

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 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 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。	

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	17,340,000 13,872,000	一括	3,468,000	125,289	30,577
1	2,900,000				
2	710,000				
3	13,730,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 飯能市大字岩沢字樋ノ口
 地 番 438 番 8
 地 目 宅地
 地 積 125.24 平方メートル

- 2 所 在 飯能市大字岩沢字樋ノ口
 地 番 438 番 11
 地 目 宅地
 地 積 30.90 平方メートル

- 3 所 在 飯能市大字岩沢字樋ノ口 438 番地 8、438 番地 11
 家屋 番号 438 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 74.69 平方メートル
 2 階 60.10 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月19日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 逢 坂 優

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】

本件共有者らが占有している。

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 飯能市大字岩沢字樋ノ口
地 番 4 3 8 番 8
地 目 宅地
地 積 1 2 5 . 2 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 飯能市大字岩沢字樋ノ口
地 番 4 3 8 番 1 1
地 目 宅地
地 積 3 0 . 9 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 飯能市大字岩沢字樋ノ口 4 3 8 番地 8、4 3 8
番地 1 1

家屋 番号 4 3 8 番 8

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 4 . 6 9 平方メートル
2 階 6 0 . 1 0 平方メートル

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 A 持分 8 分の 7



BIT

令和6年(ケ)第92号
令和6年8月1日受理
令和6年10月7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 飯能市大字岩沢字樋ノ口
 地 番 438番8
 地 目 宅地
 地 積 125.24平方メートル
 所有者 A

2 所 在 飯能市大字岩沢字樋ノ口
 地 番 438番11
 地 目 宅地
 地 積 30.90平方メートル
 所有者 A

3 所 在 飯能市大字岩沢字樋ノ口 438番地8、438番地11
 家屋 番号 438番8
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 74.69平方メートル
 2階 60.10平方メートル
 共有者 B 持分8分の1
 共有者 A 持分8分の7



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) ☐ 雑種地(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 ☒ その他の者(建物共有者B) 上記の者らが本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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅(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	
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		
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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1及び同2は、物件3の敷地として一体利用されている。
- 2 物件1の北東側に隣接する438番17の土地は、飯能市の所有であり、現況は公衆用道路である。
- 物件1の東側に隣接する438番18、物件2の東側に隣接する438番15及び南側に隣接する438番16の土地も飯能市の所有である。
- 3 物件2上の簡易物置(写真⑪)は、土地に対する定着性が無く、動産と認めた。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■隣家の住民	本件建物には、AとCの夫婦が住んでいました。Cは、ある宗教の熱心な信者で、本件建物には、近所の信者がよく集まっていた。二つある玄関の一つは、信者が出入りするのためのものです。 妻のCが病気で亡くなり、その後Aは施設に入り、本件建物は空き家になりました。空き家になって一年くらいになります。 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

- 占有関係については、隣家住民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8月2日(金) 13:05-13:15	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和6年9月25日(水) 14:30-15:30	物件所在地	臨場・屋内等調査・隣家住民と面談(評価人同行)
令和6年9月30日(月) 14:10-14:15	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

(特記事項)

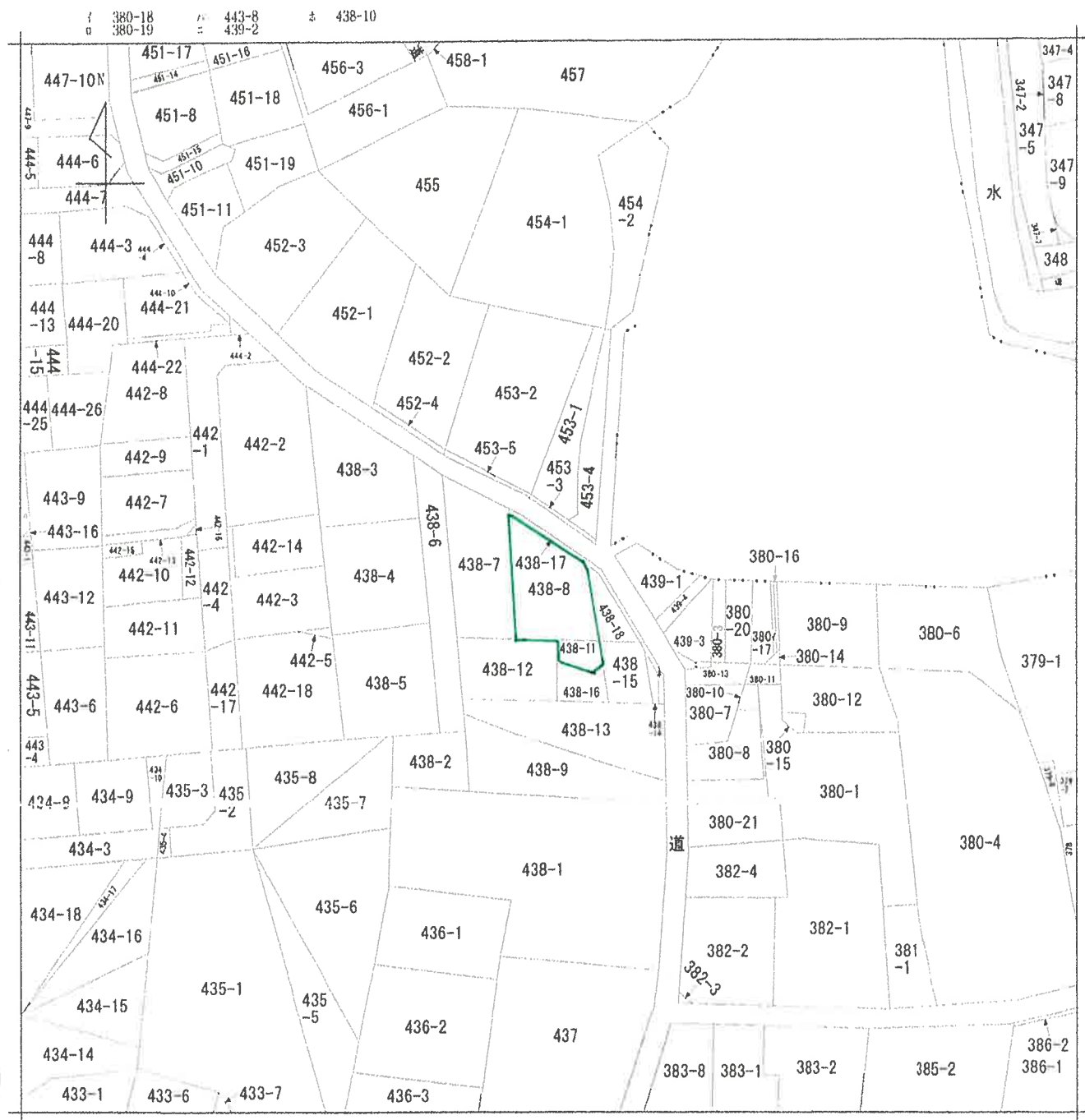
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和6年9月25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。

