

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 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 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）
1, 2	82, 150, 000 65, 720, 000	一括	16, 430, 000	593, 035	0
1	45, 100, 000				
2	37, 050, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市岩槻区大字末田字外野
 地 番 1937番
 地 目 宅地
 地 積 2495.86平方メートル

- 2 所 在 さいたま市岩槻区大字末田字外野 1937番地
 家屋 番号 1937番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 735.62平方メートル
 2階 735.62平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 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 202.39平方メートル
 2階 208.33平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 202.39平方メートル
 2階 約65平方メートル
 3階 208.33平方メートル
 符 号 2
 種 類 危険物貯蔵所



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床 面 積 5.16 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約4平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 8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, 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 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 2 5 6 7 番）との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 さいたま市岩槻区大字末田字外野
 地 番 1937番
 地 目 宅地
 地 積 2495.86平方メートル

- 2 所 在 さいたま市岩槻区大字末田字外野 1937番地
 家屋 番号 1937番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 735.62平方メートル
 2階 735.62平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 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 202.39平方メートル
 2階 208.33平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 202.39平方メートル
 2階 約65平方メートル
 3階 208.33平方メートル
 符 号 2
 種 類 危険物貯蔵所



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床 面 積 5.16平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約4平方メートル



令和8年(ケ)第 39号
令和8年 4月 9日受理
令和8年 6月 8日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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 | さいたま市岩槻区大字末田字外野 | |
| | 地 番 | 1937番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2495.86平方メートル | |
| 2 | 所 在 | さいたま市岩槻区大字末田字外野 1937番地 | |
| | 家屋 番号 | 1937番 | |
| | 種 類 | 工場 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 735.62平方メートル |
| | | 2階 | 735.62平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 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 | 202.39平方メートル |
| | | 2階 | 208.33平方メートル |
| | 符 号 | 2 | |
| | 種 類 | 危険物貯蔵所 | |
| | 構 造 | コンクリートブロック造スレートぶき平家建 | |
| | 床 面 積 | 5.16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(符号1)) ☐ 種類: ☒ 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ☒ 床面積:1階 202.39平方メートル 2階 約65平方メートル 3階 208.33平方メートル 合計 約475.72平方メートル			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類:物置 構造:コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積:約4平方メートル			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 破産管財人 上記の者が本建物を 工場(空き家)として管理・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	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある			
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 2567番の土地は、所有名義を岩槻市とする。登記上の地目は水路敷である。位置関係的に、堀の内側に取り込まれているように思われた。
- 破産管財人Aに問い合わせたところ、代表者Bから以下を聴取したとのことである。
- (1) Bが代表取締役役に就任した頃、前社長からそのような話を口頭で聞いた記憶があるが、詳しい事情は説明をうけておらず、詳細は不明。
- (2) Bが代表取締役役に就任後、市その他の公的機関からの問い合わせ、堀や土地の境界について何らの連絡もきたことがなく、特に問題が無いのだろうと認識していた。
- なお、キュービクルは2567番の土地に越境して存在するものと思われる。
- 2 管財人からの聴取により、目的土地は土壤汚染の可能性がある。
- 3 目的土地上、目的建物内に、革靴製造のためのプラスチック型が相当数残置されている。廃棄にはかなりの費用がかかるとのことである。
- 4 目的土地上に所在する未登記建物は、以下の理由から主たる建物の附属建物と認めた。
- (1) 関係人の陳述から、主たる建物と同一の所有者に属すると認められること。
- (2) かつては革靴の製造工程のための建物として使用されており、現在は物置として使用されている。一貫して主たる建物の常用に供されていると認められること。
- (3) 主たる建物に近接して所在しており、主たる建物に附属すると認められる程度の場所的關係にあること。
- 5 主たる建物の2階において、床が撓む箇所が認められた。
- 6 附属建物(符号1)は、登記上2階建建物であるが、登記上の1階と登記上の2階との間に、床面積約65㎡の階が設けられている。評価人と共に調査し、同建物は3階建(床面積約65㎡の階が2階、登記上の2階が現況の3階)と認めた。
- 代表取締役Bによれば、2階は附属建物(符号1)建築時に設置したようであるが、当初の建築計画にはなかったとのことである。
- 床に亀裂が認められたため、強度計算や構造その他、問題を含んでいる可能性がある。

(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
■ A (破産管財人)	1 債務者兼所有者会社は、完全に操業を停止しています。操業停止までは、革製の高級紳士靴の製造をしていました。 2 目的物件に備え付けられた機械・器具その他工場の用に供する物のうち、換価可能な物は全て換価処分しました。現在残置されているものは、無価値物・廃棄物等です。 なお、目的土地上及び目的建物内に、革靴製造のためのプラスチック型が大量に残置されています。プラスチックの密度が高く、金属も混入しているため、大変な廃棄費用がかかります。破産手続きの中では処分できません。 3 地中埋設物として、目的建物の浄化槽が設置されていると思われます。他には、特に埋まっていないのではないかと考えられますが、詳細不明です。何か埋設物がある可能性も考えられます。 4 当職が工場内で確認した薬品は、以下のとおりです。このうちの幾つかは、まだ目的建物内に残置されています。 ・ T. A. N. BOND 720 (トルエン N-ヘキサン) 東部ボンド㈱ ・ T. A. N. BOND MEKシンナー 東部ボンド㈱ ・ P-222 (合成樹脂系接着剤) ノーテープ工業㈱ ・ P-740 (合成ゴム系接着剤) ノーテープ工業㈱ ・ 酢酸エチル ダンケミカル㈱ なお、工場で使用する薬品は行政への届出が必要で、届出書が事務所内に残っているはずですが、確認できていません。上記以外にも使用していた薬品等があった可能性はあります。 5 2年ほど前に交換した古い変圧器が、ビニールシートを被せて目的土地上に置いてあります。変圧器に、PCB (ポリ塩化ビフェニル) が含まれています。 6 附属建物 (符号2) は危険物貯蔵所です。保管物は全て処理しました。処分の際、元従業員の方に、保管物の整理をしてもらったのですが、その際のメモ書きに、以下の記載があります。 ・ 廃液 ・ MEKシンナー ・ 720 ・ NS33 ・ p740 ・ P222 ・ E333 ・ トルエン ・ 酢酸エチル ・ エタノール ・ KT50ラッカー ・ Aベンダー ・ 灯油 7 キュービクルは、電力会社がメーターを取り外しました。再度使用するには、電力会社での手続きが必要になります。
■ B (債務者兼所有者会社の代表者)	1 附属建物 (符号1) の中二階は、同建物建築時に造りました。当初は計画になかった階です。 2 ブロック造の小さな建物は、革靴の紐に、艶をだすための薬剤を塗布する工程に使っていたものです。私が債務者兼所有者を引き継いだ時には、もう建っていません。今は物置として使っています。 3 雨漏りがありましたが、その都度修繕しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人の陳述等を総合勘案し、占有関係については2枚目のとおり認めた。

