

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)

(物 件 2、4、5)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 25 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

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 9 月 22 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 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 10 月 28 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 10 月 8 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 9 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 8 月 25 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）
2, 4, 5	34,360,000 27,488,000	一括	6,872,000	1,312,590	281,269
2	26,050,000				
4	5,030,000				
5	3,280,000				

物 件 目 録

2 所 在 静岡市葵区羽鳥本町162番地、163番地1

家屋 番号 162番

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3階建

床 面 積 1階 460.80平方メートル
2階 445.60平方メートル
3階 445.60平方メートル

4 (地上権)

(1) 下記土地につき、平成20年3月14日に設定された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 平成20年4月9日受付第11070号

記

所 在 静岡市葵区羽鳥本町

地 番 162番

地 目 宅地

地 積 1100.82平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部雑種地

5 (地上権)

(1) 下記土地につき、平成20年3月14日に設定された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 平成20年4月9日受付第11070号

物 件 目 録

記

所 在	静岡市葵区羽鳥本町
地 番	1 6 3 番 1
地 目	宅地
地 積	7 1 5. 8 3 平方メートル
(現況)	
地 目	宅地・一部雑種地

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

1 不動産の表示

【物件番号2、4、5】

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2、4、5】

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

【物件番号4、5】

- ・地代の滞納あり。
- ・目的外の土地(地番163-6、所有者B)を一体利用し、同土地との境界が不明確である。

《 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

2 所 在 静岡市葵区羽鳥本町 1 6 2 番地、1 6 3 番地 1

家屋 番号 1 6 2 番

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 3 階建

床 面 積 1 階 4 6 0 . 8 0 平方メートル
2 階 4 4 5 . 6 0 平方メートル
3 階 4 4 5 . 6 0 平方メートル

4 (地上権)

(1) 下記土地につき、平成 2 0 年 3 月 1 4 日に設定された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 平成 2 0 年 4 月 9 日受付第 1 1 0 7 0 号

記

所 在 静岡市葵区羽鳥本町

地 番 1 6 2 番

地 目 宅地

地 積 1 1 0 0 . 8 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部雑種地

5 (地上権)

(1) 下記土地につき、平成 2 0 年 3 月 1 4 日に設定された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 平成 2 0 年 4 月 9 日受付第 1 1 0 7 0 号

物 件 目 録

記

所	在	静岡市葵区羽鳥本町
地	番	1 6 3 番 1
地	目	宅地
地	積	7 1 5 . 8 3 平方メートル
(現況)		
地	目	宅地・一部雑種地

令和6年(ケ)第 38号
令和7年 3月24日受理
令和7年 4月14日提出

現況調査報告書（補充）



静岡地方裁判所

執行官 伊 藤 公 志

（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

2 所 在 静岡市葵区羽鳥本町 1 6 2 番地、1 6 3 番地 1

家屋 番号 1 6 2 番

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 3 階建

床 面 積 1 階 4 6 0 . 8 0 平方メートル
2 階 4 4 5 . 6 0 平方メートル
3 階 4 4 5 . 6 0 平方メートル

4 (地上権)

(1) 下記土地につき、平成 2 0 年 3 月 1 4 日に設定された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 平成 2 0 年 4 月 9 日受付第 1 1 0 7 0 号

記

所 在 静岡市葵区羽鳥本町

地 番 1 6 2 番

地 目 宅地

地 積 1 1 0 0 . 8 2 平方メートル

5 (地上権)

(1) 下記土地につき、平成 2 0 年 3 月 1 4 日に設定された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 平成 2 0 年 4 月 9 日受付第 1 1 0 7 0 号

記

所 在 静岡市葵区羽鳥本町



物 件 目 録

地 番	1 6 3 番 1
地 目	宅地
地 積	7 1 5 . 8 3 平方メートル



執行官の意見

- 1 物件目録4及び5の地上権が設定されている土地について令和7年3月3日にBから株式会社ランテックに所有権が移転したため、地上権の権利関係等について補充調査命令を受けた。その調査結果は2に記載のとおりである。
- 2 関係者の陳述等は、次頁の関係人の陳述等欄に記載のとおりである。関係人らは、令和6年9月25日提出の現況調査報告書のその他の事項欄に記載の令和6年5月31日付け合意書の内容が株式会社ランテックに引き継がれていると陳述しており、物件目録4及び5の地上権の概要は同現況調査報告書記載のとおりであると思料する。
- 3 目的外土地(163番6)はB名義から移転していない。

(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
■ C (債権者代理人)	1 私は、本件競売の債権者独立行政法人福祉医療機構の代理人弁護士です。 2 物件4及び物件5の地上権が設定されている土地の所有者が、Bから株式会社ランテックに移転しました。債権者とBとの間で作成した合意書の内容は株式会社ランテックに引き継がれているときいていますが、地代の立て替え払いの実務は債権者の担当者が行っているのです、詳細はそちらにきいてください。 3 現時点で株式会社ランテックとの間で新しい合意書は作成していませんが、必要があれば作成することになります。 (令和7年4月2日(電話)に聴取)
■ D (債権者担当者)	1 私は、債権者独立行政法人福祉医療機構の職員です。本件競売に関する実務を担当しています。 2 地代については、令和6年8月分から令和7年1月分までをBに支払い、同年2月分及び3月分を株式会社IMAGINEに支払っています。同社は、物件4及び物件5の地上権が設定されている土地につき所有権移転仮登記を設定した会社です。実質的な所有者ということで関係者の承諾を得て地代を支払っています。その後、令和7年3月3日に株式会社ランテックに所有権が移転したため、令和7年3月分は株式会社IMAGINEから株式会社ランテックに支払ってもらうことになっています。令和7年4月分については、会計処理上、支払いが遅くなり、4月15日くらいに支払うことになっています。そのことは株式会社ランテックも承知しています。 3 債権者とBとの間で作成した令和6年5月31日付け合意書の内容は、株式会社ランテックに引き継がれたときいています。 4 地代の支払いを示す書類は、依頼があれば送付します。 (令和7年4月3日(電話)に聴取)
■ E	1 私が代表者を務める株式会社ランテックは、物件4及び物件5の地上権が設定されている土地をBから購入しました。 2 本件競売の債権者独立行政法人福祉医療機構とBさんとの間で交わされた令和6年5月31日付け合意書の内容は株式会社ランテックが引き継いでいます。 3 令和7年3月分の地代は株式会社IMAGINEから支払いを受けています。令和7年4月分の地代は、債権者から会計上の都合で支払いが少し遅れるという連絡を受けており、承知しています。 4 過去の社会福祉法人ライトの未払い地代については、Bさんから当社に債権譲渡されており、その旨の書面も交わしています。 5 物件2の建物並びに物件4及び物件5の地上権が競売で売却された場合、当社と買受人との間で地代の額や万が一の建物の解体費用の提供等について合意ができれば、引き続き物件4及び物件5の地上権が設定された土地を借りてもらうことについてはやぶさかではありません。但し、合意ができないときは地上権の消滅請求を行うこともあるかもしれません。 (令和7年4月8日(電話)に聴取)

