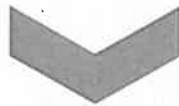


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に  
該当しない旨の

陳述書

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

※入札方法に関する問合せ

静岡地方裁判所(本庁) 執行官室(電話番号054-255-8534)

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月 3日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 若 林 純 子

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 7年 4月 1日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月15日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 2日 午前 9時50分 場 所 静岡地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月16日 午後 1時00分から 令和 7年 4月17日 午後 3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。
<p>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 3月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> <p>なお, 期間入札において買受申出がないときは, 開札日の翌日から原則2日間特別売却が実施されます。</p>	





## 物 件 目 録

- 1 所 在 御前崎市御前崎字講舟  
地 番 3306番  
地 目 宅地  
地 積 293.24平方メートル

所有者 株式会社A商店

- 2 所 在 御前崎市御前崎字講舟  
地 番 71番14  
地 目 宅地  
地 積 386.00平方メートル

所有者 ER INTERNATIONAL株式会社

- 3 所 在 御前崎市御前崎字講舟3306番地、71番地14  
家屋 番号 3306番の3  
種 類 工場・事務所・冷蔵庫  
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 384.89平方メートル  
2階 162.88平方メートル

所有者 株式会社A商店



## 物件明細書

令和 7年 1月 6日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 若林 純子

---

---

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 御前崎市御前崎字講舟  
地 番 3306番  
地 目 宅地  
地 積 293.24平方メートル

所有者 株式会社A商店

2 所 在 御前崎市御前崎字講舟  
地 番 71番14  
地 目 宅地  
地 積 386.00平方メートル

所有者 ER INTERNATIONAL株式会社

3 所 在 御前崎市御前崎字講舟3306番地、71番地14  
家屋 番号 3306番の3  
種 類 工場・事務所・冷蔵庫  
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 384.89平方メートル  
2階 162.88平方メートル

所有者 株式会社A商店

令和6年（ケ）第64号

令和6年11月19日受理

令和6年12月25日提出

# 現況調査報告書

静岡地方裁判所  
執行官 杉山 聡 印

(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 御前崎市御前崎字講舟  
地 番 3306番  
地 目 宅地  
地 積 293.24平方メートル

所有者 株式会社 A 商店

2 所 在 御前崎市御前崎字講舟  
地 番 71番14  
地 目 宅地  
地 積 386.00平方メートル

所有者 ER INTERNATIONAL株式会社

3 所 在 御前崎市御前崎字講舟3306番地、71番地14  
家屋 番号 3306番の3  
種 類 工場・事務所・冷蔵庫  
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 384.89平方メートル  
2階 162.88平方メートル

所有者 株式会社 A 商店





不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県御前崎市御前崎3318番地の1		
<b>土 地</b>	物件 1・2		
現況地目	宅地(物件 1・2)		
形 状	概ね建物配置図(概略)のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1土地所有者株式会社A商店 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が平成23年4月5日(登記簿上の建物建築年月日)から本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。 占有者は、債務者かつ物件2土地の登記簿上の前所有者であり、同土地の登記名義人であるER INTERNATIONAL株式会社への所有権移転を争っているが、占有者の主張する所有権は、買受人には対抗できないものと思料する。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	およそ建物配置図(概略)に示した位置付近に物置(動産)及び電柱が存する		
<b>建 物</b>	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者株式会社A商店 <input type="checkbox"/> その他 上記の者が本建物を工場兼事務所兼冷蔵庫として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	平成23年4月5日建築(登記簿の記載)		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	[ 地方裁判所 保管開始日	平成 年( )第 号 支 部 平 成 年 月 日
土地建物の位置関係	概ね建物配置図(概略)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 土地の利用形態について  
物件1土地は主に物件3建物の敷地として利用され、物件2土地は同敷地のほか駐車スペース等として利用されている(写真1)。
- 2 物件3建物は、主に株式会社A商店の海産物加工場として利用されている。工場内に供用物件として釜揚げ機1体が存するが、すでに経済耐用年数を経過し、残存価値はないものと認められるため、工場抵当法2条の適用はないものと思料する。
- 3 本物件は、北西側で御前崎臨港道路3号線に、北東側で市道8023号に接する(写真1, 2)。
- 4 北側冷蔵庫及び冷凍庫の上部が資材置場として利用されている(写真11)。
- 5 物件1土地内北東端付近にあるゴミ置き場は、自治会の住人によって利用されている。
- 6 その他本物件の概要については、株式会社A商店従業員及び同代表者の陳述を参照されたい。
- 7 公法上の規制及び供給施設の詳細については評価書を参照されたい。

