

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 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 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 令和 8年 9月10日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年10月 1日 午前10時00分 場 所 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。



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	4, 770, 000 3, 816, 000	一括	954, 000	120, 582	29, 439
1	760, 000				
2	4, 010, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 飯能市大字中山字下町 | | |
| | 地 番 | 4 5 1 番 1 0 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 7 6 . 0 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 飯能市大字中山字下町 4 5 1 番地 1 0 | | |
| | 家屋 番号 | 4 5 1 番 1 0 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 1 . 6 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 1 . 3 4 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9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

【物件番号1】

現況調査報告書及び評価書提出後に、登記地積が「176.21」から「176.02」に変更されている。

《 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、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 | 飯能市大字中山字下町 | | |
| | 地 番 | 4 5 1 番 1 0 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 7 6 . 0 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 飯能市大字中山字下町 4 5 1 番地 1 0 | | |
| | 家屋 番号 | 4 5 1 番 1 0 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 1 . 6 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 1 . 3 4 平方メートル | |



BIT

令和6年(ケ)第87号

令和6年7月11日受理

令和6年9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 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 | 飯能市大字中山字下町 | |
| | 地 番 | 4 5 1 番 1 0 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 6 . 2 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 飯能市大字中山字下町 4 5 1 番地 1 0 | |
| | 家屋 番号 | 4 5 1 番 1 0 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 1 . 6 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 1 . 3 4 平方メートル |



(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 上記の者が本建物を居宅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				
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

そ の 他 の 事 項

- 1 本件土地の北側に接面する451番2の土地は、飯能市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 2 本件土地上に電柱（引き込み柱）あり。
- 3 本件土地と南側隣接地との間の境界となっている擁壁が南側に傾き、本件土地側の土が流出したため、本件土地の南端部分に溝がある。擁壁の傾きが大きい南東部分（写真⑨）には、幅約1メートル、深さ約0.7メートルの溝ができています。

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

(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
■債務者兼所有者	本件建物には、私と家族が住んでいます。 本件建物に不具合な所はありません。 2、3年前の台風の大雨で本件土地に水が溜まり、南側の擁壁の接合部分が切れて南側に傾き、本件土地の土が流失しました。 擁壁の水抜き穴をコンクリートで塞がれたことが原因です。穴を塞いだのは、南側隣地の人です。「畑に水が来るので塞いだ」と本人が言っていました。 修復するには、重機が入ってこれないので手作業になり、1000万円くらいかかると業者から言われました。 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

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29日(月) 14:20-14:40	物件所在地	臨場・外観撮影・債務者兼所有者と面談
令和6年8月30日(金) 12:40-13:30	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9月2日(月) 16:05-16:15	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)

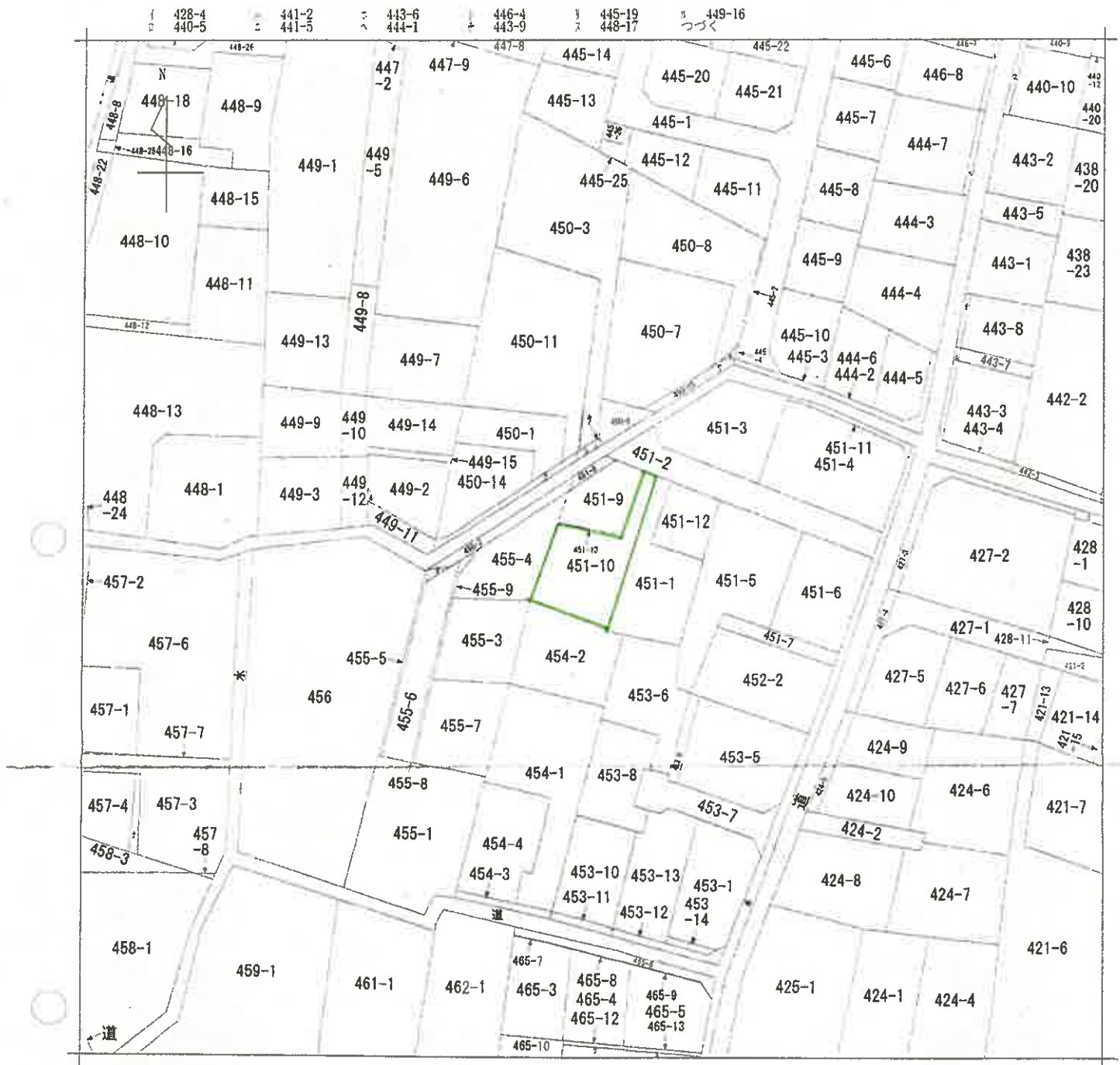
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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。

