

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 28 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分 静岡地方裁判所沼津支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 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。 ただし、特別売却については、現金又は(1)による。
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ため、権限を有する行政庁が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・評価書の各写しを本日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 特別売却の買受申出先は、当庁執行官。申出価額は買受可能価額以上の金額で、先着順(電話・郵送申出不可。同時の場合は高額の方。同額は別途基準で)。	

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）
1～4	43,607,000 34,885,600	一括	8,721,400	1,142,144	175,293
1	1,480,000				
2	7,400,000				
3	790,000				
4	33,937,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------------------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 駿東郡清水町長沢字堂免 | |
| | 地 番 | 6 5 0 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8 2. 6 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 駿東郡清水町長沢字堂免 | |
| | 地 番 | 6 5 0 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 1 2. 3 2 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 駿東郡清水町長沢字堂免 | |
| | 地 番 | 6 5 0 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 4. 2 3 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 駿東郡清水町長沢字堂免 6 5 0 番地 4、6 5 0 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 6 5 0 番 4 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 4 5. 5 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 4 5. 5 2 平方メートル |
| | | 3 階 | 2 4 5. 5 2 平方メートル |
| | | 4 階 | 2 3 9. 9 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月11日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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4】

賃借権ー①

範 囲 C-9号室

賃借人 I

期 限 定めなし

賃 料 月額38,000円

退去時清算金 38,000円(売却基準価額は、左記退去時清算金の
返還義務を考慮して定められている。)

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権ー②

範 囲 D-1号室

賃借人 J

期 限 定めなし

賃 料 月額39,000円

事前修繕費 39,000円(売却基準価額は、左記事前修繕費の返
還義務を考慮して定められている。)

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権ー③

範 囲 D-3号室

賃借人 K

期 限 定めなし

賃 料 月額36,000円



退去時清算金 36,000円（売却基準価額は、左記退去時清算金の
返還義務を考慮して定められている。）

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

- ・ B-1号室につき、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ B-5号室、B-6号室、B-8号室、C-8号室、D-6号室、D-8号室につき、株式会社マイムジャパンが占有している。同人の各賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ C-4号室につき、Gが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ その余の部分につき、本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では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 | 駿東郡清水町長沢字堂免 | |
| | 地 番 | 6 5 0 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8 2 . 6 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 駿東郡清水町長沢字堂免 | |
| | 地 番 | 6 5 0 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 1 2 . 3 2 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 駿東郡清水町長沢字堂免 | |
| | 地 番 | 6 5 0 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 4 . 2 3 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 駿東郡清水町長沢字堂免 6 5 0 番地 4、6 5 0 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 6 5 0 番 4 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 2 4 5 . 5 2 平方メートル | |
| | | 2 階 2 4 5 . 5 2 平方メートル | |
| | | 3 階 2 4 5 . 5 2 平方メートル | |
| | | 4 階 2 3 9 . 9 2 平方メートル | |



令和6年(ケ)第99号
令和6年12月2日受理
令和7年3月17日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 秋 鹿 健 司 (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 駿東郡清水町長沢字堂免
 地 番 650 番 3
 地 目 宅地
 地 積 82.65 平方メートル
- 2 所 在 駿東郡清水町長沢字堂免
 地 番 650 番 4
 地 目 宅地
 地 積 412.32 平方メートル
- 3 所 在 駿東郡清水町長沢字堂免
 地 番 650 番 6
 地 目 宅地
 地 積 44.23 平方メートル
- 4 所 在 駿東郡清水町長沢字堂免 650 番地 4、650 番地 3
 家屋 番号 650 番 4
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積
 1 階 245.52 平方メートル
 2 階 245.52 平方メートル
 3 階 245.52 平方メートル
 4 階 239.92 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乃至3				
現況地目	☒ 宅地(物件1乃至3) ☐ (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 ☐ 建物配置図のとおり				
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	「その他の事項」のとおり				
建物	物件4				
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 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A-1~9、B-2~4、B-7、B-9、C-1~3、C-5~7、D-2、D-4、D-5、D-7につき) 上記の者が本建物を 住居(空き室) として占有している ☒ その他の者ら(B-1、B-5、B-6、B-8、C-4、C-8、C-9、D-1、D-3、D-6、D-8につき) ☒ 「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	「その他の事項」のとおり				
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 ☐ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	☐ 全部 ☒ B-1 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・7・1 ----- 自 H30・7・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 150,000円	「その他の事項」※1 のとおり 「執行官の意見」の とおり
4	☐ 全部 ☒ B-5 ----- 株式会社マイムジャパ ン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・1 頃 ----- 自 R7・1 頃 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「その他の事項」※2 のとおり 「執行官の意見」の とおり
4	☐ 全部 ☒ B-6 ----- 株式会社マイムジャパ ン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・2・1 ----- 自 R3・2・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ----- ☒ 退去時清算金 37,000円	「その他の事項」※3 のとおり 「執行官の意見」の とおり
4	☐ 全部 ☒ B-8 ----- 株式会社マイムジャパ ン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・1 頃 ----- 自 R7・1 頃 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「その他の事項」※4 のとおり 「執行官の意見」の とおり
4	☐ 全部 ☒ C-4 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・6・10 ----- 自 R6・6・10 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 37,000円	「執行官の意見」の とおり
4	☐ 全部 ☒ C-8 ----- 株式会社マイムジャパ ン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・3・15 ----- 自 R3・3・15 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円 ----- ☒ 退去時清算金 36,000円	「その他の事項」※5 のとおり 「執行官の意見」の とおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	☐ 全部 ☒ C-9 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・7・1 ----- 自 H26・7・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ----- ☒ 退去時清算金 38,000円	「その他の事項」※6 のとおり 「執行官の意見」の とおり
4	☐ 全部 ☒ D-1 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・4・1 ----- 自 H26・4・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円 ----- ☒ 事前修繕費 39,000円	「その他の事項」※7 のとおり 「執行官の意見」の とおり
4	☐ 全部 ☒ D-3 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・12・1 ----- 自 H27・12・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円 ----- ☒ 退去時清算金 36,000円	「その他の事項」※8 のとおり 「執行官の意見」の とおり
4	☐ 全部 ☒ D-6 ----- 株式会社マイムジャパ ン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・11・13 ----- 自 R5・11・13 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 37,000円	「その他の事項」※9 のとおり 「執行官の意見」の とおり
4	☐ 全部 ☒ D-8 ----- 株式会社マイムジャパ ン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・10・15 ----- 自 R2・10・15 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ----- ☒ 退去時清算金 48,000円	「その他の事項」※10 のとおり 「執行官の意見」の とおり
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

土地について

- 1 本件各土地は、南東側で町道278号線に接道している。
- 2 物件2の土地の北東側に、ガスボンベ収納庫及び給水タンクが存在する。

建物について

- 1 本件建物の空き室は、雨漏り跡、壁の損傷、ガラス窓の損傷、居室入口部分の水没等が散見される。
- 2 本件建物の共用部分（廊下、階段、エレベーターホール）に、動産類が多く残置されている。

- ※1 ・賃料の他に駐車料5,500円及びゴミ処理費2,000円の支払い（毎月）がある（駐車場所については本件所有者が賃借した本件土地以外の場所）。
- ※2 ・賃貸借契約の内容については、賃借人の陳述のみに基づくもので、記載された事項以外は不明である。
 - ・B-5号室は、賃借会社社員C及びD（占有補助者）が住居として使用している。
- ※3 ・賃貸借契約時に、賃借人が賃貸人に退去時清算金37,000円を支払っている。
 - ・B-6号室は、賃借会社社員（占有補助者）Eが住居として使用している。
- ※4 ・賃貸借契約の内容については、賃借人の陳述のみに基づくもので、記載された事項以外は不明である。
 - ・B-8号室は、賃借会社社員F（占有補助者）が住居として使用している。
- ※5 ・賃貸借契約時に、賃借人が賃貸人に退去時清算金36,000円を支払っている。
 - ・C-8号室は、賃借会社社員H（占有補助者）が住居として使用している。
- ※6 ・賃貸借契約時に、賃借人が賃貸人に退去時清算金38,000円を支払っている。
- ※7 ・賃貸借契約時に、賃借人が賃貸人に事前修繕費39,000円を支払っている。
- ※8 ・賃料の他にゴミ処理費3,000円の支払い（毎月）がある
 - ・賃貸借契約時に、賃借人が賃貸人に退去時清算金36,000円を支払っている。
- ※9 ・D-6号室は、賃借会社社員I及びM（占有補助者）が住居として使用している。
- ※10 ・賃貸借契約時に、賃借人が賃貸人に退去時清算金48,000円を支払っている。
 - ・D-8号室は、賃借会社社員N（占有補助者）が住居として使用している。
 - ・D-8号室のみ間取が2Kである。

