

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、④記載の各物件です。

期間入札の公告

令和 7年 2月10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 6月 4日から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月18日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 9月17日 午前10時00分 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 6月23日 午前 9時10分から 令和 7年 6月27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 2月10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 ☆	1,080,000 864,000	一括	216,000	2,537	0
1	190,000				
2	300,000				
3	80,000				
4	350,000				
8	130,000				
10	30,000				
12, 13, 19☆	620,000 496,000	一括	124,000	1,773	0
12	180,000				
13	90,000				
19	350,000				
14~18, 20 ~22☆	3,450,000 2,760,000	一括	690,000	8,326	0
14	90,000				
15	540,000				
16	1,310,000				
17	470,000				
18	340,000				
20	240,000				
21	80,000				
22	380,000				

備考



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 |
| ☆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 |
| ☆14 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字八坂 |
| | 地 | 番 | 2202番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|-------------|
| | 地 | 積 | 185平方メートル |
| ☆15 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字八坂 |
| | 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 |
| ☆20 | 所 | 在 | 桶川市大字川田谷字八坂 |
| | 地 | 番 | 2199番1 |



物 件 目 録

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



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14～18, 20～22】

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14～18, 20～22】

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14～18, 21, 22】

- (1) 隣地(東側道路, 地番2204番2, 地番2204番3, 地番2201番2, 地番2219番12, 地番2219番7, 地番2219番13, 地番2219番14, 地番2219番15, 南西側道路, 地番2202番3, 地番2203番4, 地番2203番2, 地番2206番4, 地番2206番2及び地番2206番3)との境界が不明確である。
- (2) 物件15, 16と物件17, 18の間にある道路は, 前記各土地と一体となって利用されている。

《 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

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



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 |



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4「物件14ないし18、20ないし22」)

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

(/ 枚目)



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 |



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14、15、16、17、18、20、21、22
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 畑 (物件14ないし18、20ないし22)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり (物件14ないし18、21、22) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり (物件20) <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が耕作して使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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14ないし18、21、22関係

- 1 本各土地は、ほぼ平坦な土地であり、麦が蒔かれて耕作されている。
- 2 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、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。
- 3 本土地（物件22）の一部は、隣接地である2219番13、同番14及び同番15の各土地との境界線付近一帯に、雑木等が繁茂した状態である。
- 4 物件15及び16の各土地と物件17及び18の各土地との間には、公図上道路用地が存在するが、その道路は現に通行の用に供されている様子が窺えず、本各土地と一体利用されている。
なお、物件17及び18の各土地東側は公道に接している。

■ 物件20関係

- 1 本土地は、ほぼ平坦な土地であり北側公道からの進入路付近は雑草が繁茂した状態である。
- 2 本土地と隣接地との境界については、各点に境界杭が存在し、ほぼ明確である。
なお、本土地南側隣接地である2219番12の土地は、本土地所有者所有（公簿上は共有）の土地である。
- 3 本土地北側隣接地である2199番2の土地（前面道路）は、桶川市名義の土地であり、公道として一般の通行の用に供されている。
なお、同道路は未舗装である。

(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) 11:05-11:15	物件所在地	外観調査
6年2月29日 (木) 10:15-10:30	同 上	立入調査 [評価人同行]
6年3月12日 (火) 11:30-11:35	法務局 (上尾)	登記事項要約書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 2206-10 ハ 2199-1 ホ 2149-9 ト 2149-33 ニ 2149-28 ノ 2149-20
 ロ 2216-6 ヒ 2149-35 ヘ 2149-34 チ 2149-29 ネ 2206-11 ヌ つづく



(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	2203番1		
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。
 (さいたま地方方法務局上尾出張所管轄)
 令和5年12月8日
 東京法務局

A3判をA4判に縮小

請求番号：13-9
 (1/2)

