

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 15 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 15 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	19,770,000 15,816,000	一括	3,954,000	247,653	35,376
1	3,900,000				
2	5,330,000				
3	8,080,000				
4	2,460,000				
工場供用物件	0				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 鴻巣市上谷字郡田
 地 番 1446番1
 地 目 宅地
 地 積 330.79平方メートル

- 2 所 在 鴻巣市上谷字飯島
 地 番 2119番1
 地 目 宅地
 地 積 451.76平方メートル

- 3 所 在 鴻巣市上谷字飯島 2119番地1
 鴻巣市上谷字郡田 1446番地1
 家屋 番号 2119番1
 種 類 工場 事務所 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 269.79平方メートル
 2階 169.14平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 269.79平方メートル
 2階 約204.95平方メートル

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は別紙のとおり)

- 4 所 在 鴻巣市上谷字飯島 2119番地1
 家屋 番号 2119番1の2
 種 類 事務所 倉庫



物 件 目 録

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 68.13平方メートル
	2階 73.92平方メートル



機械器具等目録（工場抵当法第3条適用）

所 在 鴻巣市上谷字飯島2119番地1

鴻巣市上谷字郡田1446番地1

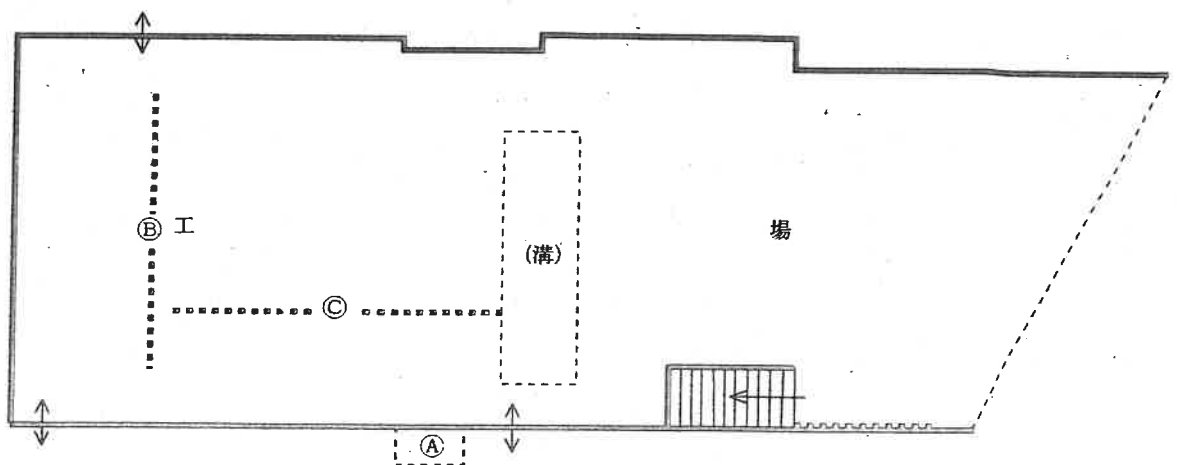
家屋番号 2119番1

（上記建物備付）

配置図記号	種 類	製造年月日	製 造 元	型式・記号・番号 備考
①	リフト	不 明	日 立	150kg（その他不明）
②	クレーン	不 明	日 立	250kg（その他不明）
③	クレーン	不 明	日 立	250kg（その他不明）

〔物件3の建物1階〕

機械器具配置図



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小 川 佳 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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

【物件番号2】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号2119番1の3）のために法定地上権が成立する。

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3, 4】

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

- | | | | |
|---|-------|-------------------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 鴻巣市上谷字郡田 | |
| | 地 番 | 1 4 4 6 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 3 0. 7 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 鴻巣市上谷字飯島 | |
| | 地 番 | 2 1 1 9 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 5 1. 7 6 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 鴻巣市上谷字飯島 | 2 1 1 9 番地 1 |
| | | 鴻巣市上谷字郡田 | 1 4 4 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 1 9 番 1 | |
| | 種 類 | 工場 事務所 倉庫 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 6 9. 7 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 6 9. 1 4 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 6 9. 7 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 約 2 0 4. 9 5 平方メートル |

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は別紙のとおり)

- 4 所 在 鴻巣市上谷字飯島 2 1 1 9 番地 1
家屋 番号 2 1 1 9 番 1 の 2
種 類 事務所 倉庫



物 件 目 録

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 68.13平方メートル
	2階 73.92平方メートル



機械器具等目録（工場抵当法第3条適用）

所 在 鴻巣市上谷字飯島2119番地1

鴻巣市上谷字郡田1446番地1

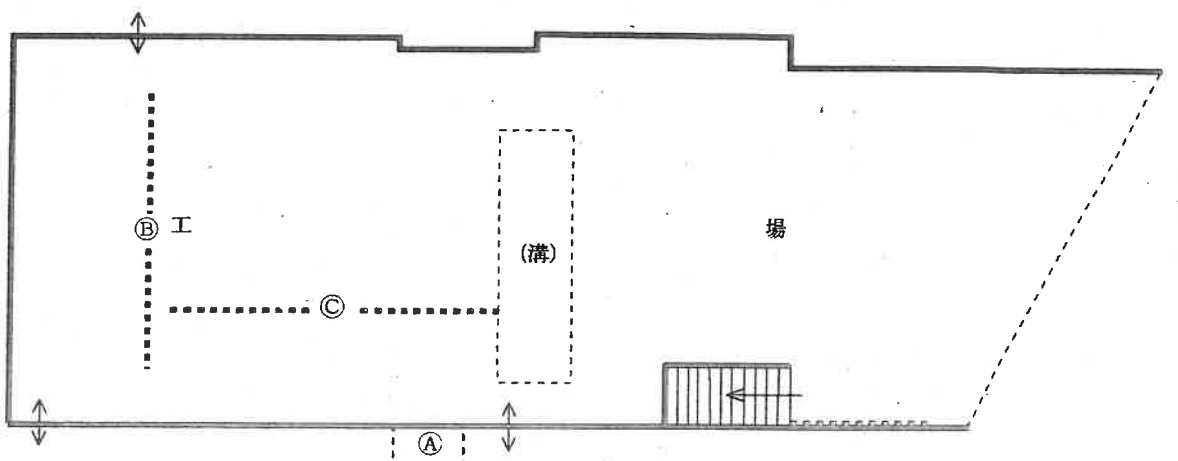
家屋番号 2119番1

（上記建物備付）

配置図記号	種 類	製造年月日	製 造 元	型式・記号・番号 備考
①	リフト	不 明	日 立	150kg（その他不明）
②	クレーン	不 明	日 立	250kg（その他不明）
③	クレーン	不 明	日 立	250kg（その他不明）

〔物件3の建物1階〕

機械器具配置図



令和 6年(ケ)第 234号
令和 6年10月29日受理
令和 6年12月 2日提出

現況調査報告書

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 鴻巣市上谷字郡田
 地 番 1446番1
 地 目 宅地
 地 積 330.79平方メートル

- 2 所 在 鴻巣市上谷字飯島
 地 番 2119番1
 地 目 宅地
 地 積 451.76平方メートル

- 3 所 在 鴻巣市上谷字飯島 2119番地1
 鴻巣市上谷字郡田 1446番地1
 家屋 番号 2119番1
 種 類 工場 事務所 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 269.79平方メートル
 2階 169.14平方メートル

- 4 所 在 鴻巣市上谷字飯島 2119番地1
 家屋 番号 2119番1の2
 種 類 事務所 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 68.13平方メートル
 2階 73.92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 1、2	
現 況 地 目	■宅地(物件 1、2) □公衆用道路(物件) □ (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 上記の者が本各土地に下記各建物を所有し、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 3	
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： ☒ 床面積：1階 269.79平方メートル 2階 約204.95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 工場・事務所・倉庫(空き家) 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

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	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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		
建物	物件 4	
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
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 事務所・倉庫(空き家) 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 土地所有者	
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52年(月日不詳)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建築物の概況 (物件2関係)	
所在地	鴻巣市上谷字飯島 2119番地1
家屋番号	☐ ない (未登記) ■2119番1の3
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ■倉庫 ■食堂
構造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
床面積 (概略)	1階 33.12平方メートル 2階 45.54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52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

その他の事項

■ 物件1、2関係

- 1 本各土地と隣接地との境界については、フェンス塀及びブロックにより区分されており、ほぼ明確である。
- 2 本土地（物件2）上に、構築物（目的外建物）が存在する。
- 3 本土地（物件2）上に変電設備が存在する。
- 4 本各土地上に、電柱3本及び支柱が存在する。
- 5 本各土地南東方向隣接地である1446番2及び2119番3の各土地は、鴻巣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。
- 6 本各土地南東方向に通る水路上の利用については、鴻巣市からの占用使用許可を要する（評価人調査結果から）。

■ 物件3、4関係

調査時の実情

本各建物に臨場したところ、現に工場等としての利用が窺えなかったので、解錠の上立ち入って調査を実施した。各建物内には、一切の動産類は存在しなかった。

なお、所有者以外の第三者が占有しているような徴表は窺えなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者会社破産管財人弁護士	■ 全物件関係 1 私は、債務者会社の破産管財人である。 2 本各物件内から、債務者会社の所有する動産については、全て撤去済みである。占有している部分はない。

(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
関係人の陳述及び現況から、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11月5日 (火) 12:10-12:25	物件所在地	外観調査
6年11月20日 (水) 13:00-13:10	法務局 (鴻巣)	全部事項証明書等交付申請
6年11月25日 (月) 9:35-10:30	物件所在地	立入調査 [評価人同行]
6年11月29日 (金) 11:05-11:10	執行官室 (電話)	債務者会社破産管財人から事情聴取
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 6 年 11 月 25 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) 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 鴻巣市上谷字飯島				地 番 2119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鴻巣出張所管轄)

令和6年7月22日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M86454

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(10 枚目)

1 1640-6
0 1441-2



(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	鴻巣市上谷字郡田			地番	1446番1		
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。