地番区域見出
大字中山

請 求 部	所 在	飯能市大字中山字下町				地 番	451番10			
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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 項 事		

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6年5月21日

さいたま地方法務局飯能出張所

請求番号：6-1

登記官

(1/2)

(7 枚目)

450-12
450-13
450-9
455-10
450-19
450-17
450-16
465-11
465-1
457-5

登記年月日：平成30年5月18日

これは図面に記録されている内容を印刷した図面である。
令和6年5月21日 さいたま市地方支務局 図面出費所

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

地 積 測 量 図

地 番 451-10-13

土地の所在 飯能市大字中山字下町

座標求積表

地番	(A) 451-10	(A) 451-10	(A) 451-10	(A) 451-10	(A) 451-10
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	Yn	Yn
P2	195.118	199.778	1737.868822	199.778	199.778
P5	185.700	196.726	1914.036884	196.726	196.726
P4	188.384	196.624	485.164656	196.624	196.624
P3	189.169	187.164	1723.957404	187.164	187.164
L4	176.173	182.878	2063.903746	182.878	182.878
L3	171.902	193.810	1792.548690	193.810	193.810
L6	185.422	198.773	4159.869801	198.773	198.773
3X	194.399	201.651	1955.208096	201.651	201.651
		積面積	352.420187		
		面積	176.2100935		
		地積	176.21	m ²	

地番	(B) 451-13	(B) 451-13	(B) 451-13	(B) 451-13	(B) 451-13
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	Yn	Yn
P1	188.199	187.176	463.137544	187.176	187.176
P3	188.169	187.164	526.866660	187.164	187.164
P4	185.384	196.624	485.164656	196.624	196.624
P5	186.700	196.726	553.783690	196.726	196.726
		積面積	3.589918		
		面積	1.7949590		
		地積	1.79	m ²	

総計 178.0050525

包久的地物の座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	種類
4	197.1680	194.4380	194.4380	194.4380	コンクリート杭
6	198.7630	201.0940	201.0940	201.0940	コンクリート杭
T1	200.0000	200.0000	200.0000	200.0000	トラバース金属板
T7	193.4720	212.3790	212.3790	212.3790	トラバース金属板

凡例	① 石杭	② コンクリート杭	③ 金属板	④ 金属板	⑤ 金属板	⑥ 金属板	⑦ 金属板	⑧ 金属板	⑨ 金属板	⑩ 金属板	⑪ 金属板	⑫ 金属板	⑬ 金属板	⑭ 金属板	⑮ 金属板	⑯ 金属板	⑰ 金属板	⑱ 金属板	⑲ 金属板	⑳ 金属板	㉑ 金属板	㉒ 金属板	㉓ 金属板	㉔ 金属板	㉕ 金属板	㉖ 金属板	㉗ 金属板	㉘ 金属板	㉙ 金属板	㉚ 金属板	㉛ 金属板	㉜ 金属板	㉝ 金属板	㉞ 金属板	㉟ 金属板	㊱ 金属板	㊲ 金属板	㊳ 金属板	㊴ 金属板	㊵ 金属板	㊶ 金属板	㊷ 金属板	㊸ 金属板	㊹ 金属板	㊺ 金属板	㊻ 金属板	㊼ 金属板	㊽ 金属板	㊾ 金属板	㊿ 金属板
----	------	-----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

作成者 千原多摩調査士

(平成30年5月17日作成)

申請人

縮尺 1/250

測量年月日 平成30年5月17日
座標系 任意座標

(単位：m)

登記年月日：平成31年4月17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。
令和6年5月21日 さいたま地方裁判所 佐野 隆雄 裁判長

