

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越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

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 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 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越谷支部売却場
売却決定 期日 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越谷支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 7 日 午前 10 時 00 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。 なお、入札期間最終日の入札受付は、午後 5 時で終了となります。	

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	50,720,000 40,576,000	一括	10,144,000	622,714	111,198
1	16,890,000				
2	5,070,000				
3	28,760,000				



物 件 目 録

1 所 在 八潮市大字浮塚
 地 番 929番1
 地 目 宅地
 地 積 762.23平方メートル

2 所 在 八潮市大字浮塚
 地 番 929番2
 地 目 宅地
 地 積 230.46平方メートル

3 所 在 八潮市大字浮塚929番地1
 家屋 番号 929番1
 種 類 工場 事務所 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建
 床 面 積 1階 348.21平方メートル
 2階 249.66平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造一部ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建
 床 面 積 1階 約504.21平方メートル
 2階 249.66平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 9 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 澁 谷 直

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 2】

地役権

範 囲 全部

要役地 八潮市大字南川崎字根通 4 9 2 番 2

設定日 昭和 4 8 年 1 0 月 1 日

目 的 送電線路の架設及びその保守のための土地立入

建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

株式会社ケイビークロスが占有している（下記株式会社カームの占有部分を除く。）。ケイビークロスの占有権原の種別は不明であるが、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

2 階東側部分の一部を株式会社カームが占有している。同人の占有は差押えに後れる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1 ～ 3】

売却基準価額は、ドライラック乾燥焼付炉、ミノマット印刷機及びリフトを含めないで定められている。

《 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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



物件目録

1 所 在 八潮市大字浮塚

地 番 929番1

地 目 宅地

地 積 762.23平方メートル

2 所 在 八潮市大字浮塚

地 番 929番2

地 目 宅地

地 積 230.46平方メートル

3 所 在 八潮市大字浮塚929番地1

家屋 番号 929番1

種 類 工場 事務所 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建

床 面 積 1階 348.21平方メートル
2階 249.66平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造一部ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建

床 面 積 1階 約504.21平方メートル
2階 249.66平方メートル



令和 6 年(ケ)第 22 号
令和 6 年 5 月 16 日受理
令和 6 年 10 月 9 日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所越谷支部

執行官 伊 澤 浩

(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 八潮市大字浮塚
地 番 9 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 7 6 2. 2 3 平方メートル
- 2 所 在 八潮市大字浮塚
地 番 9 2 9 番 2
地 目 宅地
地 積 2 3 0. 4 6 平方メートル
- 3 所 在 八潮市大字浮塚 9 2 9 番地 1
家屋 番号 9 2 9 番 1
種 類 工場 事務所 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 3 4 8. 2 1 平方メートル
2 階 2 4 9. 6 6 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		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	☒ 物件2の土地について、送電線路架設及びその保守のための土地立入、建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止を目的とした昭和48年10月1日設定の最先の地役権設定登記がある		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：鉄骨造一部ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建 ☒ 床面積：1階 約504.21㎡ 2階 249.66㎡		
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（(株)ケイビークロス、(株)カーム） 上記の者らが本建物を工場、事務所、倉庫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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 令和 平成 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■一部 (右(株)カーム占有部分以外)	■一部 (2階東側部分の一部)
占有者		☐ 債務者 ■(株)ケイビークロス	☐ 債務者 ■(株)カーム
占有状況		■工場・事務所・倉庫 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 工場・事務所・倉庫 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■A(債務者代表者兼所有者) ■B(占有者(株)ケイビークロス取締役))	■陳述((■A(債務者代表者兼所有者) ■B(占有者(株)ケイビークロス取締役)) ■文書(■建物一時使用賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐ 不明
占有開始時期		平成 5 年 9 月 1 日	令和 6 年 6 月 1 日
最初の 契約等	契約日	平成 5 年 9 月頃	令和 6 年 6 月 1 日
	期間	■不明	令和 6 年 6 月 1 日から ■令和 6 年 11 月 30 日まで 6 か月間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他((株)ケイビークロス)
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		■不明	毎月金 5, 500 円(税込)／坪 (毎月末日限り前月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	※以下は令和6年7月8日の物件所在地における立入調査時に現地において関係者から聴取したものである。 それに先立つ同年5月22日にA(債務者兼所有者)から当職宛にファクス送信により提出された「事業用建物賃貸借契約書」に記載された契約内容の要旨は次のとおりである。 1 契約者 貸主：A 借主：株式会社コバプロ（債務者） 2 賃貸借の目的物 名称：株式会社コバプロ製作工場 所在地：八潮市大字浮塚929-1（住居表示） 構造・規模：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 用途：工場、事務所、倉庫 契約面積：1階348.21㎡ 2階249.66㎡ 3 使用目的：工場、事務所、倉庫 4 契約期間：2023年9月1日～2033年8月31日 10年間 本契約は借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であり更新のない契約で期間満了により終了する。但し、貸主、借主双方の合意により再契約できる。 5 賃料 月額330,000円（消費税30,000円含む） 毎月末日限り翌月分払い（銀行振込） 6 中途解約：不可 7 特約条項欄の記載 (1)本契約は自動再契約とする。 (2)別紙のとおり株式会社コバプロの賃借権は抵当権よりも優先していることを所有者は報告する。 (3)借主(株)コバプロが建物の一部を(株)ケイビークロスに転貸することを貸主は承諾し賃料の振込は転借人より行う。 (4)ケイビークロス以外に一部を転貸するときは所有者の承諾を書面で得るものとする。 <執行官注> ①本契約書中に敷金、礼金の取り決めはない。 -----
■ A (債務者代表者兼所有者)	1 債務者は、主にプラスチック類への印刷をする会社ですが、その前身は私の亡父が昭和36年頃から個人で始めたものです。 2 物件3の建物は増築されていますが、亡父がしたものです。その時期は正確には分かりませんが、私が小学生の頃だと思うので、50年近く前かもしれません。 3 物件3の建物は建ててからだいぶ経っているので雨漏りする箇所が複数あります。物件1、2の土地は、降った雨がこれまでは南側の土地に流れて行っていましたが、境界にブロックが設けられて流れなくなったので水が溜まりやすくなりました。

(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
	4 亡父は本件物件取得後も個人で事業を続け、平成5年に債務者会社を設立し代表者に、私は専務になりました。当時、本件物件の使用について所有者の亡父と債務者会社との契約については、契約書の有無、内容とも私は知りません。 5 平成18年に父が亡くなり物件3の建物は母が相続しました。そこから債務者が建物の賃料として月額34万円を母に払うようにしましたが、期間などの取り決めはありませんでした。平成28年に同建物を私が母から贈与され所有者になった後は私が賃料を受け取っていましたが、契約書は作っていませんでした。物件3の建物の使用について契約書を作成したのは、執行官に写しを提出した昨年9月1日から債務者に賃貸する旨の「事業用建物賃貸借契約書」が初めてです。契約日付の記載がありませんが、契約は令和5年8月31日だったと思います。 6 債務者は令和5年9月に機械類を含め事業を(株)ケイビークロスに譲渡しました。譲渡額は300万円くらいだったと思います。契約書があるので執行官に写しを提出します。以後は同社が本件物件を使用しています。 <執行官質問> 物件3の建物は、A(所有者)が債務者に賃貸し、更に(株)ケイビークロスに転貸しているのですか。 <A(所有者)回答> 違います。私がケイビークロスに貸しています。 <執行官質問> 「事業用建物賃貸借契約書」の記載では貸主がA(所有者)、借主が債務者、所有者は(株)ケイビークロスへの転貸は承諾するとなっているので転貸ではありませんか。 <B(占有者(株)ケイビークロス取締役)回答> 私自身、所有者から借りていると会社から聞いて認識していたので確認のため持ち帰らせてください。 <執行官質問> (株)ケイビークロスが支払っている賃料はいくらですか。 <B(占有者(株)ケイビークロス取締役)回答> 34万円です。 <執行官質問> どこに書いてありますか。 <B(占有者(株)ケイビークロス取締役)回答> 「事業用建物賃貸借契約書」に33万円と書いてあります。 <執行官質問> 33万円は借主である債務者が払う賃料です。(株)ケイビークロスが払っている賃料はいくらですか。 <B(占有者(株)ケイビークロス取締役)回答> 細かい数字で誤りがあるといけないので持ち帰って確認します。 <執行官質問> 賃料は誰から誰に払われていますか。 <A(所有者)回答>

(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
■ B (占有者(株)ケイビークロス取締役)	(株)ケイビークロスから私に振り込まれています。 <執行官質問> いくら振り込まれていますか。 <B (占有者(株)ケイビークロス取締役)回答> 契約書を確認させてください。 <執行官質問> 転貸借契約書はありますか。 <B (占有者(株)ケイビークロス取締役)回答> あると思うので後ほど提出します。 7 物件3の建物の2階の一部の3坪程度を、(株)ケイビークロスが倉庫として系列会社の(株)カームに貸しているようです。 8 「償却資産明細書」にある機械のうち現存しているのは、「ミノマッティンサツキ」と「ドライラックカンソウヤキツケロ」だけだと思います。他の印刷機等はリースです。 1 当社は令和5年9月1日に設立し、同時に事業譲渡を受けて本件物件で事業を始めました。 2 今年の5月頃、物件3の建物にあるリフトを当社の負担で荷台部分を大きくする改良を行いました。60万円くらいかかったと思います。領収書等があるはずなので写しを執行官に提出します。 3 物件3の建物の2階の一部を当社の系列会社に賃貸しています。所有者も承諾しています。契約書があるので写しを執行官に提出します。

