

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 9 月 29 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 10 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 11 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 12 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 11 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 11 月 13 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 9 月 29 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, 2	73,260,000 58,608,000	一括	14,652,000	8,928,831	1,913,320
1	9,690,000				
2	63,570,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区三保字堀池 |
| | 地 番 | 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3 5 1. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区三保字堀池 1 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 1 |
| | 種 類 | 老人ホーム |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 8 0. 8 8 平方メートル
2 階 1 4 7 5. 7 4 平方メートル
3 階 1 4 7 5. 7 4 平方メートル
4 階 8 3 1. 1 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 9 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, 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

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 静岡市清水区三保字堀池
 地 番 16 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9351.13 平方メートル

2 所 在 静岡市清水区三保字堀池 16 番地 1
 家屋 番号 16 番 1
 種 類 老人ホーム
 構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根 4 階建
 床 面 積
 1 階 1580.88 平方メートル
 2 階 1475.74 平方メートル
 3 階 1475.74 平方メートル
 4 階 831.11 平方メートル

令和6年（ケ）第31号

令和6年7月11日受理

令和6年8月28日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 杉 山 聡 印

物 件 目 録

- 1 所 在 静岡市清水区三保字堀池
 地 番 16 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9351.13 平方メートル

- 2 所 在 静岡市清水区三保字堀池 16 番地 1
 家屋 番号 16 番 1
 種 類 老人ホーム
 構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根 4 階建
 床 面 積

1 階	1580.88	平方メートル
2 階	1475.74	平方メートル
3 階	1475.74	平方メートル
4 階	831.11	平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡市清水区三保16番地の1		
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	☒ 概ね公図のとおり ☒ 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 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 ☐		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない		
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受水槽、受電設備、駐輪場、簡易物置が存する（いずれも構築物ないし動産）。		
建物	物件 2		
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 ☐ 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老人ホーム（空室）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	平成23年2月28日建築（登記簿の記載）		
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 ☒ 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 本物件は、北東側で認定市道ではない建築基準法上（42条1項3号）の道路に接する。また、南東側で市道駒越南町三保線に、北西側で県道三保駒越線にそれぞれ接する。なお、本物件の出入りには主に北東側道路が利用されている。

2 南東及び北東側隣地（登記簿の記載は順に下表のとおり）の現況はいずれも道路である。

地番	地目	地積	所有者
16-9	公衆用道路	22㎡	清水市
16-11	公衆用道路	831㎡	静岡市

3 敷地内の北東及び南東側各道路沿いに複数の電柱が存する。

4 建物内には事業用動産が多数残置されている（添付写真参照）。

5 職員玄関付近屋外天井にクラックが認められる（写真5）。

6 本物件の上空付近を高圧線が通過している模様である（建物配置図（概略）参照）。

7 その他本物件についての概要については、所有者法人代表者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等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
■所有者法人代表者	1 本件建物では、社会福祉法人ライトが特別養護老人ホームを運営していましたが、4年前に閉館しました。第三者に賃貸等している事実はありません。 2 増改築はしていませんが、消防用の地下タンクの水が抜け出てしまうことがあるので、何度か塗り直しています。 3 敷地内に複数の電柱があり、中部電力から設置料が支払われています。 4 有害な産業廃棄物の類は扱っていません。本物件で事件や事故は起きていません。 5 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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

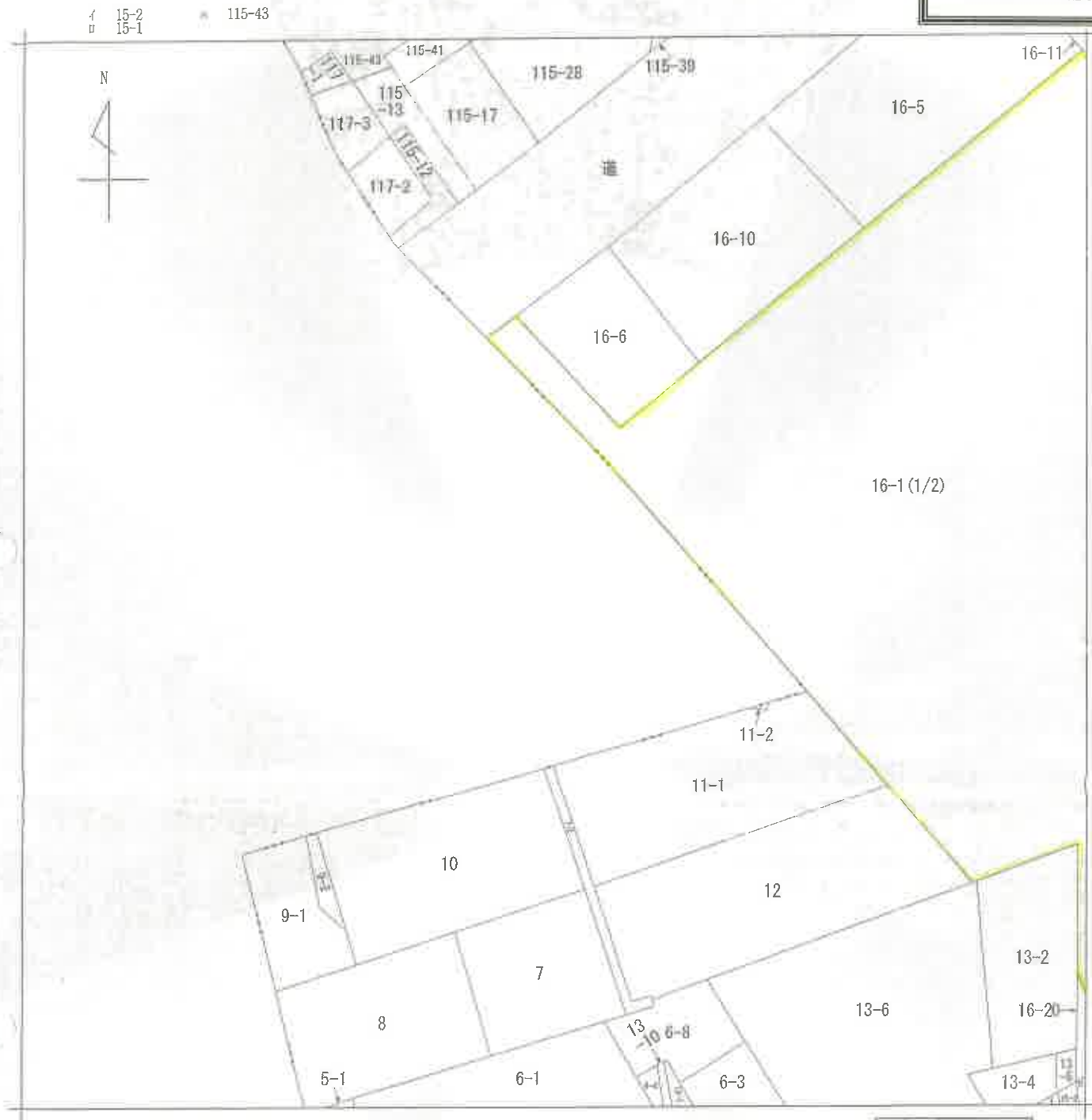
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年7月11日（木） ：－：	当庁執行官室	間取図交付請求（郵送） 静岡市役所、静岡市消防局
令和6年7月12日（金） 11：30－11：50	静岡地方法務局清水出張所（1回目）	登記事項証明書、公図、地積測量図交付申請（窓口）
令和6年7月17日（水） 10：25－10：55	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和6年7月17日（水） ：－：	当庁執行官室	所有者代表者宛て通知書郵送
令和6年7月23日（火） 11：05－11：15	清水土木事務所	接面道路につき調査
令和6年8月13日（火） 10：00－11：10	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 所有者代表者と面談＜評価人同行＞
令和6年8月13日（火） 12：50－13：00	静岡地方法務局清水出張所（2回目）	周辺土地につき、登記事項証明書交付申請（窓口）

