

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月13日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 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 7年 9月 4日から 令和 7年 9月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月18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10月 2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 9月22日 午前10時00分から 令和 7年 9月26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 8月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



015

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）
1～3	19,790,000 15,832,000	一括	3,958,000	141,201	0
1	10,440,000				
2	10,000				
3	9,340,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 飯能市大字中居字吾妻台 | |
| | 地 番 | 105 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 393.89 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 飯能市大字中居字吾妻台 | |
| | 地 番 | 105 番 20 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 0.50 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 飯能市大字中居字吾妻台 105 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 105 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 75.22 平方メートル |
| | | 2 階 | 55.48 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 11日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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 飯能市大字中居字吾妻台
地 番 105番3
地 目 宅地
地 積 393.89平方メートル

所有者 A

2 所 在 飯能市大字中居字吾妻台
地 番 105番20
地 目 宅地
地 積 0.50平方メートル

所有者 A

3 所 在 飯能市大字中居字吾妻台 105番地3
家屋 番号 105番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 75.22平方メートル
2階 55.48平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第63号
令和7年5月8日受理
令和7年6月9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 飯能市大字中居字吾妻台
 地 番 105番3
 地 目 宅地
 地 積 393.89平方メートル
 所有者 A

2 所 在 飯能市大字中居字吾妻台
 地 番 105番20
 地 目 宅地
 地 積 0.50平方メートル
 所有者 A

3 所 在 飯能市大字中居字吾妻台 105番地3
 家屋 番号 105番3
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 75.22平方メートル
 2階 55.48平方メートル
 所有者 B



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) ☐ 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 上記の者が本件各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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者) B(占有者) ☐ ()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		平成24年 3月 5日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 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			
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

(3 枚目)

その他の事項

■本件各土地について

- 1 物件1土地上にカーポートがある。同カーポートは、鉄柱がコンクリートの床に埋められており、土地との定着性が認められる。
- 2 物件1土地上にスチール製簡易物置（動産）及び電柱がある。
- 3 本件土地に接する105番21の目的外土地は、飯能市の所有であり、現況は公衆用道路である。

■本件建物について

- 1 本件建物の浄化槽が傷んでいるとのこと。
- 2 本件建物内で犬を1匹、猫を1匹飼っている。
- 3 屋根に太陽光パネルが設置されている。
- 4 2階の天井に屋根裏収納がある。同収納の床から天井までの高さは約1メートルである。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者), B (建物所有者)	1 本件建物は, Bが家族とともに住居として使用しています。 2 AとBは親子です。 3 物件1, 2土地を物件3建物の敷地として使用することについて, 賃貸借関係は無く, 無償で使用しています。 4 本件建物の浄化槽が傷んでいると業者から言われています。 5 本件建物について, 雨漏りや傾きはありません。 6 本件建物内で犬を1匹, 猫を1匹飼っています。 7 本件建物の屋根に太陽光パネルが設置してあります。同パネルについて, 所有権留保などはありません。 8 2階の天井に屋根裏収納があります。同収納の床から天井までの高さは約1メートルです。 9 物件1土地上にカーポート, スチール製簡易物置及び電柱があります。 10 物件1, 2土地について, 隣地との境界の争いはありません。 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

■ 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月9日 (金) 11:30-11:45	目的物件所在地	目的物件特定
7年6月6日 (金) 10:45-11:15	目的物件所在地	A, B 立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
7年6月6日 (金) 11:55-12:05	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。

