

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 2日
静岡地方裁判所沼津支部民事部
裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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 3月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 3月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月18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 4月 8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 3月19日 午後 1時00分から 令和 8年 3月23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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～9	22,950,000 18,360,000	一括	4,590,000	415,487	0
1	5,720,000				
2	540,000				
3	2,620,000				
4	1,960,000				
5	900,000				
6	780,000				
7	1,930,000				
8	780,000				
9	7,720,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1103番4
地 目 宅地
地 積 329.00平方メートル

所有者 株式会社尾崎商事

- 2 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1103番12
地 目 宅地
地 積 30.91平方メートル

所有者 株式会社尾崎商事

- 3 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番1
地 目 宅地
地 積 288.20平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番2
地 目 宅地
地 積 214.87平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番3
地 目 宅地
地 積 99.17平方メートル

所有者 A

6 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番4
地 目 宅地
地 積 85.95平方メートル

所有者 A

7 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番5
地 目 宅地
地 積 211.57平方メートル

所有者 A

8 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番6
地 目 宅地
地 積 85.95平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前 1104番地1、1104番地2、1104番地3、1104番地4、1104番地5、1104番地6

家屋 番号 1104番1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 695.71平方メートル
2階 261.87平方メートル

(現況)

種 類 倉庫 事務所 作業所

床 面 積 1階 約725平方メートル
2階 261.87平方メートル
合計約986平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 15 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片山 裕嗣

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 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

【物件番号 1 ～ 9】

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】

長岡物産株式会社が占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号 9】

長岡物産株式会社が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。

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

【物件番号 1 ～ 8】

売却対象外の土地（地番 1103 番 3 及び地番 1103 番 11、いずれも所有者株式会社尾崎商事）と一体利用されている。

【物件番号 1, 9】

長岡物産株式会社が修繕費等を支出した旨主張している。

《 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 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1 1 0 3 番 4
地 目 宅地
地 積 3 2 9 . 0 0 平方メートル
所有者 株式会社尾崎商事

2 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1 1 0 3 番 1 2
地 目 宅地
地 積 3 0 . 9 1 平方メートル
所有者 株式会社尾崎商事

3 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1 1 0 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 8 8 . 2 0 平方メートル
所有者 A

4 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1 1 0 4 番 2
地 目 宅地
地 積 2 1 4 . 8 7 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番3
地 目 宅地
地 積 99.17平方メートル

所有者 A

6 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番4
地 目 宅地
地 積 85.95平方メートル

所有者 A

7 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番5
地 目 宅地
地 積 211.57平方メートル

所有者 A

8 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番6
地 目 宅地
地 積 85.95平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前 1104番地1、1104番地2、1104番地3、1104番地4、1104番地5、1104番地6

家屋 番号 1104番1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 695.71平方メートル
2階 261.87平方メートル

(現況)

種 類 倉庫 事務所 作業所

床 面 積 1階 約725平方メートル
2階 261.87平方メートル
合計約986平方メートル

所有者 B

令和7年（ケ）第62号

令和7年 9月11日受理

令和7年 11月 4日提出

現 況 調 査 報 告 書

（物件1～9）

静岡地方裁判所沼津支部

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 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1103番4
地 目 宅地
地 積 329.00平方メートル
所有者 株式会社尾崎商事

2 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1103番12
地 目 宅地
地 積 30.91平方メートル
所有者 株式会社尾崎商事

3 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番1
地 目 宅地
地 積 288.20平方メートル
所有者 A

4 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番2
地 目 宅地
地 積 214.87平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1 1 0 4 番 3
地 目 宅地
地 積 9 9 . 1 7 平方メートル

所有者 A

6 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1 1 0 4 番 4
地 目 宅地
地 積 8 5 . 9 5 平方メートル

所有者 A

7 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1 1 0 4 番 5
地 目 宅地
地 積 2 1 1 . 5 7 平方メートル

所有者 A

8 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1 1 0 4 番 6
地 目 宅地
地 積 8 5 . 9 5 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前 1104番地1、1104番地2、1104番地3、1104番地4、1104番地5、1104番地6

家屋 番号 1104番1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 695.71平方メートル
2階 261.87平方メートル

