注　　意

令和７年（ケ）第２１３号の物件１は、併合後の物件６になっていますので、入札の際にはご注意ください。

さいたま地方裁判所川越支部

令和　７年（ケ）第　　１２２号
令和　７年（ケ）第　　２１３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月１４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１２月２１日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	25,620,000 20,496,000	一括	5,124,000	179,458	0
1	7,360,000				
2	3,900,000				
3	100,000				
4	1,520,000				
5	8,940,000				
6	3,800,000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　１２２号
令和　７年（ケ）第　　２１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢
　　地　　番　　７７９番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　７２６．０３平方メートル

２　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢
　　地　　番　　７７９番６
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　３８４．５４平方メートル

３　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢
　　地　　番　　７７９番１６
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　６．６６平方メートル

４　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢
　　地　　番　　７７９番１７
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　９９．７５平方メートル

５　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢　７７９番地６
　　家屋　番号　　７７９番６
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

令和　７年（ケ）第　　１２２号
令和　７年（ケ）第　　２１３号

物　件　目　録

床　面　積　　１１４．５７平方メートル

（現況）

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　　１１４．５７平方メートル
　　２階　　約１４．０４平方メートル

６　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢　７７９番地１７

家屋　番号　　７７９番１７

種　　類　　店舗

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　２３．９４平方メートル

令和　7年（ケ）第　　122号
令和　7年（ケ）第　　213号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　1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1～6】
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1～6】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件土地の一部は、ゴミ置場ゲージとして使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。
【物件番号5】
本件所有者Aが占有している。
【物件番号6】
本件所有者B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登載されています。）

令和　７年（ケ）第　　１２２号
令和　７年（ケ）第　　２１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢

　　地　　番　　７７９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２６．０３平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢

　　地　　番　　７７９番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８４．５４平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢

　　地　　番　　７７９番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６．６６平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢

　　地　　番　　７７９番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９．７５平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　７年（ケ）第　　１２２号
令和　７年（ケ）第　　２１３号

物　件　目　録

５　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢　７７９番地６

家屋　番号　　７７９番６

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　１１４．５７平方メートル

（現況）

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　　１１４．５７平方メートル
２階　　約１４．０４平方メートル

所有者　Ａ

６　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢　７７９番地１７

家屋　番号　　７７９番１７

種　　類　　店舗

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　２３．９４平方メートル

所有者　Ｂ

令和７年(ケ)第１２２号
令和７年９月１日受理
令和７年９月３０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

令和　7年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

１　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢

　　地　　番　　７７９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２６．０３平方メートル

２　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢

　　地　　番　　７７９番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８４．５４平方メートル

３　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢

　　地　　番　　７７９番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６．６６平方メートル

４　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢

　　地　　番　　７７９番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９．７５平方メートル

５　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢　７７９番地６

　　家屋　番号　　７７９番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１１４．５７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１～４
現況地目	■宅地（物件１～４） □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５
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が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： ■構　造：木造かわらぶき２階建 ■床面積：１階　１１４．５７平方メートル ２階　約１４．０４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　□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　支部　平成　年（　）第　号／保管開始日　平成　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

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件3,4　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（■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		令和2年 3月 3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
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（　　）
	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

（目的外建物用〈単独〉）

目的外建物の概況（物件　3，4　関係）	
所在	飯能市大字阿須字要害沢７７９番地１７
家屋番号	□ない（未登記）　■７７９番１７
種類	□居宅　■店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積（概略）	２３．９４平方メートル
所有者	□土地所有者　■その他の者（B　）　□不明
建築時期	■令和２年３月３日ころ □不明
建築者	■現所有者　□その他の者（　）　□不明
その他の事項	

（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

■本件土地について

1　物件１と水路との境界付近は，急斜面に木々や雑草等が茂っているため，立ち入ることができない。

2　物件１上にスチール製簡易物置，電柱及びゴミ置場のゲージがある。

■本件建物について

1　本件建物は２階部分として，約１４．０４㎡の増築がある。

2　本件建物内で猫を飼っている。

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（同居者・目的外建物所有者）	1　私はAの母であり，Aとともに物件５建物に家族計３人で居住しています。 2　本件建物について，雨漏りや傾きなどの不具合はありません。 3　本件建物内で猫を２匹飼っています。 4　本件建物には，奥に階段があり，２階部分があります（写真⑭，⑮）。 5　物件４上にある目的外建物（家屋番号７７９番１７）は私の所有です。 6　上記の目的外建物が物件３，４土地を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。 7　物件１土地と水路との境界部分は急な斜面となっています。 8　私が目的外建物で店舗を始めた際に，お客さんが水路側に転落したら危険なので，急斜面の手前に単管パイプで柵を造りました。 9　物件１と水路との境界については，急斜面に木々や雑草等が茂っており，立ち入って確認することができません。 10　物件３はゴミ置場でしたが，目的外建物で店舗を営業するのに支障があるため，現在はゴミ置場として使用していません。 11　各土地について，境界の争いはありません。 12　物件１土地上にスチール製簡易物置，電柱及びゴミ置場ゲージがあります。 13　ゴミ置場ゲージは自治会の所有であり，無償で置いてあります。 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

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
7年9月2日（火） 12：00－12：25	目的物件所在地	目的物件特定，Ｂから聴取，立入調査日の調整
7年9月24日（水） 13：40－13：50	さいたま地方法務局飯能出張所	目的外建物について調査
7年9月25日（木） 13：30－14：10	目的物件所在地	Ｂ立ち会いのうえ調査，写真撮影，評価人同行
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