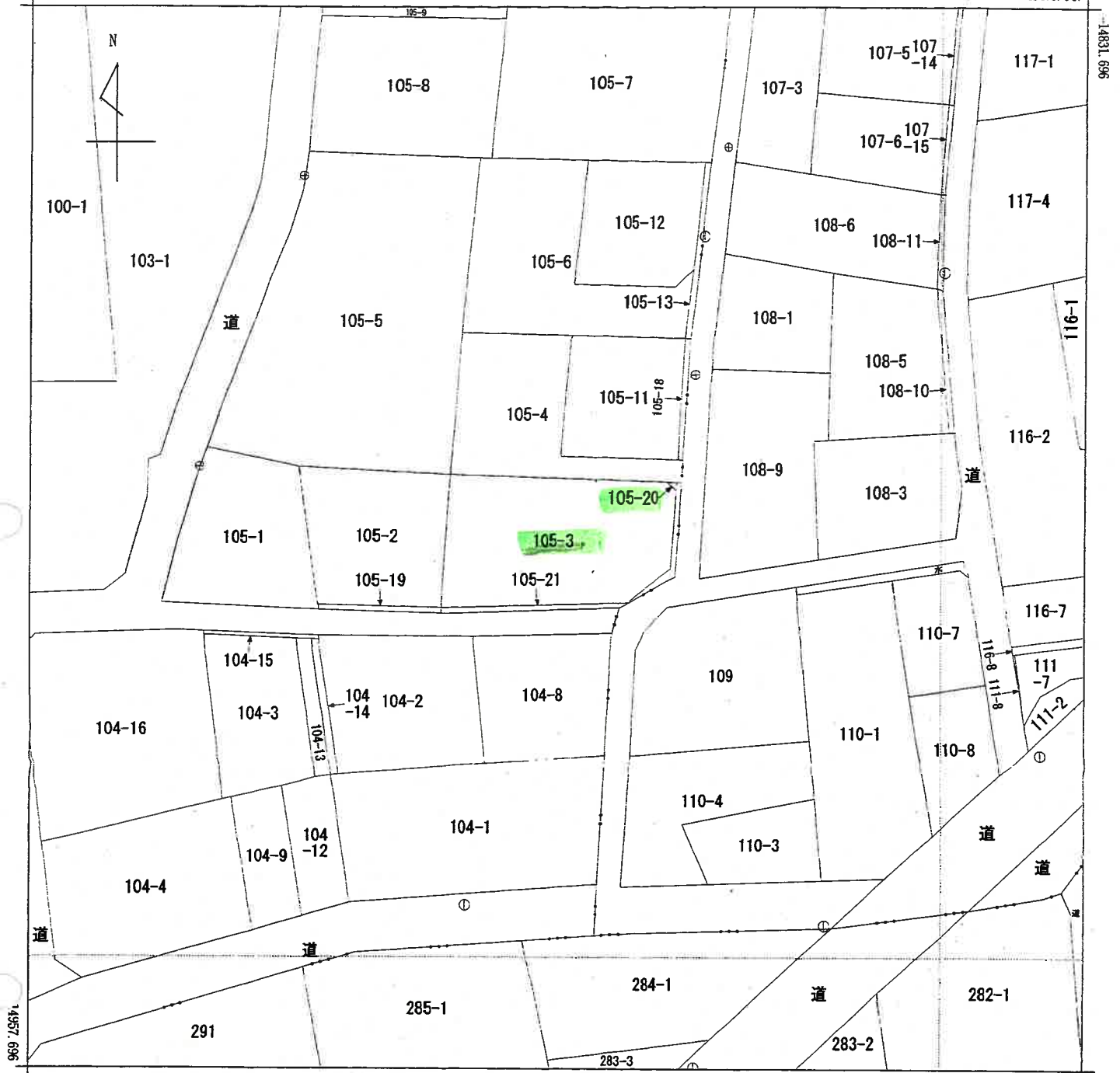
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

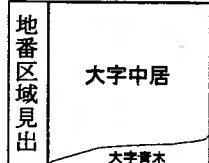
(7 枚目)



-45600.547

(座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	飯能市大字中居字吾妻台				地番	105番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成8年2月				備付年月日(原図)	平成9年3月4日		補記事項		

これは地図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飯能出張所管轄)

令和7年3月19日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：6-1

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成23年2月2日

地積測量図

地番	105-3、-20、-21
土地の所在	飯能市大字中居字吾妻台

地番 A 105-3				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _n -1)
7-6873	-15242.133	-45258.467	-14.115	215142.707295
P139	-15257.970	-45259.478	-0.077	1174.863690
P125	-15257.989	-45258.544	21.969	-355202.980031
P137	-15257.343	-45237.509	26.299	-401252.863557
P138	-15253.175	-45232.245	5.856	-89322.592800
P140	-15244.047	-45231.853	-0.347	5289.884309
P141	-15243.011	-45232.592	-13.710	304881.680810
P264	-15242.578	-45245.363	-25.875	394401.705750
合計			-787.794534	
合計面積			393.897267	m

地番 B 105-20				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _n -1)
P141	-15243.011	-45232.592	0.609	-9282.993699
P140	-15243.047	-45231.853	1.003	-15289.779141
P133	-15243.046	-45231.589	-0.609	9283.015014
7-6875	-15243.023	-45232.262	-1.003	15288.752069
合計			-1.005757	
合計面積			0.502879	m