所有者 B

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1～8	
現況地目	☒ 宅地(物件1～8) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
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(概略)のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者B(建物所有者)、長岡物産(株) 上記の者Bが物件3～8の土地に下記建物を所有し、長岡物産(株)が物件1、2の土地を駐車場として、各占有している。 ☒ 『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	『その他の事項』に記載のとおり	
建物	物件9	
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。 ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物)。 ☒ 種類: 倉庫・事務所・作業所 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約725㎡、2階261.87㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 長岡物産(株) 上記の者が本建物を倉庫・事務所・作業所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(詳細は『目的外土地の概況』のとおり)	
その他の事項	『その他の事項』に記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 建物配置図(概略)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3～8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(■B(占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 (物件) ■使用借権 (物件3～8) ☒	
占有開始時期		平成24年10月1日 (建物相続時)	
最初の契約等	契約日	平成24年10月1日頃	
	期間	平成24年10月1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	
	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		
		毎年 金 円 ☐ 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		従前土地建物とも亡C所有だったところ、同人死亡時に土地をAが、建物をBが相続し、その際、土地を無償で建物の敷地として使用することとなった。	
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	
Bの土地使用权は、親族間の使用借権に基づくものと思料された。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1、2、9関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 長岡物産㈱	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☒ 作業所	
■関係人(D(占有者会社役員) ■B(建物所有者))の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成24年8月1日	
最初の契約等	契約日	平成24年8月1日	
契約等	期間	平成24年8月1日から ☒ 平成26年7月31日まで2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	令和6年8月1日から ☒ 令和8年7月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者(物件9) ☒ その他の者B(物件1、2)	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金350,000円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある(☒ 敷金350,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐	
その他		1 地番1103番3、1103番11の土地を含む。 2 物件1、2の土地は、Bが所有者会社から借りているものを占有者に賃貸している。 3 物件9の建物の契約時の貸主は亡Cであったが、相続により建物所有者Bが貸主の地位を承継した。	
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	
1 物件1、2につき、占有者は対抗要件を備えていないため、その占有権を買受人に対抗できないものと思料する。 2 物件9につき、占有者の占有開始時期は抵当権設定登記日に後れるため、引受とはならず、占有者は代金納付日から6か月間明渡を猶予されると思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1～8の土地及び地番1103番3及び1103番11の土地は、物件9の建物の敷地及び駐車場として一体利用されている。物件3～8の土地の北西には水路（暗渠）が存在し、同水路も一体利用されているが、水路の占用許可は取得されていない。
- 2 物件1の土地は、その北西側を舗装県道静浦港菰山停車場線（建築基準法上の道路、地番1103-7・8の各土地はいずれも静岡県所有の田）に接面している。また、物件3の土地は、その北東側を幅員約4.8～5mの舗装市道長2019号線（建築基準法上の道路、地番1104-7の土地は伊豆の国市所有の田）に接面している。
- 3 物件9の建物には、占有者会社のほか、「株式会社ケービーワイ」と表示されている。法務局で調査したところ、(株)ケービーワイの商業登記は存在せず、(有)ケービーワイの該当があったものの、同社は占有者会社に吸収合併されている。そこで、(株)ケービーワイないし(有)ケービーワイによる建物占有はなく、物件9の建物の占有者は占有者会社のみと思料した。
- 4 物件1の土地と南西側隣接地（地番1105-1）との間の水路上に単管と木板で作成した簡易な橋が架けられている（写真7参照）。水路の占用許可は取得されていない。
- 5 物件3の土地上に電柱が存在する。
- 6 物件1の土地及び物件3の土地上に飲料自販機計4台が存在する。
- 7 物件1、4の土地上に存在する変電設備、スチール物置及びポリエチレン製タンク、物件9の建物内及び物件4の土地上に存在する冷蔵庫計4台、物件9の建物の前面及び物件1の土地上に存在する下屋は、いずれも占有者会社が設置したものである。
- 8 物件9の建物占有者会社役員Dによると、同建物の1階南西端の会議室部分で従業員（占有補助者）が寝泊まりしているとのことである。
- 9 物件9の建物につき、北東側部分の一部の増築、1階南西部分の会議室部分と2階南西部分への階段、敷地の下屋の設置は、建物所有者了解のもとで建物占有者会社が行っており、同役員Dによるとこれらの費用として1000万円から2000万円を支出しているが、工事費用の明細等は見当たらないとのことである。また、Dによると、物件1の土地のアスファルト舗装にひびが入ることが多く（写真4参照）、その修繕に計3回で約2000万円を支払っているとのことである。
- 10 物件9の建物の2階南西側事務室部分の屋根がたわんで崩れかけており、一部木材で補強されている（写真15参照）。
- 11 物件9の建物で野菜をカットしている部分については、作業状況や設備等から、作業所（加工所）に該当すると思料した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
■債務者会社担当弁護士	1 債務者会社から依頼を受けている弁護士です。 2 債務者会社は、現在営業していません。 3 物件9の建物は、長岡物産㈱に賃貸しており、同社は同建物で営業中です。
■B (建物所有者)	1 物件9の建物を長岡物産㈱に賃貸しています。契約書上は建物のみが対象となっていますが、敷地と駐車場も長岡物産㈱が使用しています。地番1103番3、1103番11の各土地は交換の登記がされた時期が遅かったため、担保権が設定されていないのだと思います。 2 長岡物産㈱が、物件9の建物及び敷地等を使用するにあたって、増築や工作物の設置等については、好きに使ってよいと言ってあります。
■D (建物占有者会社役員)	1 物件9の建物と敷地・駐車場を賃借しています。契約書が見当たらないので、契約書上建物のみが対象となっていることは意識していませんでしたが、土地も借りてしていると認識しています。 2 物件9の建物は、野菜のカット工場、冷蔵庫のある倉庫、事務所として使用しています。 3 物件9の建物を賃借した当初は、2階南西側の事務所部分はありましたが、その余は倉庫だったため、北東側部分の増築、1階南西側部分の部屋や2階南西側事務所部分への階段の設置、下屋の設置を行い、これらの費用として1000万円から2000万円を支出していますが、工事の明細書等は見当たりません。建物の増築や工作物の設置については、貸主から好きに使ってよいと言われていました。その他に、変電施設や冷蔵庫等の設備も設置しています。また、物件1の土地の舗装に亀裂が入ってしまうため、その修繕を3回行い、約2000万円を支出しています。 4 物件9の建物の2階南西側事務所部分の屋根が落ちかけています。 5 物件1、3の土地上の自動販売機は、建物占有者会社が業者に依頼して置いてもらっているものです。 6 物件9の建物に表示されているケービーワイは、占有者会社に吸収されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

