

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

別紙物件目録記載の不動産等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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 日 午後 1 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 16 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 9 月 22 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、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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 8 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、入札期間の最終日は午後 5 時までです。	

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）
1～6及び機 械器具等	13,810,000 11,048,000	一括	2,762,000	501,652	0
1	2,400,000				
2	280,000				
3	3,190,000				
4	3,200,000				
5	2,300,000				
6	2,200,000				
機械器具等	240,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 |
| | 地 番 | 1 4 3 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3 7. 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 |
| | 地 番 | 1 4 3 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 |
| | 地 番 | 1 4 3 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 6. 4 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 |
| | 地 番 | 1 4 3 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 4. 1 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 1 4 3 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 4 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 291.77平方メートル

(別紙機械器具等目録記載の工場供用物件あり)

6 所 在 東松山市大字上唐子字下北原 1435番地2

家屋 番号 1435番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 165.30平方メートル

(現況)

種 類 事務所 物置 作業所

構 造 木・軽量鉄骨造スレート葺 平家建

床 面 積 約272.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 平家建

床 面 積 約25.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート葺 平家建

床 面 積 約18.21平方メートル



機械器具等目録

記号 (ライン)	内容	品 名	型 式	台数	製 造 元	製 造 時 期
1	1-1	間欠UV印刷機(本体) 排気装置を含む	CL-220	4	(株) 志機	平成19年頃
	1-2	同上(制御器)	UVX-02516S1S F12、VB40205BY	4	ウシオ電機(株)	
	1-3	箔押し・型抜機	DH-220L	1	(株) 志機	
	1-4	巻き取り機	SR-220	1	(株) 志機	
2	2-1	シール印刷機	PC-30ML	1	(株) 志機	昭和62年頃
	2-2	紫外硬化用照射器	UE031-327-01CB -002	1	アイグラフィッ クス(株)	
	2-3	巻き取り機	不詳	1	三和技研	
3	3-1	シール印刷機	PC-30MWL	1	(株) 志機	昭和62年頃
	3-2	紫外硬化用照射器	不詳	1	岩崎電気(株)	

物 件 明 細 書

令和 7年 6月10日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

1 不動産等の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 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 | 東松山市大字上唐子字下北原 |
| | 地 番 | 1 4 3 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3 7. 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 |
| | 地 番 | 1 4 3 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 |
| | 地 番 | 1 4 3 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 6. 4 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 |
| | 地 番 | 1 4 3 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 4. 1 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 1 4 3 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 4 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 291.77平方メートル

(別紙機械器具等目録記載の工場供用物件あり)

6 所 在 東松山市大字上唐子字下北原 1435番地2

家屋 番号 1435番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 165.30平方メートル

(現況)

種 類 事務所 物置 作業所

構 造 木・軽量鉄骨造スレート葺 平家建

床 面 積 約272.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 平家建

床 面 積 約25.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート葺 平家建

床 面 積 約18.21平方メートル



機械器具等目録

記号 (ライン)	内容	品 名	型 式	台数	製 造 元	製 造 時 期
1	1-1	間欠UV印刷機(本体) 排気装置を含む	CL-220	4	(株) 志機	平成19年頃
	1-2	同上(制御器)	UVX-02516S1S F12、VB40205BY	4	ウシオ電機(株)	
	1-3	箔押し・型抜機	DH-220L	1	(株) 志機	
	1-4	巻き取り機	SR-220	1	(株) 志機	
2	2-1	シール印刷機	PC-30ML	1	(株) 志機	昭和62年頃
	2-2	紫外硬化用照射器	UE031-327-01CB -002	1	アイグラフィッ クス(株)	
	2-3	巻き取り機	不詳	1	三和技研	
3	3-1	シール印刷機	PC-30MWL	1	(株) 志機	昭和62年頃
	3-2	紫外硬化用照射器	不詳	1	岩崎電気(株)	

令和 6年(ケ)第 104号
令和 6年12月 5日受理
令和 7年 1月21日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所熊谷支部

執行官 大 島 孝 次

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 |
| | 地 番 | 1434番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1037.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 |
| | 地 番 | 1434番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 |
| | 地 番 | 1434番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 826.41平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 |
| | 地 番 | 1435番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1384.14平方メートル |
| 5 | 所 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 1434番地1 |
| | 家屋 番号 | 1434番1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 291.77平方メートル

6 所 在 東松山市大字上唐子字下北原 1435番地2

家屋 番号 1435番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 165.30平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1, 2, 3, 4		
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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 5		
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(空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 6		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 ☐ 附属建物) ■種類：事務所・物置・作業所 ■構造：木・軽量鉄骨造スレート葺平家建 ■床面積：約272.30平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類： 構造：(その他の事項のとおり) 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所・物置・作業所(空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	■「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 物件1ないし4関係

- 1 本各土地と隣接地との境界については、フェンス塀等により区分されており、ほぼ明確である。
- 2 物件1, 2, 4の土地東側及び物件3の土地上には、雑木及び雑草が繁茂した状態である。また物件5及び6の建物東側には、使用済み廃材等が残置されている。
- 3 本土地(物件4)上に、構築物(未登記附属建物・物置)2戸が存在する。
- 4 本各土地上に、電柱及びキュービクルが存在する。
- 5 本土地(物件1)北方向隣接地である1411番4の土地は、鉄道会社所有名義の通路である。

■ 物件5関係

- 1 本建物は、主にラベル及びシール等の印刷工場であり、機械器具一覧表記載の機械器具が存在する。
- 2 本建物については、経年相当の老朽化が窺えた。

■ 物件6関係

- 1 「物件目録にない附属建物」について

未登記附属建物(1)	種 類	物 置
	構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
	床面積	約25.00平方メートル
未登記附属建物(2)	種 類	物 置
	構 造	木造スレート葺平家建
	床面積	約18.21平方メートル
- 2 本建物については、著しい老朽化が窺え雨漏り跡や床の不具合等も存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者会社代表者	■ 物件5、6関係 1 本各建物は、令和3年ころまでは印刷工場として稼働していたが、現在は稼働していない。 2 工場では食品販売用のラベルやシール等の印刷をしていたので、インクに有害物質は含まれていない。 3 物件6の建物東側にある建物は、以前物置として使用していたが、使わなくなってから10年くらい経過している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本各土地建物の占有関係について
関係人の陳述及び現況から、3枚目記載のとおり認定した。
- 本土地（物件4）上に存在する構築物（物置）2戸について
 - 1 本各構築物は、物件6の建物西側及び東側に構築されているものである。
 - 2 本各構築物は、物件6の建物に近接した位置に構築されている別個独立した建物であり、それぞれ物置として物件6の建物の常用に供されているものである。
 - 3 本各構築物の構造は、コンクリートの基礎上に鉄製及び木製の骨組みにより周壁及び屋根が施された構築物であり、外部から遮断することが可能である。
 - 4 本各構築物の所有者は、本建物所有者会社である。
 - 5 本各構築物は、未登記である。
 - 6 以上の状況から、それぞれ附属建物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月9日 (月) 10 : 15 - 10 : 35	物件所在地	外観調査
7年1月15日 (水) 9 : 45 - 10 : 35	同 上	立入調査、所有者会社代表者から事情聴取 〔評価人同行〕
7年1月16日 (木) 11 : 40 - 11 : 50	法務局 (東松山)	建物登記に関する調査等
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

