

民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に
該当しない旨の

陳述書

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

※入札方法に関する問合せ

静岡地方裁判所(本庁) 執行官室(電話番号054-255-8534)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 23 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 比留間 晃 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 7 年 7 月 22 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 5 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 26 日 午前 9 時 50 分 場 所 静岡地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 8 月 6 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～11	12,860,000 10,288,000	一括	2,572,000	441,334	0
1	530,000				
2	240,000				
3	480,000				
4	10,000				
5	2,930,000				
6	310,000				
7	10,000				
8	10,000				
9	850,000				
10	10,000				
11	7,480,000				

物 件 目 録

1 所 在 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷
地 番 7 1 0 番 1
地 目 宅地
地 積 7 2 . 5 9 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 A

2 所 在 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷
地 番 7 1 0 番 6
地 目 宅地
地 積 3 3 . 0 6 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 A

3 所 在 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷
地 番 7 2 0 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 0 . 8 3 平方メートル
所有者 袖山技研工業株式会社

4 所 在 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷

物 件 目 録

地 番 720 番 6

地 目 用悪水路

地 積 5.98 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

5 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷

地 番 1562 番 1

地 目 宅地

地 積 1050.48 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

6 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷

地 番 1562 番 2

地 目 宅地

地 積 109.24 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

7 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷

地 番 1562 番 7

地 目 用悪水路

地 積 4.72 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

8 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷

物 件 目 録

地 番 1 5 6 2 番 8

地 目 用悪水路

地 積 0. 7 1 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

9 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷

地 番 1 5 6 3 番 1

地 目 宅地

地 積 3 0 4. 6 8 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

1 0 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷

地 番 1 5 6 3 番 8

地 目 用悪水路

地 積 2 3 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

1 1 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷 1 5 6 2 番地 1、1 5 6 2 番地 2
静岡市葵区北沼上字田ヶ谷 7 2 0 番地 1

家屋 番号 1 5 6 2 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2 9 8. 8 0 平方メートル

物 件 目 録

所有者 袖山技研工業株式会社

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 7日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 比留間 晃 子

1 不動産の表示

【物件番号1～11】

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1～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

袖山技研工業(株)が占有している。同社は所有権を主張している。

【物件番号11】

本件物件11の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、「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 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷

地 番 710 番 1

地 目 宅地

地 積 72.59 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

2 所 在 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷

地 番 710 番 6

地 目 宅地

地 積 33.06 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

3 所 在 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷

地 番 720 番 1

地 目 宅地

地 積 170.83 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

4 所 在 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷

物 件 目 録

地 番 720 番 6

地 目 用悪水路

地 積 5.98 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

5 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷

地 番 1562 番 1

地 目 宅地

地 積 1050.48 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

6 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷

地 番 1562 番 2

地 目 宅地

地 積 109.24 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

7 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷

地 番 1562 番 7

地 目 用悪水路

地 積 4.72 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

8 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷

物 件 目 録

地 番 1 5 6 2 番 8
 地 目 用悪水路
 地 積 0. 7 1 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

9 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷
 地 番 1 5 6 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 0 4. 6 8 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

1 0 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷
 地 番 1 5 6 3 番 8
 地 目 用悪水路
 地 積 2 3 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

1 1 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷 1 5 6 2 番地 1、1 5 6 2
 番地 2
 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷 7 2 0 番地 1
 家屋 番号 1 5 6 2 番 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 2 9 8. 8 0 平方メートル

物 件 目 録

所有者 袖山技研工業株式会社

令和6年（ケ）第75号

令和6年12月12日受理

令和7年 3月 5日提出

現 況 調 査 報 告 書

静岡地方裁判所

執行官 谷 津 幸 則

（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 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷
地 番 710 番 1
地 目 宅地
地 積 72.59 平方メートル
所有者 A

2 所 在 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷
地 番 710 番 6
地 目 宅地
地 積 33.06 平方メートル
所有者 A

3 所 在 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷
地 番 720 番 1
地 目 宅地
地 積 170.83 平方メートル
所有者 袖山技研工業株式会社

4 所 在 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷
地 番 720 番 6
地 目 用悪水路
地 積 5.98 平方メートル
所有者 袖山技研工業株式会社

物 件 目 録

5 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷
地 番 1 5 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 5 0 . 4 8 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

6 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷
地 番 1 5 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 9 . 2 4 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

7 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷
地 番 1 5 6 2 番 7
地 目 用悪水路
地 積 4 . 7 2 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

8 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷
地 番 1 5 6 2 番 8
地 目 用悪水路
地 積 0 . 7 1 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

物 件 目 録

9 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷
地 番 1563 番 1
地 目 宅地
地 積 304.68 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

