

## 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 大塚和利

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。
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。 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)。	





物 件 目 録

5 所 在 賀茂郡松崎町宮内字相ノ田

地 番 244番3

地 目 雑種地

地 積 559平方メートル

(現況)

地 目 雑種地(一部宅地)

所有者 A

6 所 在 賀茂郡松崎町宮内字相ノ田

地 番 245番1

地 目 宅地

地 積 442.39平方メートル

所有者 B

7 所 在 賀茂郡松崎町宮内字相ノ田 245番地1

家屋 番号 245番1

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 144.48平方メートル

2階 66.24平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 19.44平方メートル

(現況)

床 面 積 約45平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9平方メートル

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月16日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

---

1 不動産の表示

【物件番号5～7】

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

【物件番号5～7】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

・1階店舗部分等（別紙間取図斜線部分）及び未登記附属建物につき、有限会社志田が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

・その余の部分につき、本件所有者Aが占有している。

【物件番号5、6】

本件土地の一部につき、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

---

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

5 所 在 賀茂郡松崎町宮内字相ノ田

地 番 244番3

地 目 雑種地

地 積 559平方メートル

(現況)

地 目 雑種地(一部宅地)

所有者 A

6 所 在 賀茂郡松崎町宮内字相ノ田

地 番 245番1

地 目 宅地

地 積 442.39平方メートル

所有者 B

7 所 在 賀茂郡松崎町宮内字相ノ田 245番地1

家屋 番号 245番1

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 144.48平方メートル

2階 66.24平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 19.44平方メートル

(現況)

床 面 積 約45平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

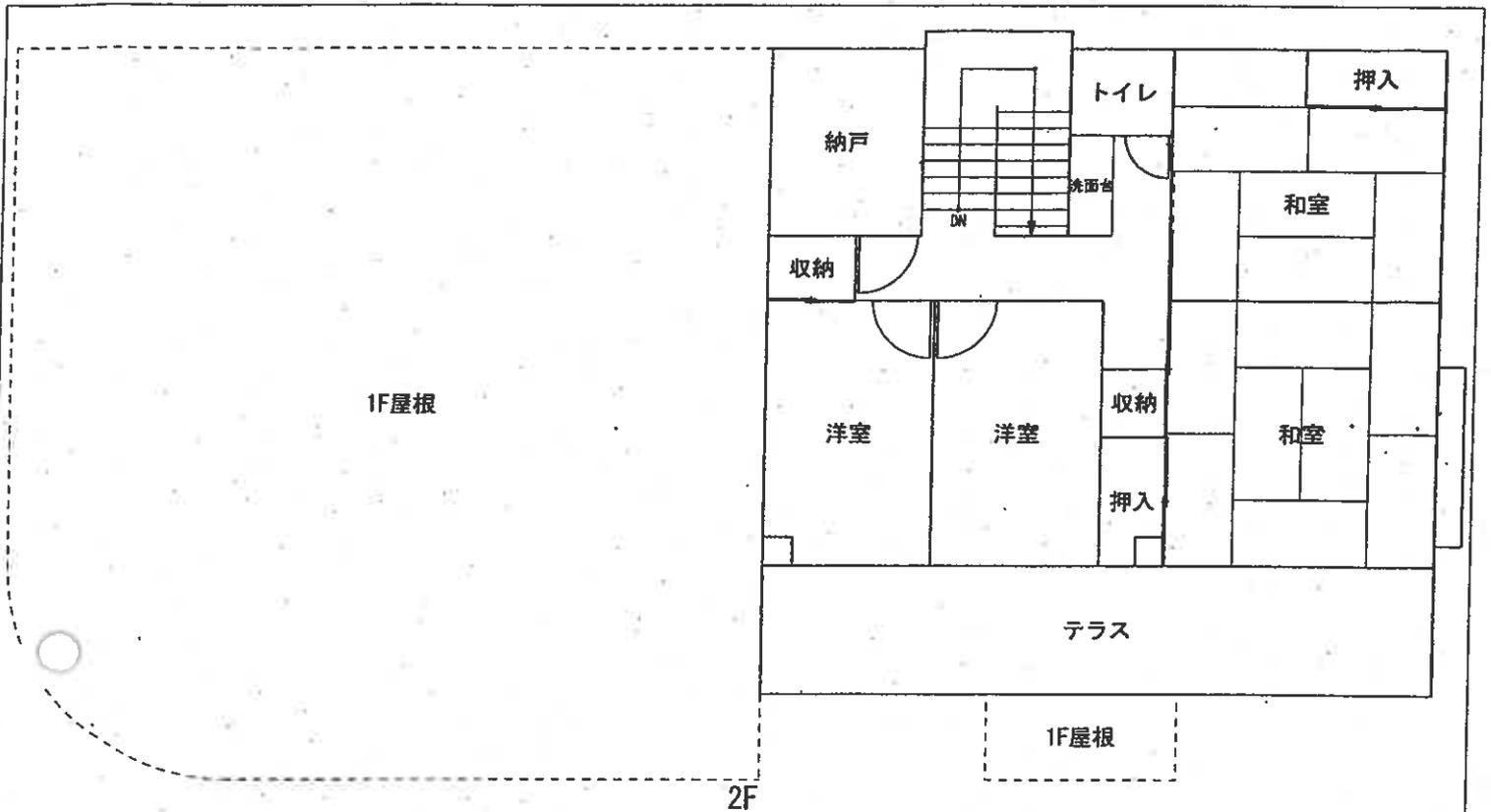
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9平方メートル

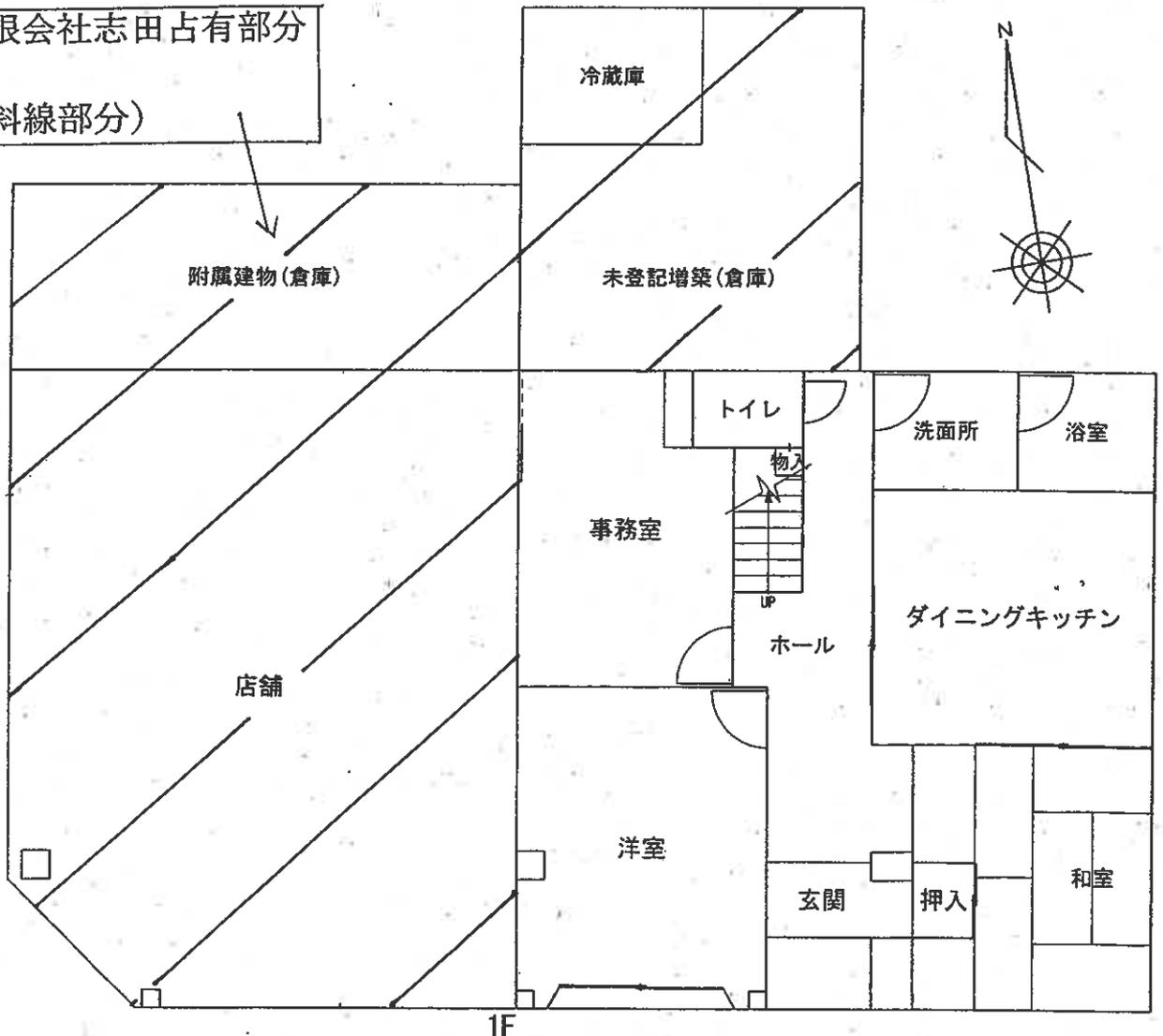
所有者 A



# 間取図(物件7)



有限会社志田占有部分  
(斜線部分)



