

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17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10月 2日から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16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 7年10月30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 7年10月20日 午前10時00分から 令和 7年10月24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 9月17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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,050,000 1,640,000	一括	410,000	30,558	0
1	1,180,000				
2	10,000				
3	30,000				
4	830,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生
 地 番 754 番 3
 地 目 宅地
 地 積 172.55 平方メートル

2 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生
 地 番 754 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 127 平方メートル

持分 12748 分の 2370

3 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生
 地 番 754 番 20
 地 目 宅地
 地 積 4.11 平方メートル

4 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生 754 番地 3
 家屋 番号 754 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 48.65 平方メートル
 2 階 44.09 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約12.39平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月16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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

- ・未登記附属建物を除き、亡B相続人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
 - ・未登記附属建物につき、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 飯能市大字原市場字乙旧生
地 番 7 5 4 番 3
地 目 宅地
地 積 1 7 2 . 5 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生
地 番 7 5 4 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 7 4 8 分の 2 3 7 0

3 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生
地 番 7 5 4 番 2 0
地 目 宅地
地 積 4 . 1 1 平方メートル

所有者 A

4 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生 7 5 4 番地 3
家屋 番号 7 5 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 0 9 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約12.39平方メートル

所有者 A



B I T

令和5年(ケ)第105号

令和7年3月31日提出

現況調査報告書（追加調査）

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 飯能市大字原市場字乙旧生

地 番 7 5 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 2 . 5 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生

地 番 7 5 4 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 7 4 8 分の 2 3 7 0

3 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生

地 番 7 5 4 番 2 0

地 目 宅地

地 積 4 . 1 1 平方メートル

所有者 A

4 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生 7 5 4 番地 3

家屋 番号 7 5 4 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 8 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 0 9 平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 12.39 平方メートル

所有者 A



22

別紙物件目録4記載の（主たる）建物（以下「本件建物」という。）への立入調査と飯能警察署への書面照会に対する回答書等の結果に基づき、以下のとおり報告する。

- 1 令和6年8月30日に、本件建物内で人の死体が発見された。
- 2 (1) 死亡者は、B（昭和26年1月23日生）であり、令和6年8月初旬に死亡と推定されている。なお、同人は、当職が令和5年12月25日提出の現況調査報告書において本件建物の占有者（賃借人）として報告した者である。
死体発見場所は本件建物1階廊下で、警察により事件性は確認されていない。
- (2) ① 令和7年2月27日実施の立入調査では、本件建物1階の廊下及び洗面所に顕著な汚損が見られた。
- ② 上記の場所において、調査日時点で異臭は感じられなかったが、死体発見時からほぼ半年が経過しているにもかかわらず、依然として屋内で大量の蠅が発生していた。
- (3) 本件建物及びその周辺は、Bが居宅として使用していた状態のままであり、同人死亡後は同人の相続人が占有しているものと認めた。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■飯能警察署刑事課 の担当官	令和6年8月30日に本件建物内で発見された遺体については、同建物に 居住していたBということで身元を特定しています。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月27日 (木) 15:25-15:55	物件所在地	屋内調査 (評価人同行)
令和7年3月12日 (水) 11:10-11:20	飯能警察署 (飯能市双柳531)	照会文書を担当官に交付
令和7年3月26日 (水) 15:15-15:18	(電話)	遺体の身元を飯能警察署の担当官に確認

(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。

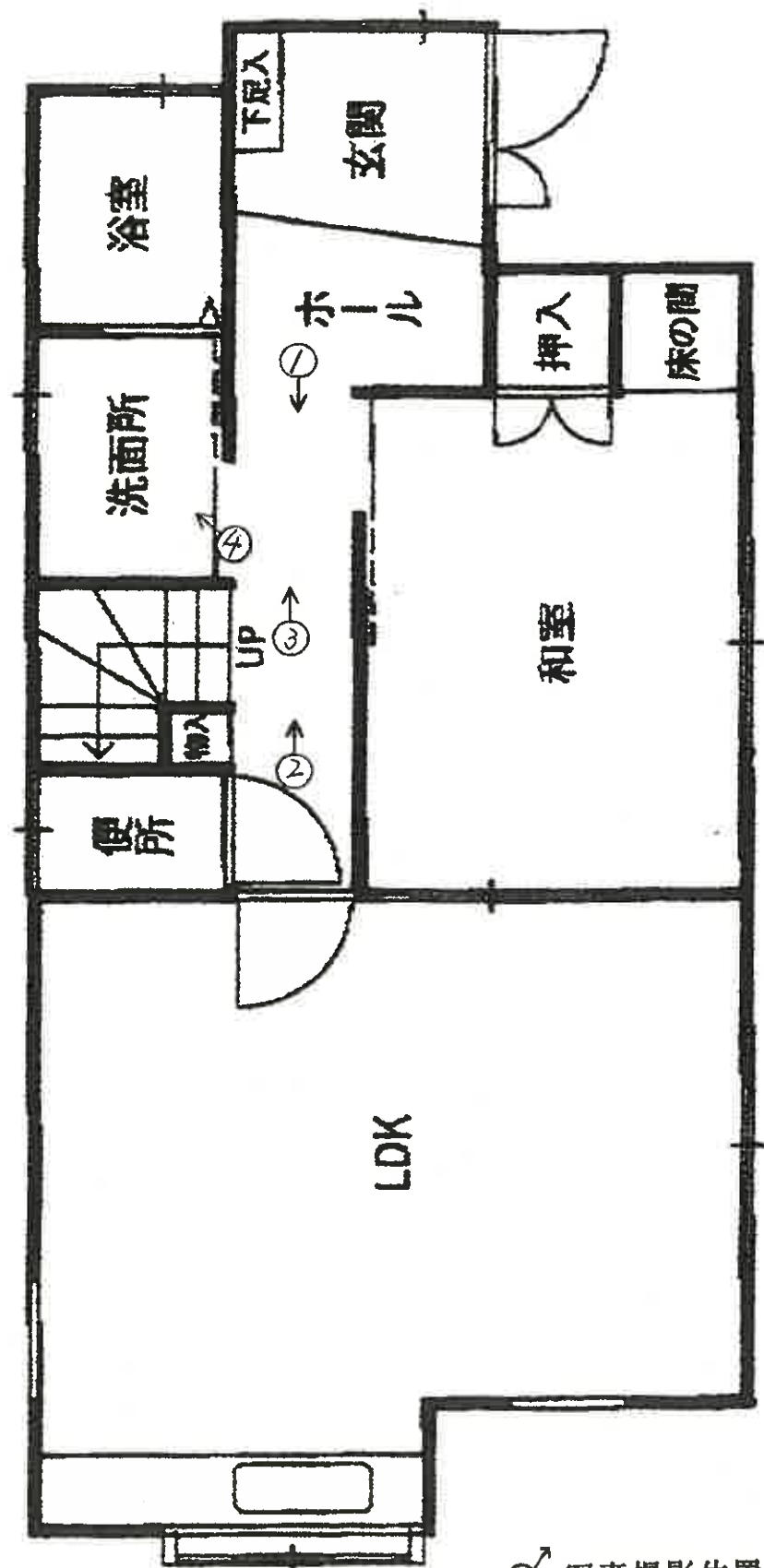
☒ 令和7年2月27日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

建物見取図 (1階)





①



②



3



4

BIT

令和5年(ケ)第105号

令和5年10月25日受理

令和5年12月25日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

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 飯能市大字原市場字乙旧生
地 番 7 5 4 番 3
地 目 宅地
地 積 1 7 2 . 5 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生
地 番 7 5 4 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 7 4 8 分の 2 3 7 0

3 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生
地 番 7 5 4 番 2 0
地 目 宅地
地 積 4 . 1 1 平方メートル

所有者 A

4 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生 7 5 4 番地 3
家屋 番号 7 5 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 0 9 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



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1～3				
現況地目	☒ 宅地(物件1、3) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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 上記の者が物件1及び3の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	別紙「その他の事項」記載のとおり				
建物	物件4				
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: 居宅 構造: 木造スレート葺平家建 床面積: 12.39㎡ </td> </tr> </table>			{	種類: 居宅 構造: 木造スレート葺平家建 床面積: 12.39㎡
{	種類: 居宅 構造: 木造スレート葺平家建 床面積: 12.39㎡				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 建物所有者が上記の附属建物を居宅(空き家)として占有している その他の者が本件建物(上記の附属建物を除く)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	別紙「その他の事項」記載のとおり				
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件物件4関係)			
占有範囲		■全部 (附属建物を除く) ☐	
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(■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29年4月ころ	
最初の	契約日	平成29年4月ころ	
契約等	期間	平成29年4月ころから ■平成31年4月ころまで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和5年4月ころから ■令和7年4月ころまで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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		毎月金55,000円 (毎月5日ころ 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金110,000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

そ の 他 の 事 項

■ (物件1～3関係)

- 1 物件1と同3は、本件建物の敷地として一体利用されている。両土地間の境界は不明確である。
- 2 物件2は、建築基準法上の道路（埼玉県建築基準法施行条例56条の3 1項3号）である。
(評価人の調査結果)
- 3 物件2の北側に隣接する754番7の土地は、第三者私人及び私法人らが共有する公衆用道路であり、物件2と同じく建築基準法上の道路である。

(物件4関係)

- 1 1階LDKの壁紙が剥がれかけている（写真③）。
- 2 階段の壁に疵あり（写真⑤、⑥）。
- 3 物件4の南西側の未登記建物は、独立した建物であること、物件4と所有者が同一であること、物件4の常用に供されていること、物件4と近接した距離にあることから、附属建物と認めた。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件4の占有者)	契約書は手元に残っていませんが、平成29年4月ころから本件建物を賃借して住んでいます。 南西側の建物は、私が借り始めたころは、まだ所有者が使用していたので、賃借の対象ではありません。その後、3、4年して所有者はその建物を使用しなくなりました。
■ A (債務者兼所有者)	物件4の南西側の建物は、平成23年の抵当権設定の後に私が建てました。 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5年11月1日(水) 11:40-11:50	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和5年12月5日(火) 13:05-13:45	物件所在地	臨場・建物内等調査(評価人同行)
令和5年12月14日(木) 11:40-12:00	さいたま地方法務局 飯能出張所	件外土地の登記事項証明書取得
令和5年12月19日(火) 14:05-14:10	当庁(電話)	未登記建物について債務者兼所有者に確認

(特記事項)