（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
目的建物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



(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	所在	静岡市清水区三保字堀池				地番	16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	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。

(静岡地方法務局清水出張所管轄)

令和6年6月7日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M47771

(1/2)

(6 枚目)



(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。

地番区域見出し
三保

請求部	所在	静岡市清水区三保字堀池				地番	16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	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。

(静岡地方税務局清水出張所管轄)

令和6年6月7日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M47771

(2/2)

(7 枚目)

建物配置図（概略）

0 → 写真撮影位置・方向



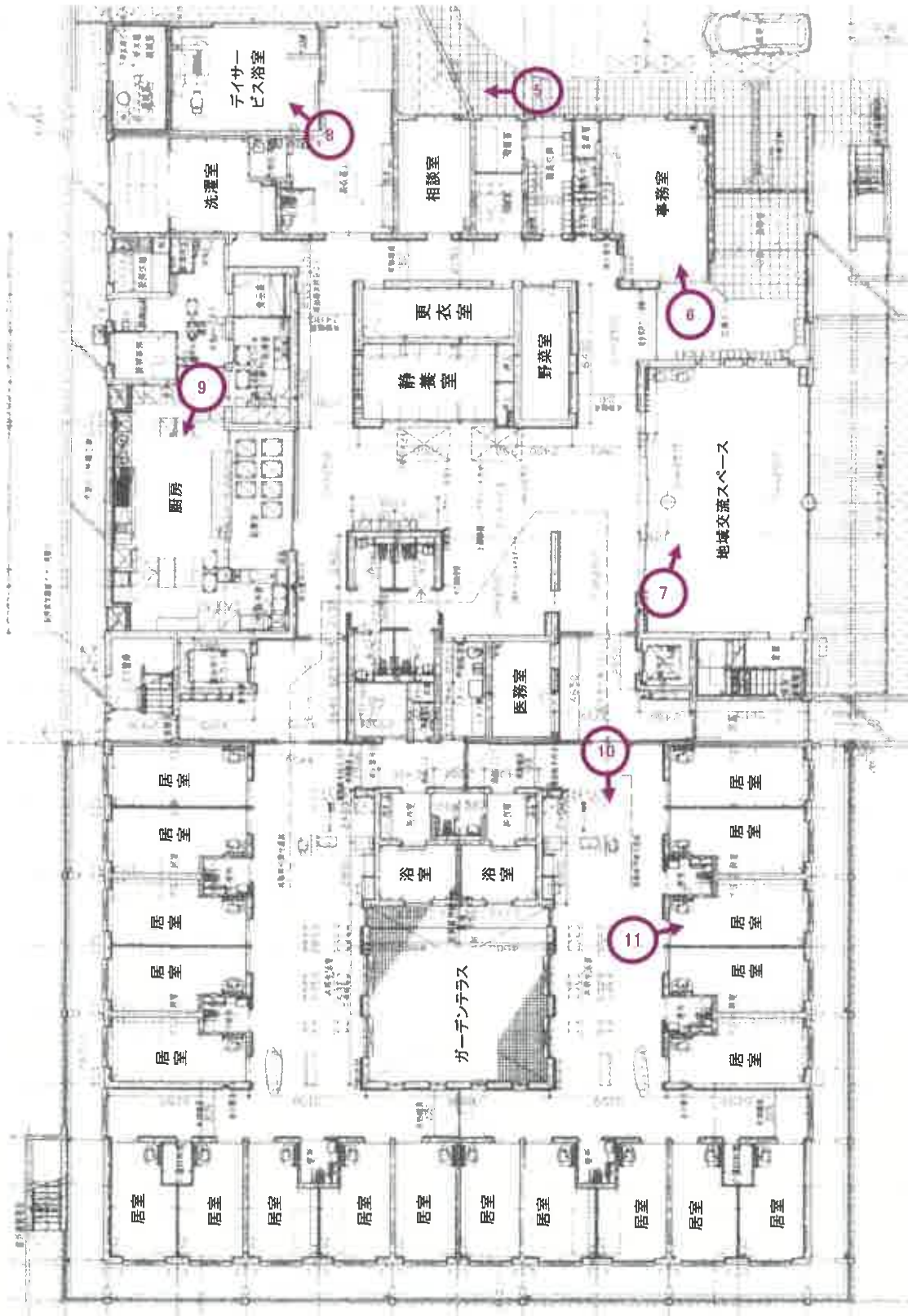
間取図（物件2）



1階



写真撮影位置・方向

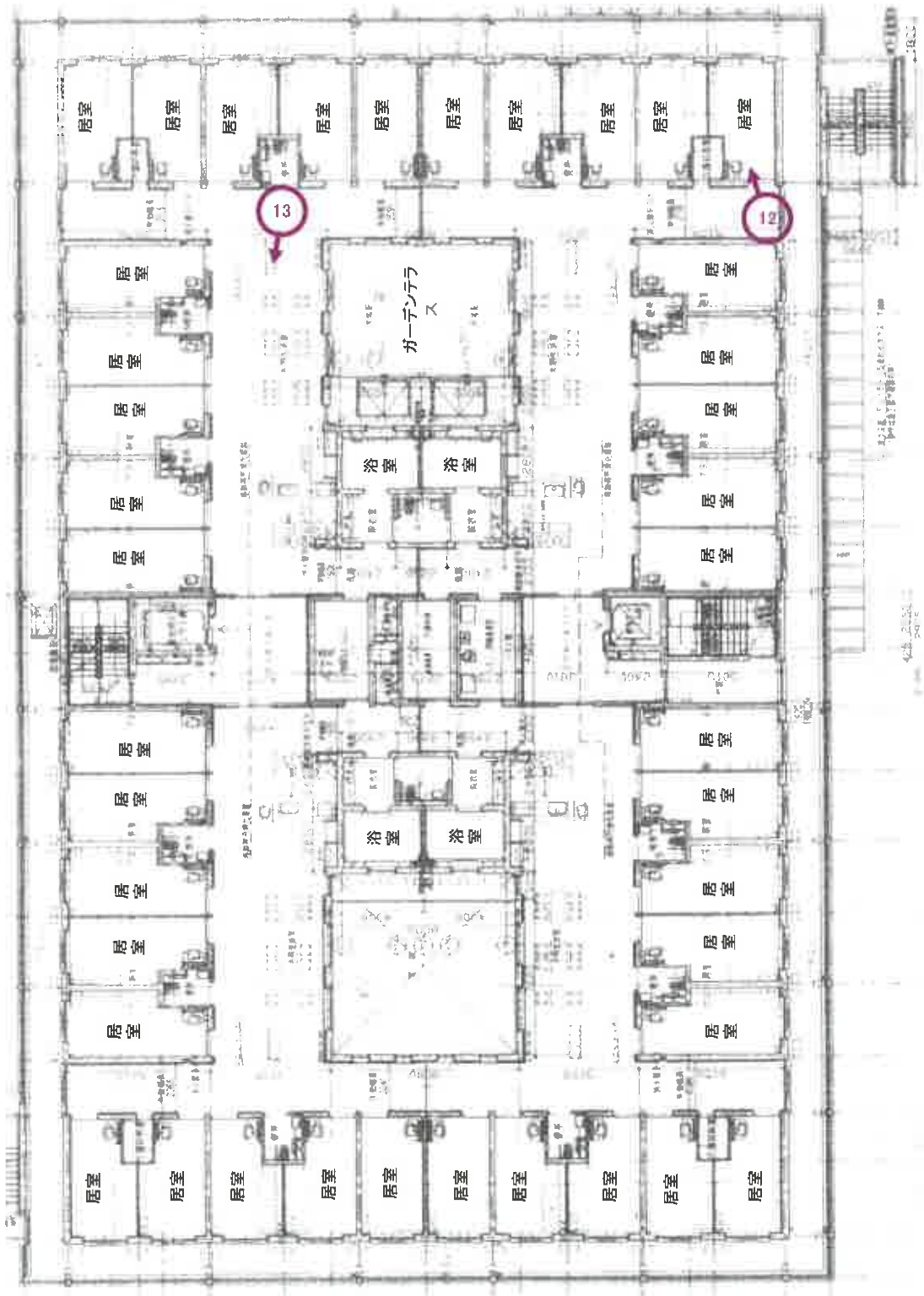


間取図（物件2）



写真撮影位置・方向

2階

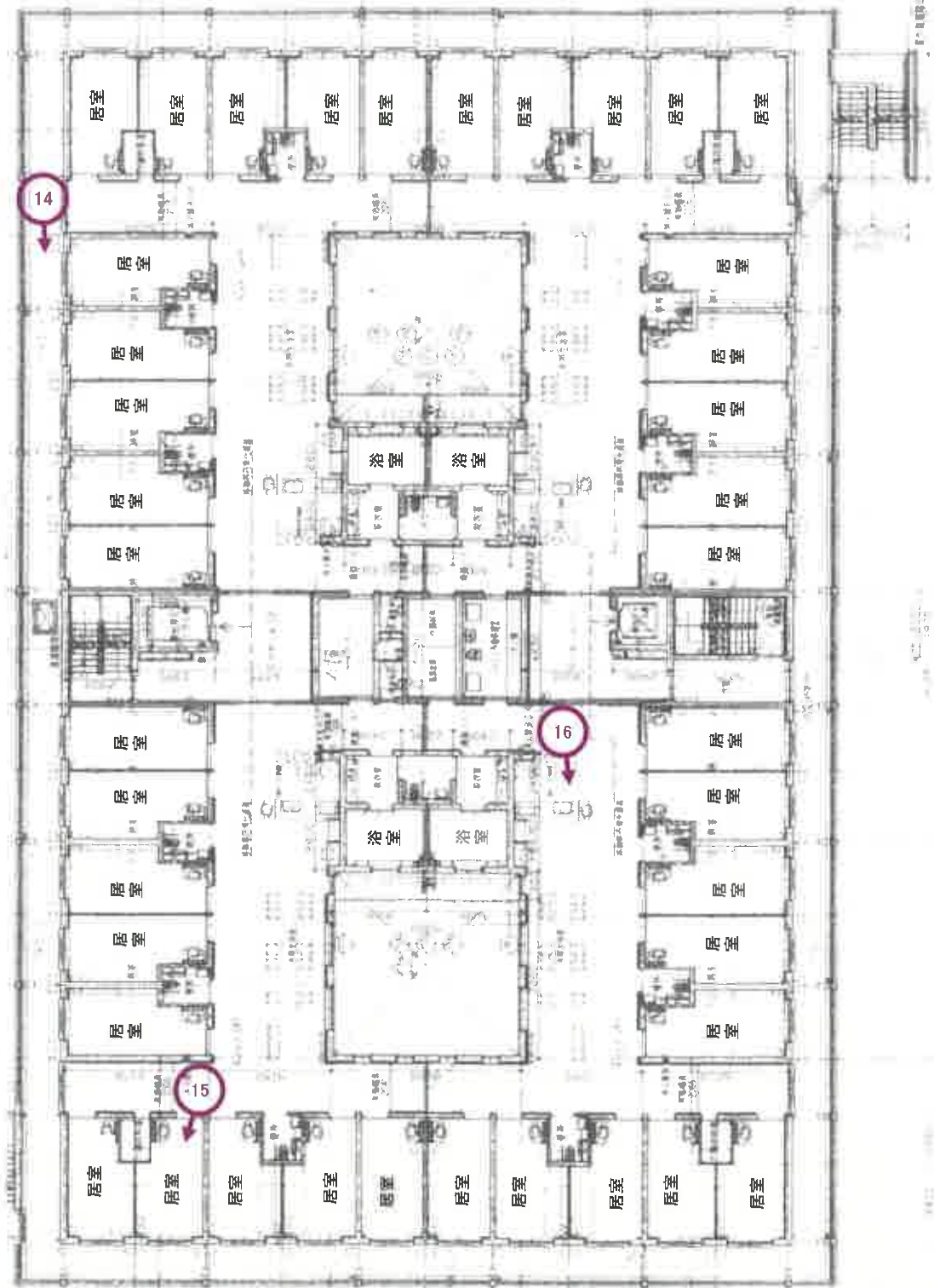


間取図（物件2）



写真撮影位置・方向

3階

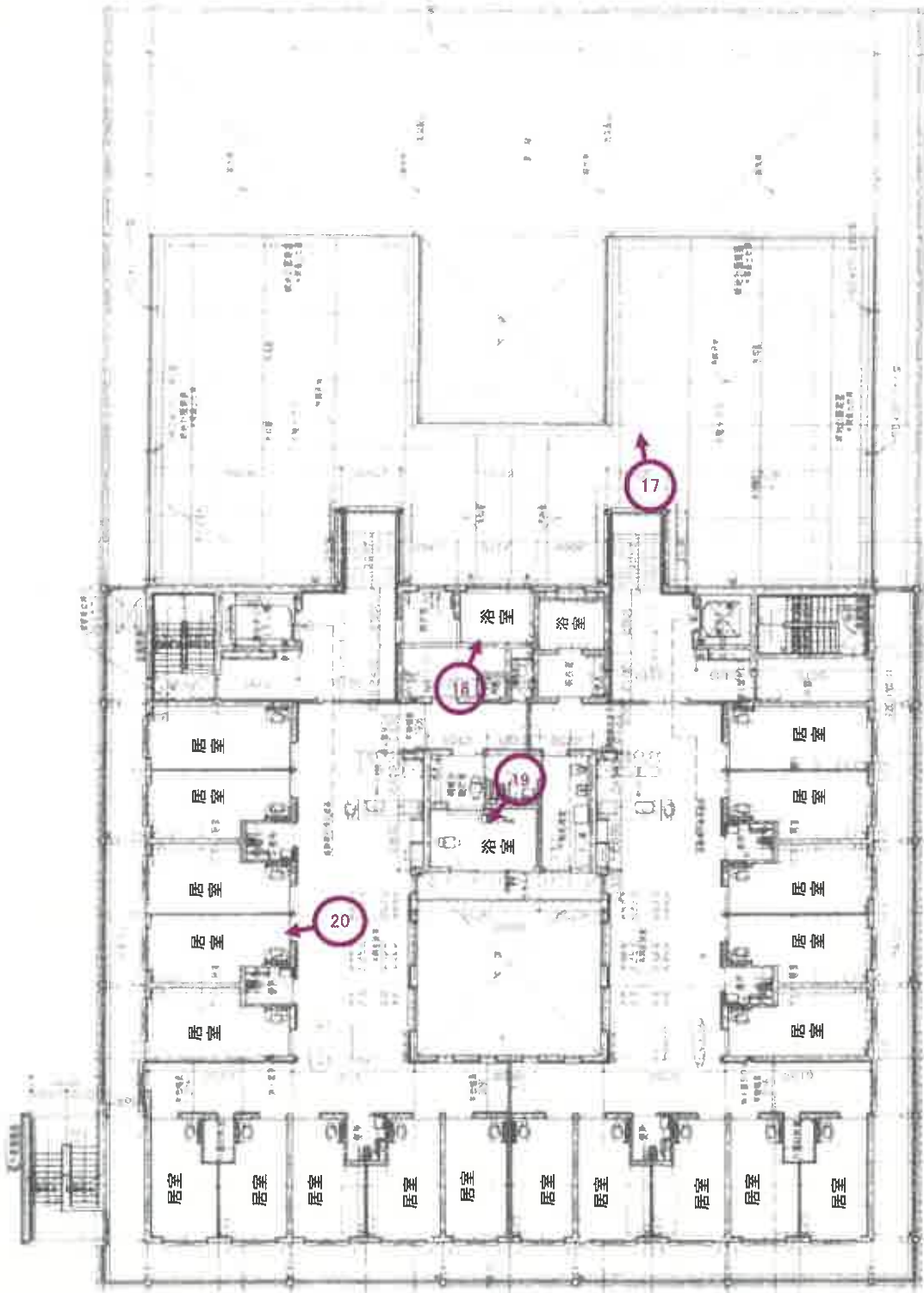


間取図（物件2）

4階



写真撮影位置・方向



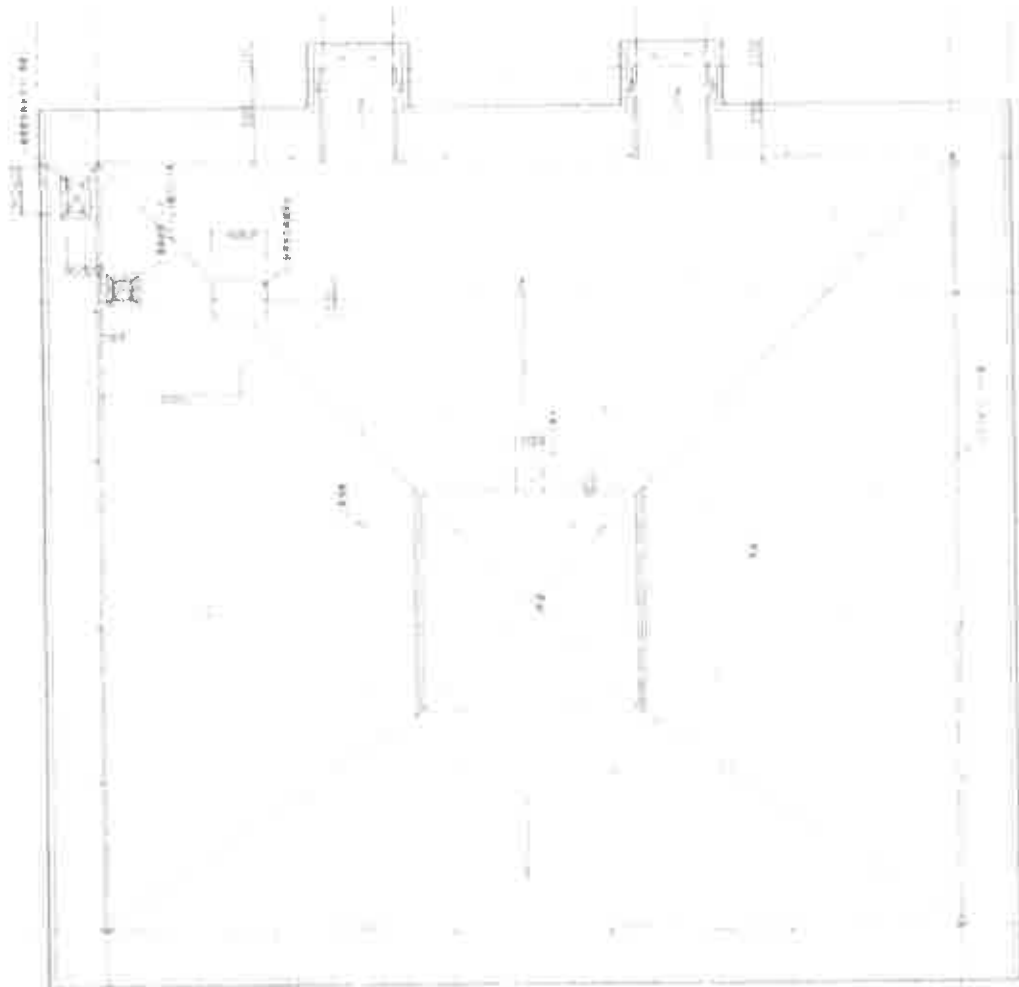
間取図（物件2）



写真撮影位置・方向



屋上



1



2



3



4



5



職員玄関付近屋外天井に認められるクラック

6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



令和 6 年 (ケ) 第 3 1 号
令和 7 年 7 月 3 日 現地調査
令和 7 年 7 月 7 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書
(再)

評価人 不動産鑑定士

渡辺力也 印

物 件 目 録

1	所 在	静岡市清水区三保字堀池
	地 番	1 6 番 1
	地 目	宅地
	地 積	9 3 5 1 . 1 3 平方メートル
2	所 在	静岡市清水区三保字堀池 1 6 番地 1
	家屋 番号	1 6 番 1
	種 類	老人ホーム
	構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根 4 階建
	床 面 積	1 階 1 5 8 0 . 8 8 平方メートル 2 階 1 4 7 5 . 7 4 平方メートル 3 階 1 4 7 5 . 7 4 平方メートル 4 階 8 3 1 . 1 1 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 73,260,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9,690,000 円
物件2 (建物)	金 63,570,000 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の土地の内訳価格は物件2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2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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格とする。

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	
特 記 事 項		
・ 物件 1 の土地の上に物件 2 の建物が存する。		

