

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 1日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 堀場 早起子

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 7月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 7月15日 午前10時00分
	場 所	静岡地方裁判所浜松支部売却場
売却決定 期日	日 時	令和 8年 8月 5日 午前 9時45分
	場 所	静岡地方裁判所浜松支部民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 7月16日 午後 1時00分から 令和 8年 7月16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 6月 1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, 開札日の翌日に特別売却が実施されます。区分所有建物敷地部分が税額不明の場合下記税額欄には算入されておりません。		



## 物 件 目 録

2 所 在 御前崎市池新田字落合  
地 番 5 4 7 3 番  
地 目 宅地  
地 積 4 7 7. 1 5 平方メートル

所有者 A

5 所 在 御前崎市池新田字落合 5 4 7 3 番地  
家屋 番号 5 4 7 3 番  
種 類 作業所  
構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 1 2 3. 9 6 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 1 2 3. 9 6 平方メートル  
2階 約 3 3 平方メートル

所有者 A

6 所 在 御前崎市池新田字落合 5 4 7 3 番地  
家屋 番号 5 4 7 3 番の2  
種 類 作業所 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 1 8 8. 3 1 平方メートル  
2階 1 7 1. 2 0 平方メートル

所有者 有限会社喜分食品

## 物件明細書

令和 8年 2月27日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 堀場 早起子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号2, 5, 6】

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

青空製パン株式会社が占有している。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。

---

---

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、当係にお尋ね下さい。
- 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 御前崎市池新田字落合  
地 番 5 4 7 3 番  
地 目 宅地  
地 積 4 7 7 . 1 5 平方メートル

所有者 A

5 所 在 御前崎市池新田字落合 5 4 7 3 番地  
家屋 番号 5 4 7 3 番  
種 類 作業所  
構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 1 2 3 . 9 6 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 1 2 3 . 9 6 平方メートル  
2階 約33平方メートル

所有者 A

6 所 在 御前崎市池新田字落合 5 4 7 3 番地  
家屋 番号 5 4 7 3 番の2  
種 類 作業所 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 1 8 8 . 3 1 平方メートル  
2階 1 7 1 . 2 0 平方メートル

所有者 有限会社喜分食品





令和7年(ケ)第39号

令和7年 9月18日受理

令和7年 10月22日提出

## 現況調査報告書

(物件2、5、6関係)

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 小野 雅章

(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 御前崎市池新田字落合  
地 番 5473番  
地 目 宅地  
地 積 477.15平方メートル

所有者 A

5 所 在 御前崎市池新田字落合 5473番地  
家屋 番号 5473番  
種 類 作業所  
構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 123.96平方メートル

所有者 A

6 所 在 御前崎市池新田字落合 5473番地  
家屋 番号 5473番の2  
種 類 作業所 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 188.31平方メートル  
2階 171.20平方メートル

所有者 有限会社喜分食品

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2
現況地目	■宅地(物件2) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	■公図のとおり ■地積測量図のとおり(□備付なし) ■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者(A) ■その他の者(有限会社喜分食品 代表者代表取締役A) 1 上記のAが本土地上に下記物件5の建物を所有している。 2 上記の有限会社喜分食品が本土地上に下記物件6の建物を所有している。 3 下記物件6の建物(所有者有限会社喜分食品)の本件土地(所有者A)に対する敷地利用権につき、本件土地所有者と物件6の建物所有者会社代表者はいずれもAであることから、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、使用借権である。
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	■別紙「その他の事項」記載のとおり
建物	物件5
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と次の点が異なる(■主たる建物 □附属建物) ■構造:鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺2階建 ■床面積:2階約33㎡(未登記)あり 1、2階の総床面積は約156㎡である
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(青空製パン株式会社) 上記の青空製パン株式会社が物件5の建物を作業所として使用し、占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	■別紙「その他の事項」記載のとおり
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 ■土地建物位置関係図(概略)のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 2 枚目)

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2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(□備付なし) <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(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 checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社喜分食品 代表者代表取締役A) 1 上記のAが本土地に下記物件5の建物を所有している。 2 上記の有限会社喜分食品が本土地に下記物件6の建物を所有している。 3 下記物件6の建物(所有者有限会社喜分食品)の本件土地(所有者A)に対する敷地利用権につき、本件土地所有者と物件6の建物所有者会社代表者はいずれもAであることから、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、使用借権である。
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6
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 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(青空製パン株式会社) 上記の青空製パン株式会社が物件6の建物を作業所、倉庫として使用し、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	<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 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"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件5、6関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 青空製パン株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所
■関係人 (B (物件5の建物所有者Aの妻)・C (上記占有者会社代表者)) の各陳述 ■提示文書 (建物賃貸借契約書) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年3月1日
最初の契約日	<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年2月3日
契約等期間	<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年3月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月30日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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	<input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (有限会社喜分食品)
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	<input checked="" type="checkbox"/> 毎月 金20,000円 (毎月末日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> 同居人の居住を認める
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

- 1 本件土地建物の占有状況等について、本件調査に際し、所有者Aとの面談は出来なかった。
- 2 本件土地建物の形状及び所在場所等については、別紙「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおりである。
- 3 本件土地における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 4 物件2の土地は、東側幅員約7.6mの舗装市道（市道1363号線・地番5758番1の土地は、御前崎市池新田財産区の公衆用道路・建築基準法上の道路）に、北側幅員約1.8mの舗装市道（市道1362号線・地番5739番の土地は、御前崎市池新田財産区の公衆用道路・建築基準法上の道路ではない）に各接面している。
- 5 物件5、6の各建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。同各建物の不具合箇所について、別紙「関係人の陳述等」を参照されたい。
- 6 物件5、6の各建物は、登記上独立した建物である。物件5の建物西側部分と物件6の建物東側部分を接続したことで建物内部を行き来できる状態となっており、現況一体の建物として使用されているが、同各建物はそれぞれ独立した出入り口が存在し、構造、機能的において、同各建物はそれぞれ独立性を有する建物である。