地番 C 105-21				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _n -1)
7-6875	-15243.066	-45231.003	0.154	-2347.432164
P133	-15243.046	-45231.589	-0.650	9907.979900
P140	-15244.047	-45231.853	-0.656	10000.094832
P138	-15253.175	-45232.245	-5.856	89322.592800
P137	-15257.343	-45237.509	-25.299	401252.863557
P125	-15257.989	-45258.544	-21.989	335202.980031
P139	-15257.970	-45259.478	-0.972	14930.746840
7-6874	-15258.553	-45259.516	0.906	-13824.249018
7-1771	-15258.586	-45258.572	21.280	-324397.539360
7-1773	-15257.854	-45238.256	25.829	-409352.964966
7-1966	-15254.112	-45231.743	7.253	-110938.074336
合計			-43.006884	
合計面積			21.500442	m

点	X	Y	備考
K0230301	-15295.047	-45213.839	国土院測量点
TT-1	-15292.703	-45240.708	トラバース点
TT-2	-15257.234	-45230.772	トラバース点

測地系	日本測地系
座標系	IX系
測量年月日	平成23年1月18日
縮尺係数	0.999925

凡	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	境界線の整理
	①	石杭	①	金風杭	① 印刷
	②	コンクリート杭	②	金風杭	② 計算
	③	プラスチック杭	③	金風杭	③ 点

作成者	土地家屋調査士
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。
(さいたま地方裁判所 飯能出張所 管轄)
令和7年3月19日 東京法律局 中野出張所

登記官

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。
(さいたま地方法務局蔵能出張所管轄)
令和7年3月19日 東京法務局中野出張所

(10枚目)

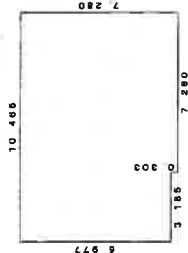
登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号 105-3

建物の所在 飯能市大字中居字吾妻台105番地3

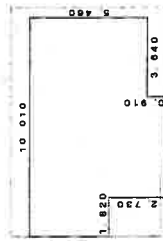
1階



求積表

7.280 × 7.280 = 52.998400
3.185 × 6.977 = 22.221745
合計 75.220145

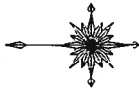
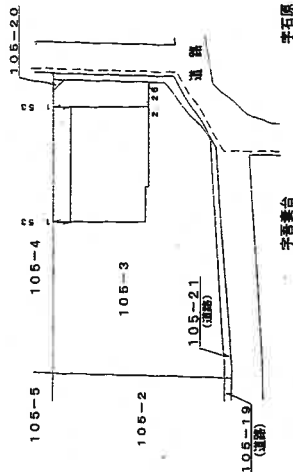
2階



求積表

1.820 × 3.640 = 6.624800
4.550 × 6.370 = 28.983500
3.640 × 5.460 = 19.874400
合計 55.482700

床面積 55.48㎡



作成者

24年3月6日作成

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

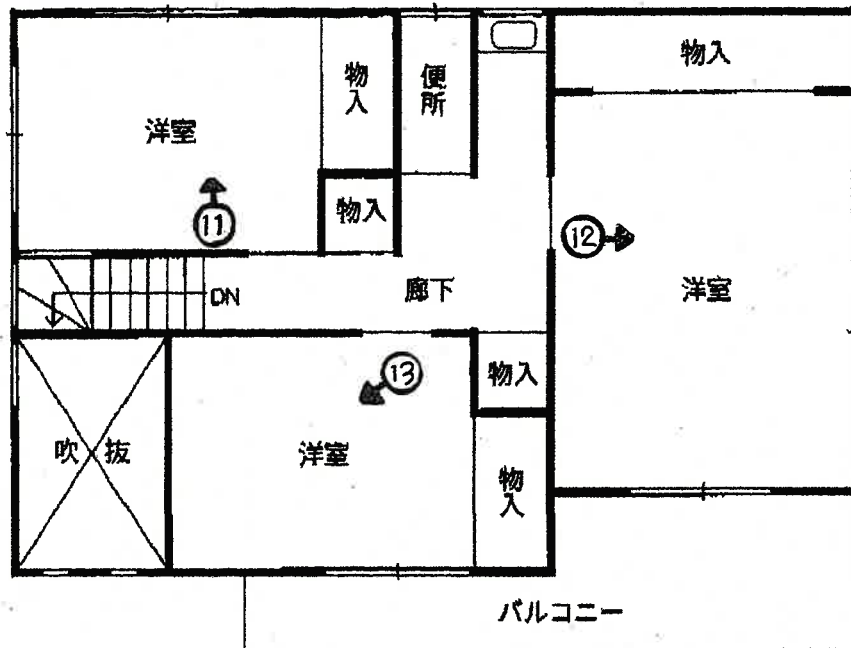
(写真撮影位置 ①)



