

令和6年（ケ）第2号

注 意 書

本件は、物件1～5、7の不動産登記事項証明書の記載に、共有者B及び共有者Cとの記載がありますが、現在は、B単独の所有として手続が進んでいます。

静岡地方裁判所富士支部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 23 日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 松 井 一 代

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所富士支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所富士支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 8 月 7 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 日 午後 3 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 6 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお, 期間入札において買受申出がないときは, 開札日の翌日から原則 2 日間特別売却が実施されます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8	22,580,000 18,064,000	一括	4,516,000	301,455	71,168
1	3,320,000				
2	7,640,000				
3	20,000				
4	6,790,000				
5	130,000				
6	1,500,000				
7	1,850,000				
8	1,330,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 408番1
地 目 宅地
地 積 231.40平方メートル

所有者 亡A相続人 B

2 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 408番5
地 目 宅地
地 積 532.23平方メートル

所有者 亡A相続人 B

3 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 408番8
地 目 宅地
地 積 1.49平方メートル

所有者 亡A相続人 B

4 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 409番1
地 目 宅地
地 積 555.37平方メートル

所有者 亡A相続人 B



物 件 目 録

5 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 409番4
地 目 宅地
地 積 8.98平方メートル

所有者 亡A相続人 B

6 所 在 富士市原田字四方沢 408番地5、408番地1
家屋 番号 408番5
種 類 倉庫 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 644.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約2平方メートル

所有者 株式会社HARADA

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は別紙目録1のとおり)

7 所 在 富士市原田字四方沢 409番地1
家屋 番号 409番1の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 110.62平方メートル
 2階 84.27平方メートル

所有者 亡A相続人 B

8 所 在 富士市原田字四方沢 409番地1、408番地1、
 409番地2

家屋 番号 409番1の2

種 類 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 162.16平方メートル
 2階 50.51平方メートル

所有者 株式会社HARADA



(別紙目録1) 工場抵当法第3条による機械器具等の目録

所 在 富士市原田字四方沢 408番地5、408番地1
 家屋番号 408番5
 (上記建物備付)

種類・名称	構造・記号・番号・その他特徴	数量	製造所名	製造年月	予備
六色刷輪転印刷機	二五吋鉄製	一台	小島製作所	昭和32年4月	
三色刷輪転印刷機	一七吋鉄製	一台	渡辺鉄工所	昭和35年1月	
二色刷輪転印刷機	二五吋鉄製	一台	渡辺鉄工所	昭和35年8月	
四色刷輪転印刷機	二五吋鉄製	一台	渡辺鉄工所	昭和35年8月	
プレス型抜機	二尺六寸	一台	不詳	不祥	
エンボシング	二六吋	一台	渡辺鉄工所	昭和31年11月	
エンボシング	二〇吋	一台	渡辺鉄工所	昭和31年11月	
エンボシング	一八吋	一台	渡辺鉄工所	昭和33年6月	
エンボシング	一四吋	一台	渡辺鉄工所	昭和33年6月	
電動機 (モーター)	五馬力	一台	富士電機	昭和31年10月	
電動機 (モーター)	三馬力	二台	三菱電機	昭和29年5月	
電動機 (モーター)	二馬力	二台	日立製作所	昭和31年3月	
全自動ナブキン製造機		一台	西ドイツHOBEMA社		
その他附属装置		一台		不祥	
原紙切断機	二二三吋	一台	渡辺鉄工所	不祥	

物 件 明 細 書

令和 6 年 8 月 22 日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 松 井 一 代

1 不動産の表示

【物件番号 1～8】

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 1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6, 8】

本件所有者が占有している。

【物件番号 7】

本件所有者 B 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 2】

隣地（地番 405 番 1、地番 405 番 6、地番 406 番 11）及び水路（公図上）との境界が不明確である。

【物件番号 4】

- ・隣地（地番 410 番）との境界が不明確である。
- ・本件土地上に現存しない建物（家屋番号 83 番 3）の登記が存在する。

《 注 意 書 》

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

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 4 0 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2 3 1. 4 0 平方メートル
所有者 亡A相続人 B

2 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 4 0 8 番 5
地 目 宅地
地 積 5 3 2. 2 3 平方メートル
所有者 亡A相続人 B

3 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 4 0 8 番 8
地 目 宅地
地 積 1. 4 9 平方メートル
所有者 亡A相続人 B

4 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 4 0 9 番 1
地 目 宅地
地 積 5 5 5. 3 7 平方メートル
所有者 亡A相続人 B



物 件 目 録

5 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 409 番 4
地 目 宅地
地 積 8.98 平方メートル

所有者 亡A相続人 B

6 所 在 富士市原田字四方沢 408 番地 5、408 番地 1
家屋 番号 408 番 5
種 類 倉庫 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 644.30 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約 2 平方メートル

所有者 株式会社 HARADA

(工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録は別紙目録 1 のとおり)

7 所 在 富士市原田字四方沢 409 番地 1
家屋 番号 409 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 110.62平方メートル
 2階 84.27平方メートル

所有者 亡A相続人 B

8 所 在 富士市原田字四方沢 409番地1、408番地1、
 409番地2

家屋 番号 409番1の2

種 類 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 162.16平方メートル
 2階 50.51平方メートル

所有者 株式会社HARADA



(別紙目録1) 工場抵当法第3条による機械器具等の目録

所 在 富士市原田字四方沢 408番地5、408番地1
 家屋番号 408番5
 (上記建物備付)

種類・名称	構造・記号・番号・その他特徴	数量	製造所名	製造年月	予備
六色刷輪転印刷機	二五吋鉄製	一台	小島製作所	昭和32年4月	
三色刷輪転印刷機	一七吋鉄製	一台	渡辺鉄工所	昭和35年1月	
二色刷輪転印刷機	二五吋鉄製	一台	渡辺鉄工所	昭和35年8月	
四色刷輪転印刷機	二五吋鉄製	一台	渡辺鉄工所	昭和35年8月	
プレス型抜機	二尺六寸	一台	不詳	不詳	
エンボシング	二六吋	一台	渡辺鉄工所	昭和31年11月	
エンボシング	二〇吋	一台	渡辺鉄工所	昭和31年11月	
エンボシング	一八吋	一台	渡辺鉄工所	昭和33年6月	
エンボシング	一四吋	一台	渡辺鉄工所	昭和33年6月	
電動機 (モーター)	五馬力	一台	富士電機	昭和31年10月	
電動機 (モーター)	三馬力	二台	三菱電機	昭和29年5月	
電動機 (モーター)	二馬力	二台	日立製作所	昭和31年3月	
全自動ナプキン製造機		一台	西ドイツHOBEMA社		
その他附属装置		一台		不詳	
原紙切断機	二三吋	一台	渡辺鉄工所	不詳	

令和6年(ケ)第 2号
令和6年 3月 7日受理
令和6年 4月 25日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 伊 藤 公 志

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 4 0 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2 3 1 . 4 0 平方メートル
共有者 亡A相続人 B 持分 2 分の 1
共有者 亡A相続人 C 持分 2 分の 1
- 2 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 4 0 8 番 5
地 目 宅地
地 積 5 3 2 . 2 3 平方メートル
共有者 亡A相続人 B 持分 2 分の 1
共有者 亡A相続人 C 持分 2 分の 1
- 3 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 4 0 8 番 8
地 目 宅地
地 積 1 . 4 9 平方メートル
共有者 亡A相続人 B 持分 2 分の 1
共有者 亡A相続人 C 持分 2 分の 1
- 4 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 4 0 9 番 1
地 目 宅地
地 積 5 5 5 . 3 7 平方メートル

物 件 目 録

共有者 亡A相続人 B 持分2分の1
共有者 亡A相続人 C 持分2分の1

5 所 在 富士市原田字四方沢

地 番 4 0 9 番 4

地 目 宅地

地 積 8. 9 8 平方メートル

共有者 亡A相続人 B 持分2分の1
共有者 亡A相続人 C 持分2分の1

6 所 在 富士市原田字四方沢 4 0 8 番地 5、4 0 8 番地 1

家屋 番号 4 0 8 番 5

種 類 倉庫 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6 4 4. 3 0 平方メートル

所有者 株式会社HARADA

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は別紙目録1のとおり)

7 所 在 富士市原田字四方沢 4 0 9 番地 1

家屋 番号 4 0 9 番 1 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1 階 1 1 0. 6 2 平方メートル
2 階 8 4. 2 7 平方メートル

物 件 目 録

共有者 亡A相続人 B 持分2分の1
共有者 亡A相続人 C 持分2分の1

8 所 在 富士市原田字四方沢 409番地1、408番地1、
409番地2

家屋 番号 409番1の2

種 類 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 162.16平方メートル
2階 50.51平方メートル

