

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 櫻 井 教 行

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, 2	8, 570, 000 6, 856, 000	一括	1, 714, 000	58, 210	9, 550
1	2, 380, 000				
2	6, 190, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 入間郡毛呂山町目白台二丁目 | | |
| | 地 番 | 5 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 220.38平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 入間郡毛呂山町目白台二丁目 5 番地 5 | | |
| | 家屋 番号 | 5 番 5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 69.25平方メートル | |
| | | 2 階 | 65.00平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 11日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 櫻 井 教 行

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、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 | 入間郡毛呂山町目白台二丁目 |
| | 地 番 | 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 入間郡毛呂山町目白台二丁目 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 69.25平方メートル
2 階 65.00平方メートル |



BIT

令和6年(ケ)第169号
令和7年1月8日受理
令和7年3月3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 | 所 在 | 入間郡毛呂山町目白台二丁目 | |
| | 地 番 | 5 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 220.38 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 入間郡毛呂山町目白台二丁目 5 番地 5 | |
| | 家屋 番号 | 5 番 5 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 69.25 平方メートル |
| | | 2 階 | 65.00 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		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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 上記の者が本土地上に下記の建物を所有し、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」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居宅(空き家)として占有している ☐ 「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	壁に疵、損傷あり(写真⑤～⑧、⑩)。		
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

- 1 本件土地の北側と東側に隣接する362番3の土地は、毛呂山町所有の公衆用道路である。
- 2 本件土地上に電柱あり。
- 3 本件土地と西側隣地との間の境界付近の木が、同隣地上のコンクリート及びスチールフェンスを傾かせている(写真⑩)。

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、物件の現況（屋内の状況、郵便物、電気、ガス及び水道の供給停止）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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月16日(木) 10:10-10:25	物件所在地	臨場・外観撮影等
令和7年2月12日(水) 13:40-14:40	物件所在地	臨場・屋内等調査(評価人同行)
令和7年2月25日(火) 11:50-12:05	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

(特記事項)

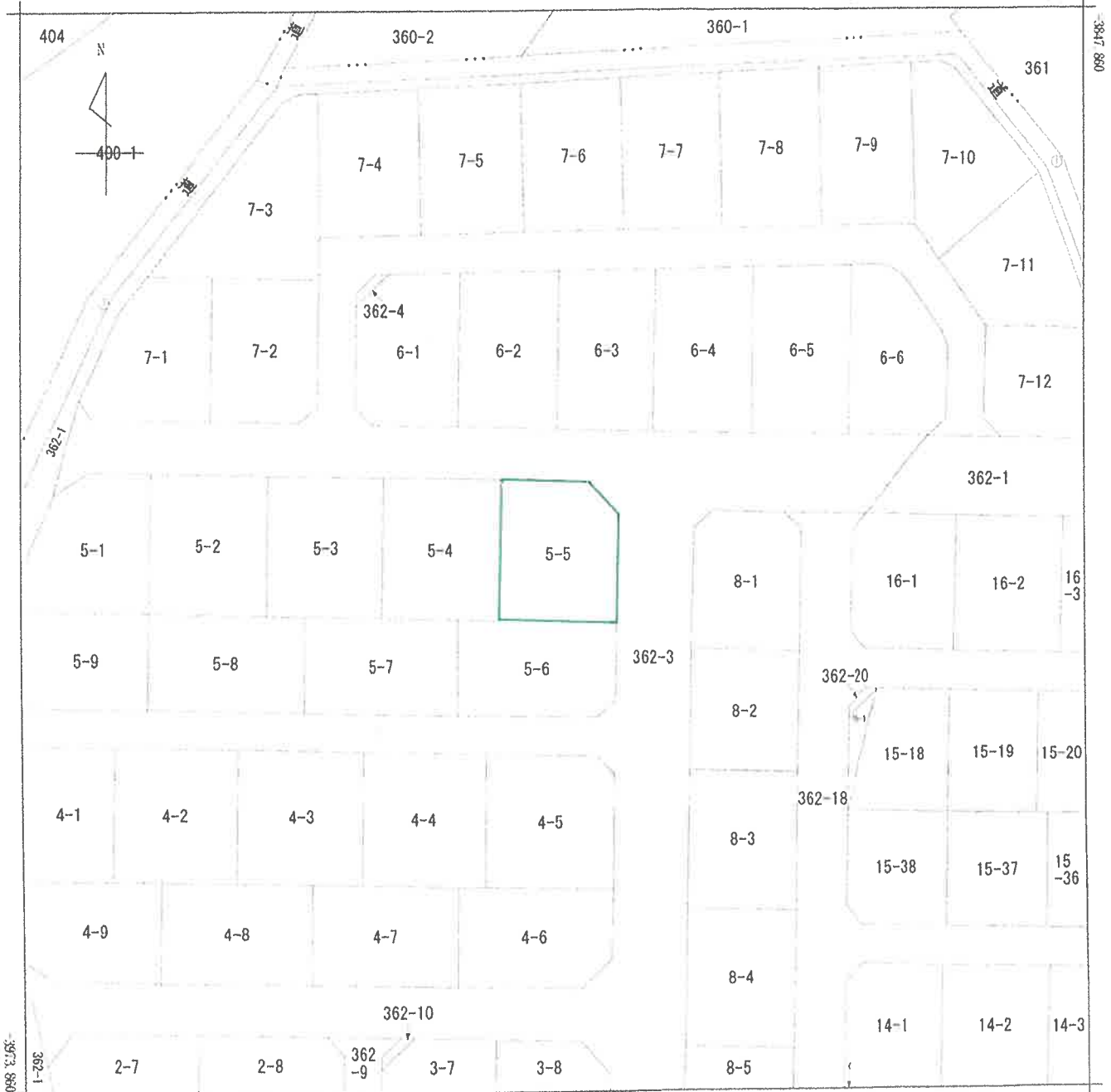
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年2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、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



