

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 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 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 | 三島市佐野字長戸呂 |
| | 地 番 | 10番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 757.30平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 10番地1 |
| | 家屋 番号 | 10番1の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.05平方メートル
2階 149.05平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 10番地1 |
| | 家屋 番号 | 10番1の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 111.79平方メートル
2階 111.79平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2月25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, 3, 4】

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4】

賃借権

範 囲 107号室

賃借人 B

期 限 令和8年11月14日まで

賃 料 月額60,000円

賃料前払 不明

敷 金 126,000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1】

別紙建物配置図(概略)の⑥の部分をBが、⑦の部分を株式会社スズキ自販静岡が、そして⑧の部分をEが、それぞれ駐車場として使用している。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

その余の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号3】

(201号室)

C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)

株式会社スズキ自販静岡が占有している。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。

(101号室、102号室、103号室、105号室、202号室、205号室)

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

(206号室)

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。

(106号室、108号室、207号室、208号室)

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3, 4】

本件建物につき、物件番号1の土地とともに、売却対象外の土地(地番9番)の一部及び物件番号1の土地の南西側赤道の一部を敷地として利用しているが、その敷地利用権はない。

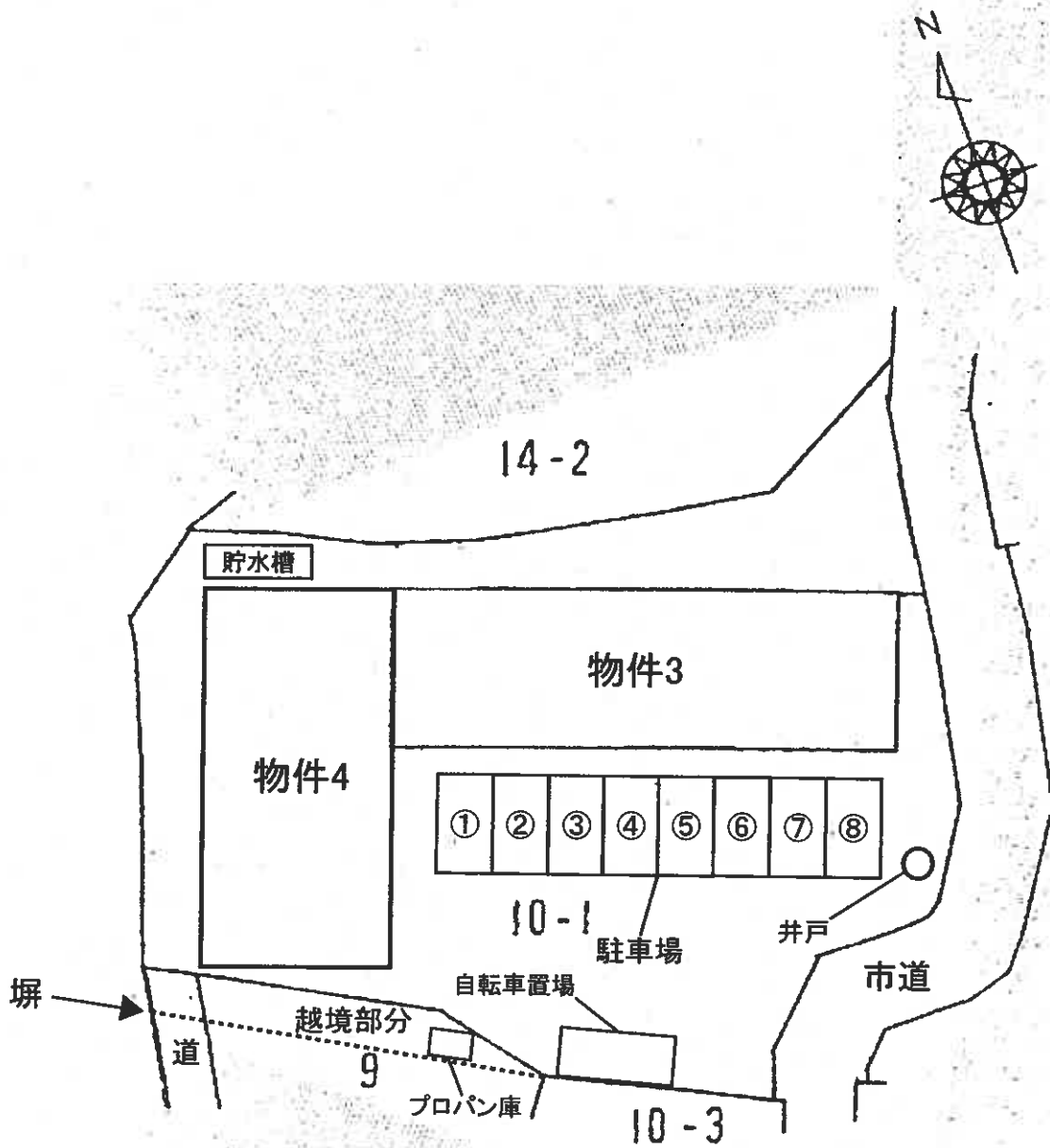
《 注 意 書 》

- 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 | 三島市佐野字長戸呂 |
| | 地 番 | 10番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 757.30平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 10番地1 |
| | 家屋 番号 | 10番1の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.05平方メートル
2階 149.05平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 10番地1 |
| | 家屋 番号 | 10番1の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 111.79平方メートル
2階 111.79平方メートル |

建物配置図(概略)



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

令和7年（ケ）第66号

令和7年10月 7日受理

令和7年12月 24日提出

現況調査報告書

(物件1、3、4)

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 | 三島市佐野字長戸呂 |
| | 地 番 | 10番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 757.30平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 10番地1 |
| | 家屋 番号 | 10番1の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.05平方メートル
2階 149.05平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 10番地1 |
| | 家屋 番号 | 10番1の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 111.79平方メートル
2階 111.79平方メートル |

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					
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)					
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/>					
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 『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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4					
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：					
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：	
{	種類： 構造： 床面積：					
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者Aが本建物の106号室、108号室、207号室、208号室を空室として、その他の者らが107号室、206号室を居室として、各占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 『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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所 保管開始日</td> <td>令和 年()第 号 令和 年 月 日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所 保管開始日	令和 年()第 号 令和 年 月 日
{	地方裁判所 保管開始日	令和 年()第 号 令和 年 月 日				
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1 ・ 4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 107号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H6・11・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 60,000円	賃料は、共益費・駐車場使用料込み、水道料1,500円を含む。駐車場区画⑥を駐車場として占有。売却対象外土地上の駐車場2区画も賃貸の対象を含む。「執行官の意見」のとおり
	自 R6・11・15 至 R8・11・14		<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 126,000円					
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H24・11・1	<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 56,000円	賃料は、町内会費500円、水道料1,500円、ケーブルテレビ代2,000円を含む。売却対象外土地上の駐車場1区画も賃貸の対象を含む。契約更新時更新事務手数料として16,500円を管理会社に支払う。「執行官の意見」のとおり
	自 R7・11・1 至 R9・10・31		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし					
1 ・ 3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 欄スズキ自販静岡	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・8・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 48,000円	従業員Dが占有補助者として入居。賃料は、共益費1,000円、町内会費500円、水道料1,500円、ケーブルテレビ代2,000円を含む。契約更新時更新事務手数料として16,500円を管理会社に支払う。駐車場区画⑦を駐車場として占有。「執行官の意見」のとおり
	自 R7・8・30 至 R9・8・29		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし					
1 ・ 4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H21・10・10	<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 57,000円	賃料は、町内会費500円、水道料1,500円、ケーブルテレビ代2,000円を含む。契約更新時更新事務手数料として16,500円を管理会社に支払う。駐車場区画⑧を駐車場として占有。売却対象外土地上の駐車場1区画も賃貸の対象を含む。「執行官の意見」のとおり
	自 R7・10・10 至 R9・10・9		<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし					
1 ・ 3 ・ 4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 上記以外の部分	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・	<input checked="" 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	駐車場区画①～⑤を空き駐車場として占有。
	自 至		<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

