

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月13日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月23日 午後 1時00分から 令和 8年 4月24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。 ただし、特別売却については、現金又は(1)による。
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ため、権限を有する行政庁が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。
<p>一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを本日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> <p>特別売却の買受申出先は、当庁執行官。申出価額は買受可能価額以上の金額で、先着順 (電話・郵送申出不可。同時の場合は高額の方、同額は別途基準で)。</p>	

物 件 目 録

1 所 在 三島市幸原町1丁目 176番地1、176番地3

家屋 番号 176番

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 83.90平方メートル
2階 88.95平方メートル

(現況)

種 類 店舗 居宅 事務所 車庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート陸屋根・木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約197平方メートル
2階 約175平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 46.64平方メートル

(現況) 不存在

共有者 A 持分10分の5

物件明細書

令和 8年 1月14日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住田 竜也

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

1階部分を株式会社大澤が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

2階部分を本件共有者A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1】

・本件建物のために、その敷地の一部（地番176番1、地積138平方メートル、不動産登記記録上の所有者はC）（地番176番3、地積66平方メートル、不動産登記記録上の所有者はC）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。なお、同借地権には判然としない事項がある。

・本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、「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」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では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 三島市幸原町1丁目 176番地1、176番地3

家屋 番号 176番

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 83.90平方メートル
2階 88.95平方メートル

(現況)

種 類 店舗 居宅 事務所 車庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート陸屋根・木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約197平方メートル
2階 約175平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 46.64平方メートル

(現況) 不存在

共有者 A 持分10分の5

令和7年(ヌ)第43号
令和7年10月2日受理
令和7年11月5日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 秋 鹿 健 司 (印)

(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 三島市幸原町1丁目 176番地1、176番地3

家屋 番号 176番

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 83.90平方メートル
2階 88.95平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 46.64平方メートル

共有者 A 持分10分の5

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	静岡県三島市幸原町1丁目9番23号
建物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (■主たる建物 □附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗 居宅 事務所 車庫 <input checked="" type="checkbox"/> 構造：鉄骨鉄筋コンクリート陸屋根・木造瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約197平方メートル 2階 約175平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A 上記の者が本建物（2階部分）を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（株式会社大澤） 上記の者が本建物（1階部分）を店舗・事務所・車庫として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 本件建物の附属建物は、滅失し存在しない。 2 本件建物の屋根裏への出入口が屋上に設けられ、屋根裏を倉庫として利用している（写真33参照）。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 100px;"> [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日] </div>
妻也土地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(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関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社大澤
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所・店舗・車庫 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
□関係人(■A(本件所有者兼占有会社代表者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成18年 8月23日 (商業登記記録上の商号変更日)
最初の契約等	契約日 平成18年 8月23日
契約等	期間 平成18年 8月23日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 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
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
建物使用に関して、契約、取り決め等はなく、賃料の授受もないとのことであり、賃料の授受を裏付ける資料もないことから、占有会社の占有権原は使用借であると思料する。	

(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①(その1)(物件1関係)		
1	所 在	三島市幸原町一丁目
	地 番	176番1
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	138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 (C (登記記録上))
	その他の事項	1 本件土地西側の接面道路である県道三島裾野線について、道路整備計画があるが詳細は未定である。 2 本件土地北西側の接面道路は市道幸原町一丁目1号線である。
2	所 在	三島市幸原町一丁目
	地 番	176番3
	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"/> 墓地
	地 積	66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 (C (登記記録上))
	その他の事項	1 本件土地西側の接面道路である県道三島裾野線について、道路整備計画があるが詳細は未定である。 2 本件土地北西側の接面道路は市道幸原町一丁目1号線である。
3	所 在	
	地 番	番
	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 type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input 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 type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	

(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①(その2) (物件1関係)

■関係人(■A(占有者) ■E(土地所有者Cの相続人))の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和38年 3月27日 (登記記録上の所有権保存登記日)	
最初の契約等	契約日	昭和38年 3月頃
	期間	■不明
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	■不明
契約当事者	貸主	■土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	■建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	毎年 金100,000円 (毎年12月末日限り 翌年分支払)	
地代前払	■不明	
敷金・保証金	■不明	
特約等		
地代滞納	■ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	■ない <input type="checkbox"/> ある()	
訴訟提起等	■なし	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	<p>本件建物は、昭和38年3月頃に建築され(登記記録上)、A、Eの陳述から、建築当時の建物所有者と土地所有者の間で、建物所有目的の借地契約が結ばれていたが、当時の契約当事者は亡くなり、契約書自体の存在及び契約内容の詳細は不明である。現在の契約当事者間においても契約書は作成されておらず、年間10万円の賃料の授受が行われている。</p> <p>上記の状況から、目的外土地2筆に関する賃貸借契約は、本件建物建築当時から存在していたものと考えられ、契約内容は不明であるが、賃貸借期間については、法改正前の借地法により、堅固建物である本件建物では当初の契約期間は60年間であると思料する(当初の契約期間満了、その後法定更新)。</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