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
大字箕和田
目白台2丁目

請 部 分	所 在		人間部毛呂山町目白台二丁目				地 番	5番5		
出 力 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48年2月				備 付 年 月 日 (原図)			補 正 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6年11月12日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M22344

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成10年2月13日

1014226

地 番 5-5,5-6

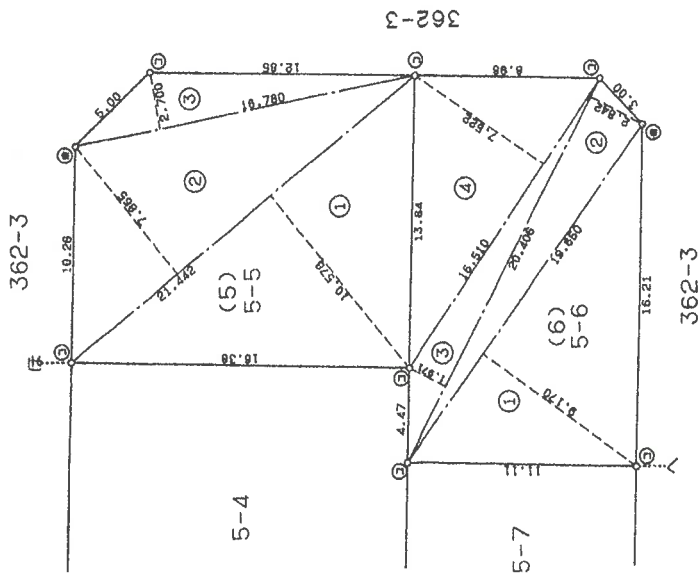
地 積 測 量 図 (5/5)

土地の所在 入間郡毛呂山町目白台二丁目



三 斜 求 積 表

地番	NO	底 辺	高 さ	台 面 積	地 積
5-5 (5)	1	21.442 X	10.578 =	226.813476	
	2	21.442 X	7.865 =	168.641330	
	3	16.780 X	2.700 =	45.306000	
	合 計		440.760806		220.36 ㎡
5-6 (6)	1	19.650 X	9.170 =	180.190500	
	2	20.406 X	2.842 =	57.993852	
	3	20.406 X	1.971 =	40.220226	
	4	16.510 X	7.522 =	124.168220	
	合 計		402.592798		201.29 ㎡



A3判をA4判に縮小

作 製 者

土地家屋調査士

10 年 2 月 5 日(作製)

申 請 人

山一土地株式会社
代表取締役

縮 尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用品)

