

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、②記載の各物件です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 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 7 月 2 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 5 月 20 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）
5～7, 9, 11	6,510,000 5,208,000	一括	1,302,000	174,150	0
5	3,210,000				
6	460,000				
7	1,050,000				
9	1,760,000				
11	30,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 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 |
| 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 |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 山林 一部宅地 |
| 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 |
| | (現況) | |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約88.38平方メートル
2階 約49.68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



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5～7, 9, 11】

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5】

本件所有者が占有している。同人所有の以下の売却対象外建物が本件土地上に存在する。

(1) 種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 約196.00平方メートル

2階 約41.32平方メートル

(2) 種類 居宅

構造 木造瓦葺平家建

床面積 約19.83平方メートル

(3) 種類 便所

構造 木造瓦葺平家建

床面積 約2.48平方メートル

【物件番号9】

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5】

本件土地上に以下の現存しない建物の登記が存在する。

(1) 種類 居宅

家屋番号 不明



構造 木造草葺平家建

床面積 141.32平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 物置

構造 木造草葺平家建

床面積 19.83平方メートル

(2) 種類 物置

家屋番号 不明

構造 木造草葺平家建

床面積 52.06平方メートル

【物件番号5～7, 11】

隣地（地番2600番2, 地番2600番1, 地番2516番13, 地番2573番, 地番2572番, 地番2575番3, 南側道路及び地番2599番1）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

- 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
- 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
(現況)
地 目 山林 一部宅地
- 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
(現況)



物 件 目 録

	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 約88.38平方メートル 2階 約49.68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



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2「物件5ないし7、9、11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



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 5、6、7、11					
現況地目	■宅地(物件 5、7) □公衆用道路(物件) ■山林(物件 6、7、11)					
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建物を所有し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり					
下記以外の建物(目的外建物)	□ない ■ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)					
その他の事項	■ 「その他の事項」のとおり					
建物	物件 9					
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: ■構造:木造瓦葺2階建 ■床面積:1階 約88.38平方メートル 2階 約49.68平方メートル					
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:					
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を物置として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり					
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日					
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物1、2、3の敷地部分	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 所有権	
占有開始時期		昭和47年ころ (月日不詳)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 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

目的外建物の概況 (物件5関係)		
1	所 在	桶川市大字川田谷字城山2574番地1
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約196.00平方メートル 2階 約41.32平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■昭和47年ころ (月日不詳) □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	■ 「床面積」は、課税上の延べ床面積である なお、1階部分に増築部分が存在する。	
2	所 在	桶川市大字川田谷字城山2574番地1
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約 19.83平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■昭和47年ころ (月日不詳) □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件5関係)		
3	所 在	桶川市大字川田谷字城山2574番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 使所
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約2.48平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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 (1)

■ 物件 5、6、7、11 関係

- 1 「現況地目」について
物件 7 の土地の一部は、山林である。
- 2 本各土地の「形状」について
 - (1) 本各土地の全ての境界線付近に立ち入ることは困難であり、正確な形状は確認できない。
 - (2) 物件 5 の土地については、物件 9 の建物及び目的外建物の存在する付近は、ほぼ平坦な土地である。また、本土土地南東方向の一部は盛り土がされており、平坦部分より約 2 メートル程度高く盛り上がった状態で、雑草が繁茂している。
 - (3) 物件 6 及び 11 の土地は、隣接地と本土土地一帯に竹木及び雑木等が繁茂した山林の状態であり若干の起伏が存在する。
 - (4) 物件 7 の土地については、全体的に竹木及び雑木等が繁茂した状態である。また物件 5 と物件 7 の境界線をはっきりしないが、一部が物件 9 の建物敷地となっている可能性は否めない。
- 3 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、土地建物位置関係図（以下「関係図」という。）に表示したア、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) 関係図記載のア、イ、ウ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。
なお、隣接地である 2600 番 1 及び 2600 番 2 の各土地は、本各土地所有者所有の土地である。
 - (3) 関係図記載のウ、エの各点を結んだ線は、付近一帯に雑木等が繁茂した状態であり、明確な区分がなされていないため、不明確である。
なお、隣接地である 2516 番 13 の土地は、桶川市名義の土地であり、公園の一部となっている。
 - (4) 関係図記載のエ、オ、カ、キの各点を結んだ線は、付近一帯に竹木等が繁茂した状態であり、明確な区分がなされていないため、不明確である。
なお、隣接地である 2573 番の土地は、本各土地所有者所有の土地である。
 - (5) 関係図記載のキ、クの各点を結んだ線は、道路敷き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。
 - (6) 関係図記載のク、ア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) 本各土地相互の境界については、各土地が一体利用されており、明確な区分がなされていないため、不明確である。
- 4 本土土地（物件 5）南東部分の一画は、盛り土されているところ、何が埋設されているかは不明である。
- 5 本土土地（物件 5）上に、物件 3 の建物以外に 2 棟の建物登記が存在するが、いずれも明治時代に建築された建物であり現存しない。
- 6 本土土地（物件 5）上に、電柱が存在する。
- 7 本土土地（物件 5）上に、簡易物置（動産）が存在する。
- 8 本土土地（物件 5）上に、構築物（動産）が存在する。
- 9 本土土地（物件 6）上に、祠が存在する。
- 10 本土土地（物件 5）上に、産業廃棄物が散在している。

■ 物件 9 関係

- 1 調査時の実情
本建物に臨場したところ、再三の立入調査協力要請にも協力が得られなかったことから、立会人を立ち合わせの上、無施錠の出入口から建物内に立ち入って調査を実施した。
なお、現況に公簿上との相異部分が存在するが、その経緯等は判明しない。
- 2 本建物の位置関係について
法務局に「建物図面・各階平面図」が備えられていないところ、目的外建物 1 の建築計画概要書

