

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 26 日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 児玉 謙次郎

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 6 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所浜松支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 45 分 場 所 静岡地方裁判所浜松支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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 5 月 26 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、期間入札において買受申出がないときは開札日の翌日から原則 2 日間特別売却が実施されます。区分所有建物敷地部分が税額不明の場合下記税額欄には算入されておりません。	

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～7	16,790,000 13,432,000	一括	3,358,000	153,411	37,485
3	5,780,000				
4	1,510,000				
5	7,120,000				
6	1,250,000				
7	1,130,000				
			</		



物 件 目 録

3 所 在 掛川市中町
地 番 1 番 2 0
地 目 宅地
地 積 1 4 7 . 2 1 平方メートル

所有者 B

4 所 在 掛川市中町 1 番地 2 0
家屋 番号 1 番 2 0
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 6 . 9 5 平方メートル
2 階 7 7 . 7 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 2 1 平方メートル
2 階 約 9 6 平方メートル

所有者 有限会社魚藤

5 所 在 掛川市中町
地 番 1 番 2 1
地 目 宅地
地 積 2 1 7 . 9 8 平方メートル

所有者 有限会社魚藤

6 所 在 掛川市中町 1 番地 2 1



物 件 目 録

家屋 番号 1 番 2 1 の 1

種 類 倉庫 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 102.42 平方メートル
2 階 13.24 平方メートル

(現況)

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 階 約 114 平方メートル

所有者 有限会社魚藤

7 所 在 掛川市中町 1 番地 2 1

家屋 番号 1 番 2 1 の 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 100.70 平方メートル

所有者 有限会社魚藤



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 4 日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 中本 沙織

1 不動産の表示

【物件番号 3 ～ 7】

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 1 階北側部分

賃借人 D

期 限 定めなし

賃 料 月額 100,000 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3, 5】

物件 5 所有者有限会社魚藤が占有している。

【物件番号 4】

本件所有者有限会社魚藤が 1 階南側部分を占有している。

C が 2 階部分を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 6】

本件所有者有限会社魚藤が占有している。

【物件番号 7】



本件所有者有限会社魚藤、株式会社魚藤及びCが占有している。
株式会社魚藤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
しが猶予される。
C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

なし

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

3 所 在 掛川市中町
地 番 1 番 2 0
地 目 宅地
地 積 1 4 7 . 2 1 平方メートル

所有者 B

4 所 在 掛川市中町 1 番地 2 0
家屋 番号 1 番 2 0
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 6 . 9 5 平方メートル
2 階 7 7 . 7 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 2 1 平方メートル
2 階 約 9 6 平方メートル

所有者 有限会社魚藤

5 所 在 掛川市中町
地 番 1 番 2 1
地 目 宅地
地 積 2 1 7 . 9 8 平方メートル

所有者 有限会社魚藤

6 所 在 掛川市中町 1 番地 2 1



物 件 目 録

家屋 番号 1 番 2 1 の 1
種 類 倉庫 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 102.42 平方メートル
2 階 13.24 平方メートル

(現況)

種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 階 約 114 平方メートル

所有者 有限会社魚藤

7 所 在 掛川市中町 1 番地 2 1

家屋 番号 1 番 2 1 の 2
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 100.70 平方メートル

所有者 有限会社魚藤



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

現況調査報告書

(物件3～7)

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 増田直樹

物 件 目 録

- 3 所 在 掛川市中町
地 番 1 番 2 0
地 目 宅地
地 積 1 4 7 . 2 1 平方メートル
所有者 B
- 4 所 在 掛川市中町 1 番地 2 0
家屋 番号 1 番 2 0
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 6 . 9 5 平方メートル
2 階 7 7 . 7 0 平方メートル
所有者 有限会社魚藤
- 5 所 在 掛川市中町
地 番 1 番 2 1
地 目 宅地
地 積 2 1 7 . 9 8 平方メートル
所有者 有限会社魚藤
- 6 所 在 掛川市中町 1 番地 2 1
家屋 番号 1 番 2 1 の 1
種 類 倉庫 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 102.42平方メートル
 2階 13.24平方メートル