- 1 物件3、4の共同住宅は、「エステートピアサイトウ」の名称で賃貸に供されている共同住宅であり、㈱ミニテック富士営業所に管理業務を委託している。
- 2 物件1の土地は、その東側を舗装市道佐野6号線（建築基準法上の道路、地番10-4・5・7・8の土地は三島市所有の宅地）に接面している。
- 3 物件1の土地の南西側隣接地（地番9）の一部及び南西側赤道の一部を、敷地の一部として無断使用しており、ガス倉庫が南西側隣接地上に存在する。南西側隣接地の所有者は、登記記録の表題部に北上村佐野と記載されているところ、三島市役所担当者によると、登記上の所有者となり得る認可地縁団体や財産区に該当はなく、課税上、佐野持という名称の地縁団体又は共有財産の管理団体（権利能力なき社団）を所有者としているとのことである。近隣住民によると、物件1の土地と南西側隣接地との境界線上にある2か所の点に黄色い塗料が塗られており、同点及び物件4の建物の南西角付近を結んだ線がおおよその境界線となるとのことである。また、三島市役所土木課によると、赤道の使用については何らの許可等もなされていないとのことである。
- 4 物件1の土地上に自転車置き場、貯水タンク、井戸水汲み上げ用のポンプが存在する。
- 5 物件1の土地の北側隣接地側にAの亡父が設置したブロック塀が、物件1の土地側に傾いている。
- 6 物件3、4の建物は、屋根と外廊下が繋がっており、実質的に1つの建物となっている。
- 7 物件3、4の建物の不具合等は、関係人の陳述等記載のとおり。また、201号室入居者提出の回答書によると、トイレのコンセントの外れ、エアコン故障、全体的に汚れているといった不具合があるとのことである。
- 8 本報告書記載の駐車場区画番号は、「建物配置図（概略）」記載の番号で、本報告書限りのものである。

(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 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■ A (所有者)	1 エステートピアサイトウの賃貸につき、㈱ミニテックに管理を委託しています。106号室は、一時期亡母が居住していたため、管理委託から除外されているのだと思います。
■ ㈱ミニテック富士営業所 担当者	1 エステートピアサイトウの管理を行っていますが、106号室は、家主管理となっているため、当社の管理対象外です。現在、所有者であるAとは連絡が取れない状態です。敷地外駐車場を入居者が使用しているかどうかについては、当社では把握できていません。 2 エステートピアサイトウの水道は全部が井戸水で、汲み上げポンプがいつ壊れるか分からない状態なので、現在は新規入居の募集を止めている状態です。 3 203号室、206号室の敷金はありません。203号室、206号室については、契約時にハウスクリーニング代、内装工事費負担金等の名称で金銭を受領していますが、これは管理会社が退出時のクリーニング等で支出するために受領したもので、敷金とは異なります。 4 賃貸借契約の更新は、契約書の記載にかかわらず自動更新で、201号室、203号室、206号室から受領している更新手続料は、現在1万6500円です。 5 107号室の賃料は、現在月額6万円に減額されています。
■ 近隣住民	1 令和7年1月頃、土地の形状が公図と現況で異なるとのことで、三島市役所の測量が入り、地番9の土地の一部がエステートピアサイトウの敷地となっていることが発覚しました。測量の前後含めて、敷地使用料等を受領していることはありません。 2 地番9番の土地は、近隣住民10名くらいが共同で保有している土地と認識しています。
■ B (107号室賃借人)	1 エステートピアサイトウ107号室、敷地内駐車場区画⑥のほか、敷地外駐車場2区画とその横の土地を共益費等込みで、月額6万円で賃借しています。 2 契約内容はおおむね契約書のとおりですが、家賃は月額6万円に減額されています。 3 本建物の不具合としては、換気扇の異音、ドアホンの故障、玄関・トイレのカビ汚れ、ドアがバタンと閉まる、内壁のひび割れなどが見受けられます。換気扇の異音は入居当初からのものです。また、内壁のひび割れに関しては、建物自体が歪んでいるのではないかと思います。
■ ㈱スズキ自販静岡 (203号室賃借人) 担当者	1 エステートピアサイトウ203号室と駐車場1区画を賃借し、従業員であるDに居住させています。 2 契約内容は契約書のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
■ E (206号室賃借人)	<p>1 エステートピアサイトウ206号室、敷地内駐車場区画⑧のほか、敷地外駐車場1区画を諸費用込みで、月額5万7000円で賃借しています。</p> <p>2 契約内容は契約書のとおりです。</p> <p>3 206号室の不具合として、照明が点かないことがある、カビ、水回りの水漏れ、和室と洋室の間のドアが閉まらない、205号室の水が溢れた際にできた玄関床のたわみなどが見受けられます。また、共同通路の照明も調子が悪く、管理会社に連絡しても、オーナーとの連絡が取れないらしく、なかなか解決されない状態です。</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

執行官の意見

■ 物件4の建物の107号室(占有者B)の占有権原は、最先の賃借権であり、期限後の更新は買受人に対抗しうると思料された。

物件3の建物の201号室(占有者C)、203号室(占有者髷ズキ自販静岡)、物件4の建物の206号室(占有者E)の占有権原は、占有開始時が抵当権設定登記日に後れる賃借権であるため、引受とはならず、占有者らは代金納付日から6か月間明渡を猶予されと思料する。

一方、物件1の土地のうち、駐車場区画⑥～⑧については、占有者らは、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。

(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 7日 (火) : - :	執行官室	三島市役所及び富士山南東消防本部に対し、本件建物 間取図取寄せ申請・受領 (郵便料470円)
7年10月 8日 (水) 15:35-15:42	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(14-2外)登記事項証明書申請・受領 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
7年10月 9日 (木) 8:20- 8:40	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外観)
7年10月10日 (金) 15:45-15:50	執行官室	不動産管理会社担当者から電話聴取
7年10月14日 (火) : - :	執行官室	不動産管理会社に建物賃貸借契約等交付依頼・受領 (郵便料290円)
7年10月31日 (金) 13:15-13:25	執行官室	不動産管理会社担当者から電話聴取
7年11月 7日 (金) 10:40-10:45	物件所在地	107号室外の部屋に調査日連絡書投函
(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 を立ち会わせ、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"/>		

