

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 児玉 謙次郎

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

- 1 所 在 掛川市各和字八反田
地 番 777番
地 目 宅地
地 積 182.00平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 掛川市各和字八反田777番地
掛川市各和字金御堂901番地4、902番地2
家屋 番号 777番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 163.33平方メートル
2階 75.29平方メートル

所有者 有限会社大蔵園

- 3 所 在 掛川市各和字金御堂
地 番 901番4
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 掛川市各和字金御堂
地 番 902番2
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 89.25平方メートル

所有者 A

5 所 在 掛川市各和字金御堂

地 番 903番

地 目 宅地

地 積 287.60平方メートル

所有者 B

6 所 在 掛川市各和字金御堂901番地4、901番地2、902番地2

家屋 番号 901番4

種 類 事務所 冷蔵倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 193.93平方メートル
2階 43.99平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 冷蔵倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 86.95平方メートル

所有者 有限会社大蔵園

7 所 在 掛川市各和字金御堂903番地

物 件 目 録

家屋 番号 903番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 64.47平方メートル
2階 55.48平方メートル

共有者 A 持分13分の2

共有者 B 持分13分の11

物件明細書

令和 7年 1月27日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 中本 沙織

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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2】

本件所有者有限会社大蔵園が占有している。

【物件番号6】

本件所有者有限会社大蔵園が占有している。

【物件番号7】

本件共有者A及びBが占有している。

【物件番号1, 3, 4】

本件所有者A及び有限会社大蔵園が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

【物件番号6】

売却基準価額は売却対象外の土地(地番901番2)につき敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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

1 所 在 掛川市各和字八反田
地 番 777番
地 目 宅地
地 積 182.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 掛川市各和字八反田777番地
掛川市各和字金御堂901番地4、902番地2
家屋 番号 777番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 163.33平方メートル
2階 75.29平方メートル

所有者 有限会社大蔵園

3 所 在 掛川市各和字金御堂
地 番 901番4
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル

所有者 A

4 所 在 掛川市各和字金御堂
地 番 902番2
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 89.25平方メートル

所有者 A

5 所 在 掛川市各和字金御堂

地 番 903番

地 目 宅地

地 積 287.60平方メートル

所有者 B

6 所 在 掛川市各和字金御堂901番地4、901番地2、902番地2

家屋 番号 901番4

種 類 事務所 冷蔵倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 193.93平方メートル
2階 43.99平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 冷蔵倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 86.95平方メートル

所有者 有限会社大蔵園

7 所 在 掛川市各和字金御堂903番地



物 件 目 録

家屋 番号 903番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 64.47平方メートル
2階 55.48平方メートル

共有者 A 持分13分の2

共有者 B 持分13分の1





令和6年(ケ)第60号
令和6年10月2日受理
令和6年11月18日提出

現況調査報告書

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

1 所 在 掛川市各和字八反田
地 番 777番
地 目 宅地
地 積 182.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 掛川市各和字八反田777番地
掛川市各和字金御堂901番地4、902番地2
家屋 番号 777番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 163.33平方メートル
2階 75.29平方メートル

所有者 有限会社大蔵園

3 所 在 掛川市各和字金御堂
地 番 901番4
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル

所有者 A

4 所 在 掛川市各和字金御堂
地 番 902番2
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 89.25平方メートル

所有者 A

5 所 在 掛川市各和字金御堂

地 番 903番

地 目 宅地

地 積 287.60平方メートル

所有者 B

6 所 在 掛川市各和字金御堂901番地4、901番地2、902番地2

家屋 番号 901番4

種 類 事務所 冷蔵倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 193.93平方メートル
2階 43.99平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 冷蔵倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 86.95平方メートル

所有者 有限会社大蔵園

7 所 在 掛川市各和字金御堂903番地

(2枚目)

物 件 目 録

家屋 番号 903番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 64.47平方メートル
2階 55.48平方メートル

共有者 A 持分13分の2

共有者 B 持分13分の1

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、3、4
現況地目	■宅地(物件1、3、4) □公衆用道路(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(破産管財人) ■その他の者(有限会社大蔵園(破産管財人)) (1) 上記の有限会社大蔵園が物件1、3、4の各土地上に跨って、下記物件2の建物(空き家)を所有し、占有している。 (2) 上記の有限会社大蔵園が物件3、4の各土地及び目的外土地(地番901番地2)上に跨って、下記物件6の建物(含:附属建物符号1)(空き家)を所有し、占有している。 (3) 上記の有限会社大蔵園が物件4の土地の一部を駐車場として占有している。 (4) 下記物件2の建物の物件1、3、4の各土地に対する敷地利用権原につき、同建物及び土地の各所有者間には、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。 (5) 下記物件6の建物(含:附属建物符号1)の物件3、4の各土地及び下記目的外土地に対する敷地利用権原につき、同建物及び土地、目的外土地所有者間には、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。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物	■ない
その他の事項	■別紙「その他の事項」記載のとおり
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(□主たる建物 □附属建物)
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(破産管財人) □その他の者 上記の建物所有者が本建物の1階部分を工場、同2階部分を資材置場(空き家)として、占有している。
上記以外の敷地	■ない
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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

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、3、4
現況地目	■宅地(物件 1、3、4) □公衆用道路(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(破産管財人) ■その他の者(有限会社大蔵園(破産管財人)) (1) 上記の有限会社大蔵園が物件 1、3、4 の各土地上に跨って、下記物件 2 の建物(空き家)を所有し、占有している。 (2) 上記の有限会社大蔵園が物件 3、4 の各土地及び目的外土地(地番 901 番地 2) 上に跨って、下記物件 6 の建物(含: 附属建物符号 1) (空き家)を所有し、占有している。 (3) 上記の有限会社大蔵園が物件 4 の土地の一部を駐車場として占有している。 (4) 下記物件 2 の建物の物件 1、3、4 の各土地に対する敷地利用権原につき、同建物及び土地の各所有者間には、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。 (5) 下記物件 6 の建物(含: 附属建物符号 1) の物件 3、4 の各土地及び下記目的外土地に対する敷地利用権原につき、同建物及び土地、目的外土地所有者間には、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。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物	■ない
その他の事項	■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	■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 (□主たる建物 □附属建物)
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(破産管財人) □その他の者 上記の建物所有者が本建物(含: 附属建物符号 1) の 1 階部分を冷蔵倉庫、同 2 階部分を事務所(空き家)として、占有している。
上記以外の敷地(目的外土地)	□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
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

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5
現況地目	■宅地(物件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(■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(B)(破産管財人) ■その他の者(A)(破産管財人) 1 上記のA Bが物件5の土地に下記物件7の建物を共有し、占有している。 2 下記物件7の建物(共有者A)の物件5の土地(所有者B)に対する敷地利用権につき、A B間(夫婦関係)には、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。 □「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	■別紙「その他の事項」記載のとおり
建物	物件7
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)
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	■建物共有者ら(A:持分13分の2・B:持分13分の11)(破産管財人) □その他の者 1 上記の者らが物件7の建物を居宅(空き家)として、占有している。 2 物件7の建物は、上記建物共有者ら間(夫婦関係)の共有持分権であり、A B間における建物の利用関係については、金銭の授受等の特別な取り決め等はない。
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない
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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

目的外土地の概況 (物件6関係)	
所在地	掛川市各和字金御堂
地番	901番2
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路
地積	23平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B (物件6の建物所有者会社代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	<input checked="" type="checkbox"/> 不明 年 月 日
最初の契約日	<input checked="" type="checkbox"/> 不明 年 月 日
契約等	<input checked="" type="checkbox"/> 不明 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 不明 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	<input checked="" type="checkbox"/> 不明 毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input 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	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

■本件土地建物について

- 1 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。
- 2 本件各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。
- 3 物件1の土地は、北側の舗装市道（東木戸線）に、西側の舗装市道（各和東幹線1号）に各接面している。
- 4 物件3の土地は、西側の舗装市道（各和東幹線1号）に接面している。
- 5 本件各土地は一画地をなしており、物件1、3、4の各土地上に跨って物件2の建物が、物件3、4の各土地及び目的外土地（地番901番地2）上に跨って、物件6の建物（含：附属建物符号1）が、物件5の土地上に物件7の建物がそれぞれ存在し、物件4の土地の一部を有限会社大蔵園の駐車場として一体利用されている。尚、物件4の土地の一部（駐車場）の利用については、本件土地の西側市道から物件3の土地の一部を進入路として通行利用している。
- 6 上記目的外土地（地番901番地2）は、市道管理者によれば、市道敷とのことである。また、物件6の建物が目的外土地（地番901番地2）に一部越境しているものと思料する。詳細は、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 7 物件5の土地と県道との間に存在する土地（公図のつなぎ目であることにより不明になっている部分・土地建物位置関係図（概略）参照）は、県道管理者によれば、西側隣地（地番394）の一部と認識しており、物件5の土地所有者Bによれば、東側旧並木道の一部として認識していて、県道からの通路として利用しているとのことである。詳細は、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 8 物件2の建物1階部分は製茶工場であり、同内には製茶製造等の機械が存在する。
- 9 物件6の建物1階部分は冷蔵倉庫で、同内のクリーンルーム内には、製茶製造等の機械が存在する。
- 10 物件2、6の各建物の外壁部分には、有限会社大蔵園のプレート看板が存在する。
- 11 物件2の建物内に存在する機械につき、工場抵当法3条目録は作成されていないことを法務局で確認した。
- 12 本件各建物は、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等については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおりである。

