

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。

売却基準価額の変更について

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、

■適法な買受けの申出がなく、

不動産の状況、利用状況、手続の

□買受人が代金を納付せず、

経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（当初の評価書記載の評価額から減価をした価格）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（□同188条）、民事執行規則30条の3（□同173条1項）に基づき、前回の売却基準価格よりさらに減価をして、「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

さいたま地方裁判所第3民事部不動産執行係

※本件の評価書としては、補充評価書をご覧ください。

令和5年（ヌ）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、③記載の各物件です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 11 月 25 日から 令和 8 年 12 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 9 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 9 年 3 月 3 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 8 年 12 月 14 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 12 月 18 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 8 年 8 月 4 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）
12, 13, 19☆	230, 000 184, 000	一括	46, 000	1, 773	0
12	70, 000				
13	30, 000				
19	130, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|-------------|
| ☆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 |
| ☆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 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12, 13, 19】

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12, 13, 19】

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12, 13, 19】

隣地(地番2116番5, 地番2116番4, 地番2124番1, 地番2124番2, 地番2114番1, 地番2115番1, 地番2097番2, 地番2098番3, 地番2098番4, 地番2098番1, 南側道路)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

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| 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 |
| 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 |



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3「物件12、13、19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 |
| 11 | 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12、13、19
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12、13、19)
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。 ☒ 上記の者が耕作して使用し、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	☒ 本各土地は平坦な土地であり、麦が蒔かれて耕作されている。 ☒ 本各土地と隣接地との境界については、畦らしきものも存在せず、明確な区分がなされていないため、判然としないが、南側隣接地である2096番5の土地と本各土地が一体となり麦畑として耕作されており、その形状は公図とほぼ合致することから、概ね形状図に示した緑線で囲んだ範囲内が本各土地と思われる。
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
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

