

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 8 月 25 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 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 9 月 22 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 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 10 月 28 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 10 月 8 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 9 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 8 月 25 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 目 録

1 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷
地 番 6 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 5 0 0 . 6 3 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷
地 番 6 7 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 0 0 . 1 2 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷
地 番 6 7 番 3
地 目 宅地
地 積 1 1 4 1 . 3 3 平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 目 録

4 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷 66番地10、67番地2、67番地3

家屋 番号 66番10

種 類 工場 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 712.79平方メートル
2階 1400.92平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 48.28平方メートル

所有者 株式会社丸栄製茶

5 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷 67番地3

家屋 番号 67番3

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨・木造鉄板葺2階建

床 面 積 1階 211.59平方メートル
2階 179.06平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約270平方メートル
2階 179.06平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 1 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号 5】

B が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

【物件番号 1 ～ 3】

物件 5 の建物の敷地として相当な部分を亡 A 相続財産が、物件 4 の建物の敷地として相当な部分を株式会社丸栄製茶がそれぞれ占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

隣地（地番 1 8 4 - 1）との境界が不明確である。

【物件番号 4】

- ・ 本件附属建物は目的外土地（地番 1 8 4 - 1）上に存する。
- ・ 本件附属建物のために、その敷地（地番 1 8 4 - 1，所有者亡 A）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。



《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷
地 番 6 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 5 0 0 . 6 3 平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷
地 番 6 7 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 0 0 . 1 2 平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 3 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷
地 番 6 7 番 3
地 目 宅地
地 積 1 1 4 1 . 3 3 平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 目 録

4 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷 66番地10、67番地2、67番地3

家屋 番号 66番10

種 類 工場 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 712.79平方メートル
2階 1400.92平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 48.28平方メートル

所有者 株式会社丸栄製茶

5 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷 67番地3

家屋 番号 67番3

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨・木造鉄板葺2階建

床 面 積 1階 211.59平方メートル
2階 179.06平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約270平方メートル
2階 179.06平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和7年(ケ)第 1号
令和7年 3月12日受理
令和7年 4月23日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所
執行官 伊 藤 公 志

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷
地 番 66番10
地 目 宅地
地 積 1500.63平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷
地 番 67番2
地 目 宅地
地 積 1000.12平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷
地 番 67番3
地 目 宅地
地 積 1141.33平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

4 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷 66 番地 10、67 番地 2、67 番地 3

家屋 番号 66 番 10

種 類 工場 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 712.79 平方メートル
2 階 1400.92 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 48.28 平方メートル

