

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 3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 5月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月10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 5月21日 午後 1時00分から 令和 8年 5月21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

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 駿東郡長泉町竹原字八反田   |
|   | 地 番   | 349番3  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 391.26平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 駿東郡長泉町竹原字八反田   |
|   | 地 番   | 349番12   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 43.67平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 駿東郡長泉町竹原字八反田 349番地3、349番地12  |
|   | 家屋 番号 | 349番3  |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 124.91平方メートル<br>2階 124.61平方メートル<br>3階 124.61平方メートル<br>4階 124.61平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 2月10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1～3】

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3】

賃借権-①

範囲 205号室

賃借人 H

期限 令和8年5月8日まで

賃料 月額55,000円

敷金 110,000円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権-②

範囲 301号室

賃借人 I

期限 令和8年11月30日まで

賃料 月額51,000円

敷金 51,000円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

・101号室につき、エトリア株式会社が占有している。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か月間明渡しは猶予される。

・104号室につき、特種東海製紙株式会社が占有している。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。

・105号室につき、D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。

・201号室につき、E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。

・202号室につき、F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。

・203号室につき、G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。

・304号室につき、J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。

・305号室につき、K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。

・401号室につき、L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。

・403号室につき、M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。

・405号室につき、N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。

・上記以外の部分につき、本件所有者が占有している。

#### 【物件番号1, 2】

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

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 駿東郡長泉町竹原字八反田   |
|   | 地 番   | 349番3  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 391.26平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 駿東郡長泉町竹原字八反田   |
|   | 地 番   | 349番12   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 43.67平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 駿東郡長泉町竹原字八反田 349番地3、349番地12  |
|   | 家屋 番号 | 349番3  |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 124.91平方メートル<br>2階 124.61平方メートル<br>3階 124.61平方メートル<br>4階 124.61平方メートル |



令和7年(ケ)第36号  
令和7年6月10日受理  
令和7年9月17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   | 駿東郡長泉町竹原字八反田   |
|   | 地 番   | 349番3  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 391.26平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 駿東郡長泉町竹原字八反田   |
|   | 地 番   | 349番12   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 43.67平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 駿東郡長泉町竹原字八反田 349番地3、349番地12  |
|   | 家屋 番号 | 349番3  |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 124.91平方メートル<br>2階 124.61平方メートル<br>3階 124.61平方メートル<br>4階 124.61平方メートル |





## 占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 エトリア株式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・6・1 自 R7・6・1 至 R9・5・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 44,000円 ■敷 □保 44,000円	「その他の事項」※1 「執行官の意見」のと おり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 104号室 特種東海製紙株式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・3・19 自 R6・3・19 至 R8・3・18	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 43,000円 ■敷 □保 43,000円	「その他の事項」※2 「執行官の意見」のと おり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・4・1 自 R6・4・1 至 R8・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 50,000円 ■敷 □保 44,000円	「その他の事項」※3 「執行官の意見」のと おり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・1・13 自 R6・1・13 至 R8・1・12	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 50,000円 ■敷 □保 46,000円	「その他の事項」※4 「執行官の意見」のと おり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・10・1 自 R6・10・1 至 R8・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 42,000円 ■敷 □保 42,000円	「その他の事項」※5 「執行官の意見」のと おり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・6・1 自 R6・6・1 至 R8・5・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 45,000円 ■敷 □保 45,000円	「その他の事項」※6 「執行官の意見」のと おり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H18・5・9 自 R6・5・9 至 R8・5・8	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 63,500円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 110,000円	「その他の事項」※7 「執行官の意見」のと おり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・12・1 自 R6・12・1 至 R8・11・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 59,500円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 51,000円	「その他の事項」※8 「執行官の意見」のと おり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 304号室 J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・3・22 自 R7・3・22 至 R9・3・21	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 48,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 42,000円	「その他の事項」※9 「執行官の意見」のと おり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室 K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・11・1 自 R5・11・1 至 R7・10・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 46,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 46,000円	「その他の事項」※10 「執行官の意見」のと おり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401号室 L	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・7・16 自 R6・7・16 至 R8・7・15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 48,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 42,000円	「その他の事項」※11 「執行官の意見」のと おり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 403号室 M	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・4・1 自 R7・4・1 至 R9・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 52,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 46,000円	「その他の事項」※12 「執行官の意見」のと おり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 405号室 ----- N	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・9・21 ----- 自 R6・9・21 至 R8・9・20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 45,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 45,000円	「その他の事項」※13 「執行官の意見」のと おり
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

- 占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
- 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
- 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
- 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
- 賃料 月：毎月 年：毎年
- 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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

### 土地について

- 1 本件各土地は、南側で町道竹原本宿線に接道している。
- 2 本件各土地の南側は、本件共同住宅の居住者用駐車場として利用されている。
- 3 物件1の土地の北西側に居住者用倉庫、受水槽が、北東側にガスタンク、駐輪場がそれぞれ存在する。
- 4 物件1の土地の東側に存在するフェンスの一部（駐車場部分）が損傷している。
- 5 居住者用倉庫、駐輪場の利用は、無料である。

### 建物について

- 1 本件建物101号室は、ドアの建付けが悪く、カーテンレールが壊れている。
- 2 本件建物202号室は、台所のタオル掛けホルダーが欠損している。
- 3 本件建物203号室は、壁紙の一部が剥がれている。

### 占有者及び占有権原について

- ※1 ・占有会社が、同社の社員であるBを占有補助者として占有させている。
- ※2 ・占有会社が、同社の社員であるCを占有補助者として占有させている。
- ※3 ・賃料内訳（家賃44,000円、駐車場6,000円）  
・家賃のほか、家財保険料（2年間分）12,000円の支払いあり。  
・建物等配置図記載の駐車場番号7を駐車場として占有。
- ※4 ・賃料内訳（家賃46,000円、駐車場4,000円）  
・家賃のほか、家財保険料（2年間分）12,000円、保証料 初期25,000円（以降月額500円）、抗菌施工10,800円の支払いあり。  
・建物等配置図記載の駐車場番号11を駐車場として占有。
- ※5 ・家賃のほか、家財保険料（2年間分）16,000円、保証委託料 初回21,000円（以降1年毎10,000円）の支払いあり（借借人より、契約時に抗菌施工費11,000円及び鍵交換費13,200円の支払いがあった旨の主張あり。）。
- ※6 ・家賃のほか、家財保険料（2年間分）16,000円、保証委託料 初回22,500円（以降1年毎10,000円）の支払いあり。
- ※7 ・賃料内訳（家賃55,000円、駐車場6,000円、共益費2,500円）  
・建物等配置図記載の駐車場番号3を駐車場として占有。
- ※8 ・賃料内訳（家賃51,000円、駐車場6,000円、共益費2,500円）  
・家賃のほか、家財保険料（2年間分）12,000円、保証料 初回29,750円（以降1年毎10,000円）の支払いあり。  
・建物等配置図記載の駐車場番号2を駐車場として占有。
- ※9 ・賃料内訳（家賃42,000円、駐車場6,000円）  
・家賃のほか、家財保険料（2年間分）16,000円、保証委託料 初回24,000円（以降月額1,240円）の支払いあり。  
・建物等配置図記載の駐車場番号9を駐車場として占有。
- ※10 ・家賃のほか、家財保険料（2年間分）16,000円の支払いあり。
- ※11 ・賃料内訳（家賃42,000円、駐車場6,000円）  
・家賃のほか、家財保険料（2年間分）16,000円、保証委託料 初回24,000円（以降1年毎10,000円）の支払いあり。  
・建物等配置図記載の駐車場番号1を駐車場として占有。

