

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 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 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 場 所	令和 8 年 11 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 8 年 12 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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 270, 000 3, 416, 000	一括	854, 000	30, 839	8, 797
1	1, 310, 000				
2	2, 960, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 飯能市大字川寺字桐ヶ窪 | | |
| | 地 番 | 5 5 2 番 8 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 飯能市大字川寺字桐ヶ窪 5 5 2 番地 8 | | |
| | 家屋 番号 | 5 5 2 番 8 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 4 . 8 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 3 . 4 5 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月26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

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 | 飯能市大字川寺字桐ヶ窪 | | |
| | 地 番 | 5 5 2 番 8 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 飯能市大字川寺字桐ヶ窪 5 5 2 番地 8 | | |
| | 家屋 番号 | 5 5 2 番 8 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 4 . 8 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 3 . 4 5 平方メートル | |



令和8年(ヌ)第32号
令和8年6月3日受理
令和8年7月15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 | 飯能市大字川寺字桐ヶ窪 | | |
| | 地 番 | 5 5 2 番 8 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 飯能市大字川寺字桐ヶ窪 5 5 2 番地 8 | | |
| | 家屋 番号 | 5 5 2 番 8 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 4 4 . 8 6 平方メートル | |
| | | 2階 | 4 3 . 4 5 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) ☐ 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 ☐ 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 目的土地にスチール製簡易物置(動産)が存する。 2 目的土地に隣接する地番552-4土地(債務者持ち分200分の15)、553-2土地(債務者ではない者の個人所有名義)、552-12土地、553-4土地(いずれも飯能市所有名義)の各土地は、公衆用道路となっている(登記上地目も同様)。															
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	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	2階廊下上部に屋根裏収納庫がある。															
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</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></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

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	1 目的物件は、私が居宅として使用しています。 2 5年程前に屋根の補修を行っています。破損等したわけではなく経年に伴い傷んできたので行ったものです。現状で故障や破損はないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

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。なお目的土地に接する地番552-4土地について債務者共有名義の持ち分200分の15がある。
- 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6月4日(木) 15:25-15:30	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和8年6月12日(金) 17:05-17:10	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和8年6月22日(月) 12:55-13:15	物件所在地	立会人、債務者兼所有者立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和8年7月14日(火) 14:35-14:38	執務室	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8年6月22日

目的物件は施錠されていて呼鈴を鳴らしても応答がなかったので、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ろうとしたところ、債務者が在宅していたので、以降は債務者立ち会いのもと調査を行った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

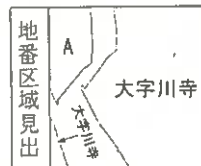
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

558-22 527-1 532-3 532-7 551-9 558-21
558-42 527-3 532-6 533-11 553-4 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。



A 大字川寺

請求部	所在	飯能市大字川寺字桐ヶ窪				地番	552番8	
出力縮尺	1/600	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				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。

A3判をA4判に縮小

令和8年4月30日

さいたま地方法務局飯能出張所
登記官

(6 枚目)

請求番号: 11-1

(1/2)

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

1107621
~~1107620~~

地積測量圖

552 - 8, -9.

飯能市大字川寺字桐ヶ窪窪

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8年4月30日 さいたま地方法務局飯能出張所

令和8年4月30日

さいたま地方方法務局飯能出張所

登記官

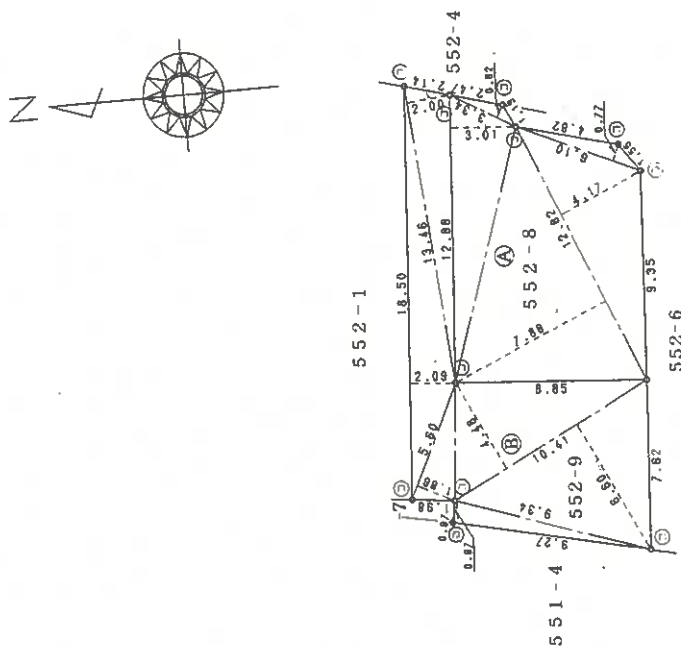
(8 枚目)

