

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 1月 6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 8年 2月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月17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 3月10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 2月18日 午後 1時00分から 令和 8年 2月19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。
<p>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 1月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> <p>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。</p>	

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	21,619,000 17,295,200	一括	4,323,800	809,410	0
1	2,580,000				
2	1,040,000				
3	2,420,000				
4	1,420,000				
5	14,159,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 焼津市本中根字上
812番5
宅地
477.86平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 焼津市本中根字上
812番4
宅地
193.81平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 焼津市本中根字上
813番1
宅地
448.80平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 焼津市本中根字上
813番3
宅地
264.34平方メートル |
| 5 | 所

家屋
種 | 在

番号
類 | 焼津市本中根字上812番地5、812番地4、813番地1、813番地3
812番5
共同住宅 |

物 件 目 録

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
床 面 積	1階	465.37	平方メートル
	2階	459.77	平方メートル
	3階	459.77	平方メートル

物件明細書

令和 7年11月21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1～5】

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1～4】

なし

【物件番号5】

別紙賃借権等目録記載のとおり

なお、売却基準価格は、別紙賃借権等目録記載の引受けとなる賃借権の敷金の返還義務を考慮して定められている（210号室は敷金が不明であるため、適正敷金額が考慮されている。）。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

別紙賃借権等目録記載のとおり

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 | 焼津市本中根字上 |
| | 地 番 | 8 1 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 7 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市本中根字上 |
| | 地 番 | 8 1 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3 . 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 焼津市本中根字上 |
| | 地 番 | 8 1 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 8 . 8 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 焼津市本中根字上 |
| | 地 番 | 8 1 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 3 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 焼津市本中根字上 8 1 2 番地 5、8 1 2 番地 4、8 1 3 番地 1、8 1 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 8 1 2 番 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |

物 件 目 録

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
床 面 積	1階	465.37	平方メートル
	2階	459.77	平方メートル
	3階	459.77	平方メートル

範囲 (号室)	賃借人等	期限	賃料 (円/月額)	保証金(円)	敷金(円)	備考
101	B					明渡猶予
102	(株)タスコ					明渡猶予
103	(株)いわきゆう駿河					明渡猶予
105	C					明渡猶予
106	D					明渡猶予
107	E	R8.3.31	55,000		110,000	最先、対抗可
108	F	R8.4.15	50,000		100,000	最先、対抗可
110	G					明渡猶予
201	医療法人社団綾和会					明渡猶予
202	(株)タスコ					明渡猶予
203	三共食品(株)					明渡猶予
205	H					明渡猶予
206	三共食品(株)					明渡猶予
207	(株)いわきゆう駿河					明渡猶予
208	I	R7.10.17	50,000		100,000	最先、対抗可
210	J	不明	58,000	不明	不明	最先、対抗可
301	K					明渡猶予
302	L	R8.4.30	58,000		135,000	最先、対抗可
303	(空室)					所有者
305	三共食品(株)					明渡猶予
306	M					明渡猶予
307	(空室)					所有者
308	三共食品(株)					明渡猶予
310	(空室)					所有者

備考欄について

○買受人が負担することとなる他人の権利

「最先」=「左記賃借権は最先の賃借権である。」

「対抗可」=「期限後の更新は買受人に対抗できる。」

○物件の占有状況等に関する特記事項

「所有者」=「本件所有者が占有している。」

「明渡猶予」=「同人(社)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。」

令和7年(ケ)第46号

令和7年7月24日受理
令和7年10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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 焼津市本中根字上 |
| | 地 番 | 8 1 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 7. 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市本中根字上 |
| | 地 番 | 8 1 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3. 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 焼津市本中根字上 |
| | 地 番 | 8 1 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 8. 8 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 焼津市本中根字上 |
| | 地 番 | 8 1 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4. 3 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 焼津市本中根字上 8 1 2 番地 5、8 1 2 番地 4、8 1 3 番地 1、8 1 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 8 1 2 番 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |

物 件 目 録

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
床 面 積	1階	465.37	平方メートル
	2階	459.77	平方メートル
	3階	459.77	平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	静岡県焼津市本中根813-1													
土地	物件 1～4													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1～4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図（概略）のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> 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 <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	およそ建物配置図（概略）に示した位置付近にトランクルーム（動産）がある													
建物	物件 5													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <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; margin-left: 10px;"> <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者ら 上記の者らが本建物を居宅として占有している <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	昭和58年5月31日建築（登記簿の記載）													
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; margin-left: 10px;"> <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 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"/> 概ね建物配置図（概略）のとおり <input type="checkbox"/>													

(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
5	101号室 (間取図参照) ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令4・3・20 ----- 自令6・3・20 至令8・3・19	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 33,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途共益費月額3,000 円
5	102室 (間取図参照) ----- 株式会社タスコ	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令3・2・1 ----- 自令7・2・1 至令9・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 64,000円	別途共益費月額4,500 円 社宅として使用
5	103号室 (間取図参照) ----- 株式会社いわきゆう駿 河	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令4・4・30 ----- 自令6・4・30 至令8・4・29	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 36,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 72,000円	別途共益費月額3,000 円 社宅として使用
5	105号室 (間取図参照) ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令5・3・27 ----- 自令7・3・27 至令9・3・26	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途共益費月額4,000 円
5	106号室 (間取図参照) ----- D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令2・2・15 ----- 自令6・2・15 至令8・2・14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 39,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途共益費月額3,000 円
5	107号室 (間取図参照) ----- E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平4・4・1 ----- 自令7・4・1 至令8・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 110,000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

(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
5	108号室 (間取図参照) ----- F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平21・4・16 ----- 自令7・4・16 至令8・4・15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 50,000円 ----- ■敷 □保 100,000円	
5	110号室 (間取図参照) ----- G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令6・7・31 ----- 自令6・7・31 至令8・7・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 38,000円 ----- □敷 □保 円	
5	201号室 (間取図参照) ----- 医療法人社団綾和会	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令7・3・31 ----- 自令7・3・31 至令9・3・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 38,000円 ----- ■敷 □保 76,000円	別途共益費月額5,000 円 駿河西病院の社宅とし て使用
5	202号室 (間取図参照) ----- 株式会社タスコ	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令6・9・3 ----- 自令6・9・3 至令8・9・2	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 38,000円 ----- ■敷 □保 76,000円	別途共益費月額3,000 円 社宅として使用
5	203号室 (間取図参照) ----- 三共食品株式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令7・5・1 ----- 自令7・5・1 至令9・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 39,000円 ----- ■敷 □保 117,000円	別途共益費月額4,000 円 社宅として使用
5	205号室 (間取図参照) ----- H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令3・10・1 ----- 自令7・10・1 至令9・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 35,000円 ----- ■敷 □保 70,000円	8枚目「その他の事項」 3(5)参照

※ 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
5	206号室 (間取図参照) ----- 三共食品株式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令6・1・10 ----- 自令6・1・10 至令8・1・9	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 76,000円	別途共益費月額4,000 円 社宅として使用
5	207室 (間取図参照) ----- 株式会社いわきゆう駿 河	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令元・7・1 ----- 自令7・7・1 至令9・6・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 36,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途共益費月額3,000 円 社宅として使用
5	208号室 (間取図参照) ----- I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平22・10・18 ----- 自令6・10・18 至令7・10・17	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 100,000円	
5	210号室 (間取図参照) ----- J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平3・10・2 ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 58,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	家賃以外の契約内容は 不詳である。占有開始 日は電気の需給開始日 を記載した。
5	301号室 (間取図参照) ----- K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令7・4・1 ----- 自令7・4・1 至令9・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 36,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途共益費月額5,000 円
5	302号室 (間取図参照) ----- L	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	昭59・5・1 ----- 自令7・5・1 至令8・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 58,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 135,000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

