

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（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 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）
1～4, 8, 10 ☆	309,000 247,200	一括	61,800	2,537	0
1	50,000				
2	90,000				
3	20,000				
4	100,000				
8	40,000				
10	9,000				



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



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 | 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



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 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

5 所 在 桶川市大字川田谷字城山

地 番 2 5 7 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 1 1 . 5 7 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 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
1 2	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
1 3	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
1 4	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
1 5	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 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

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、公団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、公団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)

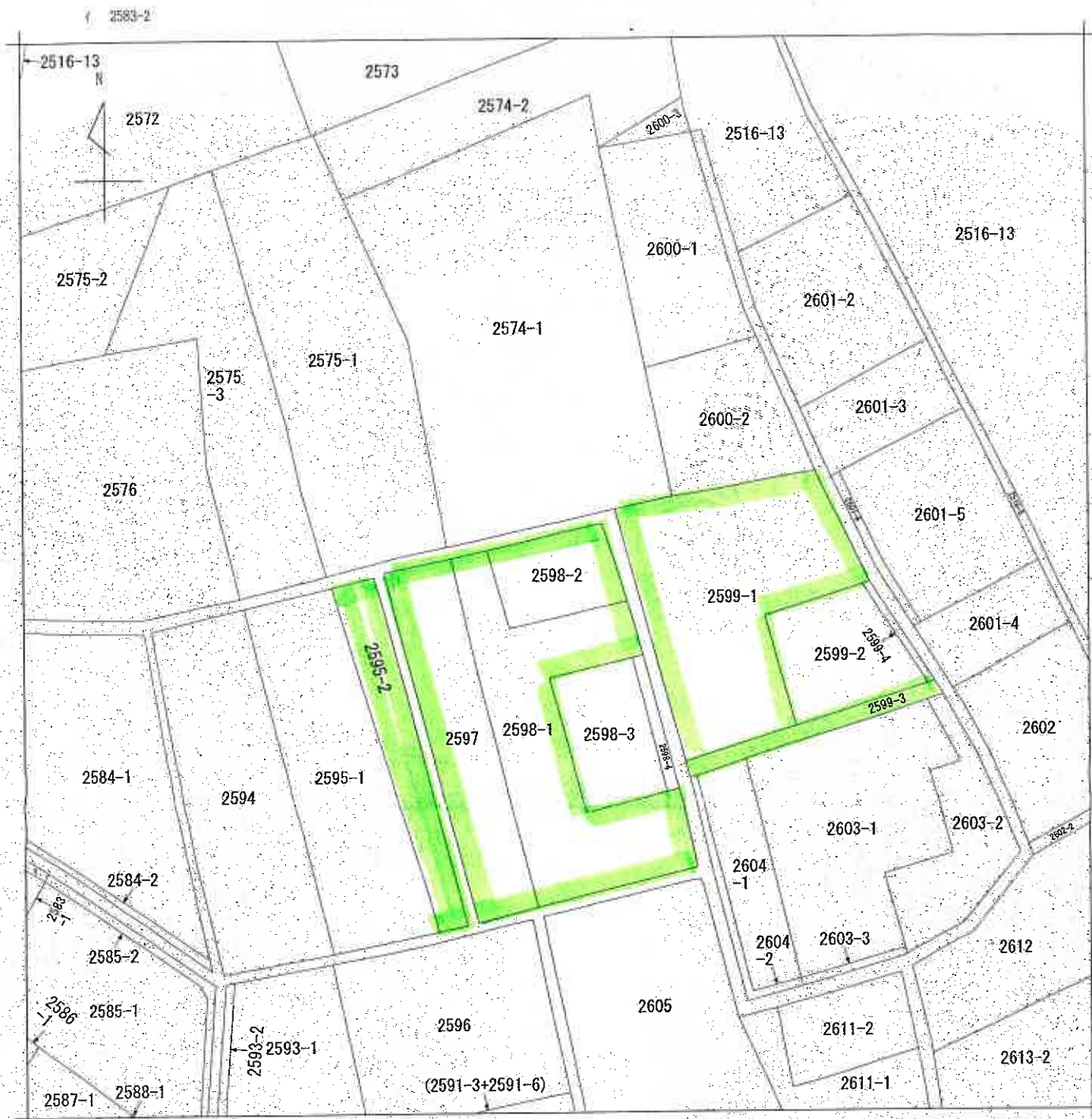
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 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 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 事 記 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。