凡 例	
①	境界線の位置
②	コンクリート杭
③	測量

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11月12日 東京法務局中野出張所

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成19年7月23日

2007624

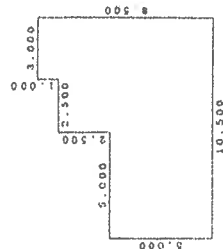
各階平面図

5番5

各階平面図
建築物図面

家屋番号
建築物の所在
入間郡毛呂山町目白台二丁目5番地5

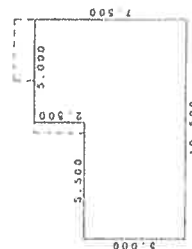
1階



求積表

$3.000 \times 1.000 =$	3.000000
$5.000 \times 2.500 =$	12.500000
$10.500 \times 5.000 =$	52.500000
合計	69.250000
床面積	69.25 m ²

2階

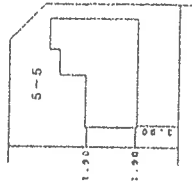


求積表

$5.000 \times 2.500 =$	12.500000
$10.500 \times 5.000 =$	52.500000
合計	65.000000
床面積	65.00 m ²

362-2

道路



5-4

5-6



作製者
士地調査士
友田

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

7月13日作成

(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図面である。

(さいたま市地方裁量官 戸出事務所 登記)

令和6年11月12日

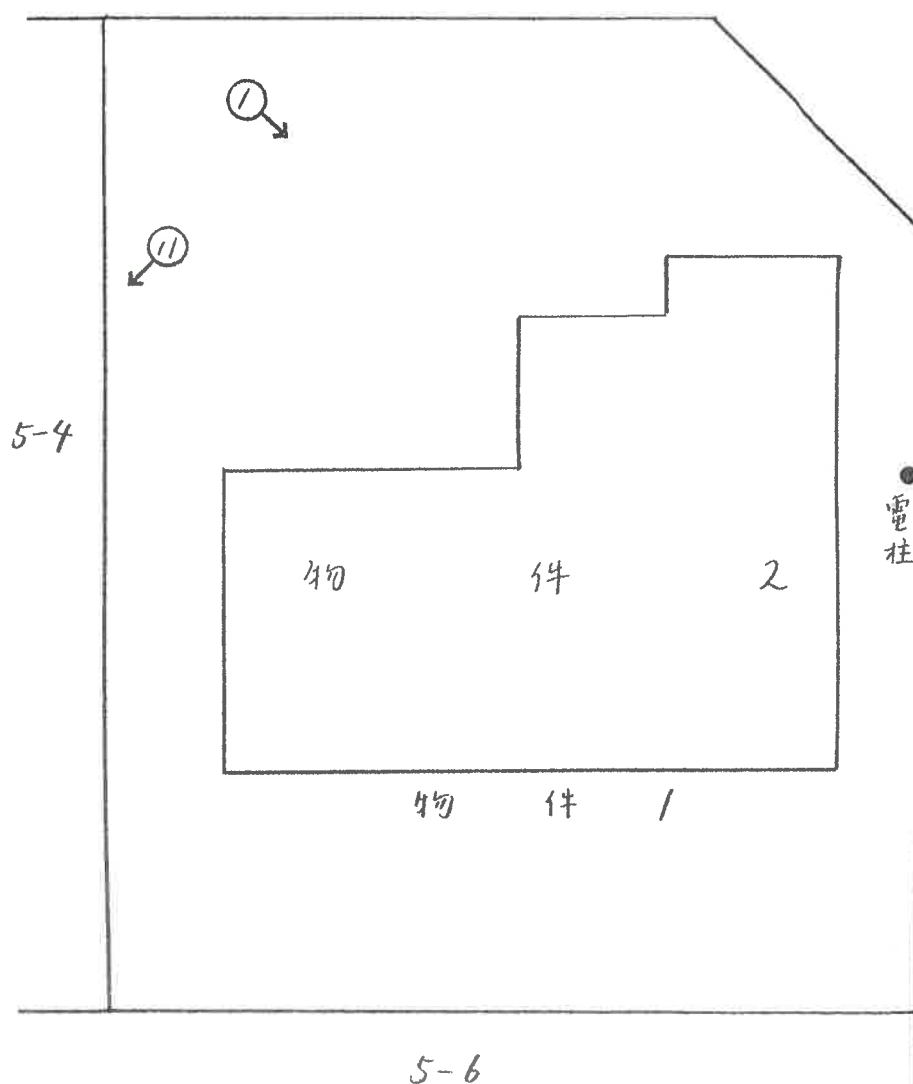
東京法務局 中野出張所

登記簿

(8 枚目)