■工場抵当法2条の適用について

物件2の建物は登記上「工場」で、製造目的に使用されていた工場であるが、工場は破産により廃業し稼動していない状態である。所有者会社代表者Bの陳述及び製茶業における市場性価値、需要レベルは極めて低いものであることなどを鑑み、工場抵当法2条の適用はないものと思料する。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (破産管財人)	<p>1 本件破産者A、B及び破産会社の破産管財人です。破産会社である有限会社大蔵園は廃業しています。</p> <p>2 本件物件は、管財業務の一環として管理占有しています。破産手続上、破産財団から放棄しておらず、破産財団を構成しています。</p> <p>3 物件2、6(含:附属建物符号1)、7の各建物は、いずれも空き家です。 (令和6年10月7日 電話聴取)</p>
■ B (破産者)	<p>1 物件2、6(含:附属建物符号1)の各建物の所有者会社代表者です。この地域で古くからお茶の事業を行なっていました。有限会社大蔵園として、お茶の製造販売を営んできました。妻の実父が二代目で、私が三代目として事業を継承しました。</p> <p>2 お茶の事業は地場産業なので、事業継続が可能なら引き続き継続したかったのですが、コロナの関係で売り上げが低下し、経営を立て直すことができなくなってしまいました。有限会社大蔵園は、事業破産により廃業しました。破産管財人から会社は破産により存在しませんと言われました。</p> <p>3 物件2、6(含:附属建物符号1)の各建物は、有限会社大蔵園所有の機械等が存在する状態の空き家です。</p> <p>4 物件2、6(含:附属建物符号1)の各建物内には、土壌汚染や廃棄物等の存在、PCBの使用等はありません。</p> <p>5 物件2、6(含:附属建物符号1)の各建物を第三者に貸していることはありません。第三者の所有物やリース物件もありません。</p> <p>6 物件2の建物は、荒茶の焙煎、仕上げ、製品、出荷までを行なう製茶工場です。工場内の機械(ティーバッグ製造機、熱風式回転乾燥・火入機(荒茶焙煎機)、全自動総合仕上機、電子色彩選別機、切断廻り機、定量バケツコンベアー、風力選別機、静岡式自動合組機、ロータリー式袋詰機(パッキングマシン)、自動包装機等)の大半は平成29年式の機械ですが、相応の価値はあると個人的に思っています。機械はすべて稼働可能で、搬出も可能です。直近までお茶を作っていたので機械の故障等はありません。</p> <p>7 物件2の建物内に存在する機械は、工場抵当法の3条目録は作成していないと思います。</p> <p>8 破産管財人から工場内の機械を売却する旨の話がありましたが、同業者から接面道路が狭い等の理由で売却の話は断ち切れとなりました。</p> <p>9 物件2の建物内に存在する機械は稼働可能なので、個人的には価値があると思いますが、一般的には市場性の価値は極めて低いものと思っています。同業者からは、機械価値と搬出運搬費用を比べたら支払うお金はないと言われました。某メーカーからは、機械導入当時は価格が高額であったとしても、現在は、搬出運搬費用等を差し引けば、ただであれば機械を引き取るとも言われました。機械の利用価値を認めてくれる業者であれば、相応の価値はあると思いますが、同業者からは、搬出運搬費用等がかかるので、貴社に支払うお金はないと言われました。</p> <p>10 物件2の建物2階部分は資材置場です。</p> <p>11 物件2の建物には、多少の雨漏り箇所があります。</p> <p>12 物件6の建物1階部分には、有限会社大蔵園が所有する冷蔵倉庫、クリーンルームが存在します。冷蔵倉庫は、荒茶を零度近くで保存する原料倉庫で、物件6の建物と同時期頃の年式なので相応の価値はあると思います。冷蔵倉庫は搬出可能ですが、冷蔵倉庫は物件6の建物の備付け設備なので、別の場所での設置は難しいと思</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

います。クリーンルーム内には、抹茶製造機械（オーガー式粉体充填機、美砕機、ロータリーカッター等）が存在します。機械は平成27年式で相応の価値があり、稼働可能です。同2階部分は事務所です。物件6の建物にはアスベストはないと思います。

- 13 物件6の建物のクリーンルーム内に存在する機械は、ものづくり補助金を利用して導入しました。毎年5年間の報告義務があり、その5年間で終了したら機械を売却してもかなわないと市の担当者から言われました。
- 14 物件6の建物の不具合箇所として、出入口付近の天井部分に雨漏り箇所があります。その余の箇所については不具合箇所はありません。
- 15 物件6の建物の附属建物符号1内には、有限会社大蔵園所有の冷蔵倉庫が存在します。
- 16 物件6の建物の附属建物符号1には、雨漏り等の不具合箇所はありません。
- 17 物件2の建物（所有者有限会社大蔵園（同代表者B））の物件1、3、4（所有者A）の各土地に対する敷地利用について、A、Bは夫婦関係なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。
- 18 物件4の土地（所有者A）の一部を有限会社大蔵園（同代表者B）の駐車場として使用していました。同部分の使用につき、A、Bは夫婦関係なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。
- 19 物件6の建物（所有者有限会社大蔵園）の目的外土地（地番901-2・所有者D）に対する敷地利用については、金銭の授受等の特別な取り決め等はありませんが、目的外土地（地番901-2）の利用関係については、先代当時からのことなので詳しいことはわかりません。目的外土地（地番901-2）所有者Dは既に亡くなっているようですが、同人の相続人については不明です。市役所の職員からは、目的外土地（地番901-2）を管理してくれるのであれば、同土地を使用してもかまわないと言われました。
- 20 物件6の建物（舎：附属建物符号1）（所有者有限会社大蔵園（同代表者B））の物件3、4（所有者A）の各土地に対する敷地利用につき、A、Bは夫婦関係なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。
- 21 物件7の建物の共有者です。相共有者は妻Aです。物件7の建物は令和6年4月頃から空き家です。以前は夫婦2人で住んでいました。
- 22 当時物件7の建物内で猫4匹、敷地内で犬2匹を飼育していました。
- 23 物件7の建物は経年相応の劣化した建物です。雨漏り等の不具合箇所はありませんが、建物内で猫を飼育していたので、内壁等に引っ掻き傷の損傷箇所があります。
- 24 物件7の建物にはソーラーパネルの設置等はありません。オール電化でもありません。
- 25 物件7の建物の2階部分には屋根裏収納が存在します。
- 26 物件5の土地には、カーポート、簡易物置、電柱が存在します。中電から電柱の設置使用料が支払われています。
- 27 物件7の建物はA、Bの共有持分の建物で、建物の利用関係について、A、Bは夫婦関係なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。
- 28 物件7の建物（共有者A）の物件5の土地（所有者B）に対する敷地利用について、A、Bは夫婦関係なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。

（令和6年10月17日 聴取）

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
令和6年10月2日(水)	当庁	掛川市消防本部予防課に対し、間取図交付請求(郵券290円)、掛川市役所市税課に対し、間取図交付請求(郵券220円)
令和6年10月4日(金)	当庁	破産管財人に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円)
令和6年10月7日(月) 13:45-13:50	当庁	破産管財人に対し、占有状況等につき聴取(電話)
令和6年10月8日(火) 14:40-15:00	物件所在地	物件特定、全戸不在、写真撮影
令和6年10月17日(木) 1 12:00-12:10 2 12:20-12:30 3 13:00-15:00	1 掛川市役所 2 静岡地方法務局 (掛川支局) 3 物件所在地	1 接面道路につき調査 2 隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し各交付請求 3 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、所有者Bから占有状況等につき聴取
令和6年10月18日(金) 13:45-13:50	当庁	破産管財人に対し、固定資産台帳交付依頼
令和6年10月28日(月) 9:00-9:10	静岡地方法務局 (掛川支局)	工場抵当法3条目録写し交付請求
<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と予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

(座標値種別：図上測定)

-48823.590



-48948.590 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部	所在	掛川市各和字八反田			地番	777番			
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和48年2月			備付年月日(原図)	昭和55年10月7日		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。

(静岡地方法務局掛川支局管轄)

