

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 4 月 28 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 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 5 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 10 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 7 月 1 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 6 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 6 月 12 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。

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 4 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

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。

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）
1～7	4,940,000 3,952,000	一括	988,000	223,455	0
1	1,200,000				
2	130,000				
3	10,000				
4	2,340,000				
5	10,000				
6	690,000				
7	560,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1802 番 1
地 目 宅地
地 積 644.37 平方メートル

所有者 A

2 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1802 番 3
地 目 宅地
地 積 53.02 平方メートル

所有者 A

3 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1802 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 20 平方メートル

所有者 A

4 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1806 番 1
地 目 宅地
地 積 971.13 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

- 5 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1806 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 19 平方メートル
所有者 A
- 6 所 在 牧之原市新庄字郷 1802 番地 1
家屋 番号 1802 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 222.57 平方メートル
2 階 120.03 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 7 所 在 牧之原市新庄字郷 1806 番地 1, 1802 番地 3
家屋 番号 1806 番 1
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 825.81 平方メートル
所有者 南遠化工株式会社

物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 22 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 7】

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 ～ 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

本件建物共有者 A 及び同 B が占有している。B の敷地利用権は使用借権と認められる。

【物件番号 7】

本件建物所有者南遠化工株式会社が占有している。

【物件番号 3, 5】

公衆用道路として利用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2, 4】

物件 6 及び 7 建物の敷地として一体利用されている。

【物件番号 4】

南側官地との境界は判然としない。

《 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 牧之原市新庄字郷
地 番 1802 番 1
地 目 宅地
地 積 644.37 平方メートル

所有者 A

2 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1802 番 3
地 目 宅地
地 積 53.02 平方メートル

所有者 A

3 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1802 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 20 平方メートル

所有者 A

4 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1806 番 1
地 目 宅地
地 積 971.13 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

- 5 所 在 牧之原市新庄字郷
 地 番 1806 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 19 平方メートル
 所有者 A
- 6 所 在 牧之原市新庄字郷 1802 番地 1
 家屋 番号 1802 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 222.57 平方メートル
 2 階 120.03 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 2
 共有者 B 持分 3 分の 1
- 7 所 在 牧之原市新庄字郷 1806 番地 1, 1802 番地 3
 家屋 番号 1806 番 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 825.81 平方メートル
 所有者 南遠化工株式会社

令和6年（ケ）第37号

令和6年8月2日受理
令和6年9月 9 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 牧之原市新庄字郷
地 番 1802 番 1
地 目 宅地
地 積 644.37 平方メートル

所有者 A

2 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1802 番 3
地 目 宅地
地 積 53.02 平方メートル

所有者 A

3 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1802 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 20 平方メートル

所有者 A

4 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1806 番 1
地 目 宅地
地 積 971.13 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 牧之原市新庄字郷

地 番 1806 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 19 平方メートル

所有者 A

6 所 在 牧之原市新庄字郷 1802 番地 1

家屋 番号 1802 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 222.57 平方メートル
2 階 120.03 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

7 所 在 牧之原市新庄字郷 1806 番地 1, 1802 番地 3

家屋 番号 1806 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 825.81 平方メートル

所有者 南遠化工株式会社

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			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☒ その他の者B 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共有して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ Bは、土地所有者Aの子であり、地代等金銭の授受もなされていないことから、Bの敷地利用権を使用借権と認めた			
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	1 およそ建物配置図（概略）に示した位置付近に、電柱、井戸、祠（地の神様）、トラックスケールが存する 2 所有者Aには、破産管財人Cが選任されている			
建物	物件 6			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 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			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A・B ☐ その他の者 Aが本建物を住居として使用し、Bが本建物内に動産を置いて占有している ☐ 「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	1 昭和47年12月1日建築、平成4年8月10日増築（以上、登記簿の記載） 2 共有者A・Bには、破産管財人Cが選任されている			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 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

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 2・4			
現況地目	宅地(物件 2・4)			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 概ね建物配置図(概略)のとおり			
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ 南遠化工株式会社 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 占有者会社代表者は、土地所有者Aの子であり、地代等金銭の授受もなされていないことから、同社の敷地利用権を使用借権と認めた			
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	所有者Aには、破産管財人Cが選任されている			
建物	物件 7			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 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			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者南遠化工株式会社 ☐ その他の者 上記の者が本建物を閉業した工場として占有している ☐ 「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	1 昭和51年建築、昭和52年増築、昭和53年増築、平成2年4月増築、年月日不明増築(以上、主に課税資料及びAの陳述等をもとに記載) ただし、登記簿上の記載は、平成4年3月31日建築 2 所有者南遠化工株式会社には、破産管財人Cが選任されている			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 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

(土地用)

