

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 2月14日
 さいたま地方裁判所川越支部
 裁判所書記官 井 口 幸 一

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 7月25日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月27日 午前10時00分から 令和 6年 5月31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 6年 2月14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)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和3年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3☆	240,000 192,000		48,000	2,948	0
備考					



物 件 目 録

☆3 所 在 比企郡鳩山町大字高野倉字清水
地 番 290番
地 目 田
地 積 1974平方メートル



物 件 明 細 書

令和 4年10月11日

さいたま地方裁判所川越支部第2部不動産執行係

裁判所書記官 井 口 幸 一

-
- 1 不動産の表示
【物件番号3】
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3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
本件共有者らが占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号3】
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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

☆3 所 在 比企郡鳩山町大字高野倉字清水
地 番 290番
地 目 田
地 積 1974平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1



農地等の現況に係る照会に
 対する回答書（又は調査結果）

事件番号	令和4年（ケ）第23号
------	-------------

さいたま地方裁判所川越支部第2部不動産執行係
 裁判官 飯塚素直様

令和4年5月26日

鳩山町農業委員会 会長

令和4年5月16日付けをもって（当農業委員会に）照会のありました件につき、下記のとおり回答（調査結果を報告）します。

記

1. 現地調査年月日	令和4年5月23日							
2. 土地の表示と 現況地目	所在	地番	登記簿 地目	面積 ㎡	土地所有者の氏名・住所		現況 地目	
	鳩山町 大字高野倉 字花ノ木	2番	畑	548	A	佐賀県伊万里市 東山代町大久保 1511-19		農地
	字花ノ木	39番	畑	1,542	B	茨城県北茨城市 中郷町足洗 252-3		農地
	字清水	290番	田	1,974				農地
	字花ノ木	55番1	畑	116	C	佐賀県佐賀市富 士町大字鎌原 733		農地
字不元谷	111番2	畑	678	農地				
3. 転用許可等の 有無とその内容	有	許可年月日	許可条項	転用目的	許可等を受けた者の氏 名・住所			
	無	年月日	農地法第 条					
	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。					
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。						
	該当に○	是正指導の状況により、原状回復命令を発する可能性があります。						
	都市計法関係			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 証明書を 要する		
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 (2番、39番、 290番)	農用地 区域外 (55番1、 111番2)	農 振 地 域 外		

令和4年(ケ)第23号
令和4年5月17日受理
令和4年7月26日提出

現況調査報告書（物件3）

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

3 所 在 比企郡鳩山町大字高野倉字清水

地 番 290番

地 目 田

地 積 1974平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

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3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 農地（物件 3） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <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	雑草等により境界杭等が一部確認できない部分がある。
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

執行官の意見

- 目的物件の占有関係については、現況から本報告書記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
4年5月26日(木) 15:25-15:35	目的物件所在地	目的物件特定
4年6月29日(水) 12:30-13:00	目的物件所在地	立ち入り調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

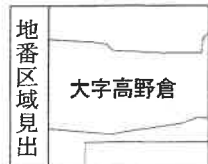
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)



-48721.114 (座標値種別：図上測定)

(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(tonhokutaieiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求 部分	所在	比企郡鳩山町大字高野倉字清水				地番	290番		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 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6年3月			備付 年月日 (原図)	平成7年3月17日		補事 記項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和4年1月27日

さいたま地方務局坂戸出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

(5枚目)



①



②



③



④



⑤

令和 4年（ケ）第 23号
令和 5年11月 2日 現地調査
令和 5年11月 2日 評 価

さいたま地方裁判所川越支部

評 価 書（再）

「7分冊の3（物件3）」

評価人 不動産鑑定士
阿久津裕志

物 件 目 録

3 所 在 比企郡鳩山町大字高野倉字清水

地 番 290番

地 目 田

地 積 1974平方メートル

共有者	A	持分2分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1



第1 評価額

物件番号	評価額
物件3（土地）	金240,000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
3	所 在 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3）