目的外土地の概況②(その1)(物件1関係)		
1	所在地	三島市幸原町一丁目
	地番	174番4
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	89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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(D) ※共有持分各10分5
	その他の事項	1 本件土地西側の接面道路である県道三島裾野線について、道路整備計画があるが詳細は未定である。 2 本件土地北西側の接面道路は市道幸原町一丁目1号線である。
2	所在地	三島市幸原町一丁目
	地番	178番5
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	12.57平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(D) ※共有持分各10分5
	その他の事項	本件土地西側の接面道路である県道三島裾野線について、道路整備計画があるが詳細は未定である。
3	所在地	
	地番	番
	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 type="checkbox"/>
	地積	平方メートル (<input 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 type="checkbox"/> その他の者()
	その他の事項	

(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②(その2)(物件1関係)

■関係人(■A(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原	■所有権(共有持分権) □地上権 □賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	昭和38年 3月27日(登記記録上の所有権保存登記日)		
最初の契約日	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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主	■土地共有者ら □その他の者()	
	借主	■建物共有者ら □その他の者()	
地代・支払時期等	毎	金	円(毎 限り 分支払)
地代前払	□ない □ある(金 円		分まで)
敷金・保証金	□ない □ある(□敷金 円 □保証金		円)
特約等			
地代滞納	□ない □ある(平成 年 月 日現在 金		円)
契約解除	□ない □ある()		
訴訟提起等	□ない	[地方裁判所 支部 平成 年()第 号	
	□ある	□係属中 □終局()	
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		

(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
<p>■ A (本件共有者)</p>	<p>1 本件建物1階部分は、私が代表者をしている株式会社大澤が自動車の販売店を営んでいます。本件建物2階の居宅部分には、私と兄が暮らしています。2階は私の居住部分と兄の居住部分に分かれています。お風呂や台所は1つしかないのので、屋上を介して行き来して共同で使用しています。</p> <p>2 私の父親、祖父は、本件建物で酒類の販売店をしていましたが、平成18年8月頃から、私が株式会社大澤として、車の販売店を営むようになりました。</p> <p>3 株式会社大澤は、私が代表者をしている会社になりますので、建物利用に関して、契約書や取り決め等はなく、賃料の授受もありません。現状の同社の建物利用は、車の販売店を始めた頃だと思っています。</p> <p>4 本件建物は、昭和38年頃に祖父が建てましたが、昭和63年に増築し、平成20年に1階部分を改装しました。平成20年の改装の時に、附属建物である倉庫は取り壊しました。増築や取り壊しについては、登記手続きはしていません。</p> <p>5 本件建物に、損傷したり不具合のある所はありません。</p> <p>6 本件建物の相共有者Dは、私の姉になります。</p> <p>7 本件建物の敷地のうち174番4と178番5の土地は、私と姉Dの共有になります。</p> <p>8 本件建物の敷地のうち176番1と176番3の土地は、C所有と登記記録上はなっていますが、明治26年の登記のままになっており、現在はその相続人の所有になっていると思います。</p> <p>9 176番1と176番3の相続人の1人であるEに、年10万円の地代を支払っています。12月初めに同人から請求書がきますので、請求書がきた後に、翌年分を銀行振り込みで支払っています。</p> <p>10 176番1と176番3の土地は、建物建築当初、買い受けるつもりでいたようですが、相続登記がなされていなかったため売買契約ができず、借地になったと先代から聞いています。借地契約については、契約書もありませし、詳細は全くわかりませんが、年10万円という地代だけは双方で一致しており、現在まで、そのまま継続しています。</p>
<p>■ E (目的外土地所有者相続人)</p>	<p>1 私は、176番1と176番3の土地の所有者Cの相続人の1人になります。同土地の相続登記は、未だ完了していません。相続人間の話し合いで、私が同土地の固定資産を支払う代わりに地代を受領することになっており、本件所有者Aから地代10万円を受領しています。</p> <p>2 176番1と176番3の土地の借地契約については、契約した当事者が亡くなっており、契約書もありませんので、詳細は一切わかりません。年間10万円という金額だけがわかっていますので、そのままの状態です。</p> <p>3 本件所有者Aに対して、11月末か12月初めに、12月末日までの支払期限を記載した請求書を送り、期限内に翌年分の地代を銀行振り込みで支払ってもらっています。少しでも支払いが遅れた事が1度ありましたが、地代は滞りなく支払われています。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

