

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 21 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 田 島 尊 志

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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 3 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 11 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 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 8 年 10 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,410,000 1,128,000	一括	282,000	25,337	0
1	490,000				
2	50,000				
3	870,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 飯能市大字中藤中郷字清水ノ上
地 番 379 番 5
地 目 宅地
地 積 135.97 平方メートル

- 2 所 在 飯能市大字中藤中郷字清水ノ上
地 番 379 番 11
地 目 宅地
地 積 11.83 平方メートル

- 3 所 在 飯能市大字中藤中郷字清水ノ上 379 番地 5
家屋 番号 379 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約 17.35 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 6日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 田 島 尊 志

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者A、同B及び同C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登載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 飯能市大字中藤中郷字清水ノ上

地 番 379 番 5

地 目 宅地

地 積 135.97 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 10

共有者 B 持分 12 分の 1

共有者 C 持分 12 分の 1

2 所 在 飯能市大字中藤中郷字清水ノ上

地 番 379 番 11

地 目 宅地

地 積 11.83 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 10

共有者 B 持分 12 分の 1

共有者 C 持分 12 分の 1

3 所 在 飯能市大字中藤中郷字清水ノ上 379 番地 5

家屋 番号 379 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



物件目録

床面積 約17.35平方メートル

共有者 A 持分12分の10

共有者 B 持分 $\frac{1}{2}$ 分の $\frac{1}{2}$

共有者 C 持分 1/2 分の 1



令和8年(ケ)第49号
令和8年5月20日受理
令和8年6月19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 山 中 宏 之

(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 飯能市大字中藤中郷字清水ノ上

地 番 379番5

地 目 宅地

地 積 135.97平方メートル

共有者 A 持分12分の10

共有者 B 持分12分の1

共有者 C 持分12分の1

2 所 在 飯能市大字中藤中郷字清水ノ上

地 番 379番11

地 目 宅地

地 積 11.83平方メートル

共有者 A 持分12分の10

共有者 B 持分12分の1

共有者 C 持分12分の1

3 所 在 飯能市大字中藤中郷字清水ノ上 379番地5

家屋 番号 379番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル

2階 41.40平方メートル

共有者 A 持分12分の10

共有者 B 持分12分の1

共有者 C 持分12分の1



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、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 雑種地(物件) ☐ 宅地(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ABC ☐ その他の者 上記の者が目的土地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	1 西側前面道路から階段をのぼって玄関へ至る構造になっており前面道路と目的建物底地部分とは約3.5メートルの高低差がある。 2 目的両土地の東側は森林になっており両土地の東側部分に擁壁が設けられている(最も高い部分で約5メートル強)。 3 物件1土地に接する地番380-6の土地は、飯能市所有名義の公衆用道路となっている(登記上地目は原野)			
建物	物件3			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 車庫 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積: 約17.35平方メートル </td> </tr> </table>		{	種類: 車庫 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積: 約17.35平方メートル
{	種類: 車庫 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積: 約17.35平方メートル			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者ABC ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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
(2枚目)

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 A	1 目的建物は、私と私の息子である債務者兼所有者 B C とで居宅として使用しています。表札の横に天理教の布教所としての看板を掲げており 1 階和室には信仰に使用する祭壇等も置いてありますが、信仰は個人的なものであり宗教法人が何かの使用権を持っているわけではなく私たちがこの家から退去する際にも祭壇等はすべて持って出ます。 2 浴室の外側にあるガス給湯機は壊れています。また洗面所の床は傷んでおり凹んでいる箇所があります。2 階のトイレは壊れていて使用できません。
■債務者兼所有者 C	1 2 階中央洋室は私が自分の部屋として使用していますが、北側と西側の壁に穴が空いています。特に西側の壁は穴が隣室にまで至っています。壁にあるコンセントの差込口のうち 1 つが破損しています。
■代理人弁護士	1 債務者兼所有者 A B について私が代理人となって自己破産の申立てをしています。また同 C についても追加で申立てする準備をしています。

(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

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。目的建物は経年なりに劣化しているが、建物内全体にカビ臭が漂っており特に洗面所の壁には相当のカビが発生している。また関係人の陳述した破損等もそのとおり認めた。
- 2 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2枚目のとおり認めた。

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

(4枚目)

(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8年5月21日(木) 15:55-16:05	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、債務者兼所有者Aと面談、代理人弁護士を電話聴取
令和8年6月4日(木) 11:15-11:20	執務室	債務者兼所有者Cに占有状況照会書を郵送
令和8年6月8日(月) 9:45-10:20	物件所在地	債務者兼所有者ABC立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年6月18日(木) 14:35-14:38	執務室	登記情報提供サービスで隣接土地の登記情報取得

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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。