請求番号: 11-2

地番	A 552-8	底辺	高さ	四面積
符号		6.10	0.77	
		12.82	4.17	53.4594
		12.82	7.88	101.0216
		12.88	3.01	38.7688
		3.34	0.62	2.0708
		合計		200.0176
			四面積	100.00880
			地面積	100.00 m ²

地番 符号	B 552-9	感 辺	高 さ	色 面 積
		9.34	0.97	9.0598
		10.41	6.60	68.7060
		10.41	4.48	46.6388
		5.60	1.86	10.4160
		18.50	2.09	38.6650
		13.48	2.00	26.9200
		合 計		200.4036
		国 地 積		100.20180
				100.20 m ²

記事	境界標の位置	記事	境界標の標高	記事	境界標の位置
凡	植杭	⑦	プラスチック杭		
①	石	⑧	金風折杭		
②	コンクリート杭	⑨	金風折杭		
③	金風折杭	⑩	金風折杭		
④	金風折杭	⑪	金風折杭		
⑤	金風折杭	⑫	金風折杭		
⑥	金風折杭	⑬	金風折杭		
⑭	金風折杭	⑮	金風折杭		
⑯	金風折杭	⑰	金風折杭		
⑱	金風折杭	⑲	金風折杭		
㉑	金風折杭	㉒	金風折杭		
㉓	金風折杭	㉔	金風折杭		
㉕	金風折杭	㉖	金風折杭		
㉗	金風折杭	㉘	金風折杭		
㉙	金風折杭	㉚	金風折杭		
㉛	金風折杭	㉜	金風折杭		
㉝	金風折杭	㉞	金風折杭		
㉟	金風折杭	㊱	金風折杭		
㊲	金風折杭	㊳	金風折杭		
㊴	金風折杭	㊵	金風折杭		
㊶	金風折杭	㊷	金風折杭		
㊸	金風折杭	㊹	金風折杭		
㊺	金風折杭	㊻	金風折杭		
㊼	金風折杭	㊽	金風折杭		
㊾	金風折杭	㊿	金風折杭		
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				
	金風折杭				



人請申

代表取締役

尺 痛

250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成4年8月3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
令和8年4月30日 さいたま地方方法務局飯能出張所

(9 枚目)

登記官

調求番号：11-3

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

2106083

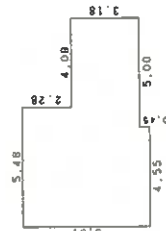
各 階 平 面 図

建 物 図 面 縮 小 図
H. 4. 8. 3

家屋番号 552-8

建物の所在 飯能市大字川崎字洞ヶ窪 552-8

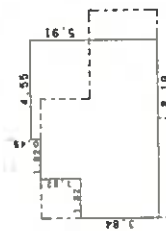
1 階



求積表

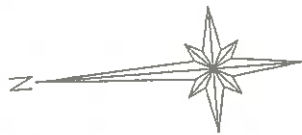
4.55x	5.91=	26.8905
0.91x	5.46=	4.9686
4.09x	3.18=	13.0062
合 計		44.8653
床面積		44.86 m ²

2 階



求積表

1.82x	3.64=	6.6248
1.82x	5.46=	9.9372
4.55x	5.91=	26.8905
合 計		43.4525
床面積		43.45 m ²