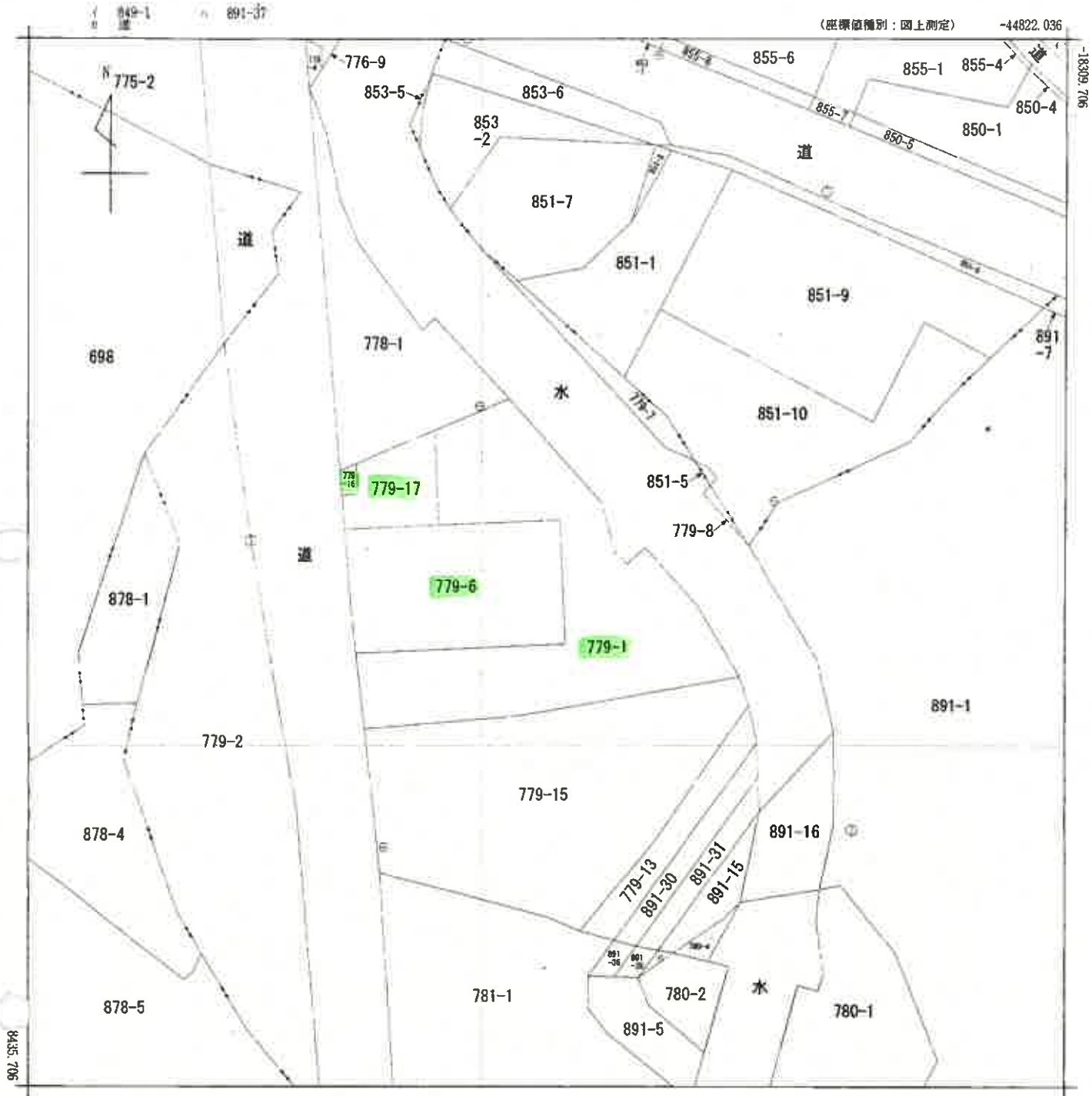
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字阿須

請求部分	所在	飯能市大字阿須字要害沢				地番	779番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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10年3月			備付年月日(原図)	平成11年2月22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。

A３判をA４判に縮小

令和7年6月6日
さいたま地方法務局飯能出張所
登記官

地図整理番号：M06815

(1/1)

(９枚目)

登記年月日：令和1年9月26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7年6月6日　さいたま地方法務局飯能出張所　登記官

（10枚目）

地積測量図

地番	779-1.-16.-17.
土地の所在	飯能市大字阿須字要害沢

求積表

地番	① 779-1			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
M60	-18712.014	-44605.639	-3.019	56491.5702
M61	-18723.317	-44605.160	15.059	-281954.4307
6018	-18722.699	-44590.580	15.265	-285802.0002
6017	-18737.595	-44589.895	-24.612	461169.8881
6020	-18738.751	-44615.197	-24.297	455108.0455
●6015	-18747.926	-44614.182	19.732	-369934.0758
6016	-18746.319	-44595.460	45.316	-849508.1918
3918	-18741.540	-44568.866	21.334	-399832.0143
3915	-18732.782	-44574.126	-11.547	216307.4337
3914	-18726.012	-44585.413	-8.461	158440.7815
3913	-18728.014	-44582.587	-3.571	66877.7379
3912	-18726.695	-44583.984	-2.966	55543.3773
3911	-18720.787	-44585.553	-12.743	238558.9887
3191	-18708.250	-44596.727	-16.568	310332.4510
6019	-18710.565	-44602.141	-8.912	166748.5552
			合計	-1452.0777
			合計面積	726.03885
			地積	726.03 ㎡

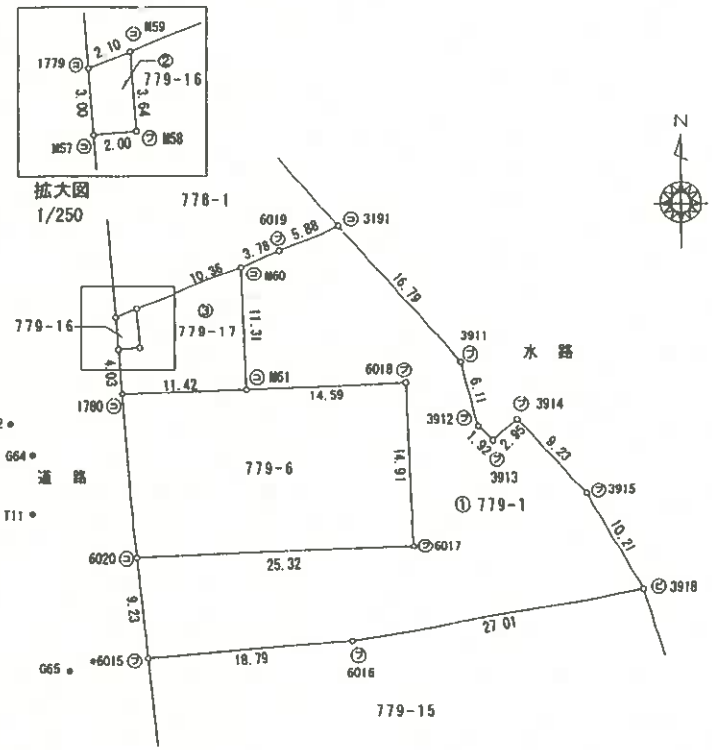
地番	② 779-16			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
1779	-18716.786	-44617.161	-1.694	31706.2354
M57	-18719.781	-44616.910	2.249	-42100.7874
M58	-18719.613	-44614.912	1.694	-31711.0244
M59	-18715.981	-44615.216	-2.249	42092.2412
			合計	-13.3352
			合計面積	6.66760
			地積	6.66 ㎡