所有者 株式会社丸栄製茶

5 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷 67 番地 3

家屋 番号 67 番 3

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨・木造鉄板葺 2 階建

床 面 積 1 階 211.59 平方メートル
2 階 179.06 平方メートル

所有者 亡A相続財産

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占 有 者 及 び 占 有 権 原 (物件1, 2, 3関係)		
占 有 範 囲	☐ 全部 ☒ 物件4の建物の敷地として相 当な範囲	
占 有 者	☐ 債務者 ☒ 株式会社丸栄製茶	
占 有 状 況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	☒ 陳述(☒ C(特別代理人)) ☐ 文書(☐)	
占 有 権 原	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有	
占有開始時期	昭和50年 4月15日(物件4の建物の 登記記録の新築年月日)	
最初の 契約等	契約日	昭和50年 4月15日
	期 間	昭和50年 4月15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 等 当 事 者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特 約 等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件5関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(特別代理人) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期	令和6年 2月13日(A死亡日)	
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 ☐ 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		
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
(6枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件4関係)			
所 在	島田市菊川字熊ヶ谷		
地 番	184番1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	370.00平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(亡A)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ C(特別代理人) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和63年 1月20日 (物件4の建物の登記記録の附属建物新築年月日)		
最 初 の 契 約 日	昭和63年 1月20日		
契 約 等 期 間	昭和63年 1月20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 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ ある ☐地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐係属中 ☐終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(7枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ C (特別代理人)	- 私は、本件競売事件において、物件1乃至物件3の本件土地、物件5の建物を所有する亡A相続財産の特別代理人です。また、物件4の建物を所有する株式会社丸栄製茶の特別代理人でもあります。以前は、A及び株式会社丸栄製茶の破産管財人でした。 - 物件4の建物は、株式会社丸栄製茶が製茶工場等として使用していましたが、破産し、現在は誰も使用していません。建物内の機械等は、破産手続きで処分しています。 - 物件5の建物は、亡Aの配偶者であるBが引き続き一人で住居として使用しています。Bは亡Aの相続について放棄していますので、現在は無権原で居住していることになると思います。物件5の建物の一部は、株式会社丸栄製茶が店舗としても使用していましたが、同社が破産したため、現在は物件5の建物全体をBが住居として使用しています。 - 物件4の主たる建物は、亡A相続財産が所有する物件1乃至物件3の本件土地上にあります。建物建築時から地代の支払いはなく、期間の定めなく使用借で使用していることになります。 - 物件4の建物の附属建物は、目的外土地である184番1の土地にあるかもしれません。この土地も亡Aが所有する土地で地代の支払いはありません。 - 現在、Bは入院中です。現況調査の際は、親族を介して鍵を開けておくように言っておきます。 - 物件4の建物の一階東側の部屋に入れなかったということですが、そこは冷蔵室です。 (令和7年3月19日、同年4月8日(何れも電話)に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
物件4の附属建物は、前記記載のとおり物件3の西側隣地である目的外土地（184番1）上に全
部もしくは一部が存在するものと思料される。
物件3の土地と目的外土地との間に境界標等は確認できず、境界は判然としない。
- 2 物件4の建物は、全般的に老朽化が進んでおり、床の撓みやきしみ、階段の変形等が見られる。
なお、1階冷蔵室の扉は開けることができなかったため入室調査は行っていない。
- 3 物件5の建物は、2階西側の洋室の天井が撓んでいるほか、各所で雨漏りしている可能性がある。
また、そのほか経年相応の汚損、破損等が見られる。
1階部分に増築が認められる。このほか、建物北東側には外壁を利用して造作された倉庫状のスベ
ースがある。
- 4 本件土地上及び本件建物内に工場抵当法が適用される機械、器具等は存在しなかった。
- 5 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現場の状況等から前記記載のとおり認定した。

(調査経過用)

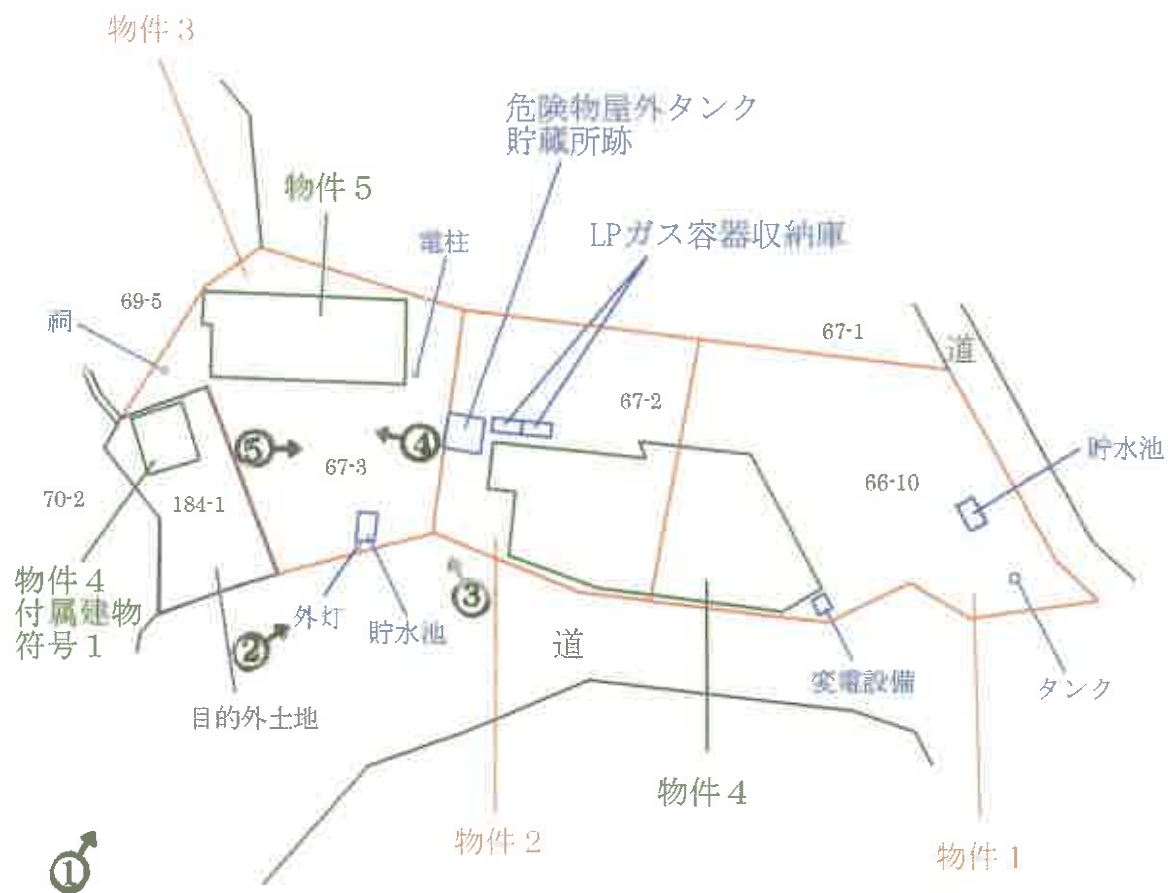
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月12日 (水) : - :	執行官室	島田市課税課に間取図請求 (郵送)
7年 3月14日 (金) 12:15-12:25	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影,
7年 3月14日 (金) 14:10-14:20	静岡地方法務局藤枝支局	本件土地の地積測量図, 物件5の建物の閉鎖登記簿謄本, 土地 (近隣地) の登記事項要約書申請 (地積測量図なし), 土地上の建物登記について調査 (本件建物以外に登記なし)
7年 3月19日 (水) 15:05-15:08	執行官室	特別代理人から事情聴取 (電話)
7年 4月 1日 (火) : - :	執行官室	島田市役所税務課に物件1及び物件2の土地上の建物の課税台帳記載事項証明書の送付依頼 (郵送)
7年 4月 2日 (水) 10:20-10:25	静岡地方法務局	目的外土地 (184-1) の登記記録の全部事項証明書申請
7年 4月 3日 (木) 13:00-14:25	物件所在地	全戸不在, 入室調査, 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
7年 4月 4日 (金) : - :	執行官室	島田市役所税務課に土地の地番図等の送付依頼 (郵送)
7年 4月 8日 (火) 16:25-16:30	執行官室	特別代理人から事情聴取 (電話)
7年 4月11日 (金) : - :	執行官室	島田市役所市民課にBの住民票写しの送付依頼 (郵送)
(特記事項) ■ 令和 7年 4月 3日 目的物件は不在であったので, 立会人 D を立ち合わせ, 無施錠の玄関から建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(10枚目)