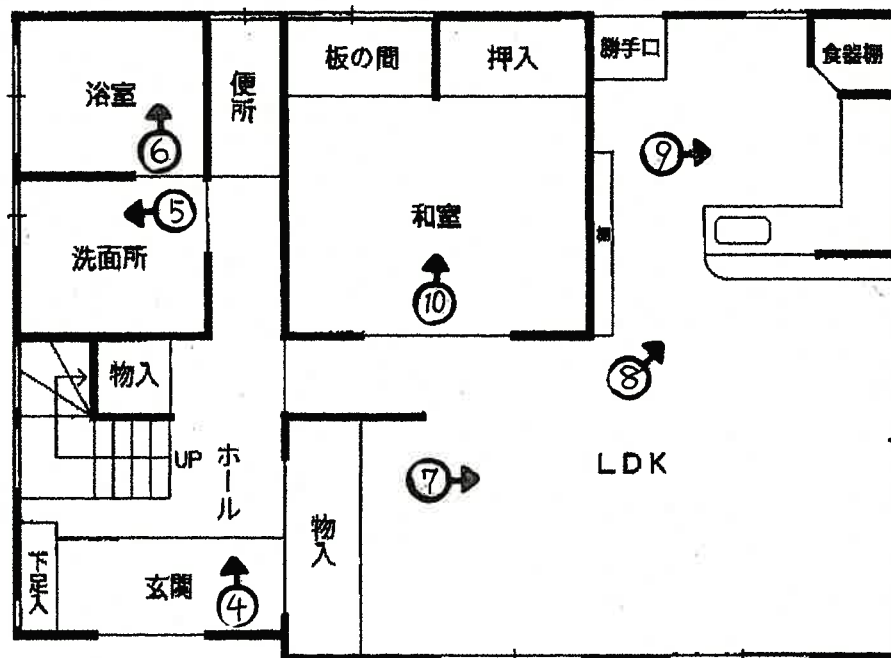
建 物 見 取 図

(写真位置○→)

2 階



1 階



(12 枚目)