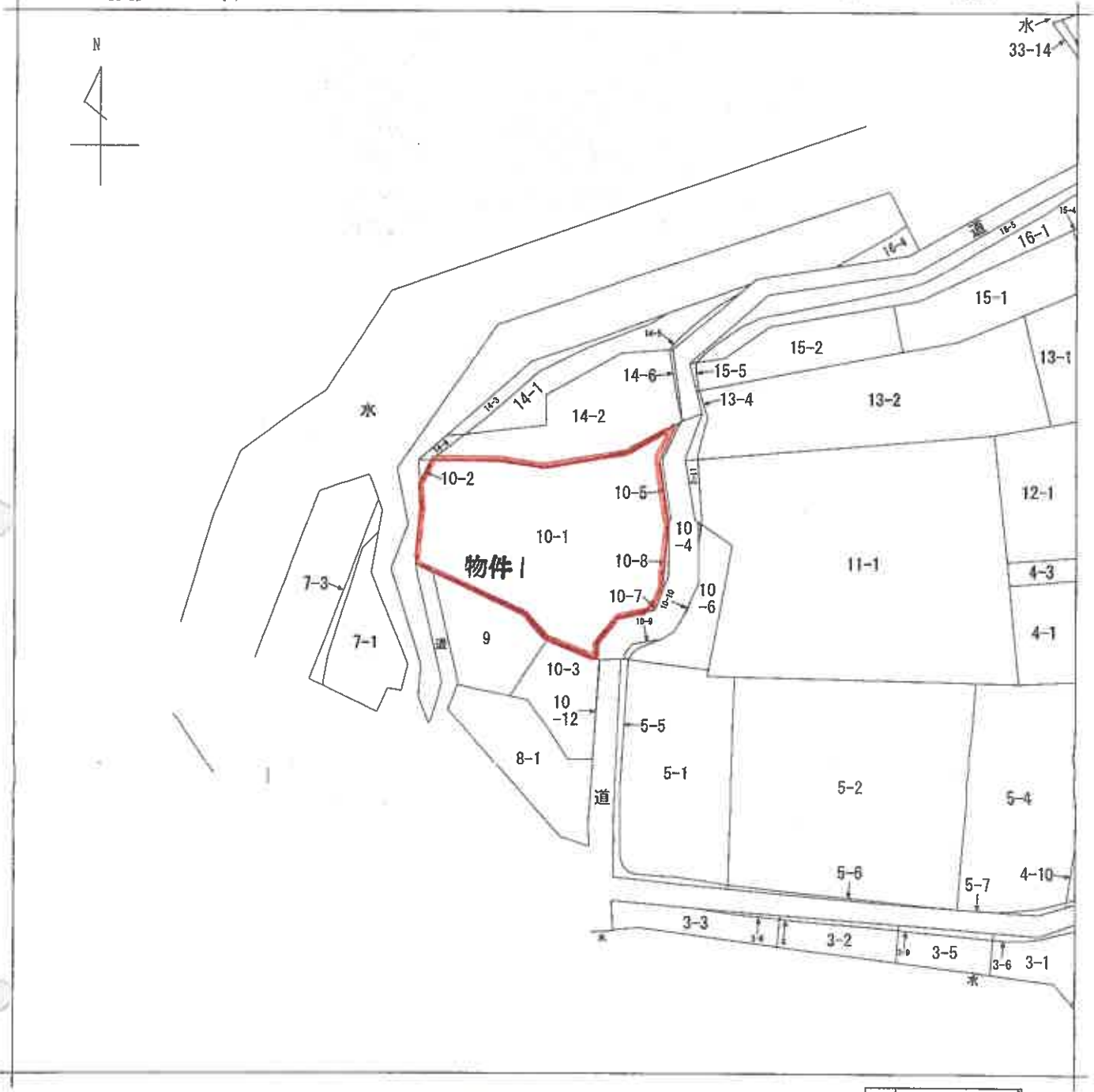
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月 7日 (金) 11:15-11:25	三島市役所 土木課 住宅政策課	接道関係調査
7年11月14日 (金) 13:45-13:47	執行官室	所有者から電話聴取
7年11月20日 (木) 10:35-12:45	物件所在地	占有者、近隣住民から聴取 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査、写真撮影 未聴取の占有者に照会回答書投函・201号室分受領 その余回答なし (返送用郵便料220円) 評価人同行
7年11月20日 (木) 13:25-13:50	三島市役所 土木課	南西側隣接地及び赤道等調査
7年11月25日 (火) 10:15-10:30	執行官室	不動産管理会社担当者から電話聴取
7年11月25日 (火) 10:35-10:50	執行官室	近隣住民から電話聴取
7年11月25日 (火) 11:30-11:35	執行官室	㈱スズキ自販静岡担当者から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月20日 目的物件の空き室は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち合わせ、106号室は技術者に解錠させ、その余の空き室は管理会社から借用した合鍵を使用して、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月26日(水) 11:20-11:30	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(16-1外)登記事項証明書申請・受領 南西側隣接地の地積測量図申請・受領
7年11月28日(金) 16:40-16:50	三島市役所 ①都市整備課 ②課税課	①南西側隣接地等の境界確定図申請・受領 ②南西側隣接地の公課証明書申請・後日受領
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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



(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	三島市佐野字長戸呂			地番	10番1	
出力	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	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。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和7年8月7日