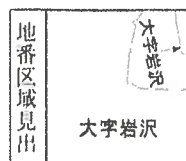
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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



〔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。



部 分	所 在	飯能市大字岩沢字樋ノ口				地 番	438番8			
出 力	1/600	精 度		座 標 系		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成				備 付				補 記		
年 月 日				年 月 日	(原図)					

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6月4日
さいたま地方法務局飯能出張所
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

登記年月日：平成27年8月18日

これは図面に記述されている内容を証明した書面である。
令和6年6月14日 さいたま地方裁判所 飯能出張所

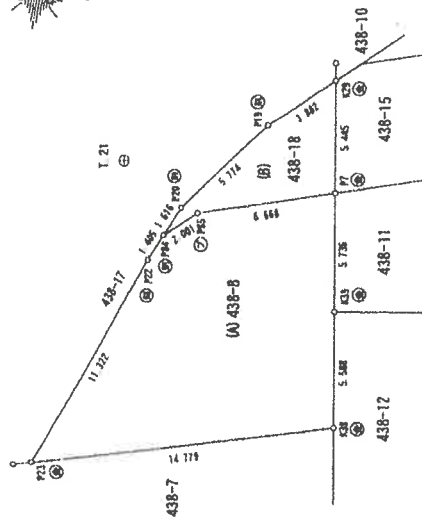
登記官

(8 枚目)

地積測量図

地番 (A) 438-8 (B) 438-18

土地の所在 飯能市大字岩沢字樋ノ口



地番 (A) 438-8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
P23	-17355.251	-44288.722	-449264.795968	
P22	-17359.367	-44278.175	208240.257025	
P84	-17359.954	-44276.899	92715.826506	
P85	-17361.461	-44275.583	349112.971955	
P7	-17367.839	-44273.639	319832.768136	
K39	-17368.685	-44279.312	74035.009664	
K38	-17369.511	-44284.839	-594922.527126	
		倍面積	-250.489808	
		面積	125.2449040	
		地積	125.24	m
地番 (B) 438-18				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
P84	-17359.954	-44276.899	-36794.103069	
P20	-17360.630	-44275.431	186266.738217	
P19	-17364.161	-44270.863	283599.148378	
K29	-17367.036	-44268.254	162818.638712	
P7	-17367.839	-44273.639	-246825.537425	
P85	-17361.461	-44275.583	-349112.971955	
		倍面積	-48.087642	
		面積	24.0438210	
		地積	24.04	m

基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備	考
I.21		-17357.492		-44273.631		金属板
22-193		-17367.132		-44257.439		金属板

凡例

記号	境界線の種別
①	コンクリート杭
②	石杭
③	金属板
④	金属板
⑤	プラスチック杭
⑥	樹木杭
⑦	計算点

22-193

座標系	任意座標
測量年月日	平成27年 6月 2日

作成者 飯能市土地区画整理事務所 (平成27年 6月30日作成)

申請人 飯能市長

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

請求番号：7-2

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年6月14日 さいたま地方法務局 飯能出張所

(9 枚目)

