

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月 7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 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4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 8年 3月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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 |



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 |



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	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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

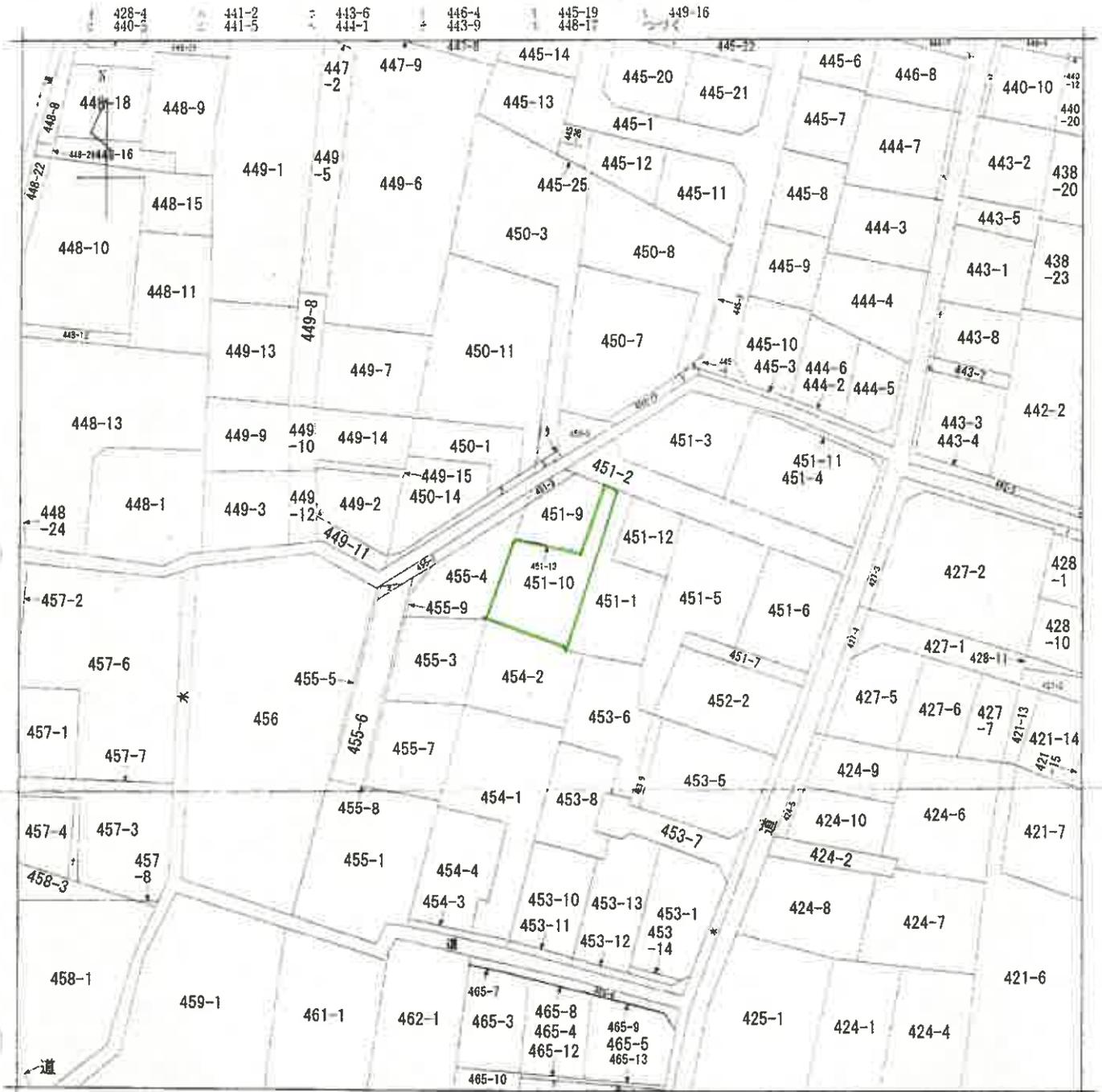
- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況等から、本報告書記載のとおり認めた。

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
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(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

請求部分	所在	飯能市大字中山字下町			地番	451番10			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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

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

測点	(A) 451-10		Yn	Yn	(Xp+1 - Xn-1) Yn
	Xn	Yn			
P2	195.118	199.778	1737.868832		1737.868832
P6	185.700	196.726	1814.030884		1814.030884
P4	185.384	196.624	485.464656		485.464656
P3	184.169	187.164	1723.307604		1723.307604
P4	176.173	182.878	2063.503746		2063.503746
P3	171.902	193.810	1792.548690		1792.548690
P6	185.422	198.773	-4450.860901		-4450.860901
P3	194.389	201.651	1955.208096		1955.208096
前面積					352.420187
側面積					176.2100435
面積					176.21 m ²

測点	(B) 451-13		Yn	Yn	(Xn-1) Yn
	Xn	Yn			
P1	188.199	187.176	-623.157544		-623.157544
P3	188.199	187.164	526.866660		526.866660
P4	185.384	196.624	485.464056		485.464056
P5	185.700	196.726	553.782090		553.782090
前面積					3.589018
側面積					1.7949590
面積					1.79 m ²

総計 178.0050525

恒久的地物の座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	種類
4	197.1080	194.4380			コンクリート杭
D	198.7630	201.6940			コンクリート杭
T1	200.0000	200.0000			トラバース金属標
T7	193.4720	212.8790			トラバース金属標

凡例	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
境界線の種別	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
境界線の種別	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
境界線の種別	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