(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
5	303号室 (間取図参照) A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
5	305号室 (間取図参照) 三共食品株式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令6・3・16 自令6・3・16 至令8・3・15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 76,000円	別途共益費月額4,000 円 社宅として使用
5	306号室 (間取図参照) M	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令2・12・26 自令6・12・26 至令8・12・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別途共益費月額4,500 円
5	307号室 (間取図参照) A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
5	308号室 (間取図参照) 三共食品株式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令6・7・15 自令6・7・15 至令8・7・14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 114,000円	別途共益費月額4,000 円 社宅として使用
5	310号室 (間取図参照) A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室

※ 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

- 1 本物件は、東側で市道栃山川下河原橋線に接する。
- 2 本件共同住宅の名称は、「大富ハイホーム」である。
- 3 本件共同住宅の管理は、株式会社IB管理センターが行っている。当職が、同社に質問し、得られた回答の要旨は次のとおりである。
 - (1) 現在、居室内でネコを飼育している部屋はないものと把握しています。
 - (2) トランクルームは、耐用年数経過により、現在使用不可としています。
 - (3) 302号室は、自動更新によって賃貸借契約が存続しているものと考えています。
 - (4) 107号室の月額家賃は55,000円、302号室は58,000円です。
 - (5) Hが、105号室から205号室に移った時期は、令和3年10月1日です。なお、同人は令和7年4月分から8月分の家賃180,500円を滞納しており、8月8日に訴訟が提起されています。現在、荷物は残っていると思われませんが、同人は同室に居住していないと思われます。保証会社から家賃は支払われており、賃貸借契約は存続しています。
 - (6) 208号室の契約期間は、契約日から2年間です。
 - (7) 210号室は、Jが月額家賃58,000円で賃借していますが、契約書が入手できていません。
- 4 210号室については、賃貸借契約書が入手できず、占有者からの陳述等も得られなかったため、契約の詳細は不明であるが、所有者及び管理会社の陳述並びに電力会社からの回答等からJが賃借権に基づき居宅として占有しているものと認めた。
- 5 排水管の不具合等に起因すると思われる水トラブルが散見される(101号室、102号室、107号室各居住者の陳述参照)。
- 6 102号室、106号室、108号室、303号室、306号室、310号室の床にきしみが認められる。
- 7 107号室D・K天井に漏水の跡と思われる箇所がある(写真6)。同室のD・K及び居室はいずれも床を改装しフローリングとなっている(写真5)。
- 8 301号室の襖に損傷箇所がある(写真11)。
- 9 303号室にペットを飼育していたことが原因と疑われる損傷箇所がある(写真15, 17)。
- 10 308号室廊下に床を修繕した跡と思われる箇所がある(写真21)。
- 11 205号室、210号室、302号室は、いずれも入居中であり、指定した日時に訪問するも不在で、再訪問時も不在であったため、内覧できなかつた。また、107号室北側洋室及び301号室洋室は、占有者の家族が就寝中であったため内覧を控えた。なお、管理会社によれば、間取りの変更を伴うリフォームは行っていないとのことであり、官公署備付けの図面を基に間取図を作成した。
- 12 302号室居住者によれば、同室は若干傾いていて、トイレのドアにずれが生じ、開け閉めができないとのことである(同人の陳述参照)。
- 13 その他、本物件の概要については、関係人の陳述を参照されたい。
- 14 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
■株式会社IB管理センター従業員	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件共同住宅の管理は当社が行っています。 2 本件共同住宅は、全24戸あり、303号室、307号室、310号室は、現在空室です。 3 敷地内に駐車場はありません。契約書に駐車料が記載されている入居者は、敷地外にある駐車場を賃借して使用しています。駐車料の集金は当社が行っています。 4 現在修繕を要する箇所はありませんが、古い建物なので、雨漏りはいつ発生してもおかしくない状態です。 5 居室内で、ネコ1匹に限り飼育可能として、入居者の募集をしています。
■101号室居住者	排水管に油が詰まっていたため、浴室が水浸しになったことがあります。ひどいときは、流しも同様でした。処置はしてもらったので、現在は大丈夫です。
■102号室居住者	排水がオーバーフローし、床が水浸しになったことがあります。浴室などを含め排水管の洗浄を2度行って対処しています。
■105号室居住者	令和7年8月頃、トイレに上階から水漏れがあり、修繕してもらいました。
■107号室居住者	<ol style="list-style-type: none"> 1 2年に1度くらい浴室が水浸しになります。排水管が細いのが原因のようです。浴槽の水がなかなか抜けません。 2 建物内をすべてフローリングに改装しています。
■201号室居住者	<ol style="list-style-type: none"> 1 給湯器の温度調節がうまくできません。水圧も弱いです。 2 ダイニングと和室の間の襖が閉まりません。
■207号室居住者	<ol style="list-style-type: none"> 1 洗面所の棚の一部が溶けて陥没しています。 2 D・Kの天井の吹きつけが剥離している箇所があります。
■301号室居住者	キッチンの換気扇が壊れていて使えません。
■302号室居住者	<ol style="list-style-type: none"> 1 9月8日は不在なので、内覧に立ち会うことはできません。 2 建物が若干傾いている気がします。トイレのドアが5ミリほどずれていて、開け閉めができないため、開けっぱなしにしてあります。襖も上下で1センチほどずれていると思います。
■306号室居住者	<ol style="list-style-type: none"> 1 令和6年9月までの半年間くらい室内で小型犬を1匹飼っていました。ペットによる傷などはありません。 2 ダイニングと和室の間の襖がありません。 3 南側和室の網戸が動きません。 4 浴室の壁の内側からキュッキュッと音がします。
■A (所有者)	210号室の賃貸借契約書は所持していません。家賃は支払われています。私が本物件を取得する前から、Jさんは入居していたと認識しています。

(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
令和7年7月24日(木) :-:	当庁執行官室	間取図交付請求(郵送) 市役所、消防署
令和7年7月29日(火) 9:30-10:00	静岡地方法務局 藤枝支局	登記事項証明書交付申請(窓口)
令和7年7月31日(木) 10:10-10:40	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影(外観)
令和7年7月31日(木) 11:10-11:24	焼津市役所 土木管理課	接面道路につき調査
令和7年8月19日(火) 11:20-11:35	株式会社IB管理センター(1回目)	共同住宅管理会社従業員と面談、占有関係等聴取 賃貸借契約書受領
令和7年8月21日(木) :-:	当庁執行官室	共同住宅管理会社あて照会書送付(ファクシミリ) ※送付後に回答書を受領
令和7年8月28日(木) :-:	当庁執行官室	占有者らあて通知書、占有者Jあて照会書郵送 所有者あて通知書及び照会書郵送
令和7年9月3日(水) 9:08-9:12	当庁執行官室	302号室居住者と電話連絡 不具合等聴取
令和7年9月8日(月) 10:00-12:20	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影 居住者らと面談<評価人同行>
令和7年9月8日(月) 12:40-12:52	株式会社IB管理センター(2回目)	共同住宅管理会社従業員と面談、共同住宅概要等聴取 <評価人同行>
令和7年9月8日(月) 17:00-17:07	当庁執行官室	所有者と電話連絡 占有関係等聴取
令和7年9月9日(火) :-:	当庁執行官室	共同住宅管理会社(ファクシミリ)及び電力会社あて 照会書送付 ※送付後に回答書を受領
令和7年9月29日(月) 9:30-10:15	物件所在地 (3回目)	現況調査(303・307・310号室内立入)、写真撮影<評価人同行>
<p>(特記事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 令和7年9月29日 303号室は空室で、施錠されていたので、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。 ■ 令和7年9月29日 307・310号室は空室であったので、管理会社から借用した鍵により開錠して建物内に立ち入った。 		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成26年12月24日