(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28日 (金) 13:55-14:00	静岡地方法務局	本件土地、建物の登記記録の全部事項証明書申請
7年 4月 2日 (水) 9:56-10:02	執行官室	債権者代理人から事情聴取 (電話)
7年 4月 2日 (水) 10:15-10:20	静岡地方法務局	目的外土地 (163-6) の登記記録の全部事項証明書申請
7年 4月 3日 (木) 16:02-16:19	執行官室	債権者担当者から事情聴取 (電話)
7年 4月 4日 (金) : - :	執行官室	債権者に対し地代支払いの明細書等の送付依頼 (郵送)
7年 4月 7日 (月) 9:05-9:10	静岡地方法務局	株式会社ランテック等の登記簿の履歴事項全部証明書申請
7年 4月 8日 (火) 10:37-10:45	執行官室	株式会社ランテックの代表者から事情聴取 (電話)
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 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。 ☐ 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

(5枚目)

令和6年（ケ）第38号

令和6年 8月 2日受理

令和6年 9月 25日提出

現 況 調 査 報 告 書

（物件2、4、5）

静岡地方裁判所

執行官 谷 津 幸 則

（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

所在 静岡市葵区羽鳥七丁目1705番地8

家屋 番号 1705番8

種 類 養護所

構造 木造合金メッキ鋼板ふき平家建

床面積 672.93平方メートル

2 所 在 静岡市葵区羽鳥本町162番地、163番地1

家屋 番号 162番

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3階建

床面積	1階	460.80平方メートル
	2階	445.60平方メートル
	3階	445.60平方メートル

~~ノ~~ (地上権)

(1) 下記土地につき、平成20年3月14日に設定された地上権

(2) 登記 静岡地方法務局

主 登 記 平成20年4月9日受付第11068号

☒

所 在 静岡市葵区羽鳥七丁目

地 番 1705番8

地 目 宅地

地 積 1522.78平方メートル



物 件 目 録

4 (地上権)

(1) 下記土地につき、平成20年3月14日に設定された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 平成20年4月9日受付第11070号

記

所 在 静岡市葵区羽鳥本町

地 番 162番

地 目 宅地

地 積 1100.82平方メートル

5 (地上権)

(1) 下記土地につき、平成20年3月14日に設定された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 平成20年4月9日受付第11070号

記

所 在 静岡市葵区羽鳥本町

地 番 163番1

地 目 宅地

地 積 715.83平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	静岡市葵区羽鳥本町 2 0 - 9 8	
建 物	物件 2	
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を閉鎖済みの老人ホームとして占有している。 ☐ 「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」に記載のとおり	
敷 地 権	物件 4、5	
現 況 地 目	☒ 宅地、一部雑種地（物件 4、5） ☐ 公衆用道路（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 ☐	
敷 地 権 の 種 類	☐ 所有権（物件 ） ☒ 地上権（物件 4、5） ☐ 賃借権（物件 ） ☐ （物件 ）	
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」に記載のとおり	
上記以外の建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 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

その他の事項

■ 1 不動産登記記録記載の物件4、5の地上権の概要は次のとおりである。

原因 平成20年3月14日設定
 目的 建物所有
 存続期間 30年
 地代 1平方メートル1月90円
 支払期 毎月末日
 所有者 B
 地上権者 建物所有者

所有者Bと差押債権者間の令和6年5月31日付け合意書によると、地代は、①登記記録の記載にかかわらず、同日現在1か月20万4000円（物件4の地上権につき12万3616円、物件5の地上権につき8万0384円）の翌月分払いであること、②令和3年3月分以降が未払で、Bが建物所有者に対して地上権消滅請求権を有していること、③本件競売を申し立てた月以降の地代を差押債権者が代払いしている期間中（本件競売の取下げ・取消又は代金納付の月まで）は建物所有者に対する地上権消滅請求権を行使しないこと等が確認されている。

上記合意書の内容と「関係人の陳述等」記載のAの陳述では、金額や代払いの期間等に齟齬があるところ、合意書記載の内容が正確なものであると思料された。

- 2 物件4、5の地上権の目的土地（以下、単に「物件4、5の土地」等という。）は、その北東側を幅員約4.5m～5.5mの舗装市道羽鳥26号線（建築基準法上の道路、地番163-4、163-5、166-6の各土地は静岡市所有の公衆用道路）に接面している。
- 3 物件4の土地上に簡易物置が、物件5の土地上に発電設備、変電設備、貯水タンク、祠、電柱が存在する。
- 4 物件5の土地と目的外土地（地番163-6）との境界は判然としない。
- 5 物件4、5の土地の北西側、南東側は法面となっている。
- 6 物件2の建物は、床カーペットや壁の汚れが見受けられたほか、経年相応の劣化状態と思料された。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

