

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 8年 3月 9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 8年 4月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 8年 5月12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 8年 4月22日 午後 1時00分から 令和 8年 4月23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 8年 3月 9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 目 録

- |   |      |   |              |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所    | 在 | 御前崎市御前崎字元根   |
|   | 地    | 番 | 7番1          |
|   | 地    | 目 | 宅地           |
|   | 地    | 積 | 110.46平方メートル |
| 2 | 所    | 在 | 御前崎市御前崎字元根   |
|   | 地    | 番 | 7番4          |
|   | 地    | 目 | 宅地           |
|   | 地    | 積 | 305.81平方メートル |
| 3 | 所    | 在 | 御前崎市御前崎字元根   |
|   | 地    | 番 | 7番5          |
|   | 地    | 目 | 宅地           |
|   | 地    | 積 | 210.67平方メートル |
| 4 | 所    | 在 | 御前崎市御前崎字元根   |
|   | 地    | 番 | 7番6          |
|   | 地    | 目 | 雑種地          |
|   | 地    | 積 | 165平方メートル    |
|   | (現況) |   |              |
|   | 地    | 目 | 宅地           |



物 件 目 録

- 5 所 在 御前崎市御前崎字元根  
地 番 7番7  
地 目 雑種地  
地 積 35平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 6 所 在 御前崎市御前崎字元根  
地 番 7番36  
地 目 雑種地  
地 積 90平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 7 所 在 御前崎市御前崎字元根  
地 番 7番37  
地 目 雑種地  
地 積 92平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地



## 物 件 目 録

- 8 所 在 御前崎市御前崎字元根  
地 番 7番38  
地 目 雑種地  
地 積 120平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 9 所 在 御前崎市御前崎字日向子  
地 番 1141番14  
地 目 山林  
地 積 55平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 10 所 在 御前崎市御前崎字日向子  
地 番 1147番1  
地 目 雑種地  
地 積 50平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地



## 物 件 目 録

11	所 在	御前崎市御前崎字元根 7番地4、7番地5、7番地6、7番地36
	家屋 番号	7番4
	種 類	旅館
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	床 面 積	1階 280.80平方メートル 2階 288.73平方メートル 3階 280.80平方メートル 4階 280.80平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 1月28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1～11】  
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1～11】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号11】  
合資会社渚の園が占有している。同人の賃借権は、正常なものとは認められない。

---

  - 5 その他買受けの参考となる事項  
【物件番号1～10】  
境界については判然としない。

### 《 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 | 御前崎市御前崎字元根   |
|   | 地    | 番 | 7番1          |
|   | 地    | 目 | 宅地           |
|   | 地    | 積 | 110.46平方メートル |
| 2 | 所    | 在 | 御前崎市御前崎字元根   |
|   | 地    | 番 | 7番4          |
|   | 地    | 目 | 宅地           |
|   | 地    | 積 | 305.81平方メートル |
| 3 | 所    | 在 | 御前崎市御前崎字元根   |
|   | 地    | 番 | 7番5          |
|   | 地    | 目 | 宅地           |
|   | 地    | 積 | 210.67平方メートル |
| 4 | 所    | 在 | 御前崎市御前崎字元根   |
|   | 地    | 番 | 7番6          |
|   | 地    | 目 | 雑種地          |
|   | 地    | 積 | 165平方メートル    |
|   | (現況) |   |              |
|   | 地    | 目 | 宅地           |



## 物 件 目 録

- 5 所 在 御前崎市御前崎字元根  
地 番 7番7  
地 目 雑種地  
地 積 35平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 6 所 在 御前崎市御前崎字元根  
地 番 7番36  
地 目 雑種地  
地 積 90平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 7 所 在 御前崎市御前崎字元根  
地 番 7番37  
地 目 雑種地  
地 積 92平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地



物 件 目 録

- 8 所 在 御前崎市御前崎字元根  
地 番 7 番 3 8  
地 目 雑種地  
地 積 1 2 0 平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 9 所 在 御前崎市御前崎字日向子  
地 番 1 1 4 1 番 1 4  
地 目 山林  
地 積 5 5 平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 1 0 所 在 御前崎市御前崎字日向子  
地 番 1 1 4 7 番 1  
地 目 雑種地  
地 積 5 0 平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地



物 件 目 録

1 1 所 在 御前崎市御前崎字元根 7番地4、7番地5、7番地  
6、7番地36

家屋 番号 7番4

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 280.80平方メートル  
2階 288.73平方メートル  
3階 280.80平方メートル  
4階 280.80平方メートル



令和 7年(ケ)第 43号  
令和 7年 7月 4日受理  
令和 7年 9月 19日提出

## 現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 良 村 和 徳 (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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御前崎市御前崎字元根<br>7番1<br>宅地<br>110.46平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御前崎市御前崎字元根<br>7番4<br>宅地<br>305.81平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御前崎市御前崎字元根<br>7番5<br>宅地<br>210.67平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御前崎市御前崎字元根<br>7番6<br>雑種地<br>165平方メートル   |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御前崎市御前崎字元根<br>7番7<br>雑種地<br>35平方メートル    |



## 物 件 目 録

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 6 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字元根  |
|   | 地 | 番 | 7番36        |
|   | 地 | 目 | 雑種地         |
|   | 地 | 積 | 90平方メートル    |
| 7 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字元根  |
|   | 地 | 番 | 7番37        |
|   | 地 | 目 | 雑種地         |
|   | 地 | 積 | 92平方メートル    |
| 8 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字元根  |
|   | 地 | 番 | 7番38        |
|   | 地 | 目 | 雑種地         |
|   | 地 | 積 | 120平方メートル   |
| 9 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字日向子 |
|   | 地 | 番 | 1141番14     |
|   | 地 | 目 | 山林          |
|   | 地 | 積 | 55平方メートル    |



## 物件目録

- |    |    |    |  |
|----|----|----|--|
| 10 | 所  | 在  | 御前崎市御前崎字日向子  |
|    | 地  | 番  | 1147番1   |
|    | 地  | 目  | 雑種地  |
|    | 地  | 積  | 50平方メートル   |
| 11 | 所  | 在  | 御前崎市御前崎字元根 7番地4、7番地5、7番地6、7番地36  |
|    | 家屋 | 番号 | 7番4  |
|    | 種  | 類  | 旅館   |
|    | 構  | 造  | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  |
|    | 床  | 面積 | 1階 280.80平方メートル<br>2階 288.73平方メートル<br>3階 280.80平方メートル<br>4階 280.80平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	静岡県御前崎市御前崎町7-4														
土地	物件1～10														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～10） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり														
建物	物件11														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（合資会社等の園） 上記の者が本建物を事務所として使用している。 <input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件11関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■合資会社渚の園
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 ■事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者法人施設長) ■B(占有者法人副施設長))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年4月頃
最初の契約日	令和5年4月頃
契約等期間	令和5年4月1日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月 金5万円(支払方法は、現金手渡し) <input type="checkbox"/> 前払( )分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺( )分 (円)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 ( )円 □保証金 ( )円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	上記の記載は、占有者法人の関係者の供述である。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 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

## その他の事項

## ■ 本件土地について

物件1から物件10は、物件11の敷地として一体利用されている。

物件1から物件8の土地は、前面道路より、低い位置に存し、物件2の土地に、は物件9から物件11の建物に至る橋道が存する。(写真番号5, 6, 7, 16参照)

同橋道のコンクリート及び同橋道を支えるコンクリート支柱には、亀裂が確認できる。関係人の供述によると、傾きが感じられたため、同人がコンクリートで補強した旨述べている。(写真番号6参照)  
なお、境界については、判然としない。

