

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月11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等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 7月 3日から 令和 7年 7月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月17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31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 7月22日 午前10時00分から 令和 7年 7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 6月11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）
1～6 機械器具等	5,880,000 4,704,000	一括	1,176,000	不明	0
1	1,610,000				
2	1,320,000				
3	1,370,000				
4	360,000				
5	640,000				
6	510,000				
機械器具等	70,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反
 地 番 750番1
 地 目 宅地
 地 積 406.00平方メートル
- 2 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750番地1
 家屋 番号 750番1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 91.67平方メートル
- 3 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反
 地 番 750番2
 地 目 宅地
 地 積 337.30平方メートル
- 4 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750番地2
 家屋 番号 750番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 52.99平方メートル
 2階 26.49平方メートル
- 5 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750番地2



物件目録

家屋 番号 750番2の2

種 類 作業所

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 69.60平方メートル
2階 70.30平方メートル

6 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750番地2

家屋 番号 750番2の3

種 類 作業所 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 29.52平方メートル
2階 29.52平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約38.47平方メートル
2階 29.52平方メートル



機械器具等目録

番号	名称 種類 記号番号	製造者 製造年月	設置時期(取得年月)	設置場所
1	小型旋盤機 MODEL TSL	㈱TAKISAWA 不明	S63.2	物件 6 附属 建物(1 階)
2	小型フライス盤 MODEL HPF-B	㈱長谷川機械製 作所 不明	S63.2	〃
3	プレス RT-200	製造者・製造年 月日 不明	H11.7	〃
4	圧着機 CM-105	ヒロセ電機(株) 1996.5	H11.4	物件 5(1 階)
5	圧着機 MODEL TSL	日本オートマチ ックマシン(株) 不明	H12.7	〃
6	アプリケーション 端子番号 A3B-2630SCFC 図面番号 DHS-141600	日本オートマチ ックマシン(株) 1996-12	H13.2	〃
7	溶接ヘッド NA-75 交流溶接トランス NT-5A パルスヒートユニット PHU-25	日本アビオニク ス(株) 不明	H17.8	物件 6 附属 建物(1 階)
8	圧着機 SCM150SN	日本オートマチ ックマシン(株) 不明	H18.8	物件 5(1 階)
9	ハンドプレス SN200 数量(2)	仲精機(株) 不明	H1.2	物件 6 附属 建物(1 階)
10	アプリケーション 端子番号 50058-8000 図面番号 SCA-25600	日本オートマチ ックマシン(株) 2008.4	H9.1	物件 5(1 階)

物 件 明 細 書

令和 6年12月 6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 不動産等の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 4, 6】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

西側一部が道路側に越境している可能性がある。

《 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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反
地 番 750 番 1
地 目 宅地
地 積 406.00 平方メートル

所有者 株式会社大越製作所

- 2 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750 番地 1
家屋 番号 750 番 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 91.67 平方メートル

所有者 株式会社大越製作所

- 3 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反
地 番 750 番 2
地 目 宅地
地 積 337.30 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750 番地 2
家屋 番号 750 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 52.99平方メートル
 2階 26.49平方メートル

所有者 A

5 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750番地2

家屋 番号 750番2の2

種 類 作業所

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 69.60平方メートル
 2階 70.30平方メートル

所有者 A

6 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750番地2

家屋 番号 750番2の3

種 類 作業所 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
 2階 46.37平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 29.52平方メートル
 2階 29.52平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積	1階	約38.47平方メートル
	2階	29.52平方メートル

所有者 株式会社大越製作所



11

機械器具等目録

番号	名称 種類 記号番号	製造者 製造年月	設置時期(取得年月)	設置場所
1	小型旋盤機 MODEL TSL	㈱TAKISAWA 不明	S63.2	物件 6 附属 建物 (1 階)
2	小型フライス盤 MODEL HPF-B	㈱長谷川機械製 作所 不明	S63.2	"
3	プレス RT-200	製造者・製造年 月日 不明	H11.7	"
4	圧着機 CM-105	ヒロセ電機㈱ 1996.5	H11.4	物件 5 (1 階)
5	圧着機 MODEL TSL	日本オートマテ ックマシン㈱ 不明	H12.7	"
6	アプリケーション 端子番号 A3B-2630SCFC 図面番号 DHS-141600	日本オートマテ ックマシン㈱ 1996-12	H13.2	"
7	溶接ヘッド NA-75 交流溶接トランス NT-5A パルスヒートユニット PHU-25	日本アビオニク ス㈱ 不明	H17.8	物件 6 附属 建物 (1 階)
8	圧着機 SCM150SN	日本オートマテ ックマシン㈱ 不明	H18.8	物件 5 (1 階)
9	ハンドプレス SN200 数量 (2)	伸精機㈱ 不明	H1.2	物件 6 附属 建物 (1 階)
10	アプリケーション 端子番号 50058-8000 図面番号 SCA-25600	日本オートマテ ックマシン㈱ 2008.4	H9.1	物件 5 (1 階)



BIT

令和6年(ケ)第80号

令和6年7月11日受理

令和6年9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 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西大久保字四反
地 番 750 番 1
地 目 宅地
地 積 406.00 平方メートル

所有者 株式会社大越製作所

- 2 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750 番地 1
家屋 番号 750 番 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 91.67 平方メートル

所有者 株式会社大越製作所

- 3 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反
地 番 750 番 2
地 目 宅地
地 積 337.30 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750 番地 2
家屋 番号 750 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
 2 階 26.49 平方メートル

所有者 A

5 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750 番地 2

家屋 番号 750 番 2 の 2

種 類 作業所

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 69.60 平方メートル
 2 階 70.30 平方メートル

所有者 A

6 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750 番地 2

家屋 番号 750 番 2 の 3

種 類 作業所 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 46.37 平方メートル
 2 階 46.37 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 29.52 平方メートル
 2 階 29.52 平方メートル

所有者 株式会社大越製作所



(土地・建物用)

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が異なる(□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(破産者株式会社大越製作所破産管財人B) 上記の者が本建物を倉庫として管理している □「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					
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

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3	
現況地目	☒ 宅地(物件) ☐ 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A ☒ その他の者(株式会社大越製作所) 1 土地所有者が本土地上に物件4及び5の建物を所有し、占有している 2 その他の者が本土地上に物件6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4	
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(破産者A破産管財人B) 上記の者が本建物を居宅として管理している ☐ 「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	1階の廊下(玄関から上がって脱衣室まで)と2階の洋室間の床が軟化している。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号	
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示				
土地	物件			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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				
建物	物件5			
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(破産者株式会社大越製作所破産管財人B) 上記の者が本建物を作業所として管理している ☒ 「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	1 1階で通路を介して物件6の主たる建物及び附属建物と繋がっている。 2 西側の一部が道路側に越境している可能性あり(写真④)。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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			
建物	物件6		
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(主たる建物) ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約38.47㎡ 2階 29.52㎡		
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(破産者株式会社大越製作所破産管財人B) 上記の者が本建物を作業所として管理している ☒ 「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	主たる建物及び附属建物が1階で通路を介して物件5の建物と繋がっている。		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件6の主たる建物及び附属建物の床面積約84.84㎡	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社大越製作所	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(株式会社大越製作所元代表者兼土地所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 貸借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年ころ	
最初の	契約日	令和2年ころ	
契約等	期間	令和2年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		物件3の地代と物件5の賃料とを合算して、月5万円を株式会社大越製作所からAに支払われていたが、4年前から地代、賃料とも授受は無い。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

占有者及び占有権原 (物件5 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■破産者株式会社大越製作所破産管財人B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■作業所	
■関係人(■A(株式会社大越製作所元代表者兼建物所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年ころ	
最初の契約等	契約日	令和2年ころ	
	期間	令和2年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		物件5の賃料と物件3の地代とを合算して、月5万円を株式会社大越製作所からAに支払われていたが、4年前から賃料、地代とも授受は無い。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

その他の事項

- 1 物件1及び物件3は、一体利用されており、両土地間の境界は不明確である。
- 2 上記土地上に電柱あり（別紙「土地建物位置関係図」参照）。
- 3 物件5及び物件6の建物内に、工場抵当法2条の工場供用物件が存在した（写真②⑤～②⑨、別紙「機械・器具等目録」のとおり）。
- これらは、いずれも、直近である令和5年度の株式会社大越製作所所有の償却資産台帳（令和6年度は申告されていない）に記載されている物である。

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
■ A (株式会社大越製作所 元代表者、物件3～ 5の所有者)	物件4には、私と家族が住んでいます。玄関の天井の染み(写真⑬)は、天井裏に入り込んだハクビシンの糞尿です。雨漏りではありません。 物件5と物件6では、去年の9月まで、電線や内視鏡に使われるケーブルに金属や樹脂の部品を付ける作業をしていました。 物件5の南に置いてあるのは、ポンプ付きの消化水槽(写真⑦)です。水槽部分が壊れていて使えません。 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7月19日(金) 11:35-11:50	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和6年7月30日(火) 13:40-14:00	毛呂山町役場	償却資産課税台帳取得
令和6年8月3日(土) 9:45-12:50	物件所在地	臨場・屋内等調査・Aと面談(評価人同行)

(特記事項)