(現況と異なる場合は現況優先)

令和 6年(ケ)第 108号  
令和 7年 1月16日受理  
令和 7年 5月 9日提出

# 現況調査報告書

## (物件5～7)

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳 (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

5 所 在 賀茂郡松崎町宮内字相ノ田  
地 番 244番3  
地 目 雑種地  
地 積 559平方メートル

所有者 A

6 所 在 賀茂郡松崎町宮内字相ノ田  
地 番 245番1  
地 目 宅地  
地 積 442.39平方メートル

所有者 B

7 所 在 賀茂郡松崎町宮内字相ノ田 245番地1  
家屋 番号 245番1  
種 類 店舗 居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 144.48平方メートル  
2階 66.24平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 19.44平方メートル

(1枚目)



物件目録

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5, 6
現況地目	■宅地(物件6) ■雑種地(物件5)(一部宅地)
形状	■ほぼ公図のとおり(物件5, 6につき) ■建物配置図のとおり(物件5, 6につき) ■建物図面(各階平面図)のとおり(物件6につき)
占有者及び占有状況	■物件5について 物件5土地所有者Aが本土地上下記建物(同人が所有)の附属建物(倉庫)の未登記増築(倉庫)部分の一部の敷地並びに駐車場として使用している。 ■物件6について 「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(■主たる建物 □附属建物) ■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: 約45㎡(増築面積約26㎡、なお、増築時期は不明であるが、昭和55年以降と思われる。)
物件目録にない附属建物	■ある 種類: 倉庫 構造: 木造・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約9㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者A ■その他の者(有限会社志田) 上記の者Aが本件建物を母であるBと一緒に下記記載の店舗部分等以外の部分(以下「居宅」部分という。)を居宅として使用している。 その他の者が店舗部分(附属建物(倉庫)及び未登記増築(倉庫)を含む。)(以下「店舗部分等」という。)を倉庫として使用している。 ■「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
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6関係)							
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>						
占有者	■建物所有者A						
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>						
■関係人(■A(占有者) ■B(所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨							
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>						
占有開始時期	平成18年8月14日						
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>年 月 日</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間  <input checked="" type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	年 月 日	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約日	年 月 日						
期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし						
更新の種類別	<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	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>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</td> </tr> </table>	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				
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 ■所有者B <input type="checkbox"/> その他の者( )						
当事者	借主 ■占有者A <input type="checkbox"/> その他の者( )						
賃料・支払時期等	<table border="1"> <tr> <td>毎 金</td> <td>円 (毎 限り 分支払)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>前払 (</td> <td>分 円)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>相殺 (</td> <td>分 円)</td> </tr> </table>	毎 金	円 (毎 限り 分支払)	<input type="checkbox"/> 前払 (	分 円)	<input type="checkbox"/> 相殺 (	分 円)
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 (□敷金 円 □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	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり						
<p>土地所有者であるBは、建物所有者であるAの母親である。関係人の供述によると、地代等の金銭の授受はないこと、また、親子関係にあることから使用権原は、上記の通りとした。</p> <p>占有開始時期は、物件7建物について、占有者であるAが相続を開始し所有者となった時期を記載した。</p> <p>なお、全部事項証明書によると、建物の建築時期は、昭和53年12月1日となっている。</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

占有者及び占有権原 (物件7関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 右記以外の部分 (居宅部分)	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述 ( ) ( ) <input type="checkbox"/> 文書 ( ) ( )	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権	
占有開始時期	平成18年8月14日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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	<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <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	
	<input checked="" type="checkbox"/> 占有開始時期は、占有者が相続を開始した時期を記載した。	
	<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	
	関係人の供述によると地代等の金銭の授受がないことから上記の通りとした。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

### ■ 本件土地等について

本件土地の西側には、国道136号線が存する。

物件6の土地の南側には、水路が存し、その水路を介在して幅員約6.1メートル町道（宮内伏倉線）が存し、物件5、6各土地の北西側には、幅員約2.7メートルの町道（相ノ田1号線）が存する。

物件5の土地について

本件土地上に物件7建物の附属建物（倉庫）の未登記増築（倉庫）部分の一部（約12㎡）が本件土地上に存する。

また、本件土地上には、Aが所有する祠が存する。

### ■ 物件5及び物件6の各土地の使用状況（駐車場利用）について

同各土地の一部を近隣住民（C、D、E）が無償で駐車場として使用している。

物件5の駐車部分については、D及びEが使用している。同土地上は、特に区画割りされておらず、適当な空き地部分に随時駐車されていることから、D及びEは、同土地の使用者ではあるが、占有主体性は認めず、同土地の占有については、土地の所有者Aが自己使用の駐車場として使用し占有していると認定した。使用者であるEからの聴取は、調査期限までにはできなかった。

物件6の土地の一部についても同様の理由から駐車場として使用しているCの占有は認めず、同土地の占有については、建物所有者であるAが建物敷地として使用し占有しているものと認定した。

### ■ 上記水路について

占用目的「通行路」として松崎町から占用許可を取得している。

### ■ 本件建物について

本件建物内は、雨漏りする箇所がある。また、カビや汚れ等が目立つ。

### ■ 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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)	陳述内容等
<p>■ A (物件5土地及び物件7建物所有者)</p>	<p>1 私は、物件5の土地及び物件7の建物の所有者です。</p> <p>2 物件6の土地(物件7の建物の敷地)は、母であるBが所有しています。物件6の土地使用に関しては、親子関係にあるので、地代等は支払っていません。</p> <p>3 物件7の建物のうち店舗部分等(附属建物(倉庫)及び未登記増築部分並びに倉庫(未登記)を含む)は、有限会社志田の商品が置かれています。私は、同社で働いているのですが、その関係で同社に対し、同社の商品を置くための倉庫として無償で貸しています。この場所は店舗としては、現在、使用されていません。</p> <p>4 本件建物内は、カビ等の汚れもありますし、雨漏りするところもあります。</p> <p>5 店舗部分等を除く場所には、私と母が居宅として使用しています。</p> <p>6 母は、現在、体調が優れないため本日の調査には、最初だけ立ち会います。</p> <p>7 2階の各室は、物が多く置かれているため、立ち入ることができない場所があります。</p> <p>8 物件5の土地は、私が駐車場として使用しているほか、Dさん、Eさんに無償で貸しています。空いているスペースに停めてもらっています。場所の特定はできません。いずれも口頭契約なので、契約書はありません。また、物件6の土地の一部について母がCさんに無償で貸しています。Cさん、Dさん、Eさんの連絡先は、後日、お伝えします。</p> <p>9 本件建物には附属建物(倉庫)のほか、未登記増築(倉庫)部分や未登記附属建物(倉庫)がありますが、増築時期及び建築時期等はわかりません。</p> <p>10 物件5土地には、祠がありますが、別のところから移設してきたものです。設置時期等は、覚えていません。</p> <p>11 本件土地の隣地の水路に関してですが、占用許可を取得しています。</p> <p>12 祠については、物件7建物と同様私が所有者と考えています。</p>
<p>■ B (物件6土地所有者)</p>	<p>1 私は、物件6の土地所有者です。</p> <p>2 土地使用に関して、息子Aから地代等は受け取っていません。</p> <p>3 調査についての詳細は、息子であるAから聞いてください。</p> <p>4 本件建物内に息子と住んでいますが、賃料等は支払っていません。</p>
<p>■ C (物件6土地駐車場使用者)</p>	<p>1 私は、物件6の土地の一部を駐車場として無償で借りており、空いているところにオートバイを停めさせてもらっています。</p> <p>2 借り始めた時期は、はっきり覚えていませんが、令和6年1月頃だったと思います。所有者とは、遠戚関係にあります。契約書は取り交わしていません。</p>
<p>■ D (物件5土地駐車場使用者)</p>	<p>1 私は、物件5の土地の一部を駐車場として無償で借りています。特に駐車スペースは決まっていません。空いているところに軽自動車を停めさせていただいています。</p> <p>2 借り始めた時期は、覚えていませんが、借り始めてから、10年は経過しています。契約書は取り交わしていません。</p>
<p>■ H (物件7建物(店舗部分等)使用者会社関係者)</p>	<p>1 私は、有限会社志田の代表者の子であり、当社の代理人をしています。Aさんは、現在、当社で働いています。当社は、物件7の建物の一部を倉庫として無償で借りています。</p> <p>2 借り始めた時期については令和6年10月か11月頃だったと思います。</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1月16日(木)	執行官室	間取図交付請求(郵送) 東伊豆町役場
7年1月17日(金) 9:30-9:35	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年1月29日(水)	執行官室	各所有者らA、Bに対し、占有関係照会書送付(郵送) 返信用封筒添付 Aより書面による回答あり
7年1月29日(水) 16:45-17:00	執行官室	所有者Aから事情聴取(電話)
7年2月3日(月) 9:20-9:40	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年2月20日(木)	執行官室	所有者Aから事情聴取(電話)
7年2月27日(木) 11:00-12:10	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、所有者A及び所有者B及び占有者会社関係者と面談
7年3月14日(火) 10:45-10:50	静岡地方法務局沼津支局	占有者会社の履歴全部証明書申請
7年4月11日(金) 13:00-13:20	執行官室	所有者Aから事情聴取(電話) 駐車場使用者関係
7年4月14日(月) 14:45-14:50	執行官室	物件5土地(駐車スペース)使用者Dから事情聴取(電話)
7年4月14日(月) 14:50-14:55	執行官室	物件6土地(駐車スペース)使用者Cから事情聴取(電話)
7年4月21日(月) 15:45-15:55	執行官室	物件7建物(店舗等部分)使用者から事情聴取(電話)