10 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷
地 番 1563 番 8
地 目 用悪水路
地 積 23 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

11 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷 1562 番地 1、1562
番地 2
静岡市葵区北沼上字田ヶ谷 720 番地 1

家屋 番号 1562 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 298.80 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

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、2
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☒ 雑種地(物件1、2) ☐
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 ☒ 建物配置図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(債務者)袖山技研工業(株) ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が農地(田)として耕作し占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
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)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 建物配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 債務者 袖山技研工業(株) ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (所有者兼占有者会社代表者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書 ()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 所有権	
占有開始時期		令和5年頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		1 令和5年頃に、Aから占有者会社は無償で譲渡した。 2 契約書は作成していないが、帳簿上は占有者会社所有となっている。	
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 所有者Aは、本土地を占有者会社に譲渡したと陳述するが、譲渡に伴う金銭の授受はなく、契約書の作成や登記手続もなされていないことから、譲渡は帳簿上の処理に過ぎず、その実質は本土地の使用権を同社に認める使用貸借的な関係に該当すると思料された。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件3、5の土地はその東側を幅員約7.8～8.4mの舗装市道上土長尾線（建築基準法上の道路、地番720-4の土地は静岡市所有の公衆用道路）に接面している。
- 2 物件1、2の土地はその北側を、物件5、9の土地はその南側を、幅員約5.8～6.2mの舗装市道北沼上田ヶ谷2号線（建築基準法上の道路、地番1562-3、1563-3の各土地はいずれも静岡市所有の公衆用道路）に接面している。
- 3 物件2の土地上に東海ビバレッジサービス㈱が管理する飲料自動販売機が存在する。
- 4 物件3、5、6、9の土地の一部は、特定都市河川浸水被害対策法所定の雨水貯留浸透施設（調整池）となっている。
- 5 物件3の土地に変電設備が、物件5の土地にコンプレッサー室2基が、各存在する。
- 6 物件11の建物は、工場抵当法1条の工場に該当すると見受けられ、建物内には、同法2条の機械器具等の供用物件に該当するとみられる次の物件が存在する（機械の種類等は主に所有者会社代表者の口頭説明による。）が、いずれも汎用性や搬出費用等にかんがみ、経済価値はないものと思料された。

機械の種類（個数）	製造者	その他事項
自動供給装置（2台）	自社製	平成29年頃導入、設置場所（概略）は間取図のとおり
テスト機	自社製	設置場所（概略）は間取図のとおり
クレーン	日本ホイスト	2.8t、設置場所（概略）は間取図のとおり

- 7 本物件については、売却対象外の所有者会社工場等を含めた全体として開発行為が完了していない状態であるため、買受人は本物件を適法に利用できない可能性がある。詳細は、評価書を参照されたい。
- 8 本物件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、評価書を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ A (物件1、2所有者兼物件3～11所有者会社代表者)	1 所有者会社は、スマホ・携帯電話・カーナビ・iPod等の通信精密機械を作るための機械を製造する会社です。物件11の建物は、同社の開発センター・第二工場で、機械の試運転・訓練等を行っています。物件11の建物内にある機械類は、黄色に塗ってあるものとクレーンが工場用機械で、それ以外の機械類は商品です。商品機械の製造は、物件11の建物から道路を挟んだ南側にある第一工場で行っていたのですが、第一工場は閉鎖しました。 2 本件各土地上に存在する電柱や街灯は、所有者会社が設置したものです。 3 物件2の土地上にある飲料自動販売機は、従業員が多かったところに福利厚生のために置いたもので、設置会社から設置料を受領していると思います。 4 本件各土地と隣接土地との境界が問題となったことはありません。 5 本物件周辺は市街化調整区域ですが、所有者会社は精密機械作成等に関する多くの特許を有しており、その技術を残すために開発許可を受けたものであるため、一定の条件を満たさないと土地建物を利用することはできないと認識しています。 6 本物件周辺では騒音等に関する苦情が多く、午後7時以降は工場を稼働しないようにしていました。
■ 東海ビバレッジサービス(株)担当者	1 物件2の土地上に飲料自動販売機を設置していますが、現在、設置料請求権が差押えになっているため、設置料は差押債権者に支払っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

