

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 26 日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 児玉 謙次郎

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 6 月 25 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                                                                                                       | 日 時 令和 7 年 7 月 9 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 静岡地方裁判所浜松支部売却場                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                                 | 日 時 令和 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 45 分<br>場 所 静岡地方裁判所浜松支部民事部                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                               | 令和 7 年 7 月 10 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 7 年 7 月 11 日 午後 3 時 00 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                                           | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 5 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から原則 2 日間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。 |                                                                                                                             |

[illegible]

## 物 件 目 録

8 所 在 掛川市中町

地 番 2 番 2

地 目 宅地

地 積 143.04 平方メートル

所有者 B

9 所 在 掛川市中町 2 番地 2

家屋 番号 2 番 2

種 類 調理室 居宅

構 造 鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 119.29 平方メートル  
2 階 120.56 平方メートル

所有者 有限会社魚藤



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月 4日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 中本 沙織

---

### 1 不動産の表示

【物件番号8, 9】

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8】

物件9所有者有限会社魚藤が占有している。

【物件番号9】

株式会社魚藤が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

### 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

8 所 在 掛川市中町

地 番 2 番 2

地 目 宅地

地 積 143.04 平方メートル

所有者 B

9 所 在 掛川市中町 2 番地 2

家屋 番号 2 番 2

種 類 調理室 居宅

構 造 鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 119.29 平方メートル  
2 階 120.56 平方メートル

所有者 有限会社魚藤



令和6年(ケ)第 36号  
令和6年10月29日受理  
令和6年11月28日提出

# 現況調査報告書

(物件8～9)

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 増田直樹

## 物 件 目 録

8 所 在 掛川市中町

地 番 2 番 2

地 目 宅地

地 積 143.04 平方メートル

所有者 B

9 所 在 掛川市中町 2 番地 2

家屋 番号 2 番 2

種 類 調理室 居宅

構 造 鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 119.29 平方メートル

2 階 120.56 平方メートル

所有者 有限会社魚藤





|                                                                                         |          |                                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有者及び占有権原 (物件9関係)                                                                       |          |                                                                           |  |
| 占有範囲                                                                                    |          | ■全部    □                                                                  |  |
| 占有者                                                                                     |          | □債務者    ■株式会社魚藤                                                           |  |
| 占有状況                                                                                    |          | □敷地   □駐車場   □<br>■居宅 (空き室)   □事務所   □店舗   □倉庫   ■調理室 (休業中)               |  |
| ■関係人(■C(占有会社代表者)   ■B(建物所有会社代表者))の陳述／□提示文書(   )の要旨                                      |          |                                                                           |  |
| 占有権原                                                                                    |          | ■賃借権   □使用借権   □                                                          |  |
| 占有開始時期                                                                                  |          | 平成23年   1月   4日 (会社設立日)                                                   |  |
| 最初の契約等                                                                                  | 契約日      | 平成23年   1月   4日                                                           |  |
|                                                                                         | 期間       | 平成23年   1月   4日から   □   年   月   日まで   年間<br>■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       | 平成23年   1月   4日から   □   年   月   日まで   年間<br>■期間の定めなし                      |  |
|                                                                                         | 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 | 毎月   金8万円   (毎月末日限り   翌月分支払)<br>□前払 (   分   円)<br>□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                                                                                     |          | 令和4年3月分から賃料の支払いがない。<br>賃貸借契約は、未だ解除されていない。<br>本件賃貸借契約の対象は、物件7建物及び物件9建物である。 |  |
| 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                                         |  |
| 株式会社魚藤の占有権原は、賃貸借と認められるが、最先権抵当権(平成4年9月18日)に劣後し、買受人に対抗できないものと思料する。なお、明渡猶予制度の適用があるものと思料する。 |          |                                                                           |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## そ の 他 の 事 項