(さいたま地方務局鴻巣出張所管轄)

令和6年7月22日

さいたま地方務局

登記官

地図整理番号：M86452

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(// 枚目)

8598

1294353

地積測量図

1446-1-3-4

鳴臈市太字上谷字郡田

鴻業市

1446 - 1

28	23 X	1.02 =	28.7946
32	99 X	7.54 =	248.7446
32	99 X	10.54 =	347.7146
31	87 X	1.14 =	36.3318
		2	661.5856
			330.7928

地積 33079M²

$$\begin{array}{r} 1446 - 3 \\ 35.24X \quad 6.72 = 236.8128 \\ \underline{35.24X \quad 7.34 = 258.6616} \\ 2 \quad 495.4744 \\ \underline{247.7372} \end{array}$$

地積 247.73 M²

$$\begin{array}{r} 1446 - 4 \\ 18.79 \times 2.89 = 54.3031 \\ 18.79 \times 2.89 = 54.3031 \\ \hline 2108.6062 \\ 54.3031 \end{array}$$

地積 54'30"

A3判をA4判に縮小

凡例	記号	境界線の種別	境界線の種類	境界線の性質
(6)	石杭	⑦	ザラスチック杭	
(7)	コングリート杭	⑧	金具杭	

(昭和58年9月5日作製)

才來展閱者中

(清田令十卷) 國事略十五卷

申請人

縮尺

250

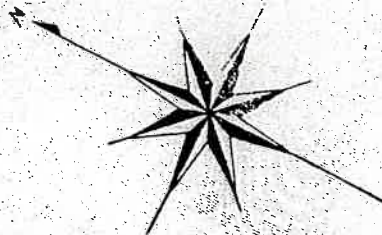
登記年月日：昭和46年6月22日

地積測量図
846.6.23

1295042

地番	3 2119 01-1
土地の所在	埼玉県大宮市大字宮原

鴻巣市



積算表

2119 01

a) $10.20 \times 0.70 = 7.1400$

b) $12.10 \times 1.36 = 16.4560$

c) $10.62 \times 1.17 = 12.4254$

d) $8.62 \times 0.98 = 8.4476 (+)$

44.4690

$44.4690 \times 0.50 = 22.2345$

474 - 22.2345 = 451.7655

2119 01

451m²

211 01

22m²

縮尺

1/300

A3判をA4判に縮小

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。

(さいたま地方事務局測量課出産所発行)

令和6年7月22日

さいたま地方事務所

登記官

(1/3 枚目)

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。
(さいたま地方方法務局鶴巢出張所寄附)
令和6年7月22日 さいたま地方方法務局

令和6年7月22日

せいたま地方事務局

如何如何

(14枚目)



H10. 1.30

2337376

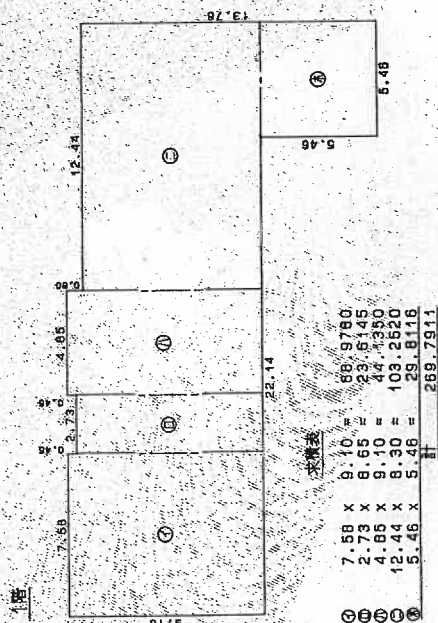
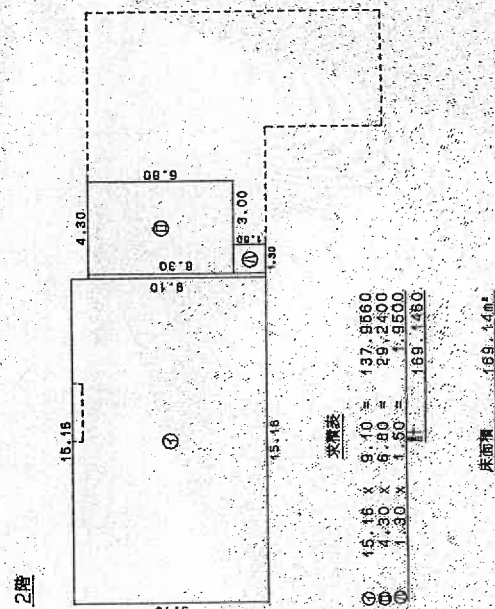
19番

學

瑞興市人字上谷字飯島2119番地1
宇郡田1445番地1

建物の所在

鴻巢市

床面積 269.79m²

A3判をA4判に縮小

廿二史劄記

自10日(作日)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

（按此領土在舊國界與土所界）

登記年月日：昭和57年5月11日

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測量出張所蔵)

令和6年7月22日

さいたま地方方法務局

登記台

(15枚目)

A3判をA4判に縮小

各階平面図 2337377

3555888 S57.5-11

建物図面図

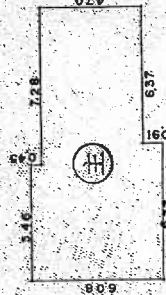
家屋番号

2119番1の2

建物の所在

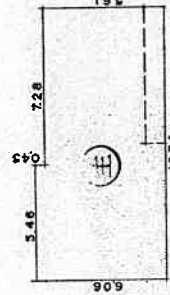
埼玉県上野市飯島2119番地1

埼玉県



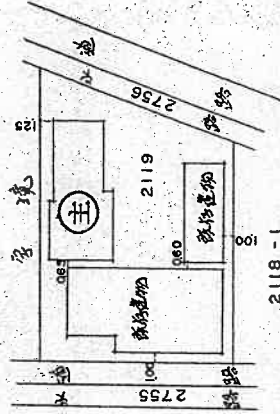
各階平面図

0.45 x 5.46 = 24570
0.91 x 6.37 = 57967
12.74 x 4.70 = 598780
6813 m²



貳階平面図

0.45 x 5.46 = 24570
5.61 x 12.74 = 714714
7392 m²



作製者

申請人

縮尺 1/250

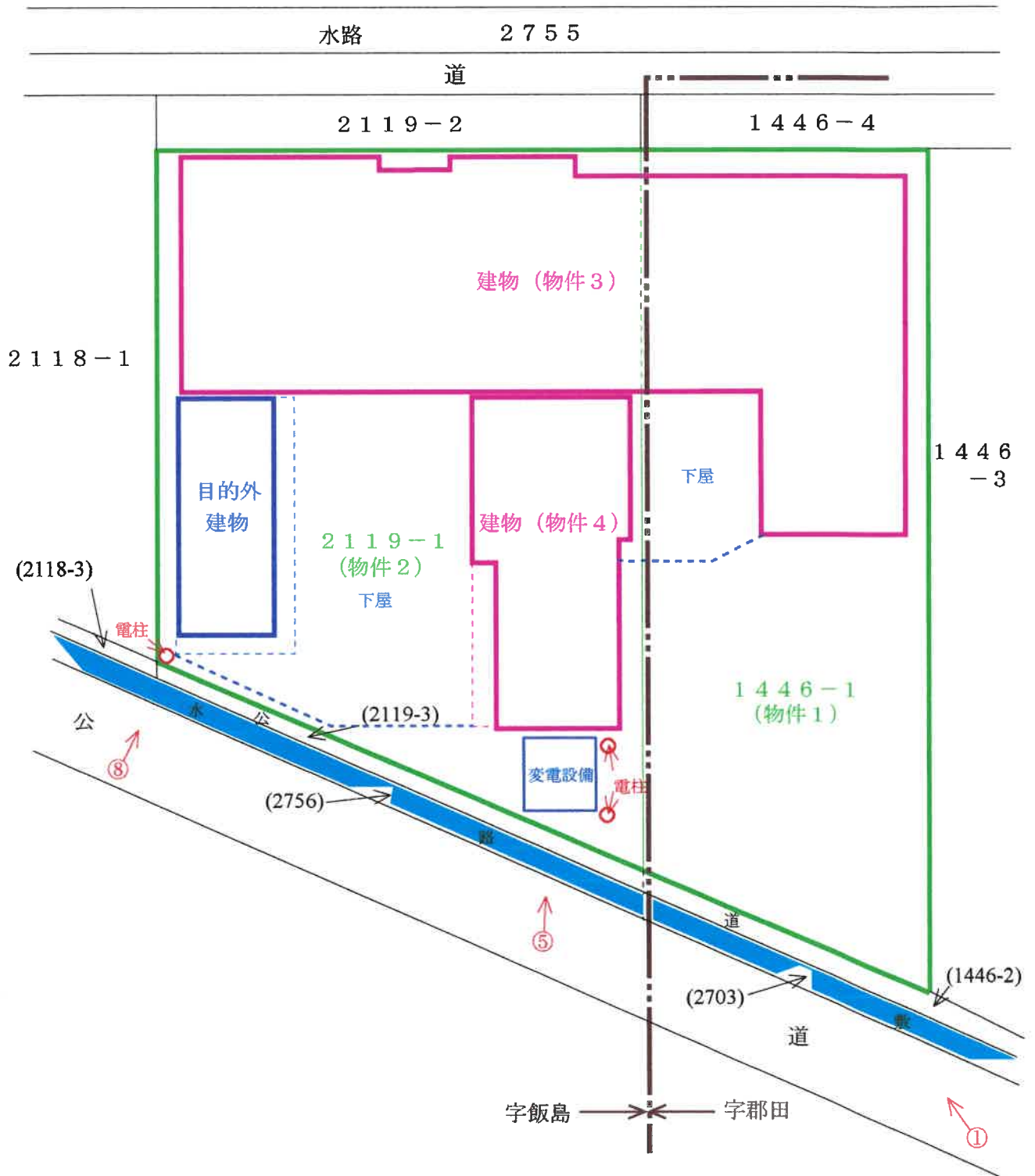
縮尺 1/500

(埼玉県地家屋調査士会印)

