

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 場 所	令和 8年 9月 2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 8年 9月16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 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）
3, 4	115, 220, 000 92, 176, 000	一括	23, 044, 000	2, 269, 317	324, 188
3	39, 050, 000				
4	76, 170, 000				



物 件 目 録

3 所 在 加須市鴻荃

地 番 3202番1

地 目 宅地

地 積 3505.06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)

4 所 在 加須市鴻荃 3202番地1

家屋 番号 3202番1

種 類 工場 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 1130.47平方メートル
2階 561.30平方メートル
3階 1135.87平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約39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、別紙目録のとおり)

(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)





11

工場抵当法第参条による機械器具目録

所在 埼玉県北埼玉郡馬騎西町大字鴻基3202番地1

家屋番号 3202番1

に備付け

種 類	構 造	個数又は 延長	製 作 者 氏 名 (又は名称)	製造年月	記 号 番 号	そ の 他
表面分析装置	鉄製	一式	日本真空技術(株)	7年9月	1896	
サンプアンプ装置	鉄製	一式	(株)不製作所	8年70月	E00050	
低圧アンプ装置	鉄製	一式	(株)不製作所	9年5月	827319	
正面装着装置	鉄製	一式	メルセデス(株)	70年9月	A0J2	
真空ガス充填装置	鉄製	一式	7ジイン(株)	70年10月	8743996	
自動サンプアンプ装置	鉄製	一式	厚地鉄工(株)	11年3月	BC-4200-210	
GC1-2015水高圧機械	鉄製	一式	厚地鉄工(株)	11年3月	GC1-2015	

及び上記に附属する物件一式

以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまま



11

2

工場抵当法第参条による機械器具目録

所在 埼玉県北埼玉郡騎西町大字鴻荃3202番地1

家屋番号 3202番1

に備付け

種 類	構造	個数又は 延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月	記号 番号	そ の 他
アルカリ中和装置	鉄製	一式	信栄製作所(株)	11年8月	5234310	
アルカリ中和装置	鉄製	一式	信栄製作所(株)	11年9月	5557	
排水処理装置	鉄製	一式	信栄製作所(株)	11年10月	9210264	
真空シーフ	鉄製	一式	7サインバ(株)	12年3月	02232000 - 00016/072380	
導管製造装置	鉄製	一式	高津鋼製所(株)	12年8月	41-126	
超音波洗浄機	鉄製	一式	CVC	12年2月	553 BL 7147	
洗浄機	鉄製	一式	時エックロアルファ エンジニアーズ(株)	12年11月	JP-2400	

及び上記に附属する物件一式

以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまま



11

3

工場抵当法第 3 条による機械器具目録

所在地 埼玉県北埼玉郡騎西町大字鳩ヶ谷 3202 番地 1

家屋番号 3202 番 1

に備付け

種 類	構 造	個数又は 延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月	記号 番号	そ の 他
三槽 IPA 超微洗淨装置	鉄製	一式	(株)電子技研	14 年 1 月	47589	
コンプレッサ-SCD370GD	鉄製	一式	アテコプロ工業(株)	14 年 8 月	SH008	
真空乾燥炉ダイアイ 7	鉄製	一式	(株)NIIIA 7	15 年 8 月	92000125	
アットマバンダイソフット	鉄製	一式	(株)ザイトン	15 年 8 月	111410129000	
密閉式プラスト	鉄製	一式	7 ジェンバ 7 (株)	15 年 8 月	7219	
洗淨機械	鉄製	一式	アックス 7 (株)	14 年 12 月	AC98048	
及び上記に附属する物件一式 以上の諸機械及び器具は、運転並びに使用状態における有形のまま				年 月		

以 上



工場抵当法第参条による機械器具目録

所 在 北埼玉郡騎西町大字鴻基3202番地1
家屋番号 3202番1 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 工場事務所 延 2827.64㎡
に備付け

種類	個数又は延長	製作者氏名(又は名称)	製造年月	記号 番号	その他
手動式エッチング装置	一式	ジャパンクリエイト(株)	H16/3		
自動搬送装置	一式	ジャパンクリエイト(株)	H16/7		
化学研磨装置	一式	ジャパンクリエイト(株)	H16/7		
フッ素処理装置	一式	ジャパンクリエイト(株)	H16/9		
測定ダイナスコープ	一式	Vision Engineering	H16/11	16097	

及び上記に附属する物件一式
以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有様のまま

以上

機械器具等目録（工場抵当法第2条）

所在場所 物件番号3及び4（物件番号4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	化学研磨装置3号機	1	ジャパンクリエイト株式会社		2004. 7		工場抵当法第三条による機械器具目録に記載あり
2	科学研磨装置4号機	1	ジャパンクリエイト株式会社		2004. 7		工場抵当法第三条による機械器具目録に記載あり
3	科学研磨装置5号機	1	ジャパンクリエイト株式会社		2004. 7		工場抵当法第三条による機械器具目録に記載あり
4	ボイラー	1	MIURA	013524		CPI-10S	
5	ボイラー	1	NTEC	Q025G0245	2011. 3	EQS-250L	
6	プラスト機	1	新東ブレード	ASU -25492	1986	MY40-A	
7	レーザー測定機	1	KEYENCE		2006	LT-910M	
8	枚葉洗浄機	1					
9	粗粉体洗浄装置	1	ダイライト	22114338	23. 1. 16	N-W-300L	
10	エアシャワー	1					
11	コンプレッサー	1	IWATA	WUX302878	2007. 07	SCD450KD	
12	乾燥炉	1	TABAI ESPEC	320000125	2003. 8	VAC-300PS	工場抵当法第三条による機械器具目録に記載あり
13	レーザー測定機	1	ONISHI			410230	
14	枚葉洗浄機2号	1					
15	枚葉洗浄機3号	1					
16	温純水洗浄機	1					
17	開け替え装置	1					
18	封止装置	1					
19	封止装置	1					

所在場所 物件番号3及び4（物件番号4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
20	チラー	1	オリオン機械			REK11000A-V	
21	スクラパー1	1					
22	キュービクル	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
23	スクラバー 2	1	プラカイ			100ATZ	
24	スクラバー 3	1	PSS				
25	フィルタープレス	1				750NR	
26	フィルタープレス	1				900NR	
27	スクラバー	1	KYOWA KEC			KL90	
28	スクラバー	1	KYOWA KEC			KL90	
29	スクラバー	1	プラカイ			PSS120ATE	
30	コンプレッサー	1	コベルコ			FE540AD-5	
31	ドライヤー	1	オリオン機械			RAX374-SE	
32	スクラバー	1	KYOWA KEC			SW-90	
33	スクラバー	1	プラカイ			PSS160A	
34	スクラバー	1	プラカイ			75-A	
35	消石灰自動溶解装置	1	赤武エンジニアリング				

※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3, 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

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, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

3 所 在 加須市鴻基
地 番 3202番1
地 目 宅地
地 積 3505.06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)

4 所 在 加須市鴻基 3202番地1
家屋 番号 3202番1
種 類 工場 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 1130.47平方メートル
2階 561.30平方メートル
3階 1135.87平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約39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、別紙目録のとおり)
(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)





11

工場抵当法第参条による機械器具目録

所在 埼玉県北埼玉郡騎西町大字鴻基3202番地1

家屋番号 3202番1

に備付け

種	類	構造	個数又は 延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月	記号 番号	そ の 他
表面分析装置	鉄製	一式	日本真空技術(株)	7年9月	1896		
ガンダプロラステ	鉄製	一式	(株)不=製作所	8年70月	E00050		
低圧アラスト装置	鉄製	一式	(株)不=製作所	9年5月	827319		
正面装着装置	鉄製	一式	×ルデック(株)	70年9月	A0J2		
真空充填シラ	鉄製	一式	7ジイン(株)	70年10月	8743996		
自動サボアラスト研磨装置	鉄製	一式	厚地金鉄工(株)	11年3月	BC-4200-210		
GCT-2015水高圧機械	鉄製	一式	厚地金鉄工(株)	11年3月	GCT-2015		

及び上記に附属する物件一式

以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまま



11

2

工場抵当法第參条による機械器具目録

所在 埼玉県北埼玉郡騎西町大字鴻基3202番地1

家屋番号 3202番1

に備付け

種 類	構造	個数又は 延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月	記号 番号	そ の 他
アルカリ中和装置	鉄製	一式	信栄製作所(株)	11年8月	5234310	
アルカリ中和装置	鉄製	一式	信栄製作所(株)	11年9月	51574	
排水処理装置	鉄製	一式	信栄製作所(株)	11年10月	9210264	
真空シーラー	鉄製	一式	7ダイヤル(株)	12年3月	02232000 - 00016/09238C	
半導体製造装置	鉄製	一式	高津網製所(株)	12年8月	41-126	
超音波洗浄機	鉄製	一式	CVC	12年2月	553BL747	
洗浄機	鉄製	一式	日エリコアルファ エンジニアリング(株)	12年11月	JP-2400	

及び上記に附属する物件一式

以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまま



11

3

工場抵当法第参条による機械器具目録

所在 埼玉県北埼玉郡騎西町大字塙荳3202番地1

家屋番号 3202番1

に備付け

種 類	構 造	個数又は 延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月	記号 番号	そ の 他
三槽式超高温洗浄装置	鉄製	一式	(株)電子技研	14年1月	47589	
コンプレッサー-SCD370GD	鉄製	一式	アフラコプロダクツ(株)	14年8月	SH008	
真空乾燥炉ダイヤ107	鉄製	一式	(株)アイエス7	15年8月	92000125	
フラットトップダイナミクス	鉄製	一式	(株)ダイソン	15年8月	111410159000	
密閉式ブラスト	鉄製	一式	アズインバウ(株)	15年8月	7219	
洗浄機械	鉄製	一式	アフラコプロダクツ(株)	14年1月	AC98048	
及び上記に附属する物件一式 以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまま				年 月		

以上



93

工場抵当法第参条による機械器具目録

所 在 北埼玉郡騎西町大字鴻基3202番地1
家屋番号 3202番1 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 工場事務所 延 2827.64㎡
に備付け

種類	個数又は延長	製作者氏名(又は名称)	製造年月	記号 番号	その他
手動式エッチング装置	一式	ジャパンクリエイト(株)	H16/3		
自動搬送装置	一式	ジャパンクリエイト(株)	H16/7		
化学研磨装置	一式	ジャパンクリエイト(株)	H16/7		
フッ素処理装置	一式	ジャパンクリエイト(株)	H16/9		
測定ダイナスコープ	一式	Vision Engineering	H16/11	16097	

及び上記に附属する物件一式
以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまま

以上

機械器具等目録（工場抵当法第2条）

所在場所 物件番号3及び4（物件番号4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	化学研磨装置3号機	1	ジャパンクリエイト株式会社		2004. 7		工場抵当法第三条による機械器具目録に記載あり
2	科学研磨装置4号機	1	ジャパンクリエイト株式会社		2004. 7		工場抵当法第三条による機械器具目録に記載あり
3	科学研磨装置5号機	1	ジャパンクリエイト株式会社		2004. 7		工場抵当法第三条による機械器具目録に記載あり
4	ボイラー	1	MIURA	013524		CPI-10S	
5	ボイラー	1	NTEC	Q025G0245	2011. 3	EQS-250L	
6	ブラスト機	1	新東ブレード	ASU -25492	1986	MY40-A	
7	レーザー測定機	1	KEYENCE		2006	LT-910M	
8	枚葉洗浄機	1					
9	粗粉体洗浄装置	1	ダイライト	22114338	23. 1. 16	N-W-300L	
10	エアシャワー	1					
11	コンプレッサー	1	IWATA	WUX302878	2007. 07	SCD450KD	
12	乾燥炉	1	TABAI ESPEC	320000125	2003. 8	VAC-300PS	工場抵当法第三条による機械器具目録に記載あり
13	レーザー測定機	1	ONISHI			410230	
14	枚葉洗浄機2号	1					
15	枚葉洗浄機3号	1					
16	温純水洗浄機	1					
17	開け替え装置	1					
18	封止装置	1					
19	封止装置	1					