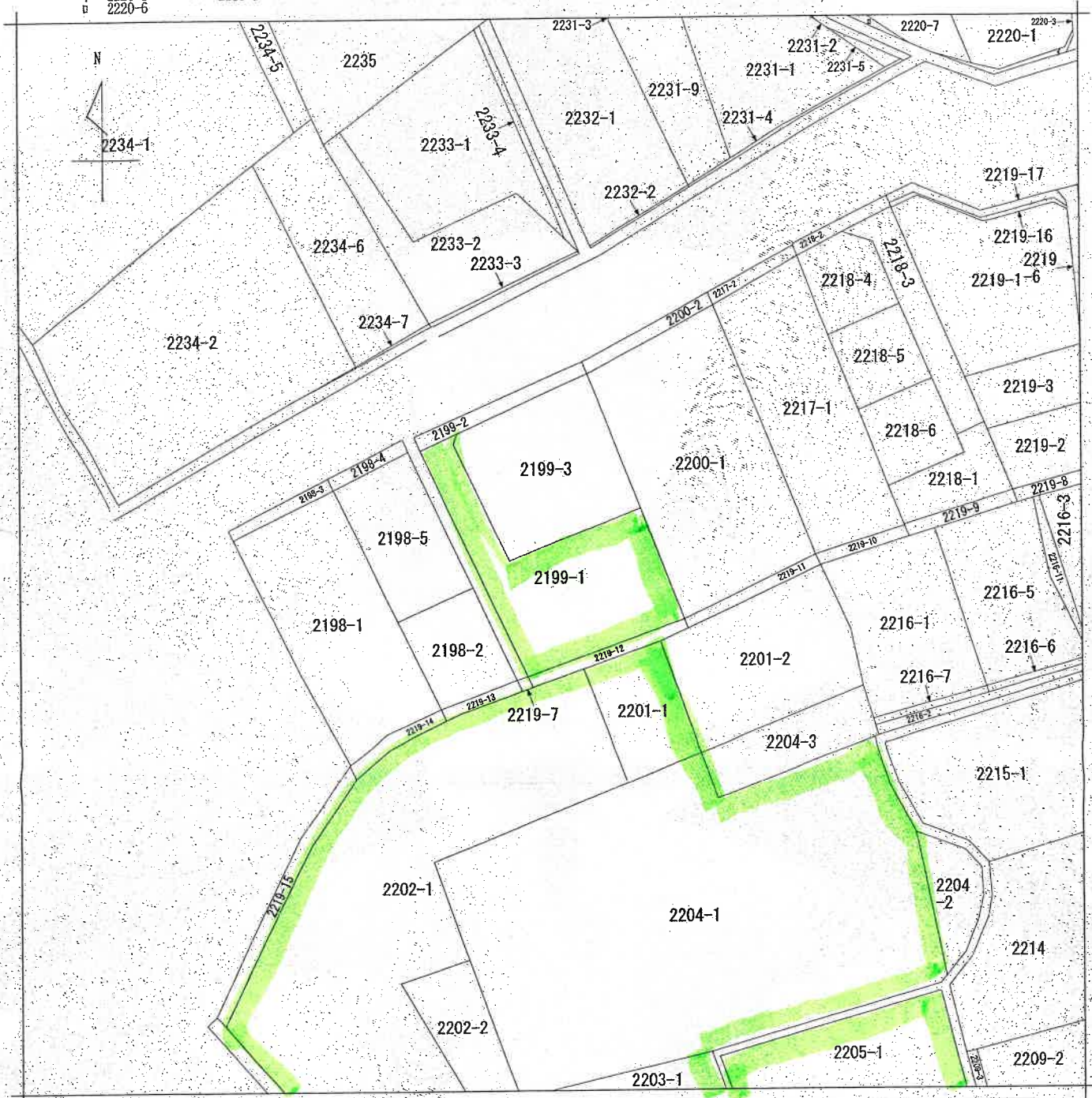
登記官

(10枚目)



ヲ 2149-18
ワ 2149-14
カ 2149-13
コ 2150-7
ク 2150-6
ケ 2150-5
コ 2150-3

A3判をA4判に縮小



(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。



請求部分	所在	桶川市大字川田谷字八坂			地番	2199番1		
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：13-10

登記官

(1/1)

((2枚目))

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成27年9月9日

地積測量図

地番 2199-1, -3
 土地の所在 梅州市大寺川田谷字八坂

求積表

地番	① 2199-1	X _n	Y _n	Y _{n+1}}	Y _{n-1}}	X _n * (Y _{n+1} + Y_{n-1})}}
NO	93.190	30.469	-0.313			-35.0824
12PRK	54.108	44.863	27.795			1503.9318
K3	86.285	67.264	22.701			1238.3282
P4	72.876	66.684	-19.723			-1431.4164
P7	71.221	47.541	-21.956			-1563.8707
P6	92.554	44.706	-1.968			-181.8698
F5	93.622	45.576	-6.237			-480.2984
合計						-1010.2785
合計面積						505.13925
地積						505.13 ㎡

地番	② 2199-3	X _n	Y _n	Y _{n+1}}	Y _{n-1}}	X _n * (Y _{n+1} + Y_{n-1})}}
NO	93.622	45.576	-6.668			-624.2714
P5	92.554	44.706	1.965			181.8685
P7	71.221	47.541	21.958			1563.8707
P4	72.876	66.684	18.294			1327.7653
8PRK	95.057	65.935	-15.290			-1463.4215
K7	84.033	51.374	-20.259			-1905.0146
合計						-909.2623
合計面積						454.63140
地積						454.63 ㎡

総計面積 959.77065 ㎡

トラス一点恒久的地物座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T1	100.000	100.000	測量原点(坐標)
T2	97.898	57.752	測量点(坐標)
T3	95.420	40.816	測量点(坐標)
13PR	98.935	63.878	トラスチェック杭
13PR	93.139	38.563	トラスチェック杭
14PR	97.124	38.171	トラスチェック杭
15PR	54.464	67.332	トラスチェック杭
K5	52.952	44.904	トラスチェック杭
22PRK	54.111	43.748	トラスチェック杭

測量年月日	平成 27 年 7 月 3 日
測量系	任意座標
測量図	---

凡例	① 石杭	② コングリート杭	③ フラスチェック杭	④ フラスチェック杭	⑤ 金鋼鉄	⑥ 金鋼鉄	⑦ 金鋼鉄	⑧ 金鋼鉄	⑨ 金鋼鉄	⑩ 金鋼鉄
記号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
備考										

作成者 [Redacted] (平成 27 年 8 月 25 日作成)
 申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