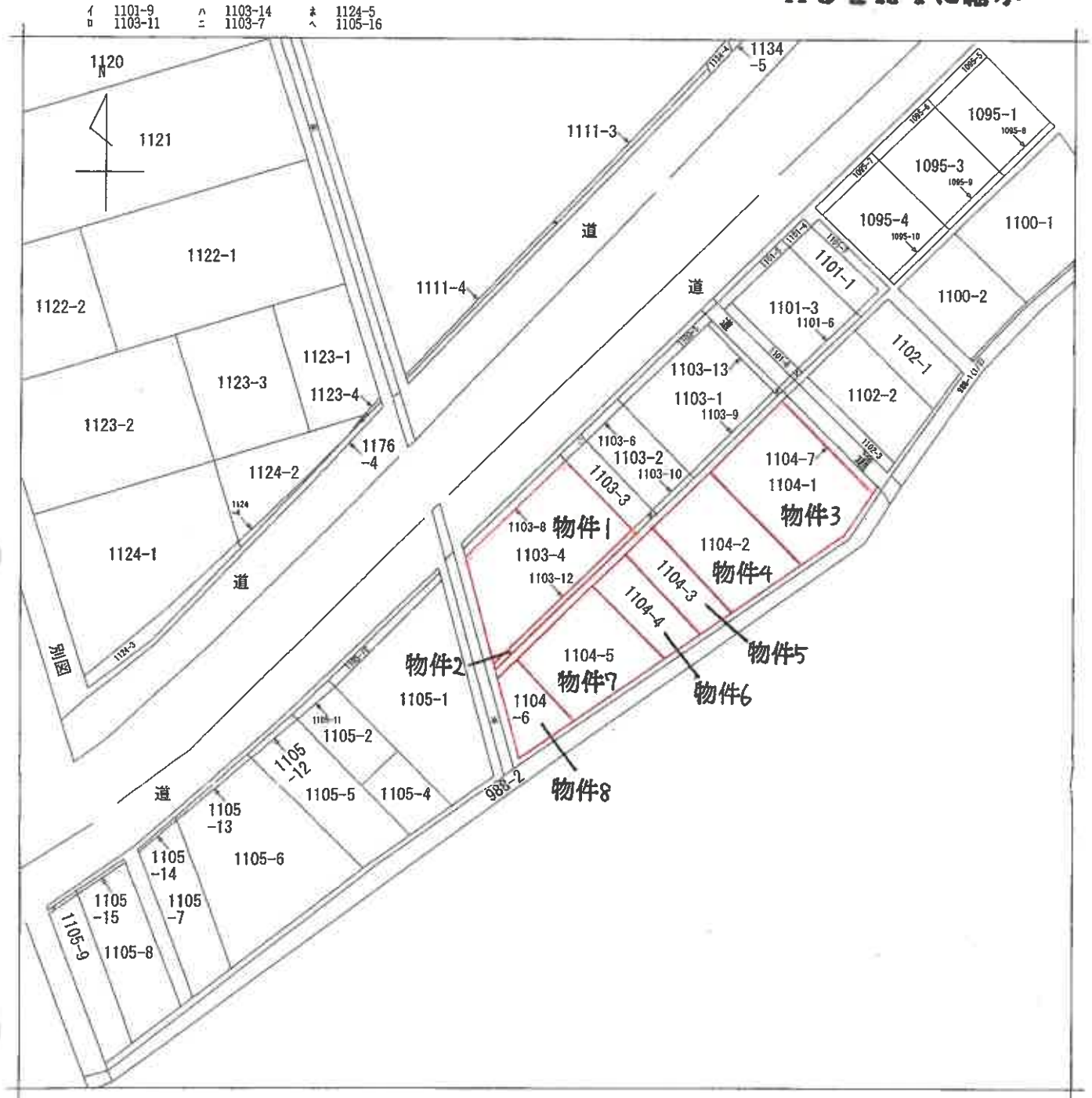
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 9月11日(木) :-:	執行官室	伊豆の国市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年 9月12日(金) 11:25-11:40	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1103-3外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・物件1~3受領・その他は備付なし 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし 占有会社の商業登記事項証明書申請・登記中
7年 9月26日(金) 16:35-16:37	執行官室	債務者会社担当弁護士から電話聴取
7年 9月29日(月) 11:50-11:55	建物所有者宅	建物所有者Bと面談
7年 9月29日(月) 13:00-13:05	伊豆の国市役所 建築課	河川占用関係調査
7年 9月29日(月) 13:25-13:35	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 占有者会社社員から聴取
7年 9月29日(月) 14:10-14:35	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1105-1外)登記事項証明書申請・受領 占有会社の商業登記事項証明書申請・受領
(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
7年10月20日(月) 13:30-15:10	物件所在地	占有者会社役員と面談 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
7年10月20日(月) 15:30-15:40	建物所有者宅	建物所有者Bと面談
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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	伊豆の国市南江間字丸山前				地番	1103番4			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和7年8月20日