- 1 物件 8 土地は、その東側を市道駅北 2 号線（地番 7 地目公衆用道路 所有者掛川市 幅員約 6 m）に接道している。
- 2 物件 9 建物屋上には、プレハブ（基礎がなく動産と思料する）が存在する。
- 3 物件 9 建物屋上には、塔屋（構築物）が存在する。
- 4 物件 9 建物 1 階北側には、冷凍庫が存在する。
- 5 物件 9 建物 1 階調理室には、天井の破損が存在する。
- 6 物件 9 建物内には、1 ～ 2 階間を昇降させるリフト（使用不可）が存在する。
- 7 物件 9 建物 2 階には、従前浴室として使用されていた部分が存在するが、現在は、ドアもなく、コンクリートで塗り固められた状態である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

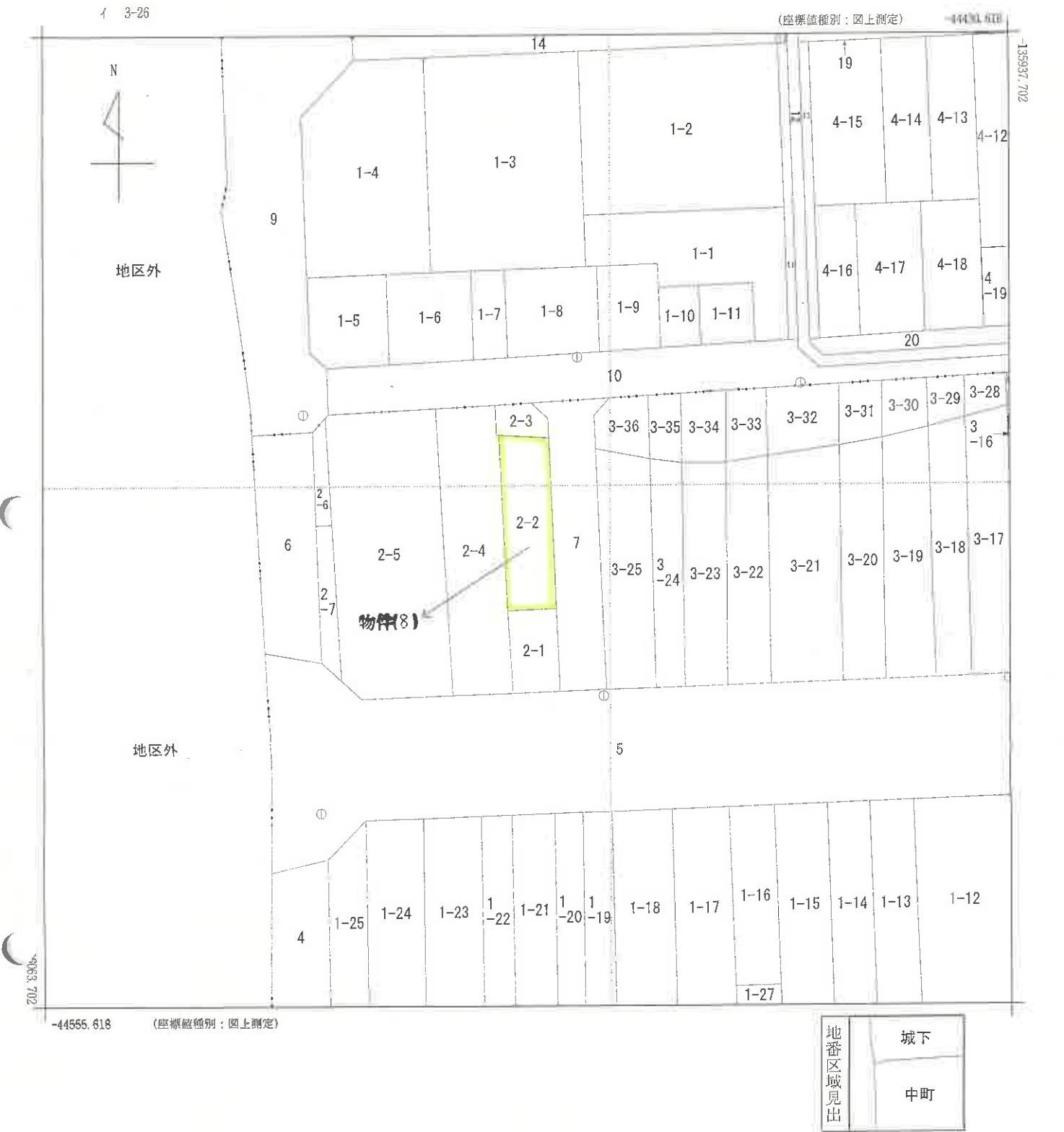
| 関係人の陳述等               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)     | 陳述内容(要旨)等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ■ B (土地所有者兼建物所有会社代表者) | <p>1 物件8土地は私が所有し、物件9建物は私が代表を務める有限会社魚藤が所有しています。</p> <p>2 物件8土地を有限会社魚藤が物件9建物の敷地として使用することについて、私と有限会社魚藤との間には、賃貸借契約を締結していることもありませんし、地代の授受也没有ありません。</p> <p>3 物件9建物は、平成23年1月4日から、私の長男が代表を務める株式会社魚藤に賃貸しています。期間の定めはなく、月額賃料8万円、翌月分を当月末日払い、敷金なしとの契約内容です。賃貸借契約書を作成してありますが、探し出すのは困難です。なお、令和4年3月分から賃料の支払いが滞っており、株式会社魚藤も現在営業休止中です。賃貸借契約の解除はしていません。前記賃貸借契約の対象は、物件9建物のほか、物件7建物も含まれています。</p> <p>4 物件9建物は、株式会社魚藤が仕出しのため、調理室として使用していました。2階には居宅部分もあり、私達が住居として使用していた時期もありますが、現在は、物置状態です。</p> <p>5 物件9建物屋上には、塔屋やプレハブ(動産)が存在します。</p> <p>6 物件9建物内に存在した什器備品は、令和元年頃、売却してしまったので、ほとんどありません。なお、ゴミ類を物件9建物内に不法投棄する者がいます。令和6年夏にも不法投棄されたゴミ類を処分したことがあります。</p> <p>7 物件8土地の西側には側溝がありますが、側溝が物件8土地内か否かは不明です。</p> <p>8 物件9建物を建築した昭和43年頃、物件8土地が区画整理に基づく仮換地であったか否かは知りません。</p> <p>9 本物件にて商売することになった場合には、中町振興組合に加入し、組合費等を負担しなければいけないと思います。</p> <p>10 物件9建物は、老朽化しているので、内壁・天井等の破損など不具合は色々あると思います。物件9建物内にあるリフトは使用不可です。2階には、従前浴室がありましたが、ドアも取り外し、コンクリートで塗り固められています。</p> |
| ■ C (占有会社代表者)         | <p>1 物件9建物の占有関係等は、私の父Bが述べたとおりです。</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                                                     |
| 6年10月29日(火)<br>：－：                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 当庁執行官室          | 掛川市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領                                        |
| 6年10月30日(水)<br>14：40－15：00                                                                                                                                                                                                                                                                          | 静岡地方法務局<br>掛川支局 | 件外土地(7他3筆)登記簿謄本、閉鎖土地(物件8)登記簿謄本申請・受領<br>地積測量図(物件8)申請(不存在の旨回答あり)  |
| 6年10月30日(水)<br>16：00－16：10                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地           | 物件特定・写真撮影(外観)                                                   |
| 6年10月30日(水)<br>16：40－16：45                                                                                                                                                                                                                                                                          | 掛川市役所<br>維持管理課  | 接道関係調査                                                          |
| 6年11月19日(火)<br>14：35－15：20                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地           | 土地所有者兼建物所有会社代表者B及び占有会社代表者Cと面談<br>占有・間取り等調査<br>写真撮影(屋内)<br>評価人同行 |
| 6年11月19日(火)<br>15：40－15：50                                                                                                                                                                                                                                                                          | 静岡地方法務局<br>掛川支局 | 履歴事項全部証明書(株式会社魚藤)申請・受領                                          |
| 年 月 日 ( )<br>：－：                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                                                                 |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