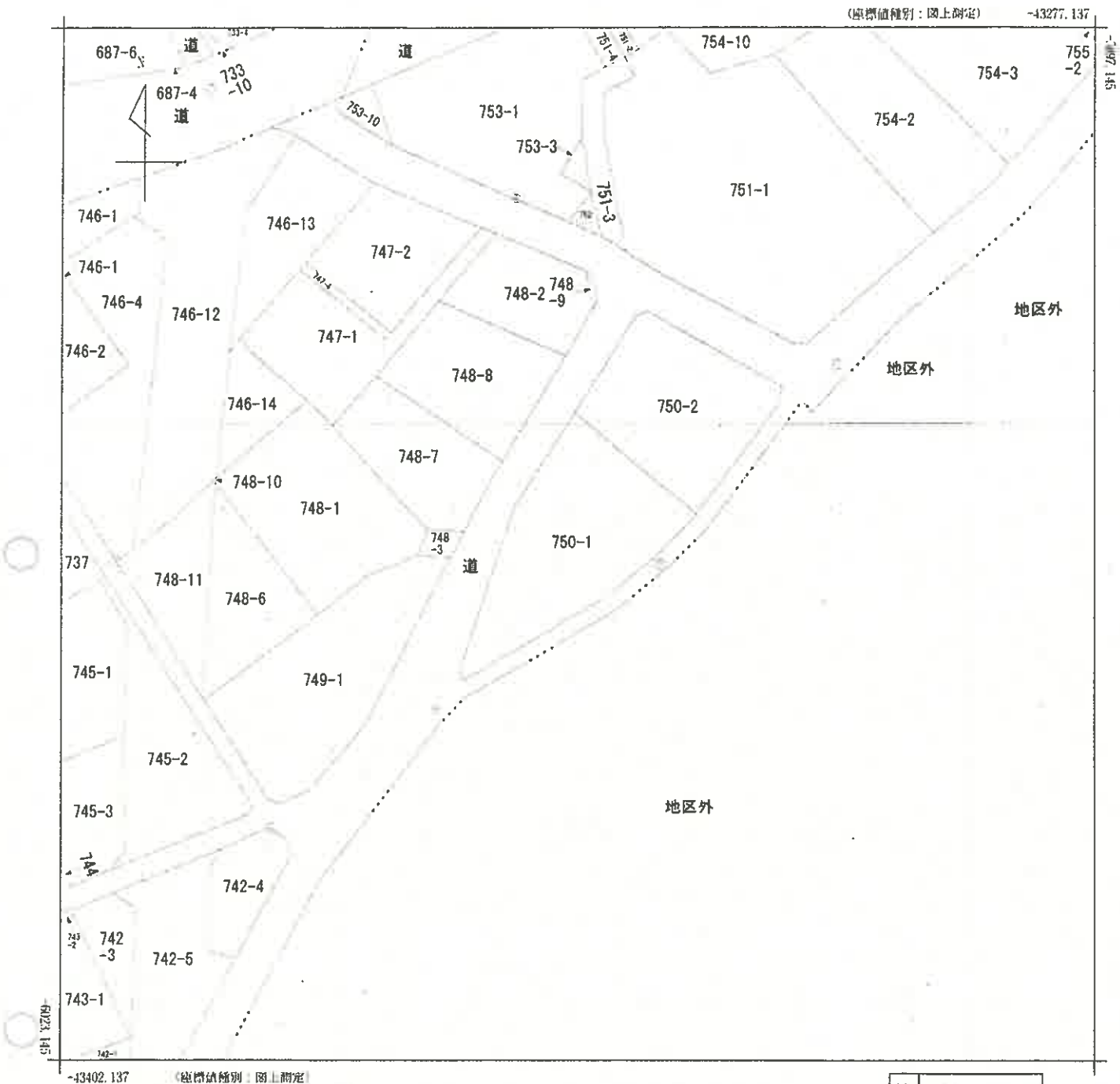
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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。

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

地番区域見出し
 大字西大久保

請求部	所在	人間郡毛呂山町大字西大久保字四反					地番	750番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年11月				備考付年月日(原図)			補正記項		

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3月18日

さいたま地方法務局

登記官

地図整理番号：M84418

(1/1)

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。
さいたま市地方税務局 税務課 税務係 さいたま市地方税務局
令和6年3月18日

登記簿

(1/4 枚目)

2006474

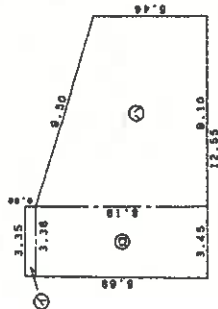
各階平面図

家屋番号 750-1

建物の所在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反750番地1

物図面

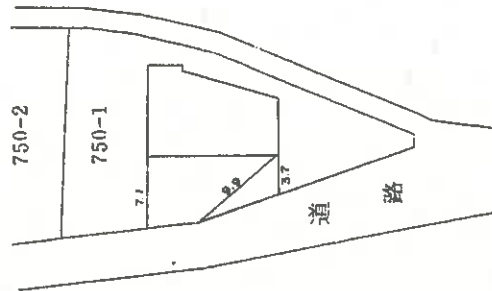
1/200



面積表

①	(3.36 + 3.35) x 0.50 / 2 =	1.67750
②	(3.45 + 3.36) x 8.10 / 2 =	27.88695
③	(8.10 + 5.40) x 8.10 / 2 =	62.10750
計		91.67195

床面積 91.67m²



作製者

土地調査士

第21号作製

縮尺 1/250

申請人

株式会社 大穂製作所
代表取締役

株式会社

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会館)

これは図面に記録されている内容を証明した点面である。
(さいたま市地方自治局 戸出事務所 結 さいたま市地方自治局)
令和6年3月18日

(15 枚目)

登記官

建物平面図

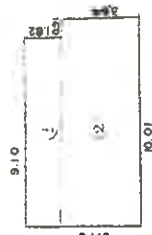
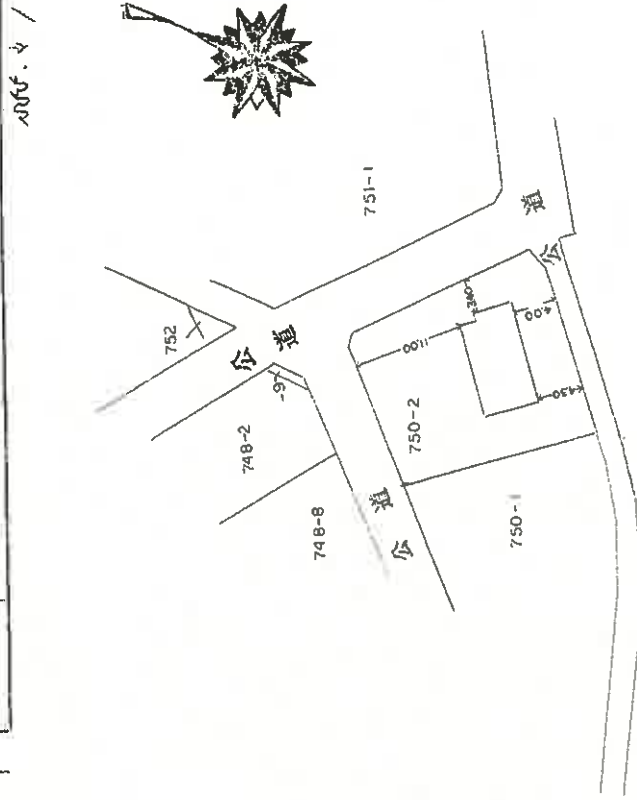
750 ~ 2

家屋番号

建物のある
入間郡毛呂山町西大久保字四反

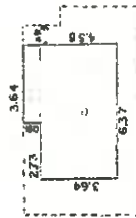
各階平面図

2006475



1 階床面積

$$\begin{array}{r} 9.10 \times 1.82 = 16.5620 \\ 10.01 \times 3.64 = 36.4364 \\ \hline \text{計} 52.9984 \text{ m}^2 \end{array}$$



2 階床面積

$$\begin{array}{r} 3.64 \times 0.91 = 3.3124 \\ 6.37 \times 3.64 = 23.1868 \\ \hline \text{計} 26.4992 \text{ m}^2 \end{array}$$

A3判をA4判に縮小

作製者

昭和55年3月26日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(登録制)

(埼玉県地籍調査士会用紙)

登記年月日：平成15年5月16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。
(さいたま地方事務所 庶務課 庶務係)

令和6年3月18日 さいたま地方事務所

登記官

(16 枚目)

A3判をA4判に縮小

2006476

各階平面図

家屋番号 750-202

建築物各階平面図

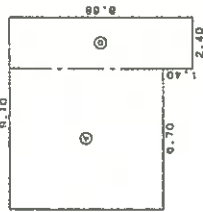


建物の所在 入間郡毛呂山町大字久保字四反750番地2

1 階

求積表

① 6.70 × 7.28 = 48.7780
② 2.40 × 8.68 = 20.8320
合計 69.6100

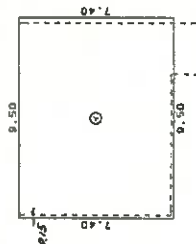


床面積 69.6100㎡

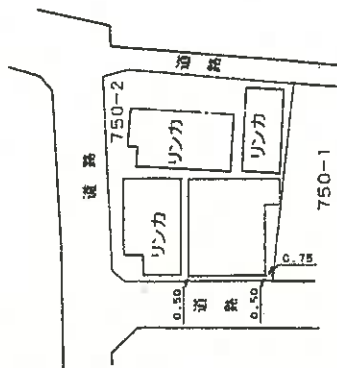
2 階

求積表

① 9.50 × 7.40 = 70.3000



床面積 70.3000㎡



作製者

土地調査士
家屋調査士

(平成15年5月16日)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

地図管理番号：M84422

れは両面に記録されている内容を証明した。両面である。

さいたま地方法務局坂戸出張所管轄

令和6年3月18日

さいたま地方法務局

令和6年3月18日
さいたま地方公務局

發刊

(17 枚目)

