

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 1 日から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 15 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 10 月 29 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 10 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 16 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 飯能市大字岩沢字河原

地 番 1239番

地 目 宅地

地 積 314.04平方メートル

持分2分の1

2 所 在 飯能市大字岩沢字河原 1239番地

家屋 番号 1239番

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 63.32平方メートル
2階 29.81平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約74.06平方メートル
2階 約73.19平方メートル

持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 5 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】

本件共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】

前面道路部分に、駐車場及び門扉等の一部が越境している。

【物件番号 1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



11

- 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 飯能市大字岩沢字河原
地 番 1239番
地 目 宅地
地 積 314.04平方メートル

持分2分の1

2 所 在 飯能市大字岩沢字河原 1239番地
家屋 番号 1239番
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 63.32平方メートル
2階 29.81平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約74.06平方メートル
2階 約73.19平方メートル

持分2分の1



令和8年(ヌ)第16号
令和8年4月23日受理
令和8年6月8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 飯能市大字岩沢字河原

地 番 1 2 3 9 番

地 目 宅地

地 積 3 1 4 . 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 飯能市大字岩沢字河原 1 2 3 9 番地

家屋 番号 1 2 3 9 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 3 . 3 2 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 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
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A ■その他の者(手続外共有者B) 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 目的土地の南側道路に接する箇所から道路に向けて駐車場地面の舗装された箇所、門扉及びこれと連なるブロック塀が20～30cm程度越境している。 2 目的土地にあるカーポートは、土地に定着しており工作物と認定した。 3 目的土地に接する公図上「水」と表示されている土地は、その南側にある「道」と一体となって公衆用道路となっている。
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: 1階 約74.06平方メートル 2階 約73.19平方メートル
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A □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	1 目的建物北側外壁からせり出す形の下屋がある。 2 2階和室の天井にシミがある。
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 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
■債務者の妻	1 目的物件は、債務者である夫が居宅として使用しています。妻である私のほかに長男、長女及びその子2人の合計6名で居住しています。郵便受けに債務者の姓のほかにCとあるのは娘の姓です。 2 夫が相続により2分の1の持ち分を取得していたのですが、特段の理由があったわけではなく登記をしていませんでした。そのような認識でしたから合相続人である夫の妹Bに対して使用料を支払う等はしていません。 3 目的建物は昭和61年4月に増築しています。また入間基地の騒音等の関係で国の負担で家の内部の扉等の工事も行っています。 4 前面道路に駐車場のコンクリートや門の一部が越境しているとの指摘ですが、以前に市役所等から前面道路が拡張されると聞いた記憶があります。しかしその後に越境部分を撤去する等の指導を受けたことはありません。 5 目的建物の裏に物置等が置いてありますが、これが目的土地からはみ出して水路部分にあるのではないかと指摘ですが、目的土地内にあるとの認識でした。また仮に越境していたとしても裏の水路部分は住民が使用してよいとの慣習があるとの認識でした。 6 目的土地の北側にマンホールがありますが、これは生活排水を処理するための工事を業者に依頼しようとしていたところ、契約前にも関わらず業者が勝手に工事を始めてしまったため中断した状態のものです。

(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、公図、建物図面、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。2枚目の記載したとおり目的土地上に存在する駐車場の舗装された箇所、門扉等の一部が前面道路に越境している。
- 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。なお手続外共有者Bからは、自身が2分の1の持ち分を取得したこと自体を知らなかった旨の回答があった。

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4月27日(月) 9:00-9:10	物件所在地	物件特定、占有確認、外観撮影、債務者と面談
令和8年4月27日(月) 16:50-16:55	執務室	共有者Bに照会書郵送
令和8年5月7日(木) 15:30-16:50	物件所在地	債務者等立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)

(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)



地番区域見出
大字岩沢

請求 部 分	所 在	飯能市大字岩沢字河原				地 番	1239番	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 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

A3判をA4判に縮小

(6 枚目)