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 3・5
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 3・5 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （物件 ）
形状	☐ 公図のとおり ☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 本土地は、本物件が西側で接する幅員約2.5メートルの建築基準法42条2項道路の一部に供されている。なお、この道路は認定市道ではない。 2 所有者Aには、破産管財人Cが選任されている。
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]
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）
土地建物の位置関係	☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 建物配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 本物件は、北側で市道新庄62号線に、西側で認定市道ではない建築基準法42条2項道路にそれぞれ接する。
- 2 物件7建物は、登記簿上の種類は工場であるところ、建物内に工場で供用されていた機械類は存在しないため、工場抵当法2条の適用はないものと思料する。なお、関係人Aによれば、本建物は、南遠化工株式会社により、令和5年11月ころまで、主にプラスチック製造を目的とした工場として利用されていたとのことである。
- 3 物件6建物内には、1階縁側に床のたわみ、同所天井や東側玄関の天井、給湯室の壁、2階南西側洋室の天井等に漏水が原因と思われる損耗箇所が認められる。また、1階浴室床に地震の際にできたとされるクラック及びベランダに台風によるものとされるフェンスの損傷が認められる。
物件7建物の屋根の隙間から雨水が入り込むとのことであり、工場内の床が濡れている箇所が認められた。
- 4 物件1・2・4土地は、概ね物件6及び7建物の敷地として一体利用されている。
- 5 物件2土地の西側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況は道路である。

地番	地目	地積	所有者
1802-5	公衆用道路	0.96㎡	A

- 6 物件4土地の南側官地との境界は外観上判然としない。
- 7 その他本物件の概要については、関係人Aの陳述を参照されたい。
- 8 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
■ A (所有者)	1 物件6建物は、私が住居として使用しています。共有者であるBは私の息子です。Bとの間に金銭のやりとりはありません。Bは、現在本建物に居住していませんが、かつては2階東側中央の洋間を専用の部屋として使用していました。まだ荷物は残っています。 2 物件7建物は、南遠化工株式会社が主にプラスチック製造を目的とした工場として使用していましたが、令和5年11月に閉業しました。現在は機械は残っておらず、内部には機械以外の同社の動産が残っているのみで、倉庫に近い状態です。同社が所有する本建物は、私名義の土地の上に建っていますが、地代等の金銭は受領していません。 3 物件6建物は、東側玄関などに雨漏りが生じており、応急処置をしてある箇所があります。また、地震により1階浴室の床に亀裂が生じています。最近の台風でベランダのフェンスが壊れている箇所もあります。 物件7建物の屋根の隙間から工場内に雨水が落ちてきます。工場において、大気や土壌汚染の原因となるような物質は扱っていませんでした。 4 敷地内に、地の神様、井戸、電柱があります。電柱について、設置料が給付されているかはわかりません。 5 隣地との境界について紛争は生じていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

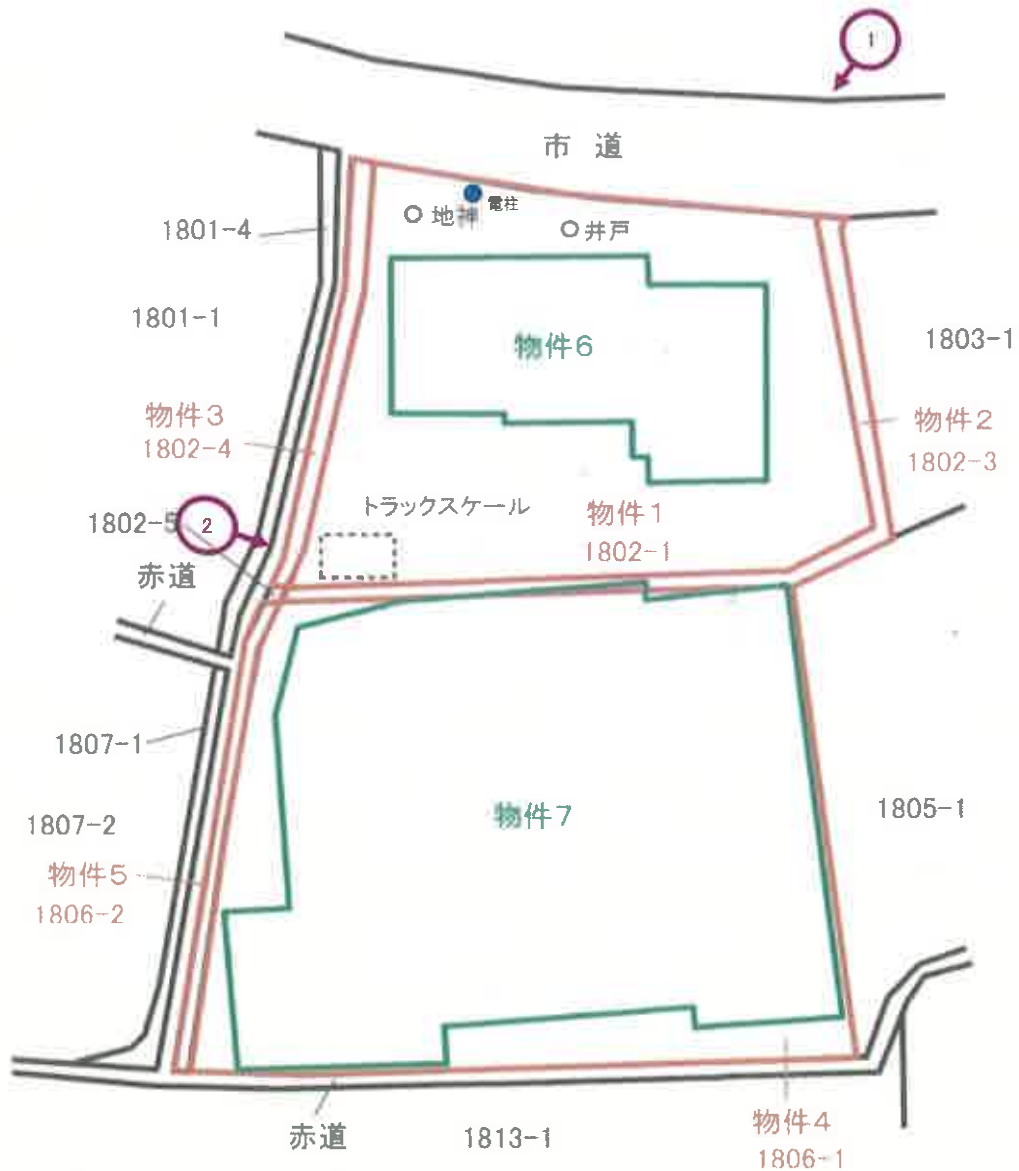
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年8月2日（金）	当庁執行官室	間取図交付請求（郵送） 牧之原市役所、静岡市消防局
令和6年8月5日（月） 11：35－11：55	静岡地方法務局藤枝出張所（1回目）	登記事項証明書及び地積測量図交付申請（窓口） 地積測量図は備置なし
令和6年8月7日（水） ：－：	当庁執行官室	所有者ら破産管財人宛て通知書郵送
令和6年8月7日（水） 9：50－10：20	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和6年8月13日（火） 14：20－14：45	静岡地方法務局藤枝出張所（2回目）	閉鎖登記簿謄本交付申請（窓口）
令和6年8月14日（水） 9：05－9：20	牧之原市役所相良庁舎 建設課、都市住宅課	接面道路につき調査
令和6年8月22日（木） 9：55－11：10	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 所有者Aと面談 ＜評価人同行＞
（特記事項） ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 平成 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

