

入札制度が変わりました

- 暴力団員等※や、役員に暴力団員等※がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等※から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

注意！「陳述」欄の「☐ 自己の計算において・・・ありません」の☐のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など（なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。）にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

令和5年（又）第134号

注 意

本件は、物件1～22の各物件を以下の4つに分けて売却しています。

- ① 物件1～4、8、10（農地）
- ② 物件5～7、9、11
- ③ 物件12、13、19（農地）
- ④ 物件14～18、20～22（農地）

このファイルの対象物件は、①記載の各物件です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 29 日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

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 11 月 19 日から 令和 7 年 11 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 4 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 8 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 12 月 12 日 午後 5 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, 権限を有する行政庁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 7 月 29 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, 8, 10 ☆	760,000 608,000	一括	152,000	2,537	0
1	130,000				
2	210,000				
3	60,000				
4	250,000				
8	90,000				
10	20,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2 5 9 7 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 7 9 平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2 5 9 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 7 8 9 平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2 5 9 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 9 7 平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2 5 9 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 9 0 6 平方メートル |
| ☆8 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2 5 9 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 2 7 平方メートル |



物 件 目 録

☆10	所	在	桶川市大字川田谷字城山
	地	番	2599番3
	地	目	畑
	地	積	80平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 13 日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 杉 本 光 芳

1 不動産の表示

【物件番号1～4, 8, 10】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4, 8, 10】

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1～3】

隣地（東側道路，北側道路及び西側公図上の道路用地）との境界が不明確である。

【物件番号4, 10】

隣地（地番2600番2，地番2574番1及び西側道路）との境界が不明確である。

【物件番号8】

隣地（北側道路，地番2595番1及び東側公図上の道路用地）との境界が不明確である。

《 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」を御覧ください。
- 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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2597番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 479平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2598番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 789平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2598番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 197平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2599番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 906平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2595番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 327平方メートル |



物 件 目 録

10	所 在	桶川市大字川田谷字城山
	地 番	2599番3
	地 目	畑
	地 積	80平方メートル



令和 5年(ヌ)第 134号
令和 6年 1月22日受理
令和 6年 4月 8日提出

現況調査報告書

(4分冊の1「物件1ないし4、8、10関係」)

さいたま地方裁判所

執行官 大 島 孝 次

(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 桶川市大字川田谷字城山

地 番 2597番

地 目 畑

地 積 479平方メートル

2 所 在 桶川市大字川田谷字城山

地 番 2598番1

地 目 畑

地 積 789平方メートル

3 所 在 桶川市大字川田谷字城山

地 番 2598番2

地 目 畑

地 積 197平方メートル

4 所 在 桶川市大字川田谷字城山

地 番 2599番1

地 目 畑

地 積 906平方メートル

5 所 在 桶川市大字川田谷字城山

地 番 2574番1

地 目 宅地

地 積 1811.57平方メートル



物 件 目 録

6 所 在 桶川市大字川田谷字城山
地 番 2574番2
地 目 山林
地 積 1014平方メートル

7 所 在 桶川市大字川田谷字城山
地 番 2575番1
地 目 宅地
地 積 1183.00平方メートル

8 所 在 桶川市大字川田谷字城山
地 番 2595番2
地 目 畑
地 積 327平方メートル

9 所 在 桶川市大字川田谷字城山 2574番地
家屋 番号 198番の2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 101.65平方メートル

10 所 在 桶川市大字川田谷字城山
地 番 2599番3



物 件 目 録

	地	目	畑
	地	積	80平方メートル
1	所	在	桶川市大字川田谷字城山
	地	番	2600番3
	地	目	山林
	地	積	62平方メートル
12	所	在	桶川市大字川田谷字八坂
	地	番	2116番2
	地	目	畑
	地	積	548平方メートル
13	所	在	桶川市大字川田谷字八坂
	地	番	2116番3
	地	目	畑
	地	積	284平方メートル
14	所	在	桶川市大字川田谷字八坂
	地	番	2202番2
	地	目	畑
	地	積	185平方メートル
15	所	在	桶川市大字川田谷字八坂



物 件 目 録

	地	番	2203番1
	地	目	畑
	地	積	1120平方メートル
16	所	在	桶川市大字川田谷字八坂
	地	番	2204番1
	地	目	畑
	地	積	2732平方メートル
17	所	在	桶川市大字川田谷字八坂
	地	番	2205番1
	地	目	畑
	地	積	991平方メートル
18	所	在	桶川市大字川田谷字八坂
	地	番	2205番2
	地	目	畑
	地	積	714平方メートル
19	所	在	桶川市大字川田谷字八坂
	地	番	2097番1
	地	目	畑
	地	積	1110平方メートル



物 件 目 録

20	所	在	桶川市大字川田谷字八坂
	地	番	2199番1
	地	目	畑
	地	積	505平方メートル
21	所	在	桶川市大字川田谷字八坂
	地	番	2201番1
	地	目	畑
	地	積	172平方メートル
22	所	在	桶川市大字川田谷字八坂
	地	番	2202番1
	地	目	畑
	地	積	2694平方メートル

(土地用)

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、3、4、8、10
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ ☒ 畑(物件1ないし4、8、10)
形状	☒ 公図のとおり(物件1、2、8) ☒ 地積測量図のとおり(物件3、4、10) ☐ 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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が一部を耕作し、その他の部分は休耕地として使用し、それぞれ占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号
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)
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

■ 物件1ないし3関係

1 本各土地と隣接地との境界について

- (1) 本各土地の範囲は、形状図記載のア、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、ク、アの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- (2) 形状図記載のア、イの各点を結んだ線は、道路に面しているものの、本土土地の一部が道路と一体となっており、不明確である。
- (3) 形状図記載のイ、ウ、エ、オの各点を結んだ線は、ブロック等により区分されており、ほぼ明確である。
- (4) 形状図記載のオ、カ、キの各点を結んだ線は、道路に面しているものの、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (5) 形状図記載のキ、クの各点を結んだ線は、公図上道路用地に面しているものの、その道路が現に通行の用に供されている様子が窺えず、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (6) 形状図記載のク、アの各点を結んだ線は、道路に面しており、ほぼ明確である。