登記官

(10 枚目)

請求番号：63

各 階 平 面 図

家 屋 番 号

451番10

建 物 図 面

建物の所在

埼玉県大子市中山字下町451番地10

1 階



求 積 表

7.280 x 1.213	8.830640
0.910 x 0.303	0.275730
10.010 x 4.247	42.512470

合 計	51.618840
床面積	51.61 m ²

2 階



求 積 表

6.370 x 0.910	5.796700
10.010 x 4.550	45.545500

合 計	51.342200
床面積	51.34 m ²

(単位=メートル)

作 製 者

土地家屋調査士

縮 尺

1/250

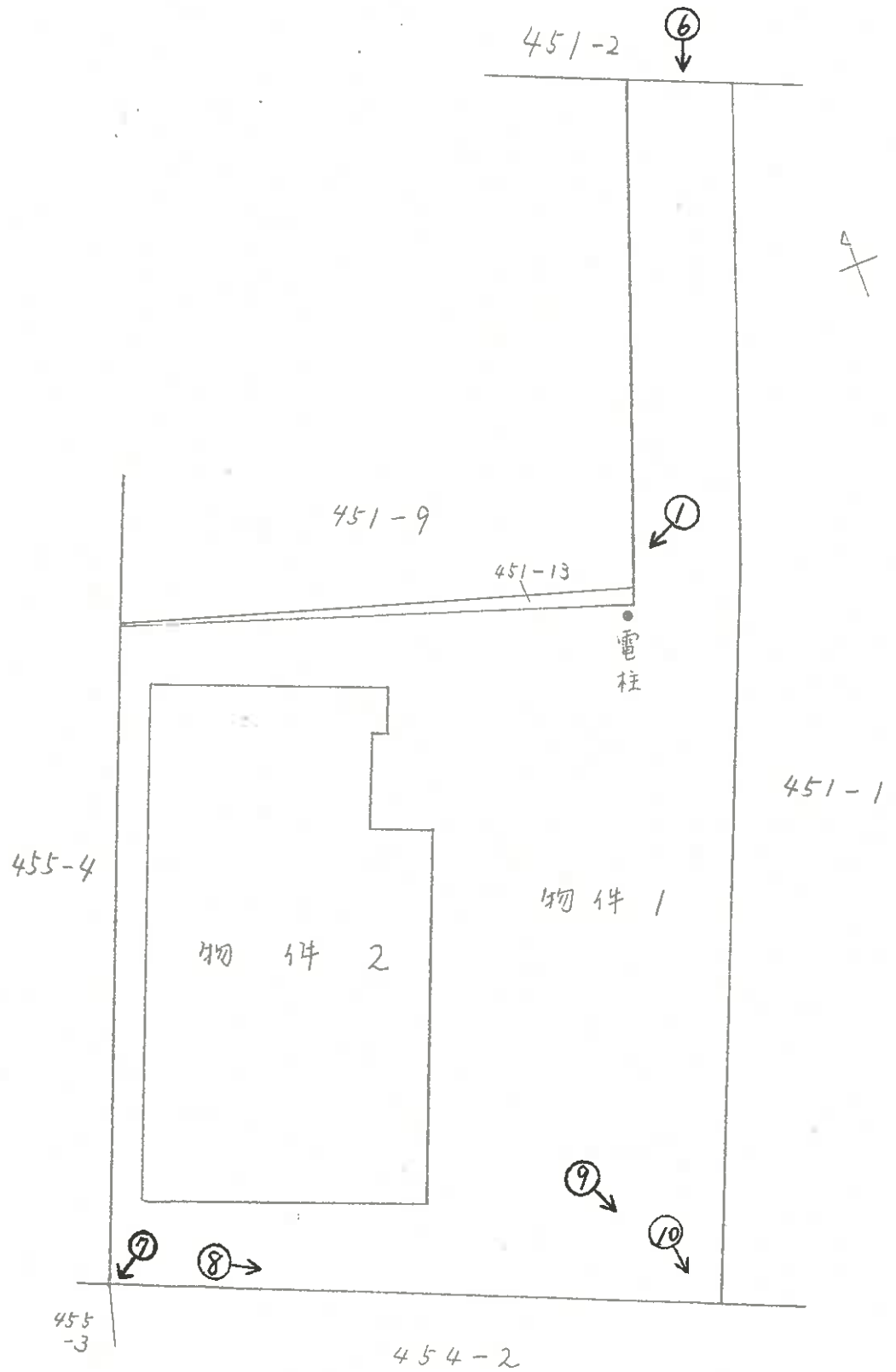
申 請 人

縮 尺

1/500

A3判をA4判に縮小

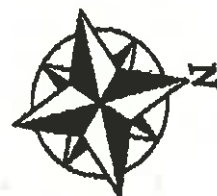
土地建物位置関係図



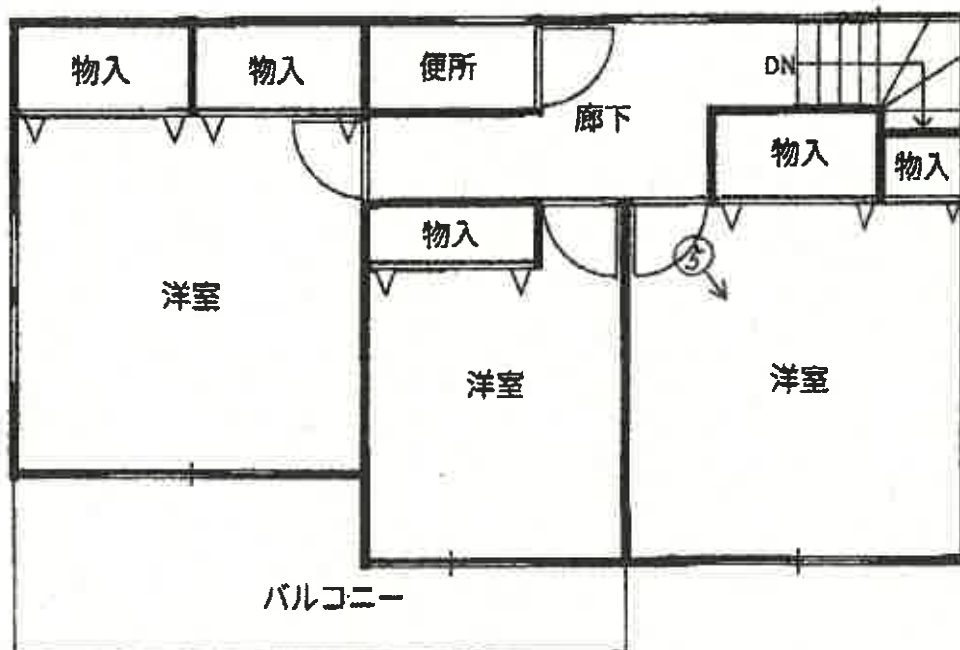
♂ 写真撮影位置

建物間取図

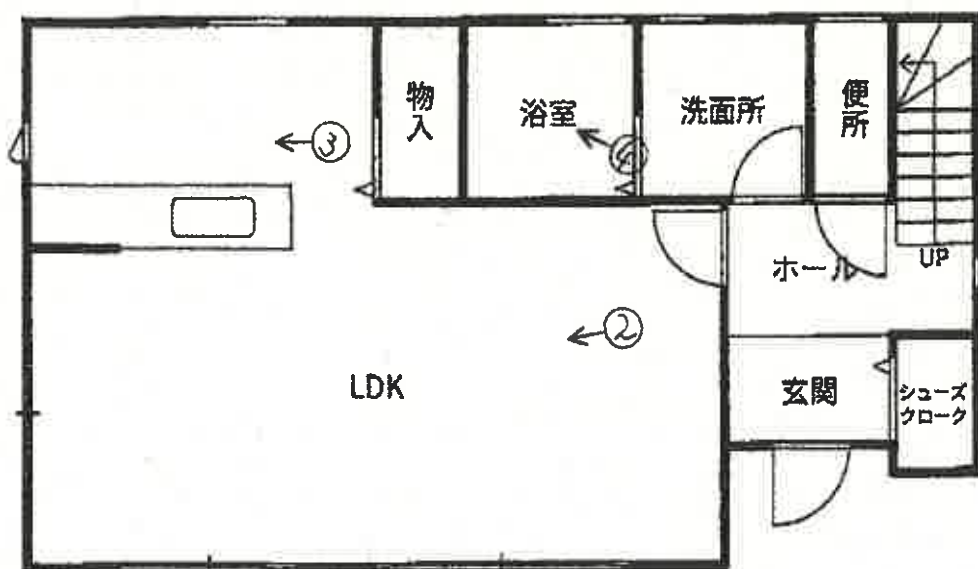
令和6年(ケ)第87号



2階



1階



写真撮影位置



①



②



③



④



⑤



⑥



7



8



9



10

令和 6 年（ケ）第 87 号
令和 7 年 10 月 27 日 現地調査
令和 7 年 11 月 19 日 評 価

さいたま地方裁判所 川越支部

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 和 範

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 飯能市大字中山字下町 | | |
| | 地 番 | 4 5 1 番 1 0 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 7 6 . 2 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 飯能市大字中山字下町 4 5 1 番地 1 0 | | |
| | 家屋 番号 | 4 5 1 番 1 0 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 1 . 6 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 1 . 3 4 平方メートル | |

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,770,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 760,000 円
物件2（建物）	金 4,010,000 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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	地積 176.02 m ²
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	
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「飯能」駅の北方約 1.4 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	細街路沿いに一般住宅のほか、貸家、アパート、作業所等の見られる低層住宅地域	
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種低層住居専用地域 50% 80% なし 土砂災害警戒区域 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 176.02 m ² 袋地 緩やかな南傾斜 普通
接面道路の状況	北 4m 舗装市道（1-895号線／建築基準法42条1項1号） 画地は路面より約0～0.5m低い	
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：なし 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	○下水道は私設管より引き込んでいる。 ○南側擁壁の傾き等、維持管理に注意を要する（飯能市建築課より聴取） ○南端に溝（幅1m×長さ8m×深さ0.7m程度）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）：平成31年4月8日新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約18年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：吹付タイル 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング 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：普通 施 工：普通
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	なし