作成者 土地家屋調査士 (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)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した旨面である。
令和6年5月21日 さいたま地方法務局飯能出張所

登記官

登記年月日：平成31年4月17日

各階平面図

建築物図面

家屋番号 451基10

建築物の所在 飯能市大字中山字下町451番地10

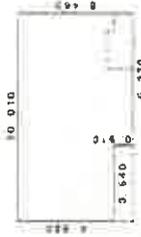
1階



求積表

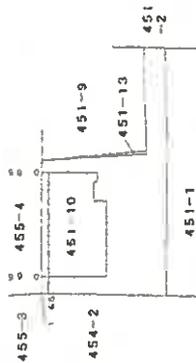
7.280 x 1.213	8.830640
0.910 x 0.303	0.275730
10.010 x 4.247	42.512470
合計	51.618840
床面積	51.61 m ²

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)

作成者

土地家屋調査士

(平成31年4月17日現在)

縮尺 1/250

申請人

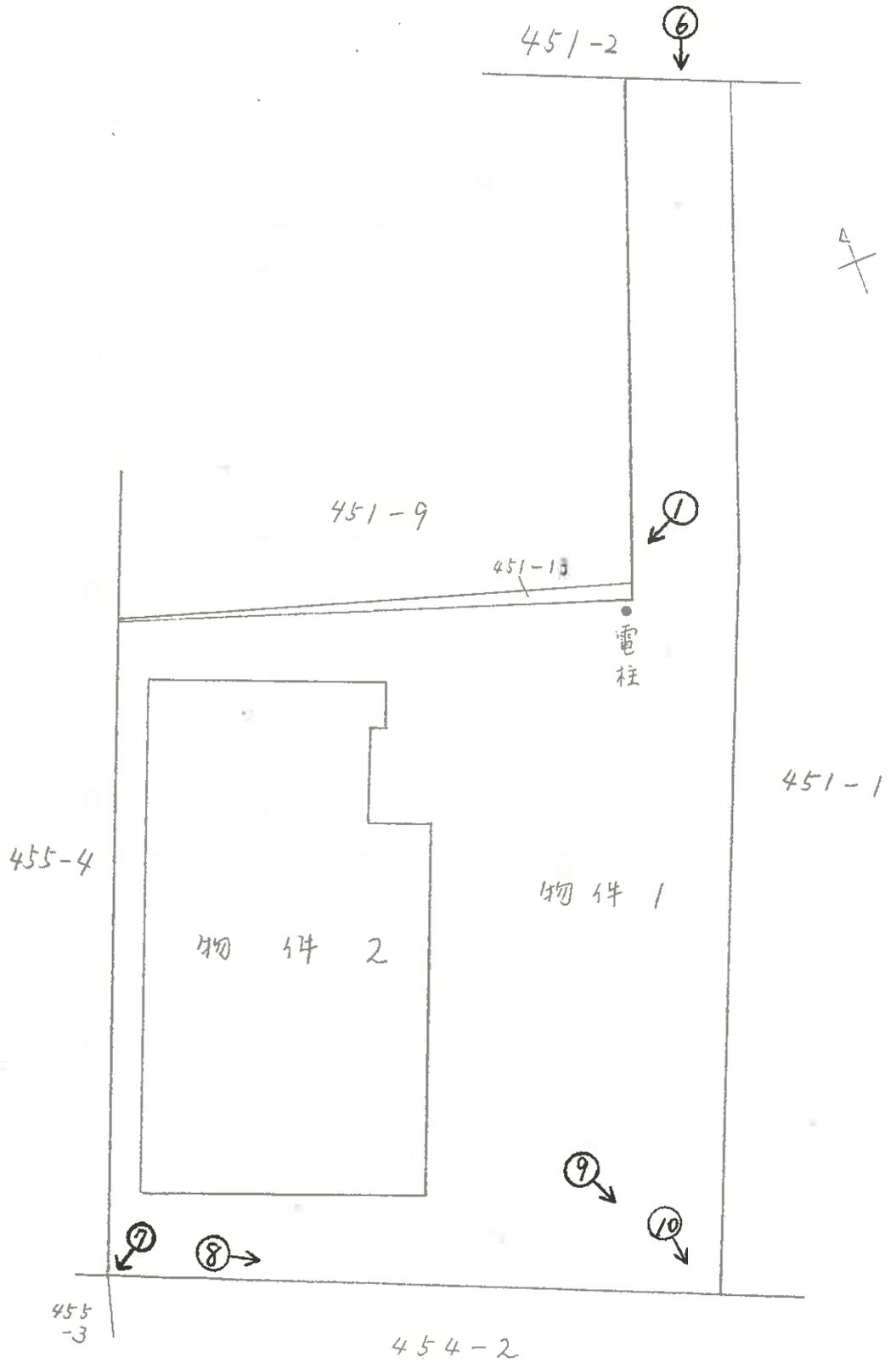
縮尺 1/500

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出図である。
 令和6年5月21日 さいたま地方法務局飯能出張所

