

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10月 7日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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22日から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月 5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11月19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11月10日 午前 9時10分から 令和 7年11月14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10月 7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）
1～3	5,170,000 4,136,000	一括	1,034,000	117,078	22,457
1	2,660,000				
2	1,710,000				
3	800,000				
			</		



11

物 件 目 録

- 1 所 在 鴻巣市下忍字中
 地 番 3382番1
 地 目 宅地
 地 積 446.00平方メートル
 所 有 者 有限会社アオイ商会

- 2 所 在 鴻巣市下忍字中 3382番地1
 家屋 番号 3382番1
 種 類 居宅 作業場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 101.38平方メートル
 2階 103.18平方メートル
 (現況)
 種 類 作業所
 (未登記附属建物)
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造鋼板葺平家建
 床 面 積 約33.37平方メートル
 所 有 者 有限会社アオイ商会

- 3 所 在 鴻巣市下忍字中 3382番地1
 家屋 番号 3382番1の2
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 67.75平方メートル 2階 54.07平方メートル
所 有 者	A



物 件 明 細 書

令和 7年 8月25日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

本件所有者A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 鴻巣市下忍字中
地 番 3382番1
地 目 宅地
地 積 446.00平方メートル
所有者 有限会社アオイ商会
- 2 所 在 鴻巣市下忍字中 3382番地1
家屋 番号 3382番1
種 類 居宅 作業場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 101.38平方メートル
2階 103.18平方メートル
(現況)
種 類 作業所
(未登記附属建物)
種 類 作業所
構 造 鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 約33.37平方メートル
所有者 有限会社アオイ商会
- 3 所 在 鴻巣市下忍字中 3382番地1
家屋 番号 3382番1の2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 67.75平方メートル
2階 54.07平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第54号
令和7年4月23日受理
令和7年6月17日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 田 尻 伸 行

(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 鴻巣市下忍字中

地 番 3382番1

地 目 宅地

地 積 446.00平方メートル

所有者 有限会社アオイ商会

2 所 在 鴻巣市下忍字中 3382番地1

家屋 番号 3382番1

種 類 居宅 作業場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 101.38平方メートル
2階 103.18平方メートル

所有者 有限会社アオイ商会

3 所 在 鴻巣市下忍字中 3382番地1

家屋 番号 3382番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 67.75平方メートル
2階 54.07平方メートル

所有者 A



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		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 雑種地 (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 (物件2) ☒ その他の者 (物件3) 上記の者が本地上に下記の建物を所有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件2		
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：作業所 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：作業所 構造：鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約33.37㎡ }		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (建物所有者の破産管財人B) 上記の者が本建物を作業所 (空き家) として占有している ☐ 「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			
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

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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 上記の者が本地上に下記の建物を所有し、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(建物所有者の破産管財人B) 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している ☐ 「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	浴室のドアが外されている(写真㉓)。		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件3の敷地相当部分	
占有者		☒ 債務者A ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(占有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成16年7月15日	
最初の	契約日	平成16年7月ころ	
契約等	期間	平成16年7月15日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

- 1 本件土地上のカーポート（写真③）は、土地の定着物と認めた。
- 2 本件土地上のユニットハウス、簡易物置（写真④～⑥）については、いずれも土地に対する定着性が無く、動産と認めた。
- 3 有限会社アオイ商会所有の令和7年度償却資産課税台帳に記載されている資産の内、工場抵当法2条所定の工場供用物件に関連する資産（機械及び装置）は、以下のとおりである。

資産名	取得年月	写真番号
シンクウポンプ	H12.6	9
カンソウキ	H12.6	10
ワイエーエンジニアリングカンソウキ	H13.8	17
パワーリフト	H13.11	
アルバックキシシンクウポンプ	H13.12	9
ワイエーエンジニアリングダッスイキ（×2）	H14.2	
エンシンブンリカンソウキ（×2）	H16.11	10

- 4 物件2の向かいの建物については、独立した建物であること、物件2での作業と同様の作業をするための場として常用に供されていること、所有者が同一であること、物件2と近接した距離にあることから、物件2の附属建物と認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者)	1 物件2と、10年くらい前に有限会社アオイ商会が建てた向かいの建物(附属建物)(写真②)では、去年の11月ころまで、化粧品の容器を塗装する際に、その容器を固定する治具に付いた塗料を落とす作業をしていました。 物件2の2階は、元は居宅でしたが、その後作業所になりました。 (1)「シンクウポンプ」(平成12年6月取得)と「アルバックキシंकウポンプ」(平成13年12月取得)は、この左右にある二つです(写真⑨)。左側が「アルバックキシंकウポンプ」です。 (2)壁際に奥から5台あるのが乾燥機です(写真⑩、⑪)。 平成12年6月取得の「カンソウキ」は、最も奥にある物です。その次に2台並んでいるのが、平成16年11月取得の「エンシンプンリカンソウキ」です(写真⑩)。 その次に2台並んでいる手前の物は、壊れています(写真⑪)。 シャッターの手前にあるのが、「ワイエーエンジニアリングカンソウキ」(平成13年8月取得)です(写真⑪)。 資産台帳には出ていませんが、これより新しい物が附属建物の中にあります(写真⑫)。 (3)「ワイエーエンジニアリングダッスイキ」2台(平成14年2月取得)は、現在は存在しません。 (4)平成13年11月取得の「パワーリフト」は、現在は存在しません。その代わりにフォークリフトを入れました。そのフォークリフトは、処分しました。 (5)「中和槽」、「硫酸」、「苛性」というラベルが貼られているのは、廃液処理装置です(写真⑬)。 (6)金属製の水槽に入っているのは、治具の塗装を落とした後の高アルカリ性の廃液です。 灰色のポリタンクには、酸性の廃液が入っています。 廃液は、外にもあります(写真⑭)。 これらの廃液は、かつては専門の業者に回収してもらっていました。 現在建物内外に残っている廃液を私のほうで処分することはできません。 2 物件3は、4ヶ月くらい前から空き家になっています。 物件3は私の所有ですが、敷地の所有者である有限会社アオイ商会との間で賃料の授受は無かったです。 浴室の扉自体は壊れていませんが、閉まらなくなったので外してしまいました。 その他、物件3に不具合な所はありません。 3 物件1の境界について、争いごとはありません。 以 上

(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

- 1 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。
- 2 物件2の建物内の機械類について、償却資産課税台帳とAの陳述によれば、取得から20年から25年を経ている物（耐用年数は12年）であること、これらが使用、稼働されなくなって半年以上が経過している現状では、物件2は既に工場抵当法第1条が前提としている工場性を喪失していると言えることから、これらを工場抵当法上の工場供用物件とするまでもなく、本件競売での売却対象から除外すべきであると思料する。。
- 3 なお、償却資産台帳に記載はないが、付属建物内の「ワイエーエンジニアリングカンソウキ」は、物件2の建物内の物よりは新しい（10年前に建てられた附属建物内にあることから、取得からの経年も10年とすれば）物であるが、工場供用物件の該当性判断に際しては、特殊な機械で汎用性、一般市場性が無いこと、半年以上稼働されていないことを考慮すべきであると思料する。