地圖整理番号: M84421

2006477

各階平面圖

各建 物平 面圖 面圖

750~2の3

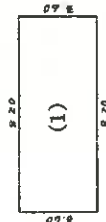
入間郡毛呂山町大字西大久保字四反750番地。

007 430



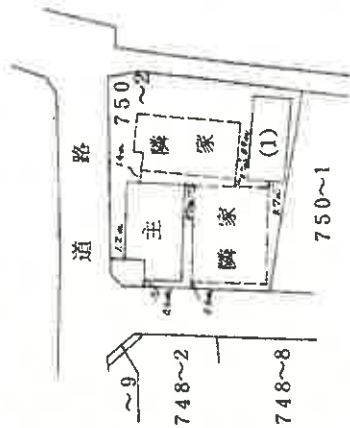
$364 \times 182 =$	6.6248
$546 \times 728 =$	39.7488
計	46.3736
床面積	46.37 m ²

同型隨機・陸地



$8.20 \times 3.60 = 29.5200$ 床面積 29.52 m ²
--

科学出版社·北京



A3判をA4判に縮小

著
製
作

土地調查卷之七

4115H4X

箱尺	1250
----	------

人 員

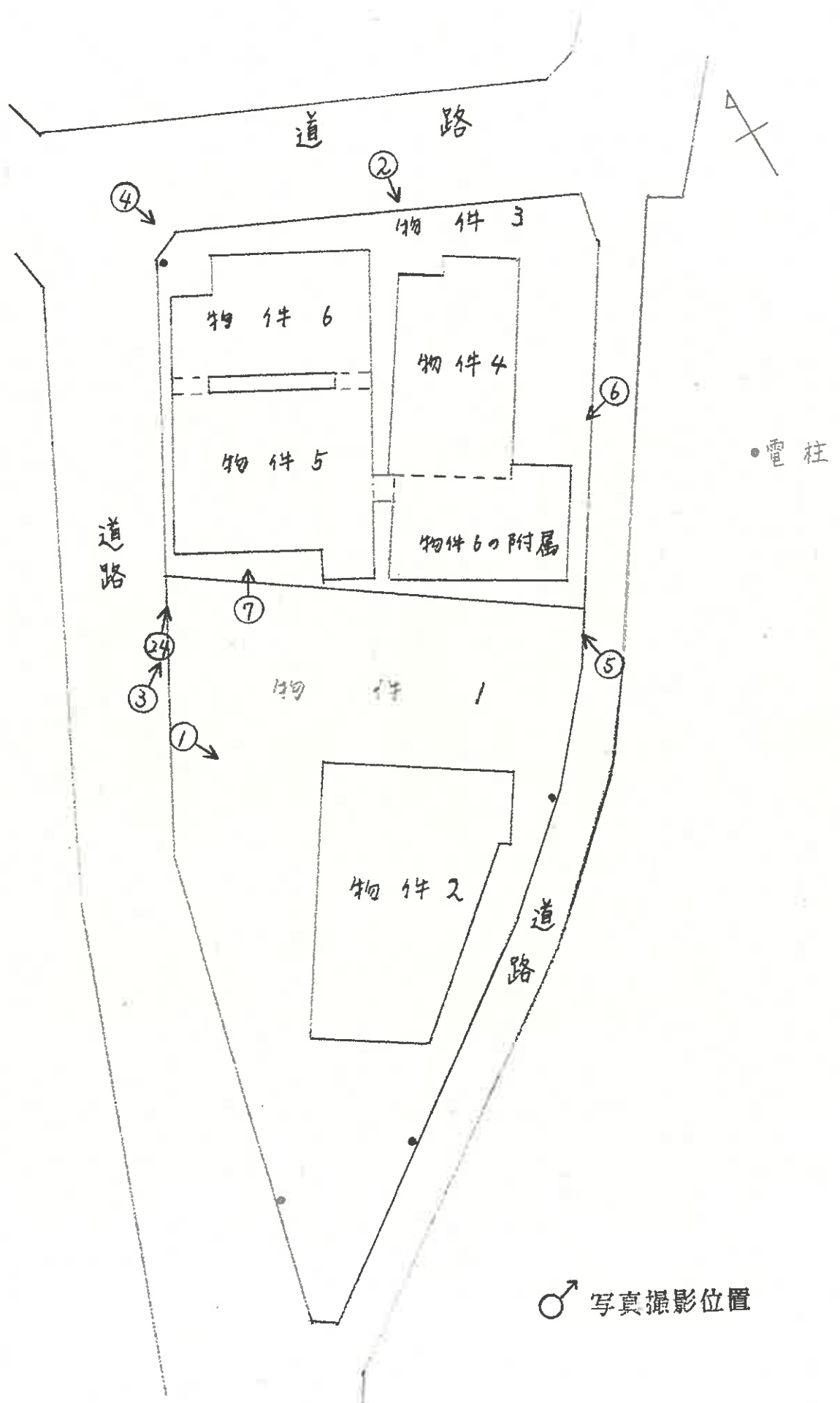
株式会社 大
代表取締役

株式會社大越製作所

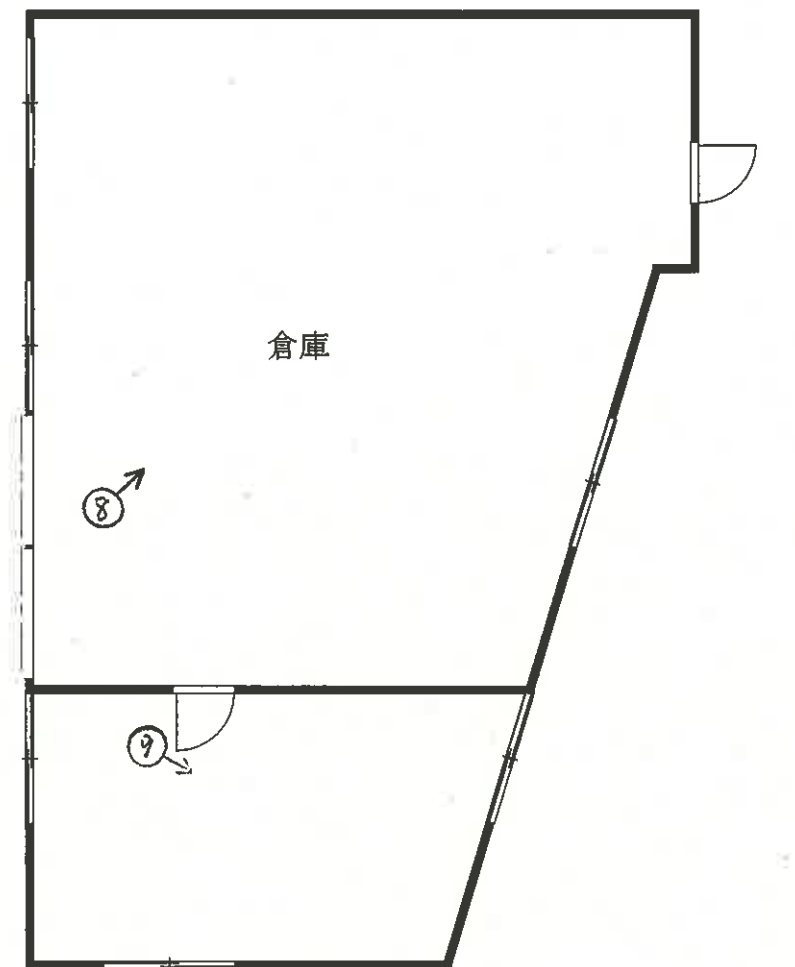
編入

500

(18 枚目)



物件2

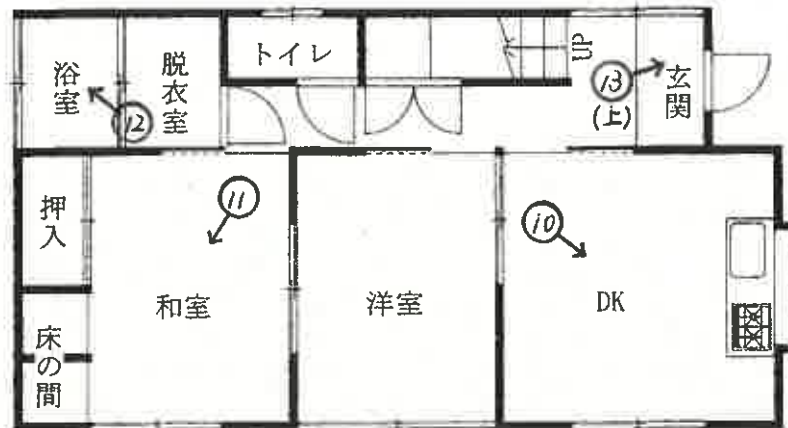


写真撮影位置

建物間取図
令和6年(ケ)第80号

物件4

1階



2階



写真撮影位置

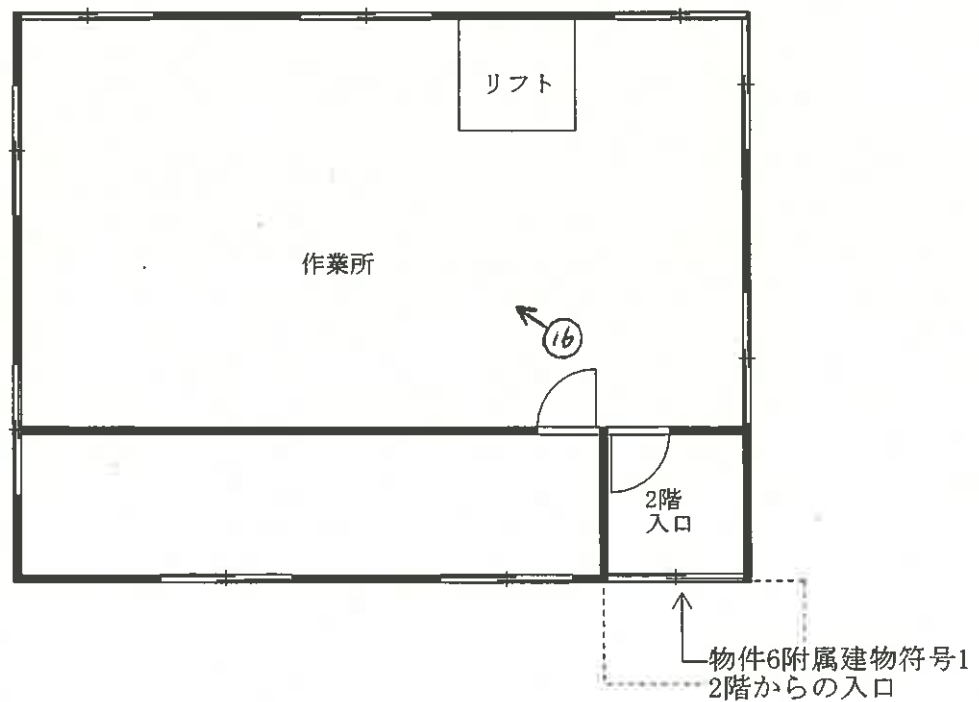
(20枚目)