## (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。

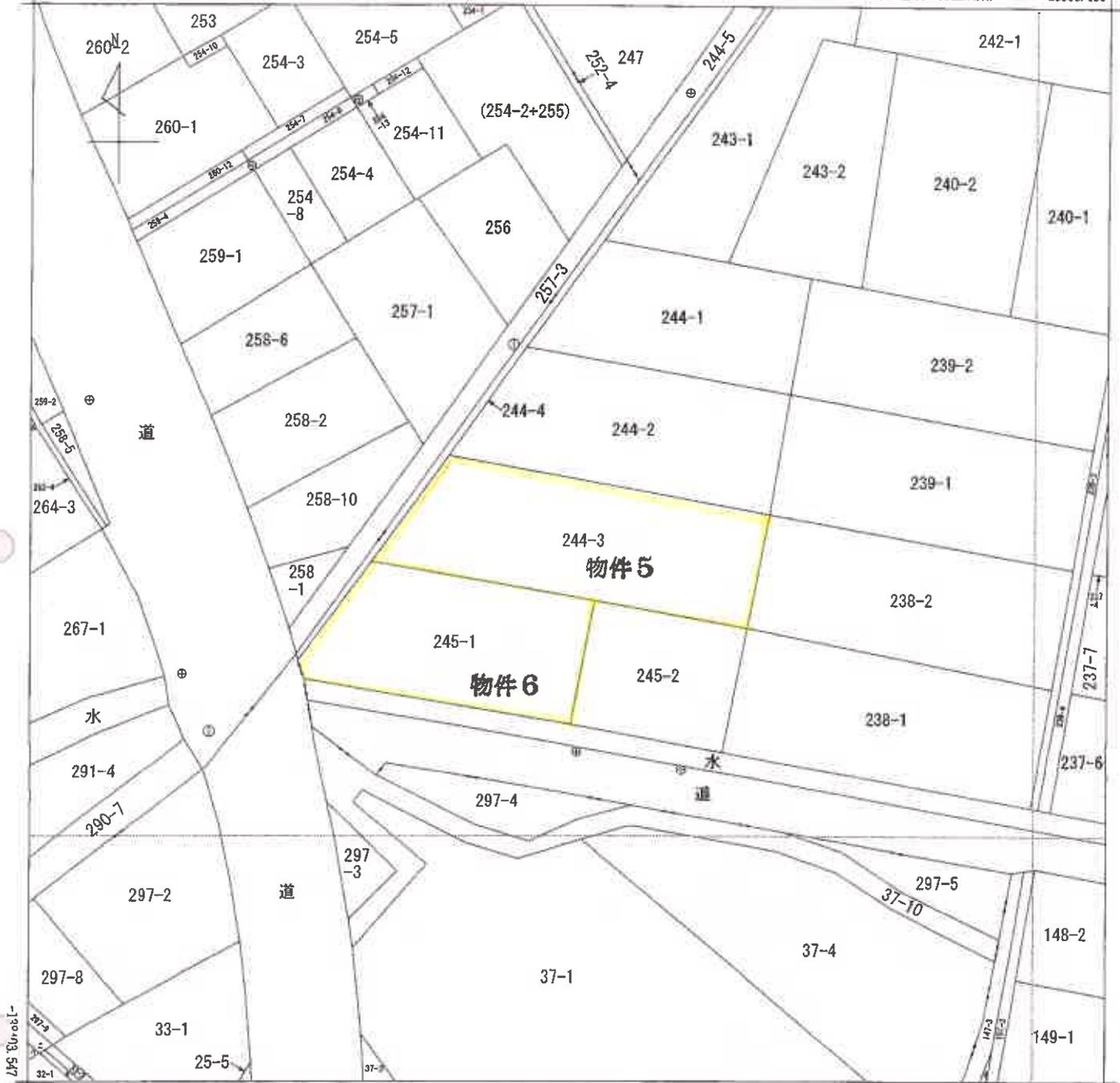
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小

イ 147-2    ハ 297-6    ※ 32-2  
 0 264-1    ニ 297-7

(座標値種別：測量成果)

+25908.486



+25783.486

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
 宮内

請求部	所在	賀茂郡松崎町宮内字相ノ田				地番	244番3	
出力縮尺	1/500	精度区	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	平成28年3月	備付年月日(原図)	平成30年1月19日	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。

(静岡地方法務局下田支局管轄)

令和6年11月21日

静岡地方法務局

請求番号：6-2

登記官

(1/1)

(10枚目)

登記年月日：昭和54年10月23日

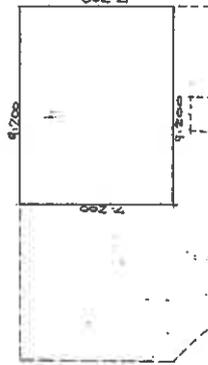
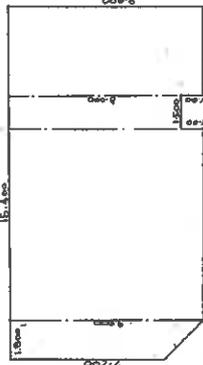
050071

各階平面図

各階平面図

家屋番号 245-1

建物の所在 項茂郡弘前町岩内字相ノ田 245-1



A3をA4に縮小

554,10,23

(単位m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士 (昭和)

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複写図である。

(静岡県地方事務局下田支局管轄)