工場の製造ラインは既に撤去されており、換価性の無い工具やスチール棚などが、所々に残置されている状態である。

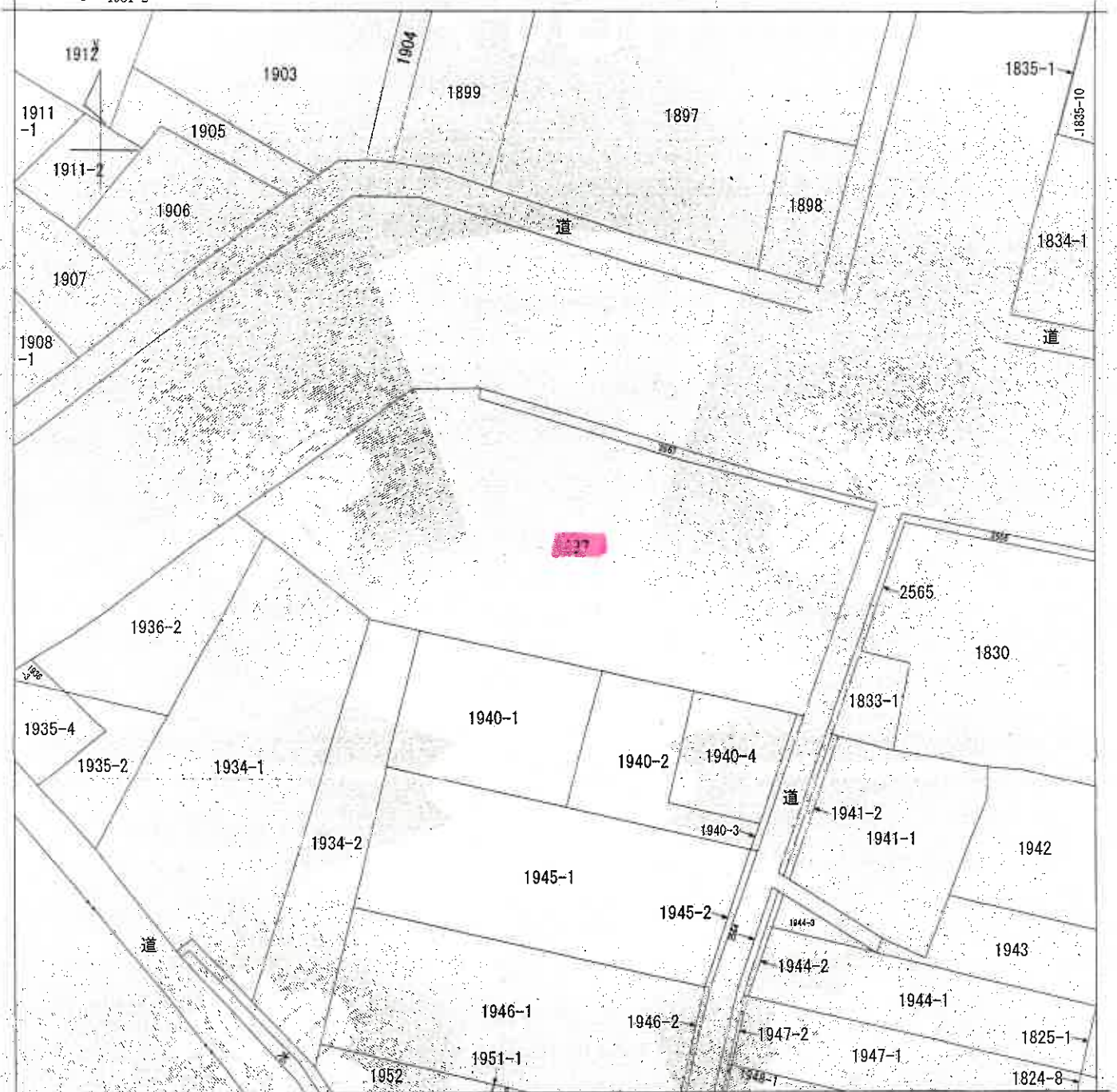
別紙物件目録記載の不動産に附加してこれと一体をなしたる物又は同目録記載の不動産に備え付けた機械、器具その他工場の用に供する物は、無いものと報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

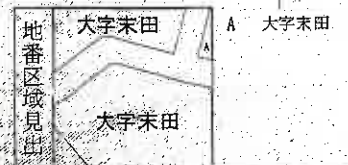
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年4月13日(月) 14:00-14:15	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影
R8年5月26日(火) 12:45-14:15	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, A B らと面談(評価人同行)
R8年6月5日(金) 9:00-9:10	当庁	接道について土地全部事項証明書を徴求・目的土地を 所在地とする建物登記(目的建物以外)の有無を調査 (該当なし)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 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 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

1948-2
1951-2



(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。



請求部分	所在	さいたま市岩槻区大字末田字外野			地番	1937番		
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。

(本図は原本を70%に縮小)

(さいたま地方法務局管轄)

令和8年1月26日

東京法務局城北出張所

登記官

整理番号: H34135-1-

(1/1)

(7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管轄)