作製者

土地調査
家屋

平成4年7月30日作製

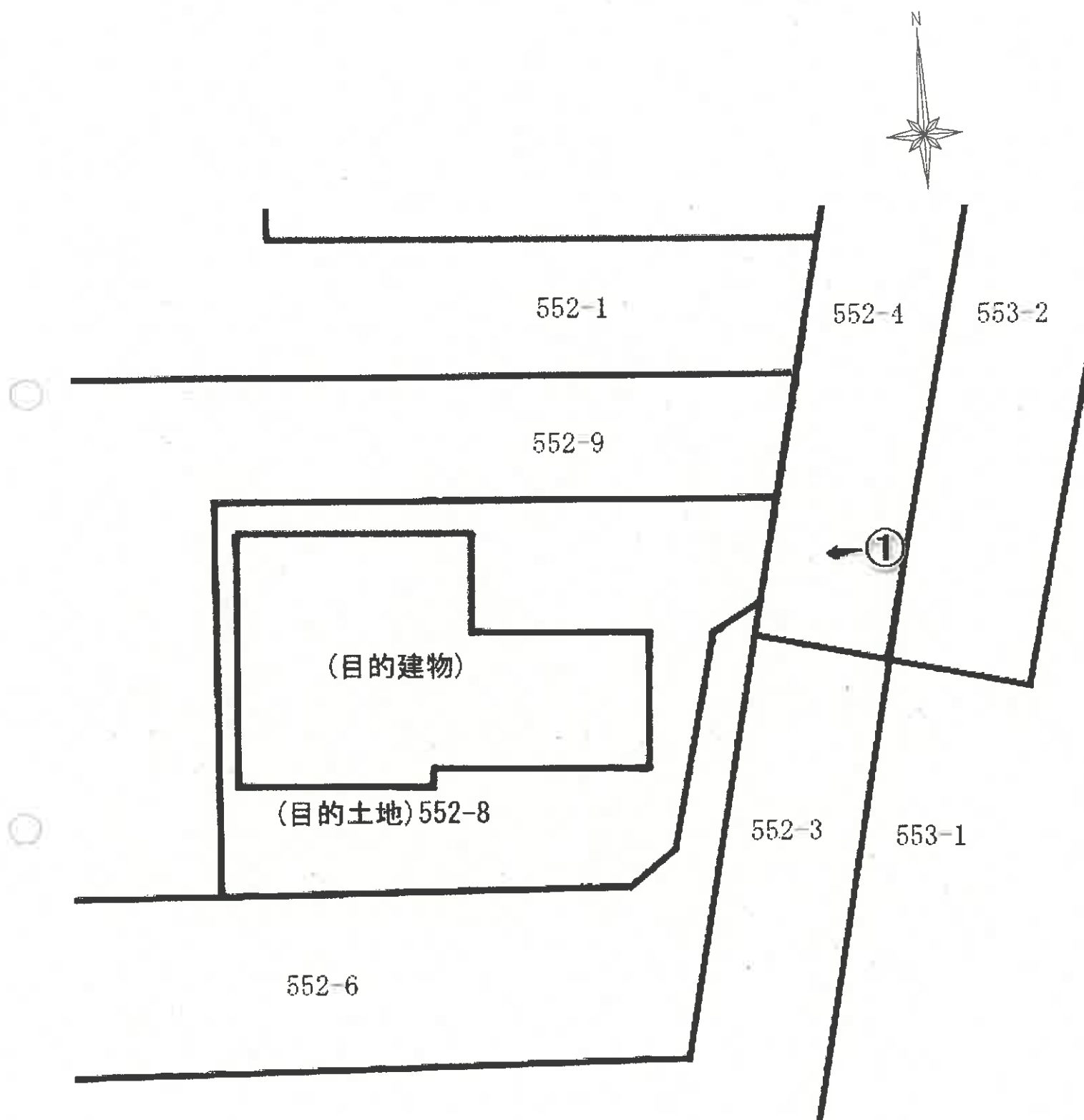
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