①



②



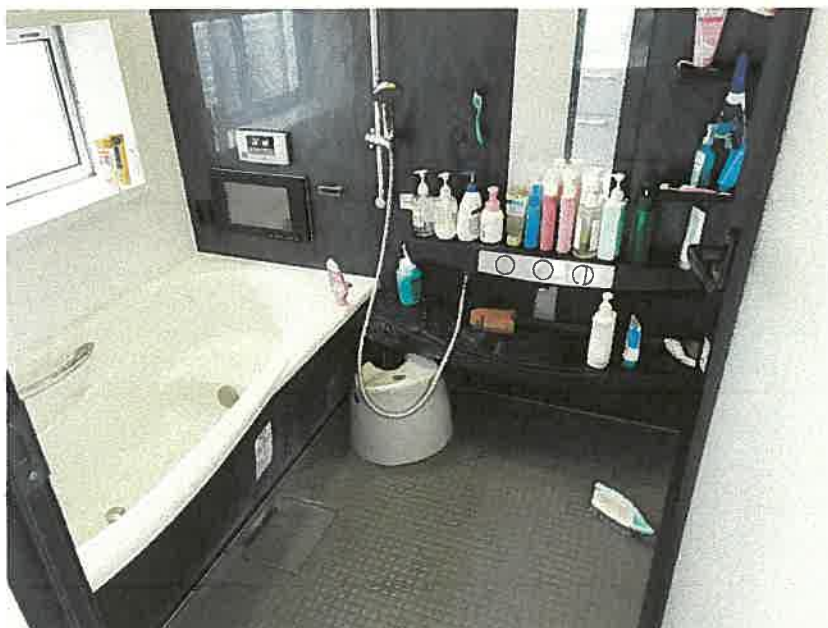
③



④



⑤



⑥



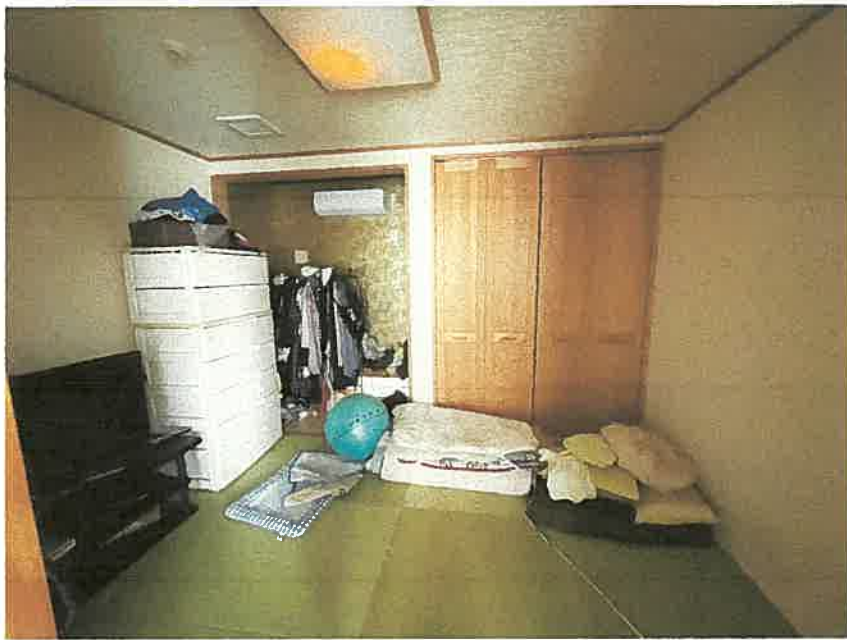
⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13

令和 7 年（ケ）第 63 号
令和 7 年 6 月 6 日 現地調査
令和 7 年 6 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 | 飯能市大字中居字吾妻台 | | |
| | 地 番 | 105番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 393.89平方メートル | | |
| | 所有者 | A | | |
| 2 | 所 在 | 飯能市大字中居字吾妻台 | | |
| | 地 番 | 105番20 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 0.50平方メートル | | |
| | 所有者 | A | | |
| 3 | 所 在 | 飯能市大字中居字吾妻台 105番地3 | | |
| | 家屋 番号 | 105番3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 75.22平方メートル | |
| | | 2階 | 55.48平方メートル | |
| | 所有者 | B | | |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 19,790,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,440,000 円
物件2（土地）	金 10,000 円
物件3（建物）	金 9,340,000 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き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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 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		
	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・2）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線・JR八高線「東飯能」駅の北方約1.6km（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、周囲にアパート、駐車場、畑等の見られる市街化調整区域内の住宅地域	
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	市街化調整区域 なし 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 状 勢 照 照 394.39 m ² ほぼ長方形 ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	南 3.4m 舗装市道（1-943号線／建築基準法42条2項） 東 3.4m 舗装市道（1-937号線／建築基準法42条2項） 画地は道路より約0～0.6m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	○基準建蔽率70% 基準容積率160% ○開発許可あり（都市計画法34条12号 H23.4.21 第2210300号 394.39 m ² 専用住宅 属人性あり） ○建替えの際は、都市計画法42条1項但書の建築許可を受けることにより、第三者が自己用住宅を建築できる可能性あり。但し、非自己用住宅については、街路条件により不可の可能性あり（飯能市都市計画課より聴取） ○南東隅に電柱あり ○カーポート（4台分）あり ○接面道路は建築基準法42条2項道路であるが、目的物件側は敷地後退済。 ○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24年3月5日新築 経過年数：約13年 経済的残存耐用年数：約12年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング 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、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	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	○太陽光パネルあり ○2階廊下に屋根裏収納あり ○玄関の鍵が一つ壊れている。 ○浄化槽が傷んでいるとのこと（所有者より聴取）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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	43,000	1.03	393.89	$\frac{1}{1}$	1.00	17,450,000
2	43,000	1.03	0.50	$\frac{1}{1}$	1.00	20,000
合計	—	—	394.39	—	—	17,470,000

※ 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—13

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 27,500 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{64} & \div & 43,000 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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 : 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 : 画地（角地）条件等を考慮した。

オ 建付減価 : なし

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	200,000	130.70	0.47	12,290,000