(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(2)

に示されている図面によれば、概ね関係図記載の物件9の位置辺りに存在すると推測されるところである。

3 本建物は、極めて老朽化が激しい。

なお、建物図面1階部分の北方向の一部分については、本建物の下屋等であったと思われるが、一部残存しているものの、そこには竹木も何本が生育し、建物としての体がない。

■ その他

目的外建物1及び2の所有者については、未登記建物であるところ、課税状況は納税義務者として本各物件所有者及び相共有者Aとなっていることから、両名の共有物件であることが推測される。また、目的外建物3は外便所で何れかの建物の附属建物であり、所有者は、主たる建物の所有者と同一と推測される。しかしながら、受命物件(物件5、6、7、11)については、申立債権者の代位登記により、本各物件所有者が、相続を原因とし相共有者Aの持分を取得し、本各物件所有者の単独所有となっている。したがって、目的外建物1及び2については、明らかでないものの、その経緯を考慮すると、目的外建物1及び2の実質的所有者は本各物件所有者と考えるのが相当と思料した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本各土地建物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。
- 物件9関係
 - 1 本建物は、登記簿上「木造瓦葺平家建」建物であるところ、物件5の土地上に登記簿に相当する建物が見当たらない。
 - 2 桶川市の課税状況を調査した結果、本建物と家屋番号を同じくする建物として、課税されている建物が存在する。
なお、構造上の階層としては2階建ての認定であるところ、同建物の各階平面図が関係図記載の物件9の建物の現況と合致し、1階部分にあつては増築と見られる部分を除き、下屋部分を含めた部分の床面積が、ほぼ公簿上の床面積とも合致する。
 - 3 本建物の位置関係については、法務局に「建物図面・各階平面図」が備えられていないため断定はできないが、目的外建物1の建築計画概要書に示されている図面によれば、本建物の位置関係は関係図記載の物件9の位置辺りと推測される。
 - 4 その他に物件9の建物の位置関係及び建物の形状を裏付ける資料がない。
 - 5 以上の状況を考慮した結果、関係図記載の物件9の建物が本建物であることに、ほぼ間違いないと思料する。
なお、現況と公簿上との相異部分についての経緯は、分らない。
- その他
本土地（物件5）上に存在する構築物は、堅固な基礎もなく定着性に欠け、また、極めて老朽化が激しく既に倒壊寸前の状況であり、解体も容易であることから動産と認定した。

(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) 10 : 45 - 11 : 00	物件所在地	外観調査
6年2月29日 (木) 9 : 45 - 10 : 10	同 上	立入調査 [評価人同行]
6年3月12日 (火) 11 : 35 - 11 : 45	法務局 (上尾)	建物登記に関する調査
6年3月14日 (木) 11 : 10 - 11 : 20	桶川市役所	課税状況等に関する調査
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。

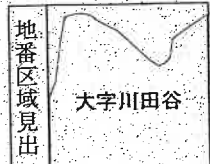
☒ 令和 6 年 2 月 2 9 日
目的物件は不在で無施錠であったので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 2599-4
ロ 2584-1



(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城山				地番	2574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。

(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

登記官

請求番号：13-11

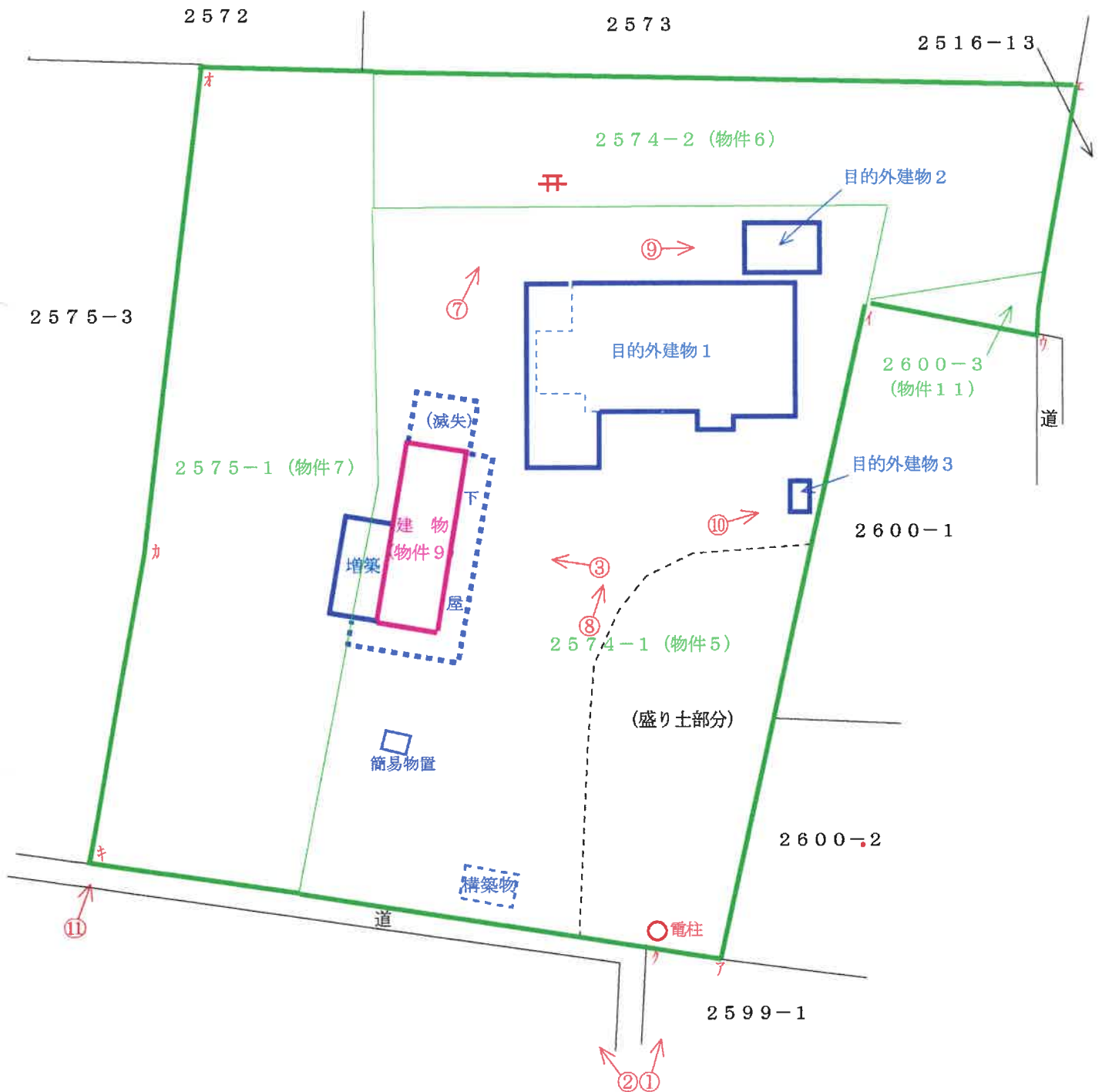
(1/1)