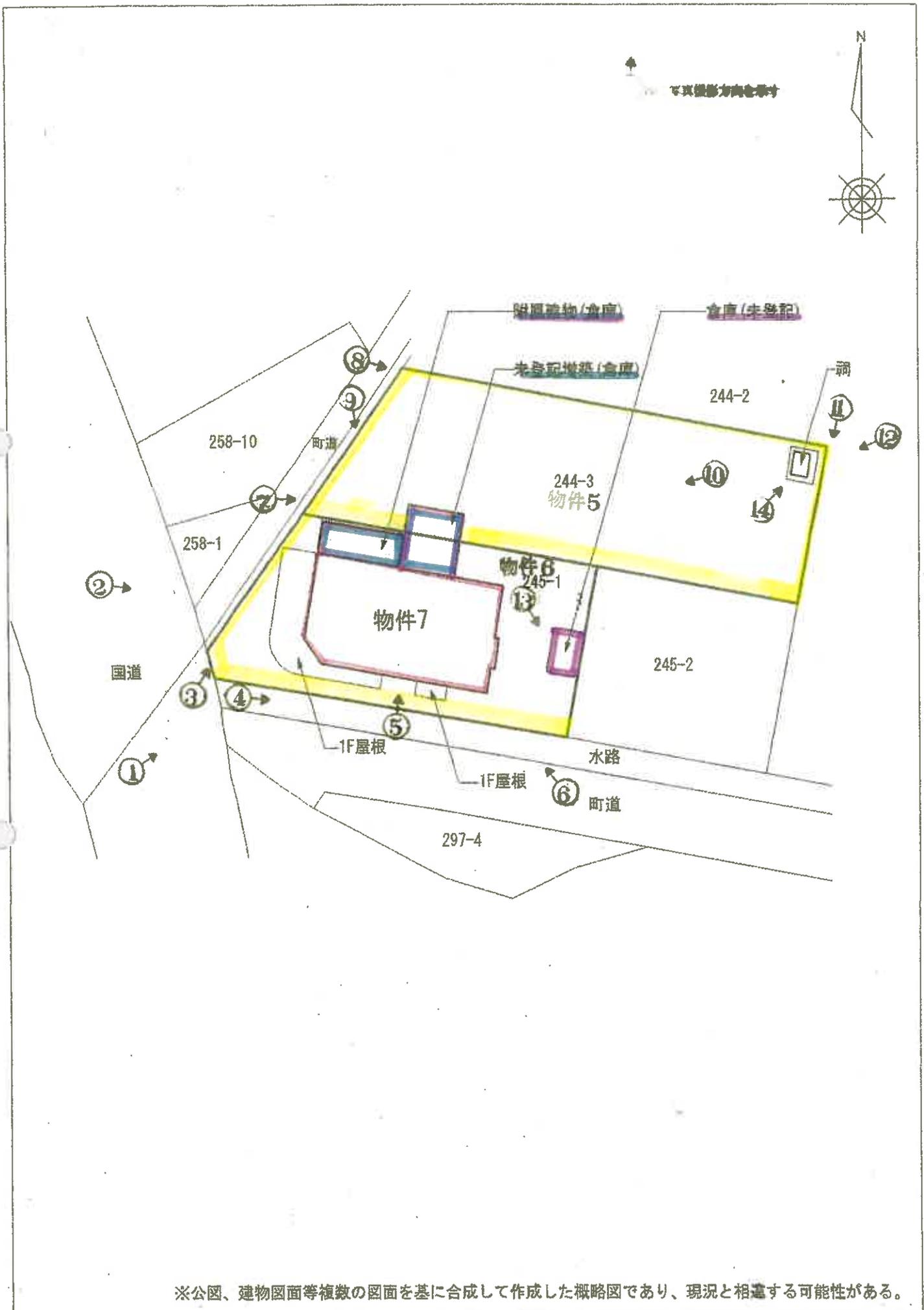
令和6年11月21日 静岡県地方事務局

登記官

(11枚目)

請求番号：6-3

# 建物配置図



※公図、建物図面等複数の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

(12枚目)



# 間取図(物件7)

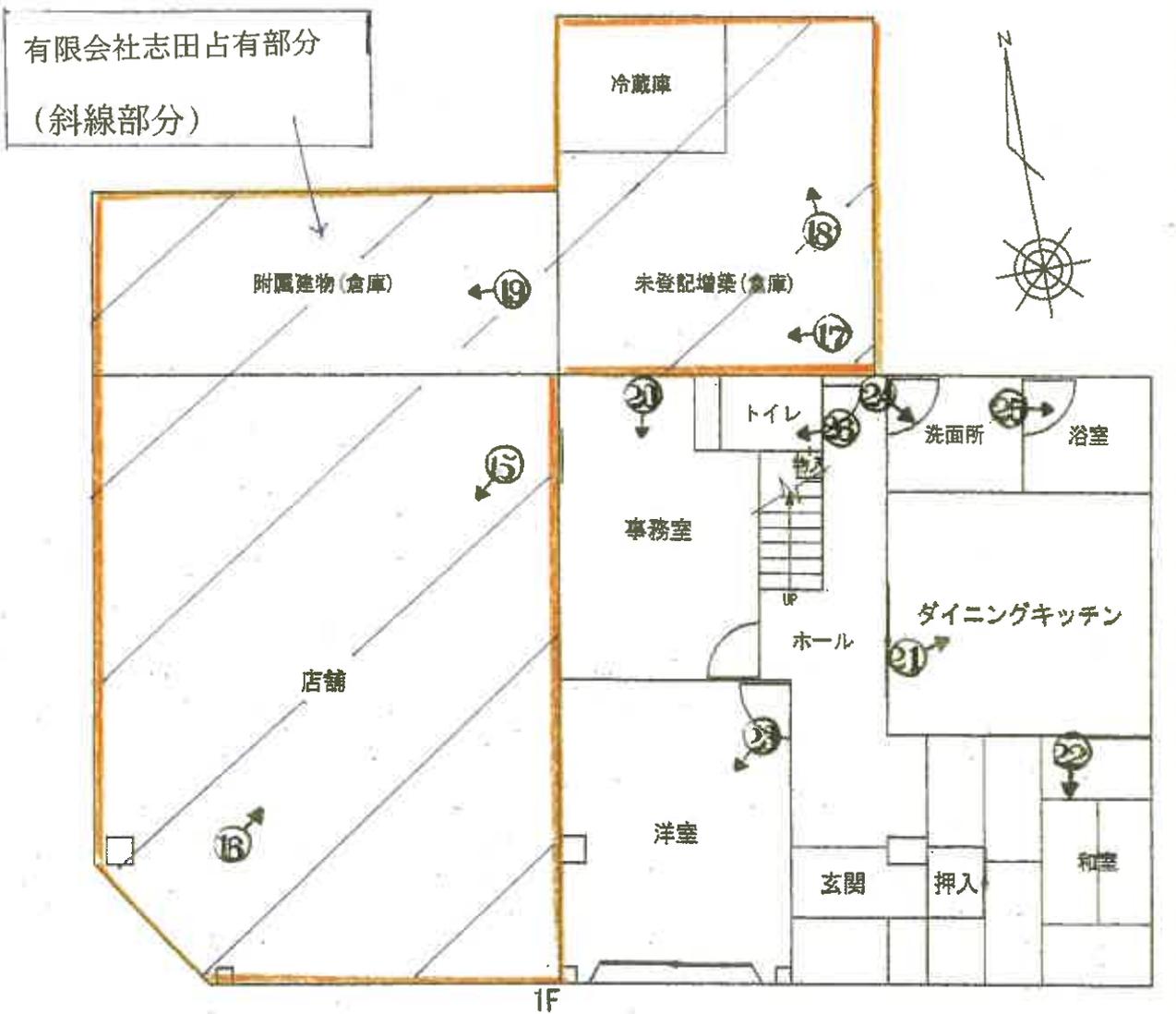
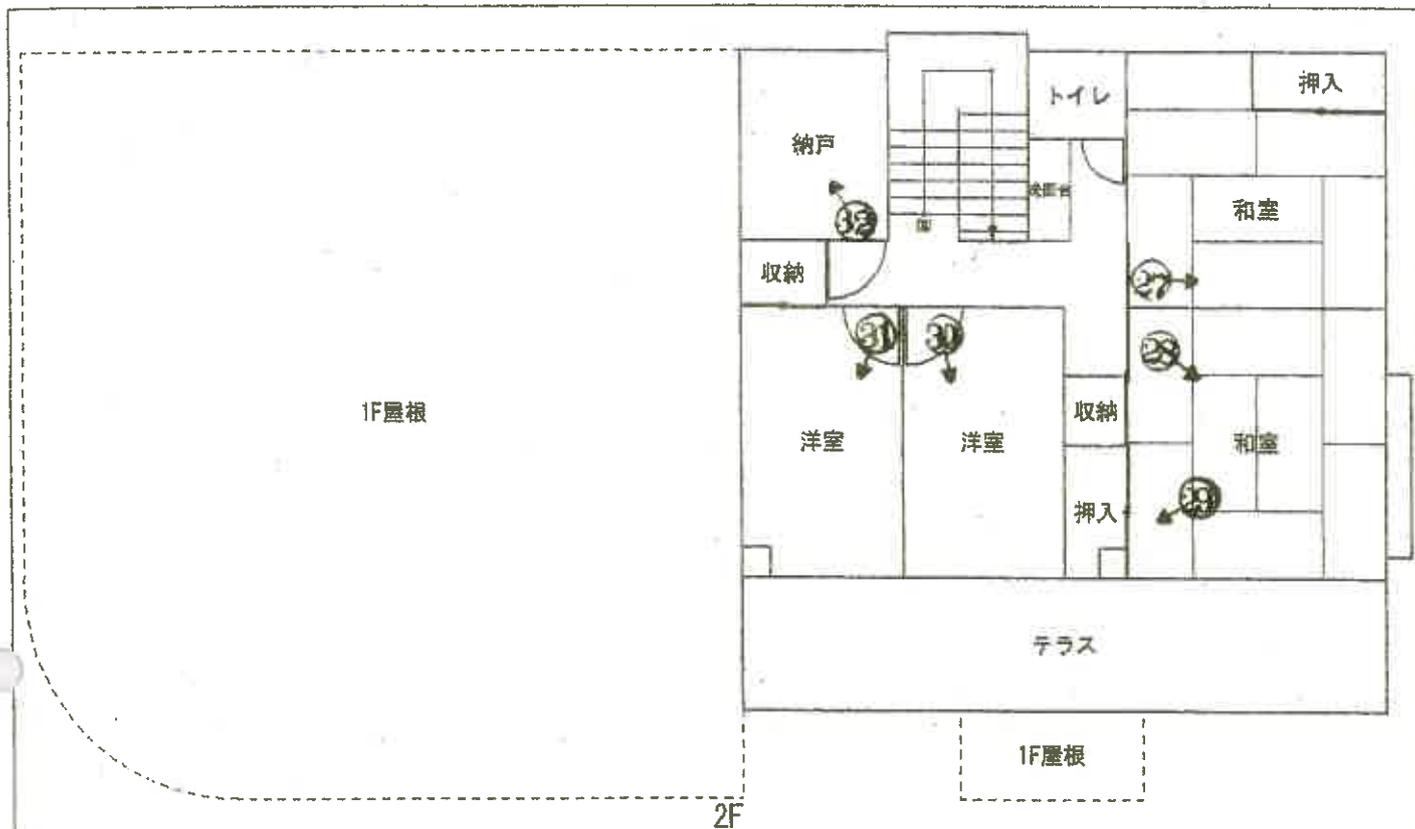