物件5

1階

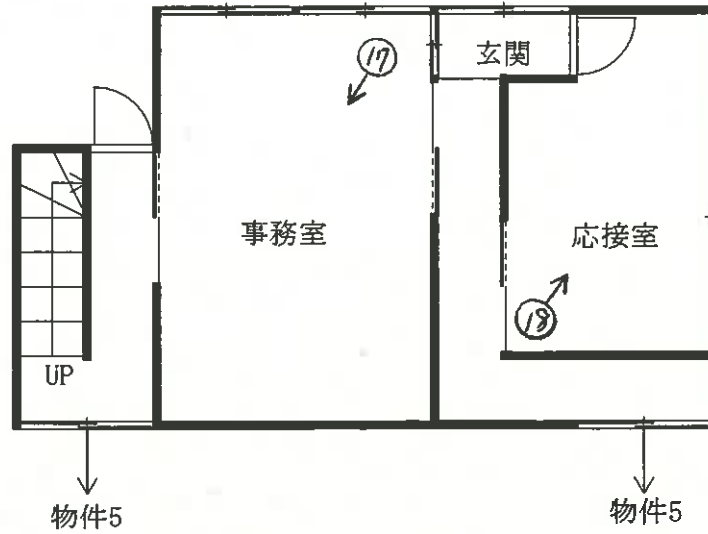


2階

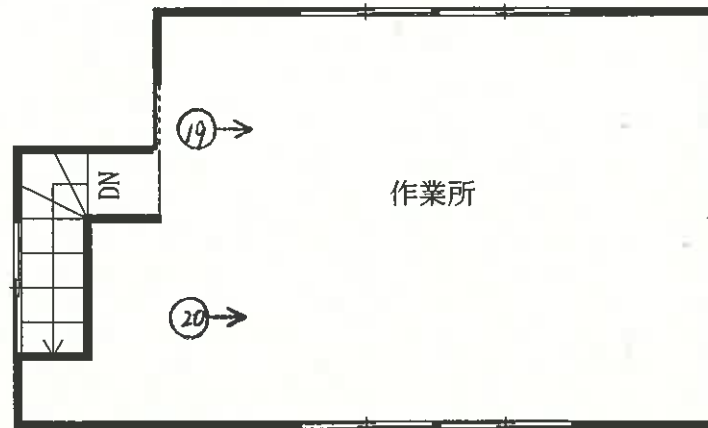


物件6 主である建物

1 階

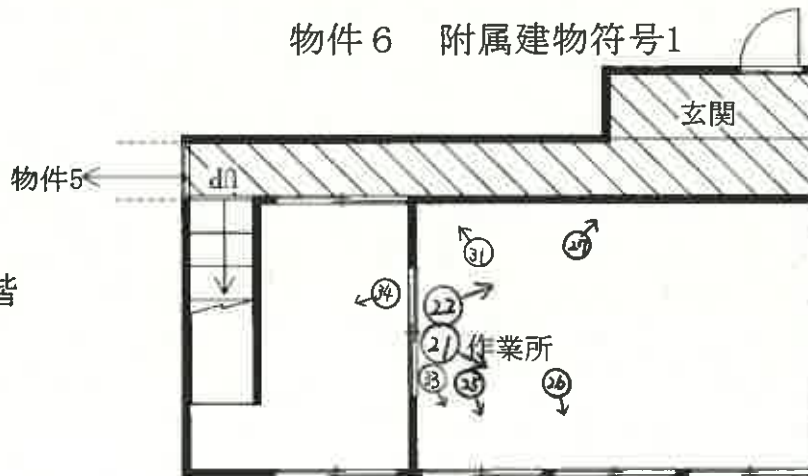


2 階

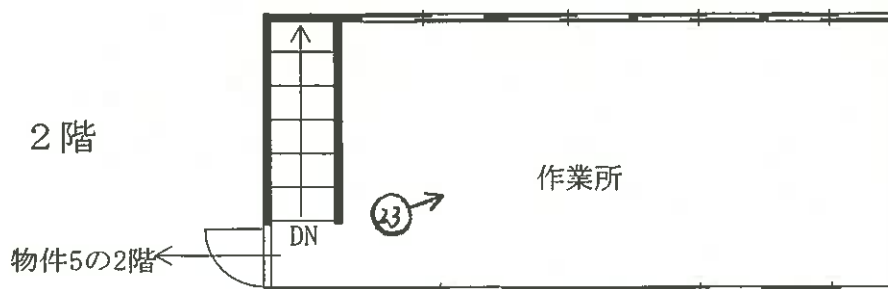


物件6 附属建物符号1

1 階



2 階



機械・器具等目録 (1)

番号	名称・種類・記号番号	製造者 製造年月	所有者 設置者 設置時期 (取得年月)	写真番号 資産コード 番号※
1	小型旋盤機 MODEL TSL	(株) TAKISAWA 不明	(株) 大越製作所 同上 S 6 3 . 2	25 51
2	小型フライス盤 MODEL HPF-B	(株) 長谷川機械製作所 不明	(株) 大越製作所 同上 S 6 3 . 2	26 60
3	プレス RT-200	製造者・製造年月日 不明	(株) 大越製作所 同上 H 1 1 . 7	27 78
4	圧着機 CM-105	ヒロセ電機 (株) 1996. 5	(株) 大越製作所 同上 H 1 1 . 4	28 86
5	圧着機 MODEL TSL	日本オートマチックマシン (株) 不明	(株) 大越製作所 同上 H 1 2 . 7	29 94
6	アプリーケーター 端子番号 A3B-2630SCFC 図面番号 DHS-141600	日本オートマチックマシン (株) 1996-12	(株) 大越製作所 同上 H 1 3 . 2	30 108
7	溶接ヘッド NA-75 交流溶接トランス NT-5A ハルスヒートユニット PHU-25	日本アビオニクス (株) 不明	(株) 大越製作所 同上 H 1 7 . 8	31 124
8	圧着機 SCM150SN	日本オートマチックマシン (株) 不明	(株) 大越製作所 同上 H 1 8 . 8	32 132
9	ハンドプレス SN200 数量 (2)	仲精機 (株) 不明	(株) 大越製作所 同上 H 1 . 2	33、34 159

※令和5年度償却資産台帳種類別明細書上の資産コード番号

機械・器具等目録 (2)

番号	名称・種類・記号番号	製造者 製造年月	所有者 設置者 設置時期 (取得年月)	写真番号 資産コード 番号※
10	アプリケーター 端子番号 50058-8000 図面番号 SCA-25600	日本オートマチックマシン(株) 2008. 4	(株) 大越製作所 同上 H9. 1	35 167

※令和5年度償却資産台帳種類別明細書上の資産コード番号



1



2



3



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



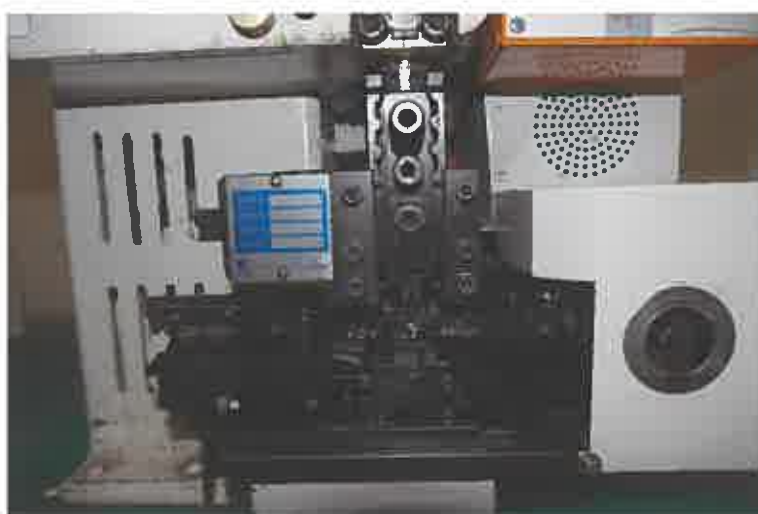
32



33



34



35

求 意 見 書

阿久津裕志 殿

令和 7年 3月28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等につき、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 7年 4月10日

評価人 阿久津裕志

印



013

物 件 目 録

1 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反
地 番 750 番 1
地 目 宅地
地 積 406.00 平方メートル

所有者 株式会社大越製作所

2 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750 番地 1
家屋 番号 750 番 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 91.67 平方メートル

所有者 株式会社大越製作所

3 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反
地 番 750 番 2
地 目 宅地
地 積 337.30 平方メートル