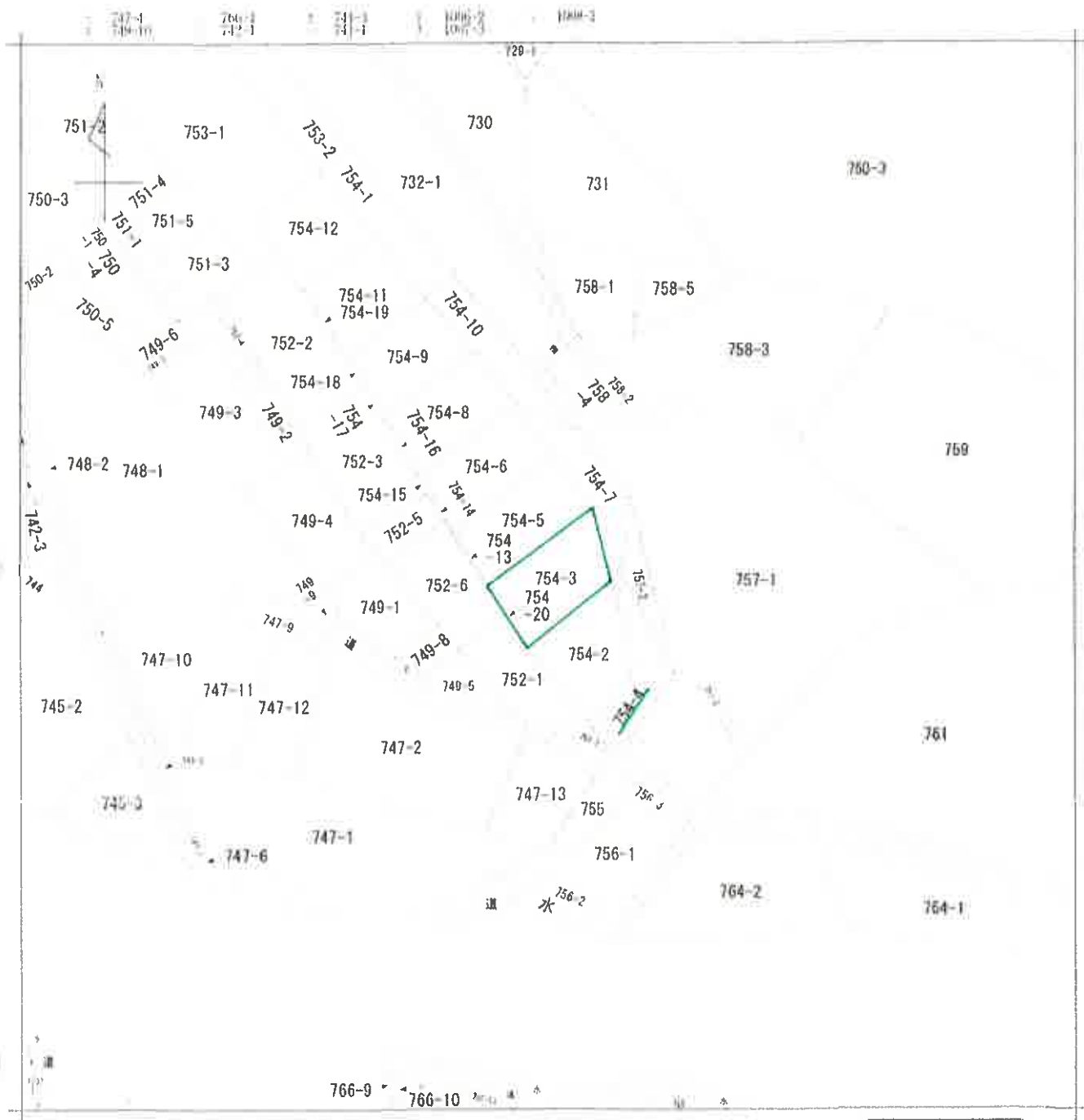
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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5年12月5日
本件土地上の未登記建物は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。

(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) 地図に準ずる図面は、土地台帳を明瞭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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
大字原市場

A 大字原市場
B 大字原市場

請 求 分	所 在 飯能市大字原市場字乙田生					地 番	754番3				
出 力 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 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

いたま地方務局飯能出張所管轄

令和5年8月18日

東京法務局立川出張所

登記官

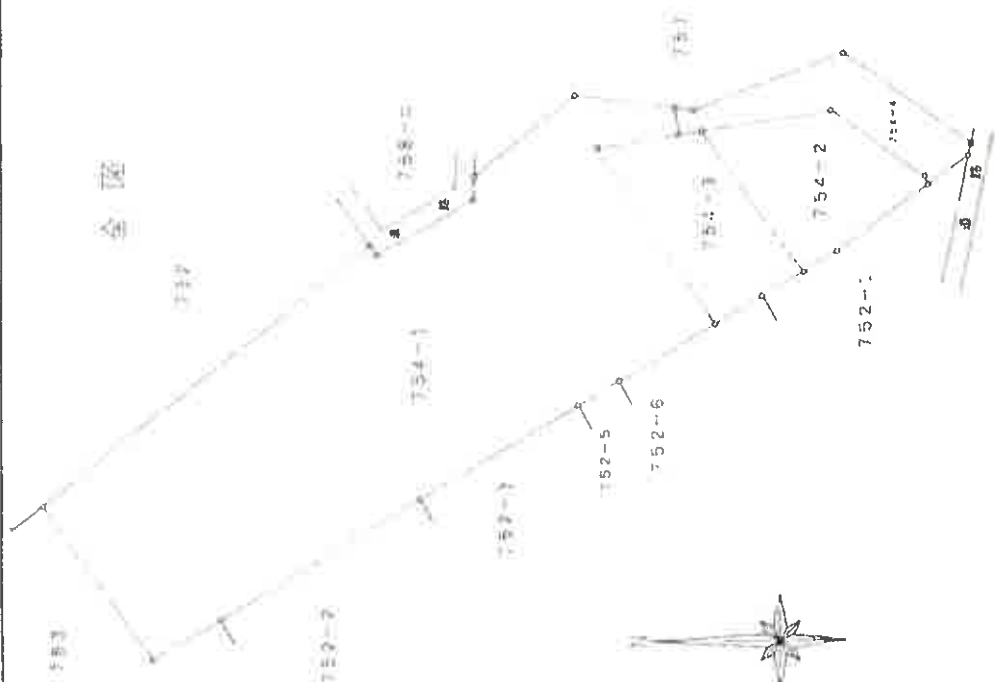
地図整理番号：M50416

(1/1)

954

圖 理 地

8.9.13 处理



第 100 号

5-9-55

埼玉土地家屋調査士会用紙

A3判をA4判に縮小

1402160

8.9.13
一处理

第 754

1994	1995
1996	1997
1998	1999
2000	2001
2002	2003
2004	2005
2006	2007
2008	2009
2010	2011
2012	2013
2014	2015
2016	2017
2018	2019
2020	2021
2022	2023
2024	2025
2026	2027
2028	2029
2030	2031
2032	2033
2034	2035
2036	2037
2038	2039
2040	2041
2042	2043
2044	2045
2046	2047
2048	2049
2050	2051
2052	2053
2054	2055
2056	2057
2058	2059
2060	2061
2062	2063
2064	2065
2066	2067
2068	2069
2070	2071
2072	2073
2074	2075
2076	2077
2078	2079
2080	2081
2082	2083
2084	2085
2086	2087
2088	2089
2090	2091
2092	2093
2094	2095
2096	2097
2098	2099
2100	2101
2102	2103
2104	2105
2106	2107
2108	2109
2110	2111
2112	2113
2114	2115
2116	2117
2118	2119
2120	2121
2122	2123
2124	2125
2126	2127
2128	2129
2130	2131
2132	2133
2134	2135
2136	2137
2138	2139
2140	2141
2142	2143
2144	2145
2146	2147
2148	2149
2150	2151
2152	2153
2154	2155
2156	2157
2158	2159
2160	2161
2162	2163
2164	2165
2166	2167
2168	2169
2170	2171
2172	2173
2174	2175
2176	2177
2178	2179
2180	2181
2182	2183
2184	2185
2186	2187
2188	2189
2190	2191
2192	2193
2194	2195
2196	2197
2198	2199
2200	2201
2202	2203
2204	2205
2206	2207
2208	2209
2210	2211
2212	2213
2214	2215
2216	2217
2218	2219
2220	2221
2222	2223
2224	2225
2226	2227
2228	2229
2230	2231
2232	2233
2234	2235
2236	2237
2238	2239
2240	2241
2242	2243
2244	2245
2246	2247
2248	2249
2250	2251
2252	2253
2254	2255
2256	2257
2258	2259
2260	2261
2262	2263
2264	2265
2266	2267
2268	2269
2270	2271
2272	2273
2274	2275
2276	2277
2278	2279
2280	2281
2282	2283
2284	2285
2286	2287
2288	2289
2290	2291
2292	2293
2294	2295
2296	

圖 理 地 不

劉曉村、王三慶、吳平、王治三

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

姓名	王德	性别	男	年龄	40	民族	汉族	籍贯	山东烟台
出生年月	1954.10.10	职业	教师	学历	本科	学位	学士	职称	中学一级教师
工作单位	烟台市第一中学	联系电话	0535-2612345	电子邮箱	wangde@yantai1.com	身份证号	37060219541010XXXX	住址	烟台市芝罘区胜利路123号
婚姻状况	已婚	配偶姓名	李秀英	配偶职业	护士	配偶学历	大专	配偶工作单位	烟台市第二人民医院
子女情况	有一个儿子，现年12岁	其他家庭成员	父母均在老家务农	社会关系	无不良嗜好，遵纪守法	健康状况	良好	自我评价	为人正直，工作认真负责

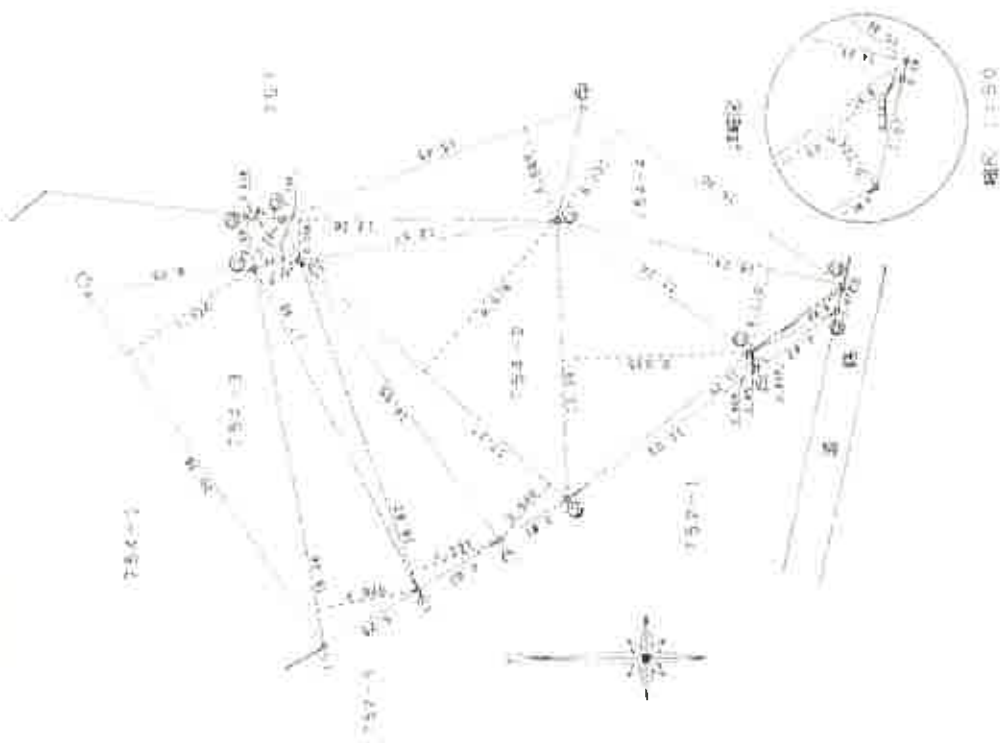
[illegible][illegible]