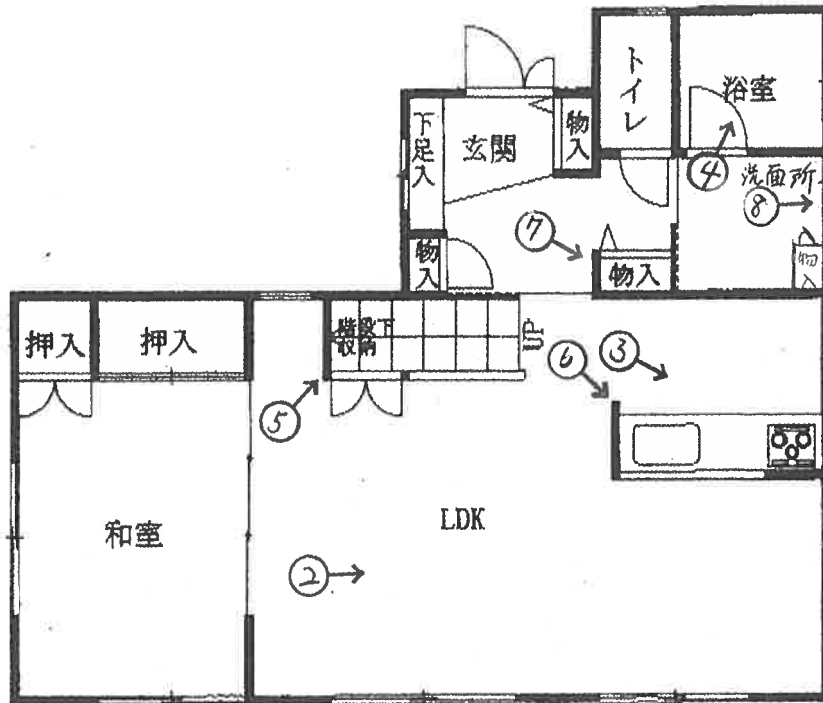
地図整理番号：M22346

土地建物位置関係図

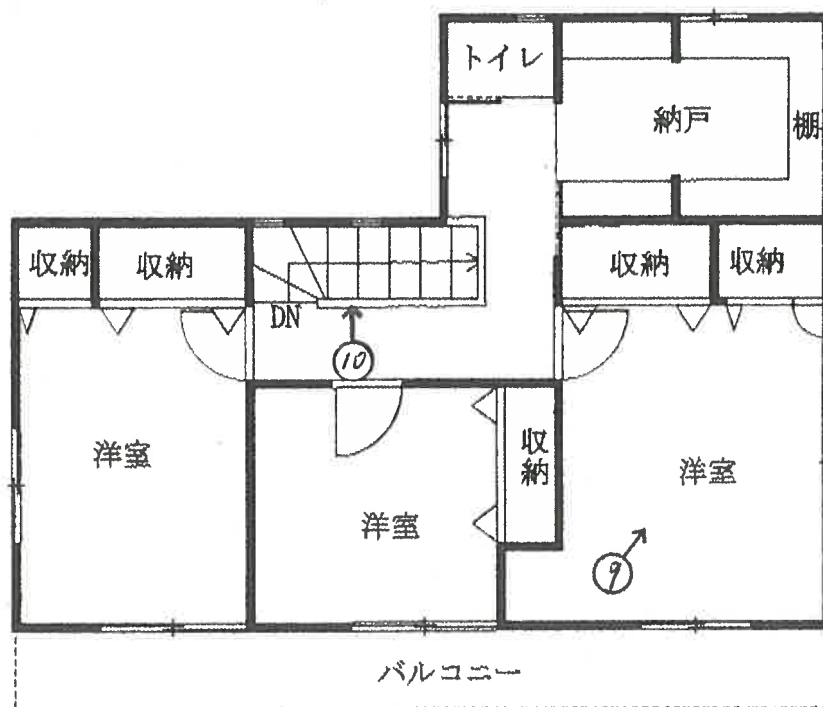


♂ 写真撮影位置

1階



2階





①



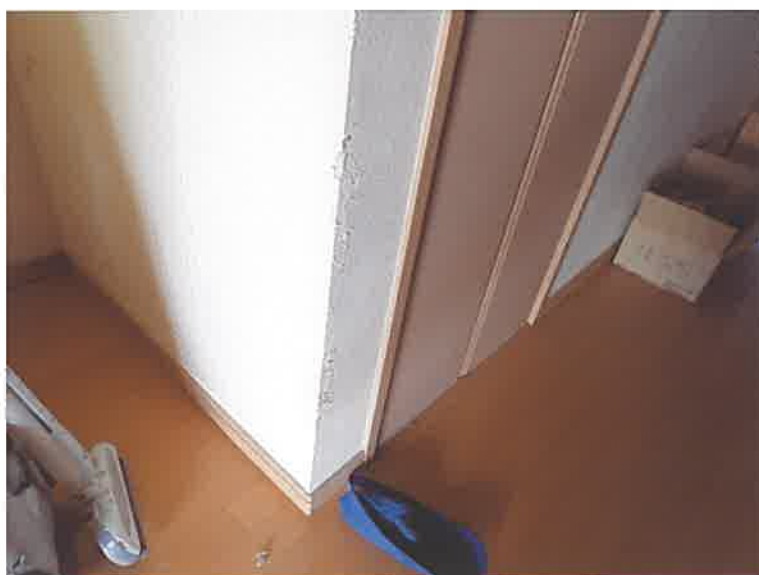
②



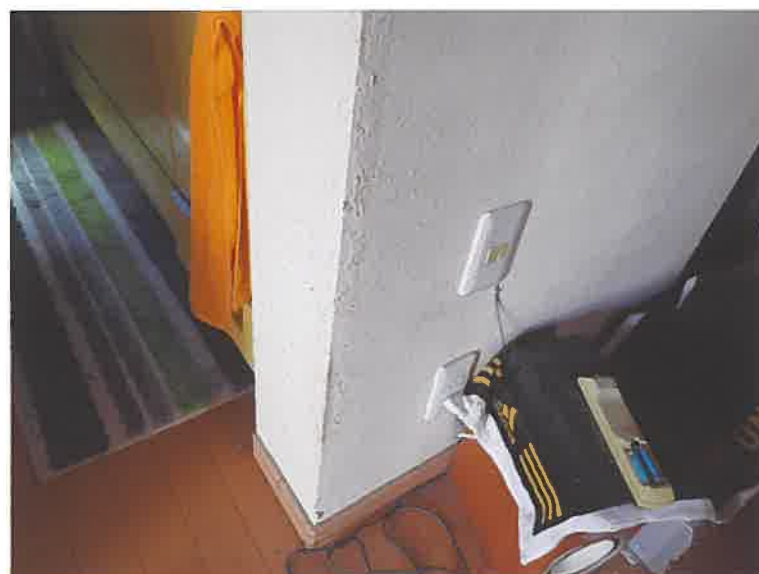
③



4