## ■ 本件建物について

本件建物のコンクリート外壁は、崩れているところも散見され、危険な状態である。

また、前面道路から物件10及び物件9を伝って物件11に係る通路(橋道)を支えるコンクリートも一部崩れていることが確認でき、危険な状態である。

本件建物内は、雨漏りするところがある。その他の不具合については、関係人の供述を参考にされたい。

本件建物は、元々旅館だったと思われるが、関係人の供述によると、占有者法人が、建物内の各室を改装し、障害者支援施設として使用するために現在準備をしているとのことである。

## ■ 賃貸借契約について

当職は、債務者法人、所有者法人及び占有者法人に対し、賃貸借契約書を提出するよう依頼しているが、提出がない。占有者法人施設長Aは、賃貸借契約書について、貸主であり所有者である「有限会社サターチ将会」が所持しているため、同所有者から送付してもらい、当職に対し、提出をする旨述べていたが、同所有者が同契約書を送付してこないため、当職に送付できない旨述べている。その理由を尋ねたが、所有者から占有者に対しては、送付する必要はない旨述べているとのことである。

また、当職からも直接、所有者法人に対し、賃貸借契約書を提出するよう書面にて依頼したが、回答は得られない。

## ■ 占有関係について

当職が本件物件に調査で訪れたときは、占有者法人施設長Aは、当職に対し、今後、障害者支援施設を本件物件で開設するため準備をしており、そのための部屋を改築している旨述べた。現況上、確かに部屋によって改築されているところ、まだされていないところの確認でき、準備している様子が覗えた。

次に賃貸借契約において、賃料が低廉と思われるところであるが、同Aは、当職に対し、賃料が低廉である理由は、高額な固定費等及び修繕費を占有者法人が負担しているのが理由であると述べた。

占有者関係者の供述には、ある程度の信用性があると思料されるとしても、賃料が低廉であること、賃貸借契約書の提示がないこと及び提出された賃料に係る領収証には疑義があること並びに本件建物は修繕すべき箇所が覗えるところ、貸主である法人の義務である本件物件の使用及び収益に必要な修繕が見受けられないこと等の事情を総合的に鑑みると、占有者法人の占有権原は、正常な賃借権と言えないものと思料する。したがって、占有者法人の占有権原は、非正常な賃借権であると判断した。

なお、Aの供述によると、所有者会社の代表者は、占有者会社の無限責任社員兼代表社員の父親であるとのことである。

## ■ 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

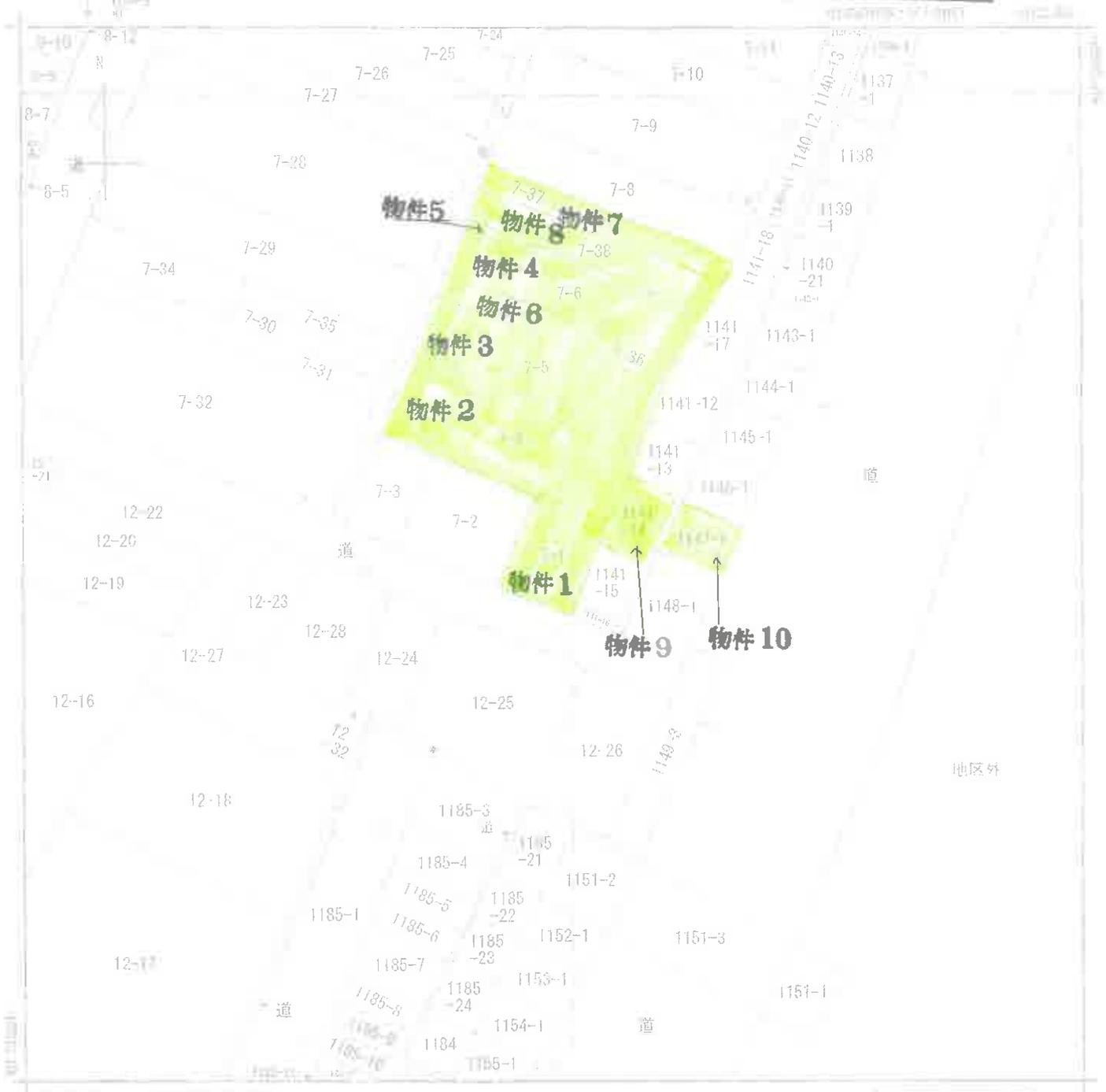
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (建物占有者法人施設長)</p>	<p>1 私は、本件土地建物を所有者から賃貸している法人の施設長です。</p> <p>2 同法人は、居宅・訪問介護事業を主に目的としており、社員は、私以外に5名います。</p> <p>3 元々旅館だった本件建物の各室の床や壁を改装したりして新たに障害者支援施設を開始すべく本件物件にて準備をしているところです。来年の2月に開業予定としています。</p> <p>4 本件建物には、人が移動するためのエレベーター設備はありません。</p> <p>5 本件建物の修繕費だけでも月10万円以上は出費しており、電気代も月7万円以上、水道代も月5万円以上は出費しています。電気代が高いのは高圧電気を使用しているため及び水道代が高いのは、水漏れ箇所があるためだと思います。一度、水漏れの修理を依頼しましたが、水漏れする箇所の特定はできませんでした。</p> <p>6 本件土地建物に係る賃貸借契約書は、現在、手許がなく、貸主のところにあるので、私から貸主に直接連絡を取り、私から執行官に後日送付します。</p> <p>7 賃料は、1か月5万円です。貸主（所有者法人代表者）が3、4か月に一度、本件物件を訪れるので、そのときにまとめて、現金で支払っています。賃料が安い理由は、前述のとおり、修繕費、必要経費が高いからであり、その費用は、私達が負担しており、その代わりに賃料を安くしてもらうように貸主に対し、交渉したからです。</p> <p>8 占有者法人の代表社員は、所有者会社代表者の子です。</p> <p>9 本件物件は、前面が海であり、海風や高潮の影響で外壁や柱が腐食し崩れているところが複数視えます。また、高潮で波が道路を越えて本件物件にくることがあります。</p> <p>10 本件建物内は、雨漏りするところが複数あります。また、腐食している部分もあります。</p> <p>11 本件建物入り口付近通路（前面道路から本件建物に係る橋道）は、コンクリートが傾いていると思われたので、崩れないように私が補強をしたところがあります。</p> <p>12 1階部分は、配管がつまっている可能性があります。</p> <p>13 本件土地には高圧変圧器等があり、また、浄化槽がありますが、合併処理浄化槽制御盤が壊れており、修理に15万円から20万円かかると言われており、そのままの状態になっています。そのため、浄化槽から糞尿が溢れることがあります。</p> <p>14 先ほども述べましたが、本件建物のコンクリート外壁等も崩れているところがあり、危険な状態です。</p> <p>15 屋上に行くには、外階段を使用しないと行けないのですが、同階段も崩れかけており、屋上に行くことはできません。</p> <p>16 現在の本件不動産の所有者名義になる前から賃料の受領者が現在の所有者になっている理由を聞かれましたが、本件物件を借りるときには、所有者が現在の所有者になることが決まっていたからだと思います。</p>
<p>■ B (占有者法人副施設長)</p>	<p>1 本件土地建物使用に係る賃料の領収書を提出します。貸主は、所有者であり、借主は、法人「渚の園」です。賃料は、1か月5万であり、3、4か月分をまとめて3か月か4か月に1回まとめて現金で手渡しの方法により支払っています。</p> <p>2 現在、本件物件にて障害者支援施設を開業すべく準備しています。 以上</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
7年7月4日(金)	執行官室	問取函交付請求(郵送) 御前崎市役所 御前崎市消防
7年7月22日(火) 10:45-10:55	静岡地方法務局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年7月23日(水) 12:00-12:20	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査 現地にて、占有関係照会書投函 返信用封筒添付 書面による回答無し
7年8月4日(月) 10:00-12:10	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、占有者法人施設長Aと面談
7年8月22日(金) 17:30-17:40	執行官室	占有者法人施設長Aから事情聴取(電話)
7年8月28日(木) 11:25-11:45	物件所在地	占有関係調査、占有者法人副施設長Bと面談 賃貸借契約に係る受領書写し提出
7年9月11日(木) 10:30-10:40	静岡地方法務局	占有者法人の履歴事項全部事項証明書申請
7年9月11日(木) 14:40-14:55	執行官室	占有者法人施設長Aから事情聴取(電話)
7年9月11日(木)	執行官室	債務者法人及び所有者法人に対し、占有関係照会書及び賃貸借契約書送付依頼(郵送) 債務者法人については、「あてどころ尋ねあたらず」を理由に返戻
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年8月4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"/> 令和 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