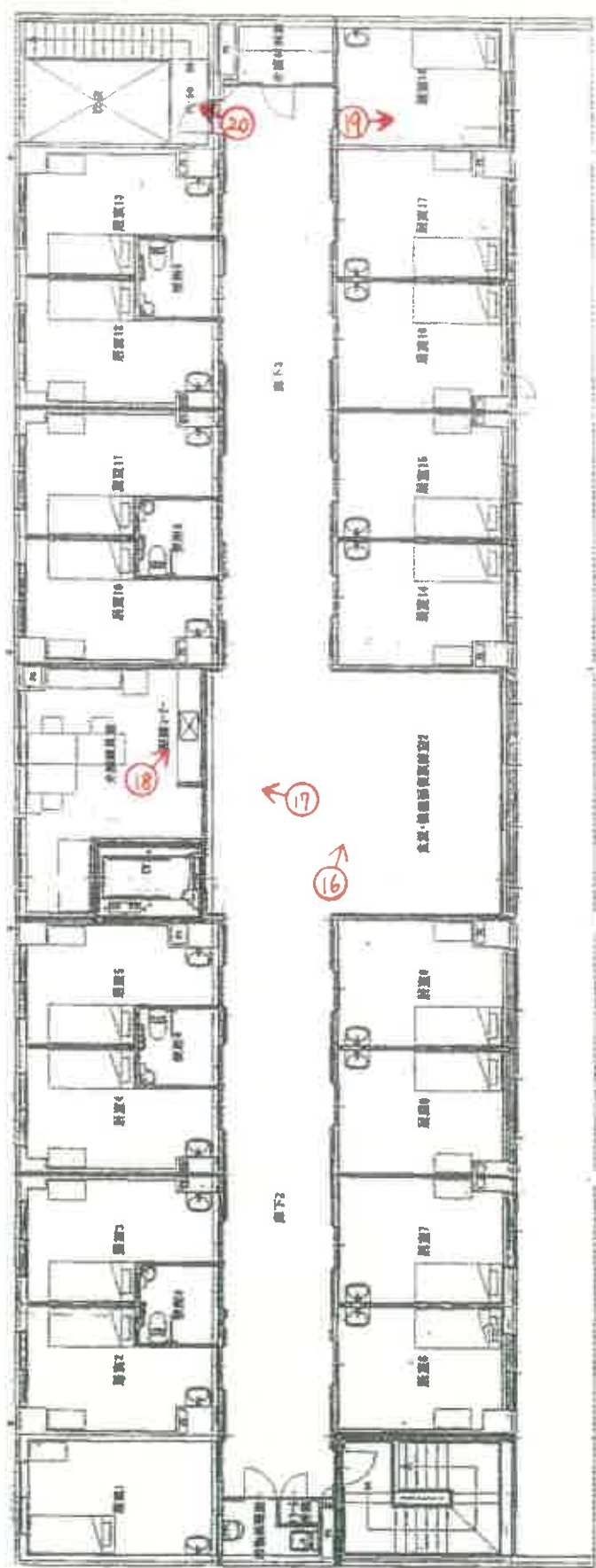
関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ A (建物所有者兼地上権 者会社代表者)	1 本物件は、閉鎖済みの老人ホームとして建物所有者会社が占有しており、第三者に貸していることはありません。 2 物件2の建物は、当初は土地所有者が建築した上で、当社が賃借する予定だったのですが、特別養護老人ホームは賃貸物件を使用することができないので、建物を購入した上で、土地に地上権を設定してもらうことになったものです。 3 物件4、5の地上権の地代は、物件3の地上権と合わせて、1か月50万円となっています。現在は、債権者が地代を支払ってくれていると認識しています。 4 老人ホームを閉鎖した3年前には、物件2の建物の不具合はありませんでした。 5 物件2の建物をリフォームしたことはありません。 6 物件5の土地上の祠は土地所有者のものです。同土地上の電柱についても、敷地料があれば、土地所有者が受領しているのだと思います。

(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 8 月 2 日 (金) : - :	執行官室	静岡市役所及び静岡市消防局に対し、本件建物間取図 取寄せ申請・受領
6 年 8 月 6 日 (火) 15:30-15:50	静岡地方法務局	件外土地(90-5外)登記事項要約書申請・受領 近隣地公図申請・受領 物件4、5土地地積測量図申請・物件5につき受領、 物件4 備付なし
6 年 8 月 13 日 (火) 12:35-12:40	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観)
6 年 8 月 30 日 (金) 13:18-13:20	執行官室	建物所有者兼地上権者会社代表者Aから電話聴取
6 年 9 月 10 日 (火) 13:15-13:55 14:35-14:55	物件所在地	建物所有者兼地上権者会社代表者Aと面談 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
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 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。 ☐ 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



〈物件 2〉

3階

(10枚目)