A3判をA4判に縮小

(14枚目)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)

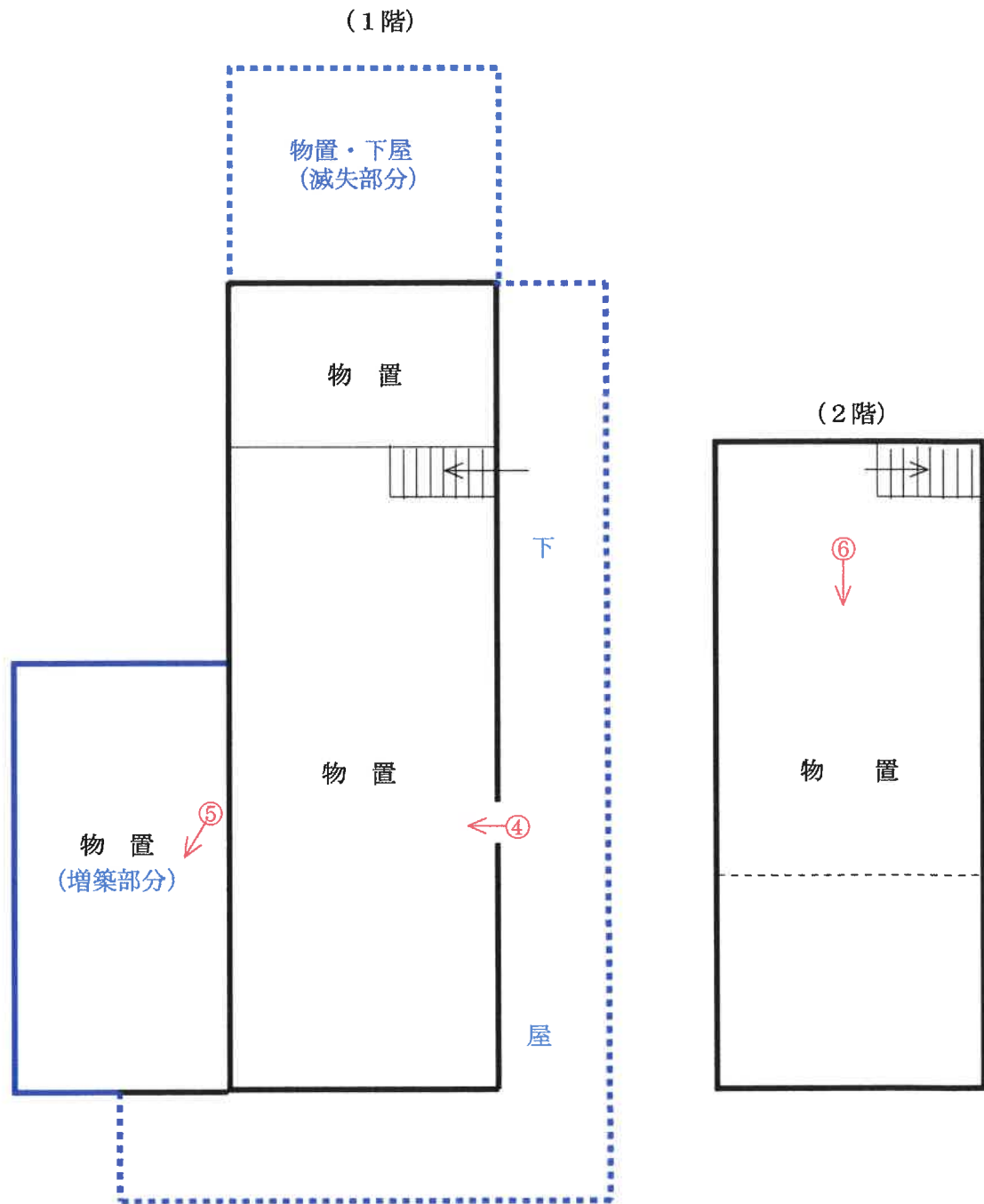


○→ = 写真撮影位置・方向

(15枚目)