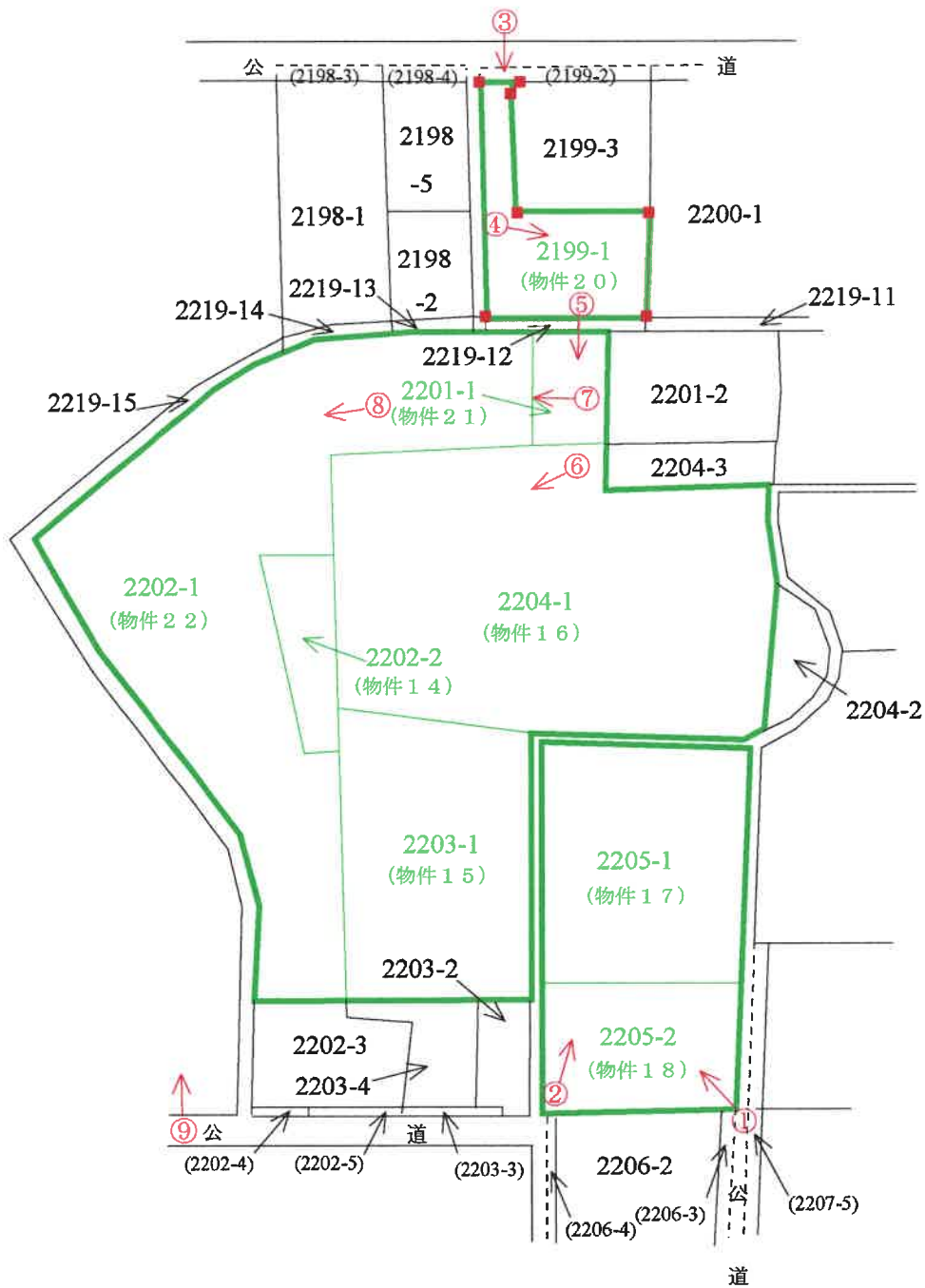
これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
 (さいたま地方方法務局上層出典所管轄)
 令和 5 年 12 月 8 日 東京法務局

登記官

(13 枚目)

形 状 図

(写真撮影位置図)



■ =境界石

○→ =写真撮影位置・方向

(14 枚目)

①



②



③



(15 枚目)



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和5年(又)第134号-④
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14～18・20～22)

評価人 不動産鑑定士
清 岡 明

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 14 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 桶川市大字川田谷字八坂
2202番2
畑
185平方メートル |
| 15 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 桶川市大字川田谷字八坂
2203番1
畑
1120平方メートル |
| 16 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 桶川市大字川田谷字八坂
2204番1
畑
2732平方メートル |
| 17 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 桶川市大字川田谷字八坂
2205番1
畑
991平方メートル |
| 18 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 桶川市大字川田谷字八坂
2205番2
畑
714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 |



第1 評価額

評 価 額	
金 3,450,000円	
内 訳 価 格	
物件14 (土地)	金 90,000円
物件15 (土地)	金 540,000円
物件16 (土地)	金 1,310,000円
物件17 (土地)	金 470,000円
物件18 (土地)	金 340,000円
物件20 (土地)	金 240,000円
物件21 (土地)	金 80,000円
物件22 (土地)	金 380,000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	所在地	等積	登記	現況
14	所在地	等積	別紙物件目録記載のとおり	
15	所在地	等積	別紙物件目録記載のとおり	
16	所在地	等積	別紙物件目録記載のとおり	
17	所在地	等積	別紙物件目録記載のとおり	
18	所在地	等積	別紙物件目録記載のとおり	
20	所在地	等積	別紙物件目録記載のとおり	
21	所在地	等積	別紙物件目録記載のとおり	
22	所在地	等積	別紙物件目録記載のとおり	
物件番号	特記事項			
14～18・ 20～22	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14～18・21～22(農地(畑))

位置・交通	JR高崎線「桶川」駅南西方3,970m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	堤内の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 --- 60% 200% 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	9113㎡(登記数量) ほぼ整形 台地、ほぼ平坦である。
接面道路の状況	物件20は、北側で約4m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)、物件16・17・18は、東側で約1.82m未舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上に道路非該当) 物件18は、西側で約1.82m未舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上に道路非該当)。物件22は西側で約1.82m未舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上に道路非該当)、物件15と物件17の間に約1.82m未舗装市道がほぼ等高に介在する。(建築基準法上に道路非該当)、物件16と物件17の間に約1.82m未舗装市道がほぼ等高に介在する。(建築基準法上に道路非該当) また、物件20と物件21・22の間には目的物件所有者が所有する市道廃道敷が介在している。	
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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 麦が耕作されていて隣地との境界は、いずれも判然としない。実測はなされおらず、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14～18・21～22(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
14	600	1.00	185.00	110,000
15		1.00	1,120.00	670,000
16		1.00	2,732.00	1,640,000
17		1.00	991.00	590,000
18		1.00	714.00	430,000
20		1.00	505.00	300,000
21		1.00	172.00	100,000
22		0.30	2,694.00	480,000
物件14～18・21～22合計			9,113.00	4,320,000