A 3 版を A 4 版に縮小



|       |         |         |    |         |           |            |              |     |        |           |
|-------|---------|---------|----|---------|-----------|------------|--------------|-----|--------|-----------|
| 請求部   | 所 在     | 掛川市中町   |    |         |           |            | 地 番          | 2番2 |        |           |
| 出力縮   | 1/500   | 精 度 区 分 | 甲一 | 座標系又は記号 | VIII      | 分類         | 地図(法第14条第1項) |     | 種類     | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 平成11年1月 |         |    |         | 備付年月日(原図) | 平成11年2月15日 |              |     | 補事 記 項 |           |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局掛川支局管轄)

令和6年5月21日

静岡地方法務局

請求番号：11-7

登記官

( 7 枚目)

(1/1)

登記年月日：昭和51年2月2日

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。

(静岡地方税务局掛川支局管轄)

令和6年5月21日

静岡地方税务局

登記官

8 枚目)

0215169

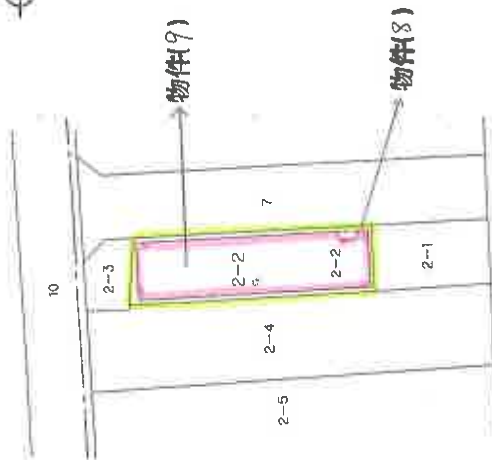
○ 建物 図 面

家屋番号 2番2

建物の所在 掛川市中町2番地2



城 下



5



S51.2.2

嘱託者

平成11年 1月20日作製)

縮尺 1/500

2A

請求番号: 11-8

(1/2)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和51年2月2日

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。  
(静岡地方方法務局掛川支局管轄)

令和6年5月21日

静岡地方方法務局

登記官

(9枚目)

0215170

2番2

-648005

家屋番号

掛川市掛川市中町2番地2

建物の所在

掛川市中町2番地2

建物平面図

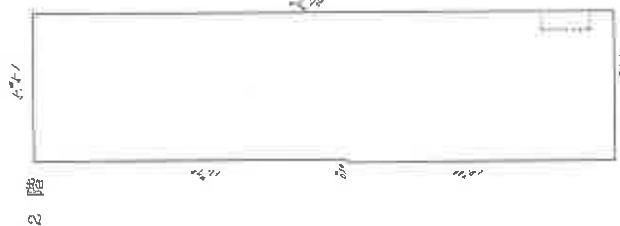
0各階

図

昭和五十五年五月九日

製作年月日

製作者

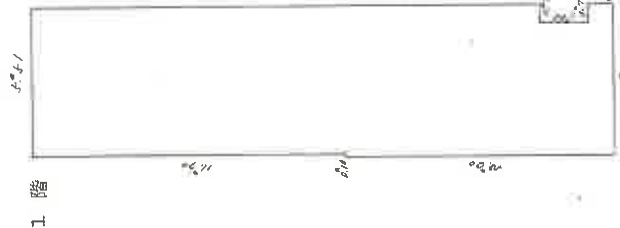


2階

2階 求積

$5.51m \times 11.70m = 64.4670m^2$   
 $5.61m \times 10.00m = 56.1000m^2$   
計 =  $120.5670m^2$

床面積  $120.56m^2$



1階

1階 求積

$5.51m \times 11.70m = 64.4670m^2$   
 $5.61m \times 7.27m = 40.7847m^2$   
 $4.91m \times 1.82m = 8.9362m^2$   
 $5.61m \times 0.91m = 5.1051m^2$   
計 =  $119.2930m^2$

