

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月12日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 一

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 8月 27日から 令和 8年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月10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10月 1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 9月14日 午前10時00分から 令和 8年 9月18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 8月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



91\$

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	18,720,000 14,976,000	一括	3,744,000	70,698	25,356
1	15,760,000				
2	2,960,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 飯能市新町 |
| | 地 番 | 32番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 飯能市新町 32番地5 |
| | 家屋 番号 | 32番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 81.50平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約97.39平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8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

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 | 飯能市新町 |
| | 地 番 | 32番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.53平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 2 | 所 在 | 飯能市新町 32番地5 |
| | 家屋 番号 | 32番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 81.50平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約97.39平方メートル |



令和7年(ケ)第228号
令和8年2月5日受理
令和8年3月5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 | 飯能市新町 |
| | 地 番 | 32番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 飯能市新町 32番地5 |
| | 家屋 番号 | 32番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 81.50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) ☐ (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が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 店舗兼居宅 ☒ 構造: 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積: 約 97.39 m ²		
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

- 1 本件土地上に看板がある。同看板は土地との定着が認められる。
- 2 本件土地上にスチール製簡易物置が2個ある。
- 3 本件土地上に電柱がある。

■本件建物について

本件建物には、約15.89平方メートルの増築がある。

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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (Aの妹)	1 本件建物はAが住居として使用しています。 2 本件建物は、以前は呉服屋の店舗として使用していました。 3 本件建物は20年以上前に増築していると思います。 4 本件建物について、不具合は無いと思います。 5 本件土地について、境界の争いは無いと思います。 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2月10日 (火) 12:15-12:30	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函
8年2月24日 (火) 16:15 -16:40	目的物件所在地	B立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
8年2月25日 (水) 12:30-12:40	さいたま地方法務局飯 能出張所	接道について調査
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



(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	飯能市新町				地番	32番5			
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和47年8月12日			備付年月日(原図)	昭和47年8月17日			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

令和7年12月4日

さいたま地方法務局飯能出張所

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和50年4月10日

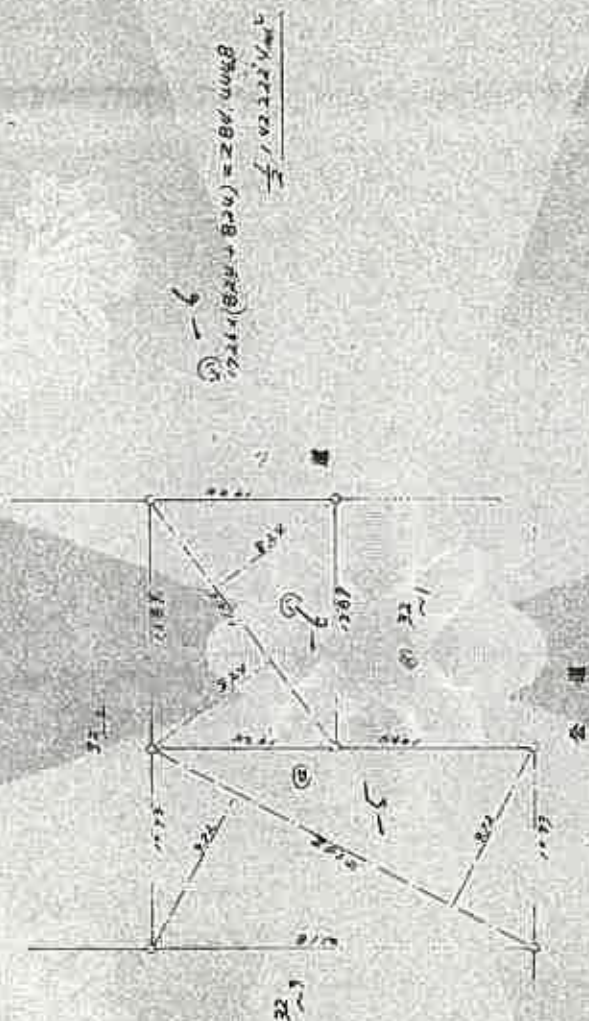
1211139

地番	32-1 32-5	32-6
土地の所在	飯能市・新町	

地積測量図

5.50 x 10

昭和50年4月10日	作製年月日
作製者	
申請人	



$$\textcircled{2} \text{---} 5$$

$$21.85 \times (87.22 + 7.22) = 413.06$$

$$\sqrt{201.530 \text{ 4m}}$$

$$172.22 \times 1.6 = 275.552$$

$$172.22 \times 1.6 = 275.552$$

(埼玉土地測量調査士会母体)