所有者 株式会社HARADA

(別紙目録1) 工場抵当法第3条による機械器具等の目録

所 在 富士市原田字四方沢 408番地5、408番地1
 家屋番号 408番5
 (上記建物備付)

種類・名称	構造・記号・番号・その他特徴	数量	製造所名	製造年月	予備
六色刷輪転印刷機	二五吋鉄製	一台	小島製作所	昭和32年4月	
三色刷輪転印刷機	一七吋鉄製	一台	渡辺鉄工所	昭和35年1月	
二色刷輪転印刷機	二五吋鉄製	一台	渡辺鉄工所	昭和35年8月	
四色刷輪転印刷機	二五吋鉄製	一台	渡辺鉄工所	昭和35年8月	
プレス型抜機	二尺六寸	一台	不詳	不祥	
エンボシング	二六吋	一台	渡辺鉄工所	昭和31年11月	
エンボシング	二〇吋	一台	渡辺鉄工所	昭和31年11月	
エンボシング	一八吋	一台	渡辺鉄工所	昭和33年6月	
エンボシング	一四吋	一台	渡辺鉄工所	昭和33年6月	
電動機 (モーター)	五馬力	一台	富士電機	昭和31年10月	
電動機 (モーター)	三馬力	二台	三菱電機	昭和29年5月	
電動機 (モーター)	二馬力	二台	日立製作所	昭和31年3月	
全自動ナプキン製造機		一台	西ドイツHOBEMA社		
その他附属装置		一台		不祥	
原紙切断機	二三吋	一台	渡辺鉄工所	不祥	

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富士市原田409番地		
土地	物件1, 2, 3, 4, 5		
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2, 3, 4, 5) ☐ 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 ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(B) ☒ その他の者(株式会社HARADA) 上記土地所有者が本土地上に下記物件7の建物を所有し、占有している 上記その他の者が本土地上に下記物件6及び物件8の建物を所有し、占有している ☒ 「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	本土地上に祠及び電線の引込柱がある(土地建物位置関係図参照)		
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) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類: 便所 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積: 約2平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(株式会社HARADA) ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫、作業所として使用していたが、動産類を残置したまま空き家の状態で占有している ☐ 「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	屋上にキュービクルが設置されている(土地建物位置関係図参照)		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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
(5枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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 ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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			
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) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積: {		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を家族とともに住居として使用していたが、動産類を残置したまま空き家の状態で占有している ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 { 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
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
(6枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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 ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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			
建物	物件 8		
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） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（株式会社HARADA） ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫、事務所として使用していたが、動産類を残置したまま空き家の状態で占有している ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
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
(7枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占 有 者 及 び 占 有 権 原 (物件1, 2, 3, 4, 5関係)			
占 有 範 囲		☐ 全部 ■物件6及び物件8の建物の敷地として相当な範囲	☐ 全部 ■物件7の建物の敷地として相当な範囲
占 有 者		☐ 所有者 ■株式会社HARADA	■所有者B ☐
占 有 状 況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■B (占有者代表者)) ☐ 文書 ()	■陳述 (■B (所有者)) ☐ 文書 ()
占 有 権 原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有
占有開始時期		昭和43年ころ(物件6の建物の占有者への所有権移転年)	年 月 日
最初の 契約等	契約日	昭和43年ころ	年 月 日
	期 間	昭和43年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更 新 の 種 別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契 約 等	貸主	☐ 所有者 ■その他 (E (Bの亡父))	☐ 所有者 ☐ その他 ()
当 事 者	借主	■占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
そ の 他			
執 行 官 の 意 見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
(8枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ D (隣地所有者)	1 私は、410番の土地の所有者です。 2 物件4の409番1の土地と私が所有する410番の土地との間の境界は不明確で、現状は、隣地の塀が私の所有する410番に越境しています。 3 私の所有する410番の土地上の雨水を流す土管が410番の土地から409番1の土地の南側に埋まっています。Bさんには、口約束で承諾を得ています。 (令和6年3月14日に聴取)
■ F	1 私は、本件物件の所有者であるBさんの債務整理等を受任している弁護士です。 2 現況調査にはBさんに立ち会ってもらいます。 3 Bさんの弟のCさんが亡Aさんの相続人として本件競売事件の当事者となっていますが、最近、相続放棄が認められましたので、本件競売事件の当事者ではないことになります。 (令和6年3月22日(電話)に聴取)
■ B (所有者)	1 私は、物件1乃至物件5の土地及び物件7の建物を所有していた亡母Aの長男です。これらの物件は、本件債権者による代位登記で私と私の弟のCの共有になっていますが、弟のCは、相続放棄が認められたようです。従って、物件1乃至5の土地及び物件7の建物は私の単独所有となります。 2 物件6及び物件8の建物は、株式会社HARADAの所有で、私は同社の代表者です。株式会社HARADAは、大分前から営業していません。物件6及び物件8の建物は、物を置いています、空き家の状態です。 3 物件7の建物には、私と母が住んでいましたが、昨年2月に母が亡くなり、私も別のところで生活していますので、物を置いています、空き家の状態です。 4 物件6及び物件8の建物について、株式会社HARADAが建物を所有してから地代を支払ったことはありません。期間を定めずは無償で土地を使用しています。 5 物件6の建物に根抵当権を設定した際、工場抵当法第3条の目録を提出しているようですが、同目録に記載された機械、器具は、既に存在しません。全自動ナブキン製造機は、存在しますが、現在設置されているのは2台目で、同目録に記載された物ではありません。現在ある物は、製造年月日が昭和43年のようですが、その年に製造されたドイツ製の機械が昭和43年の根抵当権設定時に建物内に存在するということは通常考えられないことから同目録記載の物ではないことが明らかだと思います。残っている全自動ナブキン製造機やコンプレッサー等の機械は、経年劣化等により価値はありません。 6 物件6の建物の屋上にはキュービクルが設置されていますが、設置した年代からぎりぎりPCBは使用されていないと思います。 7 土壌汚染はありません。 8 物件4の土地には祠があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
	9 物件7の建物は、耐震基準を満たしていません。歩くと床がたわむ箇所があります。また、10年以上前のことですが、犬や猫を飼っていました。 10 西側隣地のDさんが、物件4の土地の塀が410番の土地に越境していると述べているようですが、私の認識とは違います。反対に現況は、410番の土地の境が物件4の土地に越境していると思っています。また、雨水を流す土管が物件4の土地の南側に埋まっているということを述べているようですが、そのことは知りません。 11 物件4の土地上に未登記の便所がありますが、物件6の建物で働くときに使用するために建てました。 (令和6年4月10日に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
物件1乃至5の土地は、一体として物件6、物件7、物件8の建物の敷地として使用されている。
- 2 物件1乃至5の土地及び物件7の建物は、亡A名義であったところ、本件債権者が代位により相続人であるB及びCの共有名義に所有権を移転している。しかし、その後、Cの相続放棄の申述が受理されていることが認められるため、物件1乃至5の土地及び物件7の建物は、現在、Bの単独所有の状態にあると認定できる。
- 3 物件2の土地と東側に隣接する405番1、405番6、406番11及び水路（公図上）との間には、境界標等を確認できず、境界が判然としない。
物件4の土地と西側に隣接する410番の土地との間には境界標等を確認できず、境界は判然としない。関係人の陳述欄に記載したとおり、物件4の土地所有者は、410番の土地の境界が越境している旨述べ、410番の土地所有者は、物件4の土地の境界が越境している旨述べている。
また、410番の土地所有者は、物件4の土地の南側に410番の土地から雨水を流す土管が埋められている旨述べているが、詳細は不明である。
- 4 物件4の土地上に存在する未登記の建物は、物件6の建物と同一の所有関係と認められること、物件6の建物で働く者のために便所として使用されていたことが認められること、物件6の建物と近接した位置に建てられていることから、物件6の建物の附属建物と認定した。
- 5 本件土地上の建物登記を調査したところ滅失済みと思われる次の建物登記が残っている。
所在 富士市原田409番地1
家屋番号 83番3
木造杉皮葺平家建 居宅 32.23㎡
- 6 物件6の建物は、天井ボードの剥がれ等が存在した。物件7の建物は、外壁、内壁のクラック、歩くと床がたわむ箇所が存在した。物件8の建物は、外壁サイディングの剥がれが存在した。
- 7 工場抵当法第3条による機械器具等の目録（以下「3条目録」という。）に記載された機械、器具は、物件6の建物内に存在しなかった。物件6の建物内に全自動ナプキン製造機が存在したが、同機は、Bの陳述から3条目録記載の機械とは別の物であると認定した。
物件6の建物内には3条目録記載以外の上記全自動ナプキン製造機、エアーコンプレッサーが存在し、物件8の建物内にはクレーンが存在したが、何れも経年劣化等により明らかに価値は認められないため、工場抵当法の適用のある機械、器具は存在しないものと認定した。
- 8 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現場の状況等から、前記5乃至8枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