登記官

土地建物位置関係図

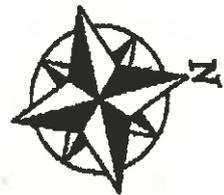


♂ 写真撮影位置

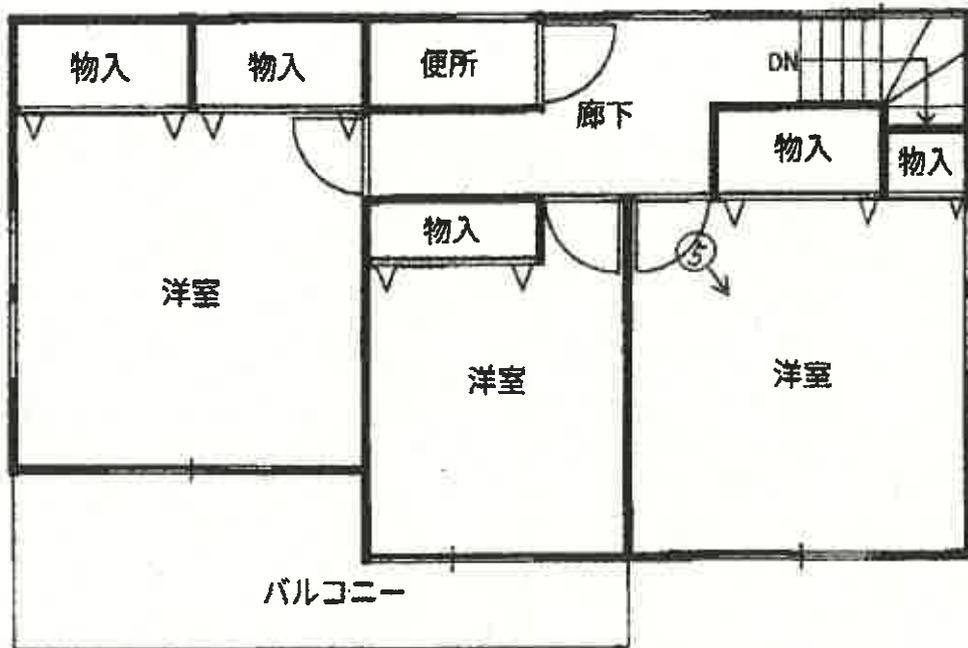
(// 枚目)

建物間取図

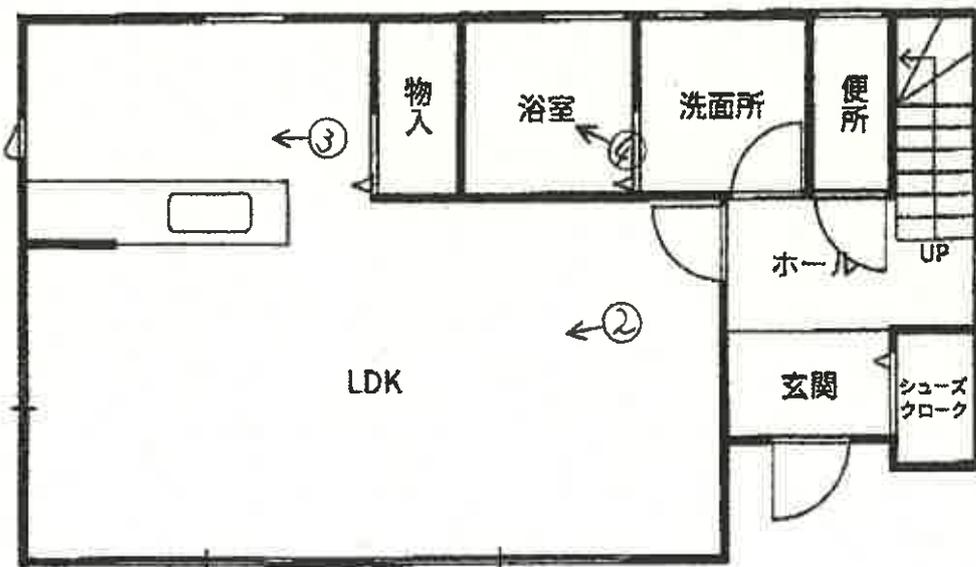
令和6年(ケ)第87号



2階



1階



♂ 写真撮影位置

(12枚目)



①



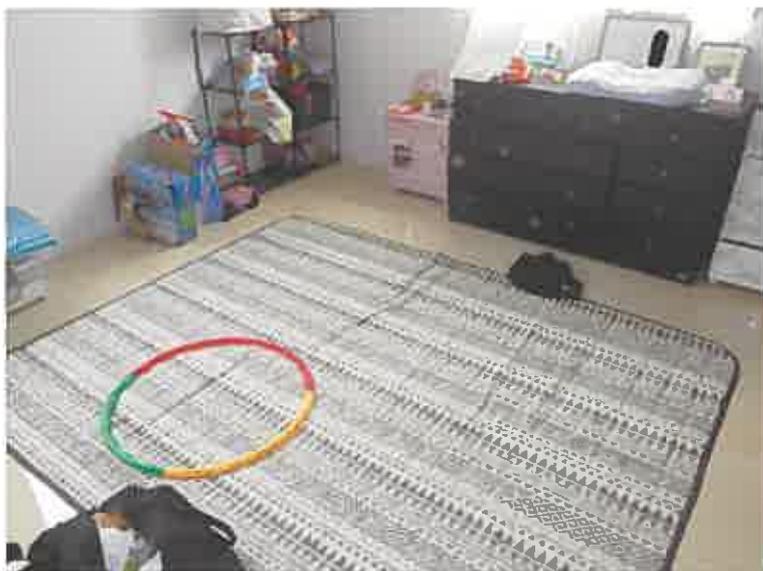
②



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1.4km（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の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㎡ 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

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

◇ 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	0.70	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%

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

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 / m²
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 m²
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