令和6年8月22日

静岡地方法務局

請求番号：5-1

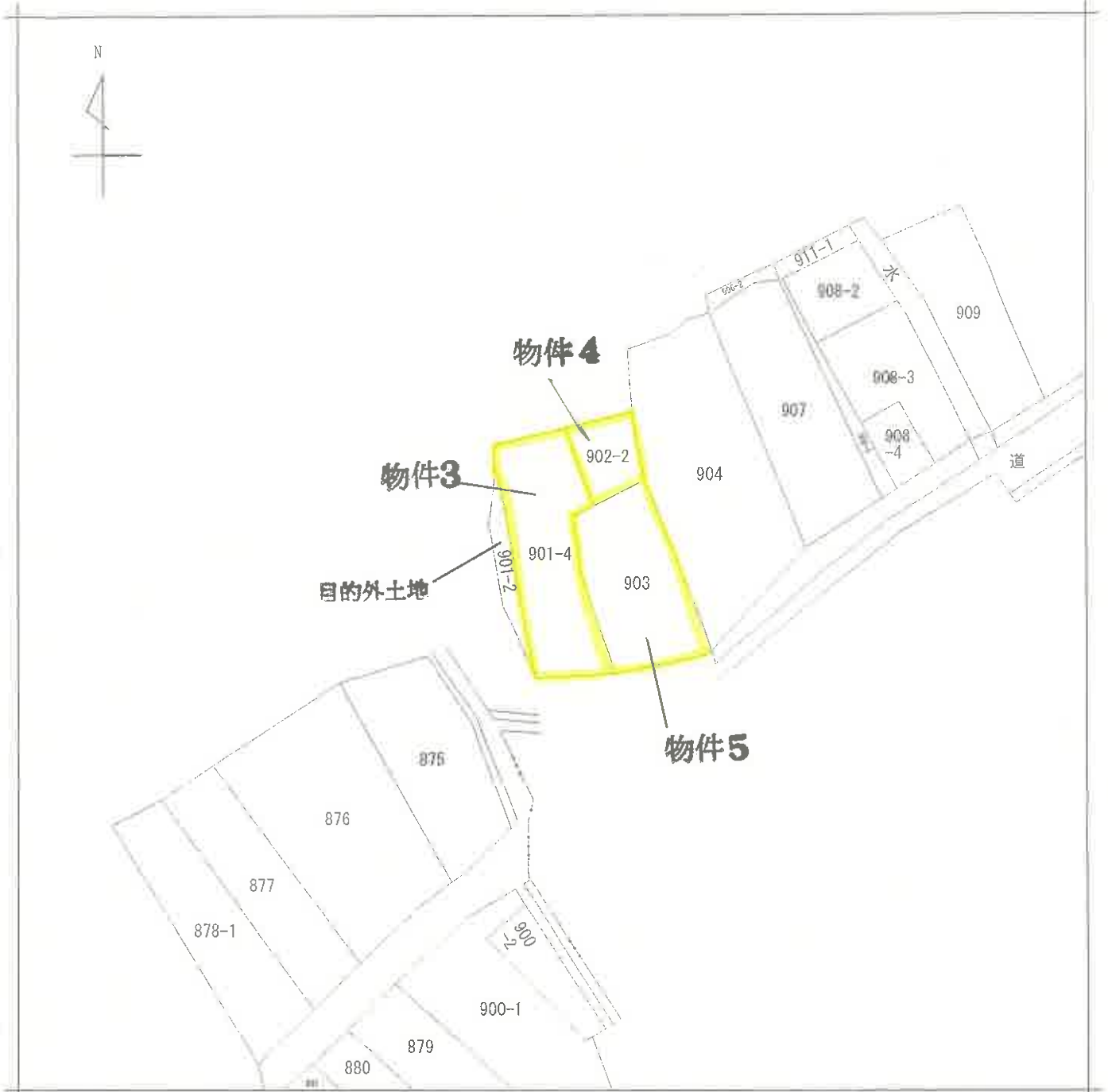
登記官

(1/1)

(12 枚目)



【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。



請求部	所在	掛川市各和字金御堂			地番	901番4		
出力	1/600	精度区	座標系又は番号記号	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。

(静岡地方法務局掛川支局管轄)

令和6年8月22日

静岡地方法務局

請求番号：5-2

登記官

(1/1)

(13 枚目)



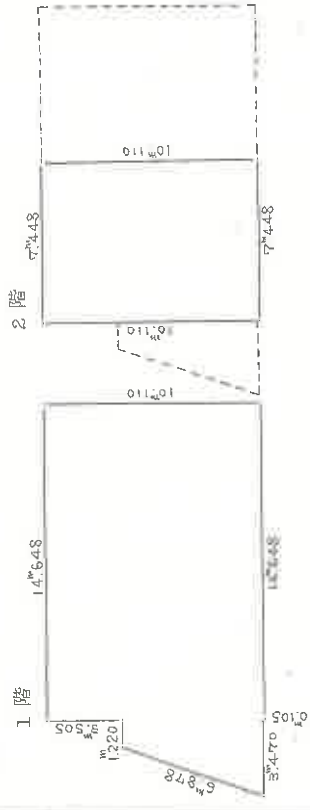
登記年月日：平成1年10月31日

0195496

各階平面図

家屋番号	777
建物の所在	掛川市各和字八区田777番地、同字字金御堂901番地、同字字金御堂902番地

建物平面図



1階 床面積 163.333㎡
 $(1.220m + 3.470m) \times 6.500m \div 2 = 15.242500m^2$
 $14.648m \times 10.110m = 148.091280m^2$
 計 = 163.333780㎡

2階 床面積 75.299280㎡
 $7.448m \times 10.110m = 75.299280m^2$
 床面積 75.299㎡



元年031
 処理
 (単位:m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

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。
 (静岡県地方事務局掛川支局発給)
 令和6年8月22日 静岡県地方事務局

登記官

登記年月日：平成5年6月18日

0195523

各階平面図

各階平面図

家屋番号	901-4
建物の所在	掛川市名和字金御堂901番地4・901番地2 902番地2

附1



求積表

6.37 x 13.65	=	86.9505
床面積		86.9505
		86.95 m ²



物件6
附属建物符号1

物件6
目的外土地

物件4

物件3



(単位m)

1/500

申請人

1/250

作者

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。

(静岡地方事務所掛川支所管轄)

令和6年8月22日

静岡地方事務所

登記官

登記年月日 平成5年6月18日

0195522

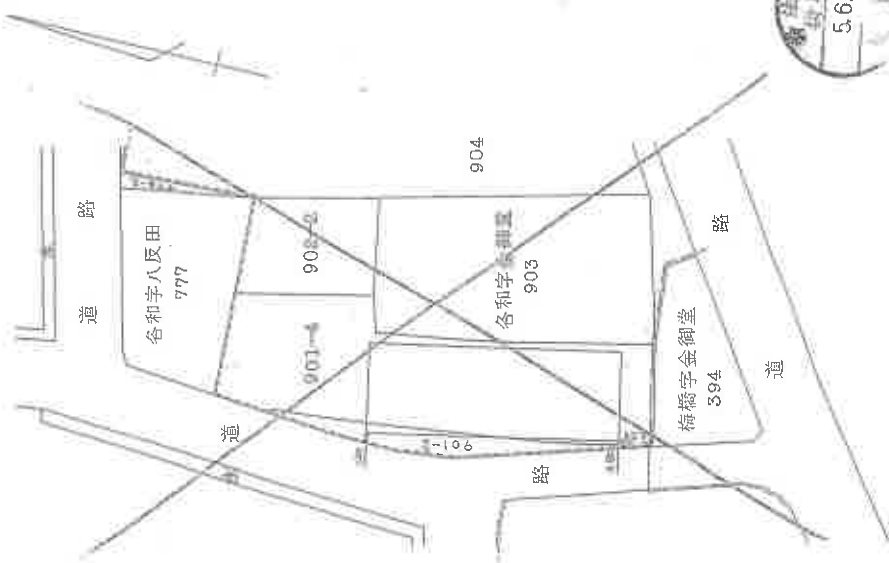
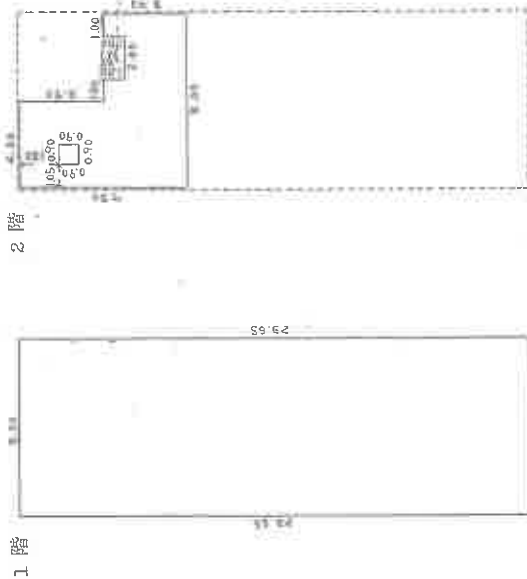
各階平面図

901-4

建築物各階平面図

家屋番号

建物の所在
掛川市各和字金御堂901番地4、901番地2



縮尺 1/500

5.618 (単位m)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

製作者

静岡県土地家屋調査士会会費指定用紙

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。

(静岡県地方務局掛川支局登録)

令和6年8月22日

静岡県地方務局

登記官

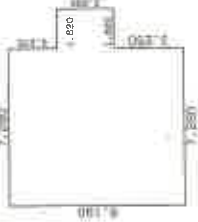
【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：昭和62年10月15日

0195524

各階平面図

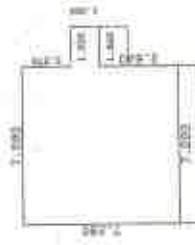
1階平面図



求積表

7.280 × 8.190 =	59.623200
1.820 × 2.665 =	4.850300
合計	64.473500
床面積	64.47

2階平面図



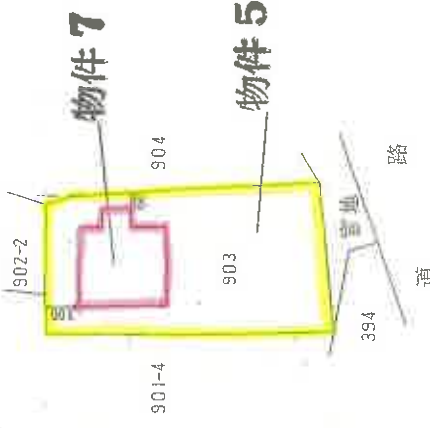
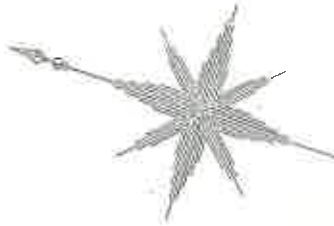
求積表

7.280 × 7.280 =	52.998400
1.820 × 1.365 =	2.484300
合計	55.482700
床面積	55.48

建物平面図

家屋番号 90.3

建物の所在 掛川市各和字金御堂903番地



(単位:m)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/250

製作者

S 62.10.15

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。
(静岡県地方自治庁掛川支庁管轄)
令和6年8月22日 静岡県地方自治庁