建物配置図（概略）



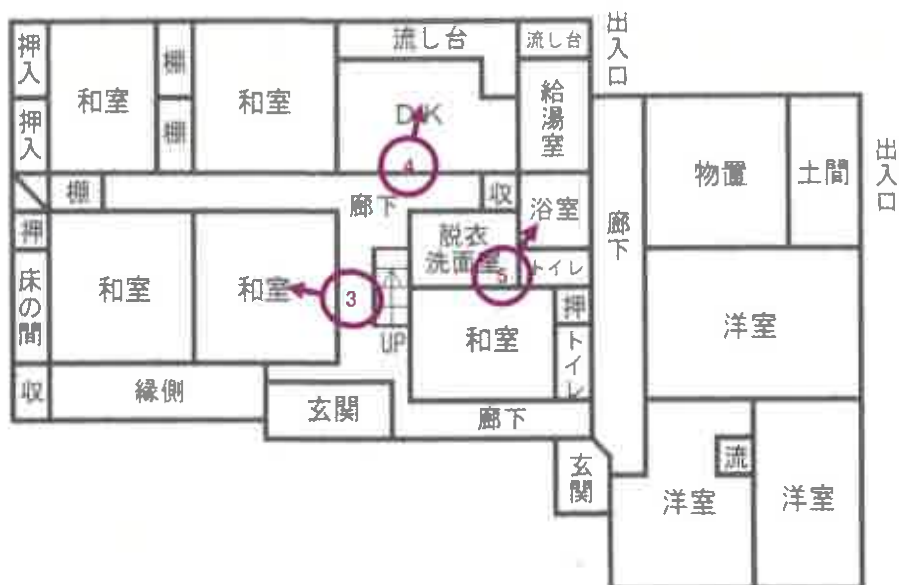
写真撮影位置・方向



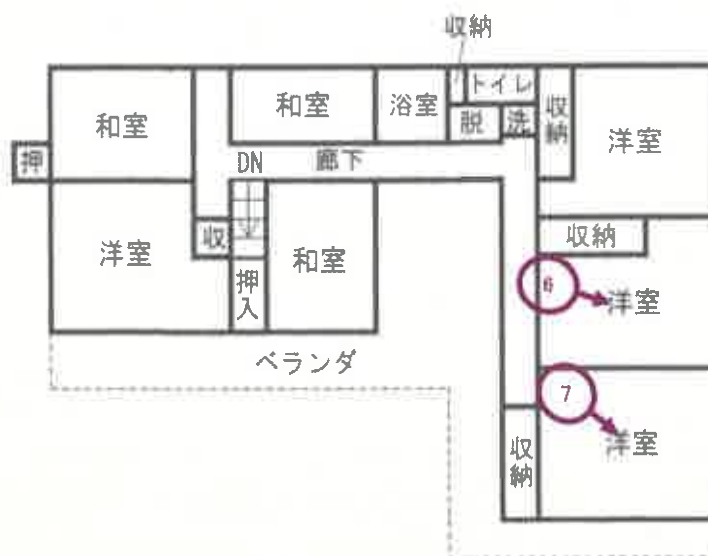
間取図（物件6）



0 写真撮影位置・方向



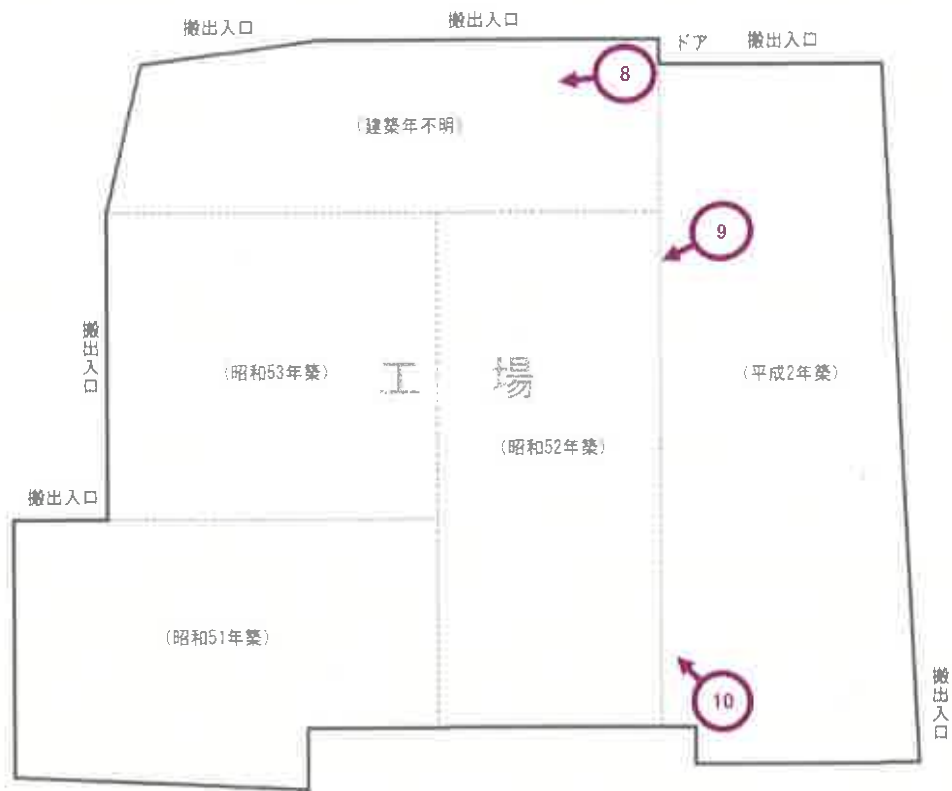
< 1 階 >



< 2 階 >

間取図（物件7）

0 写真撮影位置・方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



求 意 見 書

渡 辺 力 也 殿

令和 7 年 2 月 25 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 14 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

① 相当である。

前回の売却基準価額から次の割合による減額

1 20% ② 30% 3 その他 (%)

(2) 不相当である。

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

令和 7 年 2 月 28 日

評価人

渡 辺 力 也

印



514

物 件 目 録

1 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1802 番 1
地 目 宅地
地 積 644.37 平方メートル

所有者 A

2 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1802 番 3
地 目 宅地
地 積 53.02 平方メートル

所有者 A

3 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1802 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 20 平方メートル

所有者 A

4 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1806 番 1
地 目 宅地
地 積 971.13 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

- 5 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1806番2
地 目 公衆用道路
地 積 19平方メートル
所有者 A
- 6 所 在 牧之原市新庄字郷 1802番地1
家屋 番号 1802番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 222.57平方メートル
2階 120.03平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 7 所 在 牧之原市新庄字郷 1806番地1, 1802番地3
家屋 番号 1806番1
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 825.81平方メートル
所有者 南遠化工株式会社

令和6年(ケ)第 37号
令和6年 8月22日 現地調査