1950年人口统计										1951年人口统计										1952年人口统计									
姓名	性别	年龄	籍贯	职业	住址	备注	姓名	性别	年龄	籍贯	职业	住址	备注	姓名	性别	年龄	籍贯	职业	住址	备注									
王德胜	男	45	山东	工人	XX路XX号		李秀英	女	38	河北	教师	XX街XX号		张国强	男	52	河南	农民	XX村XX组										
刘小红	女	28	江苏	医生	XX医院		陈为民	男	60	浙江	干部	XX单位		赵子龙	男	35	四川	学生	XX学校										
周大伟	男	40	湖北	商人	XX公司		吴小芳	女	30	湖南	护士	XX医院		孙建国	男	55	安徽	工人	XX厂										
郑晓琳	女	25	江西	教师	XX学校		冯志强	男	48	山西	农民	XX村		马丽娟	女	33	陕西	医生	XX诊所										
徐长贵	男	65	甘肃	干部	XX单位		高小梅	女	22	广东	学生	XX学校		梁永强	男	50	广西	工人	XX厂										
周小华	女	36	福建	教师	XX学校		孙为民	男	42	贵州	农民	XX村		郑小红	女	29	云南	护士	XX医院										
冯国强	男	58	四川	工人	XX厂		马晓琳	女	27	重庆	学生	XX学校		徐长贵	男	46	湖南	商人	XX公司										
高小梅	女	31	湖北	教师	XX学校		梁永强	男	53	河南	工人	XX厂		周小华	女	34	河北	医生	XX医院										
孙为民	男	41	山东	农民	XX村		郑小红	女	26	山西	护士	XX医院		冯国强	男	57	陕西	工人	XX厂										
马晓琳	女	24	甘肃	学生	XX学校		徐长贵	男	45	广东	商人	XX公司		高小梅	女	28	广西	教师	XX学校										
梁永强	男	47	福建	工人	XX厂		周小华	女	29	江西	医生	XX医院		孙为民	男	37	贵州	农民	XX村										
郑小红	女	23	云南	护士	XX医院		冯国强	男	52	四川	工人	XX厂		马晓琳	女	21	重庆	学生	XX学校										
徐长贵	男	43	湖南	商人	XX公司		高小梅	女	25	湖北	教师	XX学校		梁永强	男	49	河南	工人	XX厂										
周小华	女	30	河北	医生	XX医院		孙为民	男	36	山东	农民	XX村		郑小红	女	24	山西	护士	XX医院										
冯国强	男	50	陕西	工人	XX厂		马晓琳	女	22	甘肃	学生	XX学校		徐长贵	男	41	广东	商人	XX公司										
高小梅	女	26	广西	教师	XX学校		梁永强	男	45	福建	工人	XX厂		周小华	女	29	江西	医生	XX医院										
孙为民	男	35	贵州	农民	XX村		郑小红	女	23	云南	护士	XX医院		冯国强	男	49	四川	工人	XX厂										
马晓琳	女	21	重庆	学生	XX学校		徐长贵	男	40	湖南	商人	XX公司		高小梅	女	25	湖北	教师	XX学校										

中國醫藥科學出版社

人 事 部

100



A3判をA4判に縮小



51H05M 含氮金属化合物

各階物面圖 14969

532

新城市大空南場字乙田生754-3

建築物の所在

[illegible]

計開	一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。
合計	共計
附註	說明
會計師	姓名
事務所	地址
中華民國	年
月	日
簽名	蓋章
經理人	姓名
副經理人	姓名
查帳人	姓名
監事	姓名
董事	姓名
股東	姓名
債權人	姓名
債務人	姓名
其他關係人	姓名
營業範圍	說明
資本額	金額
實收資本	金額
公積金	金額
未分配利潤	金額
負債總額	金額
資產總額	金額
淨資產	金額
每股淨值	金額
盈餘分配	說明
股利發放	說明
其他事項	說明



卷三

一
本
凡
民
生
計

酒

 $1/250$

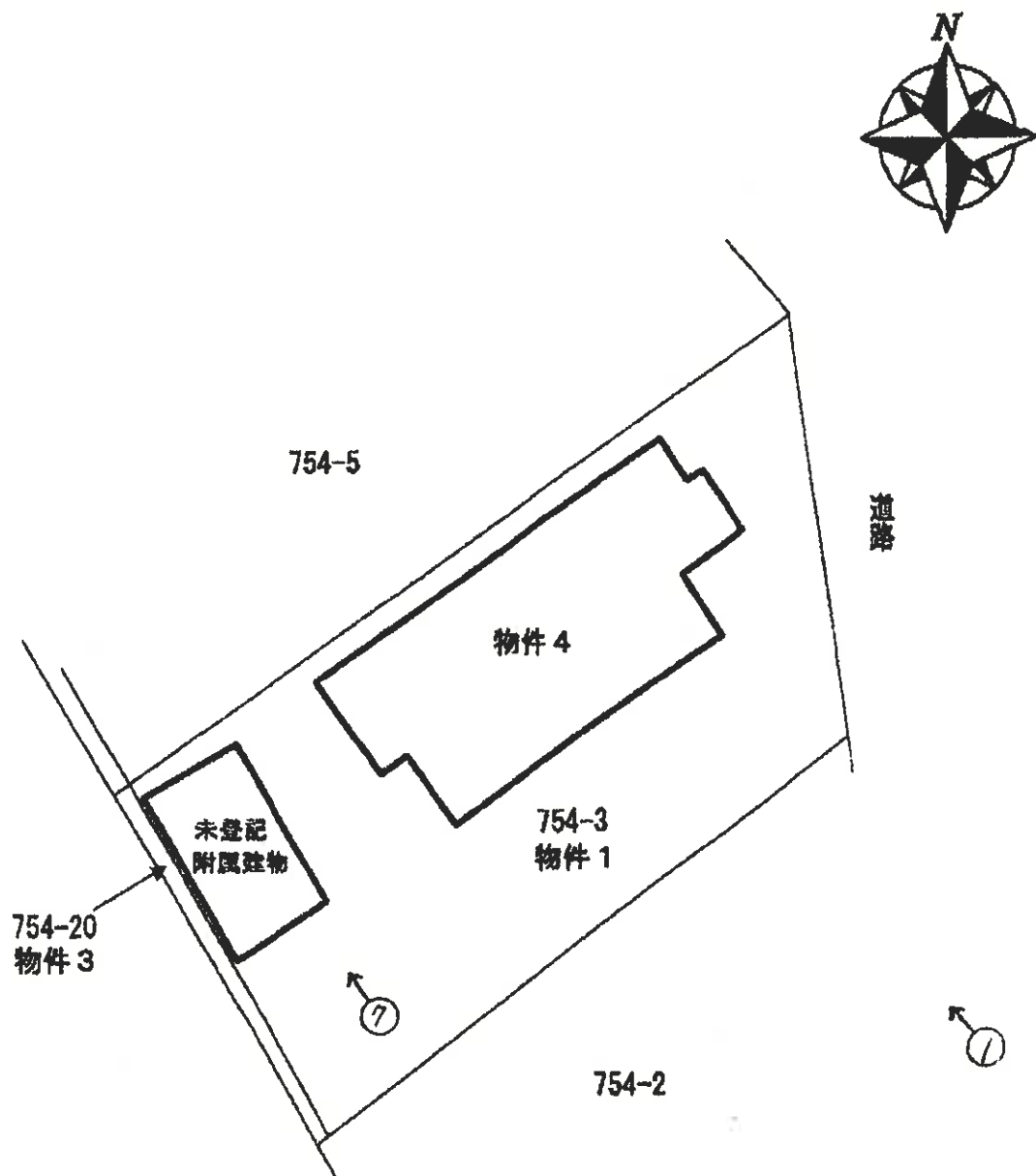
叶 人

40

1

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第105号



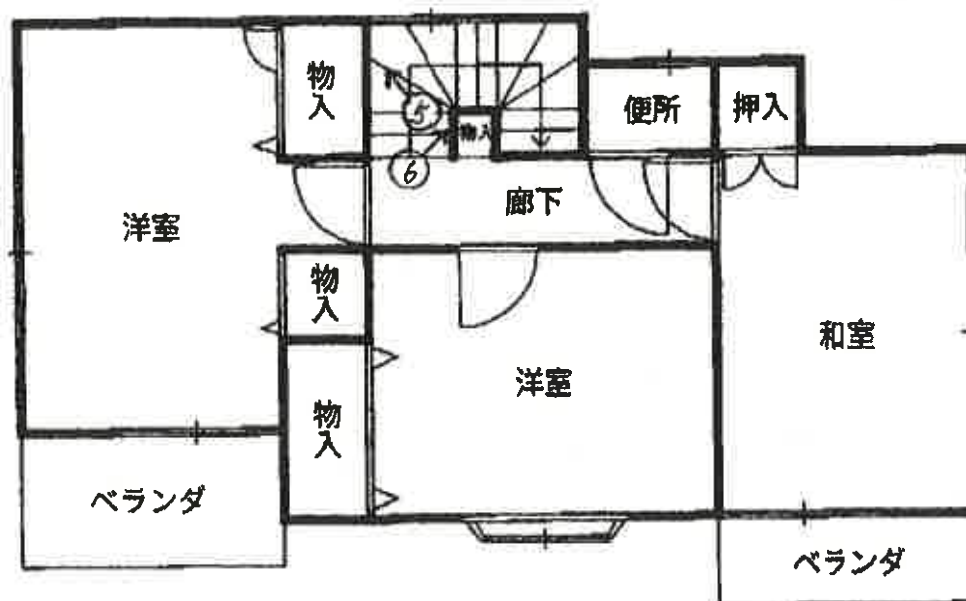
♂ 写真撮影位置

建物間取図

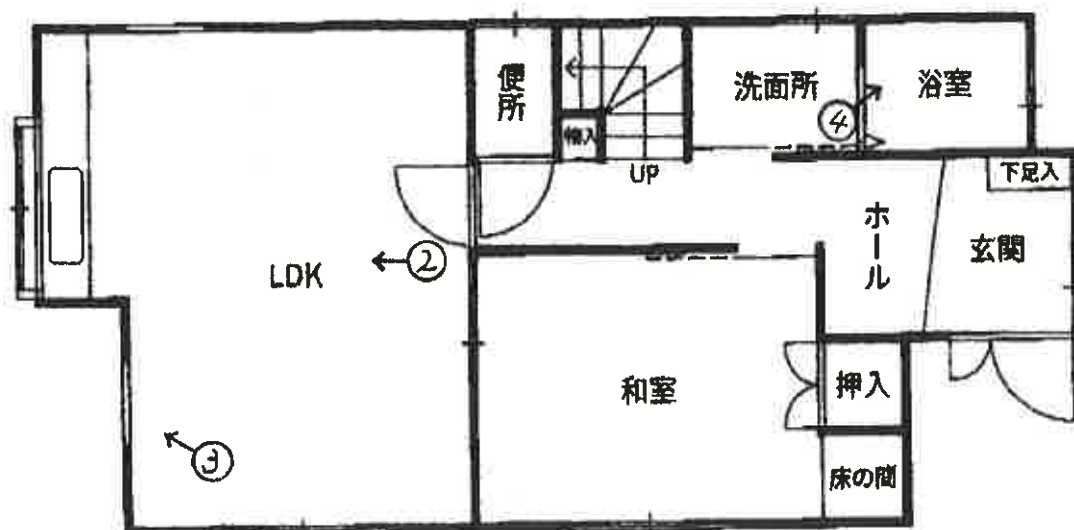
令和5年(ケ)第105号



2階



1階



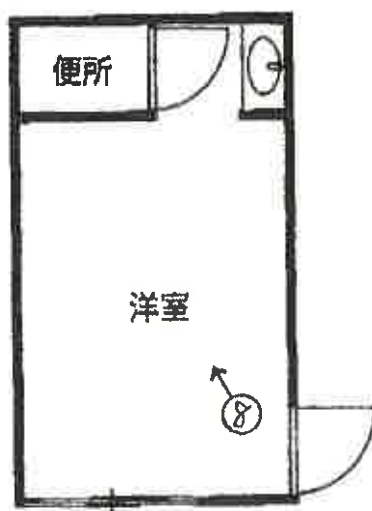
♂ 写真撮影位置

建物間取図

令和5年(ケ)第105号



未登記附属建物



♂ 写真撮影位置



①



②



③



④



⑤



⑥



7



8

求 意 見 書

山口和範 殿

令和 7年 7月29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 7月31日
評価人

山口和範 印

物 件 目 録

1 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生

地 番 7 5 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 2 . 5 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生

地 番 7 5 4 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 7 4 8 分の 2 3 7 0

3 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生

地 番 7 5 4 番 2 0

地 目 宅地

地 積 4 . 1 1 平方メートル

所有者 A

4 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生 7 5 4 番地 3

家屋 番号 7 5 4 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 8 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 0 9 平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約12.39平方メートル

所有者 A

(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	1,690,000	1,180,000	0
2	20,000	10,000	0
3	40,000	30,000	0
4	1,180,000	830,000	0
1～4	2,930,000	2,050,000	一括
(備 考)			

