

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 8年 8月 4日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 8年 8月 19日から 令和 8年 8月 26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 9月 16日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 9月 7日 午前 9時10分から 令和 8年 9月 11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 8年 8月 4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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	225, 260, 000 180, 208, 000	一括	45, 052, 000	3, 536, 406	505, 200
1	45, 930, 000				
2	179, 330, 000				



物 件 目 録

1 所 在 加須市鴻荃

地 番 3201番1

地 目 宅地

地 積 4097.75平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等の目録は別紙のとおり)

2 所 在 加須市鴻荃 3201番地1

家屋 番号 3201番1

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 1215.24平方メートル
2階 1215.24平方メートル
3階 1215.24平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等の目録は別紙のとおり)



機械器具等目録（工場抵当法第2条）

所在場所 物件番号1及び2（物件番号2建物内）

No.	種類・名称	個数	型番・メーカー	製造No.	製造年月	記号・番号	備考
1	ブラスト機手動中型	1	AMT-115・ニッチュー	25684	2025-3	20号	
2	ブラスト機手動小型	1	SGF-4(B)	N000467	Dec-03	5	
3	ブラスト機手動小型	1	SGF-5(B)	855299	1985-5	6	
4	自噴機	1	PA-05・ニッチュー			15	
5	ブラスト機手動中型	1	SA-F-6	I000565	1998-12	9	
6	ブラスト機手動中型	1	SA-F-6	J000415	1999-9	8	
7	ブラスト機手動小型	1	SG-7B-306-2925	897214	1989-3	10	
8	ブラスト機手動大型	1				19	
9	自噴機	1	FD0-F-60-9202	S00284	2008-5	16	
10	ブラスト機手動縦型	1	SG-IIBS-SD-404-804	P00D574	2006-2	13	
11	ブラスト機手動密閉型	1	SFK-5S-C2-401-4148	9250774	1992-12	2	
12	ブラスト機手動大型	1	SG-95-SD-401-904	S000077	2008-2	12	
13	ブラスト機手動小型	1	SGF-5(B)	E000508	1994-11	1	
14	ブラスト機手動小型	1	SGF-5(B)	000381	1996-6	7	
15	ブラスト機手動中型	1	MY60-B・新東ブレーダ	ASU-25492	2000-5		
16	低圧ブラスト機	1	827319・不二製作所		2009-5		
17	溶射装置プラズマ（1号）	1	3710			AB5100	
18	溶射装置アーク	1	3710			AJ5100	
19	溶射装置アーク（フレーム）	1	2220EVDUA			ML68794	
20	溶射装置アーク	1	2220EVDUA			ML68710	
21	ロボット溶射機	1			2008.03	RH9525	
22	ロボット溶射機	1			2000.12	RH9210	
23	純水装置	1	フナテック	AZ0769-04		BL-1/2	
24	乾燥炉	1	昭和電機エンジンリンク	H.B.006/314584	1990年	CUE-444B	
25	乾燥炉	1	ETAC	831822	S58年7		

No.	種類・名称	個数	型番・メーカー	製造No.	製造年月	記号・番号	備考
26	純水装置	1	フナテック	ZA0537-02		BL-1/2	
27	純水装置	1	フナテック	0090562		NFP-1A	
28	純水装置	1	フナテック	102117		BI-1/2S	
29	コンプレッサー	1	IWATA	XC0831		CFD37-85D	
30	エアーシャワー室	1					
31	クリーンブース	1	セミコングリエイト	S/ N-1948	1990/3	SCC-520	
32	乾燥炉	1	ミクロ技研	91125	1991/10	OC-150	
33	乾燥炉	1	TABAI ESPEC	1150562	1990	PVC-330	
34	乾燥炉	1	TABAI ESPEC	1150563	1990	PVC-330	
35	超音波発信機	1	日東工業	668213		S20-44	
36	超音波発信機	1	日東工業	668725		S20-44	
37	乾燥炉	1	IWATA	3088ZL		CUE-444B	
38	シーラー	1	富士インパルス	02232000-0016 /07238C	H12. 03. 01	FIL-1000NT	
39	シーラー	1	富士インパルス	09262007-00001 /07240E	2007年	FIL-1000NT-10W	
40	乾燥炉	1		S000077	2008年	D-029-ASX	
41	乾燥炉	1		320000125	1993年	VAC-300PS	
42	シーラー	1	富士インパルス	8743996	H10. 10. 01	FIL-1000-NTG	
43	シーラー	1	富士インパルス	02142001-00030 /07238C	2001年	FIL-1000NT	
44	シーラー	1	富士インパルス	8219407	H08. 10. 01	FIL-1000	
45	シーラー	1	富士インパルス	07302008-00014 /08024A	2008年	LOS-1000-NT	
46	Q-Massガス分析装置	1	ALVAC	8712185		CRYO-U10PU	
47	ダイシングマシン	1		ADD10A			
48	ダイシングマシン	1		ADD10A			
49	ダイシングマシン	1		ADD10A			
50	クリーンベンチ	1					
51	ダイシングマシン	1		ADD10A			
52	切断機	1					

No.	種類・名称	個数	型番・メーカー	製造No.	製造年月	記号・番号	備考
53	切断機	1					
54	測定ダイナスコープ	1	Vision Engineering		2004. 11	16097	
55	IPAペーパー洗浄機	1					
56	IPA三槽洗浄機	1	株式会社電子技研		2002. 1	47589	

所在場所 物件番号 1 及び 2 (物件番号 2 建物外周)

No.	種類・名称	個数	型番・メーカー	製造No.	製造年月	記号・番号	備考
57	オープン	1					
58	JET式フィルタープレス	1	KPD200ER・NIHON ENVIRO 工業				
59	パネルタイプウォータータンク	1					
60	キュービクル	1					
61	スクラバー	1	PSS-100-AI・ブラカイ				
62	スクラバー	1	PSS-100-AI・ブラカイ				
63	スクラバー	1	NASHI				
64	コンプレッサー	1	SC665AD II B-1・コベルコ				
65	コンプレッサー	1	SG610AD-64JB10413・コ ベルコ				
66	コンプレッサー	1	Z756AS-R B1・三井精機				
67	コンプレッサー	1	FE540AD-5 Y-①・コベルコ				
68	コンプレッサー	1	ZTD150-D・IWATA				

※空欄部分の事項は不明。

物 件 明 細 書

令和 8年 6月23日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

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。

5 その他買受への参考となる事項

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 加須市鴻基
地 番 3201番1
地 目 宅地
地 積 4097.75平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等の目録は別紙のとおり)

2 所 在 加須市鴻基 3201番地1
家屋 番号 3201番1
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 1215.24平方メートル
2階 1215.24平方メートル
3階 1215.24平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等の目録は別紙のとおり)



機械器具等目録（工場抵当法第2条）

所在場所 物件番号1及び2（物件番号2建物内）

No.	種類・名称	個数	型番・メーカー	製造No.	製造年月	記号・番号	備考
1	ブラスト機手動中型	1	AMT-115・ニッチュー	25684	2025-3	20号	
2	ブラスト機手動小型	1	SGF-4(B)	N000467	Dec-03	5	
3	ブラスト機手動小型	1	SGF-5(B)	855299	1985-5	6	
4	自噴機	1	PA-05・ニッチュー			15	
5	ブラスト機手動中型	1	SA-F-6	I000565	1998-12	9	
6	ブラスト機手動中型	1	SA-F-6	J000415	1999-9	8	
7	ブラスト機手動小型	1	SG-7B-306-2925	897214	1989-3	10	
8	ブラスト機手動大型	1				19	
9	自噴機	1	FDO-F-60-9202	S00284	2008-5	16	
10	ブラスト機手動縦型	1	SG-IIBS-SD-404-804	P00D574	2006-2	13	
11	ブラスト機手動密閉型	1	SFK-5S-C2-401-4148	9250774	1992-12	2	
12	ブラスト機手動大型	1	SG-95-SD-401-904	S000077	2008-2	12	
13	ブラスト機手動小型	1	SGF-5(B)	E000508	1994-11	1	
14	ブラスト機手動小型	1	SGF-5(B)	000381	1996-6	7	
15	ブラスト機手動中型	1	MY60-B・新東ブレード	ASU-25492	2000-5		
16	低圧ブラスト機	1	827319・不二製作所		2009-5		
17	溶射装置プラズマ（1号）	1	3710			AB5100	
18	溶射装置アーク	1	3710			AJ5100	
19	溶射装置アーク（フレーム）	1	2220EVDUA			ML68794	
20	溶射装置アーク	1	2220EVDUA			ML68710	
21	ロボット溶射機	1			2008. 03	RH9525	
22	ロボット溶射機	1			2000. 12	RH9210	
23	純水装置	1	フナテック	AZ0769-04		BL-1/2	
24	乾燥炉	1	昭和電機エソジ・エアリンク	H. B. 006/314584	1990年	CUE-444B	
25	乾燥炉	1	ETAC	831822	S58年7		

No.	種類・名称	個数	型番・メーカー	製造No.	製造年月	記号・番号	備考
26	純水装置	1	フナテック	ZA0537-02		BL-1/2	
27	純水装置	1	フナテック	0090562		NFP-1A	
28	純水装置	1	フナテック	102117		BL-1/2S	
29	コンプレッサー	1	IWATA	XC0831		CFD37-85D	
30	エアシャワー室	1					
31	クリーンブース	1	セミコンクリエイト	S/ N-1948	1990/3	SCC-520	
32	乾燥炉	1	ミクロ技研	91125	1991/10	OC-150	
33	乾燥炉	1	TABAI ESPEC	1150562	1990	PVC-330	
34	乾燥炉	1	TABAI ESPEC	1150563	1990	PVC-330	
35	超音波発信機	1	日東工業	668213		S20-44	
36	超音波発信機	1	日東工業	668725		S20-44	
37	乾燥炉	1	IWATA	3088ZL		CUE-444B	
38	シーラー	1	富士インパルス	02232000-0016 /07238C	H12. 03. 01	FIL-1000NT	
39	シーラー	1	富士インパルス	09262007-00001 /07240E	2007年	FIL-1000NT-10W	
40	乾燥炉	1		S000077	2008年	D-029-ASX	
41	乾燥炉	1		320000125	1993年	VAC-300PS	
42	シーラー	1	富士インパルス	8743996	H10. 10. 01	FIL-1000-NTG	
43	シーラー	1	富士インパルス	02142001-00030 /07238C	2001年	FIL-1000NT	
44	シーラー	1	富士インパルス	8219407	H08. 10. 01	FIL-1000	
45	シーラー	1	富士インパルス	07302008-00014 /08024A	2008年	LOS-1000-NT	
46	Q-Massガス分析装置	1	ALVAC	8712185		CRYO-U10PU	
47	ダイシングマシン	1		ADD10A			
48	ダイシングマシン	1		ADD10A			
49	ダイシングマシン	1		ADD10A			
50	クリーンベンチ	1					
51	ダイシングマシン	1		ADD10A			
52	切断機	1					

No.	種類・名称	個数	型番・メーカー	製造No.	製造年月	記号・番号	備考
53	切断機	1					
54	測定ダイナスコープ	1	Vision Engineering		2004. 11	16097	
55	IPAペーパー洗浄機	1					
56	IPA三槽洗浄機	1	株式会社電子技研		2002. 1	47589	

所在場所 物件番号 1 及び 2 (物件番号 2 建物外周)

No.	種類・名称	個数	型番・メーカー	製造No.	製造年月	記号・番号	備考
57	オープン	1					
58	JET式フィルタープレス	1	KPD200ER・NIHON ENVIRO 工業				
59	パネルタイプウォータータンク	1					
60	キュービクル	1					
61	スクラパー	1	PSS-100-AI・ブラカイ				
62	スクラパー	1	PSS-100-AI・ブラカイ				
63	スクラパー	1	NASHI				
64	コンプレッサー	1	SC665AD IIB-1・コベルコ				
65	コンプレッサー	1	SG610AD-64JB10413・コベルコ				
66	コンプレッサー	1	Z756AS-R B1・三井精機				
67	コンプレッサー	1	FE540AD-5 Y-①・コベルコ				
68	コンプレッサー	1	ZTD150-D・IWATA				

※空欄部分の事項は不明。

令和7年(ケ)第144号
令和7年8月1日受理
令和8年3月4日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

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 | 加須市鴻荃 |
| | 地 番 | 3201番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4097.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加須市鴻荃 3201番地1 |
| | 家屋 番号 | 3201番1 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1215.24平方メートル
2階 1215.24平方メートル
3階 1215.24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	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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: ☐ 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工場・事務所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 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1に接面する112番3、112番7及び155番2の土地は、いずれも加須市所有の公衆用道路である。
- 2 物件1上及び物件2内に工場抵当法2条の工場供用物件が存在した（別紙「機械・器具等目録」記載のとおり）。
- なお、上記の物件の内に工場抵当法3条による機械器具目録に記載の物も存在するが、同目録での備付け所在地及び家屋番号は、物件2とは異なる。