縮尺	1/300
----	-------

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。

令和7年12月1日

さいたま市土地測量調査士会

測量士

(8 枚目)

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。
令和7年12月4日 さいたま地方法務局麻生出張所

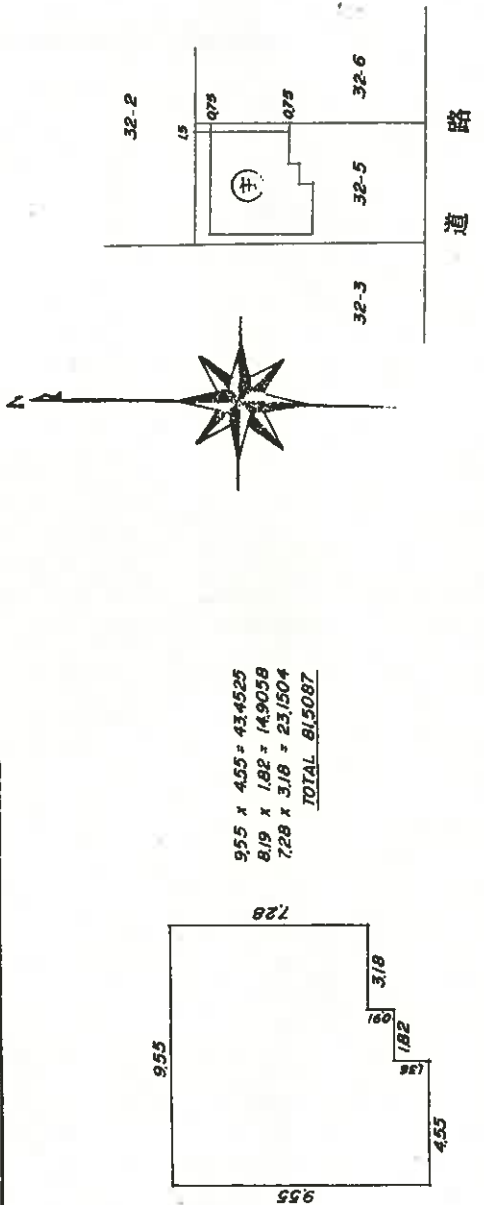
(9 枚目)