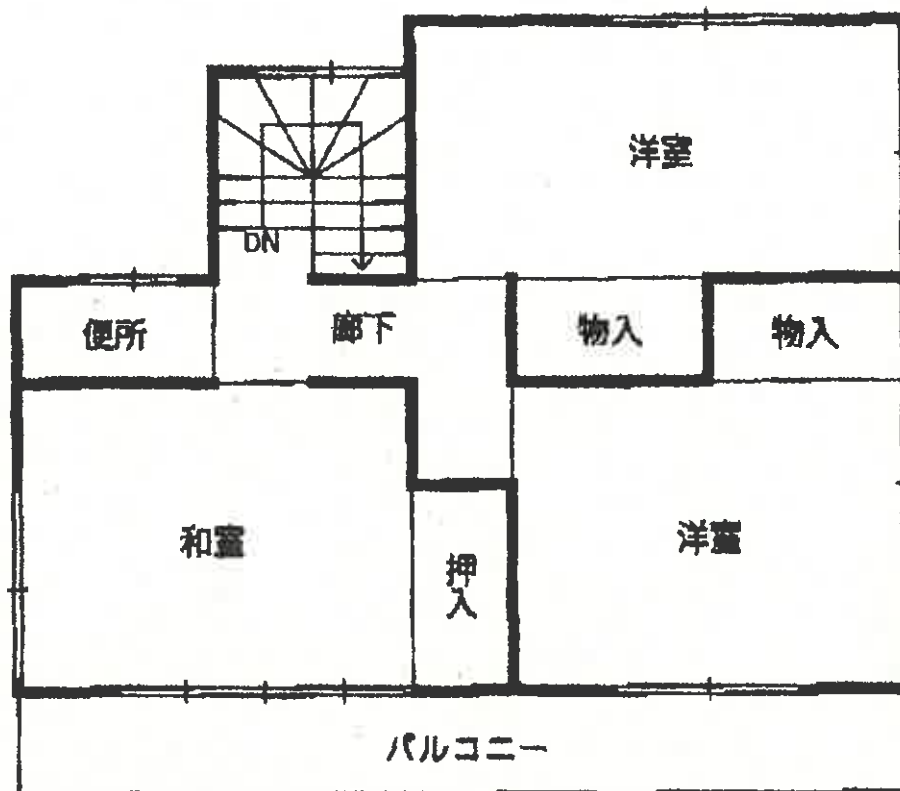
土地建物位置関係図

(写真撮影位置 ○→)

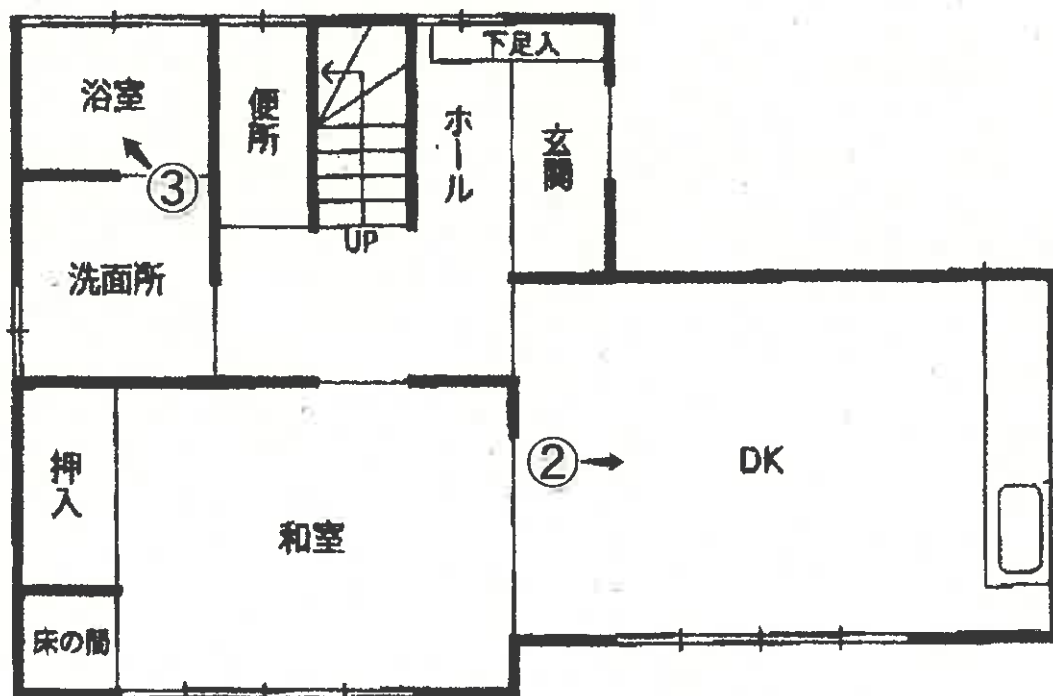


建物見取図 (写真撮影位置 ①→)