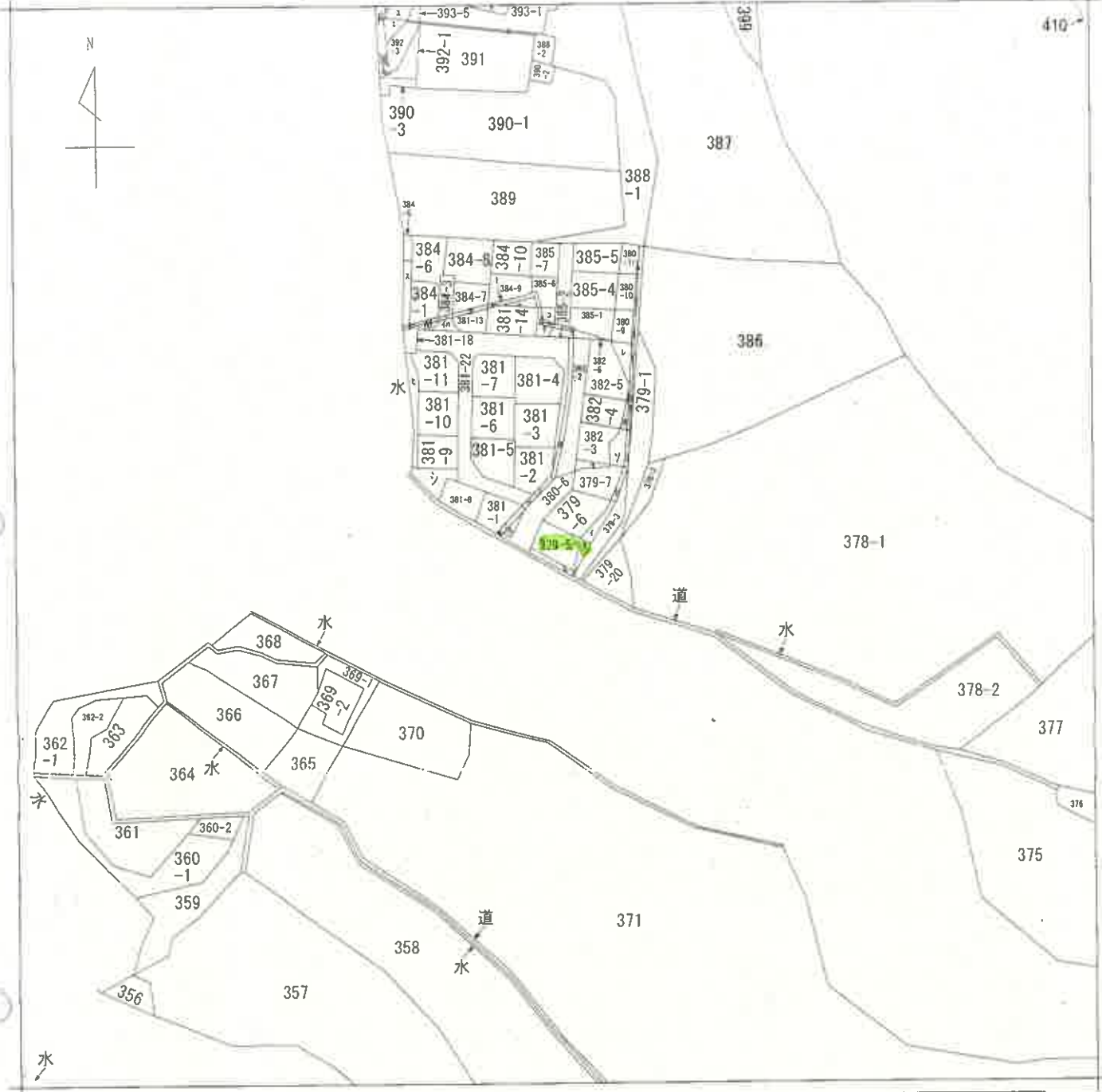
☐ 令和 年 月 日

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

(5枚目)

379-12 381-15 381-30 381-35 381-37 379-19
380-7 381-29 381-34 382-1 379-9 つづく



(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	飯能市大字中藤中郷字清水ノ上				地番	379番5		
出力縮尺	1/1200	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				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。

(さいたま地方法律局飯能出張所管轄)

令和8年3月4日
福岡法律局

地図整理番号：M83118

登記官

(6枚目)

A3判をA4判に縮小

379-14
 379-15
 379-18
 379-16
 380-3
 379-8
 379-4
 379-10
 379-13
 379-17
 379-2
 381-28
 381-27
 381-26
 381-36
 381-20
 381-25
 381-21
 381-23
 385-3
 392-2
 393-4
 393-6
 394-2
 394-3
 393-3
 394-4
 水
 381-16
 381-17
 381-24
 381-33
 384-4
 381-32
 381-31
 381-12
 381-19

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

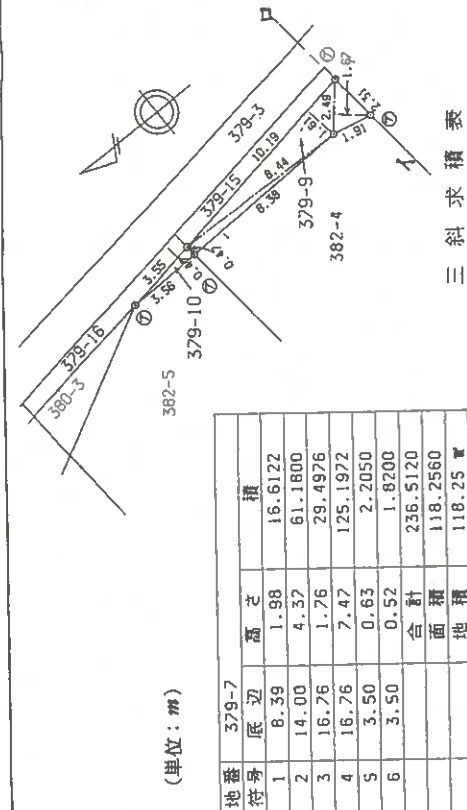
1307032

地積測量図 5.10.7

379-2, 379-5
~379-10

地番

土地の所在
飯能市大字中藤中郷字清水ノ上



(単位：m)

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積
379-2			
符号	1	17.66	1.96
	2	17.66	2.01
	合計		35.4966
	面積		70.1102
	地積		35.0551
	地積		35.05

地番	底辺	高さ	積
379-8			
符号	1	5.91	1.76
	2	10.48	4.03
	3	7.36	2.77
	合計		73.0232
	面積		36.5116
	地積		36.51

地番	底辺	高さ	積
379-5			
符号	1	15.15	1.76
	2	18.36	8.01
	3	18.36	5.35
	合計		271.9536
	面積		135.9768
	地積		135.97

地番	底辺	高さ	積
379-9			
符号	1	8.44	0.47
	2	10.19	1.61
	3	2.49	1.67
	合計		24.5559
	面積		12.2655
	地積		12.26

地番	底辺	高さ	積
379-6			
符号	1	19.48	5.70
	2	19.48	8.94
	合計		174.1512
	面積		285.1072
	地積		142.5936

地番	底辺	高さ	積
379-10			
符号	1	3.56	0.47
	合計		1.6732
	面積		0.8366
	地積		0.83

凡	記号	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
①	石	境界線	境界線	境界線	境界線
②	コンクリート杭	境界線	境界線	境界線	境界線
③	金	境界線	境界線	境界線	境界線
④	金	境界線	境界線	境界線	境界線
⑤	金	境界線	境界線	境界線	境界線
⑥	金	境界線	境界線	境界線	境界線
⑦	金	境界線	境界線	境界線	境界線
⑧	金	境界線	境界線	境界線	境界線
⑨	金	境界線	境界線	境界線	境界線
⑩	金	境界線	境界線	境界線	境界線
⑪	金	境界線	境界線	境界線	境界線
⑫	金	境界線	境界線	境界線	境界線
⑬	金	境界線	境界線	境界線	境界線
⑭	金	境界線	境界線	境界線	境界線
⑮	金	境界線	境界線	境界線	境界線
⑯	金	境界線	境界線	境界線	境界線
⑰	金	境界線	境界線	境界線	境界線
⑱	金	境界線	境界線	境界線	境界線
⑲	金	境界線	境界線	境界線	境界線
⑳	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㉑	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㉒	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㉓	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㉔	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㉕	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㉖	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㉗	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㉘	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㉙	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㉚	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㉛	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㉜	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㉝	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㉞	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㉟	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㊱	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㊲	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㊳	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㊴	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㊵	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㊶	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㊷	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㊸	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㊹	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㊺	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㊻	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㊼	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㊽	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㊾	金	境界線	境界線	境界線	境界線
㊿	金	境界線	境界線	境界線	境界線