床面積  $119.29m^2$

縮尺

1/200

単位 m

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

55.2.2

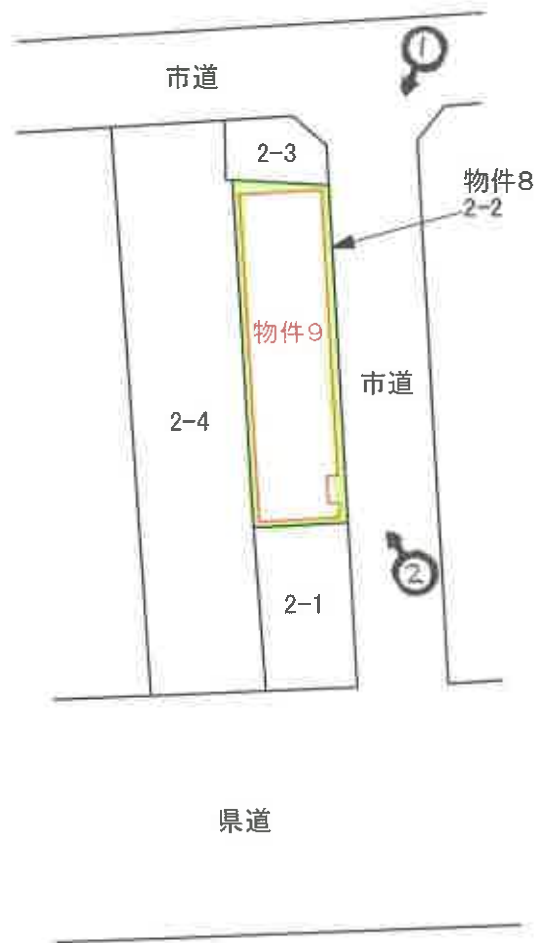
A3版をA4版に縮小

(2/2)

請求番号：11-8



# 建物配置図 (物件9)



♂写真撮影方向

# 間 取 図 (物件9)



1階



2階



(1)

物件 9



(2)

物件 9



(3)



(4)



(5) 天井の破損



(6)



(7) 冷凍庫内



(8)



(9)



(10)





( 1 1 )



( 1 2 )



( 17 枚目 )



(13) 屋上に存在するプレハブ (動産)



(14) 屋上に存在する北側塔屋 (構築物)



令和 6年 (ケ) 第36号  
令和 6年11月19日 現地調査  
令和 7年 1月15日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御 中

## 評 価 書

全3冊の内第3冊 (物件8、9)

評価人 不動産鑑定士

市川 高史

## 物 件 目 録

8 所 在 掛川市中町  
地 番 2番2  
地 目 宅地  
地 積 143.04平方メートル  
所有者 B

9 所 在 掛川市中町2番地2  
家屋 番号 2番2  
種 類 調理室 居宅  
構 造 鉄骨・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 119.29平方メートル  
2階 120.56平方メートル  
所有者 有限会社魚藤

## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 5, 0 8 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 8 (土地)           | 金 4, 3 6 0, 0 0 0 円 |
| 物件 9 (建物)           | 金 7 2 0, 0 0 0 円    |

- ① 一括価額は、物件 8、9 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 8 の土地の内訳価格は物件 9 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 9 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 |
|----------------------|------------|-----|
| 8                    | 物件目録記載のとおり |     |
| 9                    | 物件目録記載のとおり |     |
| 特 記 事 項              |            |     |
| ・物件8の土地上に物件9の建物が存する。 |            |     |