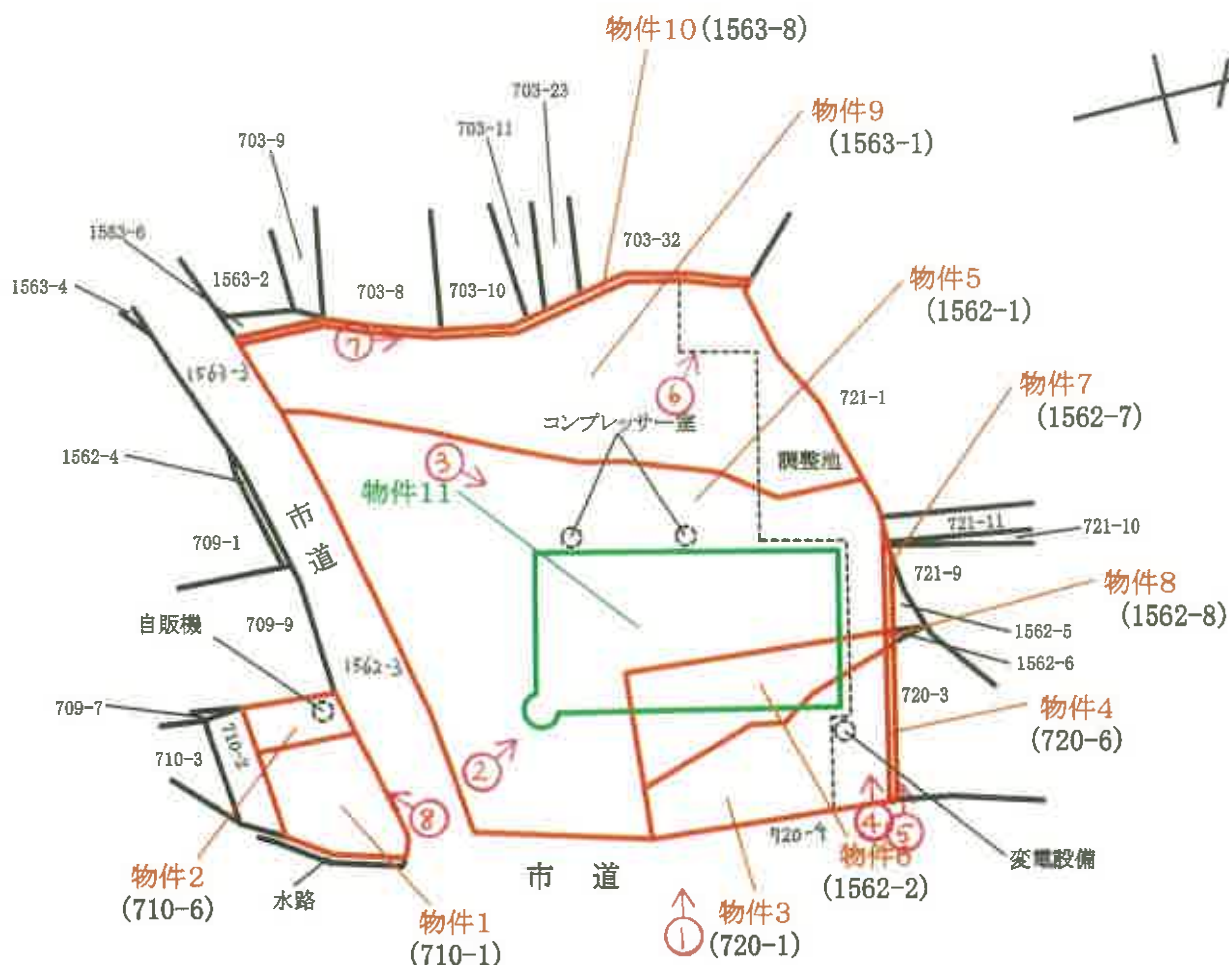
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 1 2 月 1 2 日 (木) : - :	執行官室	静岡市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・平面図受領
6 年 1 2 月 1 3 日 (金) : - :	執行官室	静岡市消防局に対し、本件建物間取図取寄せ申請・平面図受領
6 年 1 2 月 2 4 日 (火) 1 4 : 1 0 - 1 4 : 3 0	静岡地方法務局	件外土地 (7 2 0 - 4 外) 登記事項要約書申請・受領
7 年 1 月 7 日 (火) 1 4 : 3 0 - 1 5 : 1 5	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外観、外構) 所有者兼所有者会社代表者 A と面談
7 年 1 月 9 日 (木) 1 3 : 5 5 - 1 4 : 1 0	静岡市役所 固定資産税課	所有者会社の償却資産課税台帳申請
7 年 1 月 1 7 日 (金) 1 3 : 1 0 - 1 3 : 1 5	静岡市役所 固定資産税課	所有者会社の償却資産課税台帳受領
7 年 2 月 7 日 (金) 9 : 5 5 - 1 1 : 2 0	物件所在地	所有者兼所有者会社代表者 A と面談 占有・間取り・工場供用物件・接道等現地調査 写真撮影 評価人同行
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月12日(木) 15:45-15:50	執行官室	東海ビバレッジサービス㈱担当者から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