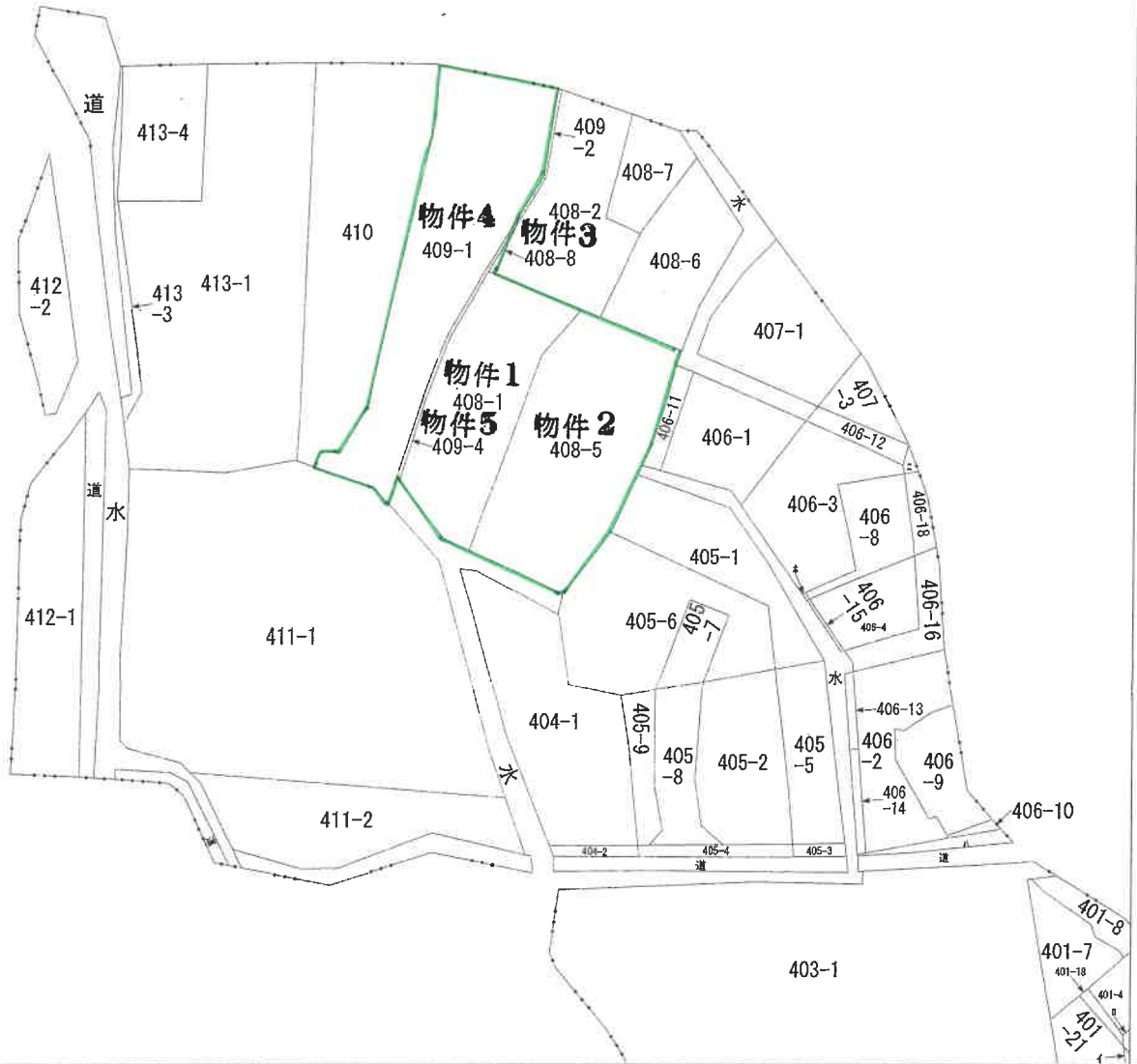
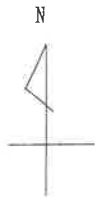
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 3月 7日 (木) : - :	執行官室	富士市資産税課に間取図請求 (郵送)
6年 3月 7日 (木) : - :	執行官室	富士市消防本部に間取図請求 (郵送・間取図なし)
6年 3月14日 (木) 7:30-7:50	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影, 隣地所有者と面接
6年 3月14日 (木) 13:10-13:15	静岡地方法務局富士支局	土地 (近隣地) の登記事項要約書, 本件土地, 建物の閉鎖登記簿謄本申請, 本件土地上の建物登記について調査
6年 3月22日 (金) 14:22-14:28	執行官室	Fから事情聴取 (電話)
6年 4月10日 (水) : - :	執行官室	FからCの相続放棄申述受理通知書の写し受領
6年 4月10日 (水) 10:00-11:20	物件所在地	所有者と面接, 入室調査, 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
6年 4月17日 (水) 15:00-15:05	富士市資産税課	本件土地上の建物の名寄帳申請
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(12枚目)

イ 401-19 ハ 406-7 ホ 406-17
ロ 401-24 ニ 水



(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 部 求 分	所 在	富士市原田字四方沢					地 番	408番1		
出 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 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 事 記 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。

(静岡地方税務局富士支局管轄)