所在場所 物件番号3及び4（物件番号4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
20	チラー	1	オリオン機械			REK11000A-V	
21	スクラパー 1	1					
22	キュービクル	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
23	スクラバー 2	1	プラカイ			100ATZ	
24	スクラバー 3	1	PSS				
25	フィルタープレス	1				750NR	
26	フィルタープレス	1				900NR	
27	スクラバー	1	KYOWA KEC			KL90	
28	スクラバー	1	KYOWA KEC			KL90	
29	スクラバー	1	プラカイ			PSS120ATE	
30	コンプレッサー	1	コベルコ			FE540AD-5	
31	ドライヤー	1	オリオン機械			RAX374-SE	
32	スクラバー	1	KYOWA KEC			SW-90	
33	スクラバー	1	プラカイ			PSS160A	
34	スクラバー	1	プラカイ			75-A	
35	消石灰自動溶解装置	1	赤武エンジニアリング				

※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3、4)

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

- | | | |
|----|-----|---------------|
| 3. | 所 在 | 加須市鴻荃 |
| | 地 番 | 3202番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3505.06平方メートル |
-
- | | | |
|----|-------|---|
| 4. | 所 在 | 加須市鴻荃 3202番地1 |
| | 家屋 番号 | 3202番1 |
| | 種 類 | 工場 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1130.47平方メートル
2階 561.30平方メートル
3階 1135.87平方メートル |

物 件 目 録

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)





22

工場抵当法第参条による機械器具目録

所在 埼玉県北埼玉郡騎西町大字鴻荃3202番地1

家屋番号 3202巻1

に備付け

種 類	構 造	個数又は 延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月	記号 番号	そ の 他
表面分析装置	鉄製	一式	日本真空技術(株)	7年9月	1896	
サントラスト機	鉄製	一式	精研製作所	8年10月	E00050	
低圧アラスト装置	鉄製	一式	精研製作所	9年5月	827319	
正面装着装置	鉄製	一式	メルテック(株)	10年9月	A0J2	
真空吸入充填機	鉄製	一式	7サイン(株)	10年10月	8743996	
自動サントラスト研磨装置	鉄製	一式	厚地鉄工(株)	11年3月	BC-4200-210	
GCT-205高圧機械	鉄製	一式	厚地鉄工(株)	11年3月	GCT-2015	

及び上記に附属する物件一式

以上の諸機械及び器具は運搬並びに使用状態における有形のまま



工場抵当法第参条による機械器具目録

所在 埼玉県北埼玉郡騎西町大字鴻荳3202番地1

家屋番号 3202番1

に備付け

種類	構造	個数又は延長	製作者氏名(又は名称)	製造年月	記号 番号	その他の
アルカリ中和装置	鉄製	一式	篠木製作所(株)	11年8月	5234310	
アルカリ中和装置	鉄製	一式	篠木製作所(株)	11年9月	5157	
排水処理装置	鉄製	一式	篠木製作所(株)	11年10月	9210264	
真空シ-7-	鉄製	一式	7ジイパルス(株)	12年3月	02232000-00016/073380	
導体製造装置	鉄製	一式	高津鋼製所(株)	12年8月	41-126	
超音波洗浄機	鉄製	一式	ニ-CVC	12年2月	553BL747	
洗浄機	鉄製	一式	日本エイホアルファインエンジニア(株)	12年11月	JP-2400	

及び上記に附属する物件一式
以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまま



4224

3

工場抵当法第参条による機械器具目録

所在 埼玉県北埼玉郡騎西町大字鴻巣3202番地1

家屋番号 3202番1

に備付け

種	類	構造	個数又は延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月	記号 番号	その他の
三槽	超音波洗浄装置	鉄製	一式	(株)電子技研	74年1月	47589	
コッパ	SCD370GD	鉄製	一式	アラスココンピュータ(株)	74年8月	SH008	
真空乾燥機	タイダイ107	鉄製	一式	(株)タイダイ107	75年8月	920000135	
フットポンプ	ダイソンフラット	鉄製	一式	(株)ダイソン	75年8月	111410129000	
密閉式	フラット	鉄製	一式	ダイソン(株)	75年8月	7219	
洗浄機	機械	鉄製	一式	アラスココンピュータ(株)	74年12月	AC98048	
及び上記に附属する物件一式					年 月		
以上の諸機械及び器具は重転並びに使用状態における有形のまま							

以上



※22※

工場抵当法第参条による機械器具目録

所 在 北埼玉郡騎西町大字鴻葦3202番地1
家屋番号 3202番1 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 工場事務所 延 2827.64㎡
に備付け

種類	個数又は延長	製作者氏名(又は名称)	製造年月	記号 番号	その他
手動式エッチング装置	一式	ジャパンクリエイト(株)	H16/3		
自動搬送装置	一式	ジャパンクリエイト(株)	H16/7		
化学研磨装置	一式	ジャパンクリエイト(株)	H16/7		
フッ素処理装置	一式	ジャパンクリエイト(株)	H16/9		
測定ダイナスコープ	一式	Vision Engineering	H16/11	16097	

並び上記に附属する物件一式
以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有様のまま

以上

(7 枚目)

その他の事項

- 1 物件3に接面する112番3の土地は、加須市所有の公衆用道路である。
- 2 物件3上及び物件4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、工場抵当法三条による機械器具目録に記載のある機械器具等は、本報告書別紙の機械・器具等目録中の符合1～3、12の物件の他、工場抵当法三条による機械器具目録上での備付けの所在地及び家屋番号と異なる3201番1所在の2号棟（家屋番号3201番1）内にも存在した。
- 3 物件4南西側の倉庫（写真④）については、独立した建物であること、所有者が同一であること、物件4の常用に供されていること、物件4と近接した距離にあることから、附属建物と認めた。

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

(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	1 物件4（1号棟）では、フラットパネルディスプレイに使用されるガラス基板を薬品を使って化学的に削って超薄型に仕上げる化学研磨作業を行っています。 2 工場抵当法3条による機械器具目録記載の物件で物件3上や物件4内に現存しない物は、使用しなくなって山形県鶴岡市の庄内工場や2号棟に移してあるのだと思います。 3 この腐食（写真⑦）は、フッ酸によるものです 4 ここに積まれているのは（写真③⑤）、汚泥です。 5 かつて物件4で出た汚泥を、物件3上や2号棟の敷地で保管していたことがありましたが、現在は全て産業廃棄物として処理しています。 6 物件4の玄関横の倉庫は、10年くらい前に債務者兼所有者会社が建てました。登記はしていません。 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

- 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) 11:05～11:30	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) 12:35～15:10	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) 14:50～16:40	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) 14:35～14:45	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)

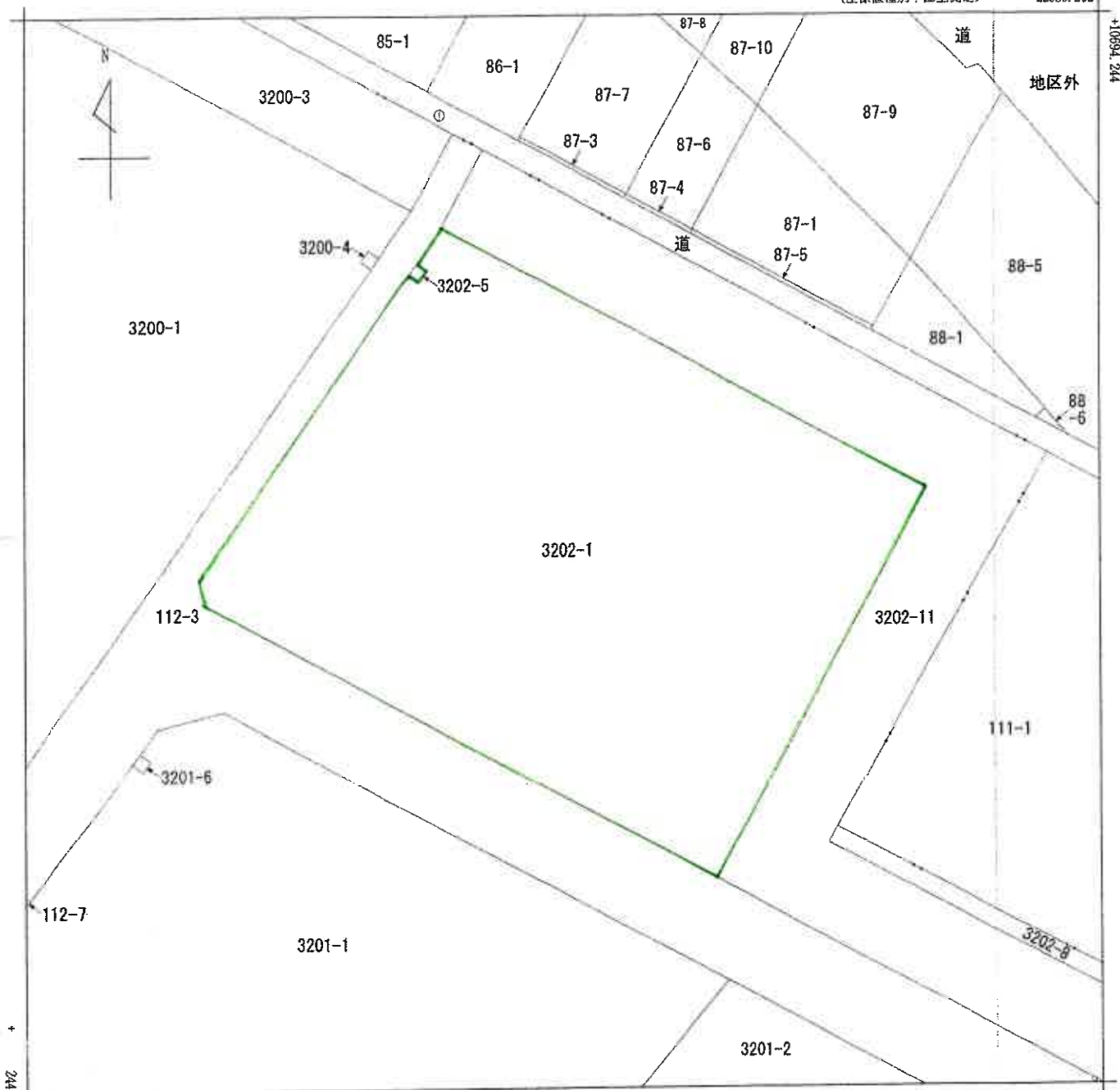
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



-22805.202 (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、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(touhokutsaiheiyouoki2011.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	3202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。

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

請求番号：34-6
(1/1)

登記官

6071053

地積測量図 (1/3)

3202-11-132

11

土地の所在

3202-5()

3202-5()

10.3.25 机理

机理

3202-61)

$\frac{4.618}{4.618} \times 1.060 = 4.873$

64.464 X 3.083
64.023 X 1.469
64.464
64.464
3202-41

52.21

3202-11) ⑤

道路

67.888

② 40.135 X 2.086

D

90-7-263

の種別	記号	境界線の標別	境界線の番号	境界線の種別
航	(7)	プラスチック板		

りー	杭	金	杭
一	⑤	属	⑤
鉄	⑤	刻	印

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

作者

近州

(埼玉) 土地家屋調査士会

平成10年3月1日(作製)

1

五、

1

人 據 申

1

八

1

A3判をA4判に縮小

請求番号: 34-4

(1/3)

雜記

(13 枚目)

6071055

地積測量圖 3/5

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

令和7年5月29日

さいたま地方法務局久喜支局

संज्ञा-सूत्रम्

(14 枚目)

请求番号: 34-4

(3/3)

A3判をA4判に縮小

求積表

[illegible]

數量	單位	單位	價值
2	2.127	1.061	2.256747
2	2.127	1.059	2.252493
合計			4.509240
合計			2.2546200
			2.25

地產	3202-8()				
特房	底切	萬	值	面	積
1	40.135	2.207	68.577945		
2	40.135	2.066	63.721610		
			172.299555		
	合	計	86.149775		
			86.14		

[illegible]

凡例	記号	書架の識別	記号	書架の識別	記号	書架の識別
②	石	杭	⑦	プラスチック		
③	コンクリート	杭	⑧	金属		
	金	属	⑨	印刷		

作者

土地家屋調査士

埼玉県南部土地開発所

2004

(平成10年3月1日作製)

（埼玉土地家屋調査士会用品紙）

申 誘 人

王培

母所母

終

1/

土地の所在

地 畚

3202-11 13202-5 ()
3202-21 13202-6 ()
3202-31 13202-7 ()