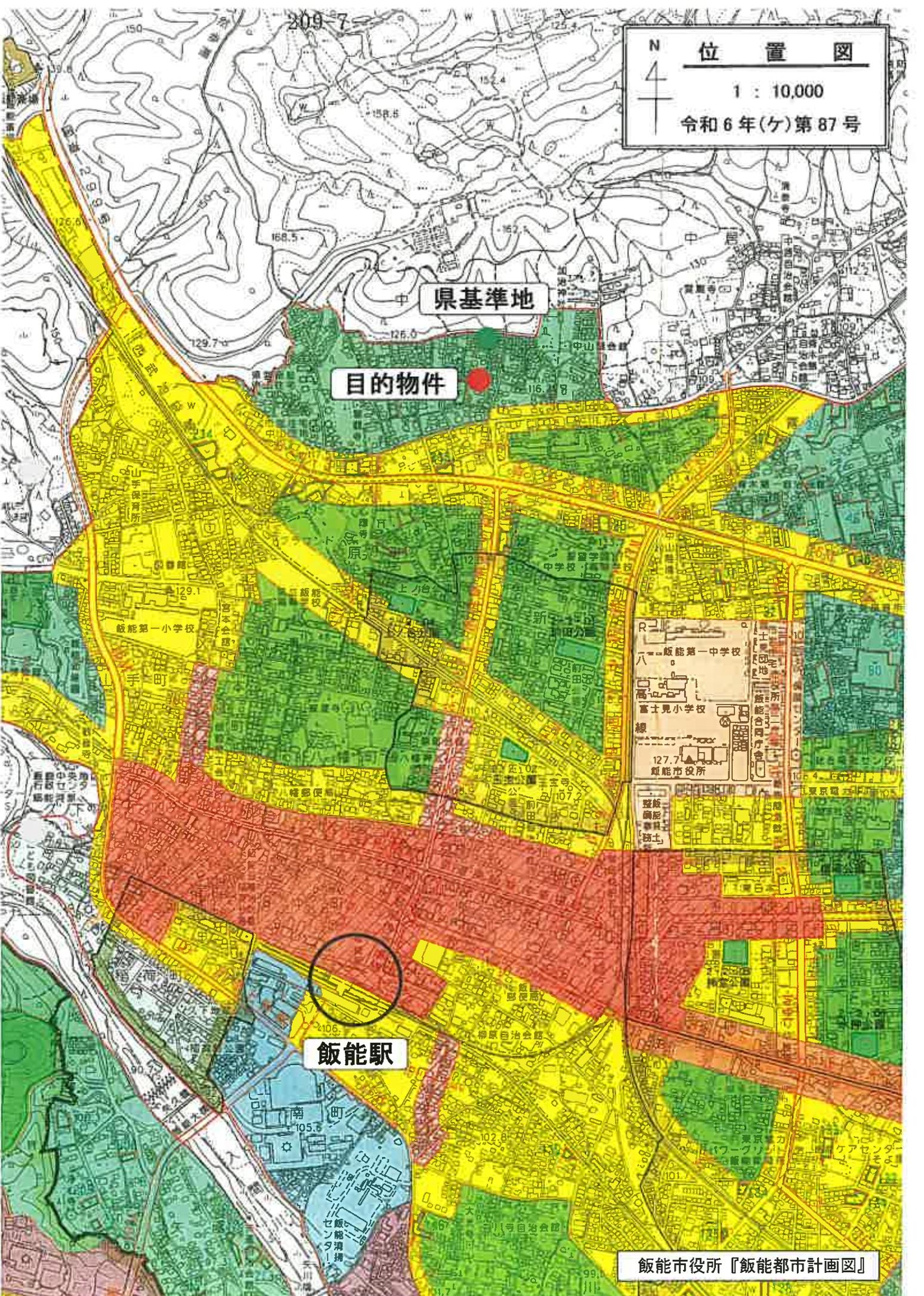
- 1 位置図
- 2 周辺概況図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