(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

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 現況及び関係人の陳述欄記載の状況から、本件各物件の占有状況を2枚目のとおり認めた。
なお、物件3の建物の占有者について、以下のとおり報告する。
- (1) (株)ケイビークロスについて
- A(債務者代表者兼所有者)の提出した「事業用建物賃貸借契約書」によれば、物件3の建物は令和5年9月1日から10年間債務者に賃貸され、その賃料は月額33万円、特約条項として賃借人である債務者が(株)ケイビークロスに転貸することを承諾する記載がある。
- 立入調査に同席したA(債務者代表者兼所有者)は、(株)ケイビークロスには所有者が賃貸している旨述べ、同じく同席したB((株)ケイビークロス取締役)も同様の認識であった旨を述べたが、前記「事業用建物賃貸借契約書」の記載と異なる。また、両名は(株)ケイビークロスの賃料について具体的な金額を述べることができず、転貸借契約書の有無についても報告、提出がない。
- よって、(株)ケイビークロスの占有権原については不明と報告する。
- (2) (株)カームについて
- A(債務者代表者兼所有者)の提出した「事業用建物賃貸借契約書」によれば、物件3の建物は令和5年9月1日から10年間債務者に賃貸され、特約条項として賃借人である債務者が(株)ケイビークロスに転貸することの承諾、同社以外に転貸する場合は所有者に書面による承諾を得るものとの記載がある。
- (株)ケイビークロスは、同社を貸主とし(株)カームを借主とする「建物一時使用賃貸借契約書」を提出したが、ケイビークロスが物件3の建物の貸主となることのできる根拠を示す申述や書面の提出がない。
- よって、(株)カームの占有権原については不明と報告する。
- 3 (1) 物件3の建物内にドライラック乾燥焼付炉(添付写真⑦参照)、ミノマット印刷機及びリフト(添付写真⑧参照)が設置されている。
- (2) 物件3の建物内の他の機械、器具類は、リース品または八潮市役所資産税課において徴した償却資産明細書によれば所有者は(株)コバプロであり、建物所有者と異なるものである。
- 4 物件1の土地に接面する929番3の土地及び物件2の土地に接面する929番4の各土地は、いずれも八潮市所有の公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年5月20日(月) 12:55-13:20	物件所在地	物件確認、周囲見分、写真撮影 占有者従業員に現況調査催告書手交
6年5月22日(水) : - :	当庁	所有者に対し占有等に関する照会書送付
6年5月24日(金) 9:20-9:30	さいたま地方法務局草 加出張所	周辺土地登記事項要約書、占有者(株)ケーピークロス 登記事項証明書取得
6年5月24日(金) 10:40-10:55	八潮市役所資産税課	建物見取図、償却資産明細書取得
6年6月18日(火) 16:50-16:55	当庁	電話で所有者から事情聴取
6年7月8日(月) 8:30-9:45	物件所在地	立入調査、占有確認、写真撮影 A(所有者)及びB(占有者(株))ケーピークロス取締役 立ち会い、同人らから事情聴取 評価人同行
6年7月11日(木) 12:00-12:05	物件所在地	契約書等提出資料受領、写真撮影
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月8日(火) 11:50-11:55	さいたま地方法務局越谷支局	占有者(株)カーム登記事項証明書取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
区域見出

大字浮塚

請 求 部 分	所 在	八潮市大字浮塚				地 番	929番1			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和48年7月10日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局草加出張所管轄)

令和6年3月22日

東京法務局城北出張所

請求番号：18-2

登記官

(1/1)

(10枚目)

A4版に縮小コピーにつき縮尺相違

登記年月日：昭和51年7月21日

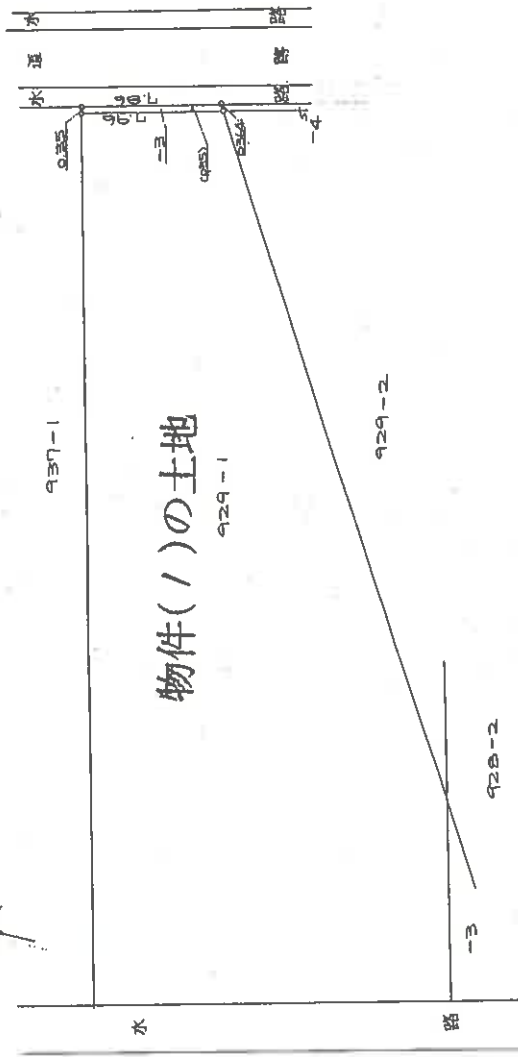
3219049

957.7.21

地積測量図

地番	929-2, 1-1
土地の所在	八潮市大宮塚

作製年月日	昭和51年7月19日
作製者	士屋敷調査士会連合会



求積式

$$929-2 \quad 0.35 \times (796 + 786) / 2 = 27685 M^2$$

$$929-1 \quad 765 - 27685 = 762.2315 M^2$$

(長短表)

縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(さいたま地方法律局量加出張所管轄)

令和6年3月22日

東京法律局城北出張所

登記官

(1/枚用)

登記年月日：昭和51年7月21日

これは図面に記述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 加出事務所電達)
令和6年3月22日 東京法務局城北出張所

登記簿

(2 枚目)

登記簿 18-4

3219050

地番	929-4、-2
土地の所在	八潮市大宮三丁目

957.72/ 地積測量図

昭和51年7月19日		作製年 月 日
作製者		申請人
土地家屋調査士 加出事務所		土地家屋調査士 加出事務所

物件(2)の土地

929-1

929-2

957.72

0.35

957.37

957.72

929-4	0.35 x (12.14 + 12.04) / 2 = 4.2315 M ²
929-2	234.6975 - 4.2315 = 230.4660 M ²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

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。
(さいたま地方事務所 加出事務所 加出)

令和6年3月22日 東京法務局城北出張所

登記簿

(1/3 枚目)

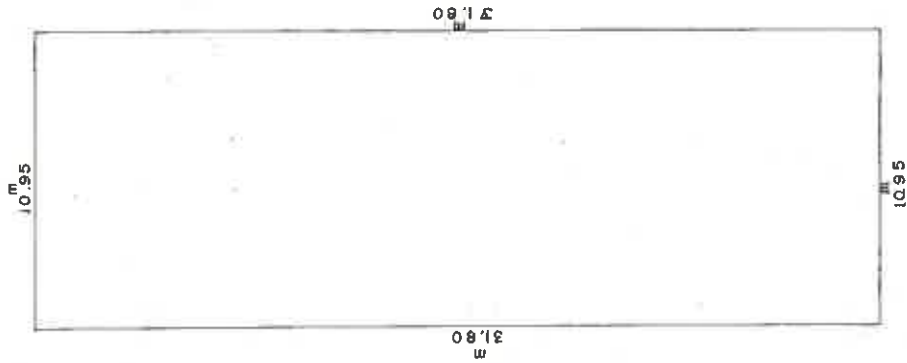
52.8.26

建物各階平面図

5219699

家屋番号	929 - 1
建物の所在	さいたま市大宮区大宮 929 - 1

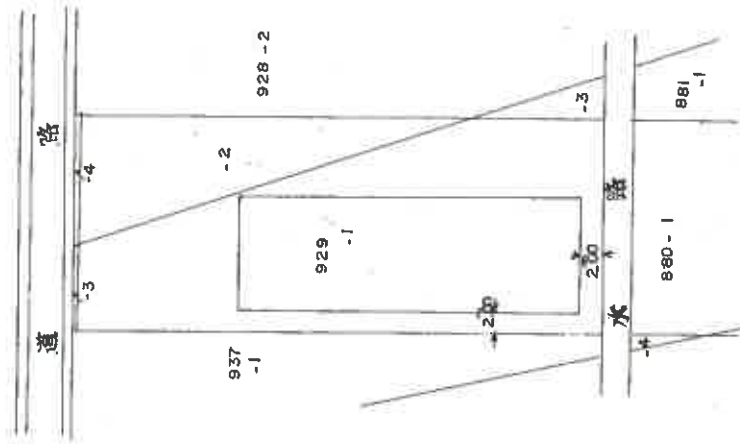
1 階平面図



$$10.95 \times 31.80 = 348.2100$$

348.21 m²

物件(3)の建物



作製年月日	昭和52年8月26日
作製者	登記簿

申請人	登記簿
-----	-----

(埼玉土地屋敷調査士会 用紙)