令和8年1月26日 東京法務局城北出張所

登記簿

(8 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

2276842

各階平面図

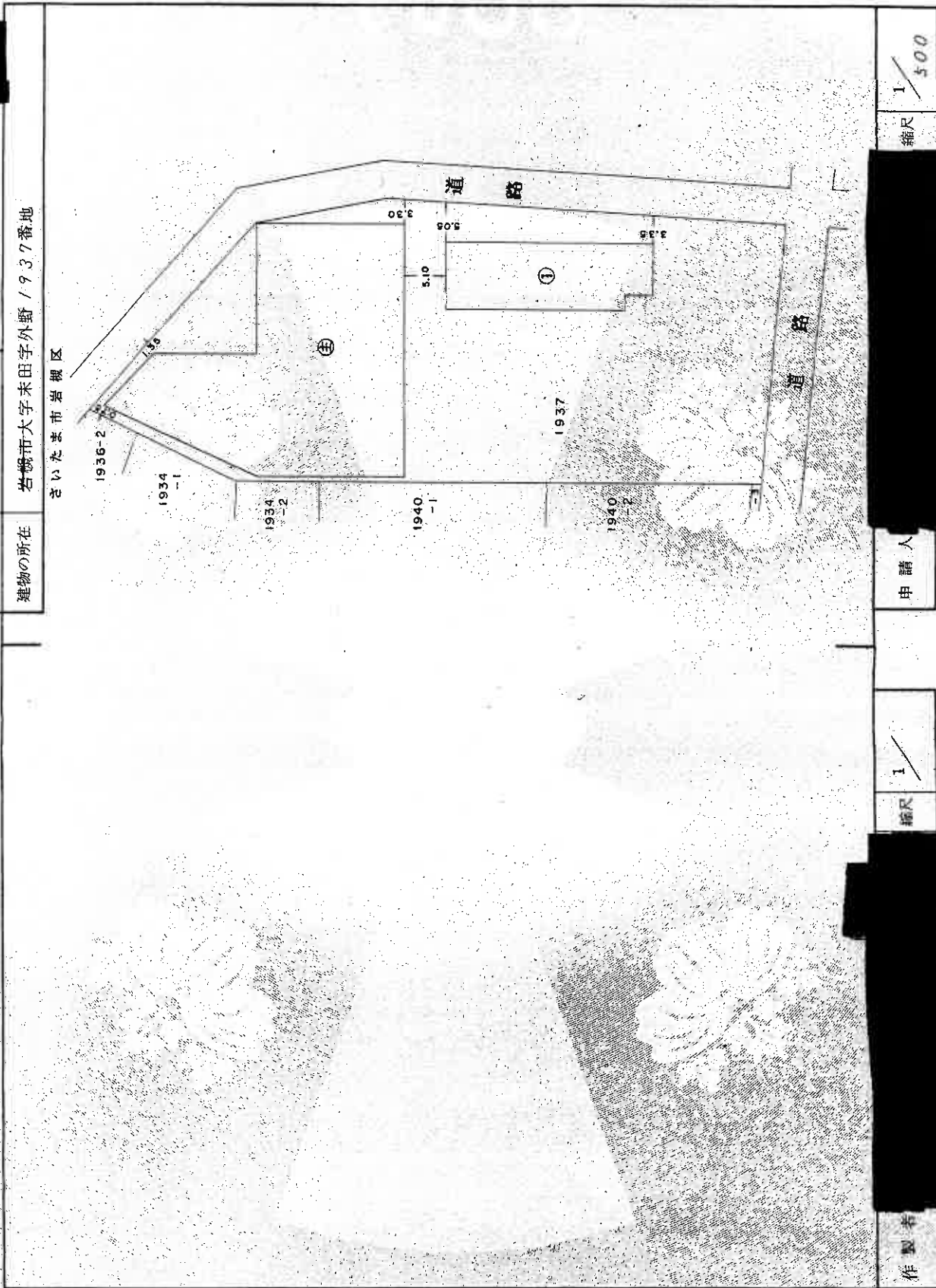
H6.12.2
1937

建物図面
各階平面図

家屋番号

建物の所在
岩槻市大字末田字外野1937番地

さいたま市岩槻区



作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

(埼玉土地家屋調査士会所属)

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管轄)
令和8年1月26日 東京法務局城北出張所

登記官

(9枚目)

2276843

各階平面図

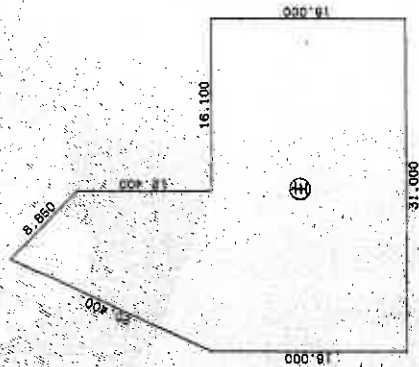
6.12.2
1937

建物図面
各階平面図

岩槻市大字末田字外野1937番地

さいたま市岩槻区

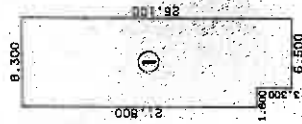
一階二階各階同型



求積表

$(18,000 \times 36,535) \div 2 = 232,373,635$	合計	床面積 735.62 ㎡
$(36,535 \times 30,400) \div 2 = 213,455,715$		
$(16,100 \times 18,000) \div 2 = 289,800,000$		

一階



求積表

$1,800 \times 21,800 = 39,240,000$	合計	床面積 202.39 ㎡
$6,500 \times 25,100 = 163,150,000$		