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
■ B (A (本件所有者) の妻)	<p>1 物件5の建物所有者はAです。物件6の建物所有者は有限会社喜分食品です。Aは、有限会社喜分食品の会社代表者です。</p> <p>2 物件5、6の各建物は、以前、有限会社喜分食品として干しいもなどの食料品製造及び卸売、販売の作業所、倉庫として使用していましたが、令和5年8月31日、有限会社喜分食品の事業を終了しました。尚、同社は、登記簿上において閉鎖手続きはまだ行っていません。</p> <p>3 物件5の建物の外壁部分には、当社の社名の看板(壁面文字)が存在します。</p> <p>4 物件5、6の各建物は、物件5の建物西側部分と物件6の建物東側部分を接続し、建物内部が行き来できる状態となっています。</p> <p>5 物件5の建物内には、有限会社喜分食品所有の冷蔵庫、シーリング機が存在しますが、いずれも年式が古く価値はありません。</p> <p>6 物件5、6の各建物は、土壌汚染等の有害はありません。PCB、アスベストについては、わかりません。</p> <p>7 有限会社喜分食品が所有する物件6の建物のAが所有する物件2の土地に対する敷地利用につき、物件2の土地所有者と物件6の建物所有者会社代表者はいずれもAなので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。</p> <p>8 物件5、6の各建物は現在、青空製パン株式会社に建物賃貸借契約に基づいて、作業所、倉庫として貸しています。</p> <p>9 物件6の建物1、2階部分には、荷物用エレベーターが存在しますが、現在可動はしません。可動させるには修理が必要です。</p> <p>10 物件5、6の各建物は、経年相応の劣化した建物です。物件6の建物1階北西側部分の内壁部分に破損箇所があります。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年10月1日聴取)</p> <p>1 建物賃貸借契約書の賃貸借契約(第1条)所在 静岡県御前崎市池新田3973番地の2と記載されていますが、これは誤記であり、正しい所在は、静岡県御前崎市池新田5473番地です。</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

( 6 枚目)

<p>■C（青空製パン株式会社の会社代表者）</p>	<p>2 建物賃貸借契約書の賃料（第3条）につき、青空製パン株式会社は、賃料1ヶ月20,000円を毎月末日までに当月分を現金で、有限会社喜分食品に支払うと記載されています。</p> <p style="text-align: right;">（令和7年10月17日聴取）</p> <p>1 物件5、6の各建物を賃借している青空製パン株式会社の代表者です。契約内容については、建物賃貸借契約書記載のとおりです。</p> <p>2 物件5、6の各建物を作業所、倉庫として、クッキー詰め作業を行っています。</p> <p>3 令和8年3月から新しい工場で業務を行うので、それまでの間、物件5、6の各建物を借ります。</p> <p style="text-align: right;">（令和7年10月1日聴取）</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  
（ 7 枚目）

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9月18日(木)	当庁	御前崎市役所税務課に対し、間取図請求
令和7年9月24日(水) 2 9:10-9:20 3 8:05-8:10	1 当庁 2 物件所在地 3 静岡地方法務局 (掛川支局)	1 A(所有者)、所有者会社に対し、現況調査期日通知書を送付 2 物件確認、写真撮影 3 隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し各交付申請
令和7年10月1日(水) 1 11:00-12:00 2 13:05-13:10	1 物件所在地 2 掛川市役所	1 立入調査、占有調査、写真撮影、B及びC(占有者)から占有状況等につき聴取 2 接面道路につき調査
令和7年10月17日(金) 14:30-14:40	当庁	Bに対し、建物賃貸借契約書の内容につき聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ていたため、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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 8 枚目)



登記年月日 平成11年4月7日

令和7年9月24日

平成16年4月1日  
御前崎市に変更

0162412

地番 5473

土地の所在 小笠郡浜岡町池新田守塚合

座標求積表

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
376	151132.9023	-33749.8439	427493.106143	12.90
A-20	151145.5970	-33751.1438	623332.999270	16.98
A-19	151151.3705	-33735.1884	324151.12605	18.72
A-21	151155.2057	-33716.8412	14134.098631	3.42
205	151151.7900	-33716.6113	-422469.139589	3.22
334	151142.8757	-33715.2054	-555673.786279	24.72
333	151135.3088	-33738.8034	-328794.760774	19.10
332	151132.9304	-33748.8263	-81209.319485	0.21
		鉛直積	954.311742	
		面積積	477.1556710	
		地積	477.15	m <sup>2</sup>