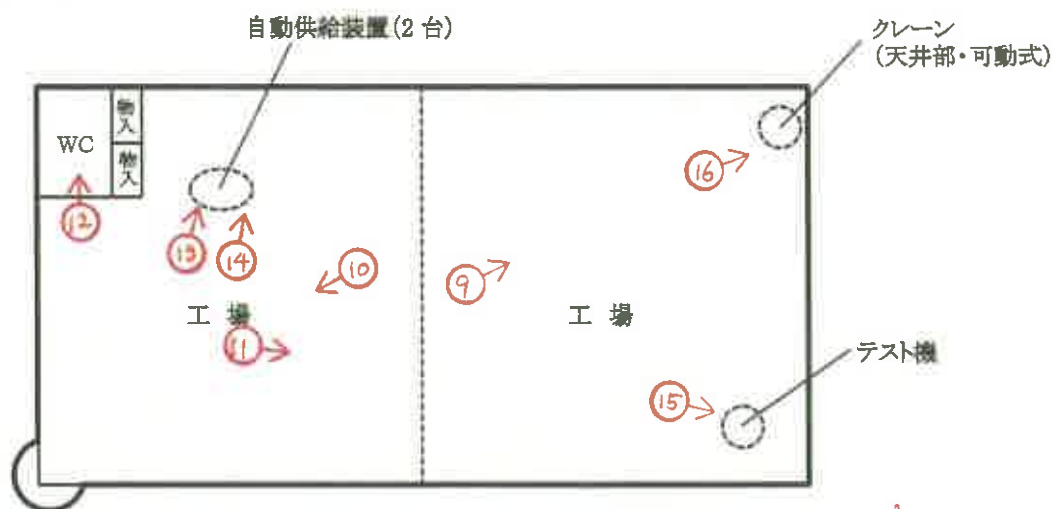
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物配置図



間取図

[物件11]



↑印 写真撮影方向を示す

(11枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真1 3 自動供給装置



写真1 4 自動供給装置



写真15 テスト機



写真16 クレーン



令和 6 年 (ケ) 第 75 号
令和 7 年 2 月 7 日 現地調査
令和 7 年 3 月 6 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田島克彦

印

物 件 目 録

1 所 在 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷
地 番 710 番 1
地 目 宅地
地 積 72.59 平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷
地 番 710 番 6
地 目 宅地
地 積 33.06 平方メートル

所有者 A

3 所 在 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷
地 番 720 番 1
地 目 宅地
地 積 170.83 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

4 所 在 静岡市葵区北沼上字田ヶ谷
地 番 720 番 6
地 目 用悪水路
地 積 5.98 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

物 件 目 録

5 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷
地 番 1 5 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 5 0 . 4 8 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

6 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷
地 番 1 5 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 9 . 2 4 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

7 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷
地 番 1 5 6 2 番 7
地 目 用悪水路
地 積 4 . 7 2 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

8 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷
地 番 1 5 6 2 番 8
地 目 用悪水路
地 積 0 . 7 1 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

物 件 目 録

9 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷
地 番 1 5 6 3 番 1
地 目 宅地
地 積 3 0 4 . 6 8 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

1 0 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷
地 番 1 5 6 3 番 8
地 目 用悪水路
地 積 2 3 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

1 1 所 在 静岡市葵区南沼上字田ヶ谷 1 5 6 2 番地 1、1 5 6 2
番地 2
静岡市葵区北沼上字田ヶ谷 7 2 0 番地 1

家屋 番号 1 5 6 2 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2 9 8 . 8 0 平方メートル

所有者 袖山技研工業株式会社

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,860,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 530,000 円
物件2 (土地)	金 240,000 円
物件3 (土地)	金 480,000 円
物件4 (土地)	金 10,000 円
物件5 (土地)	金 2,930,000 円
物件6 (土地)	金 310,000 円
物件7 (土地)	金 10,000 円
物件8 (土地)	金 10,000 円
物件9 (土地)	金 850,000 円
物件10 (土地)	金 10,000 円
物件11 (建物)	金 7,480,000 円

- 1 一括価格は、物件1～11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3、5、6、9の土地の内訳価格は物件11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11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	雑種地
2	物件目録記載のとおり	雑種地
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	
8	物件目録記載のとおり	
9	物件目録記載のとおり	
10	物件目録記載のとおり	
11	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・本物件は物件2の南西側隣接面地（北沼上709番9外）を含めた開発区域（第29-2A-278号・開発対象総面積3,405.61㎡）の一部である。なお、当該開発行為において、物件3～10及び物件11については、第一工区として完了検査を受けているが、開発区域全体（全二工区）についての最終的な完了検査は受けていない状況にあるので、今後の利用可能性等について不確実性を有することに留意されたい。 ※本物件に係る開発行為の内容（所在・範囲等）、利用の可能性や利用方針等の今後の取り扱い、並びに各種手続き等については、静岡市開発審査課において事前に十分確認されたい。 ・物件1、2は一体利用され、駐車場として利用されている。 ・物件3～10は一体利用され、物件3、5、6、9の土地に物件11の建物が存している。		