登記簿

地積測量図

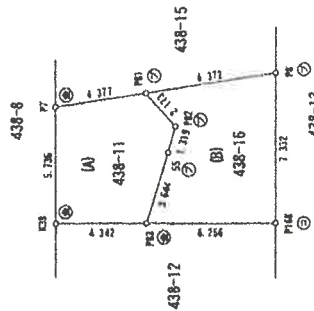
(A) 438-11 (B) 438-16

土地の所在 飯能市大字岩沢字樋ノ口



1.21 ㊦

地番 (A) 438-11				
測点	Xn	Yn	$(\Delta n+1 - \Delta n-1) Yn$	
K39	-17368.685	-44279.312	-227639.942992	
P7	-17367.839	-44273.639	147918.227899	
P81	-17372.026	-44272.363	258904.778824	
P82	-17373.687	-44273.764	66189.277180	
S5	-17373.521	-44275.073	-31302.476611	
P83	-17372.980	-44278.677	-214131.681972	
		倍面積	-61.817672	
		面積	30.9088360	
		地積	30.90	
地番 (B) 438-16				
測点	Xn	Yn	$(\Delta n+1 - \Delta n-1) Yn$	
P83	-17372.980	-44278.677	-250085.967696	
S5	-17373.521	-44275.073	31302.476611	
P82	-17373.687	-44273.764	-66189.277180	
P81	-17372.026	-44272.363	196303.657542	
P8	-17378.121	-44270.506	316224.224358	
P168	-17379.169	-44277.763	-227631.979583	
		倍面積	-76.865948	
		面積	38.4329740	
		地積	38.43	



凡 例

記号	境界線の種類
㊦	コンクリート杭
㊧	石杭
㊨	金属杭
㊩	金属板
㊪	7'3/4"×7'2"杭
㊫	刺木杭
㊬	計算点

基準点座標一覧表

測点名	X	Y	座標	備考
1.21	-17357.492	-44273.631		金属板
22-192	-17355.907	-44291.106		金属板
22-193	-17387.132	-44257.439		金属板

22-193 ㊦

22-192 ㊦

作成者	飯能市土地整理事務所
作成年月日	平成27年5月20日

作成者

飯能市土地整理事務所

(平成27年5月25日作成)

申請人

飯能市成

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。
令和6年6月14日 さいたま地方法務局 飯能出張所

さいたま地方方法務局飯能出張所

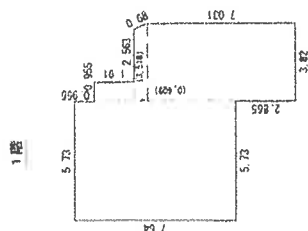
(10 枚目)

面
圖
物
建

438-88

建物の所在 飯能市大字岩沢字樋ノ口438番地8、438番地11

圖面平穩各



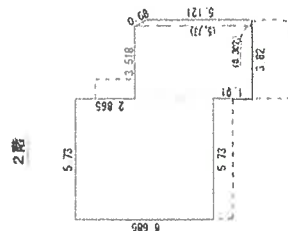
附 1

求積法

[illegible]

0150.69-4.1

1997年



附 2

又諸君

[illegible]