以上

(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
■管理会社担当者	1 当社は、令和7年1月1日から本件土地建物の管理を始めたばかりで、賃借人の把握までは現在できていません。前の管理会社から引き継いだ賃貸借契約書はありますが、全賃借人分はなく、賃貸借契約書がない賃借人が2名います。 2 空き室の鍵は、全て前の管理会社から引き継いでいます。
■B-5、B-6、B-8、C-8、D-6、D-8号室賃借会社代表者	1 当社は、当社の社員の住居として本件建物の6部屋を賃借していますが、当社が契約した6部屋のうち2部屋分の賃貸借契約書がありません。 2 賃貸借契約書がある4部屋については、契約内容は契約書にあるとおりです。 3 賃貸借契約書のないB-5号室は、令和5年1月に賃貸借契約を結び、月額37,000円の賃料を支払っているとの記録が会社に残っていますが、それ以外は不明です。 4 賃貸借契約書のないB-8号室は、令和5年1月に賃貸借契約を結び、月額37,000円の賃料を支払っているとの記録が会社に残っていますが、それ以外は不明です。 5 当社が賃借している6部屋は、いずれも社員寮として借りている物で、その時々所属している社員の住居として使用しています。 6 現在、B-5号室には当社社員C及びDが、B-6号室には当社社員Eが、B-8号室には当社社員Fが、C-8号室には当社社員Hが、D-6号室には当社社員L及びMが、D-8号室には当社社員Nがそれぞれ住んでいます。 7 賃借人への賃料の支払いは、当社が全て行っており、居住している社員からは住居費として各人から当社が徴収しています。 8 各部屋を使用している社員からは、当該各部屋に損傷したり支障がある所があるという話は聞いていません。
■D-3号室賃借人Kの義弟	1 私は、D-3号室賃借人Kの妹の配偶者になります。Kは日本語がうまく話せませんので代わりに私が連絡させていただきました。本賃貸借契約締結の際には私も同行しましたので、内容等は理解しています。 2 契約内容は、賃貸借契約書にあるとおり間違いありませんが、3、4年前に家賃の他に毎月ゴミ処理費3,000円を支払うことになり、それ以降現在に至るまで、毎月合計39,000円を支払っています。 3 D-3号室に以前雨漏りがあり、現在もその跡が残っています。
■B-1号室賃借人B	1 契約内容は、賃貸借契約書にあるとおり間違いありません。私は家賃のほかに駐車場の使用料も毎月支払っていますが、その駐車場は本件土地内ではなく、本件所有者が借りた隣接地にあります。 2 B-1号室には、損傷したり支障がある所はありません。
■D-1号室賃借人J	1 契約内容は、賃貸借契約書にあるとおり間違いありません。 2 D-1号室には、損傷したり支障がある所はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■○ (本件債務者破産管財人)	1 本件土地建物は、令和6年10月頃に財団放棄の手続きをしています。 2 財団放棄をする前は、一時的に当職に家賃が支払われていましたが、現在は、本件所有者に支払われています。
■A (本件所有者)	1 破産の手続きは現在も継続していますが、本件土地建物は現在財団放棄されていますので、家賃は私の所に支払われています。賃借人から直接私に支払ってくる方が2名で、その余は管理会社を経由して支払われています。現時点で、家賃が滞っている方はいないと思います。 2 B-1号室の賃借人は、駐車場を使用しており、その使用料も家賃と一緒に私宛に支払われています。隣接する土地を私が賃借し、B-1号室の賃借人に転借する形で使用させています。駐車場の土地所有者への地代の支払いは管理会社が支払っていて、今後もそうなると思います。 3 本件建物の賃借人との賃貸借契約書は、私の所には何もありません。基本的に管理会社に任せていたので、詳しい契約内容についてもわかりません。 以上

(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

- ・ C-9号室、D-1号室及びD-3号室の賃借権については、各賃借人の占有開始時期が、短期賃貸借保護制度廃止の平成15年民法改正以降であるが、本件建物の最先順位抵当権設定日より早い。従って、各賃借人の賃貸借契約は、売却によりその効力を失わず、買受人が引き受けるべき賃借権であると思料する。
- ・ B-1号室、B-5号室、B-6号室、B-8号室、C-4号室、C-8号室、D-6号室及びD-8号室の賃借権については、各賃借人の占有開始時期が、短期賃貸借保護制度廃止の平成15年民法改正以降であり、かつ、本件建物の最先順位抵当権設定日より遅れている。従って、各賃借人の賃貸借契約は、売却によりその効力を失うこととなり、買受人が引き受けることはない。しかし、買受人の代金納付日から6ヶ月間の明渡猶予を受けるものであると思料する。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

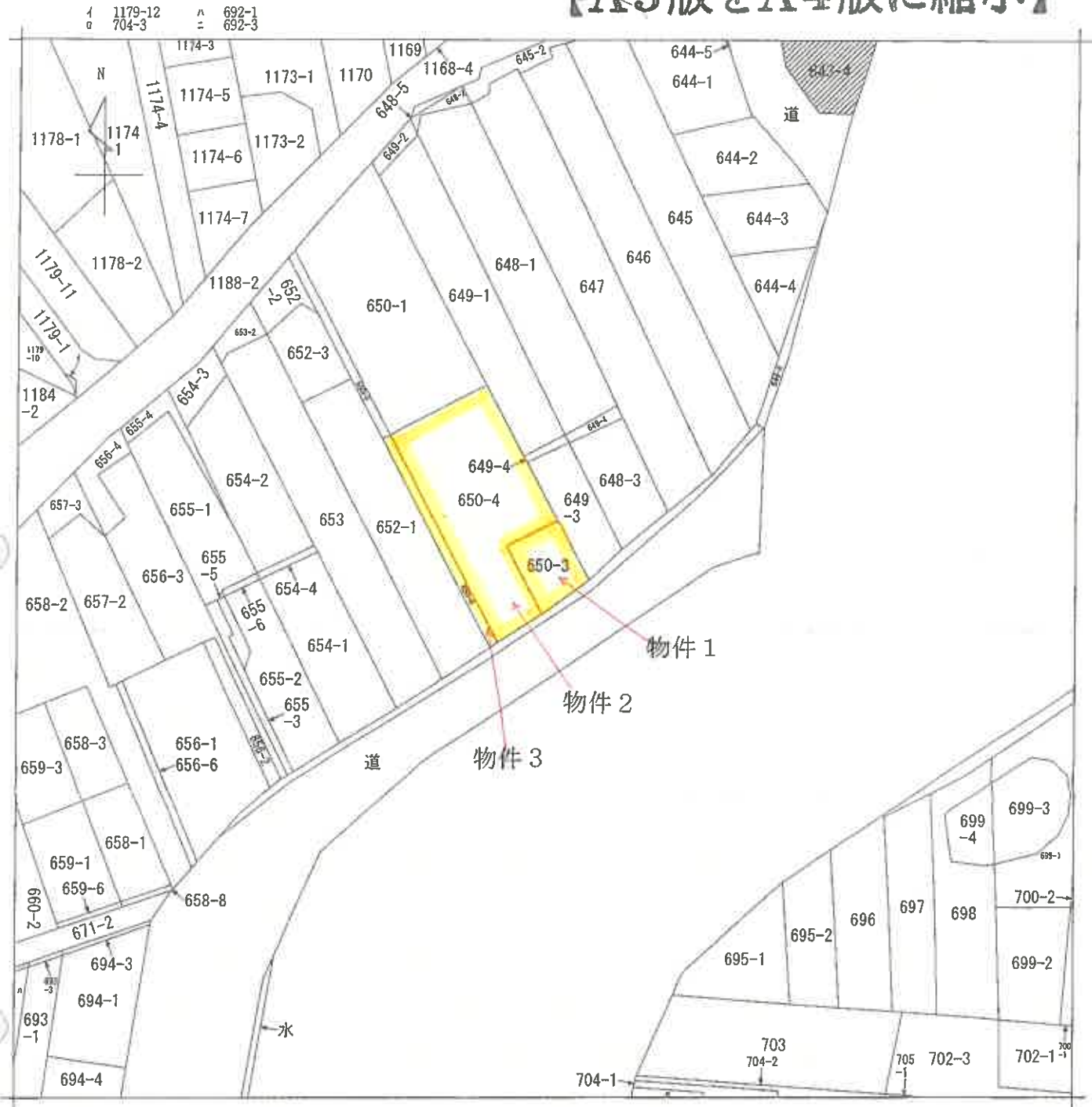
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月2日 (月) : — :	当庁執行官室	清水町役場及び駿東伊豆消防本部に間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円、290円貼付) 添付)
6年12月4日 (水) 10:49 — 11:02	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
6年12月11日 (水) 11:50 — 11:55	清水町役場	接面道路調査
6年12月11日 (水) 12:30 — 13:05	物件所在地	物件特定・写真撮影
6年12月11日 (水) : — :	当庁執行官室	本件所有者Aに対し、現況調査通知書送付 (切手110円貼付)
7年1月10日 (金) 13:20 — 13:53	本件管理会社 (沼津市大手町3丁目)	管理会社担当者と面談 事情聴取
7年1月24日 (金) 13:30 — 13:40	本件管理会社 (沼津市大手町3丁目)	管理会社担当者と面談 事情聴取・賃貸借契約書受領
7年2月4日 (火) 11:36 — 11:41	静岡地方法務局 沼津支局	全部事項証明書(商業)交付申請・受領
7年2月5日 (水) 12:50 — 14:00	B5号室等賃借会社 (駿東郡清水町長沢)	B-5号室等賃借会社代表者と面談 事情聴取
7年2月21日 (金) 16:40 — 16:55	物件所在地	各賃借人に対し、現況調査期日通知書投函
7年3月3日 (月) 15:00 — 15:10	当庁執行官室	D-3号室賃借人Kの義弟から事情聴取(電話)