ウ 現価率

経過年数 13年 経済的残存耐用年数 12年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 2%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年}}{(\text{経過年数 } 13\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年})} \\ &\times (1 - 0.02) \div 0.47 \end{aligned}$$

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	17,450,000	0.10	使用借権	1,750,000
2	20,000	0.10	使用借権	2,000
合 計				1,752,000

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	17,450,000	－ 1,750,000		0.95	0.7	10,440,000
2	20,000	－ 2,000		1.00	0.7	10,000
3	12,290,000	＋ 1,752,000	1.0	0.95	0.7	9,340,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						19,790,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 浄化槽の傷み

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-13)

所 在 : 大字平松字猪野 442 番 1

価 格 : 27,500 円/㎡

位 置 : 西武池袋線・JR八高線「東飯能」駅約 3.4 km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 408 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東 4.2m 市道

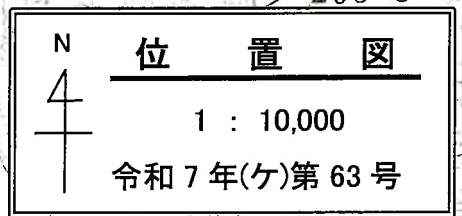
用途指定等 : 市街化調整区域 (建蔽率 60%、容積率 200%)

地域の概要 : 一般住宅、農家住宅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 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