60,1016910

单位: m

扣

單位：元

作成者

土地家區調查士

1

縮尺 1/250

申請人

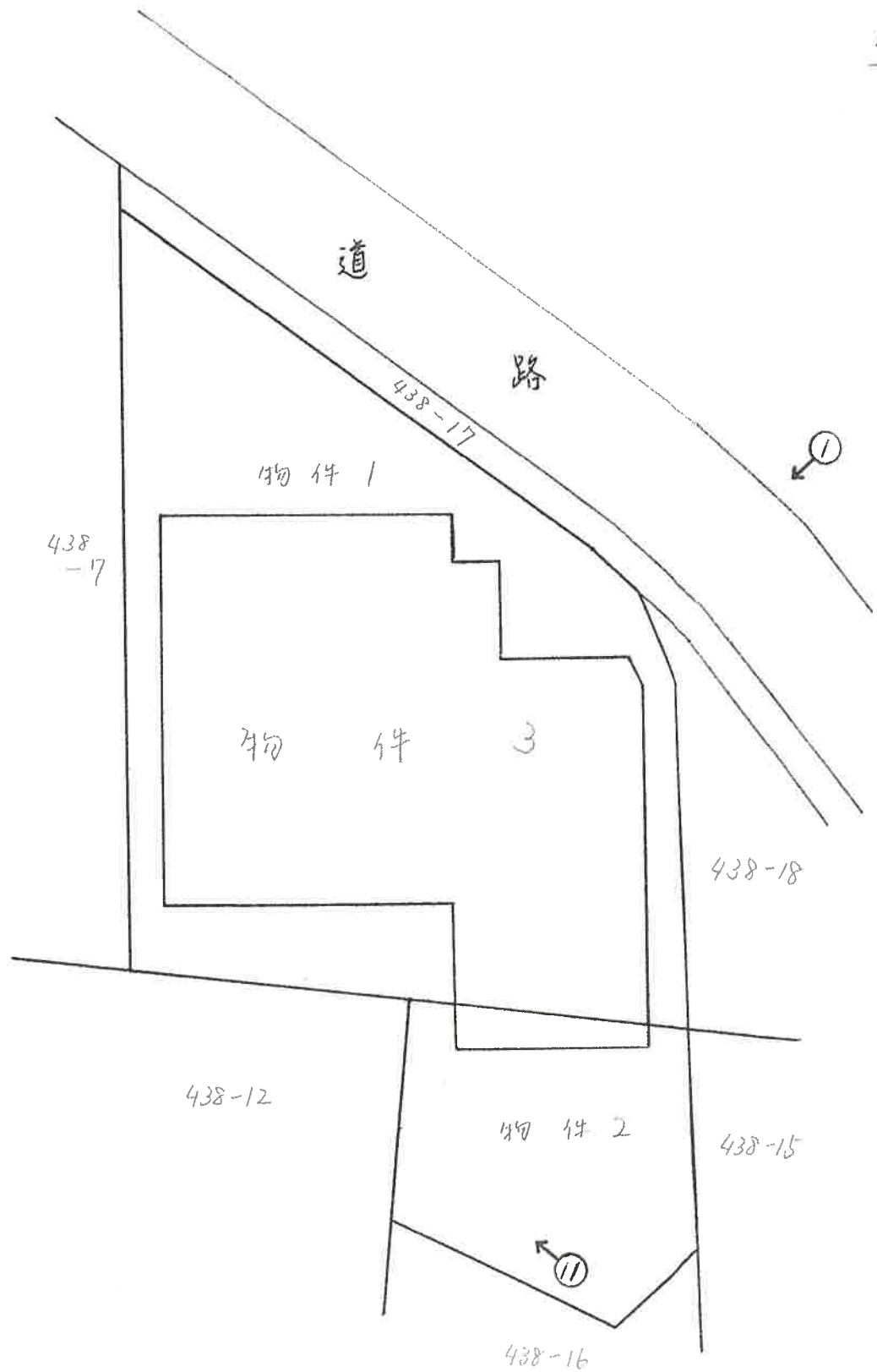
满分2分！

持分 2 分 1

1/500

A3判をA4判に縮小

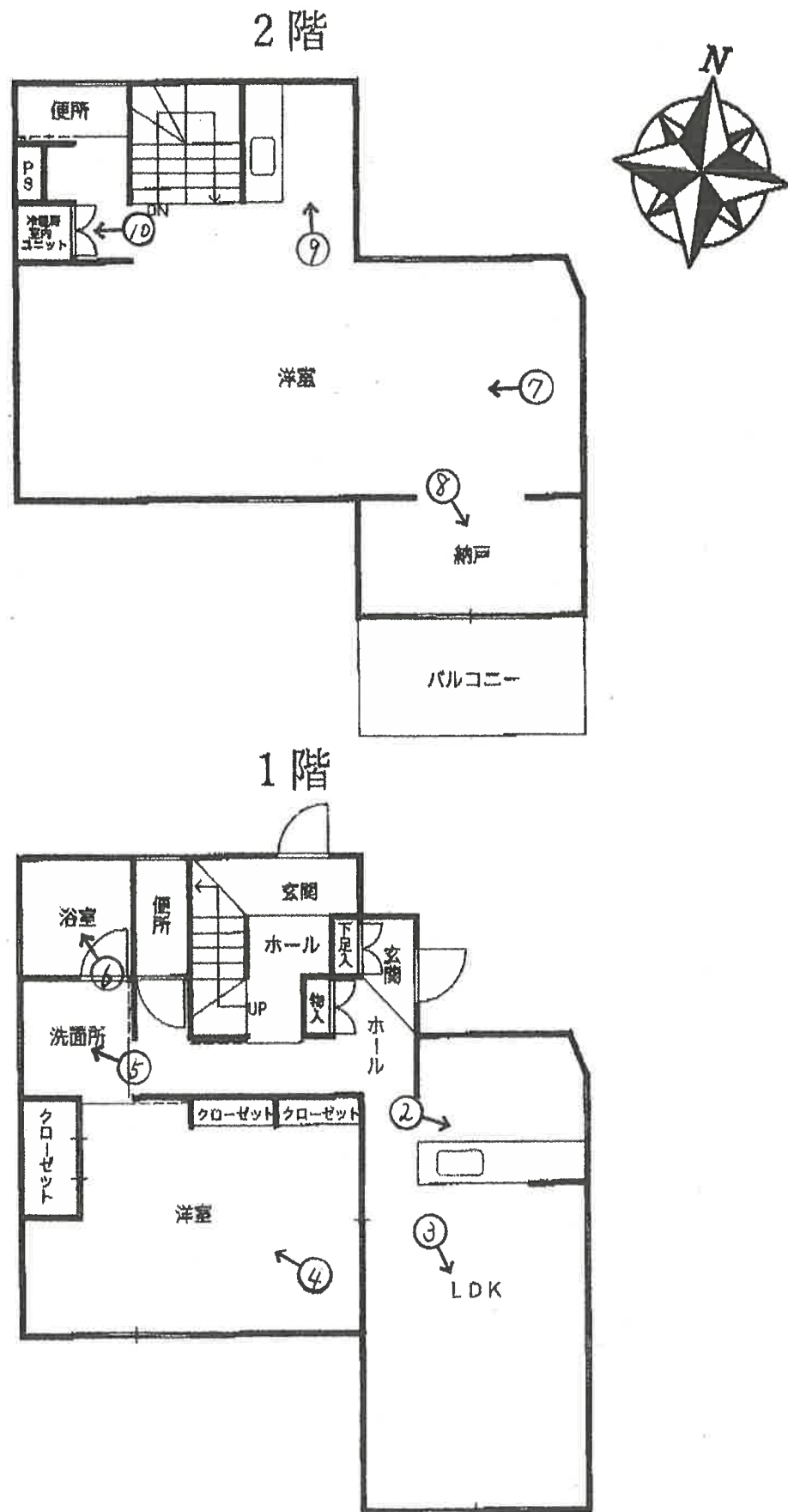
土地建物位置関係図



♂ 写真撮影位置

建物間取図

令和6年(ケ)第92号



写真撮影位置



1



2



3



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11

求 意 見 書

山口和範 殿

令和 7年 5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

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 5月 14日

評価人

山口和範

印



物 件 目 録

1 所 在 飯能市大字岩沢字樋ノ口
地 番 438番8
地 目 宅地
地 積 125.24平方メートル
所有者 A

2 所 在 飯能市大字岩沢字樋ノ口
地 番 438番11
地 目 宅地
地 積 30.90平方メートル
所有者 A

3 所 在 飯能市大字岩沢字樋ノ口 438番地8、438番地11
家屋 番号 438番8
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 74.69平方メートル
2階 60.10平方メートル
共有者 B 持分8分の1
共有者 A 持分8分の7



(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	4,140,000	2,900,000	0
2	1,020,000	710,000	0
3	19,610,000	13,730,000	0
1～3	24,770,000	17,340,000	一括
(備 考)			



令和 6 年（ケ）第 92 号
令和 6 年 9 月 25 日 現地調査
令和 6 年 10 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 | 飯能市大字岩沢字樋ノ口 | | |
| | 地 番 | 438番8 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 125.24平方メートル | | |
| | 所有者 | A | | |
| 2 | 所 在 | 飯能市大字岩沢字樋ノ口 | | |
| | 地 番 | 438番11 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 30.90平方メートル | | |
| | 所有者 | A | | |
| 3 | 所 在 | 飯能市大字岩沢字樋ノ口 438番地8、438番地11 | | |
| | 家屋 番号 | 438番8 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 74.69平方メートル | |
| | | 2階 | 60.10平方メートル | |
| | 共有者 | B 持分8分の1 | | |
| | 共有者 | A 持分8分の7 | | |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 24,770,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,140,000 円
物件2 (土地)	金 1,020,000 円
物件3 (建物)	金 19,610,000 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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地目積	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「元加治」駅の北西方約400m（道路距離）	
付 近 の 状 況	細街路沿いに新旧一般住宅のほか、アパート、空地等の見られる住宅地域	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 岩沢北部地区地区計画C地区 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 形 地 勢 日 照	156.14 m ² ほぼ台形 平坦 普通
接面道路の状況	北東 4m 舗装市道（1-1854号線／建築基準法42条2項） 東 6m 未舗装市道（1-3068号線／建築基準法42条1項1号） 等高接面	