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

(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
■債務者兼所有者代表者	物件2（2号棟）では、半導体や液晶基板の製造装置部品の精密洗浄、溶射、研磨作業を行っています。 かつて1号棟で発生した汚泥を、物件1の駐車場部分で保管していたことがありました。 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

- 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。

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8月6日(水) 11:30-11:55	物件所在地	臨場・債務者兼所有者会社の代表者と面談
令和7年9月12日(金) 10:00-12:35	物件所在地	臨場・屋内等調査・債務者兼所有者会社の代表者と面談(評価人同行)
令和7年12月9日(火) 13:00-14:50	物件所在地	臨場・機械、設備の評価人の調査に立会・債務者兼所有者会社の代表者と面談(評価人同行)
令和8年2月26日(木) 14:25-14:35	さいたま地方法務局 久喜支局	件外土地の登記事項証明書取得

(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。

☐ 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

(座標値種別：図上測定)

-22708.861

+10634.351

+10638.351

-22833.861

(座標値種別：図上測定)

(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。

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
鴻基

請求部	所 在					加須市鴻基		地 番	3201番1		
出力縮尺	1/500		精度区分	乙	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年3月				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。

A3判をA4判に縮小

令和7年5月29日

さいたま地方法務局久喜支局

登記官

請求番号：34-5

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成17年6月27日

6071050

地番 3201-1, 3201-11

積測

土地の所在
北海道札幌市東区
加茂町五丁目

座標求積表

地番	③ 3201-1	④ 3201-11	座標	面積
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$	
627	10256.210	-22489.975	-678027.766300	
628	10256.275	-22497.756	74805.036700	
1484	10254.885	-22498.713	60139.059800	
1482	10253.802	-22499.617	48081.681500	
3555	10252.748	-22498.383	46796.636600	
3556	10251.522	-22499.251	8347.222100	
3557	10252.377	-22500.484	137500.457700	
1480	10245.411	-22505.485	339427.724700	
1478	10237.295	-22511.535	362345.667300	
1476	10229.315	-22517.724	356590.677200	
1474	10221.459	-22524.069	237110.874300	
1474-2	10218.788	-22526.331	1039274.807000	
1519-2	10175.323	-22473.085	581608.668000	
1519	10188.458	-22462.293	-1141174.333500	
1515	10226.127	-22431.341	-1564630.897400	
		倍面積	8195.517700	
		倍面積	4097.758500	
		倍面積	4097.75	㎡

地番	③ 3201-11	④ 3201-11	座標	面積
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$	
1474-2	10218.788	-22526.331	-865574.268600	
1472	10213.748	-22530.599	140050.203300	
1470	10212.572	-22531.622	140664.916100	
1518	10207.505	-22536.023	1102574.925200	
1517	10163.647	-22482.679	723537.575500	
1519-2	10175.323	-22473.085	-1239188.379900	
		倍面積	2064.971500	
		倍面積	1032.485800	
		倍面積	1032.48	㎡
		倍面積	5130.2446500	

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
T.93	10199.488	-22554.365		
T.94	10235.700	-22523.648		
T.95	10273.553	-22497.278		
T.97	10243.842	-22445.808		

凡例	境界線の種類	① 境界線の種類	② 境界線の種類	③ 境界線の種類	④ 境界線の種類	⑤ 境界線の種類	⑥ 境界線の種類	⑦ 境界線の種類	⑧ 境界線の種類	⑨ 境界線の種類	⑩ 境界線の種類
①	コンクリート杭	②	ステンレス杭	③	金網杭	④	金網杭	⑤	金網杭	⑥	金網杭
⑦	金網杭	⑧	金網杭	⑨	金網杭	⑩	金網杭	⑪	金網杭	⑫	金網杭
⑬	金網杭	⑭	金網杭	⑮	金網杭	⑯	金網杭	⑰	金網杭	⑱	金網杭
⑲	金網杭	⑳	金網杭	㉑	金網杭	㉒	金網杭	㉓	金網杭	㉔	金網杭
㉕	金網杭	㉖	金網杭	㉗	金網杭	㉘	金網杭	㉙	金網杭	㉚	金網杭
㉛	金網杭	㉜	金網杭	㉝	金網杭	㉞	金網杭	㉟	金網杭	㊱	金網杭
㊲	金網杭	㊳	金網杭	㊴	金網杭	㊵	金網杭	㊶	金網杭	㊷	金網杭
㊸	金網杭	㊹	金網杭	㊺	金網杭	㊻	金網杭	㊼	金網杭	㊽	金網杭
㊾	金網杭	㊿	金網杭								

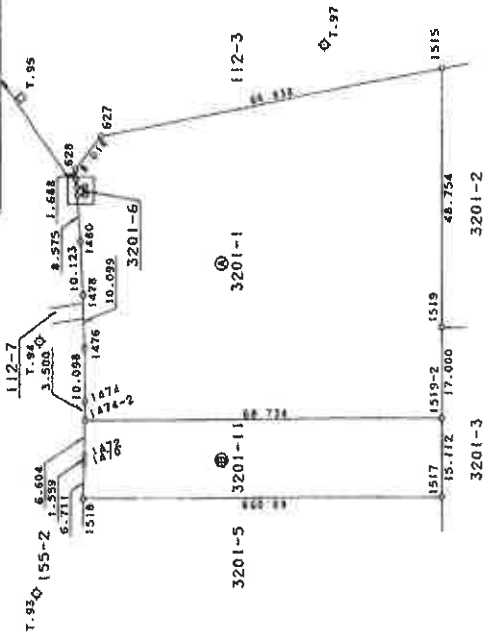
作製者 土地家産調査士

7年 5月 27日 (作製)



※使用している座標値は、日本測地院
測地院の発表する数値を全てコンクリート杭

縮尺 1/1000



A3判をA4判に縮小

登記官

(8 枚目)

請求番号：34-3

登記年月日：平成20年9月11日

6017414

各階平面図

3201番

建物平面図

北埼玉郡騎西町大字溝荳3201番地1

家屋番号

建物の所在



写真撮影位置



A3判をA4判に縮小

作成者
土地調査士
家屋

縮尺
1/1000

申請人

縮尺
1/1000

(埼玉土地調査士会 用紙)

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。
令和7年5月29日
さいたま地方裁判所久喜支局

登記官

請求番号：34-1
(1/2)

登記年月日：平成20年9月11日

6017415

各階平面図

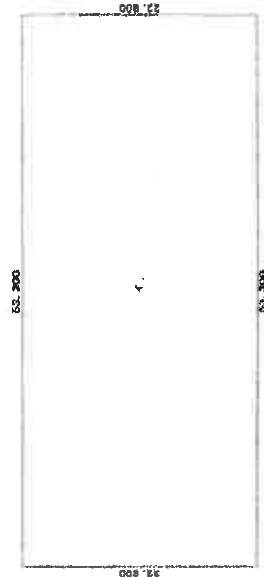
家屋番号 3201番

2/2

建築物平面図

建築物の所在 北埼玉郡騎西町大字鴻基3201番地1

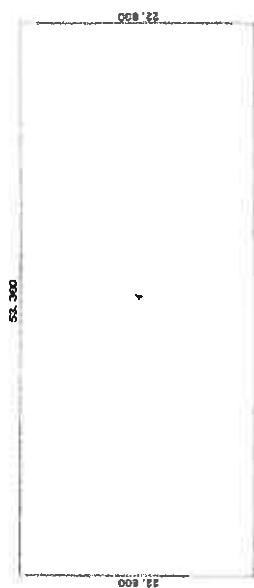
1階



求積表

4	53.300 X 22.800	=	1215.240000
	計		1215.240000
	床面積		1215.24 m ²

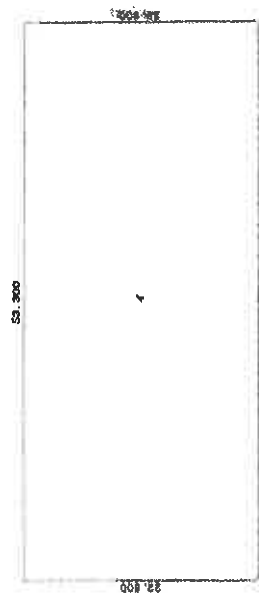
2階



求積表

4	53.300 X 22.800	=	1215.240000
	計		1215.240000
	床面積		1215.24 m ²

3階



求積表

4	53.300 X 22.800	=	1215.240000
	計		1215.240000
	床面積		1215.24 m ²



作成者 土地調査士 家屋

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会 9日作成)

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。
令和7年5月29日 さいたま地方裁判所 久谷文晴

登記官

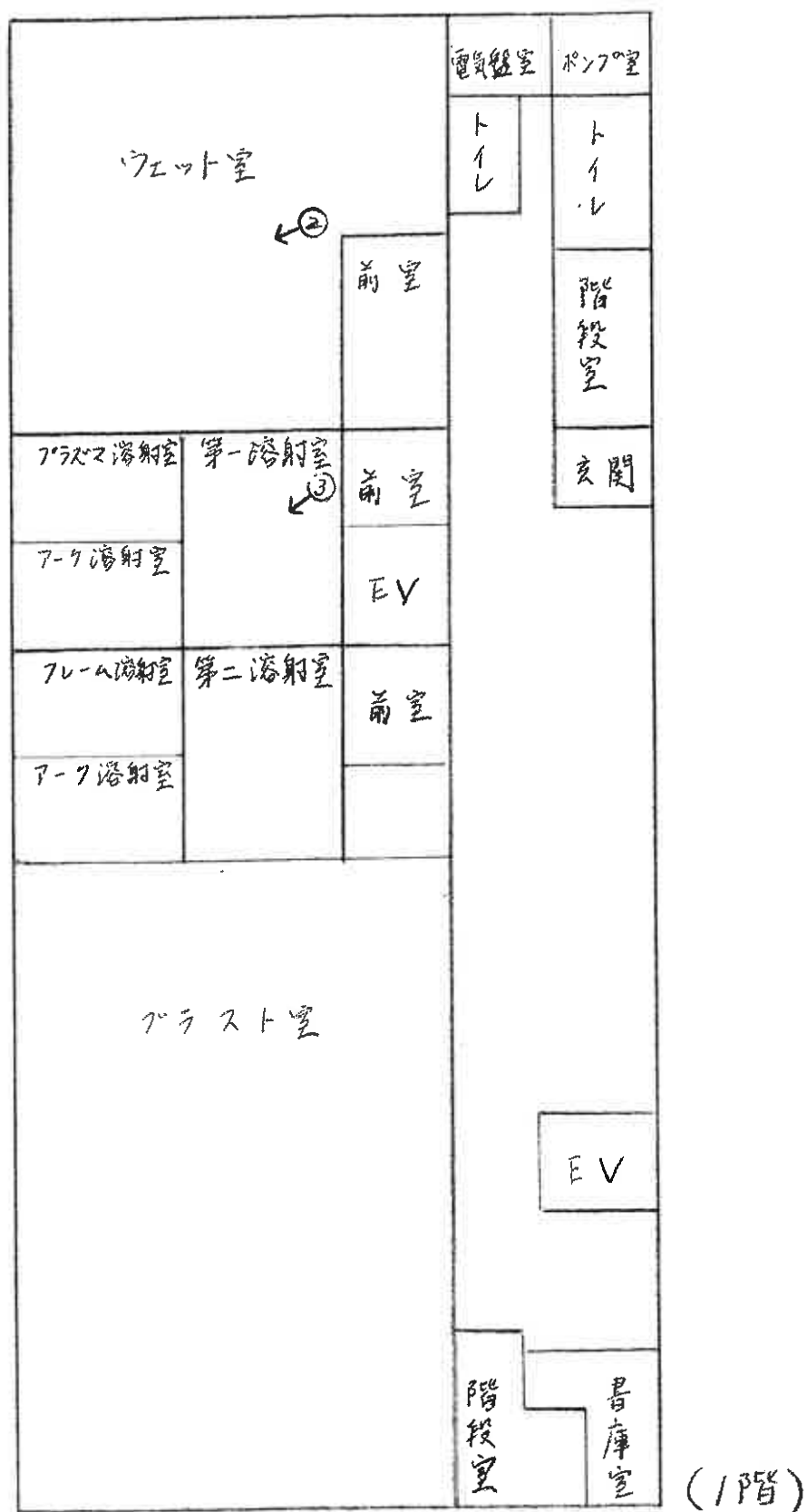
請求番号：34-1

(2/2)