令和6年 9月11日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡辺力也 印

物 件 目 録

1 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1 8 0 2 番 1
地 目 宅地
地 積 6 4 4 . 3 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1 8 0 2 番 3
地 目 宅地
地 積 5 3 . 0 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1 8 0 2 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 牧之原市新庄字郷
地 番 1 8 0 6 番 1
地 目 宅地
地 積 9 7 1 . 1 3 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 牧之原市新庄字郷

地 番 1806番2

地 目 公衆用道路

地 積 19平方メートル

所有者 A

6 所 在 牧之原市新庄字郷 1802番地1

家屋 番号 1802番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 222.57平方メートル
2階 120.03平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

7 所 在 牧之原市新庄字郷 1806番地1, 1802番地3

家屋 番号 1806番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 825.81平方メートル

所有者 南遠化工株式会社

第1 評価額

一括価格	
金 7,040,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,720,000 円
物件2 (土地)	金 180,000 円
物件3 (土地)	金 10,000 円
物件4 (土地)	金 3,340,000 円
物件5 (土地)	金 10,000 円
物件6 (建物)	金 980,000 円
物件7 (建物)	金 800,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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の土地の内訳価格は物件6、7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6、7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	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
7	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1、2、4の土地は一面地を成し、物件6、7の建物の敷地として一体利用されている。 ・物件3、5の土地は建築基準法42条2項道路の一部に供されている。 ・物件1、2、3、4、5の各土地相互の境界は判然としない。		