以 上

位置図

1 : 10,000

令和6年(ケ)第87号

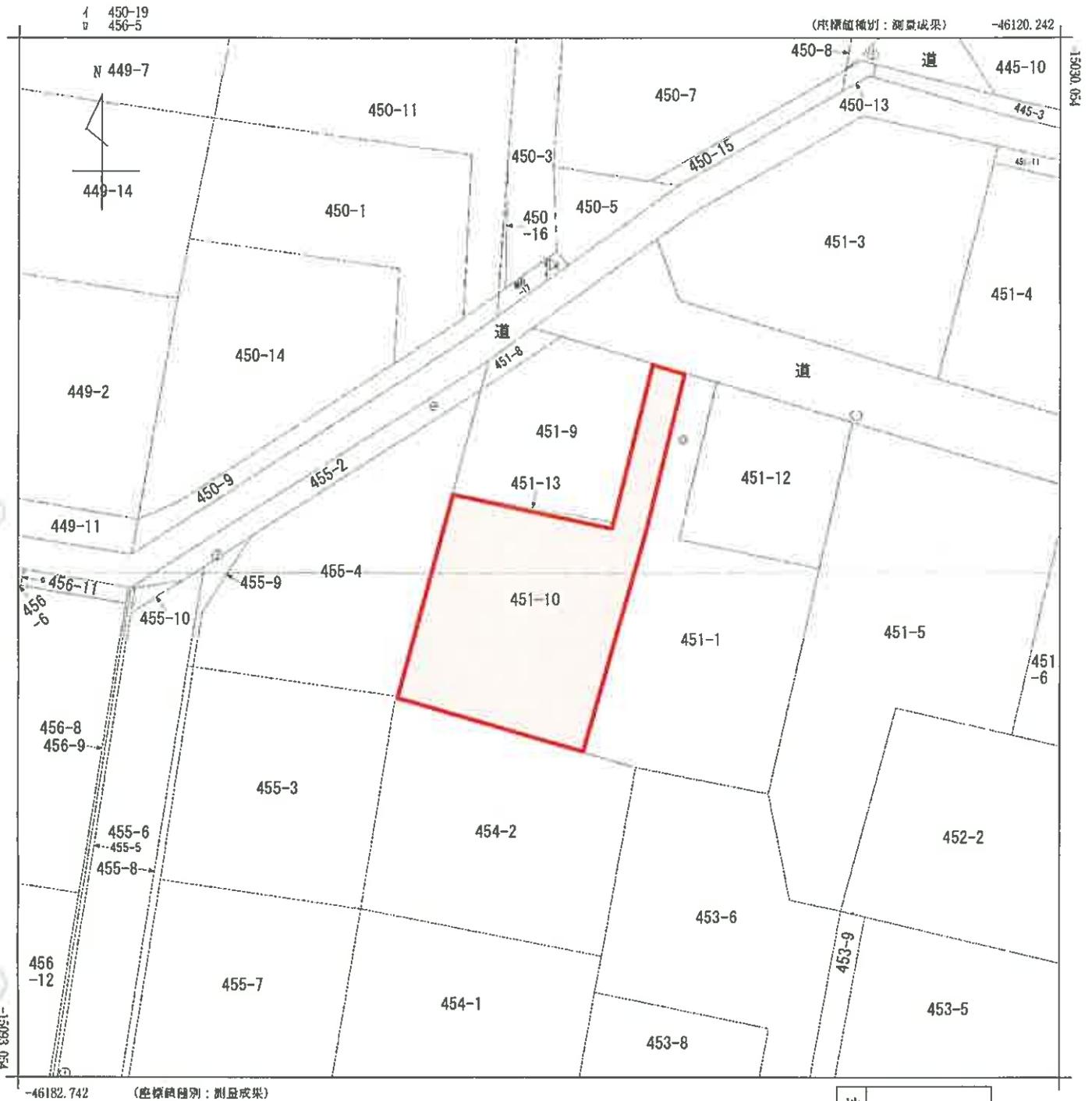



県基準地

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

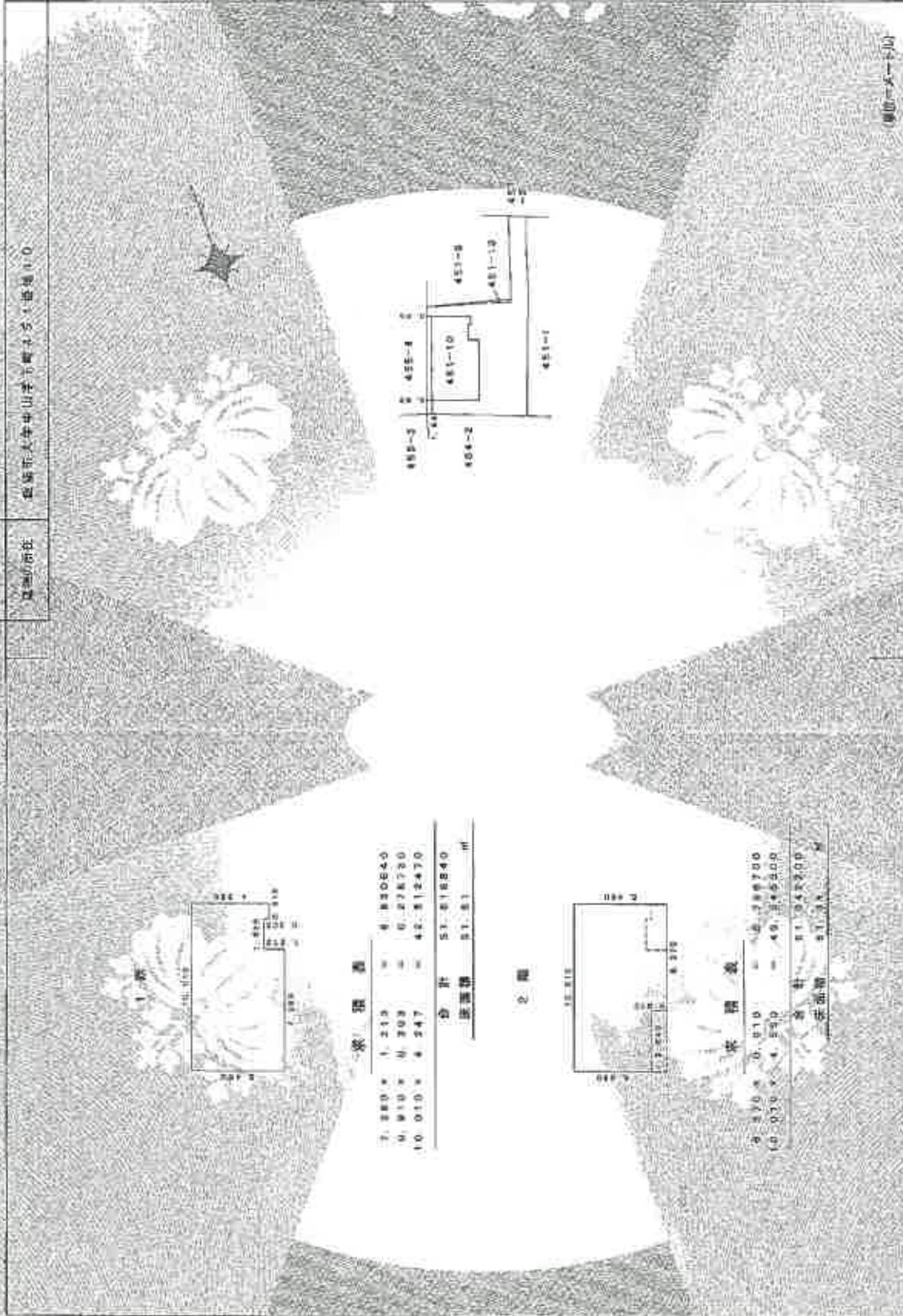
請求部分	所在 飯能市大字中山字下町				地番	451番10			
出力尺	1/250	精度区	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	令和5年3月			備付年月日(原図)	令和6年10月1日		補記事項		