（さいたま地方事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)

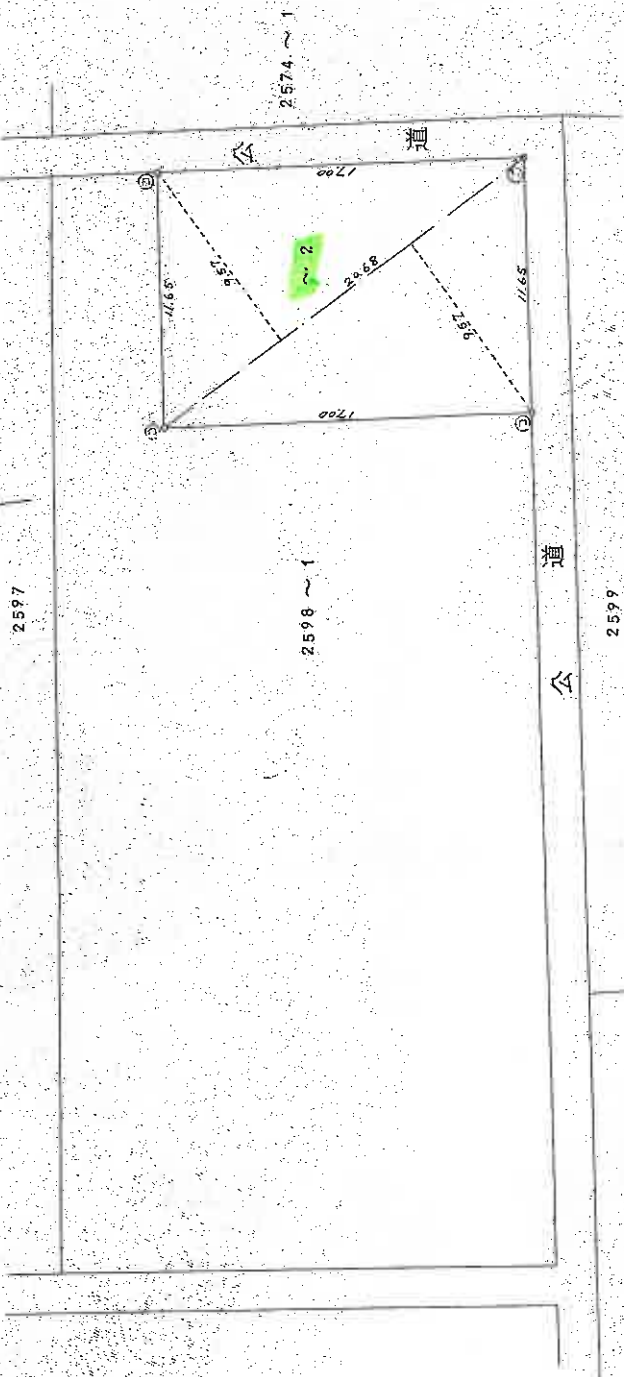
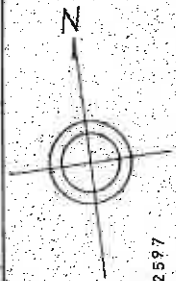
A3判をA4判に縮小

3147446

地積測量図

前2598 55.9.3
番 2598 ~ 2, -1

土地の所在 桶川市大字川田谷字城山



求積

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

分筆後

$$2598 \sim 1 \quad 124297 - 1979076 = 104507 \text{ m}^2$$

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	⑦	ガラスブロック杭	
②	コンクリート杭	⑧	金網杭	
③	土杭	⑨		
④		⑩		

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

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。

(さいたま地方方法務局土地建物課管理)

令和5年12月8日

東京法務局

登記簿

(1/枚目)

登記年月日：平成25年5月15日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(ごいさま地方事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

(2枚目)