※ 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

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位置・交通	JR東海道本線「静岡」駅の北東方・直線距離約7.6 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	周辺は農地、雑種地等が多く見られる中に、一般住宅、工場・事業所等が介在する利用態様下にある。	
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	市街化調整区域 用途指定無し 60% 200% — —
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	105.65 m ² (物件1、2の合計) ほぼ整形 間口約14m、奥行約7m 平坦地 道路と等高に接面する中間画地 —
接面道路の状況	北側幅員約5.8m～6.2mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況	現況利用・・・駐車場 目的外建物の有無・・・なし その他・・・自動販売機（飲料）	
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、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。 「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・ 物件 1、2 は線引前宅地の要件を有しているが、本物件に係る開発行為の内容（所在・範囲等）、利用の可能性や利用方針等の今後の取り扱い、並びに各種手続き等については、静岡市開発審査課において事前に十分確認されたい。 ・ 東側に幅員約 7.8m～8.4mの舗装市道（建築基準法上の道路）を配するが、当該道路との間に幅約 1.5mの水路が介在しており、現況当該道路からは出入りしていない状況にある。今後出入りを予定する場合には河川占用許可を受けて、適切な架橋等を設置する必要がある。 ※架橋の位置、幅、構造、手続き等の詳細は、静岡市河川課に問い合わせされたい。 ・ 土砂災害警戒区域（土石流・田ヶ谷東沢）に含まれる。 ※詳細は、静岡市建設政策課に問い合わせされたい。
---------	--

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件 3～10）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「静岡」駅の北東方・直線距離約 7.6 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周辺は農地、雑種地等が多く見られる中に、一般住宅、工場・事業所等が介在する利用態様下にある。	
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	市街化調整区域 用途指定無し 60% 200% — —
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,669.64 m ² (物件 3～10 の合計) やや不整形 間口約 30m、奥行約 45m 平坦地 道路と等高に接面する角地 —
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約 7.8m～8.4mの舗装市道（建築基準法上の道路） 南側幅員約 5.8m～6.2mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件 11 の建物敷地 目的外建物の有無・・・なし その他・・・変電設備、コンプレッサー室（2 基）、調整池	
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、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。 「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・ 物件 3、6 は線引前宅地の要件を有しているが、本物件に係る開発行為の内容（所在・範囲等）、利用の可能性や利用方針等の今後の取り扱い、並びに各種手続き等については、静岡市開発審査課において事前に十分確認されたい。 ・ 調整池は「特定都市河川浸水被害対策法」に基づく許可を受けて設置された雨水貯留浸透施設である。 ※今後の取り扱い、各種手続き等の詳細は、静岡市河川課に問い合わせされたい。 ・ 土砂災害警戒区域（土石流・田ヶ谷東沢）に含まれる。 ※詳細は、静岡市建設政策課に問い合わせされたい。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件 11）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月（登記記載）：平成 27 年 3 月新築 経 過 年 数：約 10 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：ボード等 内 壁：クロス、ボード等 天 井：－ 床 ：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：工場 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	普通 （経年劣化による減耗・損傷等）
建 物 の 利 用 状況	建物所有者が工場として使用している。 ※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	・本物件に係る開発行為の内容（所在・範囲等）、利用の可能性や 利用方針等の今後の取り扱い、並びに各種手続き等について は、静岡市開発審査課において事前に十分確認されたい。 ・建物内に自動供給装置（2 台）、テスト機、クレーンが存するが、 汎用性や搬出費用等に鑑み、いずれも経済価値はないものと思 料される。 ※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、対象物件が工場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1～10（土地）

物件1～10の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	41,300	0.70	72.59	—	2,100,000
2	41,300	0.70	33.06	—	960,000
3	41,300	0.50	170.83	0.90	3,170,000
4	41,300	0.01	5.98	—	10,000
5	41,300	0.50	1,050.48	0.90	19,520,000
6	41,300	0.50	109.24	0.90	2,030,000
7	41,300	0.01	4.72	—	10,000
8	41,300	0.01	0.71	—	10,000
9	41,300	0.50	304.68	0.90	5,660,000
10	41,300	0.01	23	—	10,000

※物件4,7,8,10：備忘価格とする。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 葵（県）－23