登記官

(17 枚目)

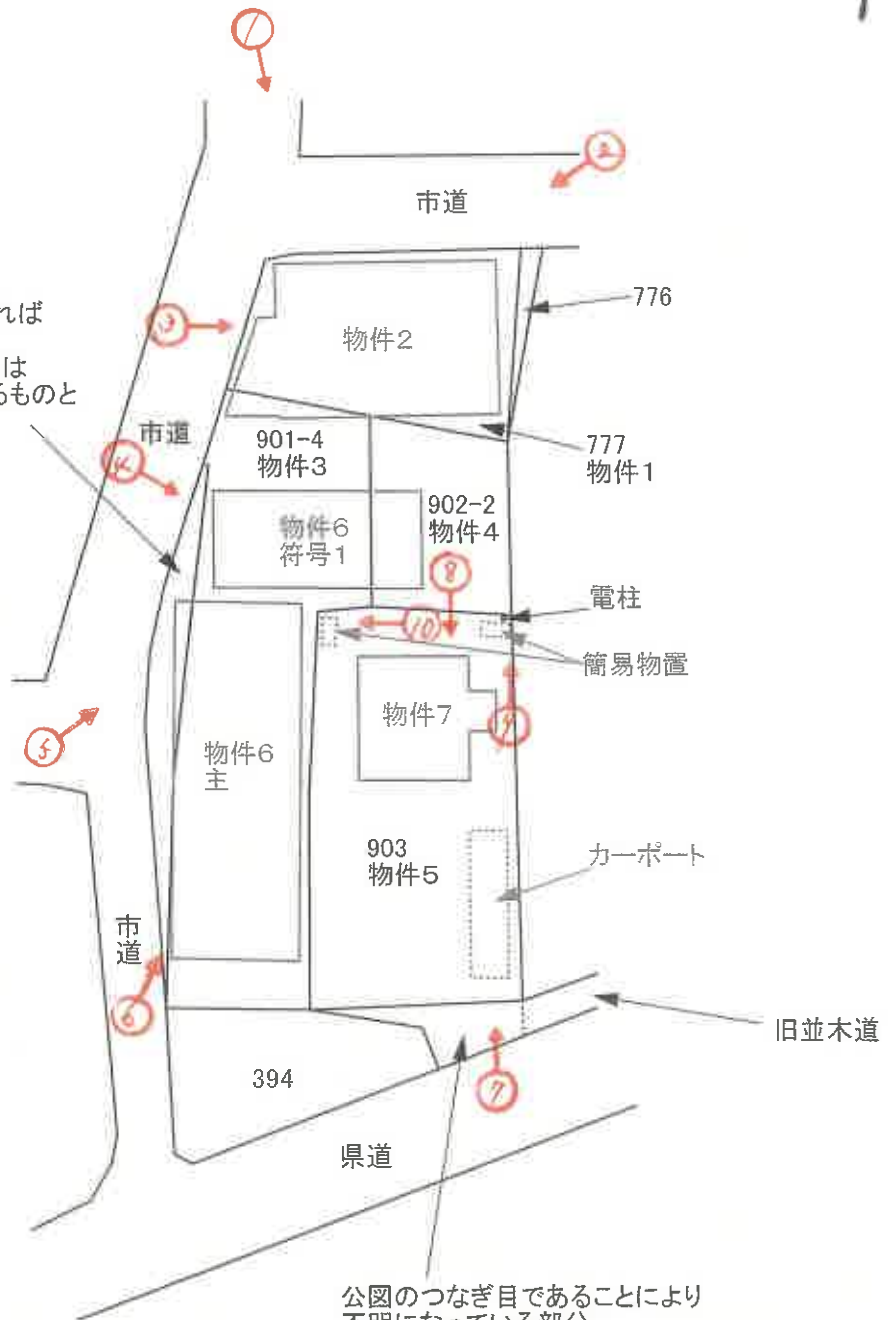
請求番号：5-5

土地建物位置関係図（概略）



目的外土地

901-2
市道管理者によれば
市道敷とのこと
物件6-主の建物は
一部越境しているものと
思われる。

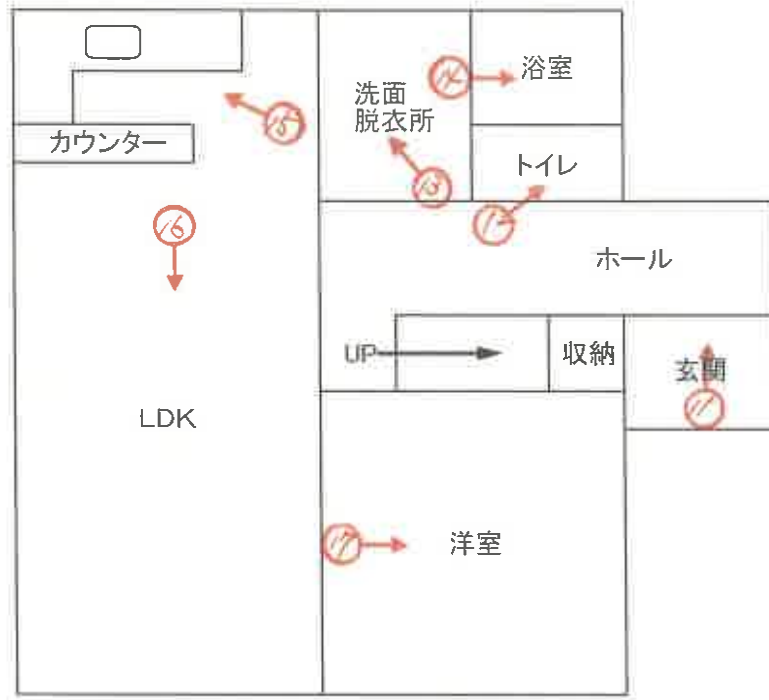


公園のつなぎ目であることにより
不明になっている部分。
県道管理者は西側隣地の地番394土地
の一部と認識している。
物件5所有者は東側旧並木道の一部と認識し
県道からの通路として利用している。

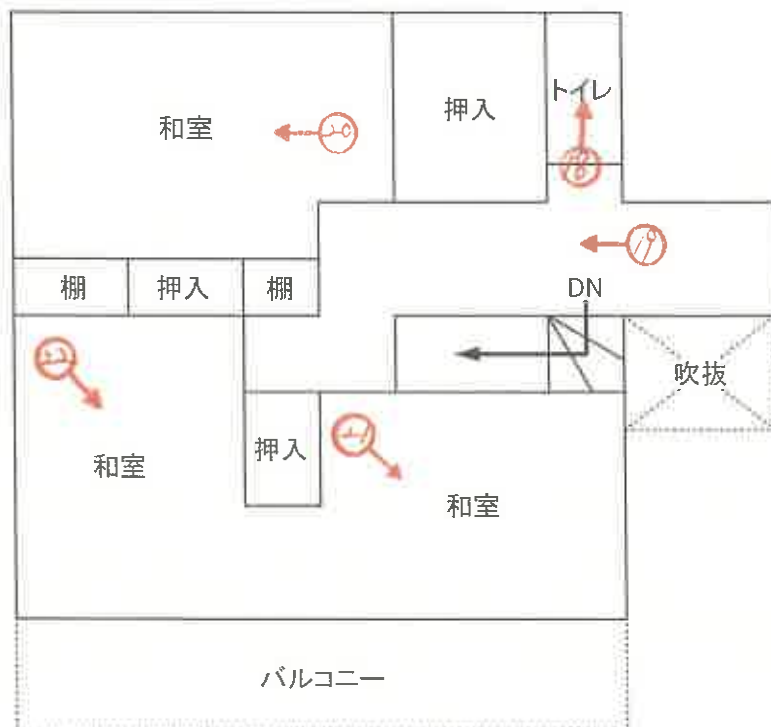
 写真撮影の位置及び方向を示す。

間取図 (物件7)