※ 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。 物件22・一部雑木林 -70%

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
14	110,000		1.00	0.8	90,000
15	670,000		1.00	0.8	540,000
16	1,640,000		1.00	0.8	1,310,000
17	590,000		1.00	0.8	470,000
18	430,000		1.00	0.8	340,000
20	300,000		1.00	0.8	240,000
21	100,000		1.00	0.8	80,000
22	480,000		1.00	0.8	380,000
合計					3,450,000

イ. 占有減価修正：ない

ウ. 市場性修正：ない

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 仮名一覧表

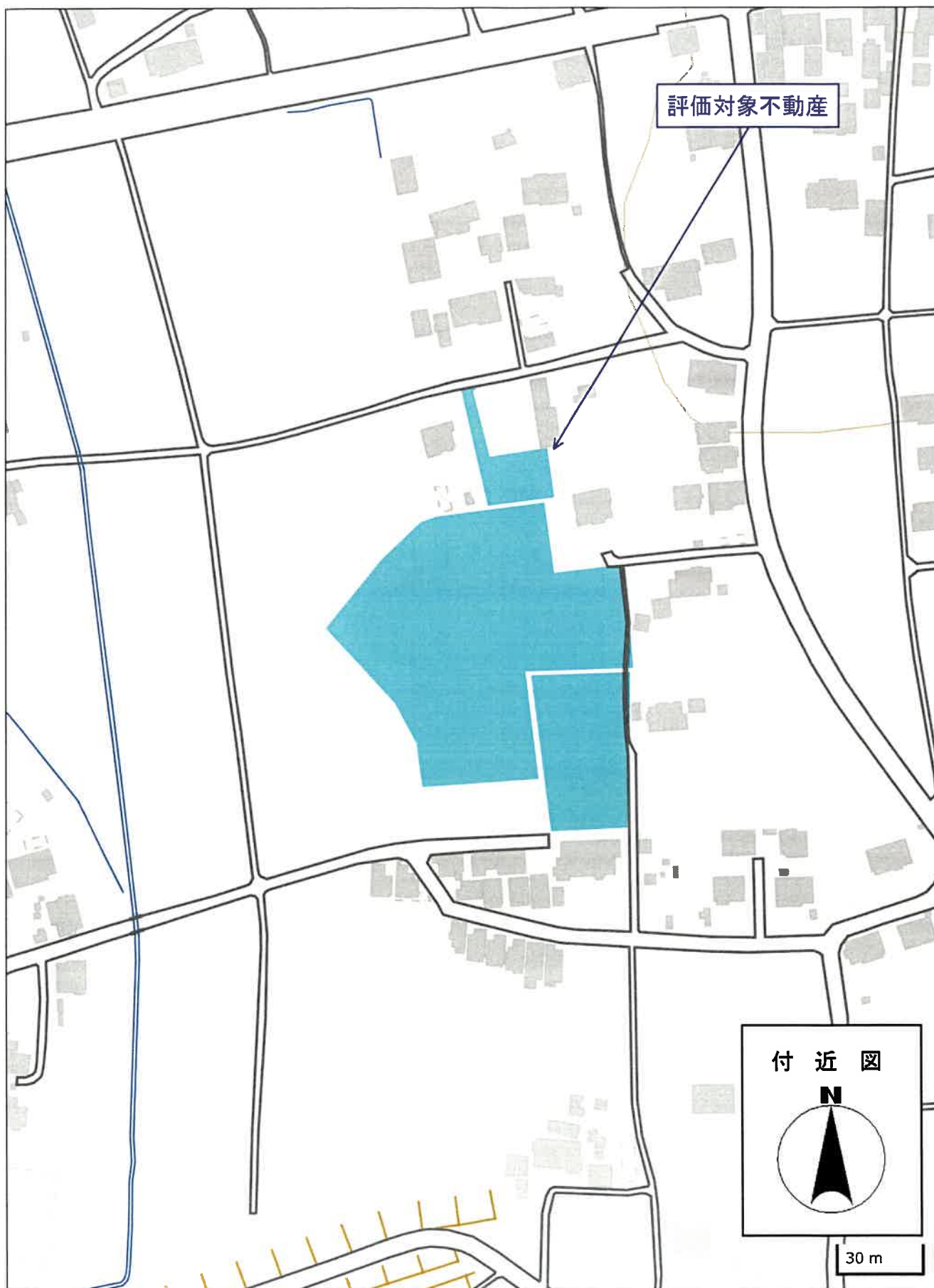
以下余白

地理院地図 Vector

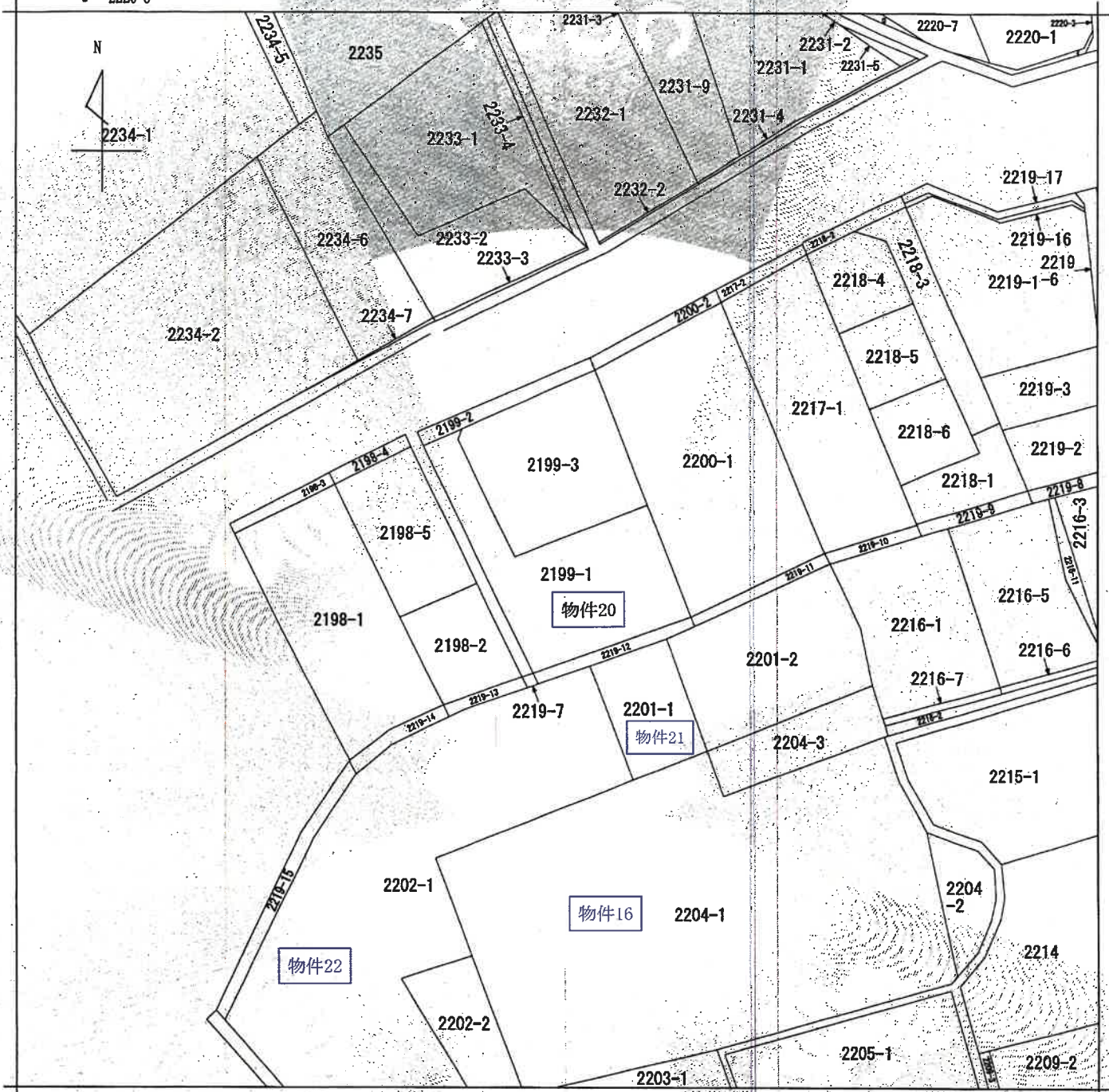


地理院地図

Vector



1 2220-5 2231-6
 2 2220-6



(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	2199番1		
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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

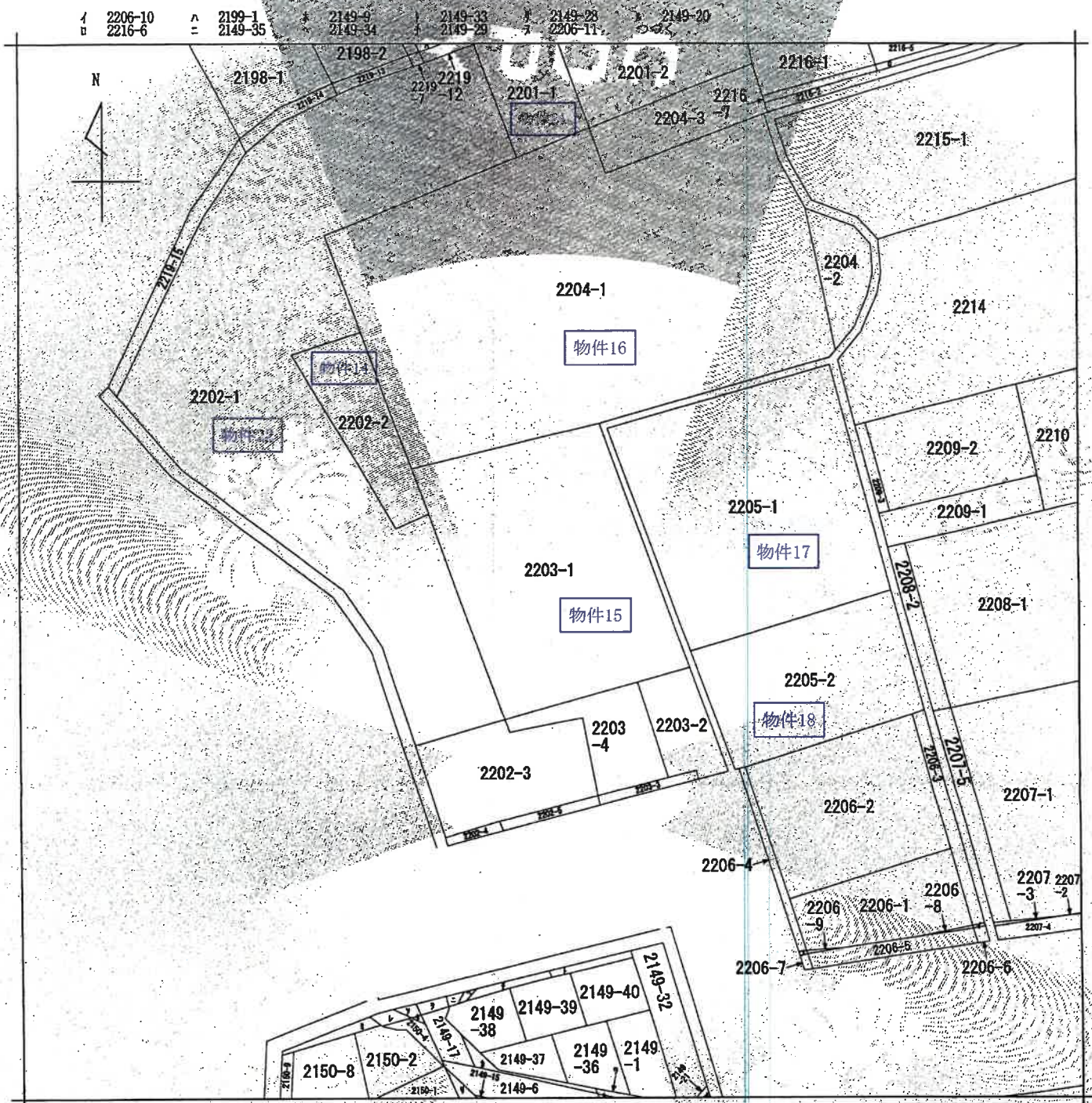
(さいたま地方法務局上尾出張所管轄)