※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 対象土地の概況及び利用状況等（物件8）

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                   | J R 東海道本線「掛川」駅北方約400m（直線距離）<br>（別添「位置図」参照）                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                   |
| 付 近 の 状 況                                                   | 掛川市中町地内の既成市街地。付近は掛川市中心部に位置しているが、店舗は少なく、住宅としての利用が多く見られる。                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                   |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等の個<br>別的な規制を考慮し<br>ない一般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                | 非線引きの都市計画区域内<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>準防火地域<br>城下町風街づくり地区計画<br>（城下町風街づくり重点地区）<br>埋蔵文化財包蔵地内（掛川城址） |
| 画 地 の 状 況                                                   | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                     | 143.04m <sup>2</sup><br>ほぼ長方形<br>ほぼ平坦<br>路面と概ね等高の中間画地<br>特になし                                     |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                            | 東側幅員約6m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9の建物敷地<br>目的外建物の有無…なし<br>そ の 他…特になし                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                   |
| 供 給 処 理 施 設                                                 | 上 水 道 不明<br>ガ ス 配 管 あり<br>下 水 道 あり<br><br>（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8土地の西側に側溝があるが、この側溝が物件8土地内か否かは不明とのこと。                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                   |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件9）

|                                     |     |                                                                                    |  |
|-------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 区 分                                 |     | 主である建物                                                                             |  |
| 建 築 時 期 及 び<br>経 済 的 残 存 耐 用<br>年 数 |     | 建築年月日（登記記載）：昭和43年2月1新築日<br>経 過 年 数：約57年以上<br>経済的残存耐用年数：乏しい                         |  |
| 仕 様                                 | 構 造 | 鉄骨・木造2階建                                                                           |  |
|                                     | 屋 根 | 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺                                                                       |  |
|                                     | 外 壁 | サイディング等                                                                            |  |
|                                     | 内 壁 | ボード、クロス等                                                                           |  |
|                                     | 天 井 | ボード、クロス等                                                                           |  |
|                                     | 床   | コンクリート、ビニールシート等                                                                    |  |
|                                     | 設 備 | 電気、給排水、衛生                                                                          |  |
|                                     | その他 | 1階と2階を昇降するリフト、1階には冷凍庫がある。                                                          |  |
| 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…調理室・居宅<br>間取り…後添建物間取図参照                                                       |  |
| 品 等                                 |     | 普通                                                                                 |  |
| 保守管理の状態                             |     | 劣る                                                                                 |  |
| 建物の利用状況                             |     | ・株式会社魚藤が本建物を賃貸借により調理室(休業中)・居宅(空き家)として占有している。<br><br>※「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                             |     | ・経年劣化により雨漏りや内装の破損箇所などが見られる。<br>・屋上にはプレハブと塔屋が存在する。<br><br>※「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8（土地）

物件8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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------------|
| 8        | 60,900               | 1.00           | 143.04          | 0.90      | 7,840,000                     |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 掛川5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$73,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 60,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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る。

イ 個 別 格 差：なし

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 9（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝ エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|--------------------------|
| 9        | 160,000             | 239.85             | 0.01     | 380,000                  |

ウ 現価率： 経過年数及びその市場性から0.01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<br>番号 | 建付地価格 (円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |      | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ = ウ |
|----------|----------------|---------------|------|----------------------------|
| 8        | 7,840,000      | 0.10          | 使用借権 | 780,000                    |

イ 土地利用権等割合：物件8の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。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる<br>価格 (円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土 地 利 用 権 等<br>価格の控除及び<br>加算 (円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減価<br>修 正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ<br>×オ |
|-----------|-----------------------------------|------------------------------------------------|------------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 8         | 7,840,000                         | － 780,000                                      | —                | 0.95           | 0.65            | 4,360,000                     |
| 9         | 380,000                           | ＋ 780,000                                      | —                | 0.95           | 0.65            | 720,000                       |
| 一括価額 (合計) |                                   |                                                |                  |                |                 | 5,080,000                     |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：アスベスト等の有害物質を使用している可能性を完全に否定できないことによる市場性を考慮した。

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 掛川5-1

所 在：掛川市紺屋町5番8

価 格：73,100円／㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：74㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側8m市道

用 途 指 定 等：非線引きの都市計画、商業地域、準防火地域  
(建ぺい率80%、容積率400%)