2階



1階





①



②



③

令和 8 年（又）第 32 号
令和 8 年 6 月 22 日 現地調査
令和 8 年 7 月 27 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 | 飯能市大字川寺字桐ヶ窪 | | |
| | 地 番 | 5 5 2 番 8 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 飯能市大字川寺字桐ヶ窪 5 5 2 番地 8 | | |
| | 家屋 番号 | 5 5 2 番 8 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 4 4 . 8 6 | 平方メートル |
| | | 2階 | 4 3 . 4 5 | 平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,270,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,310,000 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 地目 地積	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」駅の南東方約 1.3 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅のほか、アパート、駐車場等も見られる住宅地域	
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 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	100.00 m ² ほぼ台形 平坦 普通
接面道路の状況	東 6m 舗装私道（位置指定道路 S52.12.3 第127号／建築基準法42条1項5号） 等高接面	
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	○東側私道の内552番4に債務者の持分あり ○上水道・下水道共に私設管より引き込まれている ○駐車スペース（1台分）あり ○間口2.47m ○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4年7月23日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約6年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル塗り・サイディング、一部タイル貼り 内 壁：ビニールクロス貼り、京壁 天 井：ビニールクロス貼り、敷目張り 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	築後約34年経過しており、経年及び使用に基づく汚染、摩滅箇所が見受けられる。
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階廊下に屋根裏収納あり ○約5年前に屋根と外壁の修繕を施しているとのこと（居住者より聴取）

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	81,100	0.64	100.00	$\frac{1}{1}$	1.00	5,190,000

※ 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－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 87,700 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{106} & \div & 81,100 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : 街路、交通・接近、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（間口狭小、奥まった土地）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	88.31	0.12	1,590,000

ウ 現価率

経過年数 34年 経済的残存耐用年数 6年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 20%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年}}{(\text{経過年数 } 34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年})} \\ &\times (1 - 0.20) = 0.12 \end{aligned}$$

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	5,190,000	0.60	法定地上権	3,110,000

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	5,190,000	－ 3,110,000		0.90	0.7	1,310,000
2	1,590,000	＋ 3,110,000		1.0	0.90	0.7
一 括 価 格 (合 計)						4,270,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 買受人道路持分なし

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 (飯能-4)

所 在 : 大字川寺字桐ヶ窪 572 番 4

価 格 : 87,700 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 8 年 1 月 1 日

地 積 : 169 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南 4.2m 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 : 中規模一般住宅が多い空地等が見られる住宅地域

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 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