縮尺 1/200

縮尺 1/500

5219700

52.8.26

建物図面階平面図

家屋番号

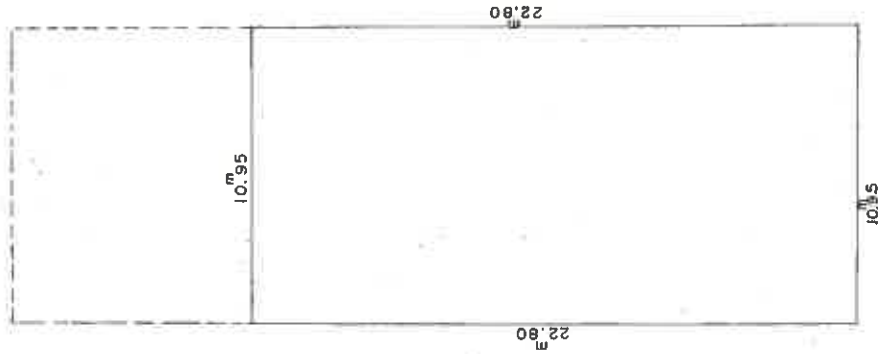
929-1

建物の所在

横浜市大字塩塚

929-1

2階平面図



床面積計算表

$$10.95 \times 22.80 = 249.6600$$

m²
249.66

昭和52年8月26日
製作年月日

作製者



申請人



縮尺 1/200

(埼玉土地屋敷調査士会用紙)

縮尺 1/200

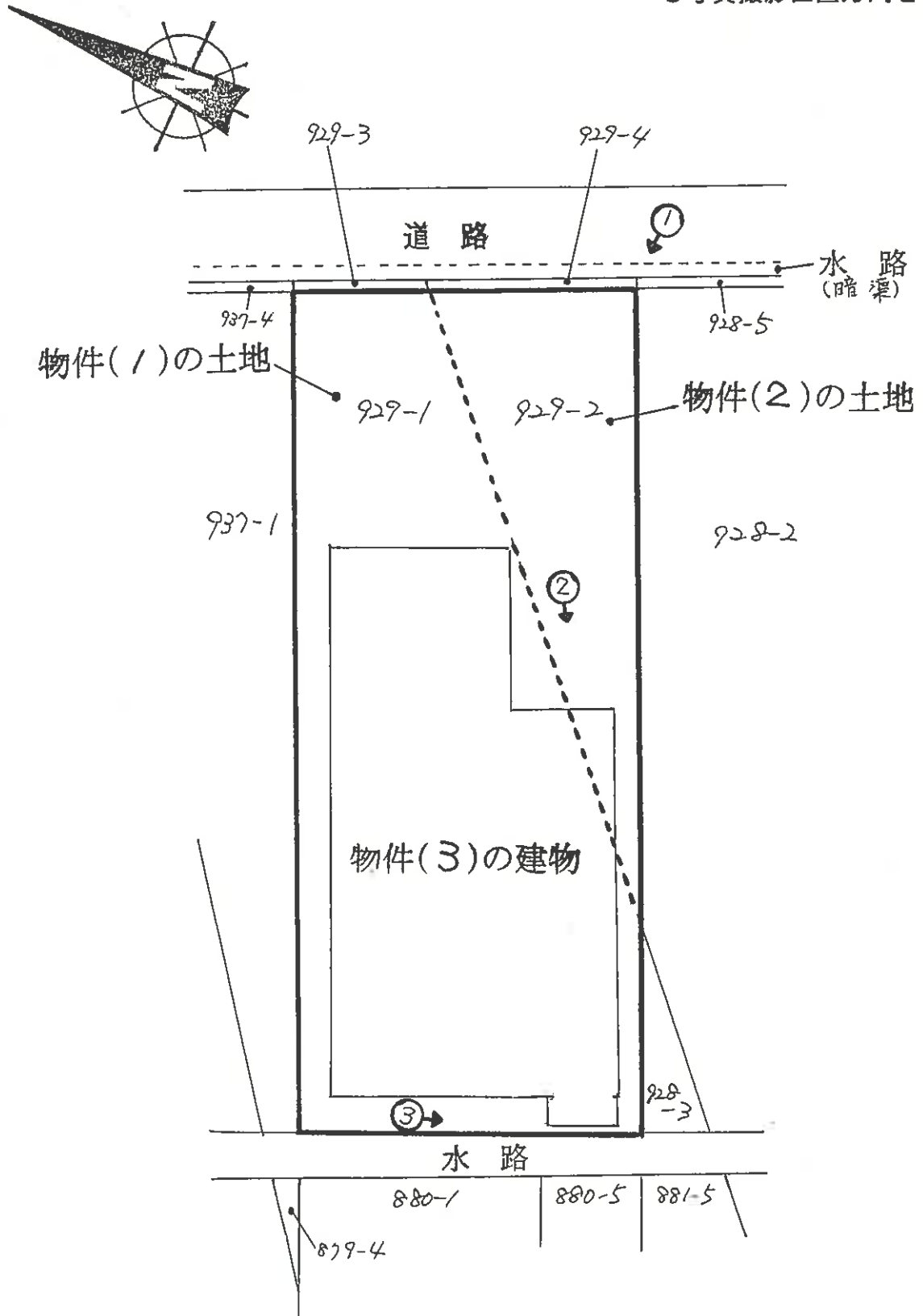
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方支務局登記出張所管理)
令和6年3月22日 東京支務局城北出張所

登記官

(1/4枚面)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向を示す

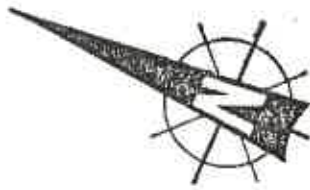


※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない

建 物 見 取 図

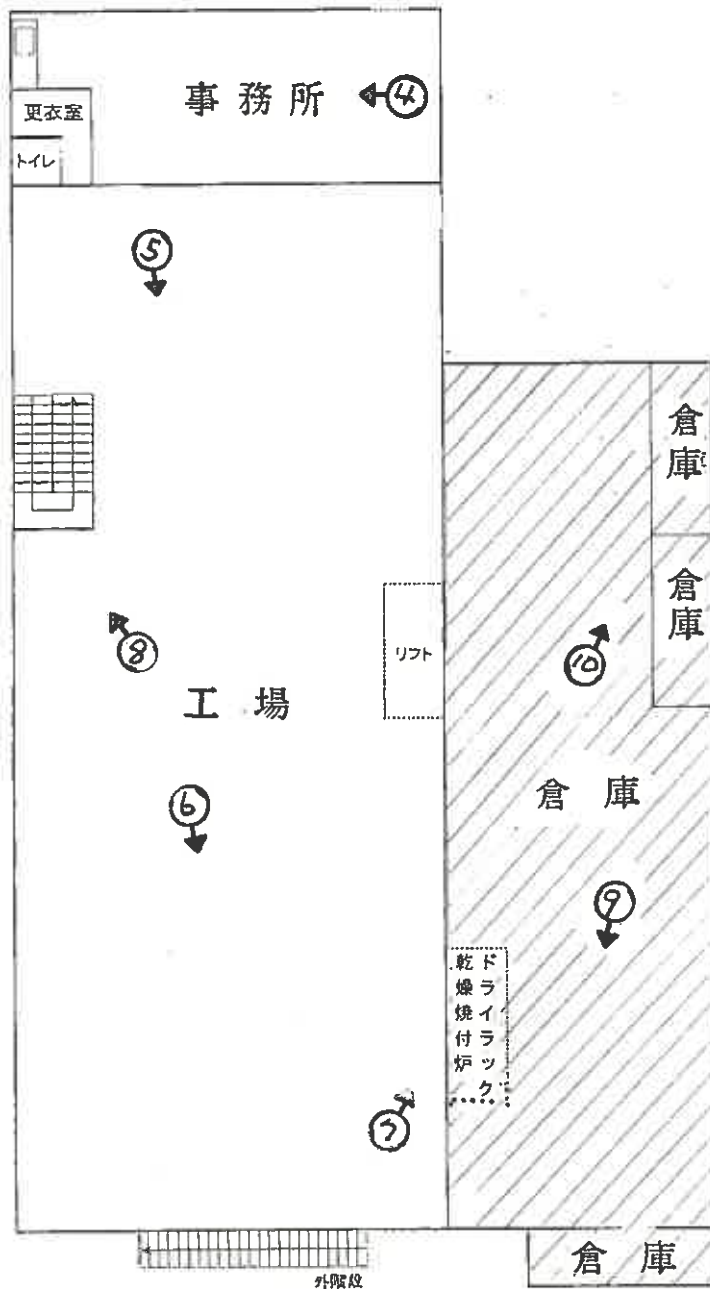
←○写真撮影位置方向を示す

 = 増築部分

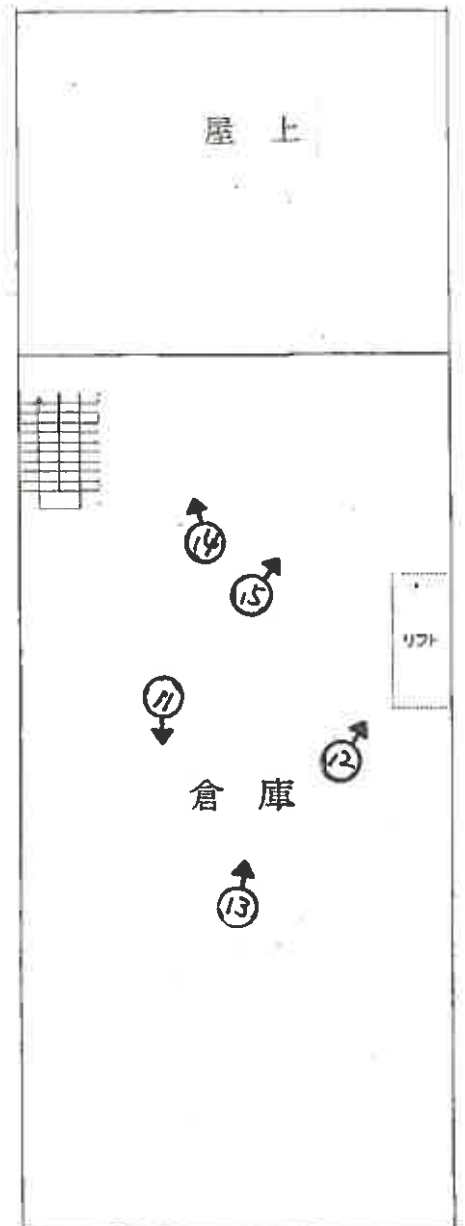


物件（３）の建物

1 階



2 階



※本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない





④
物件3内部
の状況（以
下同）



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



令和6年(ケ)第 2 2 号
令和6年 7月 8日 現地調査
令和8年 6月29日 評 価

さいたま地方裁判所越谷支部

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
安 川 千 春

物 件 目 録

- 1 所 在 八潮市大字浮塚
 地 番 9 2 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 7 6 2 . 2 3 平方メートル