地番	③ 779-17			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
M59	-18715.981	-44615.216	-9.273	173553.2918
M58	-18719.613	-44614.912	-1.694	31711.0244
M57	-18719.781	-44616.910	-1.662	31112.2760
1780	-18723.800	-44616.674	11.750	-219964.6500
M61	-18723.317	-44605.160	10.935	-204739.4713
M60	-18712.014	-44605.639	-10.056	188168.0127
			合計	-199.5164
			合計面積	99.75820
			地積	99.75 ㎡

測量年月日	令和1年9月12日
座標系	任意座標

点名	X座標	Y座標	備考
T12	−18726.556	−44625.905	トラバー杭
T11	−18734.727	−44624.922	トラバー杭
G64	−18729.405	−44624.903	恒久的地物（雨水桝かど）
G65	−18749.195	−44621.538	恒久的地物（雨水桝かど）

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石杭	㋒	金属鋲	㋓	刻印
	㋺	コンクリート杭	㋩	金属杭		
	㋥	プラスチック杭	㋭	金属プレート		



作成者	（令和1年9月13日作成）	申請人	縮尺	1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成29年11月16日

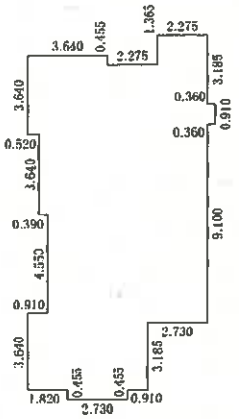
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月6日　さいたま地方法務局飯能出張所
登記官

（11枚目）

建物図面
各階平面図

家屋番号	779番6
建物の所在	飯能市大字阿須字要害沢779番地6

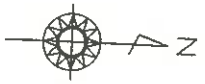
各階平面図

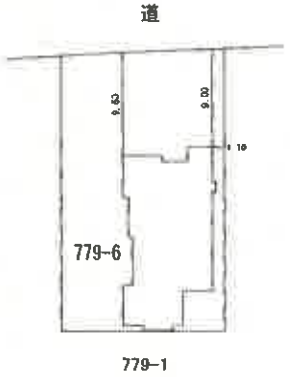


求積表

2.275	×	1.365	=	3.105375
3.640	×	0.455	=	1.656200
0.910	×	3.185	=	2.898350
7.280	×	11.830	=	86.122400
0.360	×	0.910	=	0.327600
0.390	×	3.640	=	1.419600
0.910	×	0.455	=	0.414050
5.460	×	3.185	=	17.390100
2.730	×	0.455	=	1.242150
			計	114.575825

床面積　114.57 ㎡





A3判をA4判に縮小

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

121日作成）

申請人		縮尺	1/500

地図整理番号：M06817

公用

登記年月日：令和2年3月25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7年9月24日　さいたま地方法務局飯能出張所

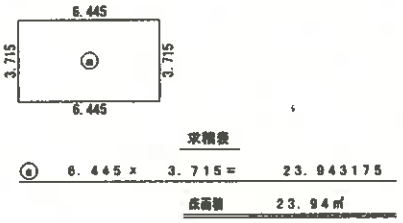
登記官

（1/2枚目）

建物図面
各階平面図

家屋番号	779番17
建物の所在	飯能市大字阿須字要害沢779番地17

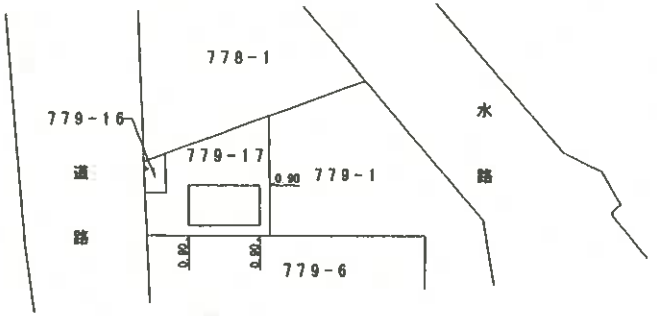
各階平面図



求積表

㋐　6.445 × 3.715 = 23.943175

床面積　23.94㎡





A3判をA4判に縮小

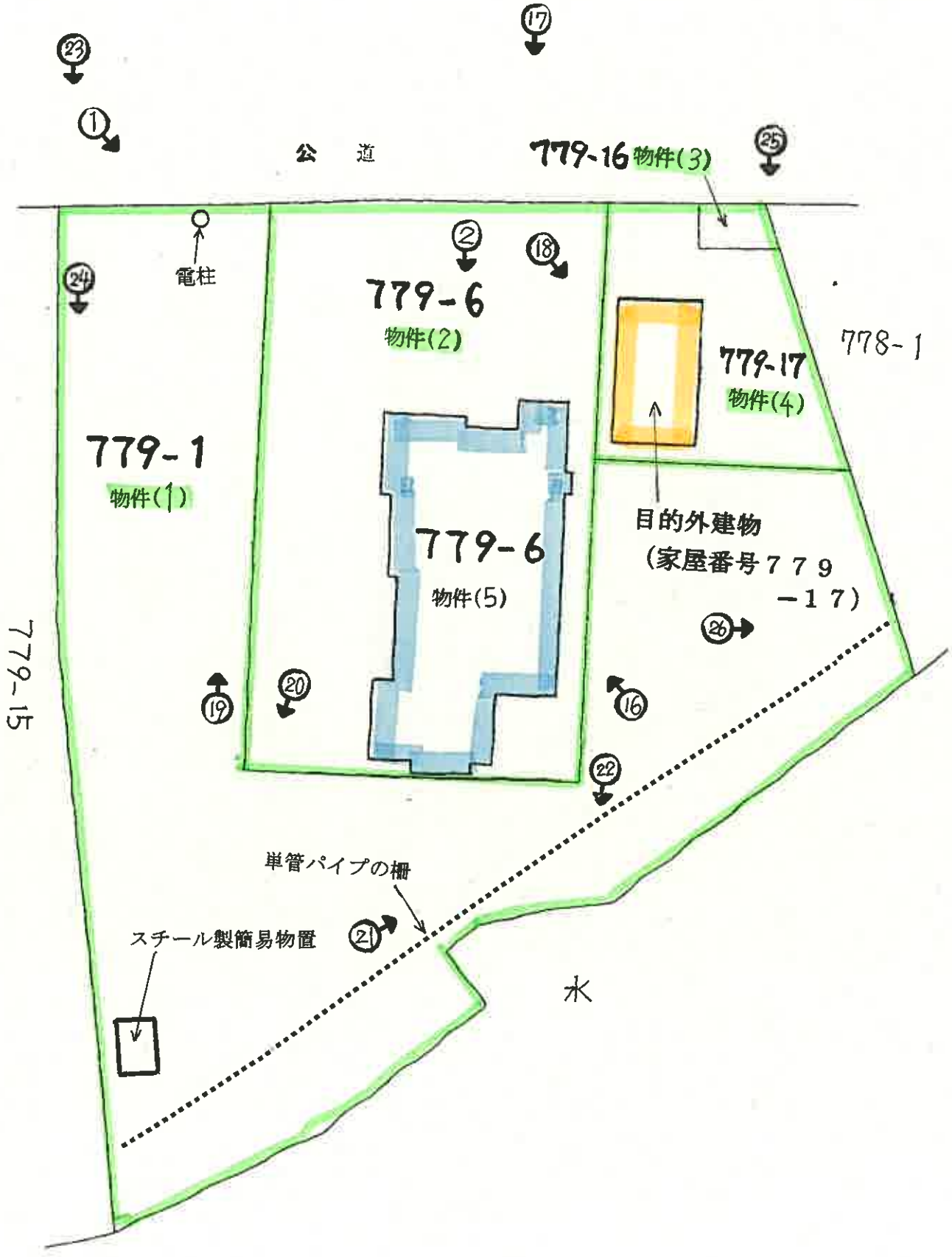
作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