5



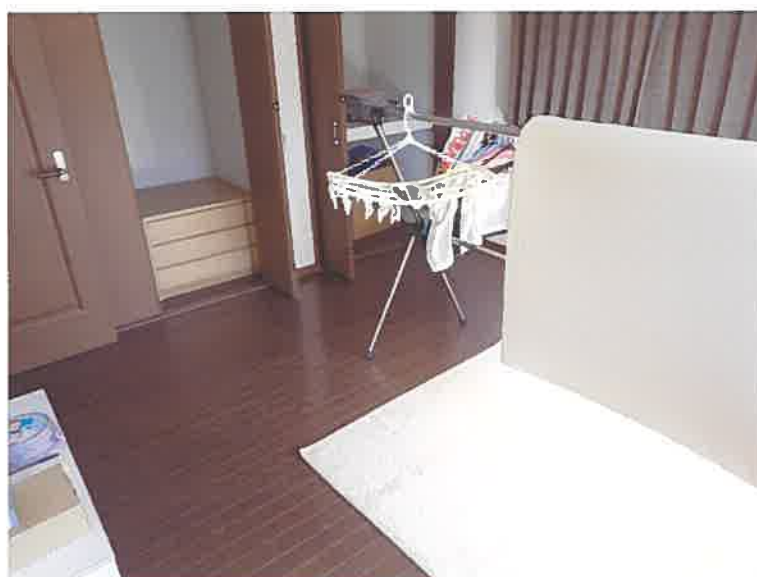
6



⑦



⑧



⑨



10



11

令和 6 年 (ケ) 第 1 6 9 号
令和 7 年 2 月 1 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 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 所 在 入間郡毛呂山町目白台二丁目

