

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 26 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 11 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 9 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 9 年 1 月 6 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 12 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 月 10 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 10 月 26 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。	



11

物 件 目 録

1 所 在 御前崎市池新田字寅前雨垂坪
地 番 3973番2
地 目 宅地
地 積 431.07平方メートル

所有者 A

3 所 在 御前崎市池新田字寅前雨垂坪 3973番地2
家屋 番号 3973番2の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 115.51平方メートル
2階 33.12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 御前崎市池新田字寅前雨垂坪 3973番地2
家屋 番号 3973番2の2
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 53.11平方メートル

所有者 A

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1, 3, 4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、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 御前崎市池新田字寅前雨垂坪

地 番 3973番2

地 目 宅地

地 積 431.07平方メートル

所有者 A

3 所 在 御前崎市池新田字寅前雨垂坪 3973番地2

家屋 番号 3973番2の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 115.51平方メートル
2階 33.12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 御前崎市池新田字寅前雨垂坪 3973番地2

家屋 番号 3973番2の2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 53.11平方メートル

所有者 A





令和 7 年 (ケ) 第 3 9 号

令和 7 年 9 月 1 8 日 受理

令和 7 年 1 0 月 2 2 日 提出

現況調査報告書

(物件 1、3、4 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

1 所 在 御前崎市池新田字寅前雨垂坪

地 番 3973番2

地 目 宅地

地 積 431.07平方メートル

所有者 A

3 所 在 御前崎市池新田字寅前雨垂坪 3973番地2

家屋 番号 3973番2の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 115.51平方メートル
2階 33.12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 御前崎市池新田字寅前雨垂坪 3973番地2

家屋 番号 3973番2の2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 53.11平方メートル

所有者 A

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	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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(B) 1 上記のA Bが本土地上に下記物件3の物件を共有し、占有している。 2 上記のAが本土地上に下記物件4の物件を所有し、占有している。 3 下記物件3の建物(共有者B)の本件土地(所有者A)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。	
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3	
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) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら(A(持分2分の1)・B(持分2分の1)) 1 上記の者らが本建物を居宅として使用し、占有している。 2 本件建物は、上記建物共有者ら間(夫婦関係)の共有持分権であり、同 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 ☐ 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

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	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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 (B) 1 上記の A B が本土地上に下記物件 3 の物件を共有し、占有している。 2 上記の A が本土地上に下記物件 4 の物件を所有し、占有している。 3 下記物件 3 の建物 (共有者 B) の本件土地 (所有者 A) 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。	
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 4	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫 (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(**3** 枚目)

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1の土地は、東側幅員約7.6mの舗装市道（市道1363号線・地番3971番6の土地は、御前崎市所有の公衆用道路・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、西側幅員約4mの舗装市道（市道1376号線・地番3952番3の土地は、御前崎市所有の公衆用道路・建築基準法上の道路）に、南側幅員約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3、4の各建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。物件3の建物内には床のたわみ箇所が所々に見受けられた。物件3、4の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1の土地の北東側に存する庭木の一部が、隣接する土地（地番3972-7）の空中に越境している。物件1の土地の南側に存する庭木の一部が、舗装市道（地番5739番・市道1362号線）の空中に越境している。

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 (物件3の建物共有者)	1 物件3の建物共有者です。同建物の相共有者Aは夫です。物件3の建物には夫婦2人で住んでいます。 2 物件1の土地には、地の神様が存在します。 3 物件3の建物の本件土地に対する敷地利用関係については、物件3の建物共有者である私と本件土地所有者Aとは夫婦関係なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく無償です。 4 本件建物の利用関係については、私と夫Aの共有持分なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。 5 物件4の建物は、以前、倉庫として使用していました。同建物は現在空き家の状態ですが、建物内のトイレを青空製パン株式会社の従業員が使用することがあります。 6 物件3、4の各建物は、経年相応の劣化した建物です。物件3の建物南東側和室の天井部分に雨漏り跡が、物件4の建物の天井部分及び同建物内に存在する冷蔵庫の天井部分に破損箇所があります。 7 物件4の建物内には、有限会社喜分食品が所有する冷蔵庫が存在しますが、冷蔵庫の年式は古くて価値はなく、使用できない状態です。 (令和7年10月1日 聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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(220円)
令和7年9月24日(水) 2 9:00-9:10 3 8:00-8:05	1 当庁 2 物件所在地 3 静岡地方法務局 (掛川支局)	1 所有者A、共有者B、所有者会社に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券330円) 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 9:50-11:00 2 13:00-13:05	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(物件3の建物共有者)から占有状況等につき聴取 2 接面道路につき調査
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