北平西河大街瑞泰

3202-6	單位	金額
1	2.125	2.252500
2	2.125	2.252500
合計		4.505000
合計		2.252500

地番 地番	3202-3 ()	面 積	估 價
1	106.959	57.314	6130.248126
2	106.959	36.355	3888.494445
3	106.639	51.845	5528.698955
4	89.234	34.813	3107.038646
5	36.100	1.409	50.864900
6	36.465	2.661	97.033365
7	36.465	1.898	67.751970
8	2.828	1.066	3.014648
9	1.541	0.328	0.505448
10	89.234	49.492	4416.369128
11	83.064	1.499	124.512936
合 計			23414.532567
合 計			11707.2662935
合 計			11707.26

項目	3202-1	債面額
1	2,121	2,250,381
2	2,121	2,252,502
	合計	4,502,883
	合計面額	2,251,441.5
		2,25

會計面額 17207.5060190 元²

總量	3202-4 ()	
公海	合計面積	陸地
26286.62	17207.5060190	9079.1139810
	地積	9079.1139810

9079.1139810	()	南 球	日
3505.0660135	()		日
2.2546200	()		日
86.1497775	()		日
1902.2653830	()		日
2.2525000	()		日
1707.8662835	()		日
2.2514415	()		日

登記年月日：平成12年12月19日

6017422

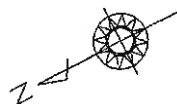
各階平面図

家屋番号 3202番1

建物の所在 北埼玉郡蕨市西町大字湯基3202番地1

H12.12.19

建物図面図



1階



求積表

① 52.25 × 19.50 = 1018.8750
② 6.00 × 18.50 = 111.0000
計 1130.4750

床面積 1130.47 ㎡

2階



求積表

① 12.145 × 11.50 = 139.65750
② 8.555 × 8.00 = 68.44000
③ 3.17 × 3.35 = 10.71950
④ 1.18 × 2.70 = 3.18600
⑤ 3.21 × 3.20 = 10.27200
⑥ 16.815 × 19.50 = 327.89250
計 561.30550

床面積 561.30 ㎡

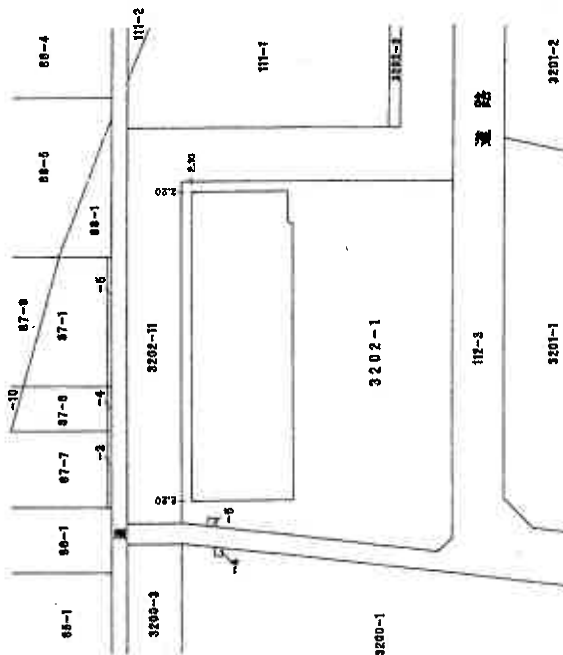
3階



求積表

① 58.25 × 19.50 = 1135.8750

床面積 1135.87 ㎡



作製者

土地調査士
家屋

(平成12年12月15日作成)

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

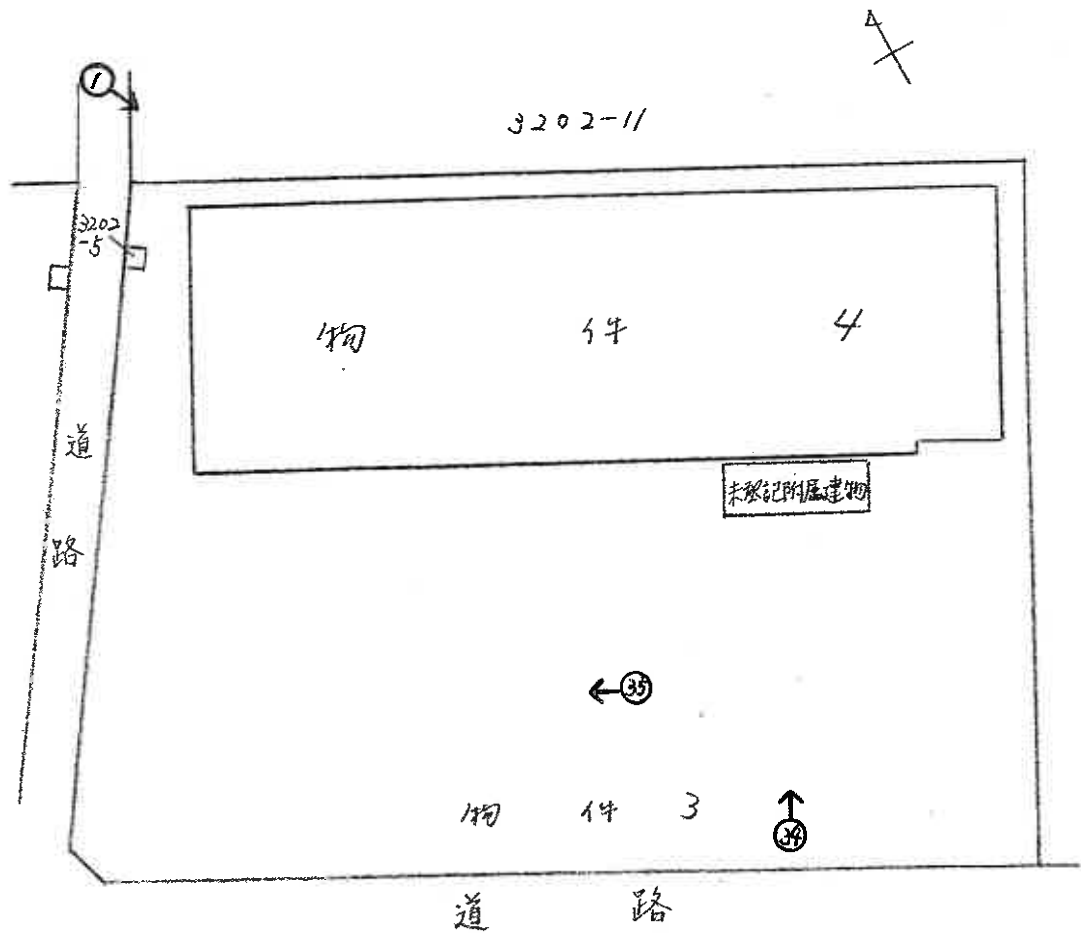
A3判をA4判に縮小

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 さいたま市方法務局 登記官

登記官

請求番号：34-2

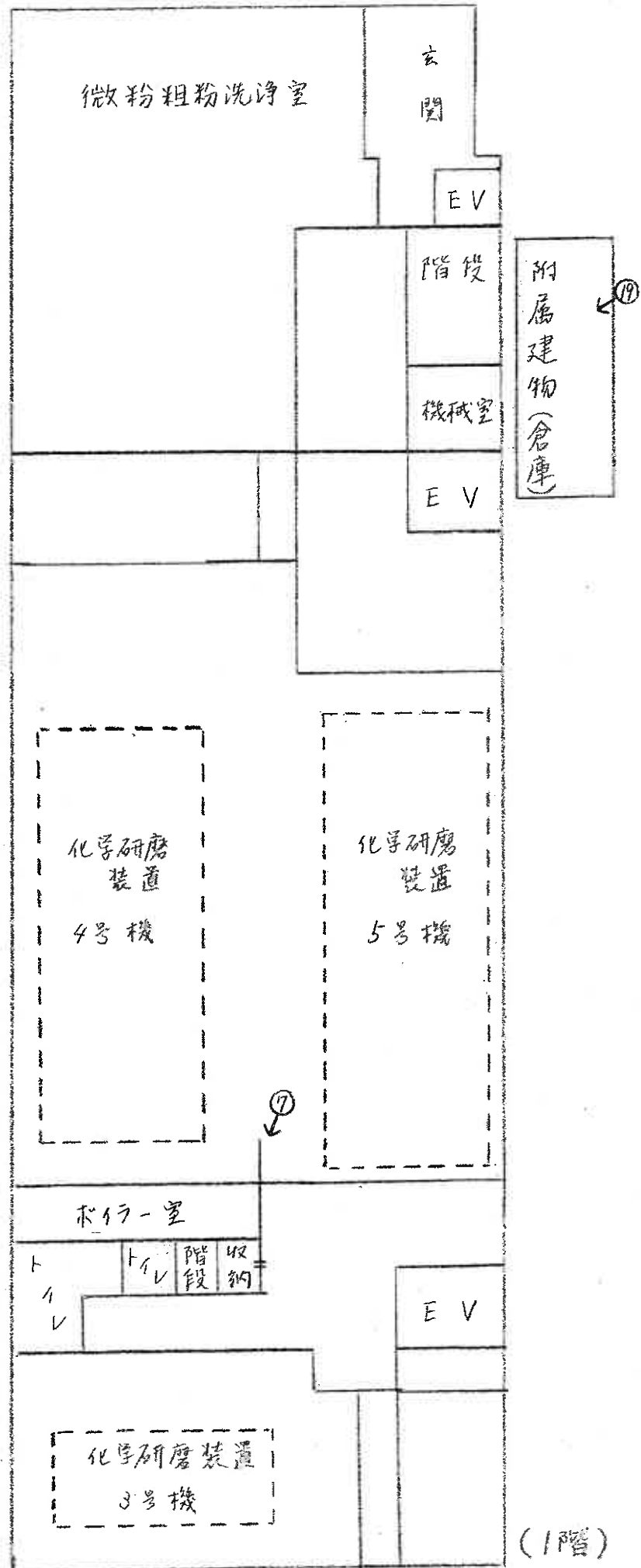
土地建物位置関係図

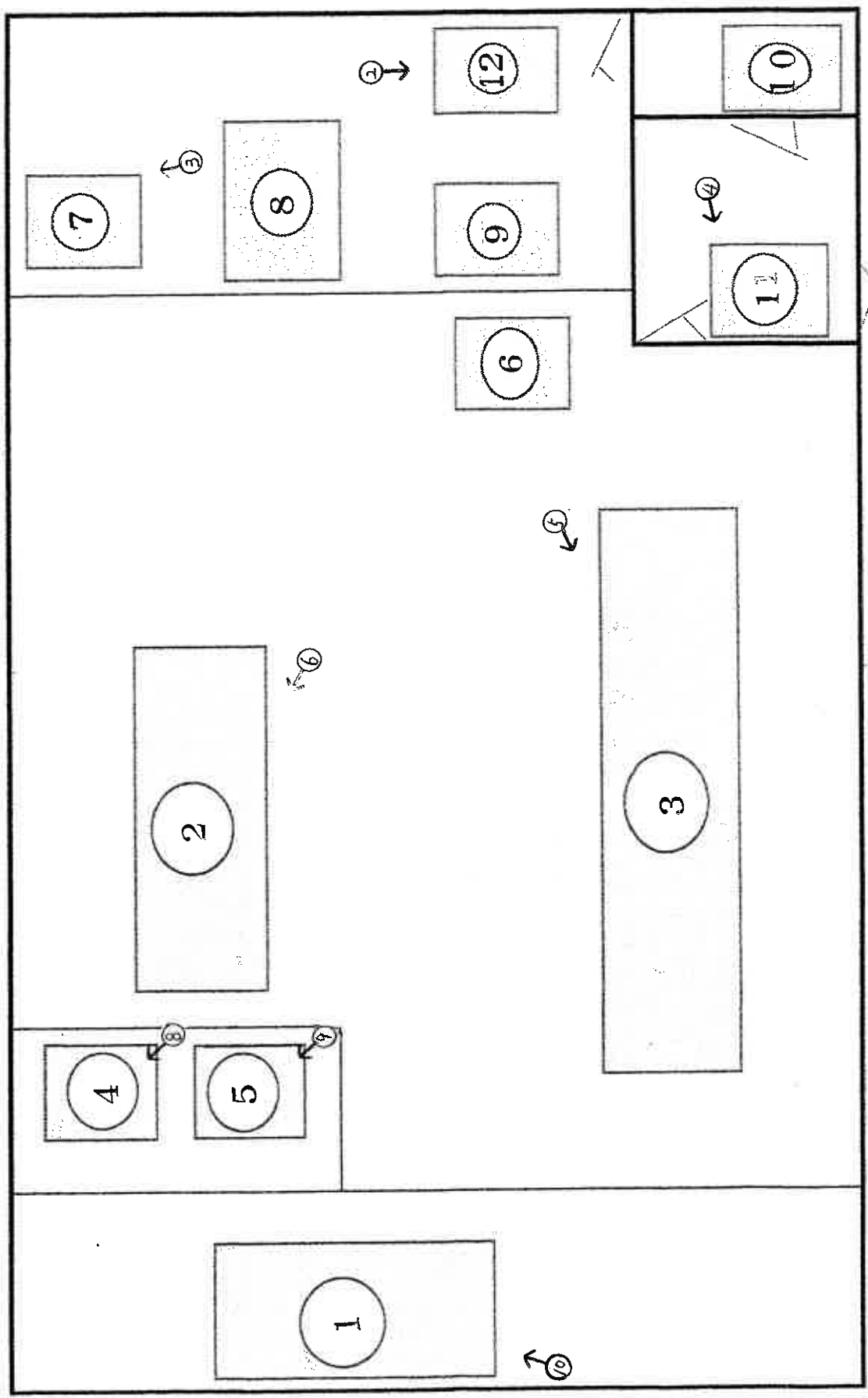


♂ 写真撮影位置

(16 枚目)

