

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 22 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 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 22 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 8 年 3 月 26 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 1 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 30 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 10 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

☆1 所 在 坂戸市大字北大塚字坂上
地 番 127番4
地 目 畑
地 積 274平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9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

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

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（消防施設用地（防火用貯水槽） 約16平方メートル）を坂戸・鶴ヶ島消防組合が占有している。同組合の賃借権は、対抗要件を有していない。

・上記以外の部分を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

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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



物 件 目 録

☆ 1 所 在 坂戸市大字北大塚字坂上
地 番 1 2 7 番 4
地 目 畑
地 積 2 7 4 平方メートル



令和7年(ヌ)第16号
令和7年4月24日受理
令和7年6月19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

物 件 目 録

1	所	在	坂戸市大字北大塚字坂上
	地	番	1 2 7 番 4
	地	目	畑
	地	積	2 7 4 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)				付近
土地	物件1				
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 畑(物件 1) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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「土地所有者」が更地の状態で、上記「その他の者」が消防施設用地(防火用貯水槽)として、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	1 本件土地の一部の境界杭が確認できなかった。 2 本件土地は耕作されておらず、雑草が生えている。 3 本件土地には木が植えてある。 4 本件土地に埋設されている防火用貯水槽の大きさは不明である。 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]				
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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 約16平方メートル	
占有者		☐ 債務者 ☒ 坂戸・鶴ヶ島消防組合	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 消防施設用地 (防火用貯水槽)	
■関係人(■債務者)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		平成 9 年 4 月 1 日	
最初の	契約日	平成 9 年 1 0 月 2 4 日	
契約等	期間	平成 9 年 4 月 1 日から ☒ 平成 2 9 年 3 月 3 1 日まで 2 0 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	期間	令和 7 年 4 月 1 日から ☒ 令和 8 年 3 月 3 1 日まで 1 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者 (B)	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年金 3, 5 1 6 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 本件土地は私が畑として使用しています。 2 最近は何も耕作しておらず、耕運機も掛けてないため、雑草等が生えています。 3 本件土地について、境界の争いはありません。 4 本件土地の一部に坂戸・鶴ヶ島消防組合の防火用貯水槽が埋設してあります。 5 防火用貯水槽を設置したのは、昭和の時代です。契約関係は詳しく分かりませんが、地代として年額4000円位を受領していると思います。 6 貸主名義は妻です。 7 防火用貯水槽は近隣の住人のためにも、このまま残してもらうことを希望します。 8 本件土地上を電線が通っています。
■ 坂戸・鶴ヶ島消防組合 担当者	1 防火用貯水槽の契約書（写し）を提出します。 2 土地賃貸借契約書の対象土地が「北大塚126-1の一部」となっていますが、これは本件土地の間違いだと思います。防火用貯水槽が本件土地にあることは、こちらも確認しています。 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

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月28日 (月) 11:00-11:15	目的物件所在地	目的物件特定, 債務者から聴取
7年5月29日 (木) 14:00-14:25	目的物件所在地	債務者立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
7年5月29日 (木) 16:30-16:40	執行官室	坂戸・鶴ヶ島消防組合本部に照会書作成・発送
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。

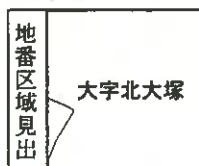
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(6 枚目)