土地の利用状況等	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：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	○東側市道は未供用のため、車両等の通行はできない状態 ○南側隣地438番16、438番13は都市計画道路（双柳岩沢線）の建設予定地 ○周知の埋蔵文化財包蔵地（No.21-11 加能里遺跡）に該当するが、調査済み（出土なし） ○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28年4月21日新築 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ルーフィングぶき 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、あらわし 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	1階を居宅、2階を宗教施設として使用していた模様（近所の方より聴取）。玄関が分かれている。

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	82,600	1.00	125.24	$\frac{1}{1}$	1.00	10,340,000
2	82,600	1.00	30.90	$\frac{1}{1}$	1.00	2,550,000
合計	—	—	156.14	—	—	12,890,000

※ 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）－12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 77,700 \text{ 円／㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & \times & \frac{100}{97} & \div & 82,600 \text{ 円／㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 街路、交通・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地（形状、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	134.79	0.67	18,060,000

ウ 現価率

経過年数 8年 経済的残存耐用年数 17年
観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 2%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 17\text{年}}{(\text{経過年数 } 8\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 17\text{年})} \times (1 - 0.02) \div 0.67$$

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	10,340,000	0.50	法定地上権	5,170,000
2	2,550,000	0.50	法定地上権	1,280,000
合 計				6,450,000

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	10,340,000	－ 5,170,000		1.0	0.8	4,140,000
2	2,550,000	－ 1,280,000		1.0	0.8	1,020,000
3	18,060,000	＋ 6,450,000	1.0	1.0	0.8	19,610,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						24,770,000

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）－12 】

所 在 : 大字岩沢字三ヶ谷戸 335 番 2 外

価 格 : 77,700 円／㎡

位 置 : 西武池袋線「元加治」駅約 750m（道路距離）

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 181 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北 3.5m 市道