静岡地方法務局

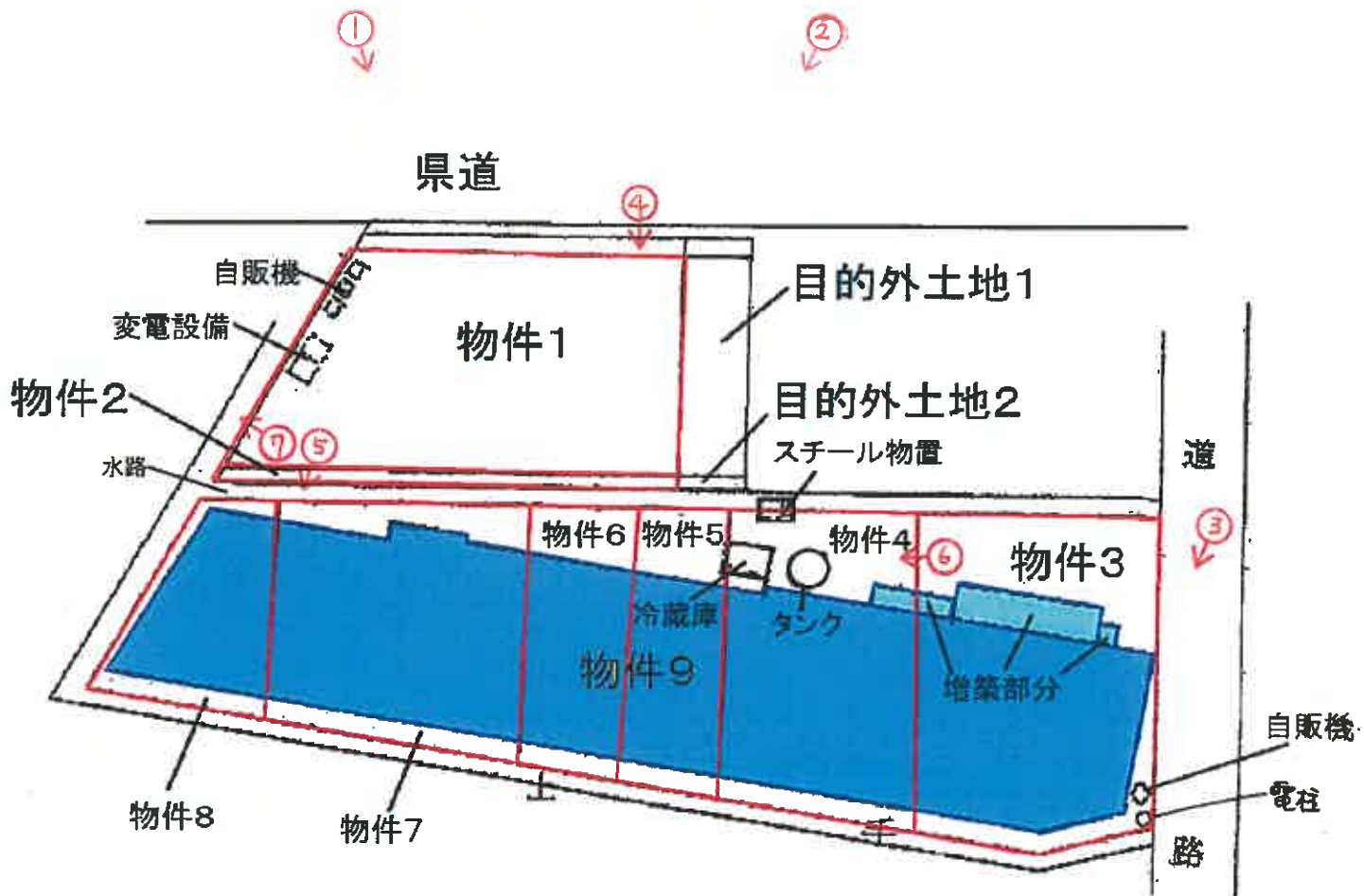
請求番号：29-3

登記官

(1/1)

(13枚目)

建物配置図(概略)

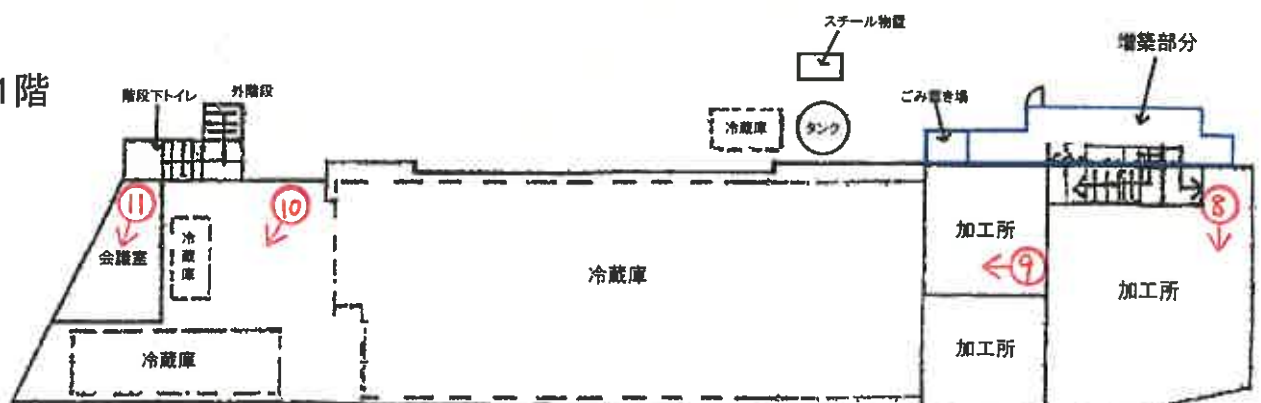


建物間取図(概略)