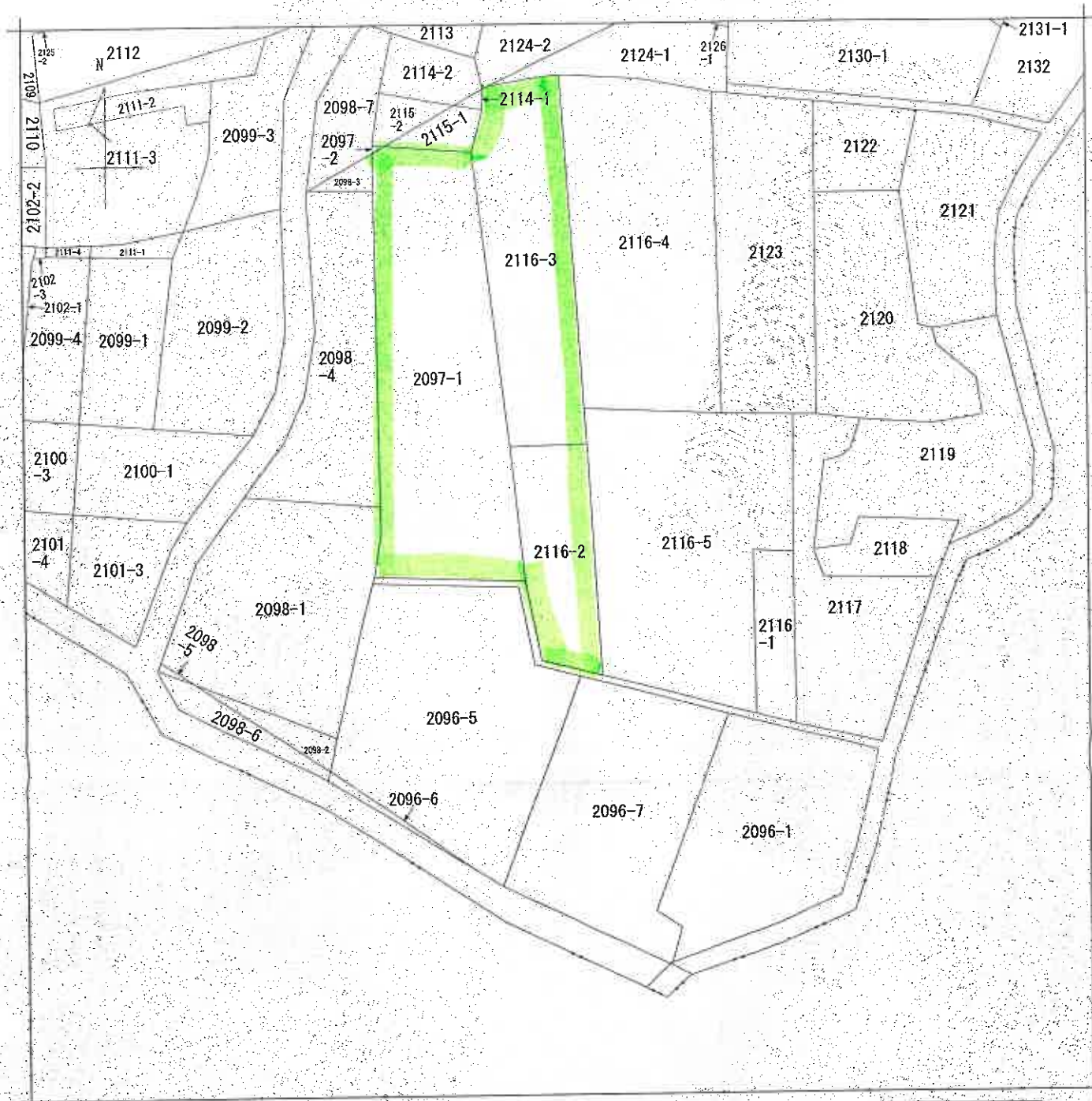
執行官の意見

- 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。

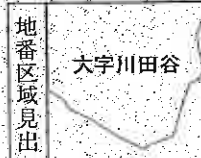
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 11:25-11:40	物件所在地	外観調査
6年2月29日 (木) 10:35-11:00	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。 ☐		

(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。



請求部	所 在	桶川市大字川田谷字八坂				地 番	2116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：13-8

(1/1)

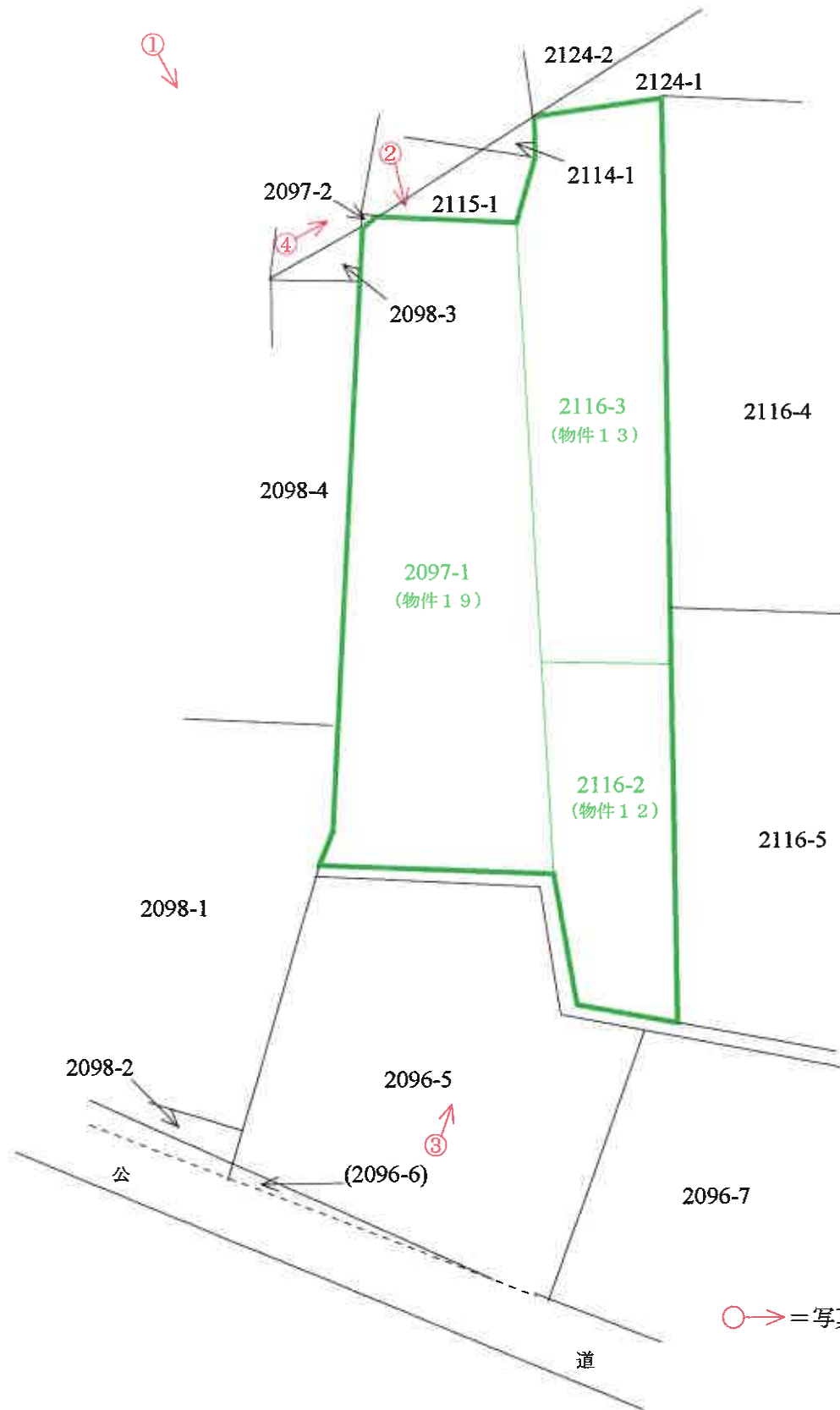
登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