※ 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、3、4、5）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「菊川」駅の南東方・直線距離約 18 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周囲に農地が広がる台地上に位置し、一般住宅、農地、事業所等 が混在する地域。	
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% なし 特になし
画 地 の 状 況 (物件1、2、4)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,668.52 m ² (物件1、2、4の合計) ほぼ整形 間口約 27m、奥行約 50m 概ね平坦地 路面と等高～約 1m 程度 (擁壁部分) 高い角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況 (物件1、2、4)	北側幅員約 5.5m舗装市道 (建築基準法上の道路) 西側幅員約 2.5m舗装道路 (建築基準法上の道路) ※特記事項参照	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件1、2、4：物件6、7の建物敷地 物件3、5：公衆用道路 目的外建物の有無・・・なし その他・・・電柱、井戸、祠、トラックスケール (後添建物配置 図参照)	
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、通常のコスト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	・西側道路は認定市道ではないが、建築基準法42条2項道路に該当するため、道路の中心線から2m以内には建築ができない。 ・物件3、5は上記42条2項道路の一部に供されている。 (後添建物配置図、地図写参照) ・物件4の土地と南側官地との境界は外観上判然としない。 ・上水道は北側市道に埋設されている本管から引き込まれている。 ・島田土木事務所での聴取によると、物件1、2、4上の物件6、7の建物について、建築年次が古いため建築確認資料の控えがないとのことである。物件6、7の建築確認の詳細は不明であるが、物件6、7単独もしくは合算において、建蔽率60%を超過している可能性がある。
---------	---

2-1 建物の概況及び利用状況（物件6）

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47年12月1日新築 平成4年8月10日増築 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕様	構造：木造2階建 屋根：瓦 外壁：吹付、サイディング 内壁：クロス、繊維壁、ボード等 天井：クロス等 床：フローリング、畳、土間等 設備：電気、給排水、衛生（水洗） その他：特になし
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後添間取図参照
品等	普通
保守管理の 状態	やや劣る 経年相応の摩滅、損耗等が見られる。
建物の利用 状況	建物共有者Aが本建物を住居として使用し、建物共有者Bが本 建物内に動産を置いて占有している。 ※占有関係等詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特記事項	・物件6建物の東側が増築部分である。 ・1階縁側床にたわみがある。また、縁側天井、東側玄関天井、 給湯室壁、2階南西側洋室天井等に漏水が原因と思われる損 傷が認められる。 ・1階浴室床にクラック、2階ベランダにフェンスの損傷が 認められる。 ・建蔽率について、既述の第4、1の特記事項を参照されたい。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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（課税資料記載）：昭和51年新築 昭和52年増築、昭和53年増築、 平成2年4月増築、年月日不明 増築 経 過 年 数：約49年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：スレート、亜鉛メッキ鋼板 外 壁：スレート、サイディング等 内 壁：－ 天 井：－ 床：コンクリート等 設 備：電気 その他：特になし
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：工場 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	劣る 経年相応の摩滅、損耗等が見られる。
建 物 の 利 用 状況	建物所有者が本建物を閉業した工場として占有している。 ※占有関係等詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	・登記記載の建築年月日は、平成4年3月31日である。 ・物件7の建物内に工場で供用されていた機械類は存在しないため、工場抵当法2条の適用はないものと思料する。 ・屋根の隙間から雨漏りがある。 ・建蔽率について、既述の第4、1の特記事項を参照されたい。

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、対象物件の状況（老朽建物）及び賃貸市場の動向から、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、3、4、5（土地）

物件1、2、3、4、5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/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,100	0.72	644.37	0.9	5,470,000
2	13,100	0.72	53.02	0.9	450,000
3	13,100	0.05	20	—	10,000
4	13,100	0.72	971.13	0.9	8,240,000
5	13,100	0.05	19	—	10,000
計					14,180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 牧之原－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,100 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/145 \div 13,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は環境条件（周辺環境）等が優る。

イ 個別格差：物件1、2、4：画地条件（規模、角地）等を考慮。

物件3、5：現況が道路（42条2項道路）であることを考慮。

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 6、7（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 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
6	157,000	342.60	0.01	540,000
7	110,000	825.81	0.01	910,000

ウ 現価率：経過年数、市場性等を考慮して、各物件の現価率を上記のとおり判定した。

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、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	建付地価格の配分 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ = エ
1	5,470,000	1.00	物件 6	0.3	法定地上権	1,640,000
2	450,000	1.00	物件 7	0.1	使用借権	50,000
4	8,240,000	1.00	物件 7	0.1	使用借権	820,000
合 計					物件 6	1,640,000
					物件 7	870,000

イ 建付地価格の配分：現況及び登記記載より、物件 6 は物件 1 上に所在し、物件 7 は物件 2、4 上に所在する。

ウ 土地利用権等割合：物件 6 の物件 1 土地に対する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 7 の物件 2、4 土地に対する土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 10%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エ) 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	5,470,000	－ 1,640,000		0.9	0.5	1,720,000
2	450,000	－ 50,000		0.9	0.5	180,000
3	10,000	—		0.9	0.5	10,000
4	8,240,000	－ 820,000		0.9	0.5	3,340,000
5	10,000	—		0.9	0.5	10,000
6	540,000	＋ 1,640,000	—	0.9	0.5	980,000
7	910,000	＋ 870,000	—	0.9	0.5	800,000
一 括 価 格 (合 計)						7,040,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、市場が未成熟な地域に存すること等を考慮して、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 地価公示地 牧之原－2

所 在：牧之原市地頭方1丁目142番

価 格：19,100円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：252㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西8m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