大津地方方法務局

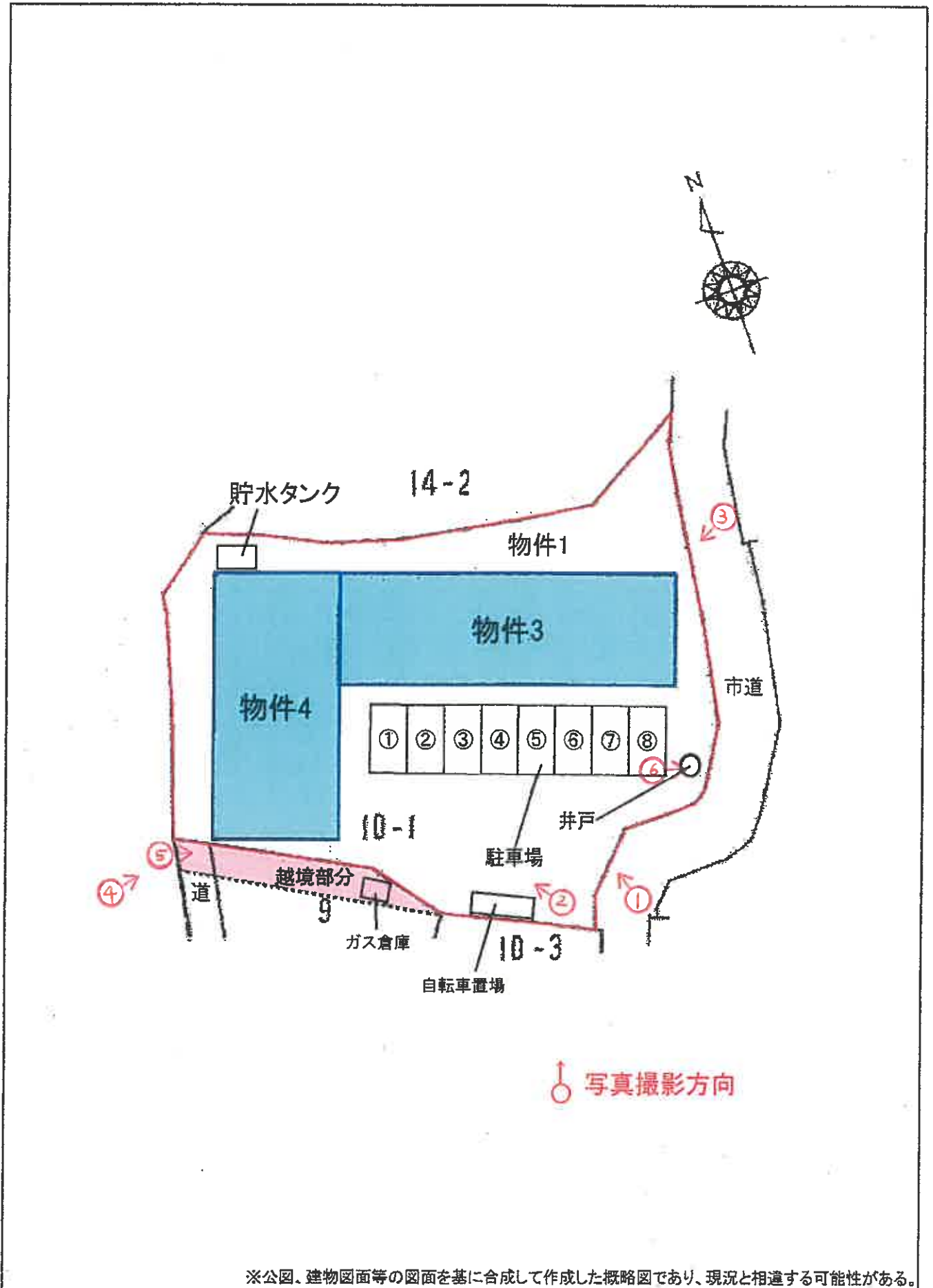
請求番号：26-1

登記官

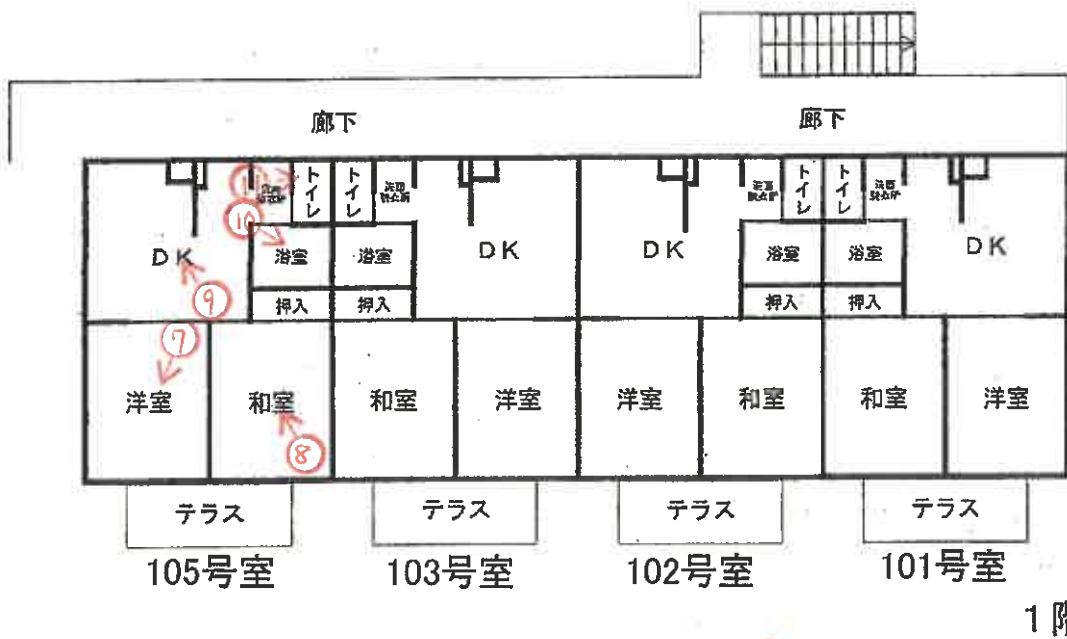
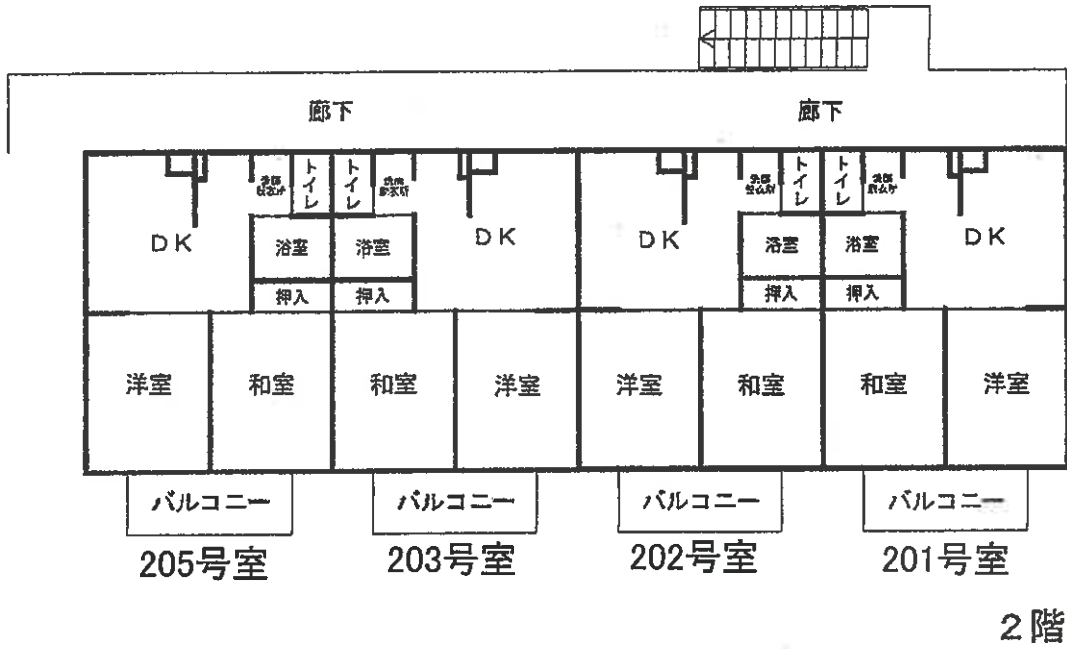
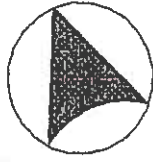
(1/1)

(12枚目)

建物配置図(概略)

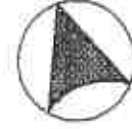
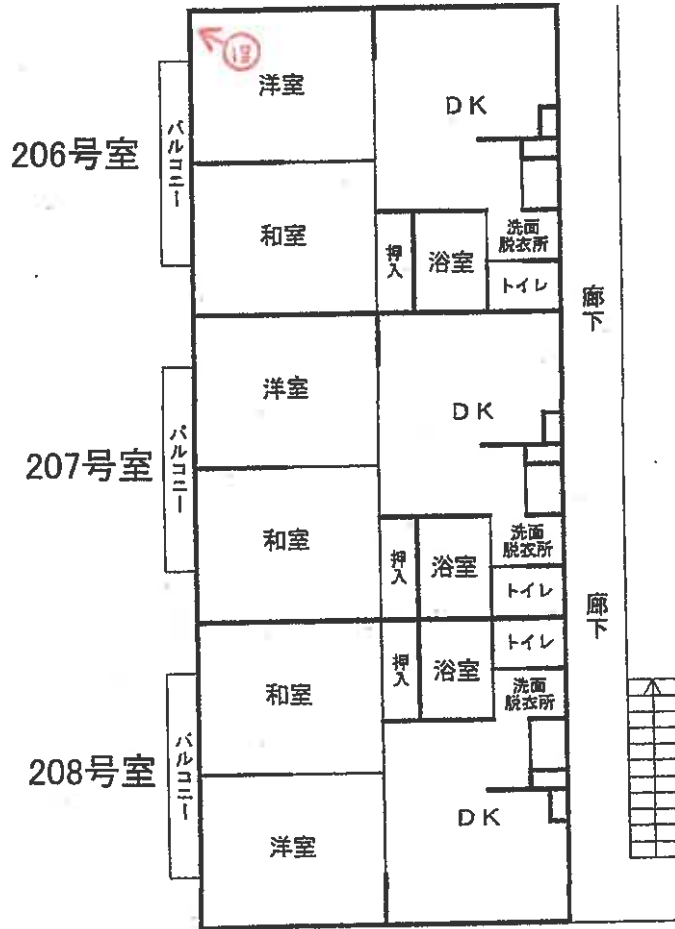