A3をA4に縮小



請求部	所在	御前崎市御前崎字元根				番地	7番1		
出寸	1,500	精区	乙	座標系 法記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和51年9月			備付年月日 (原図)				備事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(静岡地方支務局掛川支局管轄)

令和7年6月11日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：11-1

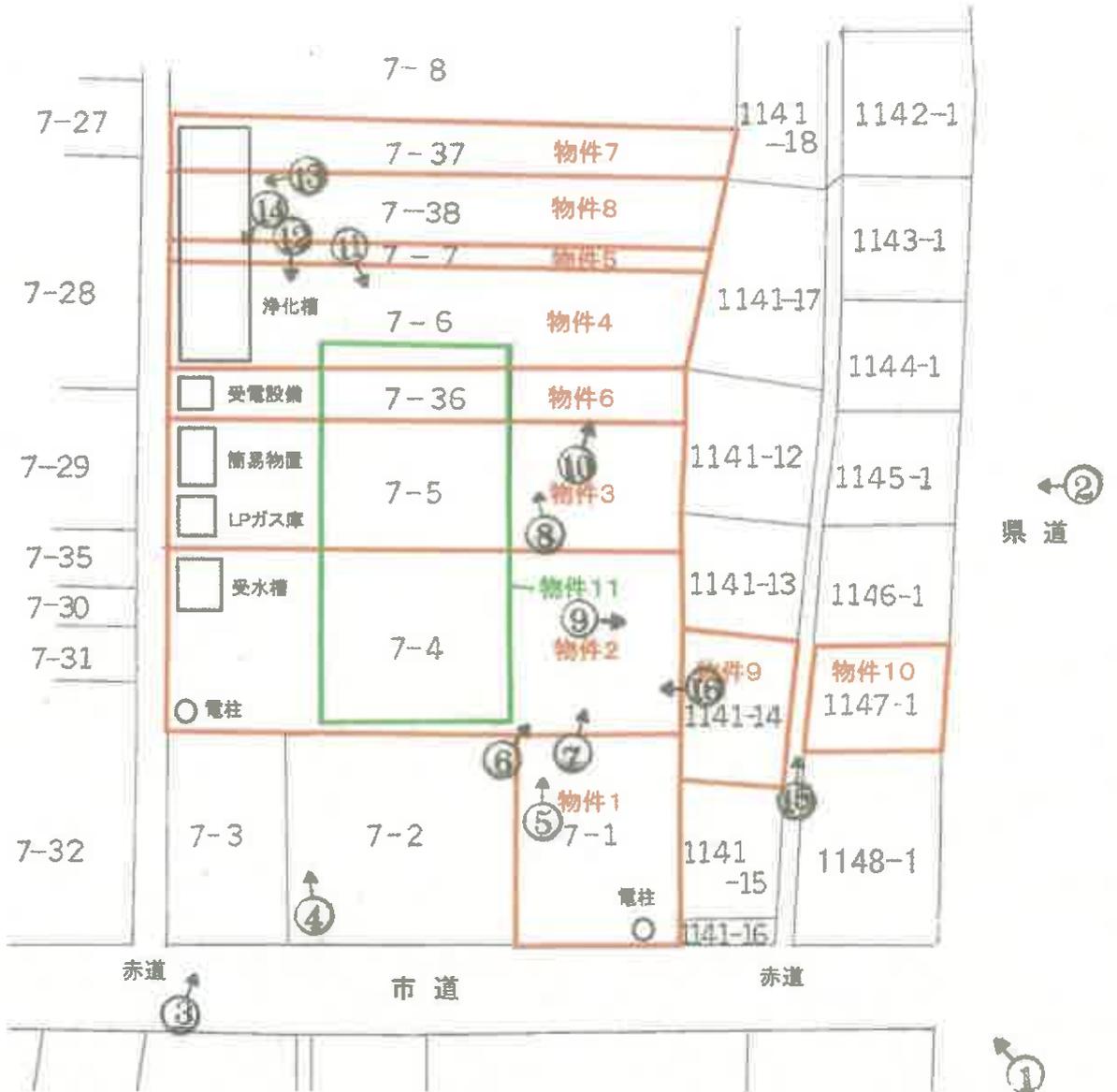
(1/1)

(9 枚目)