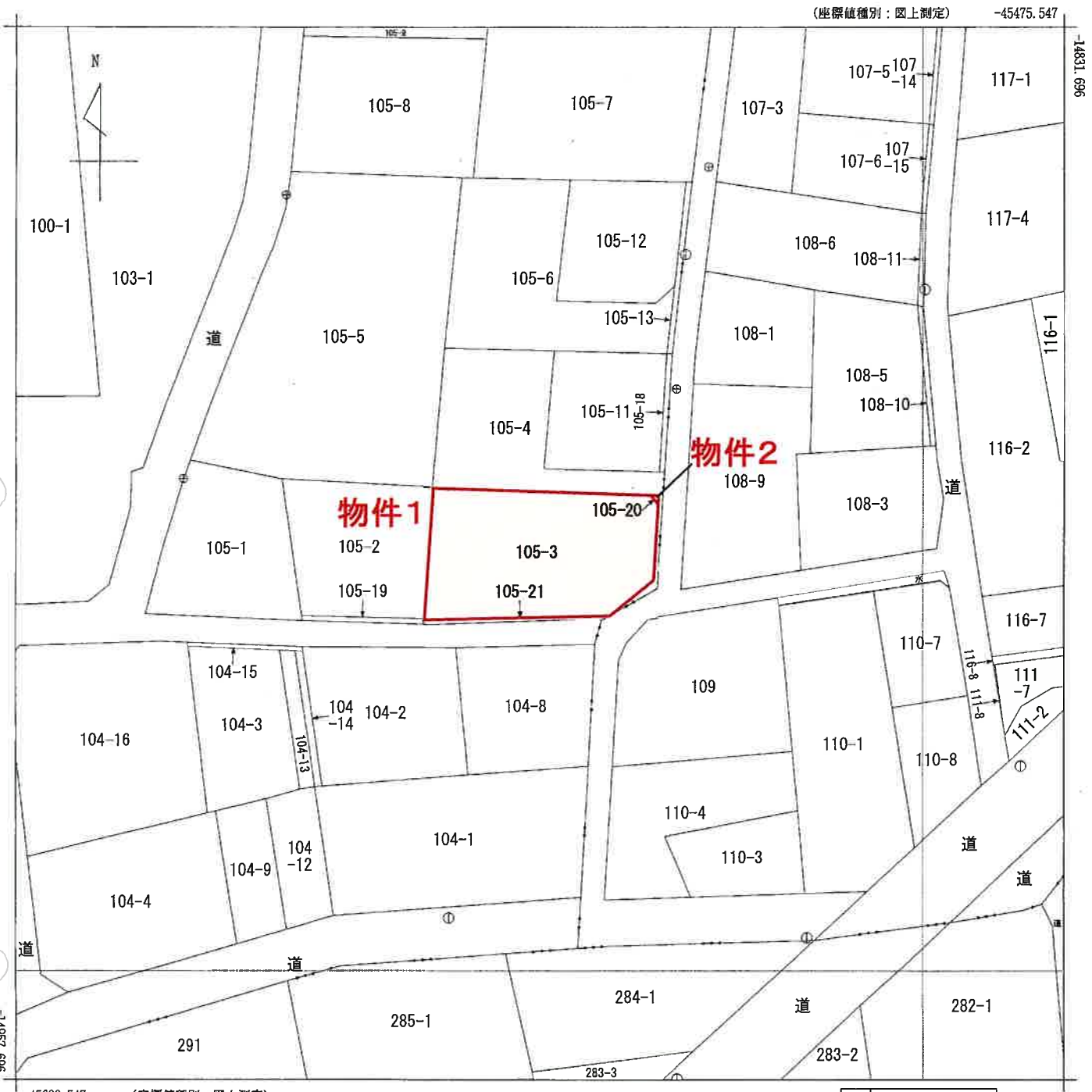


地価公示地

目的物件

東飯能駅

飯能市役所『飯能都市計画図』



(座標値種別：図上測定)

(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

大字中居

大字青木

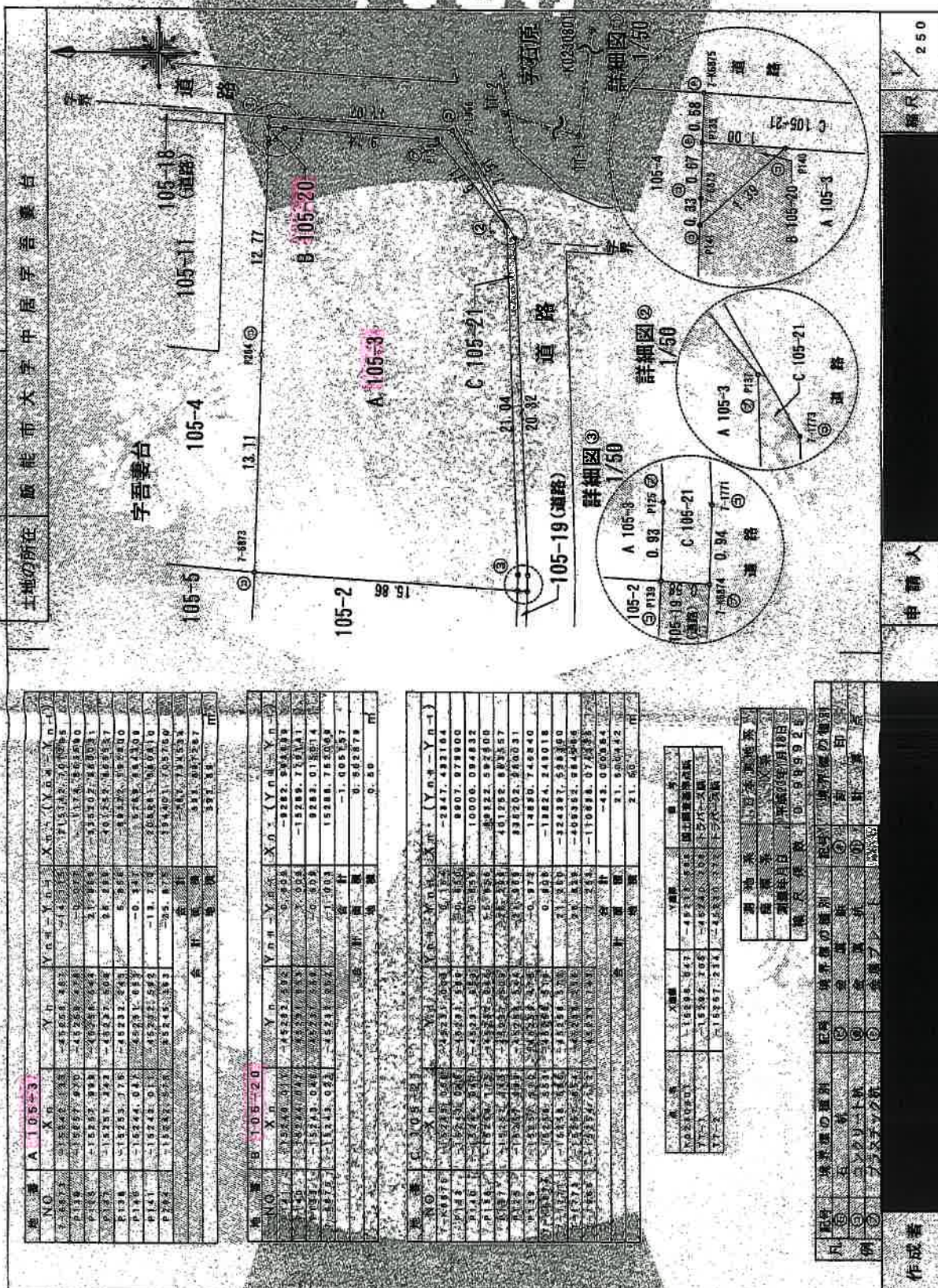
請 求 分	所 在	飯能市大字中居字吾妻台					地 番	105番3		
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は記号	Ⅸ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成8年2月				備 付 年 月 日 (原図)	平成9年3月4日		補 事 記 項		