- 2 所 在 八潮市大字浮塚
 地 番 9 2 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 3 0 . 4 6 平方メートル

- 3 所 在 八潮市大字浮塚 9 2 9 番地 1
 家屋 番号 9 2 9 番 1
 種 類 工場 事務所 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 3 4 8 . 2 1 平方メートル
 2 階 2 4 9 . 6 6 平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金 50,720,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 16,890,000円
物件2 (土地)	金 5,070,000円
物件3 (建物)	金 28,760,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	_____
3	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	※1 鉄骨造一部ブロック造 ※2 1階部分床面積 約504.21m ²
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

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、2）

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス線「八潮」駅の南西方約1.7km(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小工場、倉庫が建ち並ぶほか一般住宅等も介在する工業地域。 接近条件としては、大曾根小学校まで約900m、大原中学校まで約1.5km。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし ◇八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例 ◇八潮市景観計画 ◇第二種高度地区(高さの最高限度25m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	992.69㎡(物件1、2合計) 長方形 略平坦 特になし
接面道路の状況	東約6m舗装市道(建築基準法上の道路) 路面に対しては概ね等高	
土地の利用状況等	(物件3)建物の敷地、敷地内北東角に電柱有り	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし 下 水 道 : (下記特記事項参照) ※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」と記載している。	
特 記 事 項	(a)外周のブロック塀等の位置から現地で概測した結果、地積測量図との概ね一致を確認したが、現在ある地積測量図は残地のもののみで正確に突合できないことから、地積、境界等の詳細について正確には専門家の測量を要する。 (b)所有者Aによると、以前から大雨が降ると敷地内に水が溜まることのあるとのことで、南側隣接地の駐車場ができてから、水がたまりやすくなったとのことである。なお、令和5年6月の台風による大雨の時は浸水被害はなかったとのことである。北側、南側とも隣接地は0.5～1m程度、目的土地よりも地盤面が高くなっている。八潮市下水道課ホームページによると目的土地を含む近隣において、過去に浸水実績が認められ、目的土地の浸水、地盤リスク等は不明である。詳細については同課にて確認されたい。また、八潮市洪水地震ハザードマップによれば、目的物件を含む周辺地域は利根川等の浸水想定区域(浸水深数値はホームページ等参照)に含まれている。	

(c) 目的建物は現在スクリーン印刷の工場として利用されている。A及び現占有者によると、工程等で汚染物質(六価クロム化合物、鉛及びその化合物)の使用や危険物の保管は行っているとのことである(少量危険物貯蔵取扱所第4類(石油など引火性液体)に指定されている)。敷地内に汚染物質などが置かれている様子は無いが、Aによると、大雨が降ると前記の通り敷地内に水が溜まりやすいとのことで、地盤面が若干隣接地よりも低くなっており、周辺地域の利用状況を勘案すると、もらい汚染の可能性も否定できない。目的建物の利用状況等も勘案し、専門機関による地歴調査を行ったところ、対象地の土地利用履歴に起因する土壌汚染が存在する可能性は否定できないとされた。但し、正確を期するためには専門家による調査を行わないと確定できない。

(d) 物件2の土地には高圧線が走査しており、登記上、送電線路の架設、建造物の築造禁止等を目的とする地役権が設定されている(地役権の設定内容: 原因; 昭和48年10月1日、目的; 送電線路の架設及びその保守のための土地立入 建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止、範囲; 全部、要役地; 八潮市大字南川崎字根通492番2)。なお、東京電力の当地区管轄関係会社での聴取によると、高圧線の電圧は154000ボルト、離隔距離4.8m、送電線のおおよその高さ25mとのことで、離隔距離を保持すれば、高圧線下での建物の建築は一定の条件のもとに可能とのことであったが、その際には地役権の設定内容を変更する必要がある。そのほか地役権の目的には記載されていないが、爆発性・引火性のある危険物の製造・取扱いおよび貯蔵等を行えないなど消防法上の制限があるが、詳細については、各担当部署にて確認されたい。

なお、物件1及び2の土地は一体で利用されており、それぞれの境界は明確でない。物件3建物は後記の通り1階部分に増築がなされており、増築部分は物件2の土地に乗っていると思われる。

(e) 八潮市下水道課での聴取によると、下水道台帳は調査時点において整備されていないものの、令和5年中に対象土地前面市道に下水道本管が整備されているとのことであった。現在、目的物件に接続はないものの、接続は可能であり、ますの設置費用は八潮市の負担において設置が可能とのことであった。また、下水道の受益者負担金(敷地面積1㎡につき500円)の支払いが発生するが、令和5年当時の所有者に支払い義務があるとのことである。調査時点において請求は行なわれておらず、令和6年10月に納付書発送予定とのことであった。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和52年8月18日新築 経過年数： 約49.0年 経済的残存耐用年数： _____
仕 様	構 造： 鉄骨造一部ブロック造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 外 壁： ALC版、スレート、その他 内 壁： ボード貼り、スレート、その他 床： フローリング（主に工場1階）、コンクリート（主に工場2階、増築部分）、カーペット敷（主に事務所）、その他 設 備： 電気、給水等（下記特記事項参照） その他： （下記特記事項参照） ※アスベストの存否は不明であるが、建築年月日、建物種類等を勘案すると、建材等への使用の可能性がある。正確には専門家の調査を要する。
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： 普通 施 工： 普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	(a) 1階は印刷業の工場、事務所、2階は概ね倉庫となっているが、2階はほぼ利用されておらず、一部に印刷の型枠などが置かれている程度である。屋上部分には、印刷の型枠が多数置かれている。占有者等によると印刷のための動力は電力のみとのことである。 (b) 1階南側に増築部分があり倉庫として利用されている。増改築の時期の詳細は不明とのことであるが、所有者Aによると、50年ほど前に増築したと思われるとのことであるが、主たる建物は建築後50年は経過していないことから、新築後間もなく増築された可能性が高いと思料される。詳細は不明。（未登記増築部分の概算面積約156㎡。）

なお、増築部分は物件2の土地に乗っており、前記地役権設定契約、消防法のほか建築基準法など法令違反の可能性はある。詳細については、それぞれ担当課にて確認されたい。

また、越谷建築安全センター建築安全担当及び八潮市開発建築課での聴取によると、物件3建物建築時及び増築についての建築確認等の記録は現存していないとのことであった。

(c) 1階北東端の事務所天井部分に雨漏り跡が見られたほか、所有者によると2階の北東端天井などからも雨漏りがするとのことである。2階から確認したところ、屋上の北東端部分に水が溜まっている箇所が見られた。また、傾きの有無は不明であるが、正確には専門家による調査を要する。

(d) 前記雨漏り跡などの他、経年相当の汚れ、傷みが認められた。

(e) 物件3建物内にはドライラック乾燥焼付炉及びリフトが設置されている。また、物件3建物内の機械、器具類について、八潮市資産税課備付の償却資産台帳によると、所有者は(株)コバプロとなっており、物件3建物の所有者とは異なっていることから、本件評価の対象外と判断した。その他の機械、器具類はリース品とのことである。なお、リフトの設置費用等所有関係は不明であり、ドライラック焼付炉は同台帳によると所有者は(株)コバプロとなっていることから、評価上、これらの設備は建物の再調達原価には含めないこととする。

(f) 要返還敷金なし。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されており、また事業用物件であるためその収益力を把握するために、本件評価では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1・2(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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	123,000	0.85	762.23	0.90	0.85	60,960,000
2	123,000	0.85	230.46	0.90	0.85	18,430,000

※ 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 八潮9-4

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $120,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.2/100 \times 100/100 \times 100/100 = 123,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 公示地の所在する地域は対象地域と概ね同等。(浸水、地盤リスク等も勘案)

イ 個 別 格 差 : 隣接地との高低差 - 2% 計 -15%
 高圧線下地 -12%
 下水道の引込要する -1%
 (下水道受益者負担金支払いを要する可能性も勘案)

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 市場性修正 : 土壌汚染リスクを考慮した(専門家による地歴調査を参考とした)。

② 物件3(建物)

目的建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物の現況及び市場性等を考量のうえ査定した現価率を乗じて、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
3	135,000	753.87	0.03	3,050,000

ウ 現 価 率 :

建物の現況及び市場性等を考量のうえ3%と査定した。なお、リフト及びドライラック焼付炉が取り外されるリスク及びこれらの影響等も勘案した

2 積算価格の判定

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	60,960,000	0.55	法定地上権	33,530,000
2	18,430,000	0.55	法定地上権	10,140,000
合 計				43,670,000

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比
1	60,960,000	-33,530,000		27,430,000	33.3%
2	18,430,000	-10,140,000		8,290,000	10.0%
3	3,050,000	+43,670,000	1.0	46,720,000	56.7%
積算価格(合計)				82,440,000	100.0%

ウ 占有減価修正：不要と判定

II 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回 り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
10,860,000	(1-0.3)	7,602,000	12%	63,350,000

ア 総収益：現行賃貸借は引受けとならない可能性が高いため、当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

