

本件は,

令和6年(ケ)第63号事件と

令和6年(ヌ)第43号事件

が併合されていますので、入札する際は、両方の  
事件番号を併記してください。

不動産執行係

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月12日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 佐 藤 達 哉

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10月29日から<br>令和 7年11月 5日まで                                                                                                  |                                          |
| 開札期日                      | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 7年11月12日 午前10時00分<br>さいたま地方裁判所熊谷支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8年 2月10日 午後 1時00分<br>さいたま地方裁判所熊谷支部    |
| 特別売却<br>実施期間              | 令和 7年11月17日 午前 9時10分から<br>令和 7年11月21日 午後 5時00分まで                                                                                |                                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法          | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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<br>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 8月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

なお、入札期間の最終日は午後5時までです。





## 物 件 目 録

- ☆1 所 在 比企郡ときがわ町大字本郷字坂下  
地 番 3 5 6 番 1  
地 目 畑  
地 積 8 0 0 平方メートル
- ☆2 所 在 比企郡ときがわ町大字本郷字坂下  
地 番 3 5 6 番 2  
地 目 畑  
地 積 5 0 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月21日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 川 瀬 利 美

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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, 2】

西側隣接水路及び南東側隣接公道との境界を除き隣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。

## 物 件 目 録

- |   |     |                 |
|---|-----|-----------------|
| 1 | 所 在 | 比企郡ときがわ町大字本郷字坂下 |
|   | 地 番 | 3 5 6 番 1       |
|   | 地 目 | 畑               |
|   | 地 積 | 8 0 0 平方メートル    |
| 2 | 所 在 | 比企郡ときがわ町大字本郷字坂下 |
|   | 地 番 | 3 5 6 番 2       |
|   | 地 目 | 畑               |
|   | 地 積 | 5 0 平方メートル      |



令和 6年(ケ)第 63号  
令和 6年(ヌ)第 43号  
令和 6年12月 5日受理  
令和 7年 1月14日提出

## 現況調査報告書

さいたま地方裁判所熊谷支部

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 | 比企郡ときがわ町大字本郷字坂下 |
|   | 地 番 | 3 5 6 番 1       |
|   | 地 目 | 畑               |
|   | 地 積 | 8 0 0 平方メートル    |
| 2 | 所 在 | 比企郡ときがわ町大字本郷字坂下 |
|   | 地 番 | 3 5 6 番 2       |
|   | 地 目 | 畑               |
|   | 地 積 | 5 0 平方メートル      |

( 2 枚目)

## 執行官の意見

- 本各土地の占有関係について  
現況から、2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12月9日 (月)<br>9:30-9:40  | 物件所在地       | 外観調査               |
| 7年1月8日 (水)<br>9:25-9:35   | 法務局 (東松山)   | 登記事項要約書等交付申請       |
| 7年1月8日 (木)<br>11:00-11:30 | 物件所在地       | 立入調査、概測<br>[評価人同行] |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                    |

(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) 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。



|       |         |                 |    |          |                   |    |              |       |    |         |
|-------|---------|-----------------|----|----------|-------------------|----|--------------|-------|----|---------|
| 請求部   | 所在      | 比企郡ときがわ町大字本郷字坂下 |    |          |                   |    | 地番           | 356番1 |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分            | 中二 | 座標番号又は記号 | Ⅸ                 | 分類 | 地図(法第14条第1項) |       | 種類 | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 | 平成14年3月 |                 |    |          | 備考<br>年月日<br>(原図) |    |              | 補記事項  |    |         |

これは地図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東松山支局管轄)