A3判をA4判に縮小

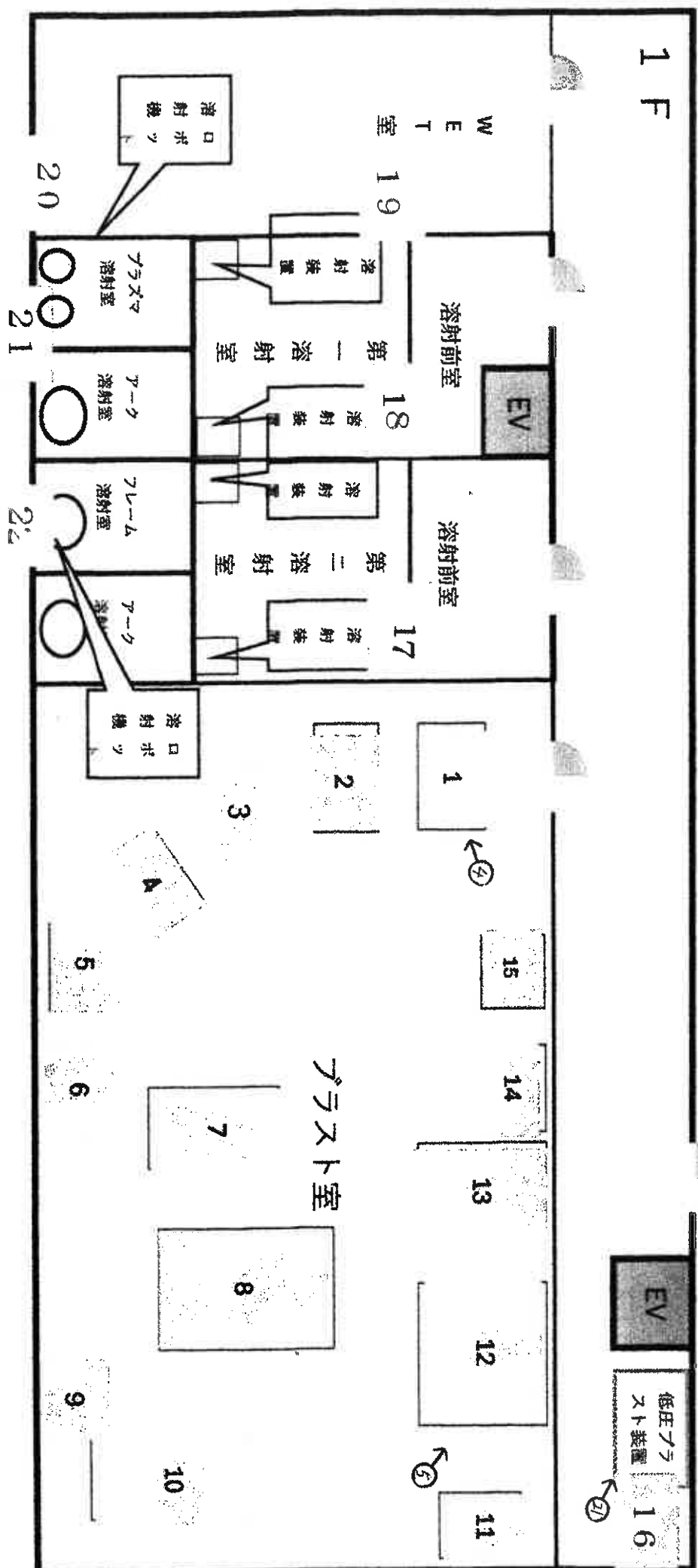
(10枚目)

建物見取図

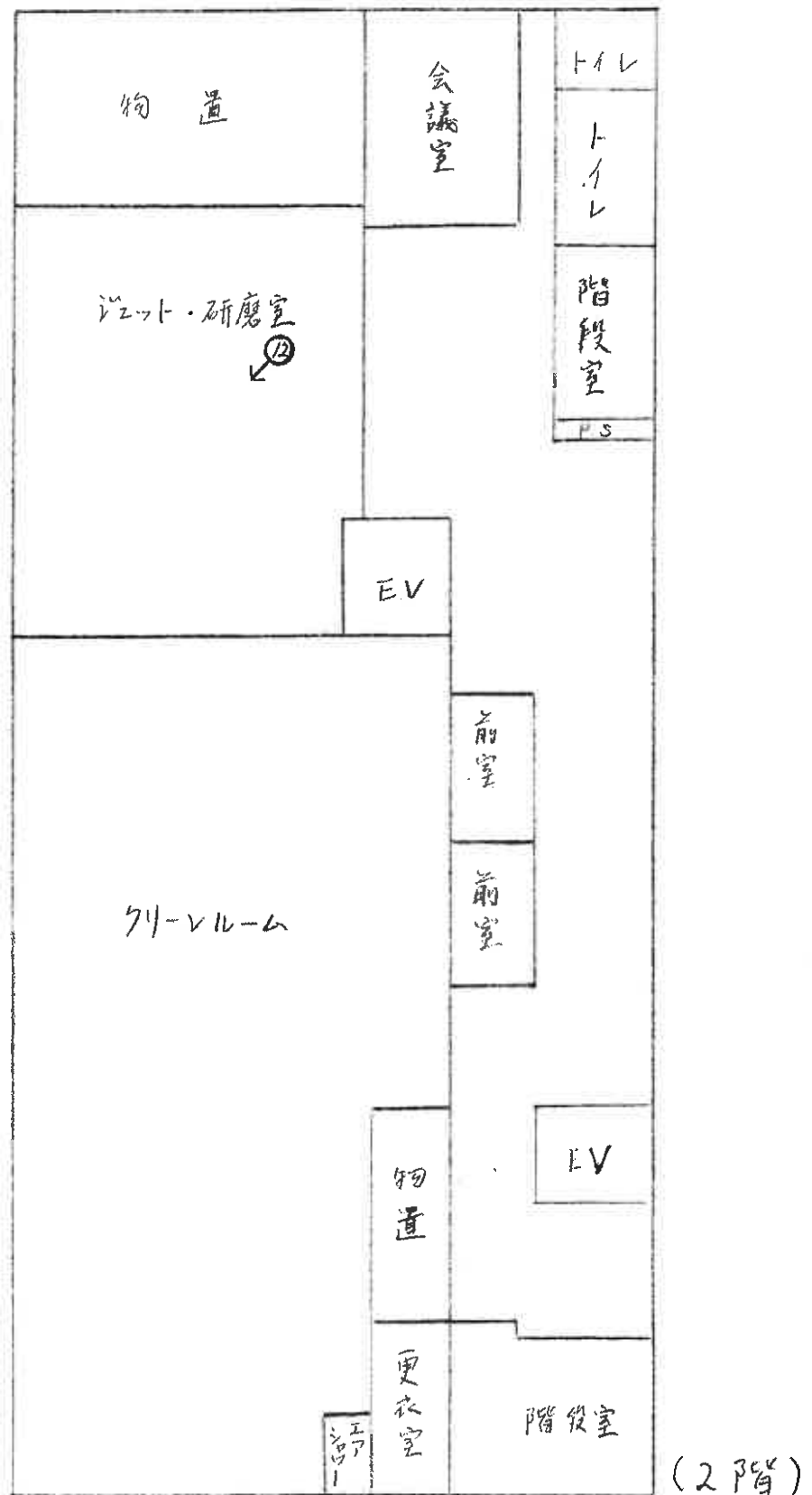


♂ 写真撮影位置

1階 機械等配置図



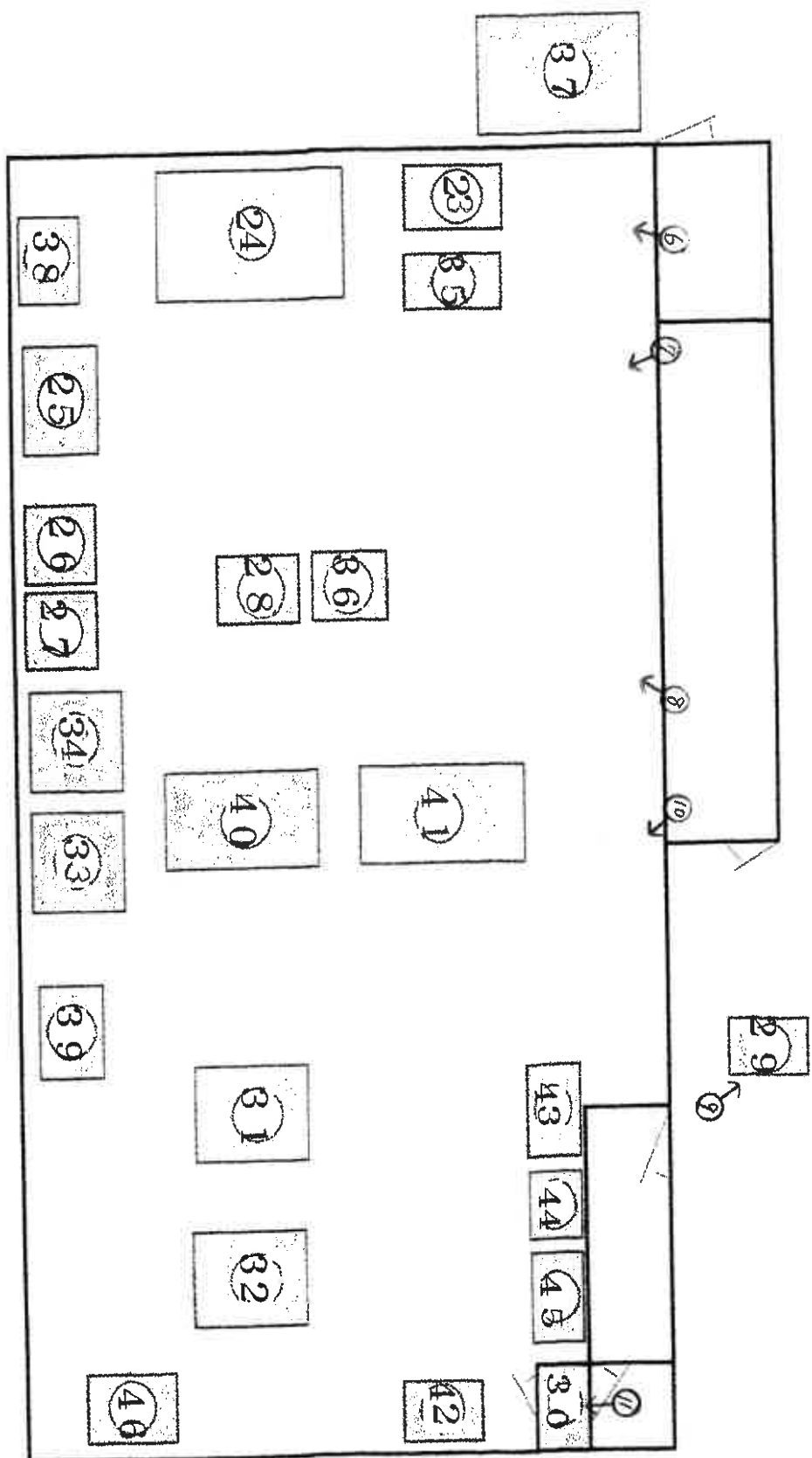
建物見取図



写真撮影位置

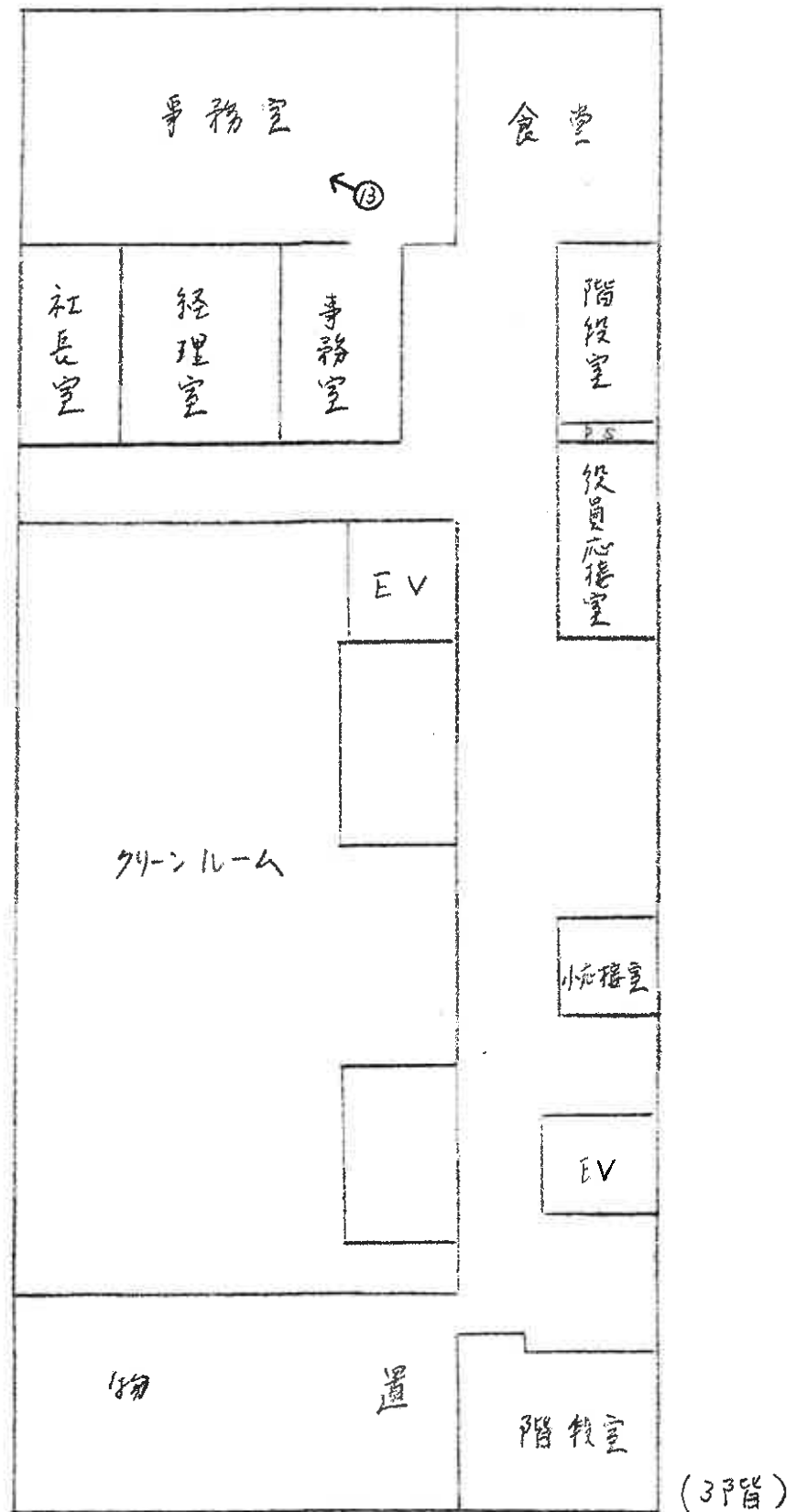
(13 枚目)