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。
(静岡地方方法務局藤枝支局管轄)
令和7年6月12日 東京法務局

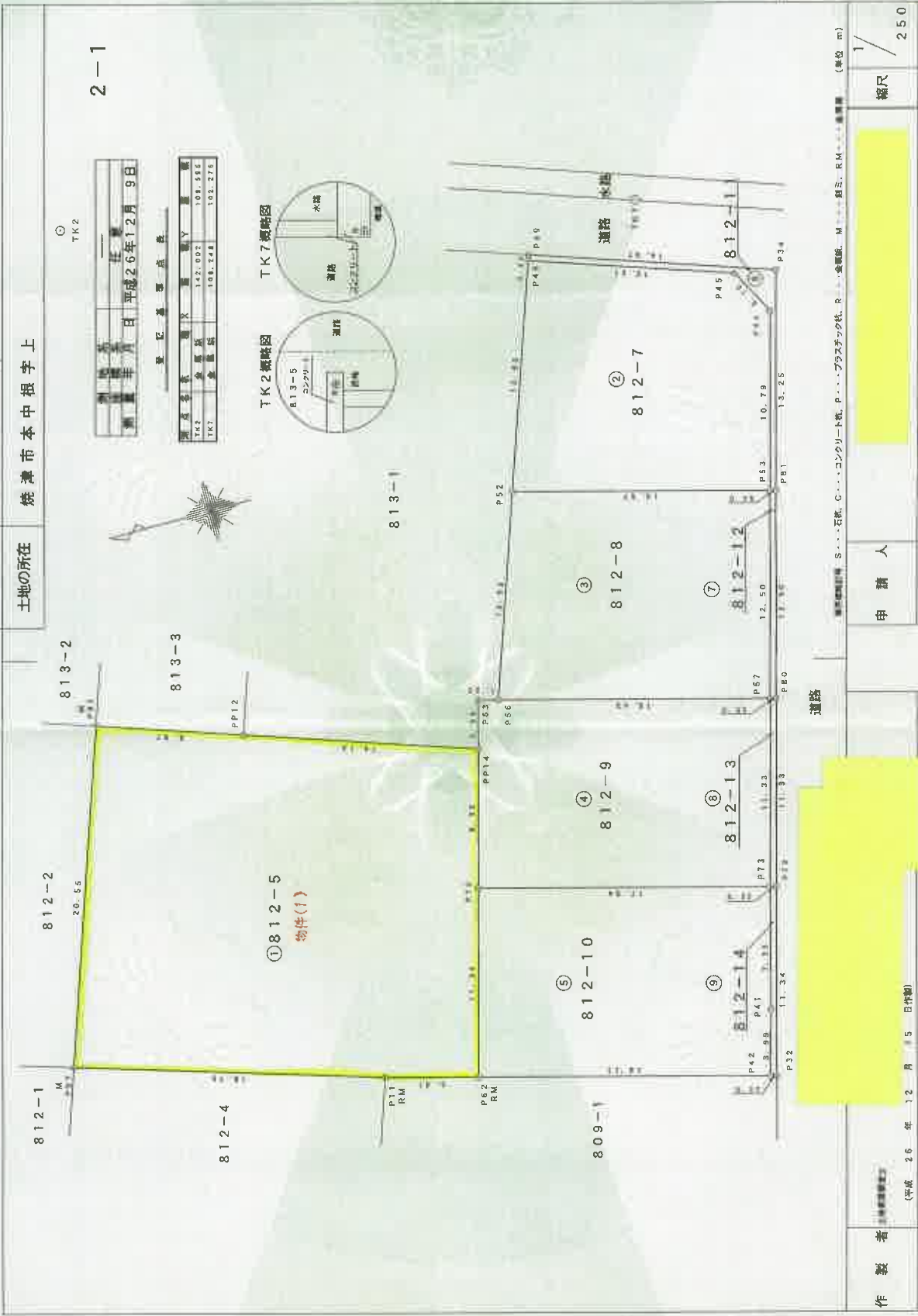
登記官

(11 枚目)

地積測量図

地積測量図抄本
(A3をA4に縮小)

地番 812-5, 812-7~812-14
土地の所在 焼津市本中根字上



測量年月日	平成26年12月9日
測量者	TK2

測量者	X	測量者	Y
TK2	142.002	TK7	108.582
TK7	108.248		102.276



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

製作者 [Redacted]

作成日 平成26年12月15日(作製)

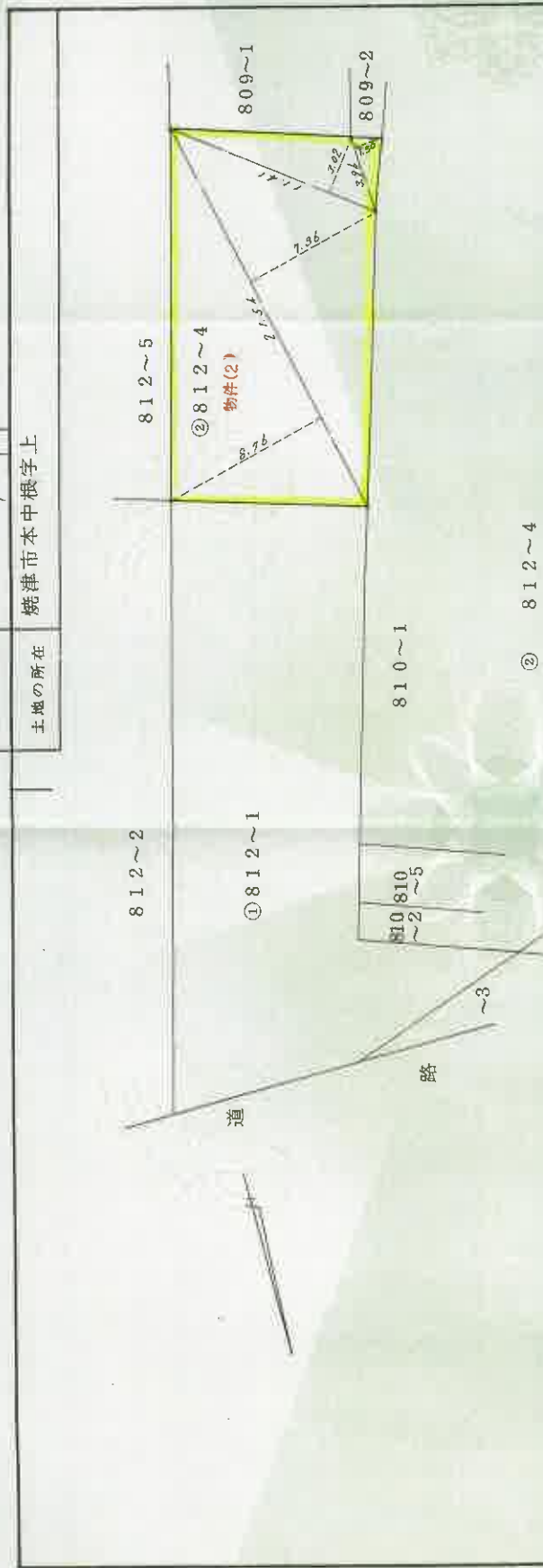
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：昭和57年3月26日