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	72,100	0.40	176.02	$\frac{1}{1}$	1.00	5,080,000

※ 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）

県基準地 飯能（県）－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 74,300 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{100} & \asymp & 72,100 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : なし

イ 個別格差 : 画地（袋地、一部溝・擁壁問題）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	150,000	102.95	0.70	10,810,000

ウ 現価率

経過年数 7年 経済的残存耐用年数 18年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 3%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 18\text{年}}{(\text{経過年数 } 7\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 18\text{年})} \\ &\quad \times (1 - 0.03) \div 0.70 \end{aligned}$$

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	5,080,000	0.50	法定地上権	2,540,000

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	5,080,000	－ 2,540,000		1.00	0.3	760,000
2	10,810,000	＋ 2,540,000	1.0	1.00	0.3	4,010,000
一括価格（合計）						4,770,000

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

県基準地の標準価格 【 飯能（県）—5 】

所 在 : 大字中山字下町 445 番 18

価 格 : 74,300 円／㎡

位 置 : 西武池袋線「飯能」駅約 1.5 km（道路距離）

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 116 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西 4.2m 市道

用途指定等 : 第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）

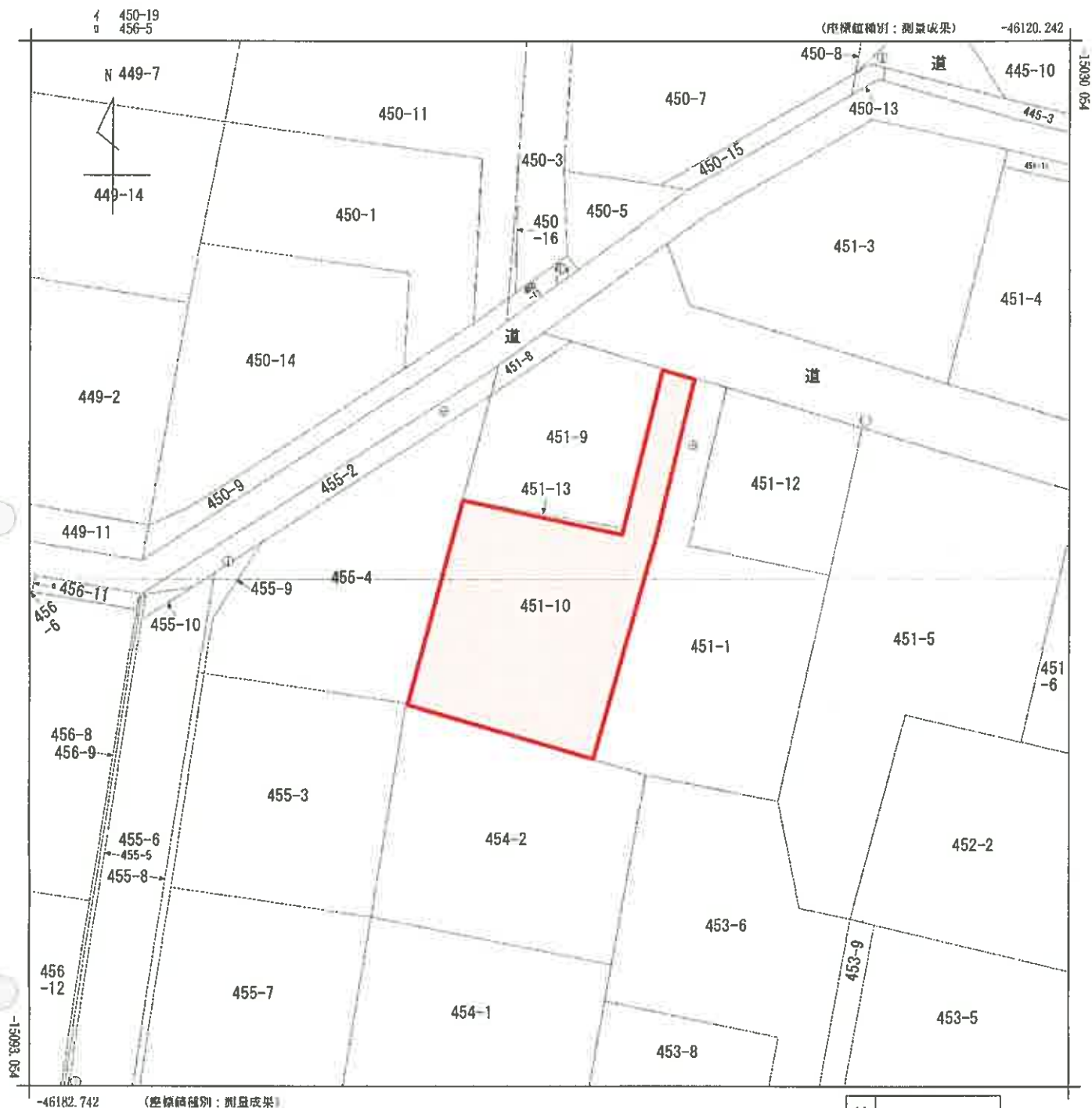
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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
- 5 建物間取図
- 6 現況写真（正本のみ）