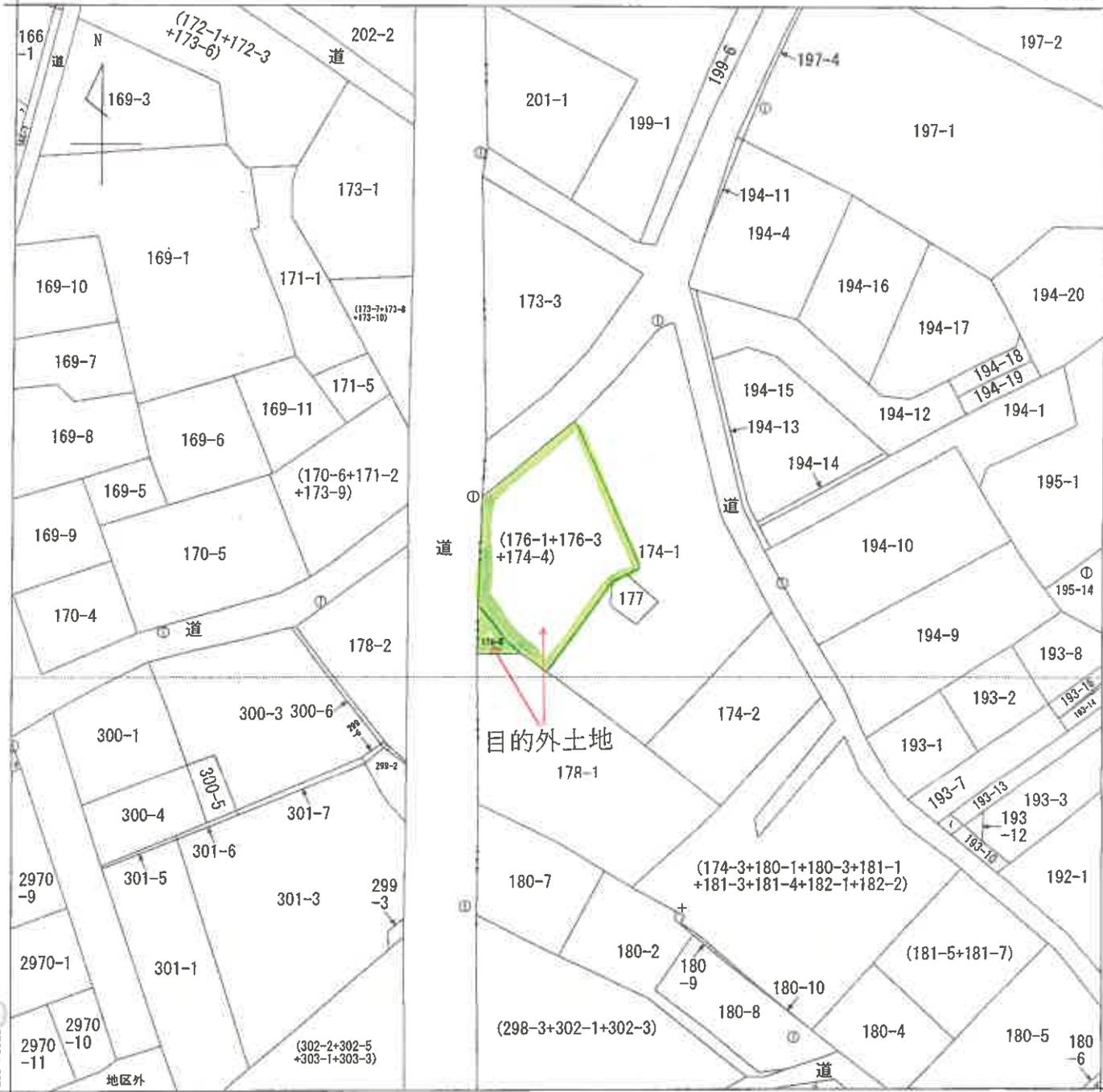
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月3日(金) 11:25 - 11:32	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
7年10月8日(水) 13:38 - 13:55	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件共有者Aに対する現況調査期日通知書投函
7年10月8日(水) 14:07 - 14:15	三島市役所	接面道路調査
7年10月9日(木) 14:40 - 14:46	静岡地方法務局 沼津支局	全部事項証明書(商業)交付申請・受領
7年10月24日(金) 11:10 - 11:19	静岡地方法務局 沼津支局	閉鎖不動産登記簿謄本交付申請・受領
7年10月28日(火) 13:00 - 13:05	三島市役所	固定資産課税台帳登録証明書交付申請(目的外土地) (返信用封筒(切手110円貼付)添付)
7年10月29日(水) 14:45 - 15:35	物件所在地	本件共有者Aと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
7年10月29日(水) 15:38 - 15:50	目的外土地所有者相続 人E宅 (三島市徳倉一丁目)	全戸不在 近隣の親族から事情聴取
7年10月29日(水) 16:30 - 16:50	当庁執行官室	目的外土地所有者相続人Eから事情聴取(電話)
<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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】

イ 193-11 ハ 295-3 ホ 道 ト (163-2+165 チ 道 (座標値種別：図上測定) +37665.357
 □ 193-15 ニ 299-5 ヘ 166-3)



目的外土地

地番区域見出	幸原町	幸原町
	2丁目	1丁目

請求部	所在	三島市幸原町一丁目			地番	176番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)
種類	地籍図						
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項		