令和5年12月8日
 東京法務局

請求番号：13-10
 (1/1)

登記官





(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。



請求部分	所在	福川市大字川田谷字八坂		地番	2203番1			
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)

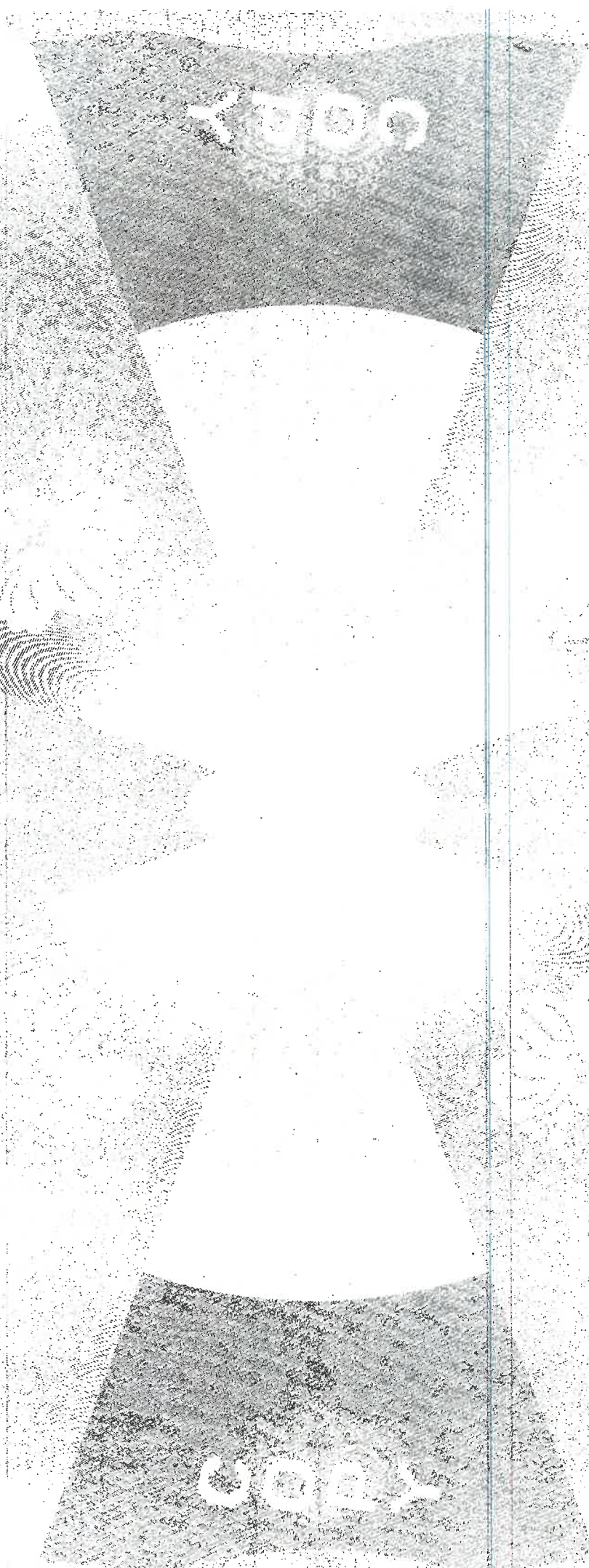
令和5年12月8日
東京法務局

請求番号：13-9
(1/2)