(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3月6日 (木) 9:40 - 11:50	物件所在地	B-1号室賃借人B及びC-9号室賃借人Iと面談 (空き室全室調査) 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行 3 不在者(C-4、D-1、D-3号室)に対し 照会回答書投函(返信用封筒(切手330円貼付)添付)
7年3月6日 (木) 13:28 - 13:33	当庁執行官室	本件所有者破産管財人Oから事情聴取(電話)
7年3月6日 (木) 13:33 - 13:38	当庁執行官室	本件所有者Aから事情聴取(電話)
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 7年 3月 6日 目的物件(空き室)は不在で施錠されていたので、立会人Pを立ち合わせ、管理会社が持参した鍵を用いて解錠し各居室内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

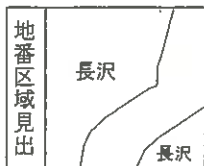
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	駿東郡清水町長沢字堂免			地番	650番3	
出力縮	1/600	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。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和6年10月25日

横浜地方方法務局

請求番号：29-2

登記官

(1/1)

(11 枚目)

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。

(静岡地方務局沼津支局登録)

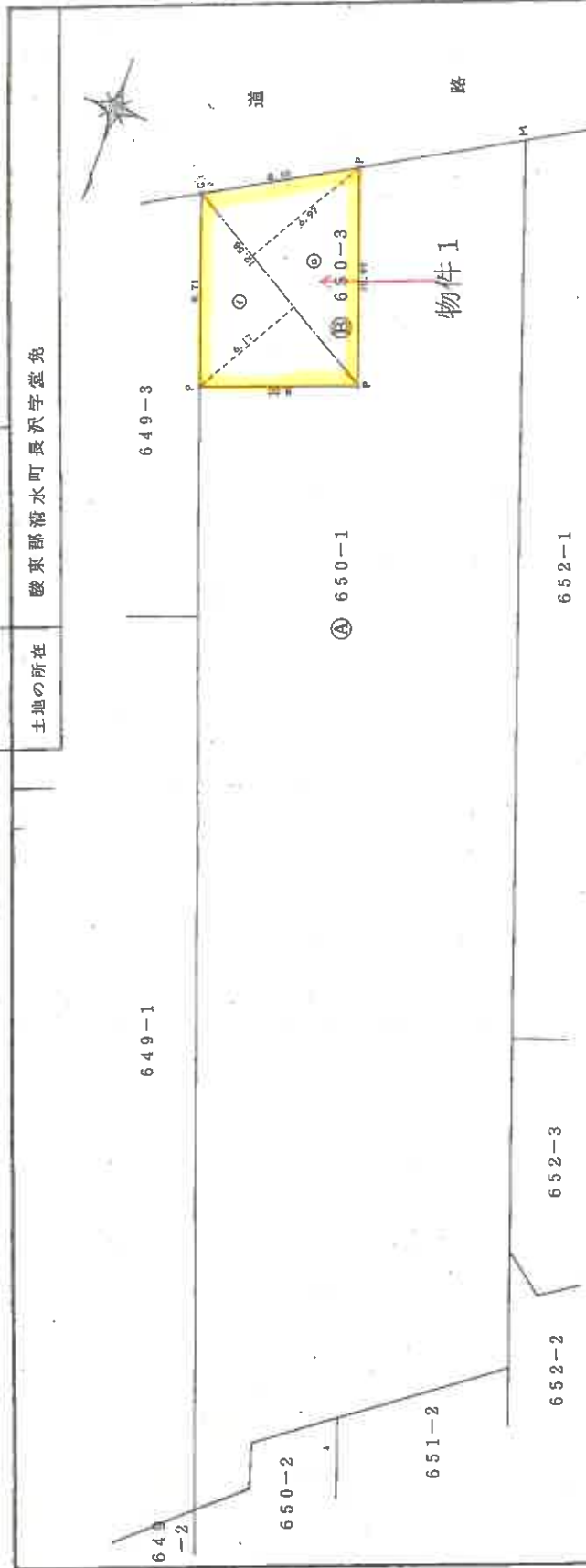
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

259986

地積測量図

650

地番	650-3
土地の所在	駿東郡清水町長沢字堂免



三斜求積表

地番	④ 650-3
NO.	イ
高さ	6.17
底面積	77.6186
口	12.58
高さ	6.97
底面積	87.8826
口	12.58
高さ	165.3012
底面積	82.65060
口	82.65
底面積	82.65

地番	④ 650-1
公積	971.8900
総計	82.6506
底地	889.2394
地積	889.23

申請人	
作製者	
縮尺	1/250

【A3版をA4版に縮小】

昭和63年九月 式登日登記

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。
(静岡地方方法務局法律支局管轄)
令和6年10月25日 横浜地方方法務局

登記号

(13 枚目)

259987

地積測量図

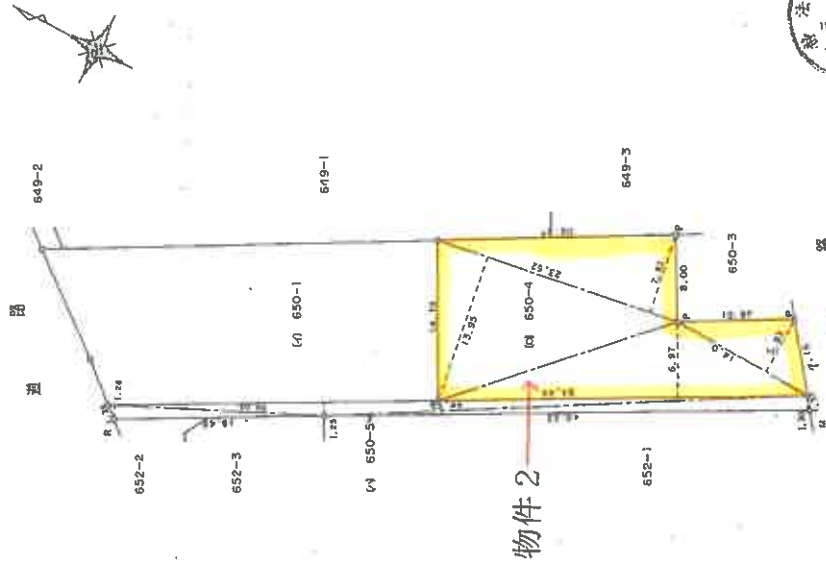
地番 650-4・650-5

土地の所在 駿東郡清水町長沢字堂免

地番	④ 650-4	⑤ 650-5	高さ	面積
NO.	23.62	7.52	177.9224	
	23.62	13.95	329.4990	
	34.44	6.97	240.0468	
	14.01	5.53	77.4753	
			824.6435	
			412.32175	
			412.32	㎡