形 状 図

(写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向

(10 枚目)



①



②



③

④



令和5年(又)第134号-③

令和6年2月29日 現地調査

令和8年1月5日 補充評価

さいたま地方裁判所

補充評価書

(物件12・13・19)

評価人 不動産鑑定士
清岡 明

物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|----------------|
| 1 2 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字八坂 |
| | 地 | 番 | 2 1 1 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 4 8 平方メートル |
| 1 3 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字八坂 |
| | 地 | 番 | 2 1 1 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 8 4 平方メートル |
| 1 9 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字八坂 |
| | 地 | 番 | 2 0 9 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 1 1 0 平方メートル |



第1 評価額

評 価 額	
金 230,000円	
内 訳 価 格	
物件12（土地）	金 70,000円
物件13（土地）	金 30,000円
物件19（土地）	金 130,000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
12	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
13	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
19	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
12・13 ・19	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12・13・19(農地(畑))

位 置 ・ 交 通	J R高崎線「桶川」駅南西方4,170m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	荒川の堤内で農地等が見られる河川区域内の農地地域	
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 ----- 50% 100% 指定なし 農業振興地域 農用地区域、河川区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢	1942㎡(登記数量) ほぼ整形 河川内、荒川に向かって傾斜がある。
接面道路の状況	接面する道路はない	
土地の利用状況等	畑で麦が耕作されている。	
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。 ・ 物件12と物件13の公図上の面積の大小と登記数量が逆転している。 ・ 南側隣地2096番5と一体で麦が耕作されていて隣地との境界は、判然としない。実測はなされておらず、隣地との境界を確定するには、所有者の立会いの下確定実測する必要がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件12・13・19(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 2	400	1. 00	548. 00	220, 000
1 3			284. 00	110, 000
1 9			1110. 00	440, 000
物件 1 2 ・ 1 3 ・ 1 9 合計			1942. 00	770, 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河川区域内の畑、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
12	220,000		1.00	0.30	70,000
13	110,000		1.00	0.30	30,000
19	440,000		1.00	0.30	130,000
合 計					230,000