所有者 A

4 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750 番地 2
家屋 番号 750 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 52.99平方メートル
 2階 26.49平方メートル

所有者 A

5 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750番地2

家屋 番号 750番2の2

種 類 作業所

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 69.60平方メートル
 2階 70.30平方メートル

所有者 A

6 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750番地2

家屋 番号 750番2の3

種 類 作業所 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
 2階 46.37平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 29.52平方メートル
 2階 29.52平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積	1階	約38.47平方メートル
	2階	29.52平方メートル

所有者 株式会社大越製作所



11

機械器具等目録

番号	名称 種類 記号番号	製造者 製造年月	設置時期(取得年月)	設置場所
1	小型旋盤機 MODEL TSL	(株)TAKISAWA 不明	S63.2	物件 6 附属 建物(1 階)
2	小型フライス盤 MODEL HPF-B	(株)長谷川機械製作所 不明	S63.2	〃
3	プレス RT-200	製造者・製造年月日 不明	H11.7	〃
4	圧着機 CM-105	ヒロセ電機(株) 1996.5	H11.4	物件 5(1 階)
5	圧着機 MODEL TSL	日本オートマチックマシン(株) 不明	H12.7	〃
6	アプリケーション 端子番号 A3B-2630SCFC 図面番号 DHS-141600	日本オートマチックマシン(株) 1996-12	H13.2	〃
7	溶接ヘッド NA-75 交流溶接トランス NT-5A パルスヒートユニット PHU-25	日本アビオニクス(株) 不明	H17.8	物件 6 附属 建物(1 階)
8	圧着機 SCM150SN	日本オートマチックマシン(株) 不明	H18.8	物件 5(1 階)
9	ハンドプレス SN200 数量(2)	仲精機(株) 不明	H1.2	物件 6 附属 建物(1 階)
10	アプリケーション 端子番号 50058-8000 図面番号 SCA-25600	日本オートマチックマシン(株) 2008.4	H9.1	物件 5(1 階)

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	2,300,000	1,610,000	
2	1,890,000	1,320,000	
3	1,960,000	1,370,000	
4	510,000	360,000	
5	910,000	640,000	
6	730,000	510,000	
機械器具等	100,000	70,000	
1～6, 機械器具等	8,400,000	5,880,000	一括
(備 考)			



令和 6 年 (ケ) 第 8 0 号
令和 6 年 8 月 3 日 現地調査
令和 6 年 9 月 2 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 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反
 地 番 750 番 1
 地 目 宅地
 地 積 406.00 平方メートル

所有者 株式会社大越製作所

2 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750 番地 1
 家屋 番号 750 番 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 91.67 平方メートル

所有者 株式会社大越製作所

3 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反
 地 番 750 番 2
 地 目 宅地
 地 積 337.30 平方メートル

所有者 A

4 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750 番地 2
 家屋 番号 750 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
 2 階 26.49 平方メートル

所有者 A

5 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750 番地 2

家屋 番号 750 番 2 の 2

種 類 作業所

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 69.60 平方メートル
 2 階 70.30 平方メートル

所有者 A

6 所 在 入間郡毛呂山町大字西大久保字四反 750 番地 2

家屋 番号 750 番 2 の 3

種 類 作業所 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 46.37 平方メートル
 2 階 46.37 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 29.52 平方メートル
 2 階 29.52 平方メートル

所有者 株式会社大越製作所



22

第1 評価額

一 括 価 格		
金 8, 4 0 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 2, 3 0 0, 0 0 0 円
物件 2	(建物)	金 1, 8 9 0, 0 0 0 円
物件 3	(土地)	金 1, 9 6 0, 0 0 0 円
物件 4	(建物)	金 5 1 0, 0 0 0 円
物件 5	(建物)	金 9 1 0, 0 0 0 円
物件 6	(建物)	金 7 3 0, 0 0 0 円
	(機械器具等)	金 1 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～6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。物件3の内訳価格は物件4～6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4～6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 3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2 4 5 6	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	物件 6 附属建物符号 1 床面積：1 階約 38.47 m² 2 階 29.52 m² 物件 5 建物及び物件 6 附属 建物符号 1 には、機械器具 等が存するが、その内容は 10 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・3）

位 置 ・ 交 通	東武越生線「川角」駅の北東方約1.3km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅、事業所のほか畑が混在する県道背後の混在地域である。	
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	市街化調整区域 － 60% 200% なし 都市計画法34条12号区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	合計743.30㎡【物件1】406.00㎡【物件3】337.30㎡ 【物件1】不整形【物件3】ほぼ整形 ほぼ平坦
接面道路の状況	【物件1】 北西3.7m～5.4m舗装町道第3004号線(42条2項道路) 南東約2m舗装町道第3005号線(42条2項道路) 各ほぼ等高	【物件3】 北西4m～4.4m舗装町道第3004号線(42条2項道路) 北東4.2m～5.2m舗装町道第3003号線(42条1項1号道路) 南東約2m舗装町道第3005号線(42条2項道路) 各ほぼ等高
土地の利用状況等	【物件1】 物件2建物の敷地	【物件3】 物件4～6建物の敷地
供給処理施設	上 水 道：あり（物件1は引込無） 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	・ 上記接面道路(町道路台帳図による)について、町道3004号線は路線として42条2項道路で物件1前面の一部が狭くなっている。 町道3005号線は中心後退2mのセットバックを要す。なお、当該町道は坂戸市との境界付近にあり、坂戸市道5113号線との重複路線となっている。	

	・ 物件 3 に物件 1 が隣地購入(平成 3 年)され一体として利用されているが、開発許可等の経緯は別個のものである。一体としての開発は都市計画法 34 条 12 号の許可が必要となる。 ・ 物件 1 及び 3 は周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、未調査で開発行為等を行う場合試掘調査等を要す。 【物件 1】 ・ 物件 1 について、担当課に開発許可(昭和 61 年 3 月 13 日第 046002820 号 店舗併用住宅 都市計画法 34 条 1 号)の記録がある。現在は、開発時に付属の建物であった倉庫のみが残っているかたちで許可内容に適合していないが、都市計画法 42 条 1 項ただし書許可等の可能性がある。使用及び再建築について担当課に相談を要す。 ・ 物件 1 上に電柱が 3 本ある。 【物件 3】 ・ 物件 3 について、担当課によれば既存宅地確認(S55.9.3 第 107 号作業場(所)併用住宅)の記録があり属人性はないとのこと。建物の使用方法及び建替えについては担当課に相談を要す。 ・ 物件 5 建物南側にポンプ付きの消火水槽(壊れていて使用できない)が置いてある。 ・ 物件 3 上の物件 5 及び物件 6 建物は作業所等で、所有者によれば内視鏡部品等の医療機器製造が中心で有害物質は取扱っていなかったとのこと。水質汚濁防止法に係る有害物質取扱いの届出はなかった。過去地図(2001 年)によれば大越製作所及び個人宅名が記載されている。作業所には切削油等を使用する工作機械があり、汚染リスクは存在するが、汚染の有無は不明であり調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。 ・ 物件 3 上に電柱が 1 本ある。
--	---

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）：昭和63年12月25日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：表し、その他 天 井：表し、その他 床：土間コンクリート、その他 設 備：電気等 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：劣る 施 工：劣る
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	・平成3年10月21日増築の登記記載がある。 ・老朽化が進んでいる。

(物件 4)

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) : 昭和 55 年 3 月 15 日新築 経 過 年 数 : 約 44 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : モルタル、その他 内 壁 : クロス貼り、合板、その他 天 井 : クロス貼り、ボード、その他 床 : 畳、合板、CF、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 : やや劣る 施 工 : やや劣る
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	・ 玄関天井に天井裏に入り込んだハクビシンの糞尿の染みがある。 ・ 1 階の廊下、2 階洋室の床が傷んでいる。 ・ 全体的に老朽化している

(物件 5)

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) : 昭和 55 年 7 月 6 日新築 経 過 年 数 : 約 44 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年
仕 様	構 造 : 木・軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング、その他 内 壁 : 合板、その他 天 井 : パネル、その他 床 : 合板、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 : 劣る 施 工 : 劣る
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	・ 物件 5 建物の一部が町道 3004 号線側にはみ出ている可能性がある。 ・ 簡易荷揚げリフトはあるが、直接 2 階に上がる階段はなく、物件 6 附属建物 2 階から渡る部分を設けて出入りしている。 ・ 1 階で通路を介して物件 6 の主である建物及び附属建物と繋がっている。

(物件 6)

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) : 昭和 60 年 8 月 30 日新築 経 過 年 数 : 約 39 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 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、ボード、その他 床 : 合板、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	・ 1 階で通路を介して物件 5 建物と繋がっている。

(物件 6 附属建物)

区 分	附属建物符号 1
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 57 年 5 月 15 日新築 経 過 年 数 : 約 42 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング、その他 内 壁 : 合板、その他 天 井 : ボード、その他 床 : 合板、その他 設 備 : 電気等 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 : 劣る 施 工 : 劣る
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	・ 建物北東側に増築部分がある。 ・ 1 階で通路を介して物件 5 建物と繋がっている。

特 記 事 項
(つ づ き)