2 物件3の土地付近には、コンクリートの構築物（家畜舎跡と思われる。）が存在する。

■ 物件8関係

本土土地と隣接地との境界について

- 1 本土土地の範囲は、形状図記載のケ、コ、サ、シ、ケの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- 2 形状図記載のケ、コの各点を結んだ線は、道路に面しているものの、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- 3 形状図記載のコ、サの各点を結んだ線は、両土地が耕作されているものの、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- 4 形状図記載のサ、シの各点を結んだ線は、道路に面しており、ほぼ明確である。
- 5 形状図記載のシ、ケの各点を結んだ線は、公図上道路用地に面しているものの、その道路が現に通行の用に供されている様子が窺えず、明確な区分がなされていないため、不明確である。

■ 物件4及び10関係

1 本各土地の形状については、西側道路に面した一部は平坦であるが、その他の部分は西方向及び北方向から東方向に接する道路に向かって低くなる傾斜状の土地である。

2 本各土地と隣接地との境界について

- (1) 本各土地の範囲は、形状図記載のス、セ、ソ、タ、チ、ツ、テ、ト、スの各点を順次結んだ線の範囲内である。
- (2) 形状図記載のス、セの各点を結んだ線は、生垣及びブロック塀により区分されており、ほぼ明確である。
- (3) 形状図記載のセ、ソの各点を結んだ線は、道路に面しており、ほぼ明確である。
- (4) 形状図記載のソ、タ、チ、ツの各点を結んだ線は、ブロック塀等により区分されており、ほぼ明確である。
- (5) 形状図記載のツ、テの各点を結んだ線は、道路に面しており、ほぼ明確である。
- (6) 形状図記載のテ、トの各点を結んだ線は、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- (7) 形状図記載のト、スの各点を結んだ線は、道路に面しているものの、本土土地の一部が道路と一体となっており、不明確である。

3 本土土地（物件4）上には、産業廃棄物が散乱している。

4 本土土地（物件10）の土地上に、電柱が存在する。

(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

- 本各土地の占有関係について
現況から、6枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年1月31日 (水) 11:00-11:10	物件所在地	外観調査
6年2月29日 (木) 9:30-9:45	同 上	立入調査 〔評価人同行〕
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

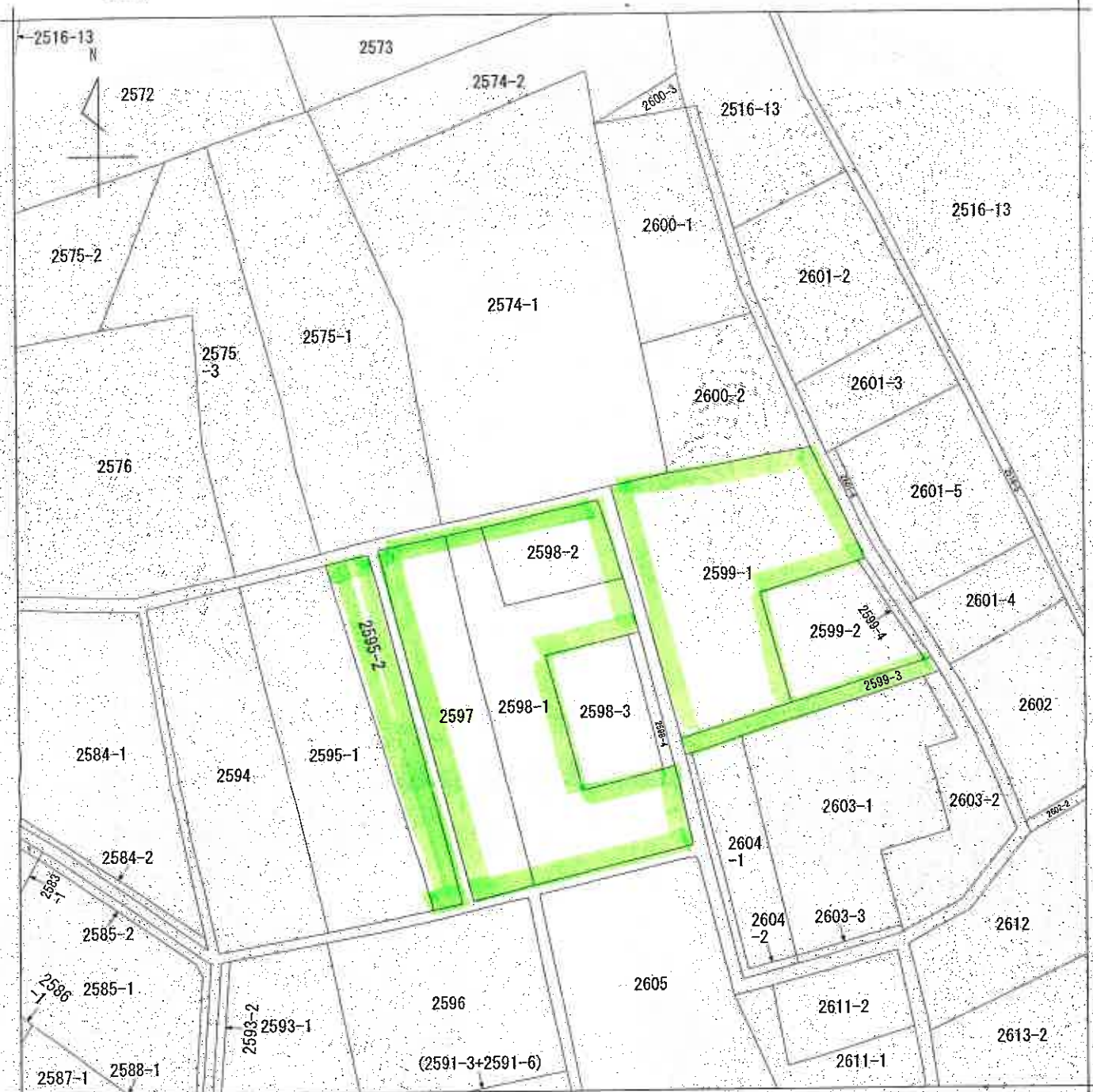
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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）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
大字川田谷

請求 部	所在	桶川市大字川田谷字城山			地番	2598番2		
出力 縮尺	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	

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。

（さいたま地方法務局上尾出張所管轄）

令和5年12月8日
東京法務局

請求番号：13-1
(1/1)