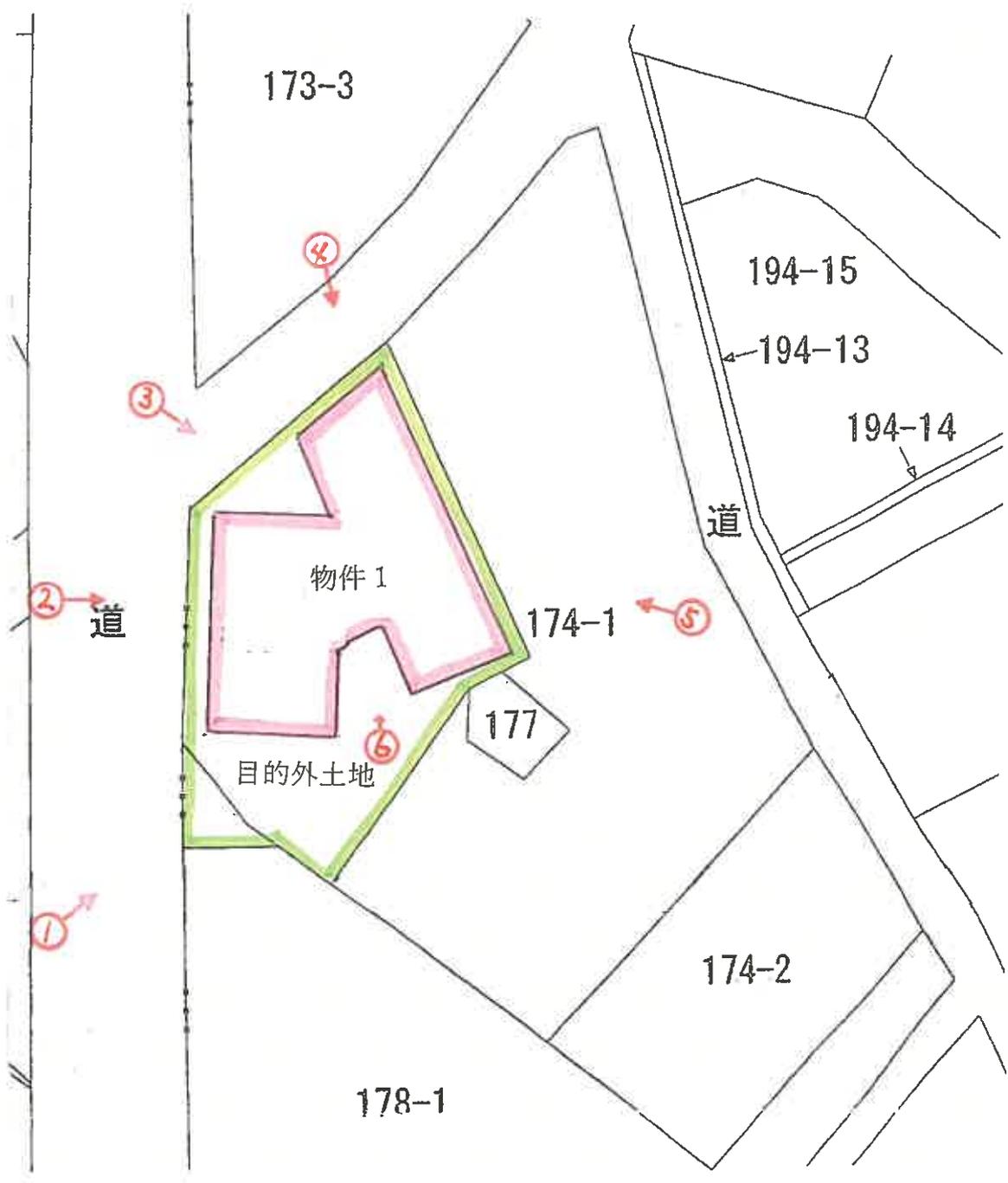
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年8月27日
 静岡地方方法務局沼津支局

地図整理番号：M26156

登記官

土地建物位置関係図
(概略)