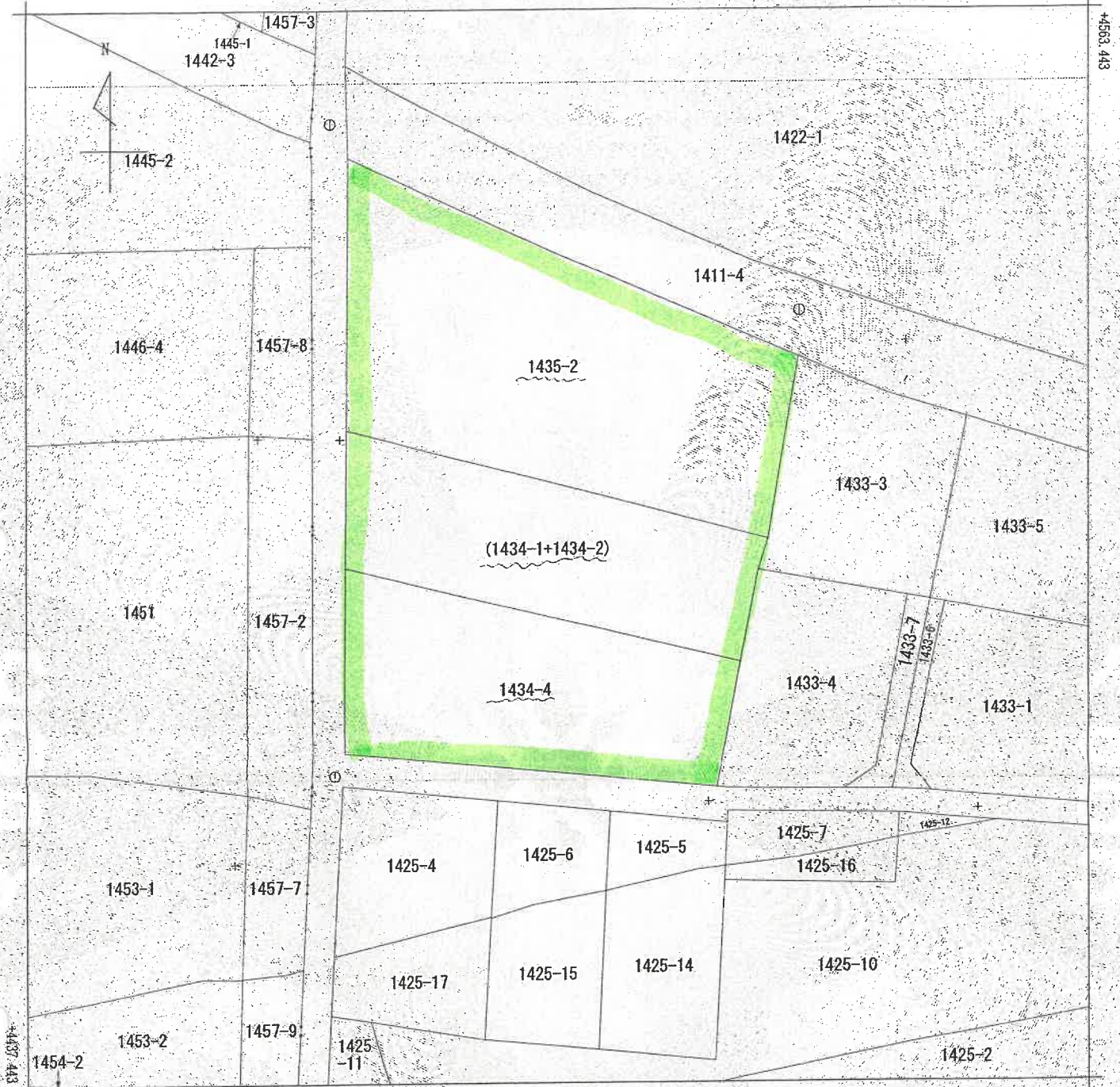
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



-44648.132 (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(touhoku-taiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

大字上唐子

請求部	所 在	東松山市大字上唐子字下北原				地 番	1434番1			
出 力 縮	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45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。

(さいたま地方方法務局東松山支局管轄)

令和6年9月30日

さいたま地方方法務局

登記官

地図整理番号：M87525

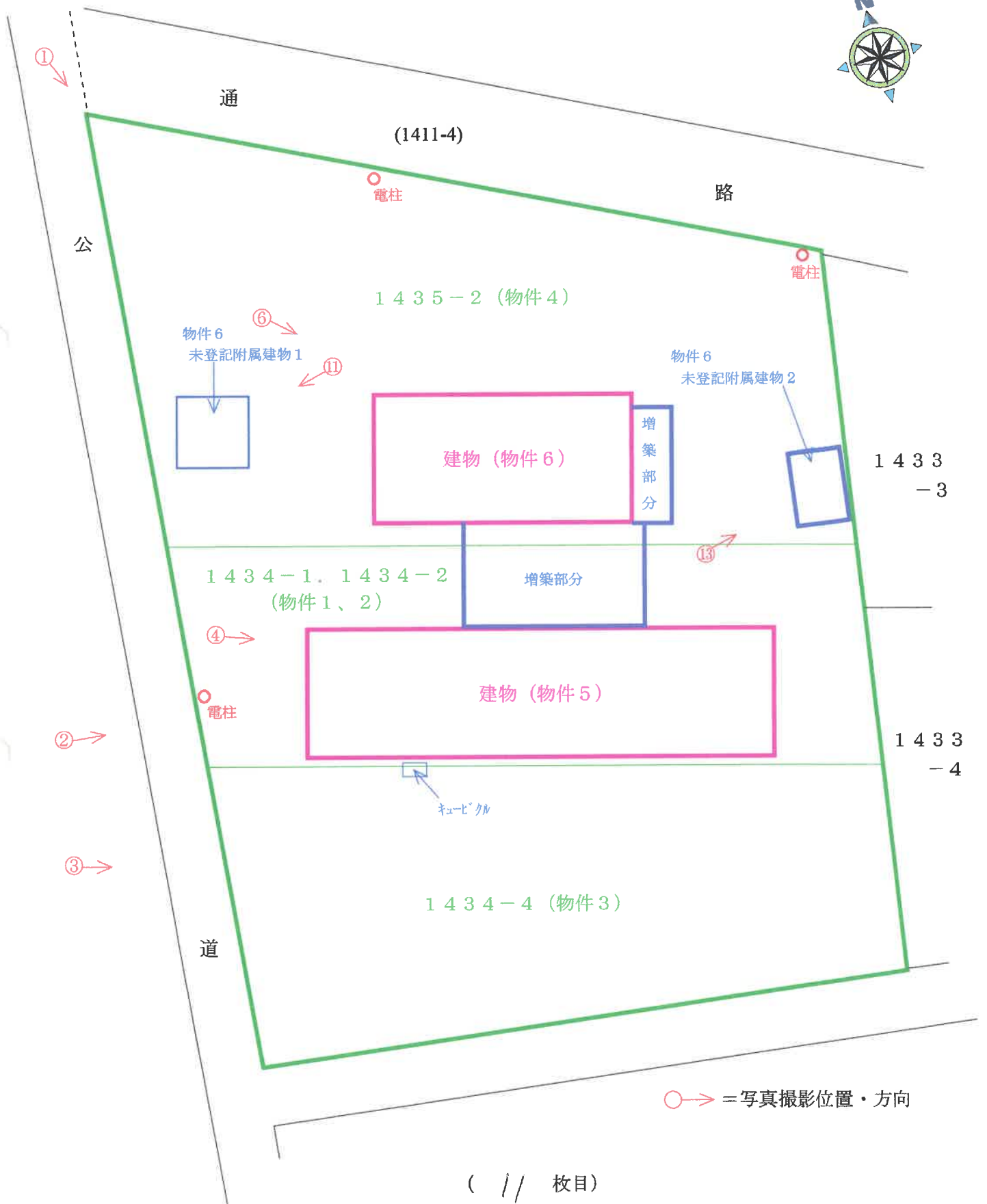
(1/1)