作製者

入間市

平成5年9月/6日(作製)

代表取締役

申請人

縮尺 1/250

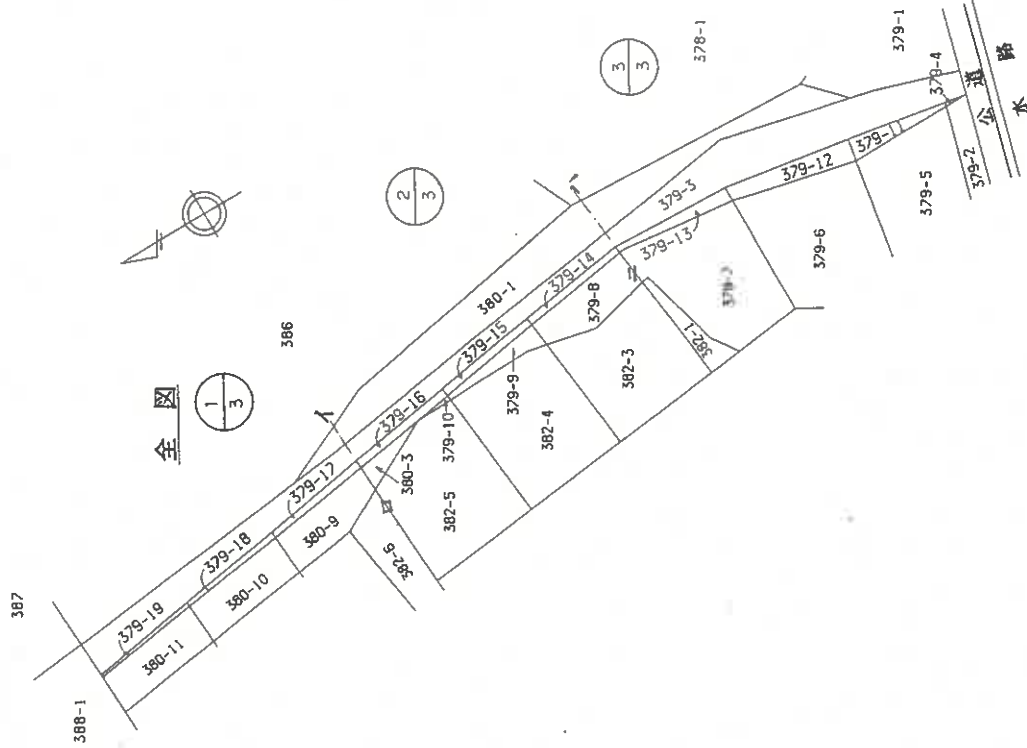
A3判をA4判に縮小

1307033

地積測量 $(\frac{1}{2})$ H 図 510.7

地番	379-4, 379-11 ~379-19
----	--------------------------

土地の所在
飯能市大字中藤中郷字清水ノ上



記号	境界面の種別	記号	境界面の種類	記号	境界面の種別
凡	石杭	⑦	プラスチック杭		
	コンクリート杭	⑧	金属杭		
例	⑤ 金属杭	⑨	刺		

作製者 [REDACTED] 人間市 [REDACTED] 成 5 年 9 月 16 日 (作製)
 土地家屋調査士 [REDACTED] 土地区画調整士

代表取締役

縮尺 $\frac{1}{500}$

地圖整理番号:M83138

$$\overline{(1/2)}$$

A3判をA4判に縮小

1307034

表 3-3-3

地番	379-15			
符号	底辺	高さ	積	
1	10.19	0.80	8.1520	
2	10.19	0.74	7.5406	
		合計	15.6926	
		面積	7.8463	
		地積	7.84	㎡

地番	379-16			
符号	底辺	高さ	積	
1	6.77	0.77	5.2129	
2	10.28	0.82	8.4296	
3	3.68	0.77	2.8536	
		合計	16.4761	
		面積	8.2380	
		地面積	6.23 卍	

地番	379-17		
符号	底辺	高さ	積
1	10.15	0.58	5.8870
2	10.16	0.78	7.9248
		合計	13.8118
		面積	6.9059
		地積	6.90 ㍎

地番 地番 地番	379-18	高さ	積
底辺 1	10.13	0.42	4.2546
2	10.15	0.57	5.7855
		合計	10.0401
		面積	5.0200
		地積	5.02 ㍍

地番	379-19	底辺	高さ	積
1		10.45	0.24	2.5080
2		10.46	0.42	4.3932
			合計	6.9012
			面積	3.4506
			地積	3.45 電

地番	379-4			積
符号	底辺	高さ		
1	2.13	0.36	合計	0.7668
			面積	0.7668
			地積	0.3834

地番	379-11		
符号	底辺	高さ	積
1	9.82	2.05	20.1310
2	9.82	0.36	3.5352
		合計	23.6662
		面積	11.8331
		地積	11.83 寛

地番	379-12		
符号	底辺	高さ	積
1	12.52	1.30	16.2760
2	12.52	2.07	25.9164
		合計	42.1924
		面積	21.0962
		地積	21.09 ㊦

地番	379-13	底边	高さ	積
符号				
1		0.85	0.42	0.3570
2		11.40	0.59	6.7260
3		10.85	1.40	15.1900
			合計	22.2730
			面積	11.1365
			地積	11.13 ㍎

地番	379-14			
符号	底辺	高さ	積	
1	10.48	0.74	7.7552	
2	10.48	0.60	7.1264	
		合計	14.8816	
		面積	7.4408	
		地積	7.44 割	

記号	境界線の類別	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
凡	石杭	⑦	プラスチック杭	⑦	アルミプレート
⑤	コンクリート杭	④	金属杭		
例	⑬ 金属鉄	③	鋼		

作製者 入間市 土地区画調整公社
 (平成5年9月16日作製)

(平成5年9月16日作製)

（埼玉土地家屋調査士会）

代表取締役

申請人

縮尺 $1/250$

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。
(さいたま地方方法務局蔵能出張所管轄)
令和8年3月4日 福岡法務局

(11枚目)

登記官

(埼玉土地家屋調査士会所属)

A3判をA4判に縮小

2306064

各階平面図

建物図面図 6819

家屋番号 379-5

建物の所在 飯能市大字中藤中郷字清水ノ上379-5

2階 求積表

6.37 X	0.91 =	5.7967
9.10 X	3.64 =	33.1240
2.73 X	0.91 =	2.4843

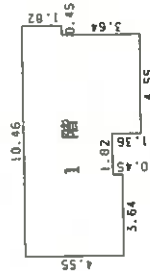
合計 41.4050
床面積 41.40 m²



1階 求積表

10.46 X	1.82 =	19.0372
10.01 X	2.28 =	22.8228
3.64 X	0.45 =	1.6380
4.55 X	1.36 =	6.1880

合計 49.6860
床面積 49.68 m²



(単位：m)