位置・交通	JR八高線「明覚」駅の南東方約2.7km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	鳩山町西部の周辺にゴルフ場も見られる中山間地域に存する田地地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 － 50% 100% なし 農業振興区域内 農用地区域内（青青）
画地条件	地形 地勢 その他	1,974㎡ ほぼ整形 ほぼ平坦
接面道路の状況	南約4m未舗装町道445号線(建築基準法上の道路未判定) 水路を介してやや低く接面	
土地の利用状況等	田（休耕）。雑草が繁茂している。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北側は町道51号線の法地部分(高さ約3.5m)に接する。 ・ 農業用水(新沼)は花ノ木営農組合が管理。用水等の関係で3ブロックで協定を結び交代で休耕しているとのこと。 ・ 平成7年3月8日土地改良法による換地処分の登記記載がある。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件3（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
3	680	0.855	1,974	1,150,000

※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

基準となる標準地（標準価格）を鳩山町地内に設定し、取引事例、競売結果、農業収益等を考慮して査定した。

$$\text{標準価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 800 \text{ 円/㎡} \times 96/100 \times 100/113 = 680 \text{ 円/㎡}$$

◇時 点 修 正：価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇地 域 格 差：標準地の所在する地域と対象地域を比較考量した。

イ 個別格差：対象地の減価要因として水はけ劣る・管理状態等を考慮した。

ウ 地 積：前記第3目的物件記載のとおり。

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
3	1,150,000		0.7	0.3		240,000

ウ 市 場 性 修 正：物件3の状況及び周辺農地の管理状況等を勘案し市場性減価を考慮した。

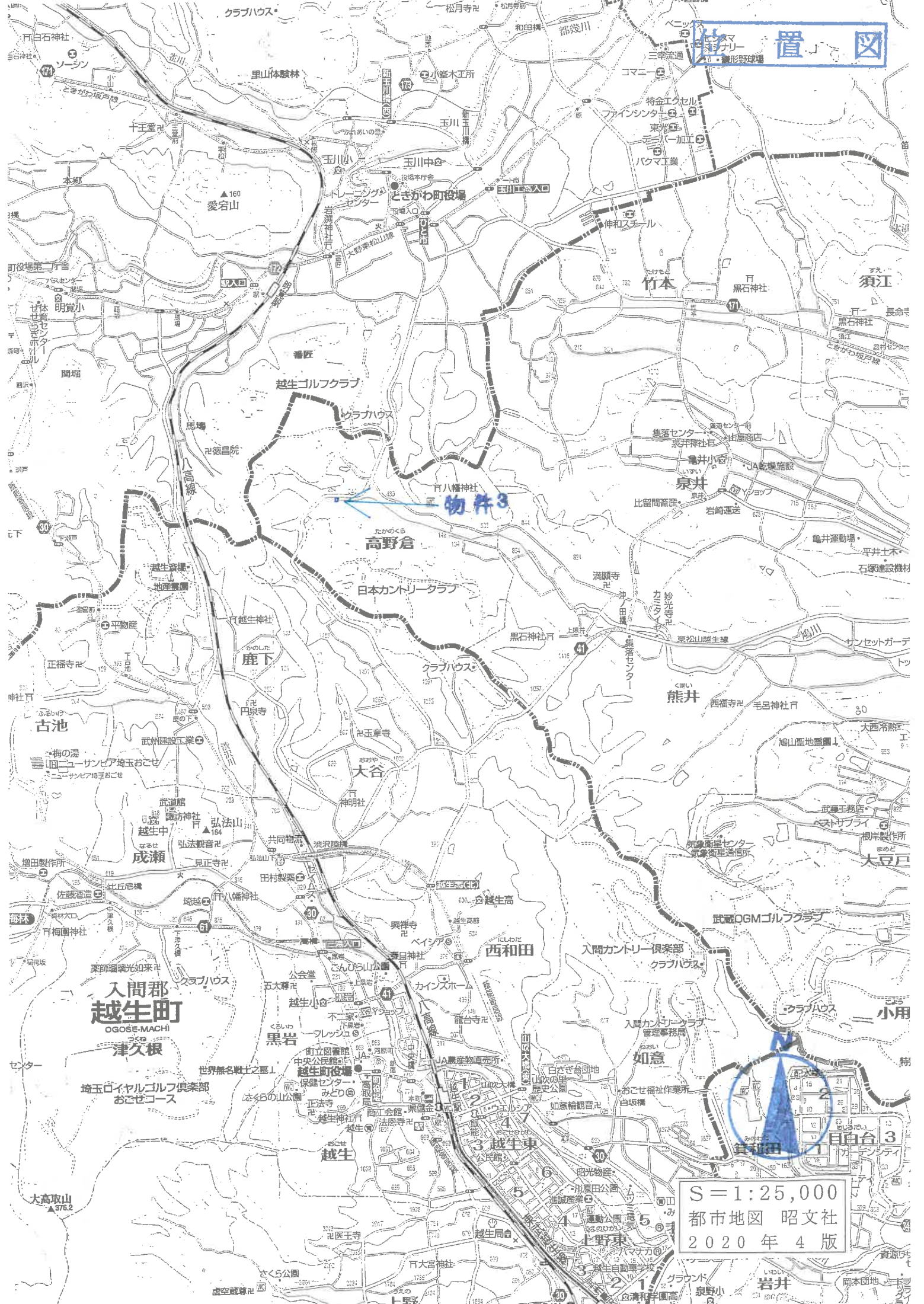
エ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等に加え、本件の場合、複数回にわたる期間入札及び特別売却においての不売物件であることを考慮した。