A3判をA4判に縮小

(9枚目)

土地建物位置関係図

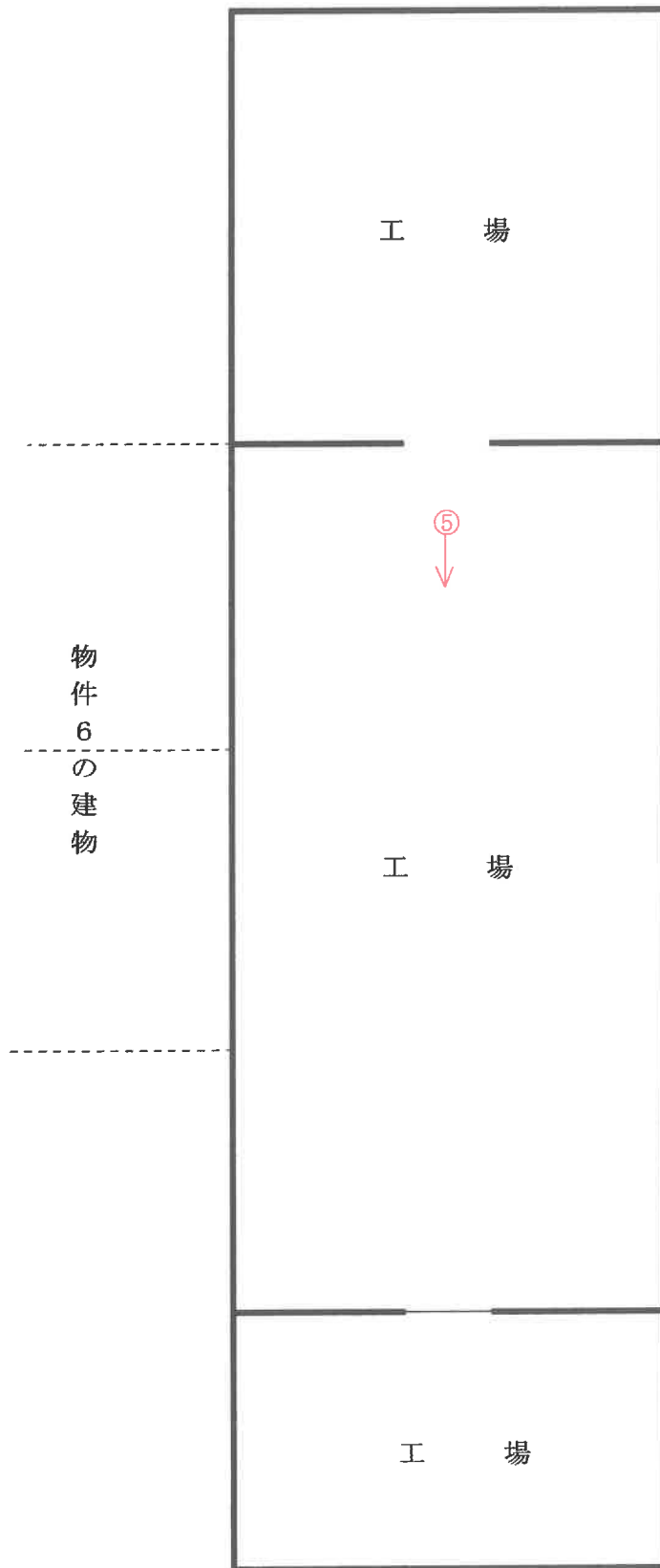
(写真撮影位置図)