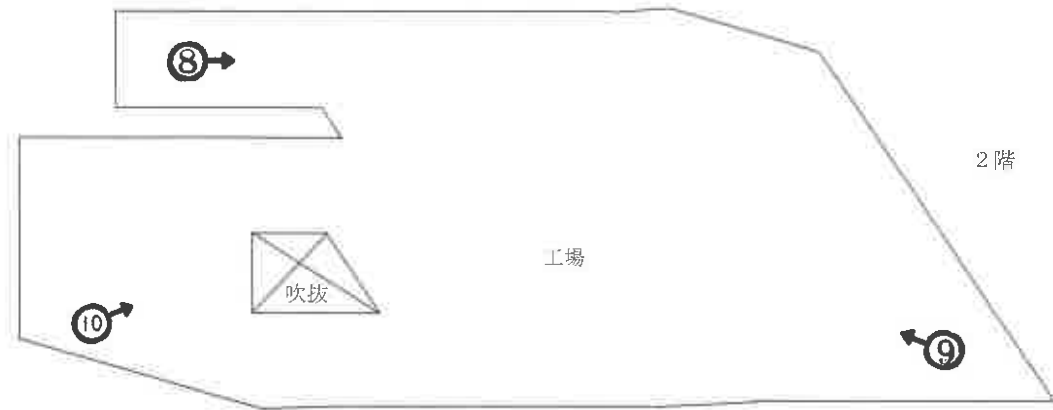
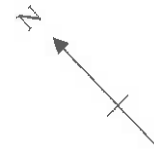


土地建物位置関係図



♂写真撮影方向

間取図



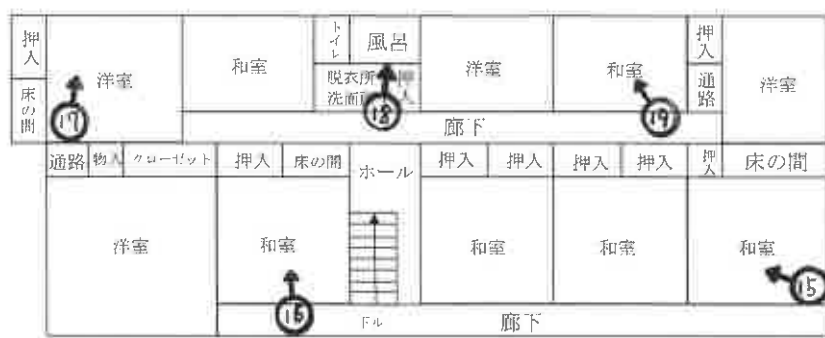
符号 1

(物件 4)