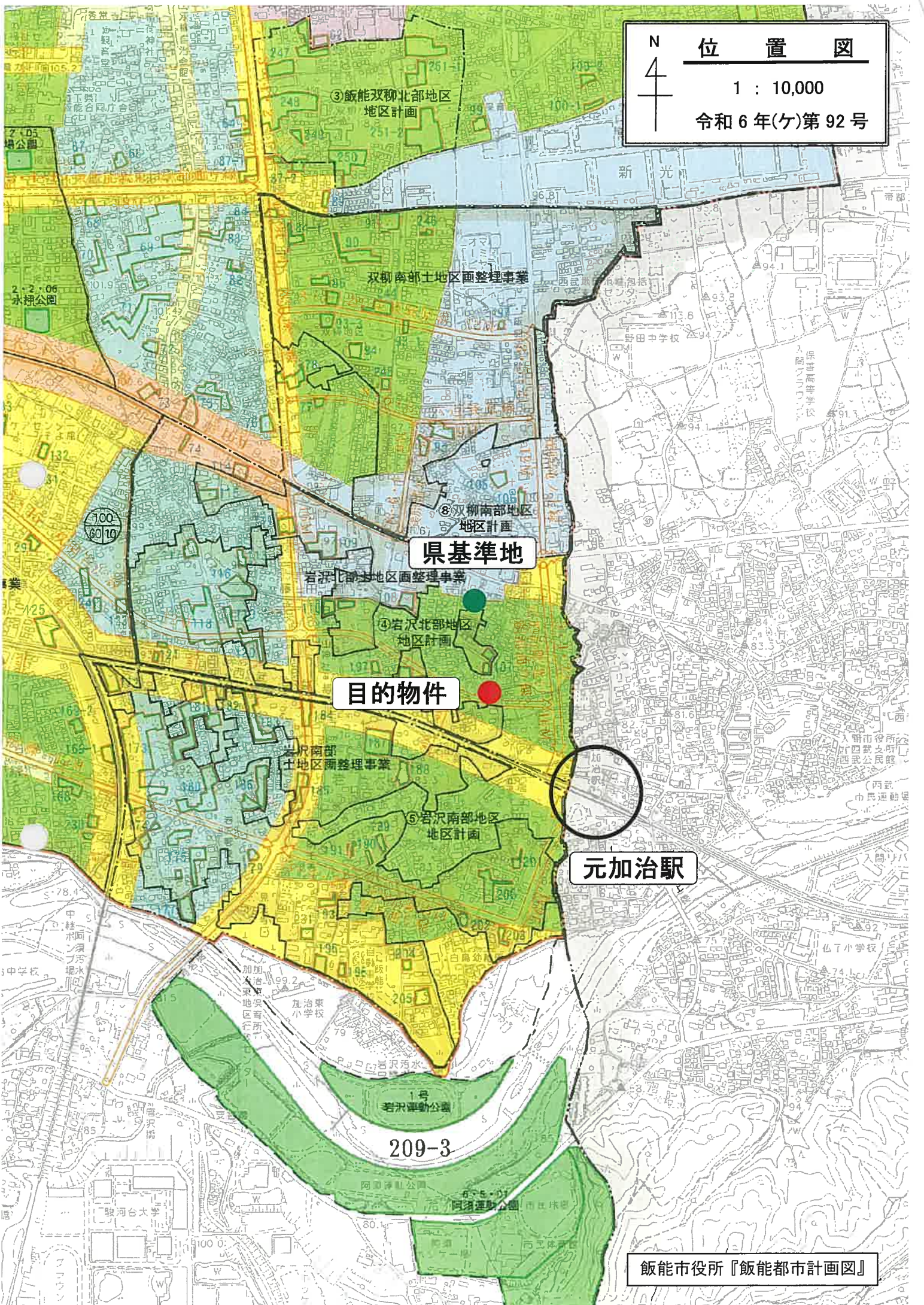
用途指定等 : 第 1 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要 : 中規模一般住宅のほか作業所等も見られる住宅地域