地番	④ 650-4	⑤ 650-5	高さ	面積
NO.	45.22	1.30	58.7860	
	64.99	1.25	81.2375	
	20.03	1.26	25.2378	
			165.2613	
			82.63065	
			82.63	㎡

地番	④ 650-4	⑤ 650-5	高さ	面積
NO.	939.2794		494.9523	
			444.3271	
			444.32	㎡



建築図説号 S...石杭 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭

申請人

作製者

縮尺 1/500

元、12.14

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
(静岡地方方法務局 沼津支局管轄)
令和6年10月25日 横浜地方方法務局

登記官

(14 枚用)

259988

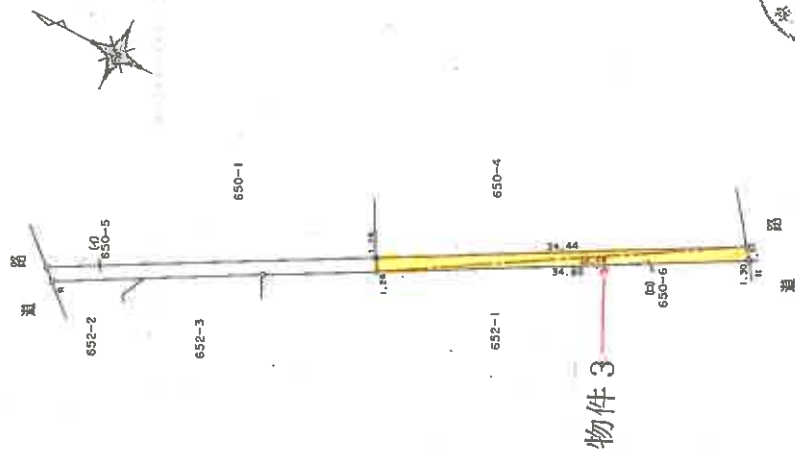
地積測量図

5
地番 650-6

土地の所在 駿東郡清水町長沢字堂免

地番	④ 650-6	面積	高さ	積
NO.	面積	高さ	積	
	34.46	1.26		43.4196
	34.66	1.30		45.0580
		倍	積	88.4776
		面積		44.2380
		面積		44.23 ㎡

地番	④ 650-5	面積	積
公積	82.6306	総計	44.2388
		残地	38.3918
		地積	38.39 ㎡



境界線略号 S=石杭 C=コンクリート杭 P=プラスチック杭 R=金杭 M=測ミ (単位m)

申請人

作製者

縮尺 1/500

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

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。
 (静岡地方法律局 沼津支局管轄)
 令和6年10月25日 横浜地方法律局

登記官

(15 枚面)

【A3版をA4版に縮小】



写真撮影方向

(単位:m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作製者

建物図面図

650-4

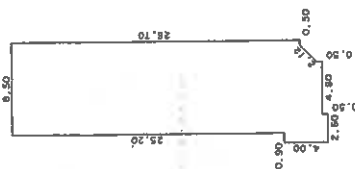
家屋番号

駿東郡清水町長沢字堂免650-4・650-3

建物の所在

656062 各階平面図

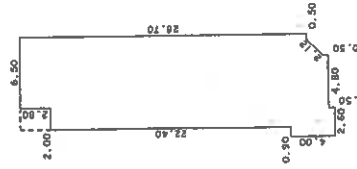
1階・2階・3階
(各階同型)



求積表

4.00 X 0.90	=	3.6000
29.20 X 1.70	=	49.6400
28.70 X 4.80	=	137.7600
(28.20 + 26.70) X 1.50 X 1/2	=	41.1750
26.70 X 0.50	=	13.3500
合計		245.5250
床面積		245.52 m ²

4 階



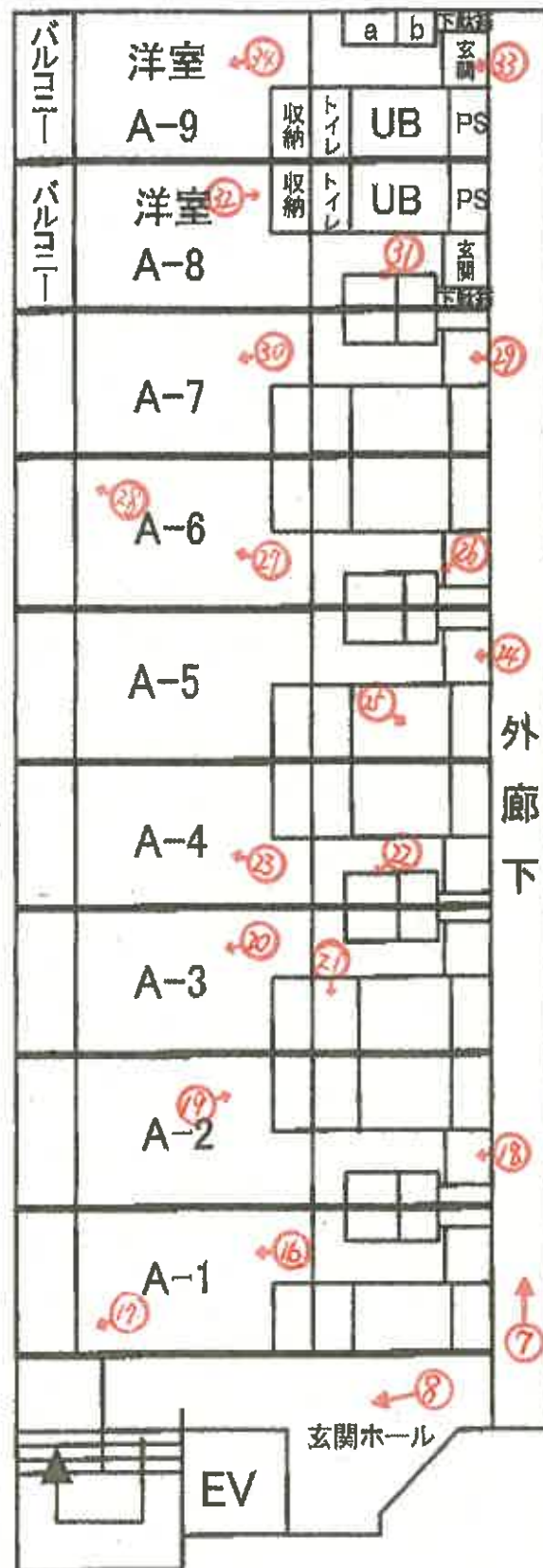
求積表

4.00 X 0.90	=	3.6000
26.40 X 1.70	=	44.8800
25.90 X 0.30	=	7.7700
28.70 X 4.50	=	129.1500
(28.20 + 26.70) X 1.50 X 1/2	=	41.1750
26.70 X 0.50	=	13.3500
合計		239.9250
床面積		239.92 m ²