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

求積表

地番	① 2599-1	② 2599-2	③ 2599-3
NO	1	2	3
X	552.608	513.317	513.317
Y	502.234	501.590	501.590
Y ₀ +1-Y ₁	-29.006	16.954	17.741
X ₁ -X ₀	16.954	17.741	16.947
Y ₁	519.188	519.431	519.431
Y ₂	519.431	519.431	519.431
Y ₂ -Y ₁	0.000	0.000	0.000
Y ₂ -Y ₁	0.000	0.000	0.000
合計	906.60415	906.60415	906.60415

地番	① 2599-1	② 2599-2	③ 2599-3
NO	1	2	3
X	552.608	513.317	513.317
Y	502.234	501.590	501.590
Y ₀ +1-Y ₁	-29.006	16.954	17.741
X ₁ -X ₀	16.954	17.741	16.947
Y ₁	519.188	519.431	519.431
Y ₂	519.431	519.431	519.431
Y ₂ -Y ₁	0.000	0.000	0.000
Y ₂ -Y ₁	0.000	0.000	0.000
合計	906.60415	906.60415	906.60415

地番	① 2599-1	② 2599-2	③ 2599-3
NO	1	2	3
X	552.608	513.317	513.317
Y	502.234	501.590	501.590
Y ₀ +1-Y ₁	-29.006	16.954	17.741
X ₁ -X ₀	16.954	17.741	16.947
Y ₁	519.188	519.431	519.431
Y ₂	519.431	519.431	519.431
Y ₂ -Y ₁	0.000	0.000	0.000
Y ₂ -Y ₁	0.000	0.000	0.000
合計	906.60415	906.60415	906.60415

総合計面積 1317.74170 m²

トラバース点・恒久的地物座標一覽表

点名	X座標	Y座標	備考
T1	500.000	500.000	測量点
T2	475.851	500.586	測量点
T3	534.255	500.901	測量点
T4	532.317	537.710	測量点
T5	496.006	549.617	測量点
T11	553.055	497.603	測量点
T12	498.858	501.496	測量点
T13	550.753	500.856	測量点
T14	516.934	543.888	測量点
T15	566.840	526.059	測量点
T16	570.232	527.947	測量点
T17	552.672	483.209	測量点