2階



1階



写真撮影方向

写真 1



写真 2



写真3



写真4 物件1土地のアスファルト舗装のひび割れ



写真 5



写真 6



写真7 南西側隣接地との間の水路に架けられた簡易な橋



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5 2 階南西側事務室部分の屋根のたわみと補強



写真 1 6



写真17



令和7年(ケ)第62号
令和7年10月20日現地調査
令和7年11月5日評価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

評 価 書

(物件1～9)

評価人 不動産鑑定士
田中弘樹

物 件 目 録

1 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1103番4
地 目 宅地
地 積 329.00平方メートル
所有者 株式会社尾崎商事

2 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1103番12
地 目 宅地
地 積 30.91平方メートル
所有者 株式会社尾崎商事

3 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番1
地 目 宅地
地 積 288.20平方メートル
所有者 A

4 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番2
地 目 宅地
地 積 214.87平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番3
地 目 宅地
地 積 99.17平方メートル

所有者 A

6 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番4
地 目 宅地
地 積 85.95平方メートル

所有者 A

7 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番5
地 目 宅地
地 積 211.57平方メートル

所有者 A

8 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前
地 番 1104番6
地 目 宅地
地 積 85.95平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 伊豆の国市南江間字丸山前 1104番地1、1104番地2、1104番地3、1104番地4、1104番地5、1104番地6

家屋 番号 1104番1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 695.71平方メートル
2階 261.87平方メートル

所有者 B

第1 評 価 額

一括 価 額	
金 22,950,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 5,720,000円
物件 2	金 540,000円
物件 3	金 2,620,000円
物件 4	金 1,960,000円
物件 5	金 900,000円
物件 6	金 780,000円
物件 7	金 1,930,000円
物件 8	金 780,000円
物件 9	金 7,720,000円

- ① 一括価額は、物件1～9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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件3～8の土地の内訳価格は物件9の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件9の価格は当該敷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、瑕疵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 目的物件の表示

番 号	登 記 簿 上	現 況
1	別紙物件目録のとおり	
2	別紙物件目録のとおり	
3	別紙物件目録のとおり	
4	別紙物件目録のとおり	
5	別紙物件目録のとおり	
6	別紙物件目録のとおり	
7	別紙物件目録のとおり	
8	別紙物件目録のとおり	
9	別紙物件目録のとおり	倉庫・事務所・作業所 増築あり
特 記 事 項		
・ 物件 3～8 の土地に物件 9 の建物が存する。 ・ 物件 1、2 の土地は 3～8 の土地と水路を介して隣接している。水路の占用許可はないが実質的に一体として利用されている。		

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

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1～8）

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道線「韮山駅」西方約1.7km（直線距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	県道沿いに住宅や作業所、駐車場、店舗、学校等がみられるほか、農地も多く残る地域。当面は現状のまま推移するものと思料される。	
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 無 60％ 200％ 無
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積…物件目録のとおり 形 状 等…不整形 地 勢…ほぼ平坦 高 低 差…道路とほぼ等高 そ の 他…なし	
接 面 道 路	物件1の北西側が幅員約10mの県道（建築基準法上の道路） 物件3の北東側が幅員約4.8～5mの市道（建築基準法上の道路）に接面する。	
土地の利用状況	現況利用法…物件1、2は駐車場、物件3～8は物件9建物の敷地として利用。 目的外建物の有無…無 周囲等の状況…住宅、駐車場等。 南西側、南東側が水路に隣接。 そ の 他…特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都市ガス	なし
	下 水 道	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等に該当施設の本管（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。		

特 記 事 項	・既存宅地確認はない。 伊豆の国市保存の台帳に物件１～８土地の地番での既存宅地確認の記載はない。 各土地とも線引時点の固定資産税課税地目等から線引前宅地とみられる。 ・物件１、２と物件３～８の間に水路が介在するが現況は判然としない。当該水路につき占用許可は取得されていない。 ・物件９建物につき既存建築物建替要件（既存建築物が適法に建築されていること等）による建替が認められるかは不明である。 ・物件９建物の建ぺい率（物件３～８を敷地として）は建築当時の指定（建ぺい率７０％、容積率４００％）をも超過しているが詳細は不明である。 （以上、詳細は伊豆の国市担当課に照会されたい） ・物件３～８土地の所有者と物件９建物の所有者が異なる。 従前土地建物とも亡Ｃ所有だったところ、同人死亡時に土地をＡが、建物をＢが相続し、その際、土地を無償で建物の敷地として使用することとなった。 ・物件１、２土地は目的外土地を含め亡Ｃが所有者会社から借りていたところ相続によりＢが借主の地位を引き継いだ。帳簿上の金銭授受はあったが賃貸借の実体はないものとみられ使用借と思料される。 ・物件１、２土地は物件９建物の占有者が使用している。 ・物件１のアスファルト舗装にひびが入ることが多く、修繕が必要となっている。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」
----------------	--