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物間取図

1F

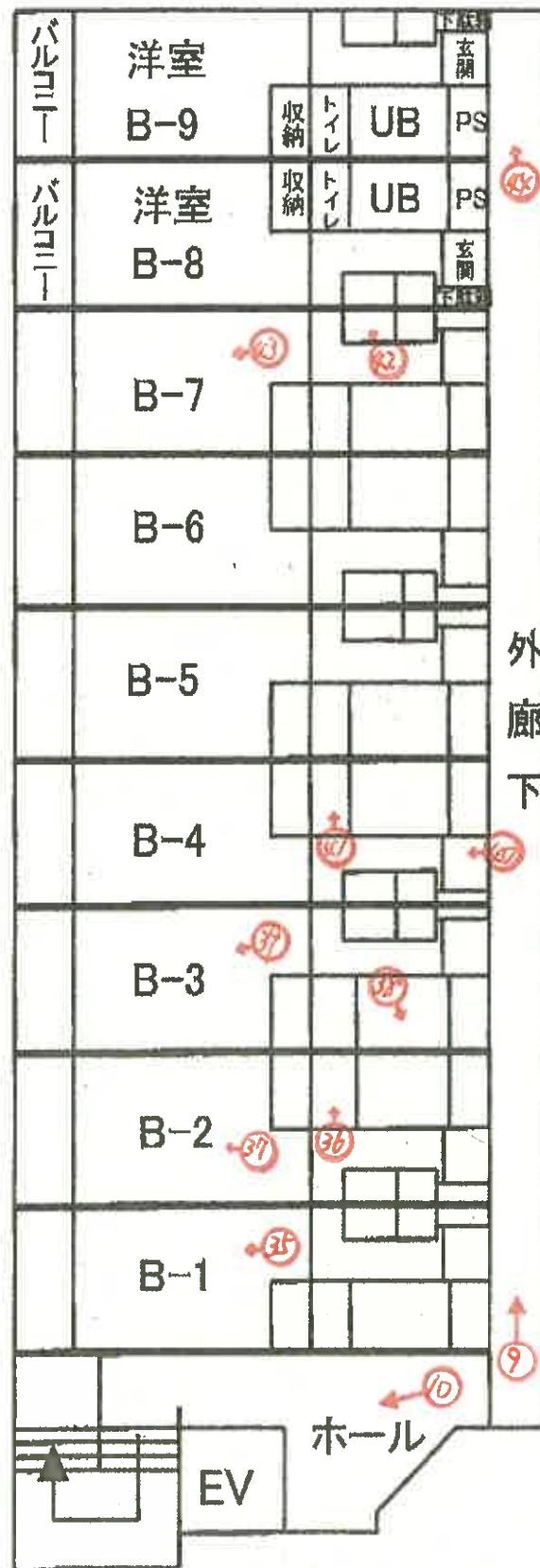


a=ミニキッチン
b=洗濯機パン

A-1~A-7の
間取りはA-8、A-9
と共通

♂写真撮影方向

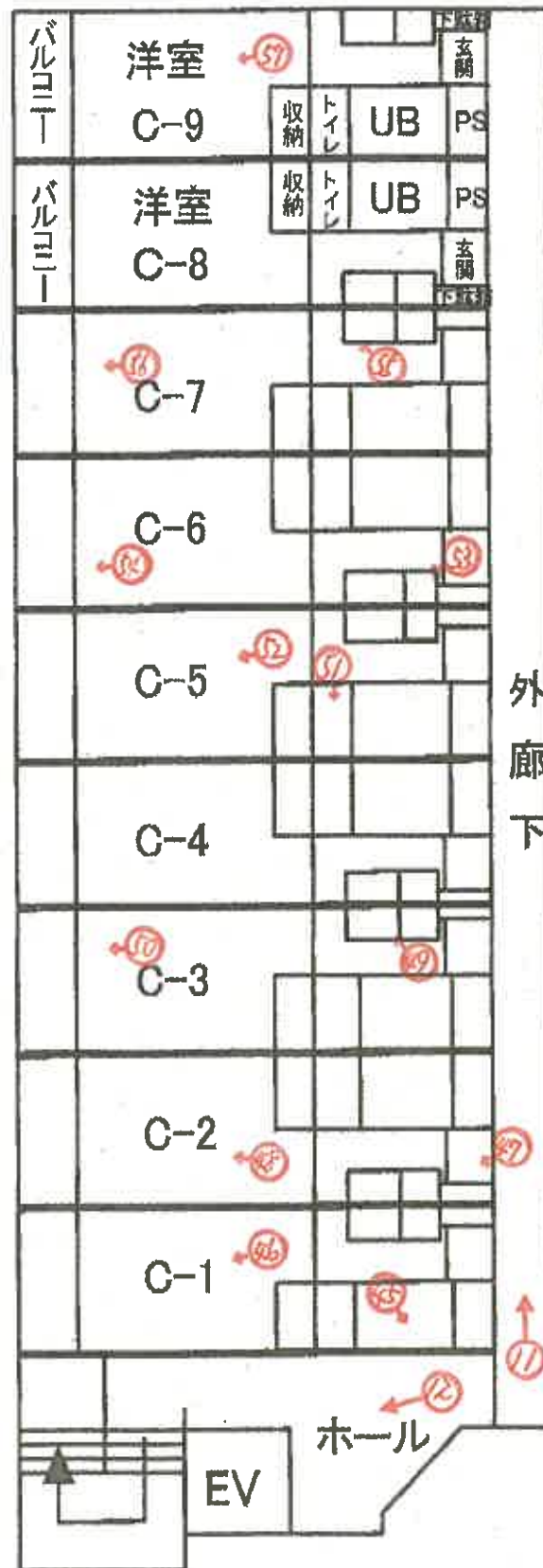
2F



B-1~B-7の
間取りはB-8、B-9
と共通

♂写真撮影方向

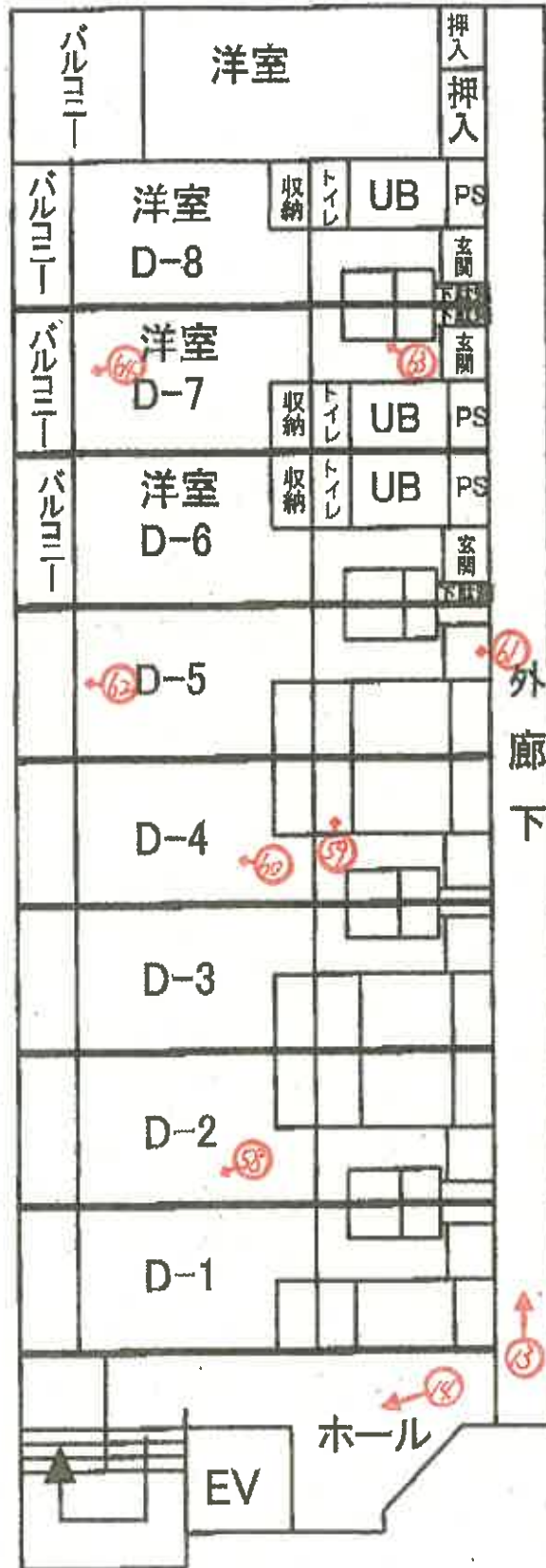
3F



C-1~C-7の間取りはC-8、C-9と共通

♂写真撮影方向

4F



D-1~D-5の
間取りはD-6、D-7
と共通



5階 塔屋

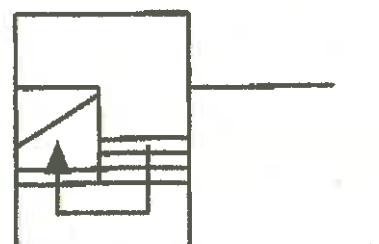


写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

給水タンク



写真 7

1 階廊下



写真 8

1 階エレベーターホール



写真 9

2 階廊下



写真 1 0

2 階エレベーターホール



写真 1 1

3 階廊下



写真 1 2

3 階エレベーターホール



写真 1 3

4 階廊下



写真 1 4

4 階エレベーターホール



写真 1 5

屋上部分



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 6

A 1 号室



(2 7 枚目)