1階



2階

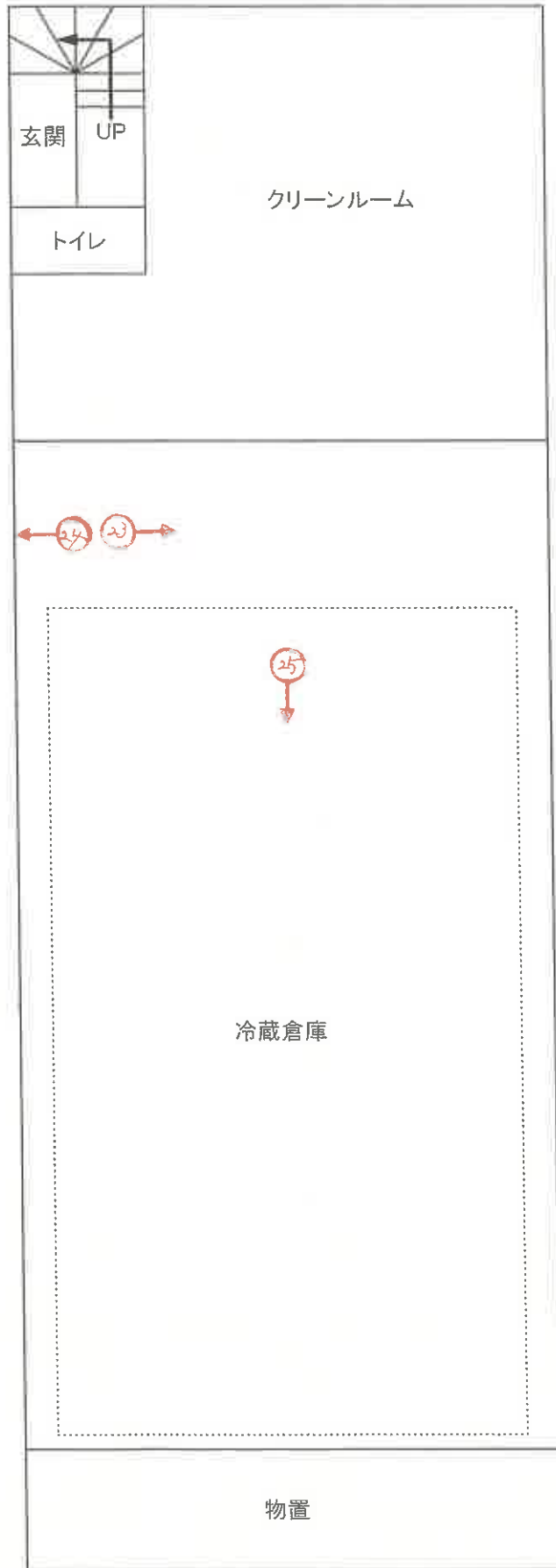


 写真撮影の位置及び方向を示す。

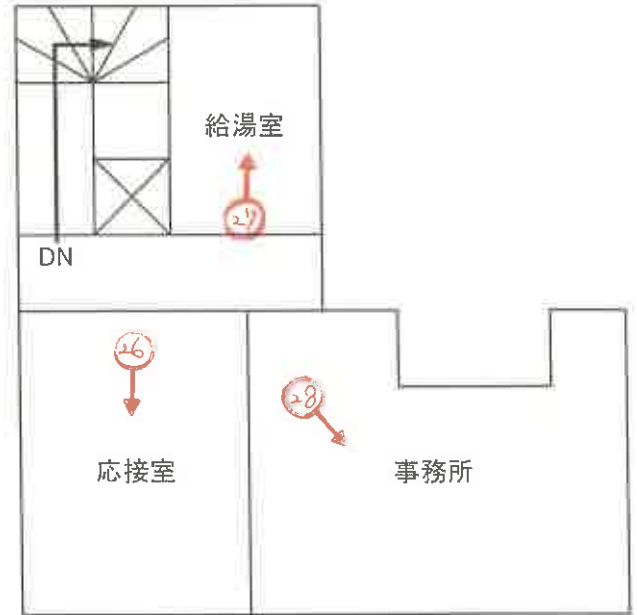
(19 枚目)

間取図 (物件6-主)

1階



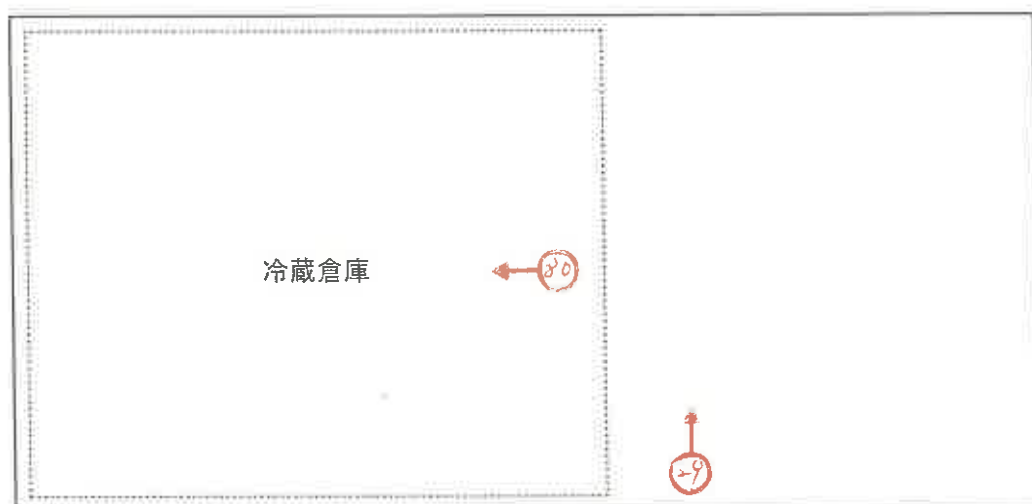
2階



 写真撮影の位置及び方向を示す。

(20 枚目)

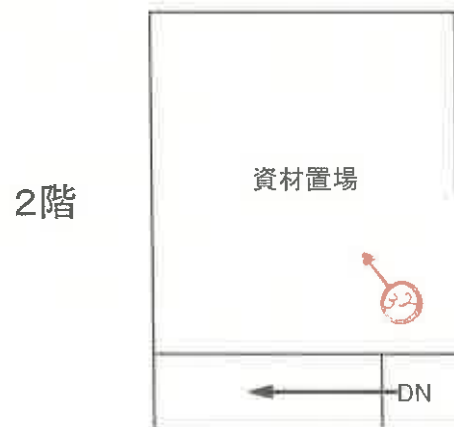
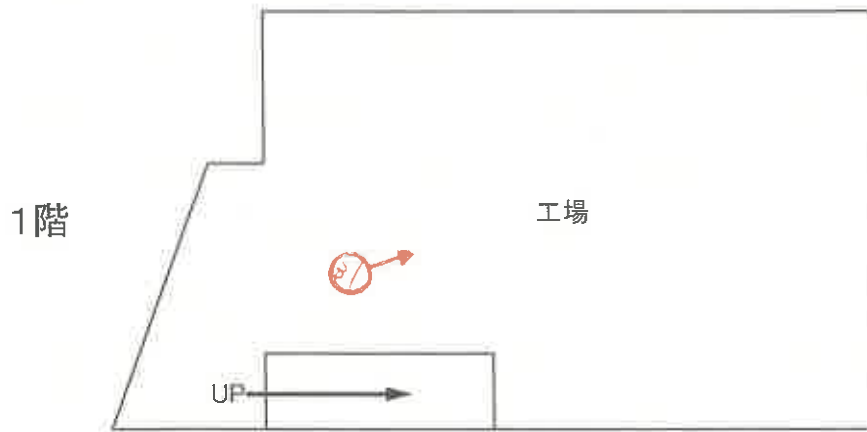
間取図 (物件6-符号1)



写真撮影の位置及び方向を示す。

(21 枚目)

間取図 (物件2)



 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1



写真2 物件2の建物



写真3 物件2の建物



写真4 物件6附属建物符号1



写真5 物件2の建物

物件6 附属建物符号1

物件6の建物



写真6 物件6の建物



写真7



物件7の建物

カーポート

写真8 物件7の建物



写真9 簡易物置



写真10 簡易物置



写真 1 1



写真 1 2



写真13



写真14



写真 1 5



写真 1 6



写真17



写真18



写真19 階段式屋根裏収納



写真20



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3 物件 6 の建物内 クリーンルーム



写真 2 4 物件 6 の建物内の天井、内壁の雨漏り箇所



写真 2 5 物件 6 の建物内の冷蔵倉庫内



写真 2 6



写真 2 7



写真 2 8



写真29 物件6附属建物符号1の冷蔵倉庫



写真30 写真29の冷蔵倉庫内



写真 3 1 物件 2 の建物



写真 3 2 物件 2 の建物



令和 6年 (ケ) 第60号
令和 8年 3月30日 現地調査
令和 8年 4月 2日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御 中

評 価 書
(再)

評価人 不動産鑑定士

市川 高史

物 件 目 録

1 所 在 掛川市各和字八反田
地 番 777番
地 目 宅地
地 積 182.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 掛川市各和字八反田777番地
掛川市各和字金御堂901番地4、902番地2
家屋 番号 777番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 163.33平方メートル
2階 75.29平方メートル

所有者 有限会社大蔵園

3 所 在 掛川市各和字金御堂
地 番 901番4
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル

所有者 A

4 所 在 掛川市各和字金御堂
地 番 902番2
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 89.25平方メートル

所有者 A

5 所 在 掛川市各和字金御堂

地 番 903番

地 目 宅地

地 積 287.60平方メートル

所有者 B

6 所 在 掛川市各和字金御堂901番地4、901番地2、902番地2

家屋 番号 901番4

種 類 事務所 冷蔵倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 193.93平方メートル
2階 43.99平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 冷蔵倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 86.95平方メートル

所有者 有限会社大蔵園

7 所 在 掛川市各和字金御堂903番地

物 件 目 録

家屋 番号 903番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 64.47平方メートル
2階 55.48平方メートル
共有者 A 持分13分の2
共有者 B 持分13分の11

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,700,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 580,000 円
物件2 (建物)	金 170,000 円
物件3 (土地)	金 1,320,000 円
物件4 (土地)	金 280,000 円
物件5 (土地)	金 760,000 円
物件6 (建物)	金 270,000 円
物件7 (建物)	金 320,000 円

- ① 一括価額は、物件1～7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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1、3、4の土地の内訳価格は物件2、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の土地の内訳価格は物件7の建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。物件2、6、7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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格とする。

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	
6	物件目録記載のとおり	
7	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・物件1、3、4の土地に物件2、6の建物（附属建物含む）が、物件5の土地に物件7の建物がそれぞれ存する。 ・物件2建物（工場）内に機械類が存在するが、使用用途及び経過年数等から市場価値はきわめて低いものと思料する。よって、本件について工場抵当法の適用はないものと判断した。 <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1、3、4、5)