042956

地積測量図

地番	812~4 / 一 / 一
土地の所在	焼津市本中根字上



② 812~4

$21.54 \times 8.76 = 188.6904$
 $21.54 \times 7.36 = 158.5344$
 $11.41 \times 3.02 = 34.4582$
 $3.96 \times 1.50 = 5.9400$
387.6230
 193.8115

① 812~1

$897.3091 - 193.8115 = 703.4976$

① 812~1 703.49 m²

② 812~4 193.81 m²

測量コード S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...鉛ミ (単位m)

製作者	土地家屋調査士	申請人	縮尺
	(昭和57年3月24日作成)		1/250

557, 3, 26

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。
(静岡県地方務局 藤枝支局 藤枝)

令和7年6月12日 東京法務局

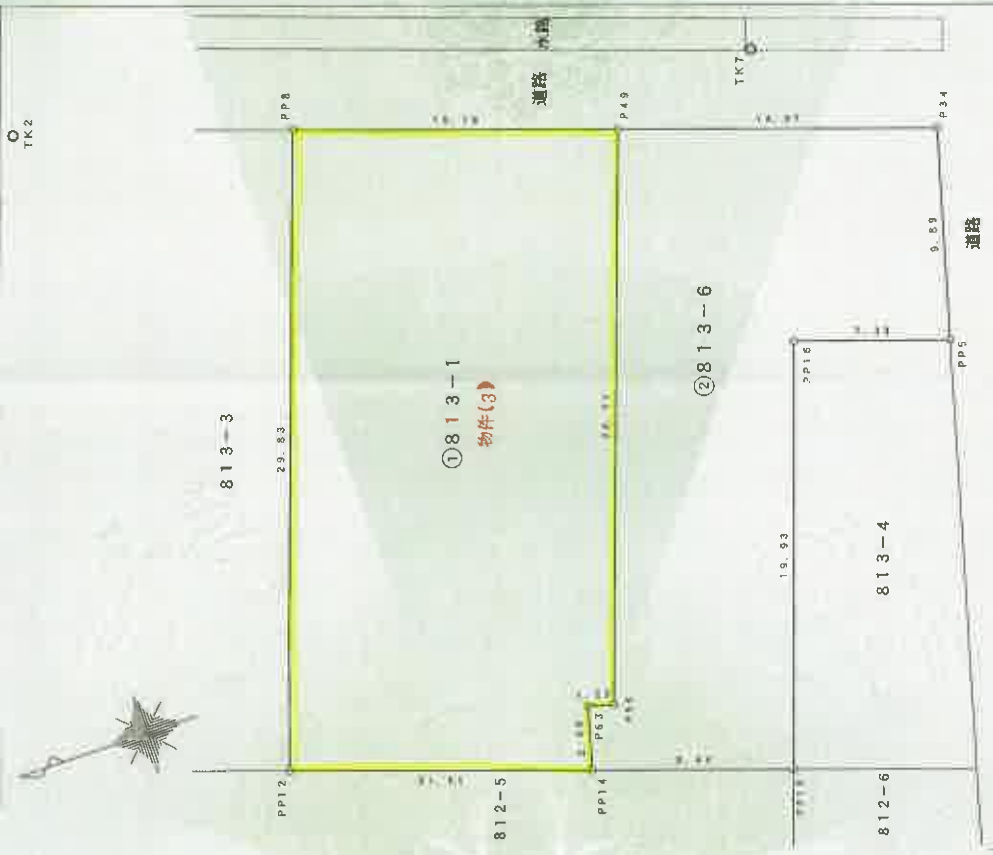
登記簿

(12 枚目)

請求番号: 04-4

地積測量図

地番 813-1, 813-6
土地の所在 焼津市本中根字上



座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
① 813-1	PP12	139.331	77.461	-267.993958
	PP14	125.955	72.910	-1031.603590
	P63	125.182	75.796	-147.802200
	P65	124.005	75.477	-745.861806
	P49	115.304	100.795	571.306060
	PP8	129.673	105.684	2539.269468
佔面積				897.607934
地積				448.8039670
				448.80 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
② 813-5	PP14	125.955	72.910	-595.526880
	PP15	117.814	69.437	-1069.943238
	PP16	110.641	68.751	-1182.518324
	PP5	103.882	86.418	-822.276785
	P34	101.185	95.971	1114.807194
	P49	115.304	100.795	2306.088605
	P63	124.005	75.477	745.861806
	P65	124.181	75.499	147.802200
佔面積				643.792778
地積				321.8963890
				321.89 m ²

測量年月日 平成26年12月9日

量尺基準点表

測点名	概X	概Y	高さ
TK2	142.003	109.516	
TK7	198.248	102.276	



製図者 土地家屋調査士
申請人
縮尺 1/250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：平成26年12月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(静岡地方方法務局藤枝支局管轄)
令和7年6月12日 東京法務局

登記官

(13枚目)