エ 還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

本件評価では、収益価格が低位に求められ両試算価格には若干開差が生じたが、これは目的物件が主に自己使用を目的として建築された工場事務所倉庫であり、高圧線下にあるため実効容積率が低いことなどによるものと思料される。

従って、評価額の判定にあたっては目的物件の特性を踏まえ、積算価格を重視し、収益価格も比較考量して、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり評定した。さらにこの調整後の合計価格を各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	80,500,000	33.3%	0.9	0.7		16,890,000
2	80,500,000	10.0%	0.9	0.7		5,070,000
3	80,500,000	56.7%	0.9	0.7		28,760,000
一括価格(合計)						50,720,000

ウ 市場性修正：建物についての法令違反の可能性、心理的要因のほかアスベスト使用の可能性、経済的耐用年数を大幅に経過した工場で市場性の減退が認められること等を勘案した。

エ 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。

オ 引受債務相当額：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格 (八潮9-4)

所 在 : 八潮市大字浮塚890番2外

価 格 : 120,000円/㎡

位 置 : つくばエクスプレス線「八潮」駅約2km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 1,390㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道

接 面 街 路 : 西6m市道

用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)、第二種高度地区

地 域 の 概 要 : 中小規模工場、倉庫の他住宅も混在する工業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)
- 6 仮名一覧表

以 上

令和6年(ケ)第22号
令和6年7月8日 現地調査
令和6年10月30日 評価

さいたま地方裁判所越谷支部

評価書

評価人 不動産鑑定士
安川千春

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八潮市大字浮塚 |
| | 地 番 | 9 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 2. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八潮市大字浮塚 |
| | 地 番 | 9 2 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 0. 4 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八潮市大字浮塚 9 2 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 2 9 番 1 |
| | 種 類 | 工場 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 4 8. 2 1 平方メートル
2 階 2 4 9. 6 6 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 54,430,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 17,800,000円
物件2（土地）	金 5,390,000円
物件3（建物）	金 31,240,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	_____
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	_____
3	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	※1 鉄骨造一部ブロック造 ※2 1階部分床面積 約504.21m ²
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

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、2）

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス線「八潮」駅の南西方約1.7km(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小工場、倉庫が建ち並ぶほか一般住宅等も介在する工業地域。 接近条件としては、大曾根小学校まで約900m、大原中学校まで約1.5km。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし ◇八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例 ◇八潮市景観計画 ◇第二種高度地区(高さの最高限度25m)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	992.69㎡(物件1、2合計) 長方形 略平坦 特になし
接面道路の状況	東約6m舗装市道(建築基準法上の道路) 路面に対しては概ね等高	
土地の利用状況等	(物件3)建物の敷地、敷地内北東角に電柱有り	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし 下 水 道 : (下記特記事項参照) ※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」と記載している。	
特 記 事 項	(a)外周のブロック塀等の位置から現地で概測した結果、地積測量図との概ね一致を確認したが、現在ある地積測量図は残地のもののみで正確に突合できないことから、地積、境界等の詳細について正確には専門家の測量を要する。 (b)所有者Aによると、以前から大雨が降ると敷地内に水が溜まることのあるとのことで、南側隣接地の駐車場ができてから、水がたまりやすくなったとのことである。なお、昨年6月の台風による大雨の時は浸水被害はなかったとのことである。北側、南側とも隣接地は0.5～1m程度、目的土地よりも地盤面が高くなっている。八潮市下水道課ホームページによると目的土地を含む近隣において、過去に浸水実績が認められ、目的土地の浸水、地盤リスク等は不明である。詳細については同課にて確認されたい。また、八潮市洪水地震ハザードマップによれば、目的物件を含む周辺地域は利根川等の浸水想定区域(浸水深数値はホームページ等参照)に含まれている。	

(c) 目的建物は現在スクリーン印刷の工場として利用されている。A 及び現占有者によると、工程等で汚染物質(六価クロム化合物、鉛及びその化合物)の使用や危険物の保管は行っているとのことである(少量危険物貯蔵取扱所第4類(石油など引火性液体)に指定されている)。敷地内に汚染物質などが置かれている様子は無いが、Aによると、大雨が降ると前記の通り敷地内に水が溜まりやすいとのことで、地盤面が若干隣接地よりも低くなっており、周辺地域の利用状況を勘案すると、もらい汚染の可能性も否定できない。目的建物の利用状況等も勘案し、専門機関による地歴調査を行ったところ、対象地の土地利用履歴に起因する土壌汚染が存在する可能性は否定できないとされた。但し、正確を期すためには専門家による調査を行わないと確定できない。

(d) 物件2の土地には高压線が走査しており、登記上、送電線路の架設、建造物の築造禁止等を目的とする地役権が設定されている(地役権の設定内容: 原因;昭和48年10月1日、目的;送電線路の架設及びその保守のための土地立入 建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止、範囲;全部、要役地;八潮市大字南川崎字根通492番2)。なお、東京電力の当地区管轄関係会社での聴取によると、高压線の電圧は154000ボルト、離隔距離4.8m、送電線のおおよその高さ25mとのことで、離隔距離を保持すれば、高压線下での建物の建築は一定の条件のもとに可能とのことであったが、その際には地役権の設定内容を変更する必要がある。そのほか地役権の目的には記載されていないが、爆発性・引火性のある危険物の製造・取扱いおよび貯蔵等を行えないなど消防法上の制限があるが、詳細については、各担当部署にて確認されたい。

なお、物件1及び2の土地は一体で利用されており、それぞれの境界は明確でない。物件3建物は後記の通り1階部分に増築がなされており、増築部分は物件2の土地に乗っていると思われる。

(e) 八潮市下水道課での聴取によると、下水道台帳は調査時点において整備されていないものの、令和5年中に対象土地前面市道に下水道本管が整備されているとのことであった。現在、目的物件に接続はないものの、接続は可能であり、ますの設置費用は八潮市の負担において設置が可能とのことであった。また、下水道の受益者負担金(敷地面積1㎡につき500円)の支払いが発生するが、令和5年当時の所有者に支払い義務があるとのことである。調査時点において請求は行なわれておらず、令和6年10月に納付書発送予定とのことであった。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和52年8月18日新築 経 過 年 数： 約47.0年 経済的残存耐用年数： _____
仕 様	構 造： 鉄骨造一部ブロック造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 外 壁： ALC版、スレート、その他 内 壁： ボード貼り、スレート、その他 床： フローリング（主に工場1階）、コンクリート（主に工場2階、増築部分）、カーペット敷（主に事務所）、その他 設 備： 電気、給水等（下記特記事項参照） その他： （下記特記事項参照） ※アスベストの存否は不明であるが、建築年月日、建物種類等を勘案すると、建材等への使用の可能性がある。正確には専門家の調査を要する。
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： 普通 施 工： 普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	(a) 1階は印刷業の工場、事務所、2階は概ね倉庫となっているが、2階はほぼ利用されておらず、一部に印刷の型枠などが置かれている程度である。屋上部分には、印刷の型枠が多数置かれている。占有者等によると印刷のための動力は電力のみとのことである。 (b) 1階南側に増築部分があり倉庫として利用されている。増改築の時期の詳細は不明とのことであるが、所有者Aによると、50年ほど前に増築したと思われるとのことであるが、主たる建物は建築後50年は経過していないことから、新築後間もなく増築された可能性が高いと思料される。詳細は不明。（未登記増築部分の概算面積約156㎡。）

なお、増築部分は物件2の土地に乗っており、前記地役権設定契約、消防法のほか建築基準法など法令違反の可能性がある。詳細については、それぞれ担当課にて確認されたい。

また、越谷建築安全センター建築安全担当及び八潮市開発建築課での聴取によると、物件3建物建築時及び増築についての建築確認等の記録は現存していないとのことであった。

(c) 1階北東端の事務所天井部分に雨漏り跡が見られたほか、所有者によると2階の北東端天井などからも雨漏りがするとのことである。2階から確認したところ、屋上の北東端部分に水が溜まっている箇所が見られた。また、傾きの有無は不明であるが、正確には専門家による調査を要する。

(d) 前記雨漏り跡などの他、経年相当の汚れ、傷みが認められた。

(e) 物件3建物内にはドライラック乾燥焼付炉及びリフトが設置されている。また、物件3建物内の機械、器具類について、八潮市資産税課備付の償却資産台帳によると、所有者は(株)コバプロとなっており、物件3建物の所有者とは異なっていることから、本件評価の対象外と判断した。その他の機械、器具類はリース品とのことである。なお、リフトの設置費用等所有関係は不明であり、ドライラック焼付炉は同台帳によると所有者は(株)コバプロとなっていることから、評価上、これらの設備は建物の再調達原価には含めないこととする。

(f) 要返還敷金なし。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されており、また事業用物件であるためその収益力を把握するために、本件評価では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件 1・2 (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	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	113,000	0.85	762.23	0.90	0.85	56,010,000
2	113,000	0.85	230.46	0.90	0.85	16,930,000

※ 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 八潮9-4

$$\text{公示地価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$109,000\text{円/m}^2 \times 103.5/100 \times 100/100 \times 100/100 = 113,000\text{円/m}^2$$

◇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：公示地の所在する地域は対象地域と概ね同等。（浸水、地盤リスク等も勘案）

イ 個別格差： 隣接地との高低差 ー 2% 計 ー 15%
 高圧線下地 ー 12%
 下水道の引込要する ー 1%
 (下水道受益者負担金支払いを要する可能性も勘案)

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 市場性修正：土壌汚染リスクを考慮した（専門家による地歴調査を参考とした）

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物の現況及び市場性等を考量のうえ査定した現価率を乗じて、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
3	135,000	753.87	0.04	4,070,000

ウ 現 価 率 :