♂写真撮影方向

間取図

1階



♂写真撮影方向

(12 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10

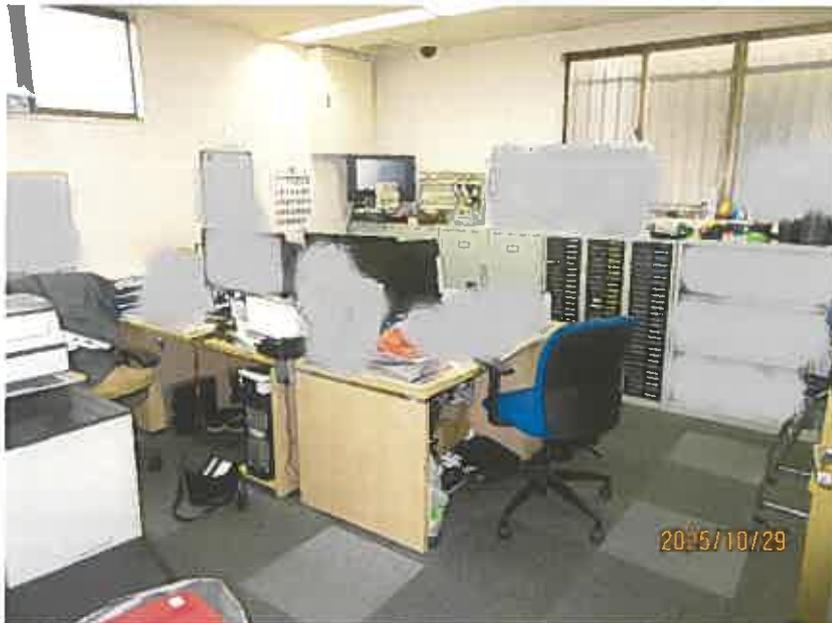


写真 1 1



写真 1 2



(1 9 枚目)

写真 1 3



写真 1 4



(20枚目)

写真15



写真16



(21枚目)

写真17



写真18



(22枚目)

写真19



写真20



(23枚目)

写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



(2 5 枚目)

写真 2 5



写真 2 6



(2 6 枚目)

写真 2 7



写真 2 8



(2 7 枚目)

写真 2 9

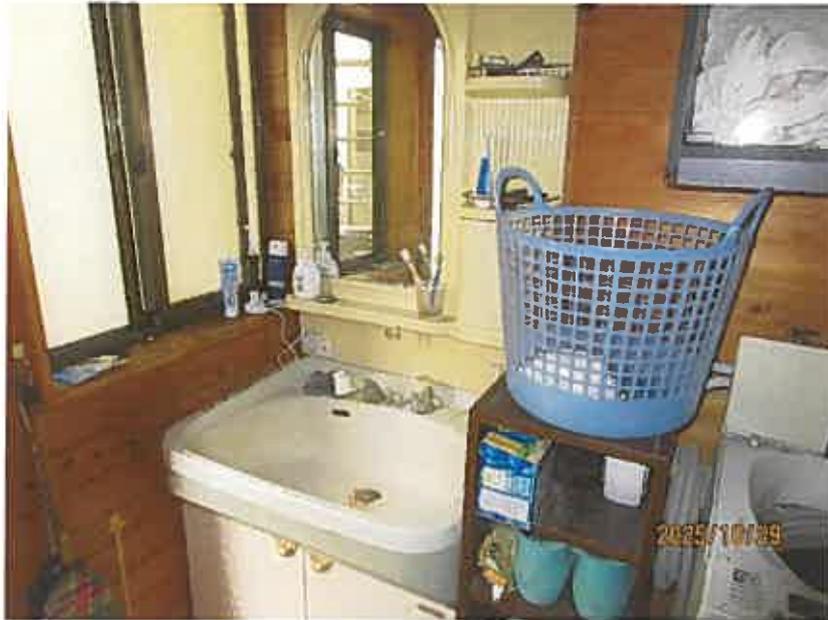


写真 3 0



(2 8 枚目)

写真 3 1



写真 3 2

屋上部分



(撮影方向の図示は省略)

(29枚目)

写真 3 3

屋根裏部分



(撮影方向の図示は省略)

(30枚目)

令和7年（ 又 ） 第 43号
令和7年10月29日 現地調査
令和7年11月20日 評 価

静岡地方裁判所沼津支部 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

鍋田俊彦

物 件 目 録

1 所 在 三島市幸原町1丁目 176番地1、176番地3

家屋 番号 176番

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 83.90平方メートル
2階 88.95平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 46.64平方メートル

共有者 **A** 持分10分の5

第1 評 価 額

評 価 額	
物件1 (建物)	金 3, 200, 000円

①評価額は土地利用権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	種類：店舗・居宅・事務所・車庫 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・木造、陸屋根・瓦葺2階建 床面積：増築あり 附属建物符号1は取り壊されており存在しない
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・後記建物敷地上に物件1の建物が存する。 ・本件買受人が建物敷地を使用するに当たっては、土地所有者との間で土地利用についての協議を要するものと思われる。 		