イ. 占有減価修正：なし

ウ. 市場性修正：なし

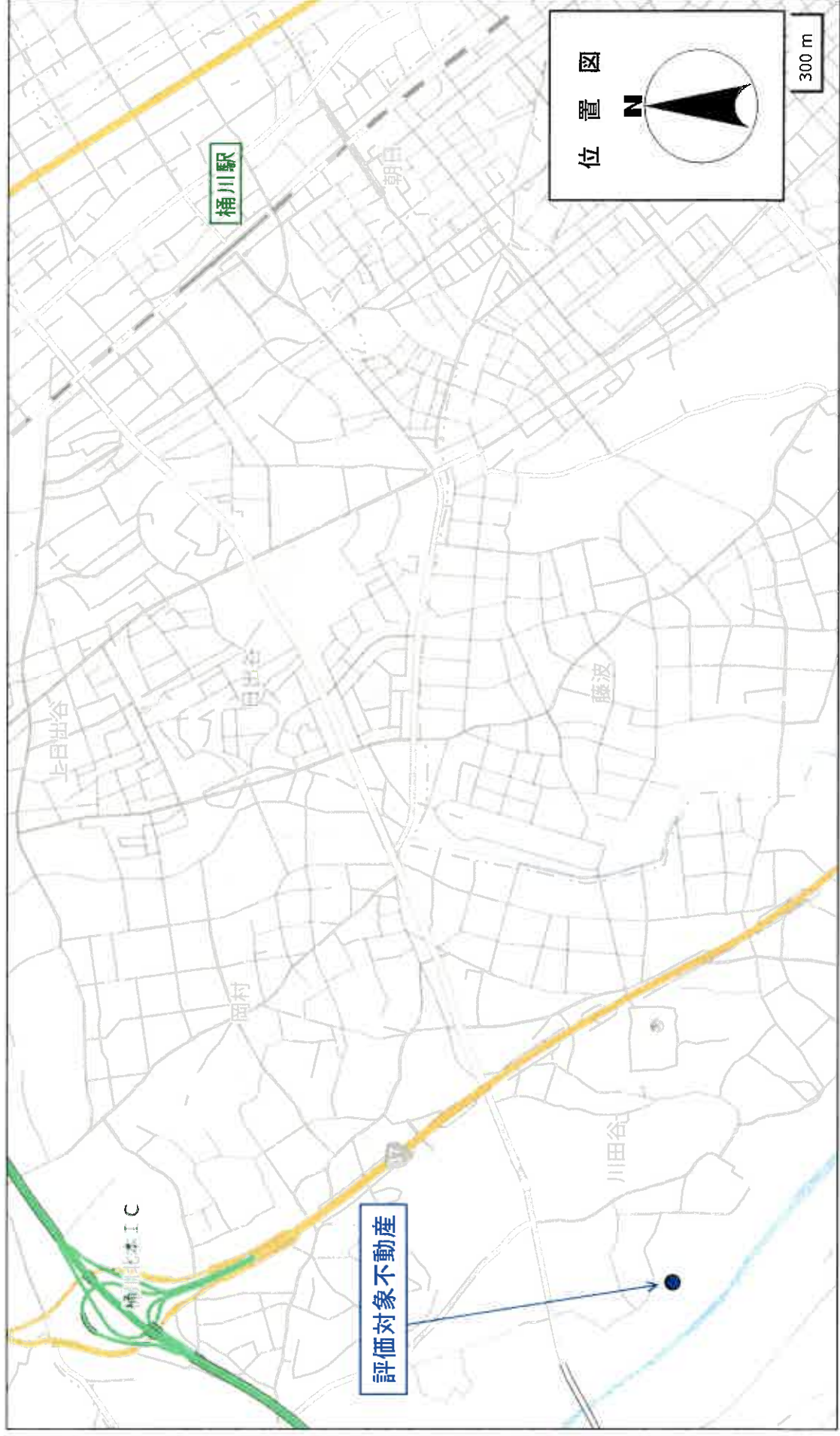
エ. 競売市場修正：本件は再評価であり、期間入札・特別売却においても不売となった事実を考慮し▲70%とした。