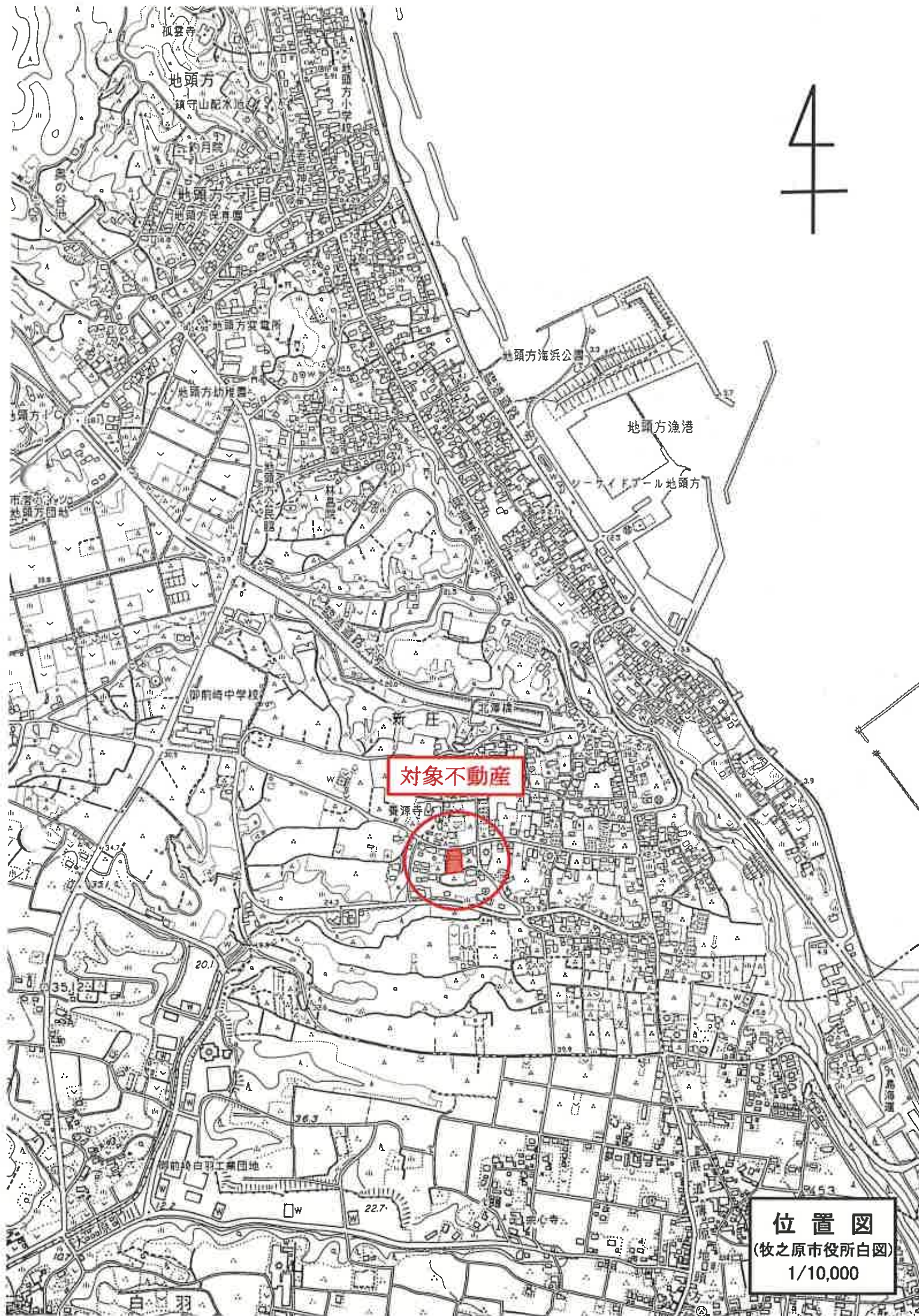
第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