-33950. (806)



池新田

(7 枚目)

登記年月日：平成25年1月18日

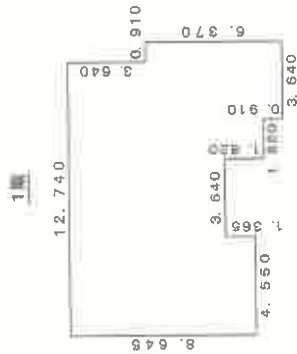
（静岡地方方法務局掛川支局管轄）
令和7年8月6日 静岡地方方法務局

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 3973-2の1

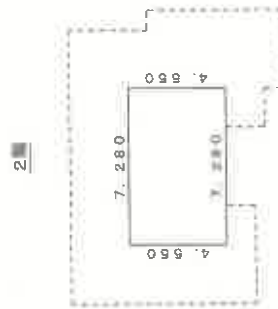
建 物 図 面

建物の所在 御前崎市池新田字寅前雨垂坪3973番地2



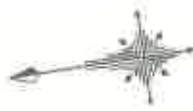
求積表

12.740 × 3.640	=	46.373600
13.650 × 3.640	=	49.686000
4.550 × 1.365	=	6.210750
5.460 × 1.820	=	9.937200
3.640 × 0.910	=	3.312400
計		115.519950
床面積	115.51	㎡



求積表

7.280 × 4.550	=	33.124000
床面積	33.12	㎡



(単位m)

作 成 者

(平成24年12月19日作成)

申 請 入

縮 尺

縮 尺

1/500

1/250

登記年月日：昭和59年7月18日

0258014

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 3973番2の2

建 物 図 面

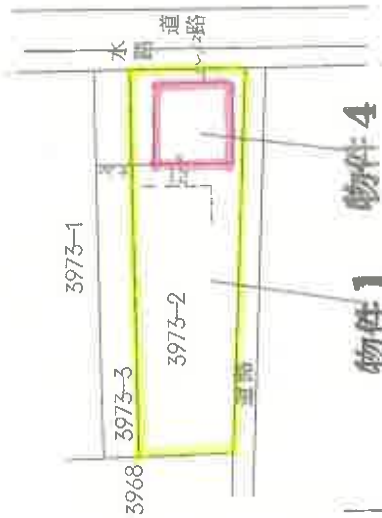
建物の所在 小笠郡浜岡町池新田 字前雨垂坪3973番地2

平成16年4月1日
御前崎市に変更



求積

$7,276 \times 7,300 = 53,114.8$
床面積 53,111 m^2



物件1 物件4

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

(単位m)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

作製者

(昭和59年7月13日作製)

559.7.18

(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7年8月6日 静岡地方務局

登記官

(9 枚目)