二号棟クリーンルーム(2階)機材配置配置図



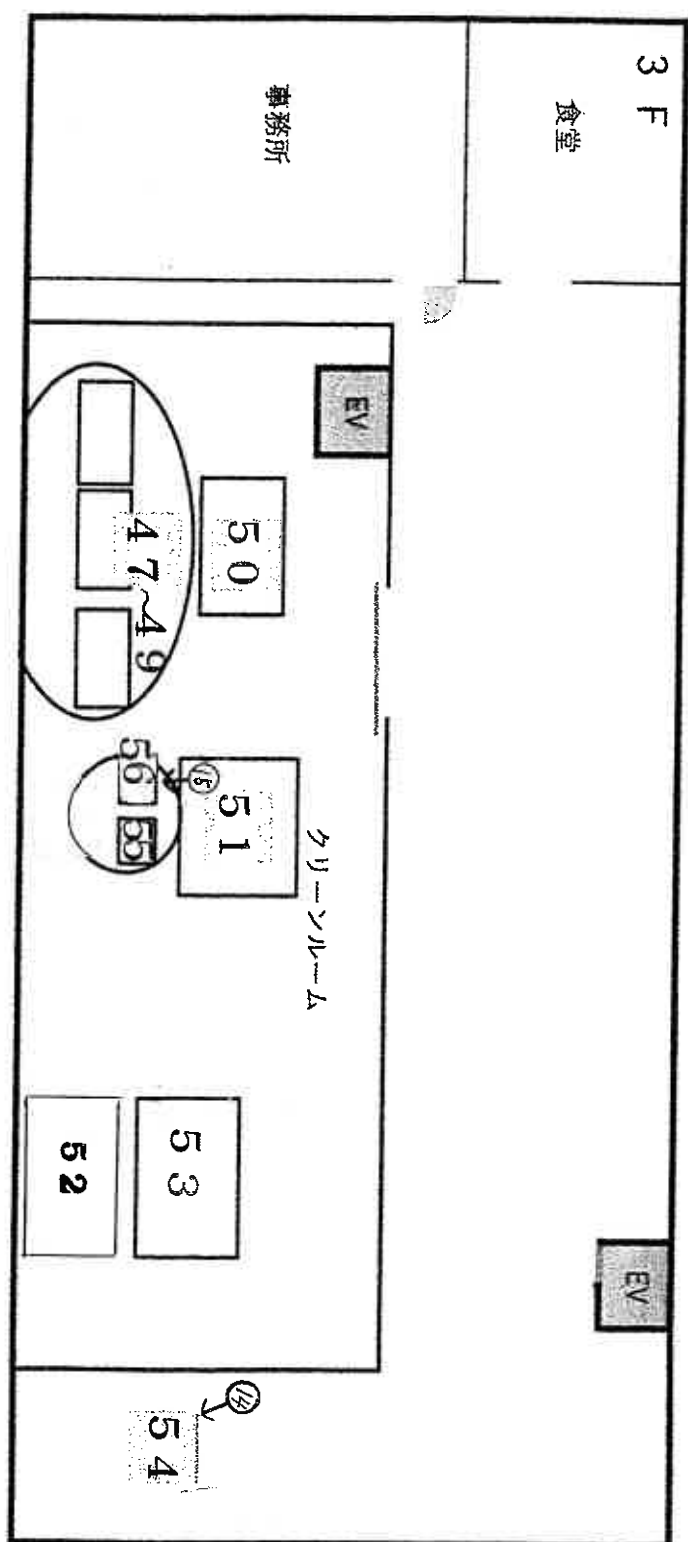
写真撮影位置

建物見取図



♂ 写真撮影位置

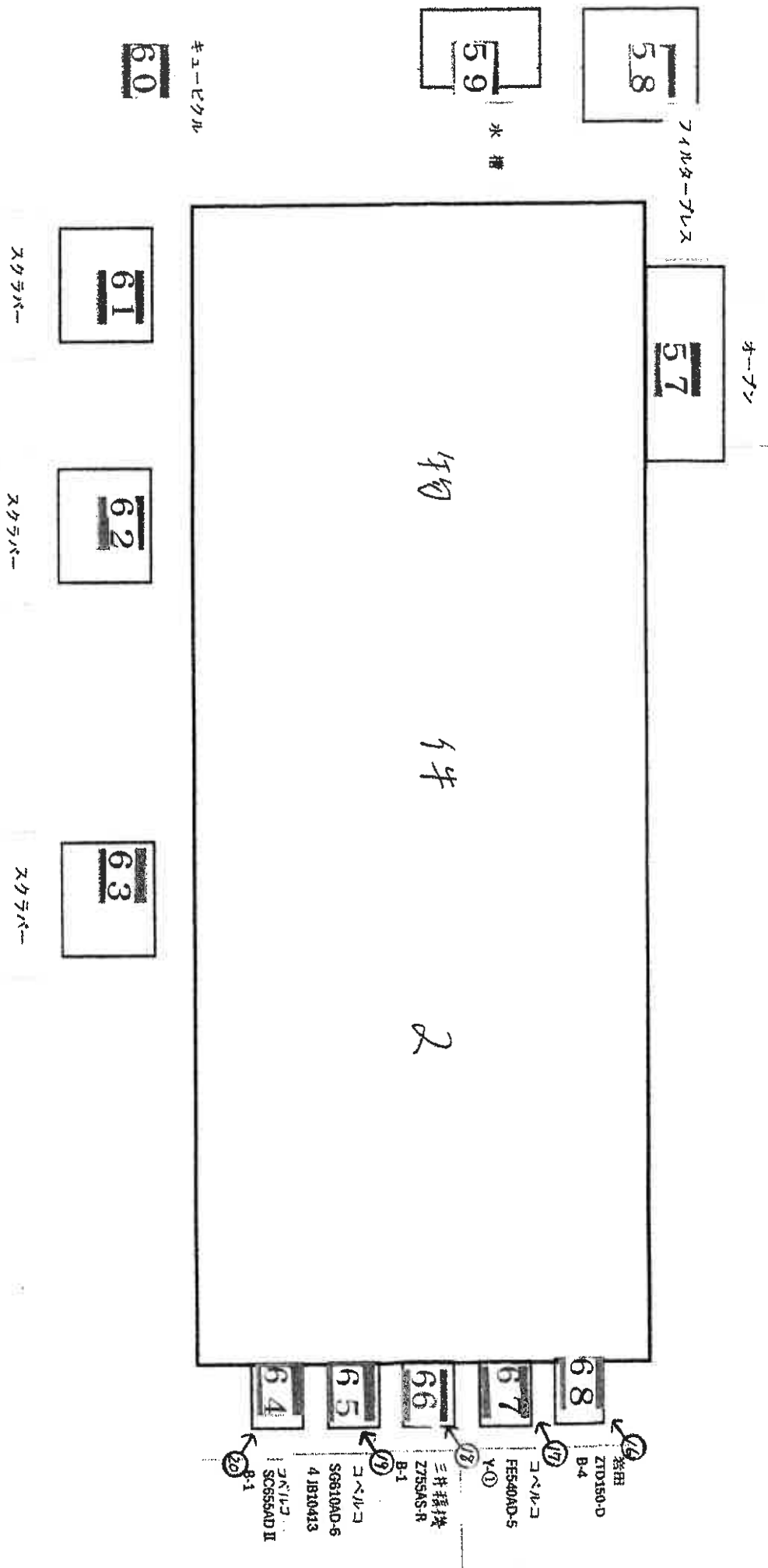
3 配置等器械



♂ 写真撮影位置

建物外周機械等配置図

正 門 側



(17 枚目)

写真撮影位置



1



2



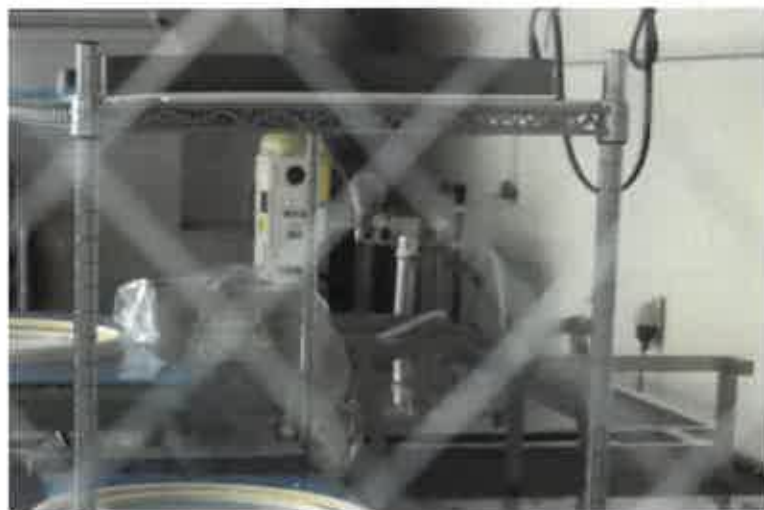
3



4



5



6



⑦



⑧



⑨



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21

機械・器具等目録(1)

符号	名称・種類	製造者	記号・番号	製造時期	写真番号	備考
1	ブラスト機手動中型	ニッチュー	20	2025.3	④	
2	ブラスト機手動小型	不明	5	不明		
3	ブラスト機手動小型	不明	6	1985.5		
4	自噴機	ニッチュー	15	不明		
5	ブラスト機手動中型	不明	9	1998.12		
6	ブラスト機手動中型	不明	8	1999.9		
7	ブラスト機自動小型	不明	10	1989.3		
8	ブラスト機自動大型	不明	19	不明		
9	自噴機	不明	16	2008.5		
10	ブラスト機手動縦型	不明	13	2006.2		
11	ブラスト機手動密閉型	不明	2	1992.12		
12	ブラスト機手動大型	不明	12	2008.2	⑤	
13	ブラスト機手動小型	不明	1	1994.11		
14	ブラスト機手動小型	不明	7	1996.6		
15	ブラスト機手動中型	新東ブレーダ	不明	2000.5		製造NO. ASU-25492
16	低圧ブラスト機	不二製作所	不明	2009.5	⑪	型番 827319
17	溶射装置プラズマ(1号)	不明	AB5100	不明		
18	溶射装置アーク	不明	AJ5100	不明	③	
19	溶射装置アーク(フレーム)	不明	ML68794	不明		
20	溶射装置アーク	不明	ML68710	不明		
21	ロボット溶射機	不明	RH9525	2008.3		
22	ロボット溶射機	不明	RH9210	2000.12		
23	純水装置	フナテック	BL-1/2	不明	⑥	
24	乾燥炉	昭和電機エンジニアリング	CUE-444B	1990		
25	乾燥炉	ETAC	不明	1983.7		製造NO. 831822
26	純水装置	フナテック	BL-1/2	不明	⑦,⑧	
27	純水装置	フナテック	NFP-1A	不明		
28	純水装置	フナテック	B1-1/2S	不明		
29	コンプレッサー	IWATA	CFD37-85D	不明	⑨	
30	エアシャワー室	不明	不明	不明	⑪	

機械・器具等目録(2)