凡例	① 石	② 杭	③ 金属杭	④ 金属杭	⑤ 印
例	コンクリート杭	金属杭	金属杭	金属杭	印
例	プラスチック杭	金属杭	金属杭	金属杭	印

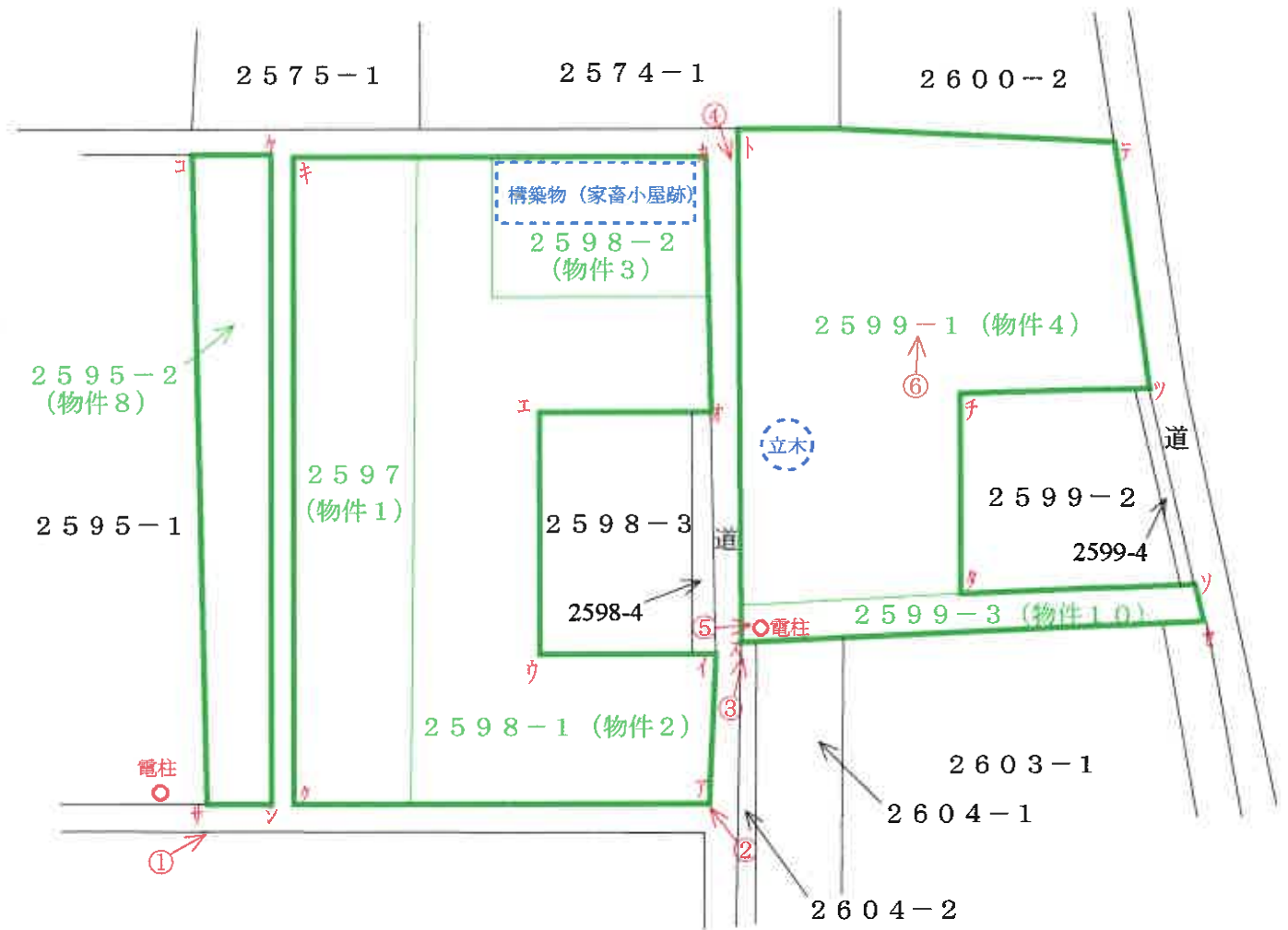
作成者 土地家屋調査士 年 月 日 (作成)

申請人

縮尺 1/500

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m



①



②



③



④



⑤



⑥

令和5年(ヌ)第134号-①
令和6年2月29日 現地調査
令和7年12月19日 補充評価

さいたま地方裁判所

補充評価書

(物件1～4、8、10)

不動産鑑定士
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



第1 評価額

評 価 額	
金 309,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 50,000円
物件2 (土地)	金 90,000円
物件3 (土地)	金 20,000円
物件4 (土地)	金 100,000円
物件8 (土地)	金 40,000円
物件10 (土地)	金 9,000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	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
8	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
10	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		
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	500	1.00	479.00	240,000
2	500		789.00	390,000
3	500		197.00	100,000
4	500		906.00	450,000
8	500		327.00	160,000
10	500		80.00	40,000
合計			2,778.00	1,380,000

※ 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。なし

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	240,000		0.75	0.30	50,000
2	390,000		0.75	0.30	90,000
3	100,000		0.75	0.30	20,000
4	450,000		0.75	0.30	100,000
8	160,000		0.75	0.30	40,000
10	40,000		0.75	0.30	9,000
合計					309,000