地図整理番号：M86457

土地建物位置関係図

(写真撮影位置図)



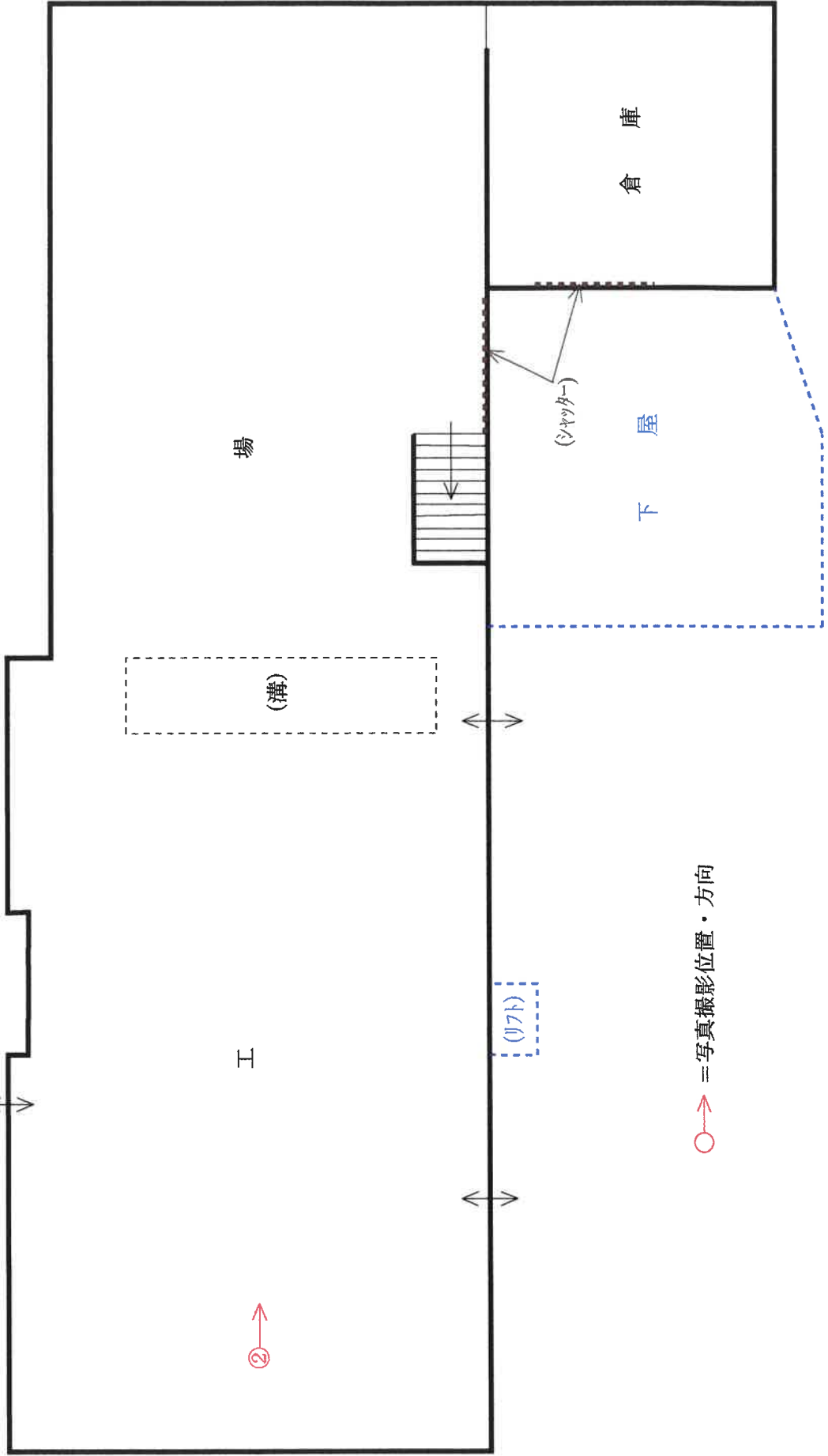
○→ = 写真撮影位置・方向

建物間取図

(写真撮影位置図)

[物件3]

(1階)



○→ = 写真撮影位置・方向

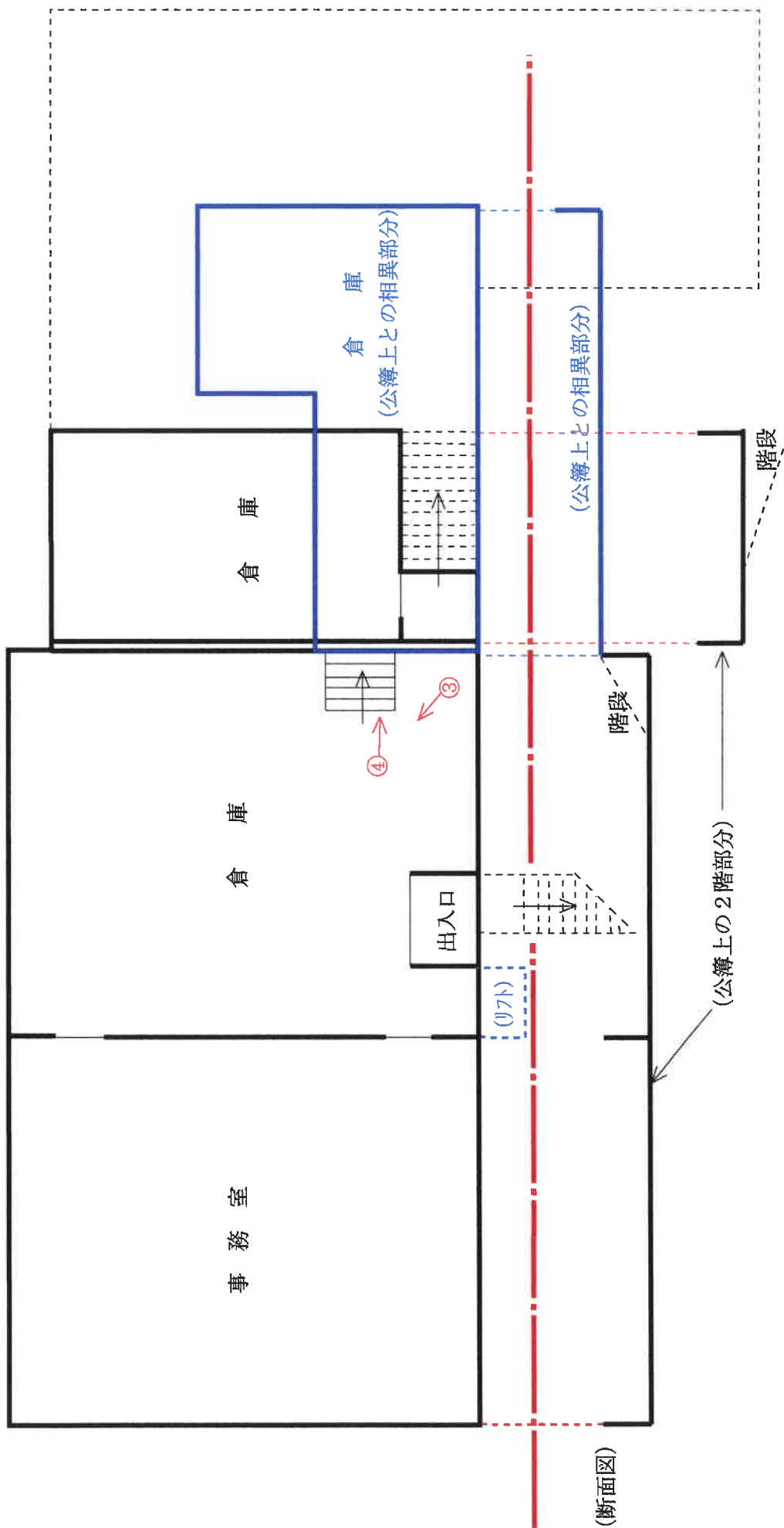
建物間取図

(写真撮影位置図)

[物件3]

(2階)

○→ = 写真撮影位置・方向

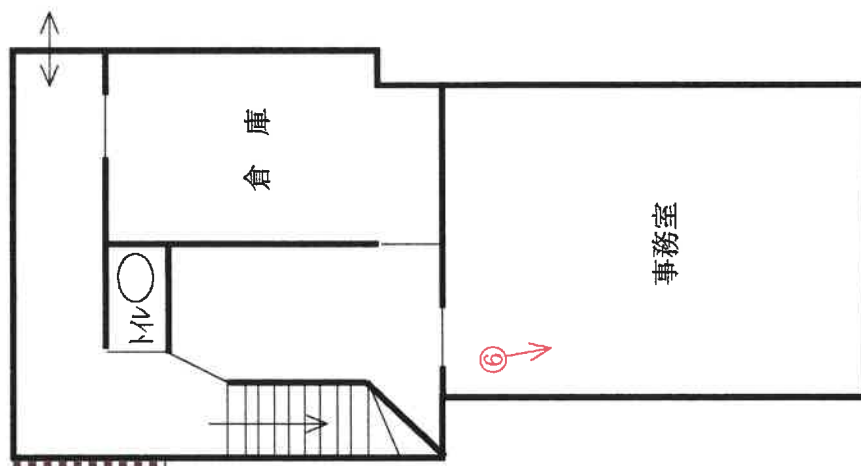


(断面図)