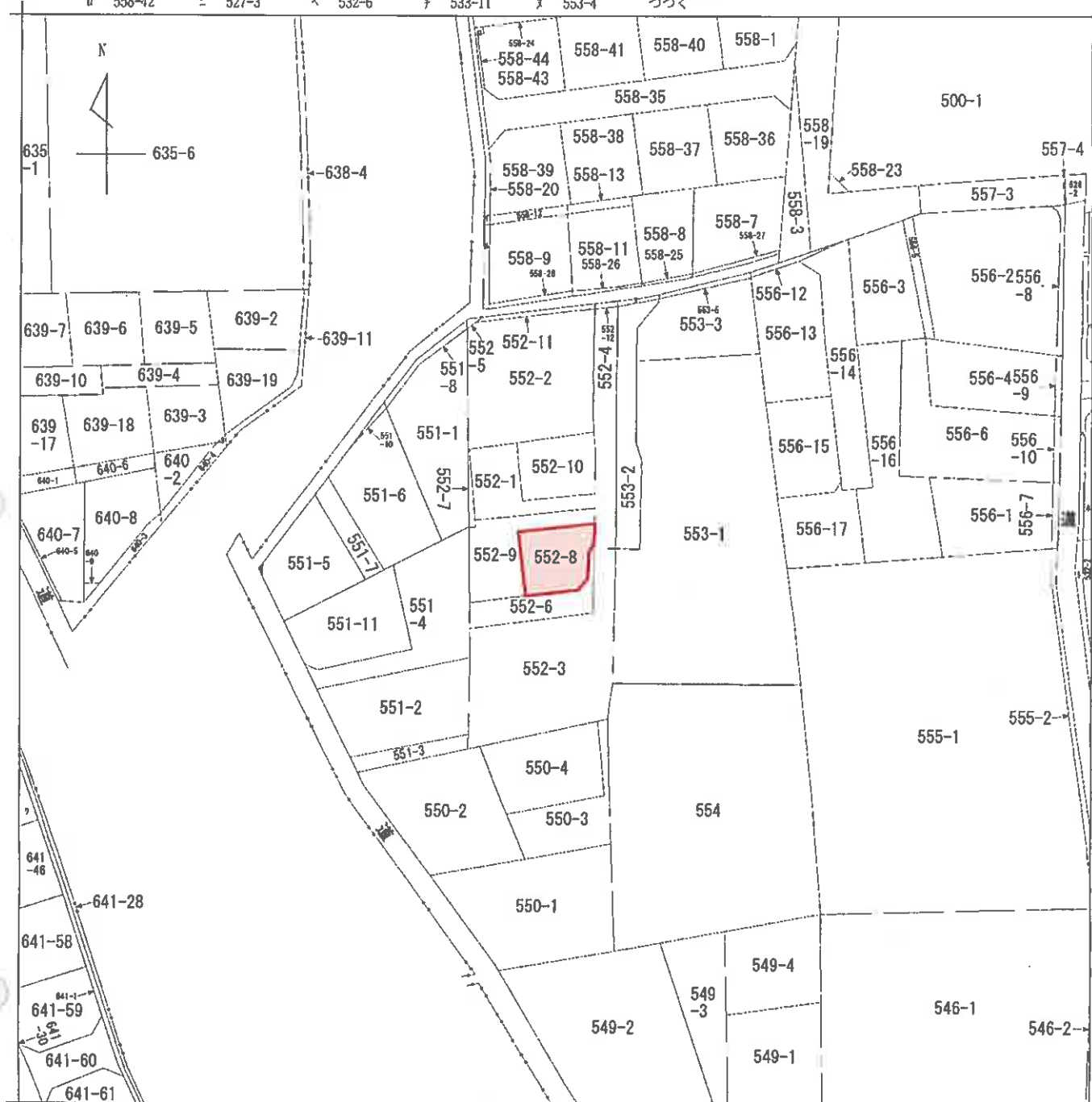
N
4
位置図
1 : 10,000
令和8年(又)第32号

飯能駅

地価公示地

目的物件

イ	558-22	ハ	527-1	ホ	532-3	ト	532-7	リ	551-9	ヌ	558-21
ロ	558-42	ニ	527-3	ヘ	532-6	チ	533-11	ヌ	553-4	ツヅク	



請 部 分	所 在	飯能市大字川寺字桐ヶ窪				地 番	552番8				
出 縮	力 尺	1/600	精 度 分		座 標 系 番 号 又 は 配 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		

7 639-12
7 641-45

登記年月日：平成4年3月16日

1107621
1307690

4.4.16

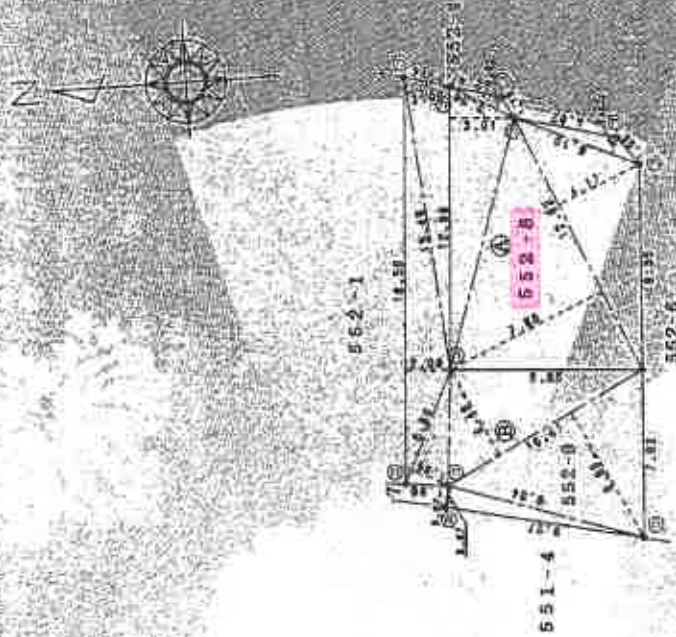
地積測量図

地番 552-8-9

所在地 新城市次子川寺字側ケ瀬

地番	区画	面積	地積
A 552-8	1	8.10	0.77
	2	12.82	1.17
	3	12.82	1.17
	4	12.82	1.17
	5	12.82	1.17
合計		32.34	3.22
面積		200.0176	
地積		100.0080	

