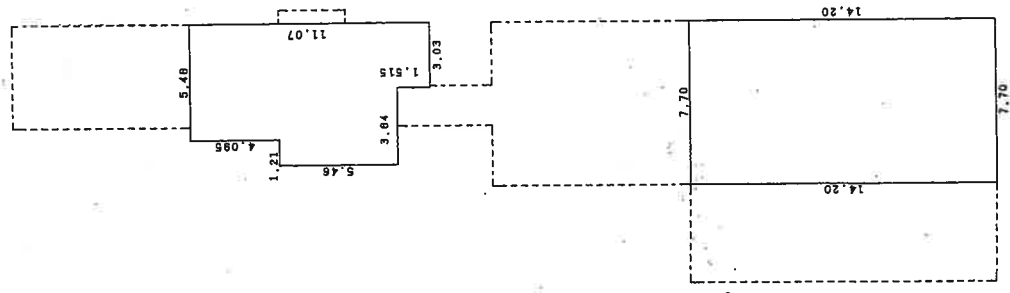
家屋番号 624番1

建物の所在 入間郡毛呂山町大字滝ノ入字榊林624番地1

142.6.28

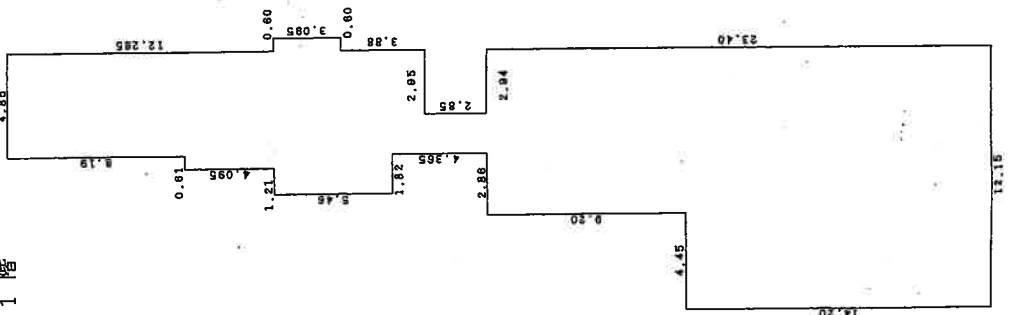
2階

1階



求積表

14.20 x 7.70	=	108.3400
1.515 x 3.03	=	4.59045
5.48 x 6.97	=	38.1182
4.085 x 5.48	=	22.38570
合計		172.7036
床面積		172.70 m ²



求積表

14.20 x 12.15	=	172.5300
9.20 x 7.70	=	70.8400
2.85 x 1.90	=	5.4150
1.515 x 4.85	=	7.34775
2.385 x 6.97	=	16.77456
2.085 x 7.27	=	15.16795
4.335 x 5.27	=	22.80995
6.18 x 4.85	=	29.9730
合計		356.4861
床面積		356.48 m ²

単位・Ⅲ

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会用品)

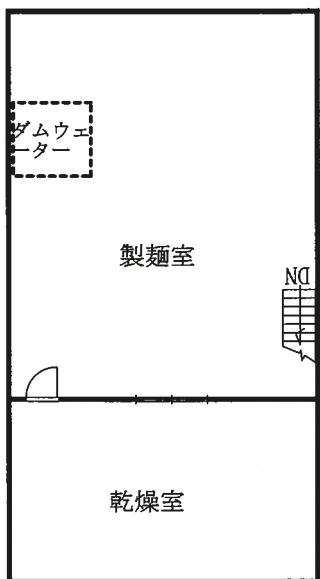
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方方法務局発行所管轄)
令和5年9月14日 さいたま地方方法務局

登記官

地図整理番号：M80669 (2/2)

A3をA4に縮小

2階



1階