令和5年12月25日

東京法務局豊島出張所

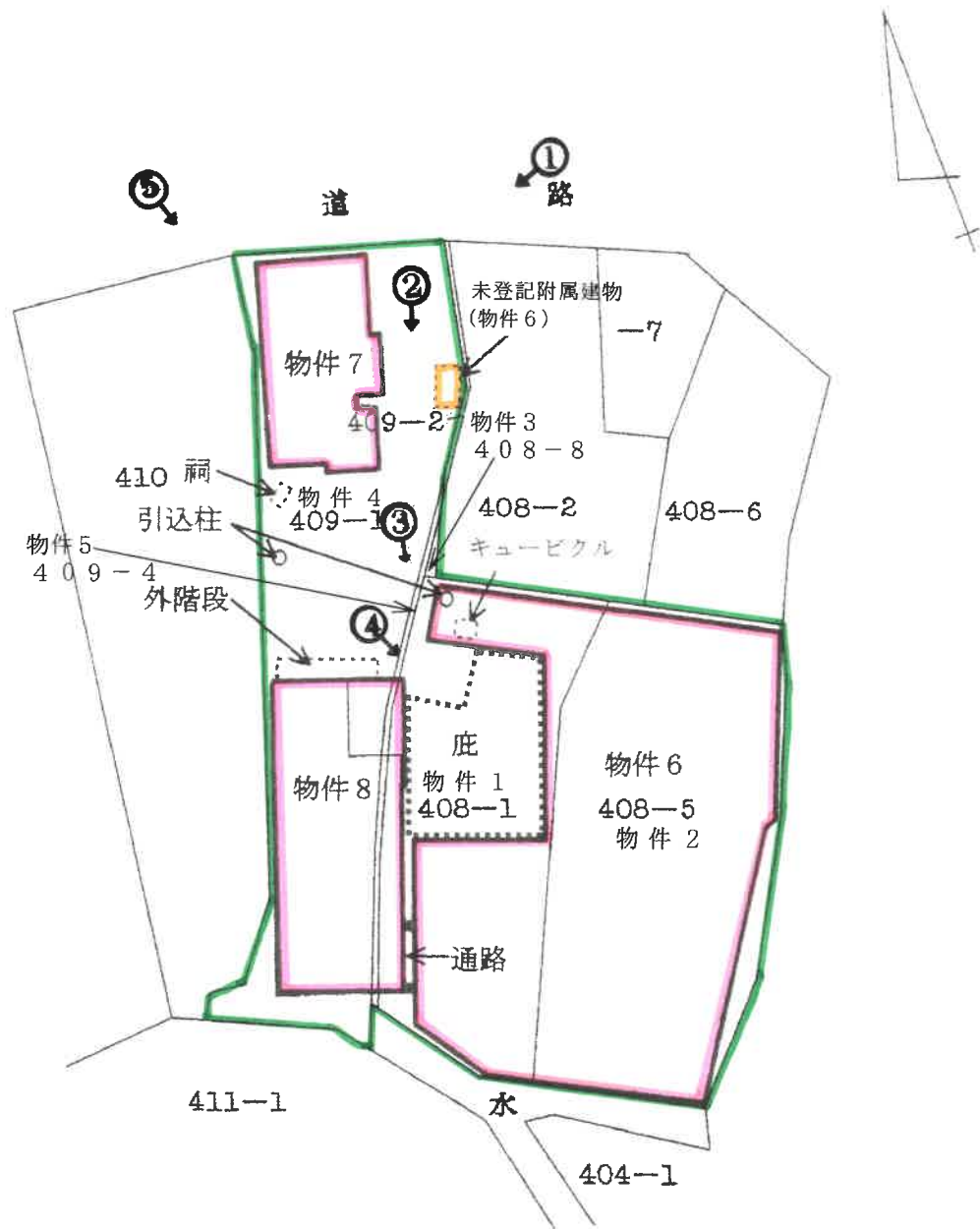
地図整理番号：M29806

登記官

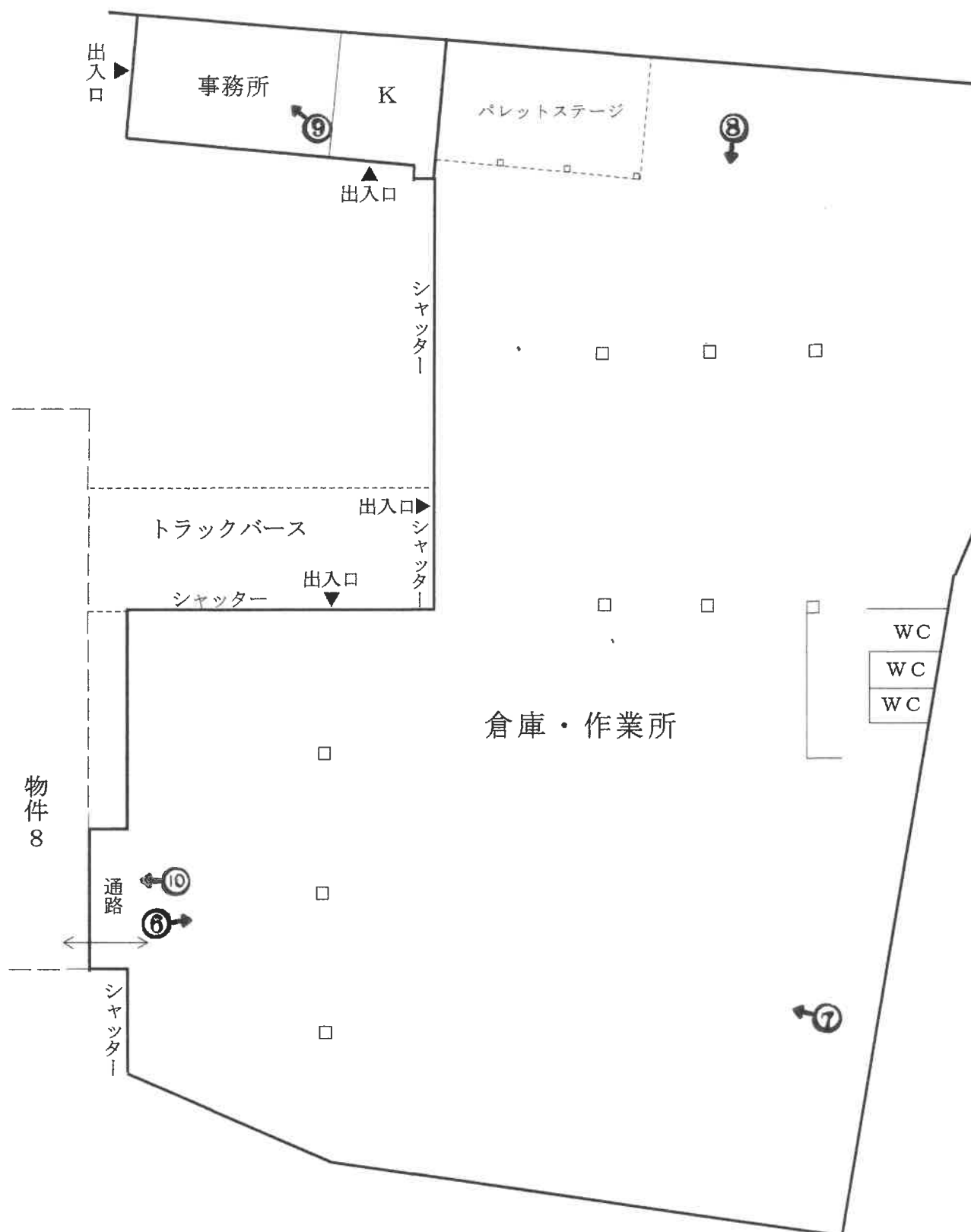
(1/1)

(13枚目)

土地建物位置関係図



物件 6（主である建物）



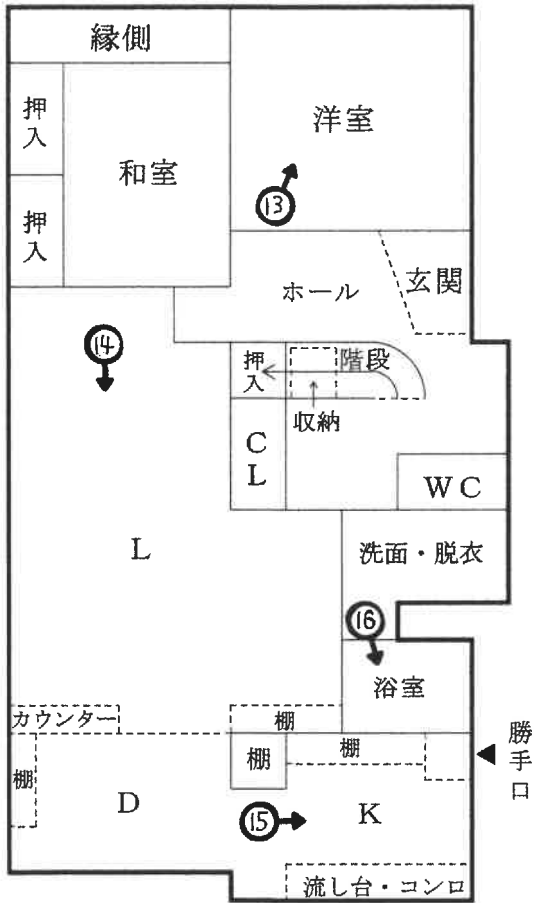
物件 6（未登記附属建物）



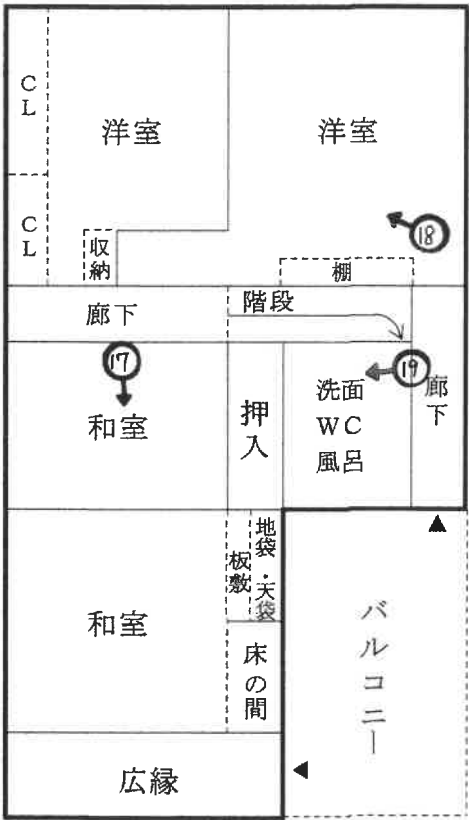
♂写真撮影方向

物件 7

1 階



2 階

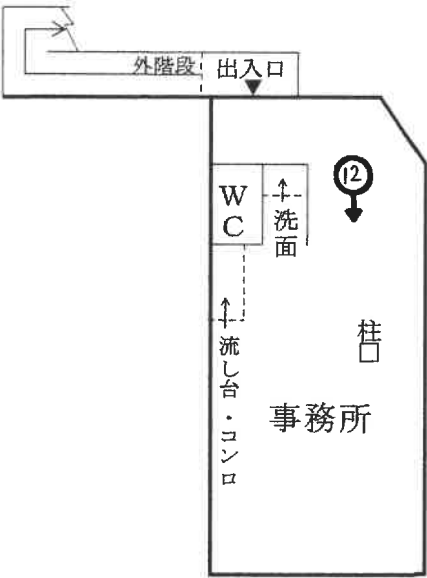


♂写真撮影方向

物件 8

1 階

2 階



♂写真撮影方向

写真 1

物件 7



写真 2

未登記附属建物（物件 6）

物件 8

物件 7



写真 3

物件 6

キュービクル



写真 4

物件 6



写真 5

物件 7

引込柱



写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

建物内の状況



令和6年 (ケ) 第2号
令和6年4月10日 現地調査
令和6年4月26日 評価

静岡地方裁判所富士支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

興 津 康 博

物 件 目 録

- 1 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 4 0 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2 3 1 . 4 0 平方メートル
共有者 亡A相続人 B 持分 2 分の 1
共有者 亡A相続人 C 持分 2 分の 1
- 2 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 4 0 8 番 5
地 目 宅地
地 積 5 3 2 . 2 3 平方メートル
共有者 亡A相続人 B 持分 2 分の 1
共有者 亡A相続人 C 持分 2 分の 1
- 3 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 4 0 8 番 8
地 目 宅地
地 積 1 . 4 9 平方メートル
共有者 亡A相続人 B 持分 2 分の 1
共有者 亡A相続人 C 持分 2 分の 1
- 4 所 在 富士市原田字四方沢
地 番 4 0 9 番 1
地 目 宅地
地 積 5 5 5 . 3 7 平方メートル