写真 1

物件 7



写真 2

物件 7



写真 3

物件 7



写真 4  
物件 7



写真 5



写真 6



写真 7

物件 5



写真 8

物件 5



写真 9



写真 10



物件 5

写真 1 1

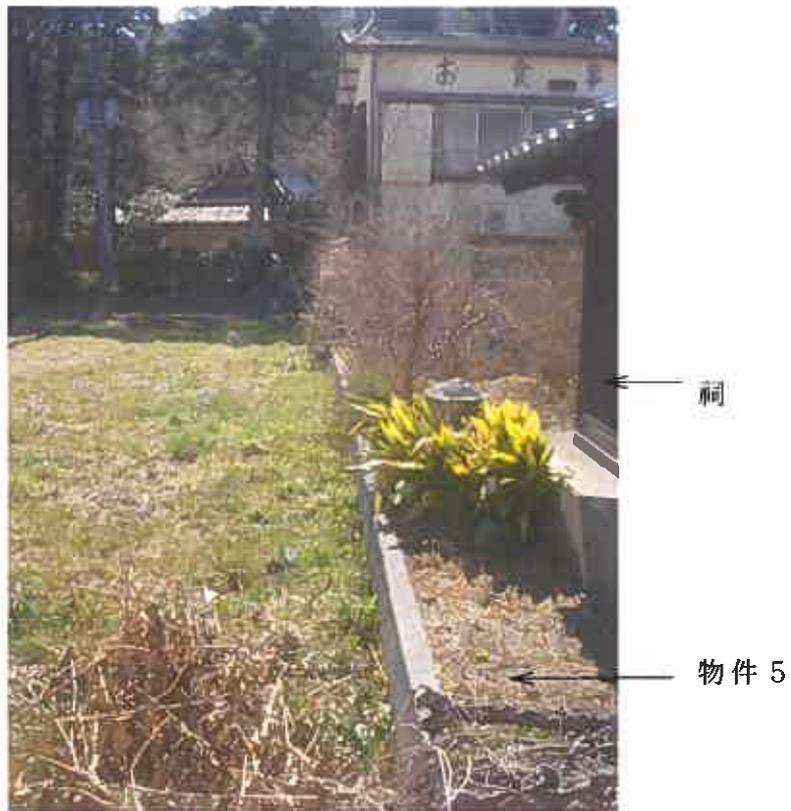


写真 1 2



写真 1 3

未登記附属建物（倉庫）



写真 1 4



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0

建物内の状況



写真 2 1

建物内の状況



写真 2 2

建物内の状況



写真 2 3

建物内の状況



写真 2 4

建物内の状況



写真 2 5

建物内の状況



写真 2 6

建物内の状況



( 27 枚目)

写真 2 7

建物内の状況



写真 2 8

建物内の状況



写真 2 9

建物内の状況  
(雨漏り箇所)



写真 3 0

建物内の状況



( 29 枚目)

写真 3 1

建物内の状況



写真 3 2

建物内の状況



令和6年（ケ）第 108 号  
令和7年 2 月 27 日 現地調査  
令和7年 4 月 18 日 評価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書  
(物件5～7)

評価人 不動産鑑定士  
柳 田 毅

## 物 件 目 録

5 所 在 賀茂郡松崎町宮内字相ノ田  
地 番 244番3  
地 目 雑種地  
地 積 559平方メートル

所有者 A

6 所 在 賀茂郡松崎町宮内字相ノ田  
地 番 245番1  
地 目 宅地  
地 積 442.39平方メートル

所有者 B

7 所 在 賀茂郡松崎町宮内字相ノ田 245番地1  
家屋 番号 245番1  
種 類 店舗 居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 144.48平方メートル  
2階 66.24平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 19.44平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,470,000円	
内 訳 価 格	
物件5(土地)	金 4,190,000円
物件6(土地)	金 2,810,000円
物件7(建物)	金 2,470,000円

- ① 一括価格は、物件5～7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格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件5、6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り、物件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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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
5	物件目録記載のとおり	下記特記事項を参照
6	物件目録記載のとおり	
7	物件目録記載のとおり	附属建物について未登記の増築あり(下記特記事項を参照)
特 記 事 項		
<p>① 物件5の土地は主として駐車場、物件6の土地は物件7の建物及び附属建物、倉庫(未登記)の敷地として利用されている。</p> <p>② 物件7の附属建物には未登記の増築(約26㎡)がなされているほか、物件6の土地の東端部には未登記の倉庫(約9㎡)が存する。</p> <p>③ 上記附属建物の未登記増築部分の一部(約12㎡)が物件5の土地(駐車場側)に存し、当該部分とその外周部(概ね20㎡)の現況は宅地(建付地)と判定した。</p> <p>④ 附属建物の登記上の建築年月日は不詳であるが、松崎町の家屋公課証明書には「昭和55年新築」との記載がある。</p> <p>⑤ 物件5には上記のほか当該土地の北東端に祠が存する(P6②を参照)。</p> <p>⑥ 物件6と東側隣地(245番2の土地)との間で、植栽の枝葉等による越境及び被越境の可能性がある。</p> <p>⑦ 以上の土地、建物の位置関係等の概略は後添建物配置図を参照されたい。</p> <p>⑧ 執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。</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 土地の概況及び利用状況等（物件5、6一括）

位置・交通	伊豆急行線「伊豆急下田」駅の北西方・直線距離約1.7km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗併用住宅を中心に、空地等も見られる幹線道路沿いの地域。 伊豆半島西岸の主要道路である国道136号沿いに形成される商業地域であるが、片側1車線の沿道には、廃業した店舗や一般住宅、空地、農地等も見られ、商業集積が低く衰退傾向にある。近隣地域とその周辺地域においては、今後も概ね同様の傾向にて推移するものと予測する。	
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	都市計画区域外 — — — — 津波災害警戒区域 建築基準法第6条第1項第4項区域
画地の状況 (物件5、6)	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況	1,001.39㎡ 不整形 間口約30m、奥行約27m 概ね平坦 下記南側町道と地盤がほぼ等高であるが、当該町道と物件6との間には水路が介在する。
接面道路の状況	概ね南側幅員約6.1m舗装町道(但し、水路が介在) 北西側幅員約2.7m舗装町道(※) ※都市計画区域外につきセットバックは不要	
土地の利用状況	現況利用・・・物件7建物等の敷地及び駐車場として利用中 目的外建物の有無・・・なし その他・・・特になし	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり  ガス配管 なし  下水道 なし</p> <p>(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どうか不明な場合をいう。</p>
<p>特記事項</p>	<p>① 物件5の土地は主として駐車場、物件6の土地は物件7の建物及び倉庫（未登記）の敷地として利用されている。</p> <p>② 物件5の土地の北東端部にはコンクリート製の堅固な土台（約6.6㎡）上に木造の祠（約1.8㎡）が存するが、登記上及び固定資産税課税上、建物として扱われず（登記及び課税対象とならない）、また、評価上も建物ではないと判断した。</p> <p>③ 上記のほか、主として駐車場として利用されている物件5の土地には、物件7の附属建物の未登記増築部分の一部（約12㎡）が物件6の土地から越境して存し、当該越境部分とその外周部概ね20㎡を宅地（建付地）と判定した。</p> <p>④ 主として駐車場として利用されている物件5の土地は、北西側で幅員約2.7mの町道に接面するが、当該町道よりも物件5の地盤が高く、現状では車両の出入りが不可能なため、南側町道から物件6を介して車両の出入りを行う必要がある。</p> <p>⑤ 物件6の土地と南側町道との間には水路が介在するが、通行路を目的とする河川占用許可を取得している（占用番号344、380 ※詳細は松崎町産業建設課等に照会を要する）。</p> <p>⑥ 物件6と東側隣地（245番2の土地）との間で、植栽の枝葉等による越境及び被越境の可能性はある。</p> <p>⑦ 執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。</p>