二階



求積表

$8,300 \times 25,100 = 208,330,000$	合計	床面積 208.33 ㎡

作製者

縮尺 1/500

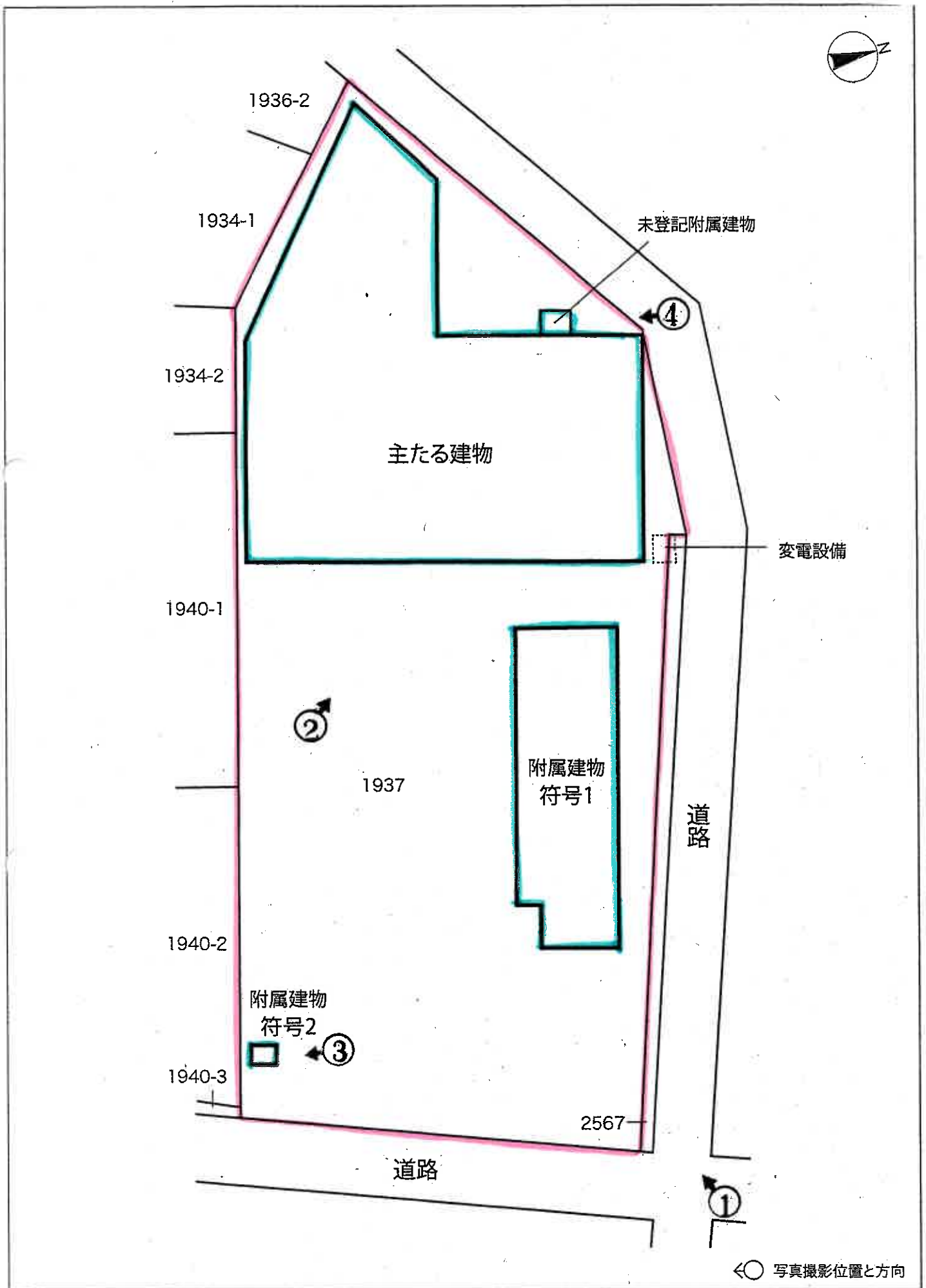
申請人

縮尺 1/500

(埼玉士地家屋調査士会印)

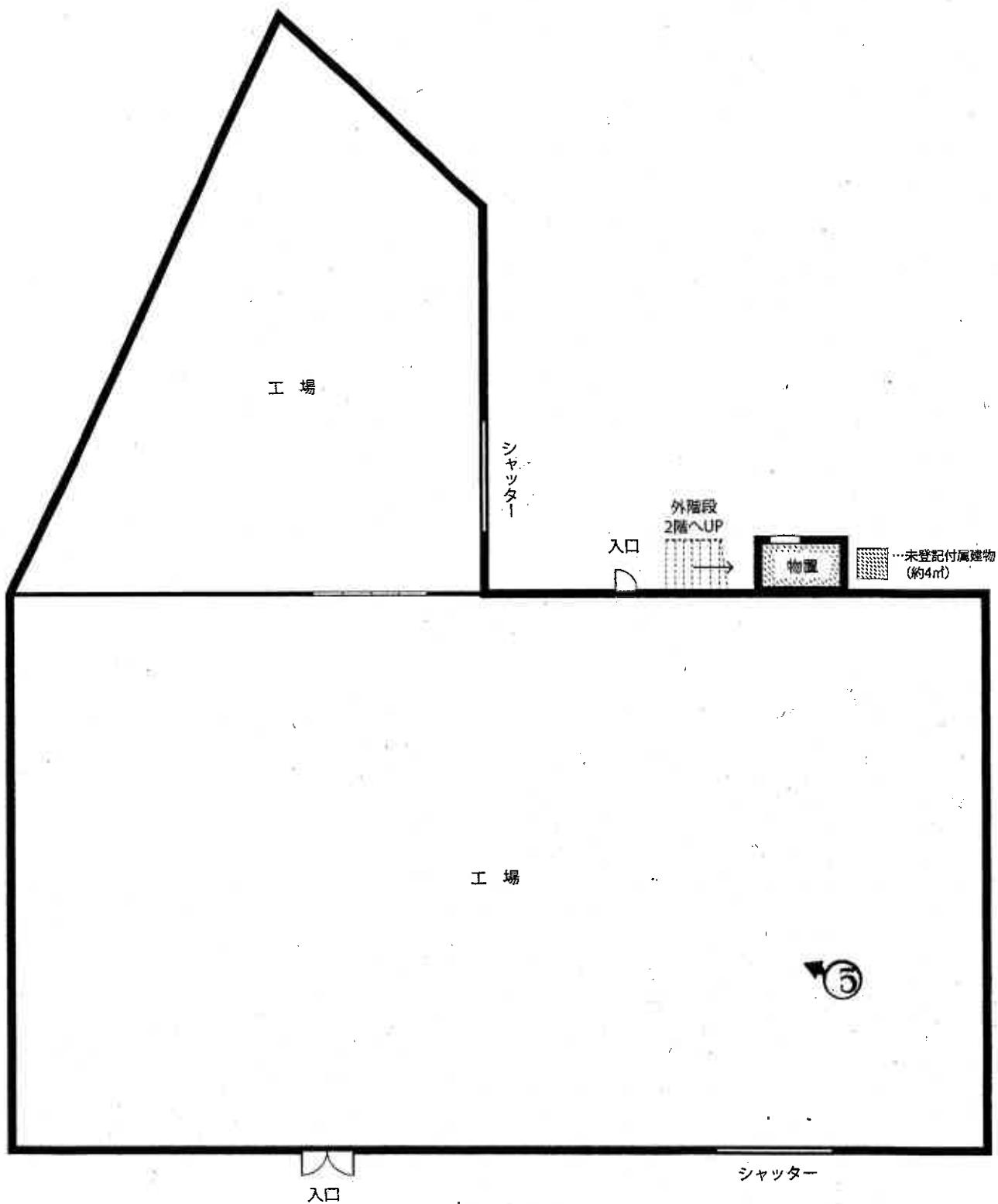
(本図は原本を70%に縮小)