算定年月日：平成31年1月17日

1) 社は関係の記録を以下の計算と一致した内容とする
 令和6年5月21日 北のたき州大志建設株式会社

各階平面図 建物区画

建物名称	451東10
所在地	飯橋町大字半山字下町2-5-1番地(10)



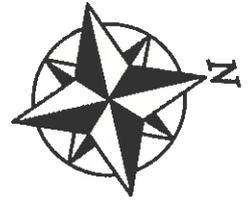
床面積	21.89	500
延床面積	43.78	500

A3をA4に縮小

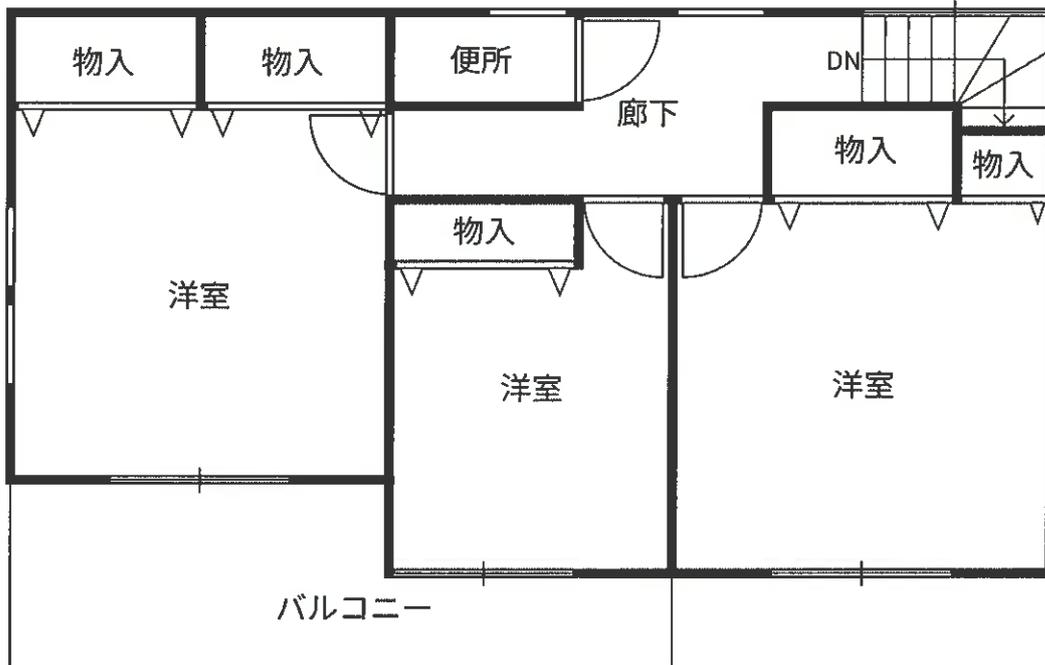
図面番号: 053

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 |

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 | 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 |



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」駅の北方約1.4km（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の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	地積 形状 地勢 日照	176.21㎡ 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

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

◇ 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	0.78	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%

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

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%)