以 上

-46120.242



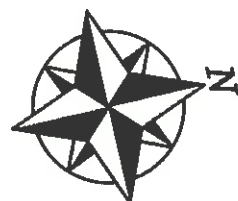
地番区域見出

大字中山

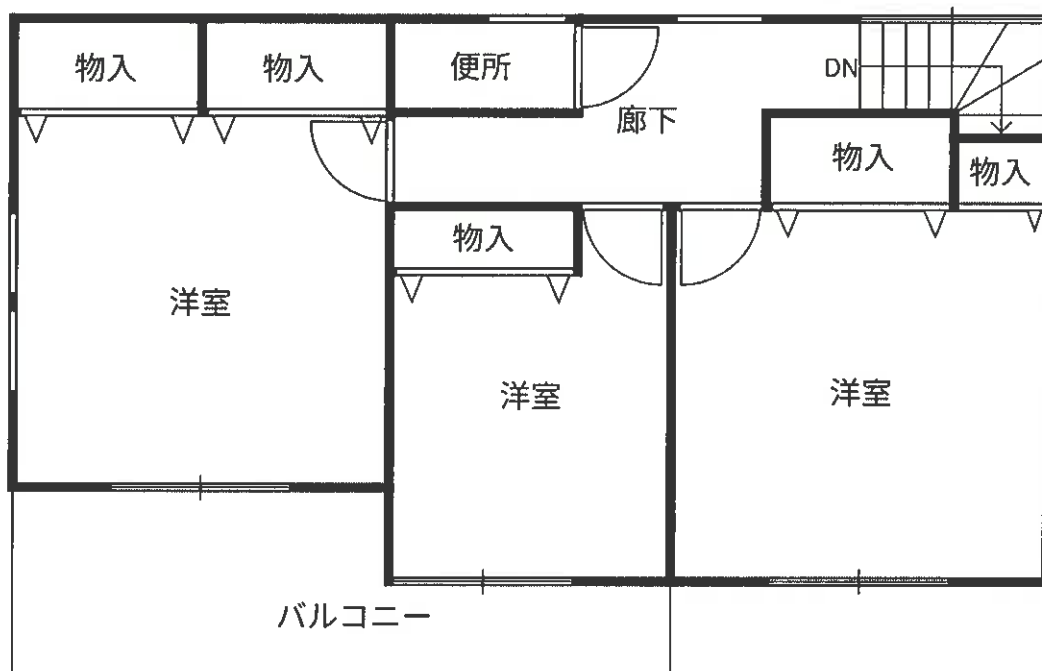
請 部 分	所 在	飯能市大字中山字下町					地 番	451番10		
出 縮 力 尺	1/250	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	Ⅸ	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	令和5年3月				備 付 年 月 日 (原図)	令和6年10月1日		補 記 事 項		

建物間取図

令和6年(ケ)第87号



2階



1階



求 意 見 書

山口和範 殿

令和 7 年 1 月 8 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 山 崎 美由

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 7 年 1 月 14 日

評価人

山口和範



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 飯能市大字中山字下町 | |
| | 地 番 | 451番10 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 176.21平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 飯能市大字中山字下町 451番地10 | |
| | 家屋 番号 | 451番10 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 51.61平方メートル |
| | | 2階 | 51.34平方メートル |

(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	2,030,000	1,420,000	0
2	11,670,000	8,170,000	0
1, 2	13,700,000	9,590,000	一括
(備 考)			

令和 6 年（ケ）第 87 号
令和 6 年 8 月 30 日 現地調査
令和 6 年 9 月 11 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 | 飯能市大字中山字下町 | | |
| | 地 番 | 4 5 1 番 1 0 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 7 6 . 2 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 飯能市大字中山字下町 4 5 1 番地 1 0 | | |
| | 家屋 番号 | 4 5 1 番 1 0 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 1 . 6 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 1 . 3 4 平方メートル | |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 13,700,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,030,000 円
物件2（建物）	金 11,670,000 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 地番 地目 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	
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「飯能」駅の北方約 1.4 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	細街路沿いに一般住宅のほか、貸家、アパート、作業所等の見られる低層住宅地域	
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種低層住居専用地域 50% 80% なし 土砂災害警戒区域 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 176.21 m ² 袋地 緩やかな南傾斜 普通
接面道路の状況	北 4m 舗装市道（1-895 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号） 画地は路面より約 0～0.5m低い	
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：なし 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	○下水道は私設管より引き込んでいる。 ○南側擁壁の傾き等、維持管理に注意を要する（飯能市建築課より聴取） ○南端に溝（幅 1m×長さ 8m×深さ 0.7m程度）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）：平成31年4月8日新築 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：吹付タイル 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング 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：普通 施 工：普通
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	なし

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	72,100	0.40	176.21	$\frac{1}{1}$	1.00	5,080,000

※ 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）

県基準地 飯能（県）－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 73,500 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{100} & \div & 72,100 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : なし