以 上

(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
令和7年5月7日(水) 14:20-14:40	物件所在地	臨場・物件確認・外観撮影等
令和7年6月1日(日) 12:30-14:45	物件所在地	臨場・屋内等調査・Aと面談(評価人同行)
令和7年6月2日(月) 10:30-10:50	鴻巣市役所	償却資産課税台帳取得
令和7年6月5日(木) 17:30-17:50	電話	物件2内の機械、器具、廃液等について追加聴取

(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。

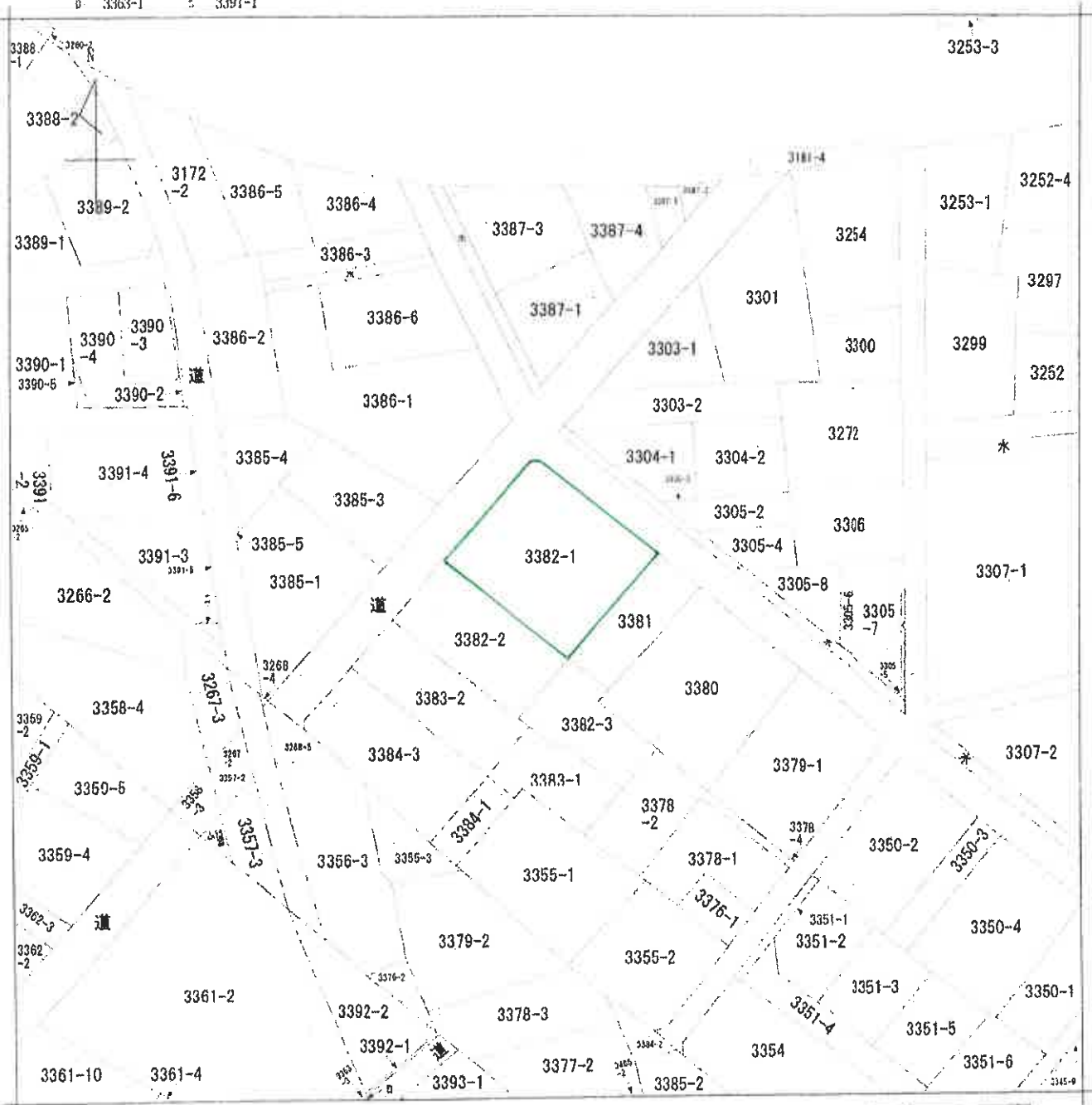
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和7年6月1日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

3305-1 3305-2 3349-1
3363-1 3393-2 3391-1



(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。

地番区域見出し
下忍

請求部	所在	鴻巣市下忍字中				地番	3382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	土地改良所在図
作成 年月日	昭和39年3月11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7年2月14日

東京法務局台東出張所

請求番号: 13-1

(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小

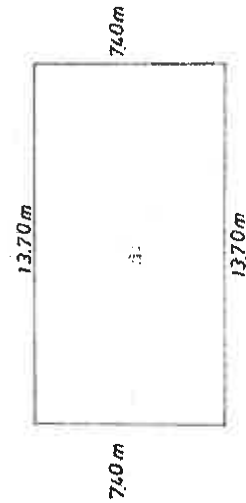
登記年月日：昭和49年6月29日

2417326-49、6、29

建物図面図
各階平面図

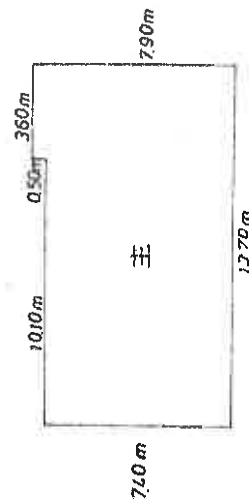
家屋番号	3382-1
建物の所在	北沢市大字下8字中3382番地1

鴻巣市



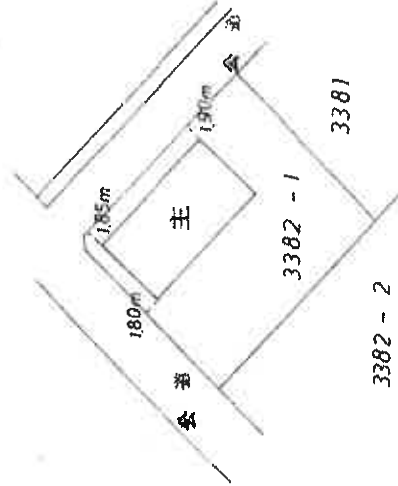
1階
 $13.70 \times 7.40 = 101.3800$

床面積 101.38 m^2



2階
 $3.60 \times 0.50 = 1.8000$
 $13.70 \times 7.40 = 101.3800$
 103.1800

床面積 103.18 m^2



作製年月日
昭和49年6月26日

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会会紙)