地 番 5番5

地 目 宅地

地 積 220.38平方メートル

2 所 在 入間郡毛呂山町目白台二丁目 5番地5

家屋 番号 5番5

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 69.25平方メートル

2階 65.00平方メートル



22

第1 評価額

一括価格	
金 8, 5 7 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2, 3 8 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 6, 1 9 0, 0 0 0 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き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 等 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 等 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	東武越生線「東毛呂」駅の北東方約 2.4 km (道路距離) に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅等が建ち並ぶ丘陵地に開発された大規模住宅団地内の住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 50% 100% なし ガーデンシティ目白台地区計画
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	220.38 m ² (物件1) ほぼ長方形 (物件1) 一帯に南方傾斜。対象地付近はほぼ平坦。
接面道路の状況	東約 9m 舗装町道 2169 号線 北約 6m 舗装町道 2131 号線 (各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：なし 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	・ 接面道路幅員は町備付道路管理図による。各建築基準法 42 条 1 項 1 号。 ・ 東道路側に電柱がある。 ・ 西側隣接地との境界付近の木が隣接地のフェンス等を傾かせている。	

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19年7月12日新築 経 過 年 数：約18年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、新京壁、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 2階階段付近の壁に穴が開いており、壁クロス等に引掻き疵が見られた。

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	30,600	1.061	220.38	0.95	6,800,000

※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-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$43,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/137 = 30,600 \text{ 円/㎡}$

◇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、交通接近・環境条件で優り、街路条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：増価要因として角地・方位等を考慮した。

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	162,000	134.25	0.25	5,440,000

ウ 現価率：

経過年数18年、経済的残存耐用年数7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)－10%

(計算式) $7/(18+7) \times (1-0.10)$

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	6,800,000	0.50	法定地上権	3,400,000

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	6,800,000	-3,400,000		1.0	0.7	2,380,000
2	5,440,000	+3,400,000	1.0	1.0	0.7	6,190,000
一括価格 (合計)						8,570,000

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(毛呂山-4)

所 在：入間郡毛呂山町岩井東1丁目26番8

価 格：43,800 円/㎡

位 置：東武越生線「東毛呂」駅約500m(道路距離)

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：130 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東6m町道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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)