イ 個別格差 : 画地（袋地、一部溝・擁壁問題）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 / m ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア × イ × ウ
2	150,000	102.95	0.78	12,050,000

ウ 現価率

経過年数 5年 経済的残存耐用年数 20年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 2%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 20\text{年}}{(\text{経過年数 } 5\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 20\text{年})} \\ &\times (1 - 0.02) \div 0.78 \end{aligned}$$

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	5,080,000	0.50	法定地上権	2,540,000

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	5,080,000	－ 2,540,000		1.00	0.8	2,030,000
2	12,050,000	＋ 2,540,000	1.0	1.00	0.8	11,670,000
一括価格（合計）						13,700,000

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

県基準地の標準価格 【 飯能（県）－5 】

所 在 : 大字中山字下町 445 番 18

価 格 : 73,500 円／㎡

位 置 : 西武池袋線「飯能」駅約 1.5 km（道路距離）

価 格 時 点 : 令和 5 年 7 月 1 日

地 積 : 116 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西 4.2m 市道

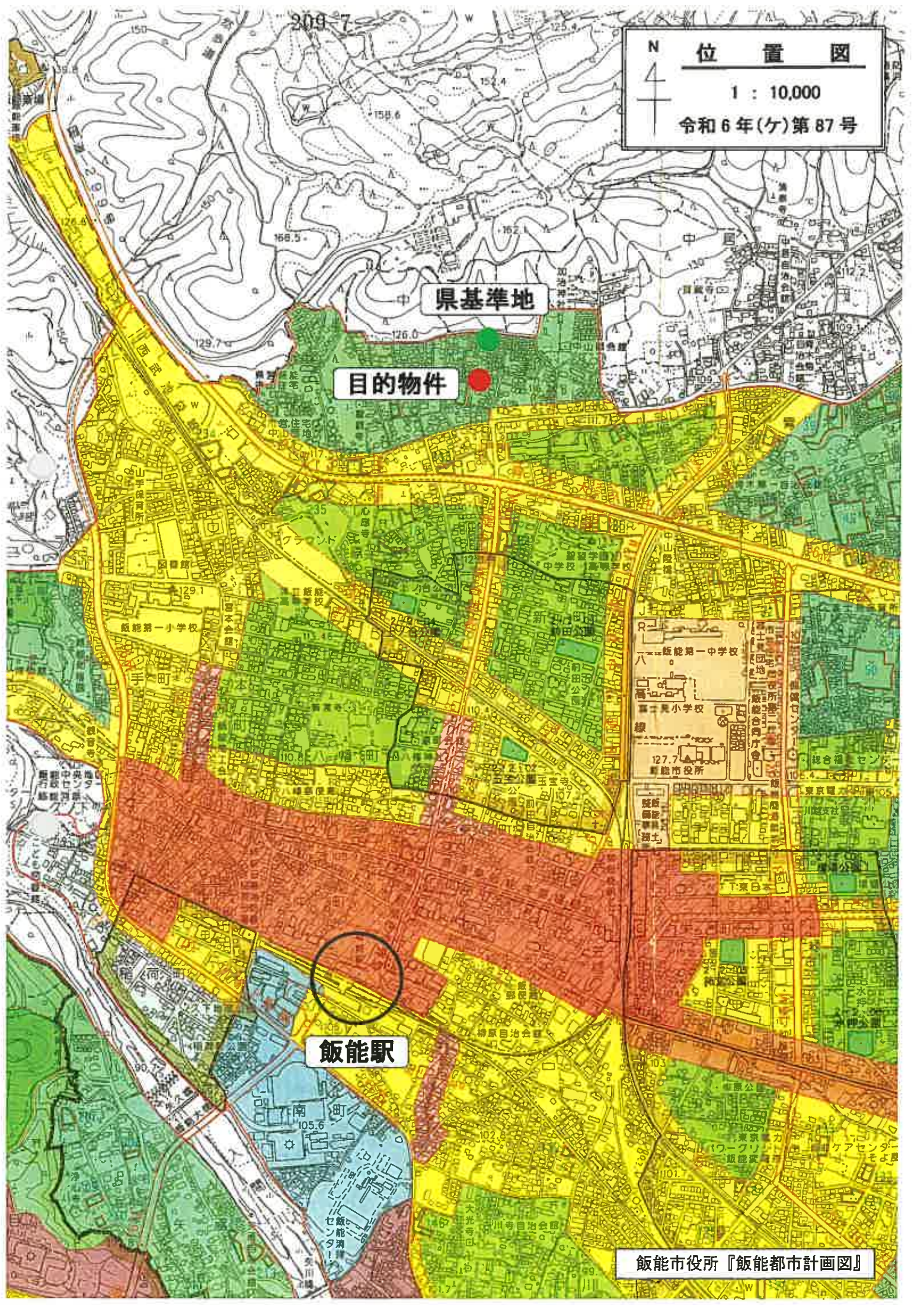
用途指定等 : 第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）

地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

N

1 : 10,000

令和6年(ケ)第87号

県基準地

目的物件

飯能駅

飯能市役所『飯能都市計画図』



地番区域見出
大字中山

請求部	所在	飯能市大字中山字下町				地番	451番10			
出力縮	1/600	精度区	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		