(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
<p>■所有者株式会社A商店 従業員</p>	<p>1 本件建物は、主に海産物の加工及び販売業を営む所有者株式会社A商店が、工場兼事務所兼冷蔵庫として使用しています。第三者に賃貸等している事実はありません。</p> <p>2 工場内に存する機械は、しらすの釜揚げ機のみです。本建物を建てた平成23年4月頃から使用しています。</p> <p>3 本件建物内で人体に有害な産業廃棄物等は発生しません。</p> <p>4 敷地内に電柱が3本あり、設置料が給付されています。</p> <p>5 物件1土地内北東端付近にあるゴミ置き場は、自治会(大山区)の住人が利用しています。平成23年4月以降、年額4000円の使用料が支払われています。</p> <p>6 隣地との境界についてトラブルが生じたことはありません。</p>
<p>■所有者株式会社A商店 代表者</p>	<p>物件2土地の登記名義人であるER INTERNATIONAL株式会社とは同土地の所有権をめぐって争っています。ですので、同社に対し、地代等の金銭は支払っていません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

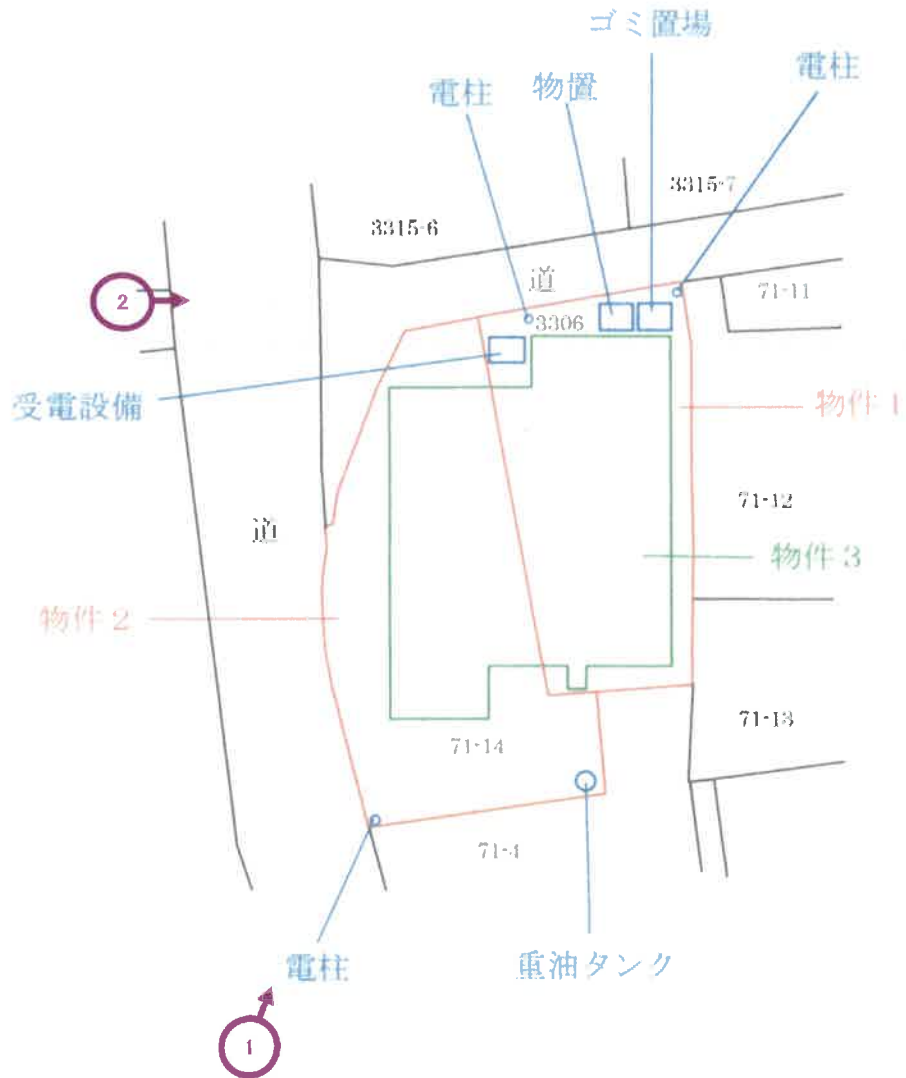
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月19日(火) ： - ：	当庁執行官室	間取図交付請求(郵送) 御前崎市役所及び御前崎市消防長
令和6年11月25日(月) 10:27-10:46	静岡地方法務局藤枝支局	登記事項証明書交付申請(窓口) 地積測量図は備置なし
令和6年11月26日(火) 11:55-12:15	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影(外観)
令和6年11月28日(木) ： - ：	当庁執行官室	所有者ら宛て通知書郵送
令和6年12月4日(水) ： - ：	当庁執行官室	償却資産課税台帳写し交付請求(郵送) 御前崎市役所
令和6年12月12日(木) 9:00-9:15	御前崎市役所 建設課	接面道路につき調査
令和6年12月12日(木) 10:20-11:30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者株式会社A商店従業員及び同代表者と面談 <評価人同行>
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 建物配置図（概略）