符号	名称・種類	製造者	記号・番号	製造時期	写真番号	備考
31	クリーンブース	セミコンクリエイト	SCC-520	1990.3	⑩	
32	乾燥炉	ミクロ技研	OC-150	1991.10		
33	乾燥炉	TABAI ESPEC	PVC-330	1990		
34	乾燥炉	TABAI ESPEC	PVC-330	1990		
35	超音波発信機	日東工業	S20-44	不明		
36	超音波発信機	日東工業	S20-44	不明		
37	乾燥炉	IWATA	CUE-444B	不明		
38	シーラー	富士インパルス	FIL-1000NT	2000.3.1		製造NO. 02232000-00016 /07238C
39	シーラー	富士インパルス	FIL-1000NT- 10W	2007		
40	乾燥炉	不明	D-029-ASX	2008		
41	乾燥炉	不明	VAC-300PS	1993		
42	シーラー	富士インパルス	FIL-1000-NTG	1998.10.1	⑪	製造NO. 8743996
43	シーラー	富士インパルス	FIL-1000NT	2001		
44	シーラー	富士インパルス	FIL-1000	1996.10.1		
45	シーラー	富士インパルス	LOS-1000-NT	2008		
46	Q-Massガス分析装置	ALVAC	CRY0-U10PU	不明	⑫	
47	ダイシングマシーン	不明	不明	不明		
48	ダイシングマシーン	不明	不明	不明		
49	ダイシングマシーン	不明	不明	不明		
50	クリーンベンチ	不明	不明	不明		
51	ダイシングマシーン	不明	不明	不明		
52	切断機	不明	不明	不明		
53	切断機	不明	不明	不明		
54	測定ダイナスコープ	Vision Engineering	16097	2004.11	⑬	
55	I P Aペーパー洗浄機	不明	不明	不明		
56	I P A三槽洗浄機	(株)電子技研	47589	2002.1	⑭	

機械・器具等目録(3)

符号	名称・種類	製造者	型番	製造時期	写真番号
57	オープン	不明	不明	不明	
58	JET式フィルタープレス	NIHON ENVIRO 工業	KPD200ER	不明	
59	パネルタイプウォータータンク	不明	不明	不明	
60	キューピクル	不明	不明	不明	
61	スクラパー	ブラカイ	PSS-100-AI	不明	
62	スクラパー	ブラカイ	PSS-100-AI	不明	
63	スクラパー	不明	NASHI	不明	
64	コンプレッサー	コベルコ	SC665AD II B-1	不明	⑳
65	コンプレッサー	コベルコ	SG610AD-64 JB10413	不明	⑲
66	コンプレッサー	三井精機	Z756AS-R B-1	不明	⑱
67	コンプレッサー	コベルコ	FE540AD-5 Y-①	不明	⑰
68	コンプレッサー	IWATA	ZTD150-D B-4	不明	⑯

※ 符号16、38、42、54、56の物件は、工場抵当法第三条による機械器具目録に記載あり。
但し、同目録上での備付けの所在地及び家屋番号と異なる。

令和7年(ケ)第144号-①
令和7年9月12日 現地調査
令和7年12月9日
令和8年3月20日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書
(物件1・2)

評価人 不動産鑑定士
清 岡 明

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 加須市鴻荃 |
| | 地 番 | 3201番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4097.75平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 加須市鴻荃 3201番地1 |
| | 家屋 番号 | 3201番1 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1215.24平方メートル
2階 1215.24平方メートル
3階 1215.24平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 225,260,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 45,930,000円
物件2（建物）	金 179,080,000円
機 械 器 具 等	金 250,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産、及び物件2及びその外周に存する機械器具等について、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合計金額である。
- 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	
物件 番号	特 記 事 項		
1・2	目的物件は、物件1は、底地(法定地上権価格控除後)、物件2は、法定地上権付建物で、これに物件1上、物件2内の工場抵当法第2条工場供用物件である。		

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1(宅地)

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「加須」駅南西方3,300m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模の倉庫、工場等が建ち並ぶ工業団地	
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	市街化区域
	用途地域	工業専用地域
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	騎西藤の台工業団地地区地区計画
画 地 条 件	地 積	4,097.75㎡(登記数量)
	形 状	ほぼ台形
	地 勢	氾濫平野 ほぼ平坦
	そ の 他	間口：約66.8m、奥行：約65.8m、角地
接面道路の状況	北東約10m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 北西約10m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2(建物)の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	水 道	あり
	ガ ス	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。	
土 壌 汚 染 等	・「地歴調査報告書2号棟」(2021年2月作成)によると、物件1の工業地としての利用は、株式会社電硝エンジニアリングが2007年に工場拡大のため、取得し、2008年(平成20年)9月「第2工場(2号棟)」として工場・事務所が新築され、操業を開始した。事業内容としては、現在に至るまで主に 半導体部品の精密洗浄、および同部品の溶射・研磨事業など自社の半導体部品洗浄のため(砒素・フッ素等を使用)の工場として利用されている。また、北側駐車場部分にて1号棟からの廃棄物(六価クロム等を含む汚泥)の保管場所として利用されてきた履歴がある。なお、水質汚濁防止法に定められた特定施設、及び下水道法に定められた特定施設には該当しない。 【2号棟における土壌汚染リスクおよび将来発生する可能性のある負担】 報告書によると、対象不動産(2号棟敷地)について、専門機関の地歴調査および環境リスク総合評価によると重大な環境リスクが存在する。1号棟は自社の操業や過去の人為的ミスによる深刻な「汚染の発生源」となっている。以下の複合的な要因により、土壌および地下水が重度に汚染されているリスクが懸念される。 1. 土壌・地下水汚染リスクの存在；報告書によると対象地は、過去の事業等に由来する「有害物質の使用・埋立の可能性が高い」と判定されている。 2. 以下の複合的な要因により、土壌および地下水が汚染されているリスクが懸念される。 ① 自社事業によるリスク：1階作業場において、「砒素」および「ふっ素」を含有する半導体部品の洗浄・溶射・研磨作業が行われていた。 ② 1号棟(本件所有者と同一法人が所有する北側市道挟んで隣接する地番3202-1上の建物)からのもらい汚染リスク：敷地北側の駐車場等において、隣接する1号棟で発生した「六価クロム、ふっ素、ほう素」を含有する汚泥が保管されており、舗装の劣化等から地下への浸透が懸念される。	

	また、地下水が1号棟側から当敷地へ向かって流れており、上流の汚染が流入している可能性が高いと推測される。 ③ 将来買受人が負担するリスク：現状のまま倉庫駐車場等として暫定利用することは可能であるが、将来的に以下の負担が生じる法的・経済的リスクがある。 ・ 調査義務の発生：将来、建物を解体する場合や、3,000㎡以上の土地の形質変更（掘削・造成等）を行う際には、関係法令に基づき、買受人の責任と負担において詳細な土壤汚染状況調査を実施する義務が生じる。 ・ 浄化費用の自己負担：境界付近の汚泥保管跡地や、1号棟側から流入した地下水汚染であっても、買受後に所有する土地内で発見された汚染に対する浄化・拡散防止措置の費用は、原則として買受人が全額自己負担することになる。 3. 調査・対策費用（減価の根拠）に関する留意事項 専門機関による机上評価において、以下の概算費用が見込まれる。当評価においては、これらの隠れた瑕疵コストを減価要因として反映する。 ・ 想定概況調査費用：210万円 ・ 想定対策費用：850万円（掘削除去・原位置分解、遮水工封じ込め、舗装） ※ 上記費用はあくまで提供資料に基づく敷地全体に対する「机上での評価額」であり、机上での概算費用で将来、実際の土壤調査や対策工事を実施した場合、1号棟からの汚染流入等の個別事情により、上記評価額を大幅に上回る費用が発生する可能性がある。
特記事項	なし

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	建 築 年 月 日（登 記 記 載）： 平成20年9月3日新築 経 過 年 数： 約17年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約13年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス、合板等 天 井：ビニールクロス、合板等 床：コンクリート等 設 備：電気設備、給排水設備、ガス設備、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 1215.24㎡ 2階 1215.24㎡ 3階 1215.24㎡ 延 3645.72㎡
現 況 用 途 等	工場、事務所として稼働している。
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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・経年相応の老朽化がある。 ・物件1上、物件2内に工場抵当法第2条工場供用物件がある。後掲の別添「機械・器具等目録」をご参照。これらの物件の内に工場抵当法第3条による「機械器具等目録」に記載されるものも存在するが同目録での備付所在地及び家屋番号は、物件2とは異なっている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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	46,700	1.01	4,097.75	0.70	135,300,000

※ 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(加須9-1)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 47,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \div & 46,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{l} \text{街路条件:102} \quad \text{交通・接近条件:100} \quad \text{環境条件:100} \quad \text{行政的条件:100} \quad \text{その他条件:100} \\ 1.02 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02 \end{array}$$

イ. 個別格差：画地条件等を考慮した。・角地+1.0%

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2 (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
2	155,000	3,645.72	0.347	196,090,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

経過年数：約17年

経済的残存耐用年数：約13年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)：20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 13年}}{(\text{経過年数 17年} + \text{経済的残存耐用年数 13年})} \times (1 - 0.2) \div 0.347$$

③機械器具等

物件2建物(2号棟)内に存する前記機械類については、中古機械類の売買等を業とする法人にその評価を依頼したが、これらの機械類は大半が製造年月日が古く、現時点の交換価値は低価格で、搬出費用を考慮すると、評価額がマイナスとなるものが多い。その中で、プラス評価となったのは、下記の1F プラスト室「1」「12」2F クリーンルーム「23」「26」「27」「28」「29」「31」「38」「39」「42」

「43」「44」「45」「46」及び2号棟(外周)「64」「65」「66」「67」「68」のみであるとの回答があった。これを検討のうえ、同社により報告された下記価額を妥当なものと認めて、当該機械類の評価額とした。

所在場所 2号棟

符号	名称・種類	製造者	記号・番号 型番	製造時期	評価額	写真 番号	備考
1	プラスト機手動中型	ニッチュー	20	2025.3	200,000円	④	
2	プラスト機手動小型	不明	5	不明	—		
3	プラスト機手動小型	不明	6	1985.5	—		
4	自噴機	ニッチュー	15	不明	—		
5	プラスト機手動中型	不明	9	1998.12	—		
6	プラスト機手動中型	不明	8	1999.9	—		
7	プラスト機自動小型	不明	10	1989.3	—		
8	プラスト機自動大型	不明	19	不明	—		
9	自噴機	不明	16	2008.5	—		
10	プラスト機手動縦型	不明	13	2006.2	—		
11	プラスト機手動密閉型	不明	2	1992.12	—		
12	プラスト機手動大型	不明	12	2008.2	30,000円	⑤	
13	プラスト機手動小型	不明	1	1994.11	—		
14	プラスト機手動小型	不明	7	1996.6	—		
15	プラスト機手動中型	新東プレーダ	不明	2000.5	—		製造NO.ASU25492
16	低圧プラスト機	不二製作所	不明	2009.5	—	②	型番 827319
17	溶射装置プラズマ(1号)	不明	AB5100	不明	—		
18	溶射装置アーク	不明	AJ5100	不明	—	③	
19	溶射装置アーク(フレーム)	不明	ML68794	不明	—		
20	溶射装置アーク	不明	ML68710	不明	—		
21	ロボット溶射機	不明	RH9525	2008.3	—		
22	ロボット溶射機	不明	RH9210	2000.12	—		
23	純水装置	フナテック	BL-1/2	不明	5,000円		
24	乾燥炉	昭和電機エンジニアリング	CUE-444B	1990	—		
25	乾燥炉	ETAC	不明	1983.7	—		製造NO. 831822
26	純水装置	フナテック	BL-1/2	不明	5,000円	⑦ ⑧	
27	純水装置	フナテック	NFP-1A	不明	5,000円		
28	純水装置	フナテック	B1-1/2S	不明	5,000円		
29	コンプレッサー	IWATA	CFD37-85D	不明	5,000円	⑨	
30	エアシャワー室	不明	不明	不明	—	⑪	
31	クリーンブース	セミコンクリエイト	SCC-520	1990.3	5,000円	⑩	
32	乾燥炉	ミクロ技研	OC-150	1991.10	—		
33	乾燥炉	TABAI ESPEC	PVC-330	1990	—		
34	乾燥炉	TABAI ESPEC	PVC-330	1990	—		
35	超音波発信機	日東工業	S20-44	不明	—		

符号	名称・種類	製造者	記号・番号 型番	製造時期	評価額	写真 番号	備考
36	超音波発信機	日東工業	S20-44	不明	—		
37	乾燥炉	IWATA	CUE-444B	不明			
38	シーラー	富士インパルス	FIL-1000NT	2000.3.1	1,000円		
39	シーラー	富士インパルス	FIL-1000NT-10W	2007	1,000円		
40	乾燥炉	不明	D-029-ASX	2008			
41	乾燥炉	不明	VAC-300PS	1993			
42	シーラー	富士インパルス	FIL-1000-NTG	1998.10.1	1,000円	⑪	
43	シーラー	富士インパルス	FIL-1000NT	2001	1,000円		
44	シーラー	富士インパルス	FIL-1000	1996.10.1	1,000円		
45	シーラー	富士インパルス	LOS-1000-NT	2008	1,000円		
46	Q-Massガス分析装置	ALVAC	CRYO-U10PU	不明	2,000円	⑪	
47	ダイシングマシーン	不明	不明	不明	—		
48	ダイシングマシーン	不明	不明	不明	—		
49	ダイシングマシーン	不明	不明	不明	—		
50	クリーンベンチ	不明	不明	不明	—		NO.ASU25492
51	ダイシングマシーン	不明	不明	不明	—		型番 827319
52	切断機	不明	不明	不明	—		
53	切断機	不明	不明	不明	—		
54	測定ダイナスコープ	Vision Engineering	16097	2004.11	—	⑭	
55	IPAペーパー洗浄機	不明	不明	不明	—		
56	IPA三槽洗浄機	(株)電子技研	47589	2002.1	—	⑮	
2号棟合計					268,000円		