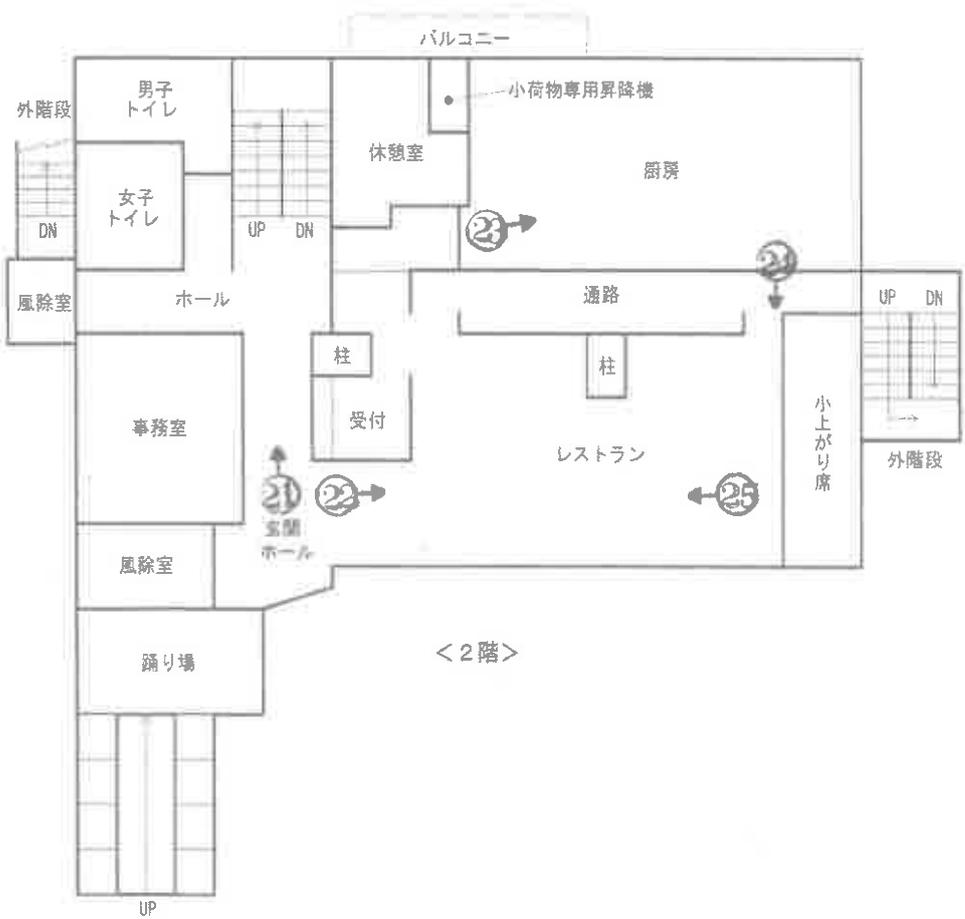
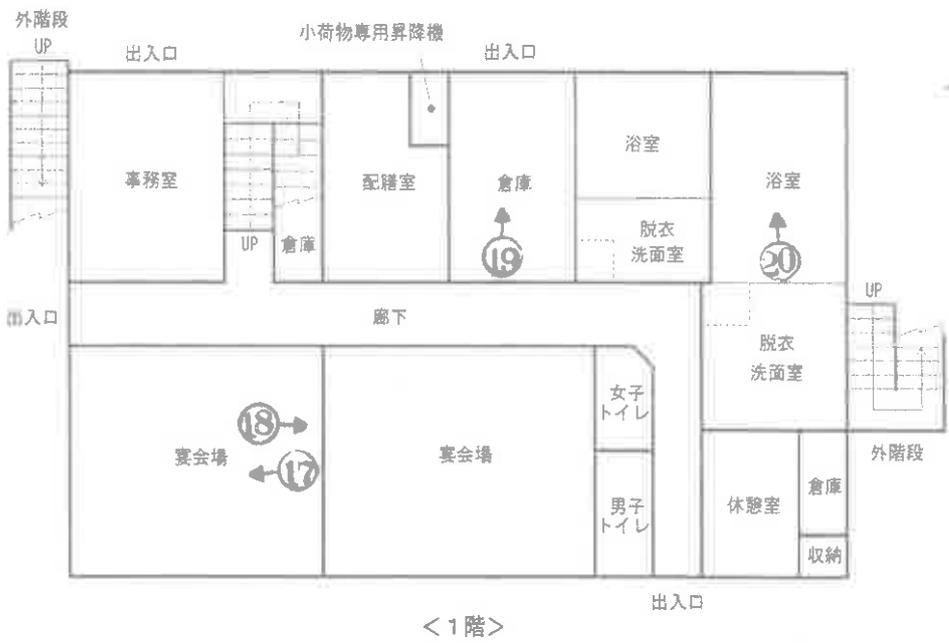
# 建物配置図