令和 5 年 (ケ) 第 105 号
令和 7 年 2 月 27 日 現地調査
令和 7 年 4 月 7 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 飯能市大字原市場字乙旧生
地 番 7 5 4 番 3
地 目 宅地
地 積 1 7 2 . 5 5 平方メートル
所有者 A

- 2 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生
地 番 7 5 4 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 7 平方メートル
共有者 A 持分 1 2 7 4 8 分の 2 3 7 0

- 3 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生
地 番 7 5 4 番 2 0
地 目 宅地
地 積 4 . 1 1 平方メートル
所有者 A

- 4 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生 7 5 4 番地 3
家屋 番号 7 5 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 0 9 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	居宅
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	約12.39平方メートル
所有者	A



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,690,000 円
物件2（土地）	金 20,000 円
物件3（土地）	金 40,000 円
物件4（建物）	金 1,180,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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、3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	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1～3）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「飯能」駅の西方約10km（道路距離）	
付 近 の 状 況	山間に一般住宅を主とし、農家住宅、畑等も見られる集落地域	
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
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	176.66 m ² （物件1、3） 台形 ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	東 4m 未舗装私道 （一部舗装／埼玉県建築基準法施行条例56条の3 1項3号） 画地は道路より約0～0.5m高い。	
土地の利用状況等	物件1、3は物件4の敷地 物件2は公衆用道路	
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	○前面の私道の内、754番7、757番2は債務者の持分なし。 ○上・下水道共に私設管より引込している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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9年6月1日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付仕上 内 壁：ビニールクロス貼り、タイル貼り、繊維壁 天 井：ビニールクロス貼り、敷目張 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28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	○1階廊下及び洗面所が自然死跡で一部汚損。 ○1階LDKの壁紙が剥がれかけており、また階段の壁に傷あり。 ○1階和室のガラスにひびあり。 ○家財類残置

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	22,500	0.99	172.55	$\frac{1}{1}$	0.90	3,460,000
2	22,500	0.05	127	$\frac{2,370}{12,748}$	1.00	30,000
3	22,500	0.99	4.11	$\frac{1}{1}$	1.00	90,000
合計	—	—	—	—	—	3,580,000

※ 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

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 25,900 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{114} & \asymp & 22,500 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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（共用私道）、行政的（土砂災害警戒区域）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 4（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
4	150,000	92.74	0.03	420,000
附属	150,000	12.39	0.21	390,000
合計	—	—	—	810,000

ウ 現価率（物件 4）

経過年数 28年 経済的残存耐用年数 2年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 50%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 2\text{年}}{(\text{経過年数 } 28\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 2\text{年})} \times (1 - 0.50) \approx 0.03$$

現価率（附属）

経過年数 13年 経済的残存耐用年数 7年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 40%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年}}{(\text{経過年数 } 13\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年})} \times (1 - 0.40) = 0.21$$

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	3,460,000	0.30	法定地上権	1,040,000
3	90,000	0.30	法定地上権	30,000
合 計				1,070,000

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	3,460,000	－ 1,040,000		1.00	0.7	1,690,000
2	30,000	－ －		1.00	0.7	20,000
3	90,000	－ 30,000		1.00	0.7	40,000
4	810,000	＋ 1,070,000	1.0	0.90	0.7	1,180,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						2,930,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 動産類の存在、自然死跡

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

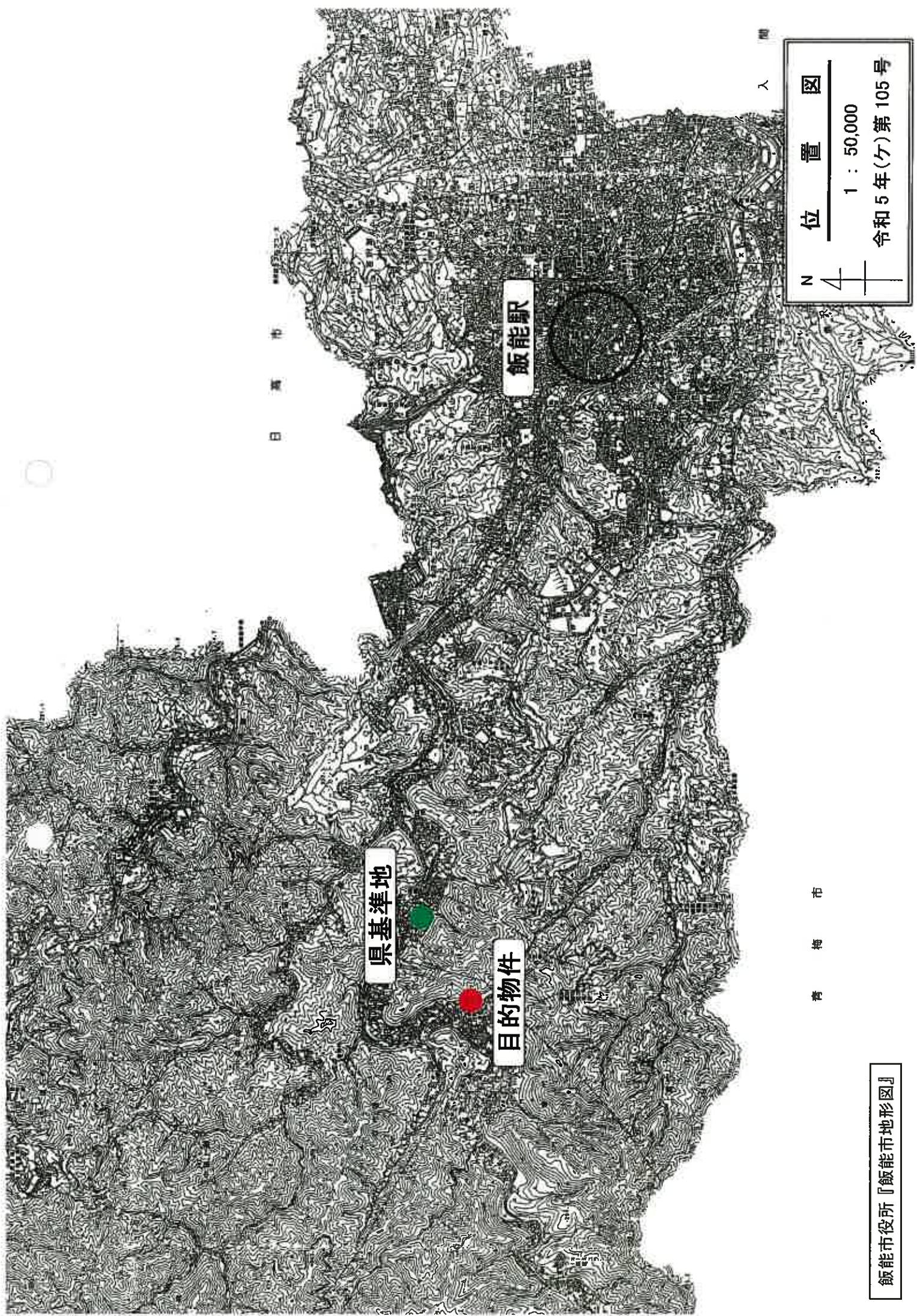
県基準地の標準価格 【 飯能（県）—8— 】

所 在 : 大字下赤工字宮ノ脇 451 番 6
価 格 : 25,900 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 6 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 土地建物位置関係図
- 6 建物図面
- 7 建物間取図
- 8 現況写真（正本のみ）

以 上



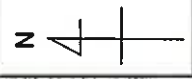
飯能市

青 梅 市

位 置 図

1 : 50,000

令和5年(ケ)第105号

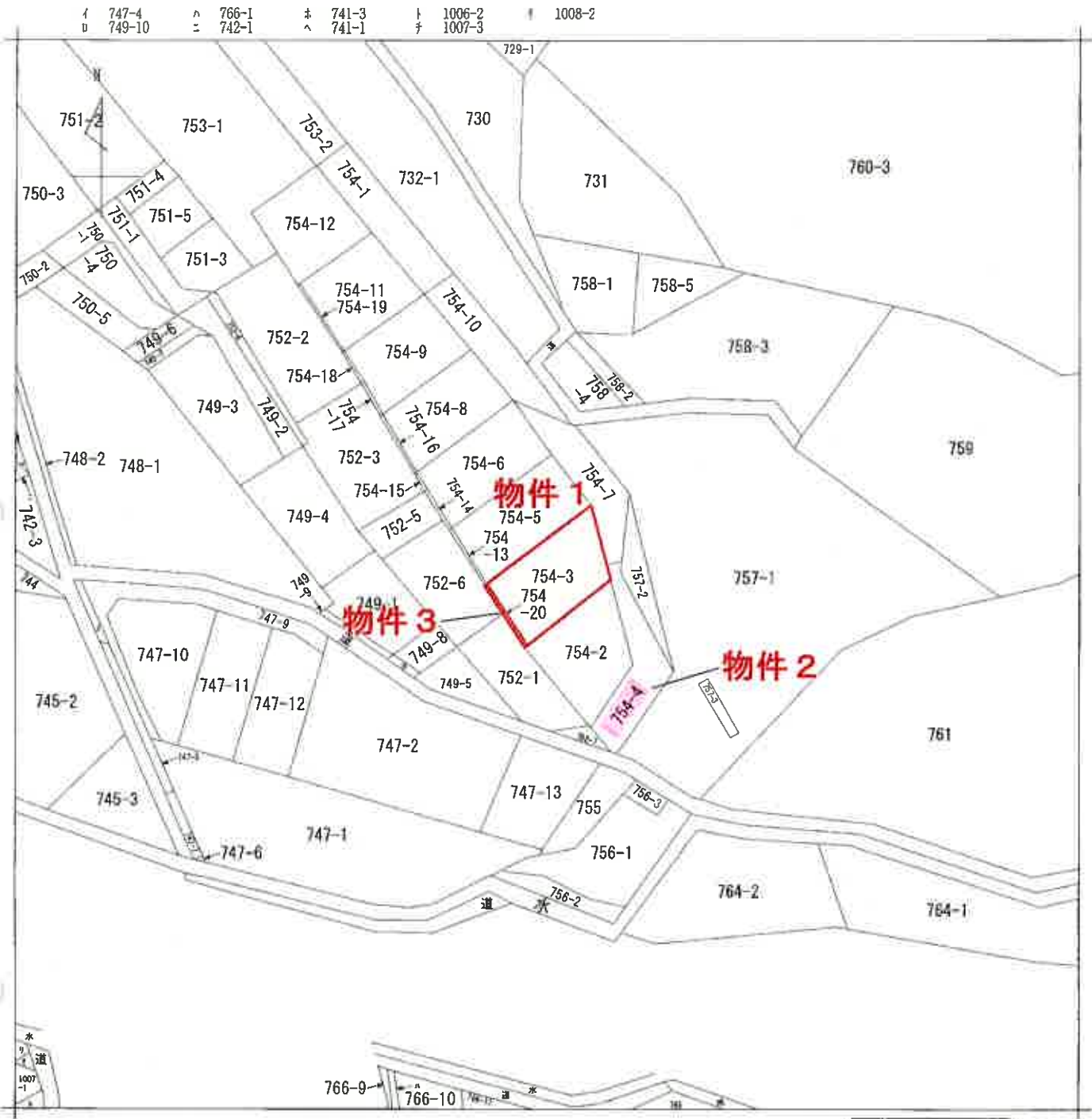


飯能駅

県基準地

目的物件

飯能市役所『飯能市地形図』



地番区域見出

大字原市場
大字原市場

請求部	所在	飯能市大字原市場字乙旧生				地番	754番3			
出力縮	1/600	精度分	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		