*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 目的物件の概況等

1 建物の概況及び利用状況（物件1）

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	昭和38年新築、昭和63年頃増築、 平成20年頃改築
	経 過 年 数	約62年
仕 様	経済的残存耐用年数	乏しい
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・木造、2階建
	屋 根	陸屋根・瓦葺
	外 壁	吹付、サイディング
	内 壁	合板、クロス類等
	天 井	合板、天然素材、クロス類
	床	フローリング、畳、（1階ショールーム）コンクリート
	設 備	電気、給排水、衛生
	その他	
床面積（現況）	1階増築約114㎡、1階床面積約197㎡ 2階増築約87㎡、2階床面積約175㎡ 延床面積約372㎡	
現況用途等	現況用途…店舗・居宅・事務所・車庫 間取り…後添建物間取図参照	
品 等	築年を考慮すると概ね普通。	
保守管理の状態	概ね普通。 築年数相応の経年劣化が認められる。	
建物の利用状況	株式会社大澤が1階部分を店舗、事務所、車庫として利用している。賃料等の授受は無く占有権原は使用借権と思料される。建物共有者A及びその家族が2階部分を居宅として占有使用している。賃料等の授受は無い。 *「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	「建物について」 建築、増築年月日は登記されていないため共有者への聴取、及び市役所の課税明細書に基づく。1階ショールームの西側約半分と2階西側居宅部分が当初からの部分。昭和63年頃に1階の東側部分（車庫、事務室、ショールームの一部）と2階の東側居宅部分を増築したものとみられる。平成20年頃に1階を改築したとのことである。 公簿記載の附属建物符号1は取壊し済みで存在しない。 2階東側屋上部分に屋根裏倉庫が存する。	

2 建物敷地(土地利用権等)の概況及び利用状況等

位置・交通	J R 東海道本線「三島」駅北方 約 1.2 k m (直線距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	県道沿いに店舗、事業所等が建ち並ぶ商業地域。特段の変動要因は無く、当面は現状維持程度と予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 都市計画道路「東本町幸原線」区域内
画地の状況	地積 形状等 地勢 接面状況 その他	305.57 m ² 不整形 概ね平たん 角地
接面道路	西側幅員約 8 m 舗装県道 (建築基準法上の道路) 北西側幅員約 4 m 舗装市道 (建築基準法上の道路)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり 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。
土地利用権等の内容	所在地	① 三島市幸原町 1 丁目 176 番 1 ② 三島市幸原町 1 丁目 176 番 3 ③ 三島市幸原町 1 丁目 174 番 4 ④ 三島市幸原町 1 丁目 178 番 5
	占有権原	土地①②：賃借権 土地③④：所有権 (共有持分権)
	面積	① 地番176番1：138m ² ② 地番176番3：66m ² ③ 地番174番4：89m ² ④ 地番178番5：12.57m ² 計305.57m ²
	貸主	土地①②：所有者 (備考欄参照)
	地代等	土地①②：年額10万円

<p>土地利用権等の内容</p>	<p>期 間</p>	<p>最初の契約日：昭和38年3月頃 期間：60年</p>
	<p>備 考</p>	<p>公簿地目は①176-1 山林、②176-3 墓地、③174-4 畑、④178-5 宅地であるがいずれも現況は宅地である。 公図上、土地①～③は「176-1+176-3+174-4」と一体で表記されており位置、境界等は不明。また、④178-5 の境界も判然としない。境界の確定には所有者らの立会、専門家による測量等を要する。 土地①②の公簿上の所有者Cは明治時代の記載であり相続に際して登記がされていないものとみられる。現在、賃料を受領しているEは上記Cの相続人の一人である。 また、本件買受人は土地所有者らと土地利用について協議等を要するものと思料する。 賃貸借契約については当事者間においても地代以外の詳細は不明である。契約期間は、旧・借地法（堅固な建物）の場合60年間と考えられるが、当事者間では現在でも賃貸借契約中の認識とみられる。 詳細については執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>「都市計画道路について」 概ねの位置、範囲と計画幅員（19m）のみが決定されており詳細は未定。詳細については三島市・都市計画課に問い合わせを要する。</p>	

第5 評価額算出の過程

土地利用権付建物の取引事例が収集されないため、比準価格を求めることはできなかった。また築年数が古く安定的な賃貸需要は認められないため、収益価格は求められなかった。以上より、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（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現 況 延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	206,000	372	0.05	5/10	1,920,000

ウ 現価率：建物の構造、築年数、維持管理状態を考慮して査定した。

② 建物敷地

目的外土地の更地価格を算定し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

土地の 符号	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
目的外 土地①	140,000	0.89	138	0.9	15,480,000
目的外 土地②	140,000	0.89	66	0.9	7,400,000
目的外 土地③	140,000	0.89	89	0.9	9,980,000
目的外 土地④	140,000	0.89	12.57	0.9	1,410,000

※目的外土地① 三島市幸原町1丁目176番1

目的外土地② 三島市幸原町1丁目176番3

目的外土地③ 三島市幸原町1丁目174番4

目的外土地④ 三島市幸原町1丁目178番5

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料を斟酌して決定した。

地価公示地 三島5-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $125,000 \text{ 円/㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/90 \approx 140,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は交通接近、環境条件が劣る。

イ 個別格差：形状、角地等を考慮した。

ウ 地積：公簿地積を採用。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権等価格の判定

土地の符号	建付地価格 (円) (1②オ) ア	土地利用権等割合 イ		持分割合 ウ	土地利用権等価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
目的外土地①	15,480,000	0.5	賃借権	5/10	3,870,000
目的外土地②	7,400,000	0.5	賃借権		1,850,000
目的外土地③	9,980,000	0.1	場所的利益		500,000
目的外土地④	1,410,000	0.1	場所的利益		70,000
計					6,290,000