土地建物位置関係図



主たる建物

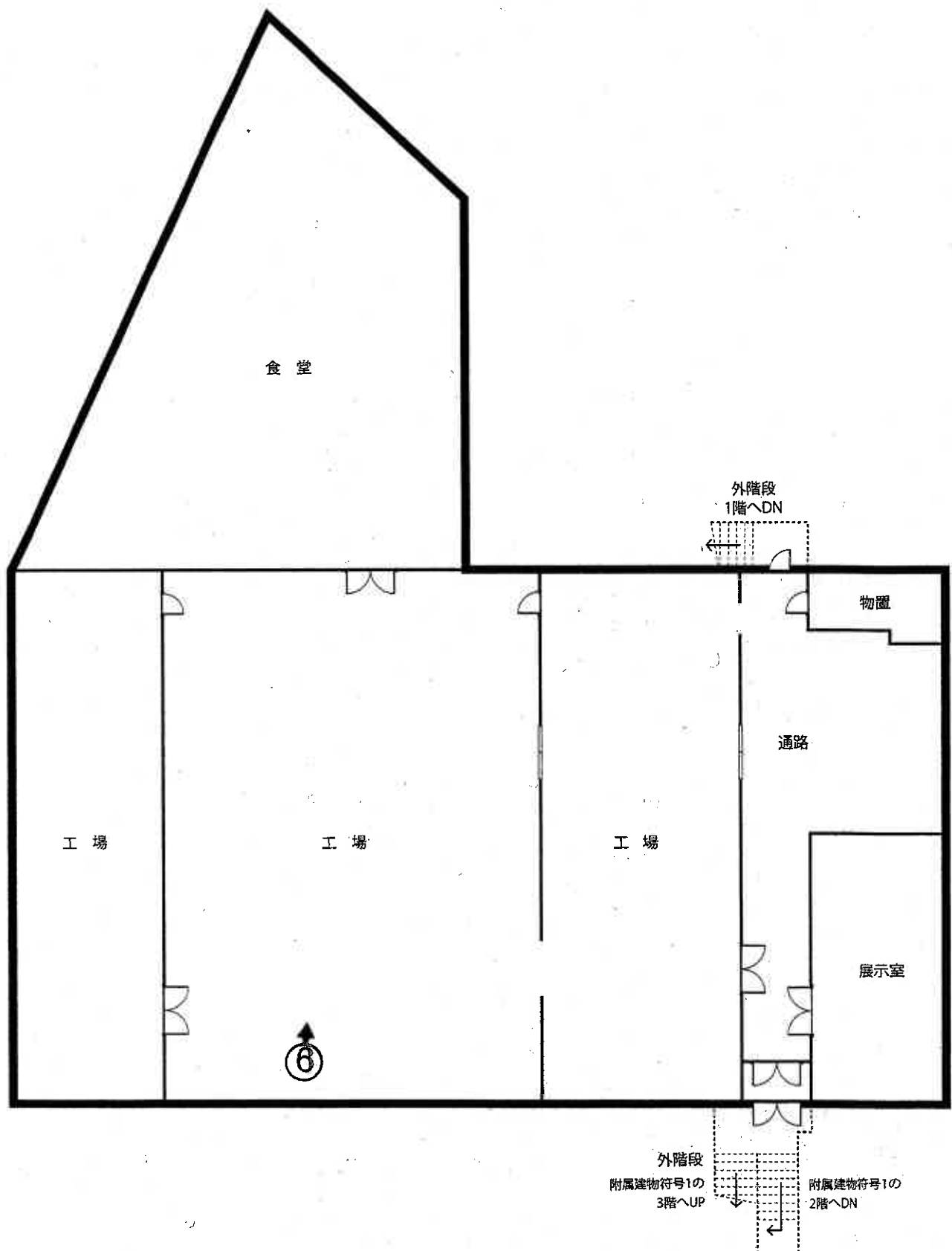
1階



主たる建物



2階



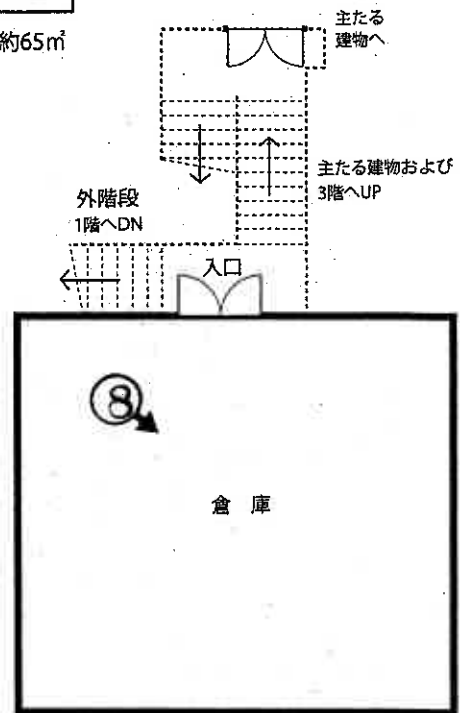
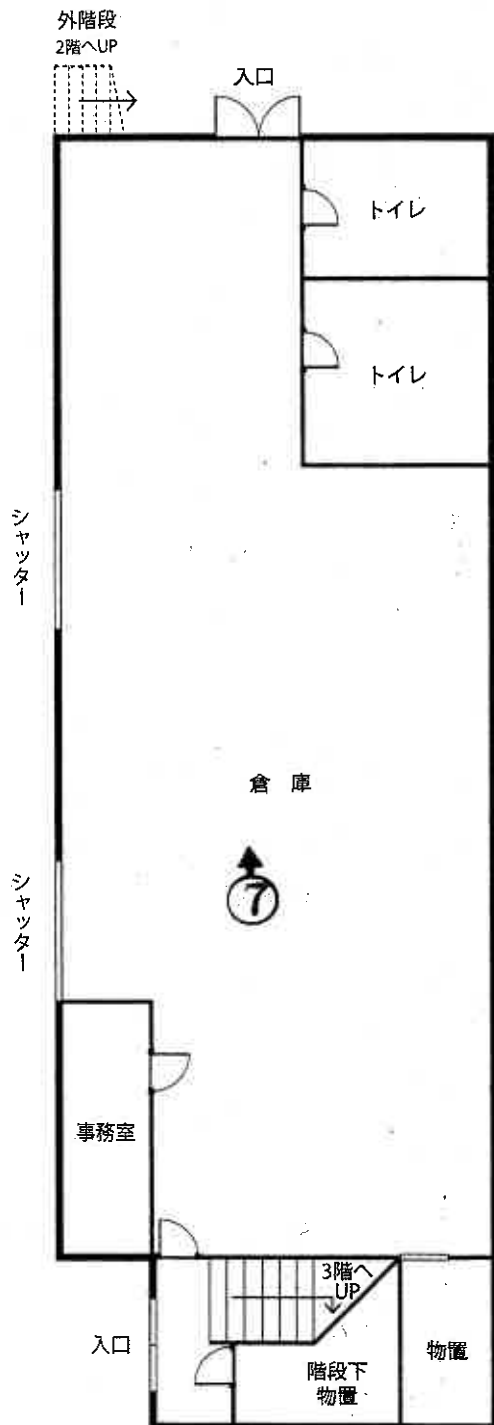
附属建物 (符号1)