位置・交通	J R 東海道本線「愛野」駅北方約1.4km (直線距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	掛川市各和地内の混在地域。背後に農地が広がる中に形成された集落地域で、農家住宅や一般住宅のほか、県道沿いには店舗も見られる。また、一部工場等も混在している。	
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 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 用途の指定なし 60% 200% 無 一部埋蔵文化財包蔵地内「三ツ池遺跡」
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	972.07㎡ ほぼ整形 ほぼ平坦 路面と概ね等高の角地 特になし
接面道路の状況	北側幅員約5.7m舗装市道 (建築基準法上の道路) 北西側幅員約5.4m舗装市道 (建築基準法上の道路) 南西側幅員約2.8m舗装市道 (建築基準法上の道路) (南西側市道沿いに幅約0.6mのセットバックを要する)	
土地の利用状況	現況利用…物件2、6、7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 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	<ul style="list-style-type: none"> 物件5土地と県道との間に不明になっている部分があり、県道には接道していない。(建物配置図参照) 敷地内に、電柱、カーポート、簡易物置が存する。 (建物配置図参照) 	

2 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	建築年月日（登記記載）：平成1年8月30日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：乏しい	
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨造2階建 スレート葺 サイディング等 合板等 － ビニールシート等 電気 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…工場 間取り…後添建物間取図参照	
品等	やや劣る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が工場等（空き家）として占有している。 ・敷地の使用権原は使用貸借による。 ※「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"> ・多少の雨漏り箇所があるとのこと。 	

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5年6月7日新築 経 過 年 数：約33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	スレート葺
	外 壁	スレート等
	内 壁	ボード、クロス等
	天 井	ボード、クロス等
	床	コンクリート、フローリング等
	設 備	電気、給排水、衛生
	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…事務所・冷蔵倉庫 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	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が事務所・冷蔵倉庫（空き家）として占有している。 ・敷地の使用権原は使用貸借による。 ※「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"> ・出入り口付近に雨漏り箇所があるとのこと。 ・当該建物は目的外土地（地番901番2）の土地に一部越境していると思われる。この目的外土地は市道敷として管理されているが、市道管理者によれば直ちに越境した建物部分を撤去する必要は無いとのことである。（建物配置図参照） 	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	附属建物(符号1)	
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59年月日不詳新築 経 過 年 数：約42年 経済的残存耐用年数：乏しい	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造平家建 スレート葺 亜鉛メッキ鋼板等 － － コンクリート 電気 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…冷蔵倉庫 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	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が冷蔵倉庫（空き家）として占有している。 ・敷地の使用権原は使用貸借による。 ※「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"> ・特になし 	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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62年10月8日新築 経 過 年 数：約38年 経済的残存耐用年数：乏しい	
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水、衛生
	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…居宅 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	・所有者らが居宅（空き家）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	・建物内で猫を飼っていたことがあるとのことで、壁等に引っ掻き傷が見られる。	

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1、3、4、5（土地）

物件1、3、4、5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 ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	24,400	1.01	182.00	0.90	4,040,000
3	24,400	1.01	413.22	0.90	9,170,000
4	24,400	1.01	89.25	0.90	1,980,000
5	24,400	1.01	287.60	0.90	6,380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 掛川(県)9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$25,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \approx 24,400\text{円}/\text{m}^2$$

◇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：公示地等は街路条件等で優る。

イ 個 別 格 差：角地(+)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 4～6（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	100,000	238.62	0.02	480,000
6-主	120,000	237.92	0.02	570,000
6-符号1	90,000	86.95	0.02	160,000
物件6計				730,000
7	155,000	119.95	0.02	370,000

ウ 現価率：(物件2)

経過年数及びその市場性から0.02と判断した。

(物件6-主)

経過年数及びその市場性から0.02と判断した。

(物件6-符号1)

経過年数及びその市場性から0.02と判断した。

(物件7)

経過年数及びその市場性から0.02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 = ウ
	ア		イ		
1の内、約36.8%	1,490,000		0.10	使用借権	150,000 (物件2)
1の内、約63.2%	2,550,000		0.10	使用借権	260,000 (物件6)
3の内、約36.8%	3,370,000		0.10	使用借権	340,000 (物件2)
3の内、約63.2%	5,800,000		0.10	使用借権	580,000 (物件6)
4の内、約36.8%	730,000		0.10	使用借権	70,000 (物件2)
4の内、約63.2%	1,250,000		0.10	使用借権	130,000 (物件6)
5	6,380,000		0.25	法定地上権	1,600,000 (物件7)

イ 土地利用権等割合：物件2、6の敷地部分を建築面積の比率で按分して求めた。

物件2…約36.8% $163.33\text{m}^2 / (163.33\text{m}^2 + 280.88\text{m}^2)$

物件6…約63.2% $280.88\text{m}^2 / (163.33\text{m}^2 + 280.88\text{m}^2)$

※物件6建物の建築面積 $193.93\text{m}^2 + 86.95\text{m}^2 = 280.88\text{m}^2$

物件2、6それぞれの土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

物件7の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を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
1	4,040,000	－ 410,000	—	0.80	0.20	580,000
2	480,000	＋ 560,000	—	0.80	0.20	170,000
3	9,170,000	－ 920,000	—	0.80	0.20	1,320,000
4	1,980,000	－ 200,000	—	0.80	0.20	280,000
5	6,380,000	－ 1,600,000	—	0.80	0.20	760,000
6	730,000	＋ 970,000	—	0.80	0.20	270,000
7	370,000	＋ 1,600,000	—	0.80	0.20	320,000
一括価額 (合計)						3,700,000

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、建物が一部隣接地に越境していること、さらには地域の不動産市場の状況など、市場性を総合的に勘案考慮した。

オ 競売市場修正：市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件への有効需要の程度、及び過去の入札の経緯等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 掛川(県) 9-1

所 在：掛川市下垂木字道下2435番外

価 格：25,600円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：6,175㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側7m市道

用途指定等：非線引きの都市計画区域、工業地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模工場のほか事務所等が見られる工業地域

第7 附属資料

変更がないため省略

以 上

求 意 見 書

市川 高史 殿

令和 7年10月 6日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 児玉 謙次郎

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から8日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年10月 6日
評価人

市川 高史



物 件 目 録

1 所 在 掛川市各和字八反田
地 番 777番
地 目 宅地
地 積 182.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 掛川市各和字八反田777番地
掛川市各和字金御堂901番地4、902番地2
家屋 番号 777番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 163.33平方メートル
2階 75.29平方メートル

所有者 有限会社大蔵園

3 所 在 掛川市各和字金御堂
地 番 901番4
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル

所有者 A

4 所 在 掛川市各和字金御堂
地 番 902番2
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 89.25平方メートル

所有者 A

5 所 在 掛川市各和字金御堂

地 番 903番

地 目 宅地

地 積 287.60平方メートル

所有者 B

6 所 在 掛川市各和字金御堂901番地4、901番地2、902番地2

家屋 番号 901番4

種 類 事務所 冷蔵倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 193.93平方メートル
2階 43.99平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 冷蔵倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 86.95平方メートル

所有者 有限会社大蔵園

7 所 在 掛川市各和字金御堂903番地

物 件 目 録

家屋 番号 903番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 64.47平方メートル
2階 55.48平方メートル
共有者 A 持分13分の2
共有者 B 持分13分の11

令和 6年 (ケ) 第60号
令和 6年10月17日 現地調査
令和 6年12月27日 評価

静岡地方裁判所浜松支部 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

市川高史

物 件 目 録

1 所 在 掛川市各和字八反田
地 番 777番
地 目 宅地
地 積 182.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 掛川市各和字八反田777番地
掛川市各和字金御堂901番地4、902番地2
家屋 番号 777番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 163.33平方メートル
2階 75.29平方メートル

所有者 有限会社大蔵園

3 所 在 掛川市各和字金御堂
地 番 901番4
地 目 宅地
地 積 413.22平方メートル

所有者 A

4 所 在 掛川市各和字金御堂
地 番 902番2
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 89.25平方メートル

所有者 A

5 所 在 掛川市各和字金御堂
 地 番 903番
 地 目 宅地
 地 積 287.60平方メートル

所有者 B

6 所 在 掛川市各和字金御堂901番地4、901番地2、902番地2

家屋 番号 901番4

種 類 事務所 冷蔵倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 193.93平方メートル
 2階 43.99平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 冷蔵倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 86.95平方メートル

所有者 有限会社大蔵園

7 所 在 掛川市各和字金御堂903番地

物 件 目 録

家屋 番号 903番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 64.47平方メートル
2階 55.48平方メートル

共有者 A 持分13分の2

共有者 B 持分13分の11

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 15,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,180,000 円
物件2 (建物)	金 1,040,000 円
物件3 (土地)	金 4,940,000 円
物件4 (土地)	金 1,060,000 円
物件5 (土地)	金 2,870,000 円
物件6 (建物)	金 1,500,000 円
物件7 (建物)	金 1,500,000 円

- ① 一括価額は、物件1～7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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1、3、4の土地の内訳価格は物件2、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の土地の内訳価格は物件7の建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。物件2、6、7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	
6	物件目録記載のとおり	
7	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・物件1、3、4の土地に物件2、6の建物（附属建物含む）が、物件5の土地に物件7の建物がそれぞれ存する。 ・物件2建物（工場）内に機械類が存在するが、使用用途及び経過年数等から市場価値はきわめて低いものと思料する。よって、本件について工場抵当法の適用はないものと判断した。 <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1、3、4、5）