2 - 1 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53年12月1日新築 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：満了しつつある。
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：ALCパネル等 内 壁：ボード、クロス、塗壁等 天 井：ボード、敷目板張り等 床：フローリング、塩ビシート、畳等 設 備：電気、給排水、衛生
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・・・店舗兼住宅 間取り・・・後添建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者A及び母Bが閉業した店舗及び住宅として占有しているが、1階店舗部分及び後述附属建物(倉庫)は有限会社志田が倉庫として無償にて使用している。
特記事項	① アスベスト等の使用状況については不明であり、詳細については別途専門機関の調査を要する。 ② 外壁の汚損・劣化や鉄部の発錆等が長期間放置されており、建物内部も天井、内壁、建具、設備等に汚損・損耗・破損・老朽化・陳腐化が進行しているほか、浴室は床のタイルが一部剥離しており、壁等のカビも著しい。また、居室には雨漏りに起因すると推定される天井の腐食等も認められる。 ③ 占有状況の詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。

2 - 2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日：昭和53年12月頃 経過年数：概ね46年程度 経済的残存耐用年数：満了しつつある。
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：スレート葺（波板スレート） 外 壁：波板スレート等 内 壁：外壁と同じ 天 井：屋根と同じ 床：土間 設 備：電気
床面積（現況）	未登記の増築あり（下記特記事項参照）
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	劣る
保守管理の状態	登記上の建築年月日は不詳であるが、前頁の、主である建物の建物図面（昭和54年10月22日作製）に本件附属建物の記載があること、家屋公課証明書には「昭和55年新築」との記載があることから、主である建物と概ね同時期の建築と思料される。築46年程と推定される老朽化の進行した軽量鉄骨造の倉庫は、外壁の劣化等が放置され管理状態は劣る。
建物の利用状況	有限会社志田が倉庫として無償にて使用している。
特記事項	① アスベスト等の使用状況については不明であり、詳細については別途専門機関の調査を要する。 ② 本件附属建物の東側部分に倉庫が増築されている（約26㎡・未登記）が、簡素な造りであること（鉄骨・木造・屋根及び外壁は塩ビ等の波板）から、市場性は殆ど認められない。 ③ 物件6の東端部に存する（位置は後添建物配置図を参照）、未登記の倉庫（木造・亜鉛メッキ鋼板葺・平家建・床面積約9㎡）は老朽化が著しく市場性は認められない。 ④ 占有状況の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、また対象物件が閉業した店舗兼居宅とその敷地等で、適正な純収益の算定が困難なため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格に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5、6（土地）

物件5、6の更地価格を算定し、必要に応じ建付減価を行って求めた。なお、物件5は未登記増築部分のうち駐車場への越境部分とその外周部を建付地（面積概ね20㎡）と判定した。

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
5 (駐車場)	33,100	0.48	539	—	8,560,000
5 (建付地)	33,100	0.48	20	0.90	290,000
6	33,100	0.74	442.39	0.90	9,750,000

ア 標準画地価格：基準地価格から比準した価格

基準地 松崎（県）5-1

基準地価格 42,300円/㎡ × 時点修正 97.7 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 125 ≒ 標準画地価格 33,100円/㎡

◇ 時点修正：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：環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：物件5は形状、規模、接道状況、土地の位置関係等を考慮した。

物件6は形状、規模、接道状況等を考慮した。

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7（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
7	170,000	210.72	0.03	1,070,000
附属建物	90,000	19.44	0.03	50,000

イ 現況延床面積：附属建物の未登記増築、物置は市場性が認められないため面積から除外した。

ウ 現 価 率：建物用途、構造、経過年数、管理状況等を考慮して3%程度と判定した。

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
5	290,000	0.40	法定地上権	120,000
6	9,750,000	0.40	法定地上権	3,900,000

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
5 駐車場	8,560,000	—	/	0.80	0.60	4,110,000
5 建付地	290,000	- 120,000	/	0.80	0.60	80,000
6	9,750,000	- 3,900,000	/	0.80	0.60	2,810,000
7	1,120,000	+ 4,020,000	—	0.80	0.60	2,470,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						9,470,000

ウ 占有減価修正 : 本件では不要と判断した。

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、目的物件の立地条件、個別的要因等も考量した結果、なお市場性が劣ると判断されるため所要の修正を行った。

オ 競売市場修正 : 第2 評価の条件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 地価調査基準地価格 (松崎(県)5-1)

所 在 : 賀茂郡松崎町江奈字浜田242番10

価 格 : 42,300円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 223m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北東側 13m 国道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 低層の小売店舗等が多い国道沿いの商業地域

## 第7 附属資料の表示

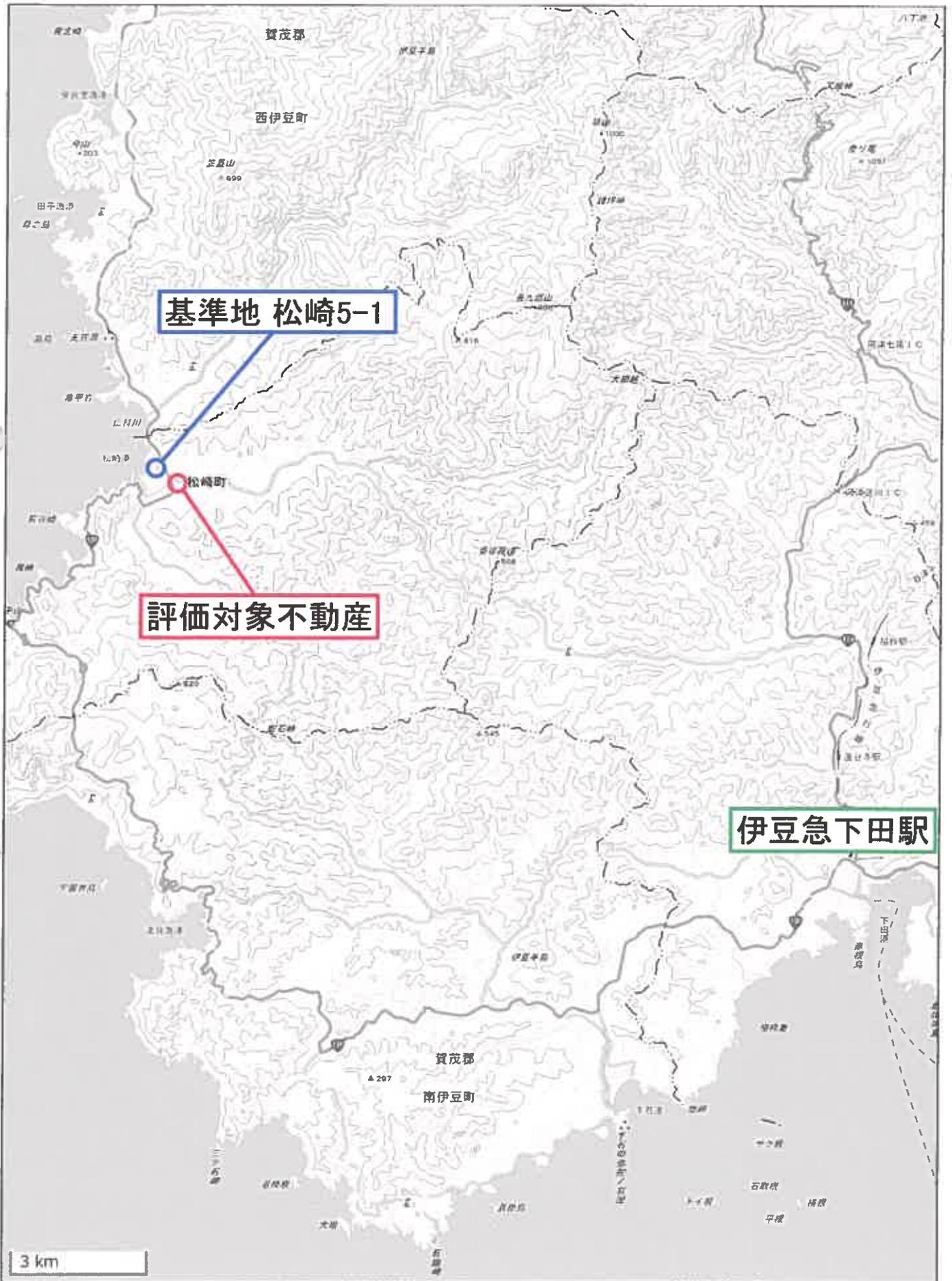
1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