登記書

建物平面図

2208621

家屋番号	32-5
建物の所在	飯能市新町 32-5



A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

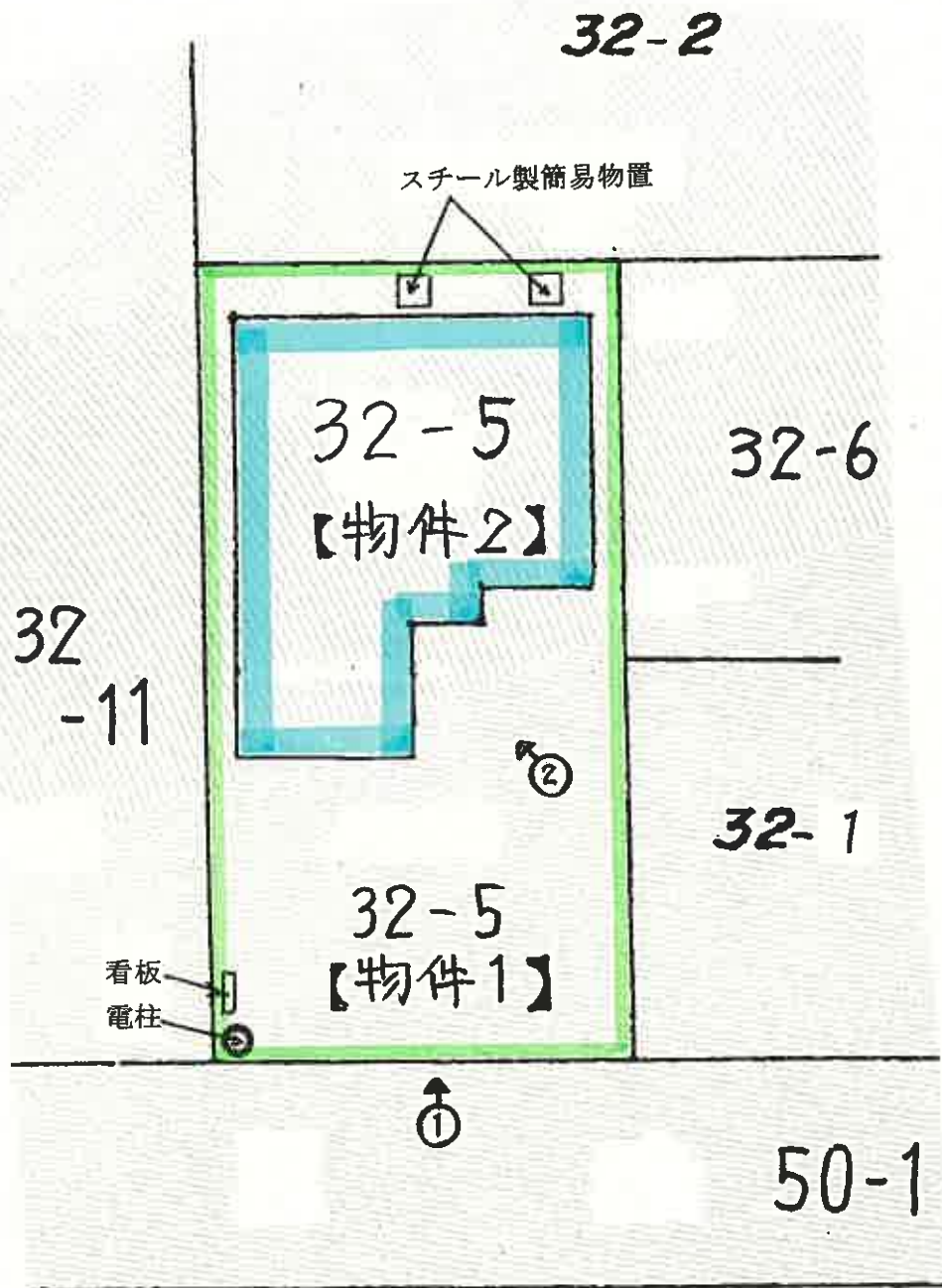
縮尺 1/200

縮尺 1/500

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 51 年 8 月 21 日	土	

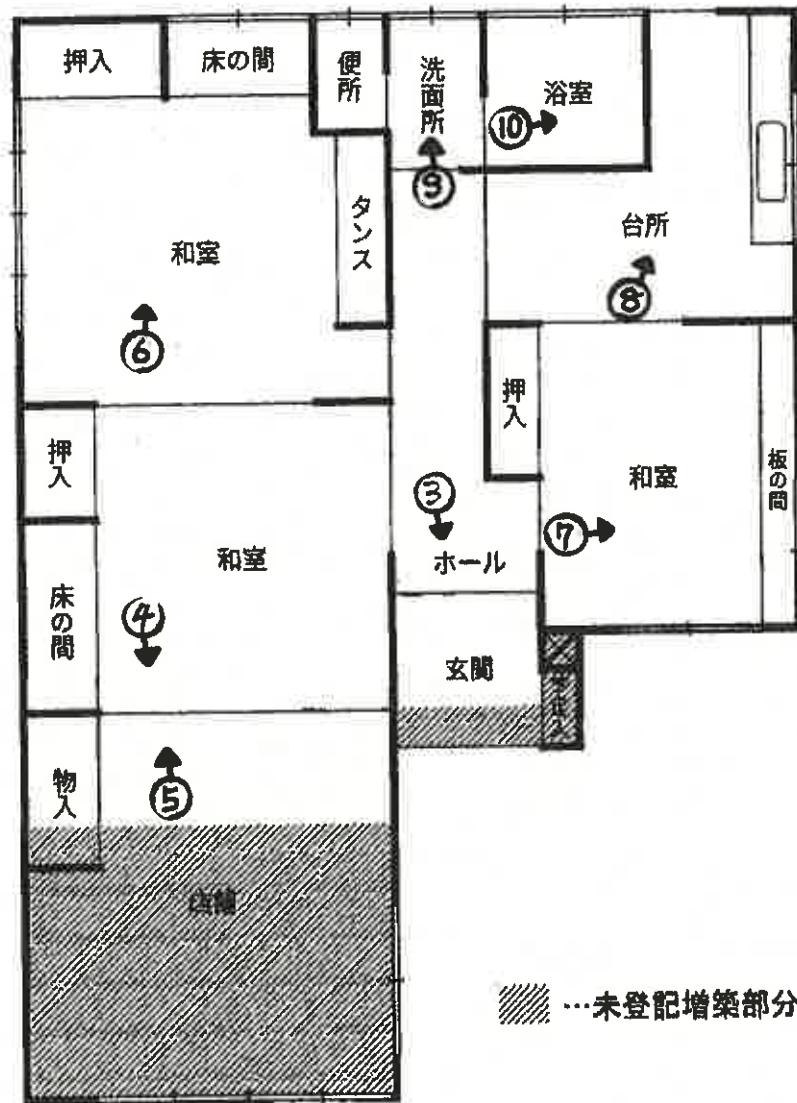