建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

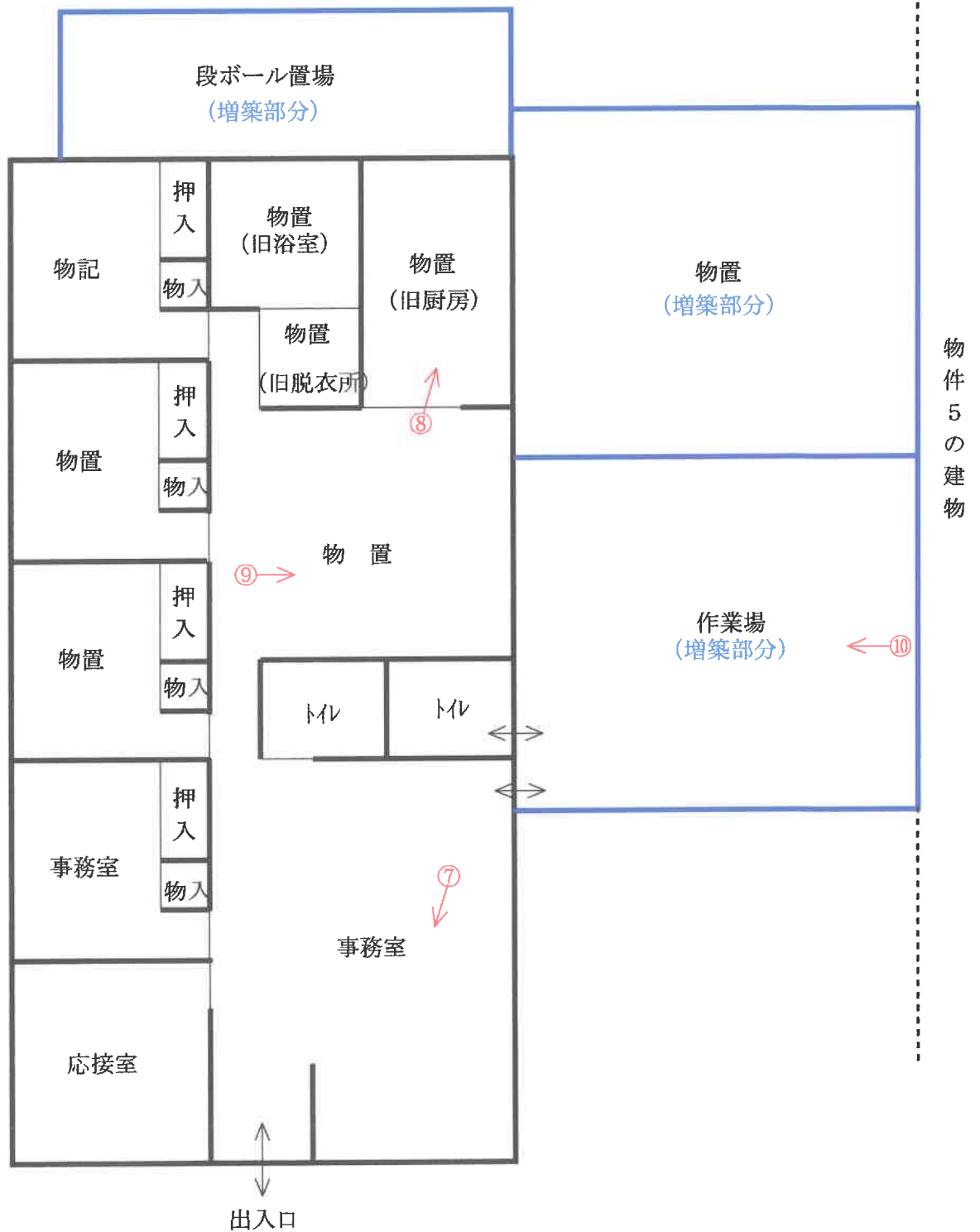
[物件5]



建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

〔物件6〕



○→ = 写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置図)

[物件 6 の建物関係]

(未登記附属建物(1))



(未登記附属建物(2))



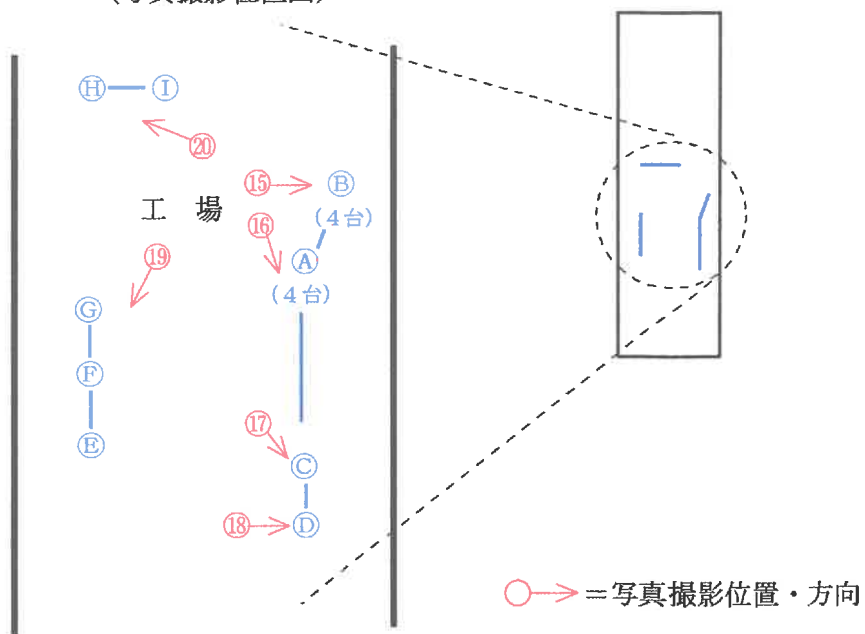
○→ = 写真撮影位置・方向

(14 枚目)

機械器具配置図

(写真撮影位置図)

(物件5の建物)



【機械器具一覧表】

配置図記号 写真番号	種類・名称	台数	製造年月日	製造元	型式・記号・番号
④・⑱	間欠UV印刷機 (本体)	4台	平成19年頃	(株) 志機	CL-220
⑤・⑮	間欠UV印刷機 (制御器)	4台	平成19年頃	ウシオ電機 (株)	UVX-02516SIS F12, VB40205BY
③・⑰	箔押し・型抜き機	1台	平成19年頃	(株) 志機	DH-220L
④・⑱	巻取機	1台	平成19年頃	〃	SR-220
⑤・⑮	シール印刷機	1台	昭和62年頃	〃	PC-30ML
⑥・⑲	紫外硬化用照射器	1台	昭和62年頃	アイグラフィックス (株)	UE031-327- 01CB-002
⑦・⑲	巻取機	1台	昭和62年頃	三和技研	不詳
⑧・⑳	シール印刷機	1台	昭和62年頃	(株) 志機	PC-30MWL
⑨・㉑	紫外硬化用照射器	1台	昭和62年頃	岩崎電気 (株)	不詳

(15 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



16



17



18



①9



②0

(22 枚目)

令和6年（ケ）第 104号
令和7年1月15日 現地調査
令和7年1月16日 評価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評価書

評価人 不動産鑑定士

齋 藤 雅 一

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|-----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 |
| | 地 | 番 | 1434番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1037.59平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 |
| | 地 | 番 | 1434番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 119.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 |
| | 地 | 番 | 1434番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 826.41平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 |
| | 地 | 番 | 1435番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1384.14平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 東松山市大字上唐子字下北原 1434番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 1434番1 |
| | 種 | 類 | 工場 |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 291.77平方メートル

6 所 在 東松山市大字上唐子字下北原 1435番地2

家屋 番号 1435番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 165.30平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金13,810,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,400,000円
物件2 (土地)	金280,000円
物件3 (土地)	金3,190,000円
物件4 (土地)	金3,200,000円
物件5 (建物)	金2,540,000円 (内機械器具240,000円)
物件6 (建物)	金2,200,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・2・4の内訳価格は、物件5・6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5・6の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
1～4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり 同 上 同 上 同 上	
5	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 同 上 同 上 同 上 同 上	
6	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 同 上 同 上 同 上 同 上	事務所 物置 作業所 木・軽量鉄骨造 約272.30平方メートル
物件番号	特 記 事 項		
5	工場抵当法第2条の機械器具がある（種類・数量等は、第4・2に記載のとおり）		
6	① 登記床面積165.30平方メートルであるところ、東部に約22.3平方メートル、南部に約84.7平方メートルの未登記増築部分があり、これら増築部分は軽量鉄骨造である。 ② 下記未登記附属建物2棟を伴う 1. 種 類 物置 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積 約25.00平方メートル 2. 種 類 物置 構 造 木造スレート葺平家建 床面積 約18.21平方メートル		