地 域 の 概 要：小売店舗、住宅等が混在する駅周辺の商業地域

## 第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

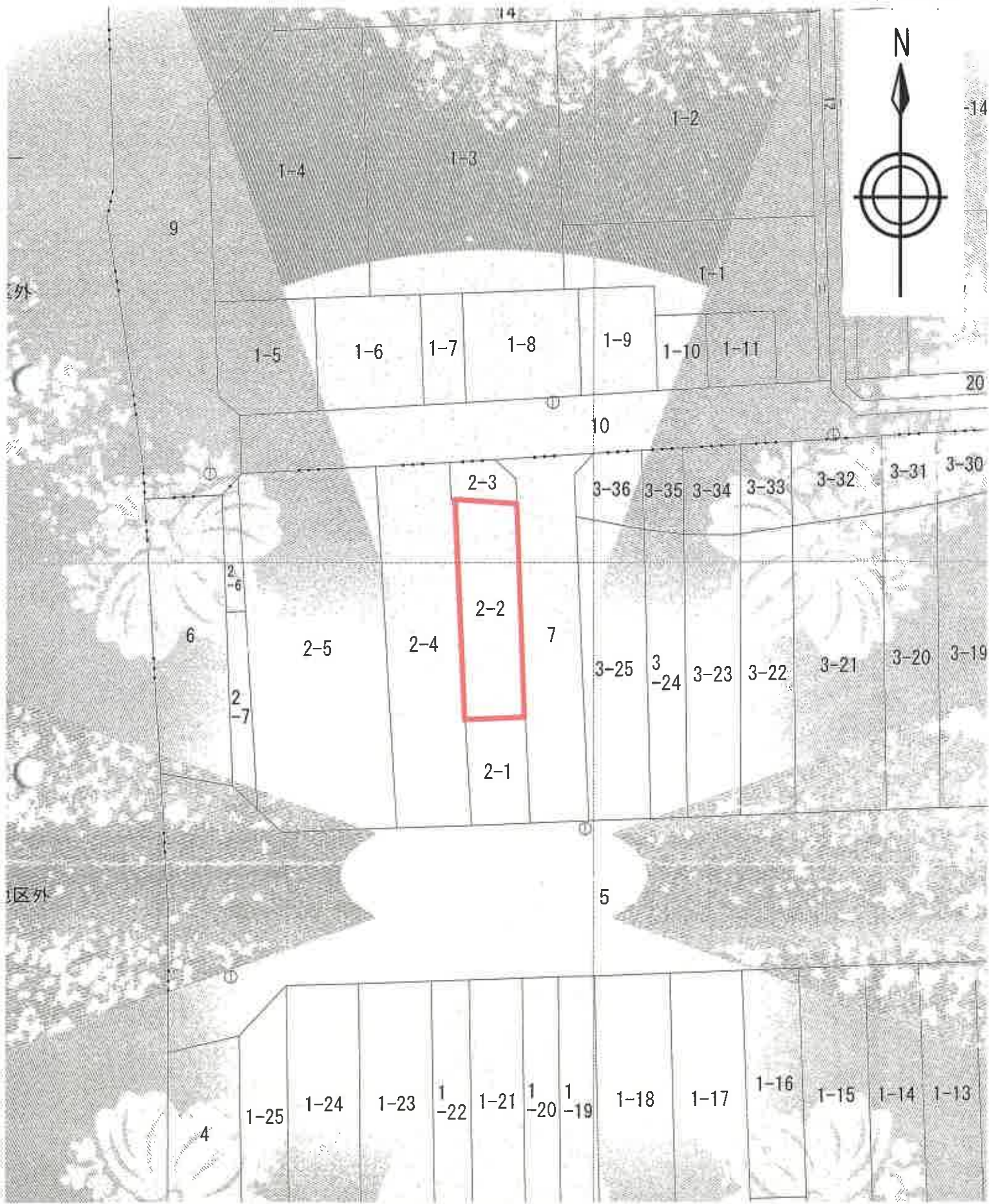
3 建物配置図