※ 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）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「清水」駅の南東方・直線距離約 3.8 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか公共施設、店舗等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域（※特記事項参照） 60% 200% なし 高度地区 最高限2種（16m）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	9,351.13 m ² ほぼ長方形 間口約 125 m、奥行約 80 m 概ね平坦地 北東側路面と概ね等高、南東側路面と等高～約 0.8m 高く、北西側路面と等高に接面する三方路 地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約 5.5m の舗装道路（建築基準法上の道路） 南東側幅員約 10m の舗装市道（建築基準法上の道路） 北西側幅員約 14.7m の舗装県道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2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・・・受水槽、受電設備、駐輪場、簡易物置、電柱、 高圧線下地、地下タンク	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり (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、通常の費用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不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・北東側道路は、建築基準法第 42 条 1 項 3 号に該当する既存道路である。物件 1 の出入りは主に当該道路が利用されている。 ・北西側県道（都市計画道路清水港三保線）は、都市計画道路の計画決定段階（計画幅員 20m）である。静岡市都市計画課によると、現況道路から 1.9m 後退したところが都市計画道路の境界線とのこと。 ・物件 1 内は、県道側の西側一部で用途地域が異なり、概要は以下のとおりである（道路幅員等による個別的な規制は考慮外）。 - 用途地域：第 2 種住居地域 - 建蔽率：60%、容積率 200% - 高度地区：最高限 3 種（19m） 用途地域境は、都市計画道路清水港三保線中心線より東側へ 30m の平行線。なお、中心線は、拡張後の計画幅員 20m の中心線とのこと。 ・静岡市開発審査課によると、本件は都市計画法による規制対象外の開発に該当するため、開発許可の記録はないとのこと。 ・中部電力パワーグリッド(株)によると、本件上空を高圧線が通過しているため、以下の建築制限がある。 - 送電線から垂直方向の離隔距離：3.75m - 送電線から水平方向の離隔距離：7m ・所有者法人代表者によると、物件 1 内に消防用の地下タンクがあるとのこと。 ・物件 1 内には電柱が複数ある。
---------	---

2 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 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成23年2月新築 経 過 年 数：約15年 経済的残存耐用年数：約25年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造4階建 屋 根：コンクリート 外 壁：モルタル等 内 壁：クロス、モルタル等 天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、クッションフロア、畳等 設 備：電気、給排水、衛生、エレベーター（2基）等 その他：※特記事項参照
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：老人ホーム 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	建物所有者が本建物を老人ホーム（空室）として占有している。 ※ 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2内は、居室、トイレ、浴室、洗濯室、厨房、集会室、更衣室、医務室等、老人ホームとしての建物仕様となっている（後添間取図参照）。また、建物内には事業用動産が多数残置されている。 ・職員玄関付近の屋外天井や物件2内の所々にクラックが認められる。 ・物件2内には通気口を介した汚れが見られる。

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、対象物件が老人ホーム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（土地）

物件1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	33,500	0.55	9,351.13	0.9	155,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 清水（県）－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,900 \text{ 円/㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 33,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし。

イ 個 別 格 差：街路条件（幅員）、画地条件（規模、三方路等）を考慮して査定した。

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
2	196,000	5,363.47	0.41	431,010,000

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 15 年、経済的残存耐用年数 25 年、観察減価 35%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝25 年 ÷ (15 年＋25 年) × (1－0.35) ÷ 0.41

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
1	155,070,000	0.5	法定地上権	77,540,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%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	155,070,000	－ 77,540,000		0.5	0.25	9,690,000
2	431,010,000	＋ 77,540,000	－	0.5	0.25	63,570,000
一 括 価 格 (合 計)						73,260,000

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、特殊用途の大型物件であること、撤去に相当費用が見込まれる残置物があること、敷地の一部が高压線下地に該当すること、海岸近くにおける近年の不動産需要等を考慮すると、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：市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件の有効需要の程度及び過去の入札の経緯等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価基準地価格 (清水－7)

所 在：静岡市清水区折戸4丁目598番13
「折戸4－9－19」

価 格：33,900円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：160㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：北西側4.5m市道

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、
高度地区

地 域 の 概 要：一般住宅を中心にアパートも介在する既成住宅地域

第7 附属資料

変更がないため省略

以 上

求 意 見 書

渡 辺 力 也 殿

令和 7年 1月24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 4日

評価人

渡 辺 力 也

印

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区三保字堀池 | |
| | 地 番 | 1 6 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 9 3 5 1. 1 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区三保字堀池 1 6 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 1 | |
| | 種 類 | 老人ホーム | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根 4 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 5 8 0. 8 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 4 7 5. 7 4 平方メートル |
| | | 3 階 | 1 4 7 5. 7 4 平方メートル |
| | | 4 階 | 8 3 1. 1 1 平方メートル |



令和 6 年 (ケ) 第 31 号
令和 6 年 8 月 13 日 現地調査
令和 6 年 9 月 4 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	静岡市清水区三保字堀池
	地 番	1 6 番 1
	地 目	宅地
	地 積	9 3 5 1 . 1 3 平方メートル
2	所 在	静岡市清水区三保字堀池 1 6 番地 1
	家屋 番号	1 6 番 1
	種 類	老人ホーム
	構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根 4 階建
	床 面 積	1 階 1 5 8 0 . 8 8 平方メートル 2 階 1 4 7 5 . 7 4 平方メートル 3 階 1 4 7 5 . 7 4 平方メートル 4 階 8 3 1 . 1 1 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 192,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 23,470,000 円
物件2 (建物)	金 168,540,000 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の土地の内訳価格は物件2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2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	
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。		

※ 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）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「清水」駅の南東方・直線距離約 3.8 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか公共施設、店舗等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域（※特記事項参照） 60% 200% なし 高度地区 最高限2種（16m）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	9,351.13 m ² ほぼ長方形 間口約 125 m、奥行約 80 m 概ね平坦地 北東側路面と概ね等高、南東側路面と等高～約 0.8m 高く、北西側路面と等高に接面する三方路 地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約 5.5m の舗装道路（建築基準法上の道路） 南東側幅員約 10m の舗装市道（建築基準法上の道路） 北西側幅員約 14.7m の舗装県道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2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・・・受水槽、受電設備、駐輪場、簡易物置、電柱、 高圧線下地、地下タンク	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (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不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・北東側道路は、建築基準法第 42 条 1 項 3 号に該当する既存道路である。物件 1 の出入りは主に当該道路が利用されている。 ・北西側県道（都市計画道路清水港三保線）は、都市計画道路の計画決定段階（計画幅員 20m）である。静岡市都市計画課によると、現況道路から 1.9m 後退したところが都市計画道路の境界線とのこと。 ・物件 1 内は、県道側の西側一部で用途地域が異なり、概要は以下のとおりである（道路幅員等による個別的な規制は考慮外）。 - 用途地域：第 2 種住居地域 - 建蔽率：60%、容積率 200% - 高度地区：最高限 3 種（19m） 用途地域境は、都市計画道路清水港三保線中心線より東側へ 30m の平行線。なお、中心線は、拡幅後の計画幅員 20m の中心線とのこと。 ・静岡市開発審査課によると、本件は都市計画法による規制対象外の開発に該当するため、開発許可の記録はないとのこと。 ・中部電力パワーグリッド(株)によると、本件上空を高圧線が通過しているため、以下の建築制限がある。 - 送電線から垂直方向の離隔距離：3.75m - 送電線から水平方向の離隔距離：7m ・所有者法人代表者によると、物件 1 内に消防用の地下タンクがあるとのこと。 ・物件 1 内には電柱が複数ある。
---------	---

2 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 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成23年2月新築 経 過 年 数：約14年 経済的残存耐用年数：約26年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造4階建 屋 根：コンクリート 外 壁：モルタル等 内 壁：クロス、モルタル等 天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、クッションフロア、畳等 設 備：電気、給排水、衛生、エレベーター（2基）等 その他：※特記事項参照
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：老人ホーム 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	建物所有者が本建物を老人ホーム（空室）として占有している。 ※ 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2内は、居室、トイレ、浴室、洗濯室、厨房、集会室、更衣室、医務室等、老人ホームとしての建物仕様となっている（後添間取図参照）。また、建物内には事業用動産が多数残置されている。 ・職員玄関付近の屋外天井や物件2内の所々にクラックが認められる。 ・物件2内には通気口を介した汚れが見られる。