令和6年6月20日

東京法務局品川出張所

登記官

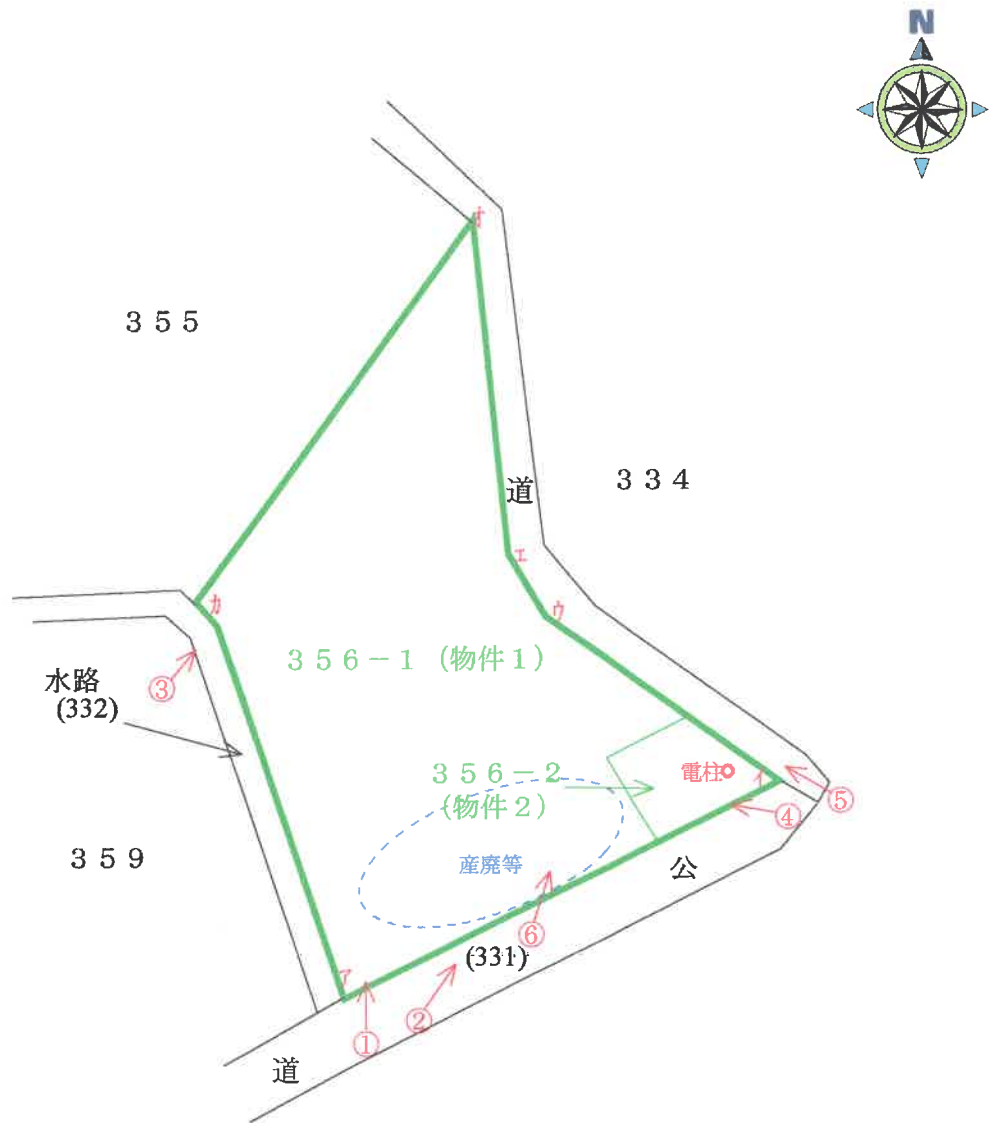
請求番号：13-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(5枚目)

# 形 状 図 (写真撮影位置図)



○→ = 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥

令和6年（ケ）第 63号  
令和6年（ヌ）第 43号  
令和7年1月8日 現地調査  
令和7年1月9日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

## 物 件 目 録

- |   |                  |                  |                                            |
|---|------------------|------------------|--------------------------------------------|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 比企郡ときがわ町大字本郷字坂下<br>356番1<br>畑<br>800平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 比企郡ときがわ町大字本郷字坂下<br>356番2<br>畑<br>50平方メートル  |

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 9 6,0 0 0 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 9 0,0 0 0 円 |
| 物件 2 (土地)     | 金 6,0 0 0 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 5 8 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。