間取図 (物件3)



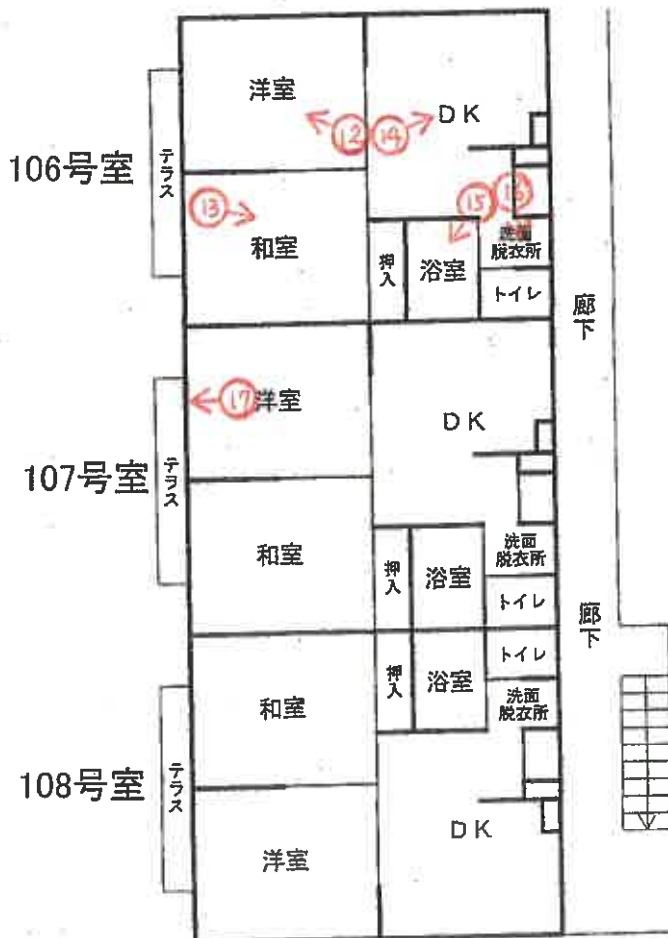
↑ 写真撮影方向

間取図 (物件4)



2階

貯水槽



写真撮影方向

1階

写真1



写真2



写真3

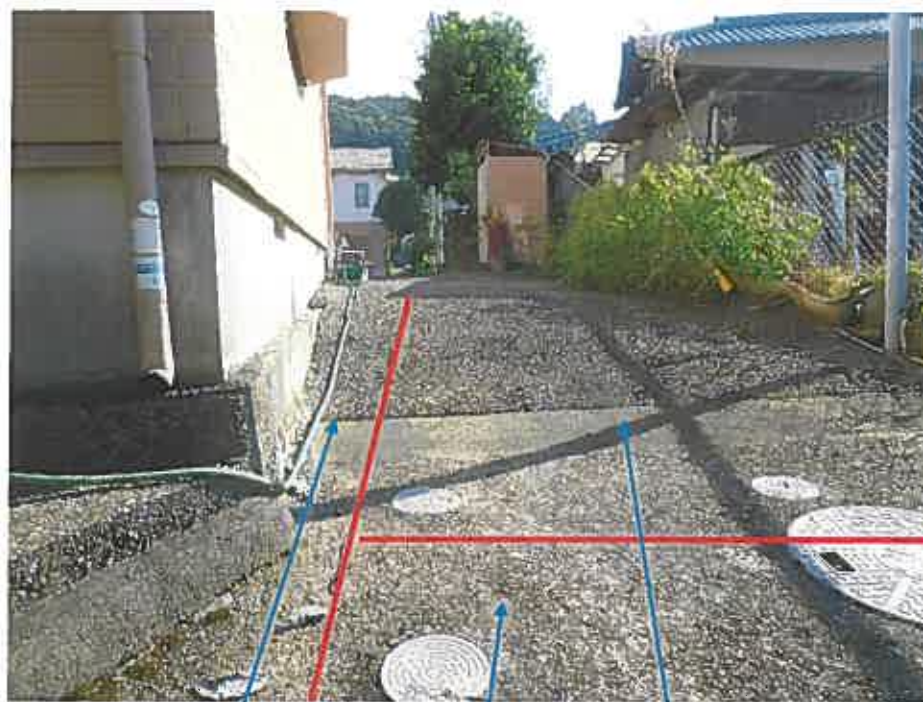


写真4



写真5 物件1土地と南西側隣接地・赤道の境界付近

(赤線がおおよその境界線)



物件1

赤道

南西側隣接地

写真6 井戸水汲み上げポンプ



写真7 105号室洋室



写真8 105号室和室



写真9 105号室キッチン



写真10 105号室浴室



写真11 105号室トイレ



写真12 106号室洋室



写真13 106号室和室



写真14 106号室キッチン



写真15 106号室浴室



写真16 106号室トイレ



写真17 107号室洋室の内壁ひび割れ



写真18 206号室洋室の内壁カビ汚れ



令和7年（ケ）第 66 号
令和7年 11 月 20 日 現地調査
令和7年 12 月 26 日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書
（ 物件 1、3、4 ）

評価人 不動産鑑定士
柳 田 毅

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 |
| | 地 番 | 10番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 757.30平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 10番地1 |
| | 家屋 番号 | 10番1の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.05平方メートル
2階 149.05平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 10番地1 |
| | 家屋 番号 | 10番1の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 111.79平方メートル
2階 111.79平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,590,000円
物件3(建物)	金 3,170,000円
物件4(建物)	金 2,260,000円

- ① 一括価格は、物件1、3、4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の内訳価格は物件3、4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、4の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 上記評価額は、引受債務相当額を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	下記特記事項を参照
3	物件目録記載のとおり	下記特記事項を参照
4	物件目録記載のとおり	下記特記事項を参照
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1の土地に、物件3、4の建物が存する。 ・ 物件1の土地は物件3、4の建物（共同住宅）の敷地及び駐車場等として利用されているが、当該土地の南側に設置されている塀は南西側隣地及び官地（公図記載地番「9」の土地及び「道」）に越境して無断で築造されている可能性が高い。 ・ 上記越境が推定される土地には物件3、4の建物のためのプロパン庫が存する。 ・ 越境部分の概ねの面積は、公図、地積測量図、塀等の設置状況等から、机上概測により9番の土地について概ね30～40㎡程度、官地について概ね8～10㎡程度と推定されるが、越境面積等の詳細は土地家屋調査士等の専門家による現地測量を要する。 ・ 本物件は市営上水道に未接続で、本件建物（共同住宅）の各住戸は敷地内から汲み上げる井戸水を使用している。 ・ 上記井戸水の汲み上げポンプの老朽化等により、井戸水の継続的な使用につき懸念があるため、現在、賃貸住宅としての募集を停止している。 ・ 執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。 		