登記官



ヲ 2149-18
リ 2149-14
キ 2149-13
ヨ 2150-7
ヲ 2150-6
レ 2150-5
フ 2150-3



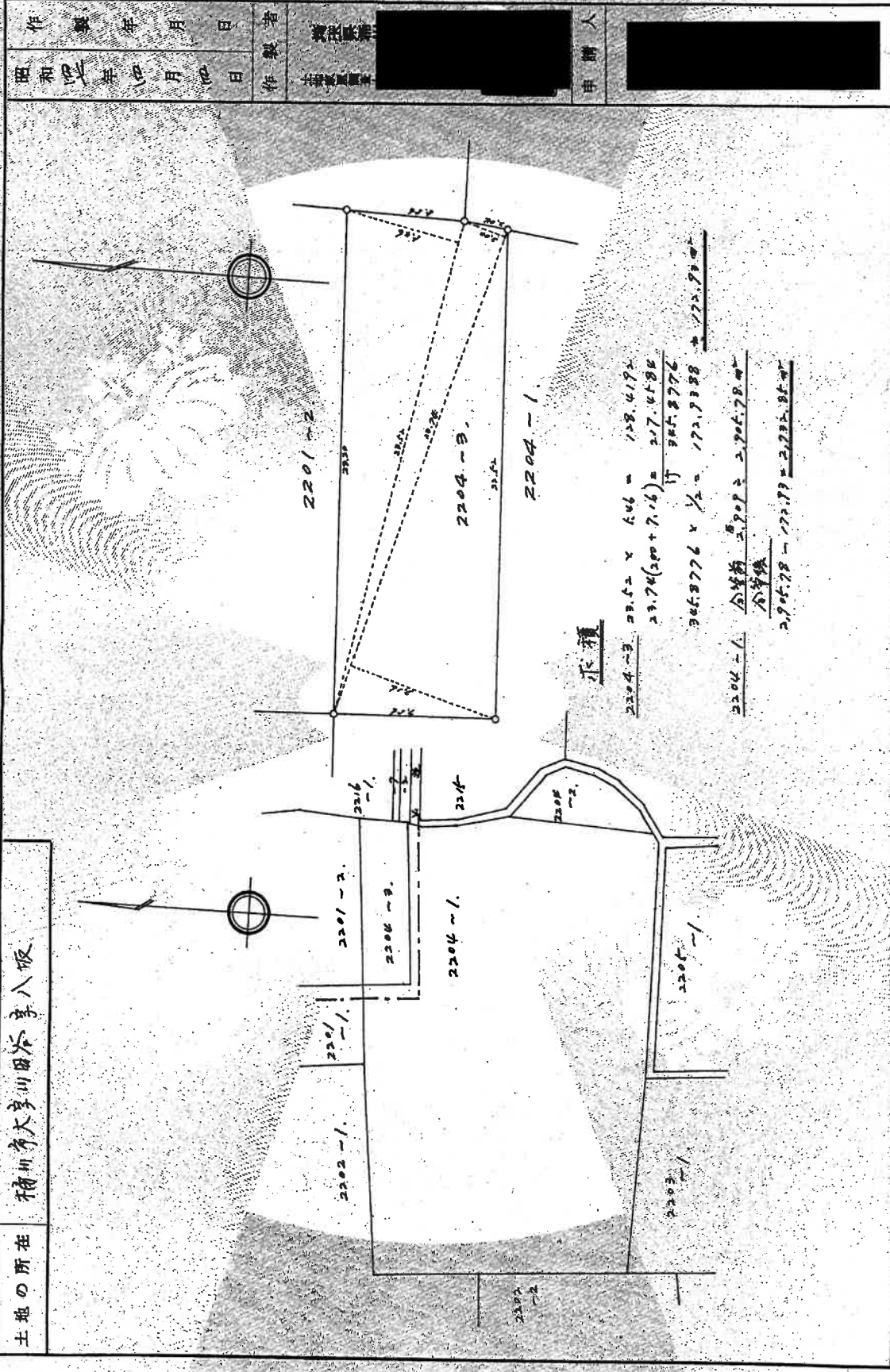
登記年月日：昭和47年4月14日

3146858

547.4.14

地番	2204-1-3
土地の所在	埼玉県大宮市田谷八坂

地積測量図



(埼玉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/400	1/200
----	-------	-------

これは図面に記載されている内容を証明した測量図である。
 (さいたま地方事務所上屋出張所管理)
 令和5年12月8日 東京法務局 登記官

COPY

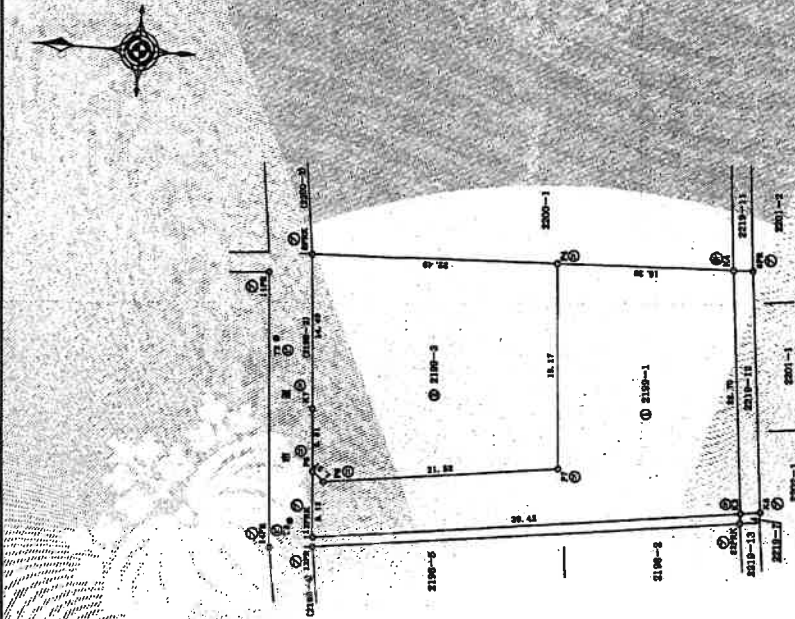
登記年月日：平成27年9月9日

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。
 (さいたま地方裁判所上届出表所管轄)
 令和5年12月8日 東京法務局 登記官

地積測量図

地番 2199-1-3

土地の所在 浦和市大字川田谷字八坂



求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	(Y _{n+1}}
① 2199-1	12PK	93.190	44.869	93.190	44.869	93.190	44.869	93.190	44.869	-65.0024
	13	54.106	27.795	54.106	27.795	54.106	27.795	54.106	27.795	1503.9218
	14	68.285	22.001	68.285	22.001	68.285	22.001	68.285	22.001	1236.3202
	P4	72.578	68.864	72.578	68.864	72.578	68.864	72.578	68.864	-19.723
	P7	71.221	47.541	71.221	47.541	71.221	47.541	71.221	47.541	-21.958
	P5	92.854	44.706	92.854	44.706	92.854	44.706	92.854	44.706	-1.966
合計		93.022	45.676	93.022	45.676	93.022	45.676	93.022	45.676	-5.237
	合計面積			506.13925				506.13925		506.13925