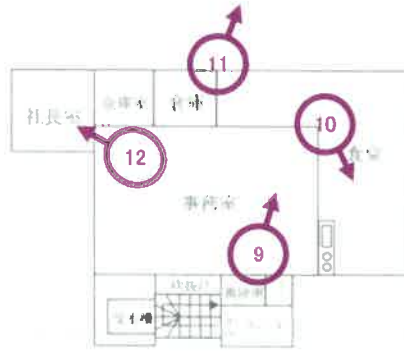
0 → 写真撮影位置・方向



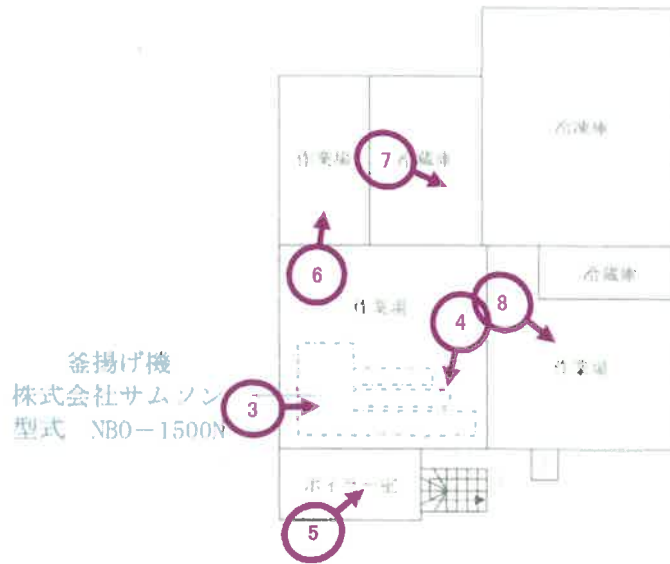
# 間取図 (物件3)



0 → 写真撮影位置・方向



2階



1階

1



御前崎臨港道路3号線

2



市道8023号線

3



4





5



6



7



8



9



10



11



冷蔵庫・冷凍庫上部のスペース

12



令和 6年(ケ)第 64号  
令和 6年12月12日 現地調査  
令和 6年12月25日 評価

静岡地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

芝口直樹 印

## 物 件 目 録

1 所 在 御前崎市御前崎字講舟  
地 番 3306番  
地 目 宅地  
地 積 293.24平方メートル

所有者 株式会社 A 商店

2 所 在 御前崎市御前崎字講舟  
地 番 71番14  
地 目 宅地  
地 積 386.00平方メートル

所有者 ER INTERNATIONAL株式会社

3 所 在 御前崎市御前崎字講舟3306番地、71番地14  
家屋 番号 3306番の3  
種 類 工場・事務所・冷蔵庫  
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 384.89平方メートル  
2階 162.88平方メートル