イ. 占有減価修正：なし

ウ. 市場性修正：物件3上の構築物、物件4上の産業廃棄物を考慮。

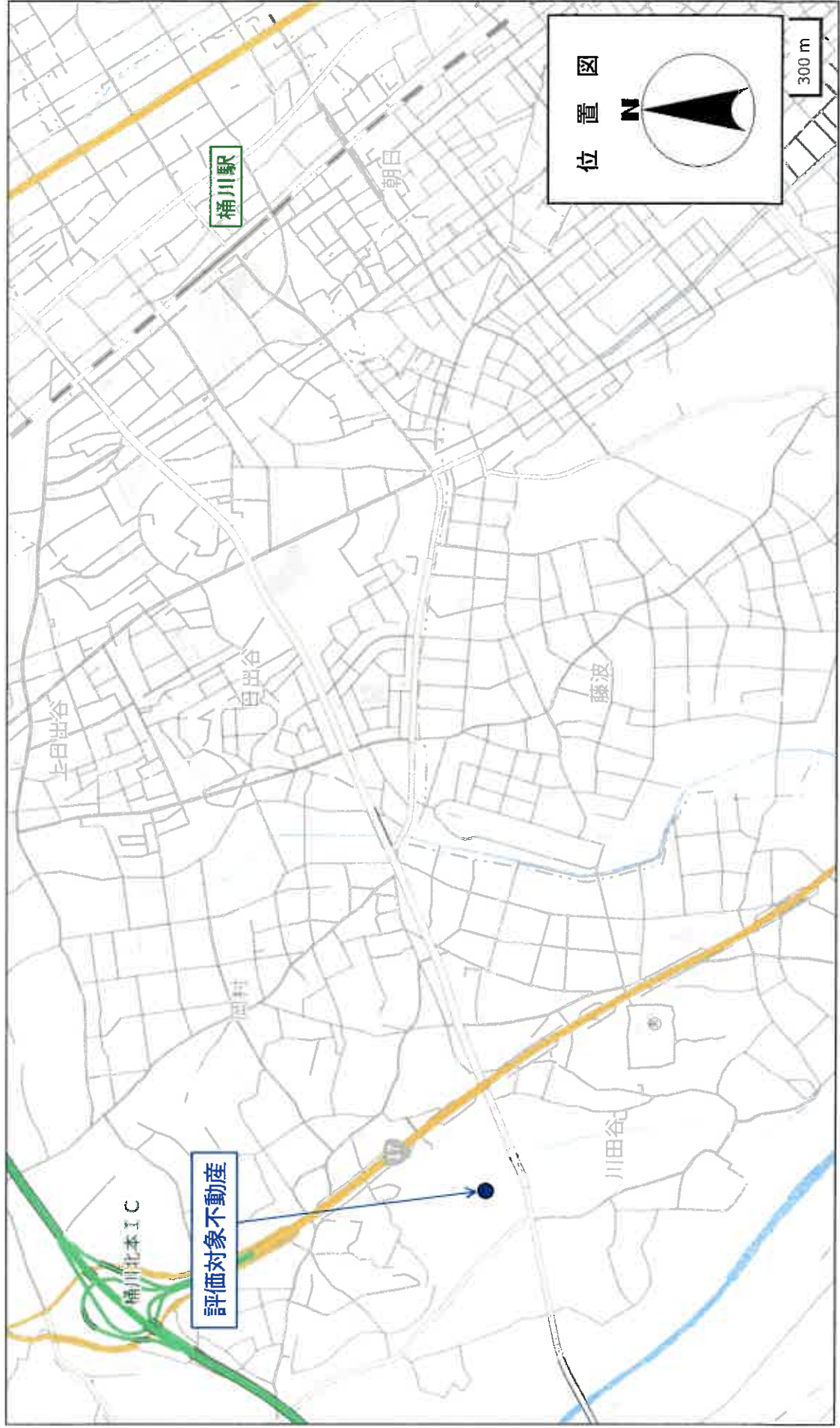
エ. 競売市場修正：本件は、再評価であり。期間入札・特別売却においても不売となった事実を考慮し▲70%。