建物の現況及び市場性等を考量のうえ4%と査定した。なお、リフト及びドライラック焼付炉が取り外されるリスク及びこれらの影響等も勘案した。

2 積算価格の判定

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	56,010,000	0.55	法定地上権	30,810,000
2	16,930,000	0.55	法定地上権	9,310,000
合 計				40,120,000

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比
1	56,010,000	-30,810,000		25,200,000	32.7%
2	16,930,000	-9,310,000		7,620,000	9.9%
3	4,070,000	+40,120,000	1.0	44,190,000	57.4%
積算価格(合計)				77,010,000	100.0%

ウ 占有減価修正：不要と判定

II 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ=ウ	還元利回 り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
10,860,000	(1-0.3)	7,602,000	12%	63,350,000

ア 総収益：現行賃貸借は引受けとならない可能性が高いため、当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。なお、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

エ 還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

本件評価では、収益価格が低位に求められ両試算価格には若干開差が生じたが、これは目的物件が主に自己使用を目的として建築された工場事務所倉庫であり、高圧線下にあるため実効容積率が低いことなどによるものと思料される。

従って、評価額の判定にあたっては目的物件の特性を踏まえ、積算価格を重視し、収益価格も比較考量して、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり評定した。さらにこの調整後の合計価格を各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下の通り求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
1	75,600,000	32.7%	0.9	0.8		17,800,000
2	75,600,000	9.9%	0.9	0.8		5,390,000
3	75,600,000	57.4%	0.90	0.8		31,240,000
一括価格(合計)						54,430,000

ウ 市場性修正：建物についての法令違反の可能性、心理的要因のほかアスベスト使用の可能性、経済的耐用年数を大幅に経過した工場で市場性の減退が認められること等を勘案した。

エ 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。

オ 引受債務相当額：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格 (八潮9-4)

所 在 : 八潮市大字浮塚890番2外

価 格 : 109,000円/㎡

位 置 : つくばエクスプレス線「八潮」駅約2km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 1,390㎡

供給処理施設 : 上水道

接 面 街 路 : 西6m市道

用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)、第二種高度地区

地 域 の 概 要 : 中小規模工場、倉庫の他住宅も混在する工業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(見取図)
- 6 仮名一覧表

以 上

位置図

八潮市

八潮3

八潮2

八潮1

八潮6

八潮4

八潮5

大原

大曽根

埼玉県
東京都

目的物件

公示地

S=113,000

都市地区
2023年 4版1刷
株式会社昭文社

佐野1

P1

辰沼1

APAD-KU

六町



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	大字浮塚
--------	------

請 求 部 分	所 在 八潮市大字浮塚					地 番	929番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和48年7月10日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方税務局草加出張所管轄)

令和6年3月22日

東京法務局城北出張所

登記官

請求番号：18-2

(1/1)

A3判をA4判に縮小

P 13

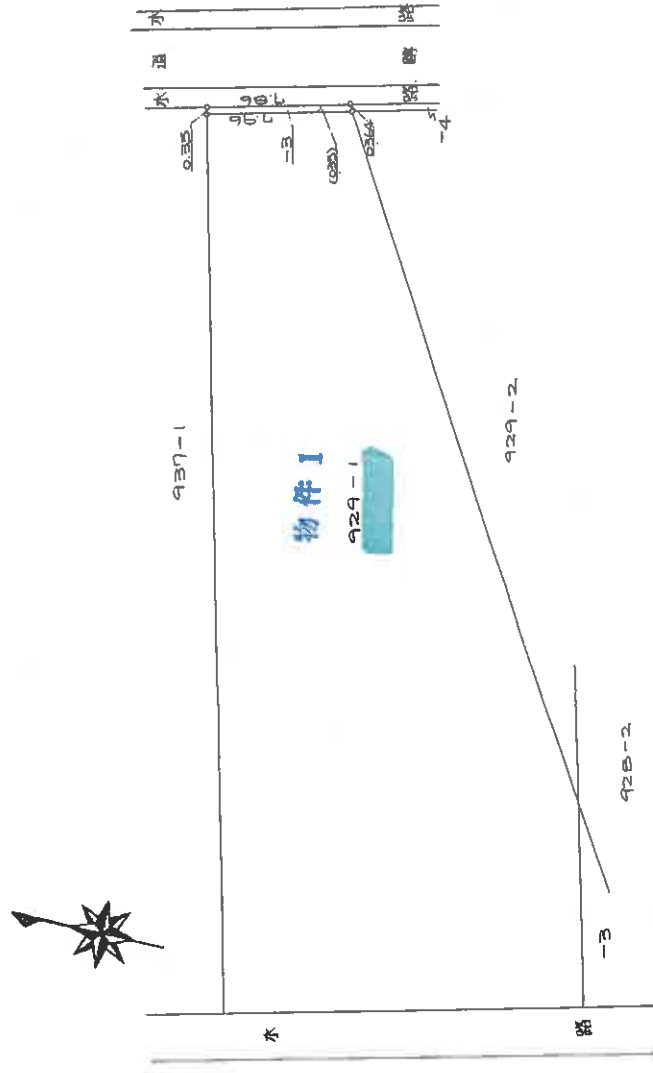
登記年月日：昭和51年7月21日

3219049

557.7.21
地積測量図

地番	929-2-1
土地の所在	八達市大宮町

作製年月日	昭和51年7月19日
作製者	
申請人	



求積算

$$\begin{aligned} 929-2 &= 0.35 \times (796 + 786) / 2 = 276.85 \text{ M}^2 \\ 929-1 &= 765 - 276.85 = 488.15 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

(長源勢)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/500

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。
(さいたま市地方事務局草加出張所管轄)
令和6年3月22日 東京法務局城北出張所

登記簿

登記年月日：昭和51年7月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
さいたま地方法務局卓出登録所管轄
令和6年3月22日 東京法務局城北出張所

851721
地積測量図

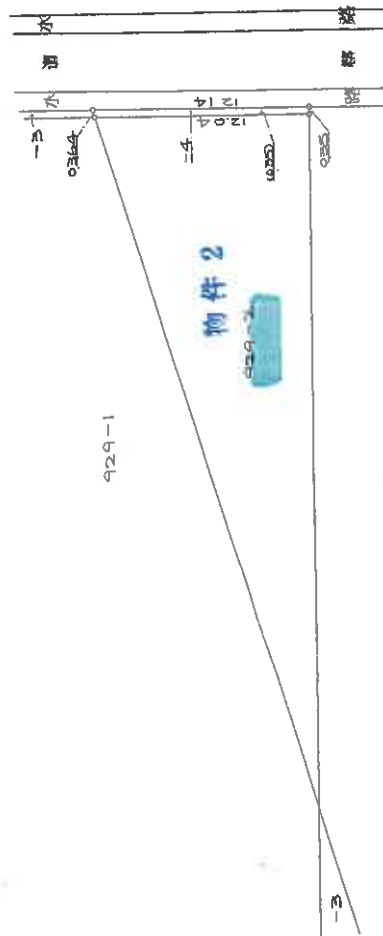
3219050

地番	929-4-2
土地の所在	八潮市大字浮工場

作製年月日
昭和51年7月19日

作製者

申請人



求積表

929-4 $0.35 \times (12.14 + 12.06) \div 2 = 4.2315 \text{ M}^2$
929-2 $234.6975 - 4.2315 = 230.4660 \text{ M}^2$

(実測)

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小

縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：昭和52年8月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法務局登記所管轄)
令和6年3月22日 東京法務局城北出張所

登記官

請求番号：18-1

(1/2)