イ 土地利用権等割合：目的外土地①②についての土地利用権原を賃借権と判定し、その割合を50%と査定した。目的外土地③④について法定地上権は成立しないものと解される。従って、現に建物が存することによる場所的利益を考慮してその割合を10%と査定した。

ウ 持分割合：建物の持分割合に基づいて判定した。

② 評価額

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格の加算 (円) (2①エ) 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	1,920,000	6,290,000	—	0.65	0.6	3,200,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、下記の事由を考慮して所要の修正を行った。

- ・土地利用権付建物であることを考慮した。
- ・対象が共有持分であることを考慮した。
- ・目的外土地①②は所有権者が判然としない等、権利関係が不安定であるが、本件買受人は相続人の一人とされる人物と賃貸借契約等の交渉を要すると思料されることを考慮した。

オ 競売市場性修正：第2評価の条件1欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮

第6 参考価格資料

1 地価公示又は基準地価格 三島5-6

所 在：三島市徳倉906番1

価 格：125,000円/m²

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：455m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側10m

用途指定等：第2種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：店舗、住宅等が混在する路線商業地域

第7 附属資料の表示

位 置 図

公 図 写

建物配置図

間 取 図

以 上

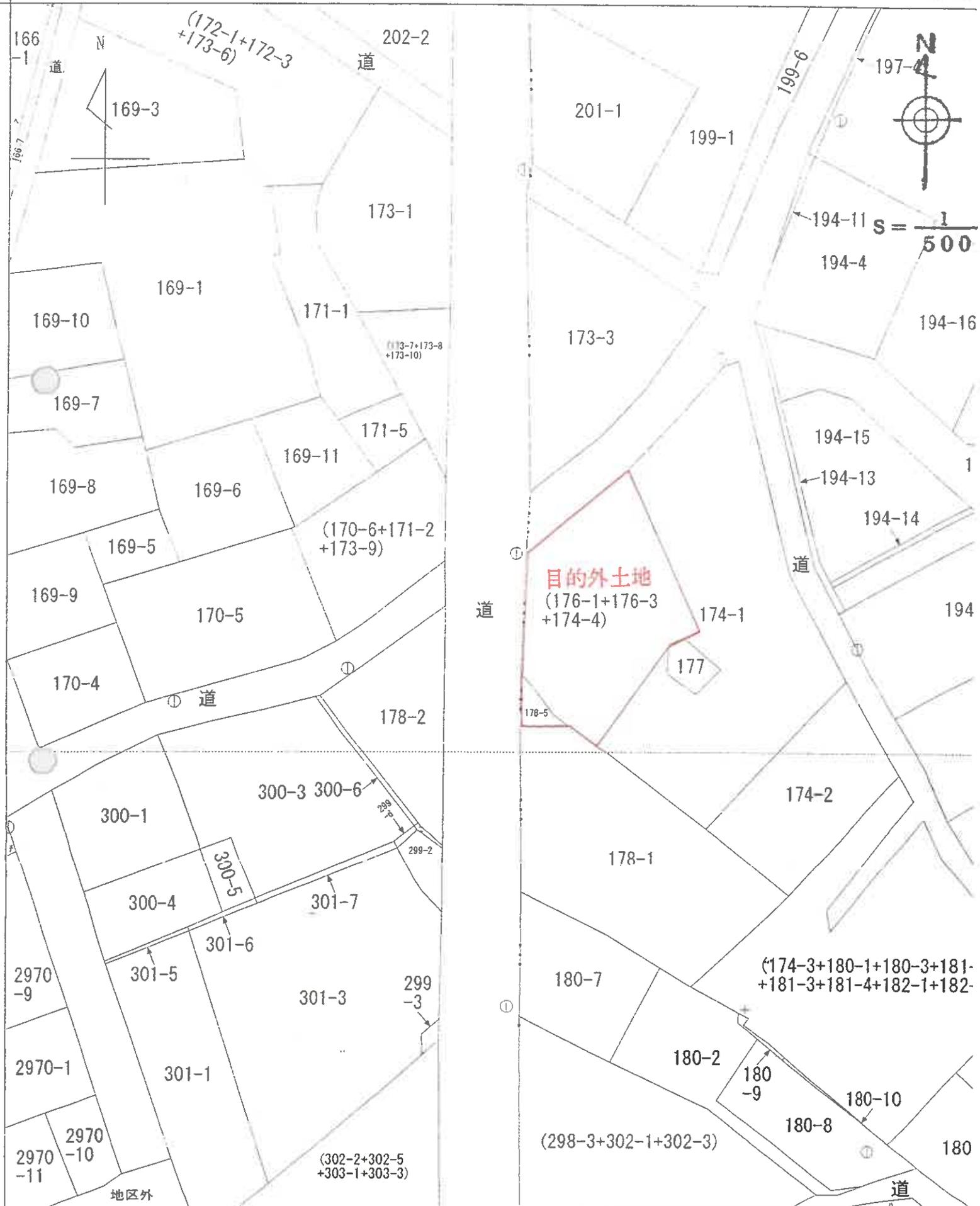


※国土地理院地図を基に評価人が作成した

公図写

イ 193-11 ハ 295-3 ホ 道 ト 163-2+165 チ 道
 ロ 193-15 ニ 299-5 ヘ 166-3

座標値



建物配置図

※ 公図を用いて評価人が作成した

173-3

(173-7+173-8
+173-10)