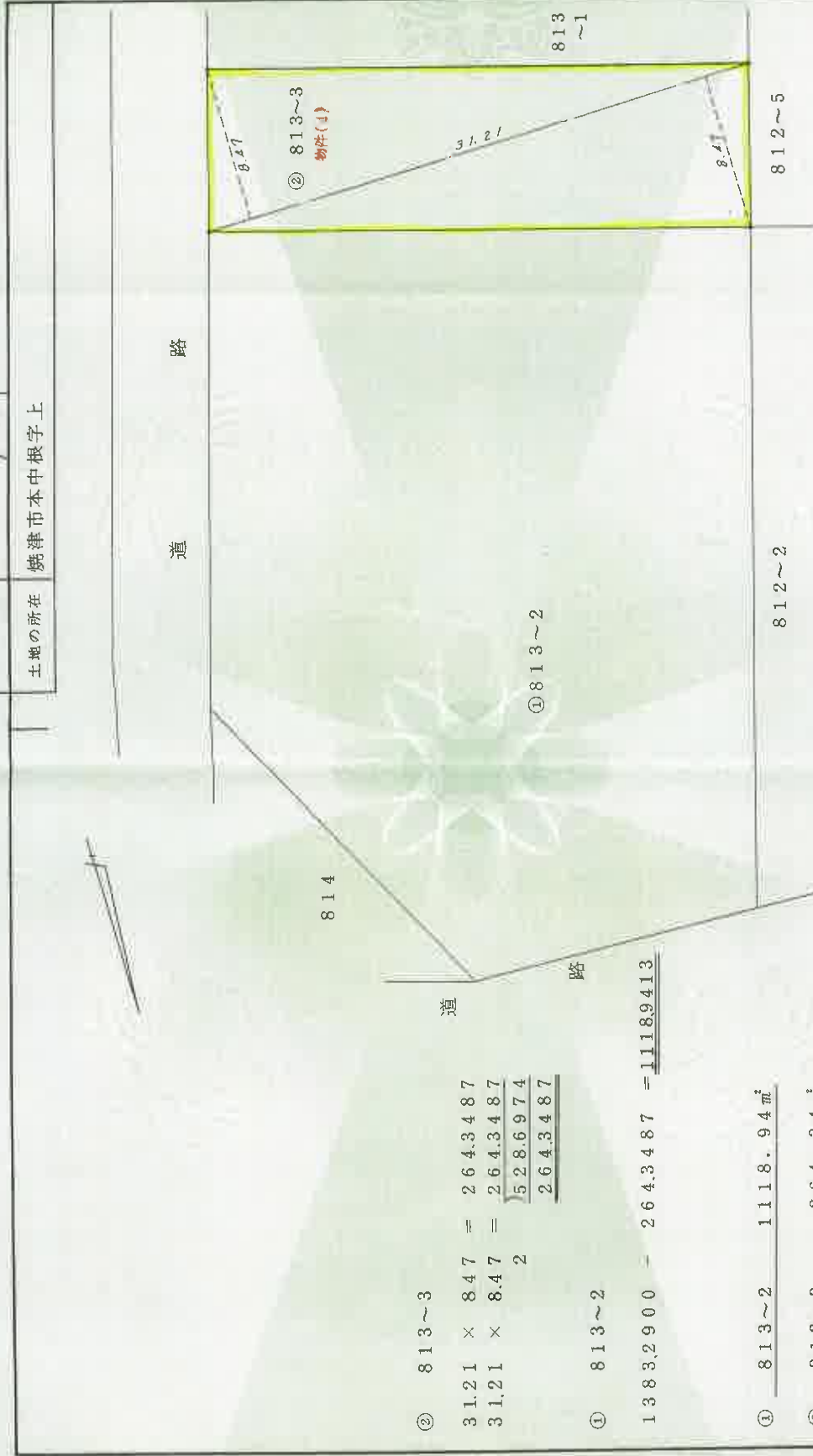
請求番号：24-5

登記年月日：昭和57年3月26日

地積測量図

042959

地番	813~3-2
土地の所在	焼津市本中根字上



② 813~3
 $31.21 \times 8.47 = 264.3487$
 $31.21 \times 8.47 = 264.3487$
528.6974
 2
264.3487

① 813~2
 $1383,2900 - 264.3487 = 1118,9413$

① 813~2 1118.94m^2
 ② 813~3 264.34m^2

境界線記号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...鉛ミ (単位:m)

作製者	土地家屋調査士	申請人	[Redacted]
	(昭和57年3月24日作製)		
		細尺	1/250

S 57.3.26

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

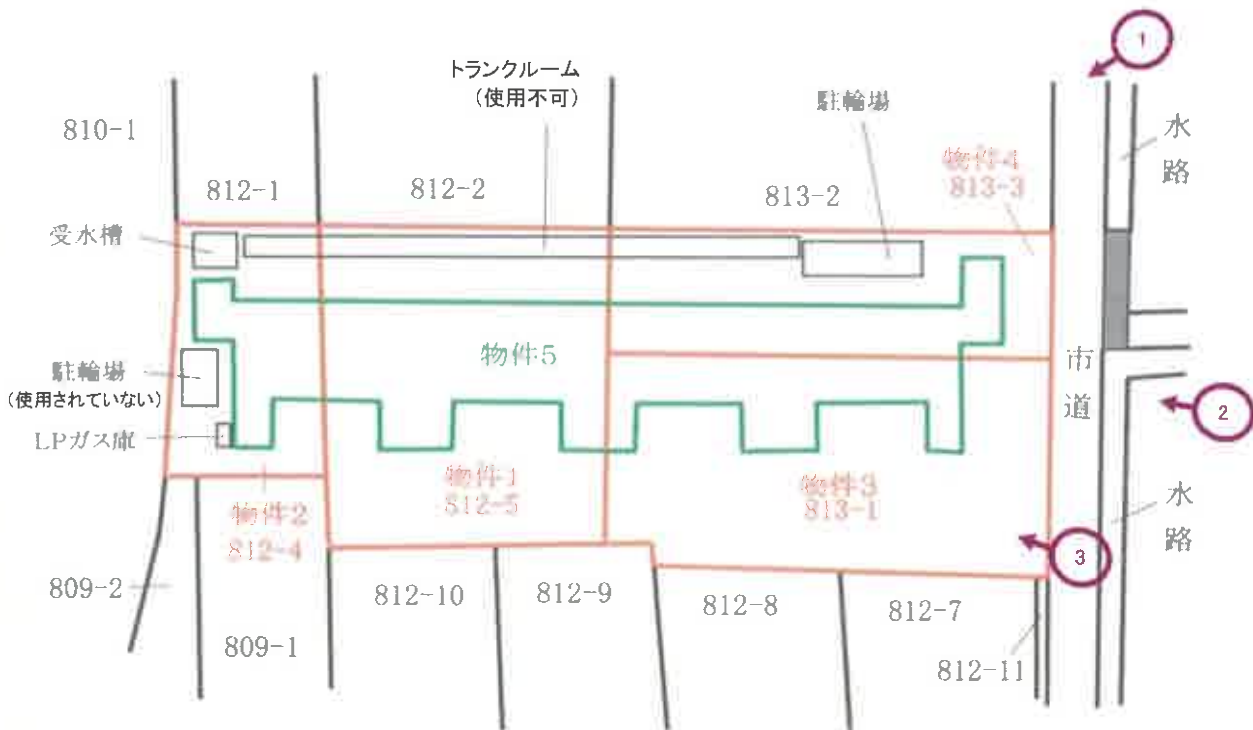
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡地方法務局藤枝支店簿籍)
令和7年6月12日 東京法務局

登記簿

(14枚目)

建物配置図 (概略)