縮尺 1/200

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を正確に示した書面である。
(さいたま地方法務局東出事務所管轄)
令和7年2月14日 東京地方法務局東出事務所

登記官

登記年月日：平成16年7月20日

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
(ごいたま地方延務局蔵出産所管轄)
令和7年2月14日 東京延務局台東出張所

登記官

(// 枚目)

請求番号：13-3

2413327



各階平面図

3382番1の2

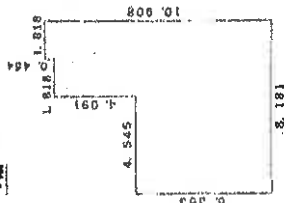
家屋番号

建物の所在
北足立郡吹上町大字下忍字中3382番地1

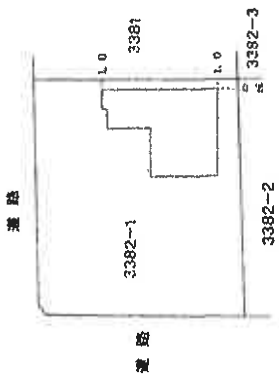
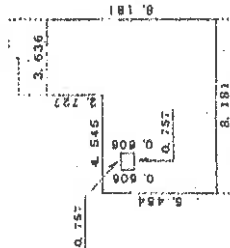
埼玉県

建物図面
各階平面図
縮尺 1/500

1階
求積表
1. 818 x 0.454 = 0.371372
3. 636 x 4.091 = 14.674876
8. 181 x 6.363 = 51.55703
計 67.75
床面積 67.75 m²



2階
求積表
8. 181 x 5.454 = 44.211174
3. 636 x 2.727 = 9.915372
0.757 x 0.606 = 0.458742
計 54.584288
床面積 54.57 m²