物 件 目 録

共有者 亡A相続人 B 持分2分の1
共有者 亡A相続人 C 持分2分の1

5 所 在 富士市原田字四方沢

地 番 409番4

地 目 宅地

地 積 8.98平方メートル

共有者 亡A相続人 B 持分2分の1
共有者 亡A相続人 C 持分2分の1

6 所 在 富士市原田字四方沢 408番地5、408番地1

家屋 番号 408番5

種 類 倉庫 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 644.30平方メートル

所有者 株式会社HARADA

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は別紙目録1のとおり)

7 所 在 富士市原田字四方沢 409番地1

家屋 番号 409番1の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 110.62平方メートル
2階 84.27平方メートル

物 件 目 録

共有者 亡A相続人 B 持分2分の1
共有者 亡A相続人 C 持分2分の1

8 所 在 富士市原田字四方沢 409番地1、408番地1、
409番地2

家屋 番号 409番1の2

種 類 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 162.16平方メートル
2階 50.51平方メートル

所有者 株式会社HARADA

(別紙目録1) 工場抵当法第3条による機械器具等の目録

所 在 富士市原田字四方沢 408番地5、408番地1
 家屋番号 408番5
 (上記建物備付)

種類・名称	構造・記号・番号・その他特徴	数量	製造所名	製造年月	予備
六色刷輪転印刷機	二五吋鉄製	一台	小島製作所	昭和32年4月	
三色刷輪転印刷機	一七吋鉄製	一台	渡辺鉄工所	昭和35年1月	
二色刷輪転印刷機	三五吋鉄製	一台	渡辺鉄工所	昭和35年8月	
四色刷輪転印刷機	二五吋鉄製	一台	渡辺鉄工所	昭和35年8月	
プレス型抜機	二尺六寸	一台	不詳	不詳	
エンボシング	二六吋	一台	渡辺鉄工所	昭和31年11月	
エンボシング	二〇吋	一台	渡辺鉄工所	昭和31年11月	
エンボシング	一八吋	一台	渡辺鉄工所	昭和33年6月	
エンボシング	一四吋	一台	渡辺鉄工所	昭和33年6月	
電動機 (モーター)	五馬力	一台	富士電機	昭和31年10月	
電動機 (モーター)	三馬力	二台	三菱電機	昭和29年5月	
電動機 (モーター)	二馬力	二台	日立製作所	昭和31年3月	
全自動ナフキン製造機		一台	西ドイツHOBEMA社		
その他附属装置		一台		不詳	
原紙切断機	二三吋	一台	渡辺鉄工所	不詳	

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 22, 580, 000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 320, 000円
物件2（土地）	金 7, 640, 000円
物件3（土地）	金 20, 000円
物件4（土地）	金 6, 790, 000円
物件5（土地）	金 130, 000円
物件6（建物）	金 1, 500, 000円
物件7（建物）	金 1, 850, 000円
物件8（建物）	金 1, 330, 000円

- 1 一括価格は、物件1～物件8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～物件5の土地の内訳価格は物件6～物件8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6～物件8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、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	
6	物件目録記載のとおり	未登記附属建物（便所）
7	物件目録記載のとおり	
8	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件6の主である建物は物件1、物件2土地に跨がって存する。 ・物件6の未登記附属建物（便所）が物件4土地の上に存する。 ・物件8の建物は物件1、物件4、物件5土地に跨がって存する。 ・物件1～物件5土地は一体的に利用されている。 ・物件1～物件5各土地間の接する境界は判然としない。 ・物件2土地は東側隣地地番405-1、405-6、406-11及び水路（公図上）との境界は判然としない。 ・物件4土地は西側隣地地番410との境界は判然としない。 ・物件4土地所有者と上記地番410土地所有者との間で、境界や地下埋設物の認識に食い違いがある。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・正確な境界の確認・確定をするためには、官民隣地所有者が立会いの上、専門家による調査・測量を要す。 ・物件6～物件8建物の1階登記床面積の合計（917.08㎡）を物件1～物件5土地の登記地積の合計（1329.47㎡）で除すると、当地域の工業地域の指定建蔽率60%を超過している。		

※ 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～物件5）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「吉原」駅の北方・直線距離約 2. 8 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市中心市街地の東方の原田地域内で、東西に走る主要地方道「三島富士線」(通称「根方街道」)の北側に位置する工場、事業所、一般住宅等が混在する住工混在地域。当地域は、格別な地域の変動要因は見られないことから、当面は、現況の利用態様にて推移してゆくものと予測される。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 工業地域 6 0 % 2 0 0 % — 高度地区(第2種) 最高限度 3 1 m
画 地 の 状 況	地積(登記) 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1 3 2 9. 4 7 m ² (物件1～物件5合計) 不整形 間口約 1 4 m 奥行約 4 8 m 画地は平坦地、地域的には南方に下方緩傾斜 北側路面と等高に接面 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 4 ～ 5 m 舗装市道(建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現 況 利 用…物件1～物件5は一体画地として物件6～物件8建物の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…物件1、物件2土地の南側及び物件2土地の東側に水路が存在している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり(滝川比奈簡易水道を利用している) ガ ス 配 管：あり 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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。	

特 記 事 項	・ 物件 1 ～物件 5 土地は一体的に利用されている。 ・ 物件 1 ～物件 5 各土地間の接する境界は判然としない。 ・ 物件 2 土地は東側隣地地番 4 0 5 － 1、4 0 5 － 6、4 0 6 － 1 1 及び水路（公図上）との境界は判然としない。 ・ 物件 4 土地は西側隣地地番 4 1 0 との境界は判然としない。 ・ 物件 4 土地所有者と上記地番 4 1 0 土地所有者との間で境界や地下埋設物の認識に食い違いがある。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・ 正確な境界の確認・確定をするためには、官民隣地所有者が立会いの上、専門家による調査・測量を要す。 ・ 物件 6 ～物件 8 建物の 1 階登記床面積の合計（9 1 7.0 8 m²）を物件 1 ～物件 5 土地の登記地積の合計（1 3 2 9.4 7 m²）で除すると、当地域の工業地域の指定建蔽率 6 0 %を超過している。 ・ 物件 4 土地上に祠、電線の引込柱、未登記附属建物（便所）が存在する。 ・ 富士市役所が公開している「富士タウンマップ」によると、北側市道に埋設された上水道（配水管）は、物件 4 土地付近まで配置されているが、所有者の談によると、本件は「滝川比奈簡易水道」から給水を受けているとのこと。
---------	--

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：不詳 昭和47年月日不詳408番1の1、408番5の1を合体（登記記載） 経過年数：合体から約52年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鉄筋コンクリート、亜鉛メッキ波板、硬質塩化ビニール波板等 内 壁：ボード、化粧合板、躯体現し等 天 井：ボード、セメント板、躯体現し等 床：土間コンクリート等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：—
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現況用途等	現況用途：倉庫、作業所 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	株式会社HARADAが建物を倉庫・作業所として使用していたが、現在は空き家の状態で占有している。 ※ 占有者及び占有権原等の詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特記事項	・富士市役所建築土地対策課によると、現在の建物登記情報だけでは建築計画概要書等の建物に関する資料を保存データから見つけることができなかったとのこと。 ・会社代表者Bの談によると、建物の屋上に存在するキュービクルにはPCBは含まれていないとのことだが、屋上に上がる階段がないため、キュービクル本体の銘板に記載されている製造会社、製造年、型式、シリアル番号等の調査ができなかったことから、PCBの有無は不明である。また、建物内の照明機器の安定器にPCBが含まれているか否かも不明である。 ・物件6建物は、建物の合体時期を踏まえると天井ボード等にアスベスト含有建材が使用されている可能性がある。

	・建物は天井ボードの剥がれ、便所付近のマンホール蓋の腐食による軟化等、維持管理の状況から見て経過年数以上の劣化が認められる。 ・富士市役所環境保全課によると、株式会社HARADA（又は、原田ナプキン有限会社）による水質汚濁防止法に基づく特定施設の登録や土壤汚染に関する履歴はないとのこと。また、会社代表者Bの談によると、作業所内で塗料を使用していたが、鍍金は行なっていなかったので土壤汚染はないと思うとのこと。 ・作業所内には塗料が入ったポリタンクが複数存在しており、塗料の成分や事業所内の廃水処理方法等が不明なため、土壤汚染の有無については専門家による調査を要す。 ・作業所内には、パレット、資材、ダンボール、金庫、機械器具、フォークリフト（可動・廃車手続の有無は不明）等の残置物が存在していた。 【未登記附属建物の概況】 種 類：便所 構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積（現況）：約 2 m² 建築年月日：不詳 建物の利用状況：現在利用されていない。 特 記 事 項：地番 4 0 9－1（物件 4）の上に存する。
--	--