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1～4）

位 置・交 通	東武東上線「つきのわ」駅の南西方約1000m（道路距離、以下同様）に位置している。	
付近の状況	雑木林の中に、事業所や住宅が散在する地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化調整区域、既存の集落 指定なし 60% 200% － －
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	3367.14㎡ ほぼ台形地 東向き傾斜地で、東部はやや水捌けが悪い可能性がある。 特にない
接 面 道 路 の 状 況	・ 南側が、台帳幅員3.92mの舗装市道（第4009号、建築基準法42条2項道路）に、概ね等高に、接面する。 ・ 西側が、台帳幅員3.66mの舗装市道（第4007号、建築基準法42条2項道路）に、概ね等高～50cm程度低く、接面する。 ・ 北側が、全幅員約8mの通路（東武鉄道所有地で、建築基準法上の道路に該当しない）に、概ね等高～50cm程度低く、接面する。	
土地の利用状 況等	（利用状況） ① 地上には、物件5・6の建物が存し、件外建物はない。 ② 南部～東部は、雑木・雑草が、かなり密に繁茂している。物件5・6建物の東側に、大量の使用済紙ロール（腐敗状態のものもある）が廃棄されている。 （隣地の状況等） 住宅等である	
供給処理施設	上 水 道： あり 下 水 道： なし（道路側溝等は見当たらず、関係者の陳述では「排水は敷地内処理しています」とのこと）	

(前ページから続く)

供給処理施設	ガス配管：なし
地歴等	① 昭和39年以降、工場敷地であった模様で、閉鎖登記記録上何回か名義が換わっており、それぞれの業種は不明であるが、化学関係の事業所の可能性を窺わせる名義記録もある。 ② 現況は、食品の販売に使用するラベル等の製造を行う工場の敷地である。関係者の陳述では「食品に関係するラベルなので、インクは紫外線硬化インクを用い、有機溶媒等は用いていません」とのこと。
特記事項	地上建物建替の可能性 下記のとおり、<u>本件建物は、建替えに困難が伴う可能性を否めない。</u> A 現在までの経緯 ① 本件土地の開発許可や、本件建物の建築確認の記録は見当たらないが、登記記録等から、以下の経緯が読み取れる。 i 本件土地4筆の区域は、「線引き」時点である昭和45年8月25日において1434番1(物件1・3)、1434番2(物件2)、及び1435番2(物件4)の3筆の区域であり、この時点において、 ・ 1434番1上には、昭和39年に建てられた物件5の工場が存在しており、(株)三喜製作所外1名が所有し、同社の事業所であった模様である。 ・ 1435番2上には、昭和39年に建てられた物件6の寄宿舍が存在しており、(株)三喜製作所外1名が所有し、同社の事業所であった模様である。 ・ 1434番2上には、上記工場と寄宿舍とで共用する、渡り廊下及び便所が存在しており、課税上、物件6の一部とされていた。 ii その後、昭和46年12月3日に、1434番1が、1434番1(物件1)と1434番4(物件3)に分筆され、今日に至っている。 ② 「線引き」当時における、上記(株)三喜製作所の業種は不明で、現所有会社役員の陳述でも「(株)三喜製作所の業種はわかりません」とのこと。 B 建替えの可能性(当職照会に対する、東松山市住宅建築課の教示) ア 本件建物は、「線引き」前からの建物であり、本件土地の範囲も、「線引き」当時と同一であるので、「線引き前建物の建替え」としての建替えを行

(前ページから続く)

特 記 事 項	いうる可能性もあるが、この場合、線引き当時の(株)三喜製作所の建物用途(工場としての業種等)、本件所有会社の建物用途、及び建替予定の建物の建物用途、の三者に、同一性が認められることが必要である。 イ 本件所有会社の建物用途(工場としての業種等)と、線引き当時の(株)三喜製作所の業種等との同一性を証する資料がない場合、建替は、築後20年以上経過することに基づく都市計画法43条許可(用途変更許可及び建築許可)に拠ることとなるが、工場において、排水の敷地内処理を行う状況を所与として、当該許可を行うことは難しい。
---------	---

本葉以下余白

2 建物の概況及び利用状況（物件５・６）

区 分	物件 5	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和３９年９月１日築 昭和６３年７月２０日増築 経過年数 当初より６０年以上 経済的残存耐用年数 概ね満了
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造 屋 根： スレート葺 外 壁： スレート波板等 内 壁： 合板貼ペイント仕上等 天 井： 吸音板貼等 床 ： 南洋材縁甲板等 設 備： 電気設備（キュービクルを含む）等 アスベストの存否の詳細は不明。 ただし、外壁材及び屋根材にアスベスト含有の可能性が相対的に高い部材が使用されている。	
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： 並 位 施 工： 普 通	
保守管理の状態	維持管理は普通程度以下で、かなりの老朽化が見られる。	
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	主としてラベルの印刷・製造を行う工場の建物で、生産ラインが３セット設置されており、以下の機械器具がある。	

工場抵当法第2条の適用があると認められる機械器具

記号 (ライン)	内容	品 名	型 式	台数	製 造 元	製 造 時 期
1	1-1	間欠UV印刷機(本体) 排気装置を含む	CL-220	4	(株) 志機	平成19年頃
	1-2	同上(制御器)	UVX-02516S1S F12、VB40205BY	4	ウシオ電機(株)	
	1-3	箔押し・型抜機	DH-220L	1	(株) 志機	
	1-4	巻き取り機	SR-220	1	(株) 志機	
2	2-1	シール印刷機	PC-30ML	1	(株) 志機	昭和62年頃
	2-2	紫外硬化用照射器	UE031-327-01CB -002	1	アイグラフィック クス(株)	
	2-3	巻き取り機	不詳	1	三和技研	
3	3-1	シール印刷機	PC-30MWL	1	(株) 志機	昭和62年頃
	3-2	紫外硬化用照射器	不詳	1	岩崎電気(株)	

区 分	物件6 (登記建物)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和39年8月25日築
	経過年数	60年以上
	経済的残存耐用年数	満了
仕 様	構 造 : 木・軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : ALC版等 内 壁 : 化粧合板貼、漆喰等 天 井 : 吸音板貼等	

(前ページから続く)

仕 様	床 : ケミカルシート、畳等 設 備 : 電気設備、給排水設備で便所は水洗。 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・特記事項欄のとおり。
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	維持管理は普通程度以下で、顕著な老朽化に加え、広範囲の雨漏り痕や、床の傾斜箇所が見られる。
建物の利用状況	本件現況調査報告書のとおり。
特記事項	特にない