作製者
埼玉土地家屋調査士会

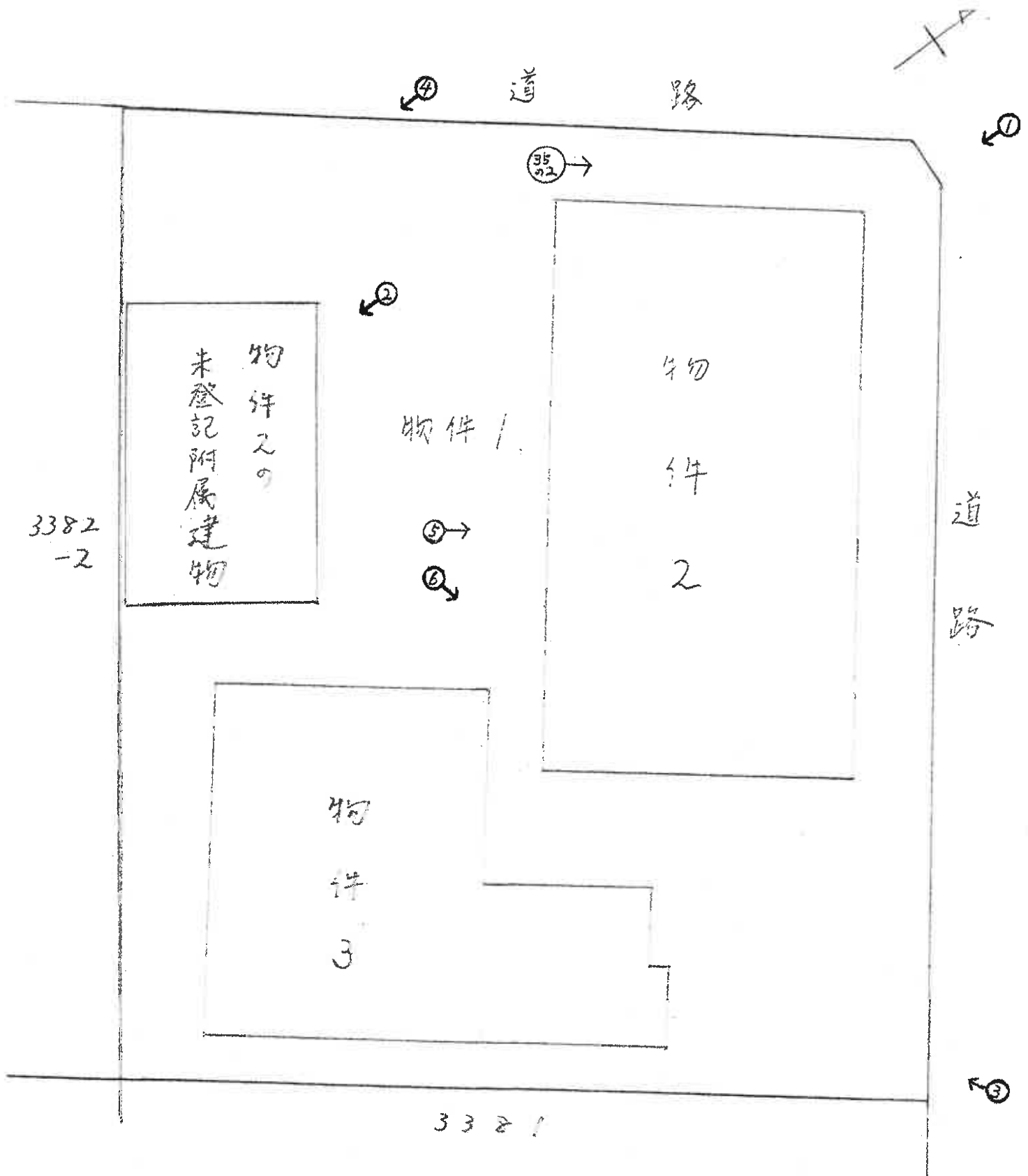
縮尺 1/250
月15日作製

申請人

縮尺 1/500

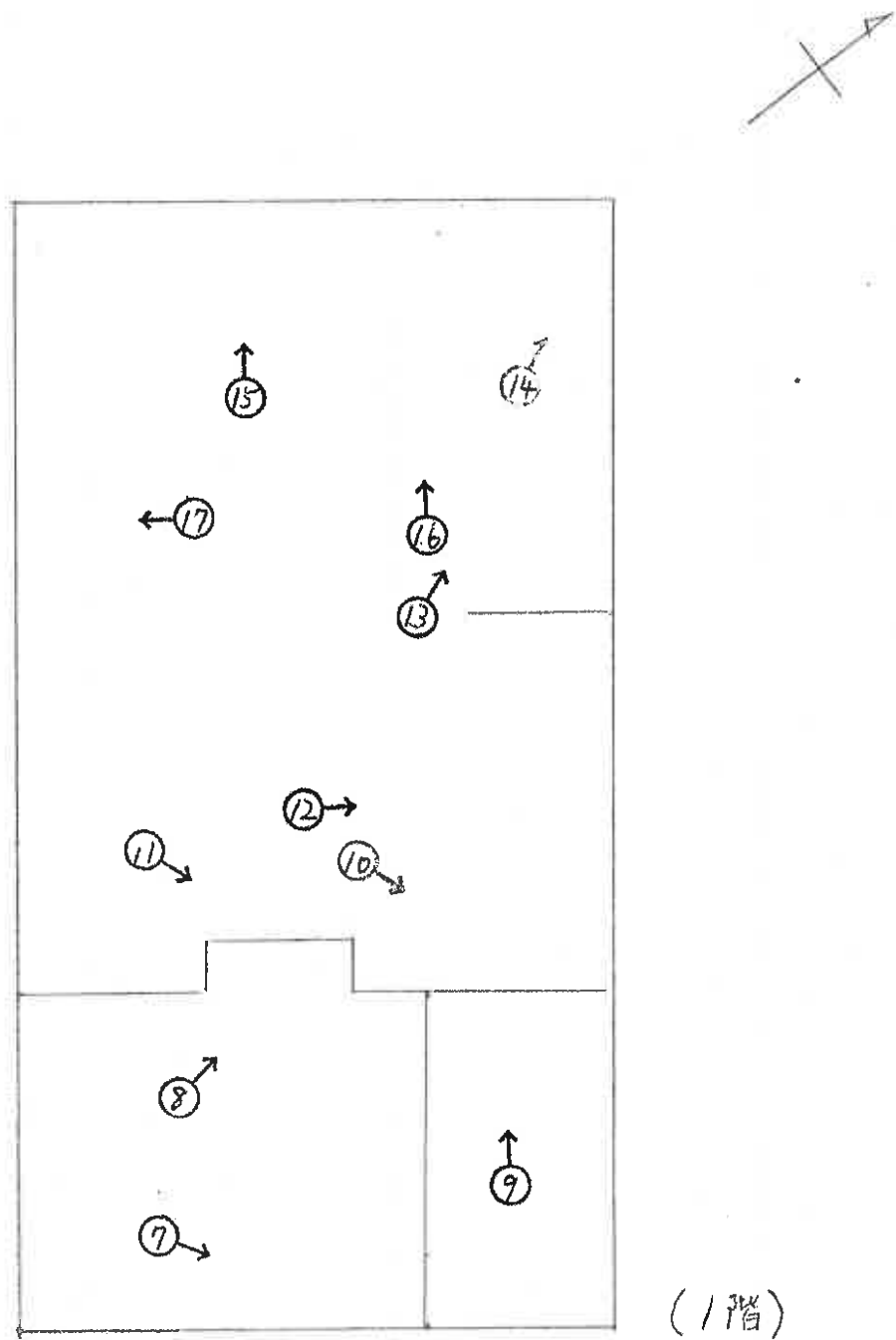
A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図



写真撮影位置 (Photographing position)

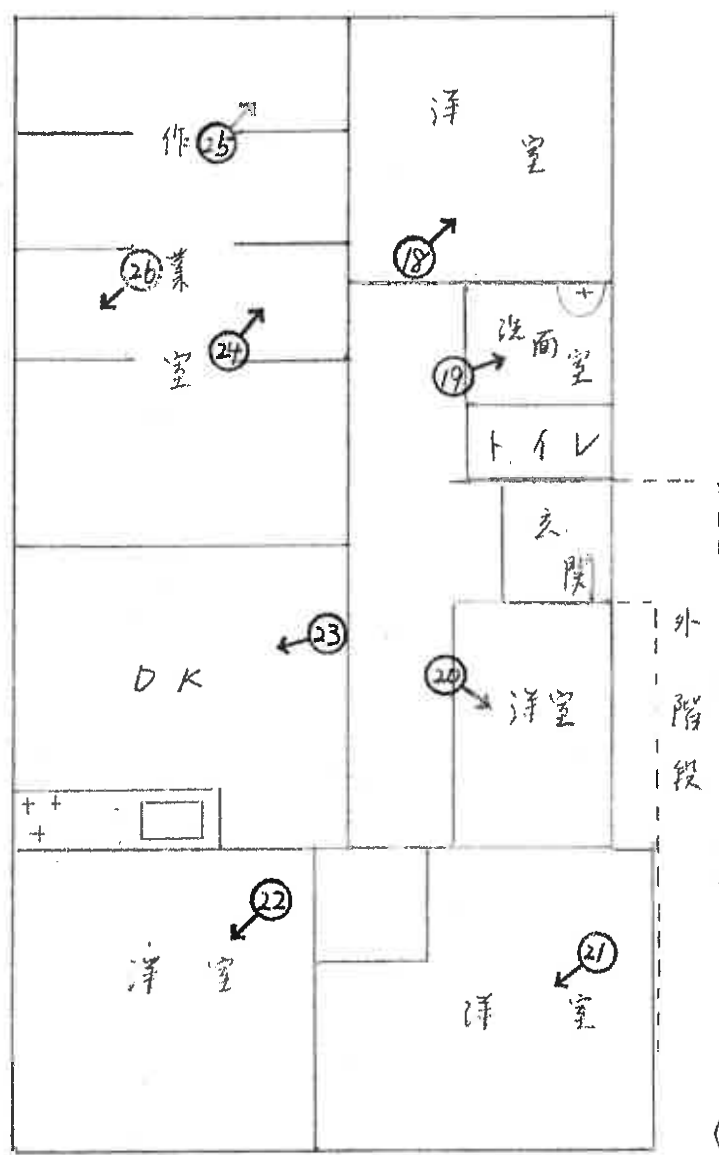
建物見取図(物件2)



♂ 写真撮影位置

(13 枚目)

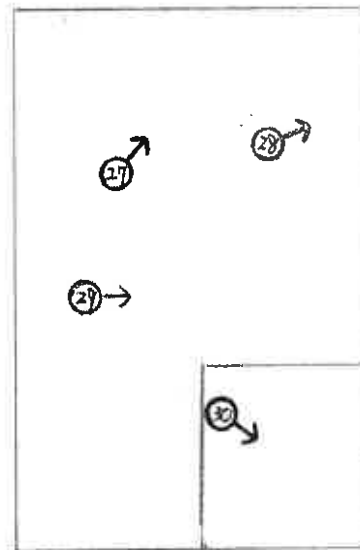
建物見取図(物件2)