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：不詳 昭和54年7月変更、増築、附属建物合棟（登記記載） 経過年数：増築、附属建物合棟から約45年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付け塗装等 内 壁：ボード、クロス、化粧ベニヤ、ジュラク等 天 井：ボード、クロス、化粧合板等 床：クッションフロア、カーペット、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：—
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現況用途等	現況用途：居宅 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Bが建物を家族とともに住居として使用していたが、現在は空き家の状態で占有している。 ※ 占有者及び占有権原等の詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特記事項	・物件7建物は増築や附属建物の合棟に伴い、建物内部の床に段差が存在する。 ・所有者Bの談によると、耐震基準は満たしていないとのこと。 ・建物内でペットを飼育していたことがあるとのこと。 ・建物の増築や合棟時期を踏まえると、内壁・天井ボード等にアスベスト含有建材が使用されている可能性がある。 ・外壁・内壁にクラックが見られた。 ・床にたわみが感じられた。 ・建物内に家財道具等の動産類が存在していた。

建物の概況及び利用状況（物件８）

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６３年１１月新築 経過年数：約３６年 経済的残存耐用年数：約２年
仕 様	構 造：鉄骨造２階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：ボード、躯体現し、クロス等 天 井：ボード、躯体現し、クロス等 床 ：土間コンクリート、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：－
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫・事務所 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	株式会社HARADAが建物を倉庫・事務所として使用していたが、現在は空き家の状態で占有している。 ※占有者及び占有権原等の詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	・物件８建物内のクレーンは、製造から３５年経過し、物理的減耗や劣化・機能的陳腐化が見られ、本件建物に適合するように造られたオーダーメイド仕様のため汎用性に劣るほか、当機械を分解して搬出・運搬・移設等の費用を勘案すると、市場価値は乏しいと思料される。 ・建物の建築時期を踏まえると、内壁の天井ボード等にアスベスト含有建材が使用されている可能性がある。 ・外壁サイディングに剥がれが見られた。 ・建物の２階には家財道具等の動産類が存在していた。

3 機械器具

① (別紙目録1) 工場抵当法第3条による機械器具等の目録

家屋番号 408番5 建物備付

番号	種類・名称	構造・記号・番号・その他特徴	数量	製造所名	製造年月
1	六色刷輪転印刷機	二五吋鉄製	1台	小島製作所	昭和32年4月
2	三色刷輪転印刷機	一七吋鉄製	1台	渡辺鉄工所	昭和35年1月
3	二色刷輪転印刷機	二五吋鉄製	1台	渡辺鉄工所	昭和35年8月
4	四色刷輪転印刷機	二五吋鉄製	1台	渡辺鉄工所	昭和35年8月
5	プレス型抜機	二尺六寸	1台	不詳	不詳
6	エンボシング	二六吋	1台	渡辺鉄工所	昭和31年11月
7	エンボシング	二〇吋	1台	渡辺鉄工所	昭和31年11月
8	エンボシング	一八吋	1台	渡辺鉄工所	昭和33年6月
9	エンボシング	一四吋	1台	渡辺鉄工所	昭和33年6月
10	電動機 (モーター)	五馬力	1台	富士電機	昭和31年10月
11	電動機 (モーター)	三馬力	2台	三菱電機	昭和29年5月
12	電動機 (モーター)	二馬力	2台	日立製作所	昭和31年3月
13	全自動ナプキン製造機		1台	西ドイツHOBEMA社	
14	その他附属装置		1台		不詳
15	原紙切断機	二三吋	1台	渡辺鉄工所	不詳

- ・会社代表者Bの談によると、会社は大分前から営業していないほか、上記目録の機械器具は更新に伴い現存しないとのこと。
- ・物件6建物内には、上記目録記載以外の全自動ナプキン製造機、エアーコンプレッサー等の機械器具が現存していたが、いずれも経過年数による物理的減耗や劣化、機能的陳腐化が見られるほか、これらの機械器具を搬出・運搬・移設等の費用を勘案すると市場価値は乏しいと思料される。

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、対象物件が倉庫、作業所、事務所、居宅とその敷地で収益物件ではないため、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～物件5（土地）

上記土地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	44,500	0.83	231.40	0.90	7,690,000
2	44,500	0.83	532.23	0.90	17,690,000
3	44,500	0.83	1.49	0.90	50,000
4	44,500	0.83	555.37	0.90	18,460,000
5	44,500	0.83	8.98	0.90	300,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士 9－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/87 \div 44,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：公示地は街路条件にやや優るが、規模等の画地条件等に劣る。

イ 個 別 格 差：物件1～物件5土地の一体画地として不整形▲、南側及び東側に水路▲

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応状態を考慮した。

② 物件 6 ～物件 8 （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
6（主）	100,000	644.30	0.01	640,000
6（未附）	用途、面積、品等、維持管理の状況等を考慮して査定			10,000
7	145,000	194.89	0.02	570,000
8	195,000	212.67	0.04	1,660,000

ウ 現価率（物件 6 主）：経過年数、維持管理の状況、建物用途、市場性等を考慮して 1%と判定した。

現価率（物件 7）：経過年数、維持管理の状況、建物用途、市場性等を考慮して 2%と判定した。

現価率（物件 8）：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。
経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

$$\text{現価率} = 2 \text{ 年} \div (36 \text{ 年} + 2 \text{ 年}) \times (1 - 0.2) \div 0.04$$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
物件 1 (物件 6 建物)	7,690,000	0.1×0.90	使用借権	690,000
物件 1 (物件 8 建物)	7,690,000	0.1×0.10	使用借権	80,000
物件 2 (物件 6 建物)	17,690,000	0.1×1.00	使用借権	1,770,000
物件 3 (物件 6 建物)	50,000	0.1×1.00	使用借権	10,000
物件 4 (物件 6 未附)	18,460,000	0.1×0.008	使用借権	10,000
物件 4 (物件 7 建物)	18,460,000	0.4×0.446	法定地上権	3,290,000
物件 4 (物件 8 建物)	18,460,000	0.1×0.546	使用借権	1,010,000
物件 5 (物件 8 建物)	300,000	0.1×1.00	使用借権	30,000

- イ 土地利用権等割合：・物件 7 建物の物件 4 土地に関する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。
- ・物件 6（主、未附）、物件 8 建物の物件 1、物件 2、物件 3、物件 4、物件 5 土地に関する土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 10%と査定した。
- ・各建物の各土地上の建築面積、位置等を総合的に勘案して各建物の各土地に関する土地利用等割合を上記の通り査定した。

◇物件 6（主、未附）建物の土地利用権等価格の合計

$$690,000 \text{ 円} + 1,770,000 \text{ 円} + 10,000 \text{ 円} + 10,000 \text{ 円} = 2,480,000 \text{ 円}$$

◇物件 7 建物の土地利用権等価格 3,290,000 円

◇物件 8 建物の土地利用権等価格の合計

$$80,000 \text{ 円} + 1,010,000 \text{ 円} + 30,000 \text{ 円} = 1,120,000 \text{ 円}$$

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	7,690,000	－770,000		0.80	0.60	3,320,000
2	17,690,000	－1,770,000		0.80	0.60	7,640,000
3	50,000	－10,000		0.80	0.60	20,000
4	18,460,000	－4,310,000		0.80	0.60	6,790,000
5	300,000	－30,000		0.80	0.60	130,000
6	650,000	＋2,480,000	—	0.80	0.60	1,500,000
7	570,000	＋3,290,000	—	0.80	0.60	1,850,000
8	1,660,000	＋1,120,000	—	0.80	0.60	1,330,000
一 括 価 格 (合 計)						22,580,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：対象物件の個別的要因及びこの種の不動産の市場性を十分検討したところ、隣地境界に不分明な箇所があるほか、隣地所有者との間で境界や地下埋設物の認識に食い違いがあること、物件6～物件8建物の登記床面積の合計による建蔽率が指定建蔽率を超過していること、建物にアスベスト含有建材が使用されている可能性があること、キュービクルの調査ができなかったためPCBが無いとは言えないこと、物件6建物は相当老朽化していること、物件7建物は増築や附属建物合棟により耐震性に劣ること等を総合的に勘案した結果、市場性が劣ると判断されることから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 地価公示地 富士9-6

所 在：富士市原田字柳田320番3外

価 格：38,700円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：2994㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側7m市道

用途指定等：工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：製紙工場、倉庫のほかに住宅も混在する工業地域