請求番号：4-2

【A3版をA4版に縮小】

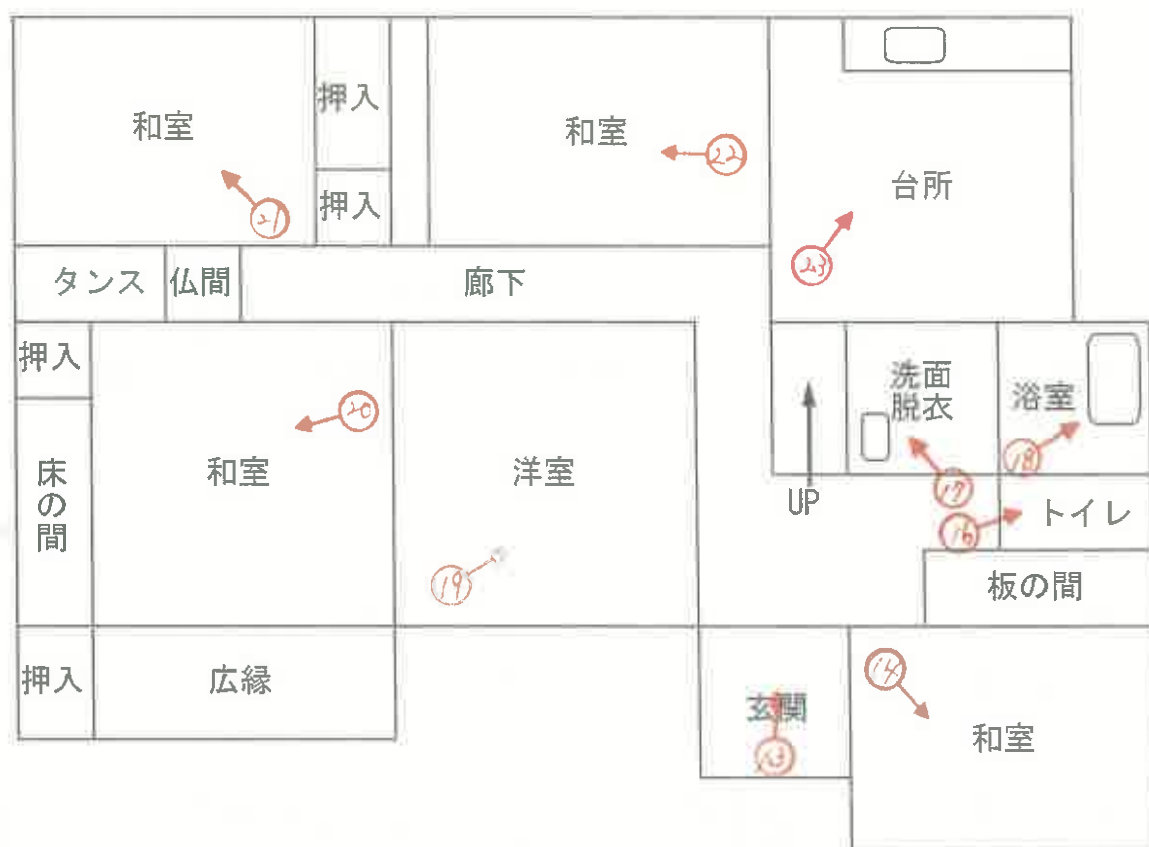
土地建物位置関係図（概略）



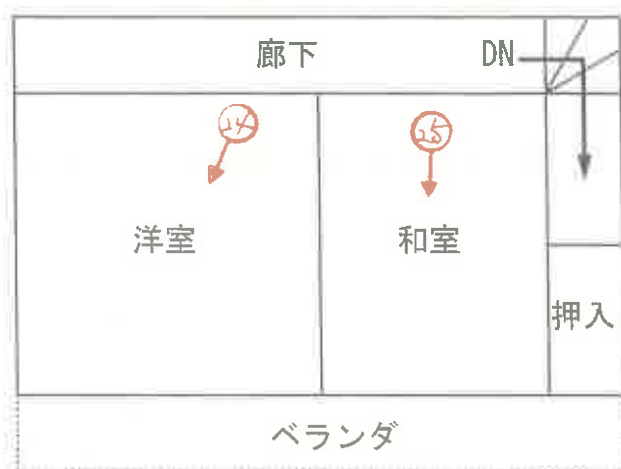
写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図 (物 件 3)

1 階



2 階



写真撮影の位置及び方向を示す。

(11 枚目)

間 取 図
(物 件 4)