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

求 意 見 書

清 岡 明 殿

令和 7年 3月24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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

令和 7年 3月27日
評価人

清岡 明



物件目録

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

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

(現況)

地 目 山林 一部宅地

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

(現況)



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 8 8 . 3 8 平方メートル
2 階 約 4 9 . 6 8 平方メートル

1 1 所 在 桶川市大字川田谷字城山

地 番 2 6 0 0 番 3

地 目 山林

地 積 6 2 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和5年(ヌ)第134号-②
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5ないし7、9、11)

不動産鑑定士
評価人 清岡 明

物 件 目 録

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

6 所 在 桶川市大字川田谷字城山
 地 番 2 5 7 4 番 2
 地 目 山林
 地 積 1 0 1 4 平方メートル

7 所 在 桶川市大字川田谷字城山
 地 番 2 5 7 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 8 3. 0 0 平方メートル

9 所 在 桶川市大字川田谷字城山 2 5 7 4 番地
 家屋 番号 1 9 8 番の 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 0 1. 6 5 平方メートル

1 1 所 在 桶川市大字川田谷字城山
 地 番 2 6 0 0 番 3
 地 目 山林
 地 積 6 2 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,310,000円	
内 訳 価 格	
物件5（土地）	金 4,590,000円
物件6（土地）	金 660,000円
物件7（土地）	金 1,500,000円
物件9（建物）	金 2,520,000円
物件11（土地）	金 40,000円

- 1 一括価格は、物件5～7・9・11の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件5の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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
5	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
7	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	地目：山林、一部宅地
9	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	構造：木造瓦葺 2 階建 床面積 1階：約88.38㎡ 2階：約49.68㎡
11	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		
5	・物件5 土地には、下記目的外建物が3 棟存在する。目的外建物の概要は次のとおりである。 《目的外建物符号1》 登記有無：無、種類：居宅、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階約196.00㎡ 2階約41.32㎡ 延約237.32㎡、所有者：土地所有者、建築時期：固定資産税名寄帳から昭和47年頃と推定 《目的外建物符号2》 登記有無：無、種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約19.83㎡ 建築時期：符号1 と同じく昭和47年頃と推定 《目的外建物符号3》 登記有無：無、種類：便所、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約2.48㎡ 所有：不明、建築時期：不明		
9	・1 階は、登記未反映の滅失及び増築がある。2 階は、未登記の増築部分である。		

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5(宅地)、物件6・11・7の一部(山林)

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「桶川」駅西方3,700m(直線距離)に位置する。		
付 近 の 状 況	農地が広がるなか農家住宅、一般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	物 件 5	物 件 6 ・ 7 ・ 1 1
		市街化調整区域	市街化調整区域
		----	----
		60%	60%
		200%	200%
		指定なし	指定なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	都市計画法第34条12号区域	
		物件6・11 都市公園「城山公園」	
		積 状 勢	積 状 勢
		1,811.57㎡(登記数量)	2,259.00㎡(登記数量)
接 面 道 路 の 状 況	物件5・7は、南側が約1.8m未舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)、物件6・11は、東側が約1.97m未舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)		
土 地 の 利 用 状 況 等	物件5及び物件7宅地部分は、物件9(建物)及び未登記の目的外建物の3棟の敷地である。物件6・物件7の宅地部分以外・物件11は、山林である。		
供 給 処 理 施 設	水道 あり ガス 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	・ 未登記の目的外建物の所有者について 未登記の建物で目的外建物符号1・2の課税上の納税義務者は、目的物件の所有者と共有者Aであることから両名の所有物件であることが推察される。また、符号3の用途は外便所で何れかの建物の附属建物であり、所有者は、主たる建物の所有者と同一と推察される。ただし、受命物件5・6・7・9・11は債権者の代位登記により、相続を原因とし共有者Aの持分を取得して各物件所有者の単独所有となっている。目的外建物の所有についても、この経緯を考慮すると同様に本件各物件所有者の単独所有と考えることが相当であるものと思料する。 ・ 物件9建物再建築の可否について 農家住宅であり開発許可を取った履歴はない。平成11年8月17日付けの桶川市役所備付けの建築計画概要書(以下概要書)があり、適合証明により、物件5の現況盛り土が存する画地南東部を除いた範囲(1,371.08㎡)を建物敷地と再設定のうえ、農家住宅(目的外建物符号1と推定)が増築されている。桶川市役所担当課での聴取によれば、この許可に基づき、物件5土地上の建物の再建築については、農業従事者でない第三者であっても、概要書に設定した南東部を除いた範囲(1,371.08㎡)を敷地として、都市計画法第43条ただし書き許可を取得することが可能とのことである。なお、許可に際しては、分筆を行い、区画を上記1,371.08㎡で確定することが望まれる。また、許可日まで、既存建築物は現存させる必要がある。物件7については、物件9が一部またがって建っているが、概要書の敷地設定には含まれておらず宅地利用は認められない。また、再建築に際しては排水先の確認が必要となるが、概要書によれば、目的外建物符号1の排水先は物件5土地の北東側自己所有地を經由し、水路に接続と記されている。市役所担当課に確認したところこの許可の手続きの形跡はなく、接面道路には側溝及び雑排水管が整備されていないため、排水先として最も近い北東側市の水路に排水するため、近隣の土地所有者及び桶川市担当課等との調整が必要である。		