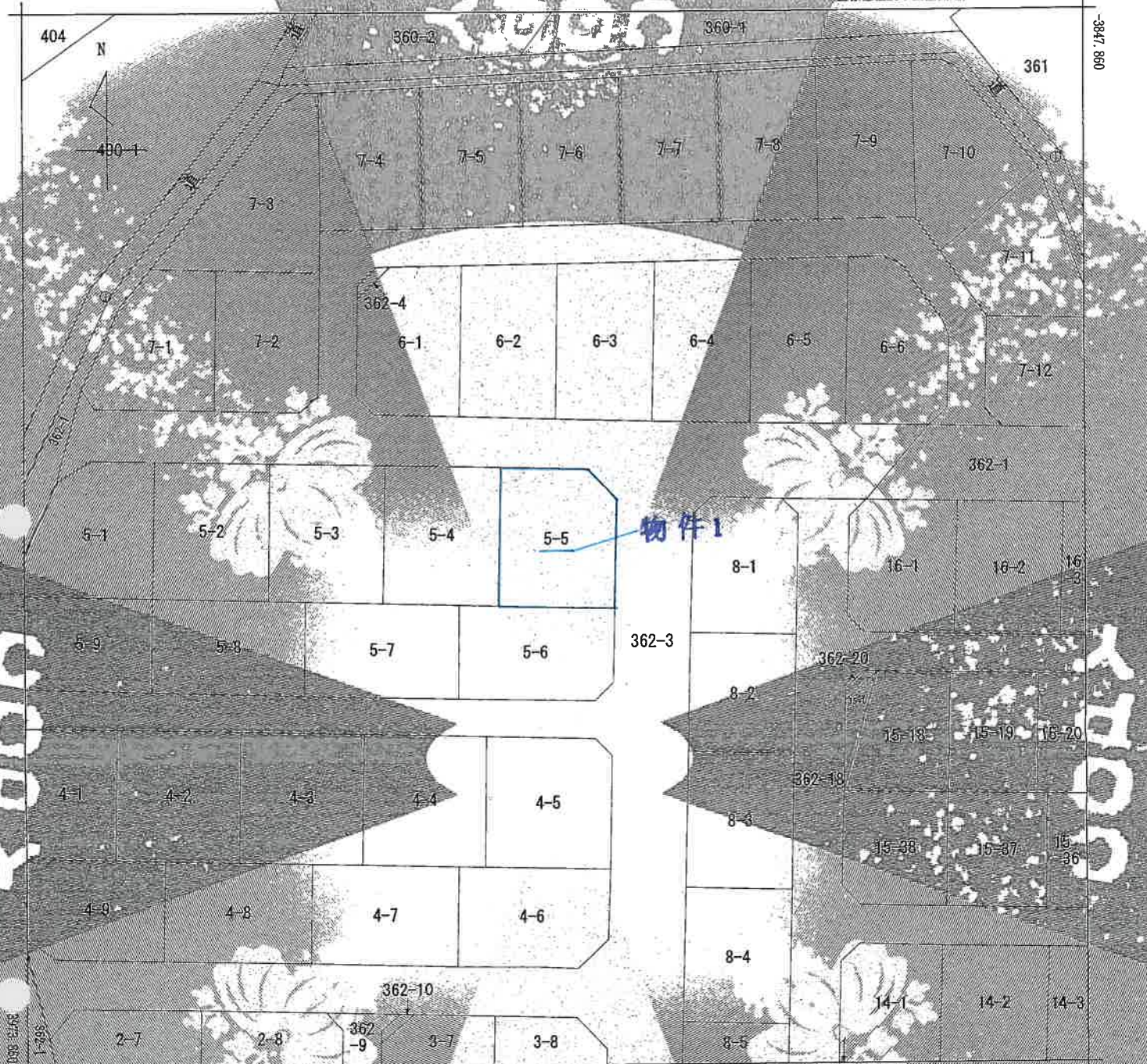
以 上



S=1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版

日高市

HIDAKA-SHI
南平沢



-46107.063

(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あり、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データベース (tsudohokushaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番
区域見出大字箕和田
目白台2丁目

請求 部分	所 在		入間郡毛呂山町目白台二丁目		地 番		5番5		
出 力 縮 尺	1/500	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	地籍図
作 成 年 月 日	昭和48年2月			備 考 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。

(さいたま地方税務局取付出張所管轄)

令和6年11月12日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M22344

登記官

登記年月日：平成10年2月13日

1014222

これは図面に記載されている内容を証明するものであり、
(さいたま地方裁判所) さいたま市
令和6年11月12日 東京法務局中野出張所

登記官

新5

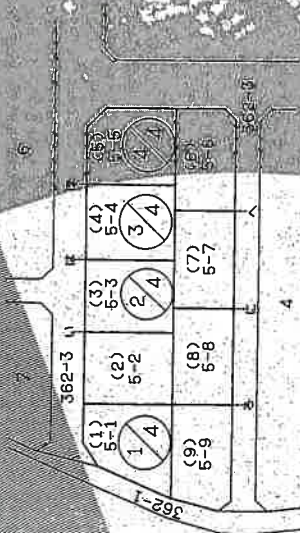
地番 5-1-5-9

地積測量図(1/5)

土地の所在 人間郡毛呂山町田巻二丁目



金図



作製者

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M22345

(1/5)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成10年2月13日

1014226

地積測量図(%)

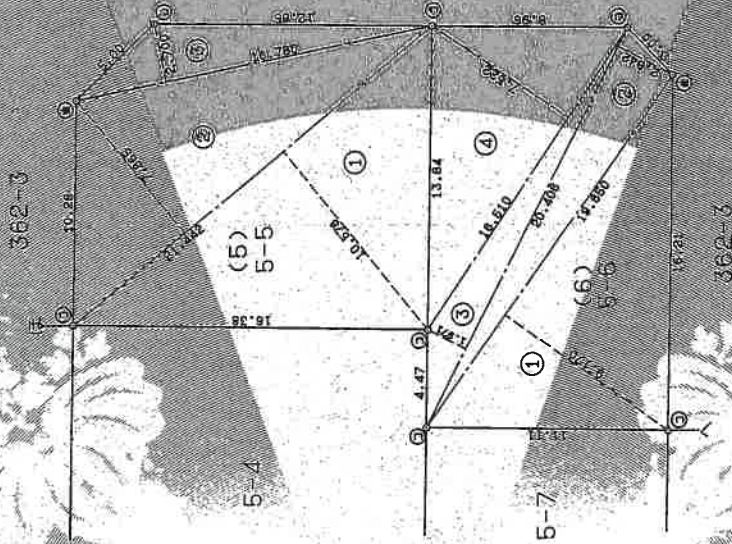
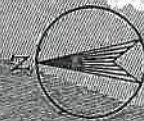
5-5, 5-6