登記官

2013705

建築物平面図

家屋番号

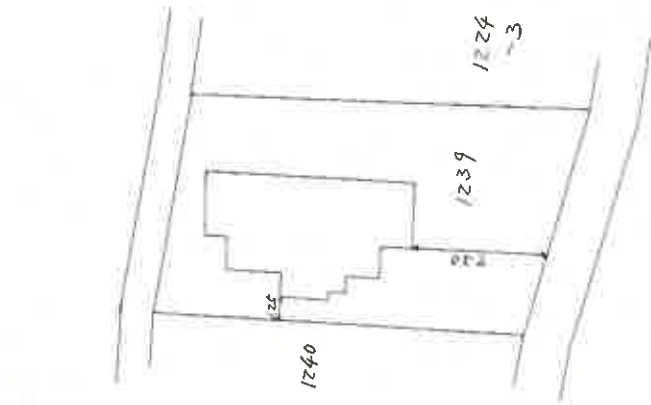
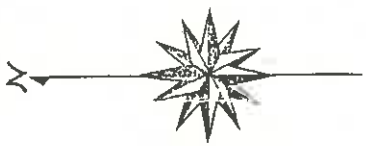
1239

建物の所在

飯能市大字岩沢字河原 1239

547.2.23

作製年月日	昭和47年2月17日
作製者	土地家屋調査士 〇〇〇〇〇〇



床面積

73	X	45	2285
364	X	91	33124
864	X	182	157248
1183	X	364	430612
			<u>633267</u>

床面積

364	X	364	132496
364	X	455	165620
			<u>298116</u>

縮尺

1/300

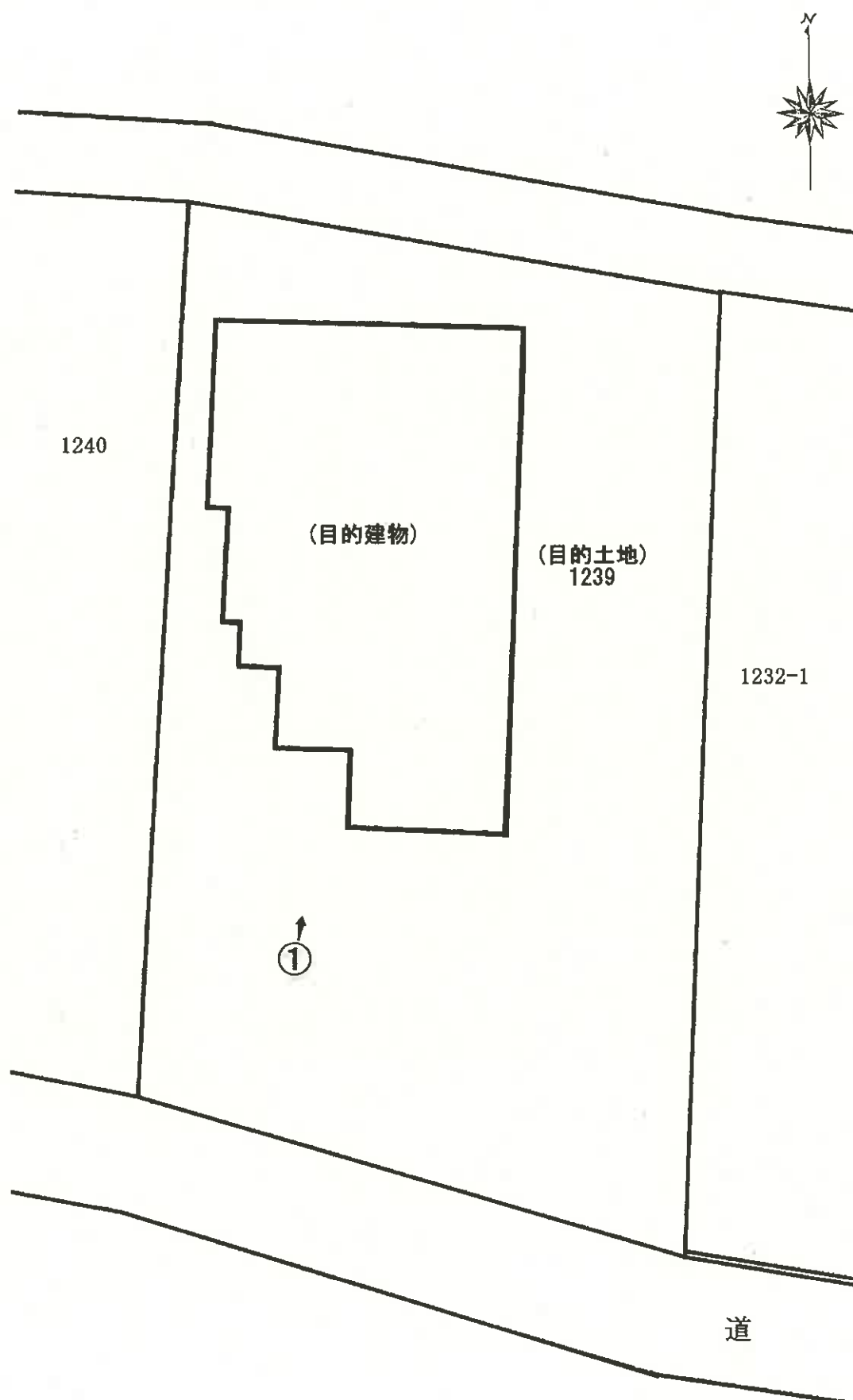
(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺

1/200

土地建物位置関係図

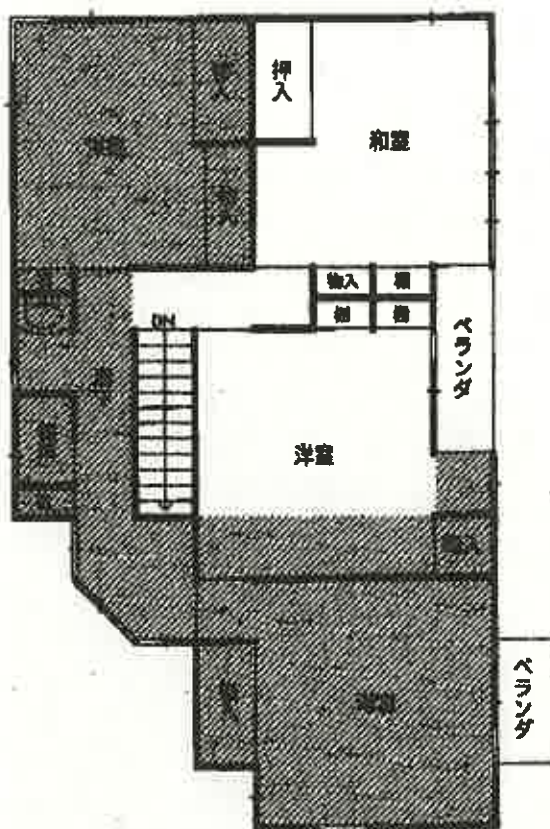
(写真撮影位置 ○→)



建物見取図

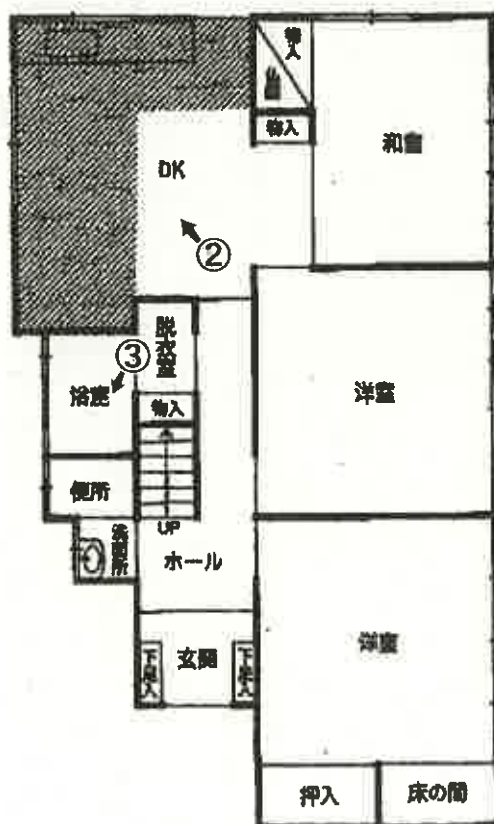
(写真撮影位置 ○→)

2階



...未登記増築部分

1階



(9枚目)



①



②



③

令和 8 年（又）第 16 号
令和 8 年 5 月 7 日 現地調査
令和 8 年 6 月 17 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 飯能市大字岩沢字河原
地 番 1 2 3 9 番
地 目 宅地
地 積 3 1 4 . 0 4 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 飯能市大字岩沢字河原 1 2 3 9 番地
家屋 番号 1 2 3 9 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 6 3 . 3 2 平方メートル
2階 2 9 . 8 1 平方メートル
共有者 A 持分2分の1



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,140,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,840,000 円
物件2（建物）	金 300,000 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持分価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物の持分価格である。