請求番号：6-1

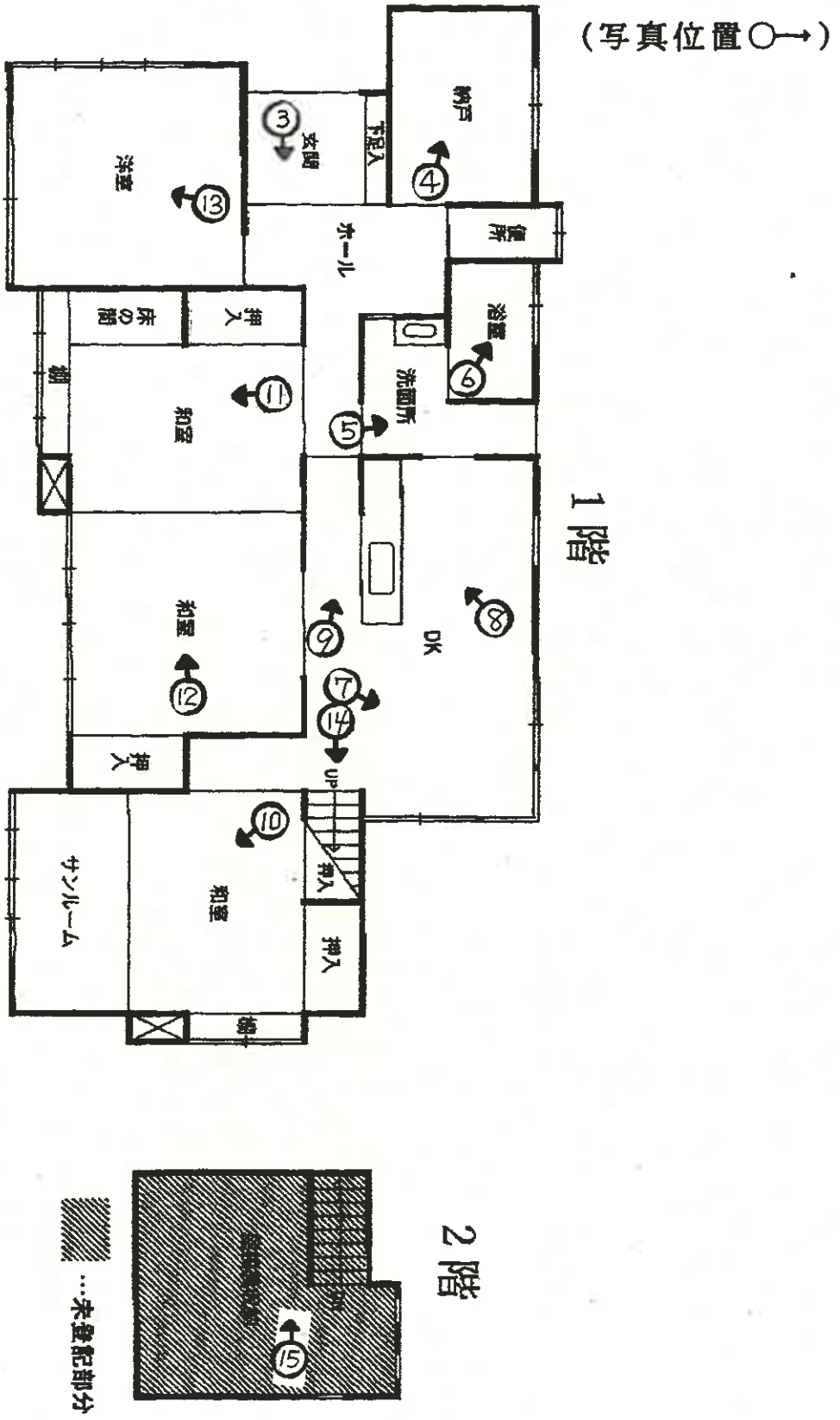
土地建物位置関係図

（写真撮影位置 ）



（ 13 枚目）

建 物 見 取 図


（写真位置○→）
1階
2階
…未登記部分
洋室
玄関
下足入
納戸
ホール
廊下
床の間
押入
和室
浴室
洗面所
DK
和室
和室
押入
UP
サンルーム
和室
押入
押入
縁
増築部分

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



目的外建物

⑰



目的外建物

⑱



⑲



⑳



㉑



㉒



㉓



㉔





㉕



㉖

令和７年(ケ)第２１３号
令和８年２月５日受理
令和８年３月１２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

令和　7年（ケ）第　　２１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢　７７９番地１７

家屋　番号　　７７９番１７

種　　類　　店舗

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　２３．９４平方メートル

（建物用〈単独〉）

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）
建物	物件１
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が異なる（□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（債務者兼所有者Ｂの破産管財人） 上記の者が本建物を店舗（空き家）として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	１　本件建物の浄化槽が隣接する家屋番号７７９番６の目的外建物の浄化槽に繋がっているとのこと。 ２　本件建物の上下水道についても同様に，家屋番号７７９番６の目的外建物と一緒になっているとのこと。　以上
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　年　月　日
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり
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

目的外土地の概況（物件　1　　関係）

所在	飯能市大字阿須字要害沢
地番	７７９番１６
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	６．６６平方メートル　（□全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（A　　）
その他の事項	