特 記 事 項	・ 地勢及び土壤汚染リスクについて 物件5土地の地勢は、物件9建物及び目的外建物符号1乃至符号3の存在する付近は概ね平坦だが、画地南東部には高さ2m程度の盛り土があり、雑草が繁茂している。1990年及び2001年の住宅地図では、盛り土が存する付近に牛舎または畜舎と記載がある。盛り土の原因・含有物は分からず、土壤の汚染リスクは不明である。 ・ 物件6・11土地は竹や雑木が繁茂した山林となっており、祠がある。また、物件6・11は、公図(1/600)に基づき概測すると物件6は、約570㎡、物件11は、約31㎡で、それぞれ登記数量1,014㎡、登記数量62㎡より相当に小さい。 ・ 物件7は登記上の地目は、宅地であるが、大部分は竹や雑木が繁茂した山林である。一部、物件9建物の敷地として宅地として利用されている。 ・ 道路後退について 南側で接面する市道は、建築基準法第42条2項道路に該当するため、新築する建物の敷地と設定し建築する場合には、道路後退を要する。物件6・11の東側については、公図上では接していないが、市役所作成の「道路任意図」等から接道している可能性がある。 ・ 物件5土地には、電柱、簡易物置(動産)がある。また、金網で周囲を囲った簡易な木造の構築物が存するが、朽廃している。その他、多数の建築塗料缶等の廃棄物が散在している。 ・ 目的物件全域に埋蔵文化財包蔵地「三ツ木遺跡」の指定があり、建物の建築等に当たっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる。 ・ 都市公園「城山公園」について 目的物件の北側が都市公園「城山公園」に指定され都市計画決定されている。桶川市担当課に確認したところ、物件6・11は、都市公園「城山公園」の区域内にある可能性があるが、所有者の協力が得られず、調査が未了で区域内にあるかどうかは確定出来ていないとの回答であった。区域内にあれば将来的に桶川市による用地買収の可能性がある。 ・ いずれの土地も隣接不動産との敷地境界は判然としない。地積・境界を確定するためには測量を要する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ）： 昭和28年頃新築（課税台帳登録証明書による） 経 過 年 数： 71年程度 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 一般的経済的耐用年数を超過している。
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： 漆喰壁等 内 壁： 漆喰壁等 天 井： 木材あらわし等等 床： 土間コンクリート等 設 備： 特にない。 そ の 他： 特別なものはない ※アスベストの存否は不明
床 面 積（ 現 況 ）	1階 約88.38㎡ ※登記未反映の滅失及び増築部分を含む 2階 約49.68㎡ ※未登記増築部分 延 約138.06㎡
現 況 用 途 等	物置として利用されている。
品 等	使用資材： 劣る 施 工： 劣る
保 守 管 理 の 状 態	劣る 老朽化・損耗があり、老朽化が著しい。
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・当該主たる建物は、未登記増築部分26.49㎡と推測される1階の西側部分が、物件7に越境し建築されている。 ・老朽化の程度が著しく、2階屋根の一部が剥がれている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5(宅地)・物件7宅地部分

目的土地の建付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	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
5	13,400	0.83	1,811.57	0.95	19,140,000
物件7 宅地部分	13,400	1.00	44.15	1.00	590,000
合計					19,730,000

②物件6・7・11(山林)

いずれも竹や雑木が繁茂する山林である。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
6	13,400	0.06	1,014.00	1.00	820,000
11	13,400		62.00	1.00	50,000
物件7 山林部分	13,400	0.10	1,138.85	1.00	1,530,000
合計					2,400,000

※ 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)

公示地価格 桶川-9

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{145} & \div & 13,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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、各条件の格差は次のとおりである。

街路条件:115 交通・接近条件:101 環境条件:125 行政的条件:100 その他条件:100

$$1.15 \times 1.01 \times 1.25 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.45$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。

物件5：道路後退、宅地利用できない盛り土部分を含むこと等を考慮した。

物件7(宅地部分)：ない

物件6・11：雑木林が生い茂る山林であること及び縄縮みの可能性を考慮した。

物件7(山林部分)：雑木林が生い茂る山林であることを考慮した。

ウ. 地 積：

物件7宅地部分は、土地上の物件9建物敷地部分面積を未登記増築部分26.49㎡と判定し、標準的と推定される建蔽率60%で割り戻した地積44.15㎡とした。
また山林部分を宅地部分44.15㎡を差し引いた1138.85㎡とした。

エ. 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

③ 物件 9 (建物)

目的建物の再調達原価を建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、すでに一般的な木造戸建住宅の経済的耐用年数を超過しているので観察減価法を適用して求めた。

物件番号	再調達原価(円/㎡)	現況延床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
9	90,000	138.06	0.02	250,000

ウ. 現価率：すでに一般的な木造戸建住宅の経済的耐用年数を超過しているので観察減価で対象建物の現価率を2%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に土地について、土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を控除加算し、競売市場性修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
物件 5	19,140,000	0.40	法定地上権	7,660,000
物件 7 宅地部分	590,000	0.40	法定地上権	240,000
計				7,900,000

【物件 5 土地利用権価格の内訳及び物件 9 建物にかかる土地利用権等価格の査定】

まず、求めた物件 5 土地利用権等価格を土地上の建物の 1 階床面積比により配分し物件 9 建物の土地利用権等価格と目的外建物の土地利用権等価格に分け、物件 9 建物にかかる土地利用権等価格を物件 9 建物の土地利用権等価格に物件 7 宅地部分土地利用権等価格を加算し求めた。

a. 物件 5 土地にかかる物件 9 建物の土地利用権等価格

$$7,660,000\text{円} \times 138.06\text{㎡} / (138.06\text{㎡} + 237.32\text{㎡} + 19.83\text{㎡} + 2.48\text{㎡}) \div 2,660,000\text{円}$$

b. 物件 5 土地にかかる目的外建物の土地利用権等価格

$$7,660,000\text{円} \times 259.63\text{㎡} / (138.06\text{㎡} + 237.32\text{㎡} + 19.83\text{㎡} + 2.48\text{㎡}) \div 5,000,000\text{円}$$

c. 物件 9 建物にかかる土地利用権等価格

$$\begin{aligned} & a + (\text{物件9建物にかかる物件7宅地部分の土地利用権等価格}) \\ & = 2,660,000\text{円} + 240,000\text{円} = 2,900,000\text{円} \end{aligned}$$