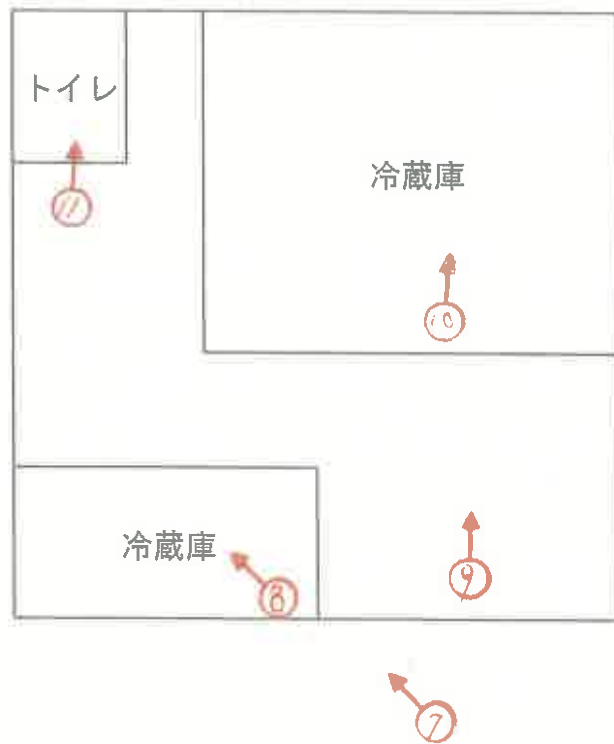


写真1 物件4の建物



写真2

物件3の建物



写真3 物件4の建物



写真4 物件3の建物



写真 5



写真 6 地の神様



写真7 冷蔵庫



写真8 上記写真7の冷蔵庫内



写真9 物件4の建物の天井部分の一部破損箇所

冷蔵庫



写真10 上記写真9の冷蔵庫内の天井部分の一部破損箇所



写真 1 1



写真 1 2

物件 4 の建物



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5 物件 3 の建物南東側和室の天井部分の雨漏り跡（撮影位置の図示は省略）



写真 1 6



写真 17



写真 18



写真19



写真20



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



求 意 見 書

市川 高史 殿

令和 8年 7月 23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

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7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 8年 7月 23日
評価人

市川 高史



物 件 目 録

1 所 在 御前崎市池新田字寅前雨垂坪
地 番 3973番2
地 目 宅地
地 積 431.07平方メートル

所有者 A

3 所 在 御前崎市池新田字寅前雨垂坪 3973番地2
家屋 番号 3973番2の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 115.51平方メートル
2階 33.12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 御前崎市池新田字寅前雨垂坪 3973番地2
家屋 番号 3973番2の2
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 53.11平方メートル

所有者 A



(別紙)

[illegible]

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1、3、4 関係)

評価人 不動産鑑定士

市川 高史

物 件 目 録

1 所 在 御前崎市池新田字寅前雨垂坪

地 番 3973番2

地 目 宅地

地 積 431.07平方メートル

所有者 A

3 所 在 御前崎市池新田字寅前雨垂坪 3973番地2

家屋 番号 3973番2の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 115.51平方メートル
2階 33.12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 御前崎市池新田字寅前雨垂坪 3973番地2

家屋 番号 3973番2の2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 53.11平方メートル

所有者 A

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6, 4 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 0 9 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 8 8 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 5 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価額は、物件 1、3、4 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 1 の土地の内訳価格は物件 3、4 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3、4 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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
1	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1の土地上に物件3、4の建物が存する。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」		

※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）

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	431.07㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦地 東側市道よりも0m～0.6mほど高い三方路 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） 西側幅員約4.0m舗装市道（建築基準法上の道路） 南側幅員約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3、4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	・ 物件3建物の南西角に地の神様がある。 ・ 庭木の一部が隣接する土地（地番3972-7）及び南側市道の空中に越境している。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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56年3月9日新築 経過年数：約45年 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕様	構造	屋根	木造2階建 瓦葺 吹き付け塗装 クロス、塗壁等 クロス、合板等 フローリング、畳等 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	・共有者らが居宅として使用し、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	・1階南東側和室の天井部分に雨漏り跡が見られた。 ・床のたわみを感じる箇所が所々あった。		

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物		
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）：昭和58年12月1日新築 経 過 年 数：約42年 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	軽量鉄骨造平家建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	スレート板等	
	内 壁	ボード等	
	天 井	ボード等	
	床	コンクリート等	
	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…倉庫 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	劣る		
建物の利用状況	・所有者が倉庫（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	・当該建物のトイレを青空製パンの従業員が使用することがあると のこと。 ・有限会社喜分食品所有の、古く使用できない冷蔵庫が存在してい る。 ・天井には破損箇所が見られる。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」		