第7 附属資料

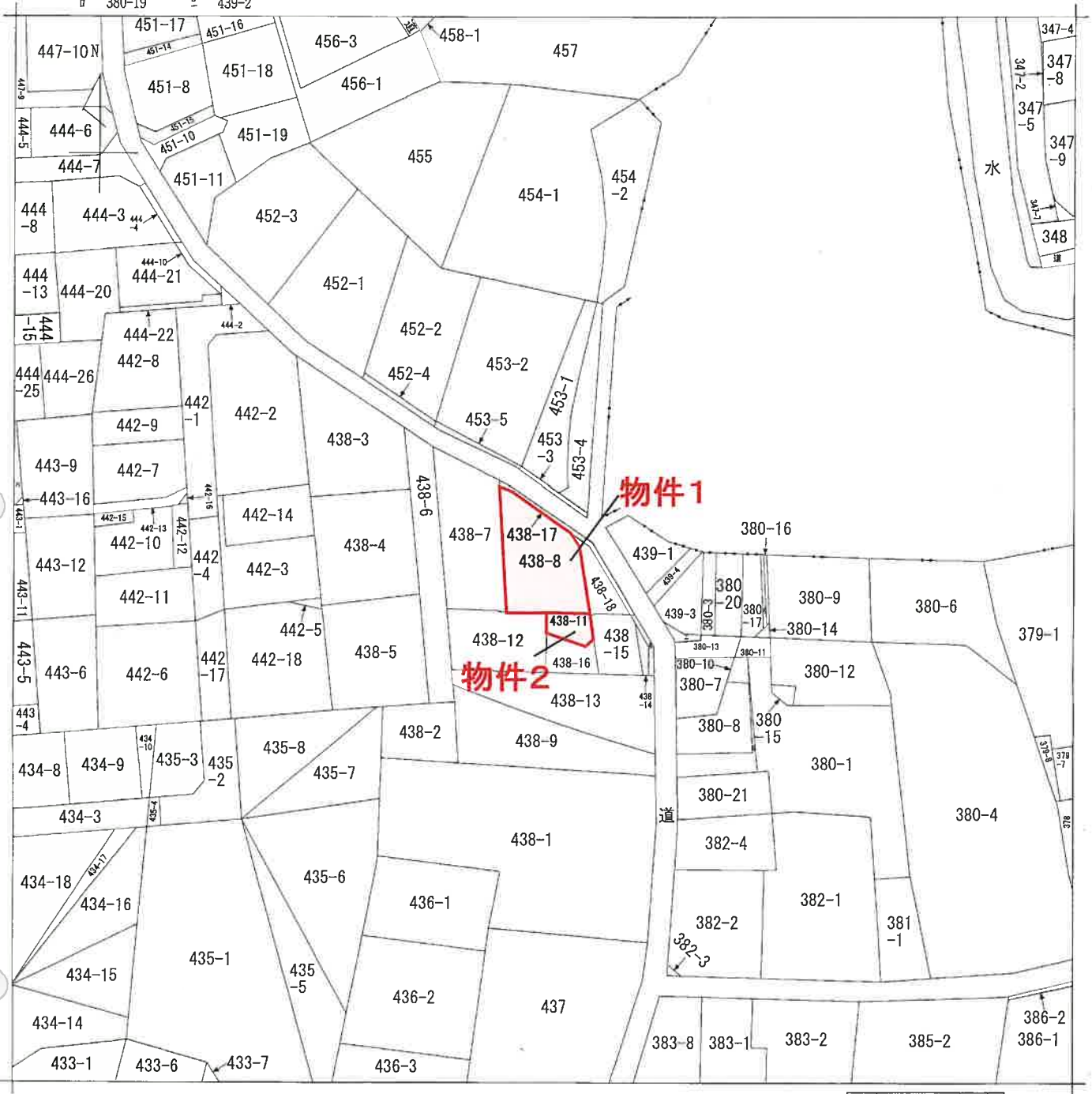
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 地積測量図
- 5 建物図面
- 6 建物間取図
- 7 現況写真（正本のみ）

以 上



飯能市役所『飯能都市計画図』

イ 380-18 ハ 443-8 ホ 438-10
ロ 380-19 ニ 439-2



地番区域見出
大字岩沢

請求部	所在	飯能市大字岩沢字樋ノ口				地番	438番8			
出力縮	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		

A3をA4に縮小

登記年月日：平成27年8月18日

これは図面に記載されている内容に証明し、真実である。
令和6年6月14日

さいたま地方自治体地籍課

登記官

地積測量図

(A) 438-8 (B) 438-10

土地の所在
熊本市大字岩沢字楠ノ口

地番	(A) 438-8	(B) 438-10
測点	Xn	Yn
P23	-17355.261	-44288.722
P22	-17359.367	-44278.175
P24	-17359.954	-44276.899
P25	-17361.461	-44275.583
P7	-17367.839	-44273.639
K39	-17368.686	-44278.312
K38	-17369.511	-44284.839
地積	125.24	125.24
地番	(B) 438-10	
測点	Xn	Yn
P24	-17359.954	-44276.899
P20	-17360.530	-44275.431
P19	-17364.161	-44270.863
K29	-17367.035	-44268.254
P7	-17367.839	-44273.639
P25	-17361.461	-44275.583
地積	24.04	24.04

基準点座標一覧表

測点名	X	Y	座標	種別
E21	-17357.492	-44273.831	金属板	有
P2-143	-17387.132	-44257.439	金属板	有

凡例

記号	境界線の種別
①	コナリト杭
②	石杭
③	金属板
④	金属板
⑤	アクリル杭
⑥	銅杭
⑦	木杭
⑧	計算点

座標系	任意座標
測量年月日	平成27年6月2日

作成者

申請人

縮尺 1/250

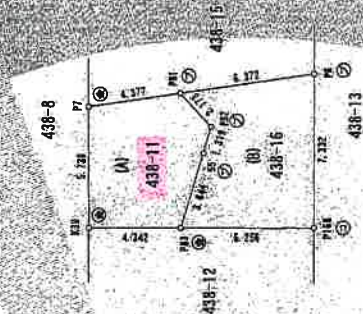
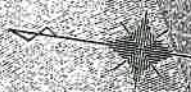
A3をA4に縮小