4 間 取 図

以 上

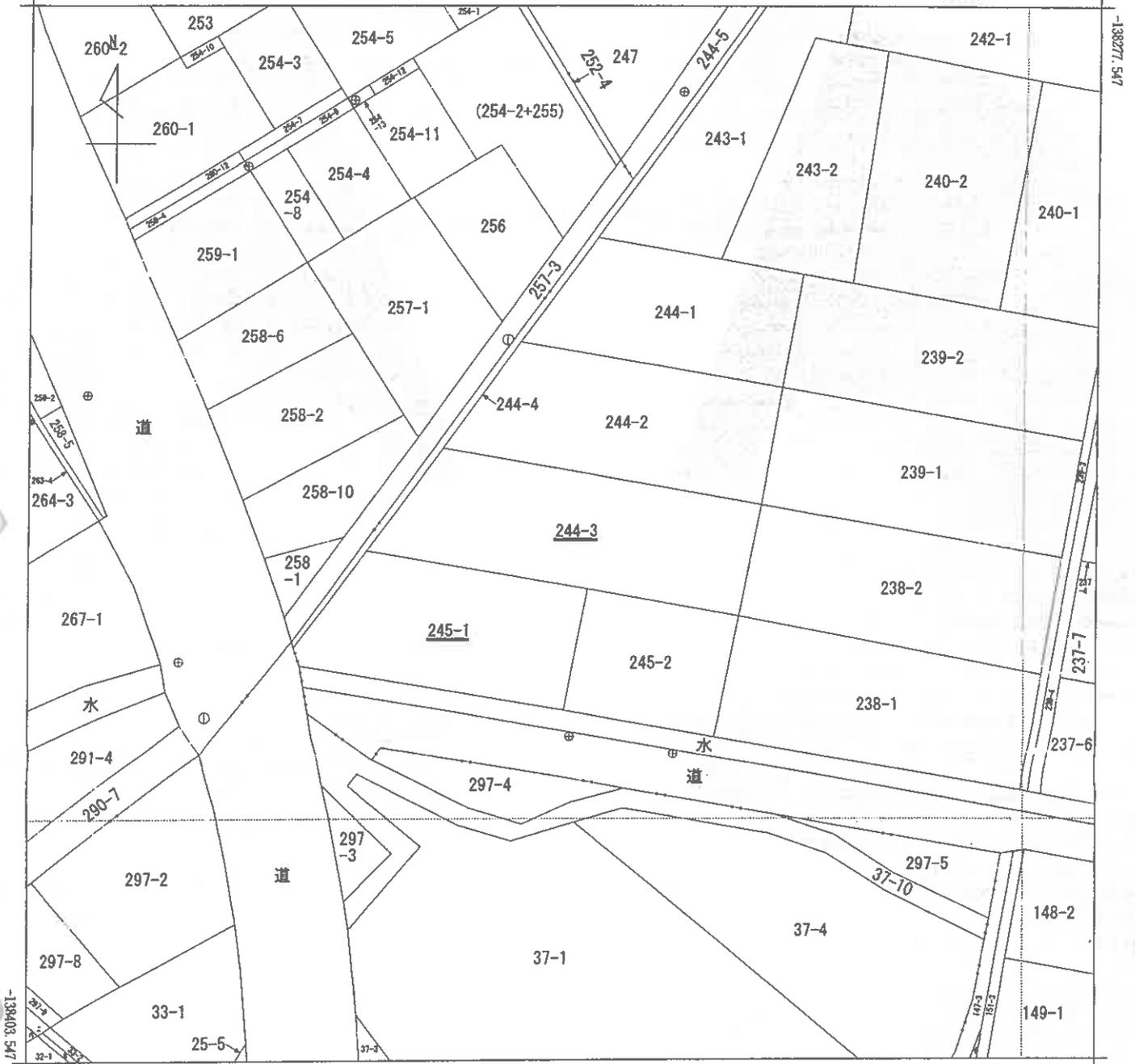


# 公図写(物件5~7)

イ 147-2    ハ 297-6    ニ 32-2  
 147-2    297-6    32-2  
 264-1    297-7

(座標値種別：測量成果)

+25908.486



+25783.486

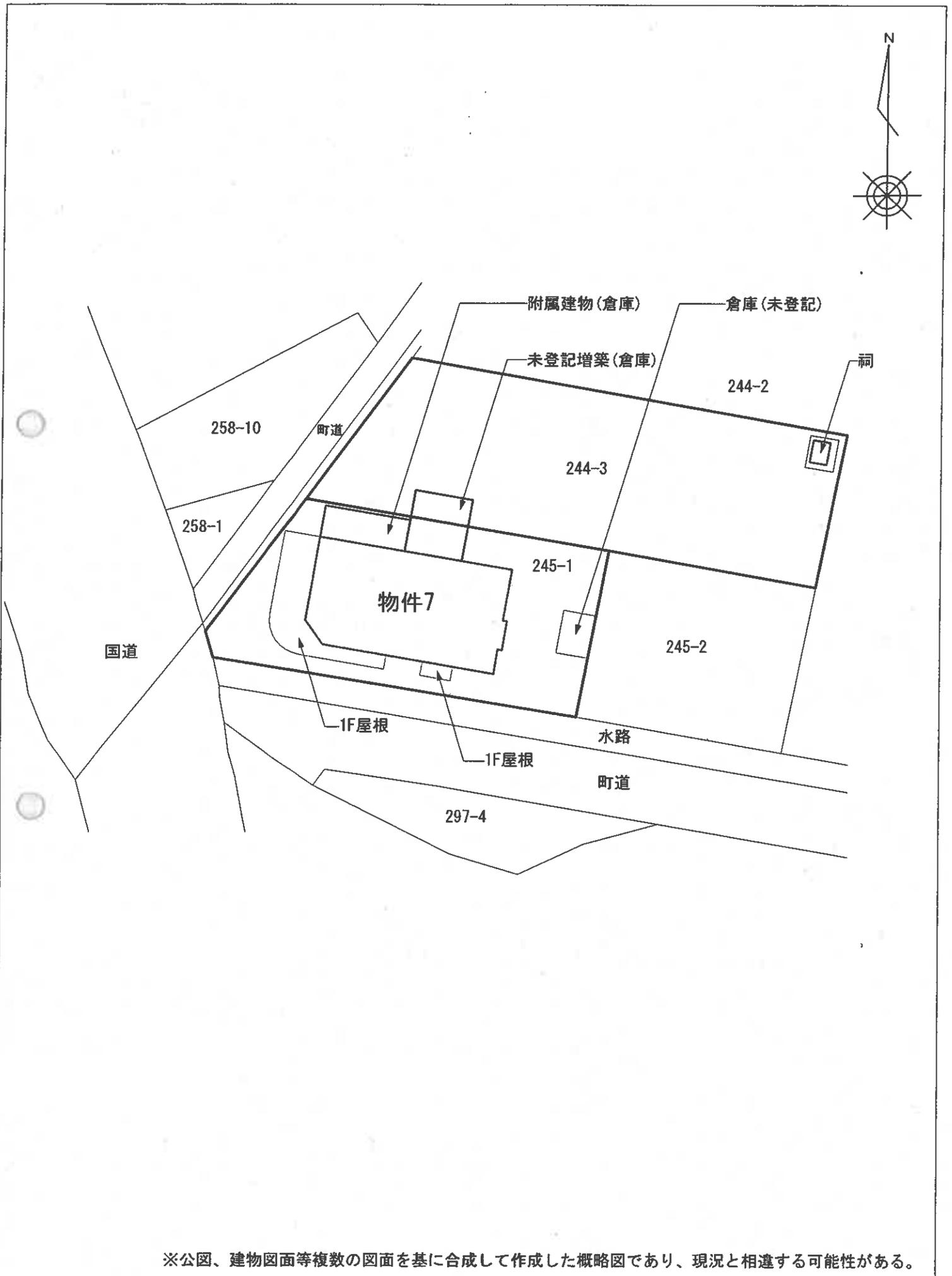
(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
 宮内