建物見取図

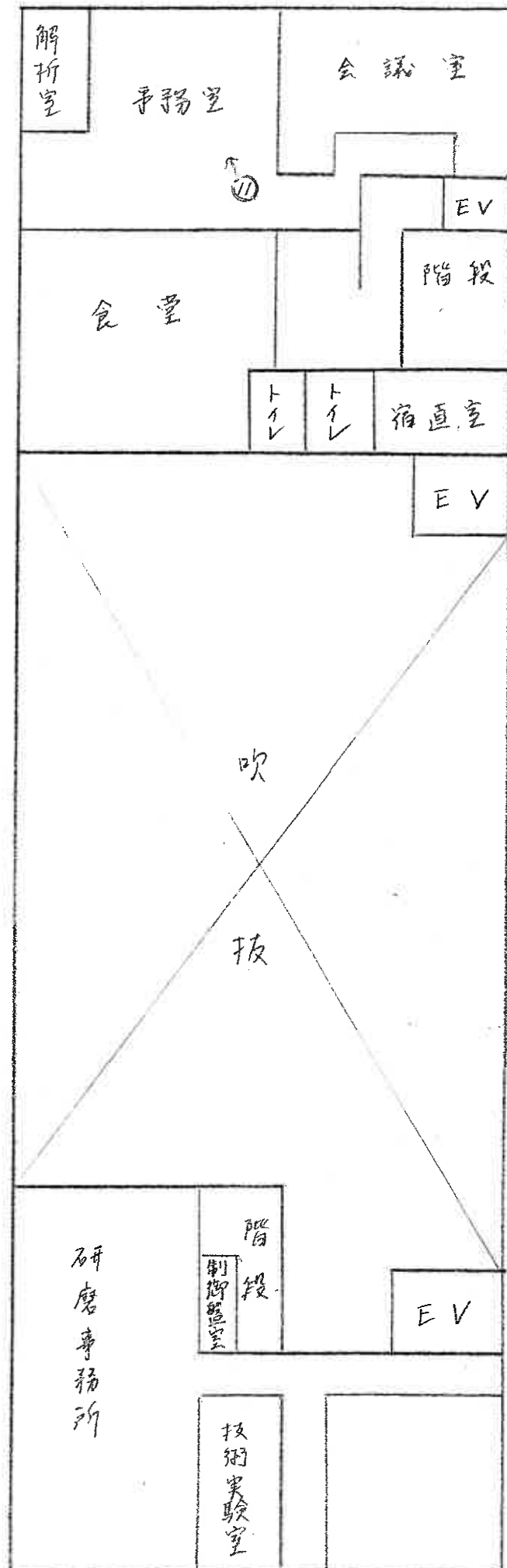




(18 枚目)

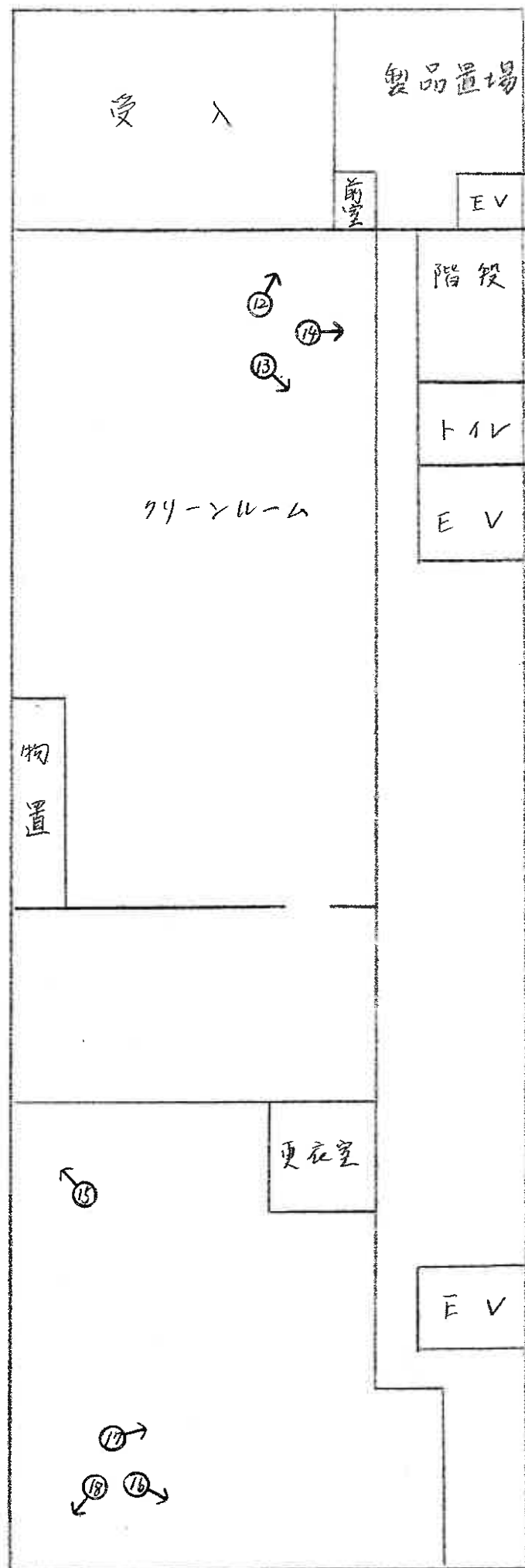
♂ 写真撮影位置 / 階機械等配置図

建物見取図



(2階)

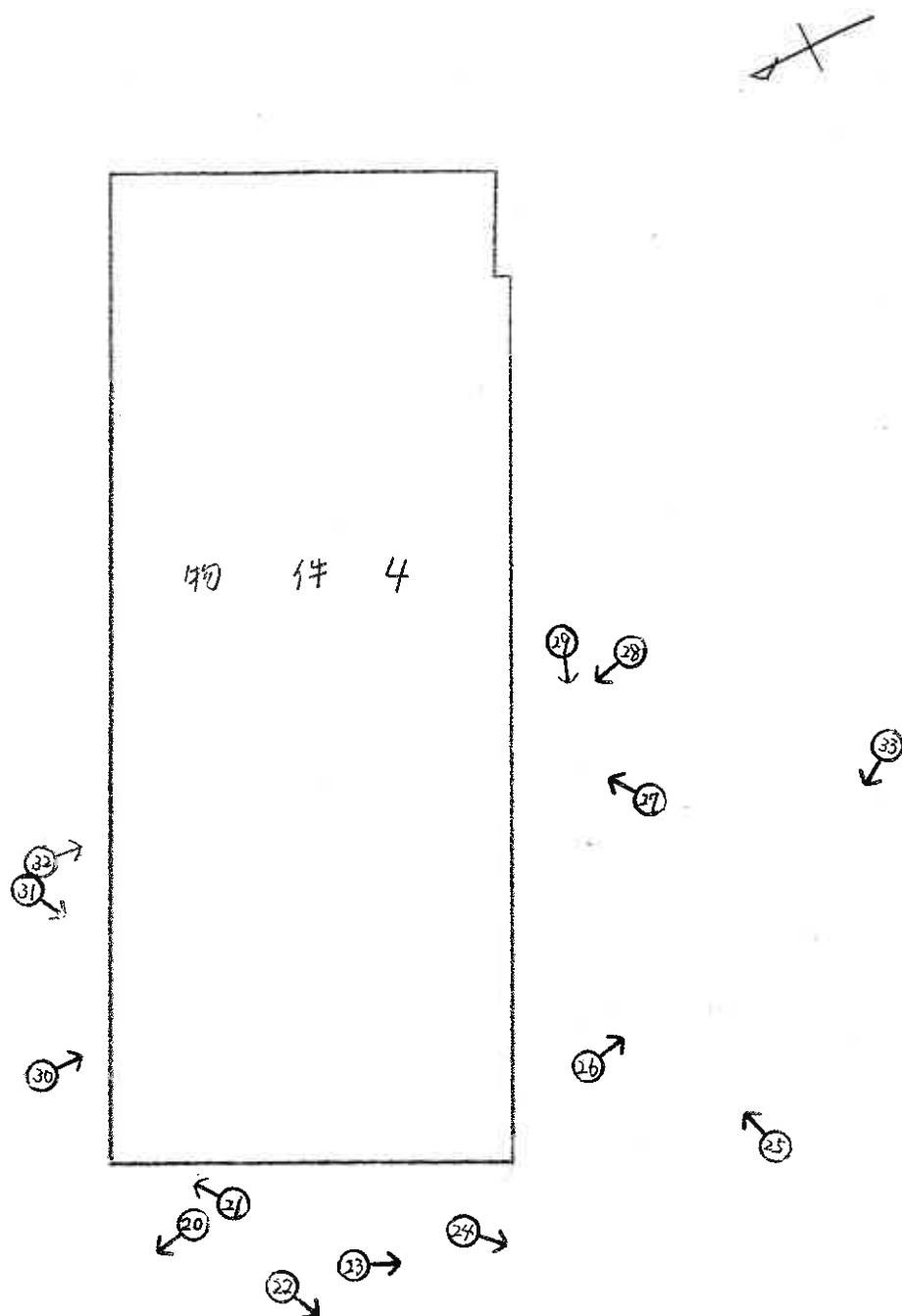
建物見取図



(20 枚目)

♂ 写真撮影位置

写真撮影位置図(建物外周の機械、設備)



○ 写真撮影位置



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11



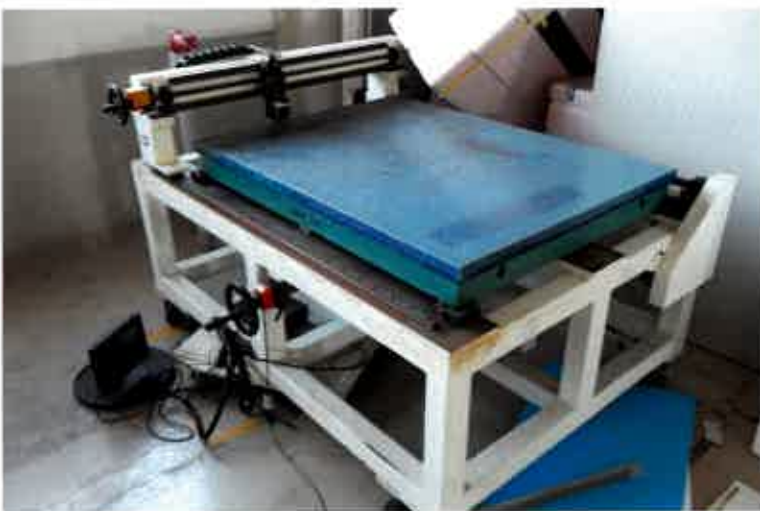
12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35