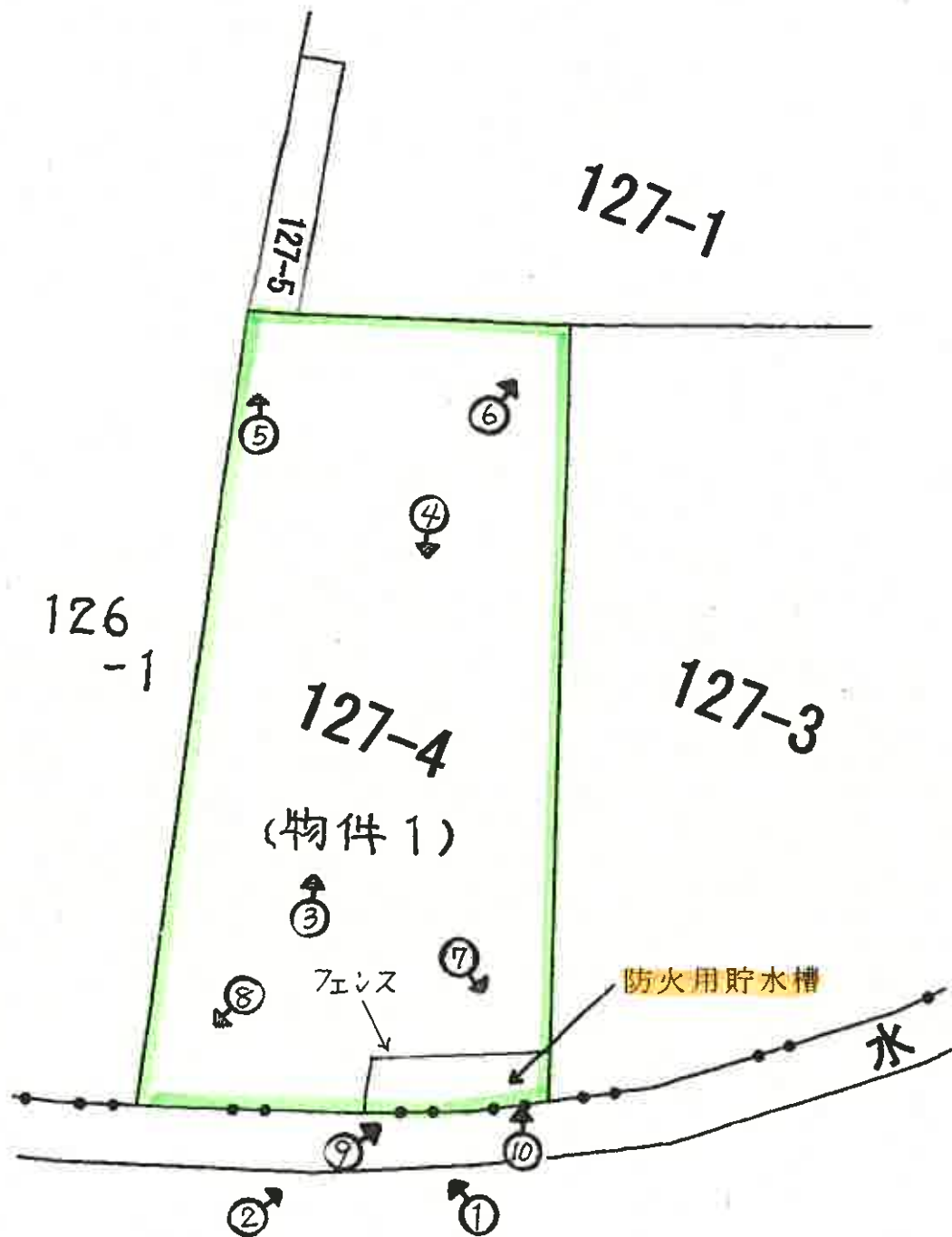


(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

(11)

土地建物位置関係図

(←○ 写真撮影位置)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和 7 年 (ヌ) 第 1 6 号
令和 7 年 5 月 2 9 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 4 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
阿 久 津 裕 志

物 件 目 録

1 所 在 坂戸市大字北大塚字坂上
地 番 1 2 7 番 4
地 目 畑
地 積 2 7 4 平方メートル



第1 評価額

物件番号	評価額
物件1（土地）	金1,210,000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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
物件番号	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）

位 置 ・ 交 通	東武越生線「一本松」駅の北方約2.7km(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅、畑等が混在する集落地域である。	
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% なし 農業振興地域内 農用地区域外(白地) 都市計画法第34条11号区域
画 地 条 件	地 形 地 状 そ の 他	274m ² ほぼ整形 ほぼ平坦
接面道路の状況	南約5.6m舗装市道4271号線 (建築基準法上の道路) ほぼ等高	
土地の利用状況等	畑（耕作はしていない）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：なし ガ ス 配 管：なし 下 水 道：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	・ 接面道路は建築基準法42条1項1号。 ・ 接面道路に上水道本管が埋設されている。 ・ 物件1上を電線が通っている。 ・ 物件1の道路側に防火貯水槽(コンクリート等の構造物)が埋設しており、坂戸・鶴ヶ島消防組合と賃貸借契約を結んでいる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）

目的土地の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	19,000	0.333	274	1,730,000

※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）

公示地 坂戸-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$19,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 = 19,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、交通接近条件で優り街路・環境条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：対象地の減価要因として地目畑・防火用貯水槽等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格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。

物件 番号	土地価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,730,000		1.0	0.7		1,210,000

ウ 市場性修正：なし

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 参考価格資料

地価公示価格(坂戸-6)

所 在 : 坂戸市大字北浅羽字地家 199 番 1

価 格 : 19,200 円/㎡

位 置 : 東武東上線「北坂戸」駅約 3,800m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 805 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東 4m 市道 東側道

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 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