請求部	所在	賀茂郡松崎町宮内字相ノ田				地番	244番3			
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	平成28年3月			備付年月日(原図)	平成30年1月19日			補記事項		

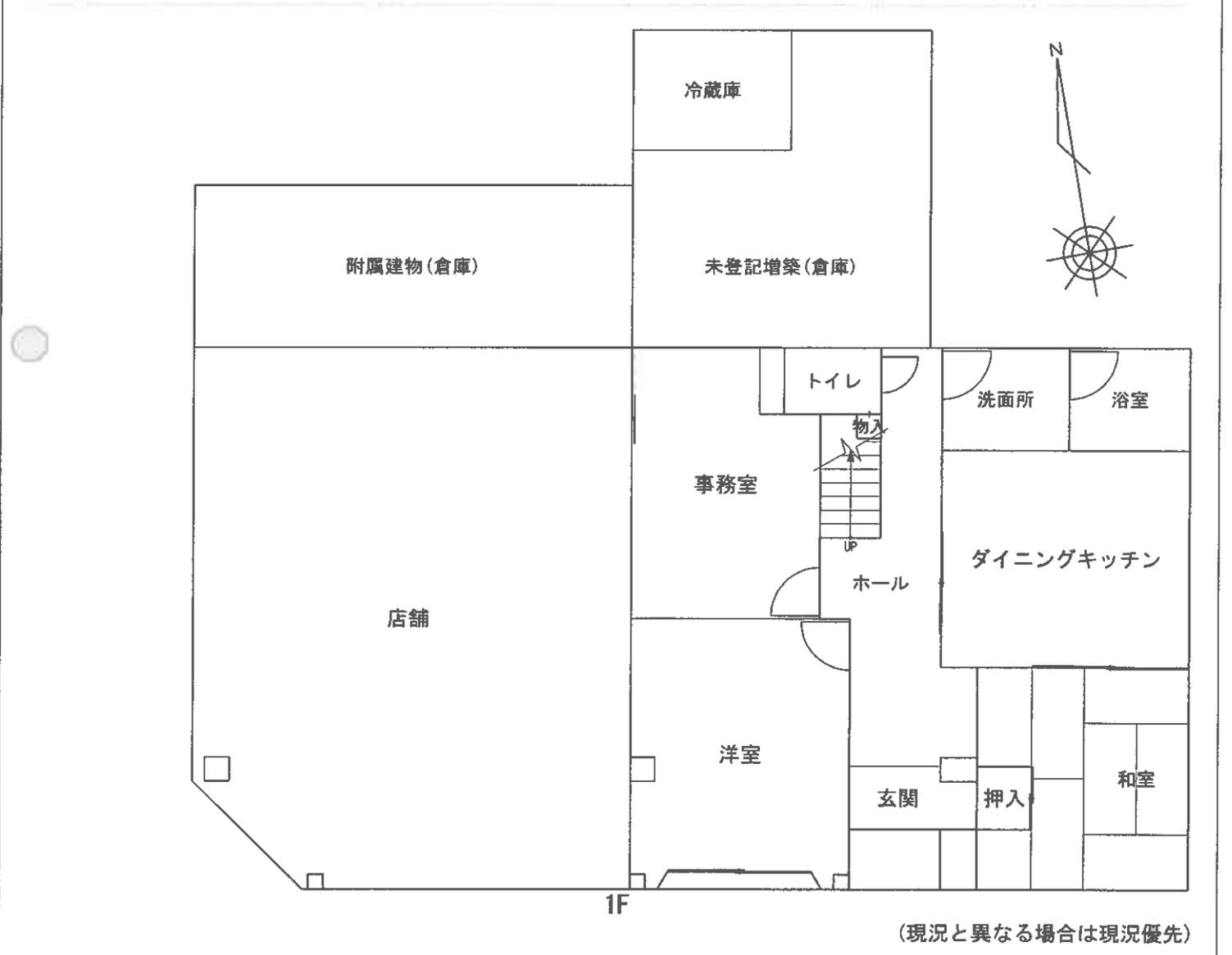
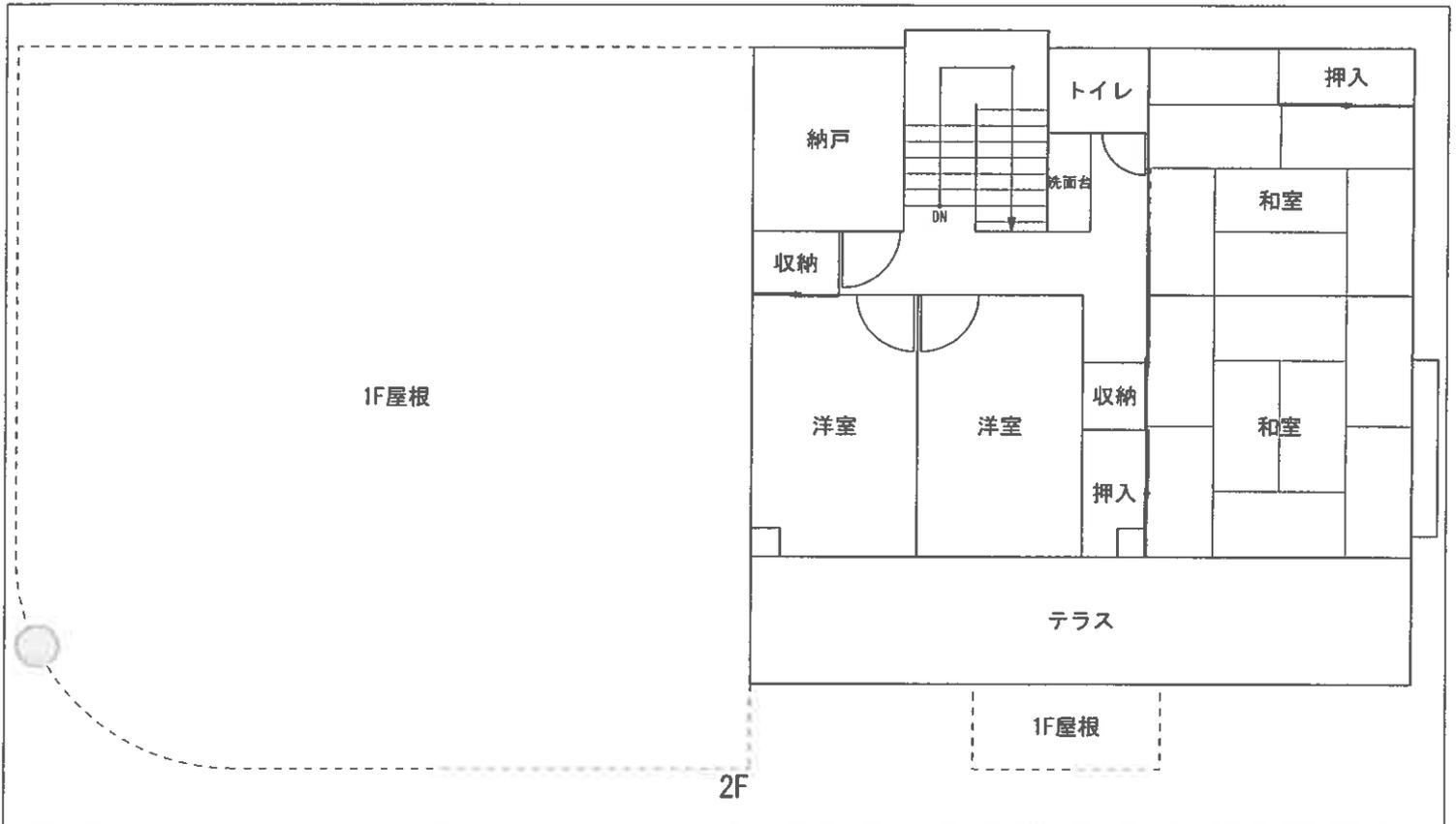
A3→A4に縮小

# 建物配置図



※公図、建物図面等複数の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

# 間取図(物件7)



(現況と異なる場合は現況優先)