所有者 株式会社 A 商店



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 680,000 円
物件2 (土地)	金 900,000 円
物件3 (建物)	金 9,220,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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の土地の内訳価格は物件3の建物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。
- 5 上記評価額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

### 第3 目的物件

番 号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"><li>・物件1、2の土地は一体一画地をなし、地上に物件3の建物が存する。</li><li>・物件1、2の土地間の境界は判然としない。</li></ul>		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。



#### 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	J R 東海道本線「菊川」駅の南東方・直線距離約 21.4 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農地の中に住宅、工場、事業所、店舗等が混在する御前崎港近くの地域	
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	非線引都市計画区域 用途無指定 60% 200% 無 津波災害警戒区域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	物件1 : 293.24 m <sup>2</sup> 、物件2 : 386.00 m <sup>2</sup> 、 合計 : 679.24 m <sup>2</sup> 長方形に近い不整形地 間口約 32m、奥行約 15.5~23.5m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する角地 特になし
接面道路の状況	西側幅員約 8.5m~9.5mの舗装臨港道路 (建築基準法上の道路ではない。) ※特記事項参照 北側幅員約 4mの舗装市道 (建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・物件3の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・電柱、重油タンク、受電設備、物置、ゴミ置き場が 存する。 ※特記事項参照	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし  (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特記事項	<p>物件1、2の土地は一体一画地をなしている。 物件1、2の土地間の境界は判然としない。</p> <p>静岡県御前崎港管理事務所企画振興課へのヒアリングによれば、西側臨港道路は建築基準法上の道路ではないとのことである。ただし、港湾管理者の同意を得れば当該道路を接面街路として建物の建築が可能になる可能性があるとのことである。詳細は静岡県御前崎港管理事務所企画振興課に確認されたい。 なお、本件土地は北側で建築基準法上の道路に接面しているため、接道要件は満たしている。</p> <p>敷地内に存するゴミ置き場は自治会のゴミ置き場である。詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 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）：平成23年4月 経 過 年 数：約14年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：サイディングボード等 内 壁：クロス ボード等 天 井：化粧ボード 吸音テックス等 床 ：塩ビシート 土間コンクリート等 設 備：電気 給排水 衛生（水洗） その他：ボイラー 冷蔵庫 冷凍庫 浄化槽使用 ※特記事項参照
床 面 積 （現況）	ほぼ登記どおりとみられる。 1階：384.89 m <sup>2</sup> 、2階：162.88 m <sup>2</sup> 、延：547.77 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：工場、事務所、冷蔵庫、冷凍庫等 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が海産物加工用の工場、事務所、冷蔵庫等として使用している。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	物件3の建物が物件2の土地を利用するにあたって、地代の支払いはないとのことである。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。  1階の北側冷蔵庫、冷凍庫上部が資材置場として利用されている。  作業場内には釜揚げ用機械（株式会社サムソン製 NBO-1500N）が存するが、残存価値はないものと判断した。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

## 第5 評価額算出の過程

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件が工場・事務所・冷蔵庫とその敷地で収益物件ではないため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格より評価額を求めるものとする。

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、2（土地）

物件1、2の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,500	0.88	293.24	0.9	2,440,000
2	10,500	0.88	386.00	0.9	3,210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 御前崎-3

公示価格等      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格

$$19,100 \text{ 円/m}^2 \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/180 \div 10,500 \text{ 円/m}^2$$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件（幅員）、交通接近条件（諸施設）、環境条件（居住環境）、行政的条件（津波災害警戒区域）等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件（規模、形状、角地）等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件3（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の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ = エ
3	150,000	547.77	0.26	21,360,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 14 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価 40%

(耐用年数に基づく方法)

(観察減価法)

$$\text{現価率} = 11 \text{ 年} \div (14 \text{ 年} + 11 \text{ 年}) \times (1 - 0.40) \div 0.26$$

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
			イ	
1	2,440,000	0.3	法定地上権	730,000
2	3,210,000	0.3	法定地上権	960,000
一 括 価 格 (合 計)				1,690,000