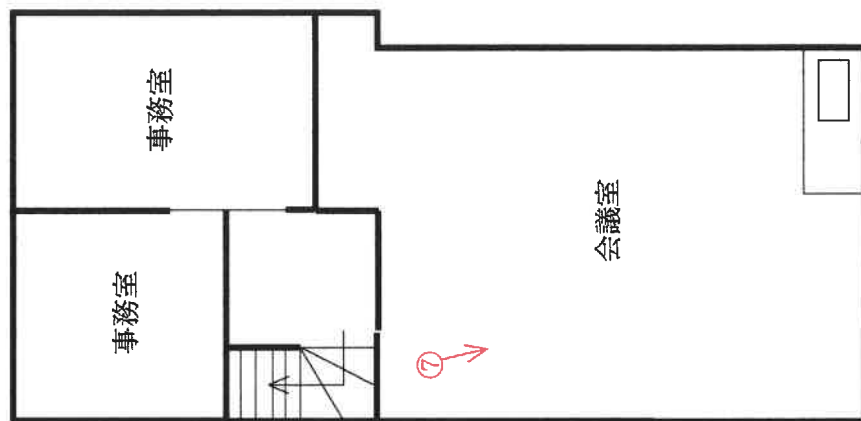
建物間取図
(写真撮影位置図)

[物件4]

(1階)



(2階)

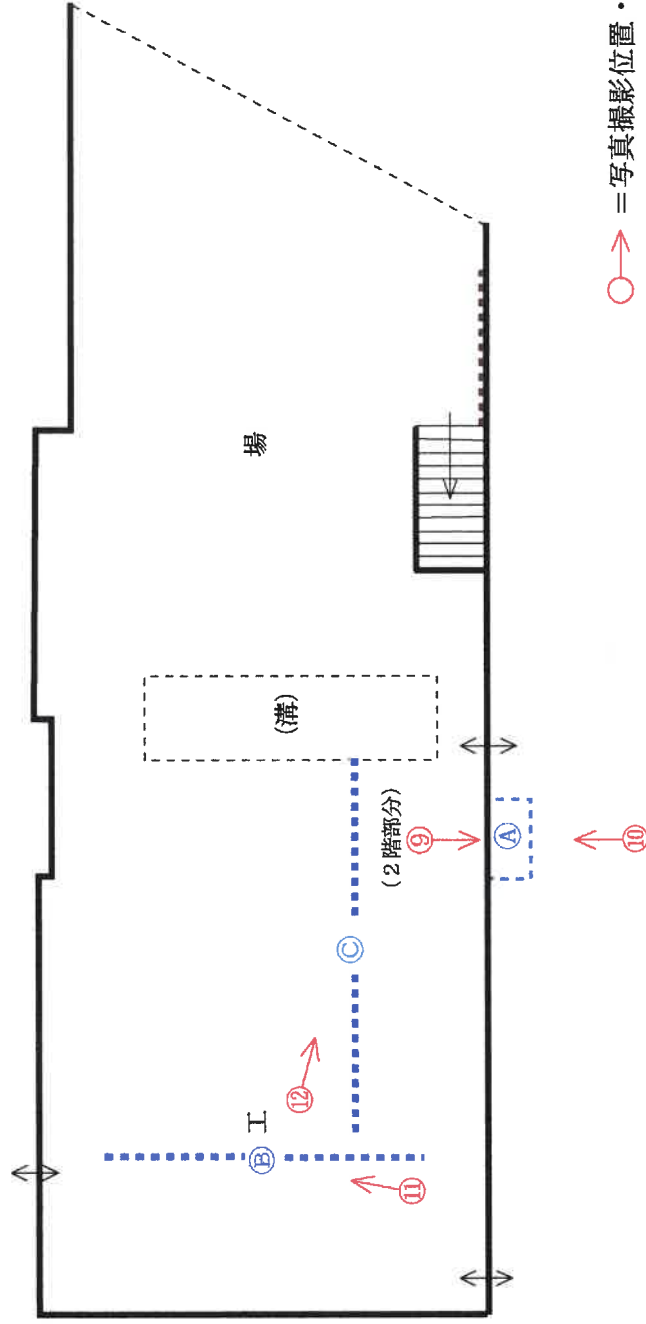


○→ = 写真撮影位置・方向

機械器具配置図

(写真撮影位置図)

[物件3の建物1階]



【機械器具一覧表】

配置図記号 写真番号	種 類	製造年月日	製 造 元	型式・記号・番号	備考
⑩	リフト	不 明	日 立	1 5 0 kg (その他不明)	
⑪	クレーン	不 明	日 立	2 5 0 kg (その他不明)	
⑫	クレーン	不 明	日 立	2 5 0 kg (その他不明)	



①



②



③



④



⑤



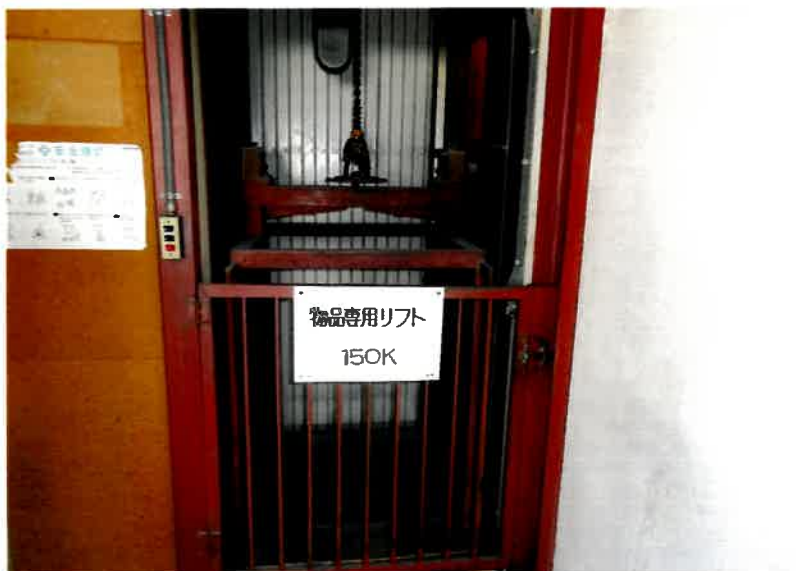
⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和6年(ケ)第234号
令和6年11月25日 現地調査
令和6年12月11日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士
清岡 明

物 件 目 録

- 1 所 在 鴻巣市上谷字郡田

地 番 1 4 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 3 3 0 . 7 9 平方メートル
- 2 所 在 鴻巣市上谷字飯島

地 番 2 1 1 9 番 1

地 目 宅地

地 積 4 5 1 . 7 6 平方メートル
- 3 所 在 鴻巣市上谷字飯島 2 1 1 9 番地 1
鴻巣市上谷字郡田 1 4 4 6 番地 1

家屋 番号 2 1 1 9 番 1

種 類 工場 事務所 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 9 . 7 9 平方メートル
2 階 1 6 9 . 1 4 平方メートル
- 4 所 在 鴻巣市上谷字飯島 2 1 1 9 番地 1

家屋 番号 2 1 1 9 番 1 の 2

種 類 事務所 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 1 3 平方メートル
2 階 7 3 . 9 2 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,770,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,900,000円
物件2（土地）	金 5,330,000円
物件3（建物）	金 8,080,000円
物件4（建物）	金 2,460,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1・2の内訳価格は物件3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	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	床面積：2階約204.95㎡
4	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	
物件 番号	特 記 事 項		
3	・2階に約35.81㎡の増築がある。		

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1・2(宅地)

位 置 ・ 交 通	J R高崎線「鴻巣」駅東方1,690m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	工場、倉庫と一般住宅等が散在する準工業地域	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 指定なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	782.55㎡(登記数量) ほぼ台形 氾濫平野 ほぼ平坦 中間画地
接 面 道 路 の 状 況	南東約5m舗装市道に約1.8mの水路を介して接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	物件3・4(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下水道	あり なし あり ※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	・ 南北に市管理の水路があり橋が二カ所にかかっている。水路占有については、建築計画概要書には水路占有許可の日付が書かれているが市役所では確認できなかった。市役所によると1カ所目は無料だが2カ所目からは有料とのことである。 ・ 北西側に市道があるが、建築基準法上外の道路である。 ・ 物件2土地上に目的外建物、変電設備、その他、電柱3本及び支柱が存在する。(土地建物位置関係図参照)	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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46年11月30日新築 経 過 年 数： 約53年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 一般的な鉄骨造の建物の経済的耐用年数を超過している。
仕 様	構 造： 鉄骨造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板 内 壁： あらわし、ビニールクロス等 天 井： あらわし、石膏ボード等 床： 土間コンクリート、合板等 設 備： 電気設備、給排水設備等 そ の 他： 特になし ※アスベストの存否は不明
床 面 積（ 現 況 ）	1階 269.79㎡ 2階 約204.95㎡ ※増築約35.81㎡ 延 約474.74㎡
現 況 用 途 等	工場・事務所・倉庫(空き家)として使用している。
品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通
保 守 管 理 の 状 態	劣る 経年相応の老朽化・損耗がある。
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・1階に機械器具としてリフト1台・クレーン2台が残置されてる。(添付機械器具配置図参照)動作確認はしていないが、外観から利用価値のみで交換価値がないものと判断した。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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56年6月29日新築 経 過 年 数： 約43年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 一般的な鉄骨造の建物の経済的耐用年数を超過している。
仕 様	構 造： 鉄骨造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 亜鉛メッキ鋼板 内 壁： ビニールクロス等 天 井： 石膏ボード等 床： コンクリート、合板等 設 備： 電気設備、給排水設備、衛生設備等 そ の 他： 特になし ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	1階 68.13㎡ 2階 73.92㎡ 延 142.05㎡
現 況 用 途 等	事務所・倉庫(空き家)として使用している。
品 等	使用資材： 普通 施 工： 普通
保 守 管 理 の 状 態	劣る 経年相応の老朽化・損耗がある。
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	なし

2 建物の概況及び利用状況（目的外建物）

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 : 昭和52年頃(月日不詳)新築 経 過 年 数 : 約48年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 一般的な軽量鉄骨造の建物の経済的耐用年数を超過している。
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : 石膏ボード等 床 : コンクリート、合板等 設 備 : 電気設備、給排水設備、衛生設備等 そ の 他 : 特になし ※アスベストの存否は不明
床 面 積 (現 況)	1階 33.12㎡ 2階 45.54㎡ 延 78.66㎡
現 況 用 途 等	倉庫・食堂(空き家)として使用している。
品 等	使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保 守 管 理 の 状 態	劣る 経年相応の老朽化・損耗がある。
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2(宅地)