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $59,500 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/102 \times 100/140 \rightleftharpoons 41,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地の状況を考慮した。

◇地 域 格 差：基準地は交通接近条件、環境条件に優る。

イ 個 別 格 差：

物件1,2；利用の可能性、規模小等を考慮した。

物件3,5,6,9；利用の可能性、規模大等を考慮した。

物件4,7,8,10；現況水路を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 11（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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
11	110,000	298.80	0.54	17,750,000

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 15 年、観察減価 20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 15 \text{ 年} \div (10 \text{ 年} + 15 \text{ 年}) \times (1 - 0.10) = 0.54$$

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、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 土地利用権等価額

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価額 (円) ア×イ＝ウ
3	3,170,000	0.40	法定地上権	1,270,000
5	19,520,000	0.40	法定地上権	7,810,000
6	2,030,000	0.40	法定地上権	810,000
9	5,660,000	0.40	法定地上権	2,260,000
			(小 計)	(12,150,000)

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ) ×ウ ×エ×オ
1	2,100,000	—		0.50	0.50	530,000
2	960,000	—		0.50	0.50	240,000
3	3,170,000	— 1,270,000		0.50	0.50	480,000
4	10,000	—		0.50	0.50	10,000
5	19,520,000	— 7,810,000		0.50	0.50	2,930,000
6	2,030,000	— 810,000		0.50	0.50	310,000
7	10,000	—		0.50	0.50	10,000
8	10,000	—		0.50	0.50	10,000
9	5,660,000	— 2,260,000		0.50	0.50	850,000
10	10,000	—		0.50	0.50	10,000
11	17,750,000	+ 12,150,000	—	0.50	0.50	7,480,000
一 括 価 格 (合 計)						12,860,000

※物件 4, 7, 8, 10 : 備忘価格とする。

ウ 占有減価修正 : —

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、周辺土地を含めた一体として開発行為が未了であり、今後の利用可能性に不確実性を有すること、土砂災害警戒区域に存していること等を考慮して、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価基準地価格 (葵(県)－23)

所 在：静岡市葵区南2丁目1540番31

価 格：59,500円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東 4m 市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が見られる郊外の住宅地域

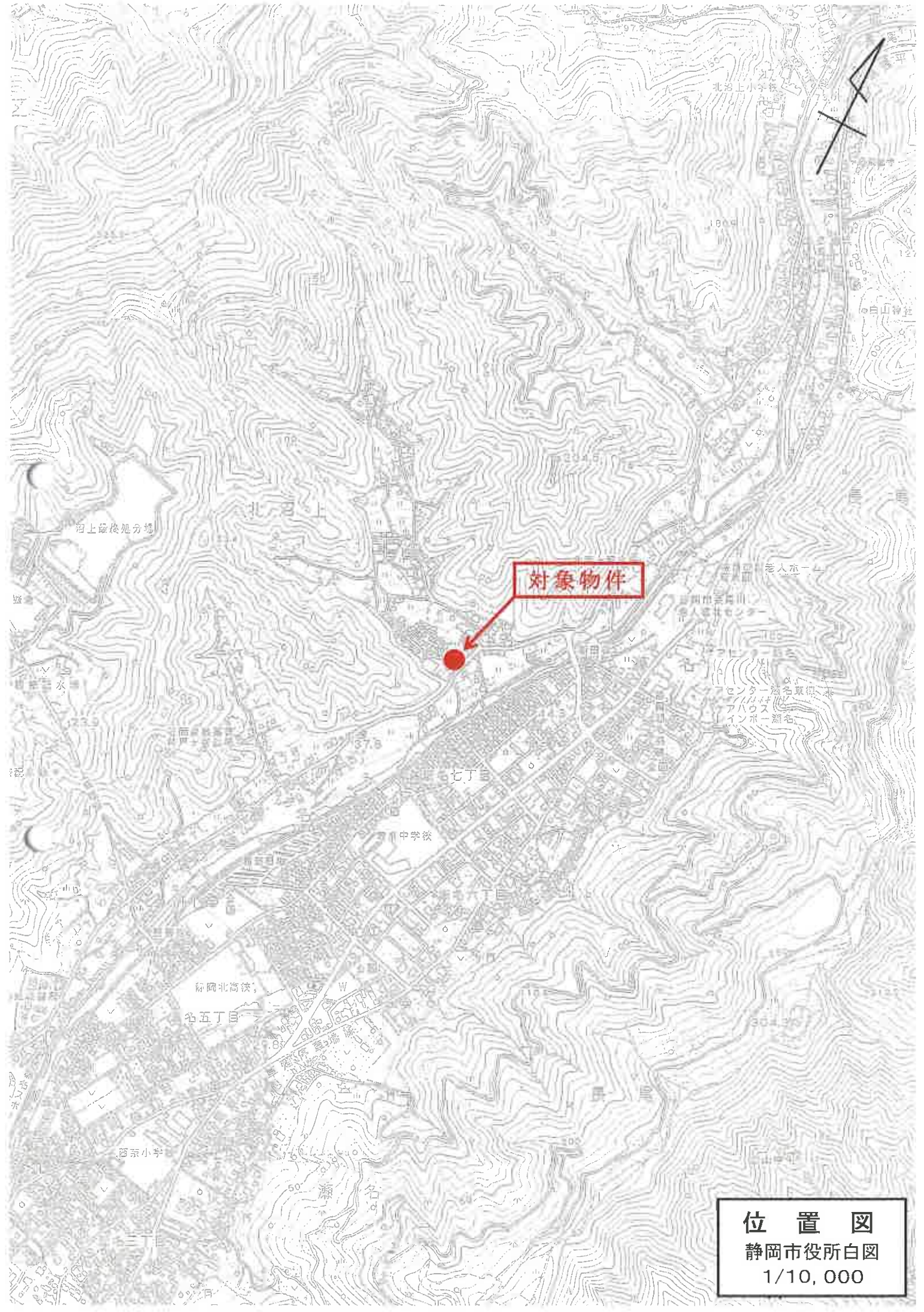
第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