②内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の 控除及び加算(円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
5	19,140,000	— 7,660,000		0.50	0.80	4,590,000
6	820,000			1.00	0.80	660,000
7	2,120,000	— 240,000		1.00	0.80	1,500,000
9	250,000	+ 2,900,000	1.0	1.00	0.80	2,520,000
11	50,000			1.00	0.80	40,000
一括価格(合計)						9,310,000

ウ. 占有減価修正：なし

エ. 市場性修正：物件 5：目的外建物の存在、土盛りがあり土壤汚染の可能性があること等を考慮。

オ. 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

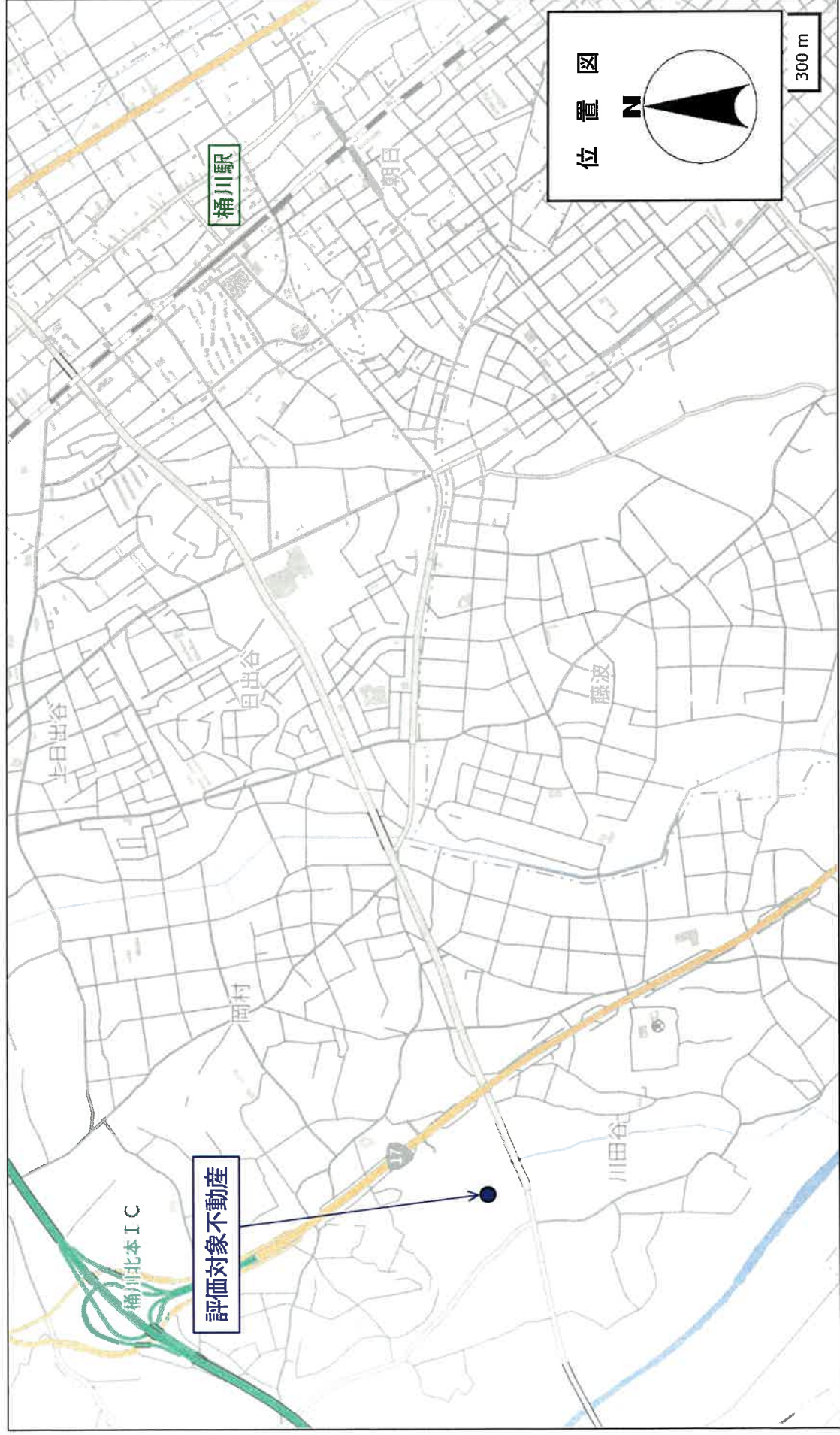
公 示 地 価	格：(桶川-9)
所 在	在：埼玉県桶川市大字川田谷字地神1034番外
価 格	格：19,400円/㎡
位 置	置：JR高崎線「桶川」駅約3600m(道路距離)
価 格 時 点	点：令和6年1月1日
地 積	積：947㎡
供 給 処 理 施 設	設：上水道
接 面 街 路	路：西6.0m市道
用 途 指 定	等：市街化調整区域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	要：畑地の中に農家住宅が散在する住宅地域