登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和55年9月3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上尾出張所管轄)
令和5年12月8日 東京法務局

登記簿

(1/枚目)

請求番号：13-3

3147446

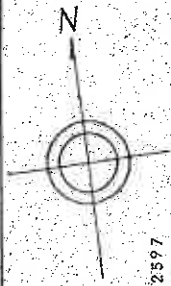
前2598 555.9.3

地積測量図

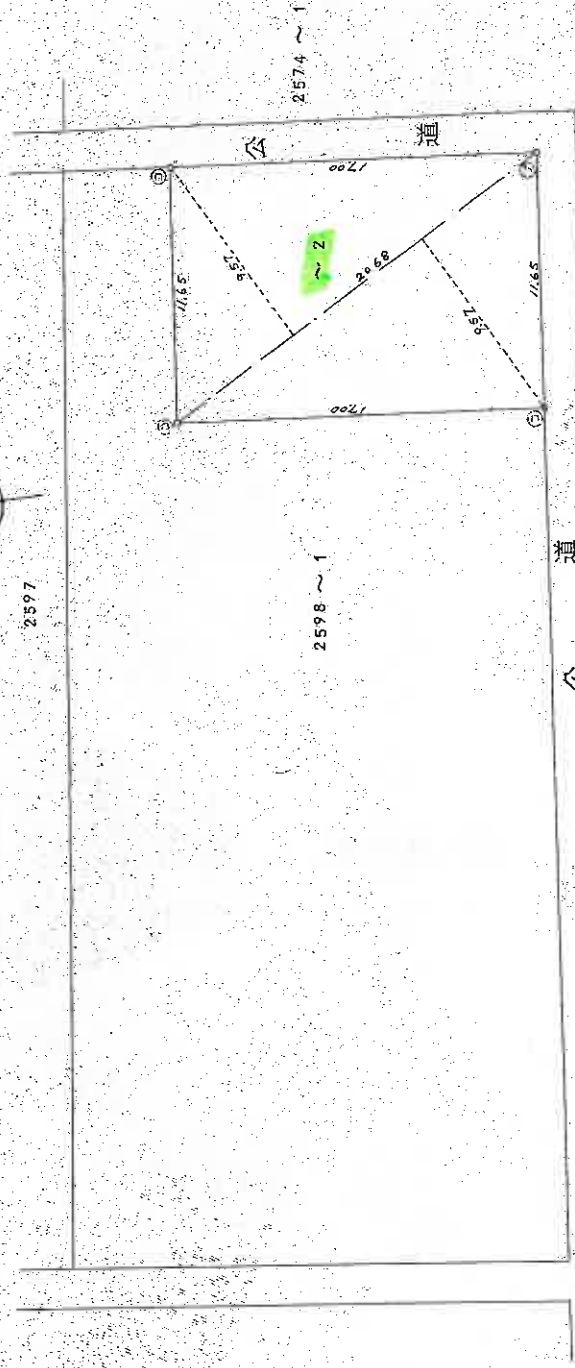
地番

2598 ~ 2-1

土地の所在 桶川市大字川田谷字城山



2597



求積

$$2598 \sim 2 \quad 2068 \times (957 + 957) \div 2 = 1979076 \text{ m}^2$$

分筆後

$$2598 \sim 1 \quad 124297 - 19790 = 104507 \text{ m}^2$$

凡例	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
①	石積	①	2.5m	0.00625m ²
②	コンクリート杭	②	2.5m	0.00625m ²
③	金目杭	③	2.5m	0.00625m ²
④	金目杭	④	2.5m	0.00625m ²

作製者

(昭和55年8月30日作製)

申請人

縮尺

1/250

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成25年5月15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。
(といたま地方務局上尾出張所管轄)
令和5年12月8日 東京法務局

登記官

(12枚目)

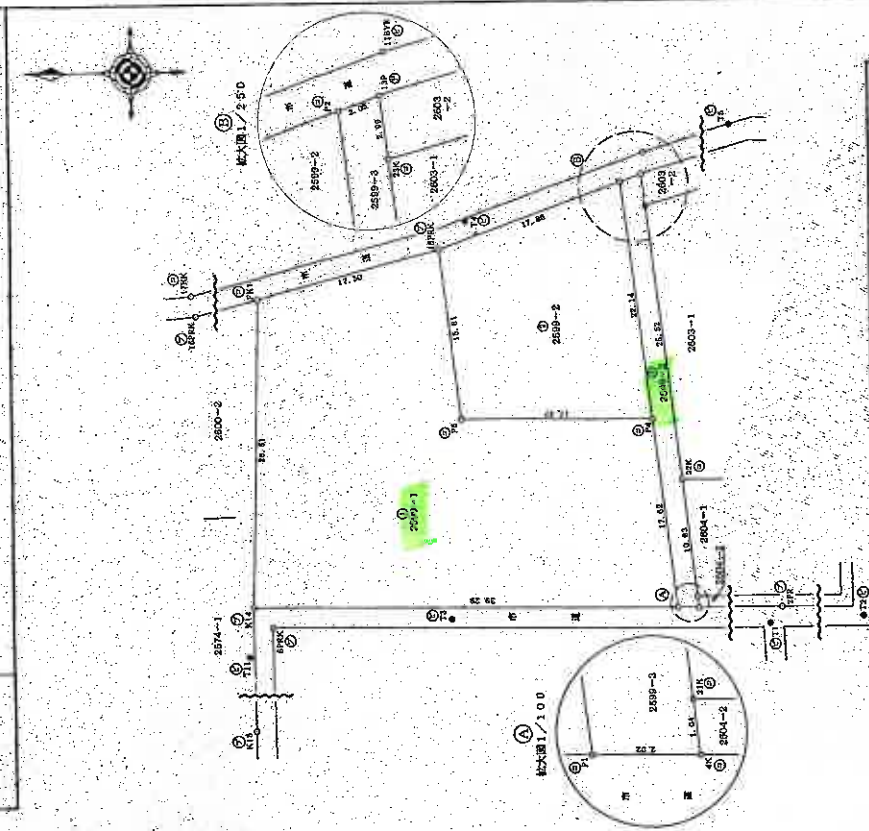
請求番号：13-4

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 2599-1, -2, -3

土地の所在 福川市大字川田谷字城山



測量年月日 平成25年4月17日
測量系 任意測量
図番 系

求積表

地番	① 2599-1	② 2599-2	③ 2599-3
NO	1	2	3
X	562,608	519,431	513,317
Y	502,204	519,168	501,690
X ₁	-1051,0519	21,744	1,012
P1	16,954	15,947	11,895
P4	9,141,0484	8261,5347	6083,3171
P5	17,741	15,947	11,895
P6	9,409,6074	-1,630,4089	18560,5564
P7	6046,8070	-691,2109	36,200
P8	11,905	-18155,4355	28,314
P9	-32,901	-1813,3953	2,273
P10	906,52415	330,60645	-11751,2003
P11	906,05	330,60	-20551,3192
P12	906,05	330,60	-160,9542
P13	906,05	330,60	80,48210
P14	906,05	330,60	80,48
合計面積	906,05	330,60	80,48
合計地積	906,05	330,60	80,48