♂写真撮影方向

(12枚目)

間 取 図



2階



1階

(物件5)

♂写真撮影方向

写真 1

物件 5

物件 4



写真 2

物件 4



写真 3

物件 5



写真 4

物件 4（附属建物）

物件 5



写真 5
物件 5

物件 4



写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

建物内の状況



令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 4 月 3 日 現地調査
令和 7 年 4 月 21 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

芝口直樹 印

物 件 目 録

1 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷
地 番 6 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 5 0 0 . 6 3 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷
地 番 6 7 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 0 0 . 1 2 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷
地 番 6 7 番 3
地 目 宅地
地 積 1 1 4 1 . 3 3 平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

4 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷 66番地10、67番地2、67番地3

家屋 番号 66番10

種 類 工場 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 712.79平方メートル
2階 1400.92平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 48.28平方メートル

所有者 株式会社丸栄製茶

5 所 在 島田市菊川字熊ヶ谷 67番地3

家屋 番号 67番3

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨・木造鉄板葺2階建

床 面 積 1階 211.59平方メートル
2階 179.06平方メートル

所有者 亡A相続財産

第1 評価額

一 括 価 格			
金		4, 7 4 0, 0 0 0	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1, 1 3 0, 0 0 0	円
物件2（土地）	金	7 6 0, 0 0 0	円
物件3（土地）	金	8 6 0, 0 0 0	円
物件4（建物）	金	1, 7 2 0, 0 0 0	円
物件5（建物）	金	2 7 0, 0 0 0	円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～3の土地の内訳価格は物件4、5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4、5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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 上記評価額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番 号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
5	物件目録記載のとおり	1 階部分に約 59 m ² の増築があり、1 階約 270 m ² 、2 階 179.06 m ² 、延約 449 m ² となっている。
特 記 事 項		
・ 物件 1、2、3 及び目的外土地 184-1 の土地は一体一画地をなし、地上に物件 4、5 の建物が存する。 ・ 物件 4 の附属建物符号 1 は西側目的外土地 184-1 上に全部もしくは一部が存するものと思料される。 なお、西側目的外土地 184-1 と物件 3 との境界は判然としない。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～3及び目的外土地）

位置・交通	ＪＲ東海道本線「金谷」駅の北西方・直線距離約 1.9 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	工場や農家住宅、茶畑等が点在する、山間に切り開かれた県道沿いの地域	
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 — — — — —
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	物件1：1,500.63 m ² 、物件2：1,000.12 m ² 、 物件3：1,141.33 m ² 、目的外土地：370.00 m ² 、 合計：4,012.08 m ² ※特記事項参照 不整形 間口約 124m、奥行約 35m 概ね平坦地だが東側道路との間や北東側の隣地境界部分の一部は法面ないし原野（山林）状となっており、二段地状の土地である。 路面とほぼ等高～約 3m 高い角地 特になし
接面道路の状況	南西側幅員約 9m の舗装県道（建築基準法上の道路）、東側幅員約 6.5m の舗装農道（建築基準法上の道路ではない） ※特記事項参照	
土地の利用状況	現況利用・・・物件4、5の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・祠、電柱、貯水池、外灯、危険物屋外タンク貯蔵所跡、LPガス容器収納庫、変電設備、タンクが存する。	