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○_▲)



建 物 見 取 図

(写真位置○→)

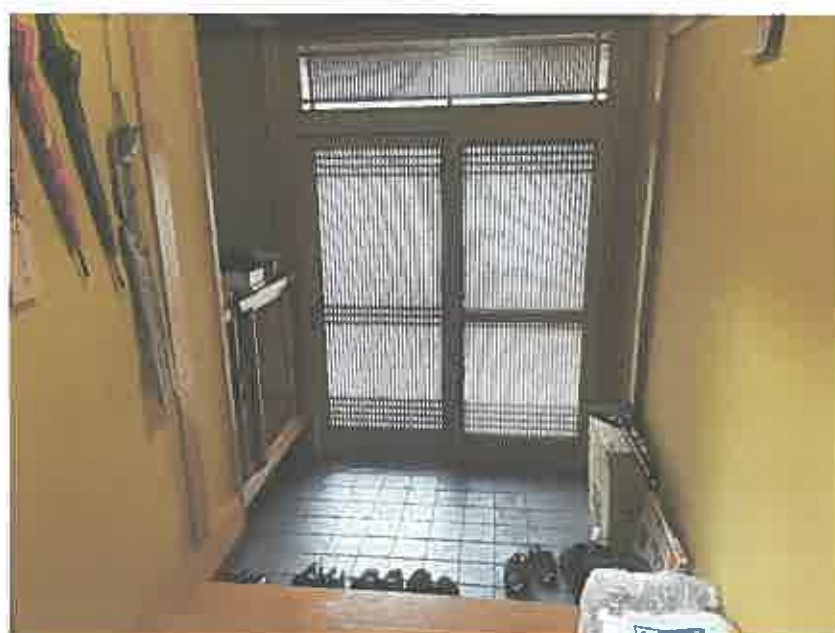




①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

令和 7 年（ケ）第 228 号
令和 8 年 2 月 24 日 現地調査
令和 8 年 3 月 16 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