第7 附属資料

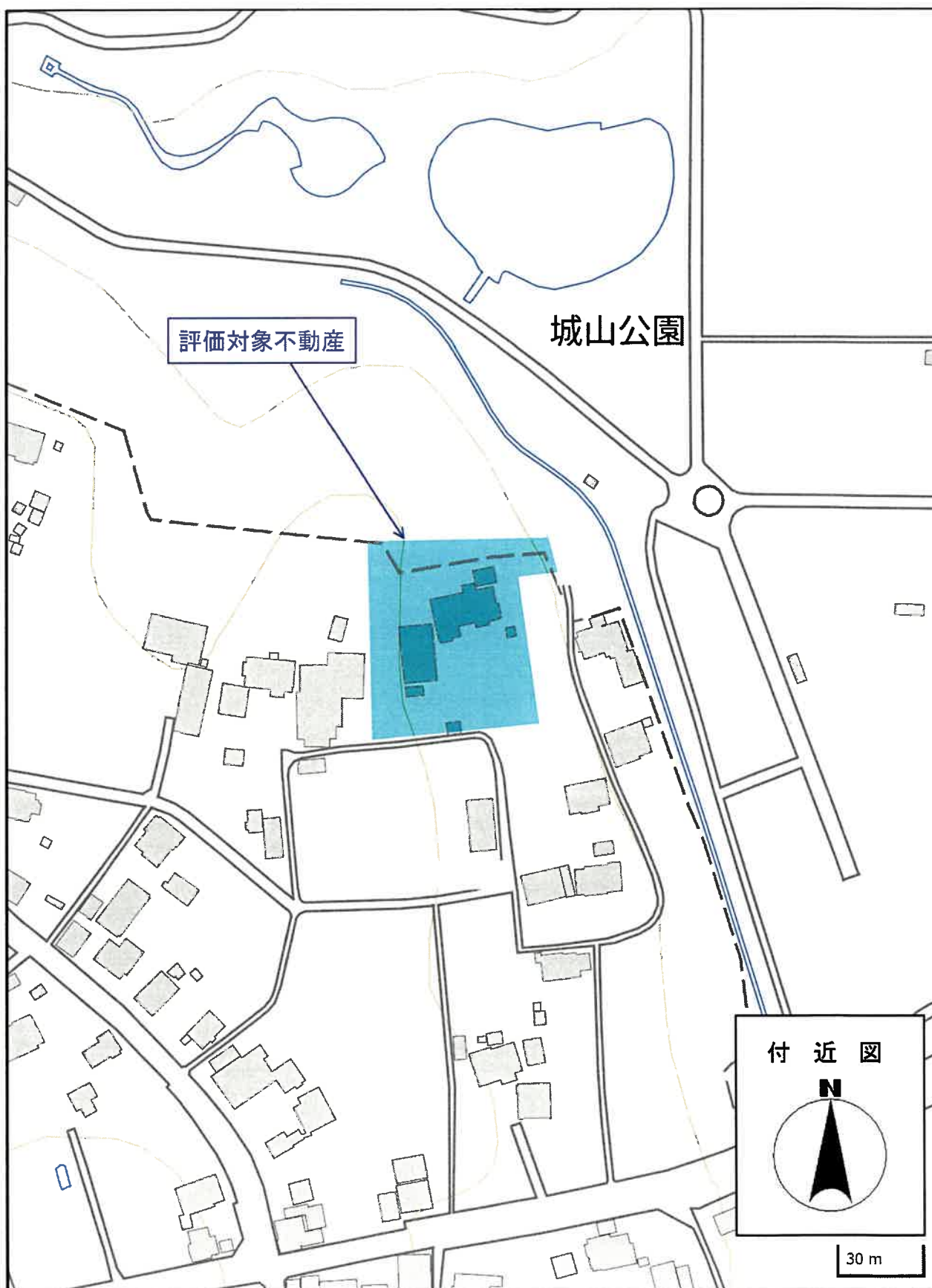
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 土地建物位置関係図
- ⑤ 建物間取図
- ⑥ 仮名一覧表