ヲ 450-12
ワ 450-13
カ 450-9
コ 455-10
タ 450-19
レ 450-17
ゾ 450-16
ツ 465-11
ネ 465-1
ナ 457-5

地積測量図

地積 451.10.13

土地の所在 原北市大字中山平下町

測量成果表

点番	(A) 451-10	Xn	Yn	(Xn+1)	Yn+1	Yn
1	155.118	199.778	-1157.889452			
2	185.700	196.728	1914.990854			
3	185.354	195.624	182.454654			
4	196.105	187.104	-1723.957804			
5	156.170	192.578	-2063.903746			
6	171.952	193.910	1792.848850			
7	185.422	198.772	4089.863401			
8	184.398	201.651	1965.204596			
9			352.420187			
10			176.2100435			
11			176.21			

点番	(A) 451-13	Xn	Yn	(Xn+1)	Yn+1	Yn
1	188.199	187.176	482.137544			
2	189.169	187.164	-526.866950			
3	185.354	196.624	-468.464828			
4	185.700	196.728	823.782890			
5			3.885918			
6			1.7849690			
7			1.79			

総計 178.0080595

恒長河地積の算出一覧表

点番	X	Y	面積	積	積
1	197.1880	194.4380	コンクリート		
2	196.7850	201.6960	コンクリート		
3	200.2040	200.0000	コンクリート		
4	201.4790	212.3790	コンクリート		

点番	X	Y	面積	積	積
1	197.1880	194.4380	コンクリート		
2	196.7850	201.6960	コンクリート		
3	200.2040	200.0000	コンクリート		
4	201.4790	212.3790	コンクリート		

作成者

申請人

縮尺 1/250

測量年月日 平成20年6月17日
測量者 田澤 直樹

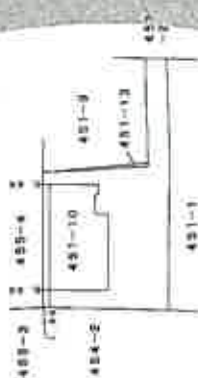
圖 1 鋼 彈 彈 丸

建 物 圖 面

出 版 社	人 民 教 育 出 版 社
作 者 的 所 在	延 吉 州 大 学 平 山 学 生 研 究 所



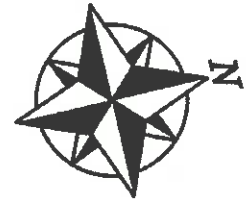
水 産 産 品		金 計		販 出 額	
7,260	3	1,319	—	8,579	0
2,910	2	3,308	—	0,277	0
0,010	3	4,847	—	5,254	0
				51,880	0
				51,51	0

[illegible]

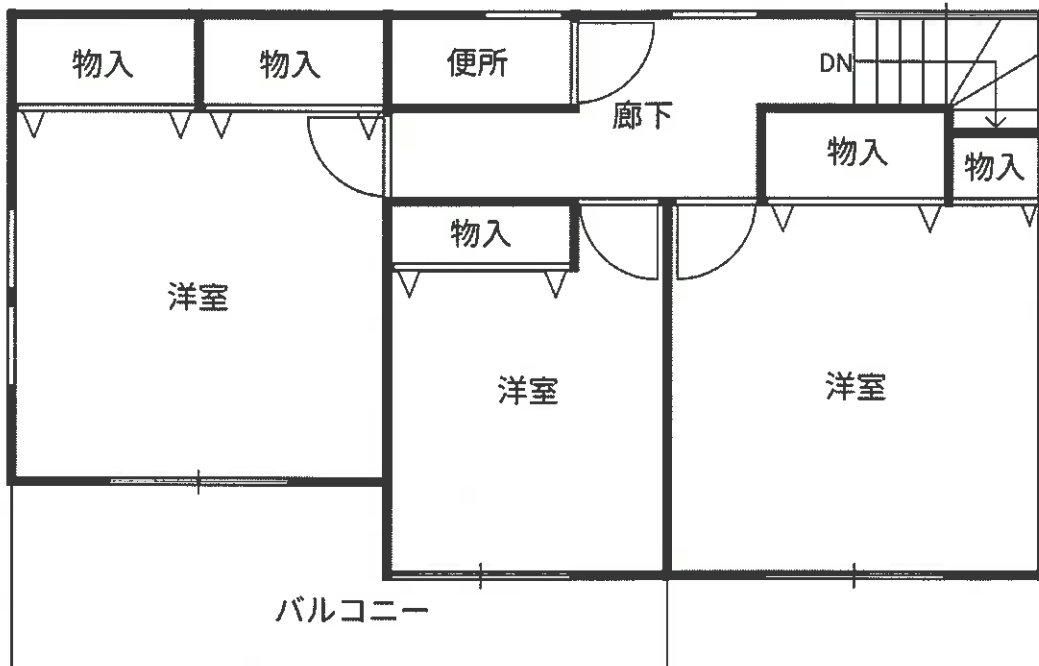
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

建 物 間 取 図

令和 6 年（ケ）第 87 号



2 階



1 階