引張点表

引張点の公共座標 (ZK00-47) の算出値とし  
公共座標 (ZZ2124-3) の算出値と平均距離の上の距離

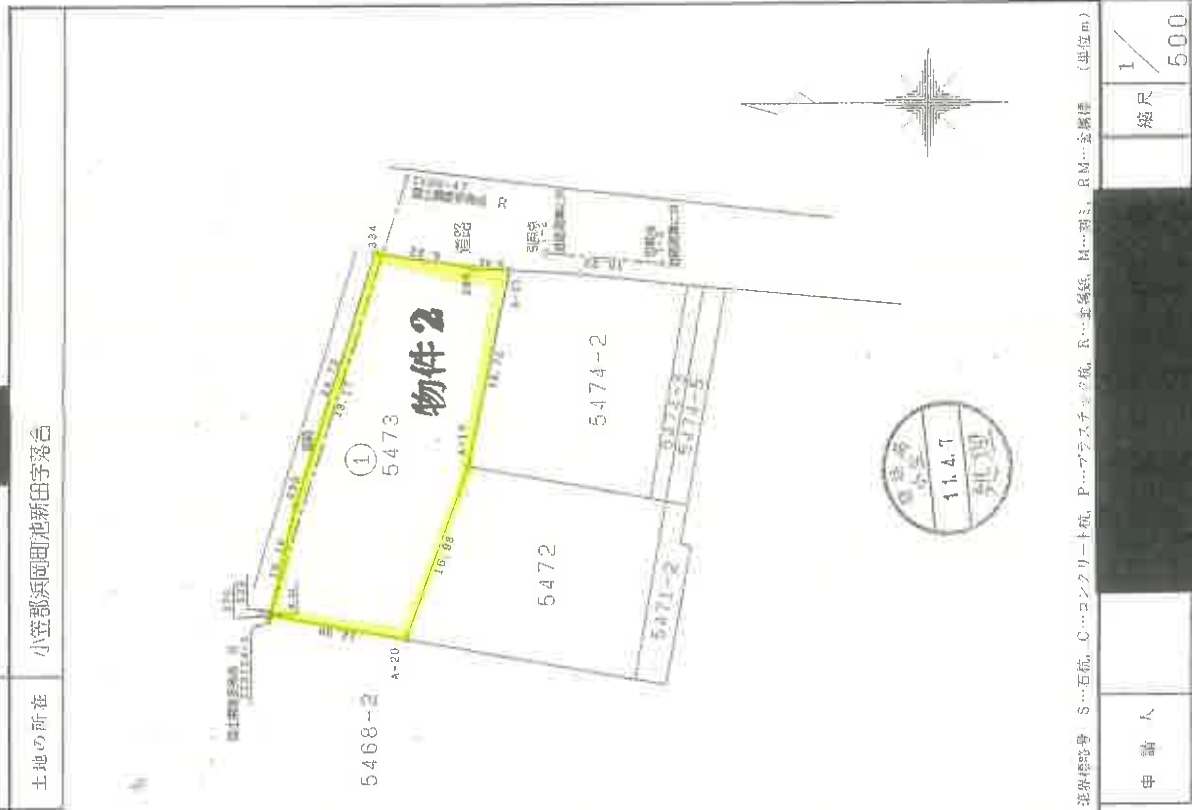
引張点	距離	角度
A-21	12.90	294-39-25
205	10.43	306-23-19
334	7.62	5-22-59
333	32.31	1-08-59
332	42.39	359-57-03
376	42.60	359-53-59

引張点表

引張点 (T-2) の算出値とし  
引張点 (T-3) の算出値と平均距離の上の距離

引張点	距離	角度
A-19	21.14	104-14-29
A-20	38.12	104-14-32

公共多角点名	X 座標	Y 座標
ZK00-47	-151145.639	-33708.182
ZZ2124-3	-151132.662	-33749.359
引張点名	X 座標	Y 座標
T-2	-151158.558	-33715.285
T-3	-151169.433	-33716.358



【A3版をA4版に縮小】

境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...ワラスチヤ杭, R...土留杭, M...埋杭, R M...定礎標 (単位m)

申請人 [Redacted] 総尺 1/500

製作者 [Redacted]

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。

登記官

登記年月日：昭和59年8月3日

0258765

各階平面図

各階平面図

5473番

家屋番号

小笠郡浜岡町池新田字落合5473番地

建物の所在

平成16年4月1日  
御前崎市に変更

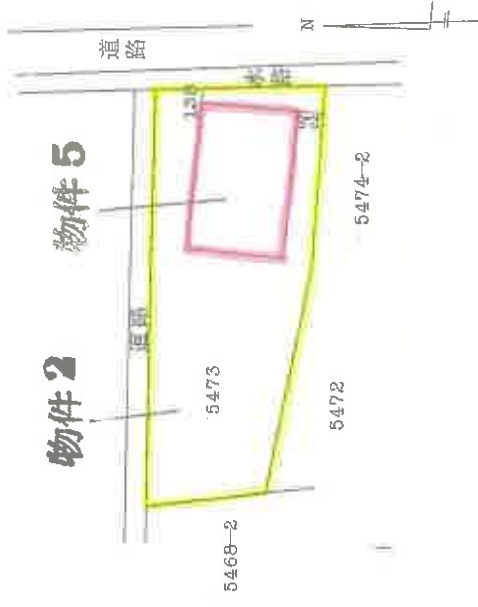


求積

$$13623 \times 910 = 1239693$$

床面積

$$123.96 \text{ m}^2$$



(単位:m)

申請人

縮尺 1/250

作製者 (昭和58年9月20日作製)

縮尺 1/500

959.8.3

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。

(静岡地方事務所掛川支所発給)

令和7年8月6日 静岡地方事務所

登記官

(11枚目)

請求番号：4-3

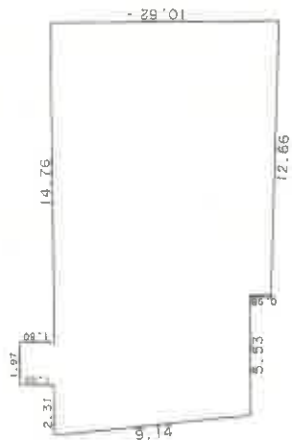
【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：平成44年6月23日