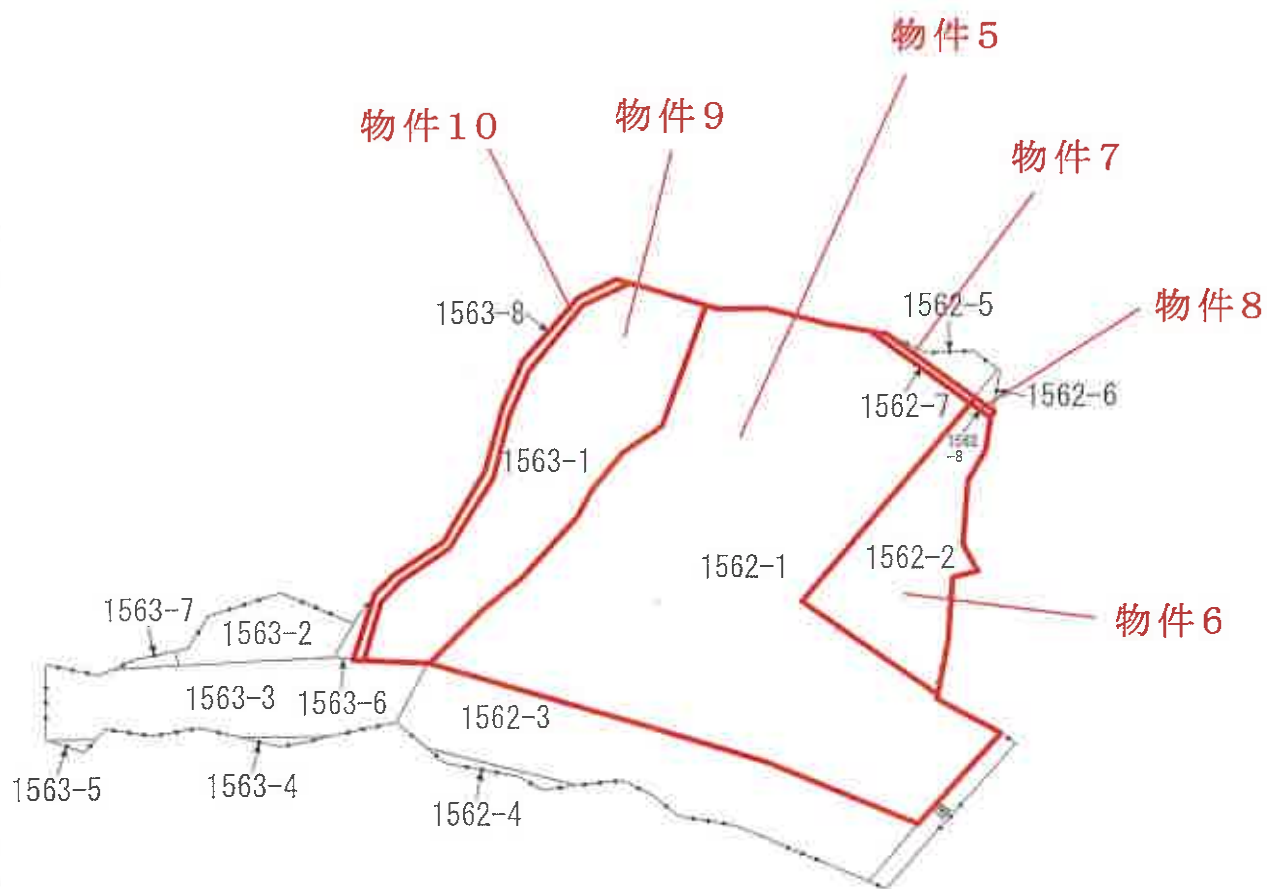


対象物件

位置図
静岡市役所白図
1/10,000

イ 755-6 水 702-1 ホ 702-1 ト 703-18 リ 703-31 ル 704-3