※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）

位置・交通	JR御殿場線「裾野」駅の南東方・直線距離約1,100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	三島市北上地区、大場川東岸の裾野市との市境付近に形成される市街化調整区域内の住宅地域で、対象物件付近は畑地等を介在し既存の戸建住宅の外、共同住宅等も混在する。標準的画地は概ね300～500㎡程度の低層住宅地と判断される。近隣地域とその周辺に特段の変動要因は認められず、当面は概ね現状のまま推移するものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 無 60% 200% 無 既存宅地の確認済（沼土都第5-483号） ※詳細は三島市都市計画課に確認を要する。
画地の状況	地積 形状 間口 奥行 地勢 接道状況 その他	757.30㎡ 不整形 約37m（カーブ区間のある下記市道との接面部分） 概ね34m程度 概ね平坦地 等高若しくはやや高地盤 次頁特記事項参照
接面道路の状況	概ね東側幅員約4m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3及び4建物の敷地及び駐車場等としての利用 目的外建物の有無・・・なし その他・・・駐車場8台分	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり（但し未接続） ガス配管 なし 下水道 なし</p> <p>(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地の東端部（市道との境界付近）に井戸及び汲み上げ用のポンプが存する。 ・ 本件土地の北西端部（14番2の土地との境界付近）には貯水槽が設置されている。 ・ 本件土地の北側境界部分に設置されている塀は、南側（本件土地側）に傾いている。 ・ 本件土地の南端部（10番3の土地との境界付近）には自転車置き場（サイクルポート）が設置されている。 ・ 上記自転車置き場の西側には物件3、4の建物のためのプロパン庫が存する。 ・ 本件土地の南側に設置されている塀は、南西側隣地及び官地（9番の土地及び赤道）に越境して築造されている可能性が高く、隣地越境部分には上記プロパン庫が存する。 ・ 以上の施設等の位置関係、越境部分の概況等については添付の公図、配置図等も参照されたい。 ・ 上記のほか、執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。

2 建物の概況及び利用状況（物件3、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(登記記載) 平成6年3月27日新築 経過年数:約32年 経済的残存耐用年数:満了しつつある
仕 様	構 造:木造2階建 屋 根:スレート葺 外 壁:サイディング等 内 壁:クロス等 天 井:クロス等 床 :フローリング、畳等 設 備:電気、給排水、衛生
床面積(現況)	ほぼ登記どおりとみられる。
現況用途等	現況用途・・・共同住宅(アパート) 間 取 り・・・後添建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る 新築から約32年を経過した本件アパートは、経年に伴う老朽化に加え、維持管理状況全般が劣り、内装・設備等の不具合箇所の放置や未更新等による建物の劣化、機能的な陳腐化等が進み、保守管理の状態は劣る。空室については賃借人の入れ替え時等に相応の改修がなされている住戸も有るものの、各住戸で改修の程度、使用に伴う汚損・劣化、陳腐化等の程度に相当の格差が認められる。
建物の利用状況	2DKの居室4戸×2階(物件3)、2DKの居室3戸×2階(物件4)、登記上2棟、全14戸から構成されるアパートであるが、2棟は外廊下で連結されているだけでなく、屋根も一体となっている(但し、外壁は別)。現地調査時点において4室が入居中で、10室が空室。なお、占有状況の詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	入居中の住戸は大半が内装の劣化・損傷、カビ等による汚損が著しく、照明の点灯不良等の設備の不具合箇所も多数見られるほか、内壁の亀裂、床板のたわみ、建付け不具合、漏水、断水等も発生している。

第5 評価額算出の過程

本件においては、原価法により評価額を求める。取引事例比較法は適切な取引事例の収集が困難であり、収益還元法は、築年数が古く、維持管理状況が劣ること等から入居率が低く（現在募集停止中）、将来に渡る安定的な純収益の想定が困難なため適用しない。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算定し、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	41,100	0.78	757.30	0.90	21,850,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

公示地等 （三島（県）-10）

公示地等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.1 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 86 \approx 41,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：道路方位を考慮した。

◇ 地域格差：街路・交通接近・環境条件等を考慮し査定した。

イ 個別格差：規模、形状等を考慮し査定した。

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査定した。

② 物件3、4（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	145,000	298.10	0.03	1,300,000
4	145,000	223.58	0.03	970,000

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

2 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	21,850,000	0.50	法定地上権	10,930,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を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	占有減価修正 ウ	積算価格 (円) ア±イ-ウ=エ
1	21,850,000	- 10,930,000	—	10,920,000
3	1,300,000	+ 6,250,000	—	7,550,000
4	970,000	+ 4,680,000	- 280,000	5,370,000
土地・建物計				23,840,000

イ 物件3、4に加算する土地利用権等価格は両建物の建築面積比にて案分した。

ウ 占有減価修正：賃貸用共同住宅であるが、新規募集を停止していることから占有減価を下記のとおり行った（物件4の建物の107号室の賃借権は買受人に対抗し得ると判断した）。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{敷土地利用権付建物価格} & & \text{占有割合} & & \text{減価率} & & \text{占有減価額} \\
 \downarrow & & \downarrow & & \downarrow & & \downarrow \\
 5,650,000 \text{ 円} & \times & 1 / 6 & \times & 0.3 & = & 280,000 \text{ 円}
 \end{array}$$

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	積算価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ=エ
1	10,920,000	0.70	0.60	4,590,000
3	7,550,000	0.70	0.60	3,170,000
4	5,370,000	0.70	0.60	2,260,000
一括価格(合計)				10,020,000

イ 市場性修正：土地・建物一体としての市場性等を考慮した。

ウ 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 公示地等 (三島(県)-10)

所 在 : 三島市佐野字下駕渕436番10

価 格 : 36,700円/m²

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 249m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東側5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域