・ 物件 6 附属建物及び物件 5 内に㈱大越製作所が所有(設置)する以下の機械器具等が存する。

番号	名称 種類 記号番号	製造者 製造年月	設置時期(取得年月)	設置場所
1	小型旋盤機 MODEL TSL	㈱TAKISAWA 不明	S63.2	物件 6 附属 建物(1 階)
2	小型フライス盤 MODEL HPF-B	㈱長谷川機械製作所 不明	S63.2	〃
3	プレス RT-200	製造者・製造年月日 不明	H11.7	〃
4	圧着機 CM-105	ヒロセ電機㈱ 1996.5	H11.4	物件 5(1 階)
5	圧着機 MODEL TSL	日本オートマチックマシン㈱ 不明	H12.7	〃
6	アプリケーション 端子番号 A3B-2630SCFC 図面番号 DHS-141600	日本オートマチックマシン㈱ 1996-12	H13.2	〃
7	溶接ヘッド NA-75 交流溶接トランス NT-5A パルスヒートユニット PHU-25	日本アビオニクス㈱ 不明	H17.8	物件 6 附属 建物(1 階)
8	圧着機 SCM150SN	日本オートマチックマシン㈱ 不明	H18.8	物件 5(1 階)
9	ハンドプレス SN200 数量(2)	仲精機㈱ 不明	H1.2	物件 6 附属 建物(1 階)
10	アプリケーション 端子番号 50058-8000 図面番号 SCA-25600	日本オートマチックマシン㈱ 2008.4	H9.1	物件 5(1 階)

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1・3 (土地)

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	18,200	0.721	406.00	0.90	4,790,000
3		0.989	337.30	0.70	4,250,000

※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－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$23,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/128 = 18,200 \text{ 円/㎡}$$

◇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：（物件1）増価要因として角地、減価要因として開発許可内容・形状・セットバック・埋蔵文化財包蔵地内等を考慮した。

（物件3）増価要因として三方路、減価要因としてセットバック・埋蔵文化財包蔵地内等を考慮した。

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・4～6（建物等）

（i）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	60,000	91.67	0.08	440,000

ウ 現価率：

経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 4 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%

$$(\text{計算式}) 4 / (36 + 4) \times (1 - 0.20)$$

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
4	150,000	79.48	0.03	360,000

ウ 現価率：

経過年数 44 年、経済的残存耐用年数 2 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%

$$(\text{計算式}) 2 / (44 + 2) \times (1 - 0.20)$$

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
5	120,000	139.90	0.05	840,000

ウ 現価率:

経過年数 44 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率(室内の状況、中古建物の市場性等も考慮) - 20%

(計算式) $3 / (44 + 3) \times (1 - 0.20)$

物件 番号	区分	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
6	主である建物	125,000	92.74	0.06	700,000
	附属建物符号1	80,000	67.99	0.05	270,000
(合計)					970,000

ウ 現価率:

(主である建物)

経過年数 39 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) $3 / (39 + 3) \times (1 - 0.20)$

(附属建物)

経過年数 42 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) $3 / (42 + 3) \times (1 - 0.20)$

(ii) 機械器具等

機械器具等について、償却資産課税台帳価額、中古市場での取引価格及び汎用性等を勘案して、No.1 小型旋盤機 40,000 円、No.2 小型フライス盤 60,000 円、No.7 溶接ヘッド 70,000 円、その他 0 円、合計 170,000 円と査定した。

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、建物の状況及び開発許可等の状況を勘案して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	4,790,000	0.40	法定地上権	1,920,000

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		建物帰属割合 (%) ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
3	4,250,000	0.40	法定地上権 (物件4建物帰属分)	25	430,000
		0.40	法定地上権 (物件5建物帰属分)	34	580,000
		0.10	使用借権 (物件6建物帰属分)	41	170,000
計				100	1,180,000

ウ 建物帰属割合は各建築面積割合を採用

物件4 52.99 m² / 208.13 m² ≒ 25%

物件5 70.30 m² / 208.13 m² ≒ 34%

物件6 84.84 m² / 208.13 m² ≒ 41%

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	4,790,000	-1,920,000		1.0	0.8	2,300,000
2	440,000	+1,920,000	1.0	1.0	0.8	1,890,000
3	4,250,000	-1,180,000		0.8	0.8	1,960,000
4	360,000	+430,000	1.0	0.8	0.8	510,000
5	840,000	+580,000	1.0	0.8	0.8	910,000
6	970,000	+170,000	1.0	0.8	0.8	730,000
機 械 器 具 等	170,000		1.0	0.7	0.8	100,000
一括価格 (合計)						8,400,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件3～6について土壌汚染不明、現況建物の適法性が不明であること、物件5の道路側への越境の可能性があることによる市場性減価を考慮した。

また、物件6機械器具等につき流通性及び動作確認不詳に係る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－7)

所 在：入間郡毛呂山町大字川角字山後 1428 番 1

価 格：23,300 円/㎡

位 置：東武越生線「武州長瀬」駅約 1,100m(道路距離)

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：394 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西 5m 町道

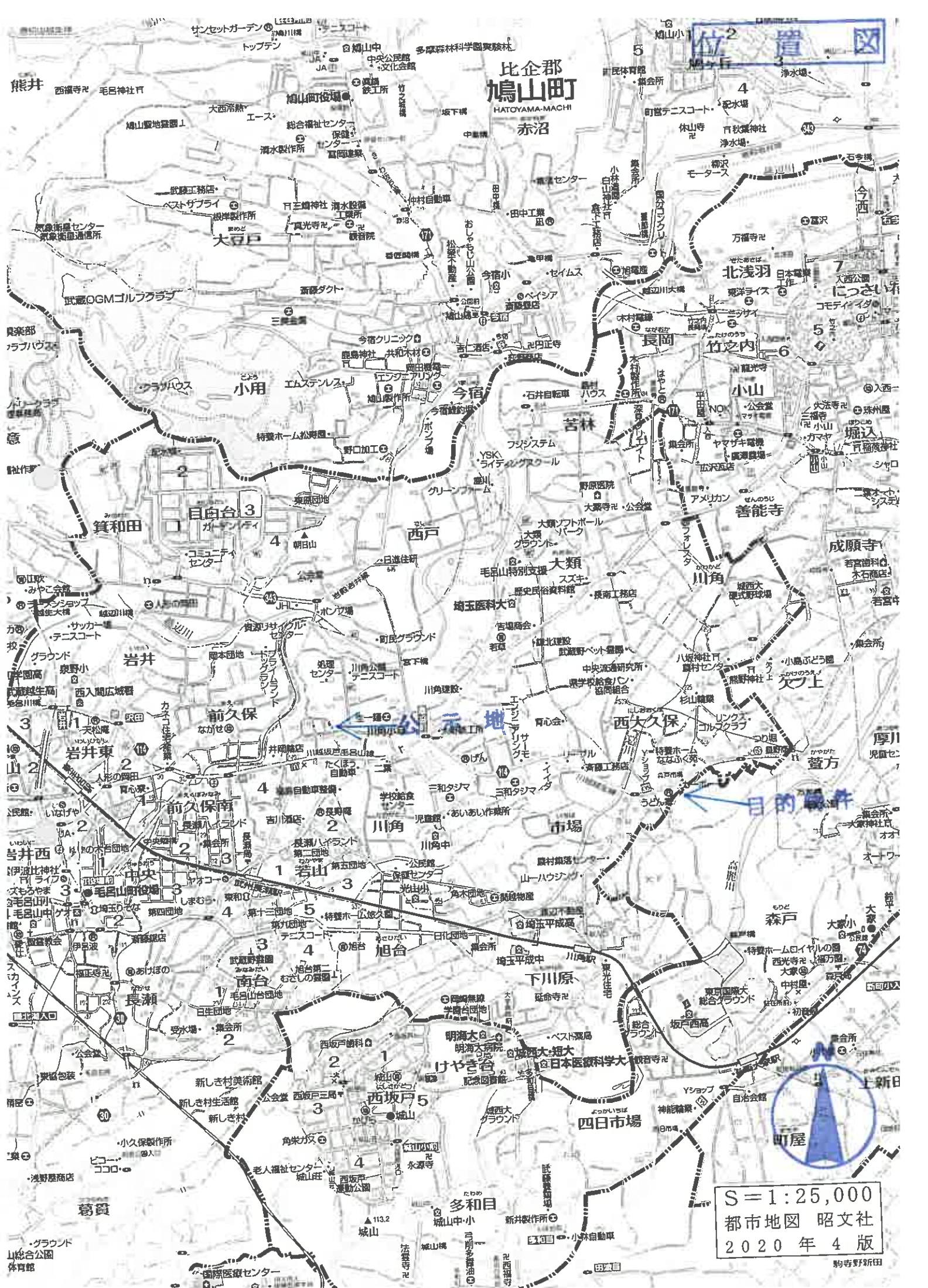
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