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 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月 昭和56年6月30日新築（登記簿記載） 経済的耐用年数 40年 経過年数 44年 （経済的残存耐用年数 0年）		
仕 様	構 造 屋 根	鉄骨造2階建 スレート・亜鉛メッキ鋼板葺	
床 面 積	1階 約725㎡（未登記増築部分を含む） 2 " 261.87㎡ 計 約986㎡		
現 況 用 途 等	階 層…2階建 現況用途…倉庫 事務所 作業所		
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	・その他の者が倉庫・事務所・作業所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	・占有者及び占有権原について 占有者：長岡物産(株) 占有状況：倉庫・事務所・作業所 占有権原：賃借権 占有開始時期：平成24年8月1日 最初の契約等：平成24年8月1日から平成26年7月31日 更新の種別：自動更新 現在の契約等：令和6年8月1日から令和8年7月31日まで 2年間 貸主：所有者 借主：占有者 賃料：毎月 350,000円 敷金： 350,000円 その他：駐車場込み 契約時の貸主は亡Cであったが、相続により建物所有者Bが貸主の地位を承継した。		

特 記 事 項	占有者の占有開始時期は抵当権設定登記日に後れるため、引き受けとはならず、占有者は代金納付日から6ヶ月間明渡を猶予されると思料される。 ・登記簿によると昭和56年6月30日新築、昭和58年6月30日変更、増築となっているが、固定資産公課証明書では昭和52年建築、昭和56年建築、昭和58年建築と区分され記載されている。昭和52年に新築された可能性があるが詳細は不明である。 ・1階北東側部分の約30㎡の増築、1階南西側部分の会議室、2階南西側事務室部分への階段、下屋の設置等を建物所有者了解のもとで建物占有者が行っているとのこと。 ・2階南西側事務室部分の屋根がたわんで崩れかけており、一部木材で補強されている。 ※「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、また賃貸市場が未成熟な地域であること等から、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1～8（土地）

物件1～8土地の更地価格を算出し、物件3～8についてはこれに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	44,600	0.65	329.00	—	9,540,000
2	44,600	0.65	30.91	—	900,000
3	44,600	0.65	288.20	0.9	7,520,000
4	44,600	0.65	214.87	0.9	5,610,000
5	44,600	0.65	99.17	0.9	2,590,000
6	44,600	0.65	85.95	0.9	2,240,000
7	44,600	0.65	211.57	0.9	5,520,000
8	44,600	0.65	85.95	0.9	2,240,000

ア 標準価格：県地価調査価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

県地価調査 伊豆の国-6

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

46,400 円/㎡ × 99 / 100 × 100 / 100 × 100 / 103 ≒ 44,600 円/㎡

◇時点修正：県地価調査価格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：方位 0

◇地域格差：交通接近、環境条件等で基準地が優る +3

イ 個別格差：画地条件、行政的条件、水路介在等 -35

ウ 地積：公簿面積採用

エ 建付減価補正：物件3～8につき建物の状況を考慮 -10

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 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
9	100,000	986	0.03	2,960,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数を経過しており、現況より現価率を査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件3～8土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
3	7,520,000	0.4	法定地上権	3,010,000
4	5,610,000	0.4	法定地上権	2,240,000
5	2,590,000	0.4	法定地上権	1,040,000
6	2,240,000	0.4	法定地上権	900,000
7	5,520,000	0.4	法定地上権	2,210,000
8	2,240,000	0.4	法定地上権	900,000

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1 ①オ、1 ②エ) ア	敷地利用権等 価格の控除及び 加算 (円) (2 ①ウ) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修正 エ	占有 減価 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ
1	9,540,000	—	1.0	0.6	1.0	5,720,000
2	900,000	—	1.0	0.6	1.0	540,000
3	7,520,000	-3,010,000	0.97	0.6	—	2,620,000
4	5,610,000	-2,240,000	0.97	0.6	—	1,960,000
5	2,590,000	-1,040,000	0.97	0.6	—	900,000
6	2,240,000	-900,000	0.97	0.6	—	780,000
7	5,520,000	-2,210,000	0.97	0.6	—	1,930,000
8	2,240,000	-900,000	0.97	0.6	—	780,000
9	2,960,000	+10,300,000	0.97	0.6	1.0	7,720,000
一括価額 (合計)						22,950,000

ウ 市場性修正：吹付アスベスト等についてはその存否が不明であり、使用の可能性を否定できないので物件3～9につき市場性修正を行った。

エ 競売市場修正：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。

オ 占有減価：物件1、2は土地の使用借で占有減価は不要と判定した。

物件9建物は明渡猶予が認められるが占有減価は不要と判定した。

第6 参考価格資料

県地価調査価格（伊豆の国－6）

所 在：伊豆の国市南江間字鳥井前760番2

価 格：46,400円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：300㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 道 路：北側4m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域