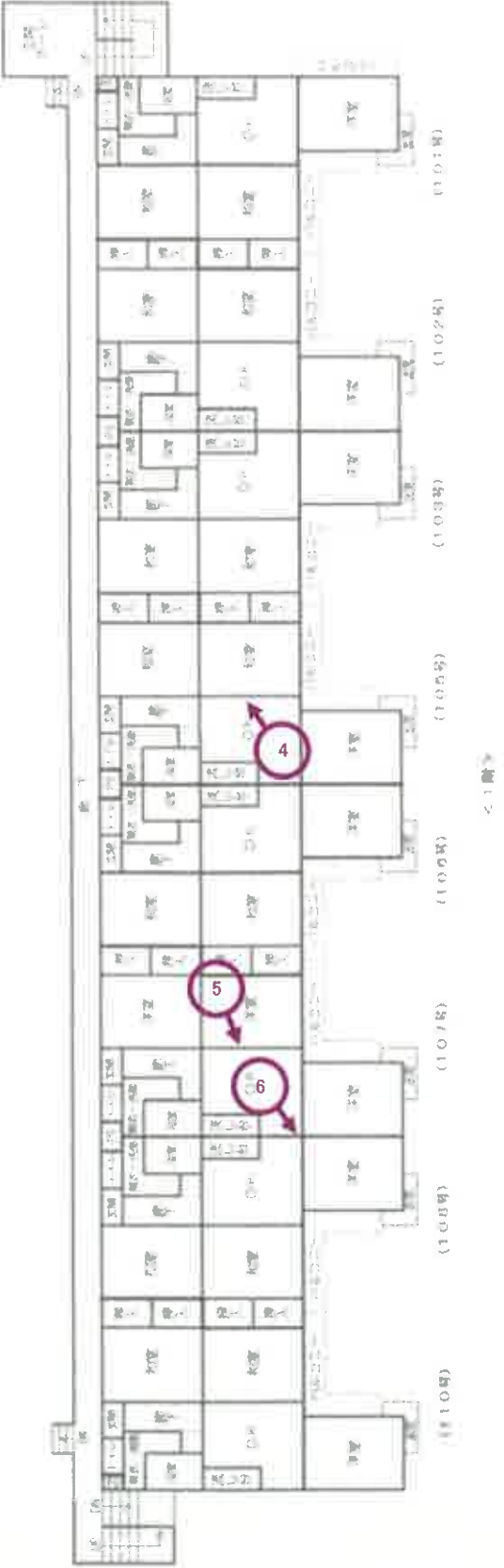
0 → 写真撮影位置・方向





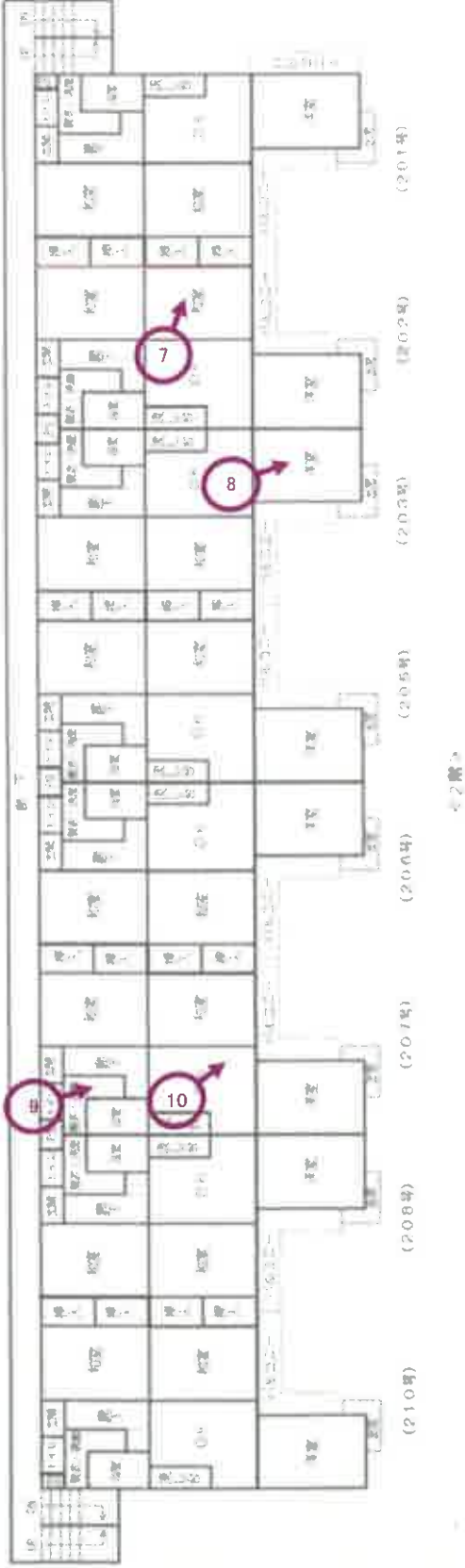
間取図 (物件5)

0 写真撮影位置・方向



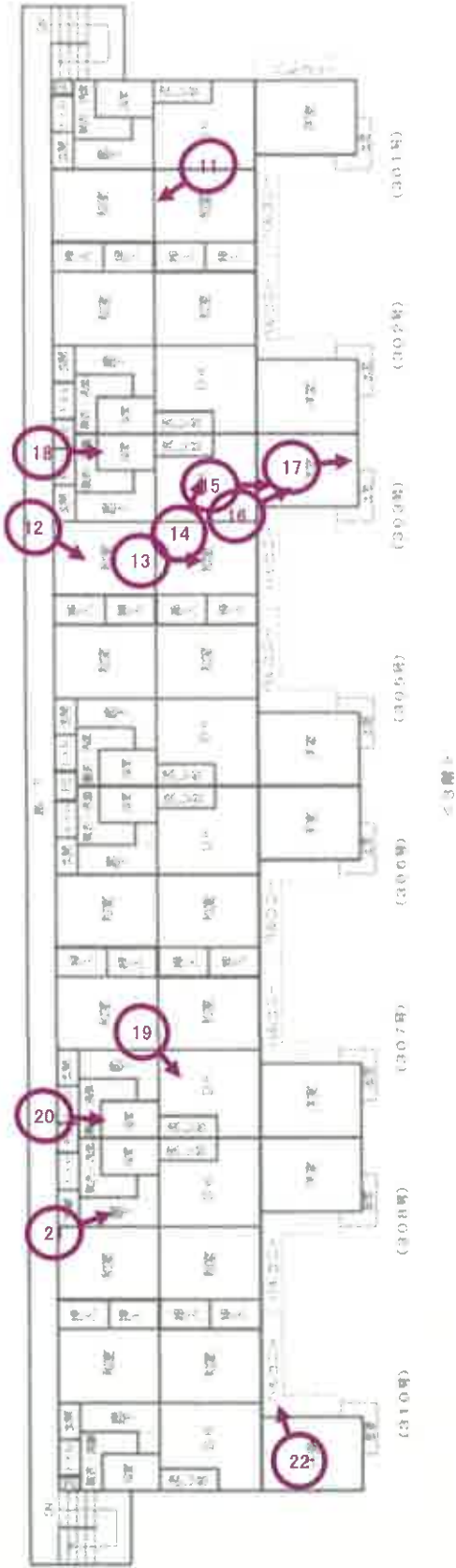
間取図 (物件5)

0 写真撮影位置・方向



間取図 (物件5)

0 写真撮影位置・方向



1



2



3



4



105号室D・K天井に認められるクラック

5



107号室D・K

6



107号室D・K天井に認められるシミ

7



202号室南側附室

8



203号室洋室

9



207号室洗面所棚の損傷箇所

10



207号室D・K天井の吹きつけが剥離している箇所

11



301号室襖の損傷箇所

12



303号室北側和室

13



303号室南側和室

14



303号室D・K

15



303号室洋室ドアの損傷状況

16



303号室洋室

17



303号室洋室床の損傷状況

18



303号室浴室

19



307号室D・K

20



307号室浴室

21



308号室廊下の修繕跡が認められる箇所

22



310号室バルコニー

令和 7年(ケ)第 46号
令和 7年 9月29日 現地調査
令和 7年10月10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 | 焼津市本中根字上 |
| | 地 番 | 8 1 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 7. 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市本中根字上 |
| | 地 番 | 8 1 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3. 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 焼津市本中根字上 |
| | 地 番 | 8 1 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 8. 8 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 焼津市本中根字上 |
| | 地 番 | 8 1 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4. 3 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 焼津市本中根字上8 1 2 番地5、8 1 2 番地4、8 1 3 番地1、8 1 3 番地3 |
| | 家屋 番号 | 8 1 2 番 5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |

物 件 目 録

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
床 面 積	1階	465.37	平方メートル
	2階	459.77	平方メートル
	3階	459.77	平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,580,000 円
物件2 (土地)	金 1,040,000 円
物件3 (土地)	金 2,420,000 円
物件4 (土地)	金 1,420,000 円
物件5 (建物)	金 14,720,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1、2、3、4の土地の内訳価格は物件5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5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。

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	
特 記 事 項		
<p>・物件1、2、3、4は一体画地をなし、地上に物件5の建物が存する。</p>		

※ 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1～4）

位置・交通	JR 東海道本線「西焼津」駅の南方・直線距離約 3.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	栃山川左岸に位置し、共同住宅、戸建住宅のほか農地、公園等が見られる市街化調整区域内の住宅地域。	
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	市街化調整区域 用途無指定 60% 200% なし 既存宅地の確認あり ※特記事項参照
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	1,384.81 m ² (物件1～4の合計) ほぼ長方形 間口約 24m、奥行約 60m 平坦地 路面と等高～約 0.25m高く接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	東側幅員約 4mの舗装市道(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5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・・・トランクルーム、駐輪場、受水槽、LPガス庫	
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不明な場合をいう。	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・東側市道は、幅員 4m未満の部分は建築基準法 42 条 2 項道路であり、水路から一方後退を要する。本件では、未舗装部分が物件 3、物件 4 のセットバック部分と思料され、当該部分を含む道路幅員が約 4mとなる。 ・物件 1、2、3、4 の土地は既存宅地の確認を受けている。 確認番号：第 432 号 確認日：平成 9 年 9 月 30 日 建物用途：共同住宅 ・焼津市洪水ハザードマップの浸水想定区域に該当する。
------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）：昭和58年5月新築 経 過 年 数：約42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3階建 屋 根：コンクリート 外 壁：タイル、吹付等 内 壁：クロス、ボード等 天 井：クロス、吹付、ボード等 床：フローリング、畳等 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：共同住宅（大富ハイホーム・3DK・全24戸） 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	建物所有者及びその他の者らが本建物を居宅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	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者用駐車場は敷地内になく、敷地外にある駐車場を賃借して使用している。 ・排水管の不具合等に起因すると思われる水トラブルが複数の居室で認められる。 ・建物供用部分及び各居室に経年等による劣化、損傷が目立つ。 <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、対象物件は共同住宅であるが、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1～4（土地）

物件1～4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	41,600	0.6	477.86	0.9	10,730,000
2	41,600	0.6	193.81	0.9	4,350,000
3	41,600	0.6	448.80	0.9	10,080,000
4	41,600	0.6	264.34	0.9	5,940,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 焼津-16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,900 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/120 \approx 41,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地の接道方位を考慮した。

◇地域格差：公示地は街路条件、交通接近条件、環境条件等に優る。

イ 個別格差：画地条件（規模等）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5（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
5	220,000	1,384.91	0.08	24,370,000

ウ 現価率：建物の経過年数、市場性等を考慮して8%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	10,730,000	0.4	法定地上権	4,290,000
2	4,350,000	0.4	法定地上権	1,740,000
3	10,080,000	0.4	法定地上権	4,030,000
4	5,940,000	0.4	法定地上権	2,380,000
計				12,440,000

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40%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	10,730,000	-	4,290,000		0.8	0.5	2,580,000
2	4,350,000	-	1,740,000		0.8	0.5	1,040,000
3	10,080,000	-	4,030,000		0.8	0.5	2,420,000
4	5,940,000	-	2,380,000		0.8	0.5	1,420,000
5	24,370,000	+	12,440,000	—	0.8	0.5	14,720,000
一括価格(合計)							22,180,000

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、保守管理の状態等を考慮して、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 地価公示価格 (焼津-16)

所 在：焼津市中新田字大樋北142番7

価 格：51,900円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：151㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：南側5m私道

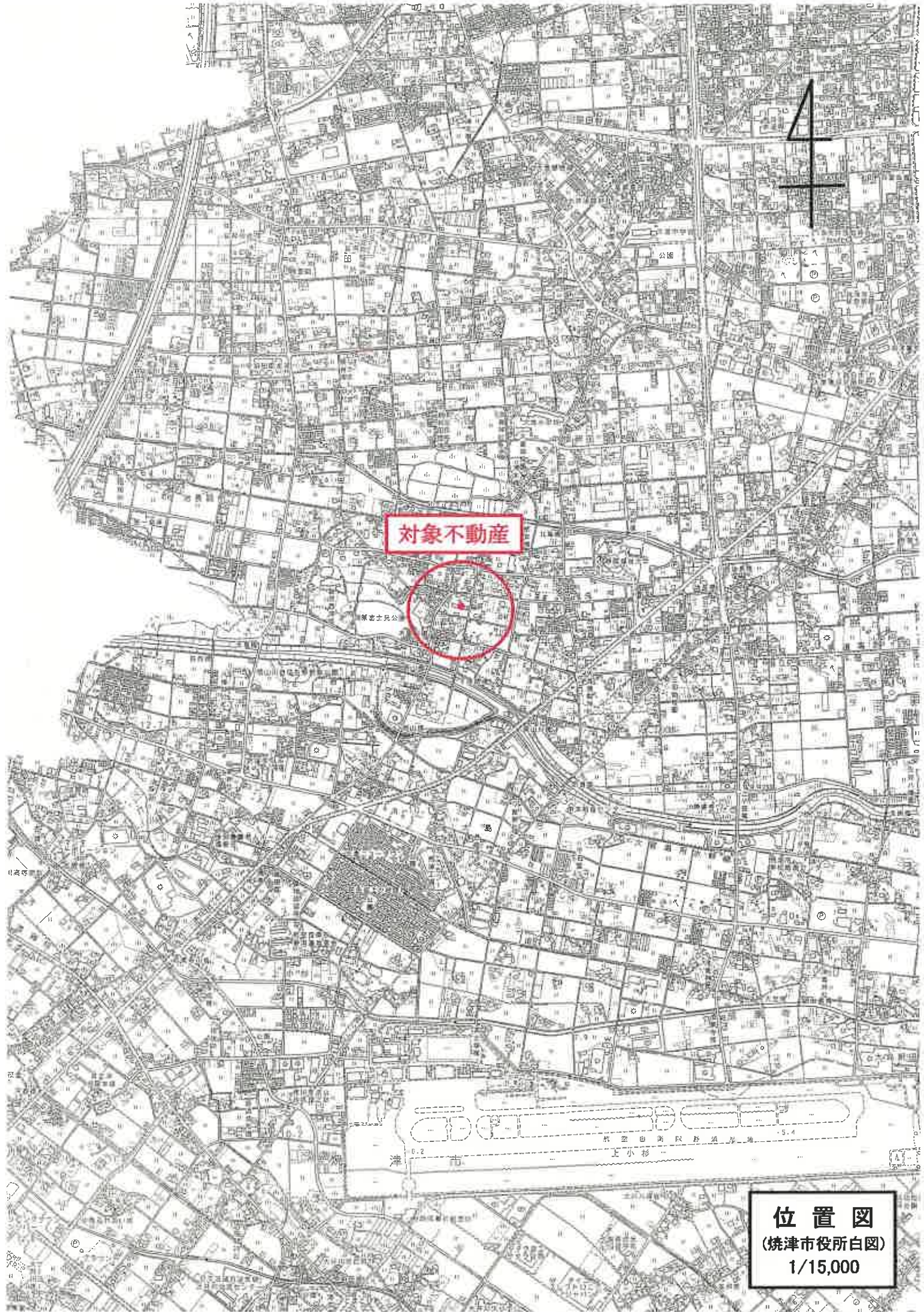
用途指定等：市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅を主に店舗等も見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