請求番号：7-2

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6年6月14日 さいたま地方方法務局館用表紙

地積測量圖

地 番	(A) 438-11 (B) 438-16
土地の所在	飯館市大字岩沢字國



地 點	(A) 430-11		Yn	$\sum(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
	Xn	Yn		
測 点				
P430	13358.685	44279.312	-227639.942992	
P7	17367.939	-44273.639	147918.27892	
P81	17372.026	44272.363	256904.778824	
P42	17370.587	44272.764	66199.277180	
55	17373.521	-44275.073	-31302.476611	
P43	17372.980	44273.677	-214131.681972	
	估 面 積		-61.817672	
	面 積		30.9088360	
	地 積		30.90	

地 點	(B) 436-15		Yn	$\sum(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
	Xn	Yn		
測 点				
P43	17372.980	44273.677	-250095.967696	
55	17373.521	44275.073	91302.476611	
P92	17373.687	44273.764	-66199.277180	
P41	17372.026	-44272.363	196303.667542	
P8	17378.121	-44270.506	316224.224358	
P768	17379.169	44277.764	-227631.979583	
	估 面 積		-76.865949	
	面 積		38.4329740	
	地 積		3.43	

要 点 名	X 座 標	Y 座 標	備 考
1.21	17357.492	44253.531	金 属 板
2.22-192	-17395.607	-44291.06	金 属 板
2.22-193	17387.132	44257.419	金 属 板

凡例

記 号	境界線の類別
㊦	コンクリート杭
㊧	石 杭
㊨	金属杭
㊩	金属板
㊪	アスファルト杭
㊫	鋼 管
㊬	木 杭
㊭	針 金

座標系	任意座標
樹屋年月日	平成27年 5月20日

作者

人壽保險

縮尺 1/250

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6年6月14日 さいたま地方方法務局熊谷出張所

令和6年6月14日

北いたま地方は移住の能く出る所

CCBY

請求番号: 7-4

A3を A4に縮小

圖
面
平
階
各

438-8

面
区
物
建

飯能市大字岩沢字通ノ口438番地8、436番地11

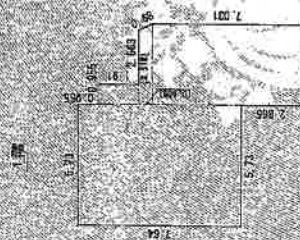
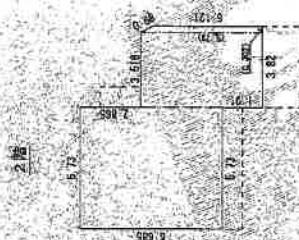


表 1

	X	7.64	=	48.7772
1.9	X	1.91	=	1.82405
0.95	X	0.609	=	2.344210
3.93	X	7.091	=	26.8842
				74.9540810

74. 0940910

床面積 74.89 m²



表續表

[illegible]

Ref: 601910010

1990年10月

山 刊

100

生成本

100

2000

00514

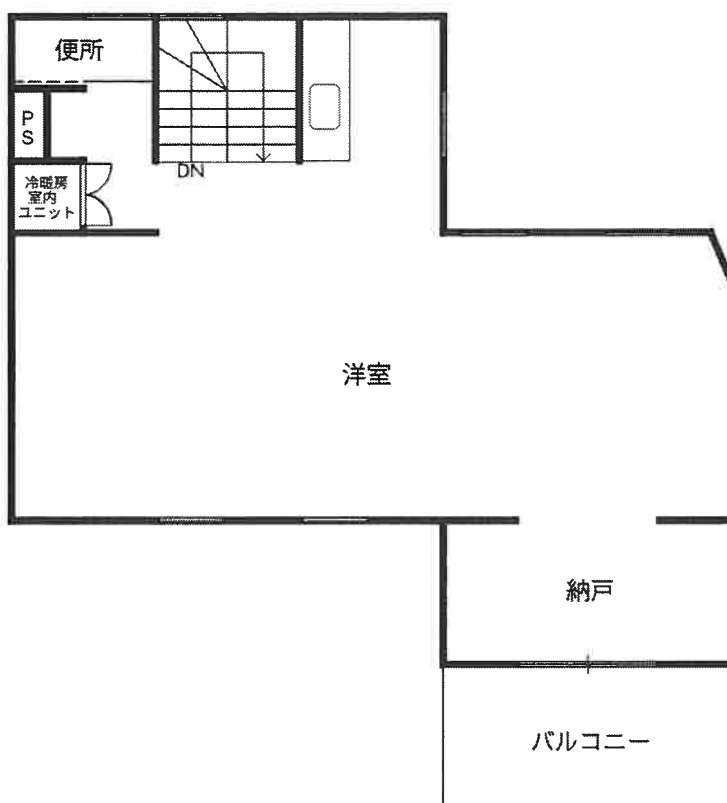


單位：市

建 物 間 取 図

令和 6 年（ケ）第 92 号

2 階



1 階