第7 附属資料

1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

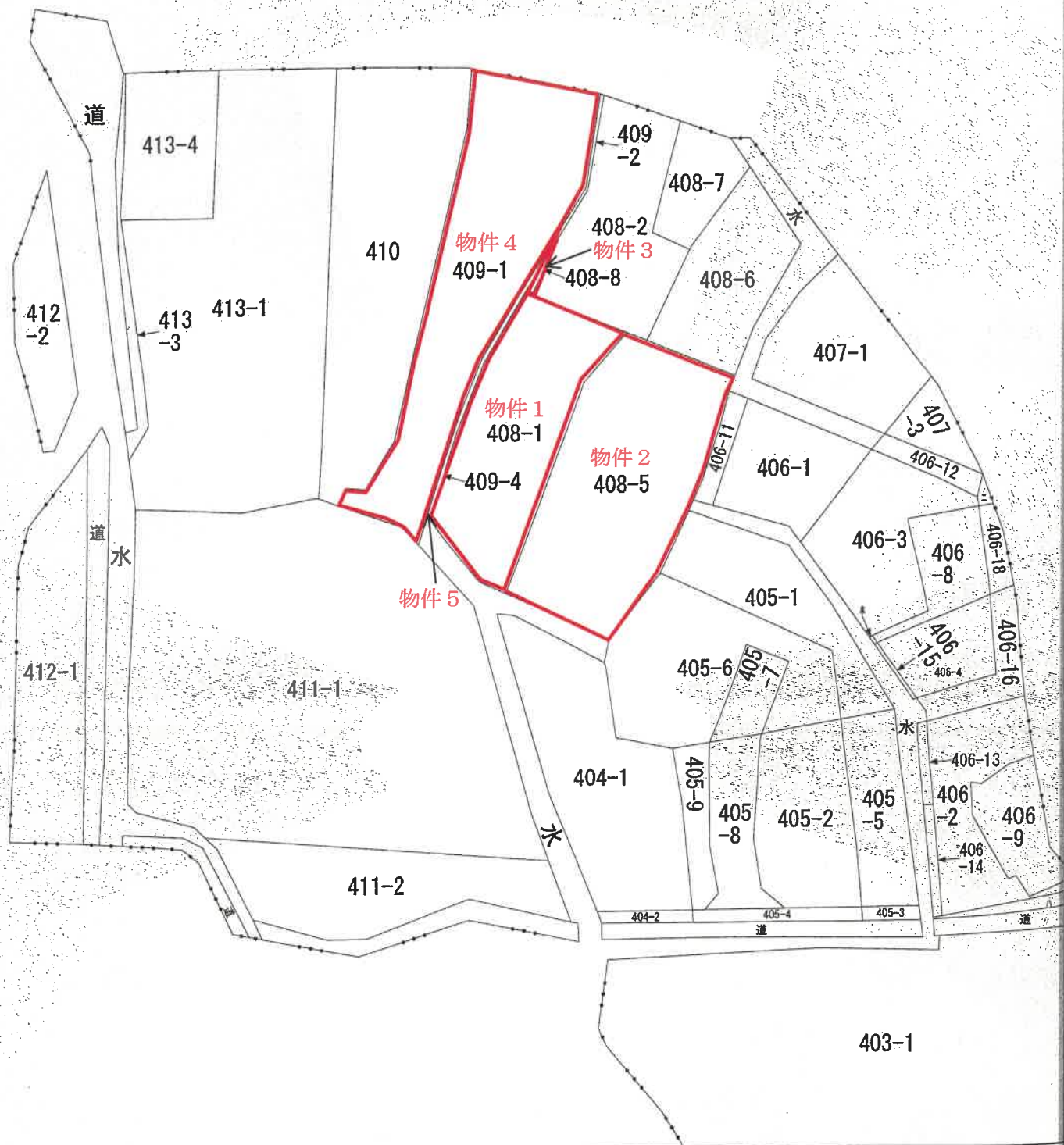
4 間 取 図

以 上



国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。

公 図 写



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
 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。

S = 1 / 6 0 0

地番区域見出

在 富士市原田字四方沢

地 番 408番1

地 番

座標系

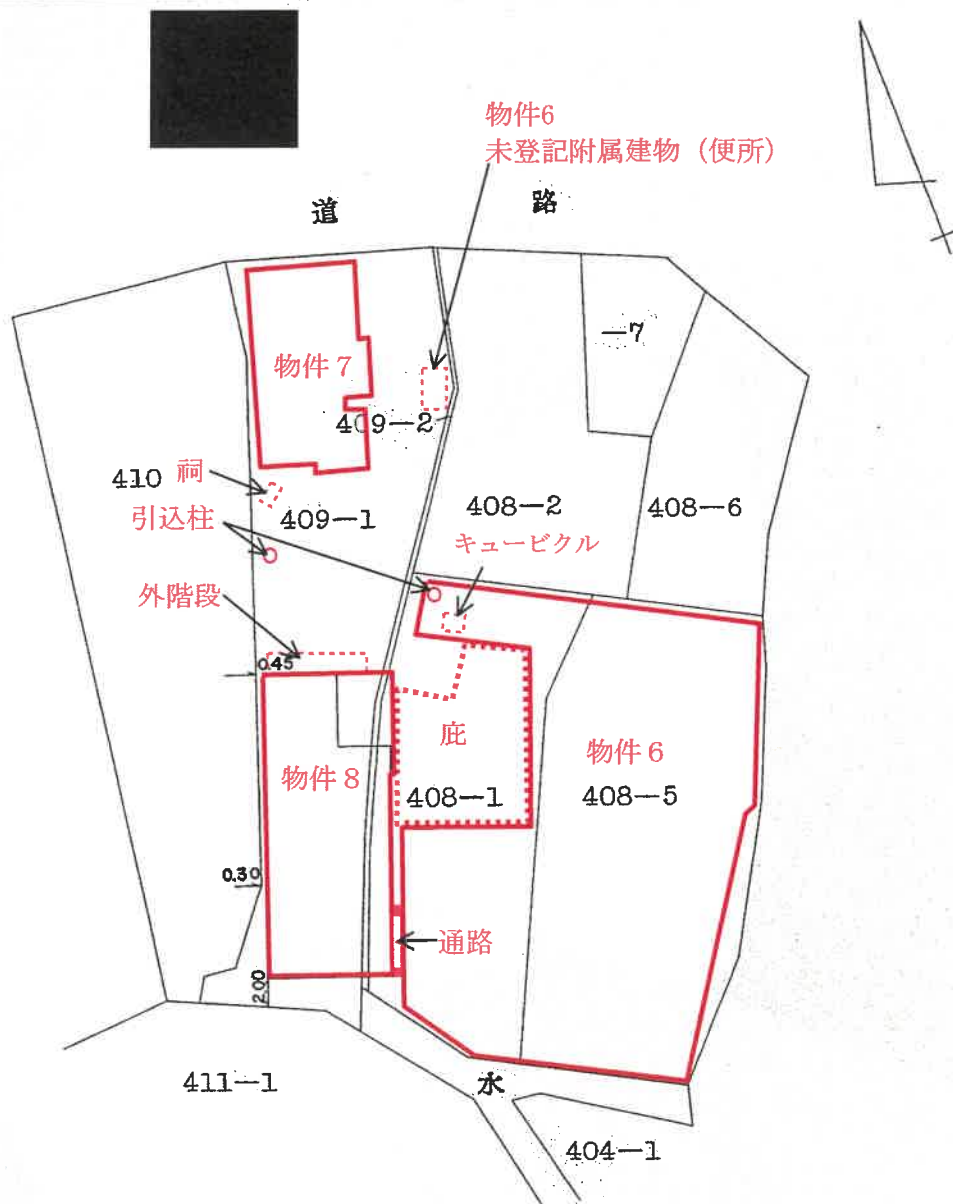
地 番

建物配置図

建物図面 各階平面図

家屋番号 409-1-2

建物の所在 富士市原田字四方沢 409-1、408-1、409-2



平成元年 1月 28日 登記

(単位m)