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、対象物件が老人ホーム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（土地）

物件1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	33,800	0.55	9,351.13	0.9	156,450,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 清水（県）－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,400 \text{ 円/㎡} \times 98.2/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 33,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし。

イ 個 別 格 差：街路条件（幅員）、画地条件（規模、三方路等）を考慮して査定した。

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
2	196,000	5,363.47	0.46	483,570,000

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 26 年、観察減価 30%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝26 年 ÷ (14 年＋26 年) × (1－0.30) ÷ 0.46

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
1	156,450,000	0.5	法定地上権	78,230,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%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	156,450,000	－ 78,230,000		0.5	0.6	23,470,000
2	483,570,000	＋ 78,230,000	—	0.5	0.6	168,540,000
一 括 価 格 (合 計)						192,010,000

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、特殊用途の大型物件であること、撤去に相当費用が見込まれる残置物があること、敷地の一部が高圧線下地に該当すること、海岸近くにおける近年の不動産需要等を考慮すると、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 地価基準地価格 (清水－7)

所 在：静岡市清水区折戸4丁目598番13
「折戸4－9－19」

価 格：34,400円/㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：160㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：北西側4.5m市道

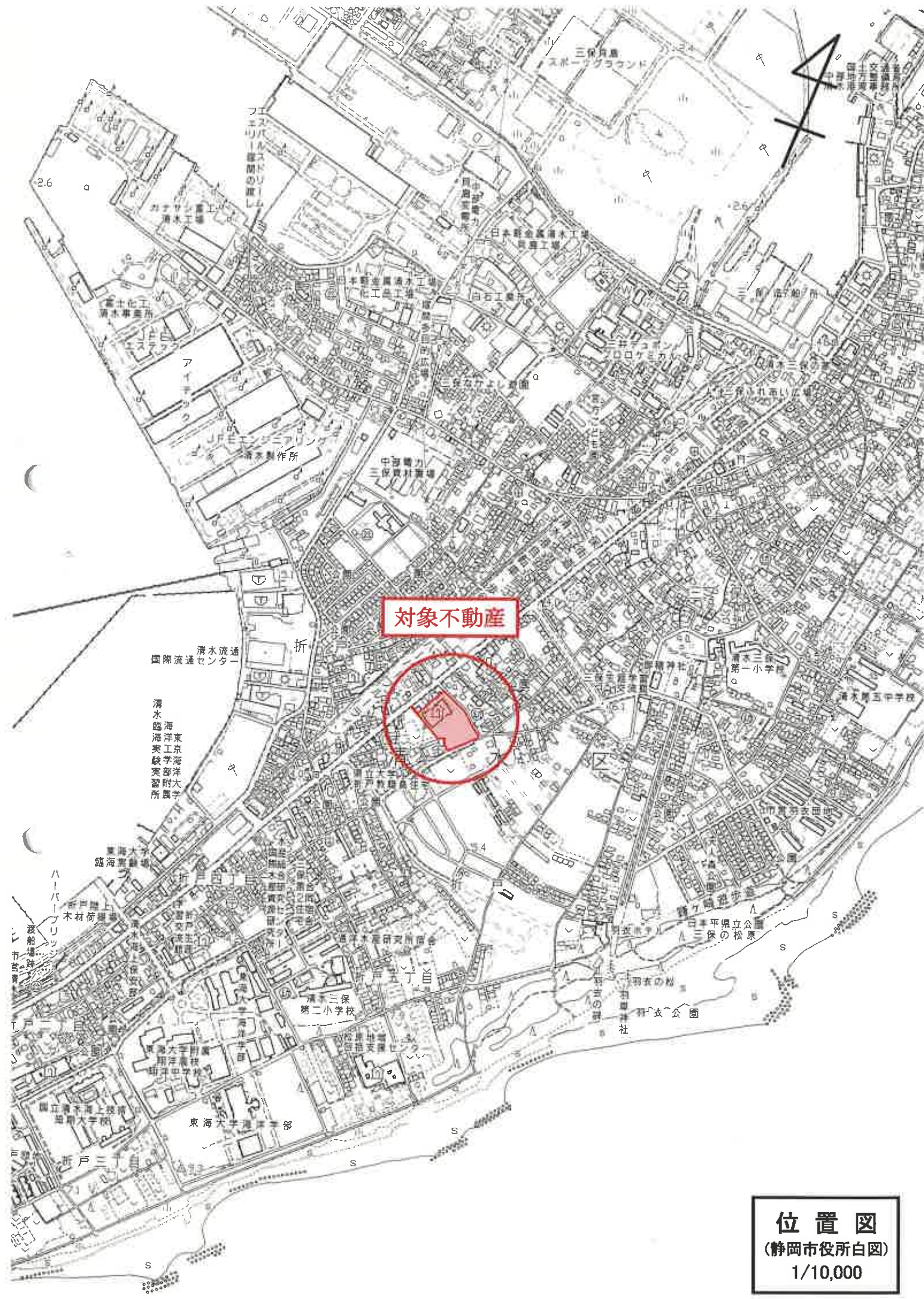
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、
高度地区

地 域 の 概 要：一般住宅を中心にアパートも介在する既成住宅地域

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
(静岡市役所白図)
1/10,000

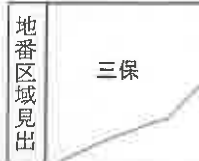


公 函 写

【A3をA4に縮小】



(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	所在	静岡県清水区三保字堀池				地番	16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	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。

(静岡地方法務局清水出張所管轄)