間取図

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5 1階食堂



写真6 浴室



写真7 事務室



写真8 事務室内シンク



写真9 厨房室



写真10 2階廊下



写真1 1 2階食堂



写真1 2 2階事務スペース



写真 1 3 2階事務スペース内シンク



写真 1 4 2階個室



写真15 2階個室



写真16 3階食堂



写真17 3階事務スペース



写真18 3階事務スペース内シンク



写真19 3階個室



写真20 外階段



令和 6年(ケ)第 38 号
令和 7年 4月22日 受 理
令和 7年 6月10日 補充評価

静岡地方裁判所 御中

補 充 評 価 書



評価人 不動産鑑定士

青 島 進

物 件 目 録

2 所 在 静岡市葵区羽鳥本町 162 番地、163 番地 1

家屋 番号 162 番

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 3 階建

床 面 積 1 階 460.80 平方メートル
2 階 445.60 平方メートル
3 階 445.60 平方メートル

4（地上権）

（1）下記土地につき、平成 20 年 3 月 14 日に設定された地上権

（2）登 記 静岡地方法務局

主 登 記 平成 20 年 4 月 9 日受付第 11070 号

記

所 在 静岡市葵区羽鳥本町

地 番 162 番

地 目 宅地

地 積 1100.82 平方メートル

（現況）

地 目 宅地・一部雑種地

5（地上権）

（1）下記土地につき、平成 20 年 3 月 14 日に設定された地上権

（2）登 記 静岡地方法務局

主 登 記 平成 20 年 4 月 9 日受付第 11070 号

物 件 目 録

記

所	在	静岡市葵区羽鳥本町
地	番	1 6 3 番 1
地	目	宅地
地	積	7 1 5 . 8 3 平方メートル
(現況)		
地	目	宅地・一部雑種地

物件4及び5の地上権が設定されている土地について、令和7年3月3日にBから株式会社ランテックに所有権が移転したため、既に提出されている評価書について、下記1～3の事項を考慮した補充評価命令を受けた。
評価結果は以下のとおりである。

第1 評価額

一 括 価 格		
金 34,360,000 円		
物件番号	前回の売却基準額	今回の売却基準額
物件2（建物）	37,210,000円	26,050,000円
物件4（地上権）	7,190,000円	5,030,000円
物件5（地上権）	4,680,000円	3,280,000円

1. 前回評価後の市場性の変動

前回評価日である令和6年9月20日から補充評価日までの間、建物内の調査はできなかったが、外観上に変化は見られず、接面道路、公法上の規制、画地の状況、周辺環境等についても変更点は見られなかった。

よって、市場性について特段の変動はなく、上記記載の評価額が相当であるものと思料される。

2. 前回の期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかった事実

上記のとおり買受けの申し出がなかった事実を考慮した場合、本件不動産については、30%の減額が相当であるものと査定した。

3. 前回の評価後、別紙物件目録4及び5の地上権が設定されている土地の所有者が変更している事実

令和6年9月25日提出の現況調査報告書並びに令和7年4月14日提出の現況調査報告書（補充）のとおり、本件土地所有者の変更に伴い賃貸人が変更された以外は、地上権の概要、借地契約の内容に変更はないものと思料されるため、上記記載の評価額が相当であるものと思料される。

以上

令和6年（ケ）第 38号

令和6年 9月 10日 現地調査

令和6年 9月 20日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 2 ・ 4 ・ 5)

評価人 不動産鑑定士

横山 保夫

物 件 目 録

1 所 在 静岡市葵区羽鳥七丁目 1705 番地 8
 家屋 番号 1705 番 8
 種 類 養護所
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 672.93 平方メートル

2 所 在 静岡市葵区羽鳥本町 162 番地、163 番地 1
 家屋 番号 162 番
 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 3 階建
 床 面 積 1 階 460.80 平方メートル
 2 階 445.60 平方メートル
 3 階 445.60 平方メートル

3 (地上権)

(1) 下記土地につき、平成 20 年 3 月 14 日に設定された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 平成 20 年 4 月 9 日受付第 11068 号

記

所 在 静岡市葵区羽鳥七丁目

地 番 1705 番 8

地 目 宅地

地 積 1522.78 平方メートル

物 件 目 録

4（地上権）

（1）下記土地につき、平成20年3月14日に設定された地上権

（2）登 記 静岡地方法務局

主 登 記 平成20年4月9日受付第11070号

記

所 在 静岡市葵区羽鳥本町

地 番 162番

地 目 宅地

地 積 1100.82平方メートル

5（地上権）

（1）下記土地につき、平成20年3月14日に設定された地上権

（2）登 記 静岡地方法務局

主 登 記 平成20年4月9日受付第11070号

記

所 在 静岡市葵区羽鳥本町

地 番 163番1

地 目 宅地

地 積 715.83平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 49,080,000円	
物件番号	評 価 額
物件2(建 物)	金 37,210,000円
物件4(地上権)	金 7,190,000円
物件5(地上権)	金 4,680,000円

- ① 一括価格は、物件2、4、5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4、5の土地の内訳価格は物件2建物のための土地利用権等価格である。

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 上	現 況
2	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	北西側及び南西側の一部は法面（雑種地）となっている。
5	物件目録記載のとおり	北西側及び南西側の一部は法面（雑種地）となっている。
特 記 事 項		
・物件2建物（老人ホーム）は閉鎖されている。 ・物件4、5の土地（地上権）及び下記目的外土地は一体となり、物件4、5の土地の上に物件2の建物が存在する。 ・物件4、5及び北東道路側の下記目的外土地との境界は判然としない。 〈目的外土地〉 静岡市葵区羽鳥本町163番6 宅地 0.72㎡ （所有者：B）		

※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 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（登記記載）：平成20年3月頃新築 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約24年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造3階建 屋 根：コンクリート 外 壁：モルタル 内 壁：ビニルクロス等 天 井：ボード、ビニルクロス等 床：フローリング、フロアカーペット、タイル、 畳等 設 備：電気、給排水、衛生、木製建具、アルミサッシ、 エレベーター（1基） その他：
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…後添建物間取図参照
品 等	普 通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	事務用機器、備品、介護用具、雑品等が残る閉鎖中の老人ホームであるが、所有者が占有している。 ※「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	一部内装カーペット等の汚損が認められる。

2 建物敷地（物件４・５）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	ＪＲ東海道本線「静岡」駅の北西方約５．６km（直線距離）	
付 近 の 状 況	静岡市北西部郊外、山裾の住宅地域で、農家住宅、一般住宅、老人ホーム、こども園、農地等が混在している。	
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 指定建蔽率 指定容積率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域 第２種中高層住居専用地域 ６０％ ２００％ なし 土砂災害警戒区域・急傾斜地の崩壊 居住誘導区域 高度地区（最高限２種 １６m） 屋外広告物普通規制区域（第１種普通規制区域）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 等 間口・奥行 地 勢 高 低 差 そ の 他	２筆合計１，８１６．６５㎡ 不整形 間口約４５m、奥行約５０m～５５m 平坦地 路面とほぼ等高に接面する中間画地 北西側及び南東側一部は法面（雑種地）等と なっている。
接 面 道 路	北東側幅員約４．５m～５．５m舗装市道 （建築基準法上の道路）	