第6 附属資料

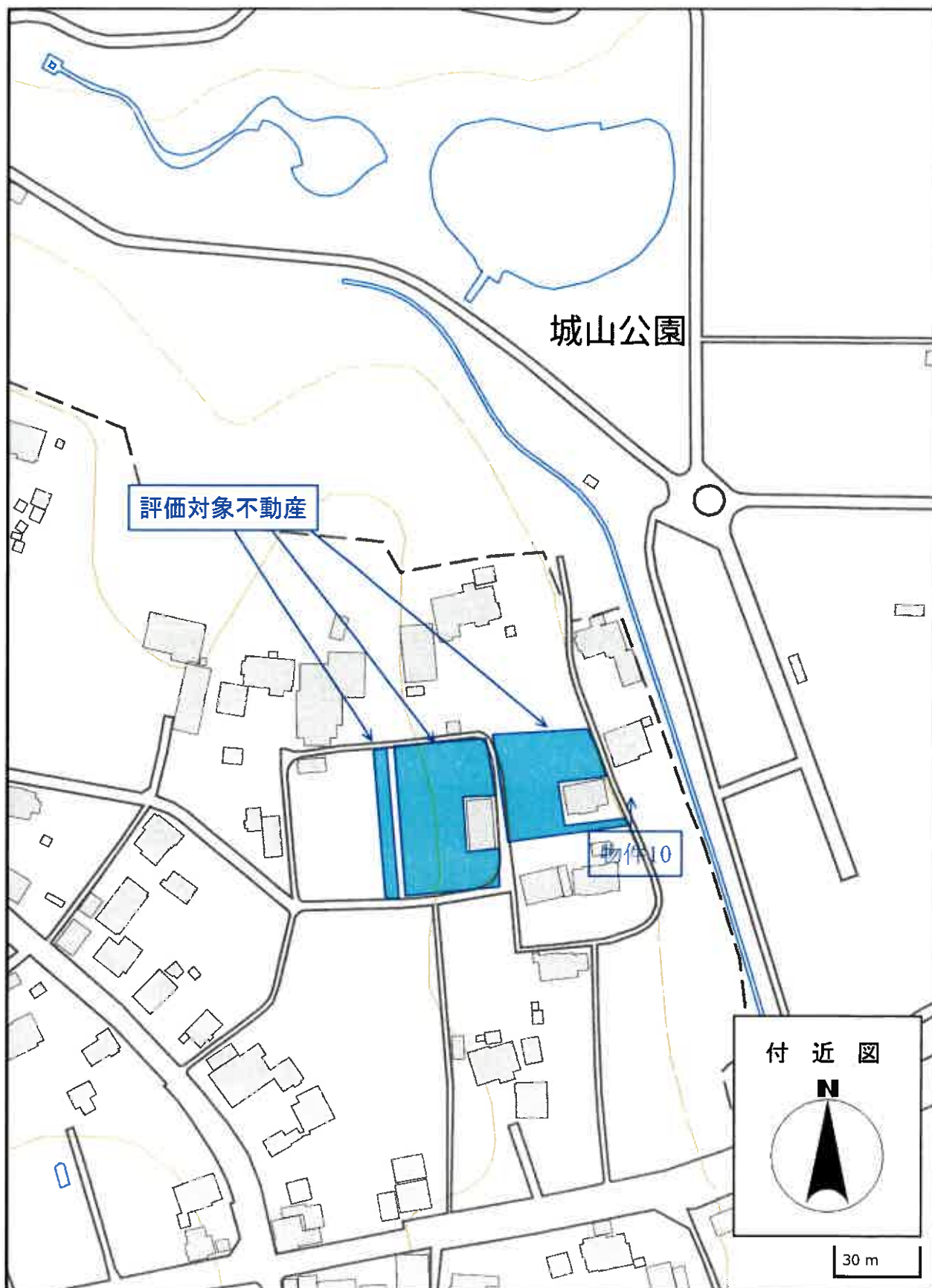
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 現況写真