機械・器具等目録

符号	名称・種類	製造者	記号・番号	製造時期	写真番号
1	化学研磨装置 3 号機	ジャパンクリエイト (株)	不明	2004.7	⑩
2	化学研磨装置 4 号機	同上	不明	同上	⑥
3	化学研磨装置 5 号機	同上	不明	同上	⑤
4	ボイラー	MIURA	CPI-10S	不明	⑧
5	ボイラー	NTEC	EQS-250L	2011.3	⑨
6	ブラスト機	新東プレーダ	MY40-A	1986	
7	レーザー測定機	KEYENCE	LT-910M	2006	③
8	枚葉洗浄機	不明	不明	不明	
9	粗粉体洗浄装置	ダイライト	N-W-300L	2011.1.16	
10	エアシャワー	不明	不明	不明	
11	コンプレッサー	IWATA	SCD-450KD	2007.7	④
12	乾燥炉	TABAI ESPEC	VAC-300PS 製造 NO. 320000125	2003.8	②
13	レーザー測定機	ONISHI	410230	不明	⑮
14	枚葉洗浄機 2 号	不明	不明	不明	⑮
15	枚葉洗浄機 3 号	不明	不明	不明	⑮
16	温純水洗浄機	不明	不明	不明	⑮
17	開け替え装置	不明	不明	不明	⑬
18	封止装置	不明	不明	不明	⑫
19	封止装置	不明	不明	不明	⑭
20	チラー	オリオン機械	REK11000A-V	不明	⑳
21	スクラバー 1	不明	不明	不明	㉑
22	キュービクル	不明	不明	不明	㉒
23	スクラバー 2	プラカイ	100ATZ	不明	㉓
24	スクラバー 3	PSS	不明	不明	㉔
25	フィルタープレス	不明	750NR	不明	㉕
26	フィルタープレス	不明	900NR	不明	㉖
27	スクラバー	KYOWA KEC	KL90	不明	
28	スクラバー	KYOWA KEC	KL90	不明	
29	スクラバー	プラカイ	PSS120ATE	不明	㉗
30	コンプレッサー	コベルコ	FE540AD-5	不明	㉘
31	ドライヤー	オリオン機械	RAX374-SE	不明	㉙
32	スクラバー	KYOWA KEC	SW-90	不明	㉚
33	スクラバー	プラカイ	PSS160A	不明	㉛
34	スクラバー	プラカイ	75-A	不明	㉜
35	消石灰自動溶解装置	赤武エンジニアリング	不明	不明	㉝

※ 符号 1～3、12 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

令和7年(ケ)第144号-②
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3・4)

評価人 不動産鑑定士
清 岡 明

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------------|
| 3 | 所 在 | 加須市鴻荃 |
| | 地 番 | 3 2 0 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 0 5. 0 6 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|------------------|---------------------|
| 4 | 所 在 | 加須市鴻荃 | 3 2 0 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 0 2 番 1 | |
| | 種 類 | 工場 事務所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 3 0. 4 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 6 1. 3 0 平方メートル |
| | | 3 階 | 1 1 3 5. 8 7 平方メートル |

物 件 目 録

（工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり）



工場抵当法第参条による機械器具目録

所在地 埼玉県北埼玉郡騎西町大字鴻基3202番地1

家屋番号 3202番1

に備付け

種 類	構 造	個数又は 延長	製 作 者 氏 名 (又は名称)	製 造 年 月	記 号 番 号	そ の 他
表面分析装置	鉄製	一式	日本真空技術(株)	7年8月	1896	
ハンドプレス機	鉄製	一式	精研ニ製作所	8年10月	E40050	
低圧プレス装置	鉄製	一式	精研ニ製作所	9年5月	827319	
片面装着装置	鉄製	一式	Xルテック(株)	10年9月	A0J2	
真空ガス充填機	鉄製	一式	7ジイン(株)	10年10月	8743996	
自動サンゴプレス研磨装置	鉄製	一式	厚地鉄工(株)	11年3月	BC-4200-210	
GCT-2015水高圧機械	鉄製	一式	厚地鉄工(株)	11年3月	GCT-2015	

及び上記に附属する物件一式

工場抵当法第参条による機械器具目録

所在 埼玉県北埼玉郡騎西町大字鴻荃3202番地1

家屋番号 3202番1

に備付け

種 類	構造	型式又は延長	製作者氏名 (又は名称)	製造年月	記号 番号	その他の
アルカリ中和装置	鉄製	一式	信栄製作所(株)	11年8月	5234310	
アルカリ中和装置	鉄製	一式	信栄製作所(株)	11年9月	5157	
排水処理装置	鉄製	一式	信栄製作所(株)	11年10月	9210264	
真空シラー	鉄製	一式	7デザインズ(株)	12年3月	02232000 - 00016/072380	
半導体製造装置	鉄製	一式	高津網製所(株)	12年8月	41-126	
超音波洗浄機	鉄製	一式	CDC	12年2月	553 BL147	
洗浄機	鉄製	一式	日本エレクトロニクス(株)	12年11月	JP-2400	

及び上記に附属する物件一式

工場坵当法第叁条による機械器具目録

所在 埼玉県北埼玉郡馬騎西町大字塙基3202番地1

家屋番号 3202番1

に備付け

種 類	構 造	個数又は 延長	製 作 者 氏 名 (又は名称)	製造年月	記 号 番 号	そ の 他
三槽IPA超音波洗浄装置	鉄製	一式	(株)電子技研	74年1月	47589	
コンプレッサ-SCD370GD	鉄製	一式	アスロコア岩田(株)	74年8月	SH008	
真空乾燥機ダイヤイ7	鉄製	一式	(株)ダイヤイ7	75年8月	320000125	
アクトマシナダイナミクス	鉄製	一式	(株)ダイナ	75年8月	111410129000	
密閉式ファスト	鉄製	一式	アジンバウ7(株)	75年8月	7219	
洗浄機械	鉄製	一式	アスロコア岩田(株)	74年12月	AC98048	
及び上記に附属する物件一式 以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまま				年 月		

以上

工場抵当法第参条による機械器具目録

所 在 北埼玉郡騎西町大字鴻基3202番地1

家屋番号 3202番1 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 工場事務所 延 2827.64㎡

に備付け

種類	個数又は延長	製作者氏名(又は名称)	製造年月	記号 番号	その他
手動式エッチング装置	一式	ジャパンクリエイト(株)	H16/3		
自動搬送装置	一式	ジャパンクリエイト(株)	H16/7		
化学研磨装置	一式	ジャパンクリエイト(株)	H16/7		
フッ素処理装置	一式	ジャパンクリエイト(株)	H16/9		
測定ダイナスコープ	一式	Vision Engineering	H16/11	16097	

及び上記に附属する物件一式
以上の諸機械及び器具は運転並びに使用状態における有形のまゝ

以、上

第1 評価額

一 括 価 格	
金 115,220,000円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金 39,050,000円
物件4（建物）	金 76,130,000円
機 械 器 具 等	金 40,000円

- 1 一括価格は、物件3・4の各不動産、及び物件4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3の内訳価格は物件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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
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	
	(附属建物の表示)		
	種 類 構 造 床 面 積	未登記	倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約39m ²
物件 番号	特 記 事 項		
3・4	評価の対象は、物件3、底地(法定地上権価格控除後)、物件4、法定地上権付建物、これに物件3上の、物件4内の工場抵当法第2条工場供用物件及び工場抵当法第3条による「機械器具等目録」に記載されるものの一部である。		

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3(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 形 状 地 勢 そ の 他	3,505.06㎡(登記数量) ほぼ台形 氾濫平野 ほぼ平坦 間口：約67.9m、奥行：約52.2m、角地
接面道路の状況	南西約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4m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。
土 壌 汚 染 等	・「地歴調査報告書1号棟」(2021年2月作成)によると、物件3の工業地としての利用は、対象地は2000(平成12)年以前は農地や空地であったが、2000年に株式会社電硝エンジニアリングが取得し、同年に1号棟となる工場・事務所が新築され2001(平成13)年から2019(令和元)年12月まで操業が行われ、主にガラス基板の化学研磨や液晶ガラス剥離再生処理を行う工場として利用されていた。 ・有害物質使用特定施設、水質汚濁防止法特定施設、下水道法特定施設の届け出があり、1号棟が該当する特定施設は、下水道法および水質汚濁防止法に基づく特定施設の「番号65：酸又はアルカリによる表面処理施設」に該当し、有害物質使用特定施設としても「65」が3基ある。 【1号棟における土壤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。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、土壤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. 土壤・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、土壤および地下水が汚染されているリスクが懸念される。 ① 人為的ミスや漏洩事故による直接的な汚染リスク：1号棟では過去に「ふっ素」・「ほう素」・「水素イオン濃度」の排水基準に不適合となった事実がある。特に令和2年10月には、作業員がフッ化水素水溶液を含む洗浄液を誤って手洗い場に流すという人為的ミスにより、基準値を大幅に超える有害物質を下水道へ流出させる事故を起こしている。さらに工場内や排水処理設備周辺において、排水漏れ等による舗装面の変色や劣化等が確認されており、有害物質が地下深くまで直接浸透している可能性が極めて高い。	

② 自社事業（製造・排水）によるリスク：1階において、「フッ化水素酸」・「硝酸」・「硫酸」を用いた、「ほう素及びその化合物」を含有するガラス基板の化学研磨、及び液晶ガラス剝離再生処理の薬品処理工程において「六価クロム化合物」の使用等が行われていた。

③ 汚泥保管によるリスク：敷地南側の駐車場等（2号棟との境界付近）において、排水処理施設で発生した「六価クロム化合物」・「ふっ素及びその化合物」・「ほう素及びその化合物」を含有する汚泥（スラッジ）が保管されており、舗装面の変色や劣化等から地下への浸透が懸念される。

④ 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壌汚染状況調査を実施する義務が生じる。

- ・ 浄化費用および下流への拡散防止措置の自己負担：1号棟は強力な汚染源であるため、過去の人為的ミスによる漏洩箇所や汚泥保管跡地等に起因し、買受後に自敷地内で発見された汚染に対する浄化費用は原則全額自己負担となる。さらに、下流へ地下水を介してこれ以上汚染を拡散させないための防止措置費用についても負担するおそれがある。

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：190万円

- ・ 想定対策費用（浄化前提）：550万円（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、実際の土壌調査や対策工事を実施した場合、1号棟からの汚染流出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	・物件4で出た汚泥は、現在は全て産業廃棄物として処理しているが、物件3南側駐車場西側において現状も汚泥が積まれている。
---------	---

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）： 平成12年12月12日新築 経 過 年 数： 約25年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約5年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 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 1130.47㎡ 2階 561.30㎡ 3階 1135.87㎡ 延 2827.64㎡
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。 ・未登記の附属建物が正面玄関横にある。 種類：倉庫、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：39㎡、建築後：約10年 ・物件3上、物件4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」に記載の物件で現存しないものは、2号棟や山形県の庄内工場に移しているとの陳述があった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3 (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
3	46,700	1.01	3,505.06	0.75	123,990,000

※ 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)

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

◇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
4	155,000	2,827.64	0.133	58,290,000

イ. 現況延床面積：登記数量。

ウ. 現価率：

経過年数:約25年

経済的残存耐用年数:約5年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮):20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 5年}}{(\text{経過年数25年} + \text{経済的残存耐用年数 5年})} \times (1 - 0.2) \div 0.133$$

③ 物件4 未登記附属建物

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
4 付属	53,000	39.00	0.267	550,000

イ. 現況延床面積：概測数量

ウ. 現価率

経過年数:約10年

経済的残存耐用年数:約5年

観察減価率(中古建物の市場性等も考慮):20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 5年}}{(\text{経過年数10年} + \text{経済的残存耐用年数 5年})} \times (1 - 0.2) \div 0.267$$

③機械器具等

物件4建物(1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、現時の交換価値は低価格で、むしろ搬出費用考慮する、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1号棟内1F「4」「5」「7」「11」外周「30」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1号棟 1階