本業以下余白

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

| 物件番号 | 所在等                      | 登 記                             | 現 況 |
|------|--------------------------|---------------------------------|-----|
| 1    | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 物件目録記載のとおり<br>同 上<br>同 上<br>同 上 |     |
| 2    | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 物件目録記載のとおり<br>同 上<br>同 上<br>同 上 |     |
| 物件番号 | 特 記 事 項                  |                                 |     |
| 一    | 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。

本葉以下余白

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                            |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 位 置・交 通          | J R 八高線「明覚」駅の北西方約 1 1 0 0 m（道路距離、以下同様）に位置している。                                                                                                                                                                                                                       |                                                                            |
| 付近の状況            | 田・畑・果樹畑等が見られる農地地域である。                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                            |
| 主な公法上の規制等        | 都市計画区分<br>用途地域<br>その他                                                                                                                                                                                                                                                | 非線引都市計画区域<br>指定なし<br>・ 農業振興地域、農用地区域<br>・ 本件土地の一部が、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に該当。 |
| 画地条件             | 地 形<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                  | 積 状<br>勢<br>特 に ない<br>前記第3 目的物件欄記載のとおり。<br>概ね整形地。<br>南西向き傾斜地               |
| 接 面 道 路<br>の 状 況 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南東側が台帳幅員 4.0 m の舗装町道（都 3 4 6 号線）に接面する。</li> <li>・ 東側が、台帳幅員 1.8 m の町道（都 3 4 2 号線）敷地に接面するが、現況道型はない。</li> </ul>                                                                                                                |                                                                            |
| 土地の利用状況等         | （利用状況） <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者のない休耕状態の農地（畑）で、全体に雑草が繁茂している。</li> <li>・ 東端部の物件 2 該当箇所近傍は駐車スペース向き等に埋立てられている。</li> <li>・ 町道都 3 4 6 号線に近接する箇所には、廃棄物等（廃自動車、廃ドラム缶、廃タイヤ、土や小石の入ったビニル囊等）が放置されており、当該箇所を中心に、瓦礫等が存する可能性も否めない。</li> </ul> （隣地の状況等）<br>農地等である。 |                                                                            |
| 特 記 事 項          | ① 農業振興地域内の農用地たる農地であるため、ときがわ町農業委員会は「放置物等を除去した上、原状回復が必要である」との考え方を示している。<br>② また、同農業委員会は、「買受適格者としては営農者（農地法 3 条適格者）に限られることとなるが、本件については、放置物の除去や農地の原状回復等の課題を伴うので、買受希望者においては、農業委員会と十分協議されたい」との考え方を示している。                                                                    |                                                                            |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格（物件1・2）

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 土地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| 1        | 320                  | 0.50          | 800.－           | 128,000              |
| 2        | 320                  | 0.50          | 50.－            | 8,000                |

#### ア 標準画地価格

末尾に示す取引事例との比較により、以下のとおり求めた。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{取引価格} & & \text{事情補正} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 600\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 98/100 & \times & 100/150 & \times & 100/121 & \div & 320\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 事 情 補 正 : 取引の事情は正常で、特に補正を要しない

◇ 時 点 修 正 : 取引時点から評価日までの査定変動率

◇ 標準化補正 : 農地法5条売買 +50%

◇ 地 域 格 差 : 道路条件 +10%

地勢等 +10%

$$(100+10)\% \times (100+10)\% = 121.0\%$$

イ 個 別 格 差 : 放置物の除去や農地の原状回復を要する -50%

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

### 2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、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<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除 (円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア－イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|--------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1         | 128,000             | －                        |                 | 1.00           | 0.70            | 90,000                      |
| 2         | 8,000               | －                        |                 | 1.00           | 0.70            | 6,000                       |
| 一括価格 (合計) |                     |                          |                 |                |                 | 96,000                      |

- ウ 占有減価修正： ない。  
エ 市場性修正： ない。  
オ 競売市場修正： 前記第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