■関係人（■B（建物所有者）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		令和　２年　３月　３日ころ
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　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	■建物所有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎　金　　円（毎　　限り　　分支払）
地代前払		□ない　□ある（金　　円　　分まで）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		□ない　□ある（平成　年　月　日現在　金　　円）
契約解除		□ない　□ある（　　）
訴訟提起等		□ない □ある　［　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □係属中　□終局（　　）
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　□「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

目的外土地の概況（物件　1　関係）

所在	飯能市大字阿須字要害沢
地番	７７９番１７
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	９９．７５平方メートル　（□全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（A　　）
その他の事項	

■関係人（■B（建物所有者）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		令和　2年　3月　3日ころ
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　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	■建物所有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎　金　　円（毎　　限り　　分支払）
地代前払		□ない　□ある（金　　円　　分まで）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		□ない　□ある（平成　年　月　日現在　金　　円）
契約解除		□ない　□ある（　　）
訴訟提起等		□ない □ある　［　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □係属中　□終局（　　）
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　□「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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B（破産者債務者兼所有者）	1　本件建物は，私がサンドイッチや軽食を販売する店舗として営業していましたが，現在は営業していません。 2　本件建物内には，調理関係の機器類が置いてあります。 3　本件建物の敷地である地番７７９番１６，７７９番１７の目的外土地の所有者は息子のＡです。同土地を本件建物の敷地として使用することについて，Ａとの間に賃貸借関係はなく，無償で使用しています。 4　本件建物について，雨漏りや傾きなどの不具合はありません。 5　本件建物の浄化槽は，隣接する家屋番号７７９番６の目的外建物の浄化槽に繋がっていると思います。また，上下水道も同様に一緒になっていると思います。　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

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
8年2月10日（火） 13：20－13：35	目的物件所在地	目的物件特定，Bから聴取
8年3月2日（月） 11：00－11：20	目的物件所在地	B立ち会いの上調査，写真撮影，評価人同行
8年3月9日（月） 14：40－14：50	さいたま地方法務局飯能出張所	敷地の登記簿について申請
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

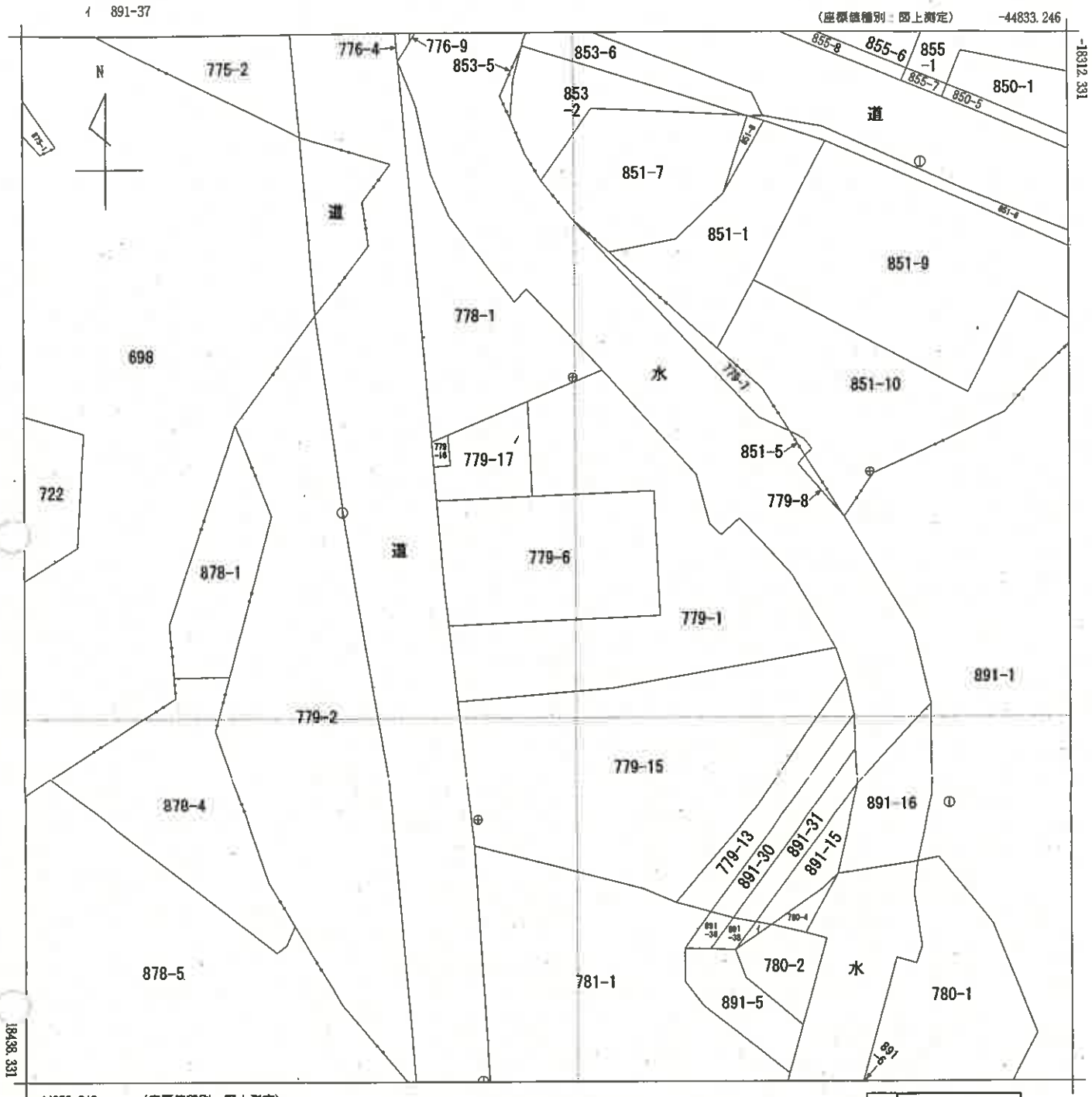
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字阿須

請求部分	所在	飯能市大字阿須字要害沢				地番	779番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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10年3月			備付年月日(原図)	平成11年2月22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11月6日
さいたま地方法務局川越支局
地図整理番号：M17988 登記官
(1/1)

A３判をA４判に縮小

(７枚目)

登記年月日：令和2年3月25日

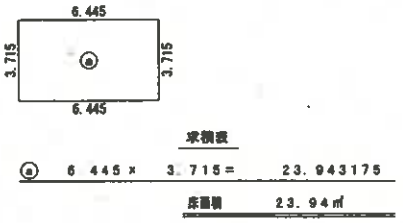
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局飯能出張所管轄）
令和7年11月6日　さいたま地方法務局川越支局　登記官