位置・交通	JR東海道本線「愛野」駅北方約1.4km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	掛川市各和地内の混在地域。背後に農地が広がる中に形成された集落地域で、農家住宅や一般住宅のほか、県道沿いには店舗も見られる。また、一部工場等も混在している。	
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 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 用途の指定なし 60% 200% 無 一部埋蔵文化財包蔵地内「三ツ池遺跡」
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	972.07m ² ほぼ整形 ほぼ平坦 路面と概ね等高の角地 特になし
接面道路の状況	北側幅員約5.7m舗装市道（建築基準法上の道路） 北西側幅員約5.4m舗装市道（建築基準法上の道路） 南西側幅員約2.8m舗装市道（建築基準法上の道路） （南西側市道沿いに幅約0.6mのセットバックを要する）	
土地の利用状況	現況利用…物件2、6、7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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件5土地と県道との間に不明になっている部分があり、県道には接道していない。（建物配置図参照） ・敷地内に、電柱、カーポート、簡易物置が存する。（建物配置図参照） 	

2 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	建築年月日（登記記載）：平成1年8月30日新築 経 過 年 数：約35年 経済的残存耐用年数：数年程度	
仕 様	構 造	鉄骨造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	合板等
	天 井	—
	床	ビニールシート等
	設 備	電気
	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…工場 間取り…後添建物間取図参照	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が工場等（空き家）として占有している。 ・敷地の使用権原は使用貸借による。 ※「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"> ・多少の雨漏り箇所があるとのこと。 	

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5年6月7日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：数年程度	
仕様	構造	鉄骨造2階建
	屋根	スレート葺
	外壁	スレート等
	内壁	ボード、クロス等
	天井	ボード、クロス等
	床	コンクリート、フローリング等
	設備	電気、給排水、衛生
	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…事務所・冷蔵倉庫 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	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が事務所・冷蔵倉庫（空き家）として占有している。 ・敷地の使用権原は使用貸借による。 ※「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"> ・出入口付近に雨漏り箇所があるとのこと。 ・当該建物は目的外土地（地番901番2）の土地に一部越境していると思われる。この目的外土地は市道敷として管理されているが、市道管理者によれば直ちに越境した建物部分を撤去する必要は無いとのことである。（建物配置図参照） 	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	附属建物(符号1)	
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59年月日不詳新築 経 過 年 数：約40年 経済的残存耐用年数：乏しい	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造平家建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	—
	天 井	—
	床	コンクリート
	設 備	電気
	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…冷蔵倉庫 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	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が冷蔵倉庫（空き家）として占有している。 ・敷地の使用権原は使用貸借による。 ※「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"> ・特になし 	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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62年10月8日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：数年程度	
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 スレート葺 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 電気、給排水、衛生 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…居宅 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	・所有者らが居宅（空き家）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	・建物内で猫を飼っていたことがあるとのことで、壁等に引っ掻き傷が見られる。	

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1、3、4、5（土地）

物件1、3、4、5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 ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	25,000	1.01	182.00	0.90	4,140,000
3	25,000	1.01	413.22	0.90	9,390,000
4	25,000	1.01	89.25	0.90	2,030,000
5	25,000	1.01	287.60	0.90	6,540,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 掛川(県) 9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,500\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/102 \doteq 25,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：公示地等は街路条件等で優る。

イ 個別格差：角地(+)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4～6（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	100,000	238.62	0.05	1,190,000
6-主	120,000	237.92	0.05	1,430,000
6-符号1	90,000	86.95	0.02	160,000
物件5計				1,590,000
7	155,000	119.95	0.05	930,000

ウ 現価率：(物件2)

経過年数及びその市場性から0.05と判断した。

(物件6-主)

経過年数及びその市場性から0.05と判断した。

(物件6-符号1)

経過年数及びその市場性から0.02と判断した。

(物件7)

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	
1の内、約36.8%	1,520,000	0.10	使用借権	150,000 (物件2)		
1の内、約63.2%	2,620,000	0.10	使用借権	260,000 (物件6)		
3の内、約36.8%	3,460,000	0.10	使用借権	350,000 (物件2)		
3の内、約63.2%	5,930,000	0.10	使用借権	590,000 (物件6)		
4の内、約36.8%	750,000	0.10	使用借権	80,000 (物件2)		
4の内、約63.2%	1,280,000	0.10	使用借権	130,000 (物件6)		
5	6,540,000	0.25	法定地上権	1,640,000 (物件7)		

イ 土地利用権等割合：物件2、6の敷地部分を建築面積の比率で按分して求めた。

$$\text{物件2} \cdots \text{約}36.8\% \quad 163.33\text{m}^2 / (163.33\text{m}^2 + 280.88\text{m}^2)$$

$$\text{物件6} \cdots \text{約}63.2\% \quad 280.88\text{m}^2 / (163.33\text{m}^2 + 280.88\text{m}^2)$$

$$\text{※物件6建物の建築面積}193.93\text{m}^2 + 86.95\text{m}^2 = 280.88\text{m}^2$$

物件2、6それぞれの土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

物件7の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を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
1	4,140,000	－ 410,000	—	0.90	0.65	2,180,000
2	1,190,000	＋ 580,000	—	0.90	0.65	1,040,000
3	9,390,000	－ 940,000	—	0.90	0.65	4,940,000
4	2,030,000	－ 210,000	—	0.90	0.65	1,060,000
5	6,540,000	－ 1,640,000	—	0.90	0.65	2,870,000
6	1,590,000	＋ 980,000	—	0.90	0.65	1,500,000
7	930,000	＋ 1,640,000	—	0.90	0.65	1,500,000
一括価額 (合計)						15,090,000

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、建物が一部隣接地に越境していること、さらには地域の不動産市場の状況など、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 地価調査価格 掛川(県)9-1

所 在：掛川市下垂木字道下2435番外

価 格：25,500円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：6,175㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側7m市道

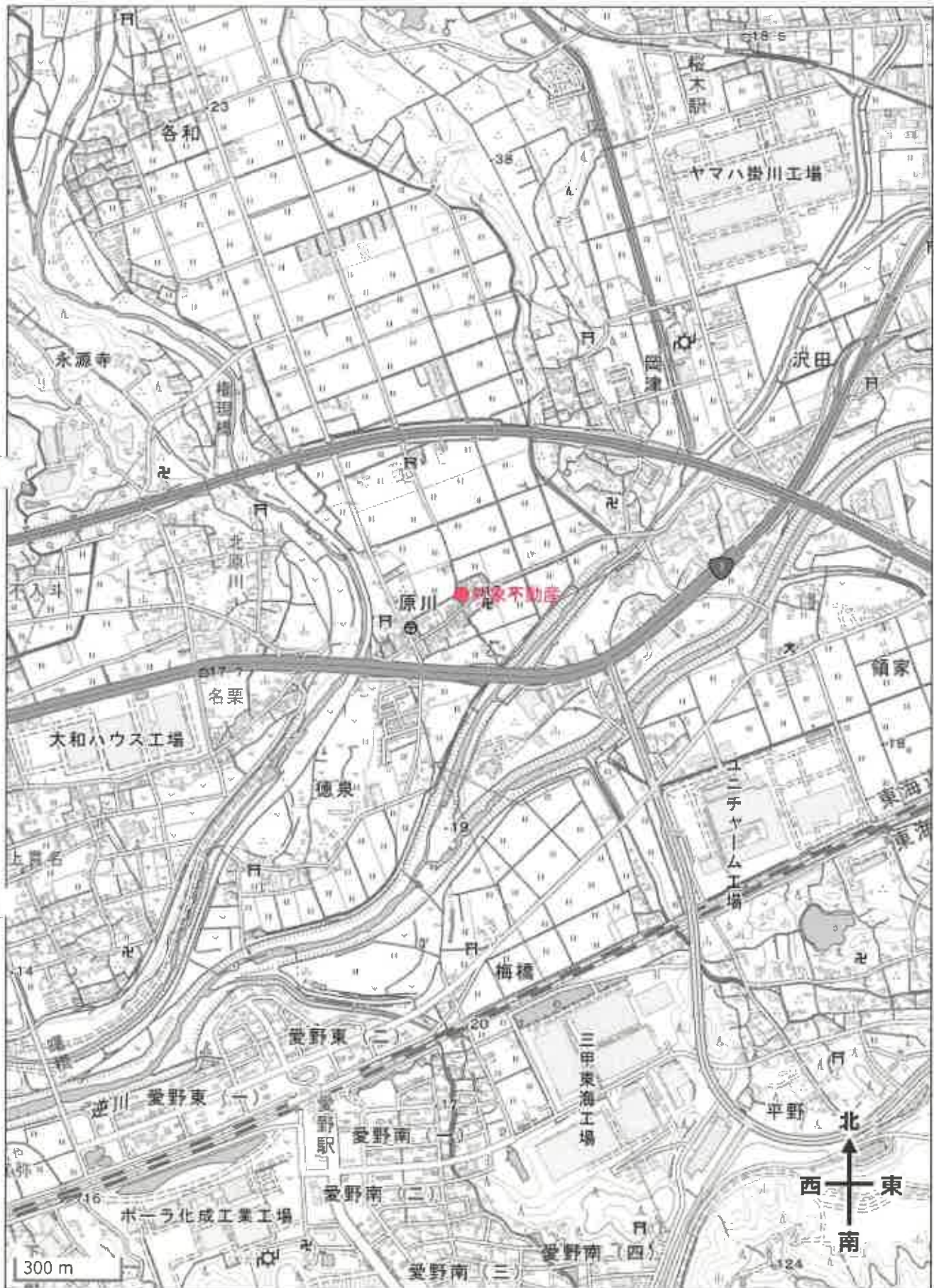
用途指定等：非線引きの都市計画区域、工業地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模工場のほか事務所等が見られる工業地域