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	(Y _{n+1}}
② 2199-3	P6	93.822	45.676	93.822	45.676	93.822	45.676	93.822	45.676	-6.665
	P6	92.654	44.706	92.654	44.706	92.654	44.706	92.654	44.706	1.965
	P7	71.221	47.541	71.221	47.541	71.221	47.541	71.221	47.541	1543.3707
	P4	72.578	68.864	72.578	68.864	72.578	68.864	72.578	68.864	1327.7063
	8PK	95.057	65.835	95.057	65.835	95.057	65.835	95.057	65.835	-15.290
	K7	94.033	51.374	94.033	51.374	94.033	51.374	94.033	51.374	-7463.4215
	合計									
合計面積			454.63140				454.63140		454.63140	

総計面積 989.77065 m²

トラバース点・恒久的地物座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T1	100.000	100.000	測量原点
T2	57.752	57.752	測量点(全線)
T3	40.816	40.816	測量点(全線)
T4	63.878	63.878	測量点(全線)
T5	38.553	38.553	測量点(全線)
T6	38.171	38.171	測量点(全線)
T7	67.332	67.332	測量点(全線)
T8	44.904	44.904	測量点(全線)
T9	54.711	54.711	測量点(全線)

測量年月日 平成27年7月3日
 測量主任 佐藤 誠
 測量士 佐藤 誠

凡	測量線の種類	①	境界線の種類	②	境界線の種類
例	石	③	コンクリート杭	④	金属杭
	プラスチック				

作成者 さいたま市 土地家屋調査士 (平成27年 6 月 25 日作成)
 申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

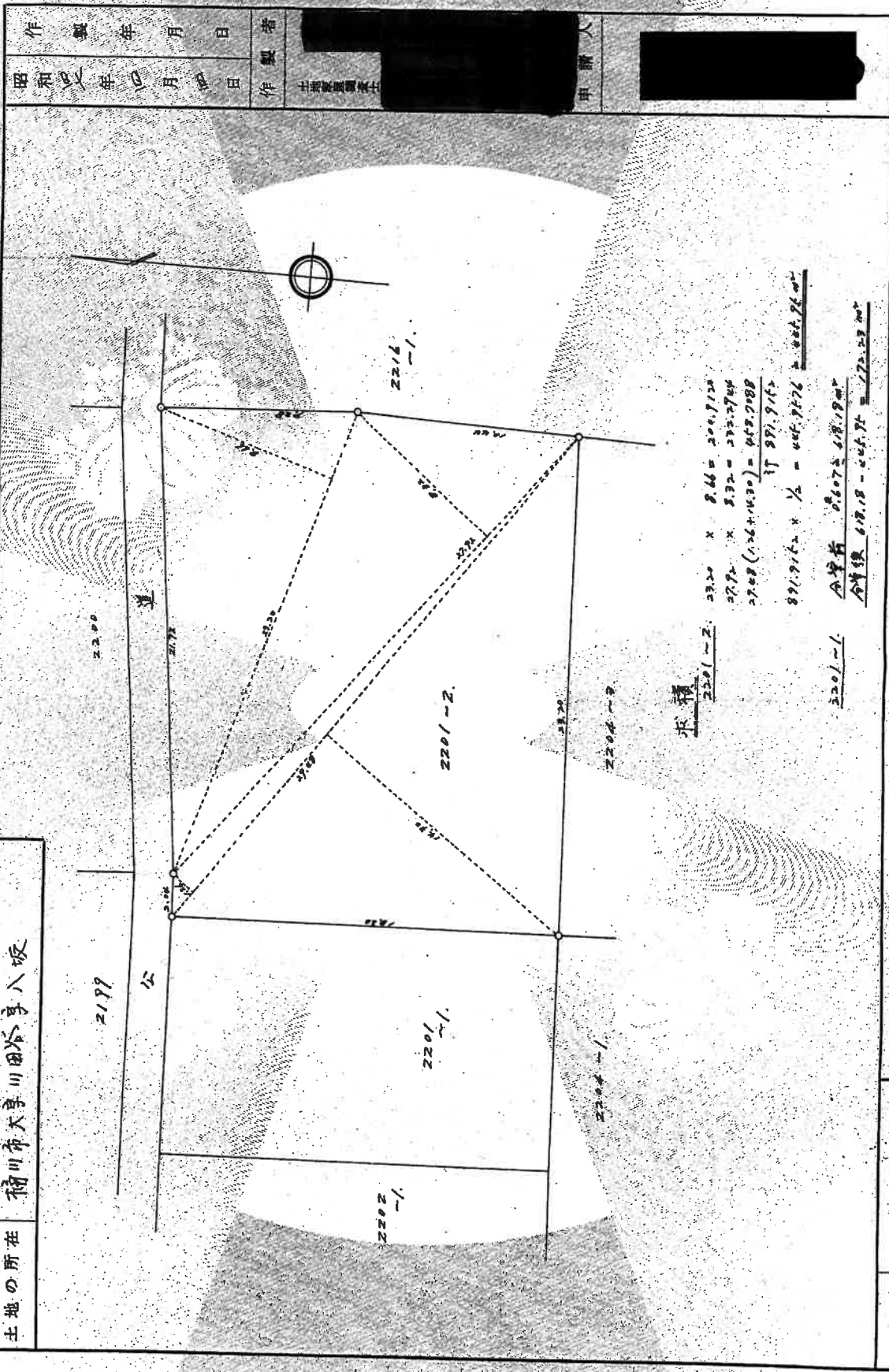
登記年月日：昭和47年4月14日

3146853

前2201 547.4.14

地番	2201-1-2
土地の所在	埼玉県大子町川田八坂

地積測量図



縮尺 1/200

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

COPY

制作年月日	昭和47年4月14日
制作者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]

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。
 (さいたま地方裁判所上屋出雲所管轄)
 令和5年12月8日 東京法務局

COPY

桶農委第76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(又)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変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