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どうか不明な場合をいう。
特記事項	南西側道路幅員はガードレール等で仕切られている主たる部分が約9mであるが、当該県道がカーブしている辺りでは道路台帳上16m程度まで広がっている。 東側道路に接面する部分は原野（山林）状地であり、平坦宅地部分には直接出入りできない。 物件1～物件3は西側目的外土地184-1（宅地、370.00㎡、物件1～3と同一所有者）と一体一面地をなし物件4及び物件5の建物敷地となっている。なお、物件3の土地と目的外土地との境界は判然としない。 敷地の北東側には南西側傾斜の山林が控えており、土砂災害の懸念がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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50年4月新築 ※下記特記事項参照 経 過 年 数：約50年 経済的残存耐用年数：ほぼ了している
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：スレート等 内 壁：ボード等 天 井：ボード等 床：コンパネ、ボード、土間コンクリート等 設 備：電気 給排水 その他：作業用エレベーター
床 面 積 （現況）	ほぼ登記どおりとみられる。 1階：712.79 m²、2階：1,400.92 m²、延：2,113.71 m²
現況用途等	現況用途：工場、冷蔵室 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る 床のたわみやきしみ、階段の変形等があるほか、全般的に老朽化が進んでいる。
建物の利用状況	所有者が本建物を工場、倉庫、車庫等（空き家）として使用、占有している。 ※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	下記附属建物が存する。 ・ 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺、平家建、車庫（登記記載。但し現況用途は車庫のほかトイレとしても利用されている。） ・ 床面積約 48.28 m² ・ 建築年月：昭和 63 年 1 月新築 物件 4 の主である建物は建築後、数度にわたって増築がなされているが、島田市の資産税課備え付けの間取図によれば、建築年が昭和 47 年（建築）、昭和 50 年（増築）、昭和 54 年（増築）となっている。 現地実査等から、物件 4 の附属建物は、物件 3 の西側隣地である目的外土地 184－1 上に全部もしくは一部が存するものと思料される。
---------	---

(物件5)

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45年6月 経 過 年 数：約55年 経済的残存耐用年数：ほぼ了している
仕 様	構 造：鉄骨・木造2階建 屋 根：鉄板葺 外 壁：化粧ボード、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：化粧ボード、繊維壁、モルタル等 天 井：化粧ボード、敷目板、あじろ、モルタル等 床：フローリング、畳、カーペット敷、土間コンクリート、 ボード等 設 備：電気 給排水 衛生（水洗） その他：特になし
床 面 積 （現況）	1階部分に約59㎡の増築が認められ、現況床面積は以下の通りである。 1階：約270㎡、2階：179.06㎡、延：約449㎡ （現況推定床面積）※特記事項参照
現況用途等	現況用途：店舗、居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る 2階西側洋室の天井が壊れているほか、各所で雨漏りしている可能性がある。そのほか経年相応の汚損、破損等がみられる。
建物の利用状況	亡所有者の配偶者が住居として使用、占有している。 ※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	1階部分の増築のほか建物北東側には外壁を利用して造作された倉庫状のスペースがある。

第5 評価額算出の過程

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件は工場・冷蔵室及び店舗・居宅とその敷地であるが、都市計画区域外に位置し、賃貸市場が成立していないため、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1～3、目的外土地（建物敷地）

物件1～3、目的外土地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	9,200	0.38	1,500.63	0.8	4,200,000
2	9,200	0.38	1,000.12	0.8	2,800,000
3	9,200	0.38	1,141.33	0.8	3,190,000
一 括 価 格 (合 計)					10,190,000
目的外	9,200	0.38	370.00	0.8	1,030,000

ア 標準画地価格：周辺に規準とすべき公示地等が存在しないため、取引事例等を勘案して、当該地域における県道島田岡部線沿いの標準的な宅地の地価水準を査定した。

イ 個別格差：環境条件（周囲の状況）、画地条件（規模・形状、角地、二段地状、一部原野等）等を考慮して査定した。

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 4、5（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
4 主	110,000	2,113.71	0.02	4,650,000
4 付属	80,000	48.28	0.03	120,000
物件 4 価額（合計）				4,770,000
5	160,000	449	0.01	720,000

ウ 物件 4、5 はそれぞれ建築当初から既に約 37～55 年を経過しており、ほぼ経済的残存耐用年数は了しているため、維持管理の状態や市場性を勘案のうえ、現価率をそれぞれ上記の通りと判断した。

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 建付地価格の按分（地上建物の敷地占有率に基づいて按分した）

物件4主である建物

$$10,190,000 \text{ 円} \times \frac{1,400.92}{1,400.92+270} = 8,540,000 \text{ 円}$$

物件5

$$10,190,000 \text{ 円} \times \frac{270}{1,400.92+270} = 1,650,000 \text{ 円}$$

② 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
4 主	8,540,000	0.1	使用借権	850,000
4 附属	1,030,000	0.1	使用借権	100,000
4 合計	物件4 合計			950,000
5	1,650,000	0.1	場所的利益	170,000
一 括 価 格 (合 計)				1,120,000

イ 土地利用権等割合：物件4＝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。

物件5＝土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

③ 土地利用権等価格の按分（敷地面積に基づいて按分した）

物件 1

$$1,120,000 \text{ 円} \times \frac{1,500.63}{4,012.08} \div = 420,000 \text{ 円}$$

物件 2

$$1,120,000 \text{ 円} \times \frac{1,000.12}{4,012.08} \div = 280,000 \text{ 円}$$