区 分	物件6 (未登記附属建物1)		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	不詳	
	経過年数	不詳	
	経済的残存耐用年数	概ね満了 (現況を考慮)	
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板等		
床面積(現況)	前記第3目的物件特記事項欄のとおり。		
現況用途等	前記第3目的物件特記事項欄のとおり。		
品 等	使用資材 : 普通 施 工 : 比較的簡易		
保守管理の状態	普通程度以下。		

区 分	物件 6（未登記附属建物 2）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	不詳
	経過年数	不詳
	経済的残存耐用年数	満了（現況を考慮）
仕 様	構 造： 木造	
	屋 根： スレート葺	
	外 壁： スレート波板	
床面積(現況)	前記第 3 目的物件特記事項欄のとおり。	
現 況 用 途 等	前記第 3 目的物件特記事項欄のとおり。	
品 等	使用資材： 並位	
	施 工： 比較的簡易	
保守管理の状態	廃屋状態で、古い廃棄物が堆積されている。	

本葉以下余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

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	23,900	0.473	1037.59	0.65	7,624,000
2	23,900	0.473	119.00	0.65	874,000
3	23,900	0.473	826.41	0.65	6,073,000
4	23,900	0.473	1384.14	0.65	10,171,000

ア 標準画地価格

基準地 東松山（県）－9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,600\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.8/100 & \times 100/100 & \times 100/102.9 & \rightleftharpoons & 23,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 基準地価格等の価格時点から評価日までの査定変動率

◇ 標準化補正 : ない

◇ 地 域 格 差 : 道路条件 +5%

駅接近等 -2%

$$(100+5)\% \times (100-2)\% = 102.9\%$$

イ 個 別 格 差 : 建物の建替えが困難である可能性がある -30%

伐採・抜根・整地等を要する -25%

廃ロール等の堆積物がある -10%

$$(100-30)\% \times (100-25)\% \times (100-10)\% \rightleftharpoons 47.3\%$$

(三方路地であるが、北側は通路であること、セットバックを要すること、道路より低い区間もあること、等を考慮し、増価要因としない)

ウ 地 積 : 物件目録に記載した登記数量を採用

エ 建 付 減 価 : 地上建物の経年・状況等を考慮 -35%

② 物件５・６（建物）

当該建物の再調達原価を、類似建物の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

（物件５）

区 分	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
—	110,000	291.77	0.025	802,000

ウ 現価率

建物は、経済的耐用年数を概ね満了しているので、現状等を考慮し、２.５％と査定した。

（物件５の機械器具）

当該機械器具の再調達原価を、当初取得価格等を参考として求め、これに減価修正等を行って、その価格を判定した。

記号 (ライン)	再調達原価 (円) ア	現価率 イ	市場性 修正率 ウ	機械器具の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
１（１-１～１-４ のセット）	32,000,000	0.015	0.700	336,000
２（２-１～２-３ のセット）	18,900,000	0.007	0.700	93,000
３（３-１・３-２ のセット）	7,900,000	0.005	0.700	28,000
				計 457,000

イ 現価率

各機械器具は評価時点において既に一般的な償却期間を満了しているため、現状を考慮し、それぞれの現価率を査定した。

ウ 市場性修正率

再利用・移転設置の可能性等を考慮し、－３０％と査定した。

(物件 6)

区 分	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
当初建築部分	125,000	165.30	0.007	145,000
東部増築部分	70,000	約22.30	0.007	11,000
南部増築部分	52,000	約84.70	0.025	110,000
未登記附属建物 1	60,000	約25.00	0.025	38,000
未登記附属建物 2	60,000	約18.21	0.001	1,000
合 計	—	約315.51	—	305,000

ウ 現価率

建物は、経済的耐用年数を満了しているので、各部分の構造や現状等を考慮し、上記のとおり査定した。

本葉以下余白

2 評価額の判定

前記 1 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

本件建物の土地利用権が及ぶ物件 1・2・4 の土地に関し、以下のとおり求めた。

物件 番号	土地価格 (円) ア	物件 5 の利用権価格 イ				物件 6 の利用権価格 ウ				土地物件からの 控除額
		a 配分比	b 利用権		c 利用権 価格	a 配分比	b 利用権		c 利用権 価格	イ c + ウ c
			種類	割合			種類	割合		
1	7,624,000	0.4805	(地)	0.40	1,465,000	0.5195	(地)	0.40	1,584,000	横計 3,049,000
2	874,000	0.4805	(地)	0.40	168,000	0.5195	(地)	0.40	182,000	横計 350,000
4	10,171,000	0.4805	(地)	0.40	1,955,000	0.5195	(地)	0.40	2,114,000	横計 4,069,000
建物物件への 加算額		縦計 3,588,000				縦計 3,880,000				合計 7,468,000

a 配分比

各々の建物の合計床面積で按分して、以下の表のとおりとした。

建 物	床 面 積	割 合
物件 5	291.77㎡	0.4805
物件 6	約315.51㎡	0.5195
合 計	607.28㎡	1.0000

b 利用権

種類の略号の意味等は、次のとおりである

(地) 法定地上権 : 割合を40%と査定した。

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	7,624,000	-3,049,000	—	0.75	0.70	2,400,000
2	874,000	-350,000	—	0.75	0.70	280,000
3	6,073,000	0	—	0.75	0.70	3,190,000
4	10,171,000	-4,069,000	—	0.75	0.70	3,200,000
5	802,000	+3,588,000	1.0	0.75	0.70	(2,300,000)
	機械器具 457,000	0	1.0	0.75	0.70	(240,000)
	—	—	—	—	—	計 2,540,000
6	305,000	+3,880,000	1.0	0.75	0.70	2,200,000
一括価格 (合計)						13,810,000

ウ 占有減価修正： ない。

エ 市場性修正： ①排水施設がなく、排水を敷地内処理している模様であること、②建物にアスベスト含有材が使用されている可能性を否めないこと、③本件の道路事情等を考慮 - 25%。

機械器具についても、販路が限定されること等を考慮し、同様とする。

オ 競売市場修正： 前記第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。

本葉以下余白

第6 参考価格資料

基準地価格 東松山（県）－9 （添付図面参照）

所在地番等：東松山市大字上唐子字東原1277番

価格：24,600円/㎡

位置：「つきのわ」駅から約1.3km

価格時点：令和6年7月1日

地積：494㎡

供給処理施設：上水道がある

接面街路：東7m市道

用途指定等：市街化調整区域、建ぺい率60%、容積率200%

地域の概要：一般住宅、農家住宅、農地が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図（裁判所限り）
- 3 公図写
- 4 配置図
- 5 機械器具配置図
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 現況写真（裁判所限り）