0258766

各階平面図

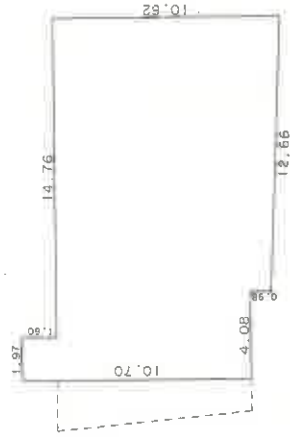
1階



求積表

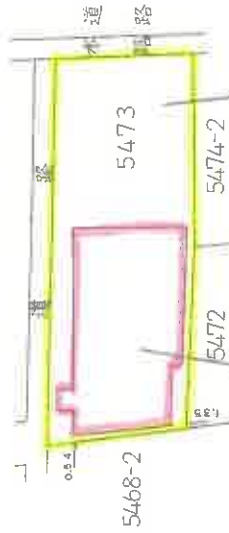
$$\begin{aligned}
 &1.97 \times 1.60 = 3.1520 \\
 &(18.18 + 19.04) \times 9.10 \times 1/2 = 169.35100 \\
 &[(0.98 + 1.52) \times 12.65 \times 1/2] = 15.81250 \\
 &\text{合計 } 188.31550 \\
 &\text{床面積 } 188.31 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

2階



求積表

$$\begin{aligned}
 &1.97 \times 1.60 = 3.1520 \\
 &9.10 \times 16.73 = 152.2430 \\
 &[(0.98 + 1.52) \times 12.65 \times 1/2] = 15.81250 \\
 &\text{合計 } 171.20750 \\
 &\text{床面積 } 171.20 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



物件6

物件2

平成16年4月1日  
御前崎市に変更

小笠部浜岡町池新田字落合5473

建物図面  
5473-2

家屋番号

建物の所在

(単位m)

縮尺	1/500
申請人	

縮尺	1/250
----	-------

作製者	(平成44年5月7日作製)
-----	---------------

H4.6.23

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

これは図面に記載されている内容を証明した意図である。

(静岡地方方法務局掛川支局管轄)

令和7年8月6日

静岡地方方法務局

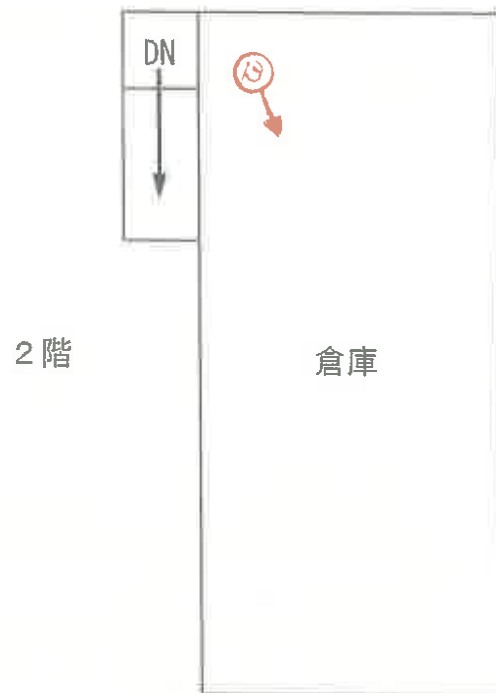
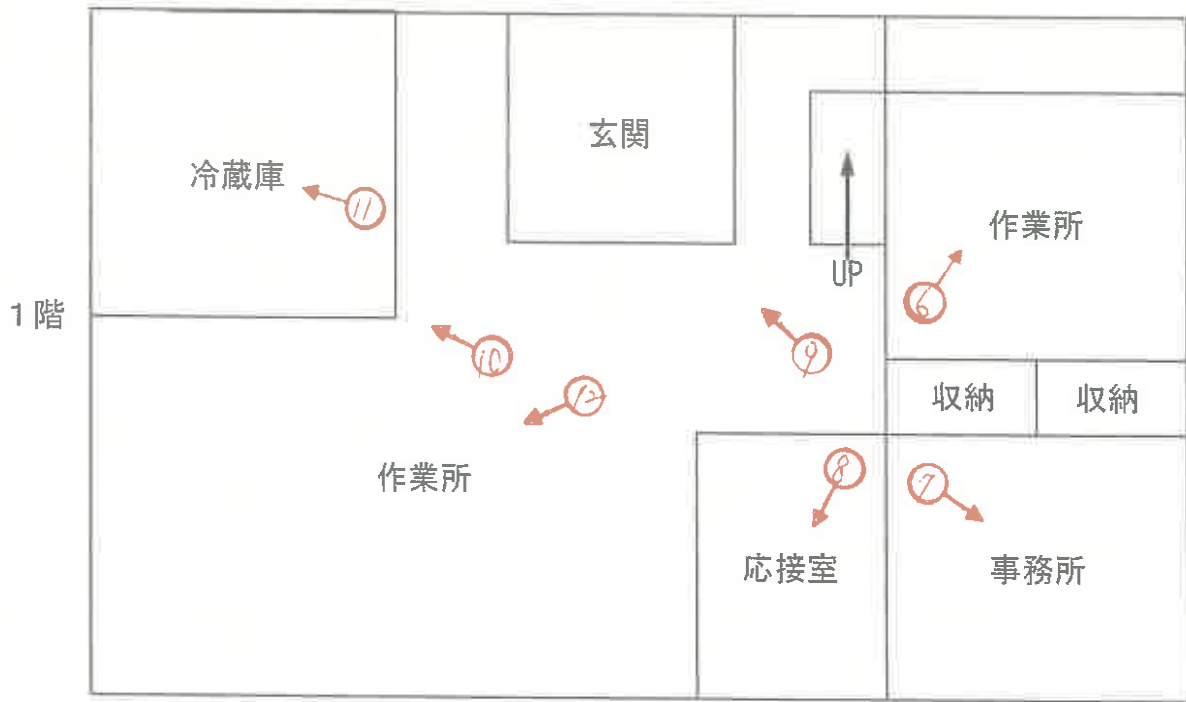
登記簿