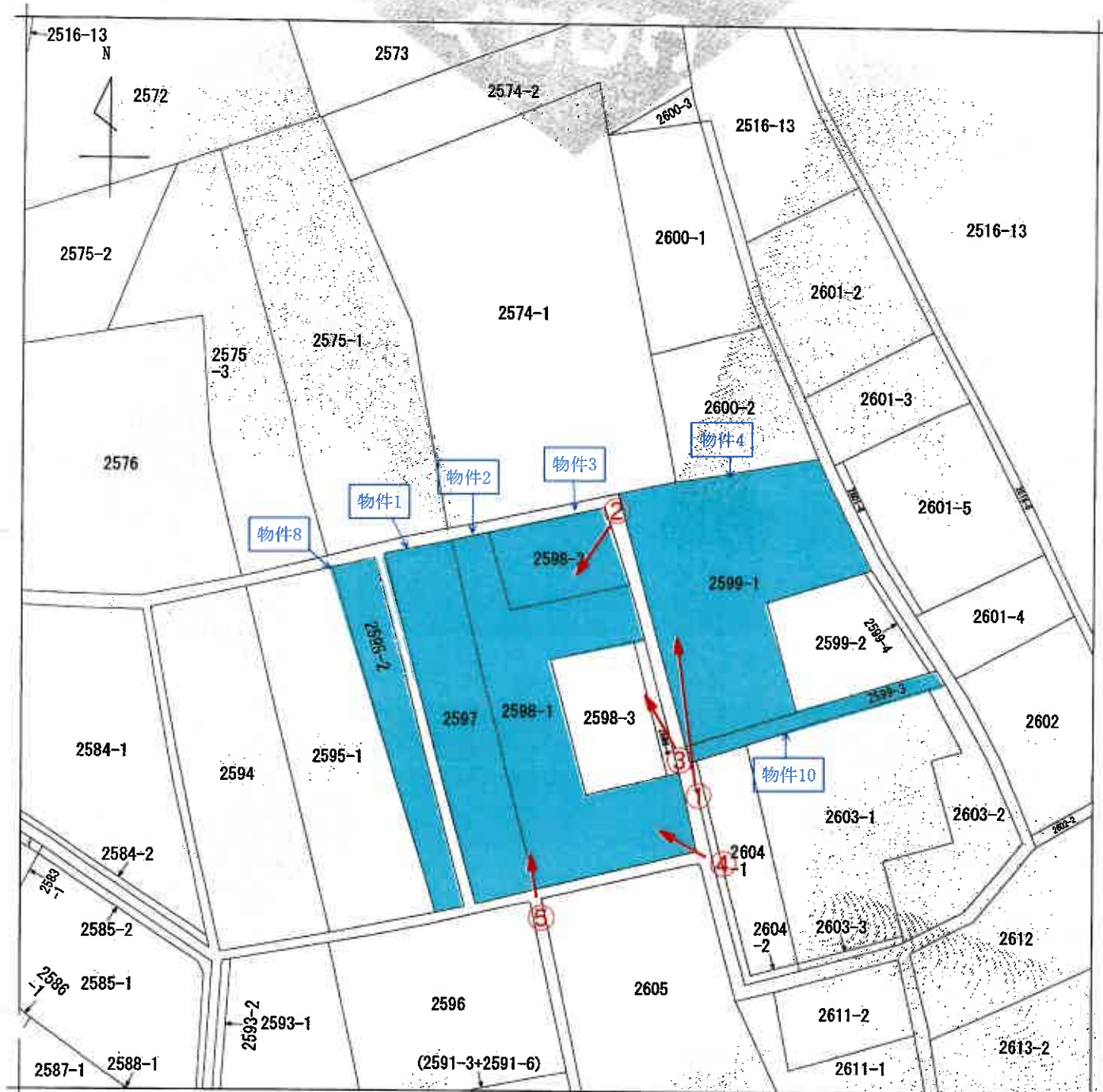
以下余白

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。

地番区域見出
大字川田谷

撮影方向 →

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 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

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

70%縮小コピー (原本サイズ)