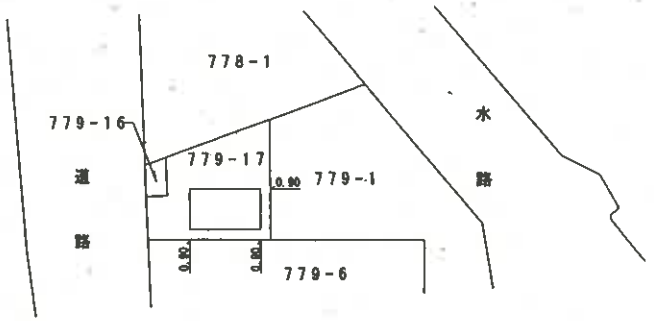
（8枚目）

建物図面
各階平面図

家屋番号	779番17
建物の所在	飯能市大字阿須字要害沢779番地17

各階平面図





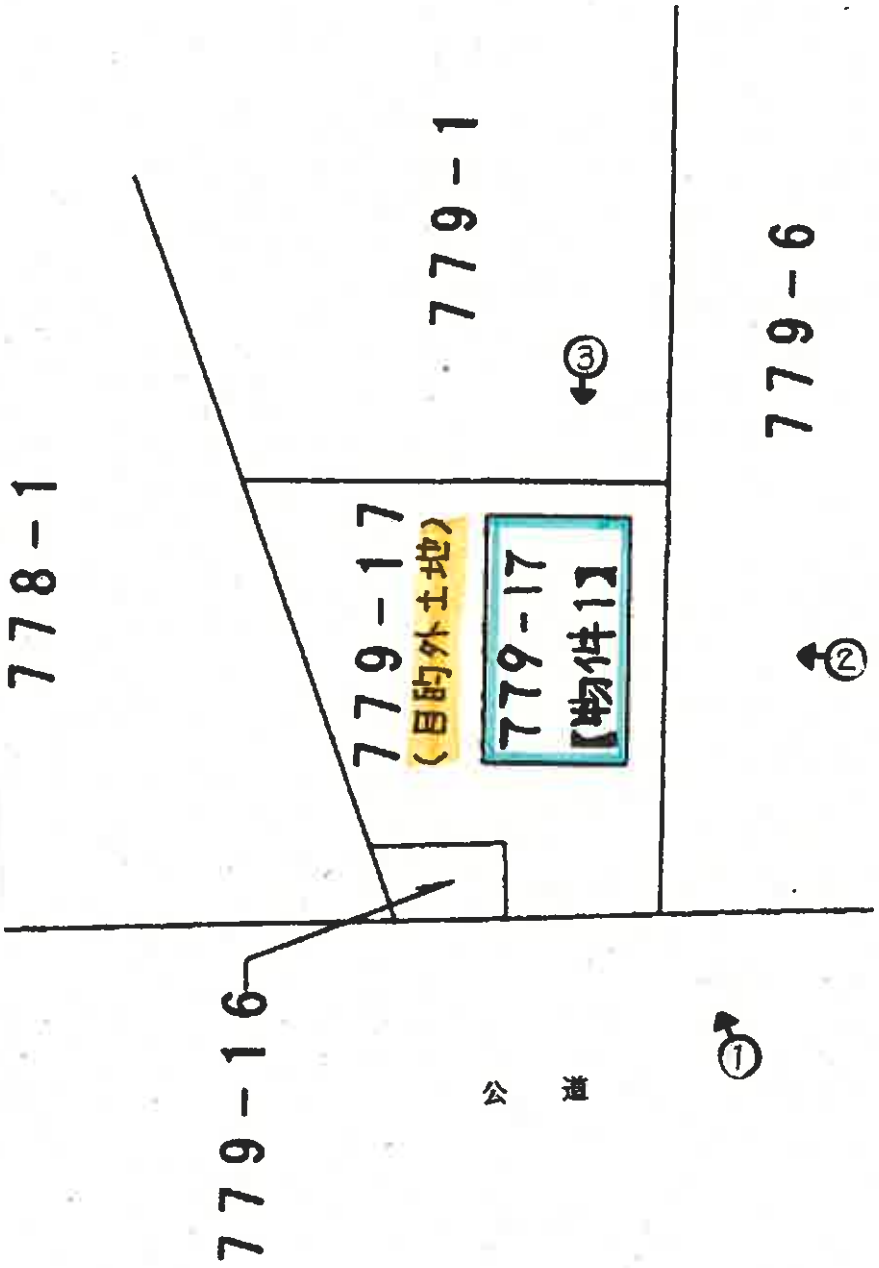
A3判をA4判に縮小

作成者	土地 家屋	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

地図整理番号：M17990

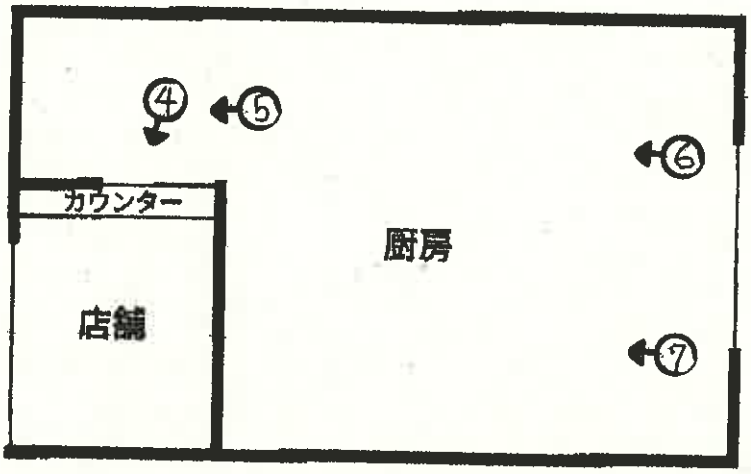
土地建物位置関係図

（写真撮影位置 ）



建　物　見　取　図

（写真位置○→）



①



②



③



④

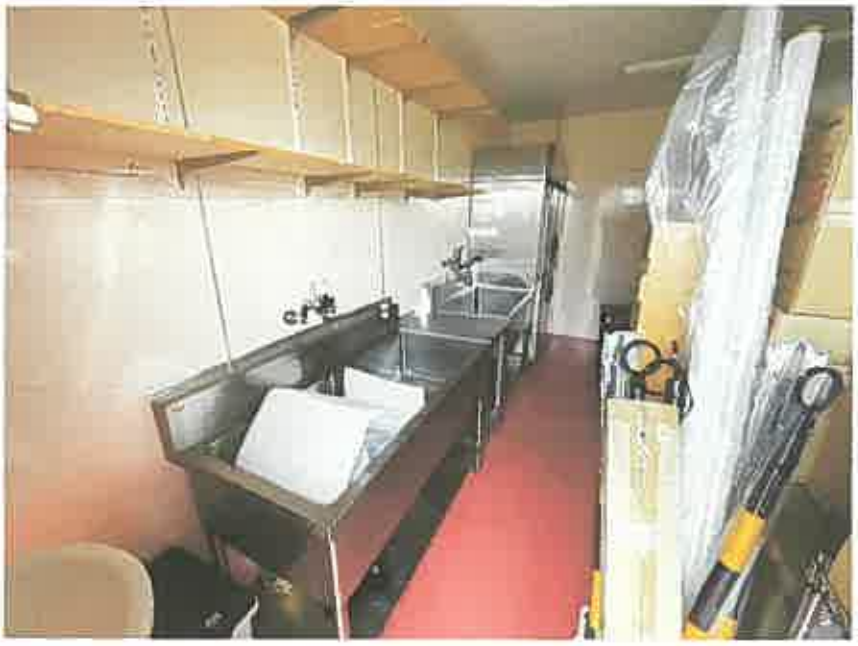


⑤



⑥





⑦

令和７年（ケ）第　122　号
令和７年（ケ）第　213　号
令和８年７月３日　評　　価

さいたま地方裁判所 川越支部

補 充 評 価 書

評価人　不動産鑑定士

山　口　　和　範

令和　7年（ケ）第　　１２２号
令和　7年（ケ）第　　２１３号

物　件　目　録

1　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢

　　地　　番　　７７９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２６．０３平方メートル

　　所有者　Ａ

2　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢

　　地　　番　　７７９番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８４．５４平方メートル

　　所有者　Ａ

3　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢

　　地　　番　　７７９番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６．６６平方メートル

　　所有者　Ａ

4　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢

　　地　　番　　７７９番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９．７５平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　７年（ケ）第　　１２２号
令和　７年（ケ）第　　２１３号

物　件　目　録

５　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢　７７９番地６

家屋　番号　　７７９番６

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　１１４．５７平方メートル

所有者　Ａ

６　所　　在　　飯能市大字阿須字要害沢　７７９番地１７

家屋　番号　　７７９番１７

種　　類　　店舗

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　２３．９４平方メートル

所有者　Ｂ

第１　　評　価　額

一　括　価　格	
金　25,620,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　7,360,000　円
物件２（土地）	金　3,900,000　円
物件３（土地）	金　100,000　円
物件４（土地）	金　1,520,000　円
物件５（建物）	金　8,940,000　円
物件６（建物）	金　3,800,000　円

１　一括価格は、物件１～６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５のための、物件３・４の内訳価格は物件６のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件５・６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　　番 地　　目 地　　積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	別紙物件目録記載のとおり	
5	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	構造 木造かわらぶき２階建 床面積 １階　114.57 ㎡ ２階　 14.04 ㎡
6	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		

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１～４）

位置・交通	西武池袋線「元加治」駅の南西方約 1.7 ㎞（道路距離）	
付近の状況	大学そばに一般住宅のほか、事業所、駐車場、寮等も見られ、山林も残る市街化調整区域内の混在地域	
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 砂防指定地 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	1,216.98 ㎡ ほぼ台形 ほぼ平坦であるが、北東端約 290 ㎡は河川に下る法面となっている。 普通
接面道路の状況	西　10m　舗装市道（1-2235 号線／建築基準法 42 条 1 項 1 号） 画地は道路より約 0～0.8m高い	