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

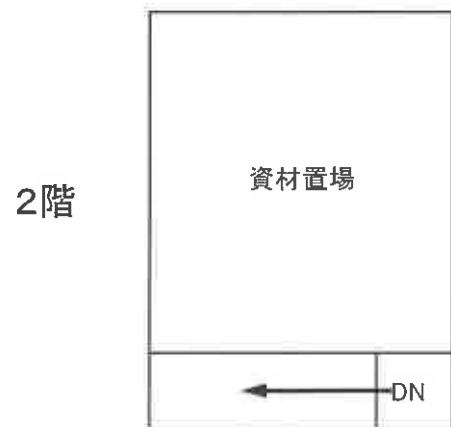
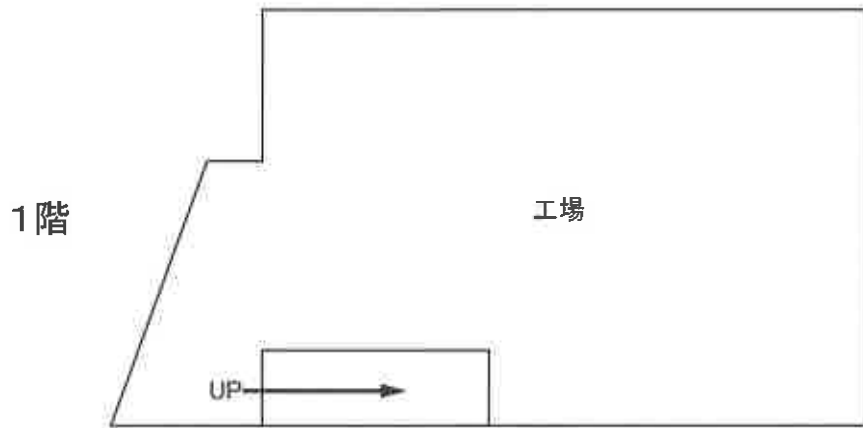




写 図 公
(合わせ図)
1/600相当

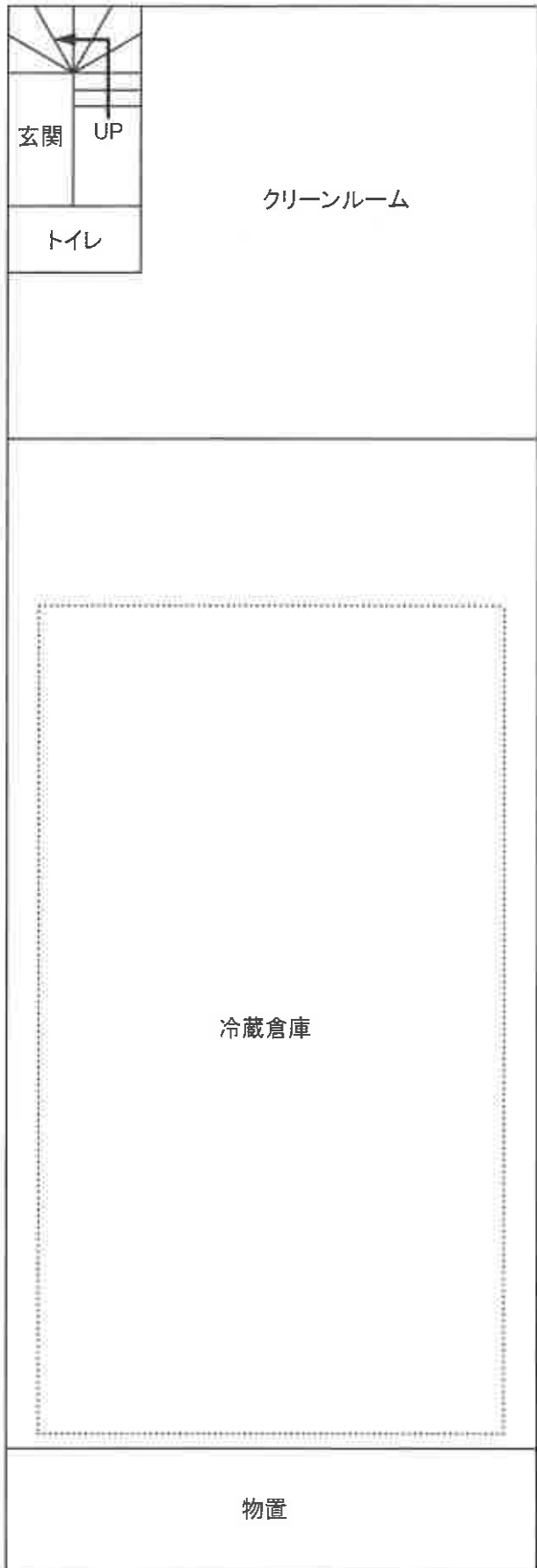


間取図 (物件2)

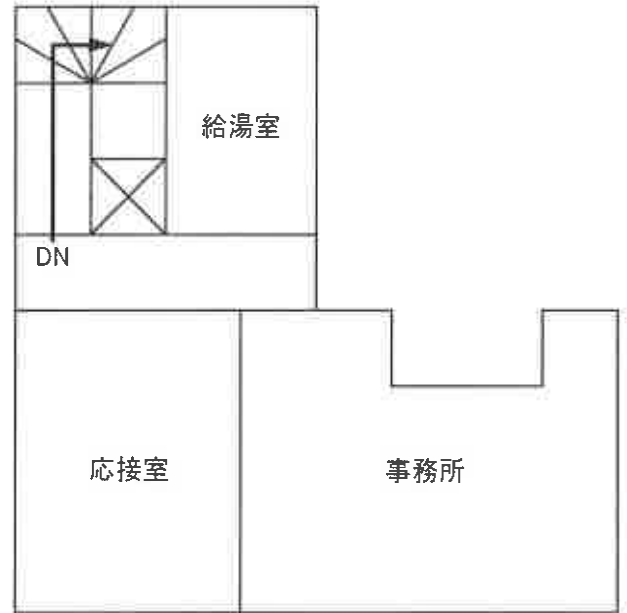


間取図 (物件6-主)

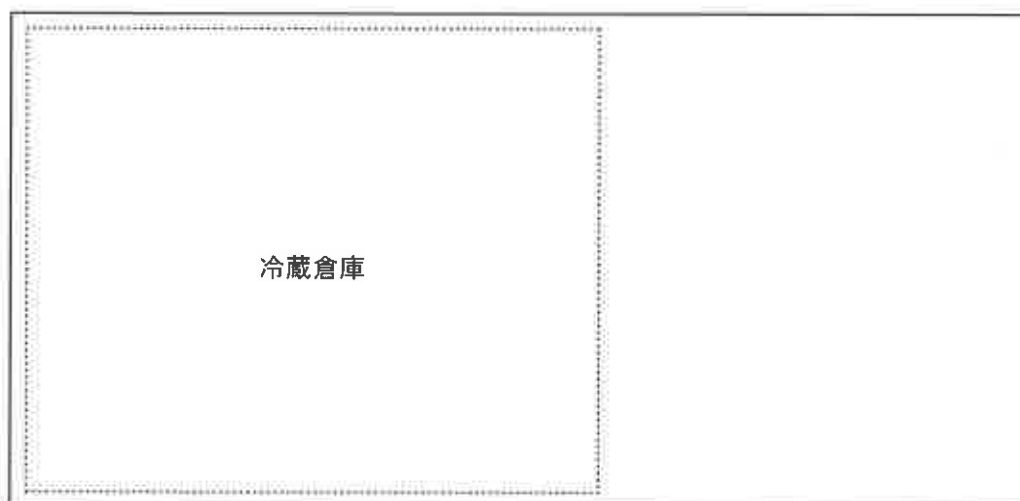
1階



2階

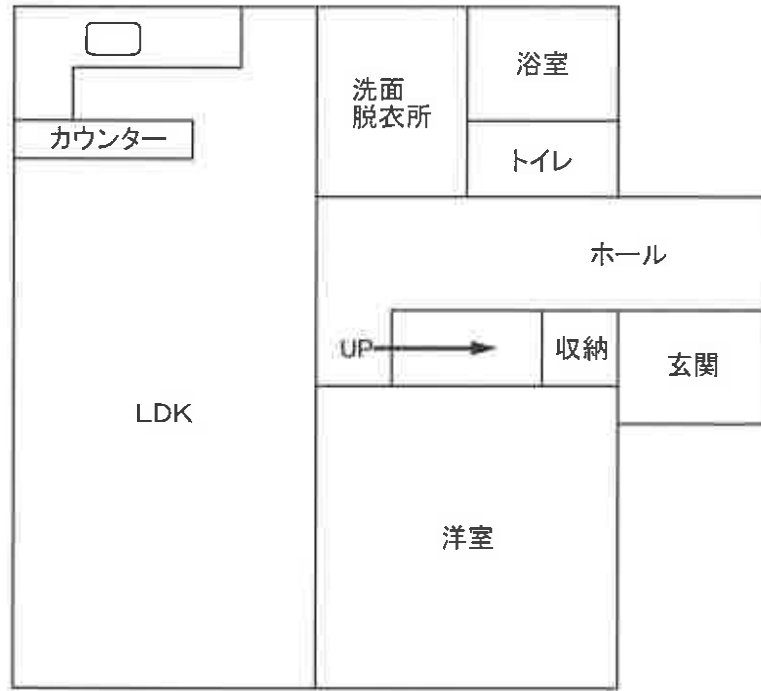


間取図
(物件6-符号1)



間取図 (物件7)

1階



2階