番号	品名メーカー	製造者	記号・番号 型番	製造時期	写真番号	評価額
1	化学研磨装置3号機	ジャパンクリエイト(株)	不明	2004.7	⑩	工場抵当法目録記載あり
2	化学研磨装置4号機	同上	不明	同上	⑥	工場抵当法目録記載あり
3	化学研磨装置5号機	同上	不明	同上	⑤	工場抵当法目録記載あり
4	ボイラー	MIURA	CPI-10S	不明	⑧	5,000円
5	ボイラー	NTEC	EQS-250L	2011.3	⑨	5,000円
6	ブラスト機	新東ブレーダ	MY40-A	1986		—
7	レーザー測定機	KEYENCE	LT-910M	2006	③	10,000円
8	枚葉洗浄機	不明	不明	不明		—
9	粗粉体洗浄装置	ダイライト	N-W-300L	2011.1.16		—
10	エアシャワー	不明	不明	不明		—
11	コンプレッサー	IWATA	SCD-450KD	2007.7	④	20,000円
12	乾燥炉	TABAI ESPEC	VAC-300PS	2003.8	②	工場抵当法目録記載あり

1階合計 40,000円

所在場所1号棟3階

番号	品名メーカー	製造者	記号・番号	製造時期	写真番号	評価額
13	レーザー測定機	ONISHI	410230	不明	⑮	—
14	枚葉洗浄機2号	不明	不明	不明	⑯	—
15	枚葉洗浄機3号	不明	不明	不明	⑰	—
16	温純水洗浄機	不明	不明	不明	⑱	—
17	開け替え装置	不明	不明	不明	⑬	—
18	封止装置	不明	不明	不明	⑫	—
19	封止装置	不明	不明	不明	⑭	—

3階合計 0円

所在場所1号棟（外周）

符号	名称・種類	製造者	記号・番号	製造時期	写真番号	評価額
20	チラー	オリオン機械	REK11000A-V	不明	⑳	—
21	スクラバー1	不明	不明	不明	㉑	—
22	キュービクル	不明	不明	不明	㉒	—
23	スクラバー2	プラカイ	100ATZ	不明	㉓	—
24	スクラバー3	PSS	不明	不明	㉔	—
25	フィルタープレス	不明	750NR	不明	㉕	—
26	フィルタープレス	不明	900NR	不明	㉖	—
27	スクラバー	KYOWA KEC	KL90	不明		—

番号	品名メーカー	製造者	記号・番号	製造時期	写真番号	評価額
28	スクラパー	KYOWA KEC	KL90	不明		—
29	スクラパー	プラカイ	PSS120ATE	不明	(27)	—
30	コンプレッサー	コベルコ	FE540AD-5	不明	(28)	30,000円
31	ドライヤー	オリオン機械	RAX374-SE	不明	(29)	—
32	スクラパー	KYOWA KEC	SW-90	不明	(30)	—
33	スクラパー	プラカイ	PSS160A	不明	(31)	—
34	スクラパー	プラカイ	75-A	不明	(32)	—
35	消石灰自動溶解装置	赤武エンジニアリング	不明	不明	(33)	—
1号棟外周合計						30,000円
1号棟関連合計						70,000円

※それぞれの所在については、位置関係図・見取図参照。7・8・9については、可動式で図面上には記載無し。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
3	123,990,000	0.50	法定地上権	62,000,000

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
3	123,990,000	－ 62,000,000		0.90	0.70	39,050,000
4	58,840,000	＋ 62,000,000	1.0	0.90	0.70	76,130,000
機械	70,000			0.90	0.70	40,000
一括価格(合計)						115,220,000

ア. 基礎となる価格： 物件4は、附属建物の価格を加算した。

ウ. 占有減価修正： なし

エ. 市場性修正： 土壌汚染の調査費、対策費及び左記対策費に含まれない地下水の遮閉費用の発生の可能性、並びに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	格：47,600円/㎡
位置	置：東武伊勢崎線「加須」駅約4100m(道路距離)
価格時点	点：令和8年1月1日
地積	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

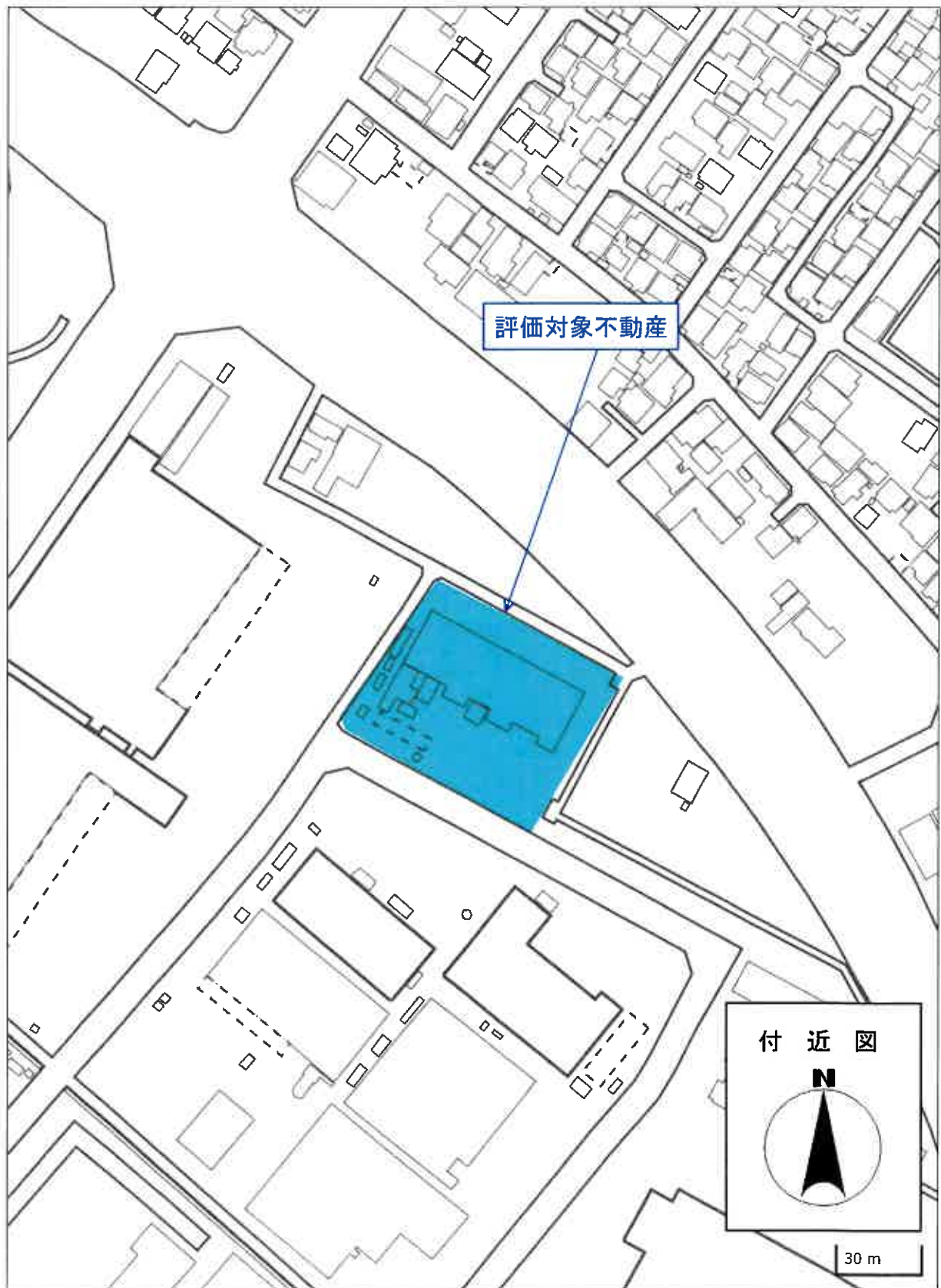
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 土地建物位置関係図
- ⑦ 建物見取図
- ⑧ 機械等配置図
- ⑨ 写真撮影位置図

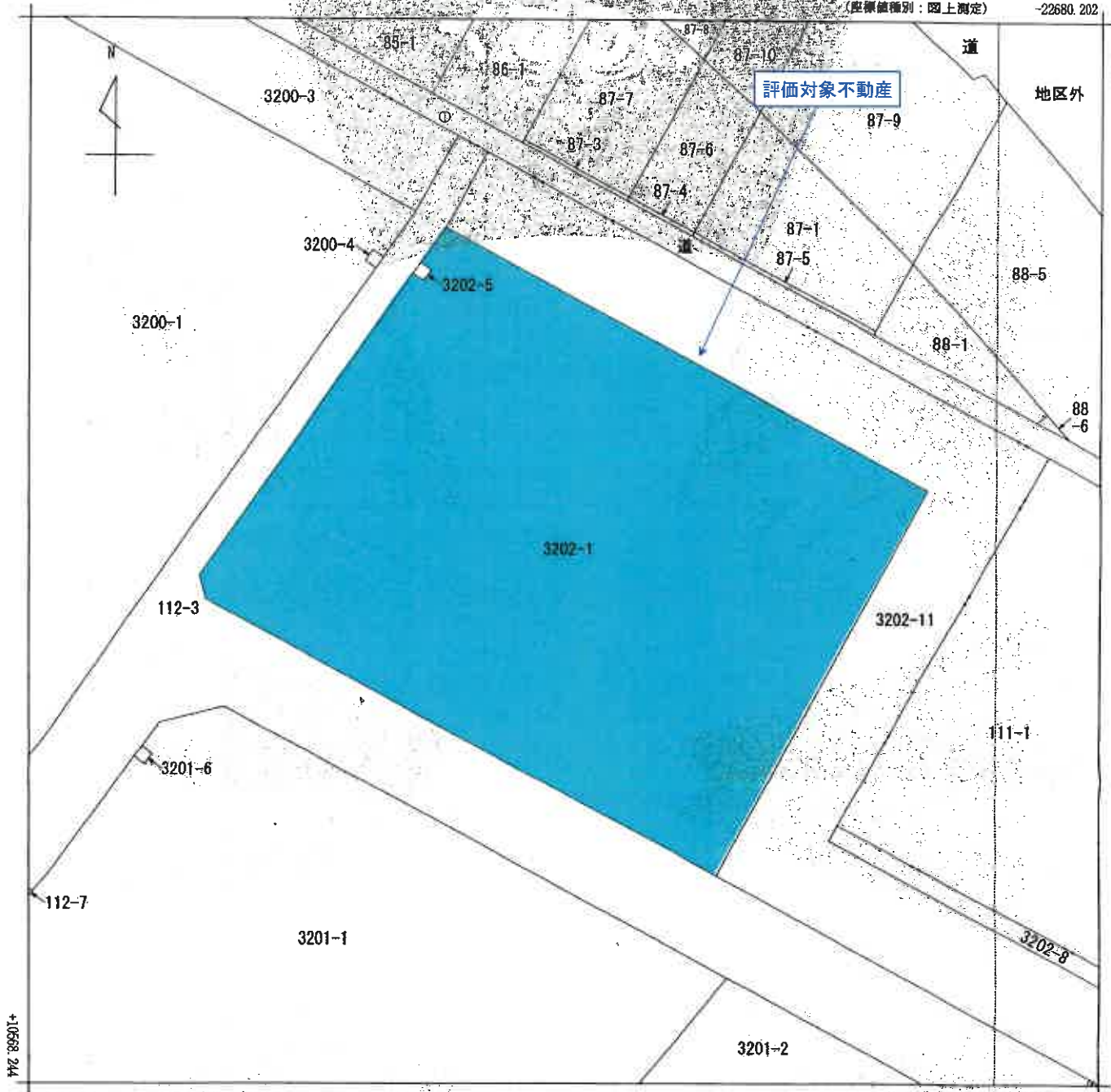
以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図
Vector





-22805.202

(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、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

鴻茎

請求部	所 在 加須市鴻茎					地 番 3202番1			
出力尺	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：34-6

(1/1)