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
1	68,300	0.6	330.79	0.80	10,840,000
2	68,300		451.76	0.80	14,810,000
			782.55	合計	25,650,000

※ 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(鴻巣-2)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 67,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & \div & 68,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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:98 交通・接近条件:100 環境条件:101 行政的条件:100 その他条件:100

$$0.98 \times 1.00 \times 1.01 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.99$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。 ・規模-40.0%

エ. 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3・4(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、これに観察減価法を適用し建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	100,000	474.74	0.05	2,370,000
4	136,000	142.05	0.05	970,000

イ. 現況延床面積：物件3は、概測数量。物件4は、登記数量。

ウ. 現価率：すでに耐用年数を超過しており、使用価値のみであるので、現価率は現地調査に基づき観察減価により5%と査定

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については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加算し、さら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。

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	10,840,000	0.50	法定地上権	5,420,000
2	14,810,000	0.50	法定地上権	7,410,000
合 計				12,830,000

②土地利用権等価格の配分割合の査定

一体利用される土地の上に3棟の建物があるので建築面積比によりそれぞれの土地利用権等価格を査定する。

i. 土地利用権等配分比の査定

複数の土地の上に、複数の建物があるので、合計地積に対する建築面積比により各物件毎の土地利用権等価格を査定する。

物件 番号	建築面積 (㎡)	建築面積比	物件毎の 土地利用権等価格(円)
3	269.79	0.69	8,850,000
4	73.92	0.19	2,440,000
目的外 建物	45.54	0.12	1,540,000
合 計			12,830,000

③内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	10,840,000	－ 5,420,000		0.90	0.80	3,900,000
2	14,810,000	－ 7,410,000		0.90	0.80	5,330,000
3	2,370,000	＋ 8,850,000		0.90	0.80	8,080,000
4	970,000	＋ 2,440,000		0.90	0.80	2,460,000
一 括 価 格 (合 計)						19,770,000

ウ. 占有減価修正： なし

オ. 市場性修正： 目的外建物があることを考慮

カ. 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

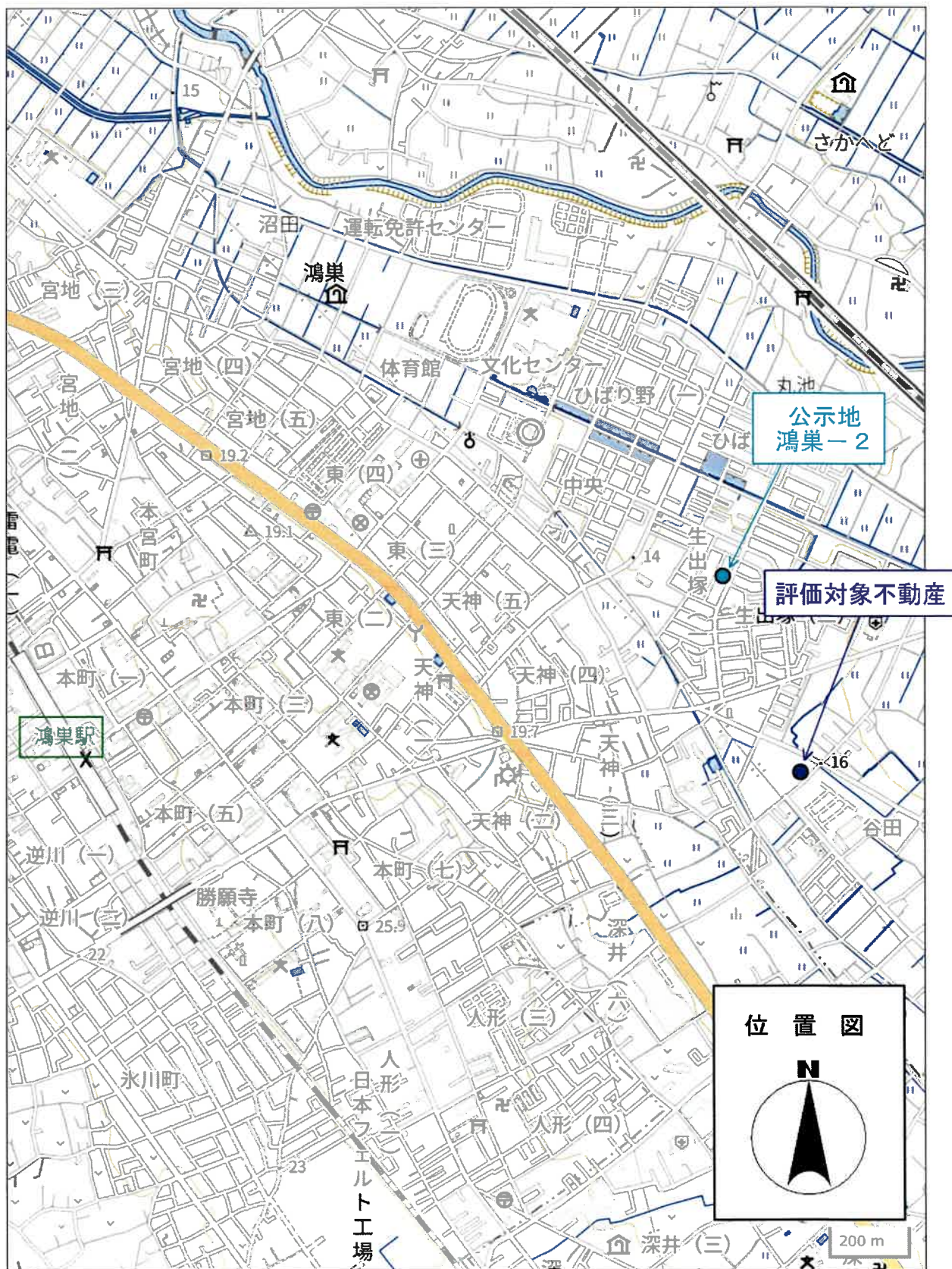
公 示 地 価	格：(鴻巣-2)
所	在：埼玉県鴻巣市生出塚1丁目785番34 「生出塚1-18-10」
価	格：67,600円/㎡
位	置：JR高崎線「鴻巣」駅約2100m(道路距離)
価 格 時	点：令和6年1月1日
地	積：223㎡
供 給 処 理 施 設	：上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路	：北西4.0m市道
用 途 指 定 等	：第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率150%)
地 域 の 概 要	：一般住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 土地建物位置関係図
- ⑦ 建物間取図
- ⑧ 機械器具配置図

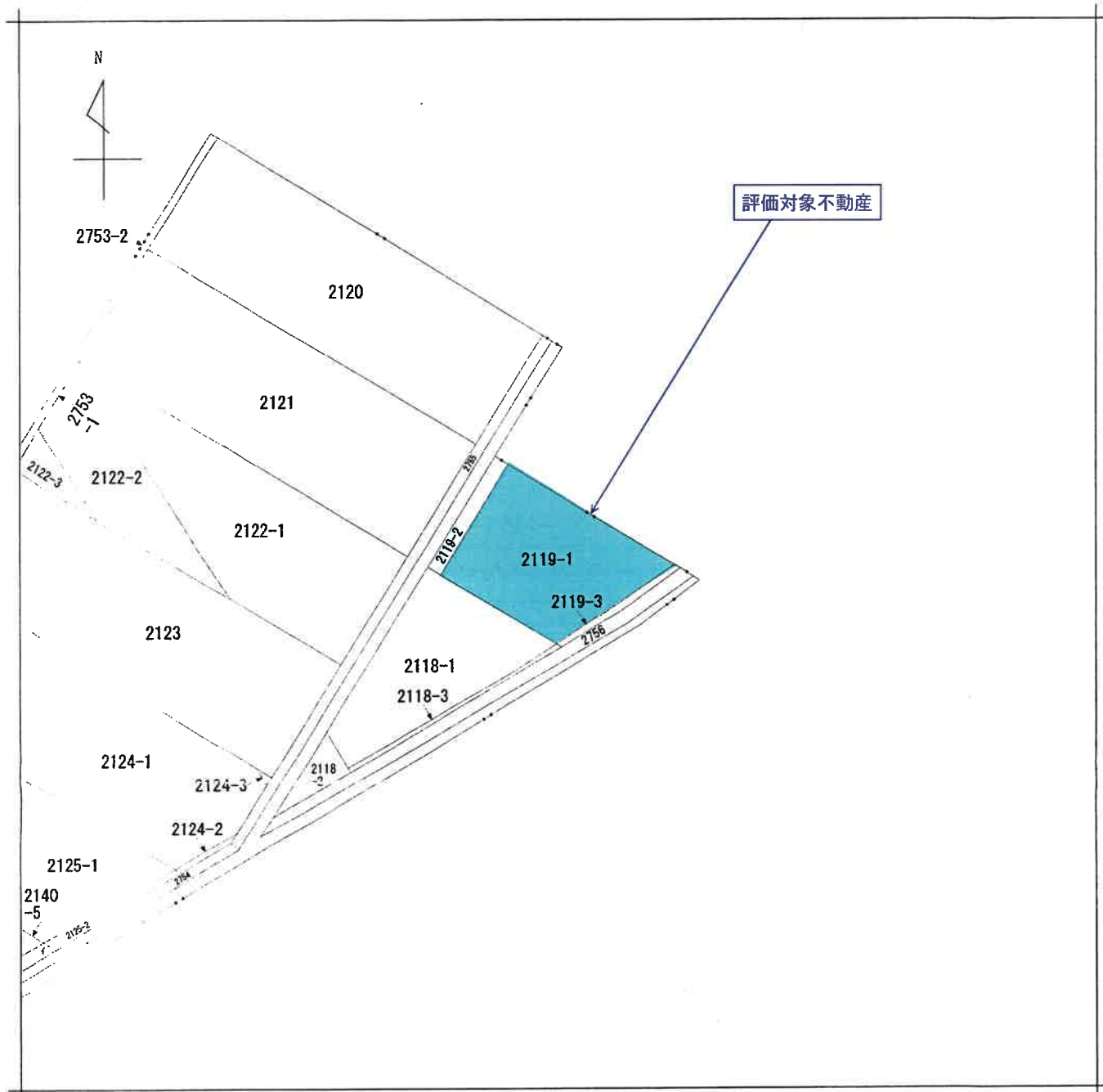
以下余白

地理院地図 Vector

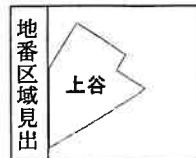


地理院地図 Vector





(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	鴻巣市上谷字飯島				地番	2119番1			
出縮	力尺	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鴻巣出張所管轄)