4 間取図

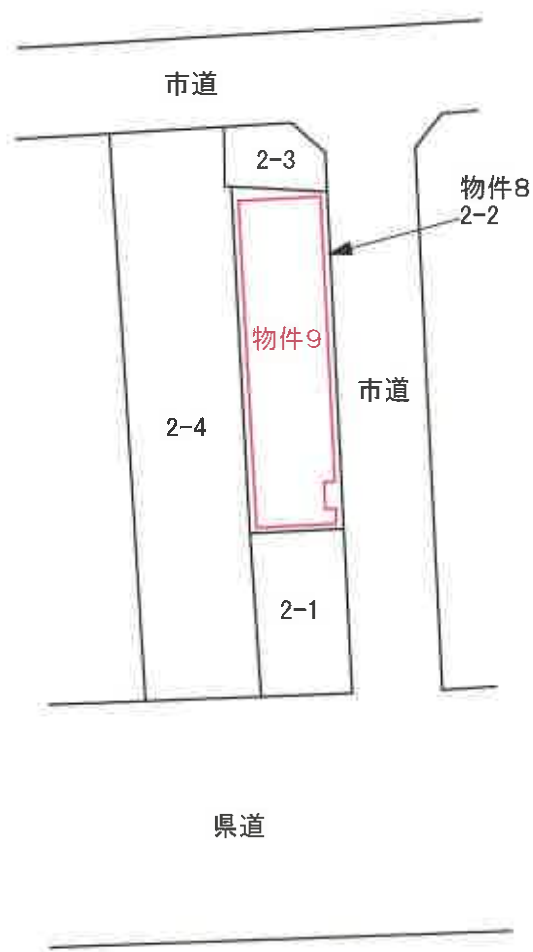
以 上





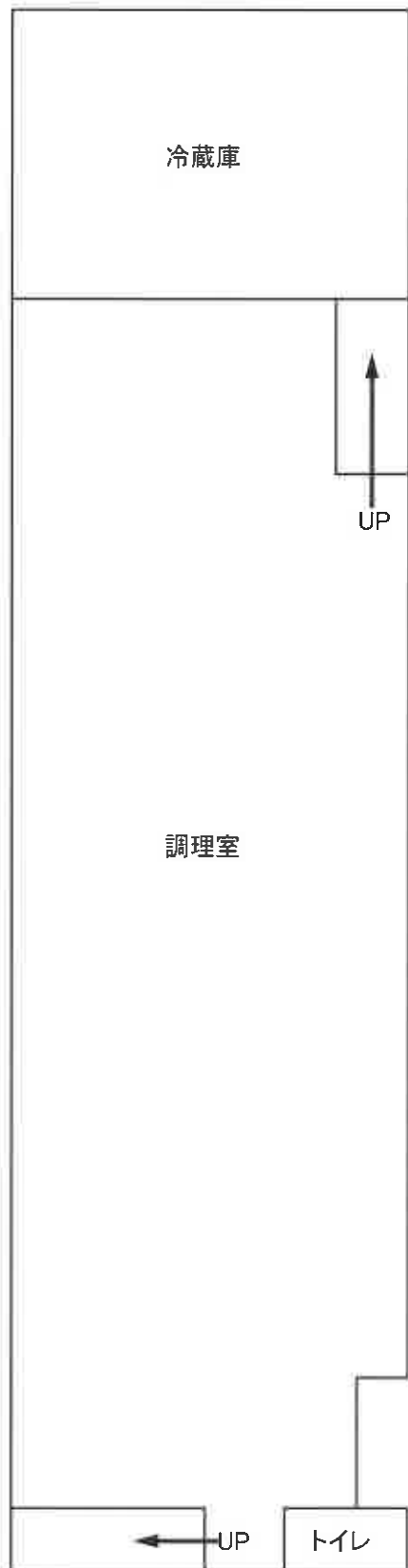


# 建物配置図 (物件 9)



# 間 取 図 (物件9)

1階



2階