(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

- ※12 ・賃料内訳（家賃46,000円、駐車場6,000円）  
・家賃のほか、家財保険料（2年間分）16,000円、保証委託料 初回26,000円（以降月額1,240円）の支払いあり。  
・建物等配置図記載の駐車場番号4を駐車場として占有。
- ※13 ・家賃のほか、家財保険料（2年間分）16,000円、保証委託料 初回22,500円（以降月額1,240円）の支払いあり。

以上

(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>■管理会社（現地）株式会社四季はうす担当者</p>	<p>1 当社は以前、本件所有者から委託を受けて本件共同住宅の管理を行っていましたが、令和4年初め頃から、本件所有者から連絡があり委託契約がなくなり、本件所有者ではないA&amp;T consulting株式会社から委託を受けた満室経営株式会社が管理会社となり、当社は満室経営株式会社から現地の管理業務を行うよう依頼され、現在に至るまで現地の管理を行っています。実際に行った管理業務に対して満室経営株式会社から料金を受領しています。</p> <p>2 各賃借人からの家賃は、全て満室経営株式会社に支払われています。家賃に関しては、それ以外何も知りません。</p> <p>3 当社が管理していた頃に契約した賃借人から支払われた敷金は、全て所有者管理になっていますので、当社では預かっていません。満室経営株式会社になってから契約した賃借人から支払われた敷金は、誰が管理しているのか等一切わかりません。</p> <p>4 本件共同住宅の居住者用倉庫と駐輪場は、使用料は無料になります。</p> <p>5 駐車場のフェンスが一部損傷しています。満室経営株式会社にはそのことは伝えてありますが、修繕の予定等は聞いていません。</p>
<p>■管理会社（受託会社）満室経営株式会社代表者</p>	<p>1 当社は、契約書にあるとおりA&amp;T consulting株式会社から本件共同住宅の管理を委託されて現在に至ります。本件所有者とA&amp;T consulting株式会社がどのような契約を結んでいるのかは知りません。</p> <p>2 現地の管理業務は、株式会社四季はうすに依頼しています。実際に行った業務に対して当社から料金を支払っています。</p> <p>3 全ての賃借人の賃料は、当社の口座に振り込まれています。振り込まれた賃料は全額A&amp;T consulting株式会社に支払っています。</p> <p>4 当社が管理し始めてから契約した賃借人の支払った敷金は、全てA&amp;T consulting株式会社に渡してありますので、同社が現在預かっている状態だと思います。</p>
<p>■B (101号室占有補助者)</p>	<p>1 私は101号室に居住している者で、部屋は私が務める会社が契約して借りています。</p> <p>2 契約の内容は、契約書に記載されたとおりです。</p> <p>3 駐車場は、借りていません。</p> <p>4 101号室は、ドアの建付けが悪く、カーテンレールが壊れています。</p>
<p>■E (201号室賃借人)</p>	<p>1 私は201号室に居住している者です。</p> <p>2 契約の内容は、契約書に記載されたとおりです。</p> <p>3 駐車場は、番号11を使用しています。</p> <p>4 201号室に、損傷したり使用に支障がある所はありません。</p>
<p>■G (203号室賃借人)</p>	<p>1 私は203号室に居住している者です。</p> <p>2 契約の内容は、契約書に記載されたとおりです。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ H (205号室賃借人)</p>	<p>3 駐車場は、借りていません。 4 203号室は、壁紙の一部が剥がれている所があります。</p> <p>1 私は205号室に居住している者です。 2 契約の内容は、契約書に記載されたとおりです。 3 駐車場は、番号3を使用しています。 4 205号室に、損傷したり使用に支障がある所はありません。</p>
<p>■ I (301号室賃借人)</p>	<p>1 私は301号室に居住している者です。 2 契約の内容は、契約書に記載されたとおりです。 3 駐車場は、番号2を使用しています。 4 301号室に、損傷したり使用に支障がある所はありません。</p>
<p>■ K (305号室賃借人)</p>	<p>1 私は305号室に居住している者です。 2 契約の内容は、契約書に記載されたとおりです。 3 駐車場は、借りていません。 4 305号室に、損傷したり使用に支障がある所はありません。</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

## 執行官の意見

### 本件共同住宅の管理委託について

- ・ 本件共同住宅は、管理委託会社であるA&T consulting株式会社と管理会社（受託会社）である満室経営株式会社との間でなされた管理委託契約に基づき満室経営株式会社による管理が行われ、同社から依頼を受けた株式会社四季はうすが、現地の管理業務を行っている。
- ・ 本件所有者及び管理委託会社から事情を聞くことができず照会に対する回答も得られなかったため、本件所有者と管理委託会社との間で、どのような契約がなされ、どのような事情から本件所有者ではなく管理委託会社と管理会社（受託会社）との間で管理委託契約が結ばれたのかは不明なままである。
- ・ 不動産登記記録上の所有者が本件所有者Aであることは事実であり、本件競売事件は抵当権の実行である以上、本件所有者とA&T consulting株式会社との間で、何かしらの契約が結ばれようとも、本件競売事件の買受人に対して対抗しうる権利ではないと思料する。
- ・ A&T consulting株式会社から委託を受けた満室経営株式会社管理の元で締結された賃貸借契約に基づく賃借人（賃貸人はA&T consulting株式会社）については、契約書が作成され、家賃等の支払いもなされ（家賃はA&T consulting株式会社に支払われているが、本件所有者から何等の回答がないので、本調査の上では特段考慮はしない。）、賃借人らの居住に何等の影響もないので、本件所有者（前所有者）との間で締結された賃貸借契約に基づく賃借人と同様に、正常な賃貸借契約の状態を前提として、各人の占有権原として判断することとした。