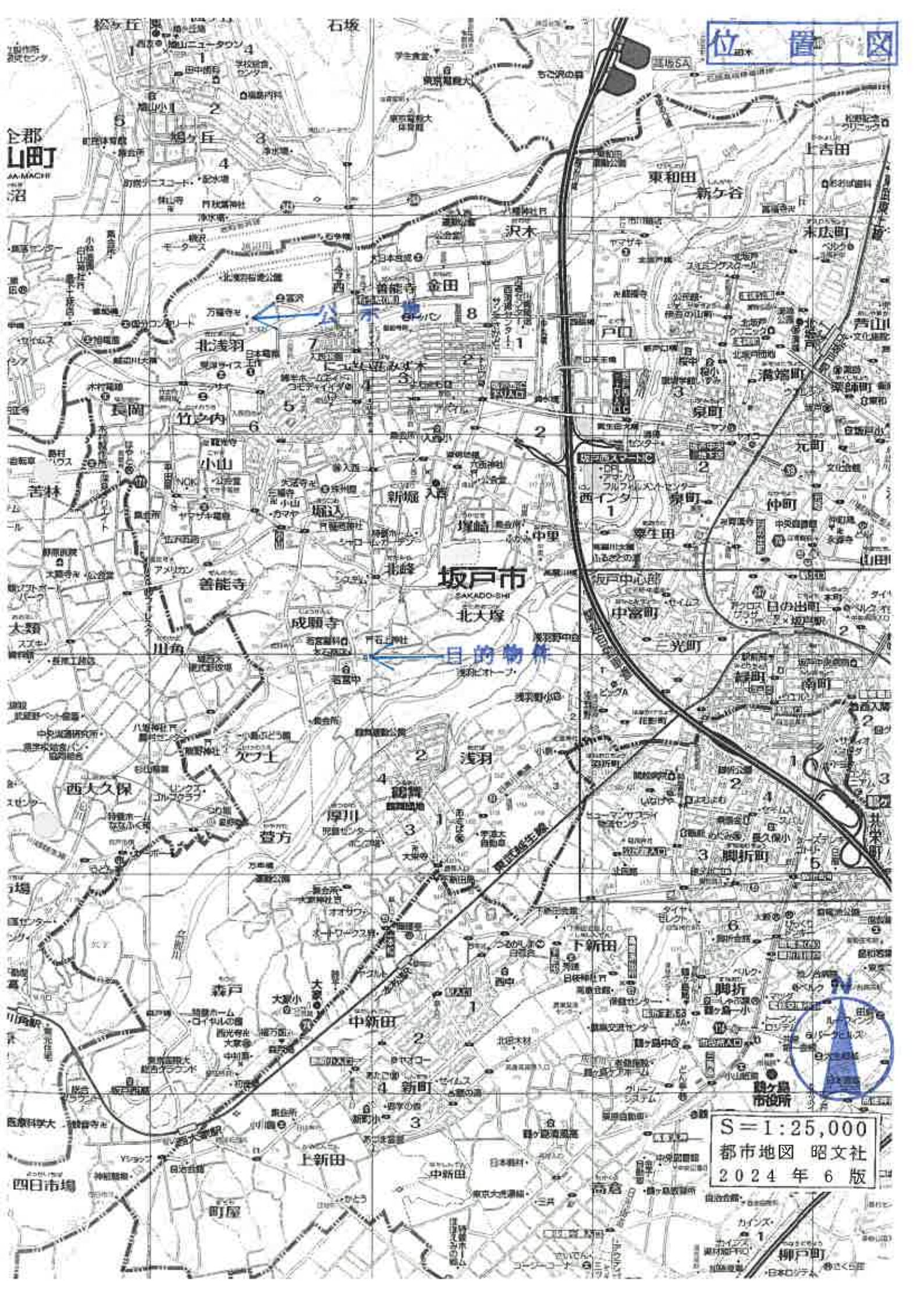
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図(正本のみ)
- 3 公図写
- 4 現況写真(正本のみ)

以上

位置図

全郡
山町
沼



S=1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版

さいたま地方裁判所川越支部
裁判官 飯塚 素直 様

坂戸市農業委員会長

農地等の現況に係る照会に対する調査結果
令和7年4月25日付けをもって照会のあった件につき、下記のとおり調査結果を報告します。

記

令和7年（ヌ）第16号

1 現地調査年月日	令和7年5月1日									
2 土地の表示と 現況地目	所 在		地 番	登記簿 地 目	面 積	土地所有者の住所・氏名			現 況 地 目	
	坂戸市 大字北大塚字坂上		127番4	畑	274㎡	坂戸市大字北大塚 126番地 の1 長谷部 実			農地	
3 転用許可等の 有無とその内容	有	許可等年月日		許可条項	転用目的	許可を受けた者の住所・氏名				
	無	該当 に○		許可を得ることが必要であるが、許可を得ていない。						
			○	許可を得ることが必要でない案件である。						
4 都道府県からの 指示事項	該当 に○				原状回復命令を行わない。		備考			
					近く原状回復命令を行う。					
5 そ の 他 参 考	都 市 計 画 法 関 係					農 振 法 関 係			そ の 他	
	線 引 都 市 計 画			未線引都市計画		農 振 地 域 内		農 振 地 域 外	買受適格 証明書 要	
	市街化 区 域	市 街 化 調 整 区 域	用 途 地 域	用 途 地 域 外	農用地 区域内	農用地 区域外				