イ 土地利用権等割合：物件1：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

物件2：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	2,440,000	－ 730,000	—	0.80	0.5	680,000
2	3,210,000	－ 960,000	—	0.80	0.5	900,000
3	21,360,000	＋ 1,690,000	—	0.80	0.5	9,220,000
一 括 価 格 (合 計)						10,800,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：津波災害警戒区域に指定されていることや海岸部における近年の不動産需要を考慮して、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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

### 1 地価公示価格（御前崎－3）

所 在：御前崎市御前崎字海老漣沢 116 番 2

価 格：19,100円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：247㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側 5.5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

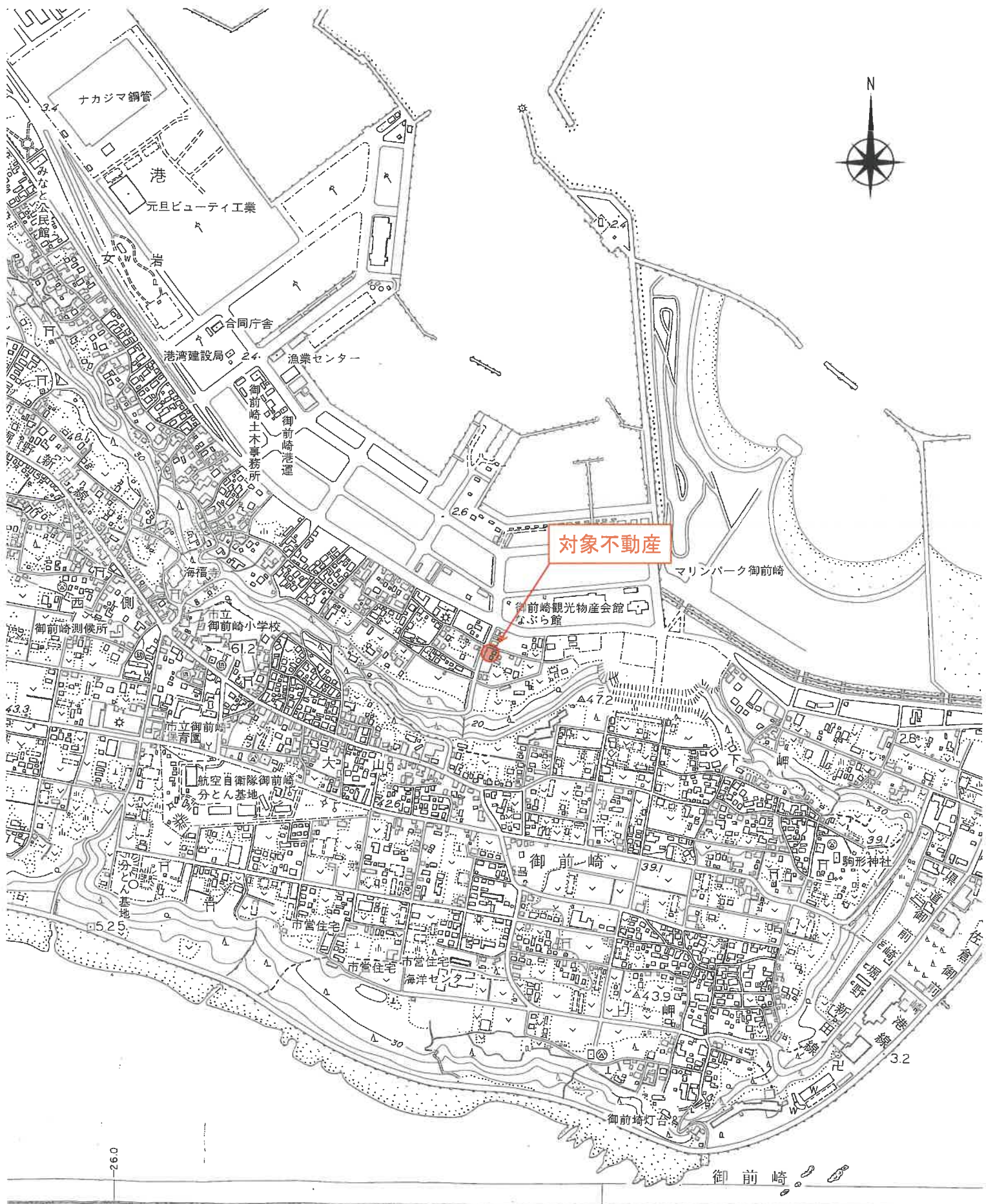
地域の概要：中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