取引事例 (守秘義務により図面なし、管理番号04894-11-000000968)

|   |   |   |                |                      |         |                           |
|---|---|---|----------------|----------------------|---------|---------------------------|
| 所 | 在 | ： | 比企郡ときがわ町東部地区地内 |                      |         |                           |
| 地 | 目 | 等 | ：              | 雑種地転用を目的とする畑の農地法5条売買 |         |                           |
| 価 | 格 | ： | 600円/㎡         |                      |         |                           |
| 位 | 置 | ： | 「明覚」駅から約2km    |                      |         |                           |
| 時 | 点 | ： | 令和4年後半         |                      |         |                           |
| 地 | 積 | ： | 約800㎡          |                      |         |                           |
| 接 | 面 | 街 | 路              | ：                    | 幅員約7m県道 |                           |
| 用 | 途 | 指 | 定              | 等                    | ：       | 非線引都市計画区域、建ぺい率60%、容積率200% |
| 地 | 域 | の | 概              | 要                    | ：       | 農地が多く、住宅等も見られる地域          |

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図（裁判所限り）
- 3 公図写
- 4 概略現況図
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上

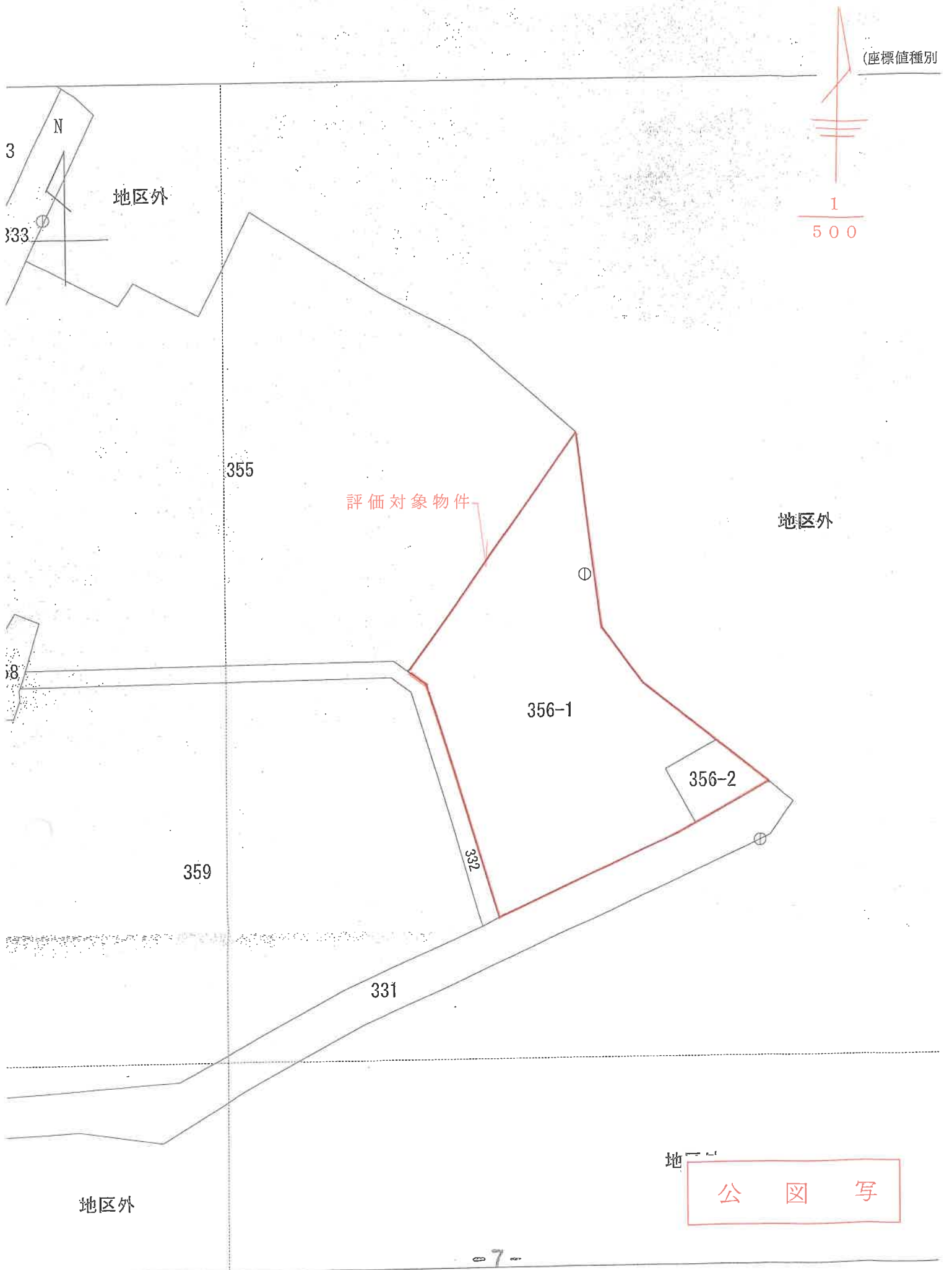


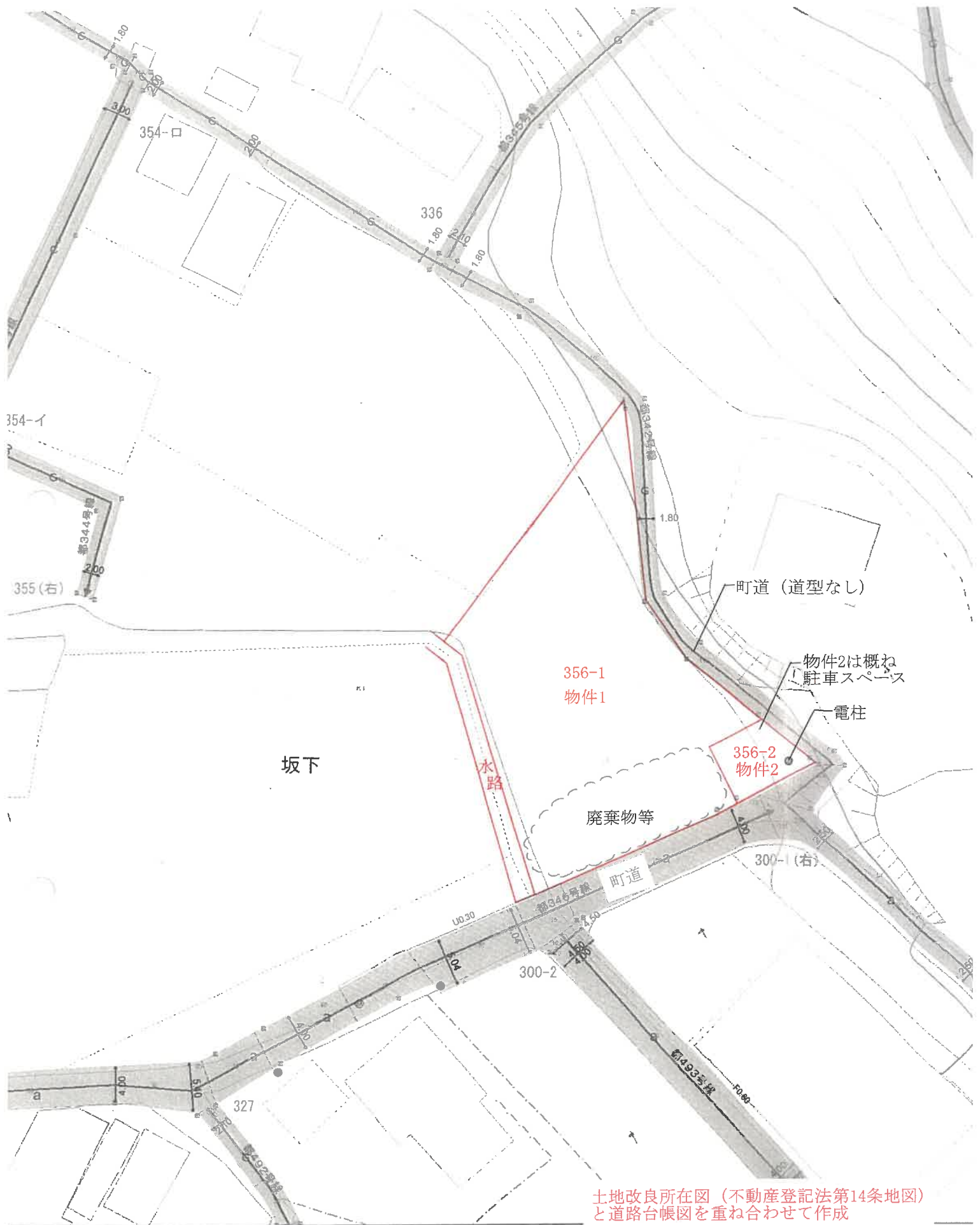
評価対象物件

最寄り駅

ときがわ町全図  
H17年6月作成  
ときがわ町

位置図





概略現況図

農地等の現況に係る照会に対する回答書



|      |             |
|------|-------------|
| 事件番号 | 令和6年(ケ)第63号 |
| 事件番号 | 令和6年(又)第43号 |

とき農委第 118 号  
令和 7 年 3 月 11 日

さいたま地方裁判所熊谷支部 裁判官 森 淳子 様

ときがわ町農業委員会長

令和6年12月5日付けで当農業委員会に照会のあった件につき、下記のとおり回答します。

記

|                         |                                                                                                        |                   |             |            |            |             |                                           |              |       |  |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------------------------------------|--------------|-------|--|