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 番目積	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	床面積 1階 74.06 m ² 2階 73.19 m ²
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「元加治」駅の南西方約 900m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、周辺に山林、駐車場、空地、アパート、自動車教習所、学校等も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 一部土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域 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 勢 照 314.04 m ² ほぼ長方形 ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	南西 3.2m 舗装市道（1-1972 号線／建築基準法 42 条 2 項） 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：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	○都市計画法 34 条 9 号（当時）既存権利の届出の許可あり（属人性あり） ○建替えの際は、物件 1 の内、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域以外の部分を建物敷地として、都市計画法 34 条 11 号又は同 43 条 1 項の許可を受ければ、建替えできる可能性あり（飯能市都市計画課より聴取） ○基準容積率 160%	

	○南西側市道は道路中心線から 2m の後退を要する。 ○北東側の山林は埼玉県建築基準法施行条例 6 条に該当する崖となっている。 ○ガレージ（3 台分）あり ○門塀とガレージの土間コンクリートの一部が、市道敷に越境している。 ○北東端に生活排水用のマンホールあり（居住者より聴取） ○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）：昭和47年2月1日新築 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル塗り、一部タイル貼り 内 壁：ビニールクロス貼り、繊維壁、タイル貼り、合板 天 井：ビニールクロス貼り、敷目張 床：畳、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	築後約54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	○昭和61年4月に1階DK一部と2階北西及び南西側増築 ○ドアの建付が悪い。 ○2階中央洋室に屋根裏収納あり。

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	37,400	0.79	314.04	$\frac{1}{1}$	0.90	8,350,000

※ 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）－13

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 35,500 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{94} & \div & 37,400 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三ケタ未満四捨五入）}
 \end{array}$$

◇ 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・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（セットバック）、行政的（レッド&イエロー部分建築困難）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 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	250,000	147.25	0.01	370,000

ウ 現価率

経過年数 54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) 70%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年}}{(\text{経過年数 } 54\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年})} \\ &\times (1 - 0.70) \approx 0.01 \end{aligned}$$

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	8,350,000	0.10	場所的利益	840,000

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	持分	市場性 修正	競売市場 修正	評価額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	8,350,000	－ 840,000		$\frac{1}{2}$	0.70	0.7	1,840,000
2	370,000	＋ 840,000	1.0	$\frac{1}{2}$	0.70	0.7	300,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）							2,140,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 持分： 登記記載による。