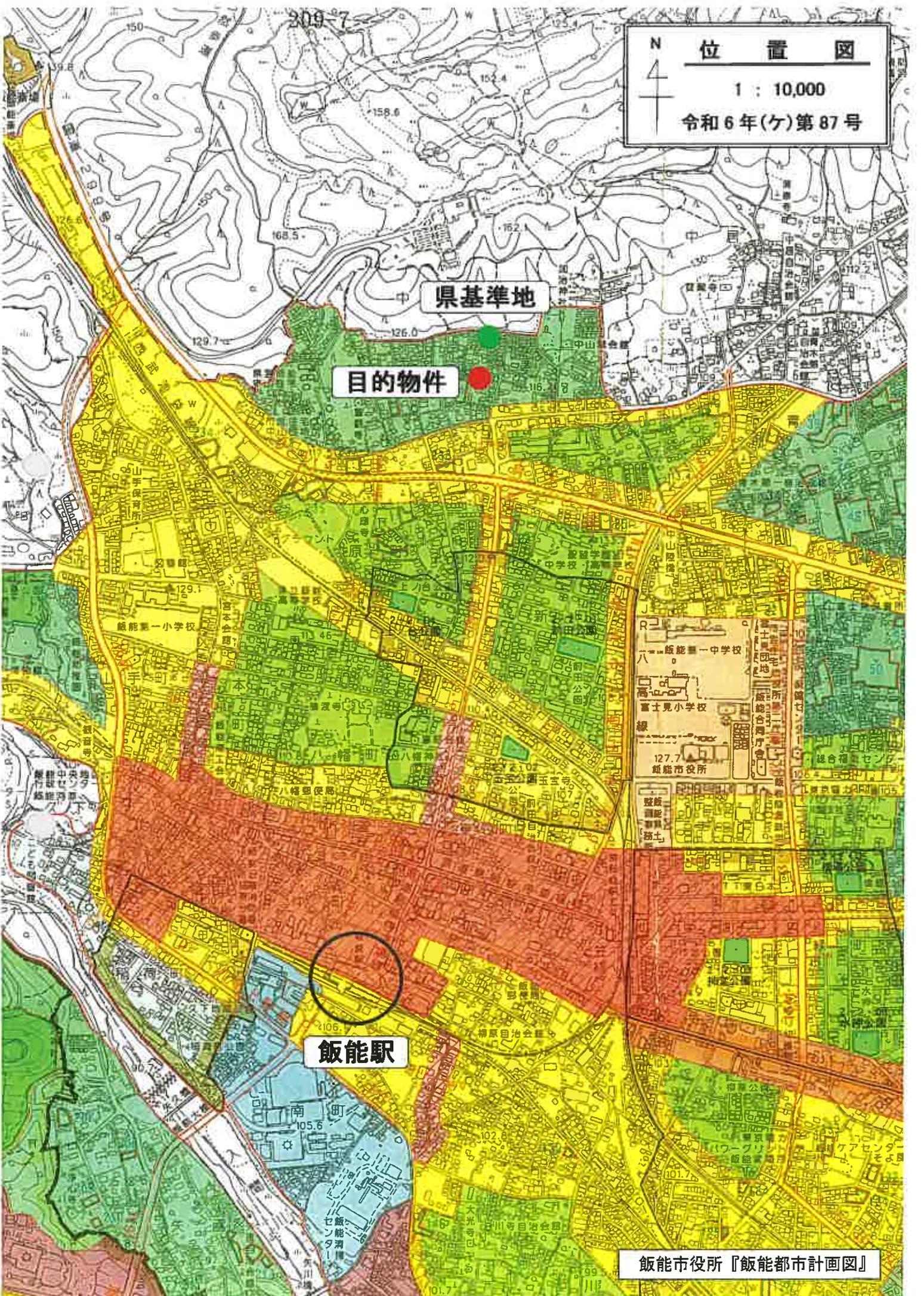
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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
1 : 10,000
令和6年(ケ)第87号