1階

2階

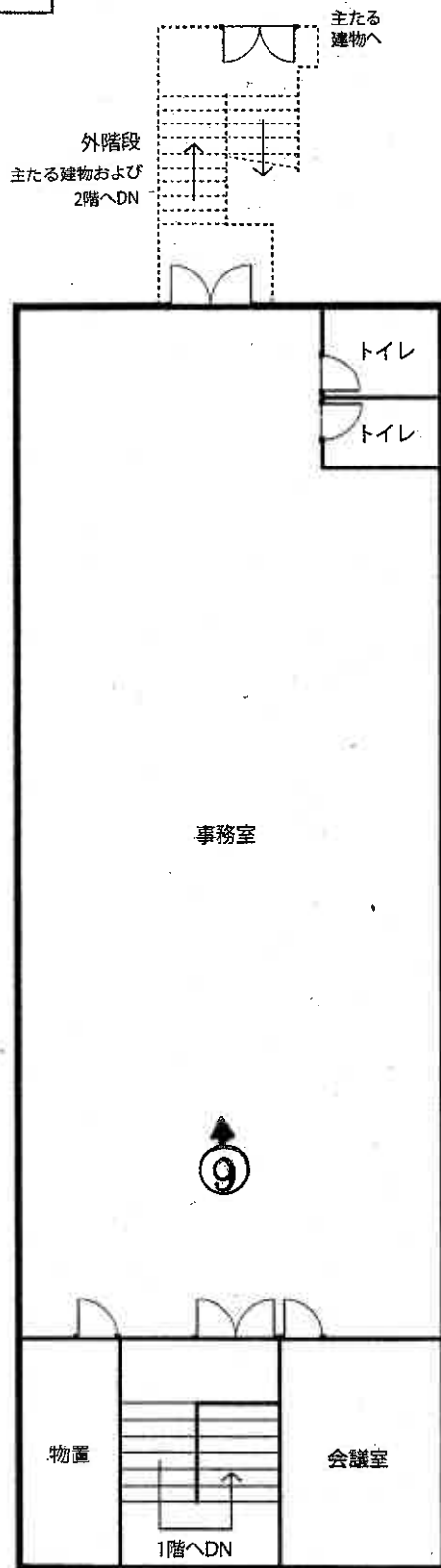
…約65㎡



附属建物 (符号1)



3階



附属建物 (符号2)





①



②



③



④

附属建物



⑤



⑥



7



8



9



⑩

令和 8 年（ケ）第 39 号
令和 8 年 5 月 26 日 現地調査
令和 8 年 6 月 24 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市岩槻区大字末田字外野
 地 番 1937番
 地 目 宅地
 地 積 2495.86平方メートル

- 2 所 在 さいたま市岩槻区大字末田字外野 1937番地
 家屋 番号 1937番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 735.62平方メートル
 2階 735.62平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 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 202.39平方メートル
 2階 208.33平方メートル
 符 号 2
 種 類 危険物貯
 構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建
 床 面 積 5.16平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8 2, 1 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4 5, 1 0 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 3 7, 0 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・2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	下記特記事項参照
物件 番号	特 記 事 項		
	■物件2の登記されている附属建物（符号1）は3階建である。 床面積は、1階202.39㎡、2階約65㎡、3階208.33㎡で、延面積約475.72㎡である。 ■物件目録にない下記の未登記附属建物がある。 未登記附属建物 種類 物置 構造 コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積 約4㎡		

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	東武伊勢崎線「せんげん台」駅の南西方約3,060m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	工場や事業所、一般住宅も混在する地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	2,495.86㎡ ほぼ整形 平坦 特になし
接面道路の状況	東約4.6m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 北東及び北西約4.5m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）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 ： なし ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	

特 記 事 項	1. さいたま市担当課によれば、目的土地と接する2567番（登記上の水路敷・現況公衆用道路）の土地は、道路区域に含まれる可能性があるとのこと。なお、2567番土地の幅は不明であるが、当該土地は塀の内側に取り込まれ、キュービクルも当該土地に越境している可能性があるが、正確には専門家による測量を要する（現況調査報告書の土地建物位置関係図も参照）。 2. さいたま市担当課によれば、目的土地は、土壤汚染対策法に基づく区域の指定はなく、水質汚濁防止法に定める有害物質使用特定施設の届出はないとのことである。一方で、管財人からの聴取によれば、目的土地は土壤汚染の可能性があるとのこと。管財人からの聴取によれば、工場内で下記の薬品を確認しており、このうちの幾つかは、まだ目的建物内に残置されているとのこと。 ・T. A. N. BOND 720（トルエン N-ヘキサン）東部ボンド㈱ ・T. A. N. BOND MEKシンナー 東部ボンド㈱ ・P-222（合成樹脂系接着剤）ノーテプ工業㈱ ・P-740（合成ゴム系接着剤）ノーテプ工業㈱ ・酢酸エチル ダンケミカル㈱ 以上から、土壤汚染の有無は不明であるが、建物の一部は工場であり、薬品を使用していたこと等から汚染リスクを否定できない。 3. 管財人からの聴取によれば、2年程前に交換した古い変圧器が、ビニールシートに被せて目的土地上に置いてある。変圧器に、PCB（ポリ塩化ビフェニル）が含まれているとのことである。 4. 目的土地上及び目的建物内に、革靴製造のためのプラスチック型が相当数残置されている。廃棄にはかなり費用がかかるものと思われる。 5. さいたま市担当課によれば、目的土地において開発の履歴はない。主たる建物（工場）は線引き（昭和45年8月25日）より前に建築されている。建て替えの可否について問い合わせたところ、現存する建物から工場の建て替えまたは倉庫への建て替えについては可能性があるとのこと。詳細はさいたま市担当課に確認されたい。
----------------	--

2-1 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 経済的残存等 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：昭和38年6月10日新築 経 過 年 数：約63年 経済的残存耐用年数：— 増 築 ・ 変 更 等：下記特記事項参照
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル、トタン、その他 内 壁：化粧ボード、その他 天 井：化粧ボード、その他 床：土間コン、塩ビシート、合板、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）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	破産管財人が空き家の状態で管理している。
特 記 事 項	1. 2階において、床が撓む箇所が認められた。 2. 登記上増築等の履歴は、昭和44年1月7日変更、昭和63年月日不詳変更、増築。

2-2 建物の概況及び利用状況（符号1）

区 分	附属建物
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成6年11月14日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル、その他 内壁：化粧ボード、その他 天井：化粧ボード、その他 床：土間コン、タイル、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）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施工：普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	破産管財人が空き家の状態で管理している。
特記事項	1. 登記上2階建の建物であるが、登記上の1階と2階の間に、床面積約65㎡の階が設けられているため、床面積は、1階202.39㎡、2階約65㎡、3階208.33㎡で、延面積約475.72㎡と認めた。なお、2階部分は建築確認を受けていない床面積と推定される。 2. 2階部分は床に亀裂が認められたため、強度計算や構造その他問題を含んでいる可能性がある。