### 各賃借人について

- ・ 205号室及び301号室の賃借権については、各賃借人の占有開始時期が、短期賃貸借保護制度廃止の平成15年民法改正以降であるが、本件建物の最先順位抵当権設定日よりも早い。従って、各賃借人の賃貸借契約は、売却によりその効力を失わず、買受人が引き受けるべき賃借権であると思料する。
- ・ 101号室、104号室、105号室、201号室、202号室、203号室、304号室、305号室、401号室、403号室及び405号室の賃借権については、各賃借人の占有開始時期が、短期賃貸借保護制度廃止の平成15年民法改正以降であり、かつ、本件建物の最先順位抵当権設定日よりも遅れている。従って、各賃借人の賃貸借契約は、売却によりその効力を失うこととなり、買受人が引き受けることはない。しかし、買受人の代金納付日から6ヶ月間の明渡猶予を受けるものであると思料する。

以上

(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6月13日(金) 10:35 - 10:48	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6月19日(木) 10:44 - 11:06	物件所在地	物件特定・写真撮影
7年6月19日(木) 11:18 - 11:23	長泉町役場	接面道路調査
7年7月11日(金) 13:00 - 13:15	当庁執行官室	1 管理会社(受託会社)から事情聴取(電話) 2 調査依頼書送付(切手110円貼付)
7年7月28日(月) 14:32 - 15:25	管理会社(現地) (三島市東本町)	事情聴取・賃貸借契約書(写し)受領
7年8月4日(月) : - :	当庁執行官室	本件所有者Aに対し、現況調査通知書送付 (切手110円貼付)
7年8月12日(火) 11:11 - 11:18	静岡地方法務局 沼津支局	商業全部事項証明書交付申請・受領
7年8月12日(火) : - :	当庁執行官室	管理委託会社に対し、現況調査通知書送付 (切手110円貼付)
7年8月18日(月) 8:55 - 9:05	物件所在地	共同住宅各戸に対し、現況調査期日通知書投函
7年8月28日(木) 13:50 - 14:20	管理会社(現地) (三島市東本町)	事情聴取・空き室の鍵借用
7年8月29日(金) 13:04 - 13:08	当庁執行官室	管理会社(受託会社)から事情聴取(電話)

(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1日(月) : - :	当庁執行官室	本件所有者及び管理委託会社に対し、照会書送付 (返信用封筒(切手440円貼付)添付) いずれも回答なし
7年9月2日(火) 9:45 - 11:45	物件所在地	1 101号室、201号室、203号室、205号室、301号室、305号室占有者と面談・占有等確認・写真撮影 2 104号室、105号室、202号室、304号室、401号室、403号室、405号室占有者に対し照会回答書投函(返信用封筒(切手770円貼付)添付) 3 空き室(102号室、204号室、302号室、303号室、402号室、404号室)室内確認・写真撮影
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
(特記事項) <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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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 345-5 346-16 346-18  
 ロ 346-14 346-17 346-21



(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。

地番 区域見出	竹原
------------	----

請求部	所在	駿東郡長泉町竹原字八反田			地番	349番3		
出力縮尺	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5月15日  
 東京法務局

請求番号：24-1  
 (1/1)

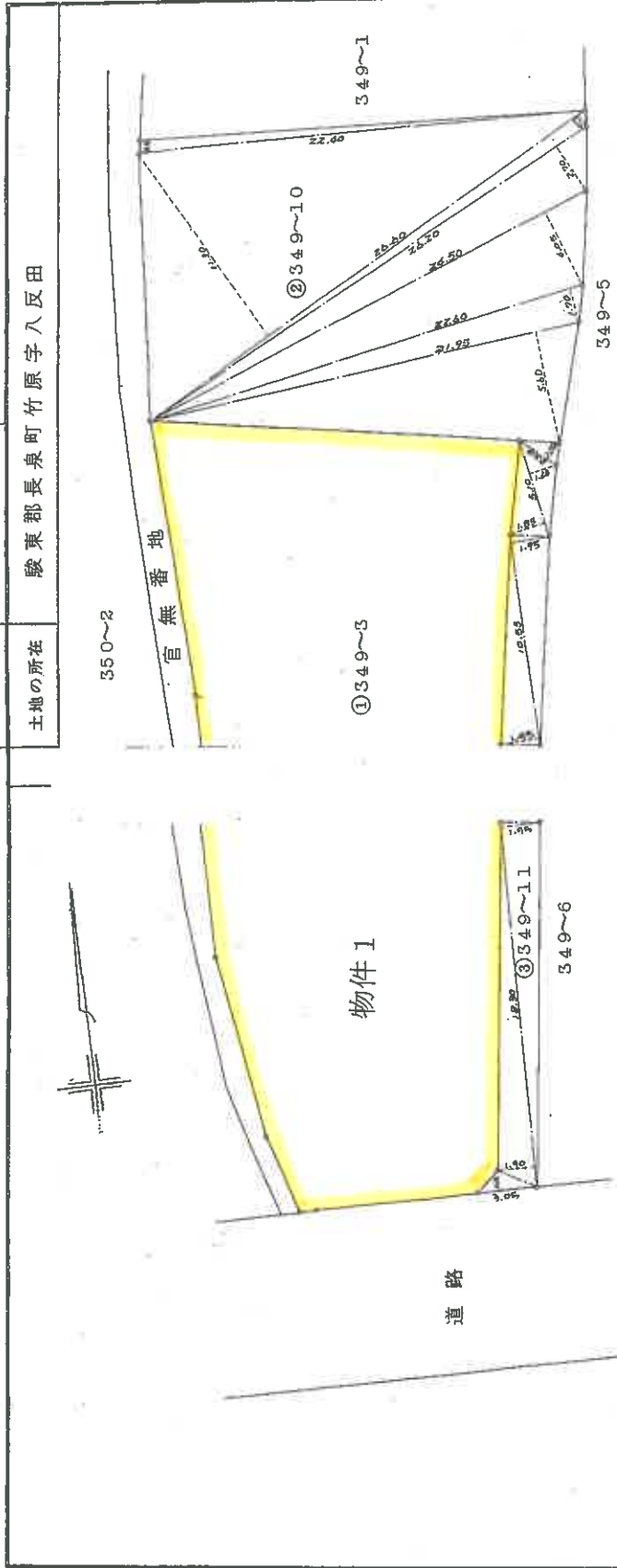
登記官

( 13 枚目)