P16

52.8.26

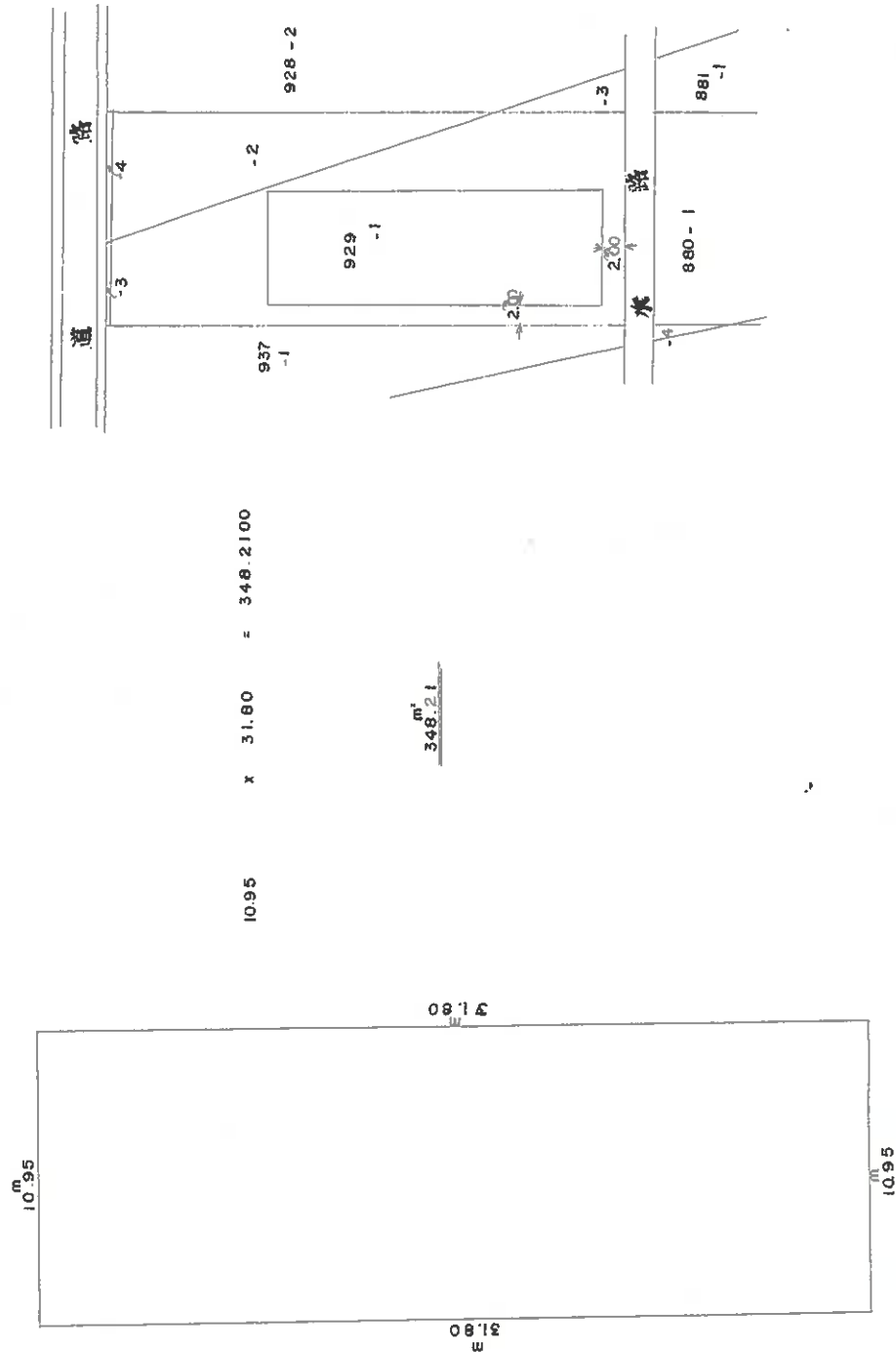
建築物平面図

5219699

家屋番号 929 - 1

建物の所在 八潮市大字浮塚 929 - 1

1階平面図



10.95 x 31.60 = 348.2100

348.21 m²

作製年月日	昭和52年8月26日
作製者	
申請人	

(埼玉県地籍家調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/500

縮尺 1/200

登記年月日：昭和52年8月26日

5219700

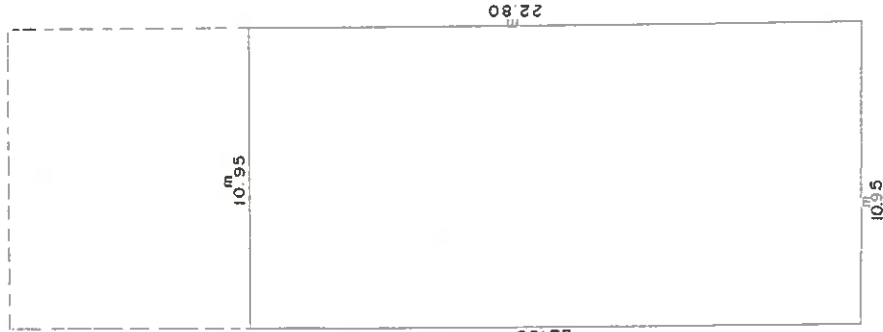
52.8.26

建築物各階平面図

家屋番号	929-1
建物の所在	八潮市大字五塚

929-1

2階平面図



床面積計算表

10.95 x 22.80 = 249.6600

m²
249.66

昭和52年8月26日	製作年月日
申請人	製作者

縮尺	1/200
----	-------

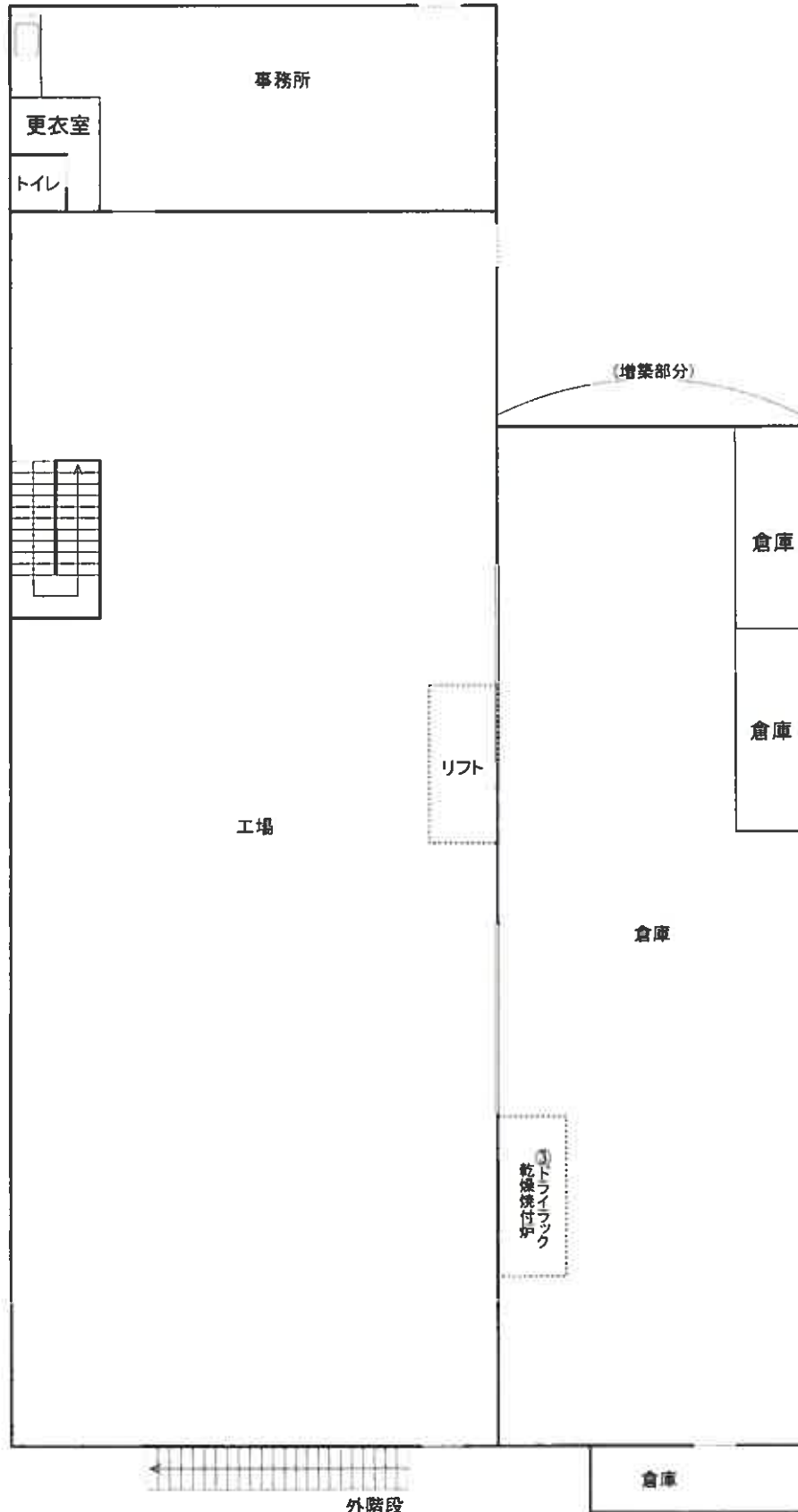
(埼玉土地屋家調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

令和6年(ケ)第22号

1階



2階

屋上



リフト

倉庫

さいたま地方裁判所越谷支部 御中

環 境 リ ス ク 総 合 評 価 報 告 書

(☒ 土壌汚染 ☐ アスベスト ☐ ポリ塩化ビフェニル)

埼玉県八潮市大字浮塚929番1、929番2(全2筆)

2024年9月19日



環境リスク総合評価(土壌汚染)結果

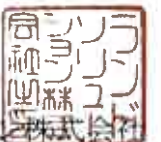
I 基本情報	①提出日	2024年9月19日		
	②事件・管理番号	事件番号 令和6年(ケ)第22号		
	③LSプロジェクト番号	AUC2400004		
	④所有者・占有者名等	個人		
	⑤物件名	(株)コバプロ八潮工場		
II 物件概要	①所在(地番)	埼玉県八潮市大字浮塚929番1、929番2(全2筆)		
	②地積(公簿)	992.69㎡		
	③地目(公簿)	宅地		
	④主な評価判定業種	出版・印刷業【印刷業】		
	⑤もらい汚染の可能性	なし		
III 土壌汚染評価	①想定概況調査費用(千円)	1,000		
	②想定もらい汚染調査費用(千円)	0		
	③想定対策手法	土壌汚染の浄化を前提	汚染浄化以外の倉庫・駐車場等暫定的利用を前提	
		掘削除去・原位置分解	遮水工封じ込め	舗装
	④想定対策コスト幅(千円)	5,000～20,000	～5,000	～5,000
	⑤想定対策額(千円)	12,000	3,000	1,000
	⑥業種及び用途別土壌汚染発生率	40%		
	⑦想定汚染物質	六価クロム化合物、鉛、油		
	⑧土壌汚染リスク判定評価コメント	有害物質の使用・埋立の可能性が高い		
備考				

【ご注意～本書のお取り扱いについて～】

本書は、実際に土壌採取・現地調査等を行わず、ご提供資料からランドソリューション株式会社の土壌汚染に関する知見を基に机上にて評価を実施したものです。したがって、土壌汚染状況調査を実施した場合、本評価結果と異なる可能性があります。また、本書によって生じた損害について、弊社は一切責任を負わないため、貴社の責任においてご活用頂きますようお願い致します。