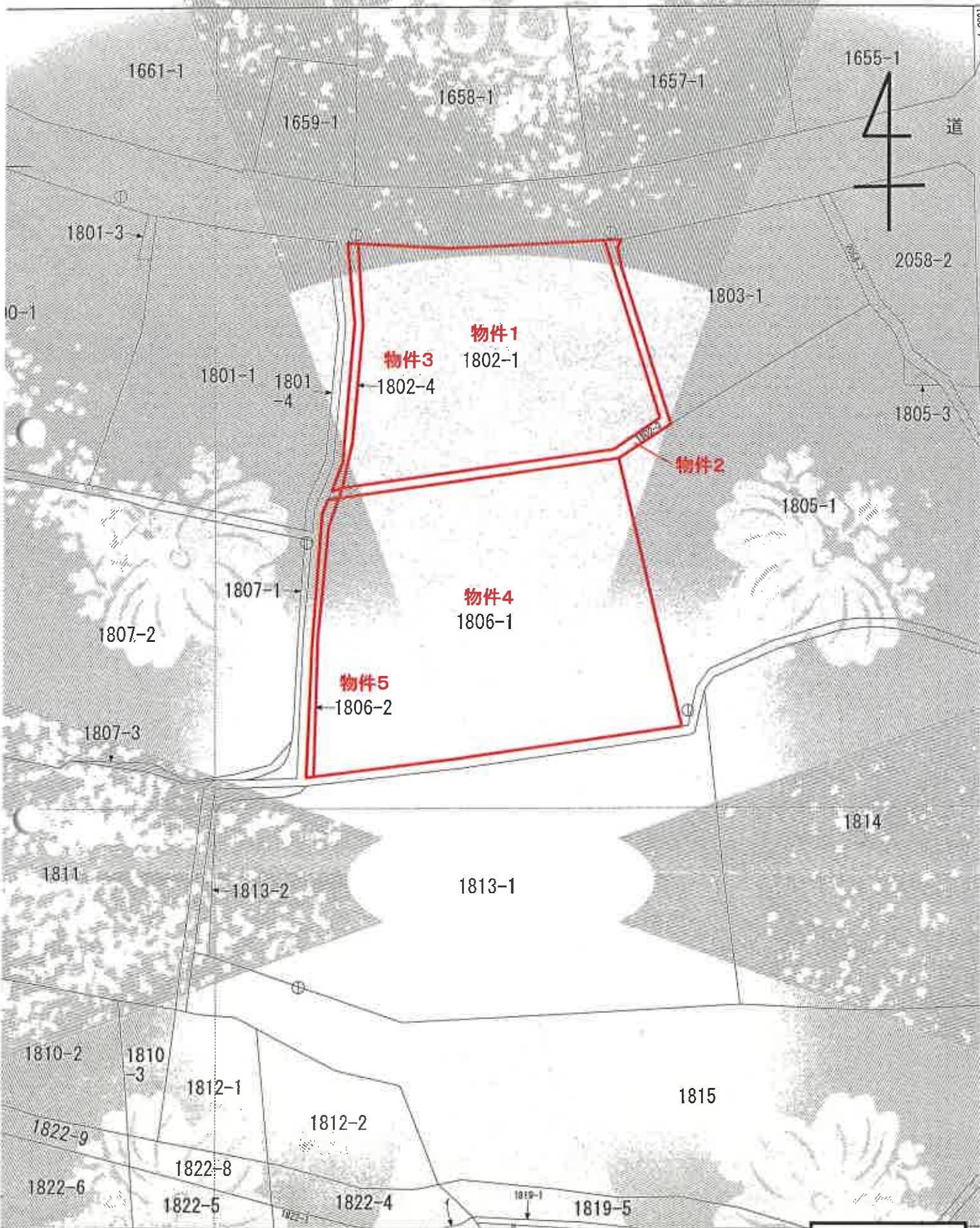
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 地図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