地番	① 2599-1	② 2599-2	③ 2599-3
NO	1	2	3
X	562,608	519,431	513,317
Y	502,204	519,168	501,690
X ₁	-1051,0519	21,744	1,012
P1	16,954	15,947	11,895
P4	9,141,0484	8261,5347	6083,3171
P5	17,741	15,947	11,895
P6	9,409,6074	-1,630,4089	18560,5564
P7	6046,8070	-691,2109	36,200
P8	11,905	-18155,4355	28,314
P9	-32,901	-1813,3953	2,273
P10	906,52415	330,60645	-11751,2003
P11	906,05	330,60	-20551,3192
P12	906,05	330,60	-160,9542
P13	906,05	330,60	80,48210
P14	906,05	330,60	80,48
合計面積	906,05	330,60	80,48
合計地積	906,05	330,60	80,48

地番	① 2599-1	② 2599-2	③ 2599-3
NO	1	2	3
X	562,608	519,431	513,317
Y	502,204	519,168	501,690
X ₁	-1051,0519	21,744	1,012
P1	16,954	15,947	11,895
P4	9,141,0484	8261,5347	6083,3171
P5	17,741	15,947	11,895
P6	9,409,6074	-1,630,4089	18560,5564
P7	6046,8070	-691,2109	36,200
P8	11,905	-18155,4355	28,314
P9	-32,901	-1813,3953	2,273
P10	906,52415	330,60645	-11751,2003
P11	906,05	330,60	-20551,3192
P12	906,05	330,60	-160,9542
P13	906,05	330,60	80,48210
P14	906,05	330,60	80,48
合計面積	906,05	330,60	80,48
合計地積	906,05	330,60	80,48

総計面積 1317.74170 ㎡

トラバース点・恒久的地物座標一覧表

点番	X座標	Y座標	地積
T1	500.000	500.000	0.000
T2	478.651	500.556	0.000
T3	534.255	500.901	0.000
T4	532.317	537.710	0.000
T5	499.008	549.617	0.000
T6	553.055	497.853	0.000
T7	498.868	501.496	0.000
T8	550.783	500.316	0.000
T9	515.934	543.888	0.000
T10	569.840	526.059	0.000
T11	610.222	527.947	0.000
T12	552.672	483.269	0.000

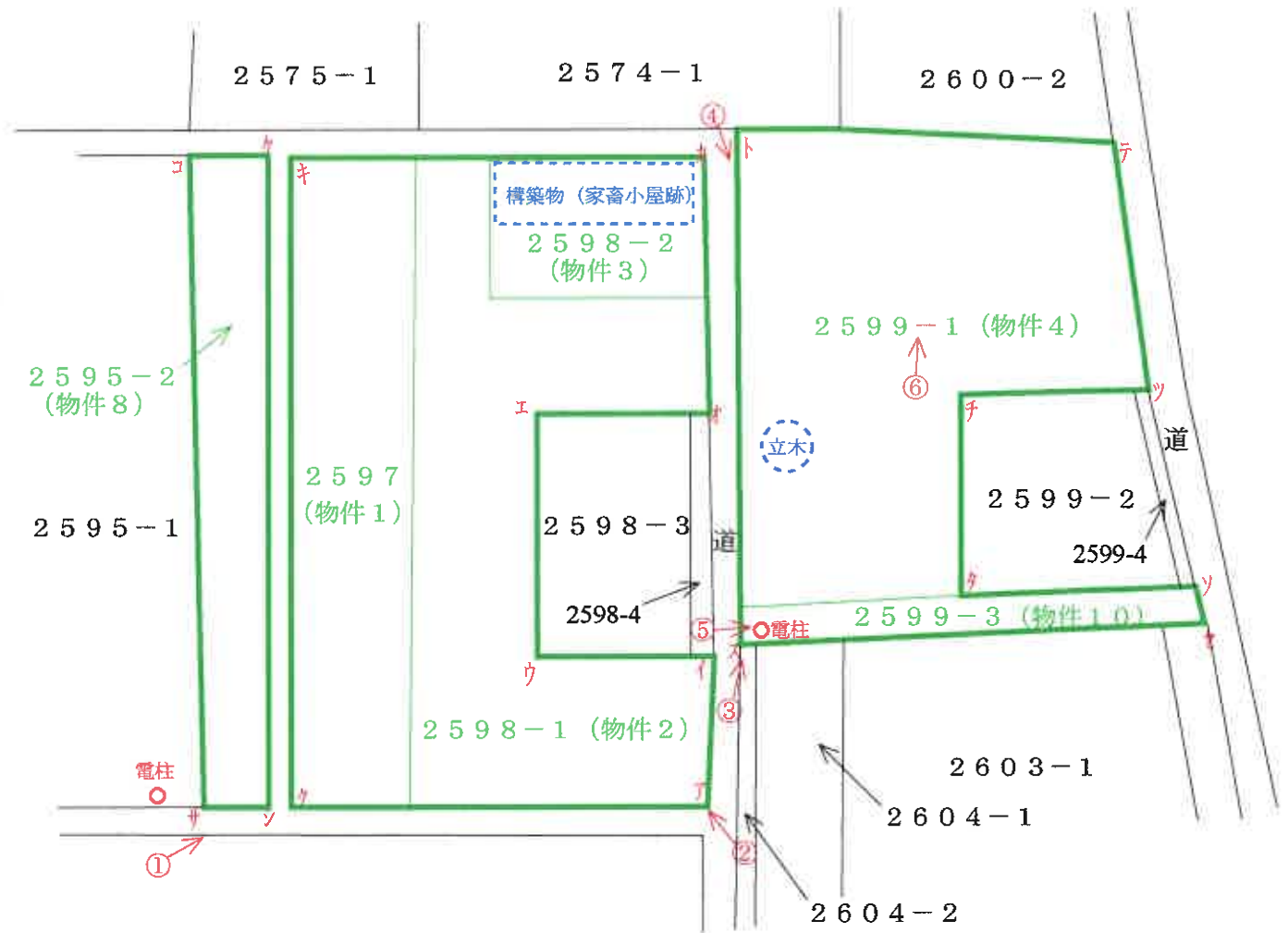
凡 ① 石 ② 杭 ③ 金 属 線 ④ 金 属 板 ⑤ 金 属 釘 ⑥ 金 属 プレート ⑦ 金 属 フレーム ⑧ 金 属 網 ⑨ 金 属 板 ⑩ 金 属 釘 ⑪ 金 属 プレート ⑫ 金 属 フレーム ⑬ 金 属 網 ⑭ 金 属 板 ⑮ 金 属 釘 ⑯ 金 属 プレート ⑰ 金 属 フレーム ⑱ 金 属 網 ⑲ 金 属 板 ⑳ 金 属 釘 ㉑ 金 属 プレート ㉒ 金 属 フレーム ㉓ 金 属 網 ㉔ 金 属 板 ㉕ 金 属 釘 ㉖ 金 属 プレート ㉗ 金 属 フレーム ㉘ 金 属 網 ㉙ 金 属 板 ㉚ 金 属 釘 ㉛ 金 属 プレート ㉜ 金 属 フレーム ㉝ 金 属 網 ㉞ 金 属 板 ㉟ 金 属 釘 ㊱ 金 属 プレート ㊲ 金 属 フレーム ㊳ 金 属 網 ㊴ 金 属 板 ㊵ 金 属 釘 ㊶ 金 属 プレート ㊷ 金 属 フレーム ㊸ 金 属 網 ㊹ 金 属 板 ㊺ 金 属 釘 ㊻ 金 属 プレート ㊼ 金 属 フレーム ㊽ 金 属 網 ㊾ 金 属 板 ㊿ 金 属 釘