山 口 和 範

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------|
| 1 | 所 在 | 飯能市新町 |
| | 地 番 | 32番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 飯能市新町 32番地5 |
| | 家屋 番号 | 32番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 81.50平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 18,720,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 15,760,000 円
物件2（建物）	金 2,960,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 番目積	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 店舗兼居宅 構造 木造瓦・亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 床面積 97.39 m ²
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	西武池袋線・JR八高線「東飯能」駅の北方約800m（道路距離）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅のほか、学校、アパート、併用住宅、駐車場等の見られる区画整然とした住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 県立奥武蔵自然公園（普通地域） 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 形 地 勢 日 照	積 状 231.53 m ² 長方形 平坦 普通
接面道路の状況	南 6m 舗装市道（1-40号線／建築基準法42条1項1号） 画地は道路より約0～0.5m高い	
土地の利用状況等	物件2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は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	○上・下水道共に南側道路の埋設管より引き込まれているが、物件1と東側隣地32番1、32番6との共有の引込管となっている。 ○駐車スペース（4台分）あり ○南側間口の隅に電柱と看板あり ○横田飛行場の進入表面に該当	

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51年7月30日新築 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル塗り 内 壁：繊維壁、タイル貼り 天 井：敷目張り、ボード貼り、あらわし 床：フローリング、畳、カーペット 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 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：優る 施 工：優る
保守管理の状態	良好
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○店舗部分等を昭和60年頃に増築したとのこと（所有者の親族より聴取） ○北西和室に造り付けのタンスあり。 ○屋内には所有者の動産が残っている。

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／㎡）	個別格差	地積（㎡）	持分	建付減価	建付地価格（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	120,000	0.90	231.53	$\frac{1}{1}$	1.00	25,010,000

※ 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）

地価公示地 飯能－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 111,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{94} & \times & \frac{100}{100} & \div & 120,000 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : 交通・接近、画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : なし

イ 個別格差 : 画地（規模）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

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／㎡）	現況延床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	250,000	97.39	0.08	1,950,000

ウ 現価率

経過年数 50年 経済的残存耐用年数 5年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 10%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{(\text{経過年数 } 50\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年})} \\ &\times (1 - 0.10) \div 0.08 \end{aligned}$$

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1	25,010,000	0.10	場所的利益	2,500,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円）	土地利用権等価格の 控除及び加算（円）	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	25,010,000	－ 2,500,000		1.00	0.7	15,760,000
2	1,950,000	＋ 2,500,000	1.0	0.95	0.7	2,960,000
一括価格（合計）						18,720,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 動産類の存在

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 (飯能-1)

所 在 : 新町 28 番 6 「新町 28-12」

価 格 : 111,000 円/㎡

位 置 : 西武池袋線「飯能」駅約 1.1 km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 131 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北 6m 市道

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%)