第5 評価額算出の過程

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件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（土地）

物件1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	26,000	0.97	431.07	0.90	9,780,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 御前崎ー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

$26,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 26,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：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(一)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 3、4（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝ エ
3	160,000	148.63	0.05	1,190,000
4	90,000	53.11	0.02	100,000

ウ 現価率：（物件 3）

経過年数及びその市場性から 0.05 と判断した。

（物件 4）

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		ア×イ = ウ
1の内、約69%	6,750,000	0.30	法定地上権	2,030,000 (物件3)
1の内、約31%	3,030,000	0.25	法定地上権	760,000 (物件4)

イ 土地利用権等割合：物件3、4の敷地部分を建築面積の比率で按分して求めた。

物件3…約69% $115.51\text{m}^2 / (115.51\text{m}^2 + 53.11\text{m}^2)$

物件4…約31% $53.11\text{m}^2 / (115.51\text{m}^2 + 53.11\text{m}^2)$

物件3、4それぞれ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	9,780,000	－ 2,790,000	—	0.90	0.65	4,090,000
3	1,190,000	＋ 2,030,000	—	0.90	0.65	1,880,000
4	100,000	＋ 760,000	—	0.90	0.65	500,000
一括価額 (合計)						6,470,000

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／㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：199㎡

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

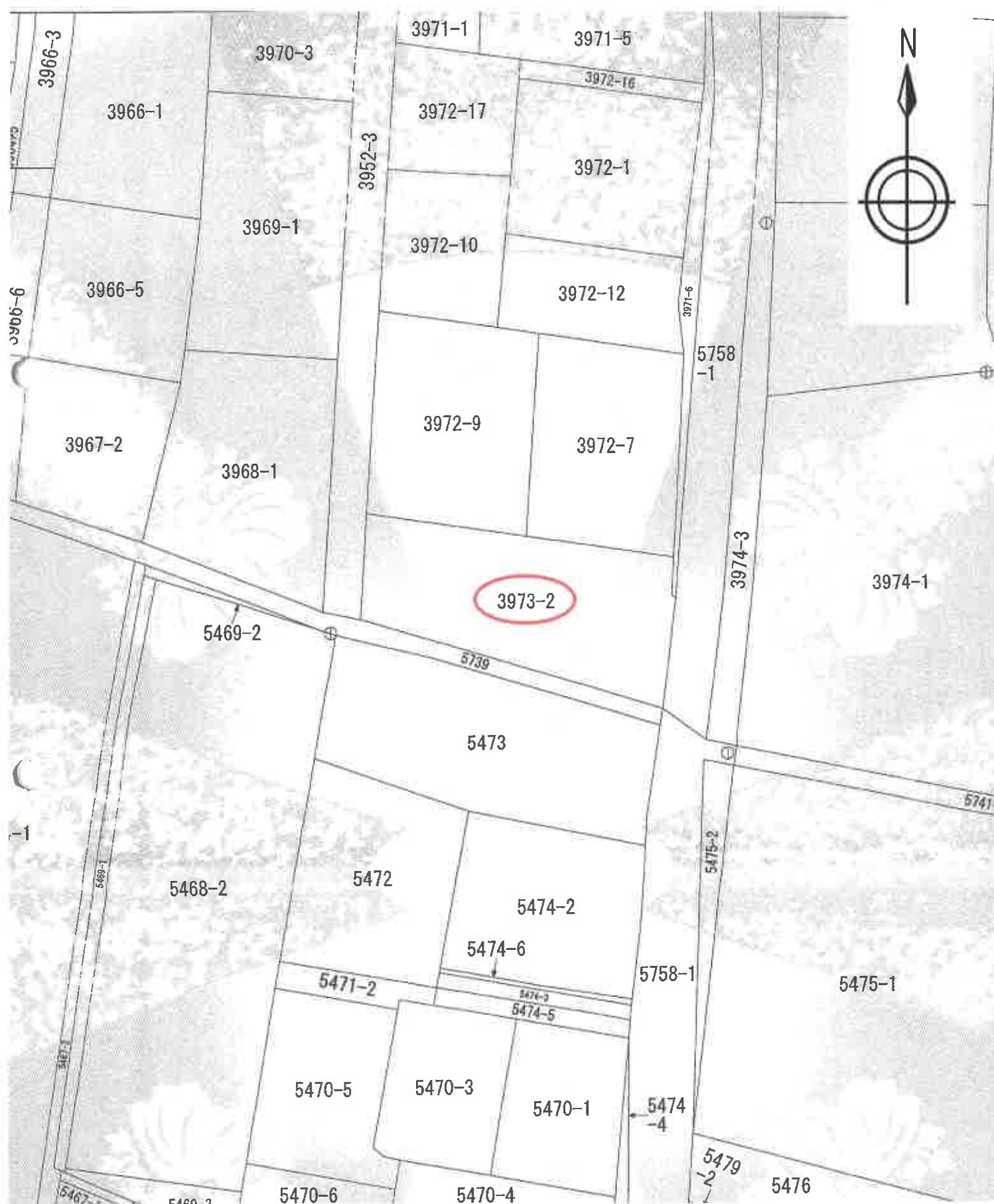
2 公図写

3 建物配置図

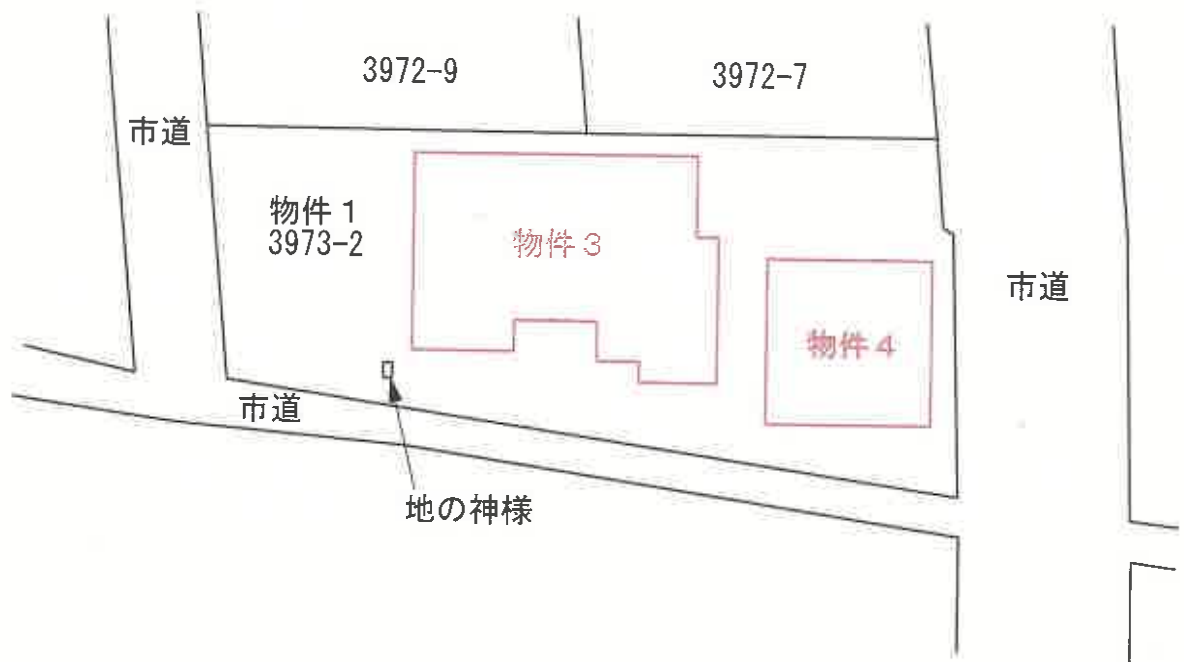
4 間取図

以 上



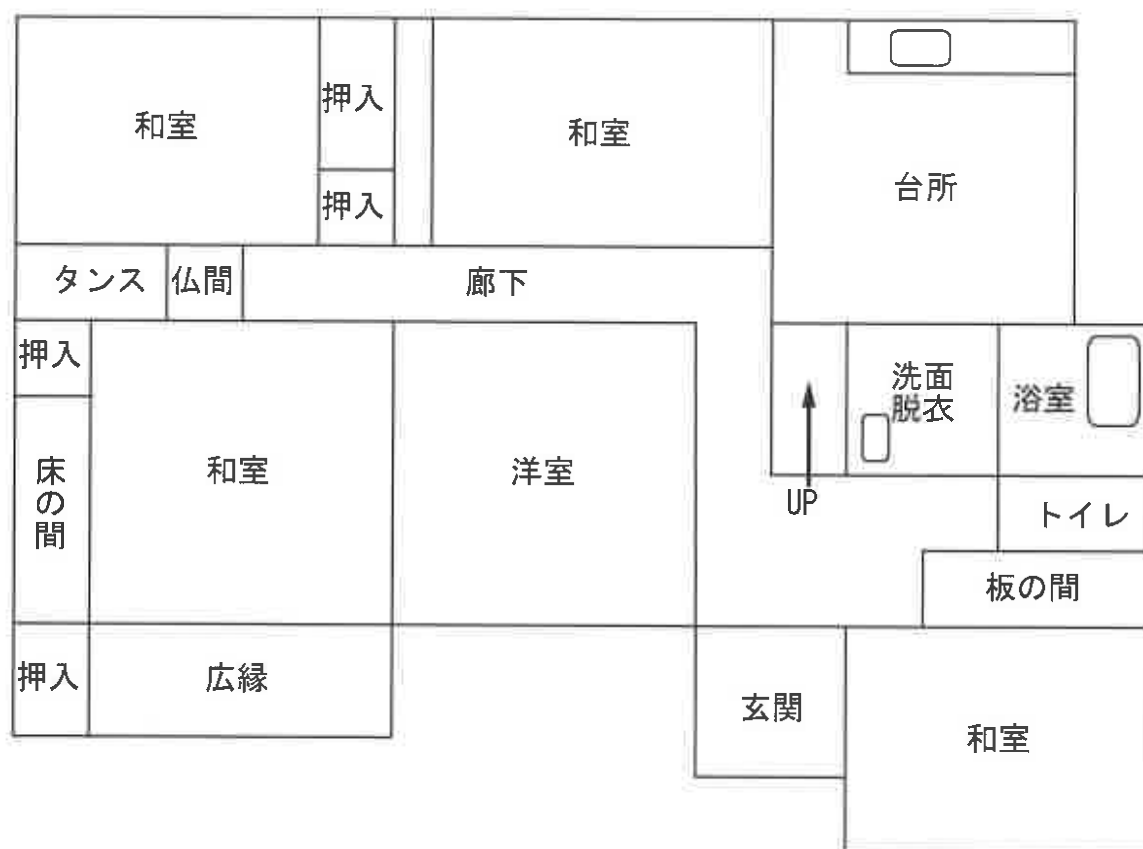


建物配置図

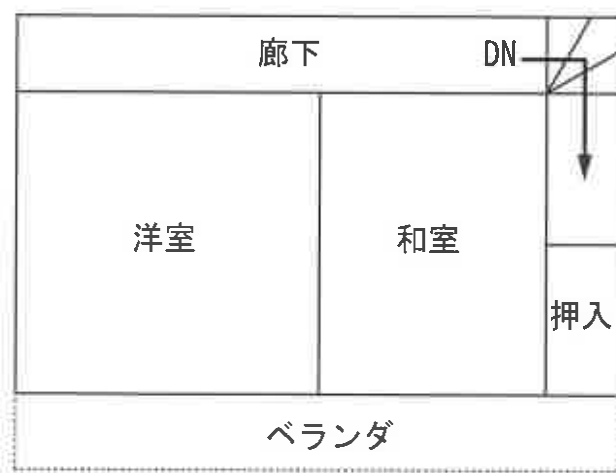


間 取 図 (物件 3)

1 階



2 階



間 取 図
(物 件 4)