オ 市場性修正： 不完全な所有権の売却（共有持分）

カ 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

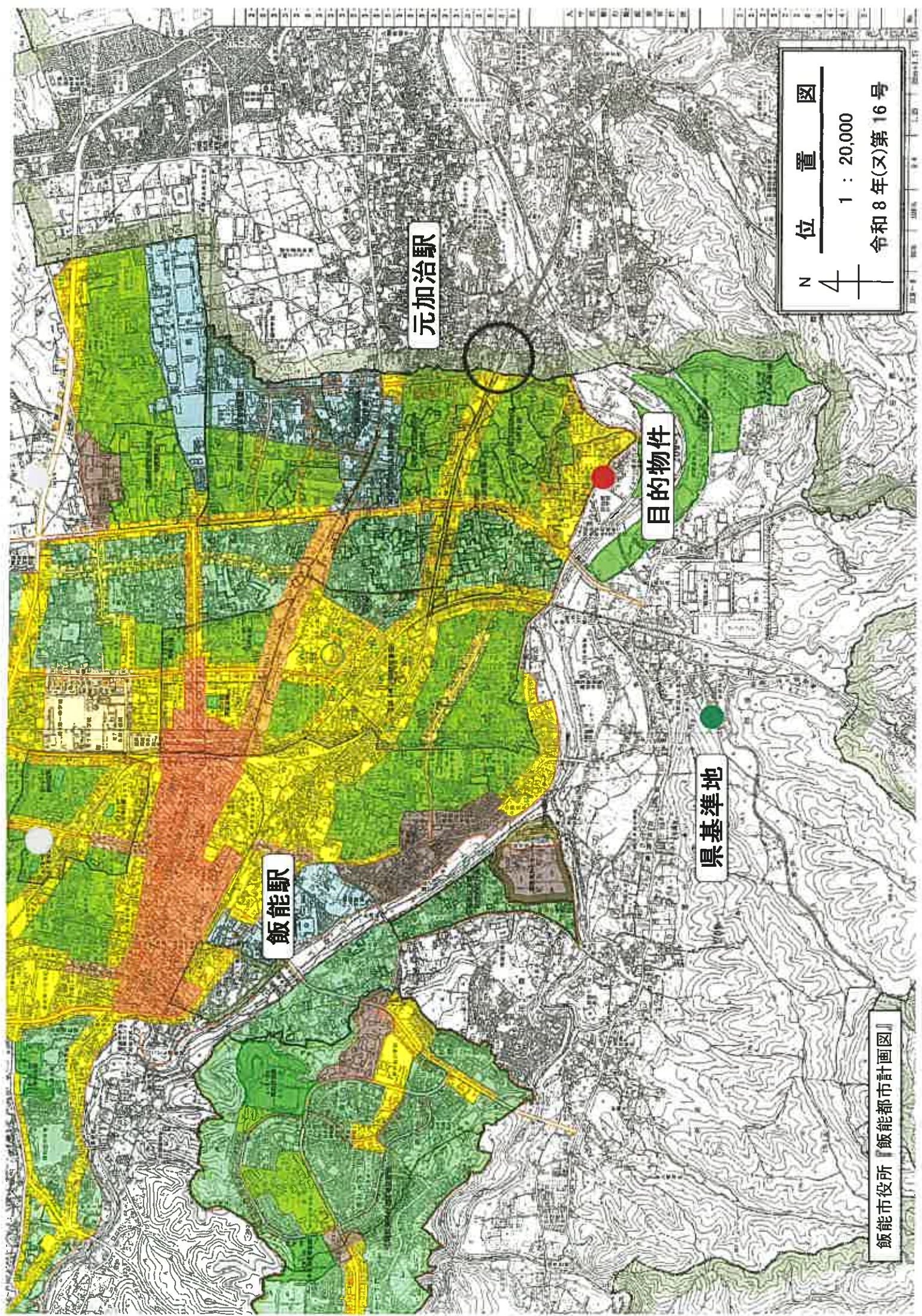
県基準地の標準価格 【 飯能（県）－13 】

所 在 : 大字阿須字三王塚 441 番 38
価 格 : 35,500 円／㎡
位 置 : 西武池袋線「飯能」駅約 2.7 km（道路距離）
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 100 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東 4m 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 : 中小規模の一般住宅が建ち並び、寺社等もある住宅地域

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 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 現況写真（正本のみ）