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どうか不明な場合をいう。	
借地契約内容 (物件４・５)	所在地	静岡市葵区羽鳥本町１６２番、１６３番１
	面積	合計１，８１６．６５㎡
	賃貸人	Ｂ
	賃借人	社会福祉法人ライト
	地代	——
	備考	地上権
	※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		

第5 評価額算出の過程

土地利用権付建物の取引事例が収集されず、また、社会福祉施設とその敷地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2（建物）

当該価格の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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	1,352.00	0.39	103,350,000

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数16年、経済的残存耐用年数24年、観察減価35%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現 価 率} = 24\text{年} \div (24\text{年} + 16\text{年}) \times (1 - 0.35) = 0.39$$

② 物件４・５建物敷地

物件４、５土地の更地価格を算定し、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
４	73,300	0.55	1,100.82	0.90	39,940,000
５	73,300	0.55	715.83	0.90	25,970,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料を斟酌して決定した。

地価公示地（静岡葵－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
 $93,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.5 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 125 \approx 73,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：道路方位を考慮。

◇ 地域格差：地価公示地は環境条件、交通接近条件等が優る。

イ 個別格差：画地条件(規模、形状、現況利用状況等)、道路条件(系統・連続性等)、環境条件(周囲の状況)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：建物と敷地との状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格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 土地利用権等価格の判定

物件 番号	建付地価格(円) (1②オ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
4	39,940,000	0.50	地上権	19,970,000
5	25,970,000	0.50	地上権	12,990,000
合 計				32,960,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権（地上権）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エ) ア	土地利用権等 価格の加算 (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
2	103,350,000	—	—	0.60	0.60	37,210,000
4	—	19,970,000	—	0.60	0.60	7,190,000
5	—	12,990,000	—	0.60	0.60	4,680,000
一 括 価 格 (合 計)						49,080,000

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、本件は山裾の土砂災害警戒区域等に存する大型の地上権付建物（老人ホーム）で、権利関係が錯綜した物件であることから、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1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 地価公示地価格 (静岡葵-5)

所 在 : 静岡市葵区羽鳥6丁目1180番25外
「羽鳥6-5-37」

価 格 : 93,000円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 142㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 道 路 : 東側 4m 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%)

地域の概要 : 一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

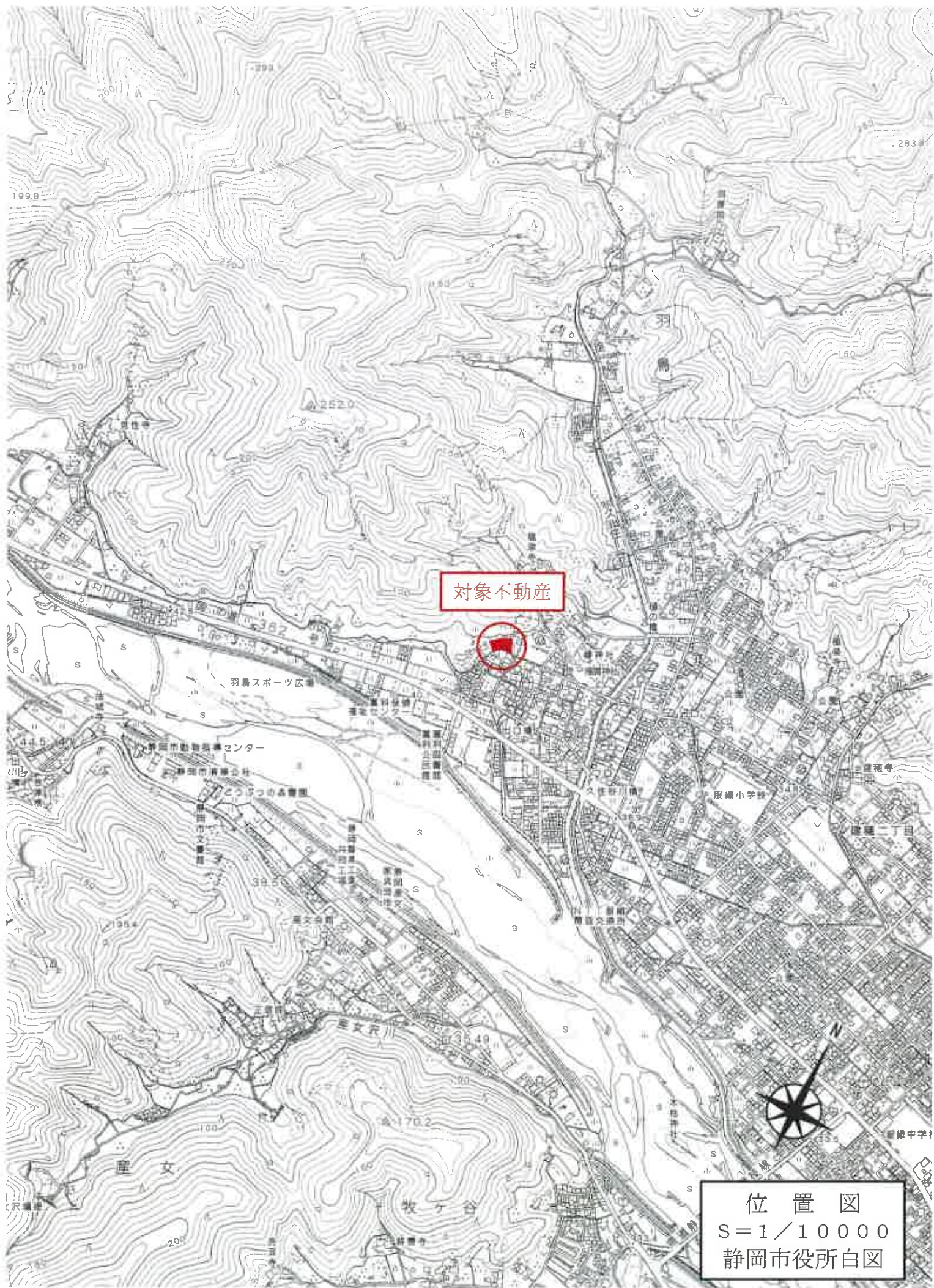
1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