写真17

A1号室



写真18

A2号室



写真19

A2号室



写真20

A3号室



写真 2 1

A 3 号室



写真 2 2

A 4 号室



写真 2 3

A 4 号室



写真 2 4

A 5 号室



写真 2 5

A 5 号室



写真 2 6

A 6 号室



(3 2 枚目)

写真 2 7

A 6 号室



写真 2 8

A 6 号室



(3 3 枚目)

写真 2 9

A 7 号室



写真 3 0

A 7 号室



写真 3 1

A 8 号室



写真 3 2

A 8 号室



写真 3 3

A 9 号室



写真 3 4

A 9 号室



写真3 5

B 1 号室



写真3 6

B 2 号室



写真 3 7

B 2 号室



写真 3 8

B 3 号室



写真 3 9

B 3 号室



写真 4 0

B 4 号室



写真 4 1

B 4 号室



写真 4 2

B 7 号室



(4 0 枚目)

写真 4 3

B 7 号室



写真 4 4

B 9 号室前廊下



写真 4 5

C 1 号室



写真 4 6

C 1 号室



写真 4 7

C 2 号室



写真 4 8

C 2 号室



写真 4 9

C 3 号室



写真 5 0

C 3 号室



写真 5 1

C 5 号室



写真 5 2

C 5 号室



写真 5 3

C 6 号室



写真 5 4

C 6 号室



(4 6 枚目)

写真 5 5

C7 号室



写真 5 6

C7 号室



写真 5 7

C 9 号室



写真 5 8

D 2 号室



写真 5 9

D 4 号室



写真 6 0

D 4 号室



写真 6 1

D 5 号室



写真 6 2

D 5 号室



写真 6 3

D7 号室



写真 6 4

D7 号室



令和6年(ケ)第 99号
令和7年 3月 6日 現地調査
令和7年 3月12日 評価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 泉 喜 洋 印

物件目録

- 1 所在 駿東郡清水町長沢字堂免
 地番 650番3
 地目 宅地
 地積 82.65平方メートル
- 2 所在 駿東郡清水町長沢字堂免
 地番 650番4
 地目 宅地
 地積 412.32平方メートル
- 3 所在 駿東郡清水町長沢字堂免
 地番 650番6
 地目 宅地
 地積 44.23平方メートル
- 4 所在 駿東郡清水町長沢字堂免 650番地4、650番地3
 家屋番号 650番4
 種類 共同住宅
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 床面積

1階	245.52平方メートル
2階	245.52平方メートル
3階	245.52平方メートル
4階	239.92平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金 43,720,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,480,000 円
物件2 (土地)	金 7,400,000 円
物件3 (土地)	金 790,000 円
物件4 (建物)	金 34,050,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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乃至3の土地の内訳価格は物件4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4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	
特 記 事 項		
・物件1乃至3の土地上に物件4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乃至3）

位 置 ・ 交 通	J R御殿場線「大岡」駅の南東方・直線距離約 1.7 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ間に共同住宅が介在し、病院、医院等が見られる地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	539.20 m ² ほぼ長方形 間口約 16m、奥行約 32m 平坦地 路面と等高に接面する一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約 8m舗装町道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件4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	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 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、通常で敷地内への引き込み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配置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	・ 本件敷地北端に LP ガス容器置き場と給水タンクが存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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3年1月27日新築 経 過 年 数：約34年 経済的残存耐用年数：16年程度
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造4階建 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼り 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、塩ビシート等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：屋上に塔屋あり
床面積（現況）	・ほぼ登記通りとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 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	・本件建物は1階が部屋番号A-1～A-9、2階がB-1～B-9、3階がC-1～C-9、4階がD-1～D-8、全35室で構成されている。 ・全35室の内、2階B-1、B-5、B-6、B-8、3階C-4、C-8、C-9、4階D-1、D-3、D-6、D-8の11室が賃貸借されており、各々賃借人等が住居として占有使用している。 ・その他空室部分は建物所有者が空室の状態で占有使用している。

特 記 事 項	・ 本件建物の空室は雨漏り跡、壁やガラス窓の損傷、居室入り口部分の水漏れによる水没等がみられる。 ・ 本件建物の共用部分（エレベータホール、廊下、階段等）に動産類が多く残置されている。 ・ 賃借人の概ね半数は賃借会社が賃貸借契約し、その社員（占有補助者）が居住している。 ・ 家賃は 36,000 円～40,000 円、D-8（2K）のみ 48,000 円の契約となっている。その他ゴミ処理費が徴求されている。 ・ C-9、D-1、D-3 の賃借権は、各賃借人の占有開始時期が短期賃借権保護制度廃止の平成 15 年民法改正以降であるが、本件建物の最先順位抵当権設定日より早い。よって各賃借人の賃借権は売却によって効力を失わず、買い受人の引き受けとなる賃借権と思料する。 ・ B-1、B-5、B-6、B-8、C-4、C-8、D-6、D-8 の賃借権は、各賃借人の占有開始時期が短期賃借権保護制度廃止の平成 15 年民法改正以降で、本件建物の最先順位抵当権設定日に遅れている。よって各賃借人の賃借権は売却によって効力を失い、買い受人の引き受けとならない賃借権と思料する。但し買い受人の代金納付日から 6 ヶ月間の明け渡し猶予を受けると思料する。 ※ 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、対象物件が共同住宅で収益物件であるものの、築年数が古く空室率も高いため安定的かつ継続的な収益性は見込めないことから、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乃至3（土地）

物件1乃至3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 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	108,000	0.88	82.65	0.9	7,070,000
2	108,000	0.88	412.32	0.9	35,270,000
3	108,000	0.88	44.23	0.9	3,780,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 駿東清水－5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $115,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/106 \approx 108,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：個別的要因なし

◇地域格差：公示地は交通接近条件にやや劣るが環境条件に優る。

イ 個別格差：方位、規模等画地条件を考慮

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4（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
4	270,000	976.48	0.22	58,000,000

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 34 年、経済的残存耐用年数 16 年、観察減価 30%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝16 年 ÷ (16 年＋34 年) × (1－0.30) ≒0.22

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	7,070,000	0.5	法定地上権	3,540,000
2	35,270,000	0.5	法定地上権	17,640,000
3	3,780,000	0.5	法定地上権	1,890,000

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	7,070,000	－ 3,540,000		0.7	0.6	1,480,000
2	35,270,000	－ 17,640,000		0.7	0.6	7,400,000
3	3,780,000	－ 1,890,000		0.7	0.6	790,000
4	58,000,000	＋ 23,070,000	—	0.7	0.6	34,050,000
一 括 価 格 (合 計)						43,720,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：建物築年数、空室率による市場性減退を考慮した。

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 駿東清水－5

所 在：静岡県駿東郡清水町柿田字原後988番9

価 格：115,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：160㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側7m町道