| 1 現地調査<br>年月日           | 令和6年12月20日                                                                                             |                   |             |            |            |             |                                           |              |       |  |
| 2 土地の表示と<br>現況地目        | 住 所                                                                                                    |                   | 地 番         | 登記簿<br>地目  | 地積<br>㎡    | 土地所有者の氏名・住所 |                                           | 現況地目         |       |  |
|                         |                                                                                                        |                   |             |            |            | 氏 名         | 住 所                                       |              |       |  |
|                         | 比企郡ときがわ町<br>大字本郷字坂下                                                                                    |                   | 356番1       | 畑          | 800        |             | 東松山市大字下<br>唐古1155番地43                     | 畑            |       |  |
|                         | 比企郡ときがわ町<br>大字本郷字坂下                                                                                    |                   | 356番2       | 畑          | 50         |             | 東松山市大字下<br>唐古1155番地43                     | 畑            |       |  |
| 3 転用許可等の<br>有無とその内<br>容 | 許可等年月日                                                                                                 |                   | 許可条項        |            | 転用目的       |             | 許可等を受けた者の住所・氏名                            |              |       |  |
|                         | 有                                                                                                      |                   |             |            |            |             |                                           |              |       |  |
|                         | 無                                                                                                      |                   | 該当<br>に○    |            | ○          |             | 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない<br>許可を得る必要がない案件である |              |       |  |