A3を A4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明し、
(さいたま地方法務局飯能出張所管轄)
令和7年3月19日 東京法務局中野出張所

圖量測積地

地 番	105-3、-20、-21
土地の所在	飯能市大字



作成果

火請者

尺

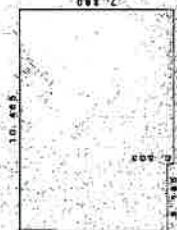
これは図面に記録されている内容を証明した旨の旨書
(さいたま地方公務局飯能出張所管轄)
令和7年3月19日 東京法務局中野区民部所

東京法務局中野出張所

面
图
物
建

1053

植物所在 標記由太字甲下無伯 105 羅地 3

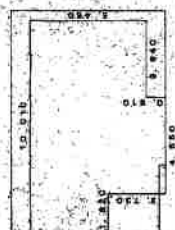


求積表

7.250	×	7.250	=	52.998400
3.185	×	6.977	=	22.221745
				金 75.220145

合計	75. 220145
----	------------

第2階



求積表

1. 820	X	3. 640	=	6. 624. 800
4. 560	X	6. 370	=	28. 983. 500
3. 640	X	5. 460	=	19. 875. 000
				合計 55. 483. 300

合計	55,482,700
----	------------

床面覆 5月、48℃

作者

1 / 250

人讀畢

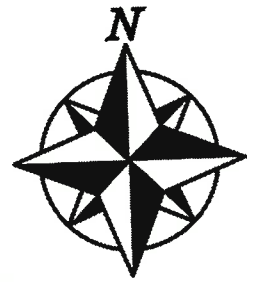
縮尺 1/500

A3を A4に縮小

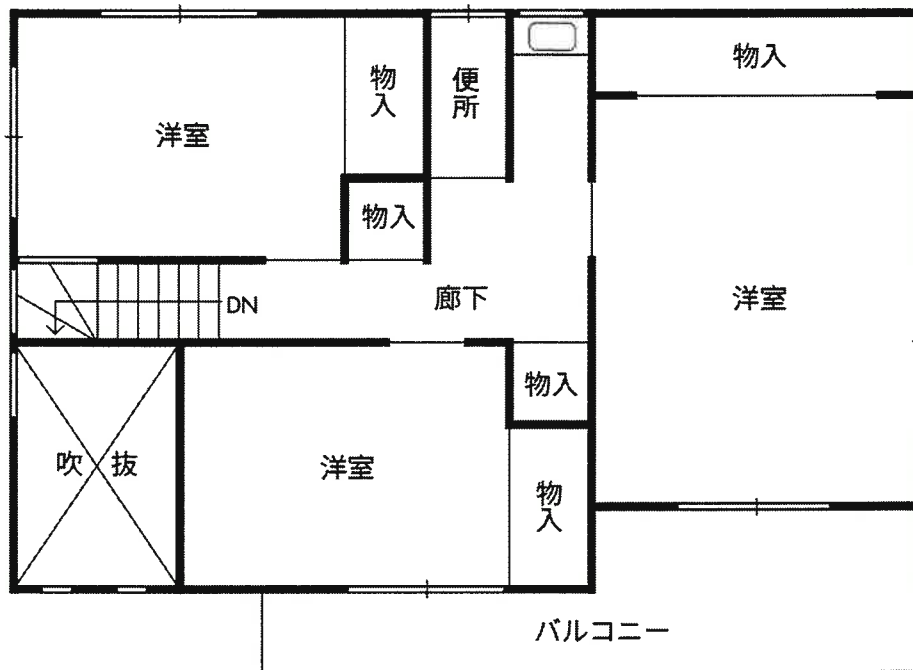
請求番号：6-3

建物間取図

令和7年(ケ)第63号



2階



1階