# 土地建物位置関係図（概略）



 写真撮影の位置及び方向を示す。

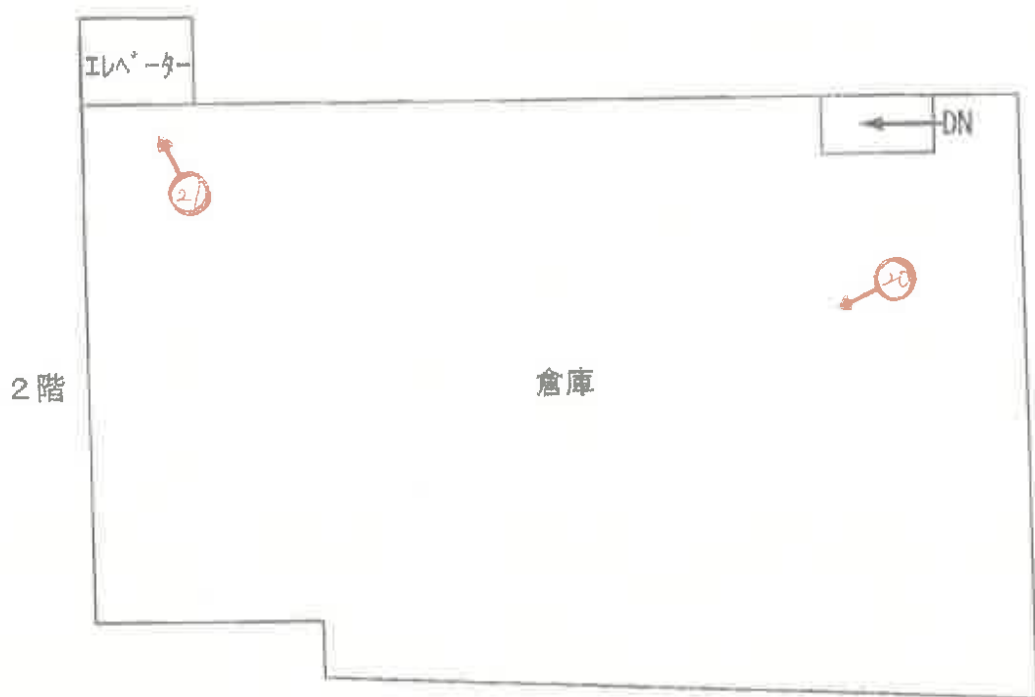
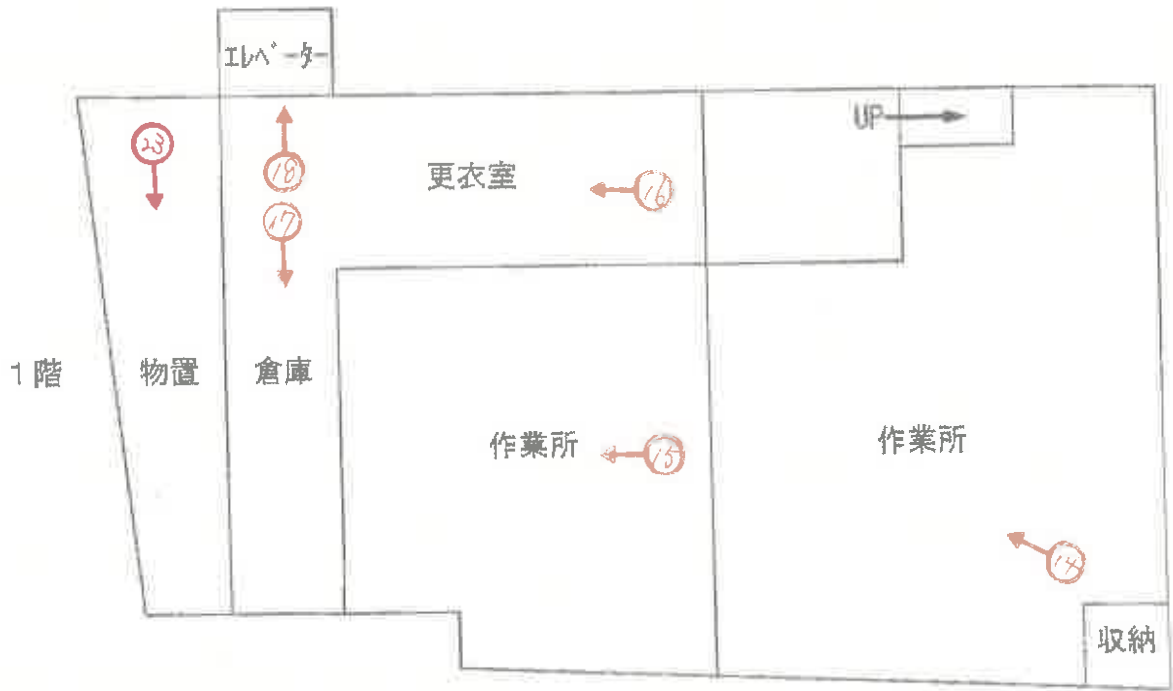
# 間取図 (物件 5)