作成者 土地家 年 5 月 8 日作成

申請人

縮尺 1/500

形 状 図 (写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向m



①



②



③



④



⑤



⑥

求 意 見 書

清 岡 明 殿

令和 7年 7月 3日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳

に
関
連
す
る
事
項

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7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 4日
評価人

清 岡 明



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2597番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 479平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2598番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 789平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2598番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 197平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2599番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 906平方メートル |
| ☆8 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2595番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 327平方メートル |

物 件 目 録

☆10 所 在 桶川市大字川田谷字城山
地 番 2599番3
地 目 畑
地 積 80平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和5年(ヌ)第134号-①
令和6年2月29日 現地調査
令和6年5月24日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

(物件1～4・8・10)

評価人 不動産鑑定士 清岡 明

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2597番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 479平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2598番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 789平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2598番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 197平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2599番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 906平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字城山 |
| | 地 | 番 | 2595番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 327平方メートル |

物 件 目 録

10	所 在	桶川市大字川田谷字城山
	地 番	2599番3
	地 目	畑
	地 積	80平方メートル



第1 評価額

評 価 額	
金 1,080,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 190,000円
物件2 (土地)	金 300,000円
物件3 (土地)	金 80,000円
物件4 (土地)	金 350,000円
物件8 (土地)	金 130,000円
物件10 (土地)	金 30,000円

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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
8	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
10	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1～4・ 8・10	農地法上の農地(畑)である。		

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・8・10(農地(畑))

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「桶川」駅南西方3,700m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	農地が多く残るなか一般住宅、農家住宅等が見られる農家集落地域	
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	市街化調整区域 ―― 60% 200% 指定なし 農業振興地域 農用地区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢	2778㎡(登記数量) ほぼ整形 台地、ほぼ平坦。物件4.3は、東に向かって緩傾斜している。
接 面 道 路 の 状 況	物件1～3・8の北側約1.82m未舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)。物件1と物件8の間には、約1.82m未舗装市道(建築基準法上の道路)がほぼ等高に介在している。物件1・2・8の南側約1.88m一部舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高に接面している。物件2・3と物件4・10の間には、約1.82m未舗装市道(建築基準法上の道路)がほぼ等高に介在する。また、物件4・10の東側幅員2.9m舗装市道(建築基準法上の道路)がほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	畑で一部耕作されているが、ほかは、休耕している。物件4土地には、産業廃棄物が放置されている。	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下水道	なし なし なし ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。
特 記 事 項	・ 農地法上の農地(畑)で農業振興区域内の農用地区域である。買受けには、農地法第3条の買受適格者証明が必要である。手続き等の詳細は、桶川市農業委員会にて要確認。農地法の違反はなく是正措置は必要ない。 ・ 道路との官民境界は、査定されておらず境界は、不明確である。 ・ 物件3北東隅付近には、コンクリートの構築物(家畜舎跡)が存在する。物件10土地に電柱がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4・8・10(農地)

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	土地価格(円) ア×イ×ウ
1	600	1.00	479.00	290,000
2	600		789.00	470,000
3	600		197.00	120,000
4	600		906.00	540,000
8	600		327.00	200,000
10	600		80.00	50,000
合計			2,778.00	1,670,000

※ 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

目的物件は、農地法上の農地で規準すべき適切な公示地等はないので、基準となる標準価格を桶川市及び周辺市町の農地の取引事例等を参考に上記のとおり査定した。

標準画地は、農業振興地域内の農用地区域で路面にほぼ等高な畑、規模1,000㎡、長方形地とした。

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ない

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正、競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	290,000		0.8	0.8	190,000
2	470,000		0.8	0.8	300,000
3	120,000		0.8	0.8	80,000
4	540,000		0.8	0.8	350,000
8	200,000		0.8	0.8	130,000
10	50,000		0.8	0.8	30,000
合 計					1,080,000