2-3 建物の概況及び利用状況（符号2）

区 分	附属建物
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60年12月20日新築 経 過 年 数：約40年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：スレート葺 外 壁：コンクリートブロック 内 壁：外壁と同様 天 井：屋根と同様 床：土間コンクリート、その他 設 備：— その他：特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	破産管財人が空き家の状態で管理している。
特記事項	破産管財人によれば、危険物貯蔵所の保管物は全て処分を行ったとのこと（詳細は、現況調査報告書の「関係人の陳述等」を参照）。

2-4 建物の概況及び利用状況（未登記附属建物）

区 分	附属建物
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）：不詳 経 過 年 数：－ 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：スレート葺 外 壁：コンクリートブロック 内 壁：外壁と同様 天 井：屋根と同様 床：土間コンクリート、その他 設 備：--- その他：特になし ※アスベストの存否は不明
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	破産管財人が空き家の状態で管理している。
特 記 事 項	特になし

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	59,500	1.05	2,495.86	0.80	124,740,000

※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 さいたま見沼9-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 87,400\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/102.0 & \times & 100/147 & \div & 59,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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・交通接近条件・環境条件（市街化区域と市街化調整区域の格差を含む）等が優る。

イ 個別格差：角地等を考慮した。

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（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	150,000	1,471.24	0.03	6,620,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性並びに特記事項等を考慮して査定した。

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
附属 符号1	230,000	475.72	0.14	15,320,000

ウ 現価率：
経過年数約32年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率（中古建物の市場性及び特記事項の記載内容等も考慮）-30%

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
附属 符号2	80,000	5.16	0.03	10,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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
附属 未登記	80,000	4	0.03	10,000

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

※敷地の範囲：建築面積比により以下の割合で敷地の範囲を査定した。

建物	建築面積(m ²)	割合
物件2(主たる建物)	735.62	0.772
附属符号1	208.33	0.219
附属符号2	5.16	0.005
附属未登記	4	0.004
合計	953.11	1.000

① (物件2) 主たる建物の土地利用権等価格

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	124,740,000 × 0.772	0.40	法定地上権	38,520,000
(合計)				38,520,000

② (物件2) 附属建物(符号1)の土地利用権等価格

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	124,740,000 × 0.219	0.20	場所的利益	5,460,000
(合計)				5,460,000

③ (物件2) 附属建物 (符号2) の土地利用権等価格

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	124,740,000 × 0.005	0.20	場所的利益	120,000
(合計)				120,000

④ (物件2) 附属建物 (未登記) の土地利用権等価格

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	124,740,000 × 0.004	0.20	場所的利益	100,000
(合計)				100,000

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	124,740,000	-44,200,000		0.8	0.7	45,100,000
2	6,620,000	+38,520,000	1.0	0.8	0.7	25,280,000
附属 符号1	15,320,000	+5,460,000	1.0	0.8	0.7	11,640,000
附属 符号2	10,000	+120,000	1.0	0.8	0.7	70,000
附属 未登 記	10,000	+100,000	1.0	0.8	0.7	60,000
一括価格 (合計)						82,150,000

ア 基礎となる価格

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：①土壌汚染の可能性、②PCBの存在、③塀及びキュービクルが2567番土地に越境している可能性を考慮し、総合的な減価要因として上記のとおり市場性修正を施した。

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（さいたま見沼9-1）
所 在：さいたま市見沼区卸町1丁目32番
価 格：87,400円/㎡
位 置：東武野田線「七里」駅約2,700m（道路距離）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：2,640㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 道 路：北東16m市道、背面道
用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：配送センター、倉庫等が混在する流通業務地域

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



A3 判を A4 判に縮小

登記年月日 平成26年3月26日

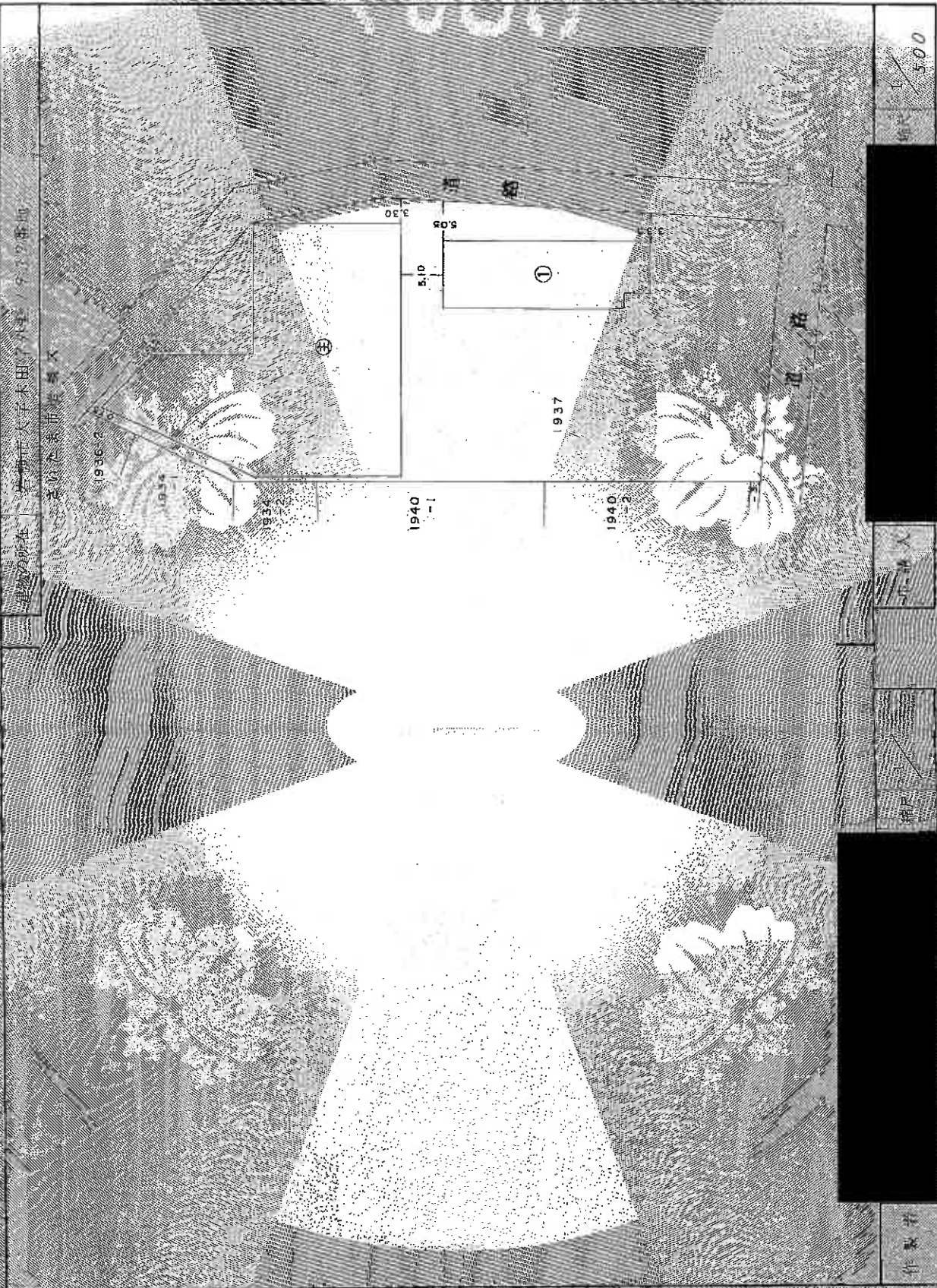
これは図面に記載されている位置と異なる
(さいたま市地方技務局管轄)
令和8年1月26日 東京法務局城北支店