A3を A4に縮小

これは図面に記録され、また、写真撮影、ビデオ撮影、
(さいたま地方法院刑事部検出部受付)
令和5年8月18日 東京法務局(上) 西川 昭彦

109117

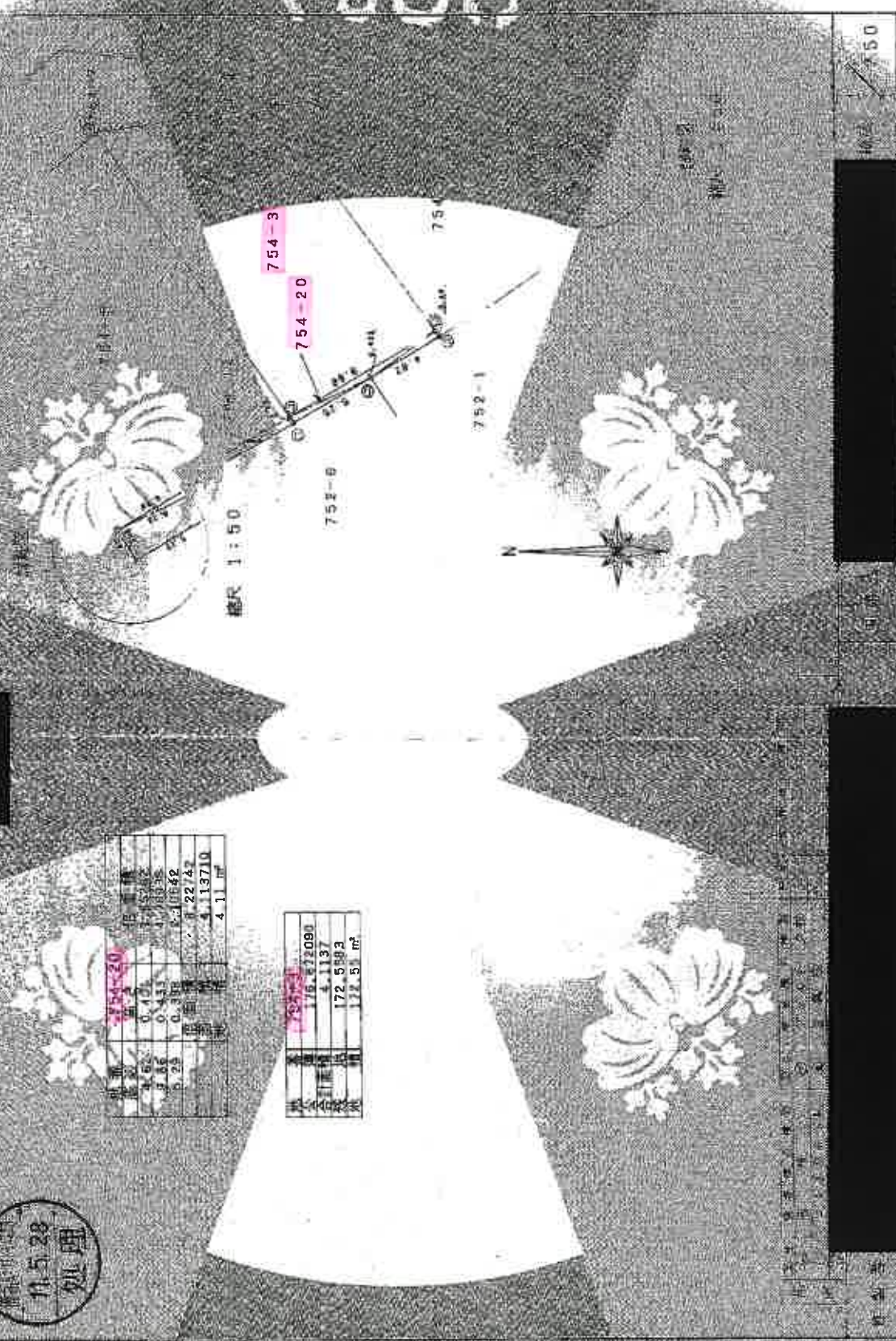
明 司 馬 遷

张其成讲读

11.5.28 处理

明細	554-20	品名	日本酒
数量	4.52	単位	kg
単価	0.10	金額	452
合計	0.10	金額	452
	0.30	金額	300
	0.25	金額	250
	0.22	金額	220
	4.1370	金額	4137
	4.11	金額	411

姓名	王德明
性别	男
年龄	41
籍贯	山东烟台
民族	汉族
职业	教师
学历	本科
学位	硕士
职称	副教授
工作单位	烟台大学
联系电话	176-572090
电子邮箱	41137
身份证号	1725583
住址	17255 m ²



10.22/550

THE

01-10-2011 11:00:00

地圖整理番号: M50417

A3をA4に縮小

登記年月日：平成26年9月

1402168

8.8.13
処理

これは図面と同等な効力を有する。
(ただし、本署で図面と同等の効力を有する旨を記載する。)
令和2年8月18日 東京地裁第10回

土地積測量図

1402168-1

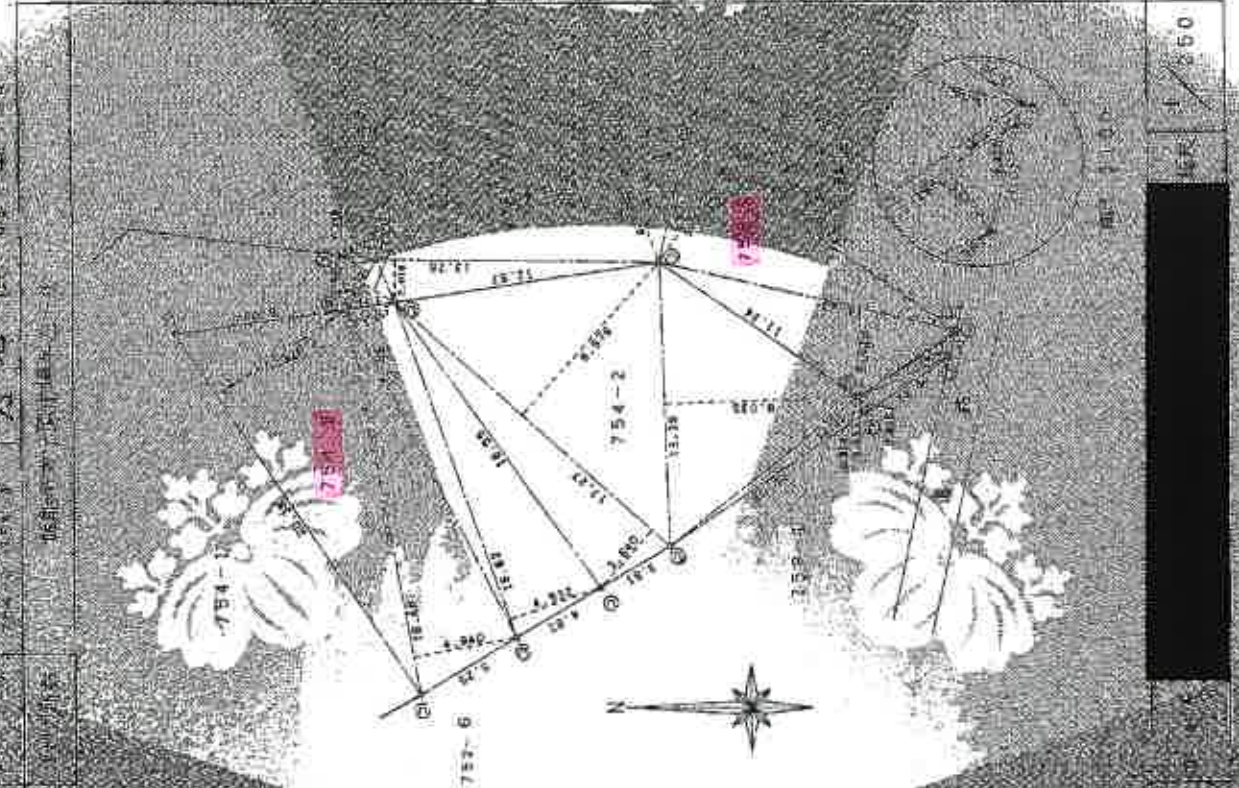
1402168-2

面積	単位	積算
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
9.578	㎡	16.672
13.38	㎡	9.035
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381

面積	単位	積算
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381

面積	単位	積算
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381

面積	単位	積算
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381
15.27	㎡	62.80381



1/250

1402168

1402168-1

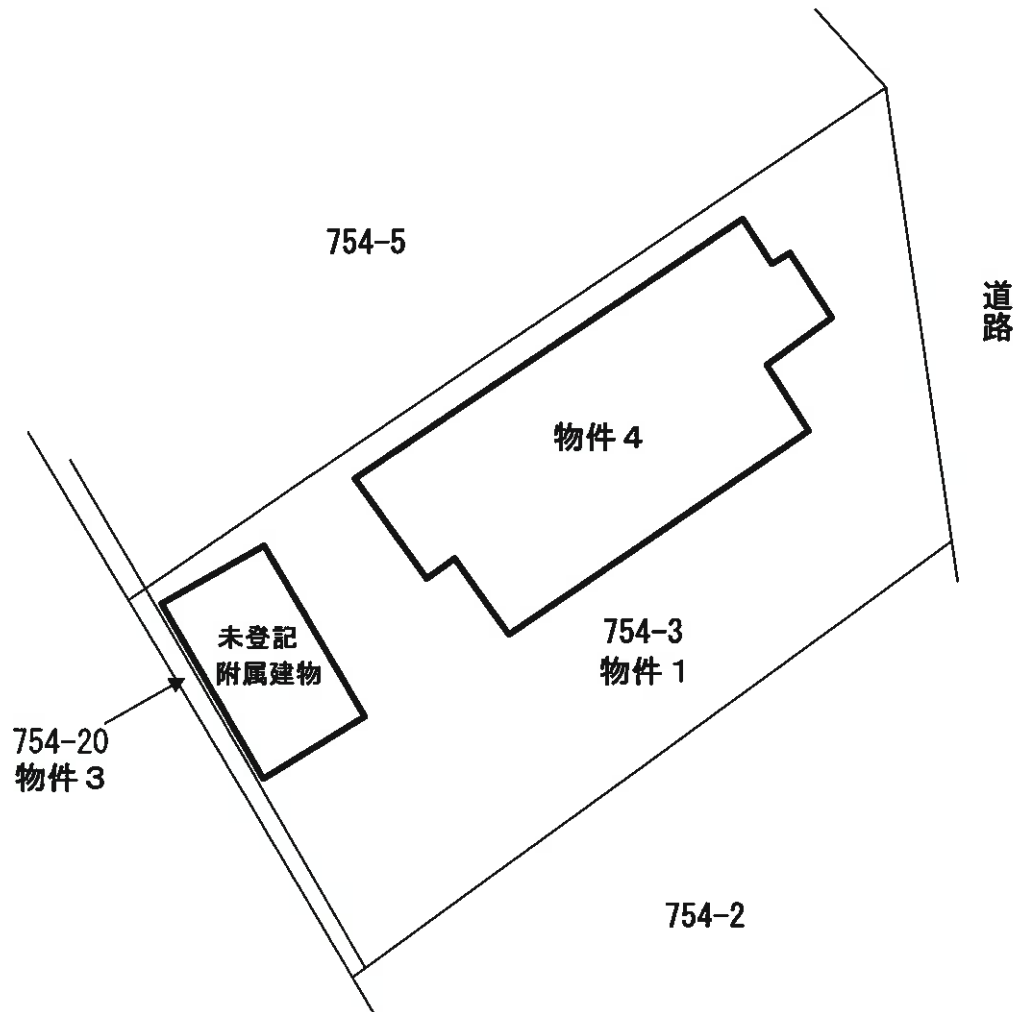
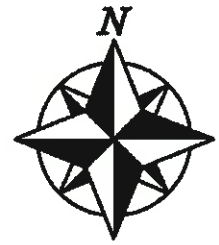
1402168-2

地図管理番号：M50418

A3をA4に縮小

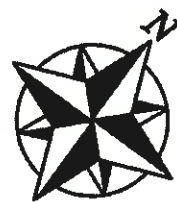
土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第105号