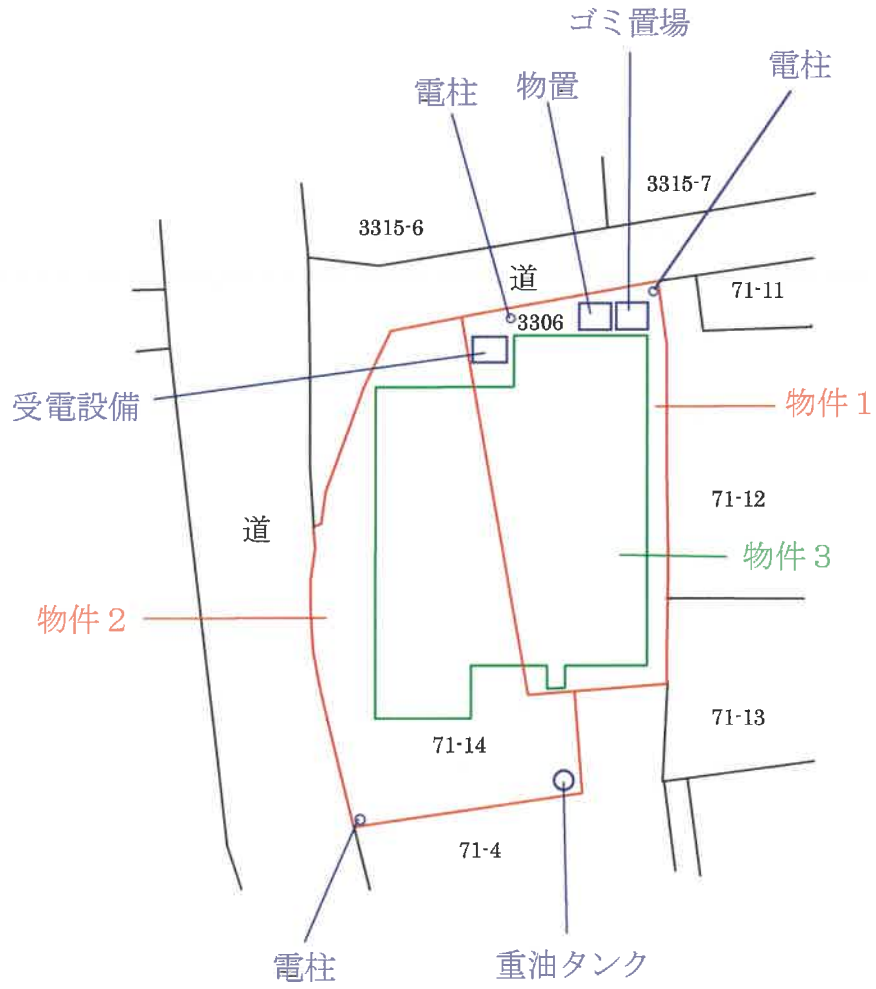




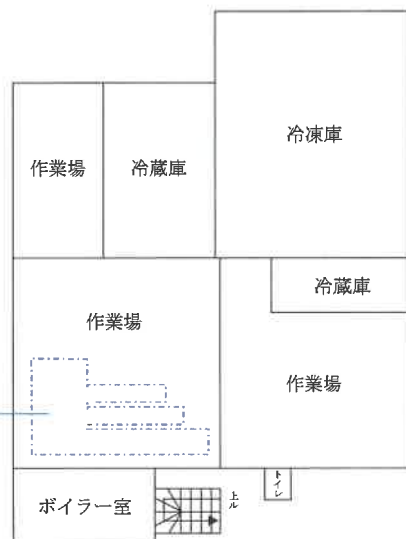
対象不動産

位置図  
 (御前崎市役所白図)  
 1/10,000





建物配置図



釜揚げ機  
株式会社サムソン  
型式 NBO-1500N

間取図