土地の利用状況等	物件１・２は物件５の敷地 物件３・４は物件６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	○物件 1～4 は都市計画の線引き後の宅地であるが、物件 2 は都市計画法 42 条 1 項但書に該当する建築許可（H30.3.28 第 2942005 号 専用住宅）があるため、属人性はない。一方、物件 1、3、4 については属人性があるが、物件 4 上の物件 6 は、都市計画法 29 条 1 項 11 号に該当する許可不要の建物として建築されている（飯能市都市計画課より聴取） ○北東側は砂防河川 ○西側間口に電柱 2 本とごみ集積所あり ○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５）

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）：平成元年月日不詳新築 経過年数　　：約 37 年 経済的残存耐用年数　　：約　4 年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：かわらぶき 外　壁：モルタル塗り 内　壁：ビニールクロス貼り、繊維壁、合板、プラスター塗 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 37 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	屋根裏収納あり（床面積に参入）

建物の概況及び利用状況（物件６）

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）：令和２年３月３日新築 経過年数　　：約　6　年 経済的残存耐用年数　　：約 19 年
仕　　様	構　造：軽量鉄骨造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外　壁：サイディング 内　壁：ケイカル板、ビニールクロス貼り 天　井：ボード貼り 　床　：長尺塩ビシート 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	店舗は、目的物件周辺の市街化調整区域に居住している者が自ら営むもののみに限定（飯能市都市計画課より聴取）

第５　　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

① 物件１～４（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	33,500	0.72	726.03	1/1	1.00	17,510,000
2	33,500	0.72	384.54	1/1	1.00	9,280,000
3	33,500	0.72	6.66	1/1	1.00	160,000
4	33,500	0.72	99.75	1/1	1.00	2,410,000
合計	－	－	1,216.98	－	－	29,360,000

※ 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

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
35,500 円／㎡	×	99/100	×	100/100	×	100/105	≒	33,500 円／㎡

◇ 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　：環境（ごみ集積所あり）、画地（地積過大、一部法面含む）、行政的（一部属人性あり、砂防指定地）条件等を考慮した。

オ 建付減価　：なし

② 物件５・６（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
5	200,000	128.61	0.08	2,060,000
6	300,000	23.94	0.72	5,170,000
合計	－	－	－	7,230,000

ウ 現価率（物件５）

経過年数　37年　経済的残存耐用年数　4年

観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）　15%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年}}{(\text{経過年数 } 37\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年})} \times (1 - 0.15) \fallingdotseq 0.08$$

現価率（物件６）

経過年数　6年　経済的残存耐用年数　19年

観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）　5%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年}}{(\text{経過年数 } 6\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年})} \times (1 - 0.05) \fallingdotseq 0.72$$

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	17,510,000	0.40	法定地上権	7,000,000
2	9,280,000	0.40	法定地上権	3,710,000
3	160,000	0.10	場所的利益	20,000
4	2,410,000	0.10	場所的利益	240,000
合　　計				10,970,000