4 間 取 図

以 上

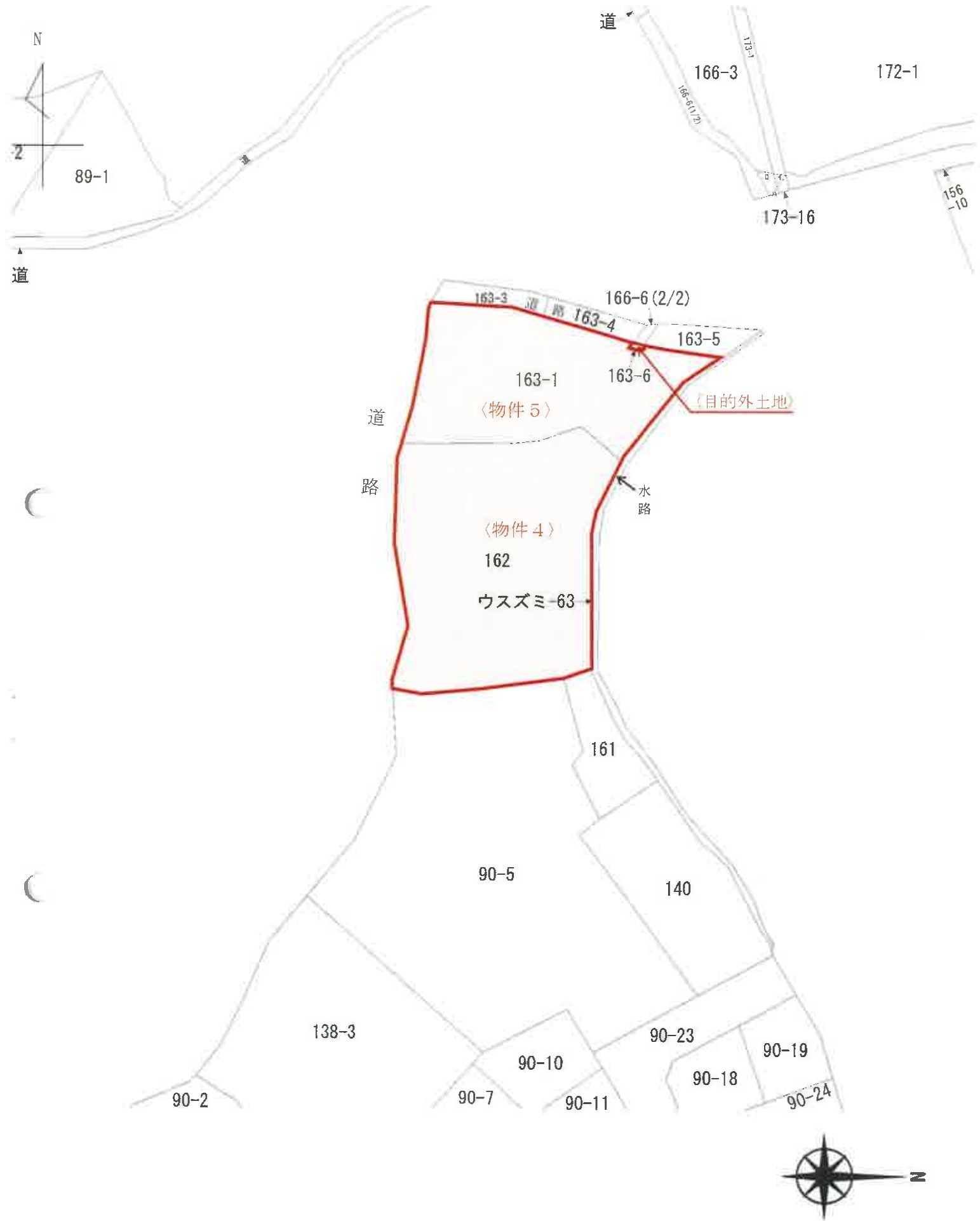


対象不動産

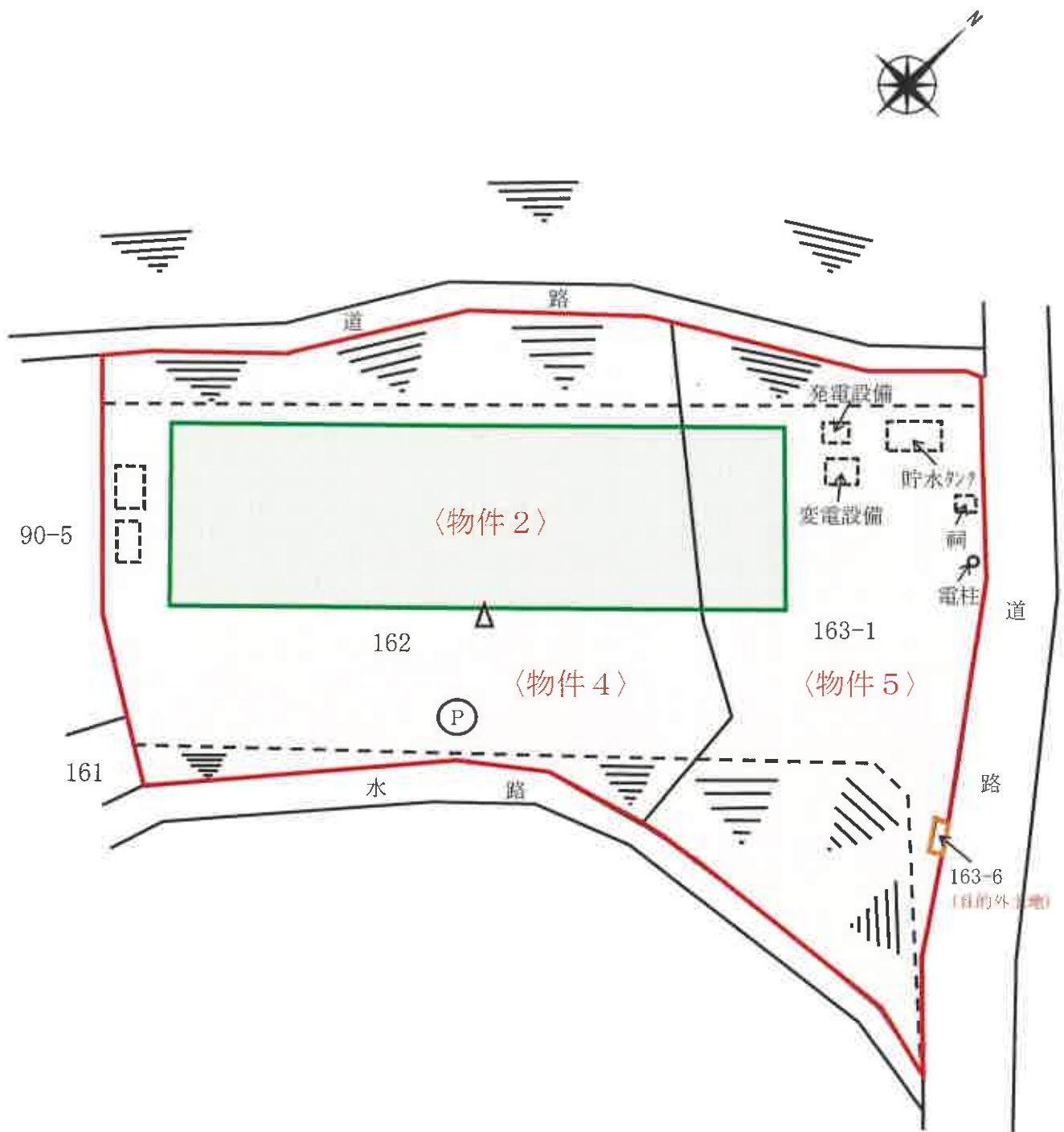
位置図