 写真撮影の位置及び方向を示す。

( 14 枚目)

間取図  
(物件 6)



 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1 物件6の建物 物件5の建物



写真2 物件5の建物

物件6の建物



写真3 物件5の建物

物件6の建物



写真4



写真5

物件5の建物



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10 冷蔵庫



写真11 上記写真10の冷蔵庫内



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18 1階倉庫の荷物用エレベーター



写真19 1階北西側倉庫部分の内壁の破損箇所（撮影位置の図示は省略）



写真20



写真 2 1 2階倉庫部分の荷物用エレベーター



写真 2 2 物置



写真23 上記写真22の物置内



令和 7年 (ケ) 第39号  
令和 7年10月 1日 現地調査  
令和 7年12月10日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御 中

# 評 価 書

(物件2、5、6関係)

評価人 不動産鑑定士

市川高史

物 件 目 録

- 2 所 在 御前崎市池新田字落合  
地 番 5473番  
地 目 宅地  
地 積 477.15平方メートル  
所有者 A
- 5 所 在 御前崎市池新田字落合 5473番地  
家屋 番号 5473番  
種 類 作業所  
構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 123.96平方メートル  
所有者 A
- 6 所 在 御前崎市池新田字落合 5473番地  
家屋 番号 5473番の2  
種 類 作業所 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 188.31平方メートル  
2階 171.20平方メートル  
所有者 有限会社喜分食品

## 第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7, 6 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 4, 9 8 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 1, 1 9 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 1, 5 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価額は、物件 2、5、6 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 2 の土地の内訳価格は物件 5、6 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、6 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 5 8 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
2	物件目録記載のとおり	構 造：鉄骨・軽量鉄骨造 スレート葺2階建 床面積：1階123.96㎡、2階約 33㎡ 延床約156㎡
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2の土地の上に物件5、6の建物が存する。</li> <li>・物件5、6の建物及びその敷地である物件2について、賃貸借により青空製パン株式会社が作業所、倉庫として使用し、占有している。</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>		

※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 対象土地の概況及び利用状況等 (物件2)

位置・交通	J R 東海道本線「菊川」駅南東方約14km (直線距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	御前崎市池新田地内の混在地域。付近は旧浜岡町の中心部に形成された既成市街地で、一般住宅と事業所等が混在した利用にある。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引きの都市計画区域内 第1種住居地域 60% 200% 無 特になし
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	477.15㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦地 東側市道よりも0m~0.6mほど高い角地 特になし
接面道路の状況	東側幅員約7.6m舗装市道 (建築基準法上の道路) 北側幅員約1.8m舗装市道 (建築基準法上の道路ではない)	
土地の利用状況	現況利用…物件5、6の建物敷地 目的外建物の有無…なし その他…特になし	
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、役所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	・特になし	

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	建築年月日（登記記載）：昭和48年12月1日新築 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：乏しい	
仕様	構造	鉄骨・軽量鉄骨造2階建
	屋根	スレート葺
	外壁	スレート板等
	内壁	ボード、塗り壁等
	天井	ボード、合板等
	床	コンクリート、フローリング等
	設備	電気、給排水
	その他	特になし
床面積（現況）	1階123.96㎡、2階約33㎡、延床約156㎡ （1階屋根裏の一部に床を張り、主に倉庫として使用している。）	
現況用途等	現況用途…作業所 間取り…後添建物間取図参照	
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸借により青空製パン株式会社が作業所として使用し、占有している。</li> <li>※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」</li> </ul>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該建物は物件6建物と接続していて、一体利用されている。</li> <li>・有限会社喜分食品所有の冷蔵庫とシール機が存在しているが、経年により市場価値は無いとのこと。</li> <li>※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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2年6月30日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：乏しい	
仕様	構造	鉄骨造2階建
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内壁	ボード等
	天井	ボード等
	床	コンクリート、フローリング等
	設備	電気
	その他	荷物用エレベーター（現状可動しない）
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…作業所・倉庫 間取り…後添建物間取図参照	
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	・賃貸借により青空製パン株式会社が作業所、倉庫として使用し、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	・当該建物は物件5建物と接続していて、一体利用されている。 ・1階北西側内壁に破損箇所が見られた。 ※「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、対象物件からは十分な収益を見込むことが出来ないことから、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2（土地）

物件2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
2	26,000	0.93	477.15	0.90	10,380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 御前崎-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

$$26,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 26,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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：なし

◇地域格差：公示地等は環境条件等で優り街路条件等で劣る。

イ 個別格差：規模(-)等を考慮した。

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5、6（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
5	100,000	約156	0.05	780,000
6	110,000	359.51	0.05	1,980,000

ウ 現価率：（物件5）

経過年数及びその市場性から0.05と判断した。

（物件6）

経過年数及びその市場性から0.05と判断した。

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ = ウ
2の内、約40%	4,150,000	0.30	法定地上権	1,250,000 (物件5)
2の内、約60%	6,230,000	0.10	使用借権	620,000 (物件6)