(建蔽率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅が見られる周囲に農地の多い住宅地域

第7 附属資料の表示

1 位 置 図

2 公 図 写

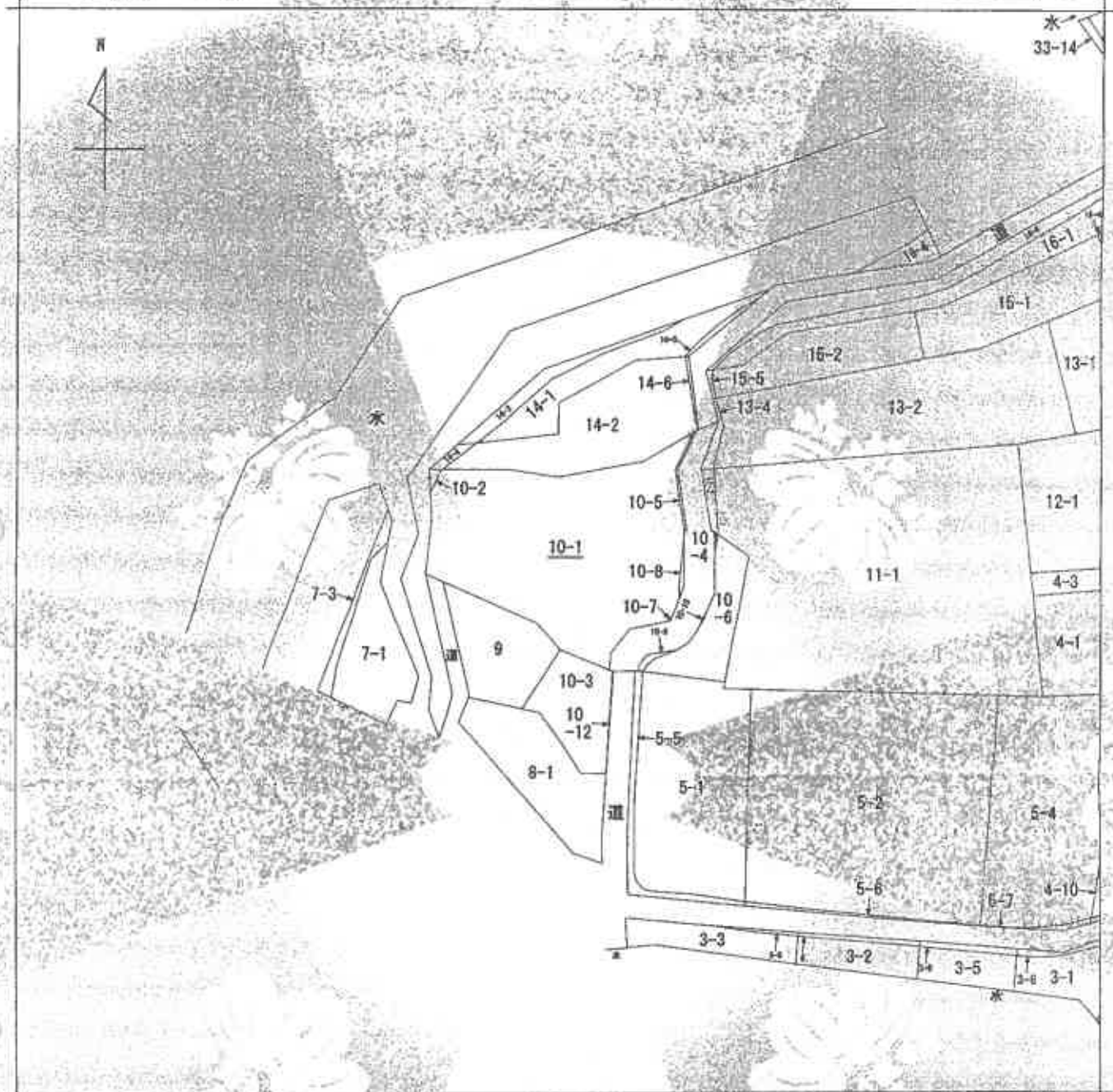
3 建物配置図

4 間 取 図

以 上



33-10 2-2 3-7



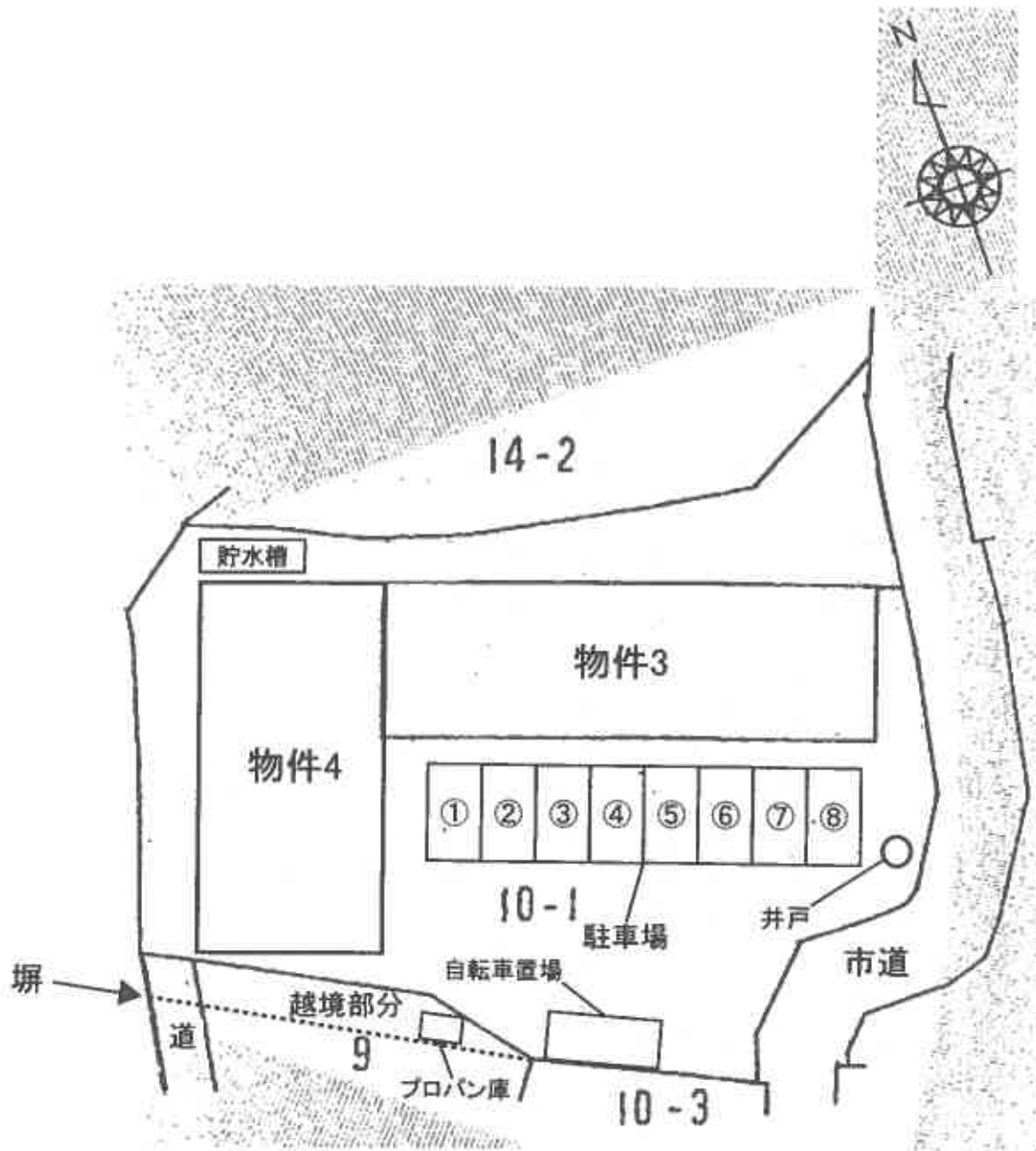
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	三島市佐野字長戸呂			地番	10番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	原簿系番号又は記号	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(原簿)			備記事項	