S=1/10000

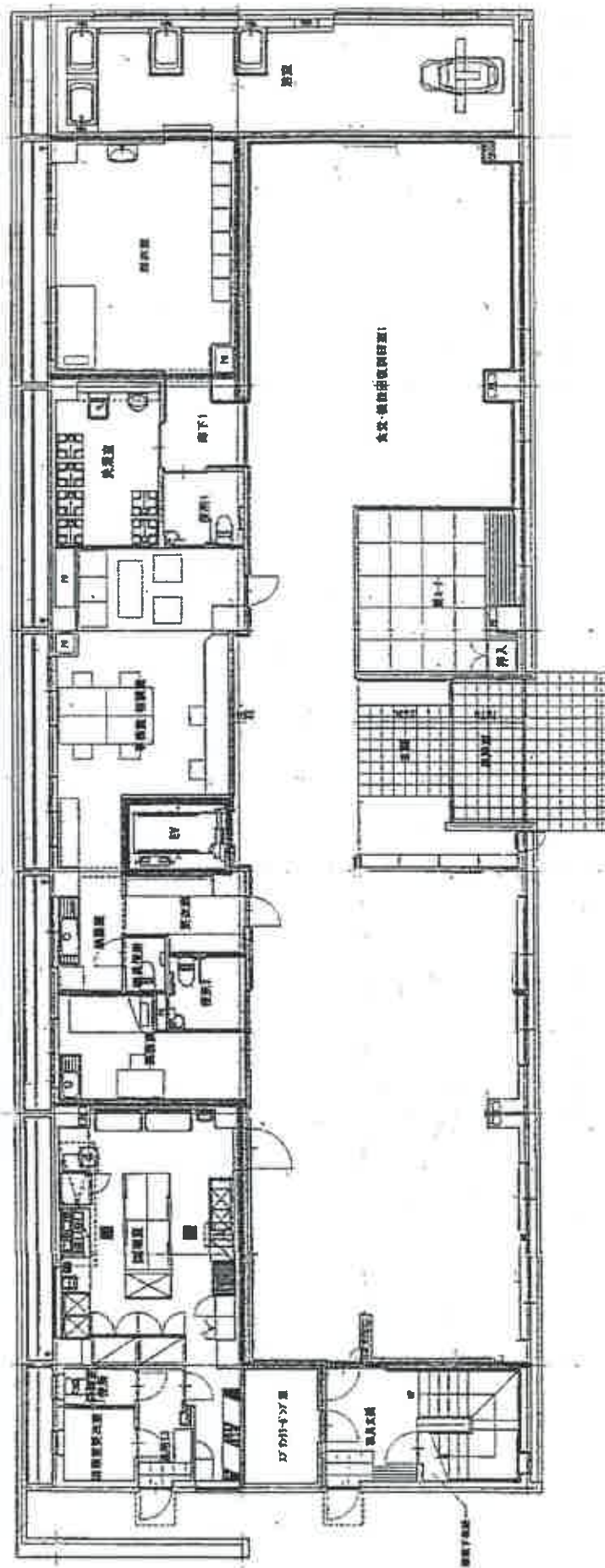
静岡市役所白図



公 図 写
S = 1 / 6 0 0



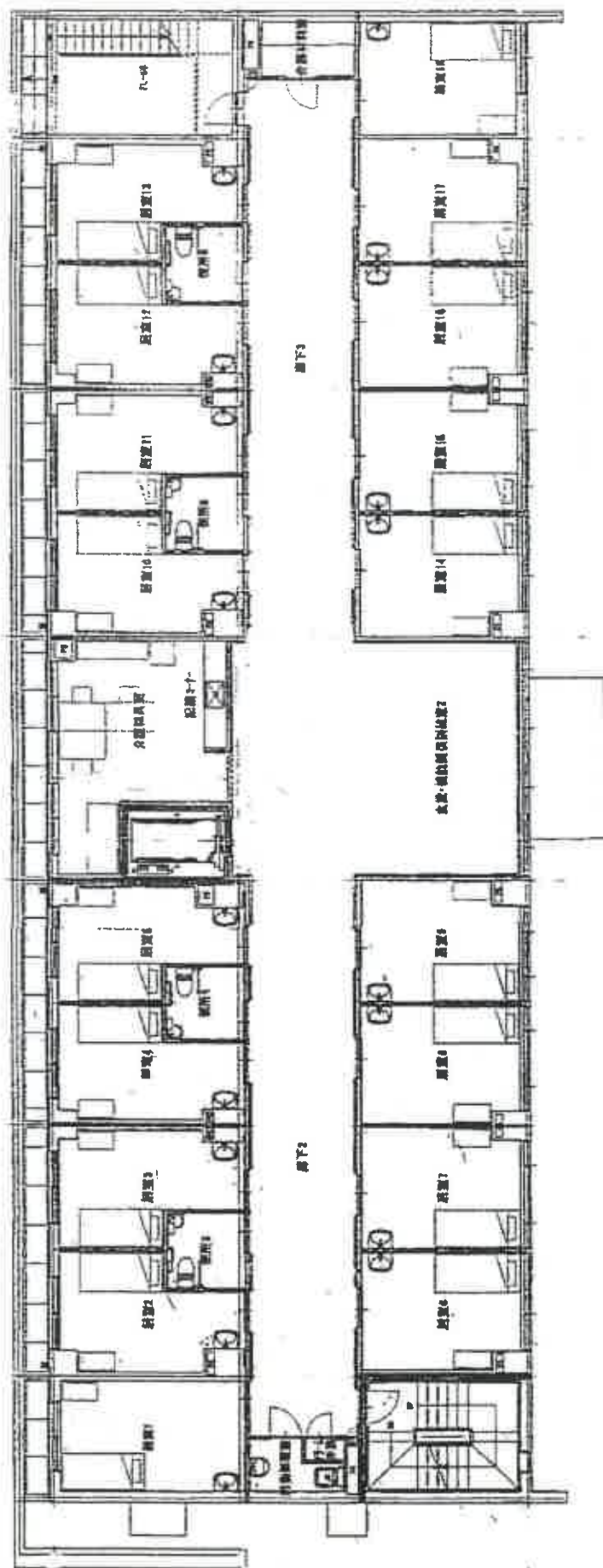