♂ 写真撮影位置

建物見取図

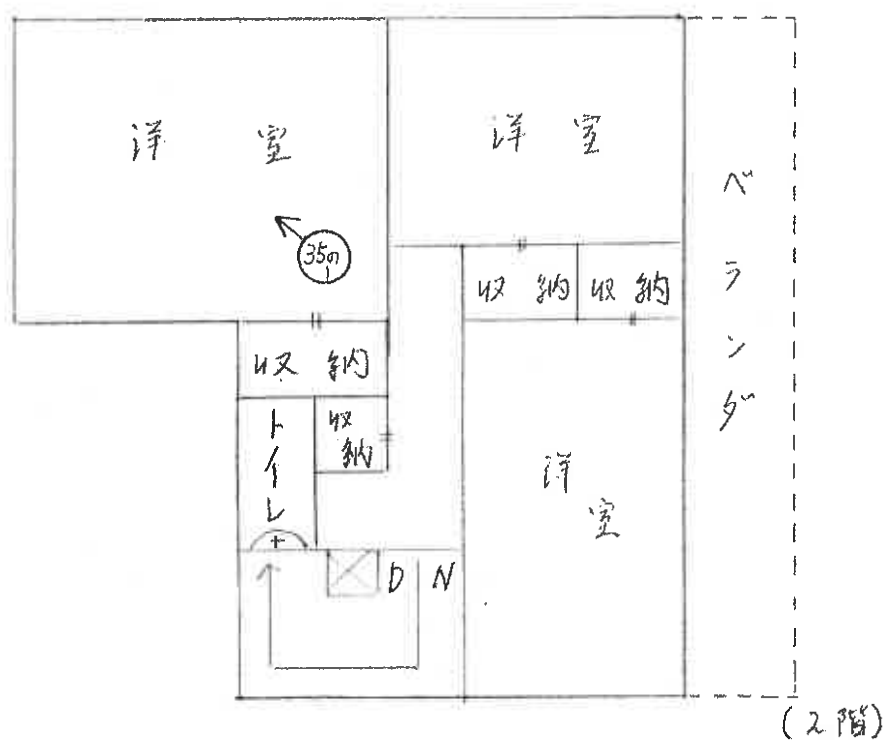
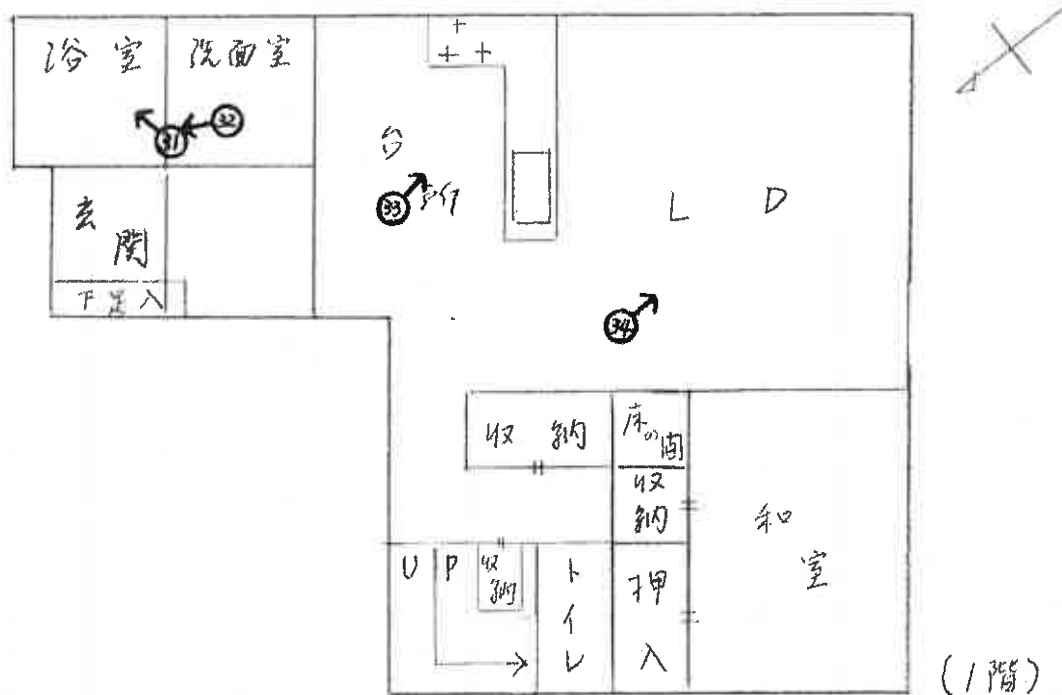
(物件2の未登記附属建物)



♂ 写真撮影位置

(15 枚目)

建物見取図(物件3)



写真撮影位置

(/ 6 枚目)



①



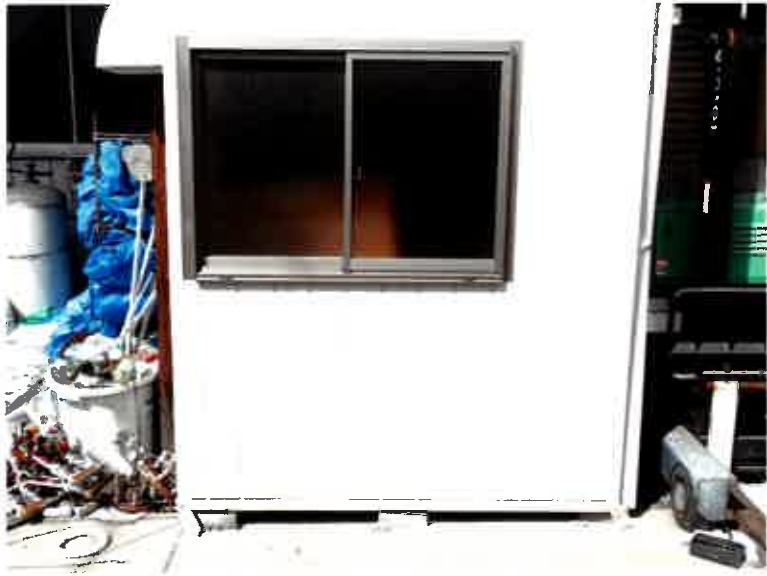
②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