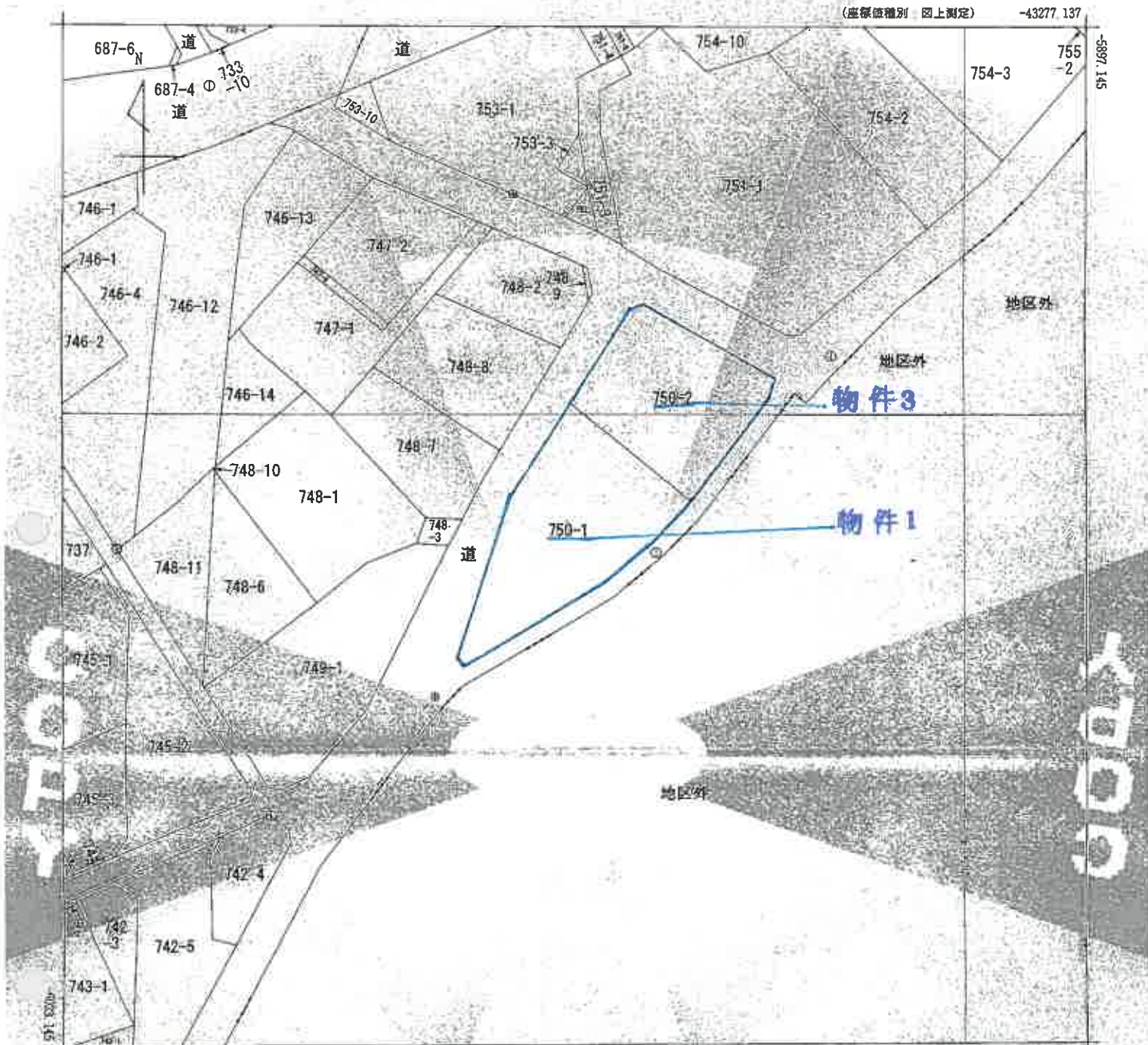
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域

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





(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たものであり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土地院が公表した座標補正パラメータ (tonnokinaihaiyouuki2011.par) による修正がされています。



図面番号	所在	入間郡毛呂山町大字西大久保字四反				地番	750番1		
出方縮尺	1/500	精度区分	甲三	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50年11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。

(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和6年3月18日

さいたま地方法務局

地図整理番号: M84418

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成3年10月22日

2006474

各階平面図

物図面

750-1

新庄孝子 大田郡赤松町大字大田保家四反丁五丁番地一

建築図面

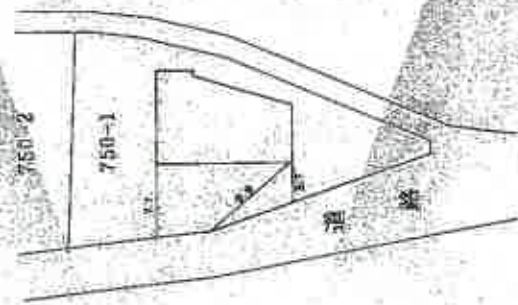
750-2



面積表

①	1.21	0.50	2.00	1.07700
②	1.21	0.50	2.00	1.07700
③	1.21	0.50	2.00	1.07700
④	1.21	0.50	2.00	1.07700
⑤	1.21	0.50	2.00	1.07700
⑥	1.21	0.50	2.00	1.07700
⑦	1.21	0.50	2.00	1.07700
⑧	1.21	0.50	2.00	1.07700
⑨	1.21	0.50	2.00	1.07700
⑩	1.21	0.50	2.00	1.07700
⑪	1.21	0.50	2.00	1.07700
⑫	1.21	0.50	2.00	1.07700
⑬	1.21	0.50	2.00	1.07700
⑭	1.21	0.50	2.00	1.07700
⑮	1.21	0.50	2.00	1.07700
⑯	1.21	0.50	2.00	1.07700
⑰	1.21	0.50	2.00	1.07700
⑱	1.21	0.50	2.00	1.07700
⑲	1.21	0.50	2.00	1.07700
⑳	1.21	0.50	2.00	1.07700
㉑	1.21	0.50	2.00	1.07700
㉒	1.21	0.50	2.00	1.07700
㉓	1.21	0.50	2.00	1.07700
㉔	1.21	0.50	2.00	1.07700
㉕	1.21	0.50	2.00	1.07700
㉖	1.21	0.50	2.00	1.07700
㉗	1.21	0.50	2.00	1.07700
㉘	1.21	0.50	2.00	1.07700
㉙	1.21	0.50	2.00	1.07700
㉚	1.21	0.50	2.00	1.07700
㉛	1.21	0.50	2.00	1.07700
㉜	1.21	0.50	2.00	1.07700
㉝	1.21	0.50	2.00	1.07700
㉞	1.21	0.50	2.00	1.07700
㉟	1.21	0.50	2.00	1.07700
㊱	1.21	0.50	2.00	1.07700
㊲	1.21	0.50	2.00	1.07700
㊳	1.21	0.50	2.00	1.07700
㊴	1.21	0.50	2.00	1.07700
㊵	1.21	0.50	2.00	1.07700
㊶	1.21	0.50	2.00	1.07700
㊷	1.21	0.50	2.00	1.07700
㊸	1.21	0.50	2.00	1.07700
㊹	1.21	0.50	2.00	1.07700
㊺	1.21	0.50	2.00	1.07700
㊻	1.21	0.50	2.00	1.07700
㊼	1.21	0.50	2.00	1.07700
㊽	1.21	0.50	2.00	1.07700
㊾	1.21	0.50	2.00	1.07700
㊿	1.21	0.50	2.00	1.07700

面積 91.07㎡



作製者

面積

面積

面積 500

大田郡赤松町大字大田保家四反丁五丁番地一

地図登録番号：M4419

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和55年4月1日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(さいたま地方税务局 税務所管理)
令和6年3月18日　さいたま地方税务局

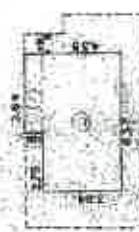
登記官

2006475 各階平面図



1 1階床面積

$$\begin{aligned} 9.10 \times 10.01 &= 91.091 \\ 91.091 \times 1.82 &= 165.5820 \\ 165.5820 &= 165.5820 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



2 2階床面積

$$\begin{aligned} 9.10 \times 10.01 &= 91.091 \\ 91.091 \times 1.82 &= 165.5820 \\ 165.5820 &= 165.5820 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

建築物平面図

750-1

入間郡毛呂山町西久保字西反

4006.5/



(電路)

1/500

作製者

750-1

750-2

750-3

750-4

750-5

登記年月日：平成15年5月6日

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蔵)
令和6年3月18日 さいたま地方方法務局

登記官

地図登録番号：B34422

A3をA4に縮小

2006476



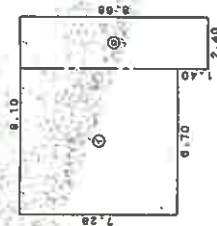
各階平面図

1 階

求積表

① $8.70 \times 7.28 = 48.7760$
② $2.40 \times 8.68 = 20.8320$
合計 69.6080

床面積 69.60 m^2



2 階

求積表

① $8.50 \times 7.40 = 70.3000$

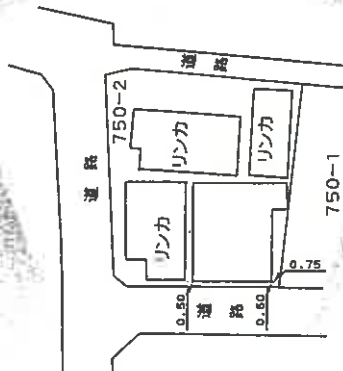
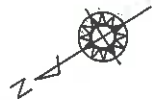
床面積 70.30 m^2



建物平面図

750-2e2

建物所在地 入間郡毛呂山町大字久保平四郎750番地2



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和61年4月30日

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保管)
令和6年3月18日　さいたま地方方法務局

登記号

地図整理番号：地4421

2006477

各階平面図

750~2の8

登記番号

入間郡毛呂山町大字西大久保字西反750番地2

建築物所在

06/4.30



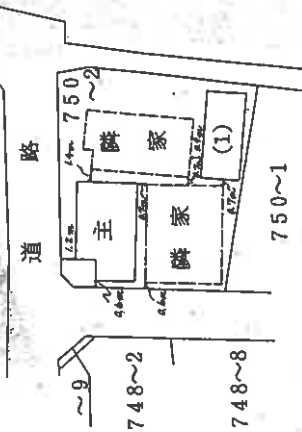
3.64 × 1.82 = 6.6248
5.46 × 7.28 = 39.7488
計 46.3736
床面積 46.37 ㎡

老階・式階同型



8.20 × 3.60 = 29.5200
床面積 29.52 ㎡

老階・式階同型



(作製者)