令和6年6月7日

東京法務局港出張所

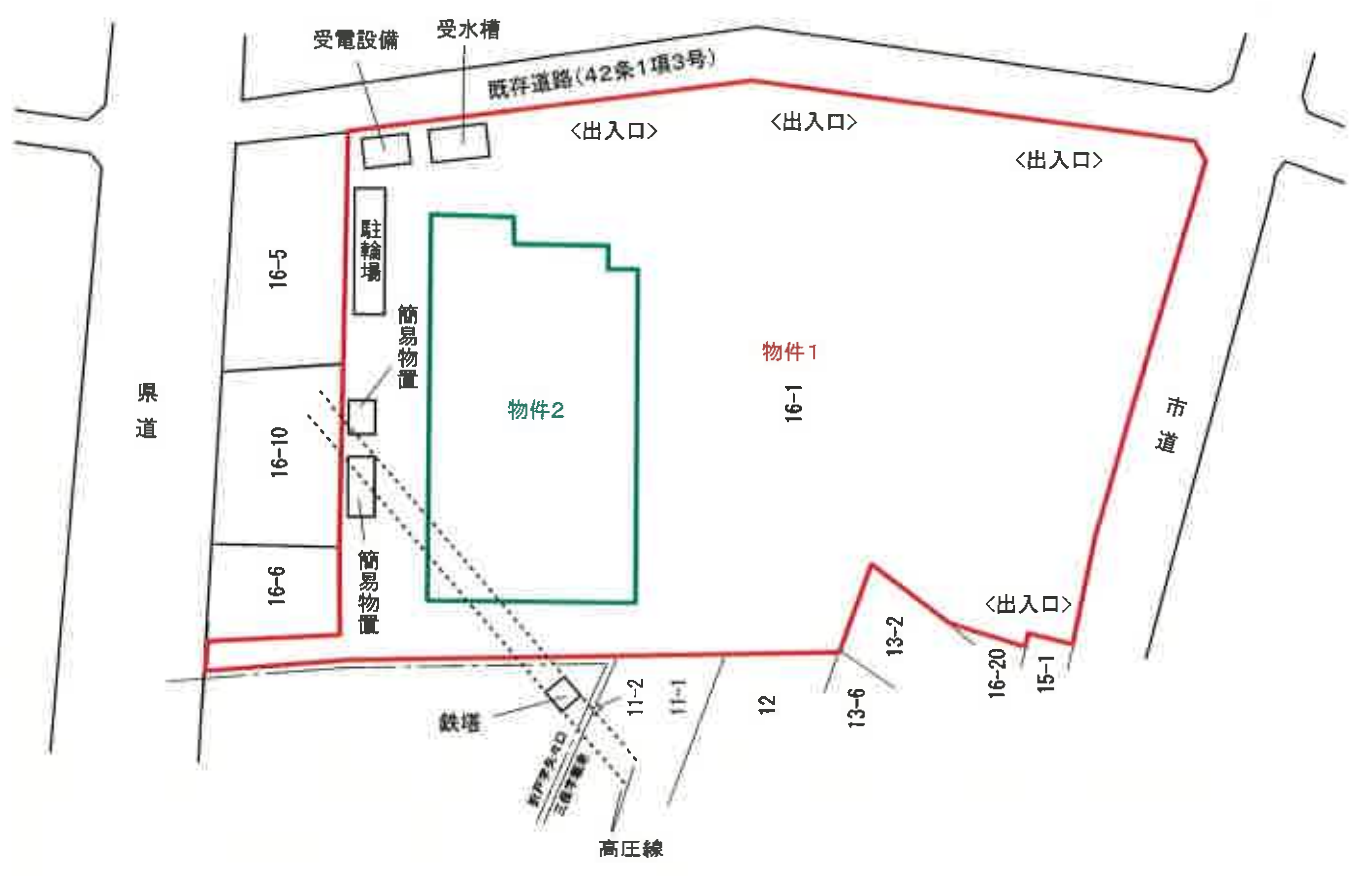
地図整理番号：M47771

登記官

(2/2)