第6 附属資料

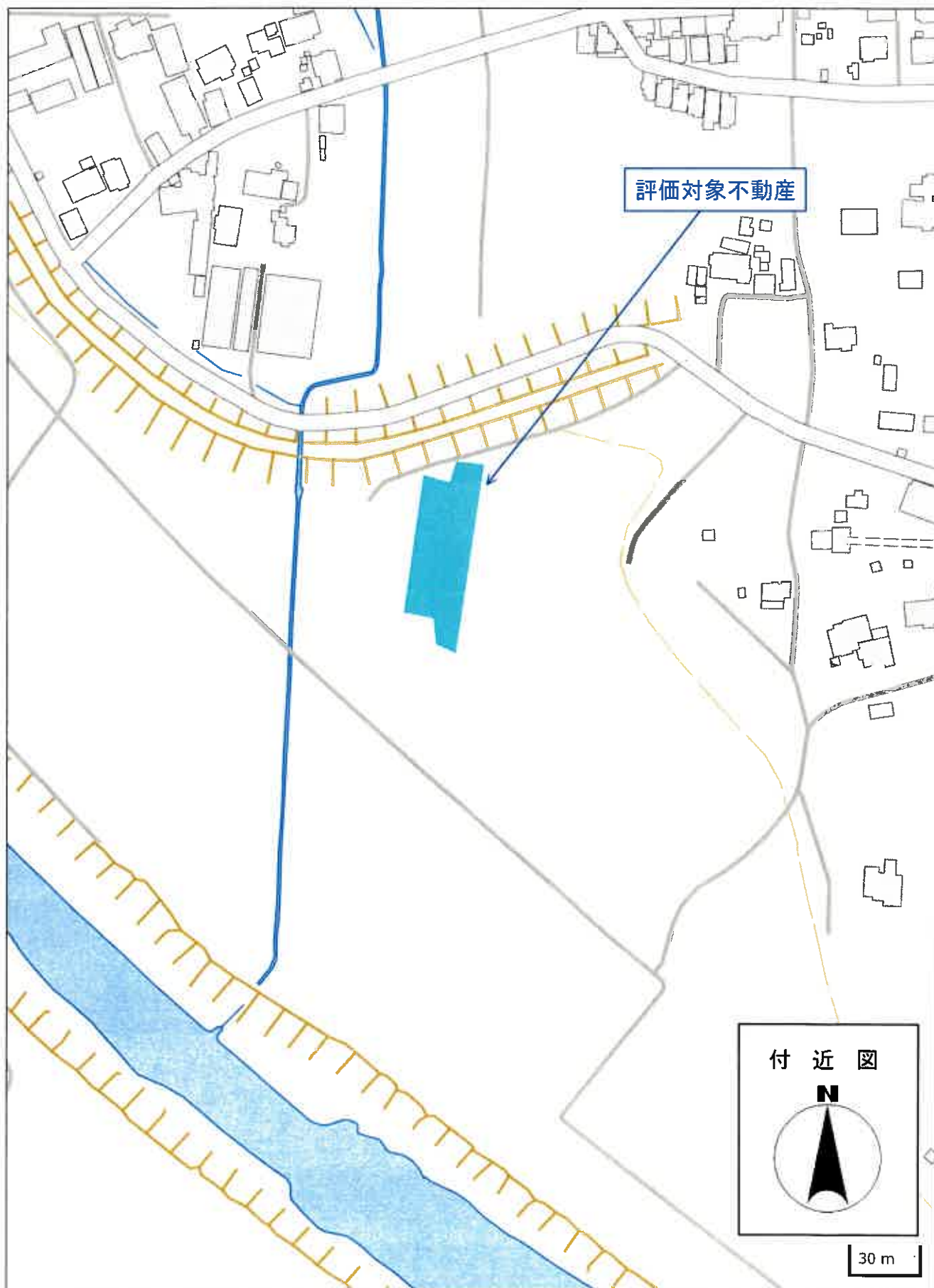
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 現況写真