171-5

194

19

道

0-0+171-2
3-9)

①

物件1建物

174-1

177

道

178-2

178-5

(176-1+176-3
+174-4)

174-2

6

299

6

299-2

178-1



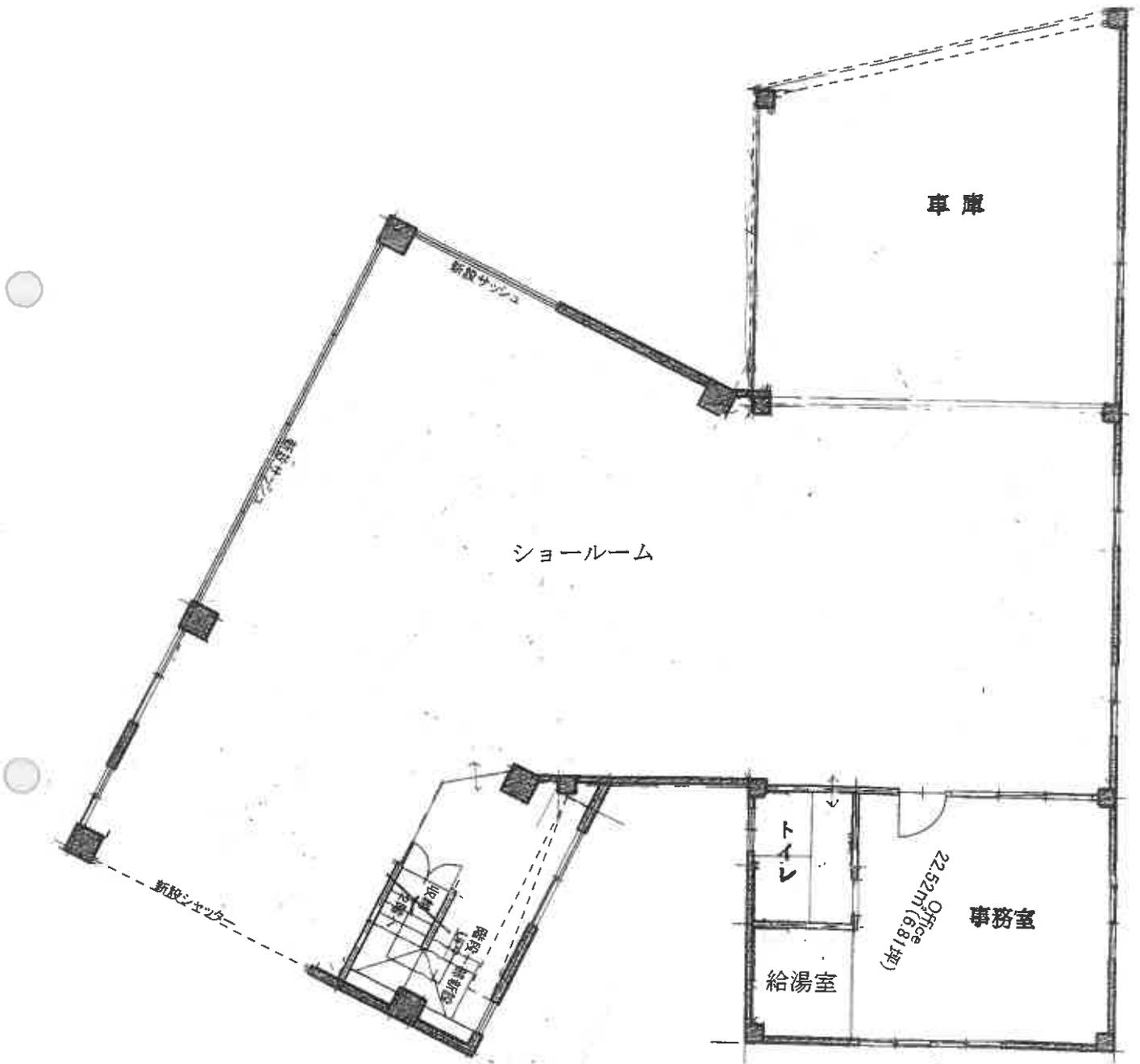
S = $\frac{1}{250}$

7

(174 2.1

間取図

1階



間取図

2階