公 図 写

建物配置図

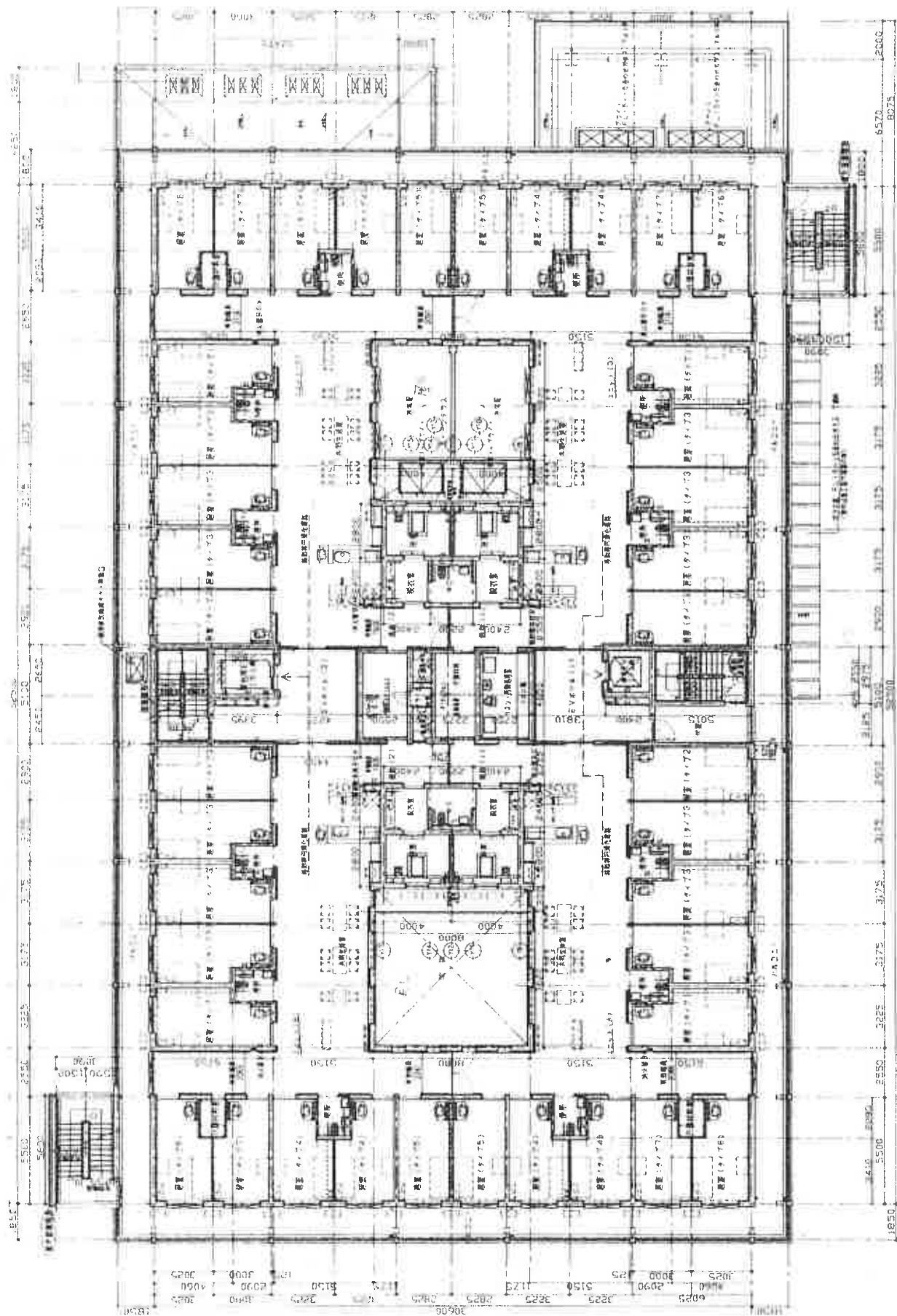


4

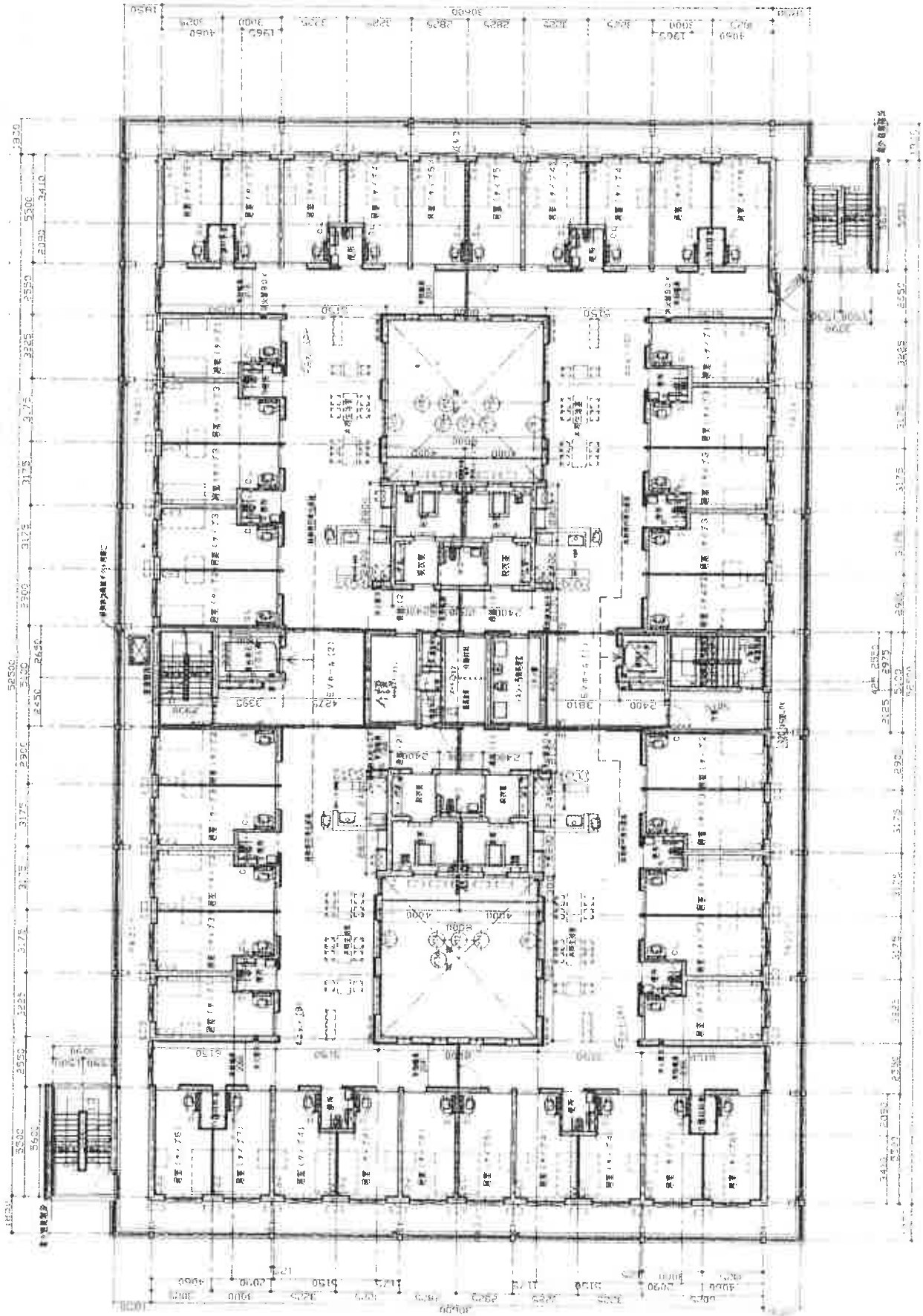
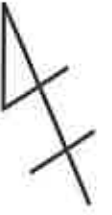
Architectural floor plan of a building, likely a school or institutional structure. The plan shows multiple rooms, corridors, and a large central hall. Key features include:

- Central Hall:** A large rectangular hall in the center, labeled "大禮堂" (Grand Hall).
- Classrooms:** Numerous rooms labeled "教室" (Classroom) are distributed throughout the plan.
- Offices:** Rooms labeled "辦公室" (Office) are located in various sections.
- Kitchen:** A room labeled "廚房" (Kitchen) is located in the upper right section.
- Corridors:** A network of corridors connects the various rooms.
- Dimensions:** The plan includes numerous numerical dimensions in meters, indicating the size of rooms and corridors.
- Orientation:** The plan is oriented with North at the top.

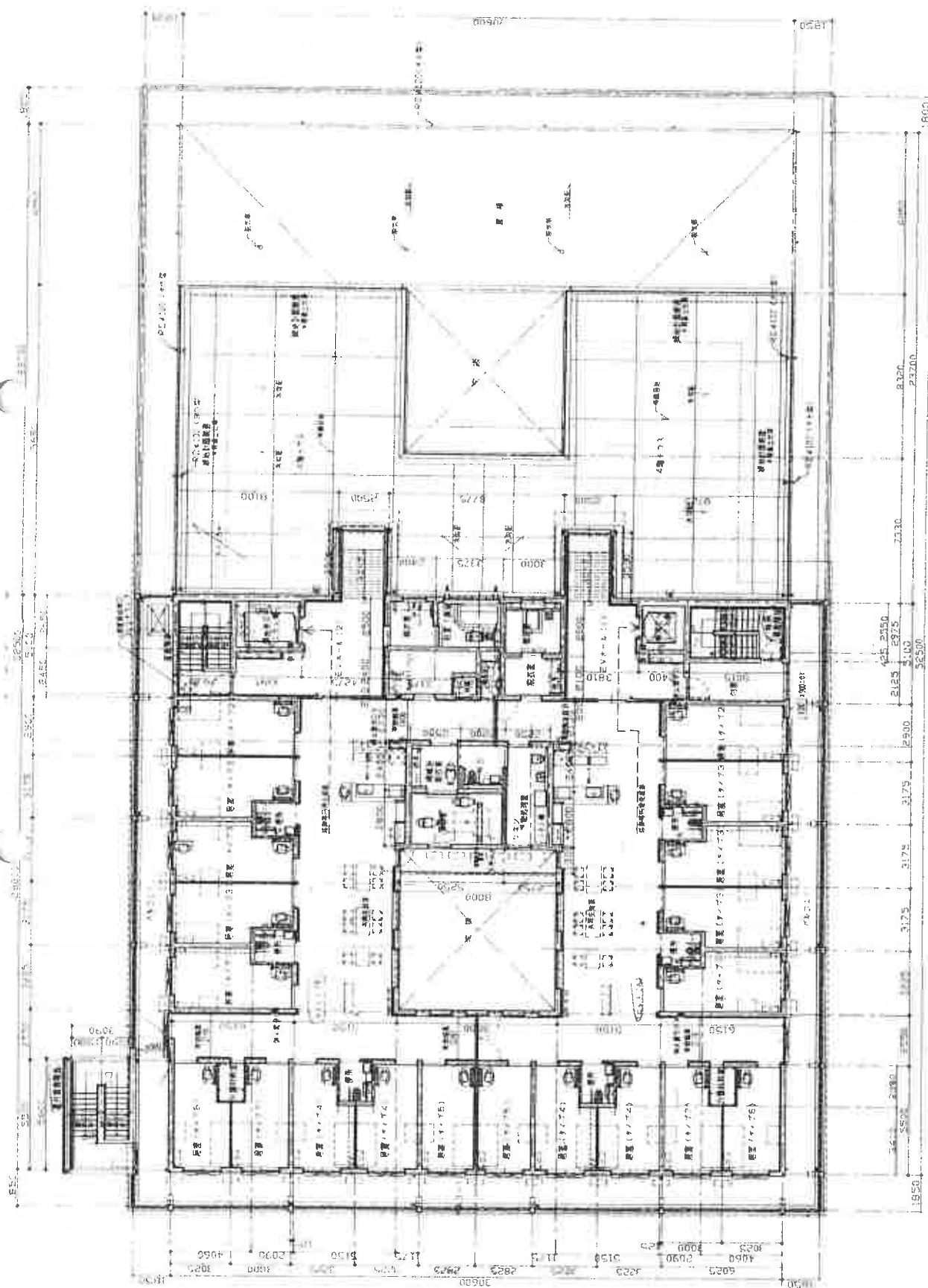
大慶市，2005年。



<3階>



<4階>



<屋上>