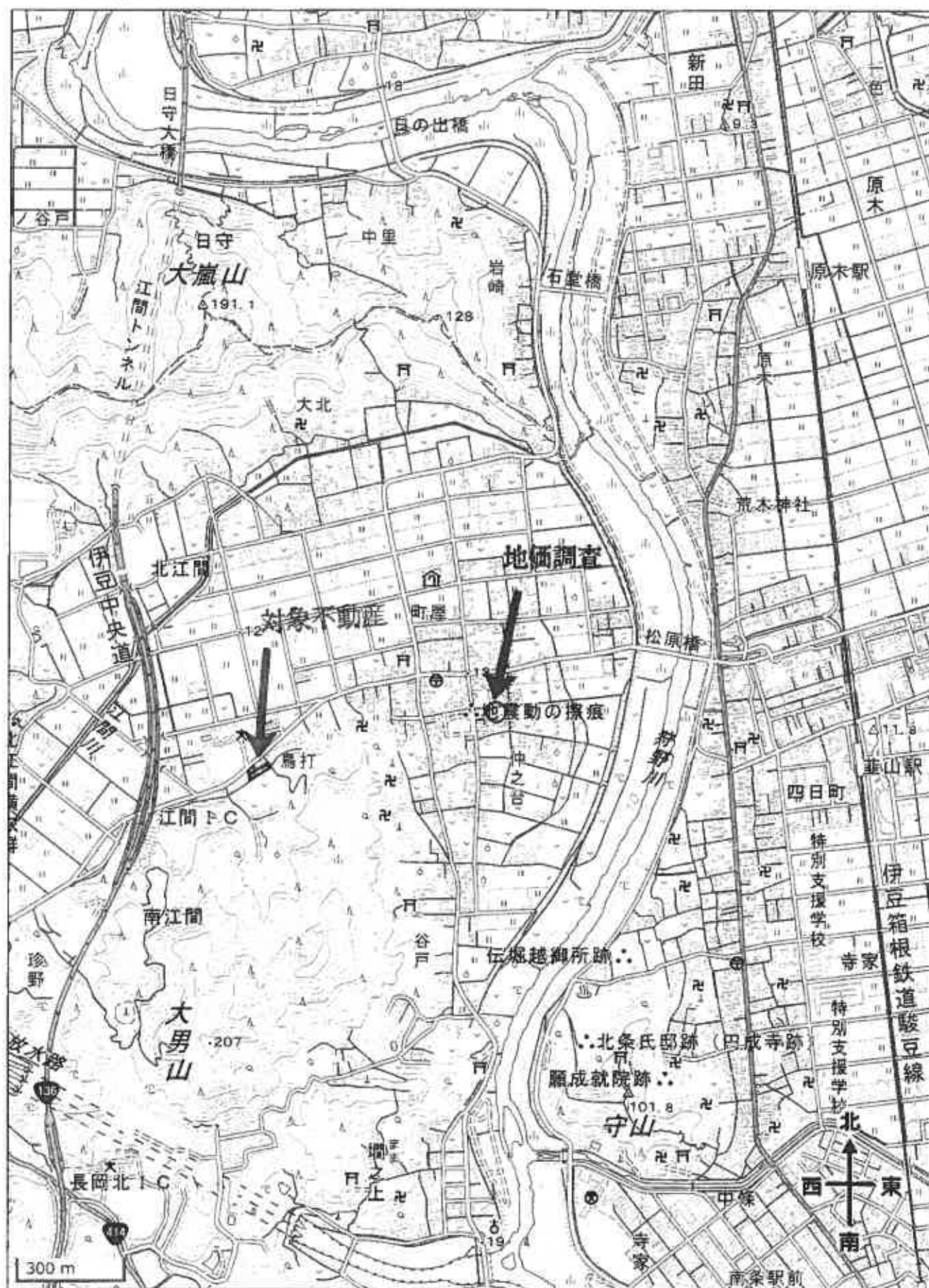
（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

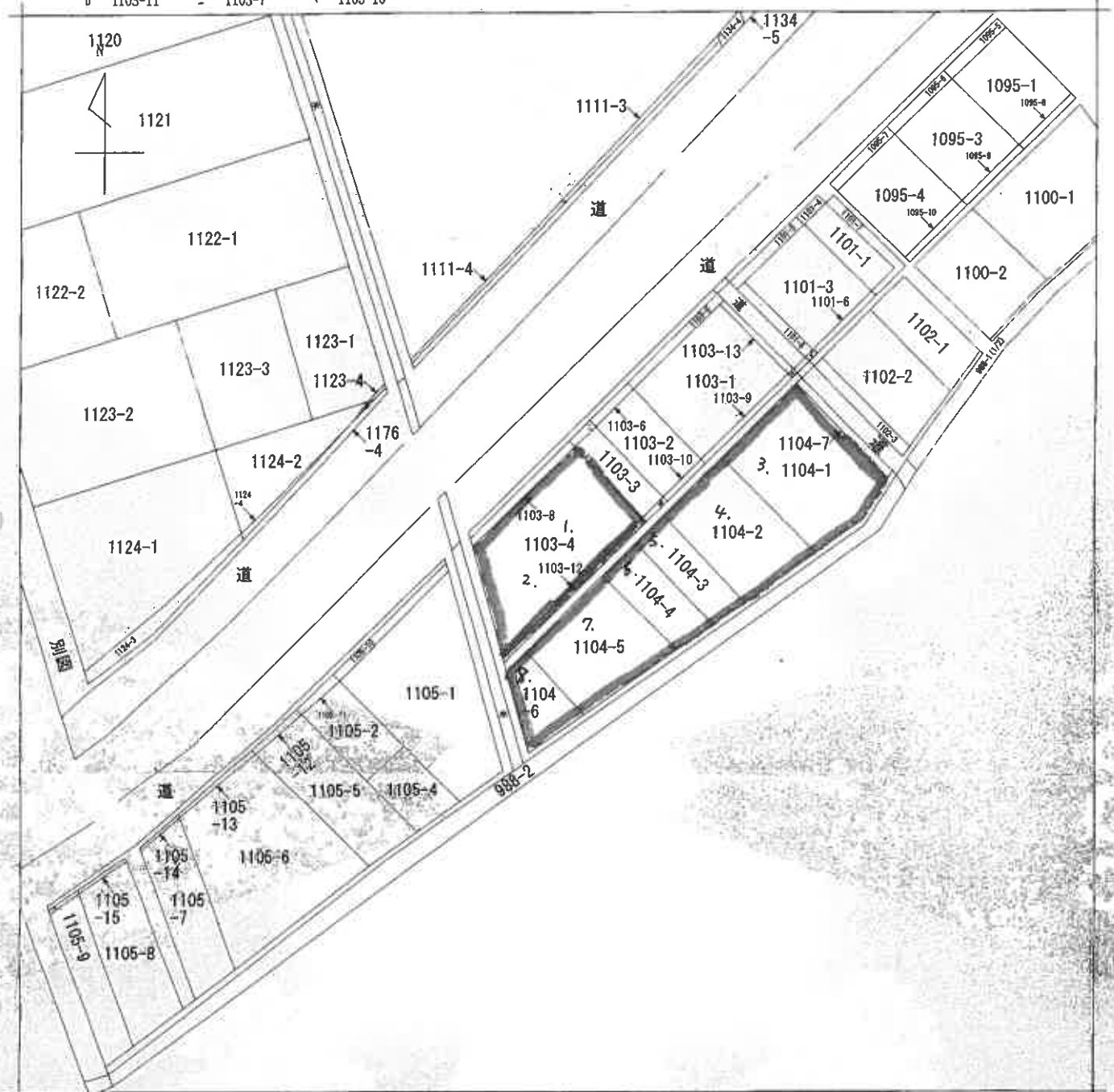
- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物配置図（概略）
- 4 建物間取図（概略）