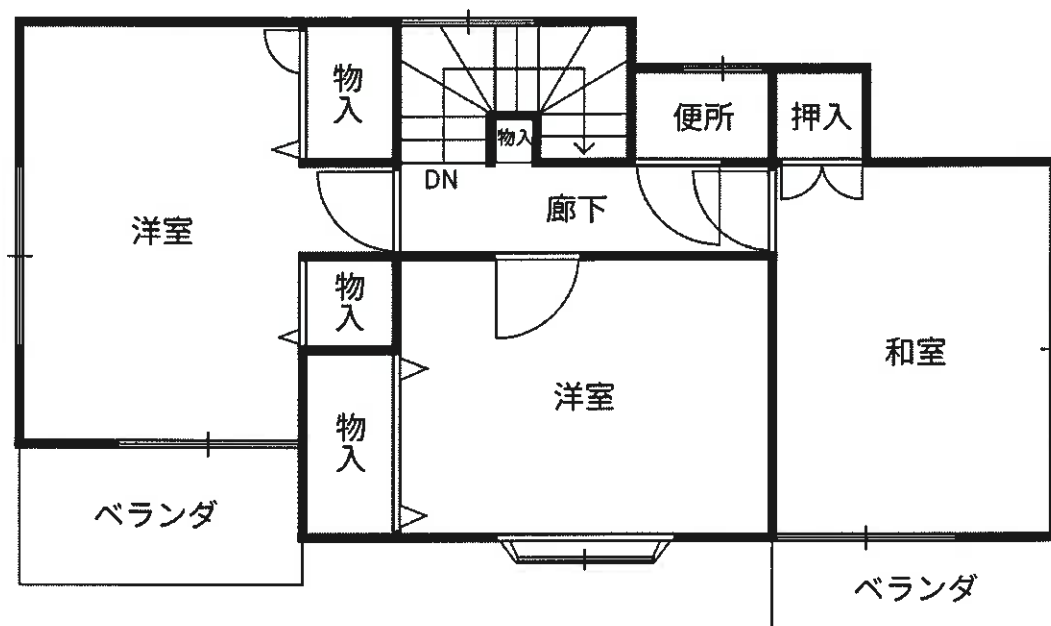


建物間取図

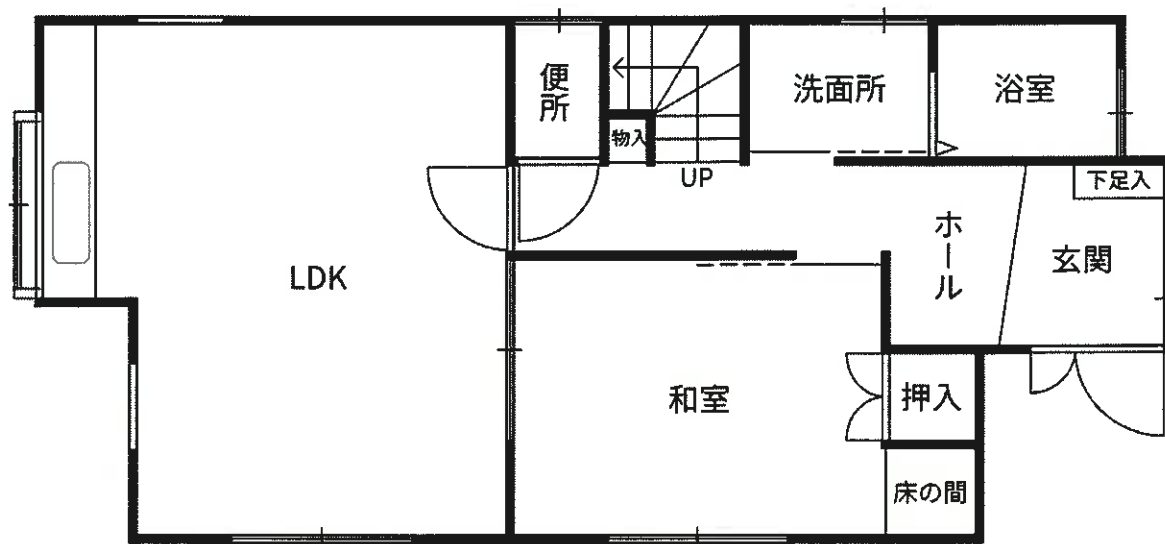
令和5年(ケ)第105号



2階

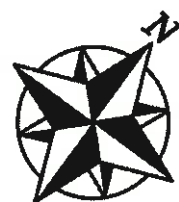


1階



建 物 間 取 図

令和 5 年（ケ）第 105 号



未登記附属建物



求 意 見 書

山口和範 殿

令和 6 年 4 月 30 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸

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 6 年 5 月 7 日

評価人

山口和範

物 件 目 録

1 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生
地 番 7 5 4 番 3
地 目 宅地
地 積 1 7 2 . 5 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生
地 番 7 5 4 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 7 4 8 分の 2 3 7 0

3 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生
地 番 7 5 4 番 2 0
地 目 宅地
地 積 4 . 1 1 平方メートル

所有者 A

4 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生 7 5 4 番地 3
家屋 番号 7 5 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 0 9 平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約12.39平方メートル

所有者 A

(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	1,940,000	1,360,000	0
2	20,000	10,000	0
3	50,000	40,000	0
4	2,160,000	1,510,000	0
1～4	4,170,000	2,920,000	一括
(備 考)			

令和 5 年（ケ）第 105 号
令和 5 年 12 月 5 日 現地調査
令和 6 年 1 月 10 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 飯能市大字原市場字乙旧生
 地 番 7 5 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 7 2. 5 5 平方メートル
 所有者 A
- 2 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生
 地 番 7 5 4 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 2 7 平方メートル
 共有者 A 持分 1 2 7 4 8 分の 2 3 7 0
- 3 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生
 地 番 7 5 4 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 4. 1 1 平方メートル
 所有者 A
- 4 所 在 飯能市大字原市場字乙旧生 7 5 4 番地 3
 家屋 番号 7 5 4 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8. 6 5 平方メートル
 2 階 4 4. 0 9 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



※22※

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,170,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,940,000 円
物件2（土地）	金 20,000 円
物件3（土地）	金 50,000 円
物件4（建物）	金 2,160,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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、3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地番 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 地番 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	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		
4	未登記附属建物 種類 居宅 構造 木造スレート葺平家建 床面積 12.39 m ² 建築時期 平成 23 年頃		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「飯能」駅の西方約10 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	山間に一般住宅を主とし、農家住宅、畑等も見られる集落地域	
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
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	176.66 m ² （物件1、3） 台形 ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	東 4m 未舗装私道 （一部舗装／埼玉県建築基準法施行条例56条の3 1項3号） 画地は道路より約0～0.5m高い。	
土地の利用状況等	物件1、3は物件4の敷地 物件2は公衆用道路	
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	○前面の私道の内、754番7、757番2は債務者の持分なし。 ○上・下水道共に私設管より引込している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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9年6月1日新築 経過年数：約27年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付仕上 内 壁：ビニールクロス貼り、タイル貼り、繊維壁 天 井：ビニールクロス貼り、敷目張 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27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	1階LDKの壁紙が剥がれかけており、また階段の壁に傷あり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	22,600	0.99	172.55	$\frac{1}{1}$	0.90	3,470,000
2	22,600	0.05	127	$\frac{2,370}{12,748}$	1.00	30,000
3	22,600	0.99	4.11	$\frac{1}{1}$	1.00	90,000
合計	—	—	—	—	—	3,590,000

※ 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

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 26,000 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{114} & \rightleftharpoons & 22,600 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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（共用私道）、行政的（土砂災害警戒区域）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 4（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
4	150,000	92.74	0.08	1,110,000
附属	150,000	12.39	0.28	520,000
合計	—	—	—	1,630,000

ウ 現価率（物件 4）

経過年数 27年 経済的残存耐用年数 3年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年}}{(\text{経過年数 } 27\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.08$$

現価率（附属）

経過年数 12年 経済的残存耐用年数 8年
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮） 30%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年}}{(\text{経過年数 } 12\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.28$$

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	3,470,000	0.30	法定地上権	1,040,000
3	90,000	0.30	法定地上権	30,000
合 計				1,070,000

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	3,470,000	－ 1,040,000		1.00	0.8	1,940,000
2	30,000	－		1.00	0.8	20,000
3	90,000	－ 30,000		1.00	0.8	50,000
4	1,630,000	＋ 1,070,000	1.0	1.00	0.8	2,160,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						4,170,000

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

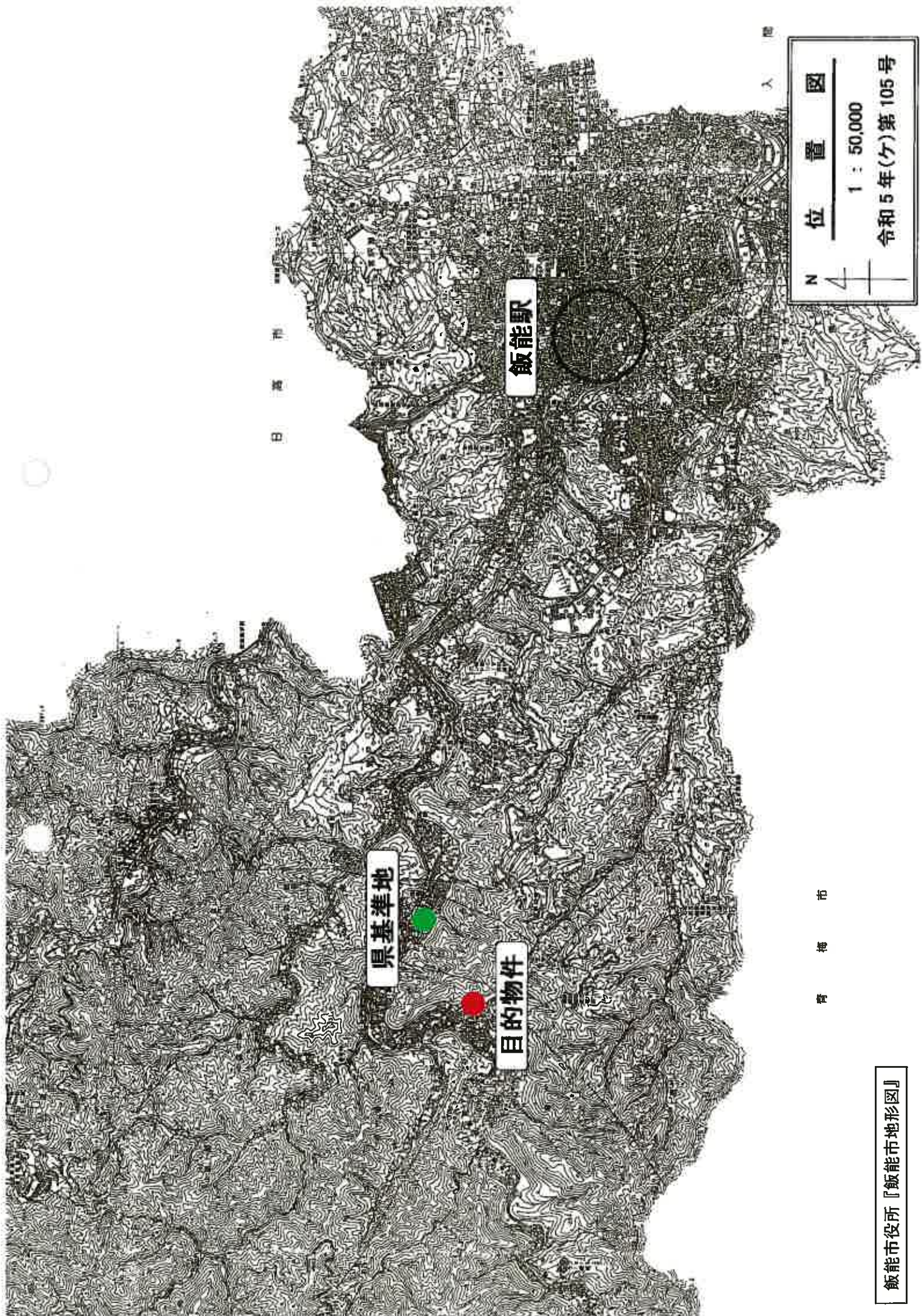
県基準地の標準価格 【 飯能（県）－8 】

所 在 : 大字下赤工字宮ノ脇 451 番 6
価 格 : 26,000 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 5 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 土地建物位置関係図
- 6 建物図面
- 7 建物間取図
- 8 現況写真（正本のみ）