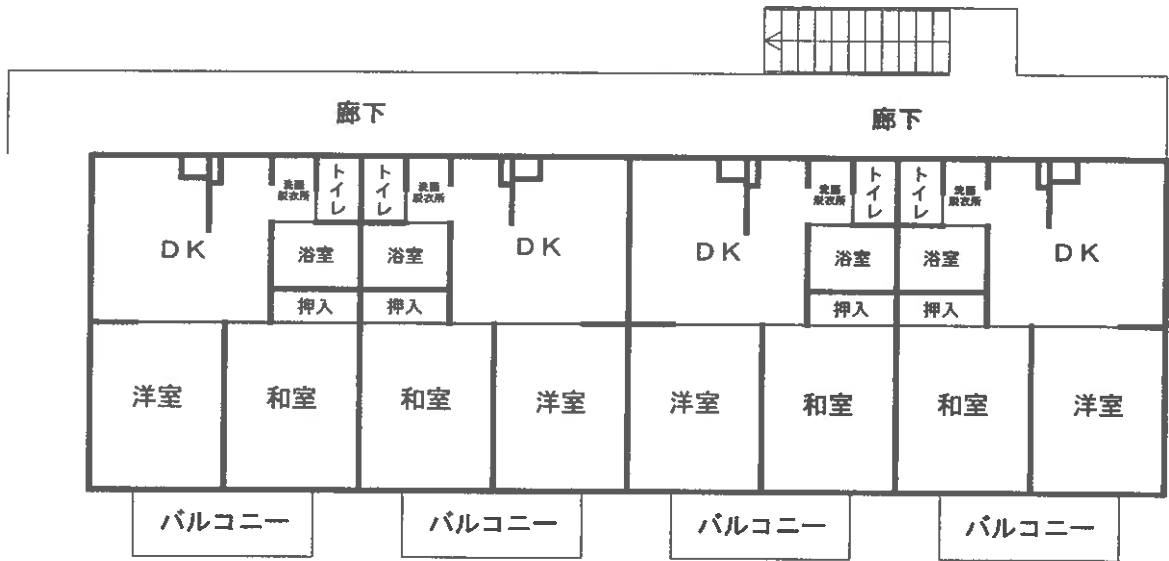
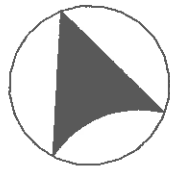
A3→A4に縮小

建物配置図(物件3、4)

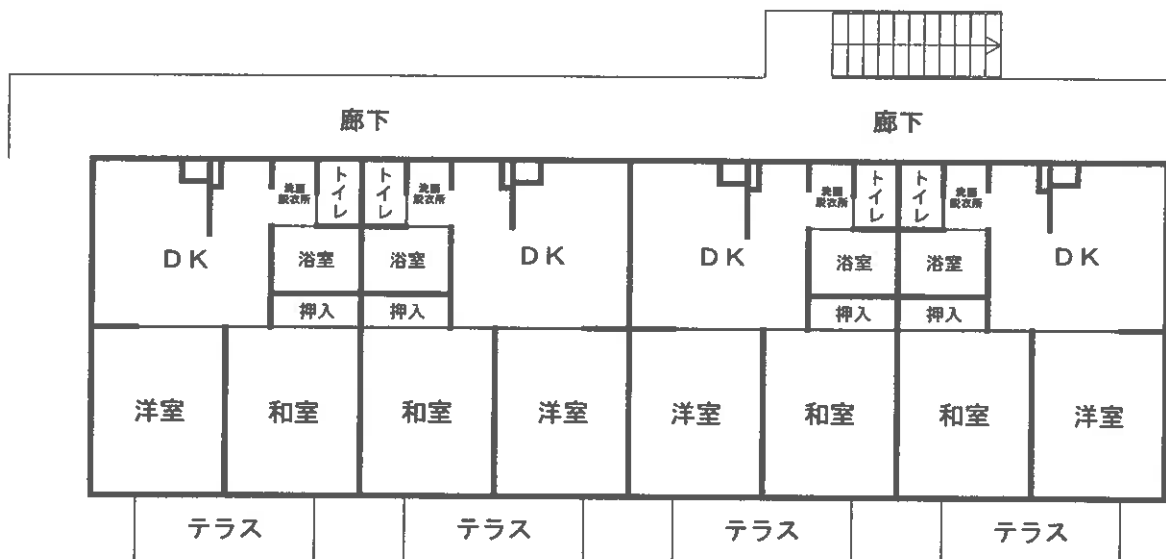


※公園、建物図面等の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図 (物件3)

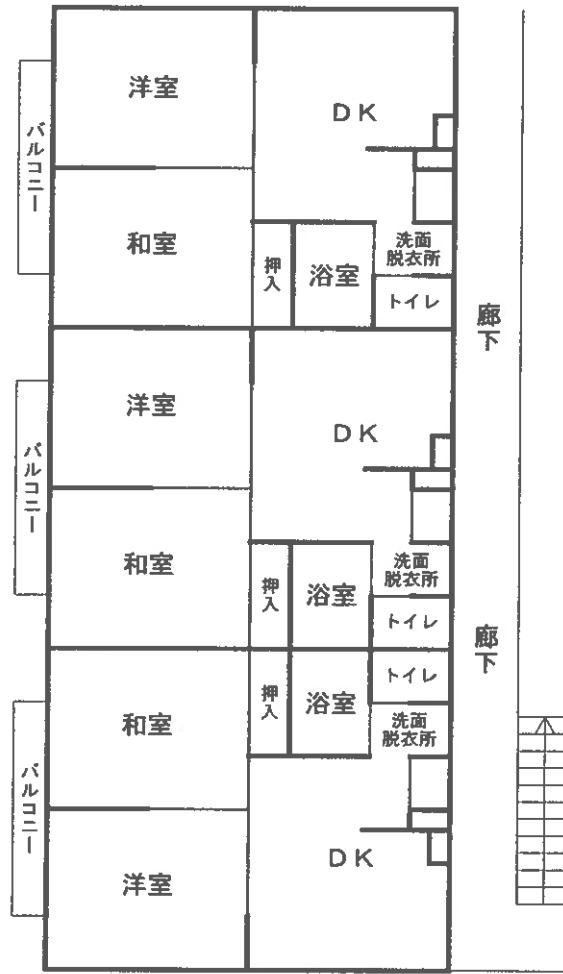


2階

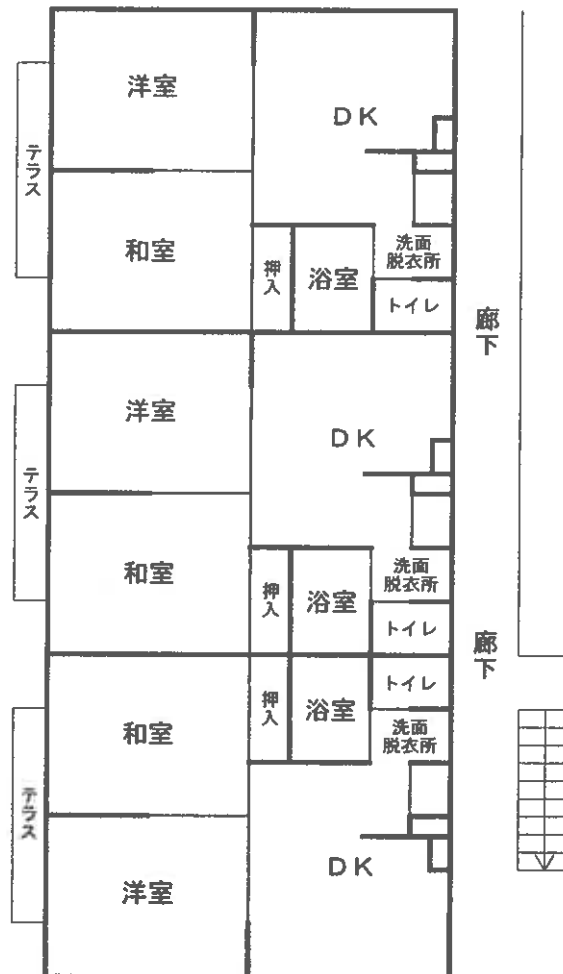


1階

間取図 (物件4)



2階



1階