第6 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



物件3

S=1:25,000
都市地図 昭文社
2020年4版

五木川

鳩山町

ときがわ

普山池

岡野屋

池田正男

物産

山崎建築
山崎幸夫

山崎

鳩川

大字高野倉

新沼

比企郡
鳩山町

入間郡
越生町

日本カントリークラブ

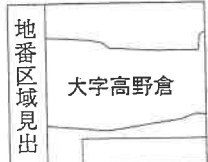
S = 1 : 3,000
住宅地図 鳩山町
株式会社ゼンリン
2012年6月印刷・発行



-48721.114

(座標値種別：図上測定)

(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。



請求部分	所在	比企郡鳩山町大字高野倉字清水				地番	290番	
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	平成6年3月			備付年月日(原図)	平成7年3月17日		補記事項	
								種類 土地改良所在図

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和4年1月27日

さいたま地方法務局坂戸出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

求 意 見 書

阿久津裕志 殿

令和 5年 3月31日

さいたま地方裁判所川越支部第2部不動産執行係
裁判所書記官 井口 幸

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15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 5年 4 月 11 日

評価人 阿久津裕志



物 件 目 録

☆3 所 在 比企郡鳩山町大字高野倉字清水

地 番 290番

地 目 田

地 積 1974平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
3	810,000	570,000	2
(備 考)			



令和 4年 (ケ) 第 23号
令和 4年 6月29日 現地調査
令和 4年 8月 2日 評 価

さいたま地方裁判所川越支部

評 価 書

「7分冊の3（物件3）」

評価人 不動産鑑定士
阿久津裕志

物 件 目 録

- 3 所 在 比企郡鳩山町大字高野倉字清水
地 番 290番
地 目 田
地 積 1974平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

第1 評価額

物件番号	評価額
物件3（土地）	金810,000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
3	所在地 地目積	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3）

位置・交通	JR八高線「明覚」駅の南東方約2.7km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	鳩山町西部の周辺にゴルフ場も見られる中山間地域に存する田地地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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 — 50% 100% なし 農業振興区域内 農用地区域内(青青)
画地条件	地形 地勢 その他	1,974㎡ ほぼ整形 ほぼ平坦
接面道路の状況	南約4m未舗装町道445号線(建築基準法上の道路未判定) 水路を介してやや低く接面	
土地の利用状況等	田(休耕)。雑草が繁茂している。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・北側は町道51号線の法地部分(高さ約3.5m)に接する。 ・農業用水(新沼)は花ノ木営農組合が管理。用水等の関係で3ブロックで協定を結び交代で休耕しているとのこと。 ・平成7年3月8日土地改良法による換地処分の登記記載がある。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件3（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
3	690	0.855	1,974	1,160,000

※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

基準となる標準地（標準価格）を鳩山町地内に設定し、取引事例、競売結果、農業収益等を考慮して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 800 \text{ 円/㎡} & \times & 97/100 & \times & 100/113 & = & 690 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇地 域 格 差：標準地の所在する地域と対象地域を比較考量した。

イ 個別格差：対象地の減価要因として水はけ劣る・管理状態等を考慮した。

ウ 地 積：前記第3目的物件記載のとおり。

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
3	1,160,000		1.0	0.7		810,000