登記年月日：昭和54年2月2日

308975

地積測量図



求積

①	2.20 X 1.05 = 2.3100	22.40 X 0.60 = 13.4400
②	5.10 X 1.40 = 7.1400	26.60 X 1.30 = 30.5800
③	5.10 X 1.85 = 9.4350	26.60 X 0.70 = 18.6200
	10.55 X 1.95 = 20.5725	26.20 X 2.70 = 70.7400
	10.55 X 1.95 = 20.5725	24.50 X 4.05 = 99.2250
	18.30 X 1.95 = 35.6850	22.60 X 1.70 = 38.4200
	18.30 X 1.90 = 34.7700	21.95 X 5.60 = 122.9200
	3.35 X 1.00 = 3.3500	2) 6339450
	2) 1335350	331.9725
	66.7675	

地積

①	349-5	3.91 m <sup>2</sup>
②	349-10	33.1 m <sup>2</sup>
③	349-11	6.6 m <sup>2</sup>

① 790 - ( 331.9725 + 66.7675 ) = 391.2600

登録簿番号 S...石積, C...コンクリート積, P...プラスチック積, R...金銭積, M...紙積 ( ) (単位m)

製作者	申請人	縮尺
		1 / 250

54 2 2

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。  
 (静岡地方事務所沼津支局管轄)

令和7年5月15日 東京法務局

登記官

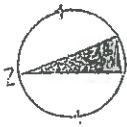
登記年月日：昭和54年4月25日

308977

積測量図

地番 349-13

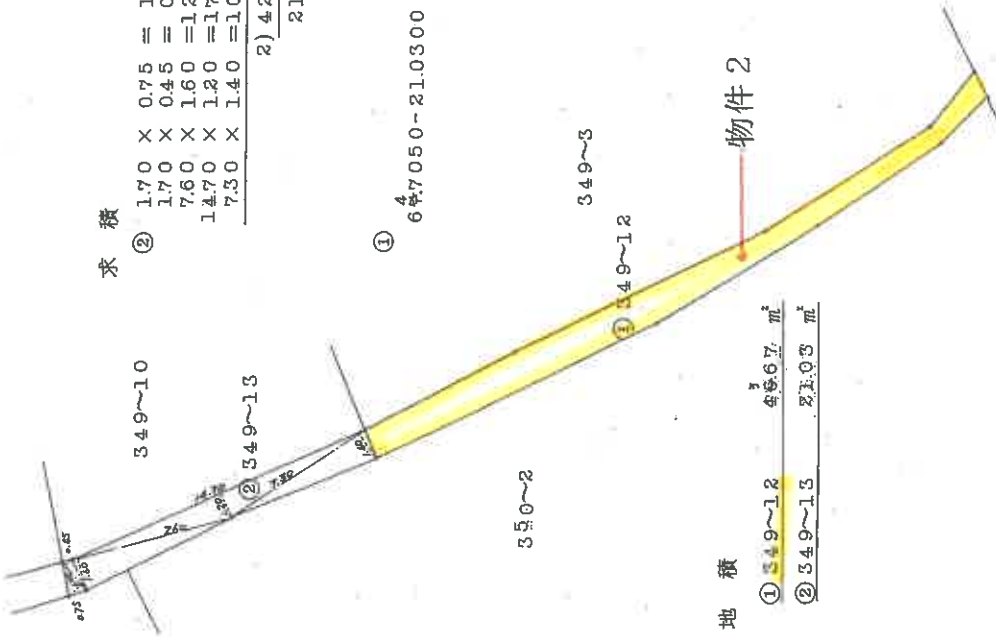
土地の所在 駿東郡長泉町竹原字八反田



求積

②  $1.70 \times 0.75 = 1.2750$   
 $1.70 \times 0.45 = 0.7650$   
 $7.60 \times 1.60 = 12.1600$   
 $1.470 \times 1.20 = 1.76400$   
 $7.50 \times 1.40 = 1.05000$   
 2) 4.20600  
 21.0300

①  $6\frac{4}{5} \times 7050 - 21.0300 = 4667.750$



地積

① 349-12 4667.75 m<sup>2</sup>  
 ② 349-13 21.03 m<sup>2</sup>

登録地番 S...石積, C...コンクリート積, P...プラスチック積, R...金属積, M...別ミ (単位m)

縮尺 1/250

申請人

作製者

54.4.25

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書面である。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和7年5月15日 東京法務局

登記簿

( 15 枚用)

請求番号：24-3

706132

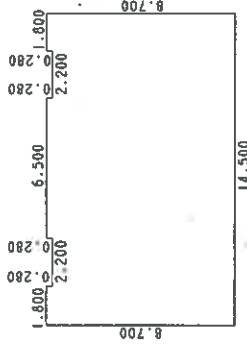
建築物各階平面図

349番3

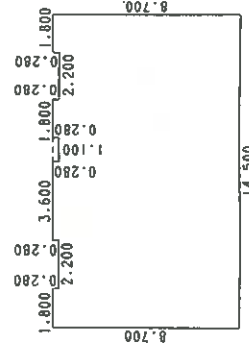
349番3

建築物の所在 駿東郡長泉町竹原字八反田 349番地3、349番地12

1 階



(2 階～4 階)