写真撮影方向を示す



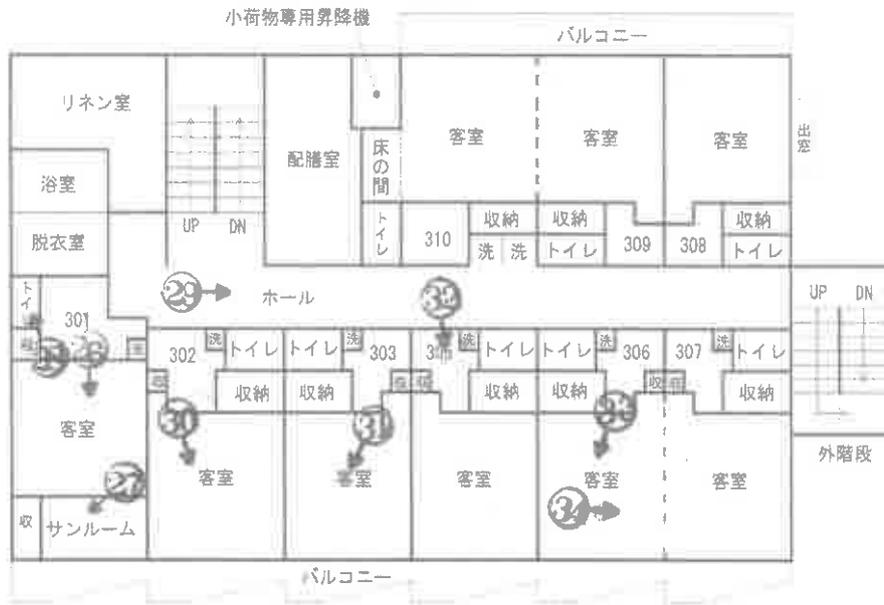


# 間取図

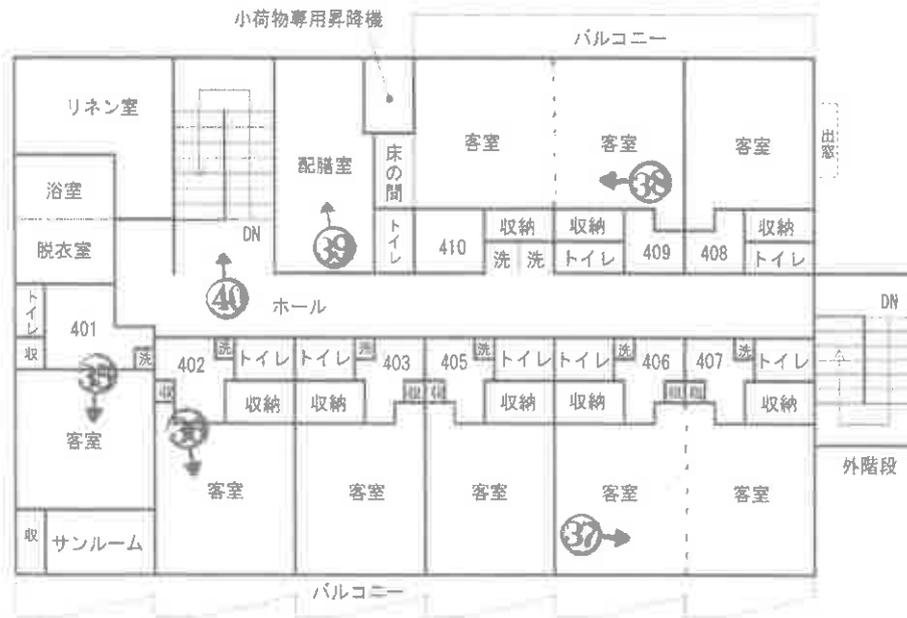




# 間取図

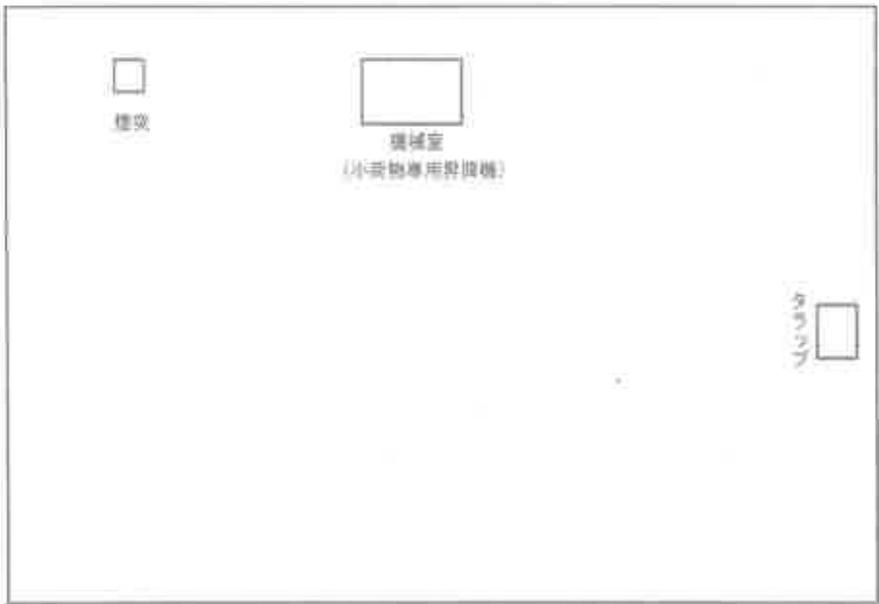
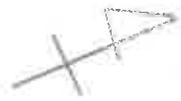


< 3階 >



< 4階 >

簡取図



<屋上>

写真 1

物件 1 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5  
物件 1 1

橋道 (通路)



物件 1 あたり

写真 6



( 17 枚目 )

写真 7



写真 8

物件 1 1



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2

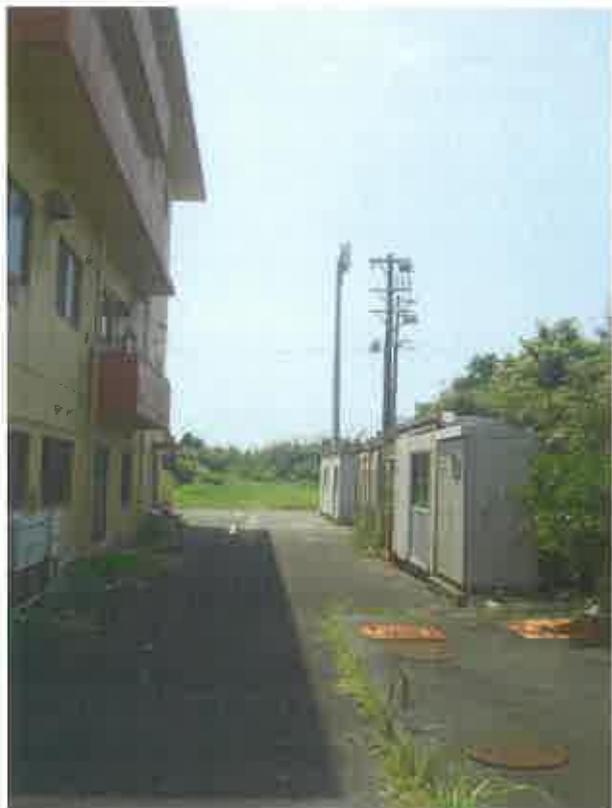


写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

建物内の状況



写真 2 0

建物内の状況



写真 2 1

建物内の状況



写真 2 2

建物内の状況



写真 2 3

建物内の状況



写真 2 4

建物内の状況



写真 2 5

建物内の状況



写真 2 6

建物内の状況



写真 2 7

建物内の状況



写真 2 8

建物内の状況

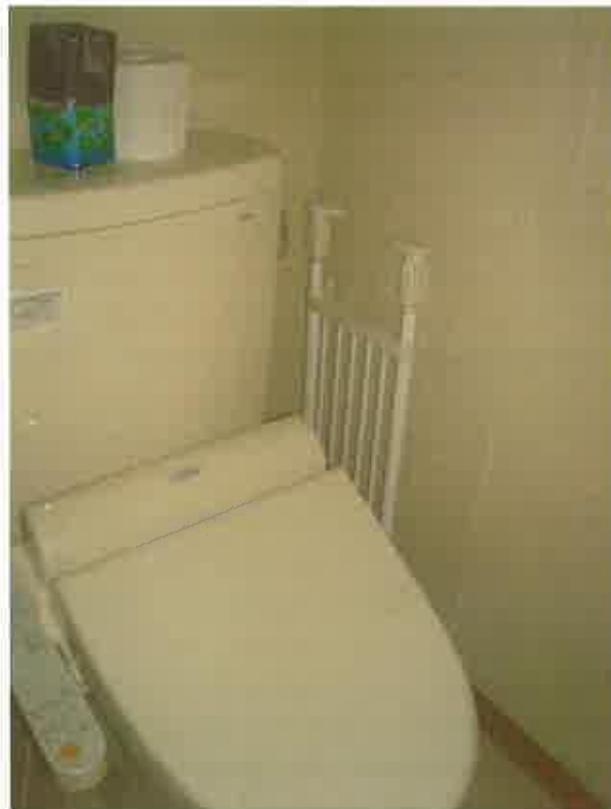


写真 2 9

建物内の状況



写真 3 0

建物内の状況



写真 3 1

建物内の状況



写真 3 2

建物内の状況



写真 3 3

建物内の状況



写真 3 4

建物内の状況



写真 3 5

建物内の状況



写真 3 6

建物内の状況



写真 3 7

建物内の状況



写真 3 8

建物内の状況



写真 3 9

建物内の状況



写真 4 0

建物内の状況



令和 7年(ケ)第 43号  
令和 7年 8月 4日 現地調査  
令和 7年11月 7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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御前崎市御前崎字元根<br>7番1<br>宅地<br>110.46平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御前崎市御前崎字元根<br>7番4<br>宅地<br>305.81平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御前崎市御前崎字元根<br>7番5<br>宅地<br>210.67平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御前崎市御前崎字元根<br>7番6<br>雑種地<br>165平方メートル   |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御前崎市御前崎字元根<br>7番7<br>雑種地<br>35平方メートル    |