令和6年7月22日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M86454

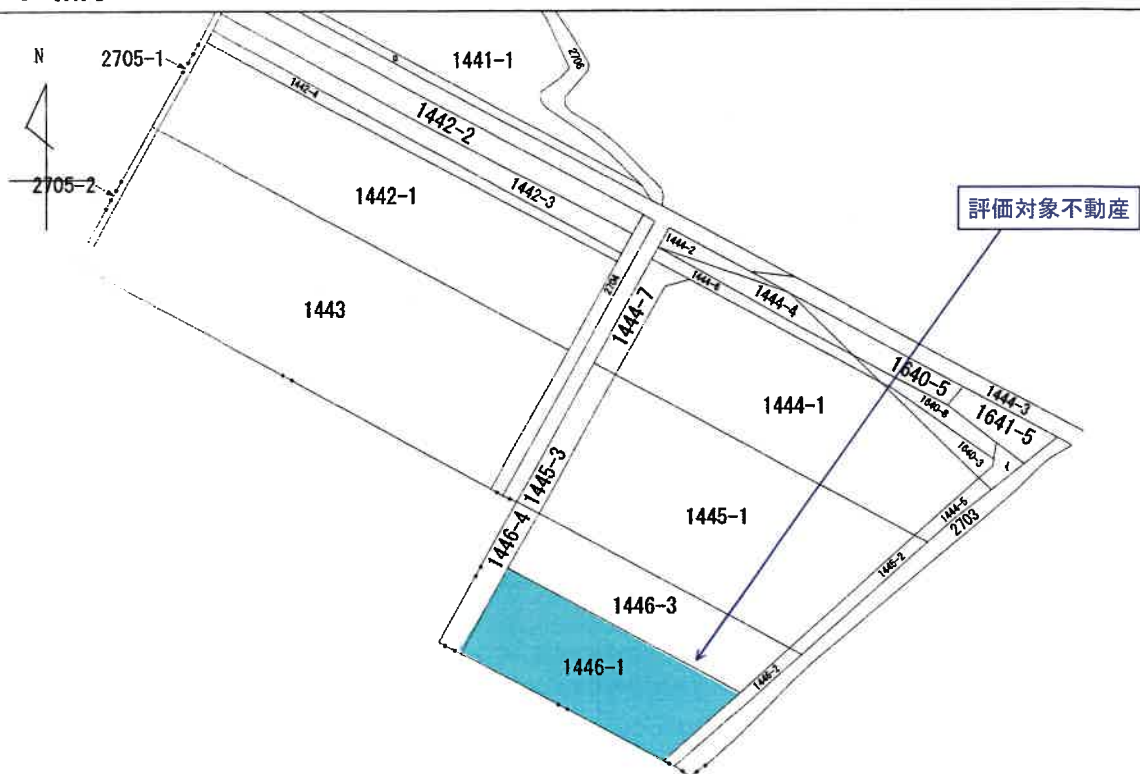
登記官

(1/1)

70%縮小コピー (原本サイズA3)



1640-6
1441-2



(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す。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	鴻巣市上谷字郡田				地番	1446番1			
出力尺	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鴻巣出張所管轄)

令和6年7月22日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M86452

登記官

(1/1)

70%縮小コピー (原本サイズA3)



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。
(さいたま地方法律局鴻巣出張所管轄)
令和6年7月22日 さいたま地方法律局

劍品也

地区整理番号: M86453

70%縮小コピー (原本サイズA3)

85.9

1294353

地番	1446-1-3-4
----	------------

地積測量圖

土地の所在

鴻巢市

$$\begin{array}{r} 1446 - 1 \\ \underline{28\ 23\ X} \quad 1.02 = 28.7946 \\ \underline{32\ 99\ X} \quad 7.54 = 248.7446 \\ \underline{32\ 99\ X} \quad 10.54 = 347.7146 \\ \underline{31\ 87\ X} \quad 1.14 = 36.3318 \\ 2\ 661.5856 \\ \underline{330.7928} \end{array}$$

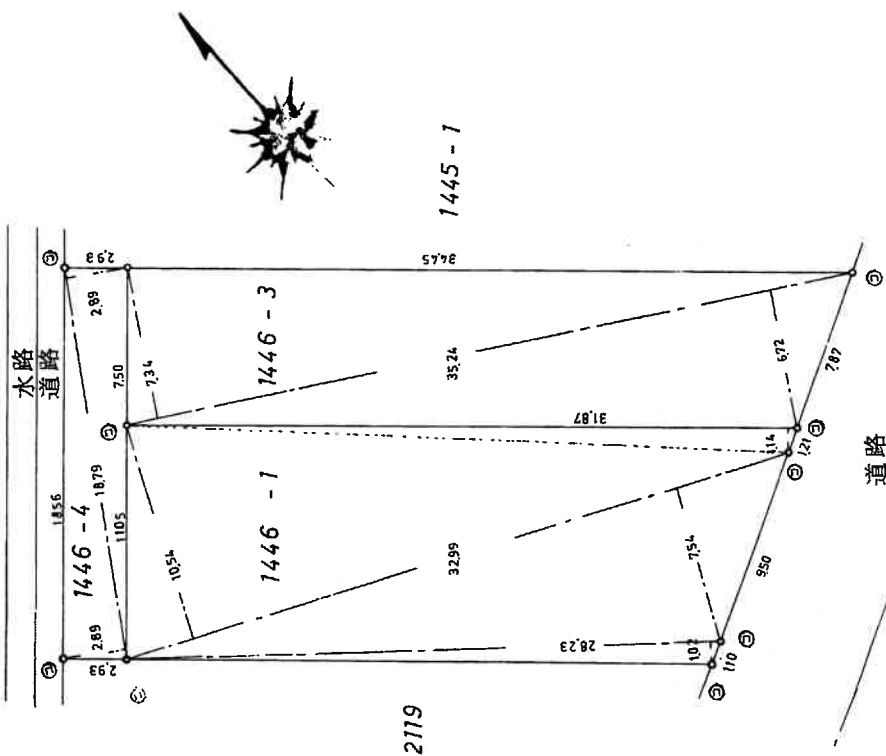
地積 33079M²

$$\begin{array}{r} 1446 - 3 \\ 35.24 \times 6.72 = 236.8128 \\ 35.24 \times 7.34 = 258.6616 \\ \hline 2 \quad 495.4744 \\ 247.7372 \end{array}$$

地積 247.73 M²

$$\begin{array}{r} 1446 - 4 \\ 18.79 \times 2.89 = 54.3031 \\ \hline 18.79 \times 2.89 = 54.3031 \\ \hline 2 \overline{) 108.6062} \\ \underline{54.3031} \end{array}$$

地積 54.30M²



凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
⑬	石	杭	⑦	プラスチック杭		
⑭	コンクリート杭	⑧	金属杭			
⑮	金属錠					

北見立部
土地区画調整室士

昭和58年 9月5日(作製)

$$\frac{1}{250}$$

縮尺

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。
(さいたま地方法務局蔵書出張所管轄)
令和6年7月22日 さいたま地方法務局

ちいたま地方法務局

地圖整理番号：M86455

S. 46. 6. 23 地積

地番	2119 の 2-1 ³
土地の所在	瀧川市大字上巻字飯島

21190³東

(4) $10.20 \times 0.70 = 7.1400$

10) $12.10 \times 1.36 = 16.4560$

$$(ii) 10.62 \times 1.17 = 12.4254$$
$$c) \quad 8.62 \times 0.98 = \underline{8.4476} (+)$$

44-4690

$$44.4690 \times 0.50 = 22.2345$$
$$474 - 22.2345 = 451.7655$$

2119 01

45/572

211 014

 $22m^2$

縮尺	$\frac{1}{300}$
----	-----------------

昭和46年2月22日

作者

埼玉県鴻巣市本町三丁目一、二番三四号
鴻巣市役所建設課

申請人

鴻樂市長

1446

211901

2118

A technical drawing showing a cross-section of a road or canal. The diagram includes several numerical values and labels:

- 0.70**: Located at the top left corner.
- 1.2/0**: A vertical measurement on the left side.
- 9.79**: A horizontal measurement near the bottom left.
- 8.12**: Two instances of this value, one near the top center and one near the bottom right.
- 6.2**: A small measurement near the top center.
- 0.3**: A small measurement near the top center.

The drawing shows a sloped ground profile with various points marked by circles and lines, indicating specific measurements and features of the terrain or structure being depicted.