物件 3

$$1,120,000 \text{ 円} \times \frac{1,141.33}{4,012.08} \div = 320,000 \text{ 円}$$

目的外土地

$$1,120,000 \text{ 円} \times \frac{370.00}{4,012.08} \div = 100,000 \text{ 円}$$

④ 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) (2②、2③) 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	4,200,000	－ 420,000	—	0.6	0.5	1,130,000
2	2,800,000	－ 280,000	—	0.6	0.5	760,000
3	3,190,000	－ 320,000	—	0.6	0.5	860,000
4	4,770,000	＋ 950,000	—	0.6	0.5	1,720,000
5	720,000	＋ 170,000	—	0.6	0.5	270,000
一 括 価 格 (合 計)						4,740,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の一部が目的外土地上に越境していると推定されること、山間部の市場性が未成熟な地域に存すること、土砂災害の懸念があることを考慮して、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 附属資料

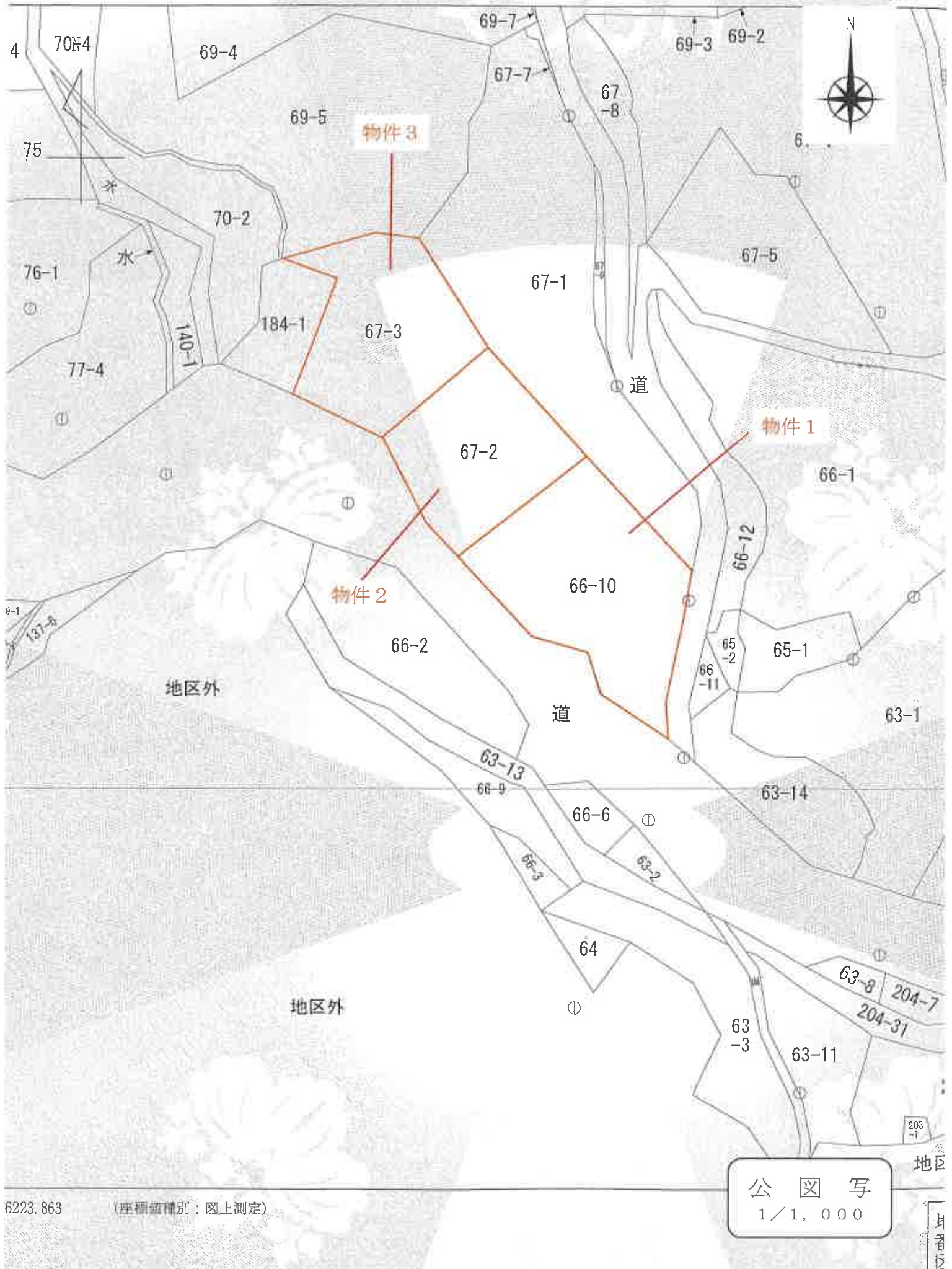
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