物 件 目 録

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 6 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字元根  |
|   | 地 | 番 | 7番36        |
|   | 地 | 目 | 雑種地         |
|   | 地 | 積 | 90平方メートル    |
| 7 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字元根  |
|   | 地 | 番 | 7番37        |
|   | 地 | 目 | 雑種地         |
|   | 地 | 積 | 92平方メートル    |
| 8 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字元根  |
|   | 地 | 番 | 7番38        |
|   | 地 | 目 | 雑種地         |
|   | 地 | 積 | 120平方メートル   |
| 9 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字日向子 |
|   | 地 | 番 | 1141番14     |
|   | 地 | 目 | 山林          |
|   | 地 | 積 | 55平方メートル    |



物 件 目 録

1.0	所 在	御前崎市御前崎字日向子
	地 番	1 1 4 7 番 1
	地 目	雑種地
	地 積	5 0 平方メートル
1.1	所 在	御前崎市御前崎字元根 7番地4、7番地5、7番地6、7番地36
	家屋 番号	7番4
	種 類	旅館
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	床 面 積	1階 280.80平方メートル 2階 288.73平方メートル 3階 280.80平方メートル 4階 280.80平方メートル



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,860,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 210,000 円
物件2 (土地)	金 570,000 円
物件3 (土地)	金 400,000 円
物件4 (土地)	金 310,000 円
物件5 (土地)	金 70,000 円
物件6 (土地)	金 170,000 円
物件7 (土地)	金 170,000 円
物件8 (土地)	金 220,000 円
物件9 (土地)	金 100,000 円
物件10 (土地)	金 90,000 円
物件11 (建物)	金 4,550,000 円

- 1 一括価格は、物件1～11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1～10の土地の内訳価格は物件11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11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	宅地
5	物件目録記載のとおり	宅地
6	物件目録記載のとおり	宅地
7	物件目録記載のとおり	宅地
8	物件目録記載のとおり	宅地
9	物件目録記載のとおり	宅地
10	物件目録記載のとおり	宅地
11	物件目録記載のとおり	

特 記 事 項

- ・ 物件 1 ～ 1 0 の土地は一体として一画地を形成し、地上に物件 1 1 の建物が存する。
- ・ 物件 1 ～ 1 0 の土地相互の境界及びこれら土地と隣地、県道との境界は外観上判然としない。

※ 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1～10）

位置・交通	JR 東海道本線「菊川」駅の南東方・直線距離約 22.5 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	御前崎市東端海岸のサンロード沿いにホテル、旅館、店舗等が見られる商業地域。	
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 なし
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	物件1～10合計：1,233.94 m <sup>2</sup> ほぼ整形 間口約 6.5m、奥行約 44m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する二方路地 県道からの入口部分と建物1階部分との間に約 1.8mの高低差がある。
接面道路の状況	東側幅員約 9mの舗装県道「佐倉御前崎港線」(建築基準法上の道路) 南側幅員約 4.5m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11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、LPガス庫、簡易物置、受電設備、浄化槽、電柱等	
供給処理施設	上水道 あり ※特記事項参照 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上水道は、南側市道から物件2の土地に隣接する目的外土地（地番7番3）を介して引き込まれている。なお、南側市道の埋設管は、西方から当該目的外土地まで埋設されている。</li> <li>・本件土地相互及び隣地、県道との境界は外観上判然としない。</li> <li>・本件西側で接面する赤道、物件9と物件10の間にある赤道は外観上判然としない。後者の赤道について占用許可は受けていない。 ※詳細は御前崎市維持管理課へ問い合わせされたい。</li> <li>・本件土地上にある浄化槽は制御盤が壊れている。</li> <li>・御前崎市津波ハザードマップ及び静岡県高潮浸水想定区域の浸水想定区域に該当する。</li> </ul> <p>※ 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11）

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60年7月新築 経過年数：約40年 経済的残存耐用年数：乏しい
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：吹付等 内壁：クロス、ボード等 天井：クロス、ボード等 床：フローリング、畳、マット、タイル、 土間コンクリート等 設備：電気、給排水、衛生（浄化槽） その他：小荷物専用昇降機
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：旅館 ※特記事項参照 間取り：後添間取図参照
品等	普通
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	建物所有者以外の占有者が本建物を事務所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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物は元々旅館だったと思われる。占有者法人が障害者支援施設として使用するために建物内の各室が改装されているが、旅館の名残は色濃く残っている。</li> <li>・物件2の土地に物件9から物件11の建物（2階正面玄関）に至る橋道が存する。当該橋道は、傾き等を補強するためにコンクリート補強がなされている。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>・外壁及び上記補強コンクリートにひび割れや剥がれが認められる。</li><li>・雨漏りする部分が複数あり、水道周りは水漏れや配管が一部詰まっている可能性がある。</li><li>・アスベスト使用状況については不明であり、詳細については、専門調査機関による調査を要する。</li></ul> <p>※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
--	---

## 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、対象物件は旅館であるが、築年数も古く全体的な保守管理の状態が劣り、修繕等に多額が見込まれる等、継続的且つ安定的な収益査定が困難であるため、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1～10（土地）

物件1～10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	10,600	0.8	110.46	0.9	840,000
2	10,600	0.8	305.81	0.9	2,330,000
3	10,600	0.8	210.67	0.9	1,610,000
4	10,600	0.8	165	0.9	1,260,000
5	10,600	0.8	35	0.9	270,000
6	10,600	0.8	90	0.9	690,000
7	10,600	0.8	92	0.9	700,000
8	10,600	0.8	120	0.9	920,000
9	10,600	0.8	55	0.9	420,000
10	10,600	0.8	50	0.9	380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 御前崎（県）5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $24,500 \text{ 円/m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/230 \approx 10,600 \text{ 円/m}^2$

◇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：ない。

◇地域格差：基準地は、環境条件、行政条件等に優る。

- イ 個別格差：画地条件（二方路地、高低差等）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11（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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
11	300,000	1,131.13	0.03	10,180,000

- ウ 現価率：建物の経過年数、市場性等を考慮して3%と査定した。

## 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	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
			イ	
1	840,000	0.3	法定地上権	250,000
2	2,330,000	0.3	法定地上権	700,000
3	1,610,000	0.3	法定地上権	480,000
4	1,260,000	0.3	法定地上権	380,000
5	270,000	0.3	法定地上権	80,000
6	690,000	0.3	法定地上権	210,000
7	700,000	0.3	法定地上権	210,000
8	920,000	0.3	法定地上権	280,000
9	420,000	0.3	法定地上権	130,000
10	380,000	0.3	法定地上権	110,000
計				2,830,000

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 オ) 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	840,000	－ 250,000		0.7	0.5	210,000
2	2,330,000	－ 700,000		0.7	0.5	570,000
3	1,610,000	－ 480,000		0.7	0.5	400,000
4	1,260,000	－ 380,000		0.7	0.5	310,000
5	270,000	－ 80,000		0.7	0.5	70,000
6	690,000	－ 210,000		0.7	0.5	170,000
7	700,000	－ 210,000		0.7	0.5	170,000
8	920,000	－ 280,000		0.7	0.5	220,000
9	420,000	－ 130,000		0.7	0.5	100,000
10	380,000	－ 110,000		0.7	0.5	90,000
11	10,180,000	＋ 2,830,000	－	0.7	0.5	4,550,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						6,860,000

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、当該地域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 (御前崎(県)5-1)

所 在：御前崎市池新田字下松原坪3337番3

価 格：24,500円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：278㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側8m県道

用途指定等：非線引都市計画区域

近隣商業地域(建蔽率80%、容積率200%)