(単位：m)

作製者 入間市
土地家屋
調査士

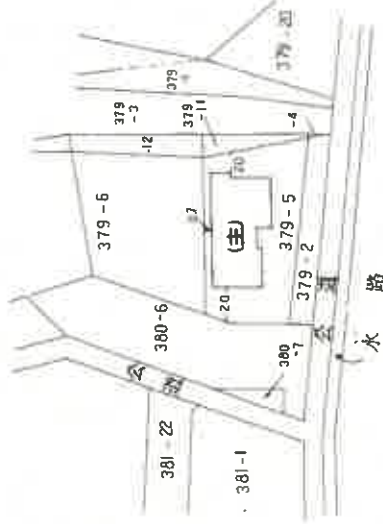
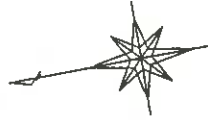
5日作製)

縮尺 1/250

持分3分の2
持分3分の1

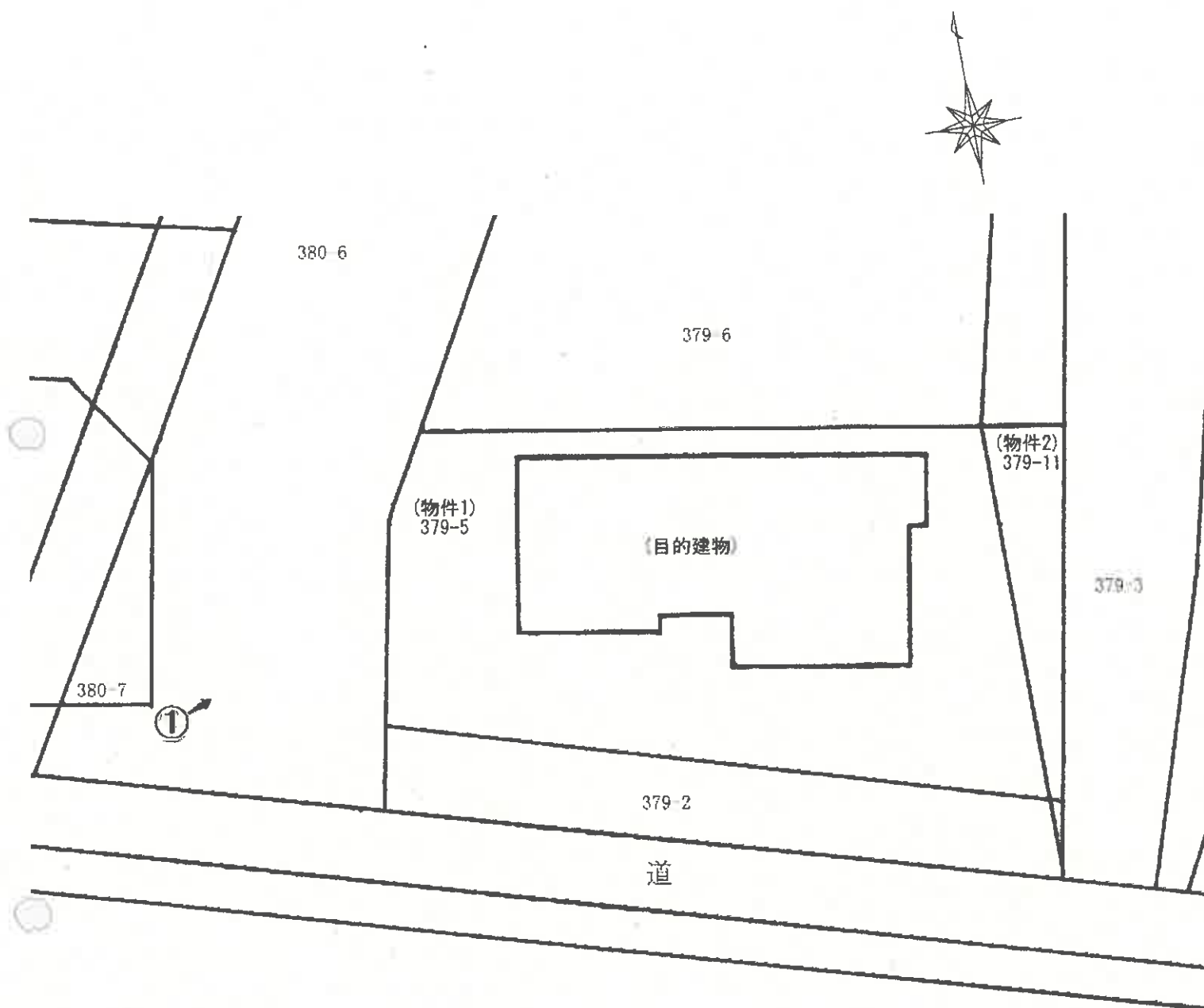
申請人

縮尺 1/500



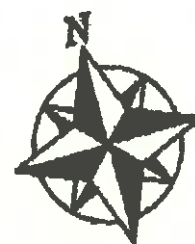
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