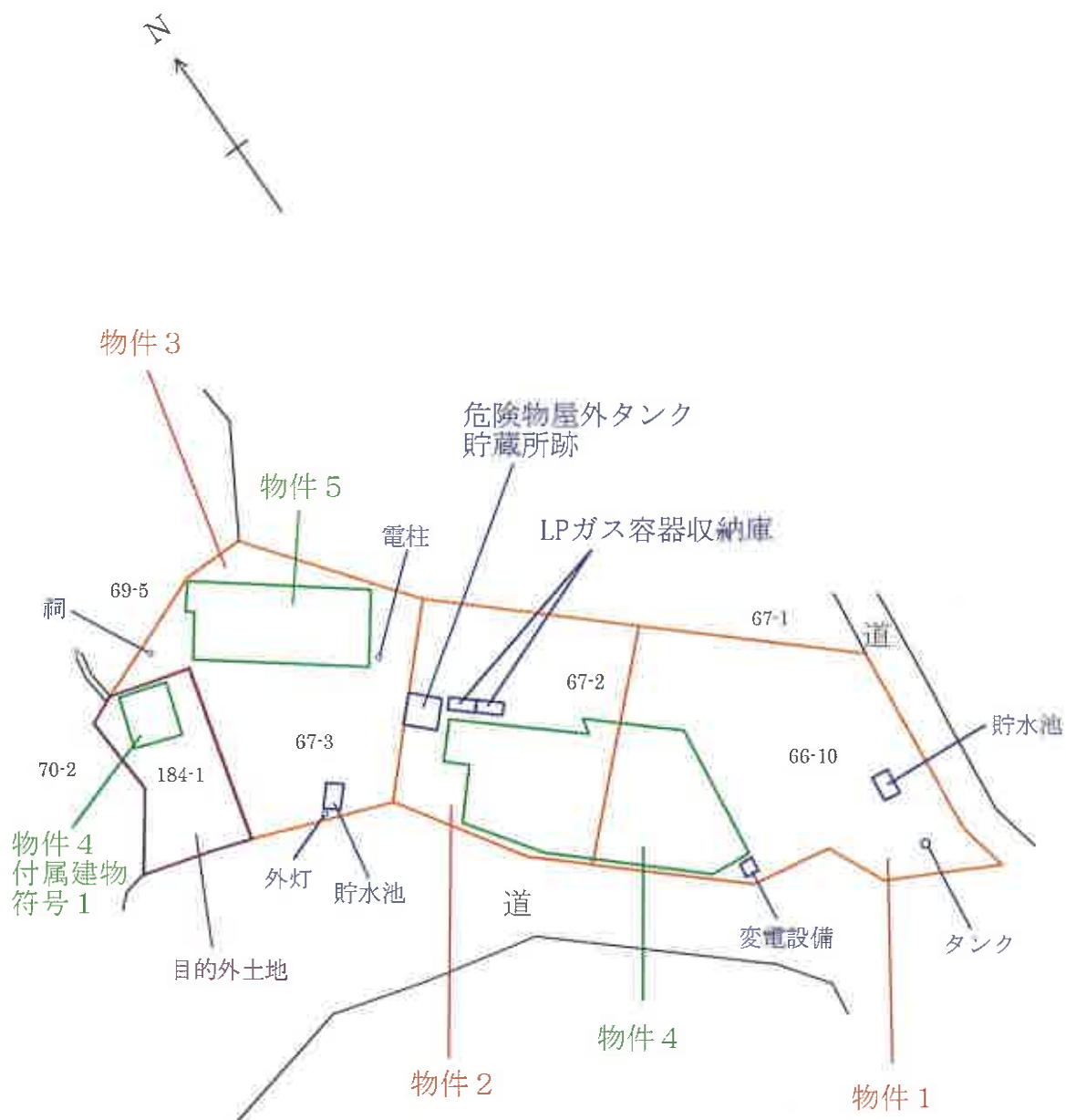
以 上



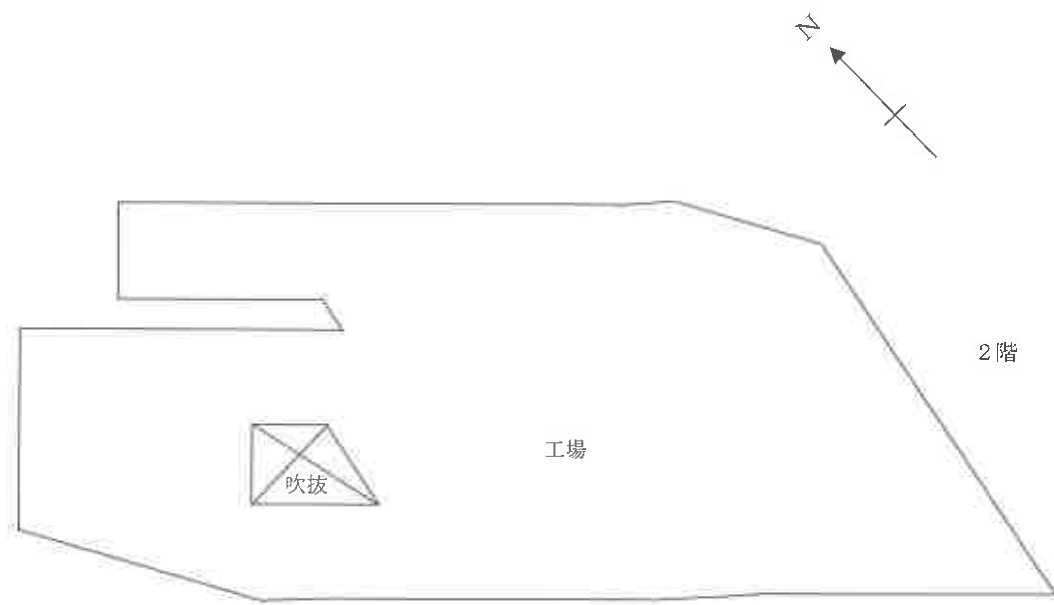
対象不動産

位置図
(島田市役所白図)
1/10,000





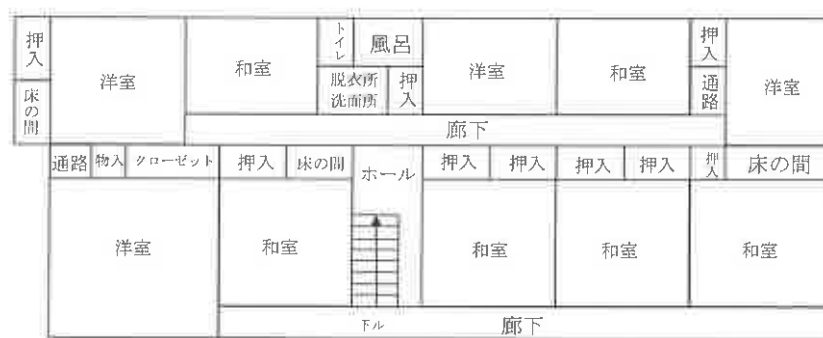
建物配置図



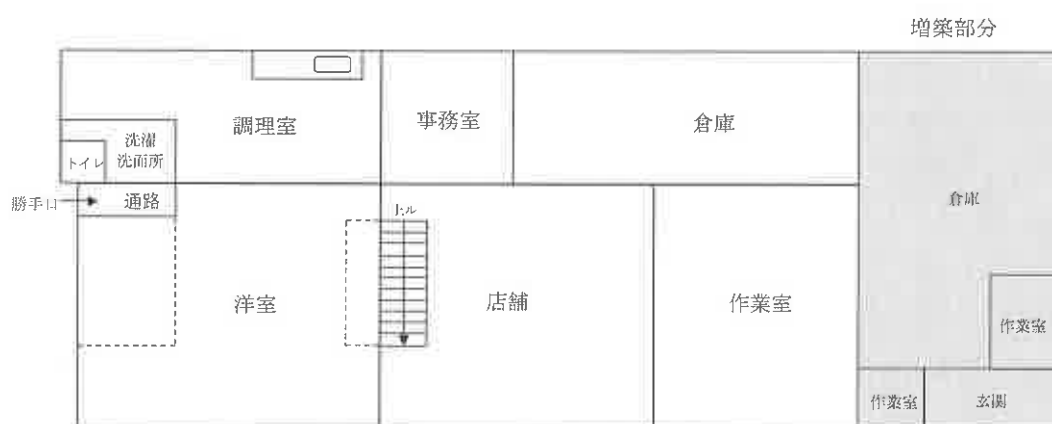
符号 1

(物件 4)

間 取 図



2階



1階

(物件5)

間取図