地番	区画	面積	地積
B 552-9	1	9.24	0.97
	2	10.41	1.09
	3	10.41	1.09
	4	10.41	1.09
	5	10.41	1.09
合計		30.87	3.24
面積		200.0176	
地積		100.0080	



氏名	住所	職業	印
佐々木 誠	〒410-0001 静岡県新城市次子川寺字側ケ瀬	建築士	

作成者

1/250

これは図面に記載されている内容と一致する旨を証明する
令和8年4月20日

新城市

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内野を証明し、目撃した。あつ
 今和8年4月30日 さいたま地方検察庁検出部

各階平面圖

[illegible]

85248

建物の所在
一陸稲市大字川寺字間ヶ窪 552-8

100

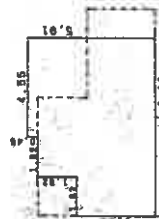


收 據

4.55x	5.91x	26.8905
0.91x	5.46x	4.9686
2.00x	5.18x	13.0062

合 计	44.8853
面 积	44.86 m ²

34



求樂興

$$\begin{array}{r} 1.82 \times 3.64 = \\ 1.82 \times 5.49 = \\ 4.55 \times 5.91 = \end{array}$$

合床	計	面
----	---	---

作 者 名

1950

曲(唱)人

總長: 500

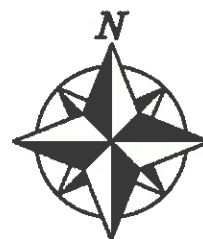
(五) 土庫內查獲土煙

请求番号: 11-3

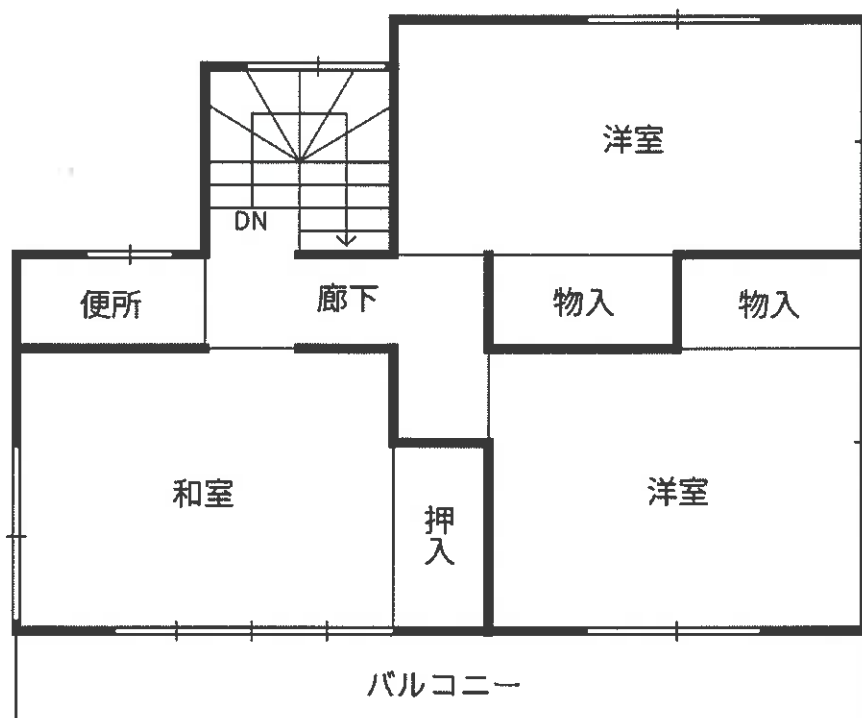
A 3をA 4に縮小

建物間取図

令和8年(ヌ)第32号



2階



1階