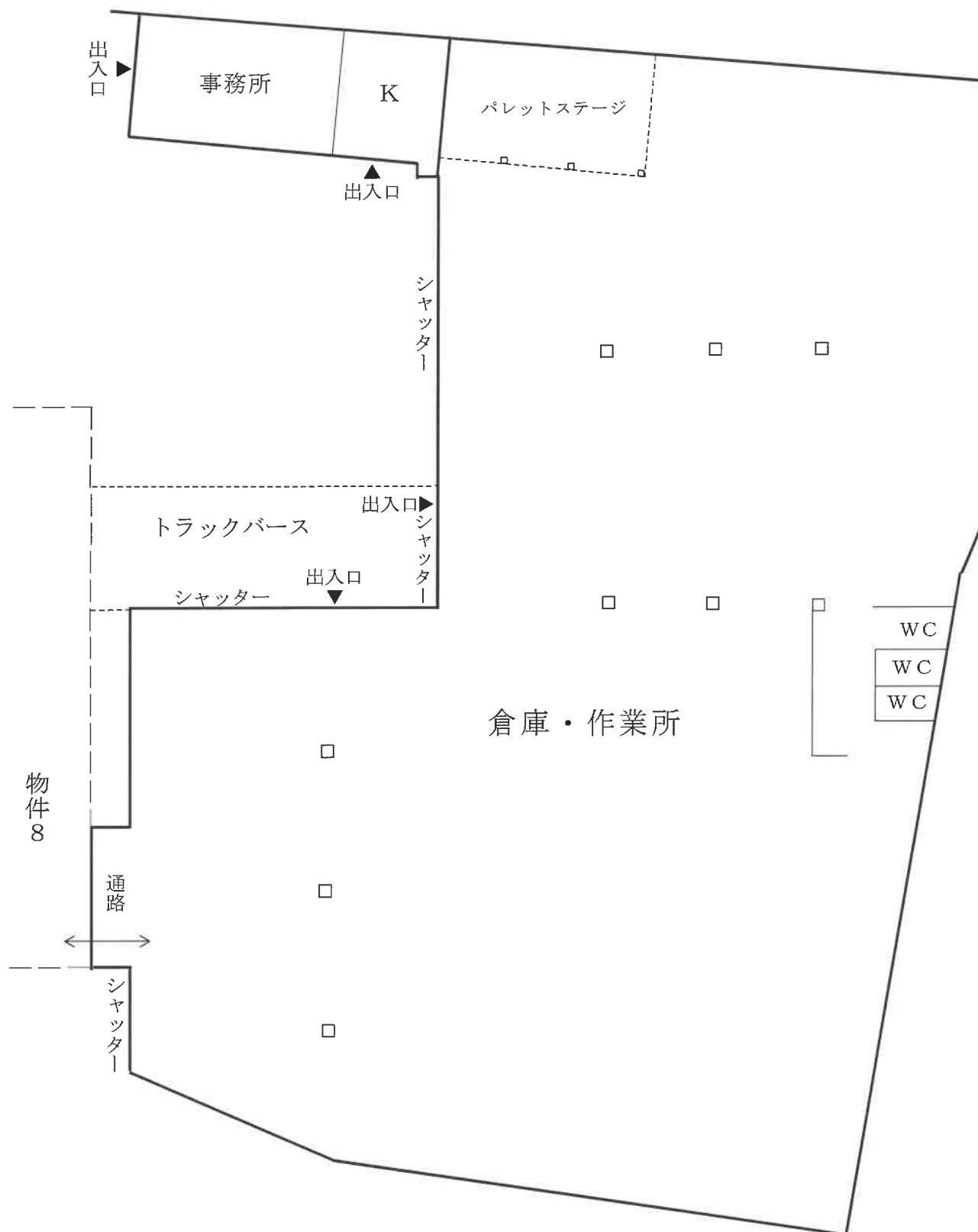
申請人 原田ナブキン有限会社
代表取締役

縮尺 1/500

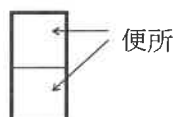
H1.1.21

建物配置図は、平成元年1月28日作製の建物図面を基に建物等の配置を加筆して作成した。
したがって、上記配置図は実測したものではないことにご留意下さい。

物件 6（主である建物）

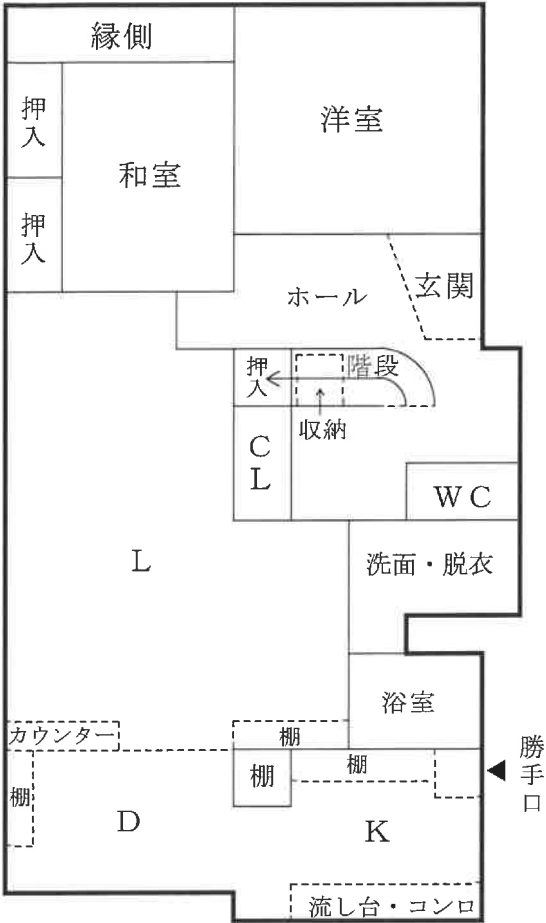


物件 6（未登記附属建物）

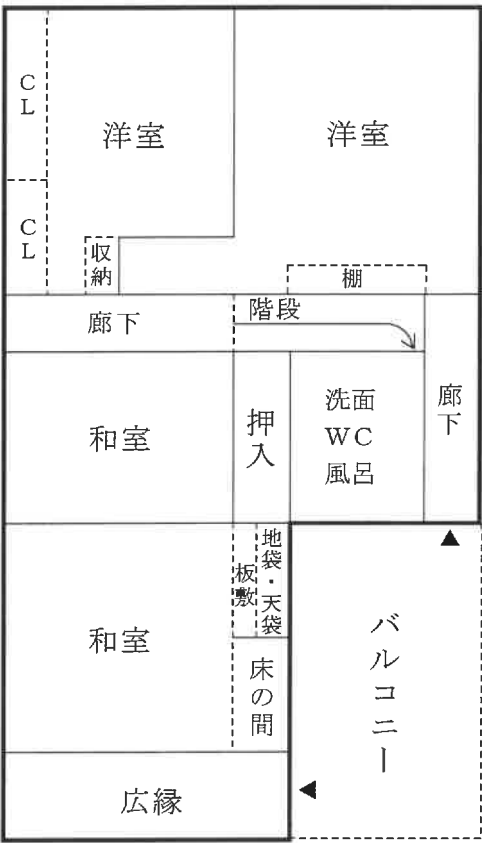


物件 7

1 階

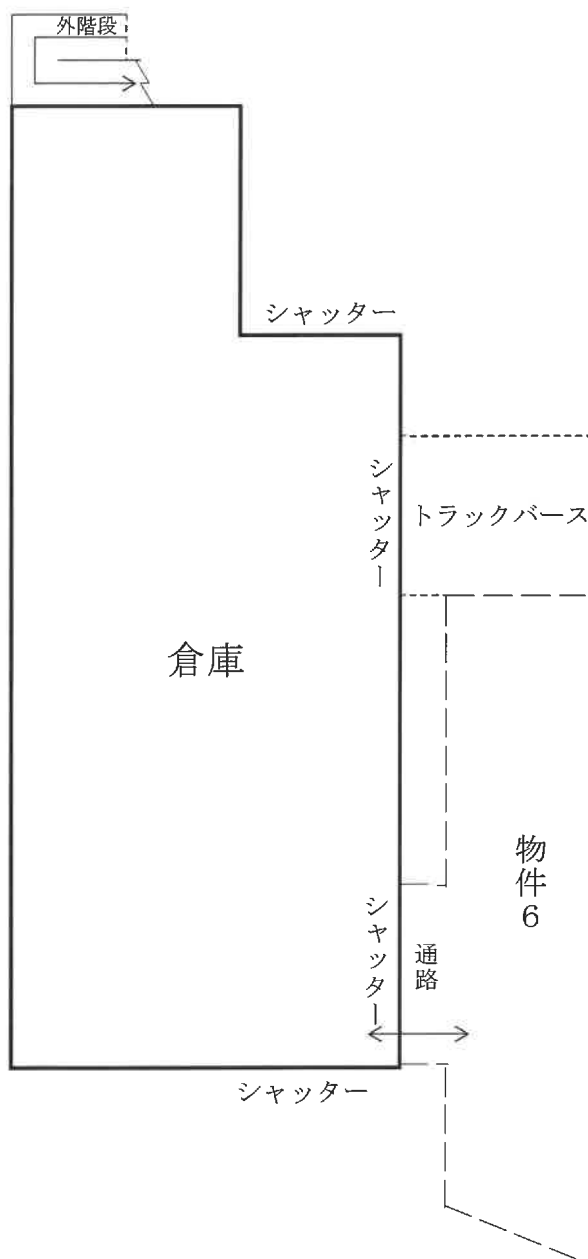


2 階



物件 8

1 階



2 階