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 附属資料

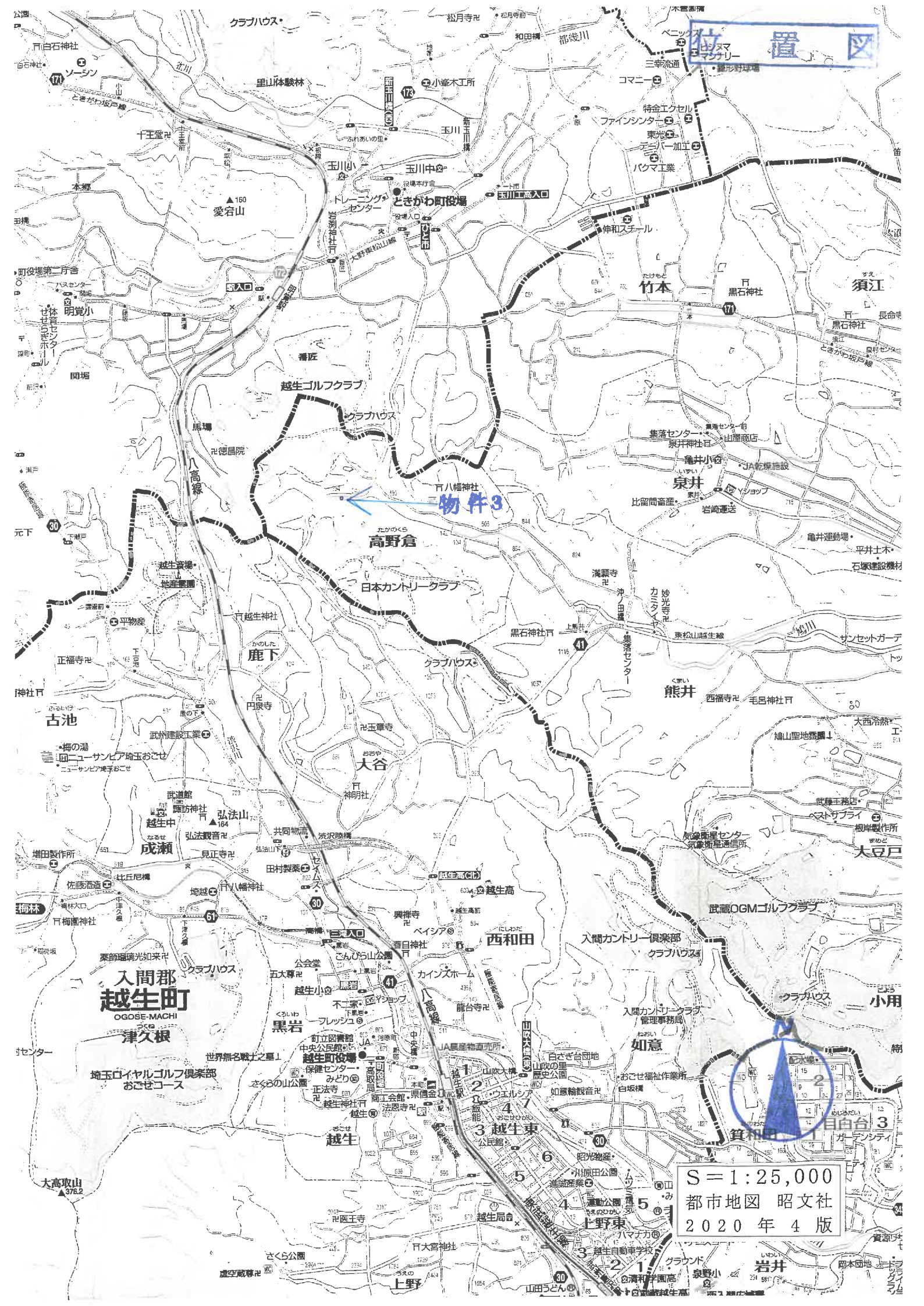
- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 現況写真（正本のみ）

以上

位置図

物件3

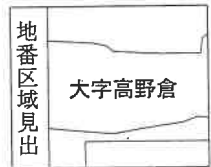
S=1:25,000
都市地図 昭文社
2020年4版





-48721.114 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在		比企郡鳩山町大字高野倉字清水			地番	290番			
出方尺縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	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6年3月			備付年月日(原図)	平成7年3月17日			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。

令和4年1月27日
 さいたま地方法務局坂戸出張所
 登記官

請求番号：7-1
 (1/1)