用 途 指 定 等：市街化区域

第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに事業所等も見られる住宅地域

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

位置図

地理院地図
GSI Maps



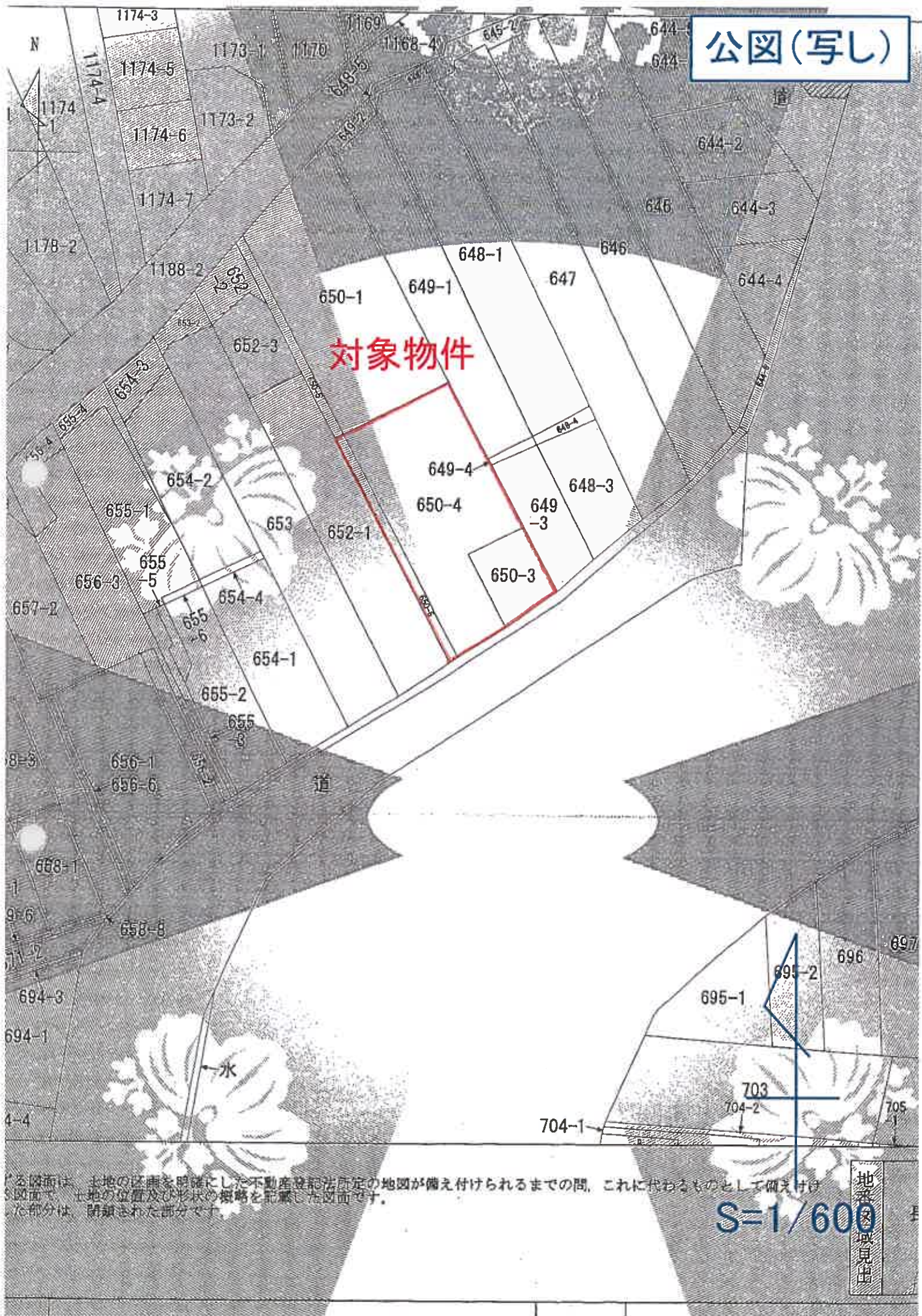
国土地理院地図を加工作成

公図(写し)

対象物件

S=1/600

地籍図
収見出



この図面は、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
 500面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 した部分は、閉鎖された部分です。

建物配置図写し

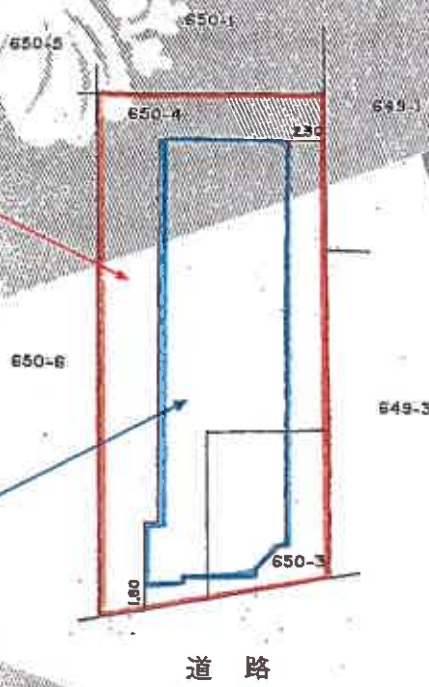
建物 各階平面図

家屋番号 650-4

建物の所在 駿東郡清水町長沢字堂先 650-4・650-3

物件1~3(土地)

物件4(建物)

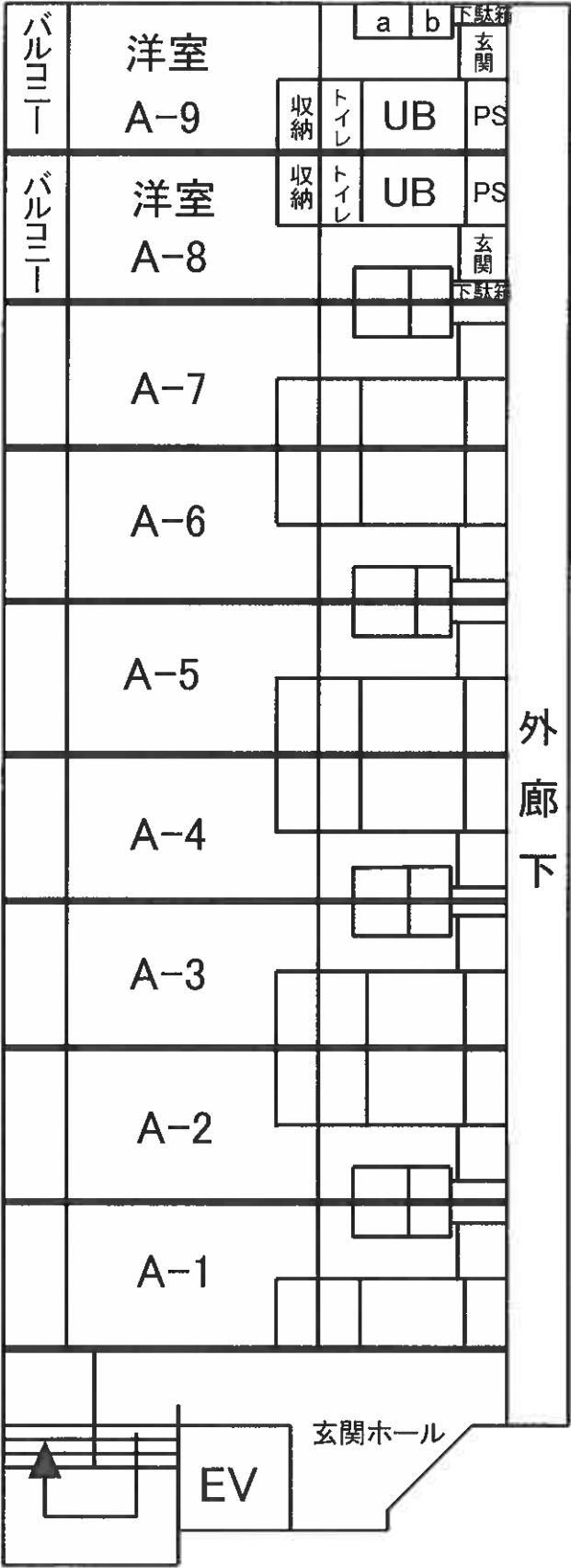


(単位m)