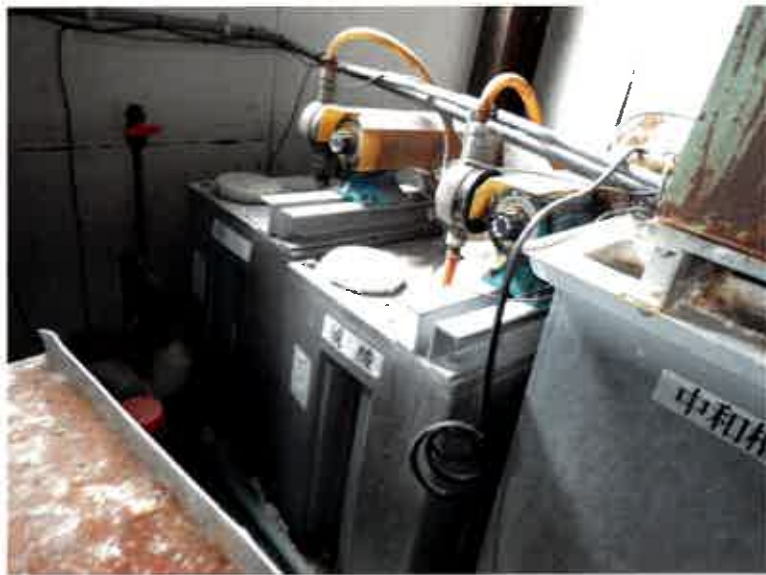
11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35
21



35
22

令和 7 年（ケ）第 54 号
令和 7 年 6 月 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 14 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

- 1 所 在 鴻巣市下忍字中
地 番 3382番1
地 目 宅地
地 積 446.00平方メートル
所有者 有限会社アオイ商会
- 2 所 在 鴻巣市下忍字中 3382番地1
家屋 番号 3382番1
種 類 居宅 作業場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 101.38平方メートル
2階 103.18平方メートル
所有者 有限会社アオイ商会
- 3 所 在 鴻巣市下忍字中 3382番地1
家屋 番号 3382番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 67.75平方メートル
2階 54.07平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金 5, 1 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 6 6 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 7 1 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 8 0 0, 0 0 0 円
機械類	金 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2・3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2・3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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	作業所
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	
物件 番号	特 記 事 項		
2	物件 2 建物には、下記の未登記附属建物が存在する。 附属建物<1> 登 記：無 種 類：作業所 構 造：鉄骨造鋼板葺平家建 床 面 積：約33.37㎡ 建築時期：不詳		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「吹上」駅の北東方約800m(直線距離)に位置する。		
付 近 の 状 況	一般住宅を中心として、一部畑等も見られる住宅地域。		
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画道路産業通線道路 路端より50mまでの範囲	同 50m超の範囲
		市街化区域 準住居地域 60% 200% なし 特になし	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	446.00㎡ ほぼ長方形 等高 特になし	
接面道路の状況	北東約5.2m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 北西約4.9m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面		
土地の利用状況等	(物件2・3)建物の敷地		
供給処理施設	上 水 道 ： あり ガ ス 配 管 ： なし 下 水 道 ： 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	① 物件2建物（作業所）は、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設（酸又はアルカリによる表面処理施設）に該当し、土壤汚染の蓋然性が高いと認められるが、調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。 ② 本件土地上（物件2建物の北西側）には、ドラム缶がいくつか残置されていた。土地所有者の陳述によると、中身は塗料カスとのことである。 ③ 物件3建物（居宅）の北側には車1台分のカーポート（構築物）が存する。 ④ 物件2建物（作業所）の南側に存する物置2基とユニットハウス1基は、土地に対する定着性はなく、動産である。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物						
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：昭和48年8月30日新築 経 過 年 数：約52年 経済的残存耐用年数：—						
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、その他 内 壁：（1階）合板、石膏ボード、その他 （2階）クロス貼り、合板、その他 天 井：（1階）鋼板あらわし、合板、その他 （2階）クロス貼り、合板、その他 床：（1階）コンクリート、その他 （2階）フローリング、その他 設 備：電気、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>101.38 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>103.18 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>204.56 m²</td></tr> </table>	1階	101.38 m ²	2階	103.18 m ²	延	204.56 m ²
1階	101.38 m ²						
2階	103.18 m ²						
延	204.56 m ²						
現況用途等	作業所						
品 等	使用資材：普通 施 工：普通						
保守管理の状態	普通（但し、全体的に老朽化している）						
建物の利用状況	空き家である。建物所有者の破産管財人Bが管理している。						

特 記 事 項	① 物件1土地は敷地の過半以上が都市計画法上の準住居地域に属するが、当該地域で建築可能な工場は、危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく作業場の床面積の合計が50㎡以下のものか、作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場とされるため、本件建物は、用途市域内の建築制限に合致していない可能性を有する。 なお、昭和48年2月5日に確認申請を受けた履歴によると、用途は住居兼倉庫となっている。 ② 建物所有者の陳述によると、建物1階では、化粧品の容器を塗装する際に、その容器を固定する治具に着いた塗料を、治具再利用のため落とす作業をしていたとのことで、高アルカリ性の廃液が入った金属製の容器が残置されていた。なお、建物外には酸性の廃液が入ったポリタンクが残置されていた。専門業者による回収が必要である。建物所有者による処分は困難との陳述あり。 ③ 建物1階には、下記の機械類が存した。いずれも法定耐用年数を経過しているものと見受けられる。 真空ポンプ2台・乾燥機6台・スクラバー（廃液処理装置）1台 ④ 建物2階への出入りは外階段利用である。元々居宅として利用していたものを作業所とした模様である。 ⑤ 本件建物の南側には未登記の附属建物<1>（鉄骨造鋼板葺平家建、床面積約33.37㎡の作業所、鴻巣市役所備付けの建築計画概要書から平成27年頃建築と推定）が存し、建物内には高アルカリ性の廃液が入った金属製の容器が残置されていた。また、下記の機械類が存した。 乾燥機1台・スクラバー1台
----------------	---

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 等	建築年月日（登記記載）：平成16年7月15日新築 経 過 年 数：約21年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約3年						
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：オール電化、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>67.75 m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>54.07 m²</td></tr> <tr> <td>延</td><td>121.82 m²</td></tr> </table>	1階	67.75 m ²	2階	54.07 m ²	延	121.82 m ²
1階	67.75 m ²						
2階	54.07 m ²						
延	121.82 m ²						
現 況 用 途 等	居宅						
品 等	使用資材：普通 施 工：普通						
保守管理の状態	普通						
建物の利用状況	家財道具が残置されていたが、空き家である。建物所有者の破産管財人Bが管理している。						
特 記 事 項	浴室の扉は閉まらないため、外されている。						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	48,100	0.83	446.00	0.65	11,570,000

※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（公示地価格等からの規準）

公示地 鴻巣-20

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $47,600\text{円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/103 \times 100/96 \div 48,100\text{円/㎡}$

◇時点修正：公示地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：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件（幅員）、交通接近条件（駅距離）等が劣る。

イ 個別格差：接面方位（増価）、角地（増価）、規模が大きく市場性が劣ること（減価）等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2・3（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、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、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
2	主たる建物 150,000	204.56	0.03	920,000
	附属建物 35,000	33.37	0.37	430,000
	合計			1,350,000
3	主たる建物 150,000	121.82	0.10	1,830,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、物件2建物内に残置されている機械類については、用途特殊で汎用性が低いこと、推定される経過年数から、市場価値は認められないと考え、評価額を0円と判定した。