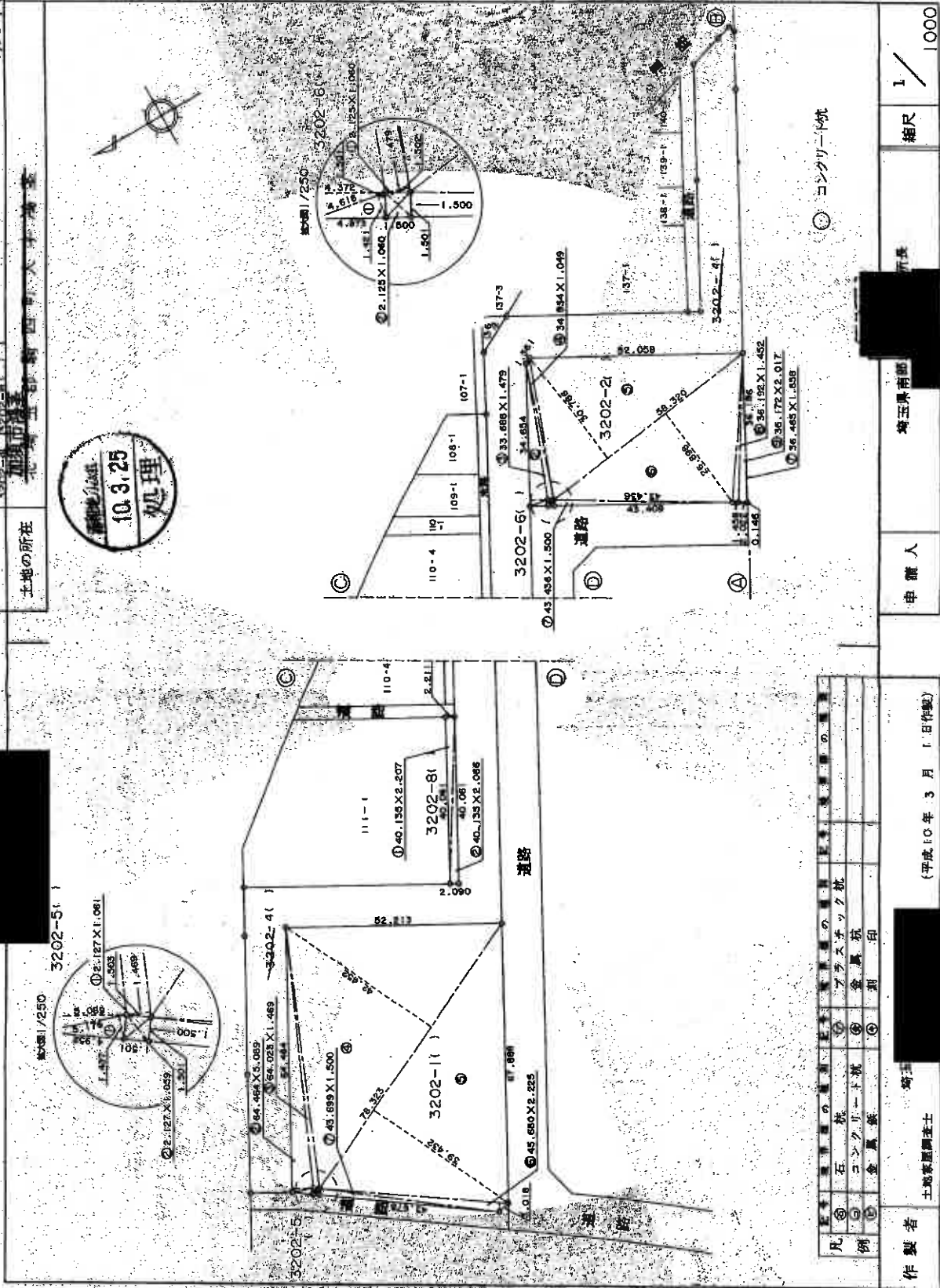
登記年月日：平成10年3月25日

6071053

地積測量図 (1/3)

地番	3202-11 3202-12 3202-13
土地の所在	埼玉県新井市大字

10.3.25
処理



作製者	埼玉県測量士会	平成10年3月1日作製
土地所有権者	埼玉県測量士会	

申請人	埼玉県測量士会
縮尺	1/1000

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

さいたま市方法務局文書課

登記簿

70%縮小コピー (原本サイズA3)

(1/3)

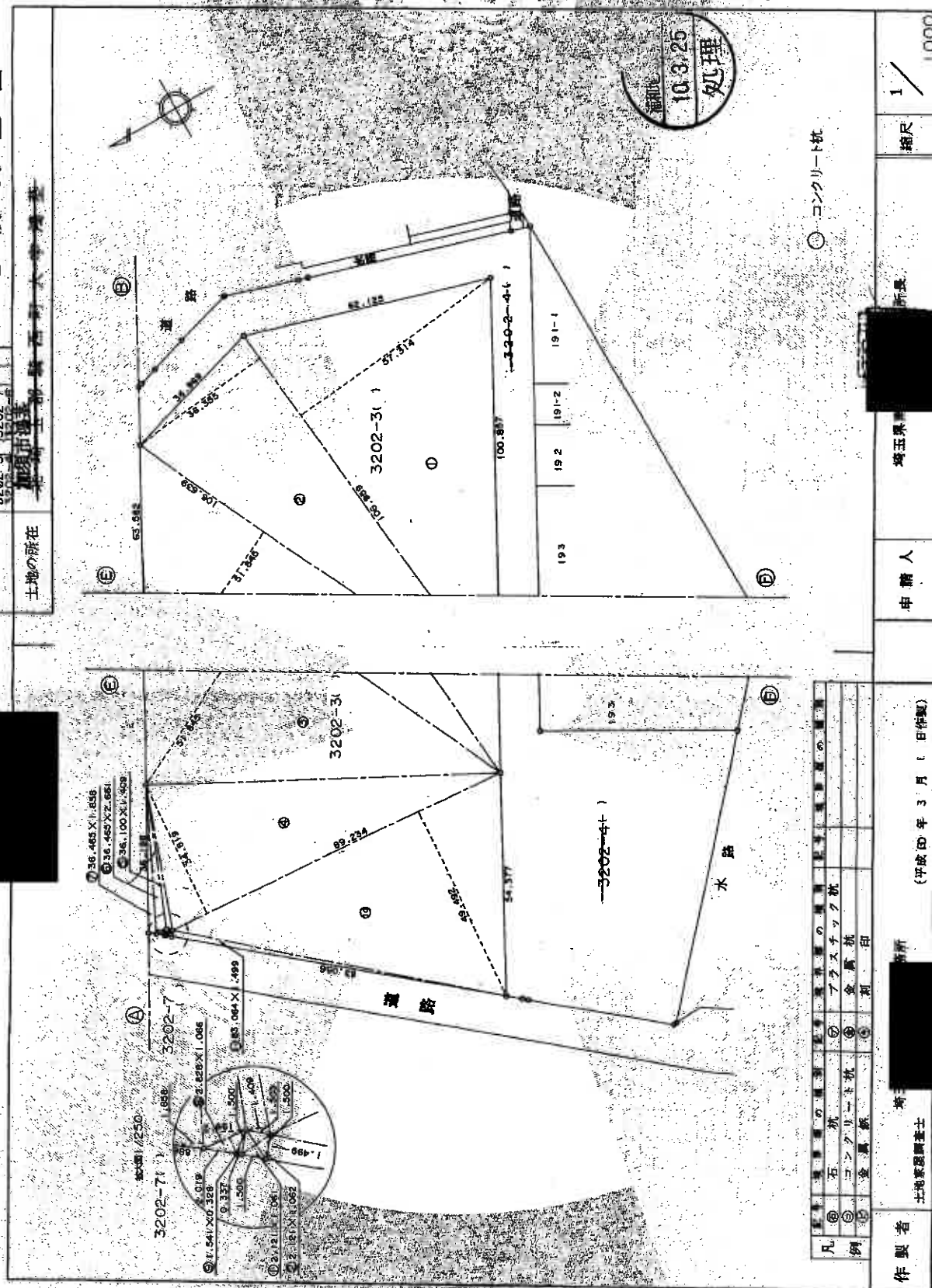
請求番号：34-4

6071054

地積測量圖 2/3

地番	3202-11	3202-21	3202-31	3202-51	3202-51

土地の所在



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 さいたま市方法務局久喜支局

如何加

請求番号：34-4

(2/3)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
 令和7年5月29日
 さいたま市地方自治局 登記部

登記官

6017422

各階平面図

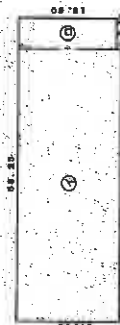
H12.12.19

建物平面図

家屋番号 3202番1

建物の所在 北埼玉郡西町大字雄基3202番地1

1階



求積差

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 12.25 \times 19.50 = 238.8750 \\ \textcircled{2} & 5.00 \times 18.80 = 94.0000 \\ \text{計} & 332.8750 \end{aligned}$$

実面積 1130.47 m²

2階



求積差

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 12.185 \times 11.60 = 141.3460 \\ \textcircled{2} & 3.17 \times 3.35 = 10.6195 \\ \textcircled{3} & 1.18 \times 2.75 = 3.2450 \\ \textcircled{4} & 3.21 \times 3.20 = 10.2720 \\ \text{計} & 165.4825 \end{aligned}$$

実面積 561.30 m²

3階



求積差

$$\textcircled{1} 12.185 \times 11.60 = 141.3460$$

実面積 1135.87 m²

作製者 土地調査士 家屋番号

(平成12年12月15日作成)