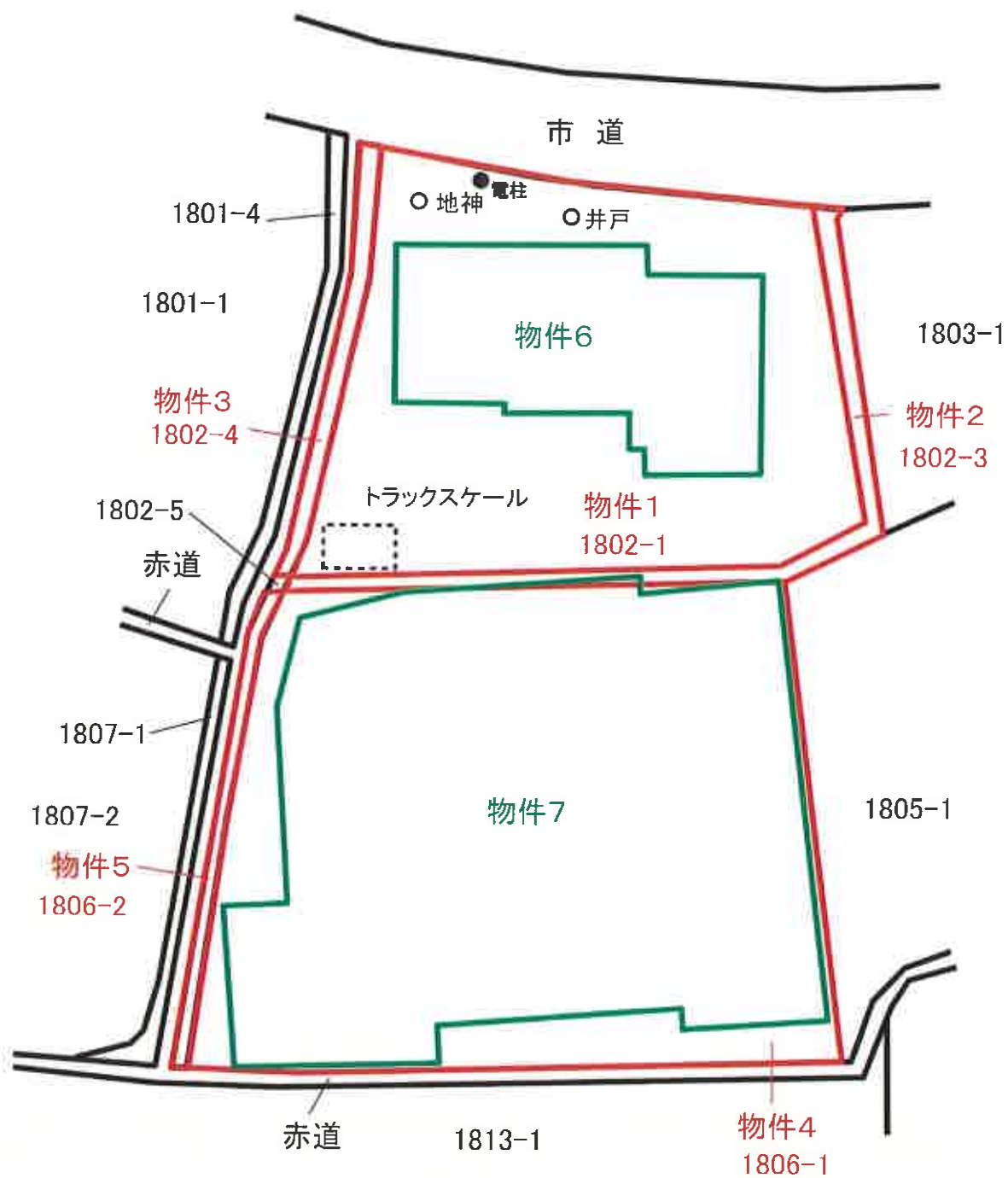




建物配置図



※西側道:建築基準法42条2項道路



間取図

【居宅】

※増築(1, 2階): 東側の長方形部分



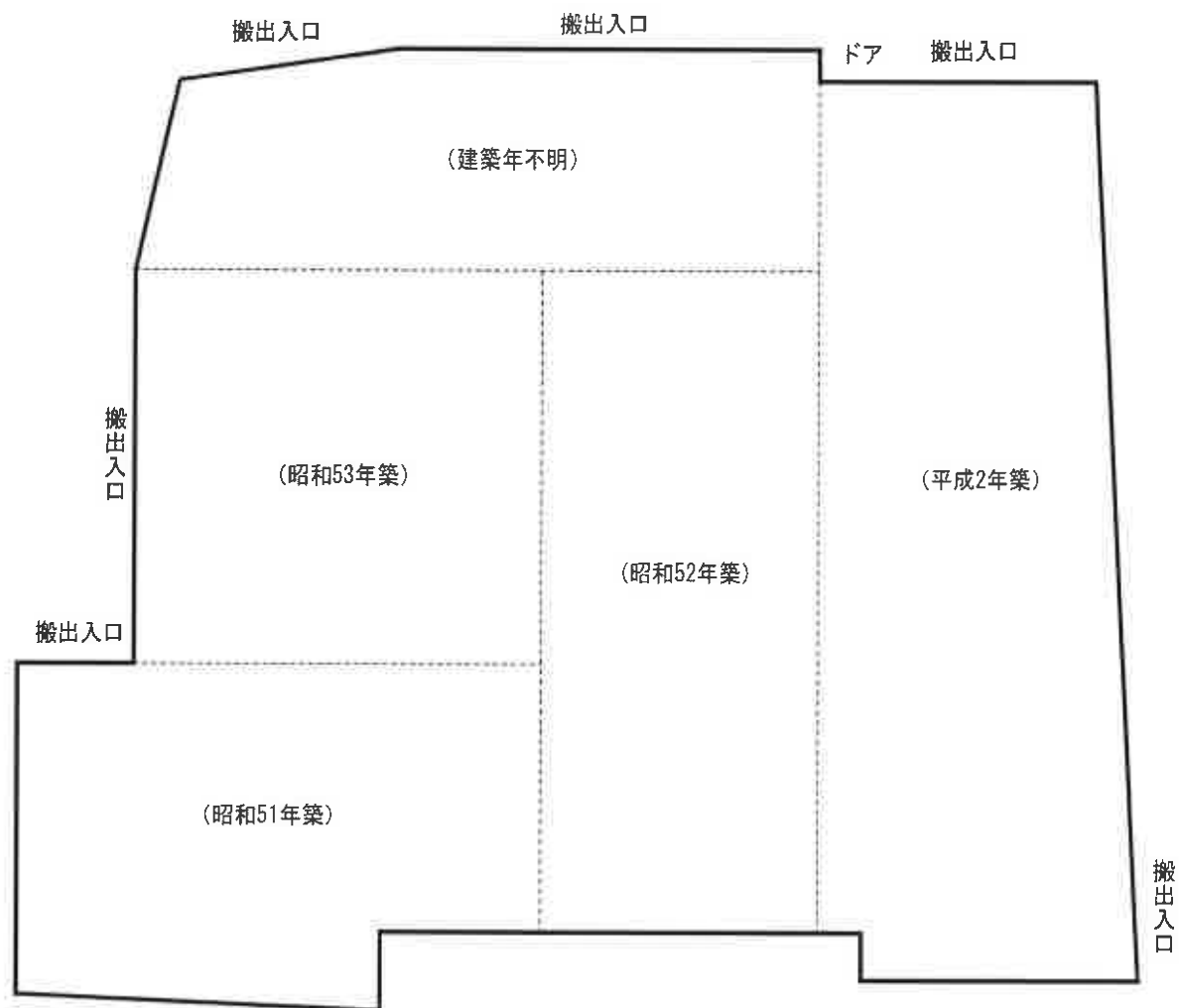
< 1 階 >



< 2 階 >

間取図

【工場】



< 1 階・工場 >