【A3版をA4版に縮小】



(単位:m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

静岡県土地家屋調査士会員指定用紙

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

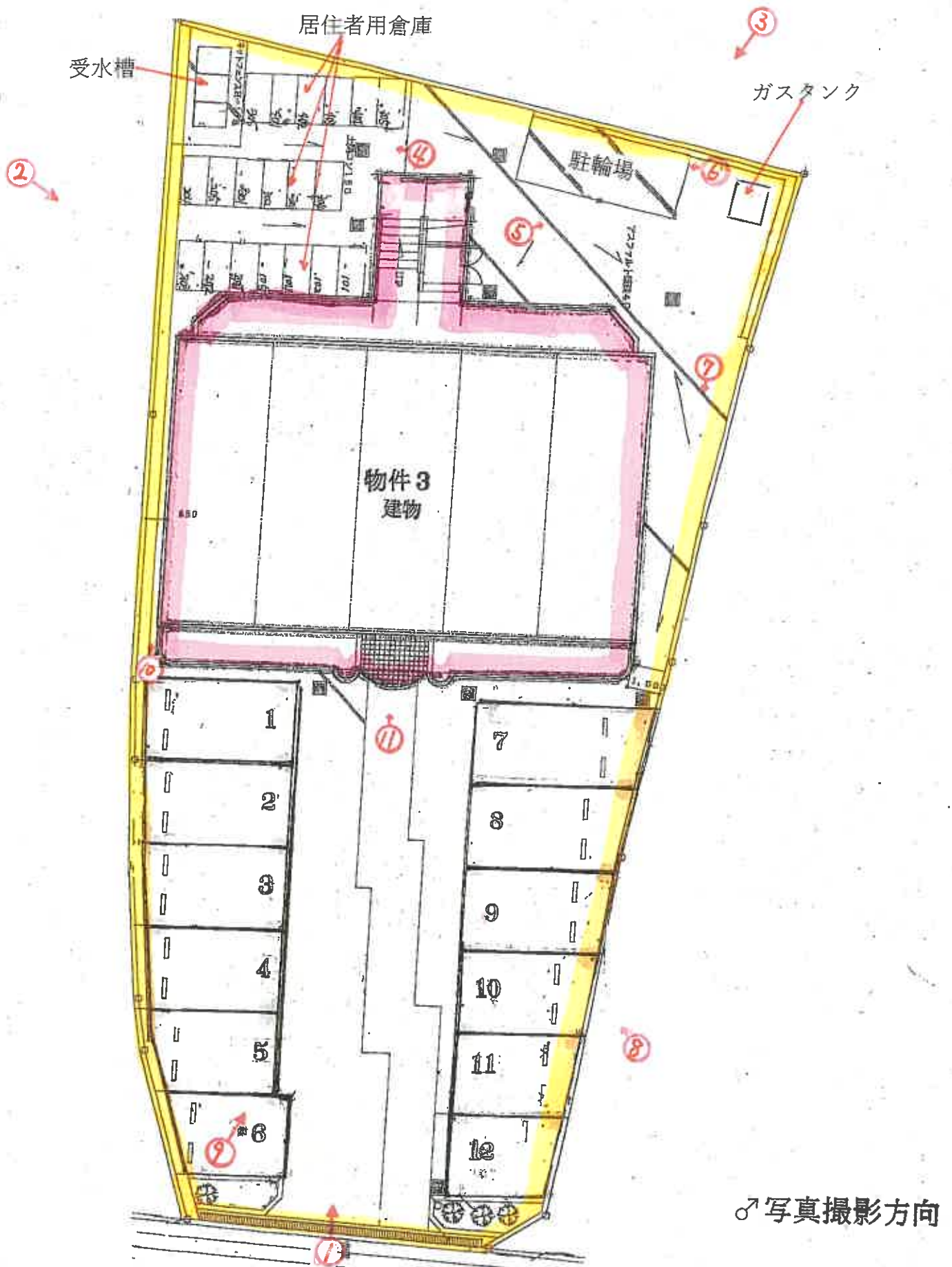
(静岡県地方務局沼津支局管轄)