以 上



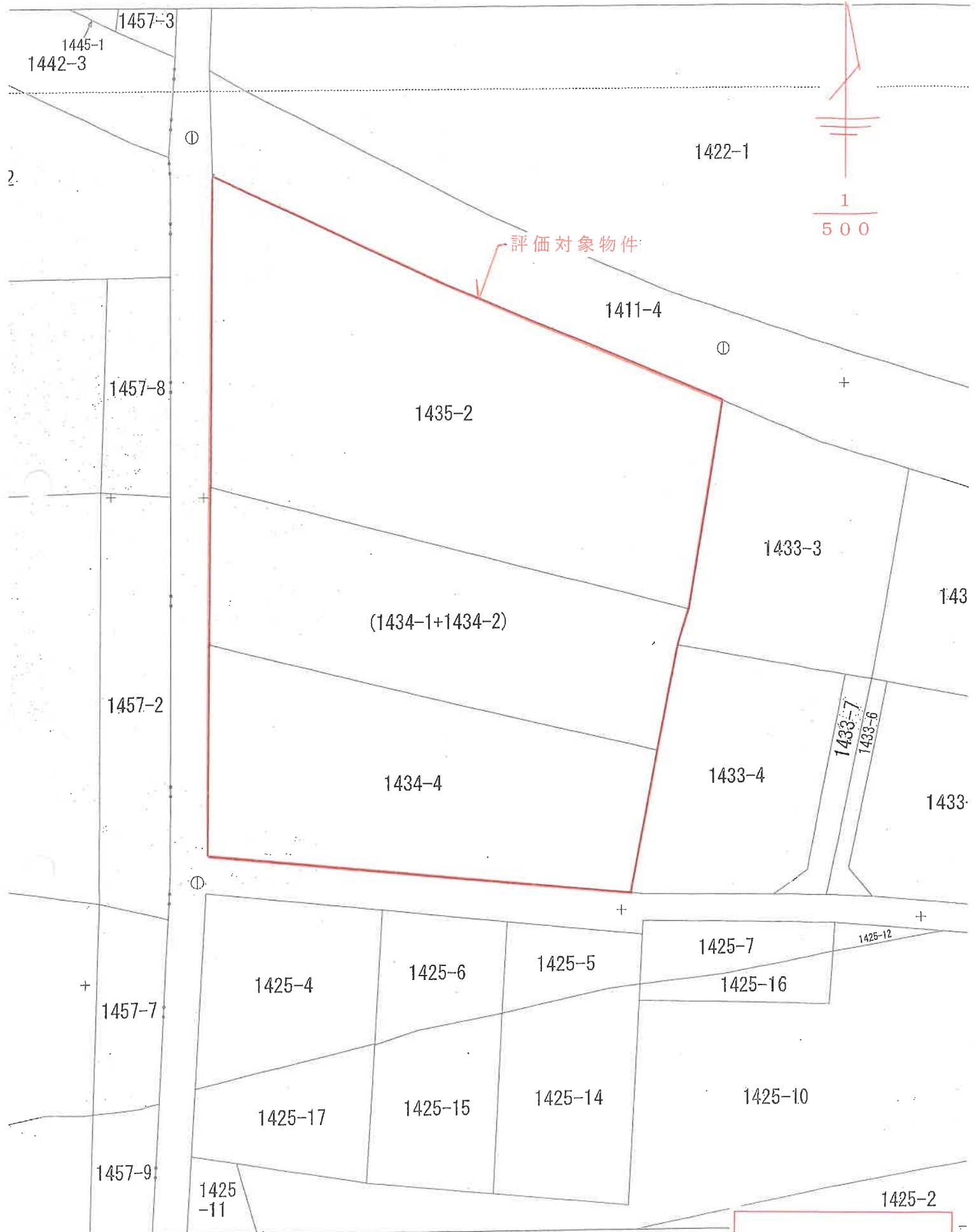
評価対象物件

最寄り駅

東松山市全図
H21年3月作成
東松山市

位置図

基準地



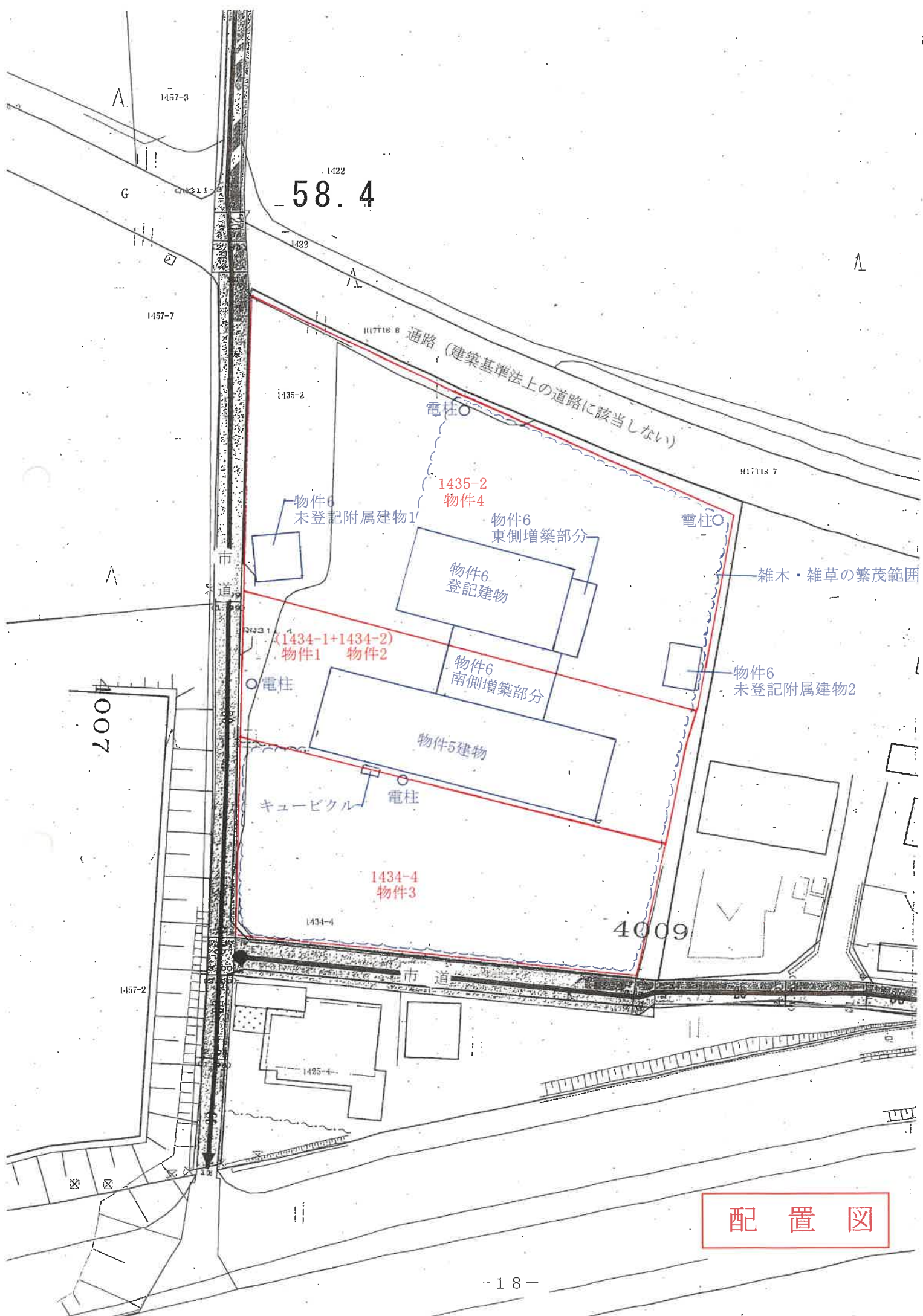
座標値種別：図上測定)