2276842

各 陸 平 面 図

家 長 番 号 2987

建 物 図 面



作 図 者

監 査 者

入 入

500

(埼玉1建築図鑑基士会印)

整理番号: B34135-2

1/3

227CR43

各階平面図

地 区 画 区

161021

家屋番号

1937

建物所在地 河原市大字木田在外1937番地

所在 さいたま市岩槻区

一階各階同型

式 様 表

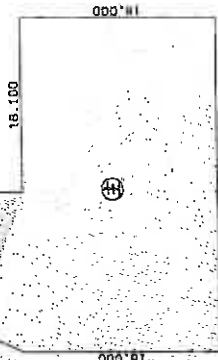
6.500 × 8.400	240.000
6.500 × 25.100	163.750
合 計	403.750
床面積	222.500



二 階

求 積 表

(1) 18.000 × 15.522 / 2	=	232.373635
(2) 15.522 × 15.522 / 2	=	213.455715
(3) 15.522 × 18.000	=	279.396000
合 計		735.629350
床面積		735.62



求 積 表

8.300 × 25.100	=	208.573000
合 計		208.573000
床面積		2



年 製 作

入 入

箱

1/500

044 227CR43 河原市大字木田在外1937番地

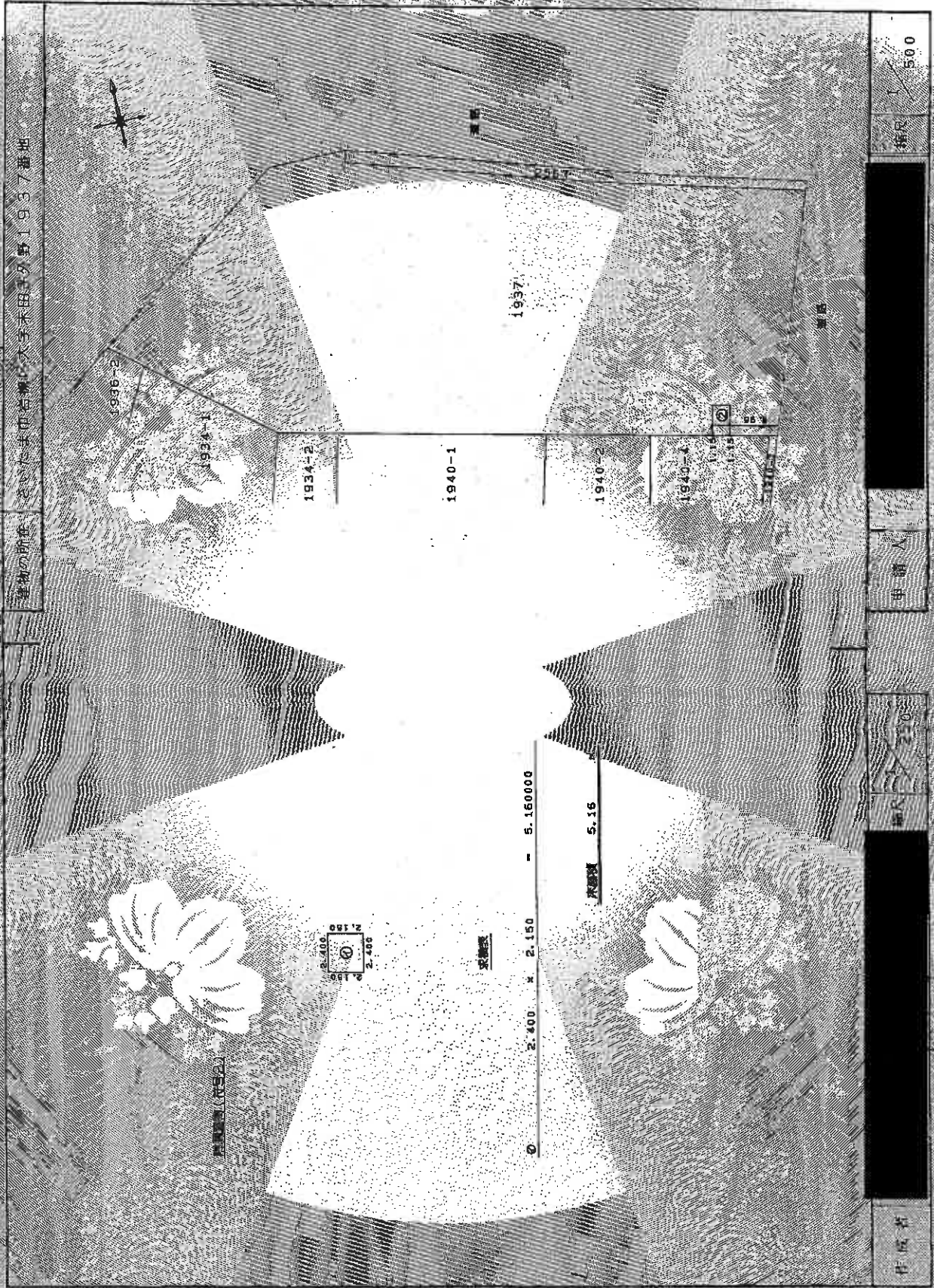
登記年月日 平成22年1月24日

各階平面図

建物平面図

1937年

建物の所在 さいたま市岩槻区大字末田3937番地



作成者

記入者

申請人

500

これは図面に記載されている内容を正確に表現する
 (さいたま市地方事務所管理)
 令和8年1月26日 東京法務局 第三分署