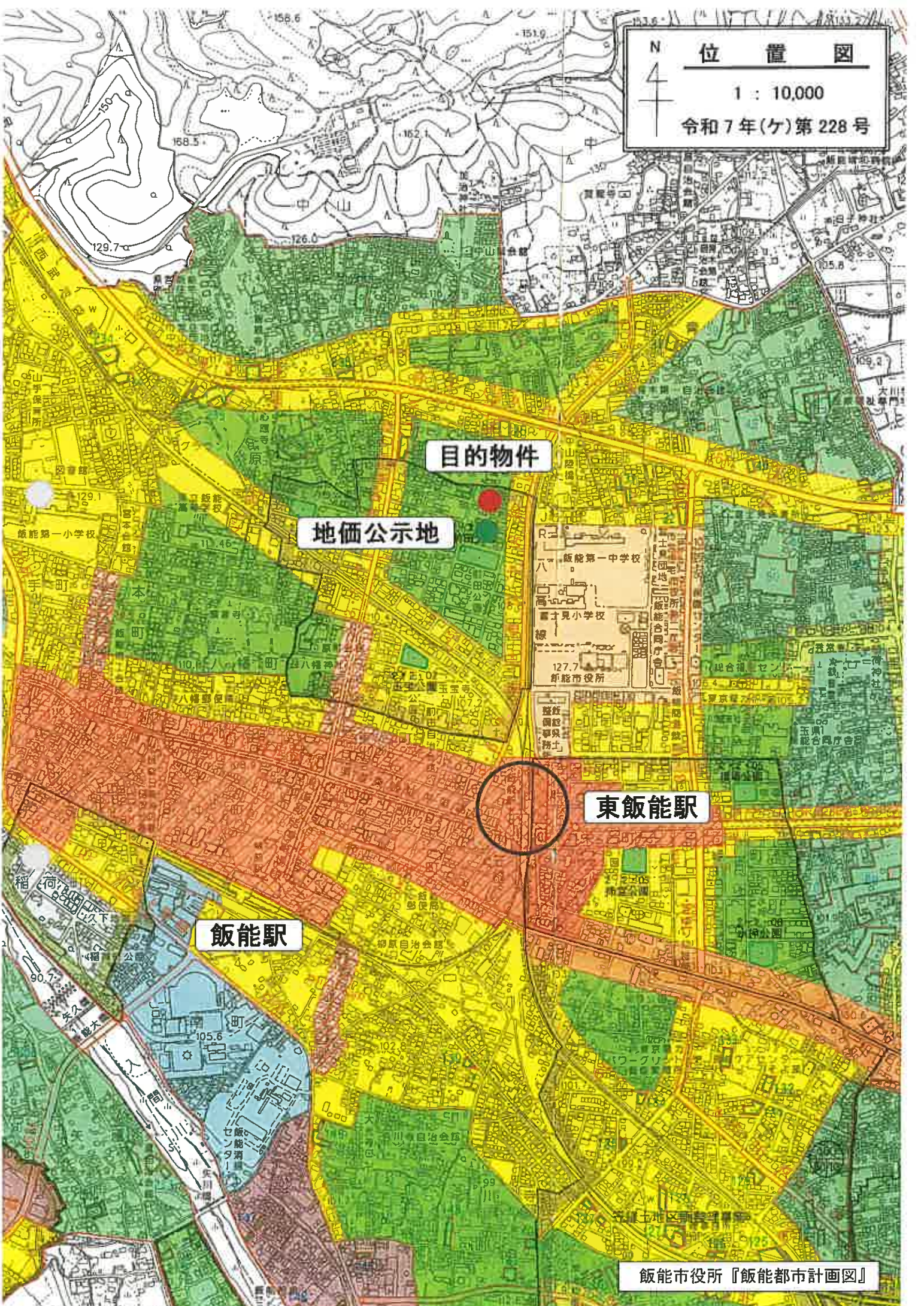
地域の概要 : 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