以 上

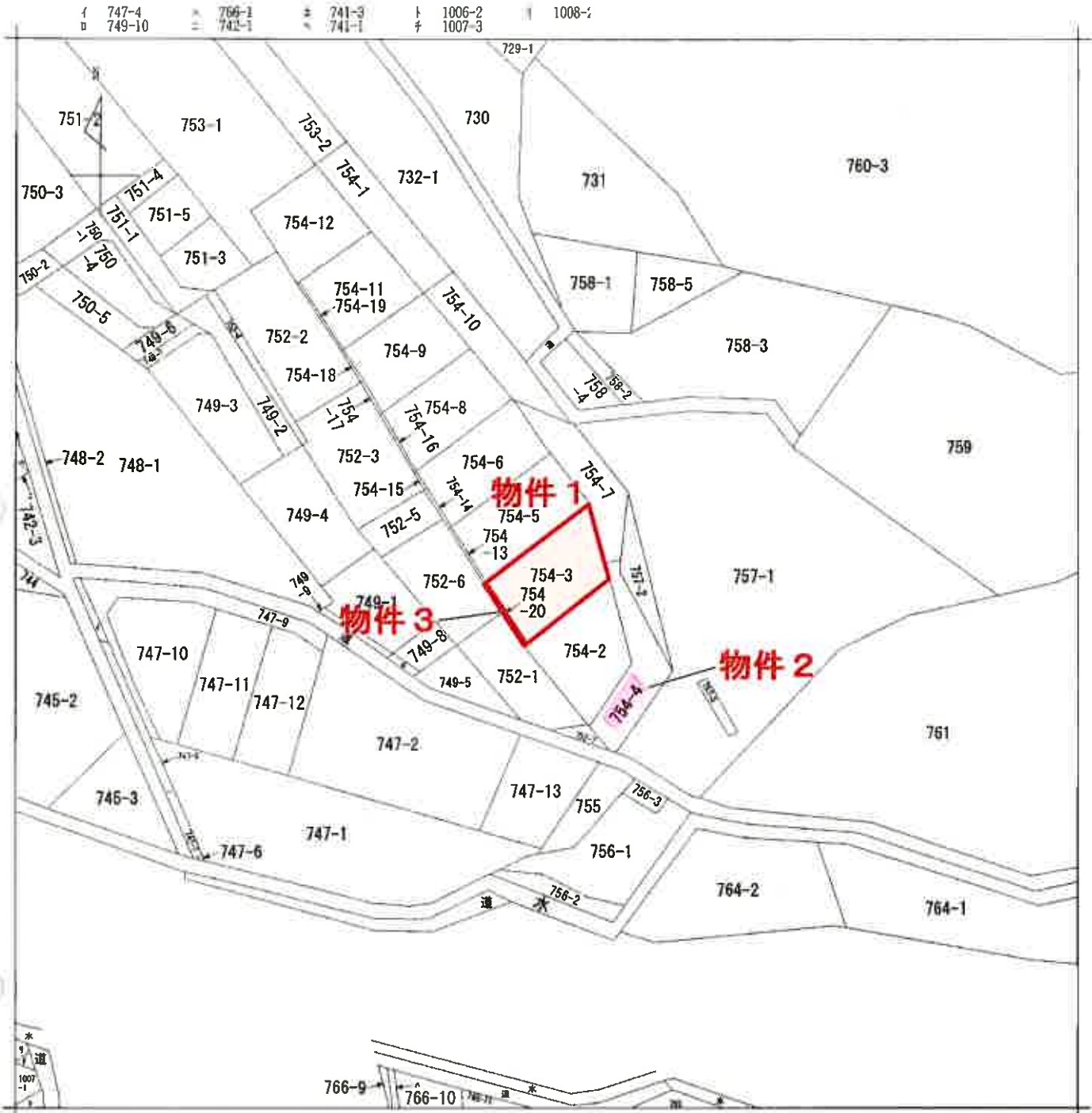


位置図

1 : 50,000

令和5年(々)第105号

飯能市役所『飯能市地形図』



地番
区域見出
大字原市場
大字原市場

請求部	所在	飯能市大字原市場字乙旧生				地番	754番3			
出力縮	1/600	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		

登記年月日 平成26年06月13日

これは図面に記録された位置と実際の位置とを一致させるための図面である。

(さいたま地方裁判所裁判所書記官)

令和5年8月18日

東京法務局工務部

1402167



土地権利測量図

測量士 佐藤 誠一

測量士 佐藤 誠一



地図整理番号: H50418

A3をA4に縮小

登記年月日：平成25年4月13日

1402163

8.9.13

延坪

これは図面に記録された測量成果の写しである。

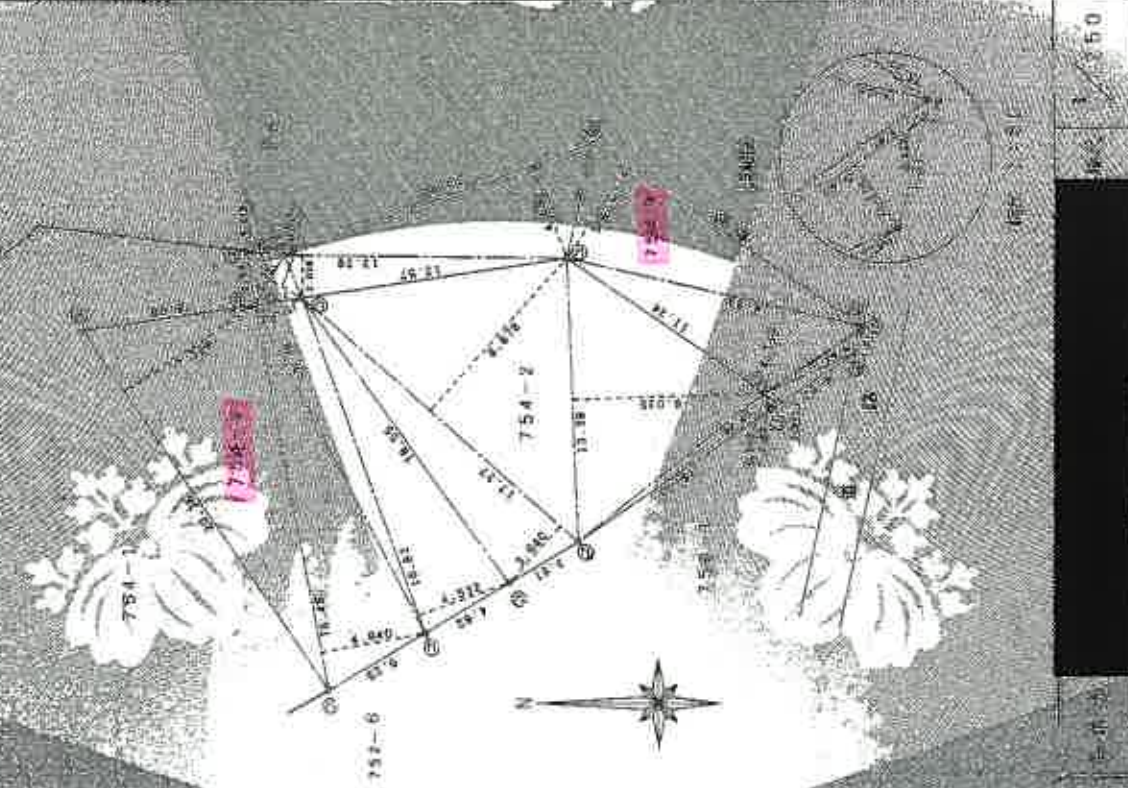
(さいたま市地方税務局税務課)

令和5年8月18日

さいたま市地方税務局

延坪測量図

延坪測量図



測量点	距離	面積
1	1.14	1.14
2	1.14	1.14
3	1.14	1.14
4	1.14	1.14
5	1.14	1.14
6	1.14	1.14
7	1.14	1.14
8	1.14	1.14
9	1.14	1.14
10	1.14	1.14
11	1.14	1.14
12	1.14	1.14
13	1.14	1.14
14	1.14	1.14
15	1.14	1.14
16	1.14	1.14
17	1.14	1.14
18	1.14	1.14
19	1.14	1.14
20	1.14	1.14

測量点	距離	面積
21	1.14	1.14
22	1.14	1.14
23	1.14	1.14
24	1.14	1.14
25	1.14	1.14
26	1.14	1.14
27	1.14	1.14
28	1.14	1.14
29	1.14	1.14
30	1.14	1.14
31	1.14	1.14
32	1.14	1.14
33	1.14	1.14
34	1.14	1.14
35	1.14	1.14
36	1.14	1.14
37	1.14	1.14
38	1.14	1.14
39	1.14	1.14
40	1.14	1.14

測量点	距離	面積
41	1.14	1.14
42	1.14	1.14
43	1.14	1.14
44	1.14	1.14
45	1.14	1.14
46	1.14	1.14
47	1.14	1.14
48	1.14	1.14
49	1.14	1.14
50	1.14	1.14
51	1.14	1.14
52	1.14	1.14
53	1.14	1.14
54	1.14	1.14
55	1.14	1.14
56	1.14	1.14
57	1.14	1.14
58	1.14	1.14
59	1.14	1.14
60	1.14	1.14

測量点	距離	面積
61	1.14	1.14
62	1.14	1.14
63	1.14	1.14
64	1.14	1.14
65	1.14	1.14
66	1.14	1.14
67	1.14	1.14
68	1.14	1.14
69	1.14	1.14
70	1.14	1.14
71	1.14	1.14
72	1.14	1.14
73	1.14	1.14
74	1.14	1.14
75	1.14	1.14
76	1.14	1.14
77	1.14	1.14
78	1.14	1.14
79	1.14	1.14
80	1.14	1.14

測量点	距離	面積
81	1.14	1.14
82	1.14	1.14
83	1.14	1.14
84	1.14	1.14
85	1.14	1.14
86	1.14	1.14
87	1.14	1.14
88	1.14	1.14
89	1.14	1.14
90	1.14	1.14
91	1.14	1.14
92	1.14	1.14
93	1.14	1.14
94	1.14	1.14
95	1.14	1.14
96	1.14	1.14
97	1.14	1.14
98	1.14	1.14
99	1.14	1.14
100	1.14	1.14