イ 土地利用権等割合：物件5、6の敷地部分を建築面積の比率で按分して求めた。

$$\text{物件5} \cdots \text{約40\%} \quad 123.96\text{m}^2 / (123.96\text{m}^2 + 188.31\text{m}^2)$$

$$\text{物件6} \cdots \text{約60\%} \quad 188.31\text{m}^2 / (123.96\text{m}^2 + 188.31\text{m}^2)$$

物件5の土地利用権等を法定地上権、物件6の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合をそれぞれ上記の通り査定した。

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
2	10,380,000	－ 1,870,000	—	0.90	0.65	4,980,000
5	780,000	＋ 1,250,000	—	0.90	0.65	1,190,000
6	1,980,000	＋ 620,000	—	0.90	0.65	1,520,000
一括価額 (合計)						7,690,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：アスベスト使用の可能性を完全に否定できないこと、さらには地域の不動産市場の状況などの市場性を総合的に勘案考慮した。

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 御前崎一 1

所 在：御前崎市池新田字落合5557番5外

価 格：26,000円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：199m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側6m市道

用途指定等：非線引きの都市計画区域、第1種住居地域  
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

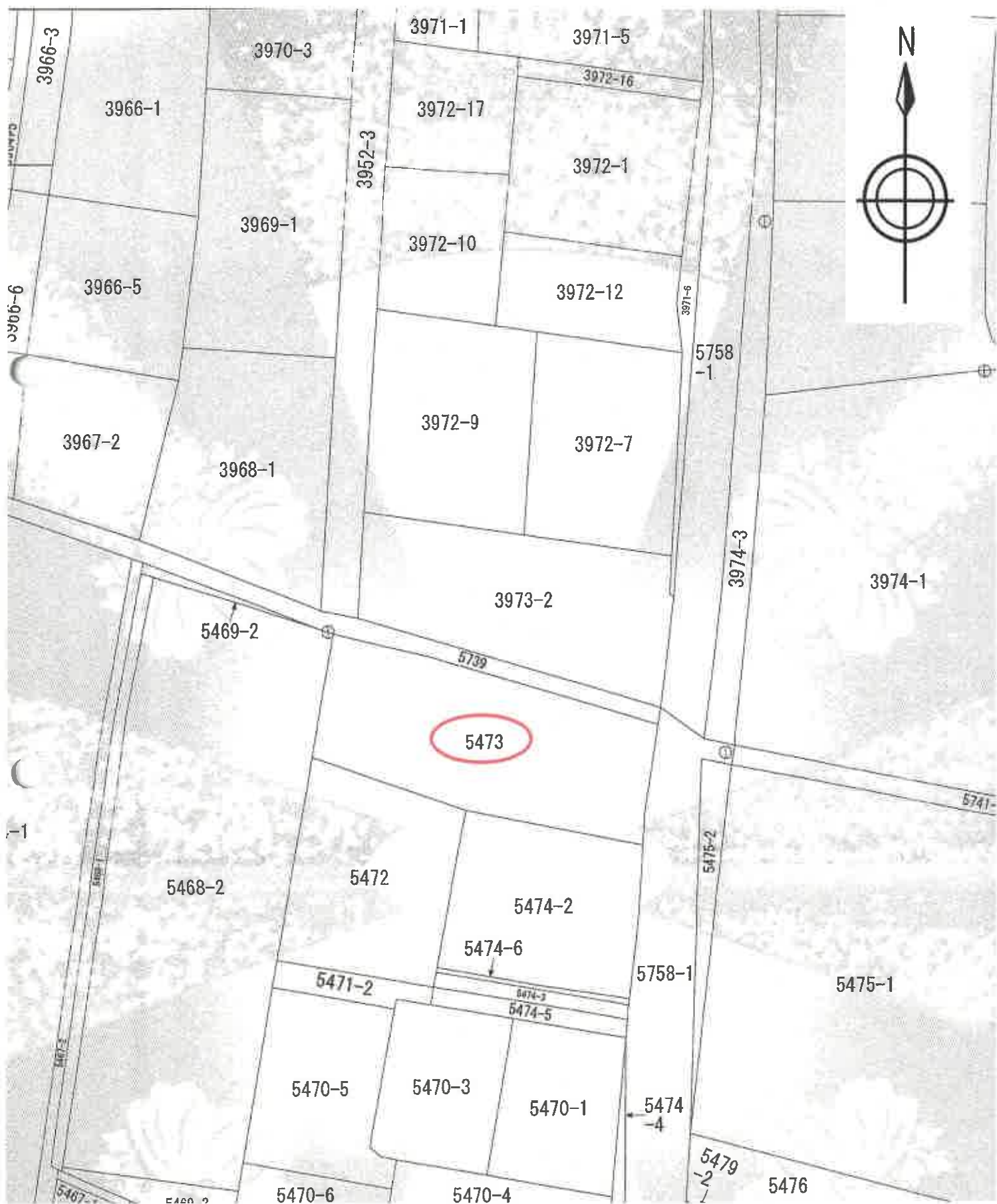
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