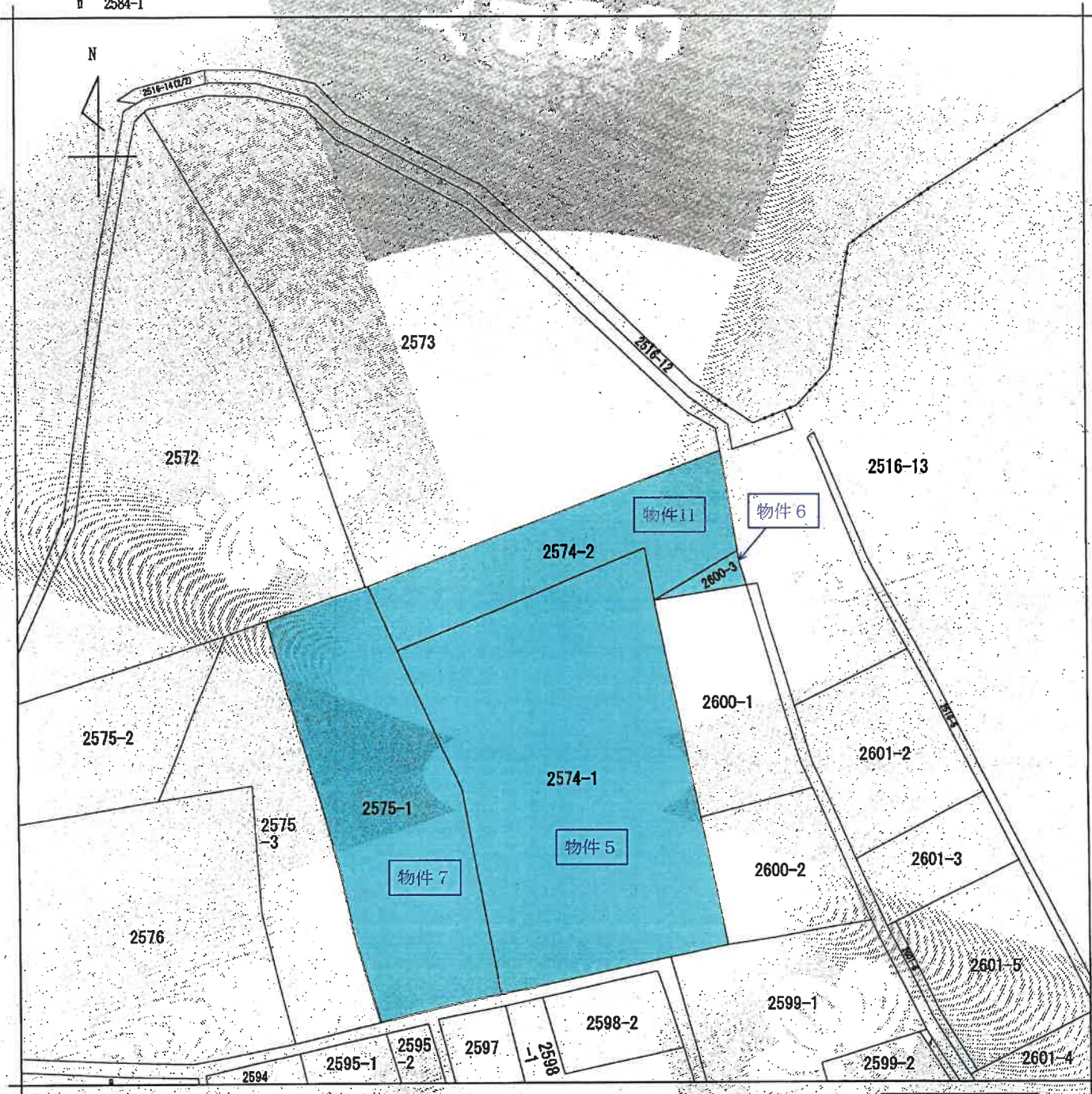
以下余白

地理院地図
Vector

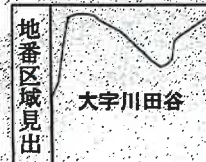


地理院地図 Vector





(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。



請求部	所在	桶川市大字川田谷字城山				地番	2574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。

7.0%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

登記官

請求番号: 13-11

(1/1)

土地建物位置関係図

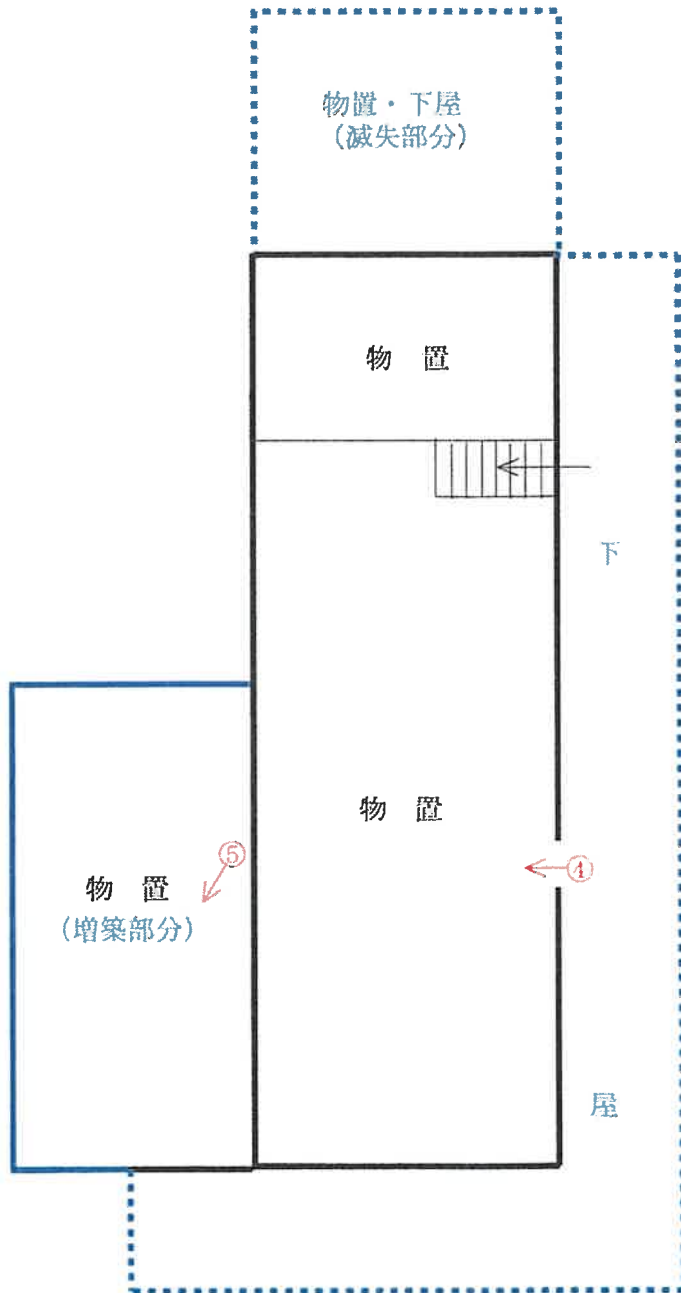
(写真撮影位置図)



建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

(1 階)



(2 階)