以 上



飯能駅

元加治駅

目的物件

県基準地

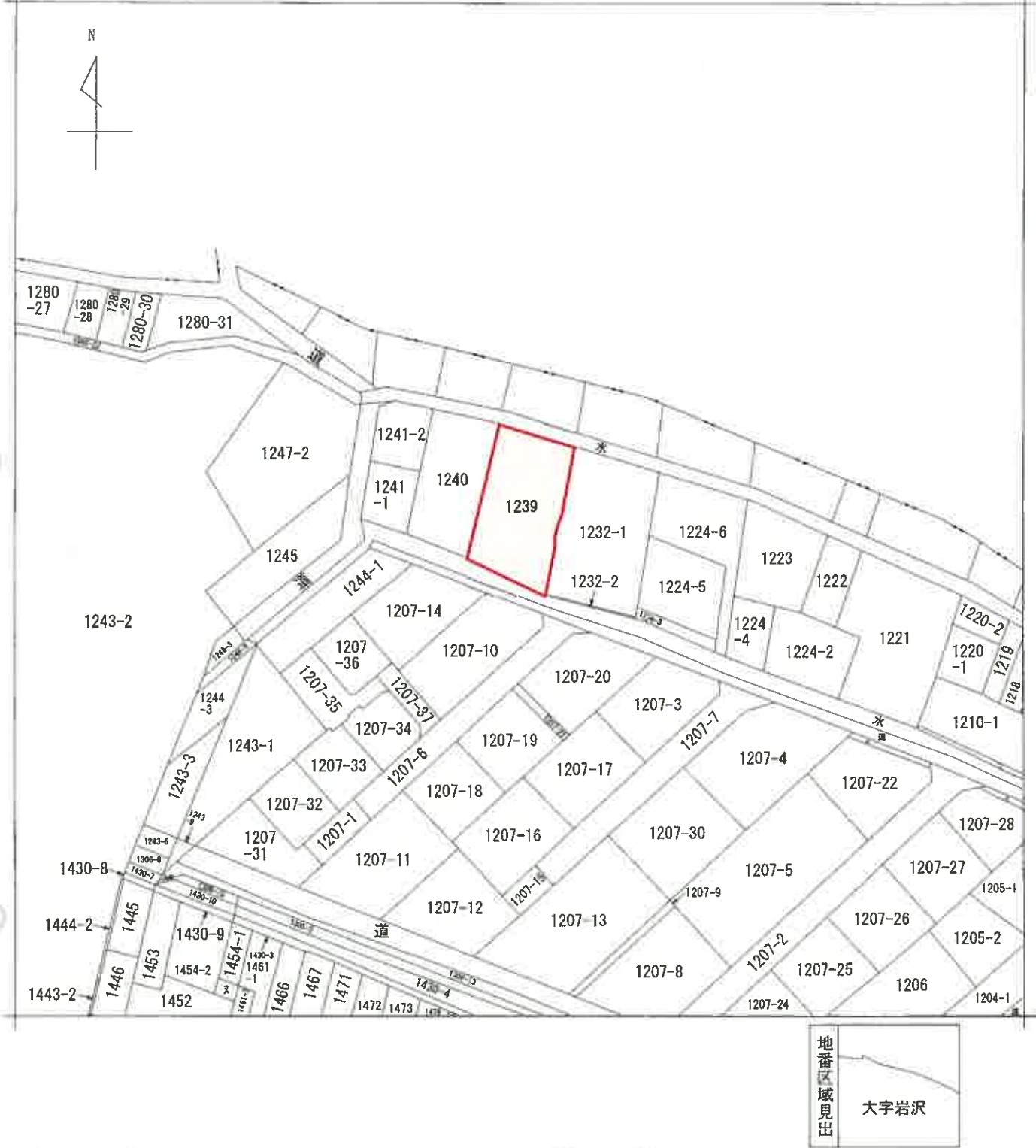
位置図

1 : 20,000

令和 8 年(又)第 16 号

飯能市役所『飯能都市計画図』

イ 1207-29 ハ 1207-23 ホ 1447 ト 1430-12 ニ 1306-14
ロ 1217 ヒ 1210-2 ヘ 1479 チ 1430-11 ノ 1454-3



請求部	所在	飯能市大字岩沢字河原				地番	1239番		
出縮	力尺	1/600	精度	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	

A3をA4に縮小

登記年月日： 陽曆 年 月 日 國曆 年 月 日

2013705

中興集

1954-55

张恩厚

經能出大字 是 子河原 12 封

通 物 平 國 商

1977

642.3.33

作 業 完 畢 時 間

出 發 停 車 之 處

1653

又

陳述初、張仲華、陳國治、李國治、王國治、

COPIES

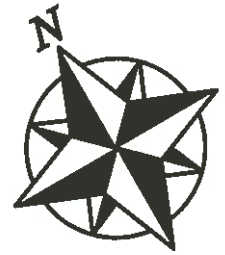
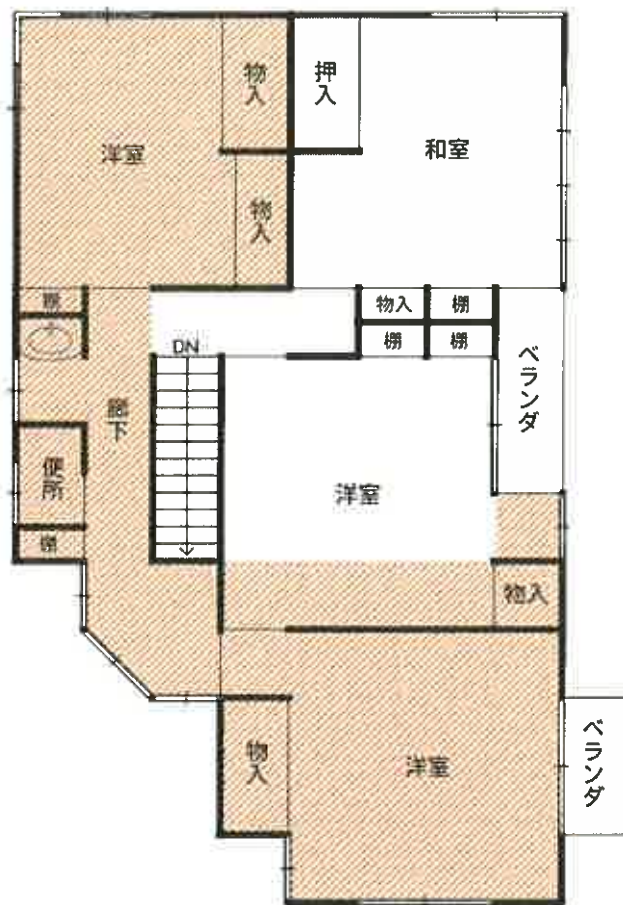
电话受理号：WV7248

A3を A4に縮小

建物間取図

令和8年(ヌ)第16号

2階



…未登記増築部分

1階