図整理番号：M50418

A3をA4に縮小

登記年月日：平成13年5月28日

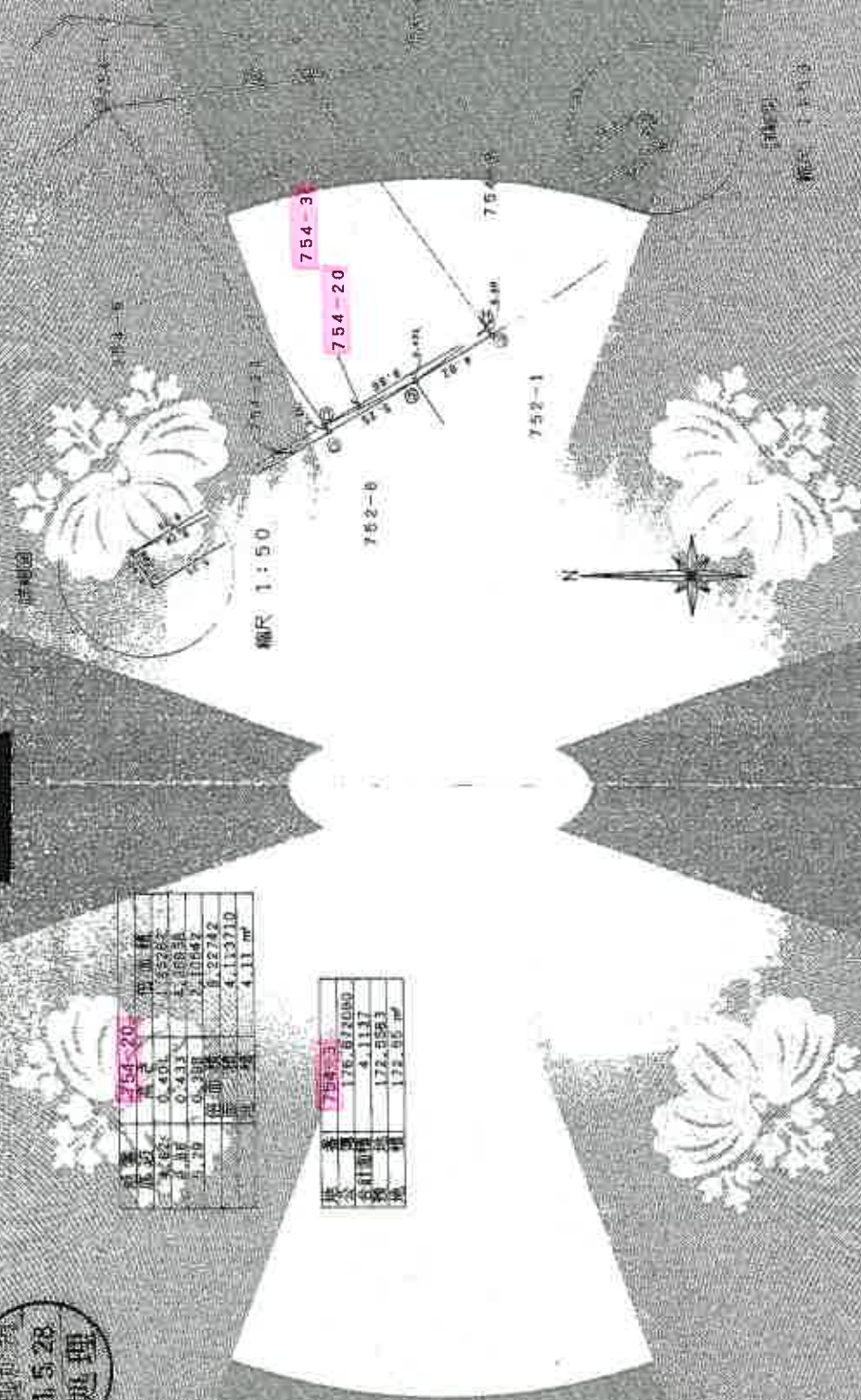
1402173



地積測量図

第 1402173号

地積測量図



区分	面積	合算面積
754-20	176.672090	176.672090
754-3	4.1137	4.1137
752-8	172.5583	172.5583
752-1	172.5583	172.5583
合算	526.9024	526.9024

区分	面積	合算面積
754-20	176.672090	176.672090
754-3	4.1137	4.1137
752-8	172.5583	172.5583
752-1	172.5583	172.5583
合算	526.9024	526.9024

1/250

1/250

地積測量図

1402173

これは図面に記載されている測量結果に基づき作成された図面であり、
(もし)たまたま地方自治体等から提出された図面と異なる場合、
令和5年8月18日 東京府建設局より送付された図面と一致するものと見做す。

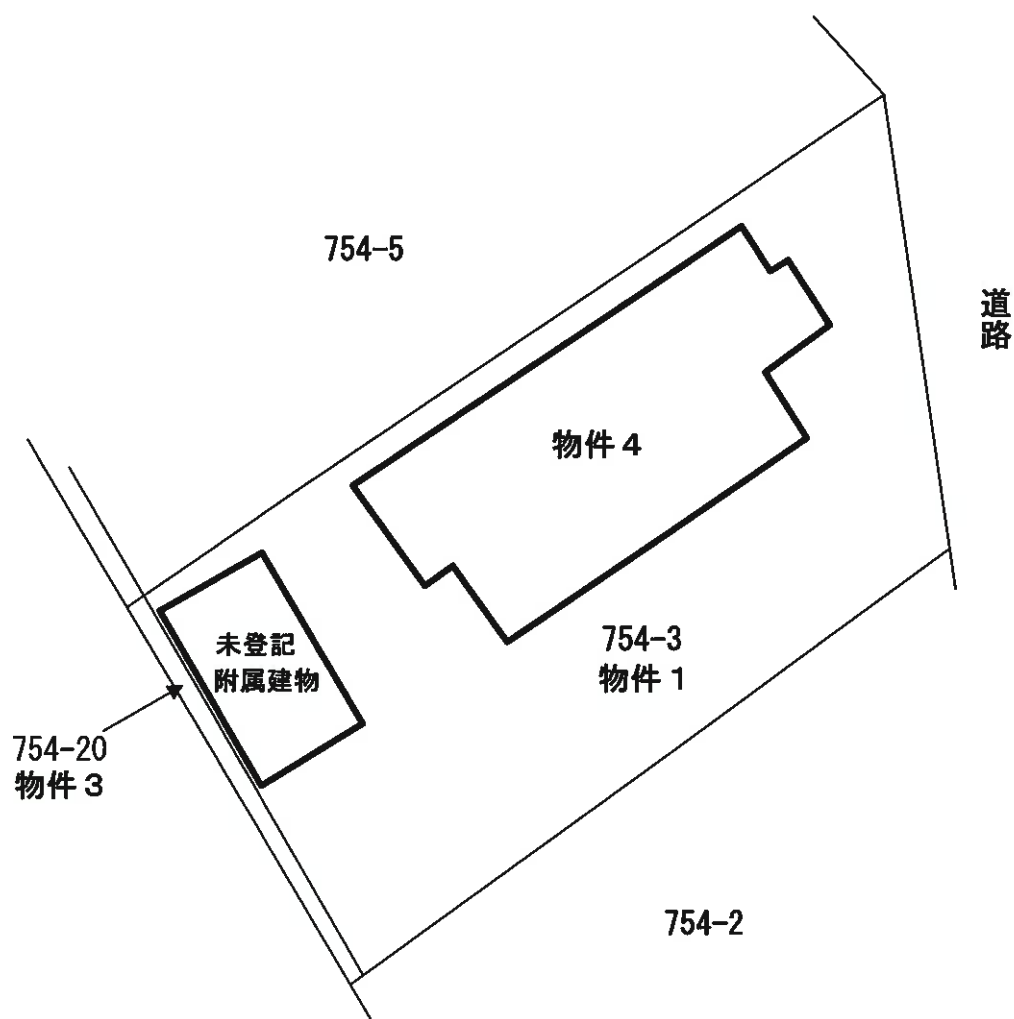
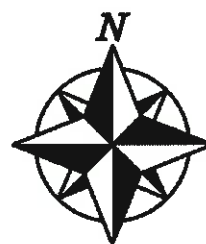
1402173

測量整理番号：H50417

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第105号



登録年月日：平成34年05月09日

2403063

寄附申請書

寄附品

寄附品

建設省 国土交通省 国土院 国土院 国土院

149.6.9
149.6.9

これは図面に記載されている
(おいたま地方建設局 建設局 建設局)
令和5年8月18日 東京建設局 建設局



1階



2階



求積表	
2.73 x 4.095 =	11.17935
3.185 x 5.005 =	15.940925
2.275 x 4.55 =	10.35125
1.82 x 3.64 =	6.6248
合計	44.1163

床面積

44.1163

図面整理番号：M50419

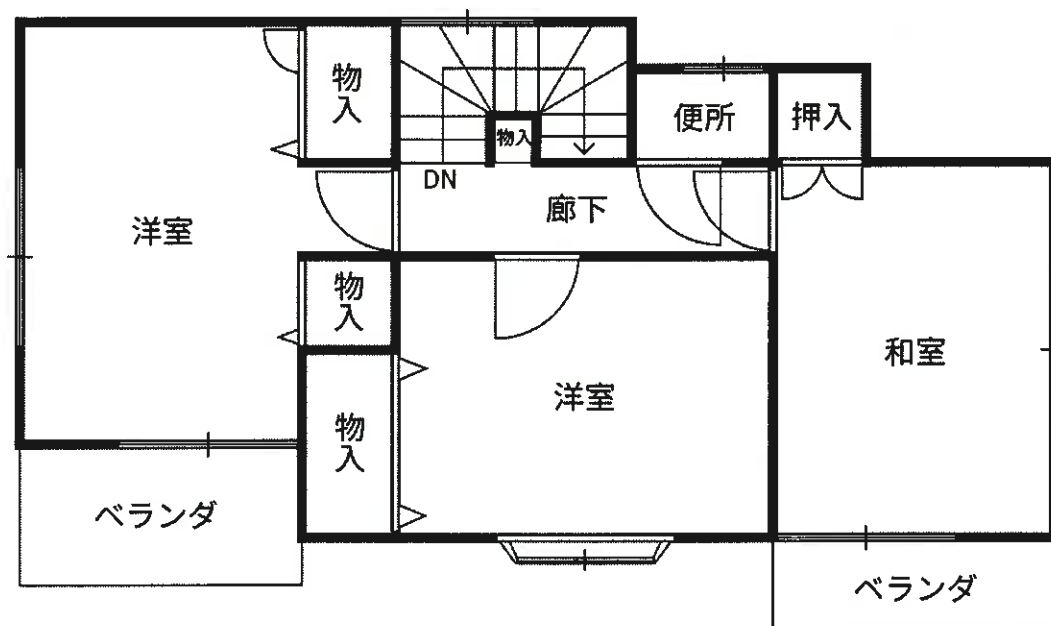
A3をA4に縮小

建物間取図

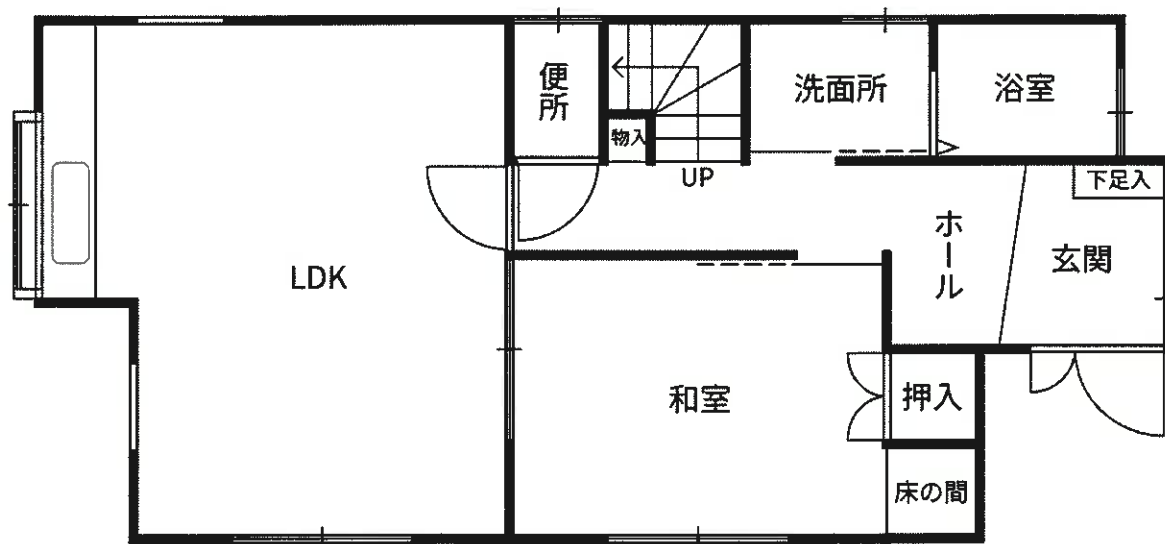
令和5年(ケ)第105号



2階



1階



建 物 間 取 図

令和 5 年（ケ）第 105 号



未登記附属建物