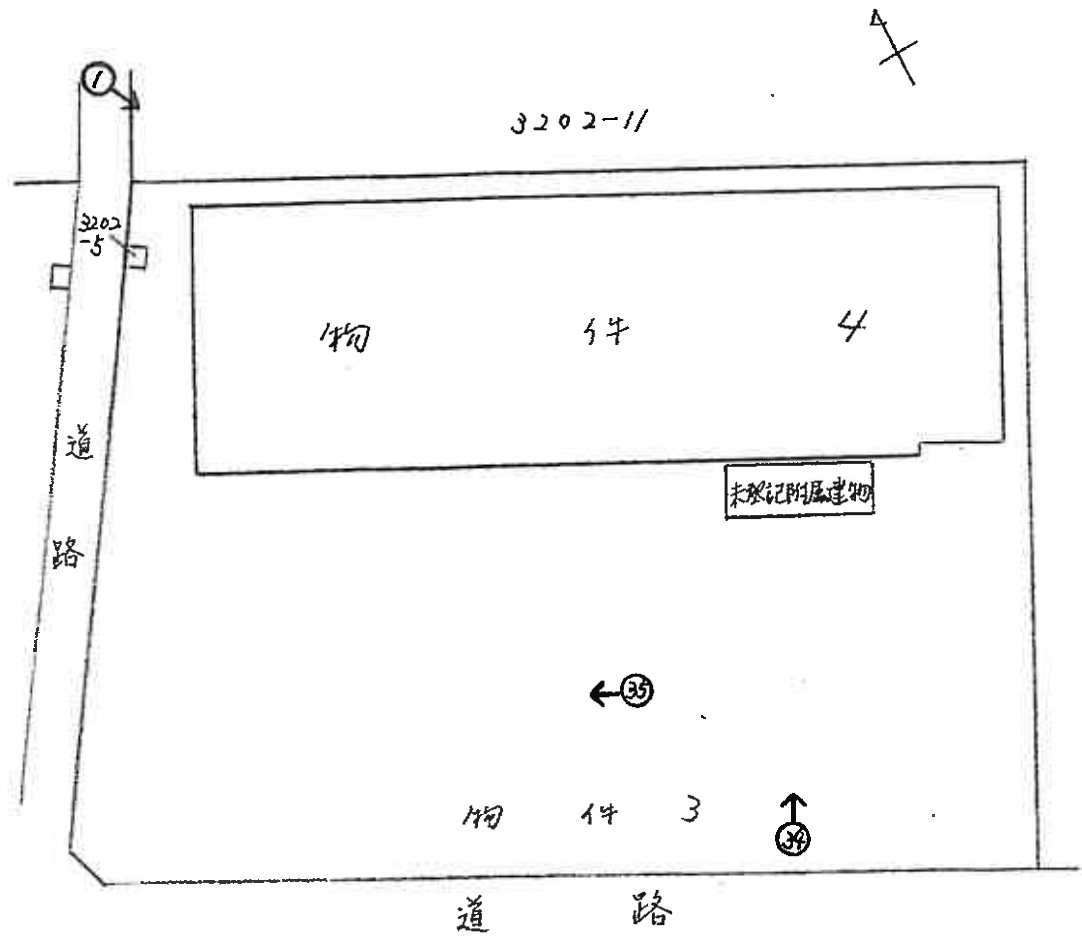
縮尺 1/1000

申請人

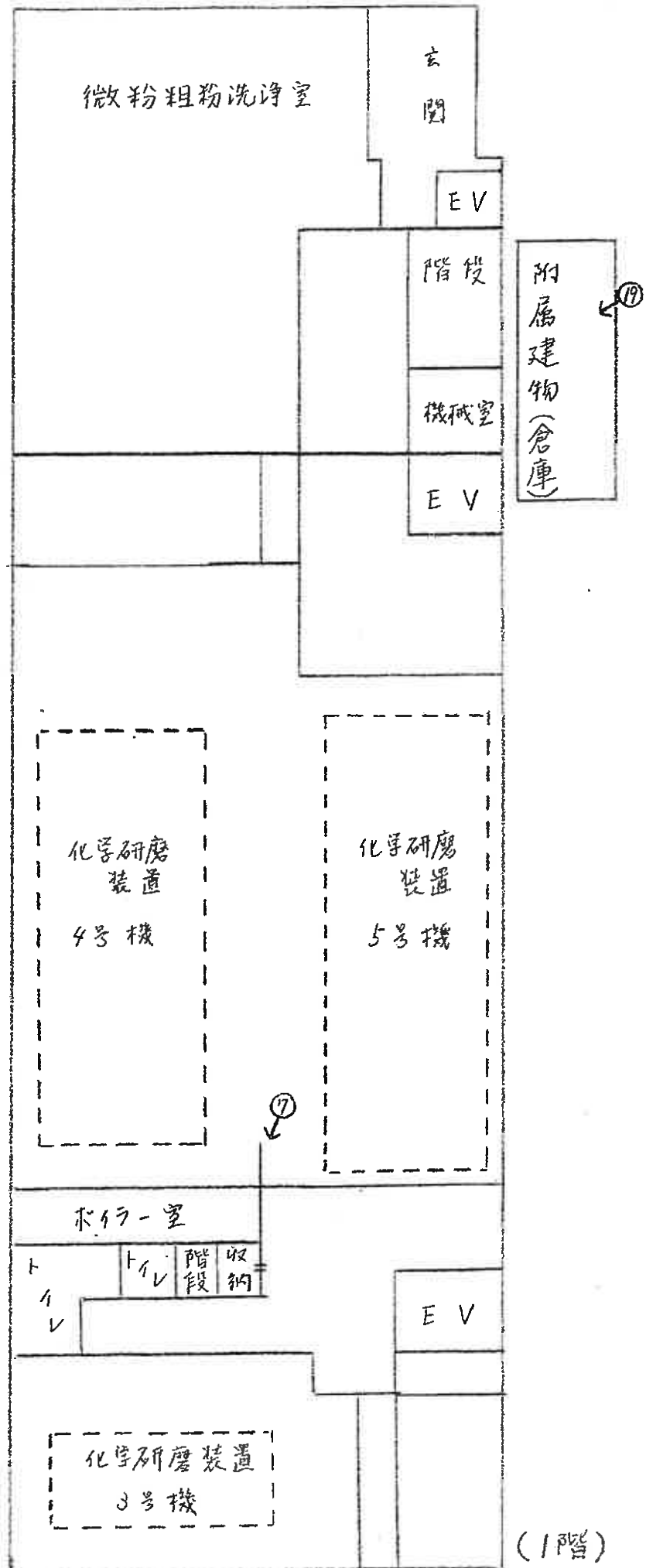
縮尺 1/1000

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

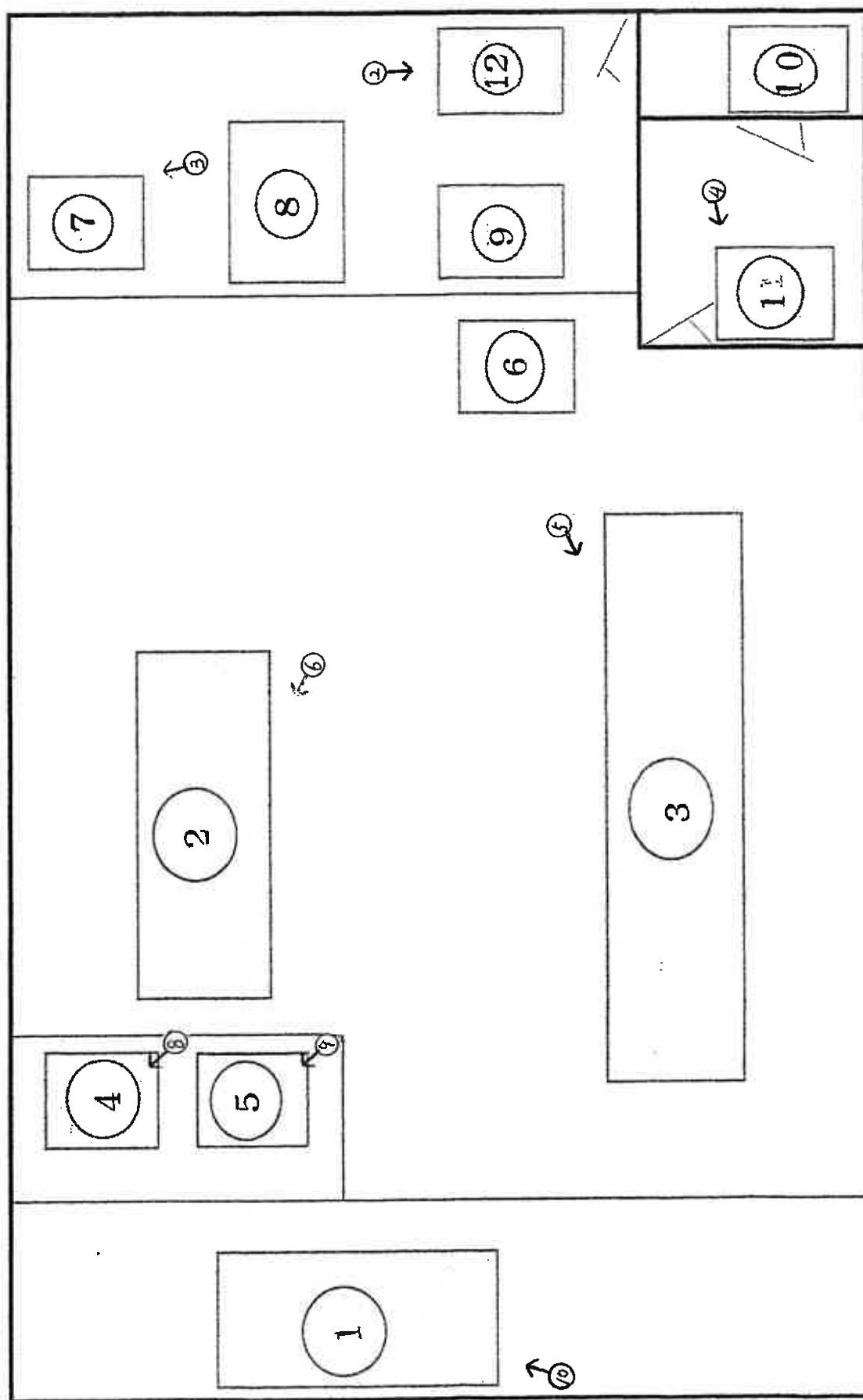
土地建物位置関係図



建物見取図



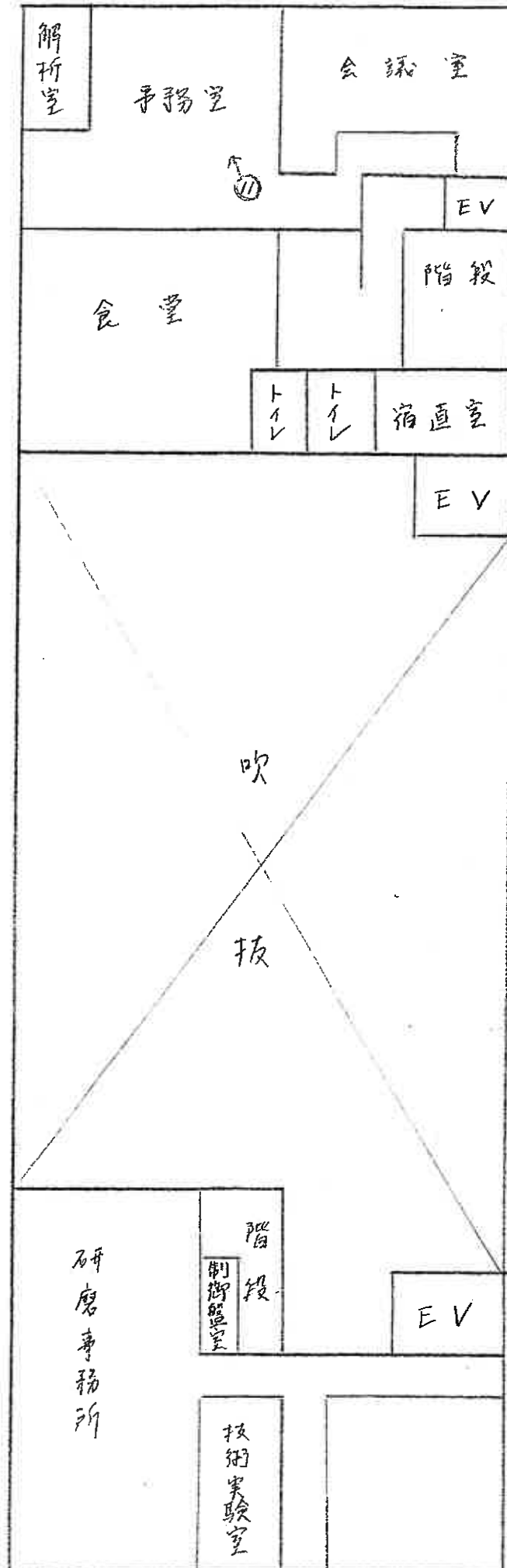
(1階)



♂ 写真撮影位置

/ 階機械等配置図

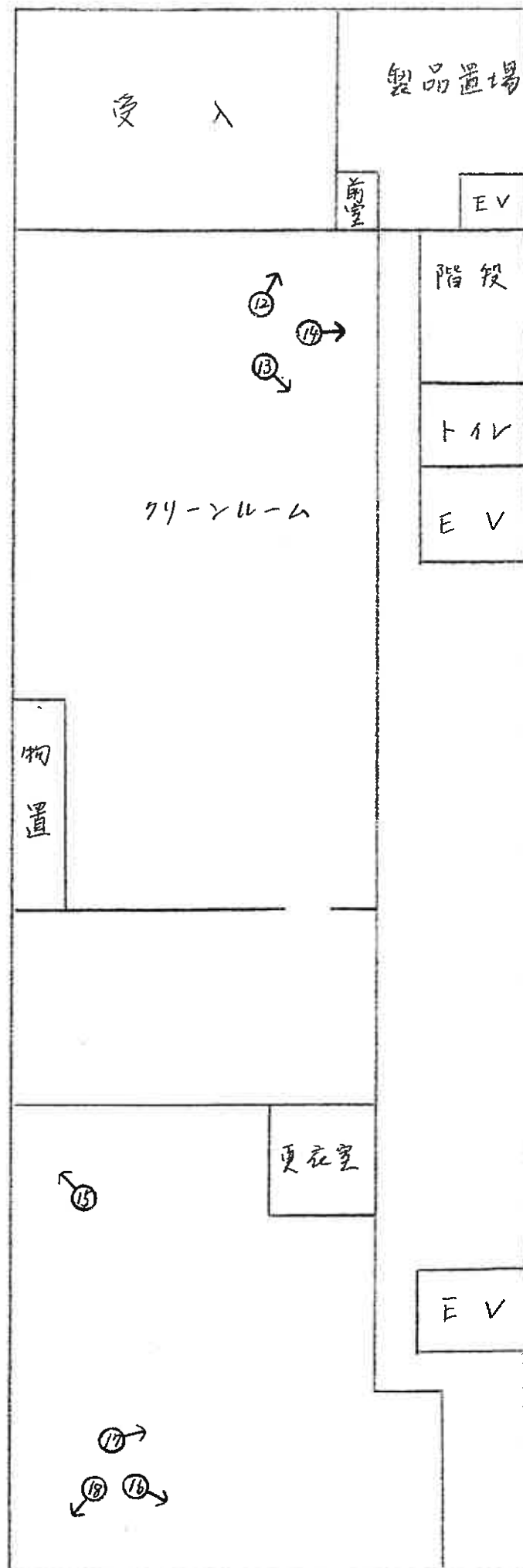
建物見取図



(2階)

写真撮影位置

建物見取図



(3階)

♂ 写真撮影位置

写真撮影位置図(建物外周の機械、設備)