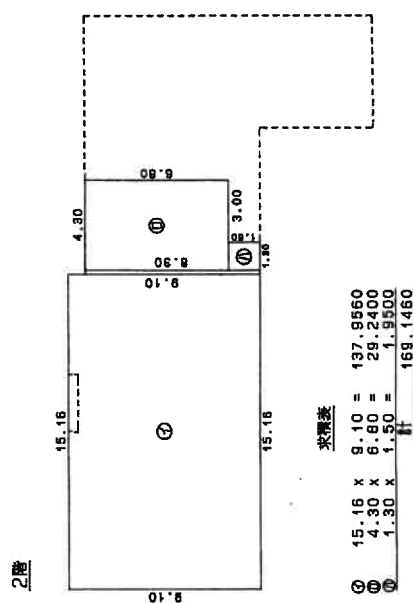
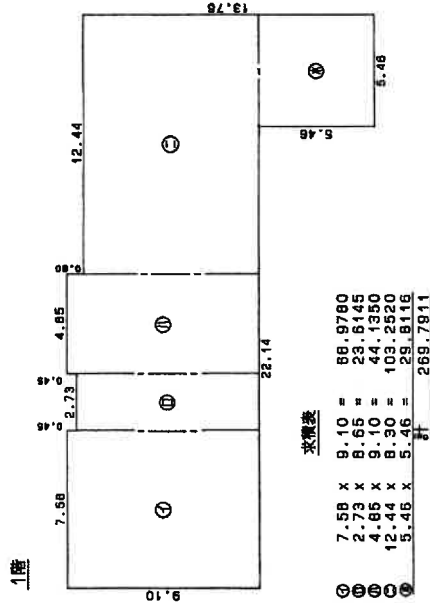
登記年月日：平成10年1月30日

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。
(さいたま地方建設局鴻巣出雲所管轄)
令和6年7月22日 さいたま地方建設局

登記官

2337376

各階平面図



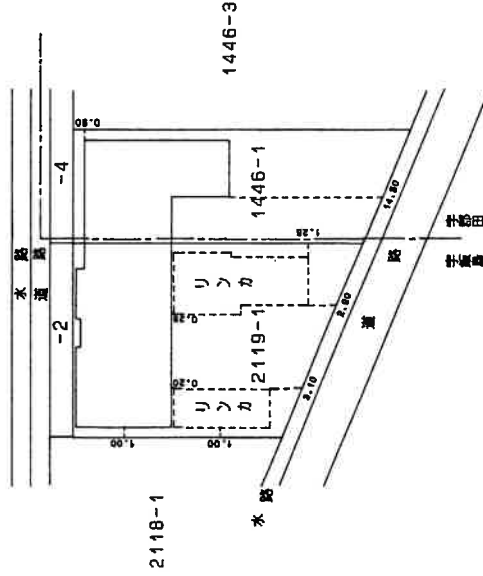
建築物平面図

H10.1.30

2119番1

鴻巣市大字上谷字敷島2119番地1
宇都田1446番地1

鴻巣市



作製者
鴻巣市
土地調査士
家園

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(埼玉土地家屋調査士会館)

地図整理番号：M86456

70%縮小コピー (原本サイズA3)

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。
(さいたま地方方法務局鴻巣出張所管轄)
令和6年7月22日 さいたま地方方法務局

登記官

70%縮小コピー (原本サイズA3)

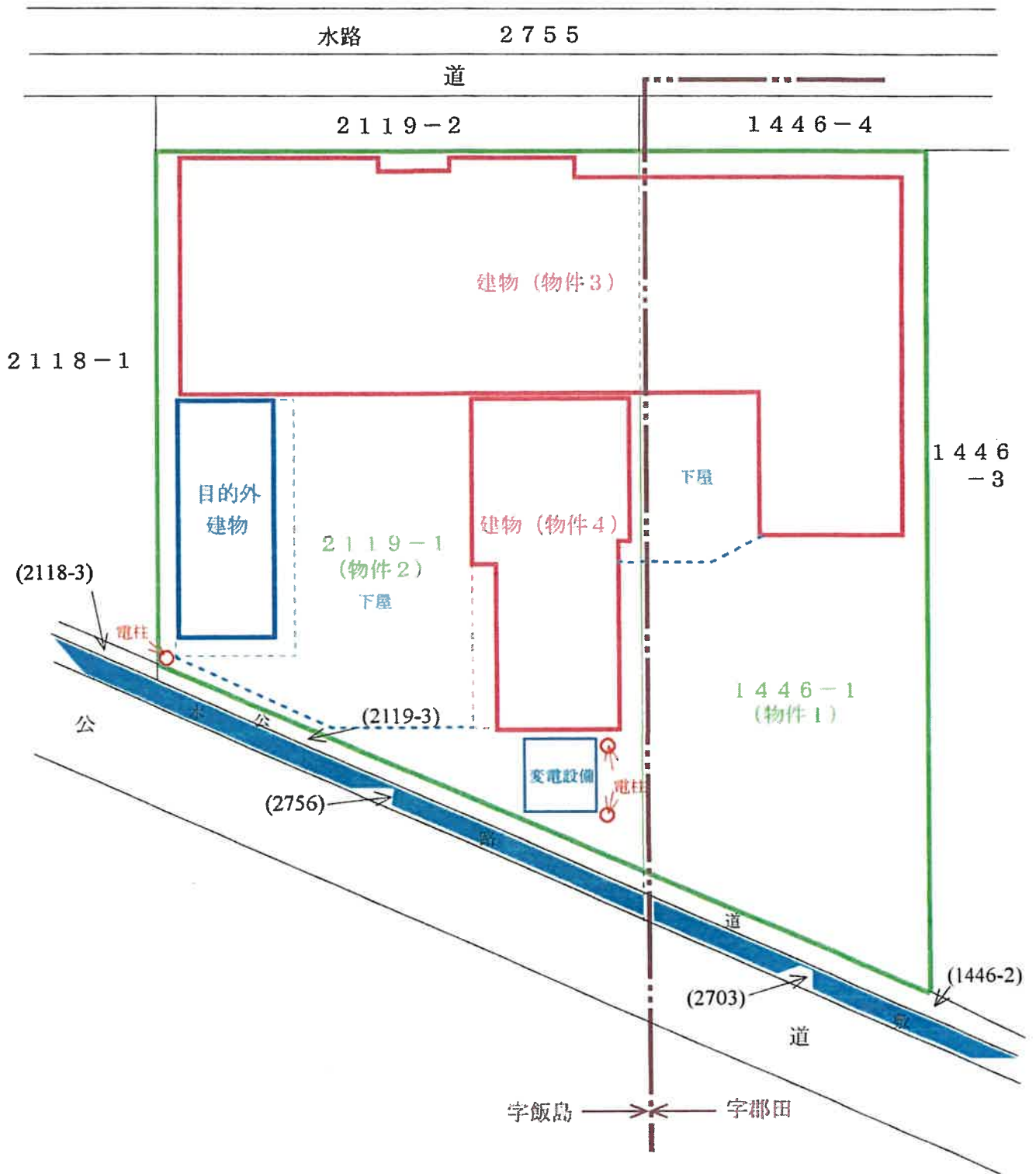
縮尺 $\frac{1}{500}$

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。
(さいたま地方法務局鴻巣出張所管轄)
令和6年7月22日 さいたま地方法務局

登記証

70%縮小コピー (原本サイズA3)

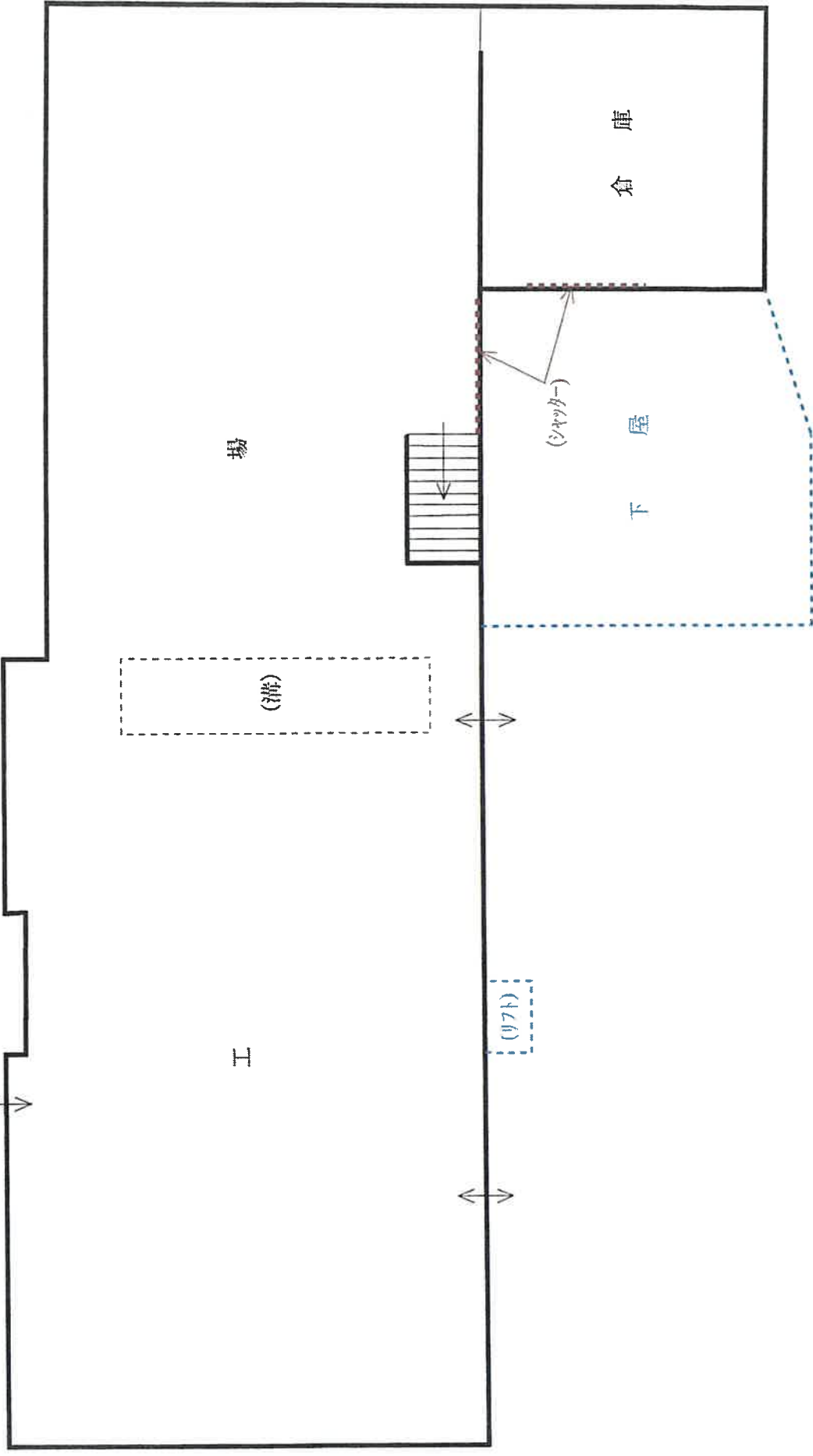
土地建物位置関係図



建物間取図

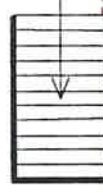
[物件3]