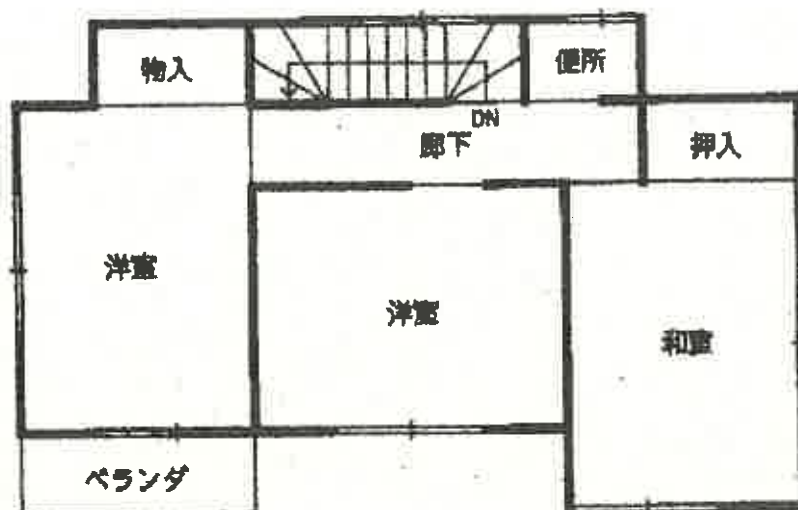


建物見取図

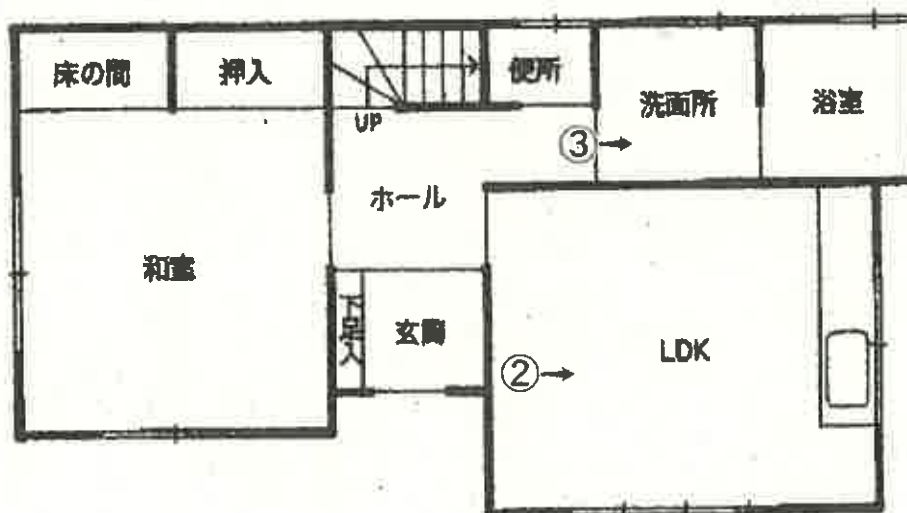
(写真撮影位置 ○→)



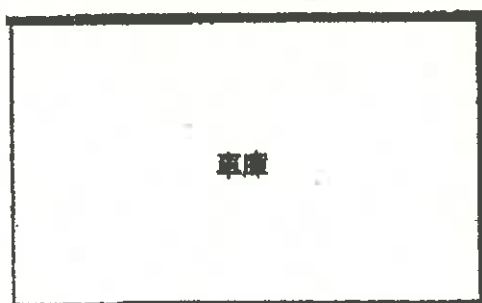
2 階



1 階



未登記附属建物





①



②



③

令和 8 年（ケ）第 49 号
令和 8 年 6 月 8 日 現地調査
令和 8 年 6 月 24 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 飯能市大字中藤中郷字清水ノ上
地 番 379番5
地 目 宅地
地 積 135.97平方メートル
共有者 A 持分12分の10
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
- 2 所 在 飯能市大字中藤中郷字清水ノ上
地 番 379番11
地 目 宅地
地 積 11.83平方メートル
共有者 A 持分12分の10
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
- 3 所 在 飯能市大字中藤中郷字清水ノ上 379番地5
家屋 番号 379番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 41.40平方メートル
共有者 A 持分12分の10
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,410,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 490,000 円
物件2（土地）	金 50,000 円
物件3（建物）	金 870,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	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		
3	未登記附属建物あり 所在 飯能市大字中藤中郷字清水ノ上 379 番 5 種類 車庫 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 約 17.35 m ²		

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・2）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「飯能」駅の北西方約11km（道路距離）	
付 近 の 状 況	山間部に中小規模一般住宅の建ち並ぶ開発分譲住宅地域	
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	都市計画区域外 なし 60% 200% なし 県立奥武蔵自然公園（普通地域） 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	147.80 m ² ほぼ長方形 丘陵地 普通
接面道路の状況	西 6m 舗装市道（5-611-1 号線／埼玉県建築基準法施行条例 56 条の 3、1 項 1 号） 画地の車庫部分は道路と等高だが、居宅部分は約 3.5m 高い	
土地の利用状況等	物件 1・2 は物件 3 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は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	○物件 1 の東端から物件 2 にかけて、高さ約 5m の擁壁となっている。 ○西側の擁壁ほか、画地の周囲で高さが 2m を超える崖については、埼玉県建築基準法施行条例 6 条の崖に該当 ○画地の西側上部に引き込み電柱あり	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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6年8月2日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル塗り 内 壁：ビニールクロス貼り、京壁、タイル貼り 天 井：ビニールクロス貼り、敷目張り、ボード貼り 床：フローリング、畳 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	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	○全体的に壁紙が汚れていたり、カビていたりしている。 ○1階LDKの床の一部が傷んでいる。 ○風呂は給湯できない（居住者より聴取） ○洗面所の床が一部腐っている。 ○1階トイレのドアが閉まらず、また2階トイレは壊れていて使えない。 ○2階洋室の壁に大きな穴あり。 ○未登記附属建物はビルトインガレージ

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	14,100	0.58	135.97	$\frac{1}{1}$	0.90	1,000,000
2	14,100	0.58	11.83	$\frac{1}{1}$	1.00	100,000
合計	—	—	147.80	—	—	1,100,000

※ 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）－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 25,700 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{180} & \div & 14,100 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 街路（行止り）、画地（高低）、行政的（土砂災害特別警戒区域）条件等を考慮した。

オ 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 3（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
3	150,000	91.08	0.01	140,000
附属	170,000	17.35	0.26	770,000
合計	—	—	—	910,000

ウ 現価率（物件 3）

経過年数 32年 経済的残存耐用年数 1年
観察減価率（劣化度合や中古建物の市場性等も考慮） 80%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年}}{(\text{経過年数 } 32\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年})} \times (1 - 0.80) \div 0.01$$

現価率（附属）

経過年数 32年 経済的残存耐用年数 13年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 10%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 13\text{年}}{(\text{経過年数 } 32\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 13\text{年})} \times (1 - 0.10) = 0.26$$

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	1,000,000	0.30	法定地上権	300,000
2	100,000	0.30	法定地上権	30,000
合 計				330,000

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	1,000,000	－ 300,000		1.0	0.7	490,000
2	100,000	－ 30,000		1.0	0.7	50,000
3	910,000	＋ 330,000	1.0	1.0	0.7	870,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						1,410,000