所在場所 2号棟外周

符号	名称・種類	製造者	記号・番号 型番	製造時期	評価額	写真 番号	備考
57	オープン	不明	不明	不明	—	0	0
58	JET式フィルタープレス	NIHON ENVIRO工業	KPD200ER	不明	—	0	0
59	パネルタイプウォータータンク	不明	不明	不明	—	0	0
60	キュービクル	不明	不明	不明		0	0
61	スクラパー	プラカイ	PSS-100-AI	不明	—	0	0
62	スクラパー	プラカイ	PSS-100-AJ	不明	—	0	0
63	スクラパー	不明	NASHI	不明	—	0	0
64	コンプレッサー	コベルコ	SC665AD II B-1	不明	20,000円	⑳	0
65	コンプレッサー	コベルコ	SG610AD-64 JB10413	不明	20,000円	⑲	0
66	コンプレッサー	三井精機	Z756AS-R B-1	不明	20,000円	⑱	0
67	コンプレッサー	コベルコ	FE540AD-5 Y-	不明	20,000円	⑰	0
68	コンプレッサー	IWATA	ZTD150-D B-4	不明	20,000円	⑯	0
2号棟外周合計					100,000円		
2号棟関連合計					368,000円		

※それぞれの所在については、位置関係図・見取図参照。写真番号は、現況調査報告書の写真番号。

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	135,300,000	0.50	法定地上権	67,650,000

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	135,300,000	－ 67,650,000		0.97	0.70	45,930,000
2	196,090,000	＋ 67,650,000	1.0	0.97	0.70	179,080,000
機械	368,000			0.97	0.70	250,000
一 括 価 格 (合 計)						225,260,000

ウ. 占有減価修正： なし

エ. 市場性修正： 土壤汚染の調査費用及び対策費及びそれによる市場性の減退等を考慮。

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

標準地番号	加須9-1
所在地	埼玉県加須市鴻荃3205番1
価格	47,600円/㎡
位置	東武伊勢崎線「加須」駅約4100m(道路距離)
価格時点	令和8年1月1日
地積	10,029㎡
供給処理施設	上水道・公共下水道・ガス
接面街路	北西25.0m市道
用途指定等	工業専用地域 (建ぺい率50%、容積率200%)
地域の概要	中小規模の倉庫、工場等が建ち並ぶ工業団地

第7 附属資料

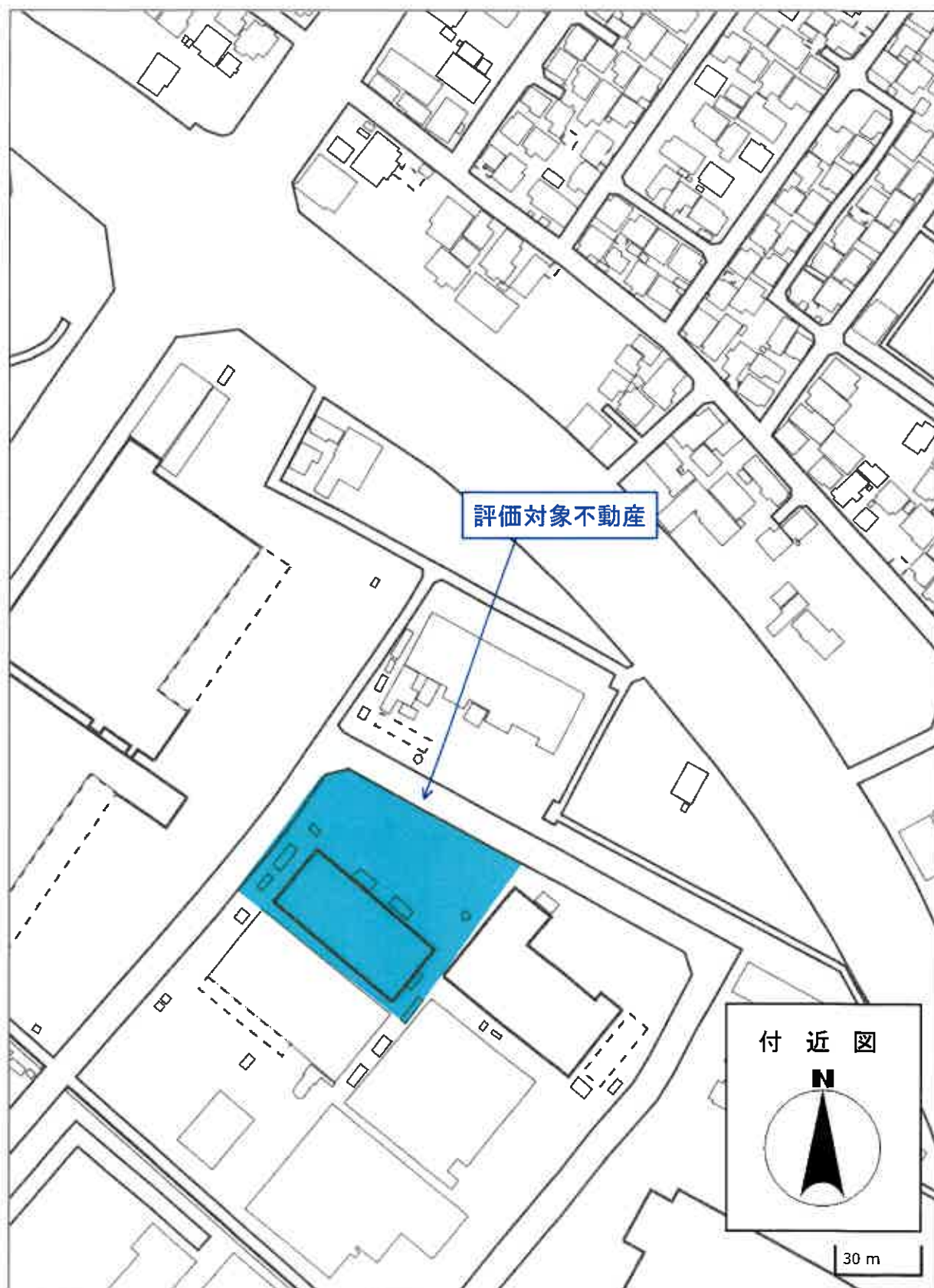
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図
- ⑨ 機械等配置図

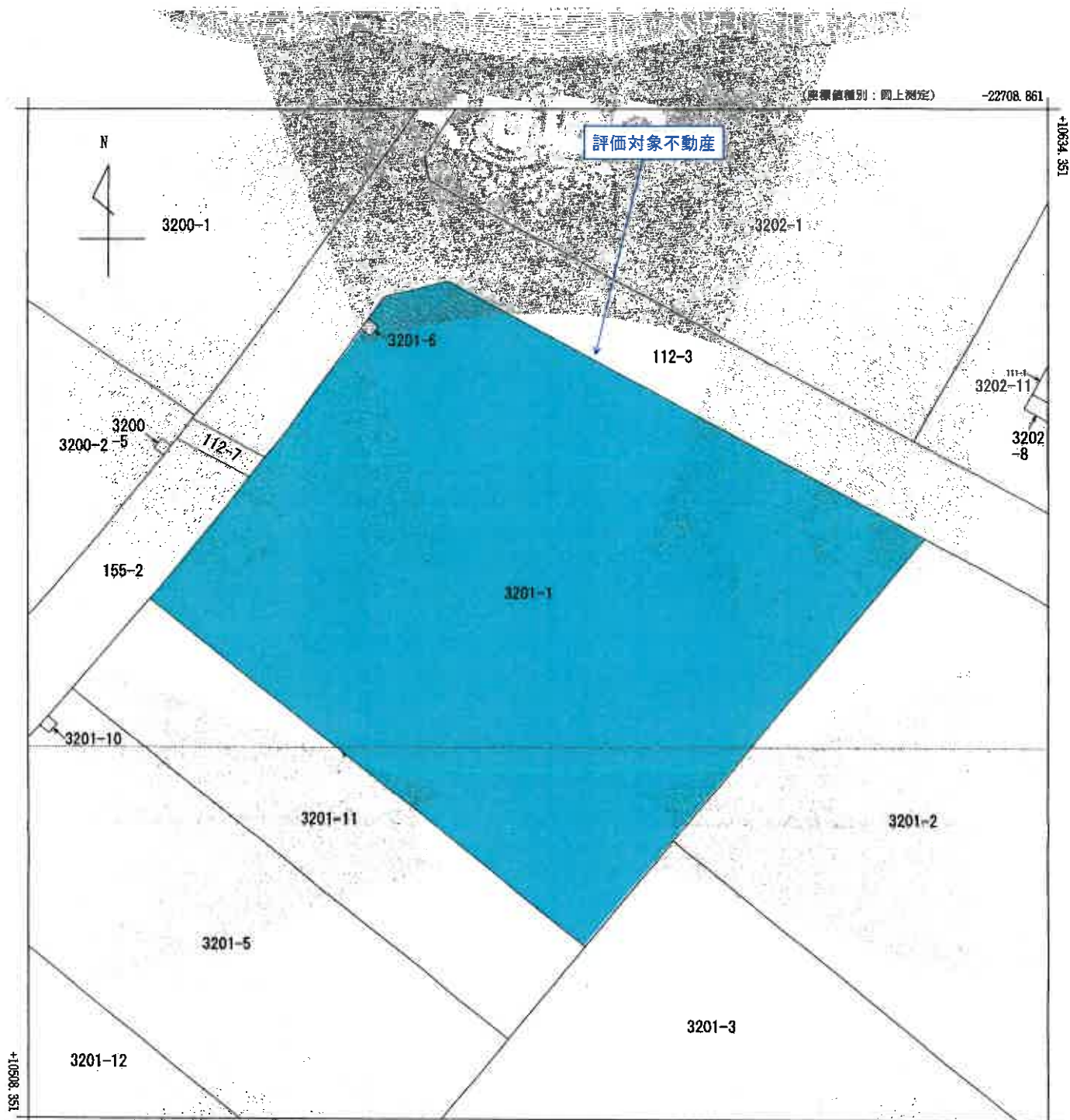
以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector





-22833.861 (座標値種別：国上測定)
 (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。
 (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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 鴻基

請求部	所在	加須市鴻基				地番	3201番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年3月			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)

令和7年5月29日

さいたま地方法務局久喜支局

登記官

請求番号：34-5

(1/1)



積退

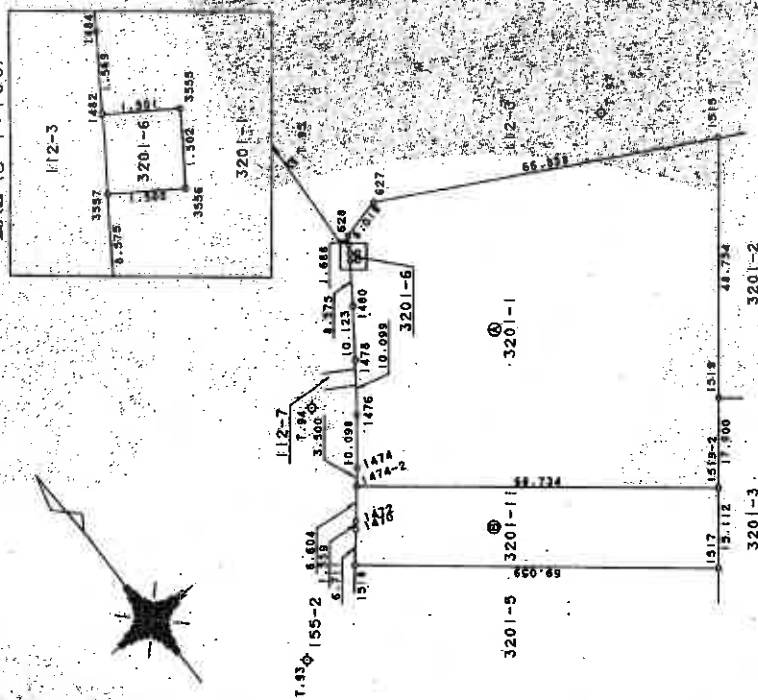
番

01-1, 3201-11

土地の所在

陳
海
濱
書
局

最大圖 (S=1:100)