縮尺 1/25

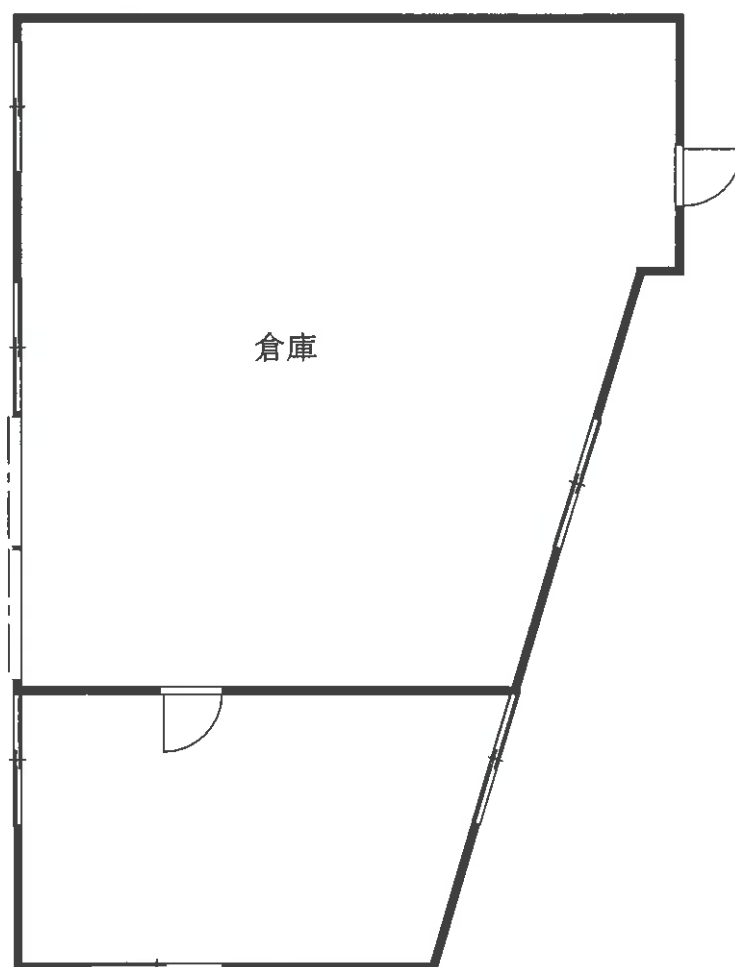
申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会館)

A3をA4に縮小

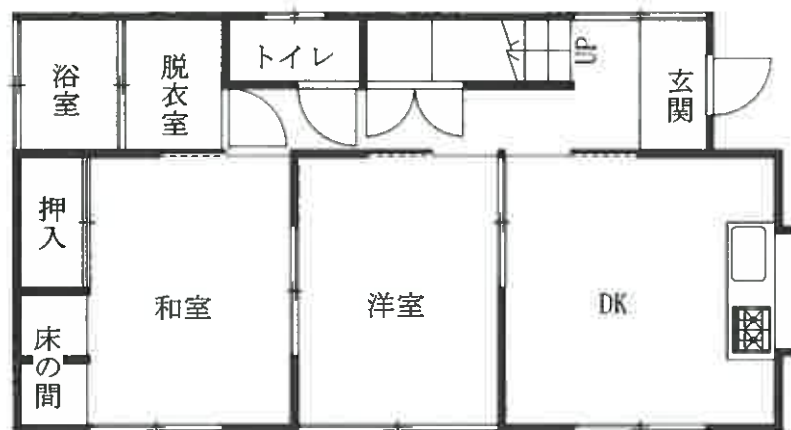
物件2



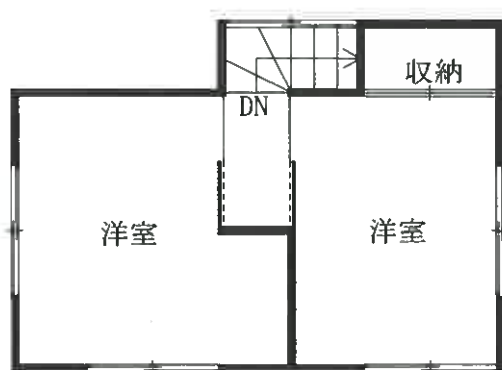
建物間取図
令和6年(ケ)第80号

物件4

1階



2階



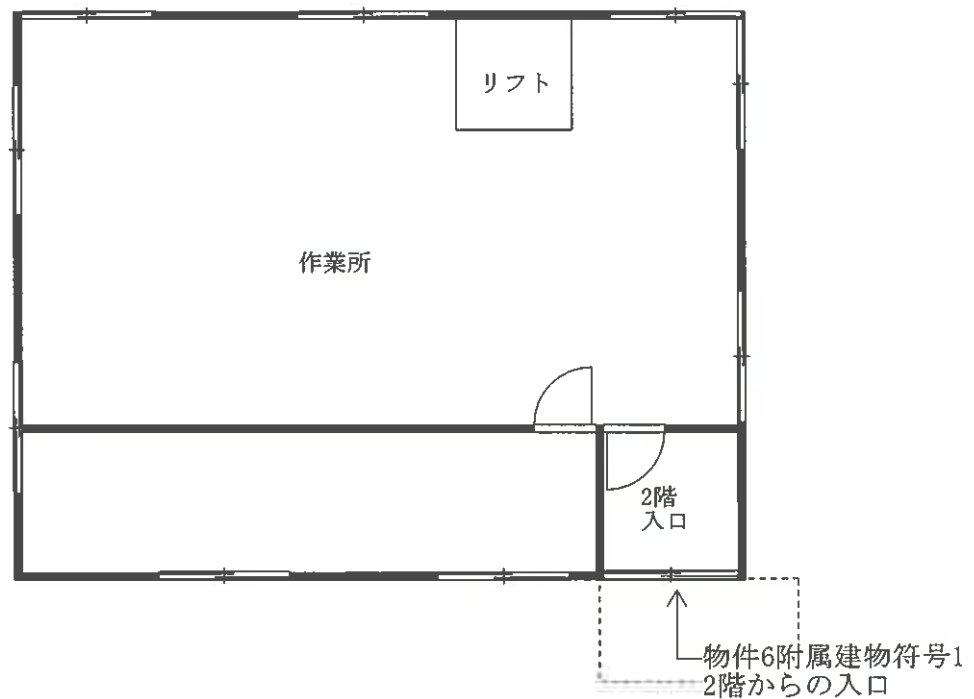
建物間取図
令和6年(ケ)第80号

物件5

1階

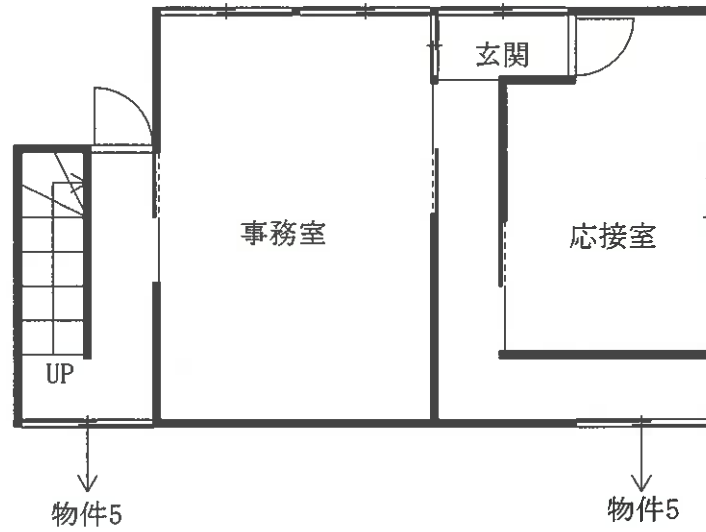


2階

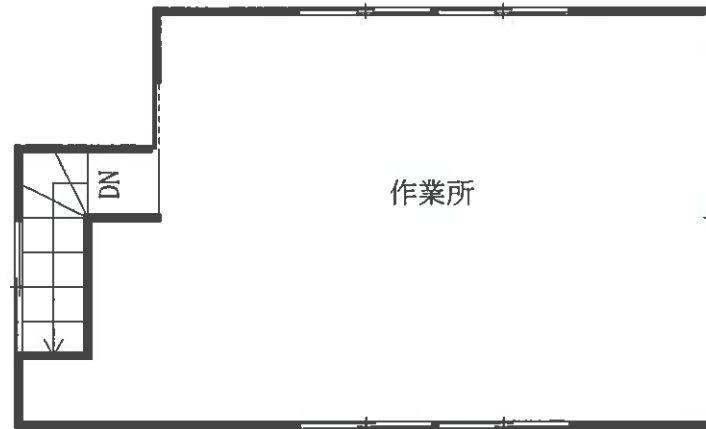


物件6 主である建物

1 階

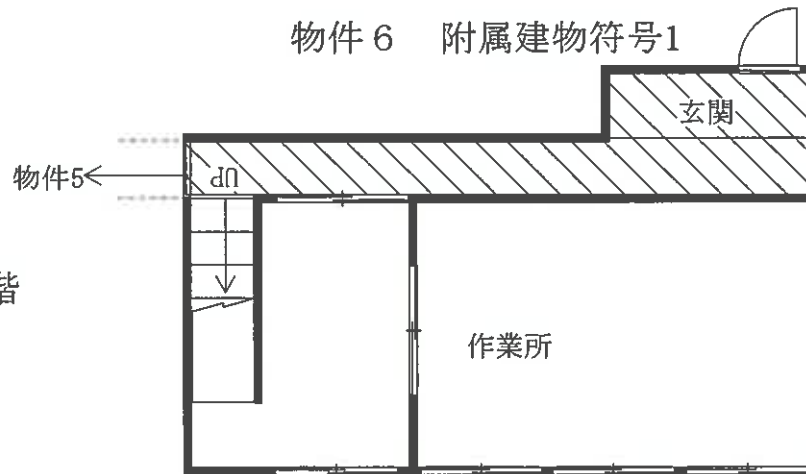


2 階



物件6 附属建物符号1

1 階



増築部分

2 階