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
2	11,570,000 × 0.61	0.50	法定地上権	3,530,000
3	11,570,000 × 0.39	0.10	場所的利益	450,000

※ 物件1土地に係る建付地価格を、各建物の敷地面積比率により配分した。

【各建物の敷地面積比率】

物件3建物の敷地面積は、鴻巣市備付けの建築計画概要書において設定された敷地面積173.27㎡を採用し、物件2建物の敷地面積は、残りの地積（446.00㎡－173.27㎡＝272.73㎡）を採用し、各建物の敷地面積比率を算出した。

	敷地面積	物件1土地の地積	各建物の敷地面積比率
a. 物件2建物	272.73㎡	/ 446.00㎡	≒ 61%
b. 物件3建物	173.27㎡	/ 446.00㎡	≒ 39%

② 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 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	11,570,000	-3,980,000		0.5	0.7	2,660,000
2	1,350,000	+3,530,000	1.0	0.5	0.7	1,710,000
3	1,830,000	+450,000	1.0	0.5	0.7	800,000
機械類						0
一括価格 (合計)						5,170,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：土地について土壌汚染の蓋然性が高いこと、また、物件2建物内には汎用性が低く市場性が認められない機械類や高アルカリ性の廃液等が残置されていることを考慮した。

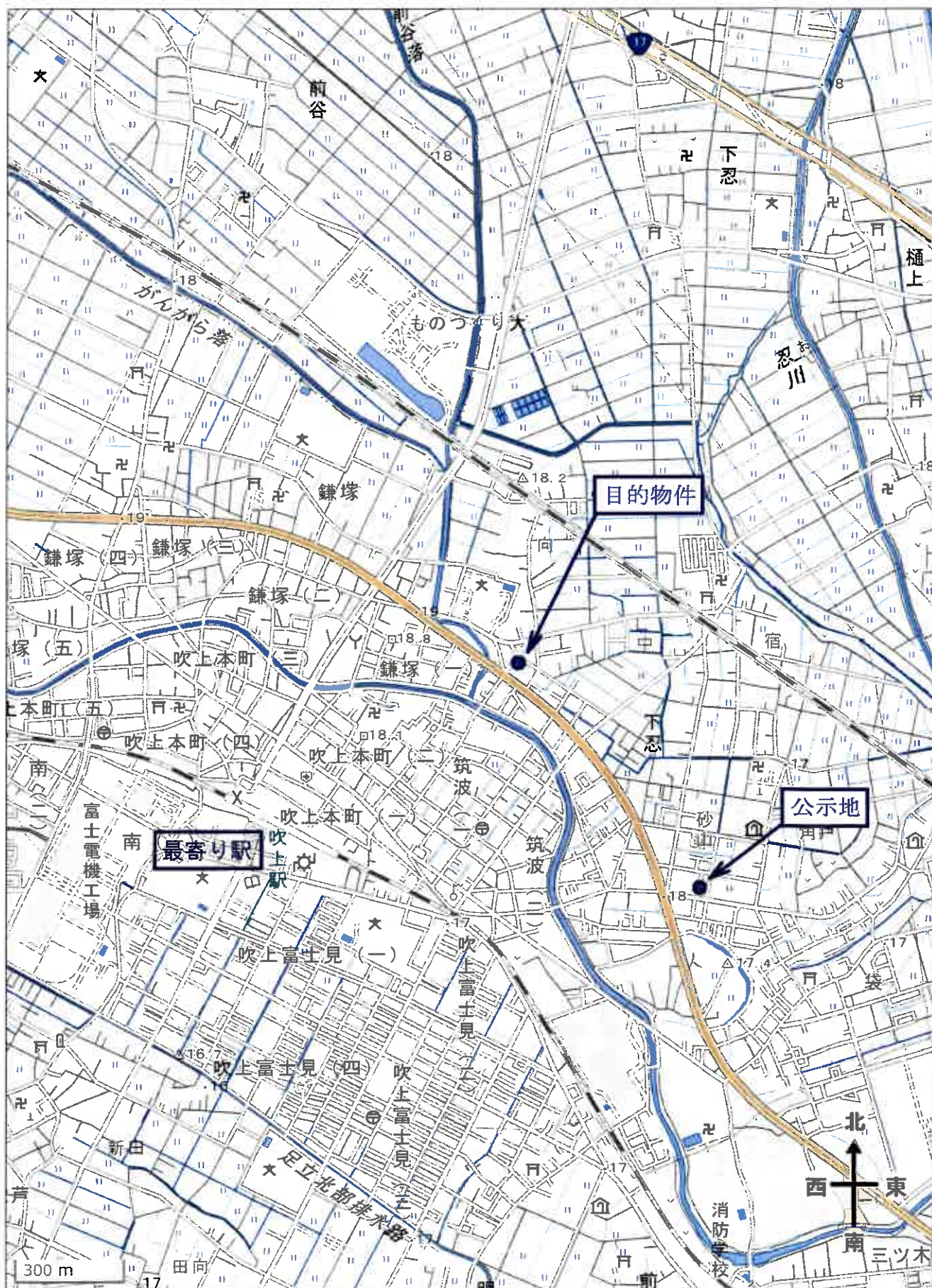
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