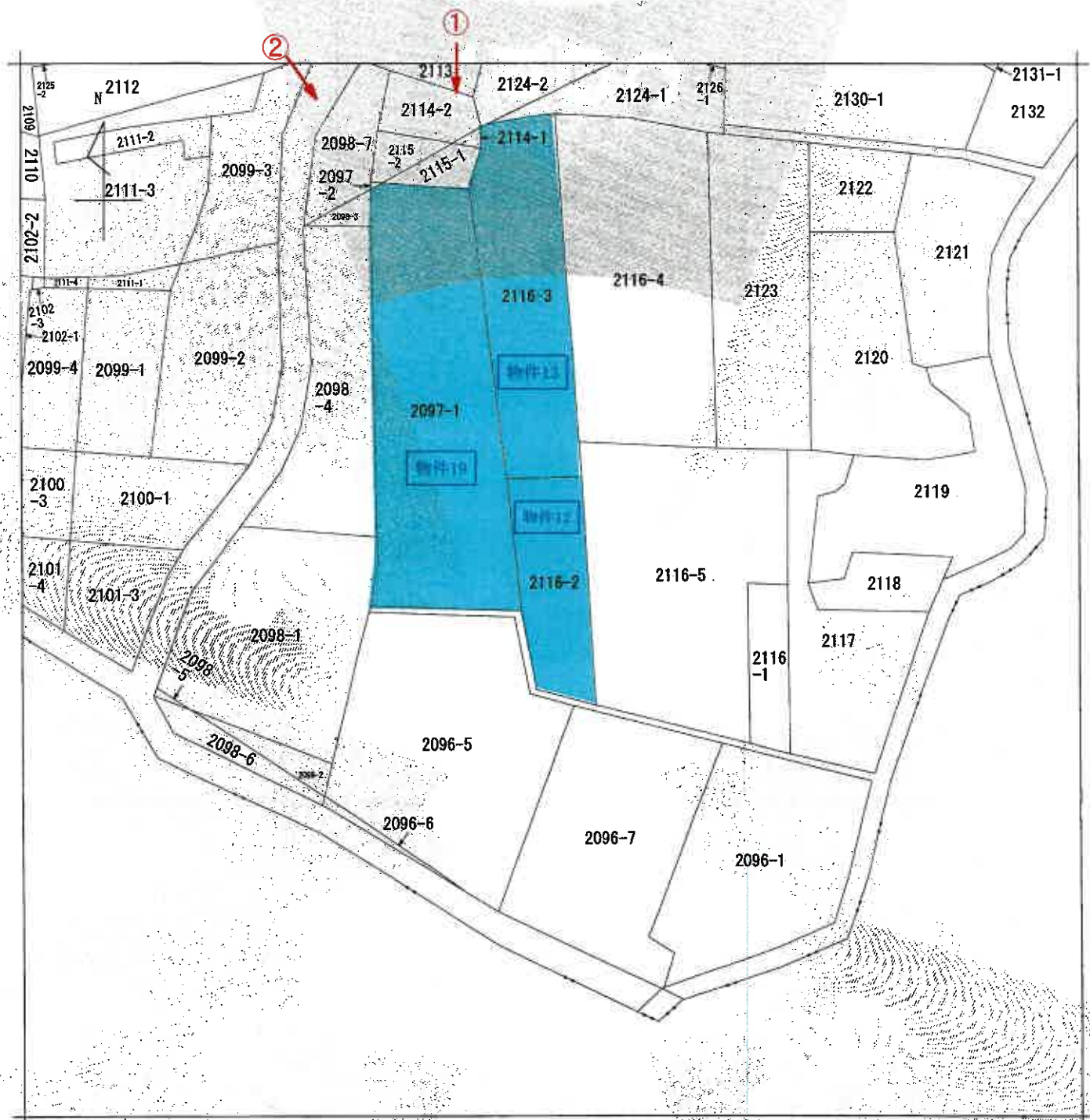
以下余白

地理院地図 Vector



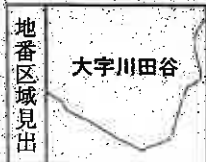
地理院地図 Vector





(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。

撮影方向 →



請求部	所在	桶川市大字川田谷字八坂				地番	2116番2			
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		

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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

(さいたま地方税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: 13-8

登記官

(1/1)



①



②

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