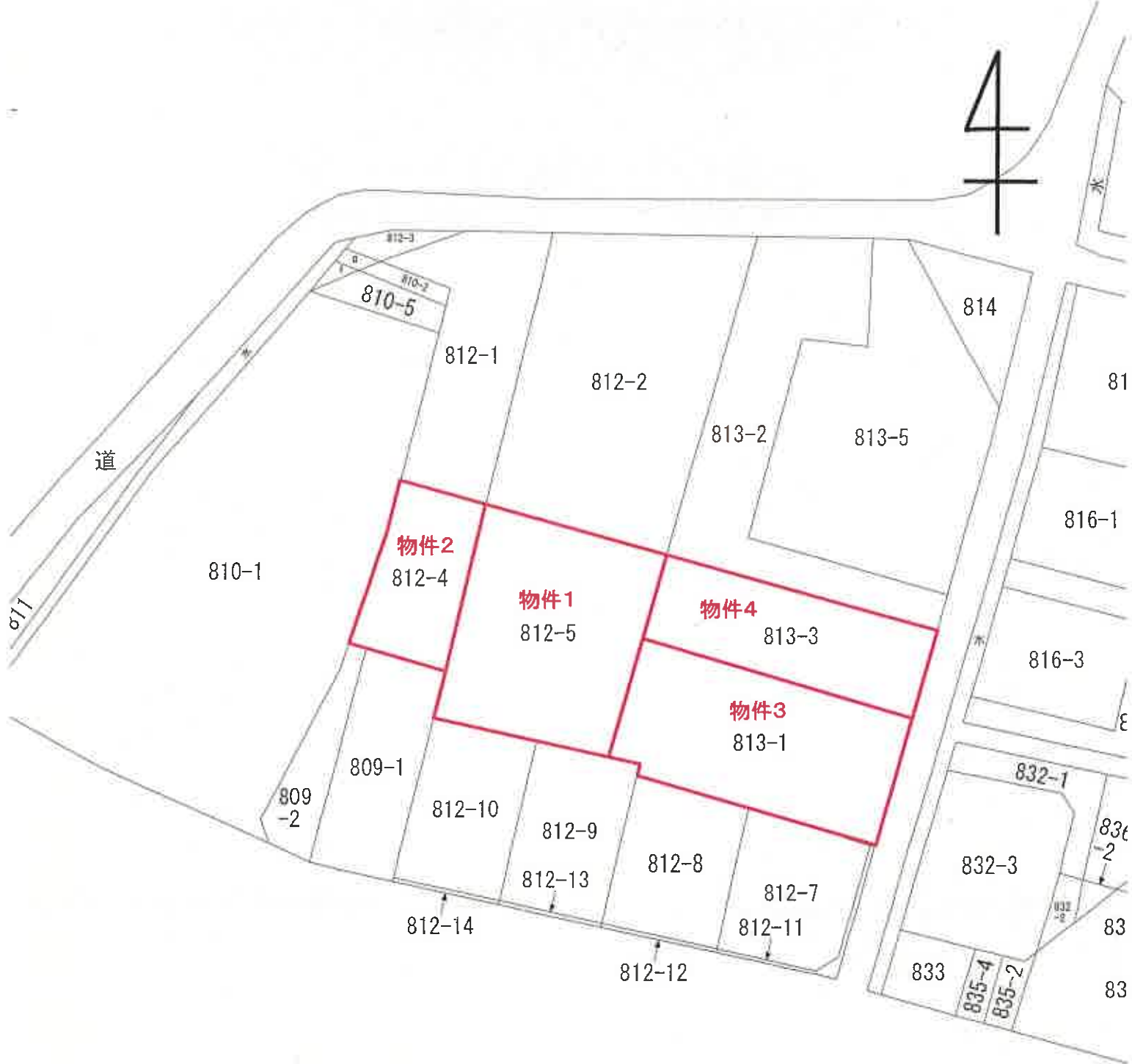
以 上



対象不動産



位置図
(焼津市役所白図)
1/15,000



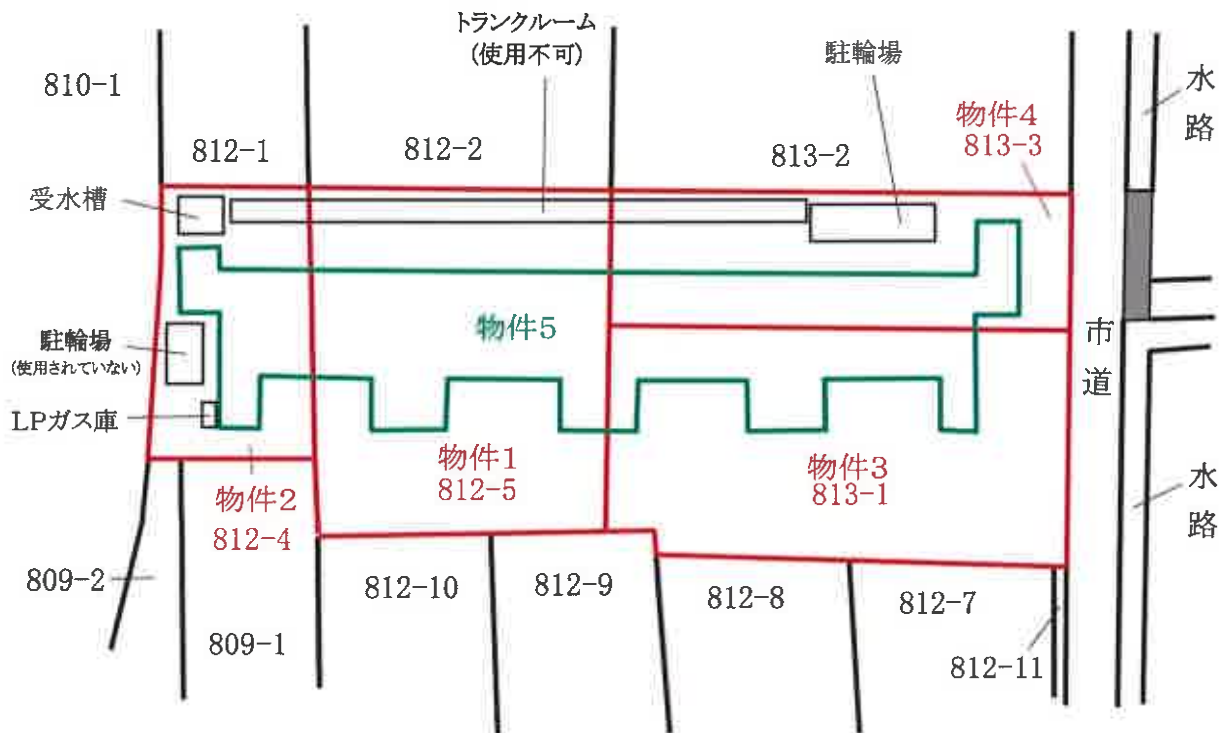
よ、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見

本中根

公 図 写
1/600

建物配置図



間取図