入間郡毛呂山町田舎台三丁目



三斜求積表

地積NO	底辺	高さ	倍面積	地積
5-5 (5)	1 31.442 X 2 21.442 X 3 16.780 X	1 16.678 = 2 7.865 = 3 2.700 =	226.813476 168.641330 46.306000	
	合計	440.76086	220.3804030 m ²	220.38 m ²
5-6 (6)	1 19.650 X 2 20.406 X 3 20.406 X 4 16.610 X	1 9.170 = 2 2.842 = 3 1.971 = 4 7.622 =	180.190600 57.993852 40.220226 124.188220	
	合計	402.592798	201.2963990 m ²	201.29 m ²



1	2	3	4
5-5	5-6	5-7	5-8

作製者

田舎台

250

(東京土地家屋調査士会館)

地図整理番号：M22345

(5/5)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成19年7月23日

200782A

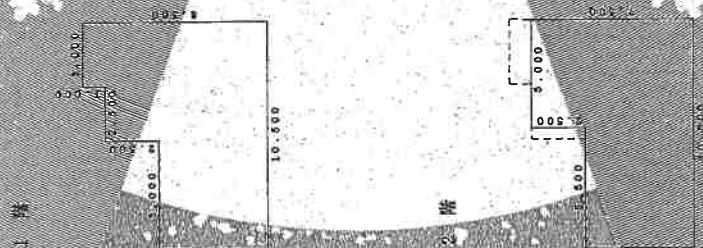
區
面
平
階
各

卷之四

5 卷 5

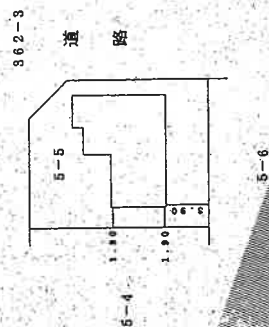
各建
階物
平面
圖面

入間郡毛呂山町角白台二丁目5番地5



表積求

9,000	X	1,000	=	3,000,000
5,500	X	2,500	=	13,750,000
10,500	X	5,000	=	52,500,000
合計				69,250,000
床面積				69,25 m ²



求積表

5,000	$\times 2.500$	$= 12.500,00$
10,500	$\times 5.000$	$= 52.500,00$
合計		65.000,00
床面積		65.000 ㎡

804

250



500

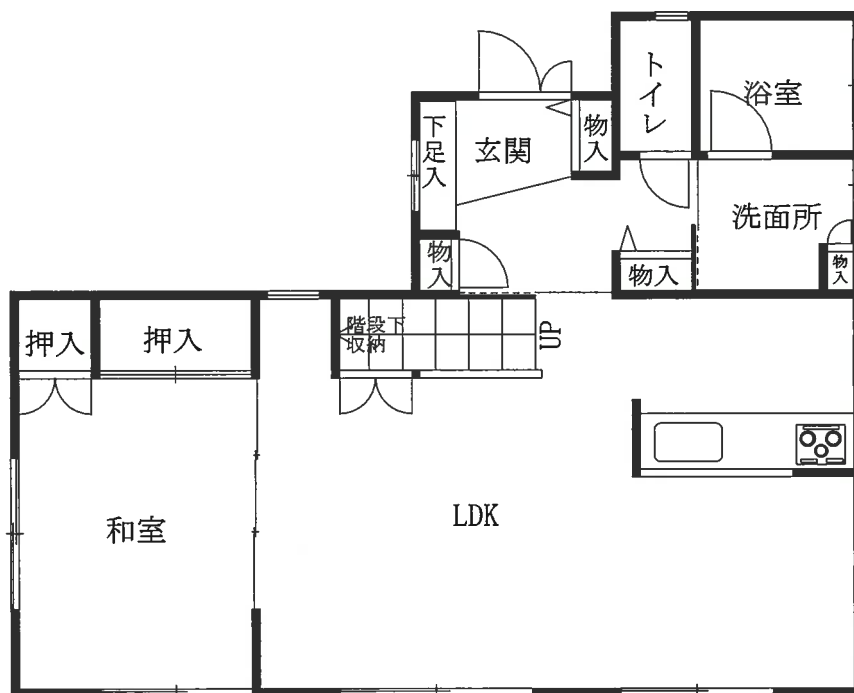
1977.23
登記

地圖整理番号: M22346

A3をA4に縮小

建物間取図
令和6年(ケ)第169号

1階



2階