令和7年5月15日

東浜法務局

登記官

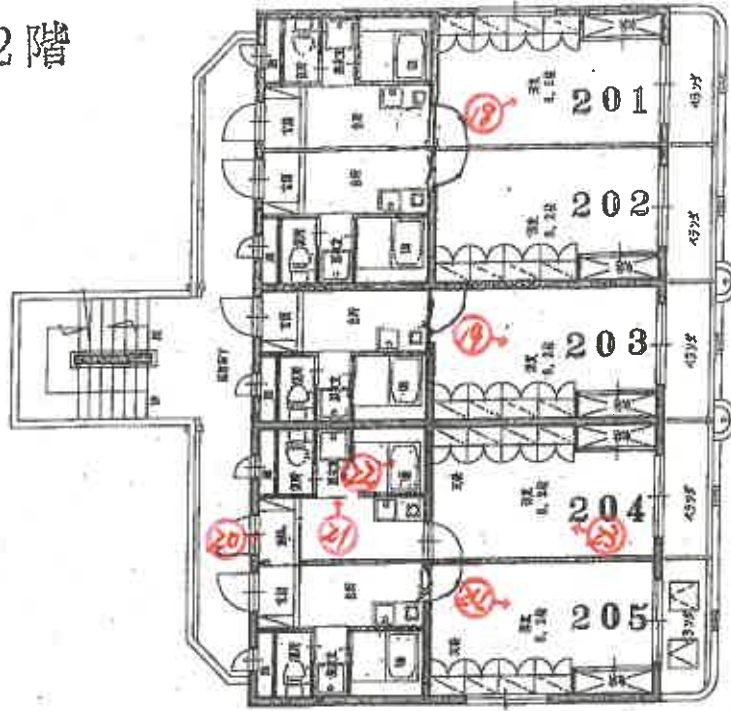
# 建物等配置図（概略）



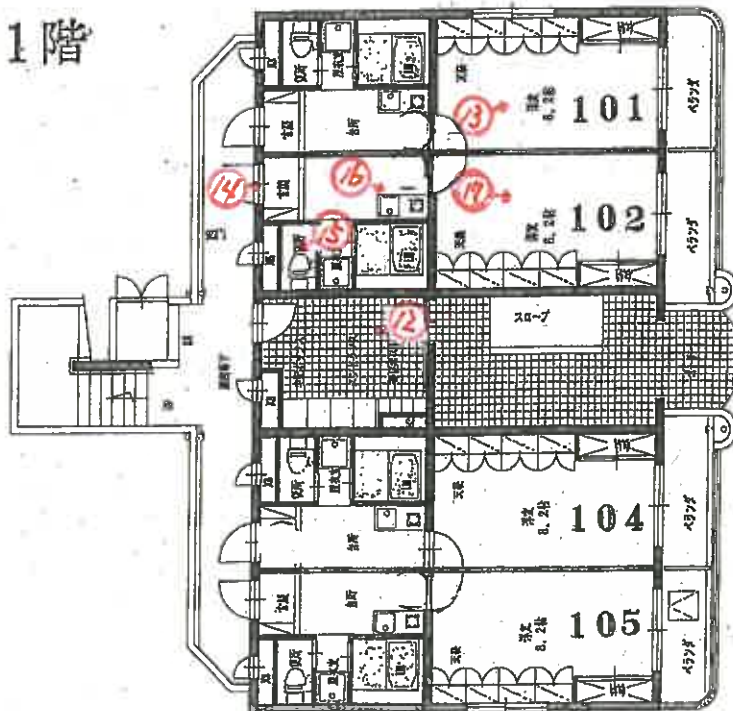
※駐車場番号は、場所特定の為付したもので実際の駐車場には存在しない。

建物間取図

2階



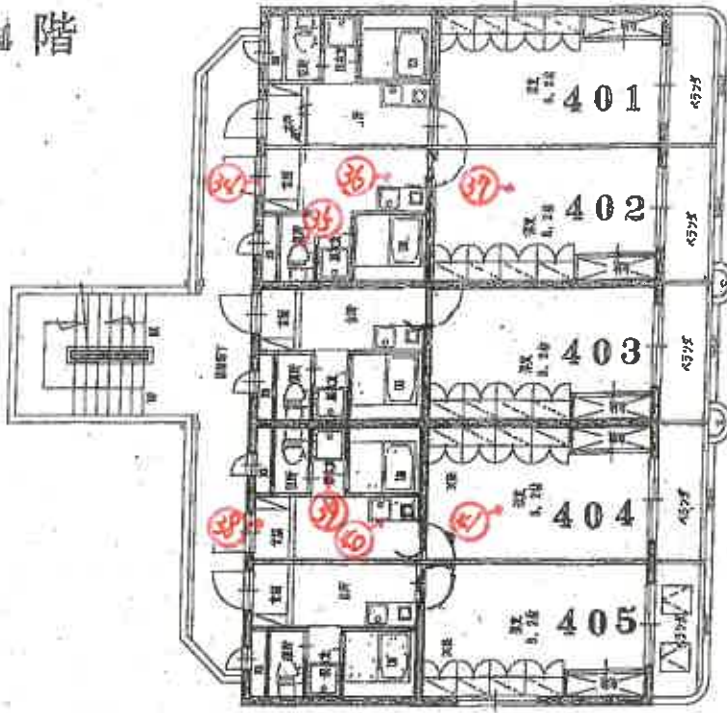
1階



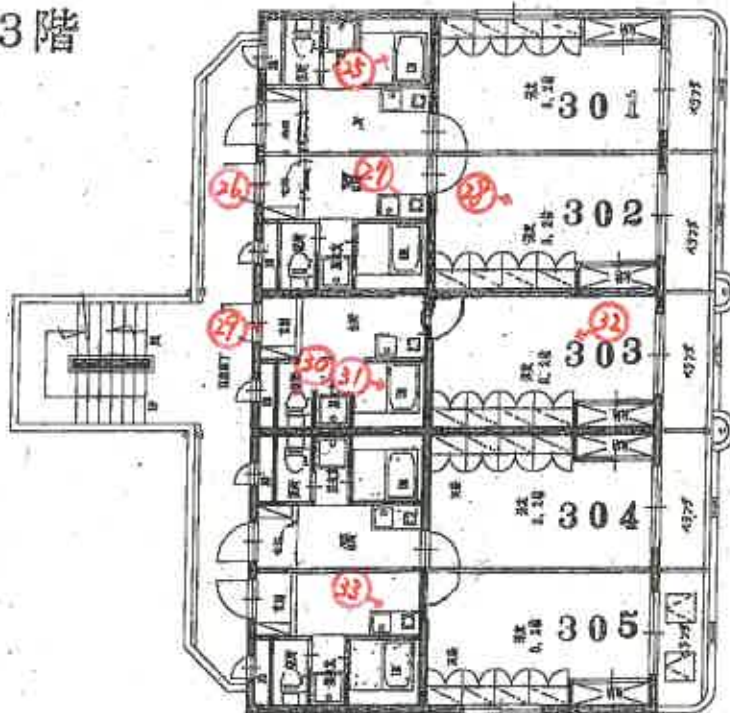
♂写真撮影方向

建物間取図

4階



3階



♂写真撮影方向

写真1



写真2



居住者用倉庫

(20枚目)

写真3



写真4

受水槽



居住者倉庫

(21枚目)

写真5 駐輪場 ガスタンク



写真6



(22枚目)

写真7



写真8



フェンス損傷部分

(23枚目)

写真9



写真10



(24枚目)

写真 1 1

本件建物出入口



写真 1 2

本件建物エントランス



( 2 5 枚目 )

写真13

101号室



写真14

102号室



(26枚目)

写真15

102号室



写真16

102号室



写真17

102号室



写真18

201号室



写真19

203号室



写真20

204号室



(29枚目)

写真21

204号室



写真22

204号室



(30枚目)

写真23

204号室



写真24

205号室



写真25

301号室



写真26

302号室



(32枚目)

写真27

302号室



写真28

302号室



写真29

303号室



写真30

303号室



(34枚目)

写真3 1

3 0 3号室



写真3 2

3 0 3号室



( 3 5 枚目 )

写真33

305号室



写真34

402号室



(36枚目)

写真35

402号室



写真36

402号室



(37枚目)

写真37

402号室



写真38

404号室



(38枚目)

写真39

404号室



写真40

404号室



写真4 1

4 0 4号室



(4 0 枚目)

令和 7年(ケ)第 36号  
令和 7年 9月 2日外現地調査  
令和 7年 9月19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

海野 克明 印

物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 駿東郡長泉町竹原字八反田   |
|   | 地 番   | 349番3  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 391.26平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 駿東郡長泉町竹原字八反田   |
|   | 地 番   | 349番12   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 43.67平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 駿東郡長泉町竹原字八反田 349番地3、349番地12  |
|   | 家屋 番号 | 349番3  |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 124.91平方メートル<br>2階 124.61平方メートル<br>3階 124.61平方メートル<br>4階 124.61平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 64,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 14,680,000 円
物件2 (土地)	金 1,610,000 円
物件3 (建物)	金 48,110,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の土地の内訳価格は物件3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3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、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	
特 記 事 項		
・物件1、2の土地の上に物件3の建物（共同住宅「パークアベニュー竹原」）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 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位置・交通	J R御殿場線「下土狩」駅の南東方 直線距離約1.2km J R東海道本線「三島」駅の南西方 直線距離約1.2km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ、準幹線道路沿いの商住混在地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — —
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	434.93㎡ (登記：物件1、2合計) ほぼ長方形 間口約9.2m、奥行約33.5～36m程度 概ね平坦 南側路面とほぼ等高に接面する中間画地 —
接面道路の状況	南側幅員約9mの舗装町道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況	現況利用…物件3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…特になし	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり（未引込） 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に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引き込み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、敷地内に引き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配置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	<ul style="list-style-type: none"><li>・本件土地の西側及び東側には带状地が存するが、いずれも建築基準法上の道路ではない。</li><li>・物件3の建物の南側に駐車場（12台分）が存する。また、同建物の北側に居住者用の倉庫、駐輪場等が存する。</li><li>・その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。</li></ul>
------	---

2-1 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：平成18年4月24日（登記） 経 過 年 数：約19年 経済的残存耐用年数：約31年程度
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造4階建 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル張等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	普通
建物の利用 状況	以下のとおり貸室部分を賃借人が居宅として、その他の空室部 分を建物所有者が占有している。 101：賃貸中（月額44,000円、駐車場無し） 占有開始時期：令和7年6月1日 ※敷金44,000円 102：空室 104：賃貸中（月額43,000円、駐車場無し） 占有開始時期：令和2年3月19日 ※敷金43,000円 105：賃貸中（月額44,000円、駐車場6,000円） 占有開始時期：平成30年4月1日 ※敷金44,000円 201：賃貸中（月額46,000円、駐車場4,000円） 占有開始時期：平成30年1月13日 ※敷金46,000円