ロ 718-2 ニ 702-1 ヘ 703-13 チ 703-22 ス 704-14 ヅ 704-3



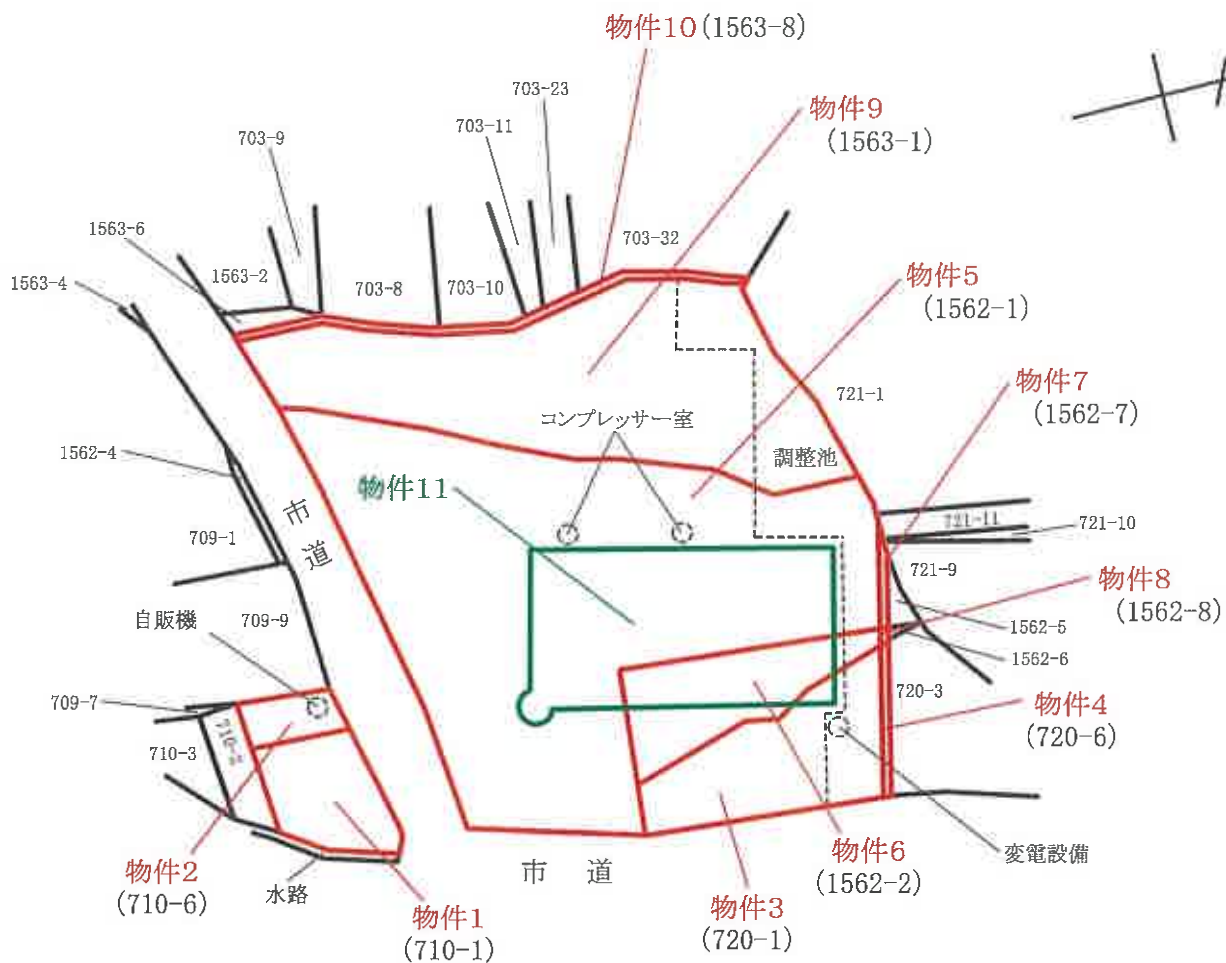


(別図)

公 図 写

1 / 600

建物配置図



間取図

〔物件11〕