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

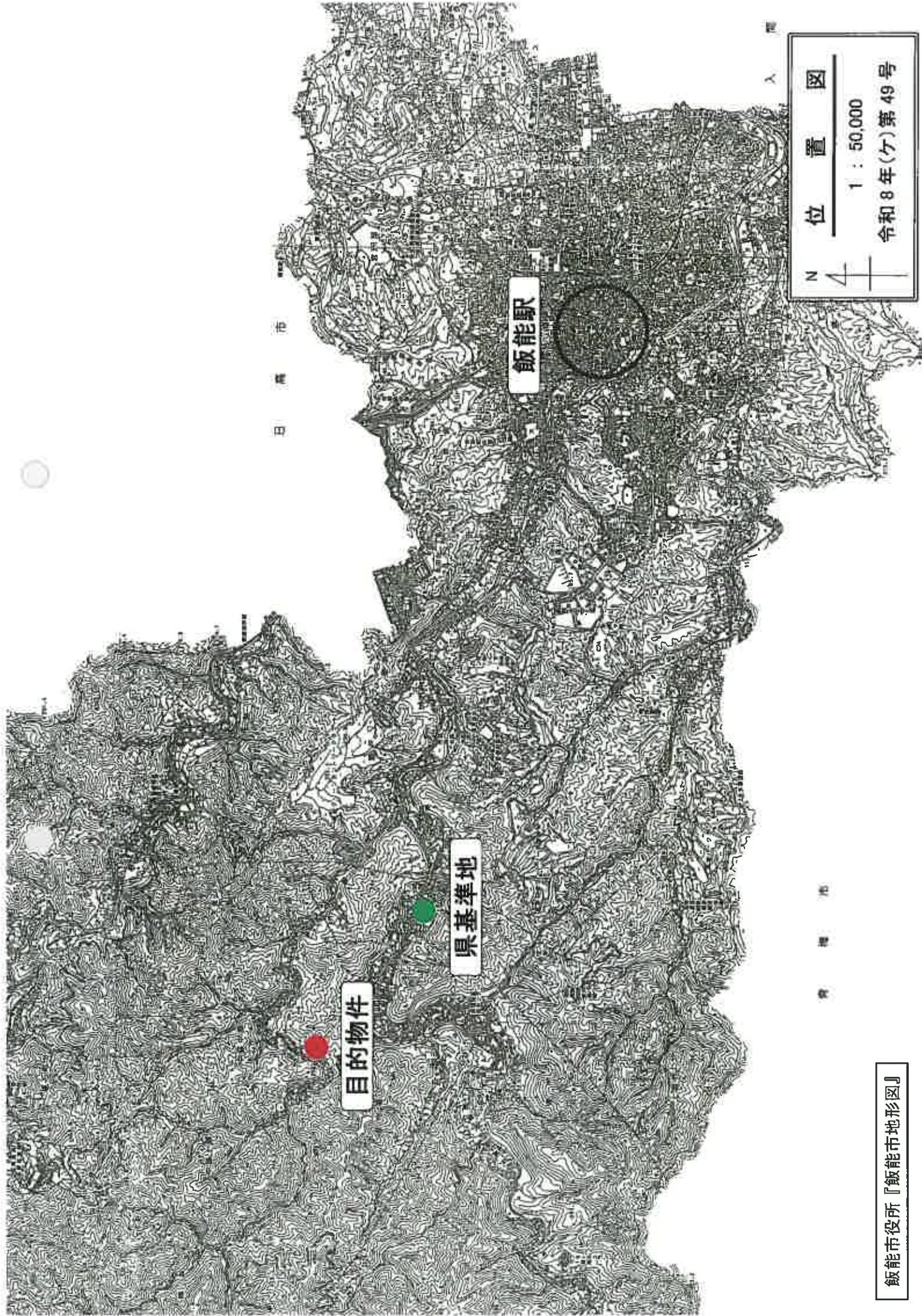
県基準地の標準価格 【 飯能（県）－8 】

所 在 : 大字下赤工字宮ノ脇 451 番 6
価 格 : 25,700 円／㎡
位 置 : 西武池袋線「飯能」駅約 7.9 km（道路距離）
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 141 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南 4m 私道
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料

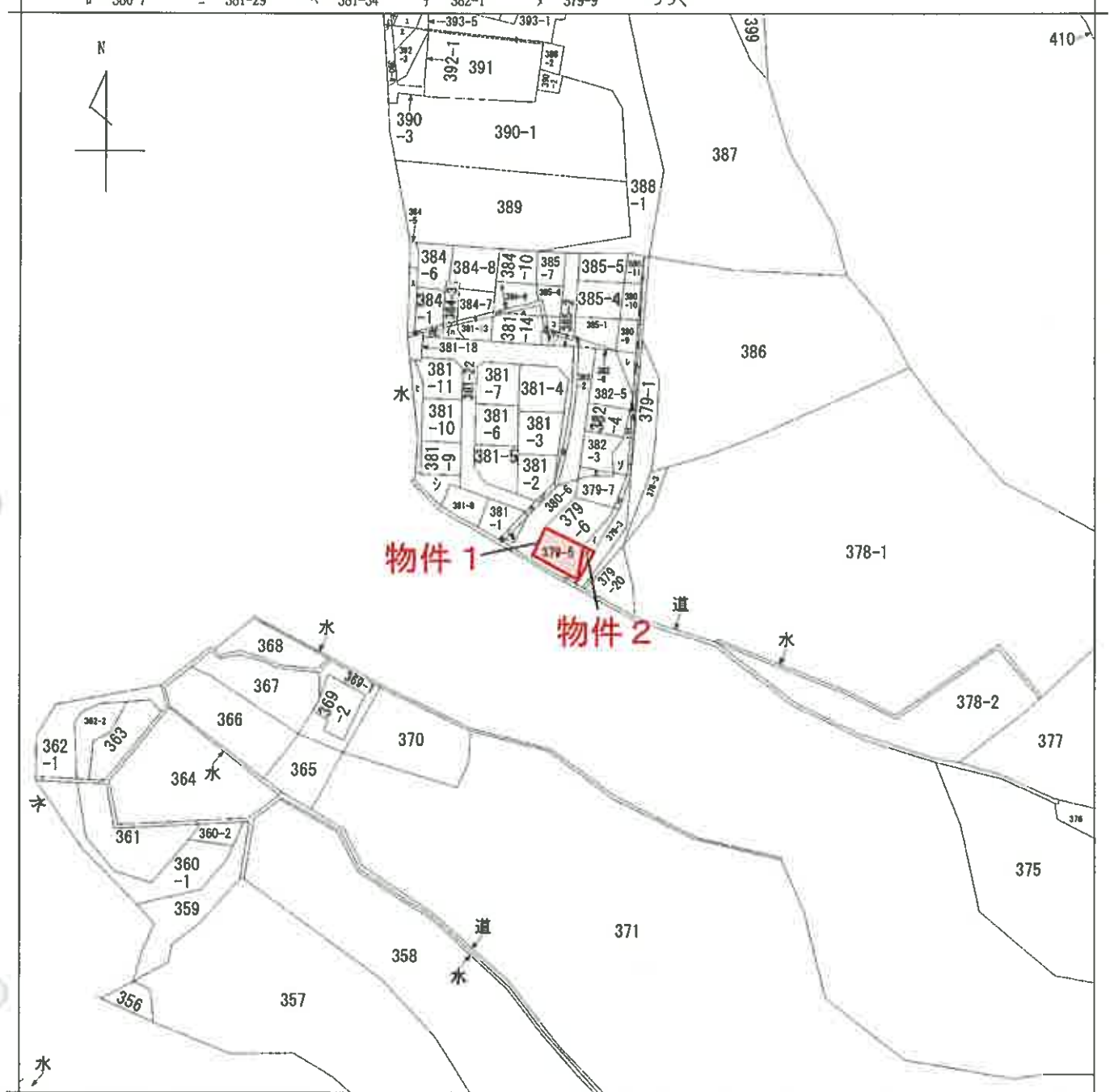
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 建物間取図
- 7 現況写真（正本のみ）