點	座	經	緯	座	經	緯	座	經	緯
1	102558.2	101	22489.975	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	-678027.766300	1	102558.2	101
2	102566.275	22497.756	76803.638706	2	60139.059800	3	102544.885	22498.713	4
4	102534.602	22499.617	49081.681508	5	46796.635600	6	102531.522	22499.251	7
7	102522.377	22500.494	8347.222100	8	137500.457700	9	10245.411	22505.485	10
10	10237.295	22511.535	339427.724700	11	362345.667300	12	10229.315	22517.724	13
13	10221.459	22524.069	336539.677200	14	237110.874300	15	10218.788	22526.341	16
16	10175.323	22473.085	1039274.907000	17	681608.668000	18	10175.323	22473.085	19
19	10188.458	22462.293	-1141174.333300	20	-1564630.897400	21	10226.127	22431.341	22
22	10226.127	22431.341	8195.517700	23	4097.7588500	24	10226.127	22431.341	25
25	10226.127	22431.341	4097.75	26	4097.75	27	10226.127	22431.341	28

地 點	3201-11	X _n	Y _n	(X _n +1 - X _n -1) Y _n
番 豆	474-2	10216.748	-25255.331	-865574.268600
知 別	472	10213.748	-25230.599	140030.203300
	470	10212.572	-22531.622	140664.916100
	518	10207.505	-22536.023	1102374.925200
	517	10163.647	-22482.679	723537.375500
	519-2	10175.323	-22473.085	-1239166.379500
			總 百 積	2064.971600
			總 百 地 積	1032.484800
				1032.48 m ²
				5130.2446500

測 点 名	X 座 標	Y 座 標
I. 93	10199.488	-22554.365
I. 94	10235.700	-22523.648
I. 95	10273.553	-22497.278
I. 97	10243.842	-22445.808

— 1 —

凡例	記号	製造地の記号	記号	製造地の記号	記号	製造地の記号	
①	石	抗	の	②	プラスチック	抗	
②	コンクリート	抗	③	金属	抗	④	金
③	金属	錠	④	金	錠	⑤	錠

作者

土地家園圖卷士

7年 5月27日(作製)

申請人

上海五洲大藥房發行

I
—
縮尺

※使用してる圧縮値は、日産純正圧縮

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。
令和7年5月29日 さいたま地方法務局久喜支局

さいたま地方方法務局久喜支局

御膳

請求番号：34-3

登記年月日：平成20年9月11日

これは図面に記載されている地籍を証明した図面である。
令和7年5月29日 さいたま市方法務局 登記官

登記官

請求番号：34-1

(1/2)

70%縮小コピー（原画サイズA3）

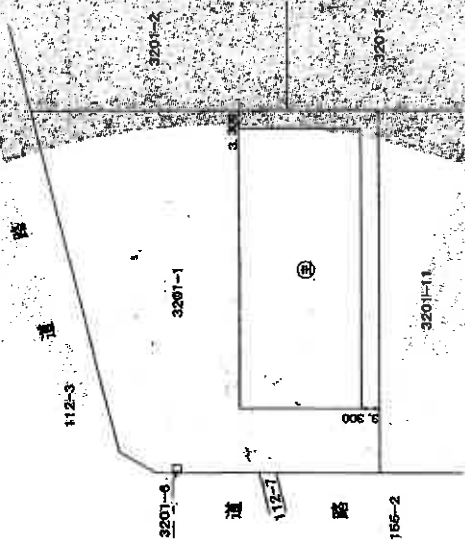
6017414

各階平面図

3201番1

建築物平面図

建築物の所在 北埼玉郡騎西町大字清基3201番地1



作成者

北埼玉郡

9月9日作成

縮尺

1/1000

申請人

1/1000

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成20年9月11日

6017415

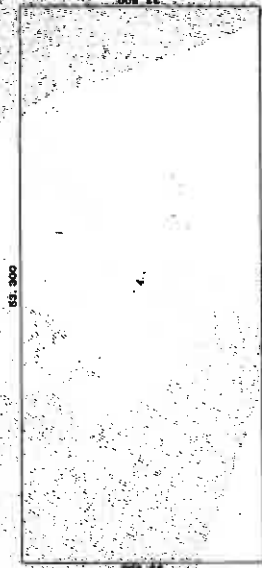
各階平面図

家屋番号 3201番1

建築物平面図

北埼玉郡騎西町大字洲釜3201番地1

1階



求積表

1 53.300 X 22.800 = 1215.240000
計 1215.240000
床面積 1215.24 m²

2階



求積表

1 53.300 X 22.800 = 1215.240000
計 1215.240000
床面積 1215.24 m²

3階



求積表

1 53.300 X 22.800 = 1215.240000
計 1215.240000
床面積 1215.24 m²



作成者 土地調査士 家屋

縮尺 1/500

申請人

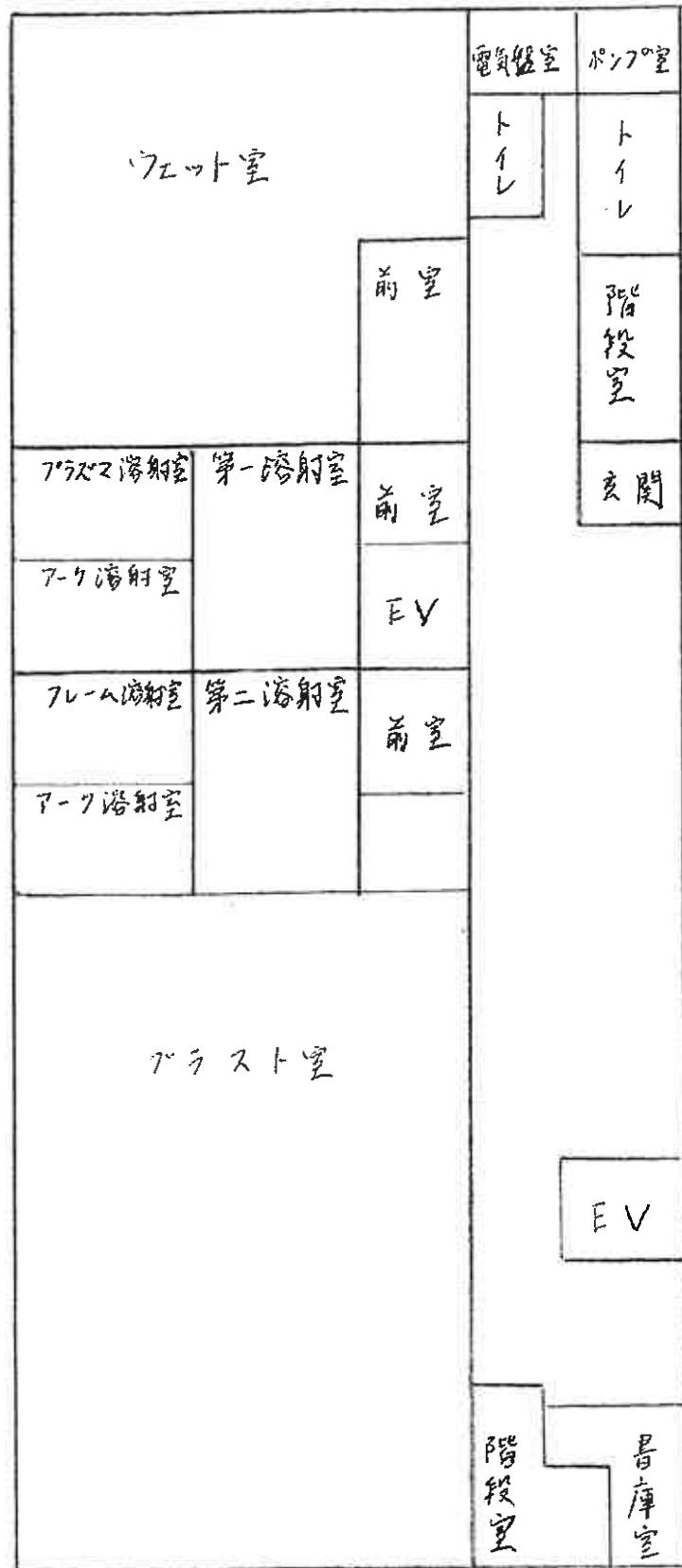
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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
令和7年5月29日