地域の概要：小売店舗が見られる県道沿いの商業地域

## 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

御前崎港

駿河湾



対象不動産

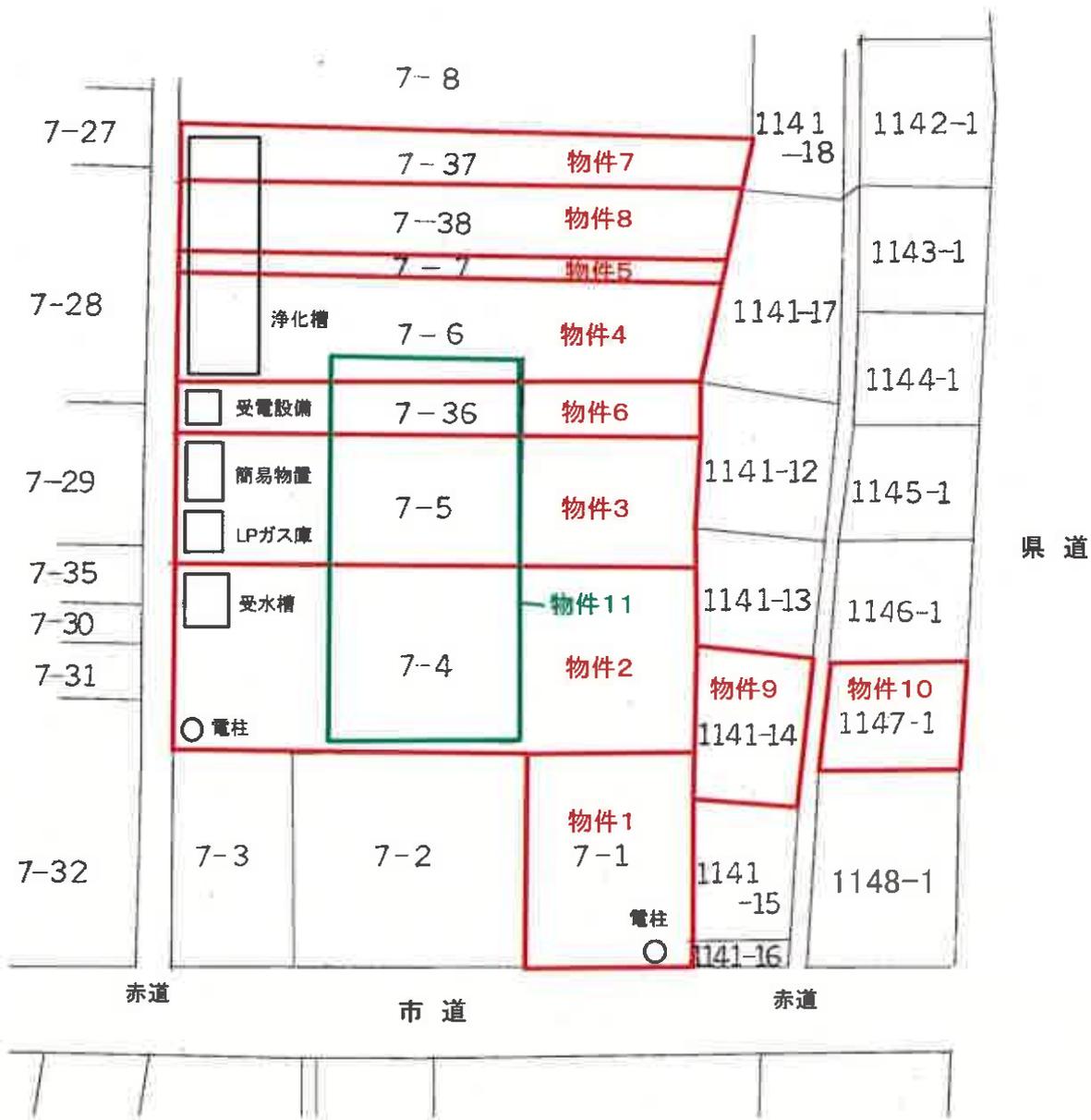
位置図  
 (御前崎市役所白図)  
 1/10,000

遠州灘

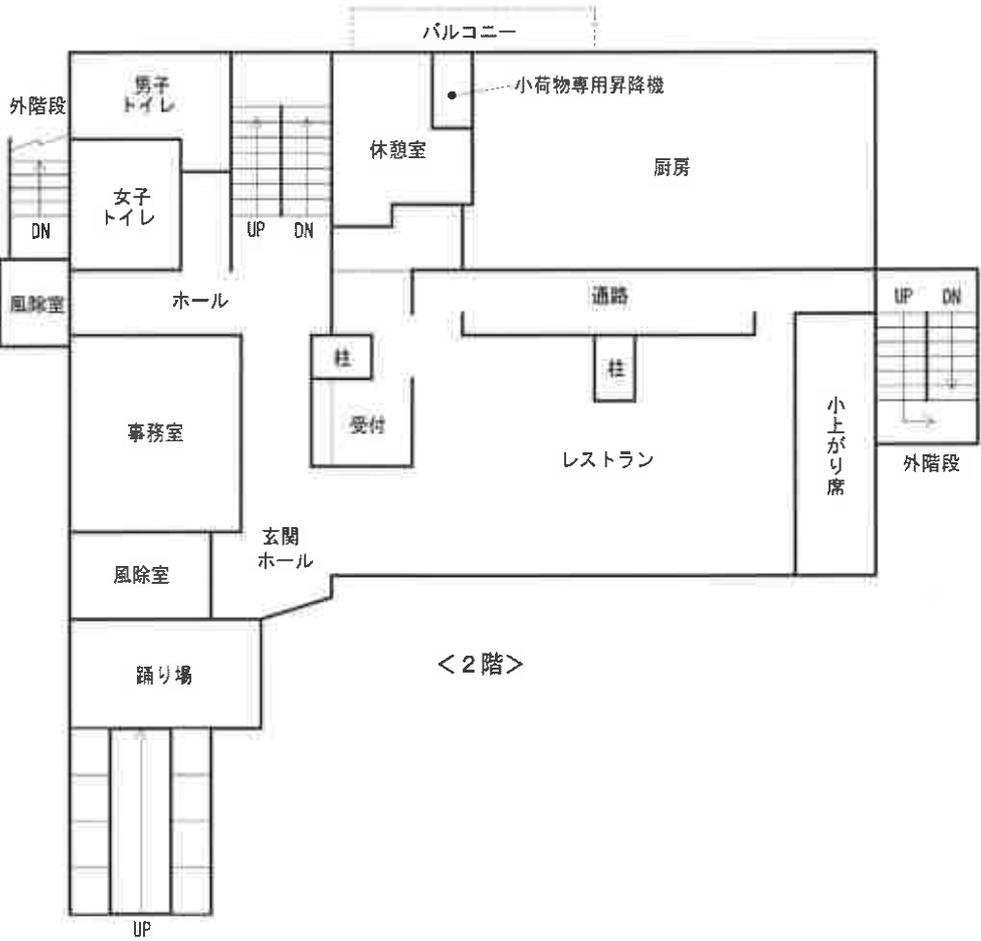
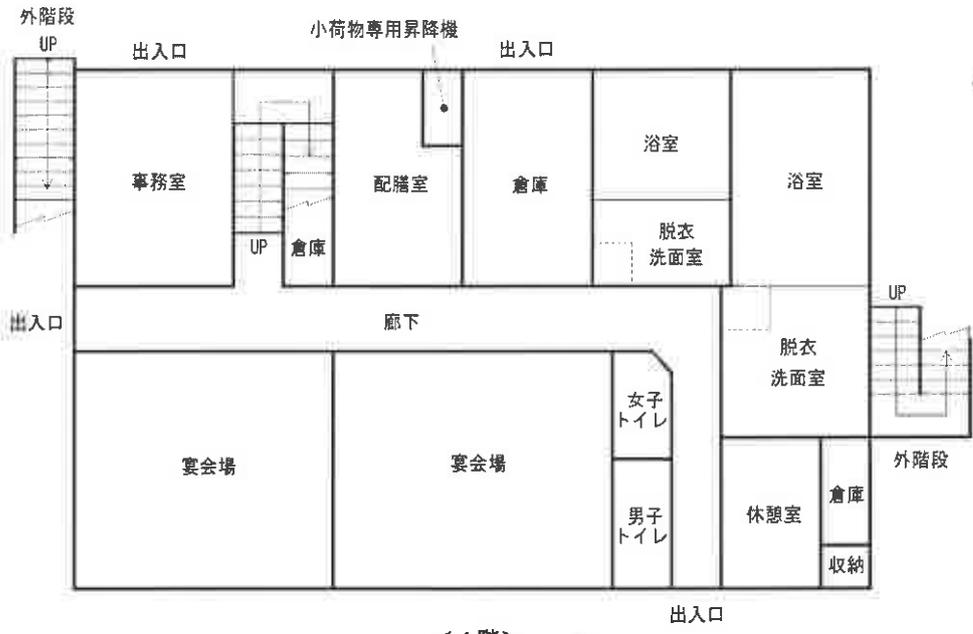
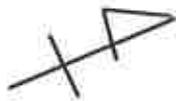
県道佐倉御前崎港線  
 浜松御前崎自転車道線