申請人 XXXXXXXXXX 縮尺 1/500

建物間取図

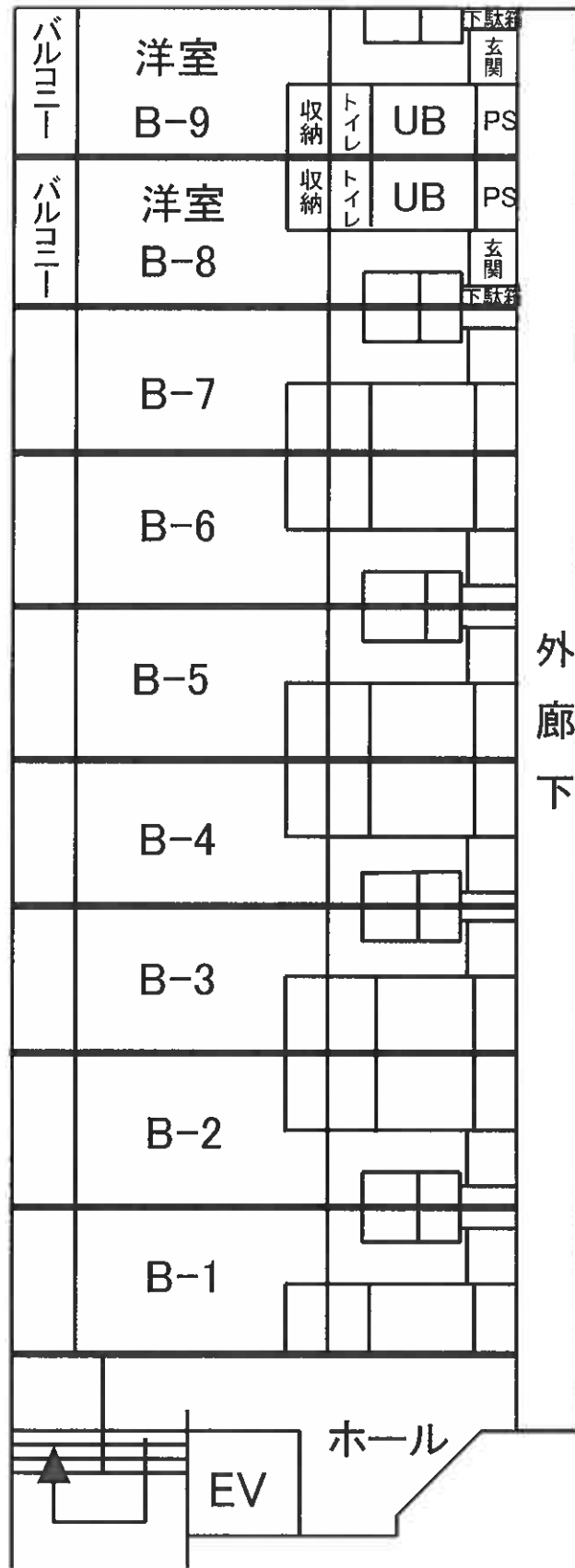
1F



a=ミニキッチン
b=洗濯機パン

A-1～A-7の
間取りはA-8、A-9
と共通

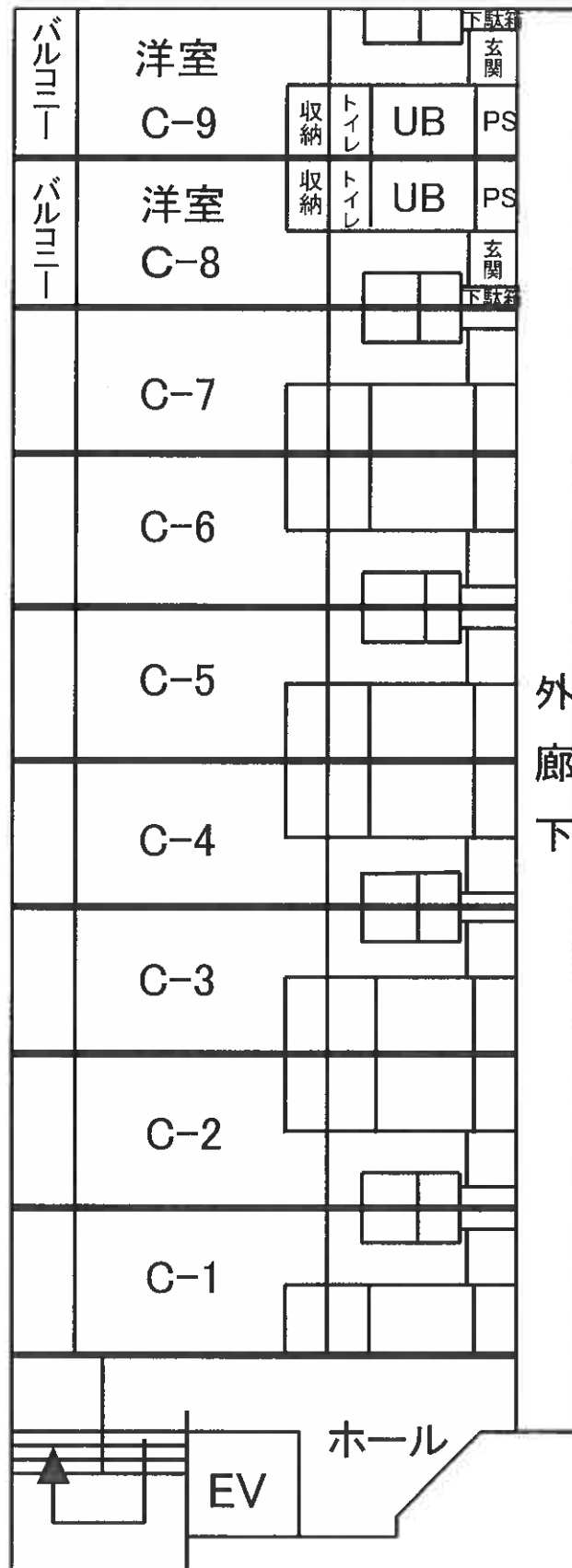
2F



B-1～B-7の
間取りはB-8、B-9
と共通



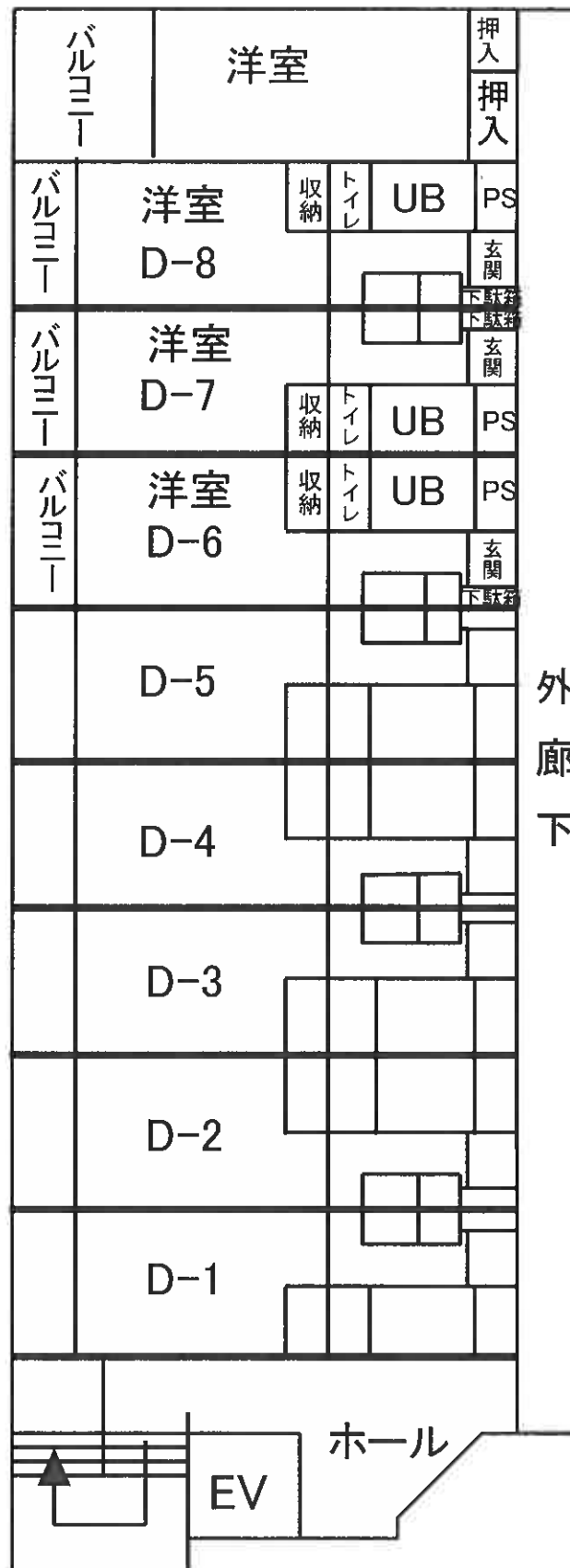
3F



C-1~C-7の
間取りはC-8、C-9
と共通



4F



D-1～D-5の
間取りはD-6、D-7
と共通



5階 塔屋