建物配置図



1 階

〈物件 2〉

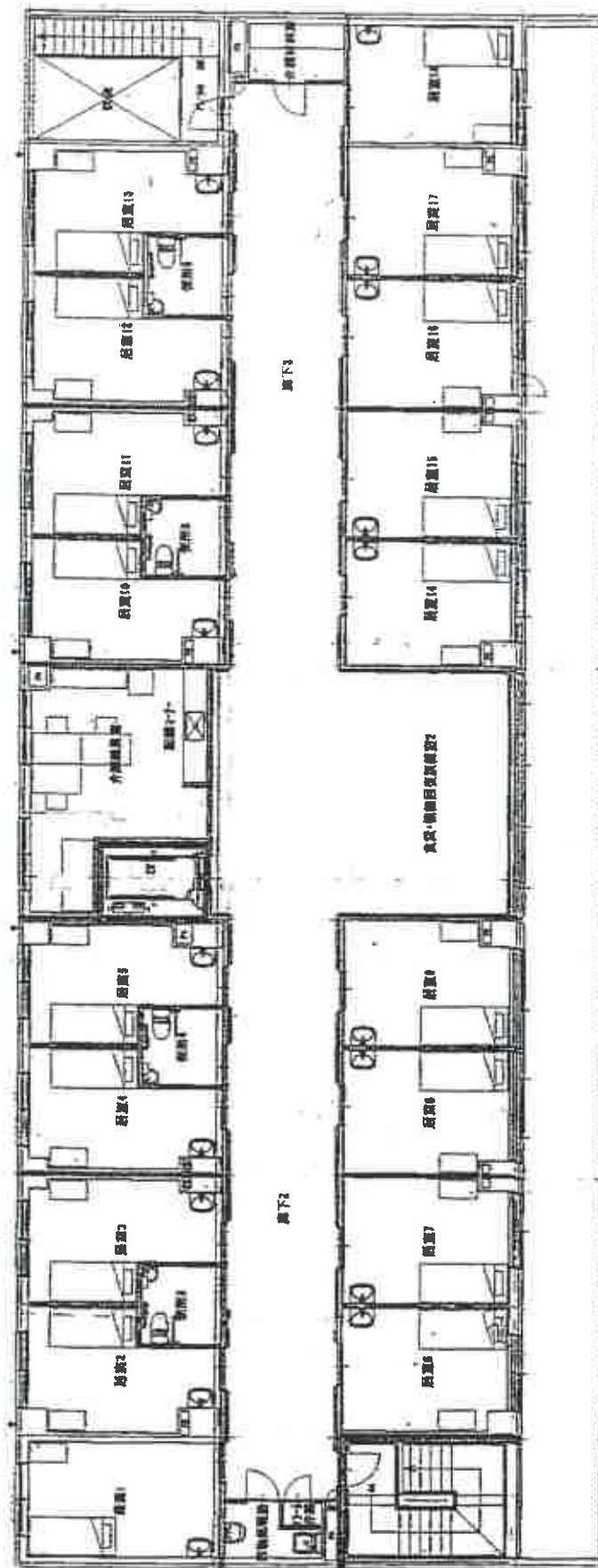
間 取 図



2階

〈物件2〉

間取図



〈物件2〉

3階

間取図