	<p>202：賃貸中（月額42,000円、駐車場4,000円） 占有開始時期：令和4年10月1日 ※敷金42,000円</p> <p>203：賃貸中（月額45,000円、駐車場無し） 占有開始時期：令和6年6月1日 ※敷金45,000円</p> <p>204：空室</p> <p>205：賃貸中（月額55,000円、駐車場6,000円、共益費2,500円） 占有開始時期：平成18年5月9日 ※敷金110,000円</p> <p>301：賃貸中（月額51,000円、駐車場6,000円、共益費2,500円） 占有開始時期：平成28年12月1日 ※敷金51,000円</p> <p>302：空室</p> <p>303：空室</p> <p>304：賃貸中（月額42,000円、駐車場6,000円） 占有開始時期：令和7年3月22日 ※敷金42,000円</p> <p>305：賃貸中（月額46,000円、駐車場無し） 占有開始時期：令和5年11月1日 ※敷金46,000円</p> <p>401：賃貸中（月額42,000円、駐車場6,000円） 占有開始時期：令和4年7月16日 ※敷金42,000円</p> <p>402：空室</p> <p>403：賃貸中（月額46,000円、駐車場6,000円） 占有開始時期：令和7年4月1日 ※敷金46,000円</p> <p>404：空室</p> <p>405：賃貸中（月額45,000円、駐車場無し） 占有開始時期：令和6年9月21日 ※敷金45,000円</p> <p>※ 102、204、302、303、402、404の各室は調査時点で空室 ※ 詳細は、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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 築後19年程度を経過した鉄筋コンクリート造4階建（1階4戸、2～4階各5戸、計19戸）の共同住宅である。 なお、103号室は存在しない。</li> <li>・ 205号室、301号室は各賃借人の占有開始時期が本物件に設定された最先順位抵当権に優先するため、買受人が引き受けるべき賃借権であると思料される。</li> <li>・ A &amp; T consulting（株）から委託を受けた満室経営（株）が管理会社となり、当該会社から現地管理業務を依頼された（株）四季はうすが現地管理を行っている。詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。</li> </ul>

## 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なかったため、積算価格及び収益価格より評価額を求めるものとする。

### I. 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 物件1、2（土地）

物件1、2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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	153,000	0.95	391.26	0.95	54,030,000
2	153,000	0.95	43.67	0.95	6,030,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 長泉-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $143,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.4/100 \times 100/104 \times 100/90 \approx 153,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：方位

◇地域格差：公示地は街路条件、環境条件等にやや劣る。

イ 個別格差：規模、間口：奥行等の要因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3（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 <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
3	250,000	498.74	0.47	58,600,000

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

（主である建物及び附属建物） 経過年数19年、経済的残存耐用年数31年、観察減価25%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

$$\text{現価率} = 31年 \div (19年 + 31年) \times (1 - 0.25) \approx 0.47$$

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 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		土地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	54,030,000	0.5	法定地上権	27,020,000
2	6,030,000	0.5	法定地上権	3,020,000

イ 土地利用権等割合：物件3の物件1、2に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 積算価格

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	積算価格 （円） ア±イ =ウ	構成比  エ
1	54,030,000	− 27,020,000	27,010,000	22.8%
2	6,030,000	− 3,020,000	3,010,000	2.5%
3	58,600,000	+ 30,040,000	88,640,000	74.7%
土地・ 建物計			118,660,000	100.0%

II. 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 （円） ア	粗利回り  イ	その他 補正 ウ	収益価格 （円） ア÷イ×ウ=エ
7,680,000	8.0%	1.00	96,000,000

ア 総収益：現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料等合計（年額）である。

640,000円（月額）×12月＝7,680,000円（年額）

イ 粗利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基に、本件対象物件の存する地域性、稼働状況、本件建物の経過年数、保守管理の状態等を勘案して決定した。

ウ その他補正：－

### Ⅲ. 評価額の判定

#### 1. 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、個別性を反映した積算価格及び収益価格を関連付け、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	118,660,000	-	118,660,000
② 収益価格			96,000,000
③ 調整後の価格			107,330,000

イ 占有減価修正：-

#### 2. 評価額の判定

前記で求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、評価額を定めた。

物件 番号	調整後の合計 価格（円） ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	107,330,000	22.8%	1.0	0.6	14,680,000
2		2.5%	1.0	0.6	1,610,000
3		74.7%	1.0	0.6	48,110,000
一括価格（合計）					64,400,000

イ 構成比：I積算価格の試算2②エの比率を採用

ウ 市場性修正：-

エ 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を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査基準地価格 (長泉-3)

所 在：駿東郡長泉町竹原字堂免318番33

価 格：143,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：140㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側4m町道

用途指定等：第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ保育園に近い住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建 物 配 置 写
- 4 間 取 図