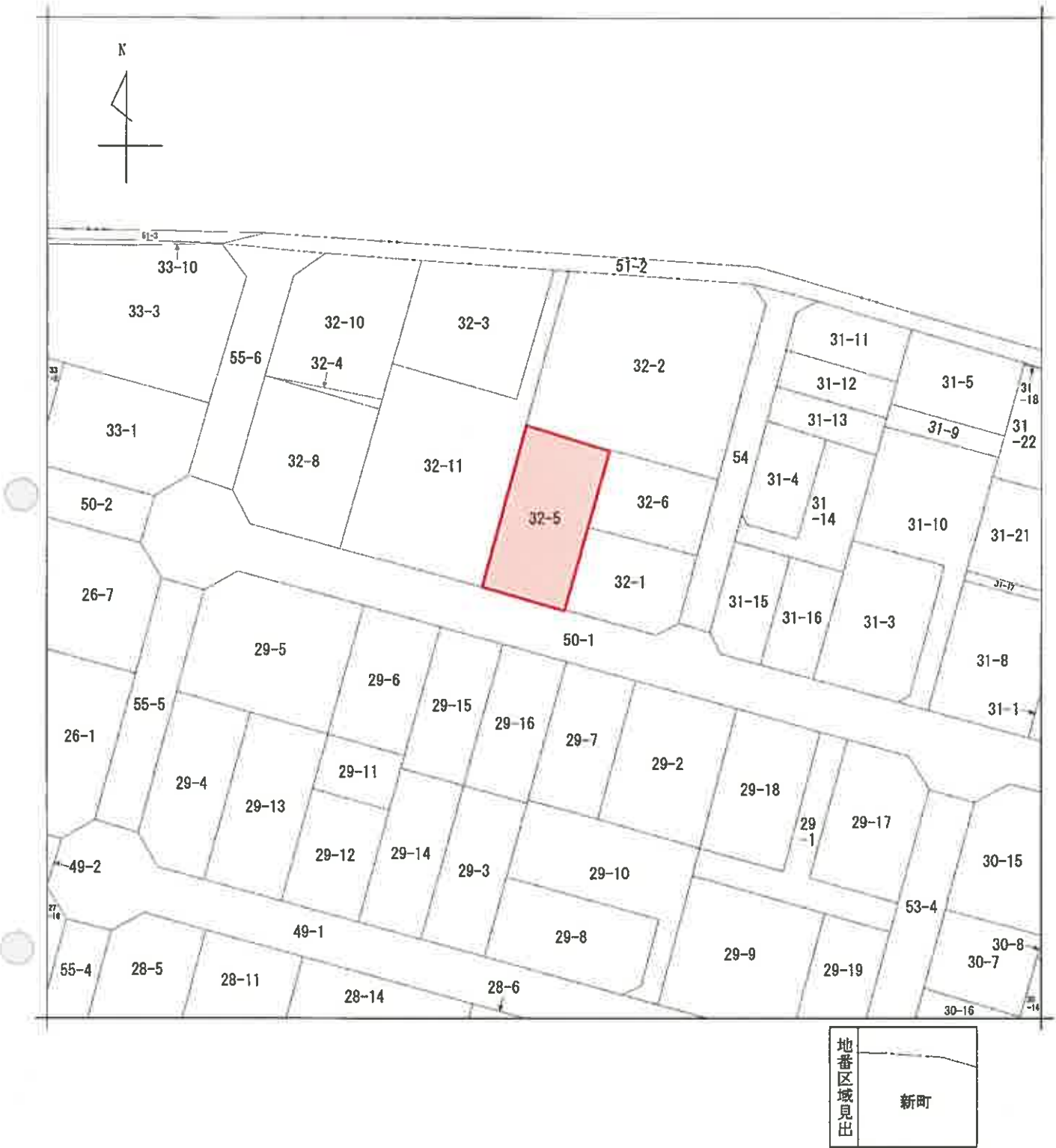
第7 附属資料

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

以 上

位置図
1 : 10,000
令和7年(ケ)第228号





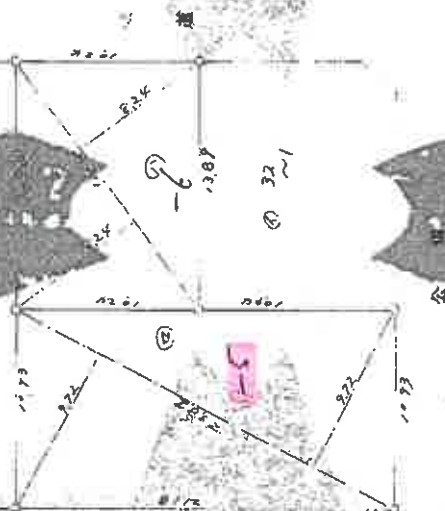
請求部	所在	飯能市新町				地番	32番5			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和47年8月12日			備付年月日(原図)	昭和47年8月17日			補記事項		

登記年月日: 25091943701

601 F.2d

國、子、民、之、利、也、

陳世英



2388 (972.4 972)

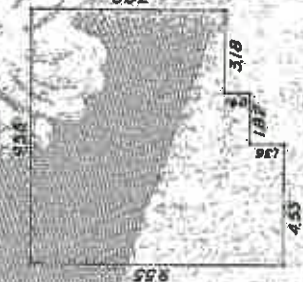
插 图 1-1-499

A 3をA 4に縮小

2212171

系番号 420

地所の所在地 飯沼市新地 32.5



$9.55 \times 4.55 = 43.4525$
 $8.19 \times 1.82 = 14.9058$
 $7.28 \times 3.18 = 23.1504$
TOTAL 81.5087

床面積 $81.50m^2$

道路



備考

図面は縮尺1/500で作成されたものである。

縮尺 1/500

建物間取図

令和7年(ケ)第228号