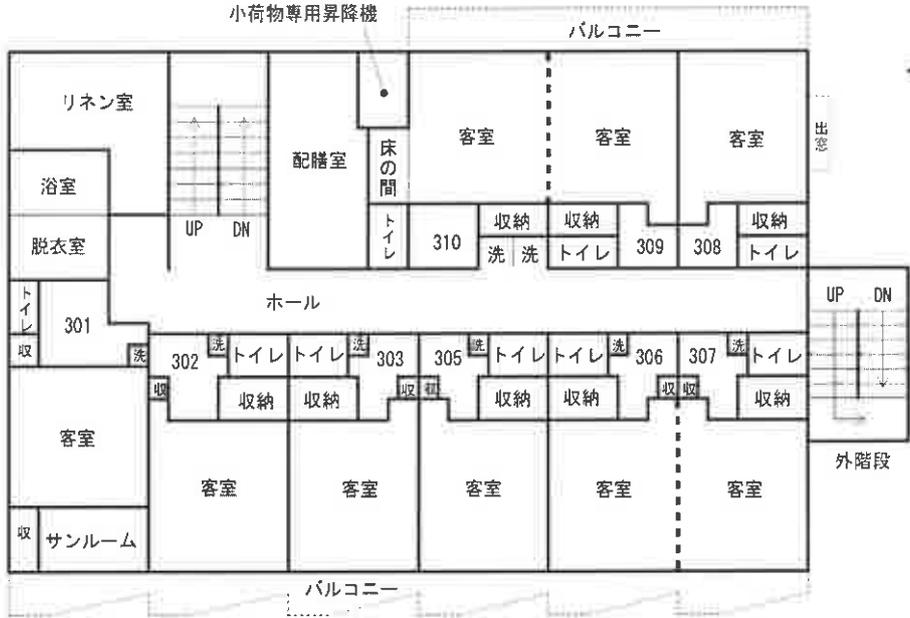
# 建物配置図



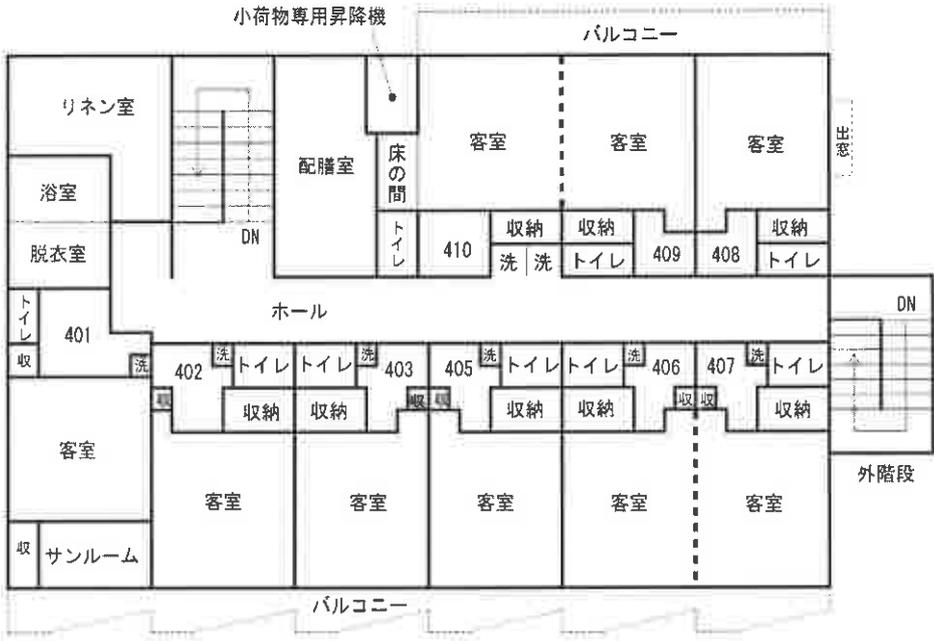
# 間取図



# 間取図

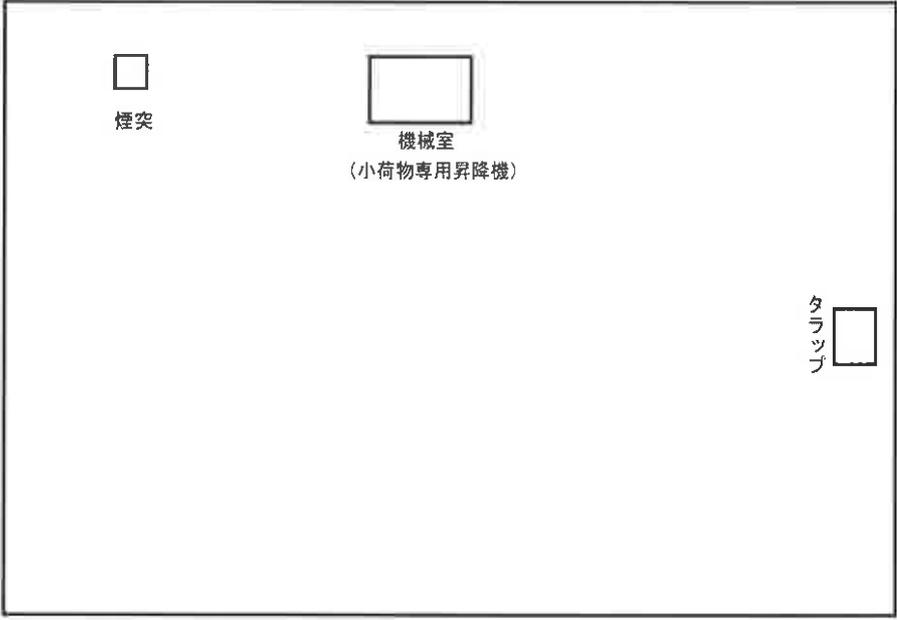


< 3 階 >



< 4 階 >

間取図



<屋上>