以 上

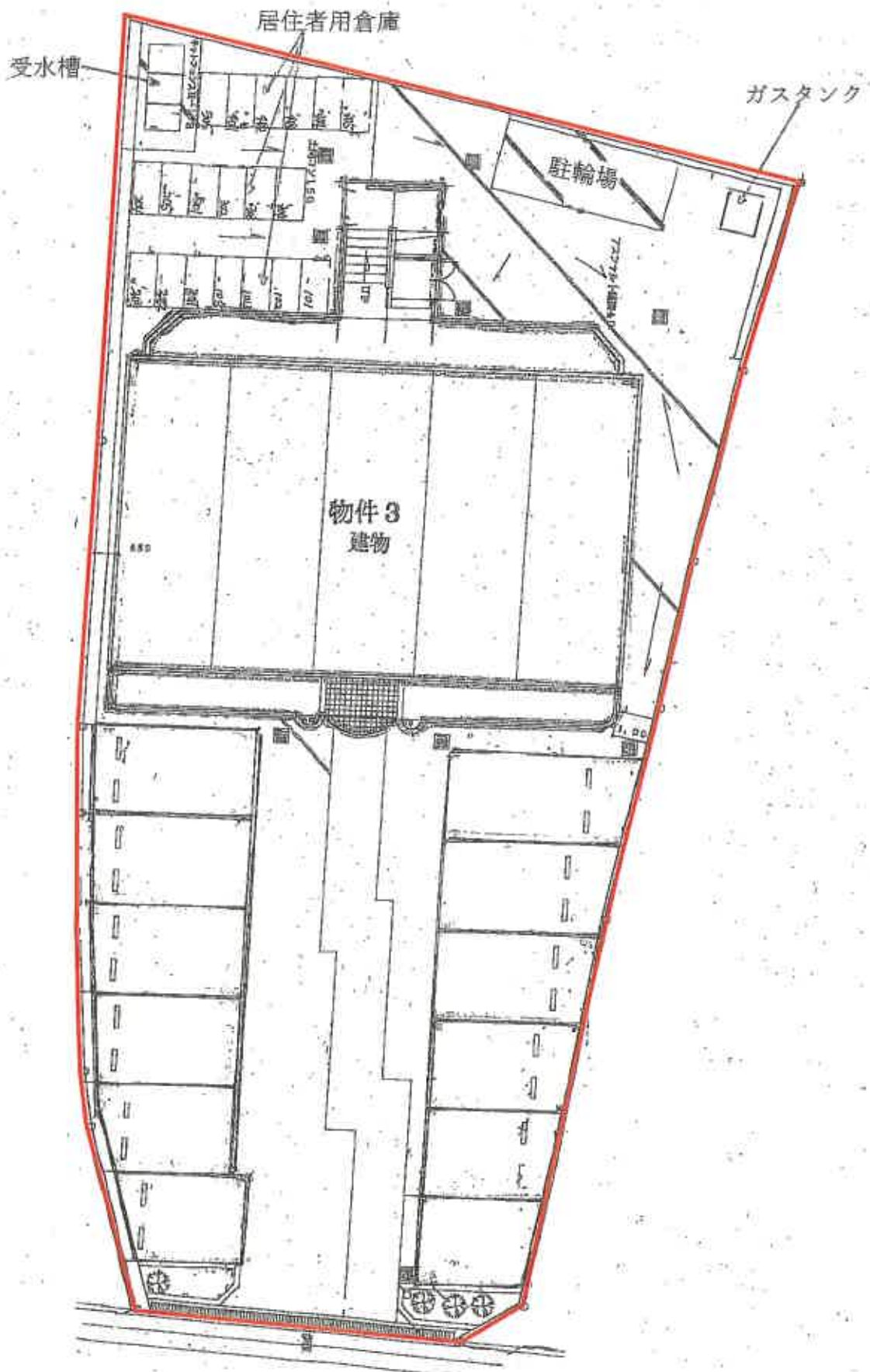
# 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト「地理院地図」（加工して作成）

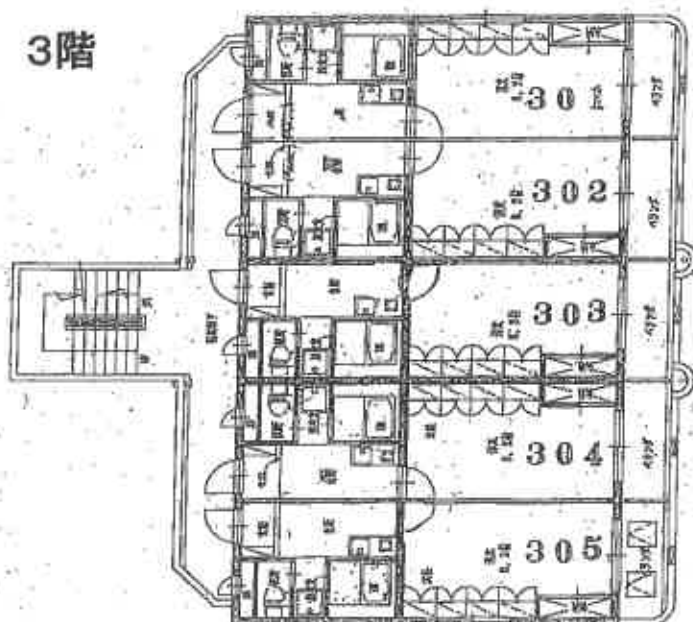


# 建物配置図

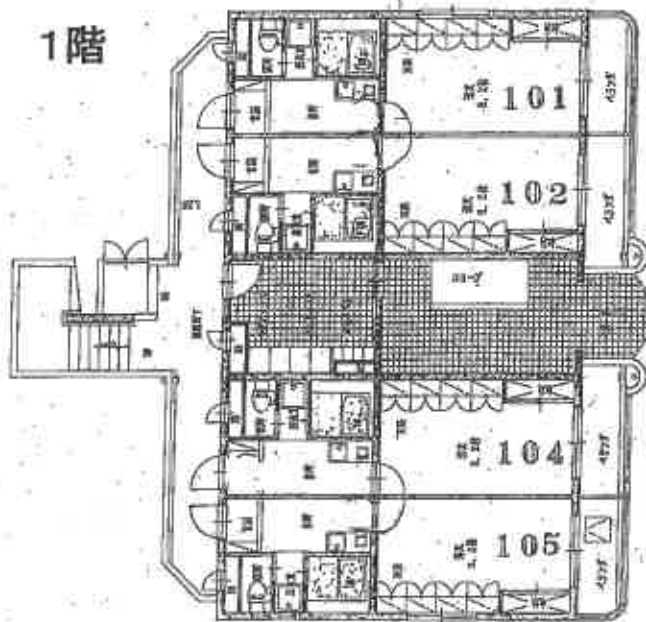


※公園、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

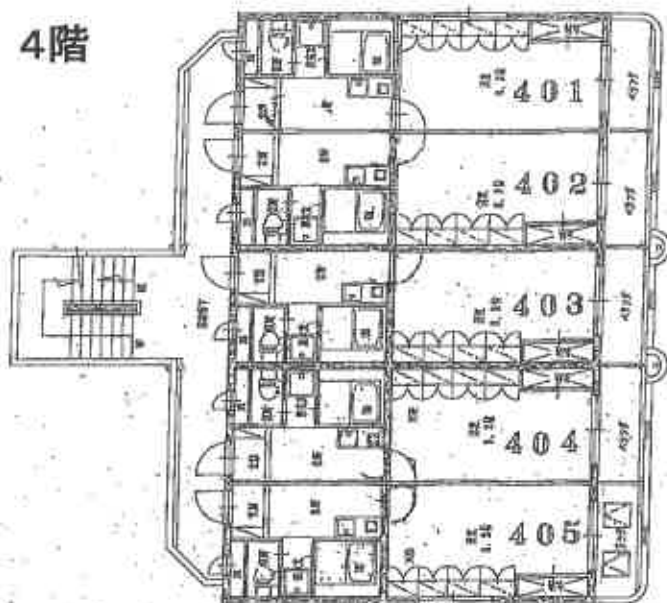
3階



1階



4階



2階