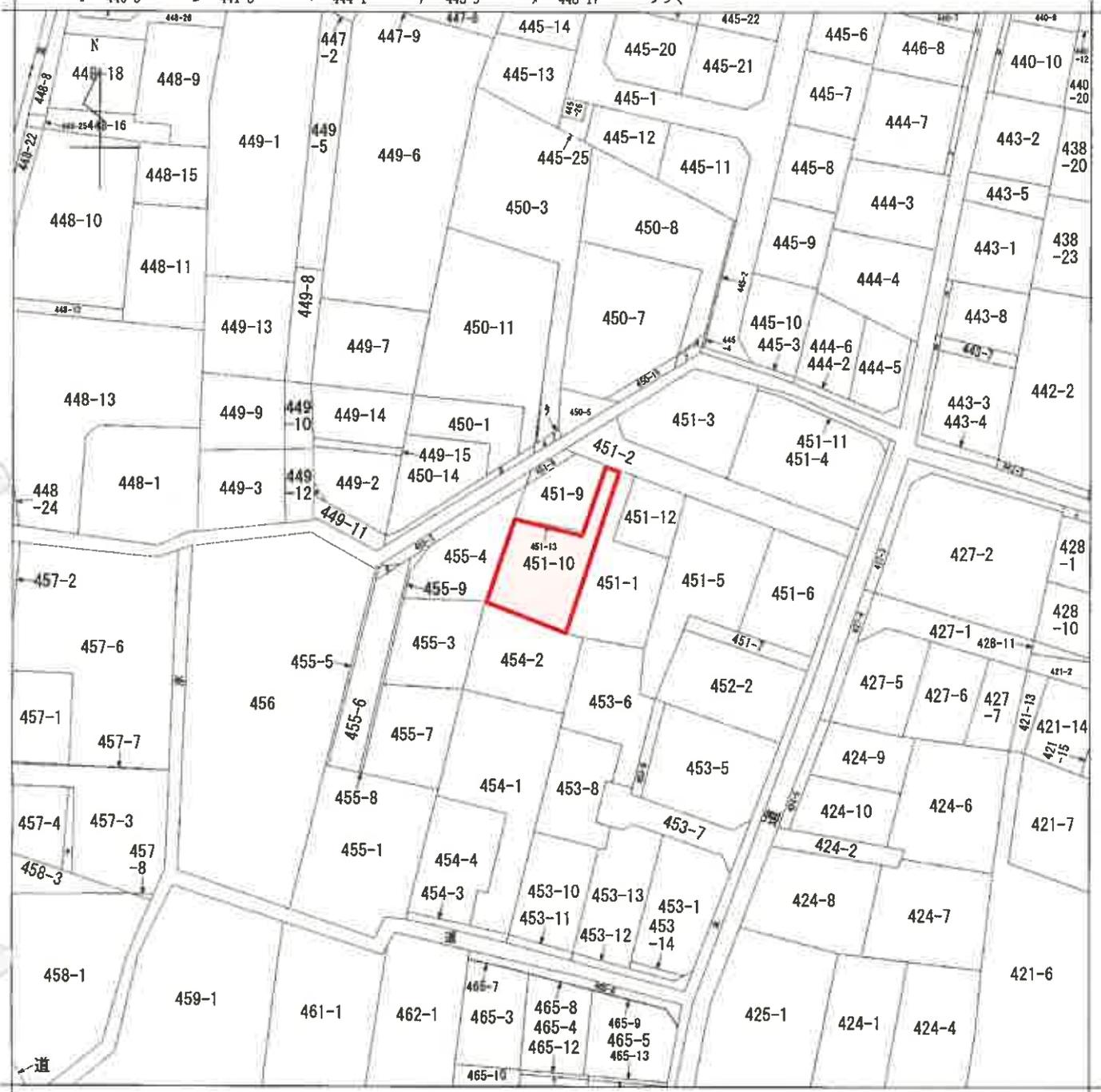
県基準地

目的物件

飯能駅

飯能市役所『飯能都市計画図』

イ 428-4 ハ 441-2 ホ 443-6 ト 446-4 チ 445-19 ツ 449-16
 □ 440-5 ニ 441-5 ヘ 444-1 テ 443-9 リ 448-17 ヅ



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					
出縮	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		事項		

ヲ 450-12
ワ 450-13
カ 450-9
ヨ 455-10
ク 450-19
レ 450-17
ゾ 450-16
ヅ 465-11
ネ 465-1
ナ 457-5

登記年月日：平成20年5月18日

本図は図面に記載されている内容と一致しない箇所がある
 令和6年5月21日 さいたま市国土管理センター

地積測量図

番 地 451-10-12

土地の所在 高崎市大字中山字十所

座標表

座標	Xa	Ya	(Xn+1)	(Yn+1)
02	186.728	189.778	173.058472	
16	186.700	189.736	191.950884	
04	186.394	189.824	191.464684	
01	186.158	187.164	1723.367904	
24	176.173	182.872	2003.763746	
13	171.902	193.810	1792.649090	
15	189.422	188.773	4489.648807	
33	194.799	201.682	1965.202096	
		積面積	352.420187	
		地積	176.2100935	
		地積	176.21	㎡

座標	Xa	Ya	(Xa+1)	(Ya+1)
P1	188.198	187.176	482.137544	
P3	188.169	187.164	526.866680	
P4	186.384	186.634	485.486888	
P5	188.700	188.722	683.783690	
		積面積	8.689918	
		積面積	1.7949090	
		積面積	1.79	㎡

積面積 178.0060526

測量地積の面積一覧表

座標	X	Y	面積	用途
1	197.3260	194.4380	コンクリート	
2	198.7900	201.8940	コンクリート	
3	200.0900	200.0900	トラス	
4	198.4720	212.3700	トラス	

測量年月日 平成20年5月18日
 測量士 高崎建設事務所

(単位：㎡)

申請人

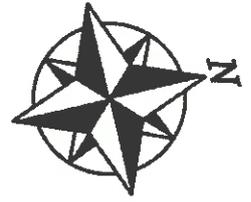
第 1 / 2150

A3をA4に縮小

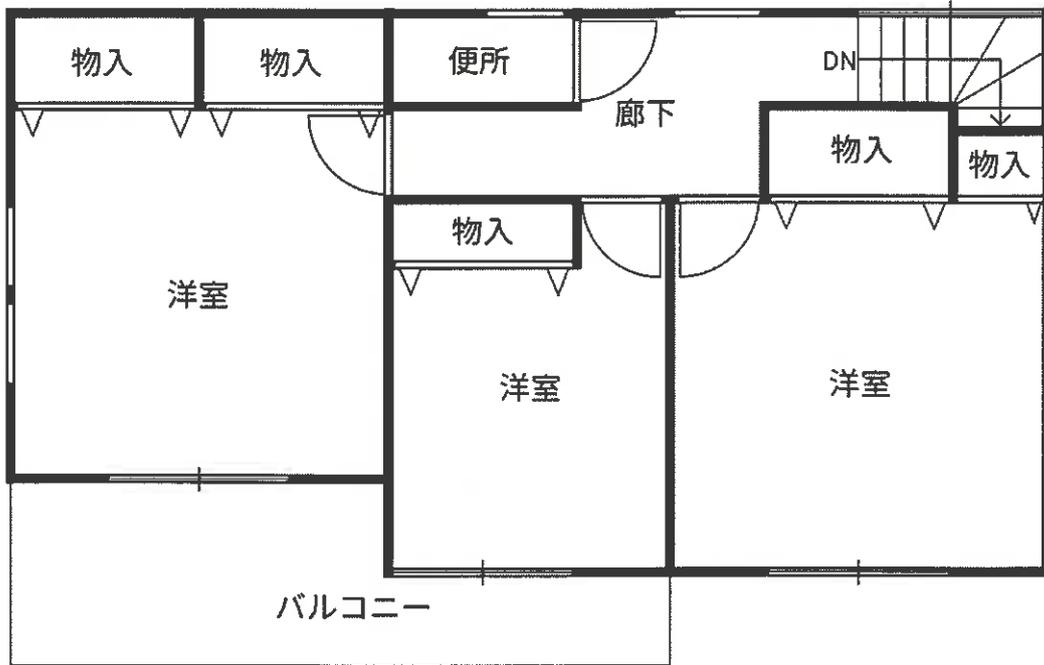
図次番号：6-2

建物間取図

令和6年(ケ)第87号



2階



1階