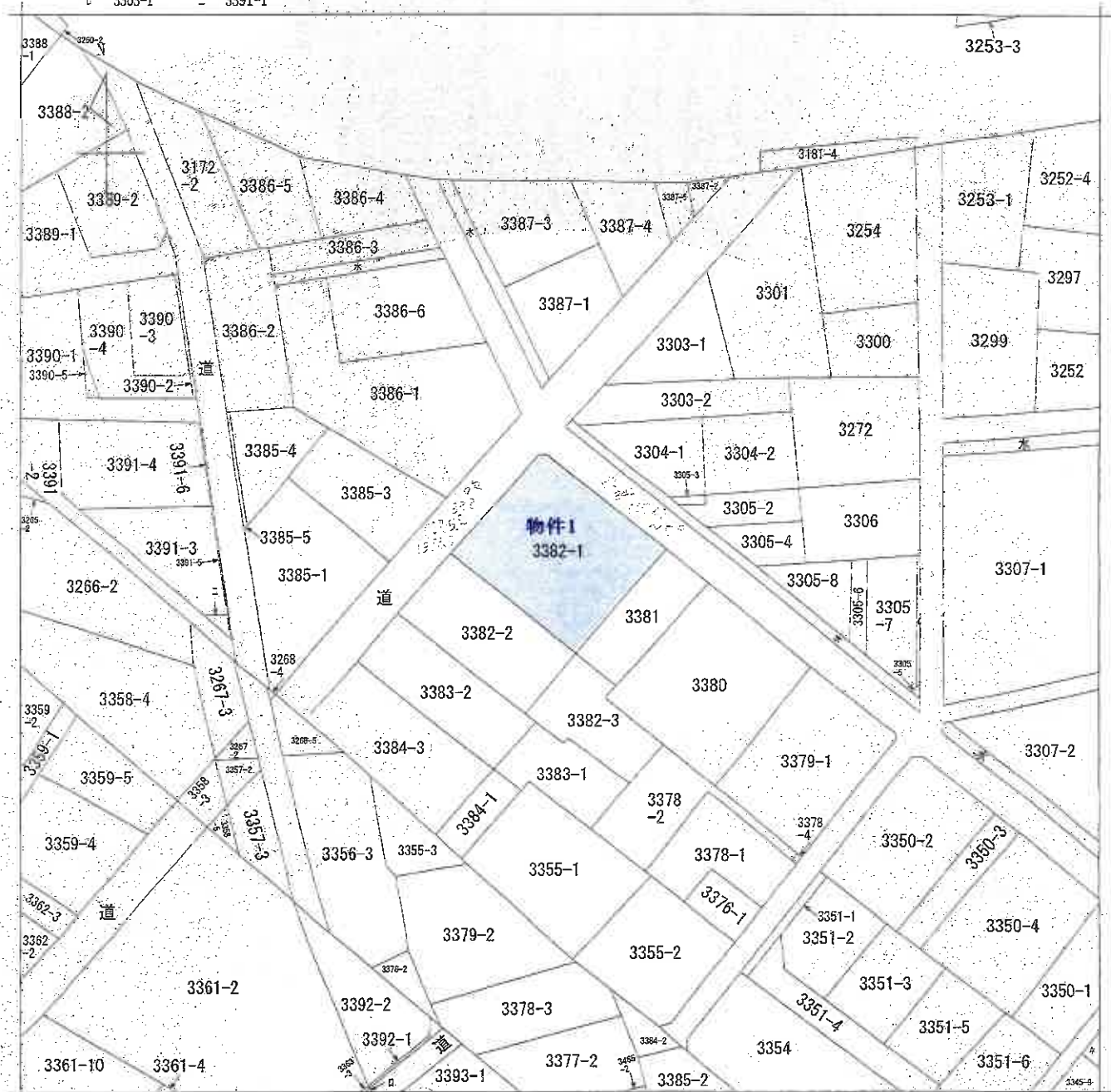
地価公示価格（ 鴻巣-20 ）
所 在 ： 鴻巣市下忍字砂山 3 9 8 1 番 1 0
価 格 ： 47,600円/㎡
位 置 ： J R 高崎線「吹上」駅約1,600m(道路距離)
価 格 時 点 ： 令和7年1月1日
地 積 ： 140㎡
供給処理施設 ： ガス ・ 水道 ・ 下水
接 面 道 路 ： 西4.5m市道
用 途 指 定 等 ： 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 ： 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

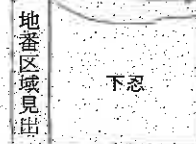
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



イ 3305-1 ハ 3393-2 ニ 3349-1
ロ 3363-1 ヒ 3391-1



(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。



A 下忍

請求部	所在	鴻巣市下忍字中			地番	3382番1		
出方尺	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	土地改良所在図	
作成年月日	昭和39年3月1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7年2月14日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号: 13-1

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：昭和49年6月29日

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
(さいたま地方裁判所 鶴巣出張所管轄)

令和7年2月14日

東京法務局台東出張所

登記官

物件2

請求番号：13-2

2417326549、6、29

家屋番号	3382-1
建物の所在	北足立郡北足立町大字下忍字中3382番地1

鴻巣市

建物各階平面図

1階

$13.70 \times 7.40 = 101.3800$

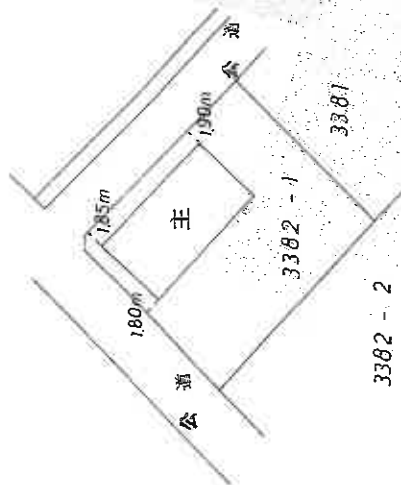
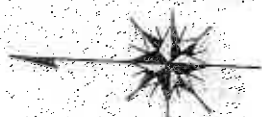
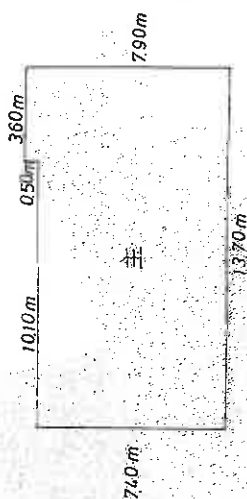
床面積 101.38 m²



2階

$3.60 \times 0.50 = 1.8000$
 $13.70 \times 7.40 = 101.3800$
 103.1800

床面積 103.18 m²



製作年月日
昭和49年6月26日

作製者

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県地家屋調査士会印)

縮尺 1/200

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成16年7月20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。
(さいたま地方方法務局調書所管轄)

令和7年2月14日

東京法務局台東出張所

登記官

物件3

請求番号：13-3

A3版をA4版に縮小

建物図面

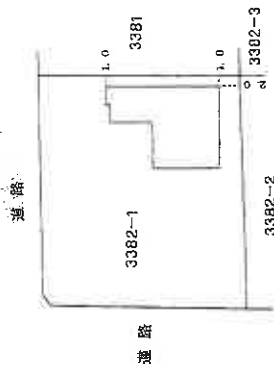
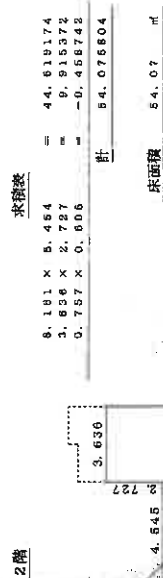
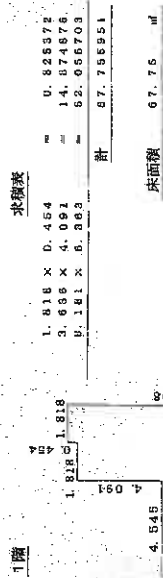
家屋番号 3382番1の2

建物の所在 北足立郡吹上町大字下忍字中3382番地1

埼玉県

各階平面図

2411327



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会刊紙)