(1階)



工場

(3階)



(97ト)

(シヤッター)

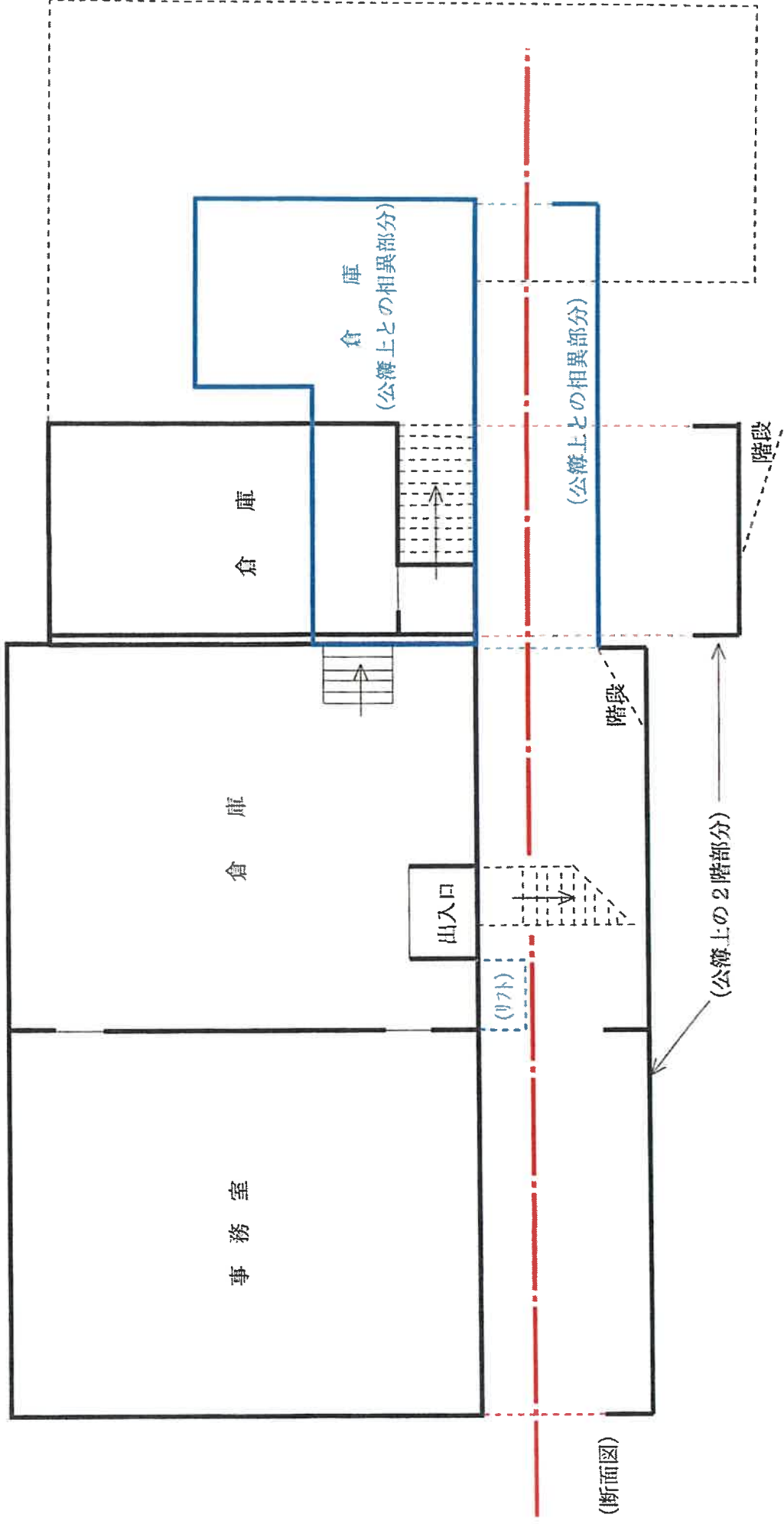
倉庫

下屋

建物間取図

[物件3]

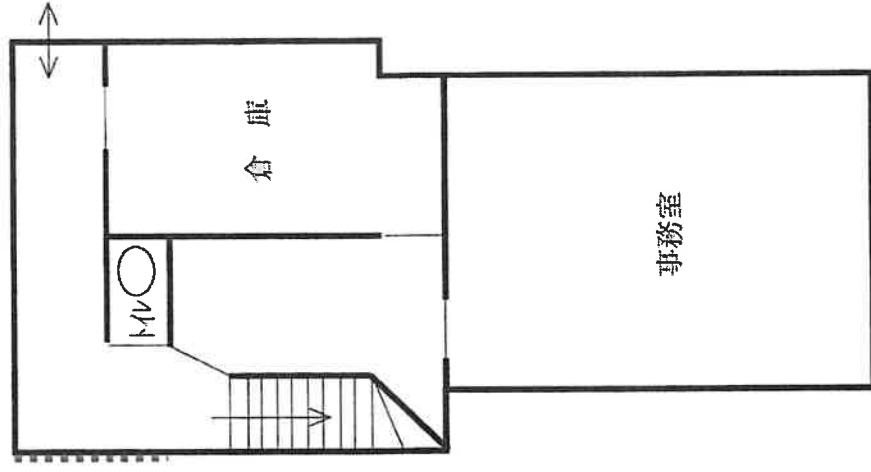
(2階)



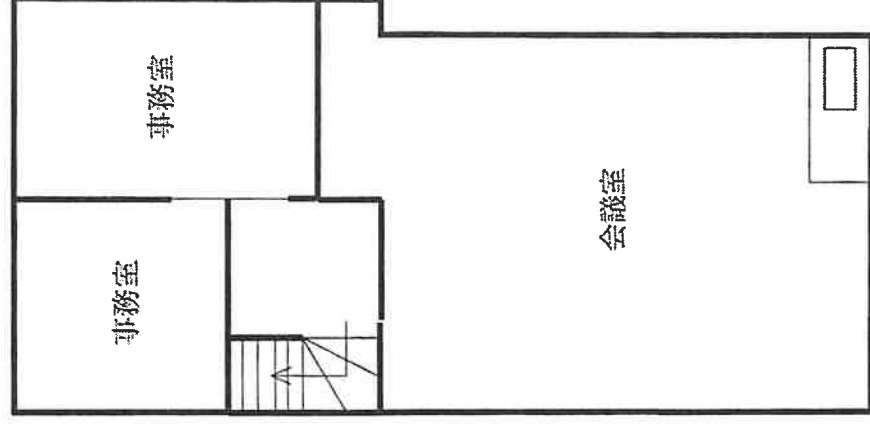
建物間取図

[物件4]

(1階)

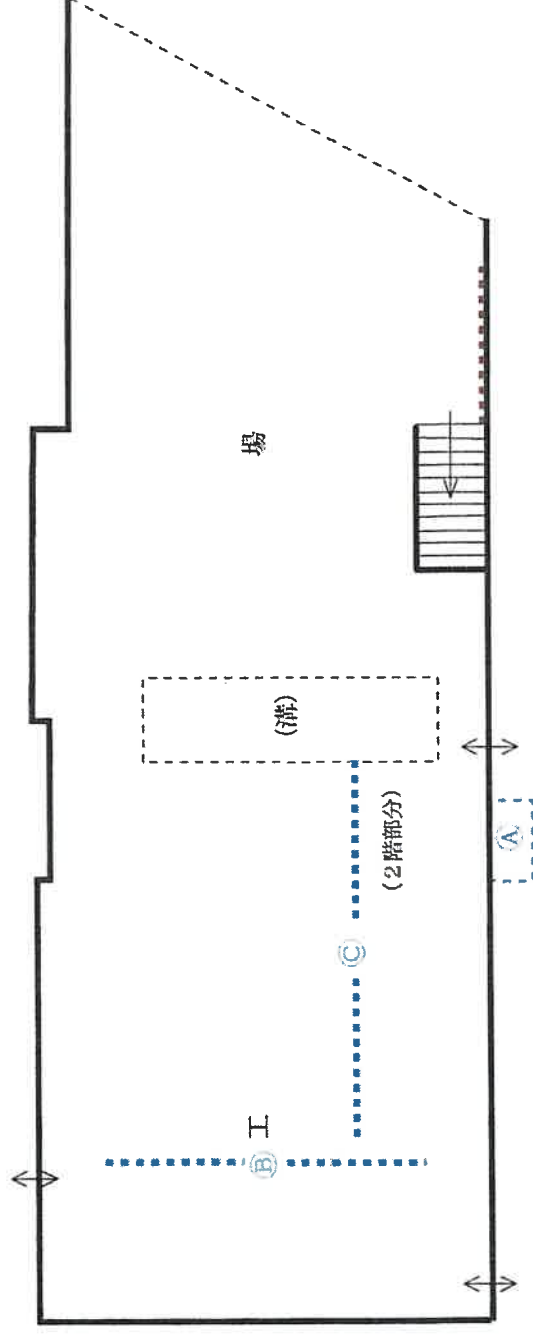


(2階)



機械器具配置図

[物件3の建物1階]



【機械器具一覧表】

配置図記号	種類	製造年月日	製造元	型式・記号・番号	備考
A	リフト	不明	日立	150kg (その他不明)	
B	クレーン	不明	日立	250kg (その他不明)	
C	クレーン	不明	日立	250kg (その他不明)	