イ. 占有減価修正：ない

ウ. 市場性修正：物件3上の構築物及び物件4上の産業廃棄物を考慮した。

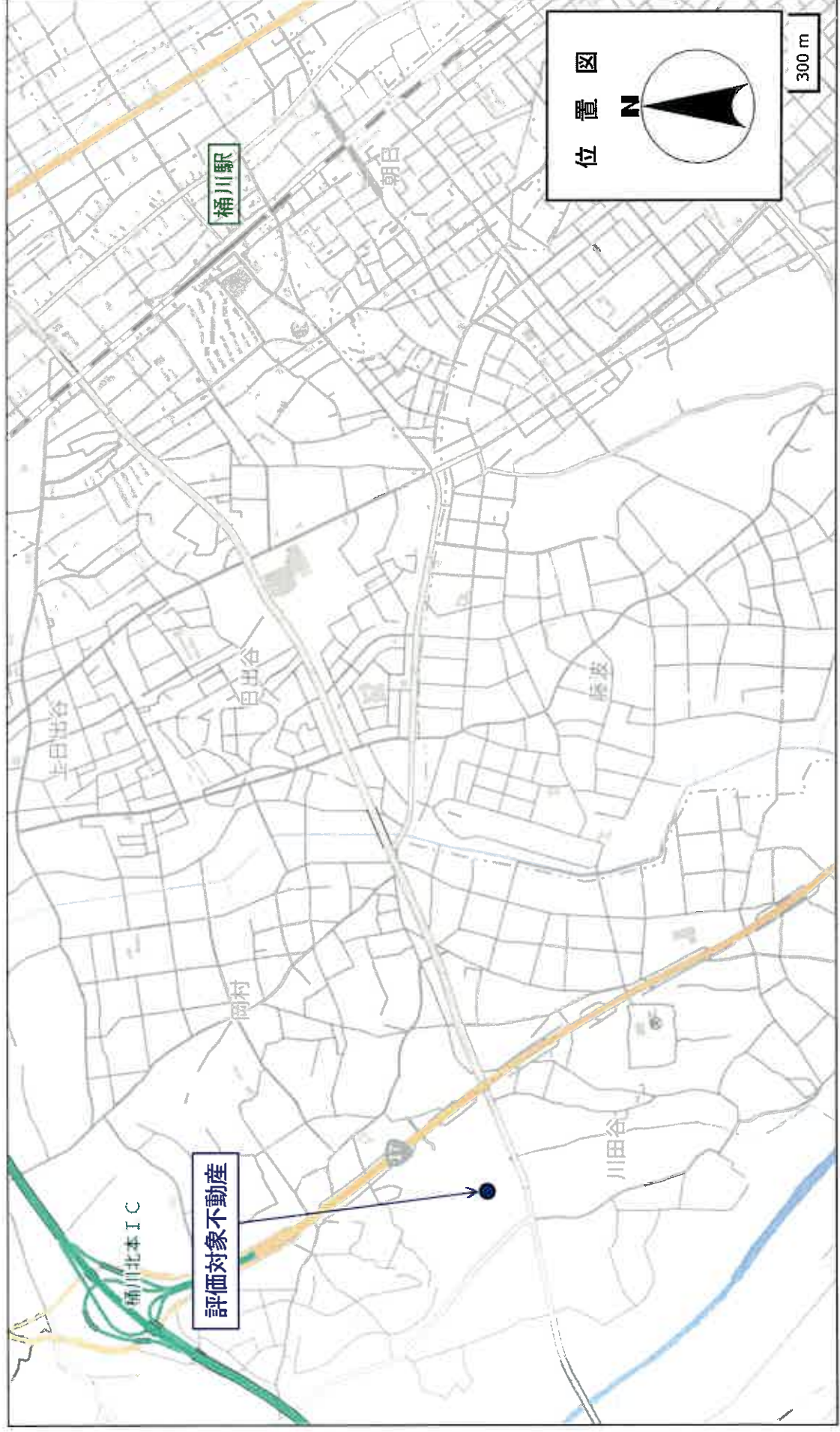
エ. 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料

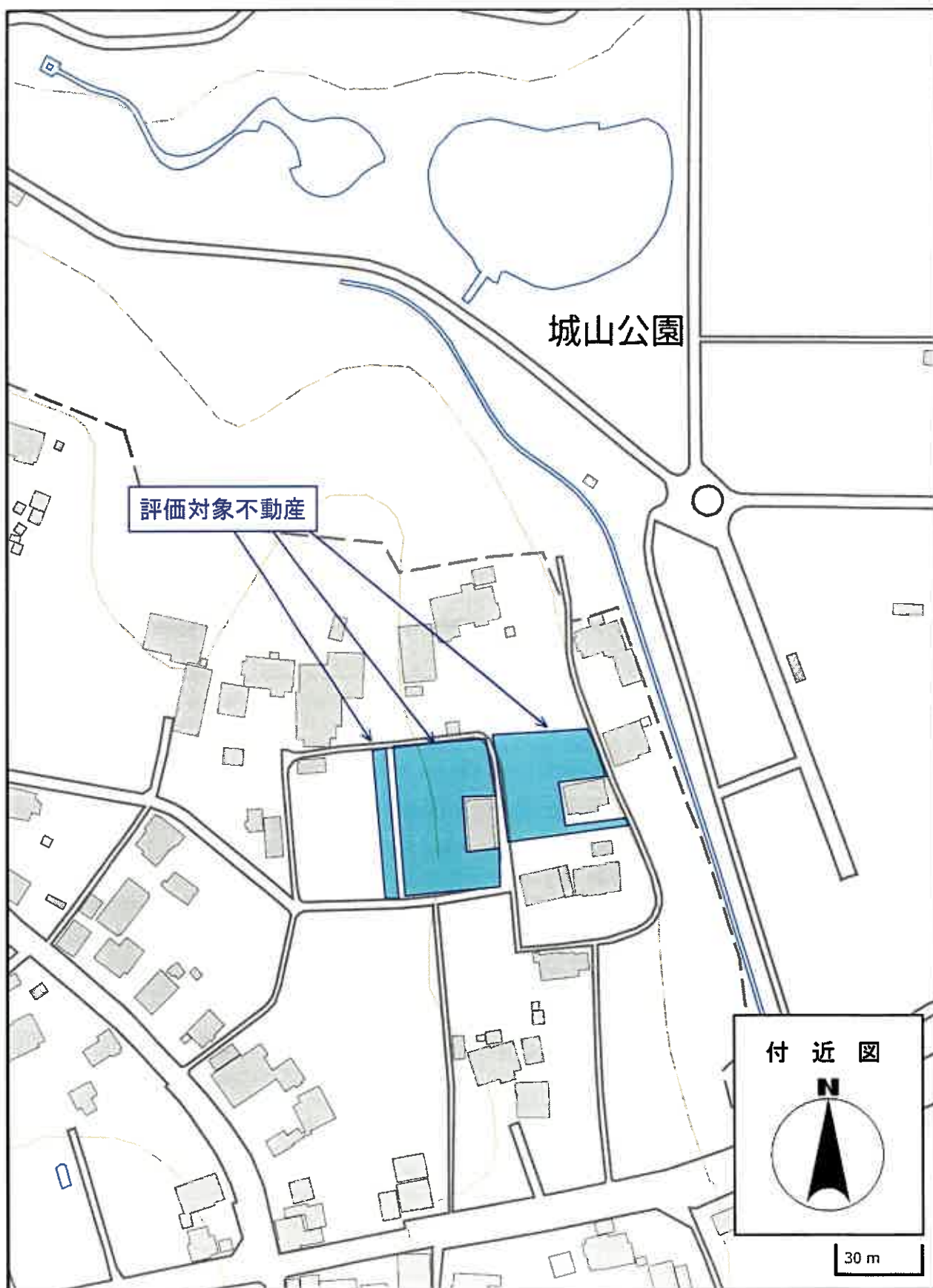
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図