以 上



A3→A4

1 1101-9 2 1103-14 3 1124-5
 4 1103-11 5 1103-7 6 1105-16



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	伊豆の国市南江間字丸山前				地番	1103番4		
出力 力尺	A3→A4 1/600	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成 年月日				備付 年月日 (京区)			備考		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和7年8月20日

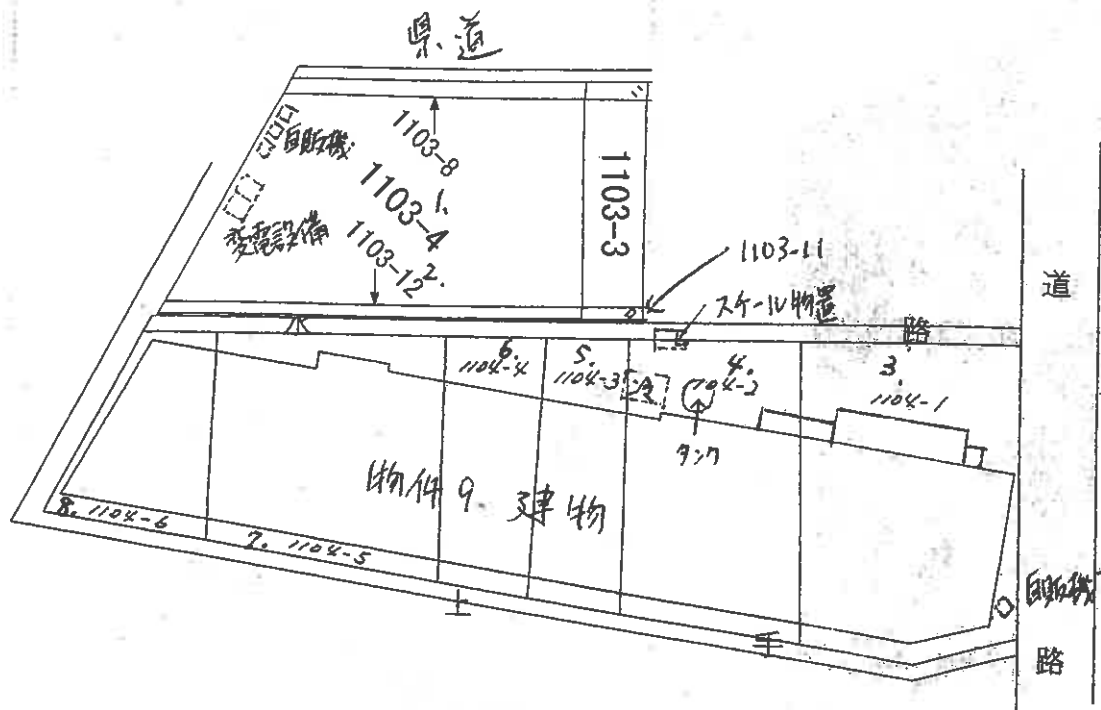
静岡地方法務局

請求番号: 29-3

登記官

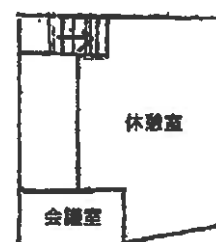
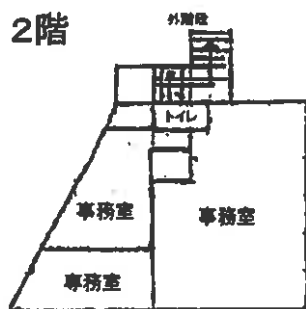
(1/1)

建物配置図（概略）



建物間取図(概略)

2階



1階