以 上



飯能市役所『飯能市地形図』

イ	379-12	ハ	381-15	ホ	381-30	ト	381-35	リ	381-37	ル	379-19
ロ	380-7	ニ	381-29	ヘ	381-34	チ	382-1	ヲ	379-9	ツ	つづく



大 字 中 藤 中
大 字 中 藤 中
大

請求部	所在地	飯能市大字中藤中郷字清水ノ上				地番	379番5			
出力縮尺	1/1200	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		

イ	379-11
ロ	379-14
ハ	379-15
ニ	379-18
ホ	379-16
ヘ	380-3
ト	379-8
チ	379-4
リ	379-10
ヌ	379-13
ル	379-17
ム	379-2
ウ	381-28
エ	381-27
オ	381-26
カ	381-36
キ	381-20
ク	381-25
ケ	381-21
コ	381-23
セ	385-3
ソ	392-2
タ	393-4
テ	393-6
ト	394-2
チ	394-3
リ	393-3
ヌ	394-4
ル	水
ム	381-16
ウ	381-17
エ	381-24
オ	381-33
カ	384-4
キ	381-32
ク	381-31
ケ	381-12
コ	381-19

COPY

製図年月日 平成35年10月20日

1307033

(1/5) 地 産 制 図 図 4.10.2

地 区 379-4, 379-5, 379-10, 379-15

所在地 飯田市天宮町中井賀字南郷ノ丘



1/500

1/500

作 業 者

これは図面に記載された内容であり、図面とは別個のものです。
(さいたま市) 地方自治体職員会
令和8年1月4日 相模原市役所

図管理番号: M83138

A3をA4に縮小

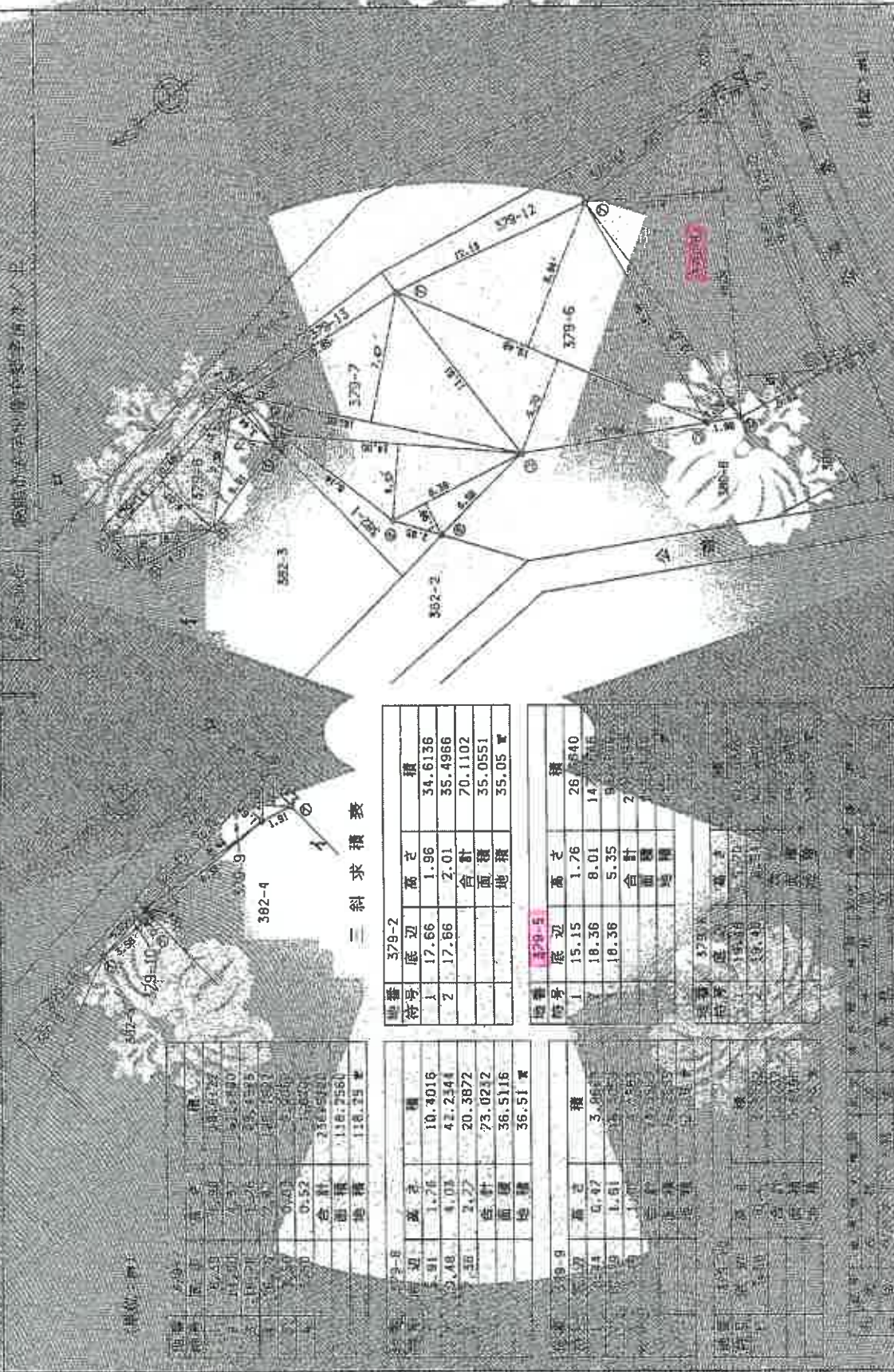
登記年月日 平成16年10月27日

1307632

地籍図 379-2 379-5
379-7 379-12

地籍測量図 10.7

図面記載の面積は、測量上の誤差を考慮し、
10.7平方メートルと記載されている。



二 斜 求 積 算

地番 符号	底辺	高さ	積
1	17.66	1.96	34.6136
2	17.66	2.01	35.4966
		合計	70.1102
		面積	35.0551
		地積	35.05 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	15.15	1.76	26.6640
2	18.36	8.01	147.2796
3	18.36	5.35	98.2260
		合計	272.1696
		面積	136.0848
		地積	136.08 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	15.15	1.76	26.6640
2	18.36	8.01	147.2796
3	18.36	5.35	98.2260
		合計	272.1696
		面積	136.0848
		地積	136.08 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	17.66	1.96	34.6136
2	17.66	2.01	35.4966
		合計	70.1102
		面積	35.0551
		地積	35.05 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	15.15	1.76	26.6640
2	18.36	8.01	147.2796
3	18.36	5.35	98.2260
		合計	272.1696
		面積	136.0848
		地積	136.08 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	15.15	1.76	26.6640
2	18.36	8.01	147.2796
3	18.36	5.35	98.2260
		合計	272.1696
		面積	136.0848
		地積	136.08 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	積
1	15.15	1.76	26.6640
2	18.36	8.01	147.2796
3	18.36	5.35	98.2260
		合計	272.1696
		面積	136.0848
		地積	136.08 ㎡