ランドソリューション株式会社



I 基本情報	① 提出日	本書の提出日または弊社管理上の日付です。												
	② 事件・管理番号	競売案件時の事件番号、またはその他の管理番号です。												
	③ LSプロジェクト番号	弊社のシステム上の管理番号です。												
	④ 所有者・占有者名等	土地または建物の所有者、賃借人、占有者等です。												
	⑤ 物件名	工場等の名称または貴社管理上の物件名称等、対象地を特定する名称です。												
II 物件概要	① 所在地	土地登記簿謄本の所在及び代表地番または住居表示、仮換地を表します。												
	② 地積	登記簿謄本の数量(公簿)を基本として、依頼数量または机上にて計測した数量です。												
	③ 地目	土地登記簿謄本の地目または現況地目です。												
	④ 主な評価判定業種	土壤汚染リスク判定の基となった、主な土地利用業種です。所有者等の業種とは異なる場合があります。												
	⑤ もらい汚染の可能性	周辺の工場・事業場を汚染原因として、対象地が土壤汚染の影響を受けている可能性を定性的に評価します。その浄化コストは、懸念される事業者の詳細な情報がないこと、及びもらい汚染の発生率は比較的小さいことから、上記の概算浄化コストには反映していません。但し、この可能性が指摘されたときの浄化コストは、上記の金額に更に付加される可能性があることを示唆しています。												
III 土壤汚染評価	① 想定概況調査費用(千円)	対象地の地積から、土壤ガス調査及び表層土壤調査(概況調査)の費用を機械的に算定した費用です。実際には、建物の配棟、地質の状況により異なる場合があります。												
	② 想定もらい汚染調査費用(千円)	「もらい汚染の可能性」が「あり」と評価された場合に、その調査に要する費用を機械的に算定した費用です。実際には、対象地の状況に乗じて異なる場合があります。												
	③ 想定対策手法	想定対策手法は、土壤汚染の浄化を前提とした、掘削除去・原位置分解及び汚染浄化以外の倉庫・駐車場等暫定的利用を前提とした封じ込め(遮水工)並びに舗装としています。												
	④ 想定対策コスト幅(千円)	各条件から想定される土壤汚染が発生した場合、想定対策手法に対応する費用は、概ね〇千円から△千円である蓋然性が高いという意味です。但し、机上による評価であるため、対象地について当該評価額を保証するものではありません。なお、減価幅は下記の通り10段階で評価されます。 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">想定対策コスト幅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5,000千円以下</td> <td>200,000千円超～300,000千円以下</td> </tr> <tr> <td>5,000千円超～20,000千円以下</td> <td>300,000千円超～500,000千円以下</td> </tr> <tr> <td>20,000千円超～50,000千円以下</td> <td>500,000千円超～1,000,000千円以下</td> </tr> <tr> <td>50,000千円超～100,000千円以下</td> <td>1,000,000千円超～3,000,000千円以下</td> </tr> <tr> <td>100,000千円超～200,000千円以下</td> <td>3,000,000千円超</td> </tr> </tbody> </table>	想定対策コスト幅		5,000千円以下	200,000千円超～300,000千円以下	5,000千円超～20,000千円以下	300,000千円超～500,000千円以下	20,000千円超～50,000千円以下	500,000千円超～1,000,000千円以下	50,000千円超～100,000千円以下	1,000,000千円超～3,000,000千円以下	100,000千円超～200,000千円以下	3,000,000千円超
	想定対策コスト幅													
	5,000千円以下	200,000千円超～300,000千円以下												
	5,000千円超～20,000千円以下	300,000千円超～500,000千円以下												
	20,000千円超～50,000千円以下	500,000千円超～1,000,000千円以下												
	50,000千円超～100,000千円以下	1,000,000千円超～3,000,000千円以下												
100,000千円超～200,000千円以下	3,000,000千円超													
⑤ 想定対策額(千円)	土壤汚染の発生状況は個別性を強く反映することから、ある程度の金額幅をもってリスク把握することが望ましいと考えます。但し、その中で敢えてピンポイントの値を示せば、この値が妥当であろうという意味になります。													
⑥ 業種及び用途別土壤汚染発生率	弊社及び公的情報の調査結果より、対象地と一致する業種及び用途における土壤汚染の発生率です。													
⑦ 想定汚染物質	評価判定業種及び想定浄化額から汚染原因として想定される有害物質等の種類です。													
⑧ 土壤汚染リスク判定評価コメント	土壤汚染が存在する蓋然性が低いと評価される場合は、「土壤汚染のリスクは小さい」と表示されます。また、蓋然性が高いと評価される場合は、「有害物質の使用・埋立の可能性が高い」と表示されます。													
	備考	その他、特記事項を記載します。												

TEL [REDACTED]

営業担当者: (土壌環境リスク管理者・宅地建物取引士)

評価担当者: (土壤汚染調査技術管理者・宅地建物取引士)

2024 年 9 月 19 日

さいたま地方裁判所越谷支部 御中

土壌汚染リスク簡易評価書（コメント書）

対象地の土壌・地下水汚染リスクについて以下の通りご報告申し上げます。

本書は貴社からご提供頂いた情報に基づき弊社の知見を併せてコメントさせて頂くものです。本書により対象地に土壌・地下水汚染がないことを保証するものではありません。また、本評価は簡易スクリーニング評価であり対象地の「土壌環境評価 (Phase I)」を実施した場合結論が異なる可能性があることにご注意願います。

1. 物件概要

所 在	埼玉県八潮市大字浮塚 929 番 1、929 番 2(全 2 筆)		
地 目	宅 地	地 積	公簿：992.69 m ² (300.29 坪)
用 途 地 域	準工業地域	路 線 価	84[千円/m ²]
現 況	工場	建 物 の 種 類	工場・事務所・倉庫
土 地 所 有 者	個 人		

2. 総合評価

- ☐ Level 1：評価した範囲内において対象地に土壌汚染が存在する可能性は小さい
☒ Level 2：対象地の土地利用履歴に起因する土壌汚染が存在する可能性は否定できない
☐ Level 3：土壌調査報告書等により土壌汚染が存在していることが確認されている

対象地は、昭和 52 年「工場・事務所・倉庫」が新築され、「小林プロ工芸社第 2 工場」及び「(株)コバプロ八潮工場」[印刷業]が立地していました。また、ヒアリング情報によると、同事業場において、特定有害物質である「鉛及びその化合物」、「六価クロム化合物」の取り扱いが確認されました。

同事業場において、特定有害物質等の使用・保管等が確認されたため、対象地に土壌汚染が存在している可能性は否定できないと考えられます。

したがって、具体的な事業化を検討される場合には、「土壌調査」を実施されることをお勧め致します。

- ☐ Level 1.5：対象地以外の周辺からの影響により土壌汚染が存在する可能性は否定できない

対象地の周囲には、有害物質を取扱うような土地利用は確認されませんでした。

3. 適用を受ける可能性がある法令及び条例等とその内容

名 称：「埼玉県生活環境保全条例」第 79 条

義務者：☐ 土地改変者 ☒ 工場・事業場 ☐ その他（ ）
契 機：☐ 土地改変時 ☒ 工場・事業場廃止時 ☐ その他（ ）
調 査：☐ 地歴調査 ☒ 土壌調査 ☐ その他（ ）

4. 留意事項

- ☒ 過去の土地利用状況について所有者等から情報収集を推奨する
☐ 「ボイラー用地下重油タンク」：有(重油の漏洩：有・無) 無(懸念無)
☐ 「焼却炉」：有(焼却灰埋立：有・無) 無(懸念無)

5. 特記事項

ご提供資料：ヒアリング情報、室内写真

6. 根拠資料及び各資料に基づく評価結果

① 各種地図による情報（対象地）及び評価

☐ 迅速図^{*1} ☒ 旧版地図^{*2} ☒ 住宅地図^{*3} ☒ 空中写真^{*4}
(☒は評価対象地図)

*2	大正 6 年頃～昭和 40 年頃	耕作地
	昭和 51 年頃	空地
	平成 5 年頃	小型建物
*3	昭和 46 年頃	耕作地
	昭和 56 年頃～平成 2 年頃	小林プロ工芸社第 2 工場
	平成 10 年頃～令和 4 年頃	(株)コバプロ八潮工場
*4	昭和 22 年頃	耕作地
	昭和 37 年頃	耕作地

☐ 工場・事業場は立地していない、または詳細不明である

☒ 工場・事業場が立地していた

② 各種地図による情報（周辺からの影響）及び評価

--	--	--

☒ 周辺に工場・事業場は立地していない

☐ 周辺に工場・事業場が立地していた

③ 不動産登記簿謄本による情報（対象地）及び評価

 土地：☐ 土地台帳 ☐ 移記謄本 ☐ 閉鎖謄本 ☒ 全部事項証明書 ☐ 分合筆前

 建物：☐ 移記謄本 ☐ 閉鎖謄本 ☒ 全部事項証明書 (☒は評価対象登記簿謄本)

昭和 52 年地目変更(田→宅地)。
 昭和 52 年「工場・事務所・倉庫」新築。
 昭和 54 年に「(株)コバプロ」[印刷業]根抵当権設定。

☒ 個人の所有地であった

☐ 法人の所有は認められるが有害物質等の取扱いはないと思われる、または詳細不明である

☒ 有害物質等を取扱う可能性がある法人の所有、または用途である

④ 地形・地質概要及び地下水の推定流動方向

☒ 表層地質図 ☒ 地形分類図
(☒は評価対象地図)

地 形	対象地は、低地（氾濫原/後背湿地）に位置している。
地 質	対象地は、表層土層の下位に木固結堆積物（後背湿地）が堆積している。
地下水	対象地周辺の地下水は南東へ流下していると考えられる。

☐ 盛土地・埋立地である場合用いられた土壌による汚染の可能性はある

☐ 自然的原因により指定基準を超過する汚染が存在する可能性がある

<お問い合わせ先>

ランドソリューション株式会社

営業部



TEL :

Mail :