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	17,510,000	－ 7,000,000		1.00	0.7	7,360,000
2	9,280,000	－ 3,710,000		1.00	0.7	3,900,000
3	160,000	－ 20,000		1.00	0.7	100,000
4	2,410,000	－ 240,000		1.00	0.7	1,520,000
5	2,060,000	＋ 10,710,000	1.0	1.00	0.7	8,940,000
6	5,170,000	＋ 260,000	1.0	1.00	0.7	3,800,000
一括価格（合計）						25,620,000

イ 土地利用権等価格

物件５　　7,000,000 ＋ 3,710,000 ＝ 10,710,000

物件６　　20,000 ＋ 240,000 ＝ 260,000

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）－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　建物図面

２　建物間取図

３　現況写真（正本のみ）

以　上

登記年月日　平成28年3月16日

これは図面に記載されている不動産の最新の状態を証明したものです。
令和7年6月6日　さいたま地方法務局戸田出張所

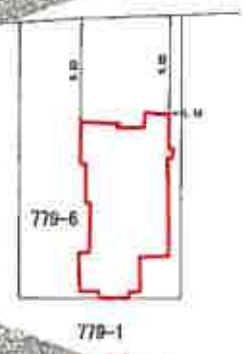
各階平面図

家屋番号	779番6	建物図面 各階平面図
建物の所在	戸田市大字新曽字南初音ケ谷779番地6	

求積表

3.276	×	1.365	=	3.115070
3.640	×	0.455	=	1.656200
0.910	×	3.185	=	2.898350
7.280	×	11.830	=	86.122400
0.910	×	0.910	=	0.828100
0.390	×	3.640	=	1.419600
0.910	×	0.455	=	0.414050
5.460	×	3.185	=	17.390100
2.730	×	0.455	=	1.242150
		計		114.875620

床面積　114.87 ㎡



物件５

[redacted]

[redacted]

1/500

A３をA４に縮小

不動産番号：[redacted]

登記年月日：令和2年3月25日

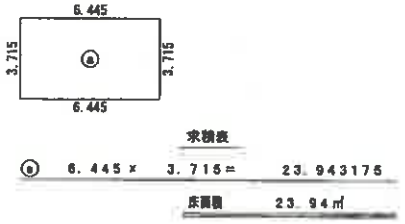
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局飯能出張所管轄）
令和7年11月6日　さいたま地方法務局川越支局
登記官

[redacted]

[redacted]

A3をA4に縮小

各階平面図



作成者 [redacted]　縮尺 1/250

建物図面 各階平面図

家屋番号	779番17
建物の所在	飯能市大字阿須字要害沢779番地17

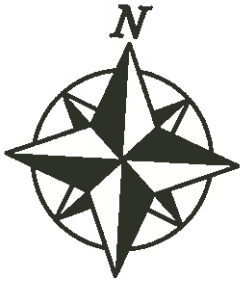


申請人 [redacted]　縮尺 1/500

地図整理番号：M17990

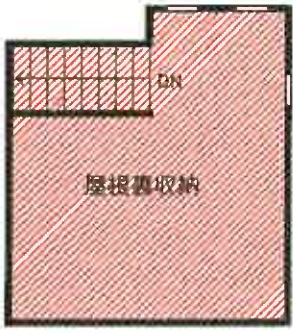
建 物 間 取 図

令和７年（ケ）第 122 号



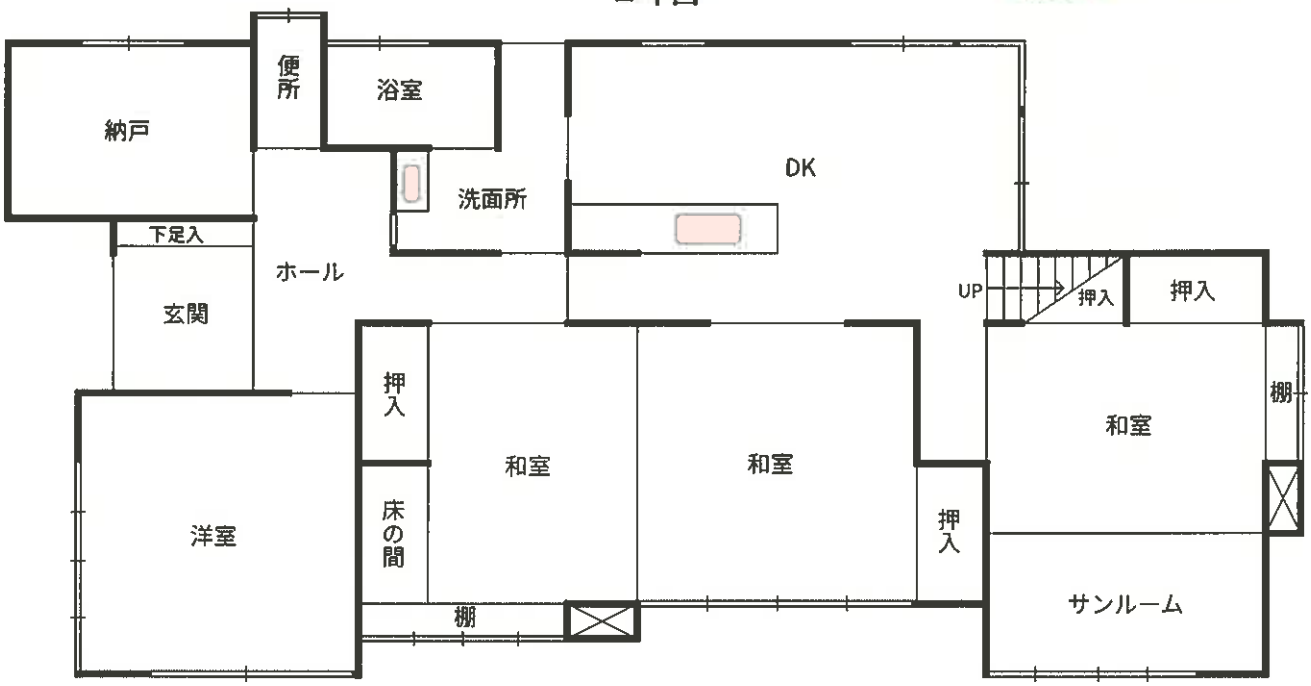
物件５

２階



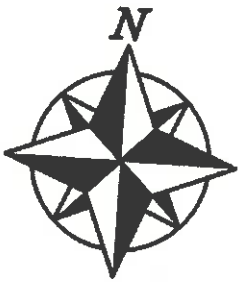
…未登記部分

１階



建 物 間 取 図

令和７年（ケ）第213号



物件６