これは図面に記載された内容に基づき、
（あるいは）測量上の誤差を考慮し、
10.7平方メートルと記載されている。

令和8年3月4日 測量法務局

A3をA4に縮小

図面整理番号: M83119

1307034

これは図面と記載された土地の位置と地籍番号を示す図である。
 (この土地の位置は地籍図に示す通りである)
 令和8年3月4日 地籍調査課

A3をA4に縮小

水系工事表

地番	区画	高さ	積算
379-16	1	10.13	8.1370
379-16	2	10.13	2.1570
379-16	3	10.13	15.6376
379-16	4	10.13	2.1810
379-16	5	10.13	7.9376

地番	区画	高さ	積算
379-16	1	10.13	5.3375
379-16	2	10.13	5.4106
379-16	3	10.13	5.1835
379-16	4	10.13	15.4161
379-16	5	10.13	8.2380
379-16	6	10.13	8.7376

地番	区画	高さ	積算
379-17	1	10.15	5.8870
379-17	2	10.15	7.9418
379-17	3	10.15	13.8118
379-17	4	10.15	5.9059
379-17	5	10.15	5.9059

地番	区画	高さ	積算
379-18	1	10.13	6.1376
379-18	2	10.13	6.2380
379-18	3	10.13	13.8118
379-18	4	10.13	5.9059
379-18	5	10.13	5.9059

地番	区画	高さ	積算
379-19	1	10.13	6.1376
379-19	2	10.13	6.2380
379-19	3	10.13	13.8118
379-19	4	10.13	5.9059
379-19	5	10.13	5.9059

地番	区画	高さ	積算
379-10	1	10.13	8.1370
379-10	2	10.13	2.1570
379-10	3	10.13	15.6376
379-10	4	10.13	2.1810
379-10	5	10.13	7.9376

地番	区画	高さ	積算
379-10	1	10.13	5.3375
379-10	2	10.13	5.4106
379-10	3	10.13	5.1835
379-10	4	10.13	15.4161
379-10	5	10.13	8.2380
379-10	6	10.13	8.7376

地番	区画	高さ	積算
379-12	1	12.52	1.30
379-12	2	12.52	2.07
379-12	3	12.52	25.9184
379-12	4	12.52	42.1924
379-12	5	12.52	21.0962
379-12	6	12.52	21.0962

地番	区画	高さ	積算
379-13	1	0.85	0.42
379-13	2	11.40	0.59
379-13	3	10.85	1.40
379-13	4	10.85	1.40
379-13	5	10.85	1.40
379-13	6	10.85	1.40

地番	区画	高さ	積算
379-14	1	0.85	0.42
379-14	2	11.40	0.59
379-14	3	10.85	1.40
379-14	4	10.85	1.40
379-14	5	10.85	1.40
379-14	6	10.85	1.40



YDCC

YDCC

YDCC

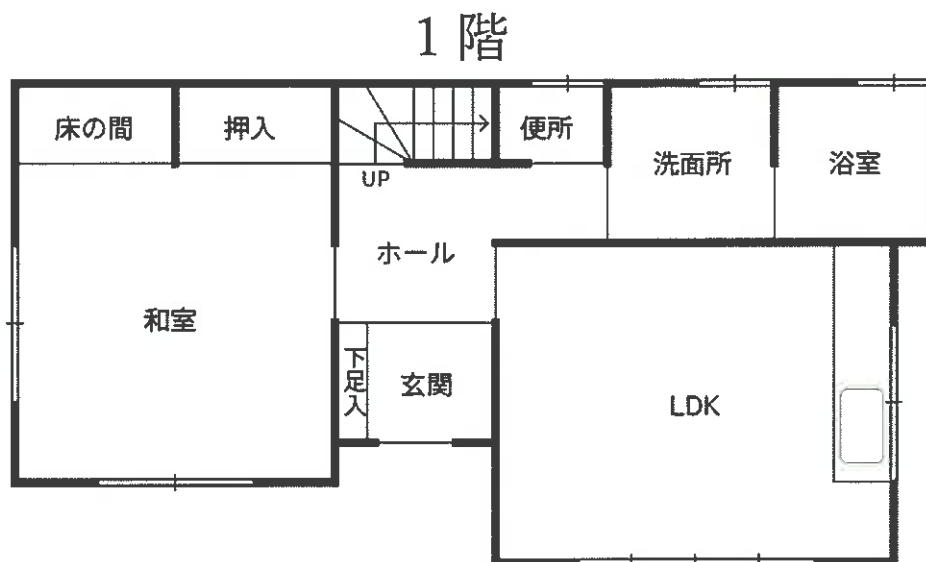
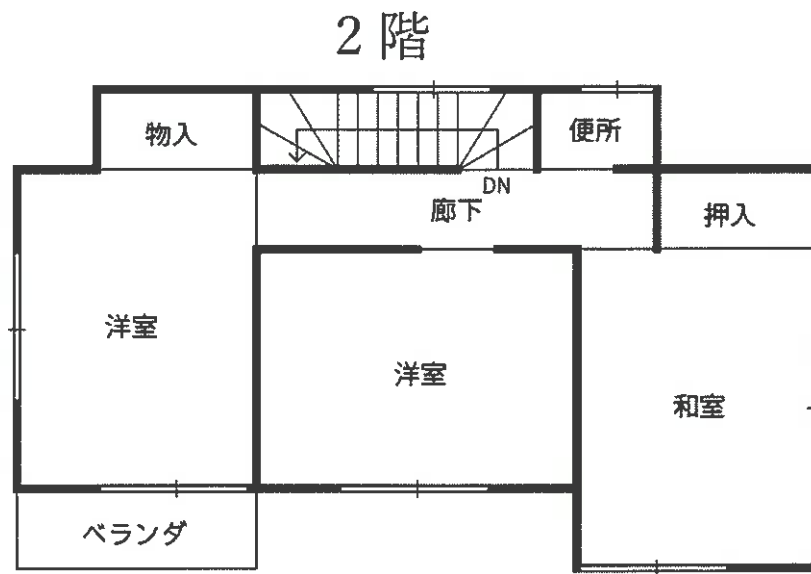
0002

2025年11月15日 星期一

A3をA4に縮小

建 物 間 取 図

令和 8 年（ケ）第 49 号



未登記附属建物