令和5年12月8日 東京法務局

請求番号: 13-2

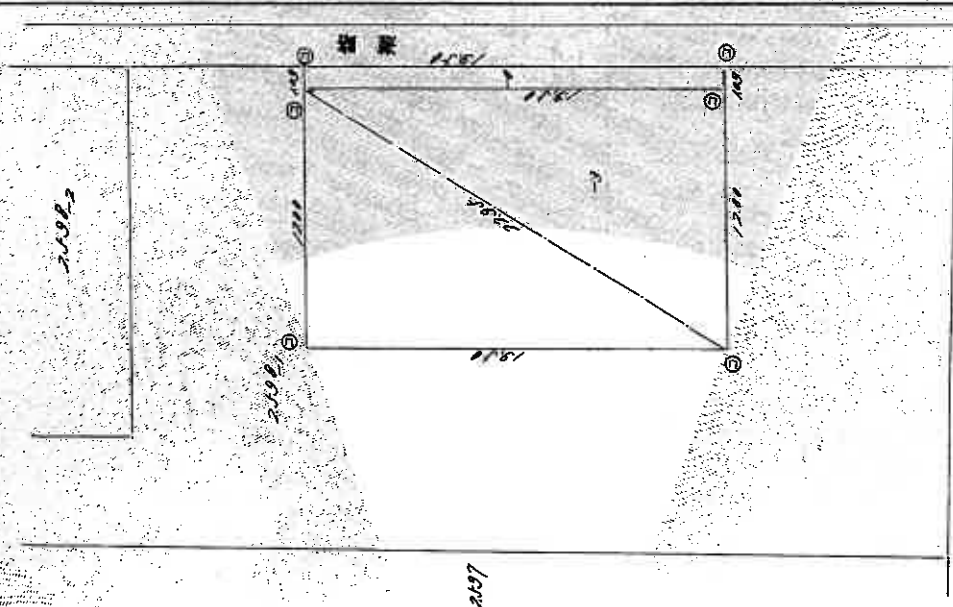
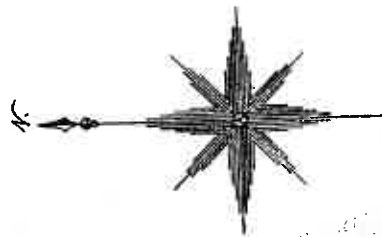
地積測量圖

番地

土地の所在
桶川市大宮川田谷名城山

附錄

$$\begin{aligned} -3 \quad S &= \frac{1}{2}(1200 + 1950 + 2200) = 2725 \\ A &= \sqrt{2725(2725 - 1200)(2725 - 1950)(2725 - 2200)} \\ B &= \sqrt{1362.5 \cdot 1525 \cdot 775} \div \sqrt{13689} \\ A &= 1170000 \times 2 \\ B &= \underline{23400} \end{aligned}$$



發 刊

凡例	記事	境界線の種類	記事	境界線の種類	記事	境界線の種類
	④	石杭	⑦	アラスチック杭		
	⑤	コンクリート杭		金属杭		
	⑤	金属杭				

作製者 土地区画調整士 福川

昭和 年 月 日 (作製)

縮尺 $1/250$

(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)

東京法務局

改裝品組

(瑪王士地寧用調查士金用紙)

3147446

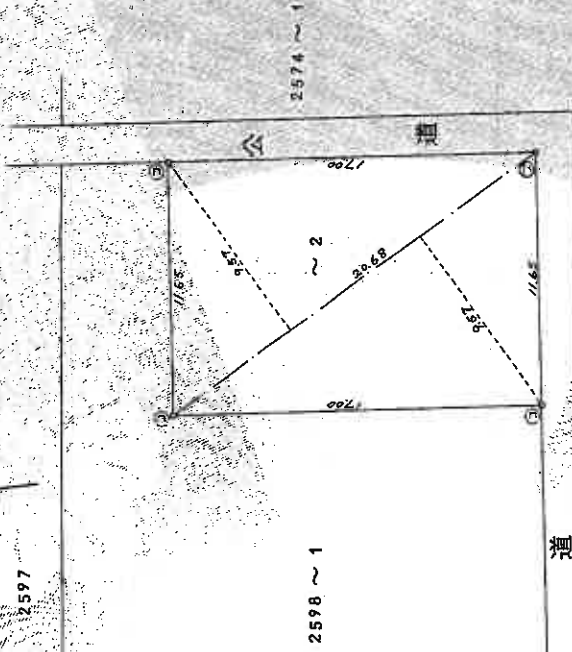
登記年月日：昭和55年9月3日

前 2598 255.9.3

地 番 2598 ~ 2599

地積測量

土地の所在
桶川市大字田谷壱城山



2599

2604

積求

2598 ~ 2

$$2068 \times (9.57 + 9.57) \div 2 = 1979076 \text{ m}^2$$

後筆分

2598-1

$$124297 - 197.90 = 104507 \text{ m}^2$$

凡例	記号	境界上の位置	主要	境界上の位置	主要	境界上の位置	主要
⑤	石	杭	⑦	アラスチック杭			
⑥	コンクリート杭	⑧	金属杭				
⑦	金屋	杭					

上尾市本町

(昭和55年8月30日作製)

申請人

尺蠖

1/250



①



②



③



④



⑤

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