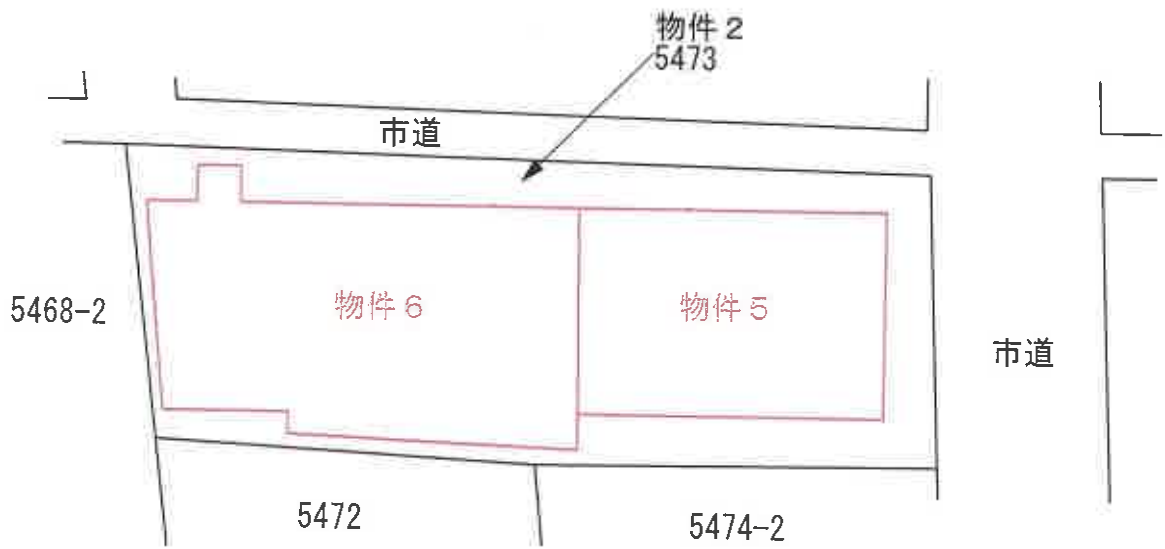
以 上



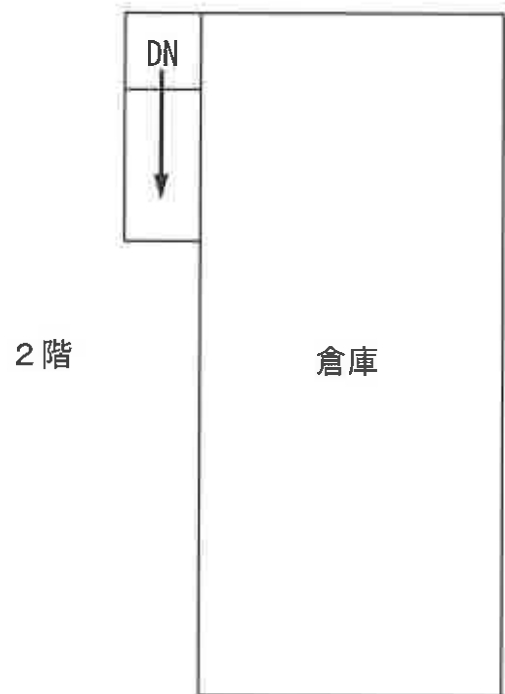
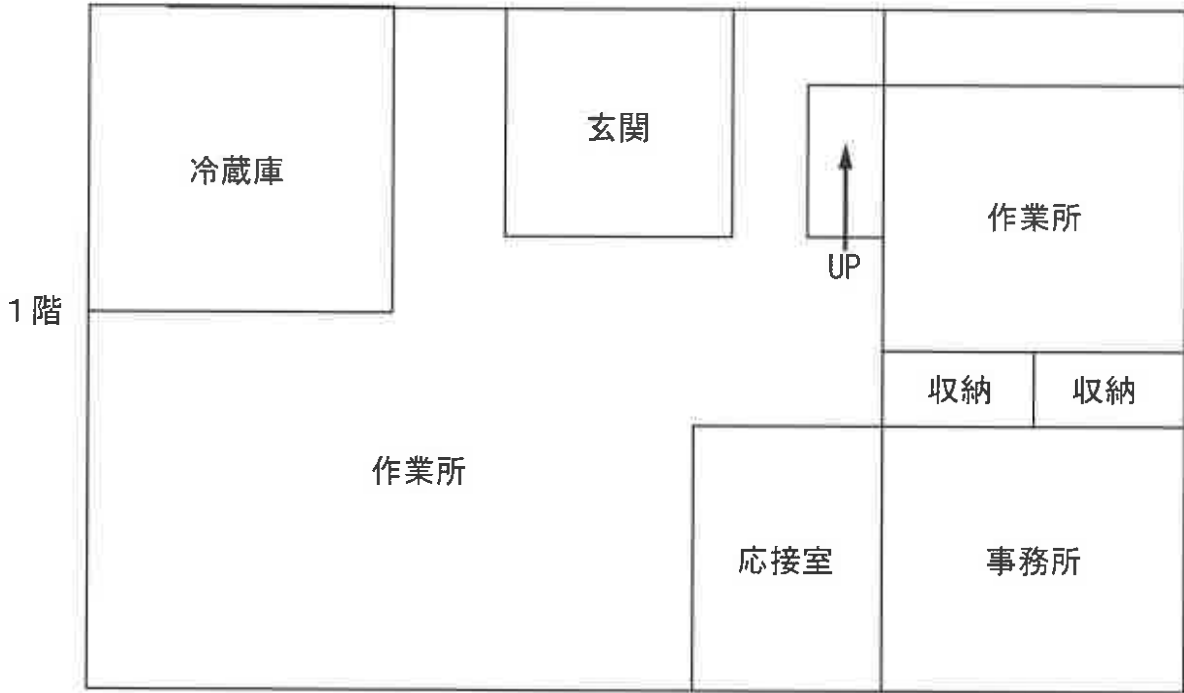
公図写  
1/500



# 建物配置図



間取図  
(物件 5)



間取図  
(物件 6)