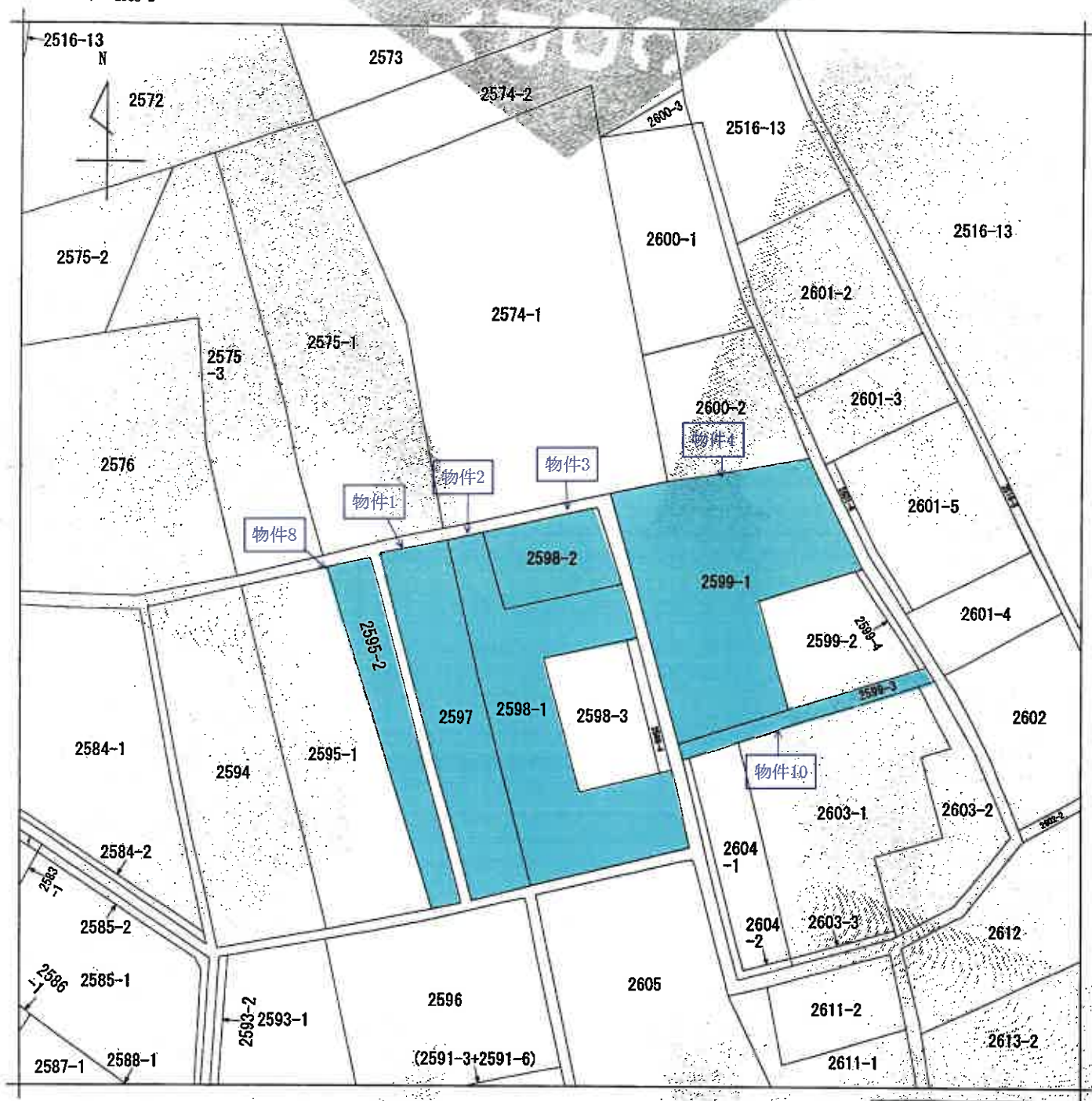
以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector





(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

大字川田谷

請 求 部 分	所 在	桶川市大字川田谷字城山				地 番	2598番2		
出 力 縮 尺	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	

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。

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)