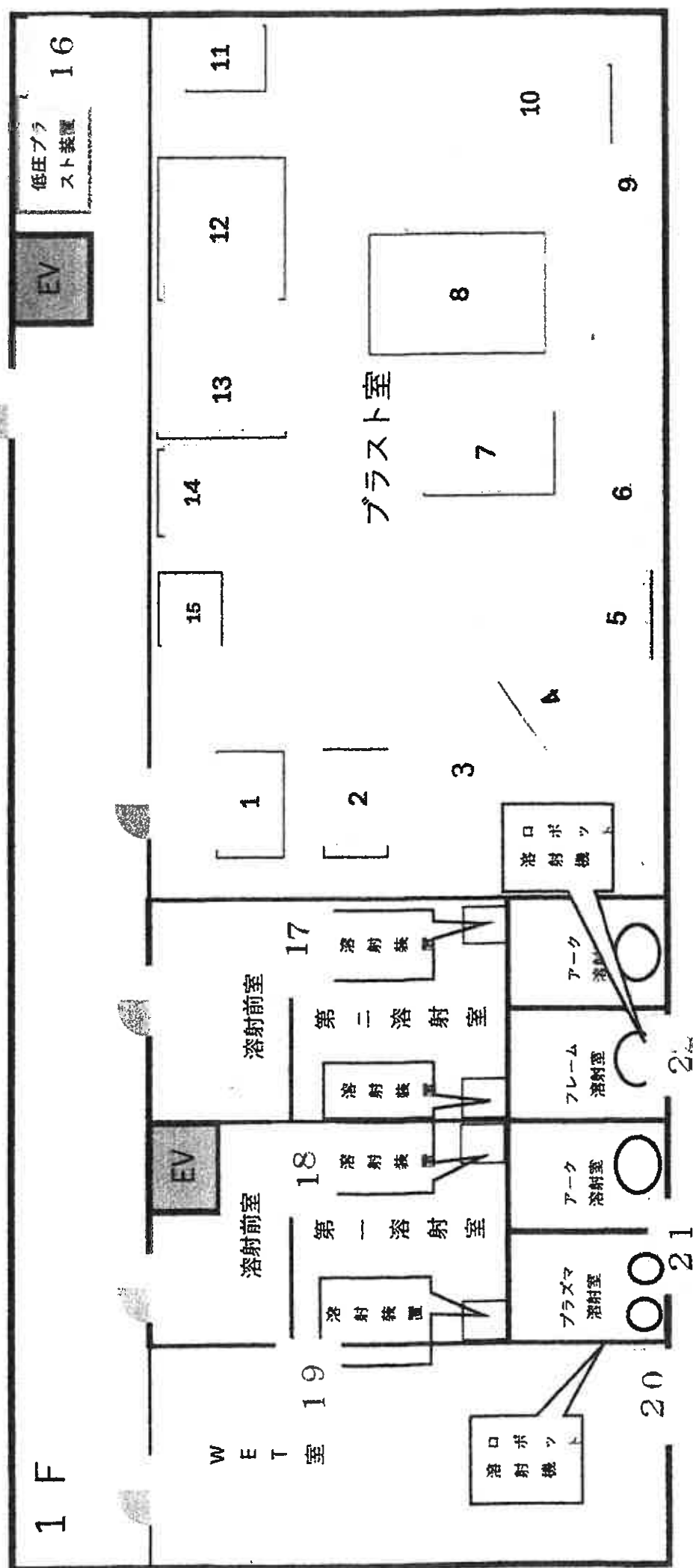
登記官

建物見取図

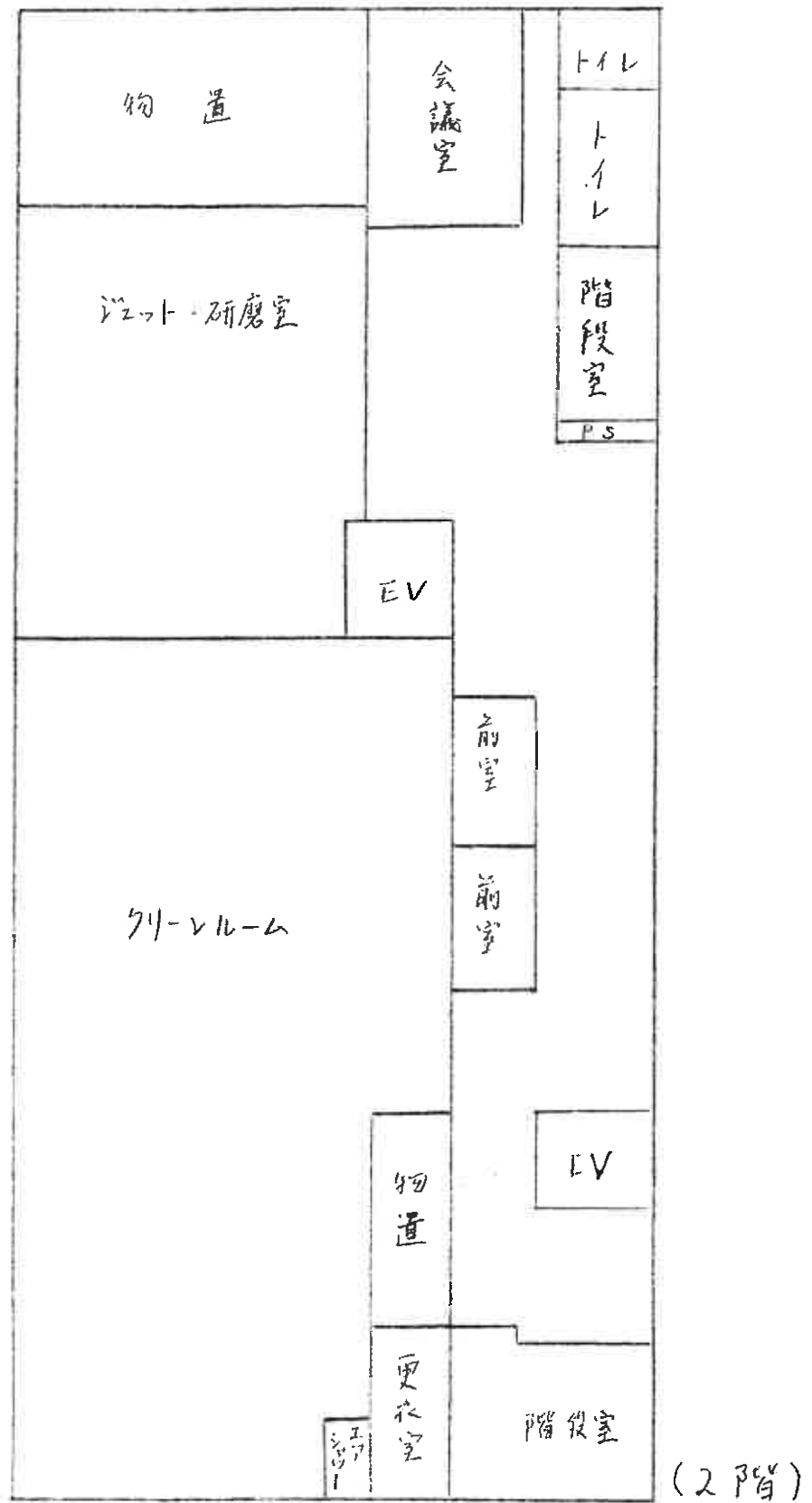


(1階)

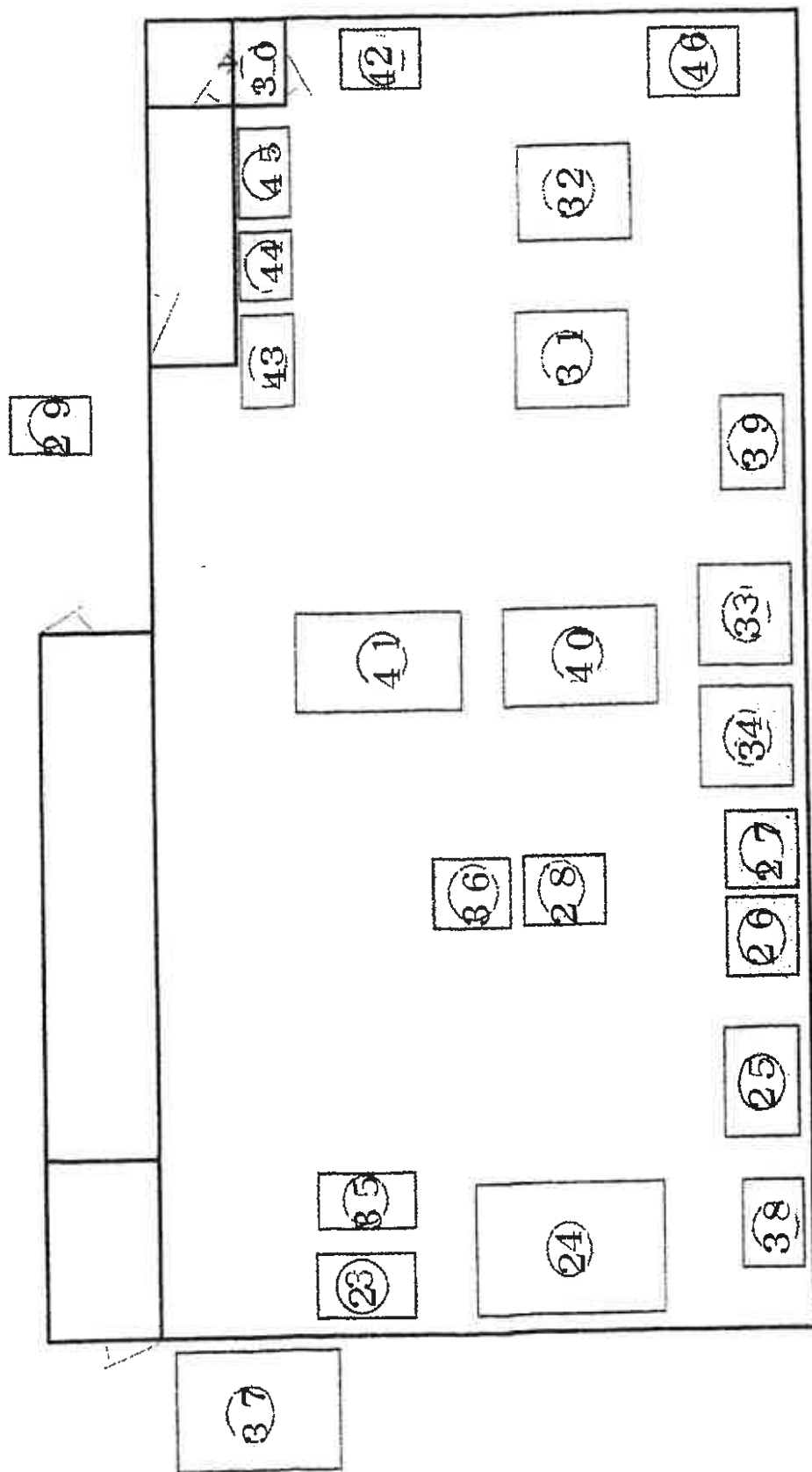
階/機械配置図



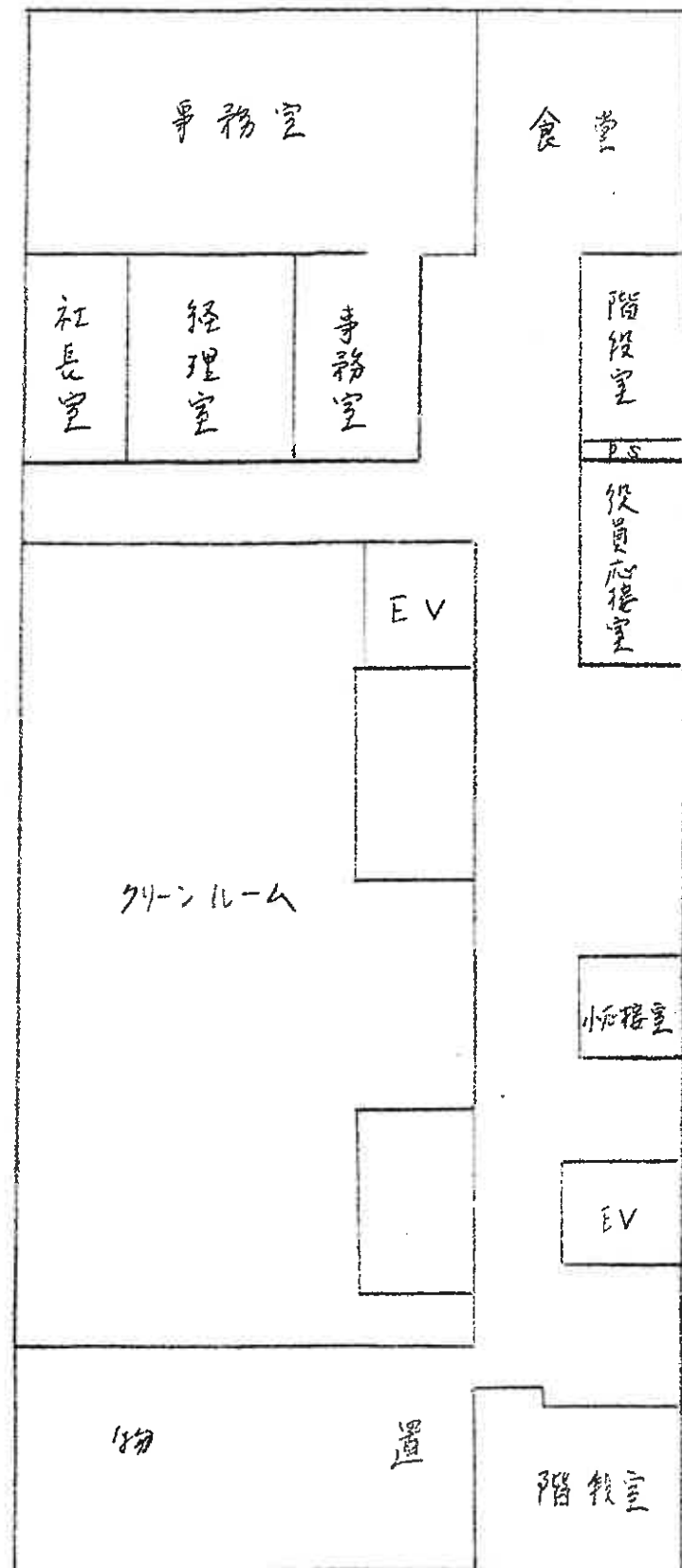
建物見取図



二号棟クリーンルーム(2階)機械等配置図

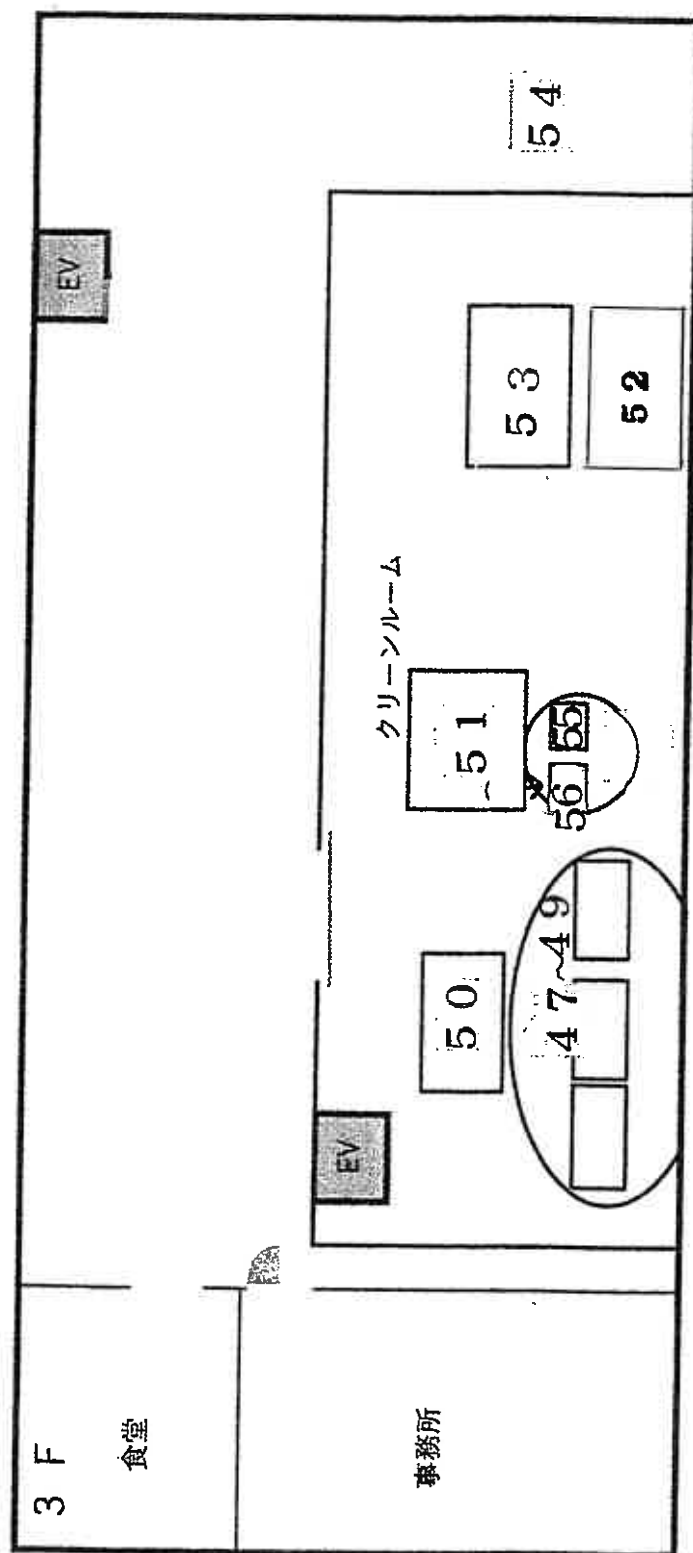


建物見取図



(3F階)

3階 機械等配置図



建物外周機械等配置図

正門側