| 4 都道府県知事<br>からの指示事<br>項 | 該当<br>に○                                                                                               |                   | 現状回復命令を行わない |            |            |             |                                           |              |       |  |
|                         |                                                                                                        |                   | 近く現状回復命令を行う |            |            |             |                                           |              |       |  |
| 5 その他参考                 | 都 市 計 画 法 関 係                                                                                          |                   |             |            | 農 振 法 関 係  |             |                                           |              | そ の 他 |  |
|                         | 線引都市計画法                                                                                                |                   | 未線引都市計画     |            | 農 振 地 域 内  |             | 農 振<br>地域外                                | 質受の場合適格証明の要否 |       |  |
|                         | 市街化<br>区 域                                                                                             | 市街化<br>調 整<br>区 域 | 用 途<br>地 域  | 用 途<br>地域外 | 農用地<br>区域内 | 農用地<br>区域外  |                                           | 要 否          |       |  |
|                         | 現状はコンテナやトラム缶等があり是正が必要である。<br>農業振興地域内の農用地区域であり、除外申請は相続後でないと申請できないため時間を要するので5条申<br>請は出来ない。<br>3条申請のみとなる。 |                   |             |            |            |             |                                           |              |       |  |

記 載 注 意

- 2の「現況」欄は「農地」又は「非農地」と記入し、「農地」と記載されたものは4の欄の記入は行わない。
- 3の「許可等」とは許可及び届出の受理であり、「許可等を受けた者の氏名・住所」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。
- 4の「現状回復命令」は、対象土地を農地の状態に回復すべきことを命ずるものをいう。また、4の欄は、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。
- 5の欄は、該当箇所○印を付す。「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。