令和5年12月8日

東京法務局

登記官

請求番号：13-1

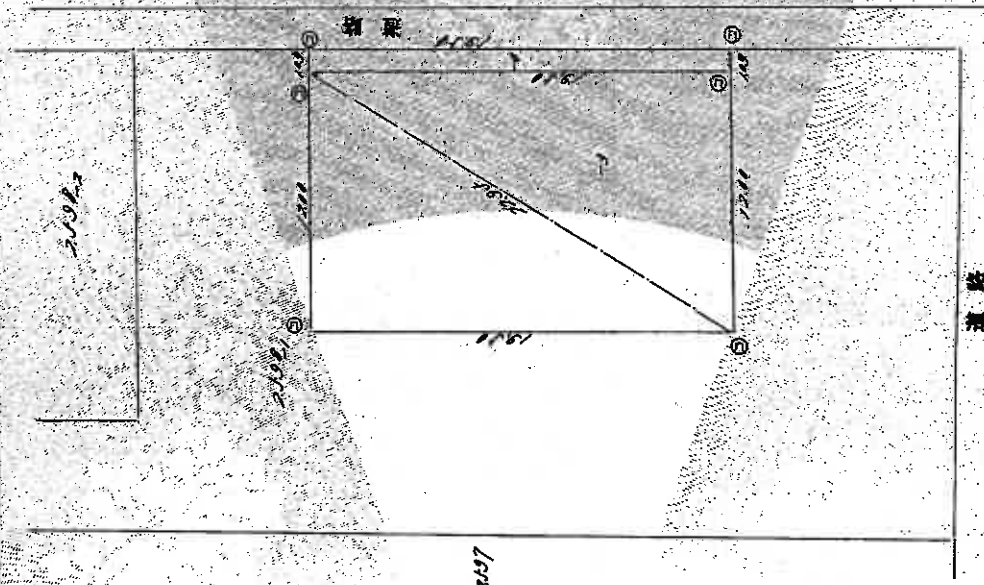
(1/1)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

地積測量圖

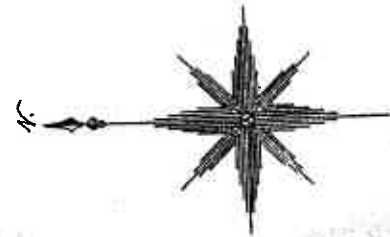
10

梅川市安川町辰子城山



附錄

$$\begin{aligned} \lambda_1 &= \frac{1}{2}(1200 + 1856 + 2200) = 3728 \\ A &= \sqrt{3728(3728 - 1200)(3728 - 1856)(3728 - 2200)} \\ A &= \sqrt{368124096} = 19186.53 \\ A &= 1170000 \times 2 \\ A &= 23400 \end{aligned}$$



(三)	石	煉	コンクリート枕
(四)	金	魚鱗	イラスチック板

三

土地家屋調査士

1988年8月28日作製)

申請人

縮尺 $1/250$

3147496

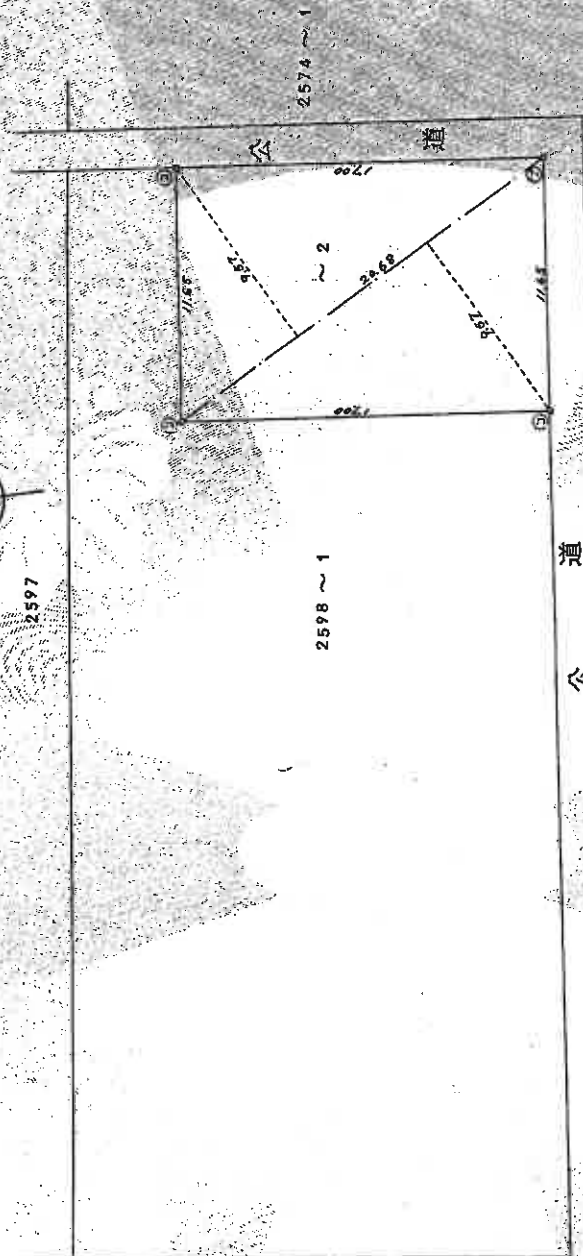
地積測量

前 2598 555.9.3

2598-211

轴 封

土地の所在 桶川市大字川田谷字城山



2599

2608

來積

$$2598 \sim 2$$

$$20.68 \times (957 + 957) \div 2 = 19729076 \text{ m}^3$$

後
筆
分

$$2598 \sim 1$$

$$124297 - 197.90 = 104507 m^2$$
[illegible]

上尾市本町

十地安國圖本十

(昭和56年8月30日作製)

(埼玉土地家屋調査士会月紙)

人請申

口

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
(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)
令和5年12月8日 東京法務局

登記官

桶 農 委 第 7 6 号
令和6年 2月 6 日

さいたま地方裁判所第3民事部
裁判官 久次 良奈子 様

桶川市農業委員会
会長

令和5年（ヌ）第134号に関する照会について（回答）

令和6年1月22日に発送された照会書について、下記のとおり回答いたします。

記

- 1 照会の土地は、すべて農地等と判断します。
- 2 転用許可の履歴はなし。（ただし、一時転用許可は除く）
- 3 前述のとおり。
- 4 土地の現況を農地以外のものに变更していることは確認できません。
- 5 桶川市大字川田谷字八坂 2202 番 1 については、樹木が生えておりますが、荒廃農地として判断します。桶川市大字川田谷字城山 2598 番 1、2598 番 2、2599 番 1 については、牛舎の跡地に酪農業で使用していた資材が残置されている状況のため、現時点では、農地法違反には該当しないと判断します。

以上