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
地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

公 図 写

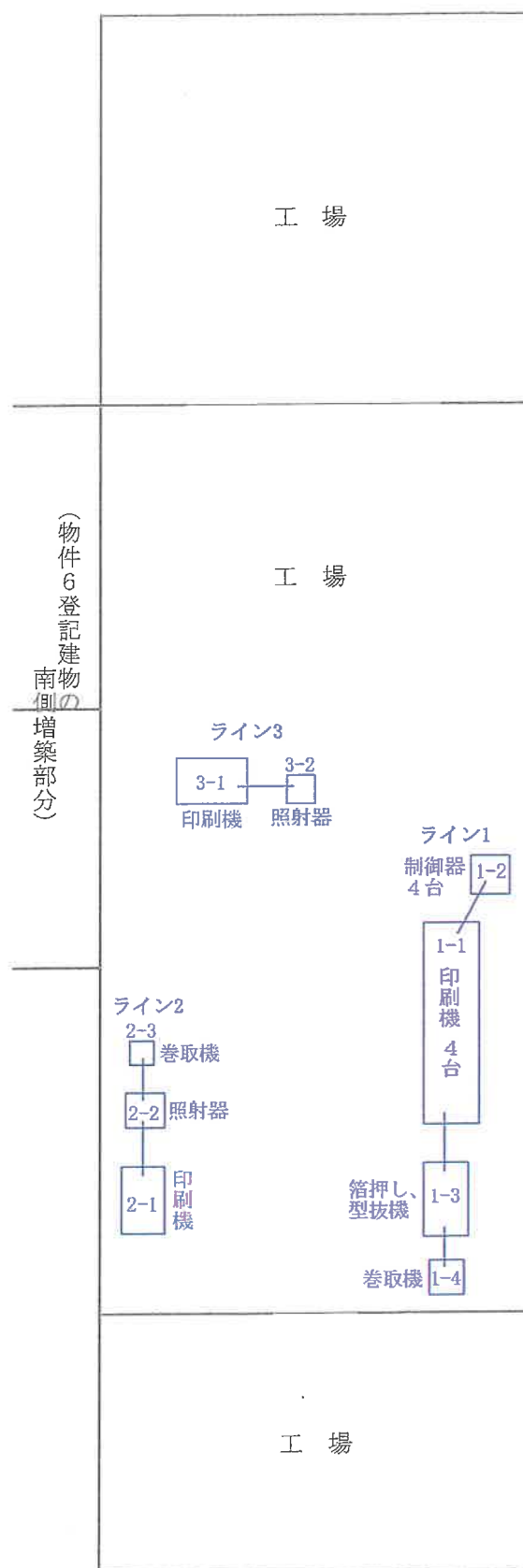
街区
区域
見出

大字上唐子



配置図

物件5



機械器具配置図

物件 5

2112434

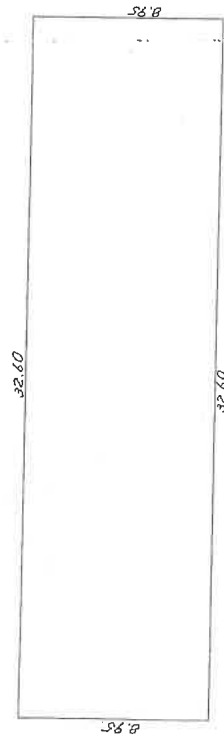
各階平面図

家屋番号
1434-1

建

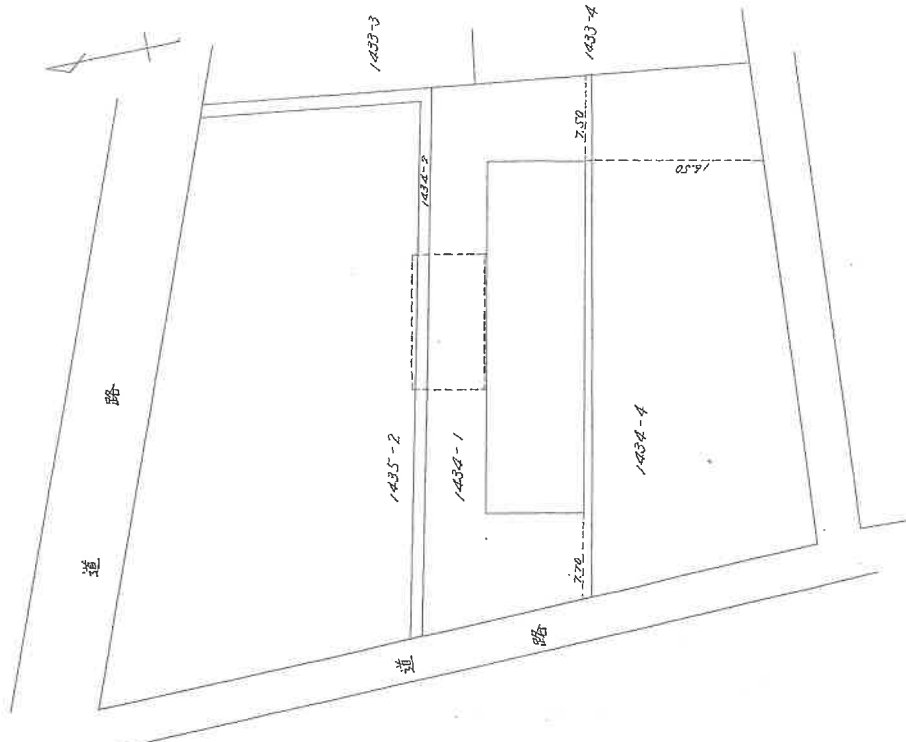
各戸平面図

建物の所在
東松山市大字上唐子字下北原(地内) 1434番地1



床面積計算表

32.60	x	8.85	=	291.7700	291.77
床面積					m ²



(日割通12)

作製者
士地
家屋調査士

平成29年8月10日作製

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(正誤表)

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。

(さいたま地方支務局東松山支局管理)

令和6年9月30日

さいたま地方支務局

登記官

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した

地図