所有者 有限会社魚藤

7 所 在 掛川市中町1番地21

家屋 番号 1番21の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 100.70平方メートル

所有者 有限会社魚藤

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	掛川市中町1番地の20		
土地	物件3, 5		
現況地目	☒ 宅地(物件3, 5) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 物件5土地所有者(有限会社魚藤) 上記の者が物件3, 5土地に下記物件4, 6, 7建物を所有し、占有している。なお、物件3土地所有者Bは、有限会社魚藤の代表者であるが、有限会社魚藤が物件3土地を物件4建物の敷地として利用するにつき、両名の間には、何らの取り決めも金銭的な授受もないことから、有限会社魚藤の物件3土地に対する占有権原は、使用借権と思料される。		
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	「その他の事項用」に記載のとおり		
建物	物件4, 6, 7		
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。 ☒ 種類: 店舗(物件6) ☒ 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建(物件6) ☒ 床面積: 物件4につき、1階約121㎡(約25㎡増築) 2階約96㎡(約19㎡増築)。物件6につき1階約114㎡(約12㎡増築)		
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	☒ 物件4建物 1階北側部分をDが店舗(休業中)として、1階南側部分を有限会社魚藤が店舗(休業中)として、2階をCが家族とともに住居として占有している。■「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 物件6建物 有限会社魚藤が店舗(休業中)として占有している。 ☒ 物件7建物 有限会社魚藤、株式会社魚藤が店舗(休業中)として、Cが住居として、共同占有している。■「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	「その他の事項用」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
(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■ 1階北側 (別紙間取図記載部分)	■ 2階全部
占有者		☐ 債務者 ■ D	☐ 債務者 ■ C
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 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 (■ B (建物所有会社代表者)) ☐ 文書 (☐)	■ 陳述 (■ B (建物所有会社代表者)) ■ C (占有者)) ☐ 文書 (☐)
占有権原		■ 賃借 (短期) ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ■ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成14年11月頃	平成7年頃
最初の契約等	契約日	平成14年11月頃	平成7年頃
	期間	平成14年11月頃から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■ 期間の定めなし	平成7年頃から ☐ 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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	平成14年11月頃から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■ 期間の定めなし	平成7年頃から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■ 期間の定めなし
	貸主	■ 所有者 ☐ その他 ()	■ 所有者 ☐ その他 ()
契約等当事者	借主	■ 占有者 ☐ その他 ()	■ 占有者 ☐ その他 ()
	賃料・支払時期	毎月 金10万円 (毎月末日限り 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	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	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		令和6年5月分から支払なし 賃貸借契約は解除していない。	
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 Dの占有権原は、最先根抵当権(昭和51年2月2日)設定後の法改正前の短期賃借権であり、買受人に対抗できるが、買受人は原則としていつでも解約申入れができるものと思料する。	☐ 上記のとおり ■ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり Cの占有権原は、使用借権と認められ、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

占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		■株式会社魚藤	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居室 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(建物所有会社代表者) ■C(占有会社代表者)) ☐ 文書()	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成23年1月4日	
最初の契約等	契約日	平成23年1月4日	
	期間	平成23年1月4日から ☐ 令和 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	平成23年1月4日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月 金8万円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 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		令和4年3月分から支払なし 賃貸借契約は解除していない。 本件賃貸借契約の対象物件は、物件7建物のほか、物件9建物も含まれる。	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 株式会社魚藤の占有権原は、賃借権と認められるが、最先根抵当権(昭和52年11月5日)に劣後することから、買受人に対抗できないものと思料する。なお、明渡猶予制度の適用があるものと思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件 3, 5 土地は、その北側を県道主要地方道掛川浜岡線（地番 5 地目公衆用道路 所有者静岡県）に接道している。
- 2 物件 3, 5 土地は、その南側を市道駅北 101 号線（地番 10 地目公衆用道路 所有者掛川市 幅員約 5.7 m）に接道している。
- 3 物件 5 土地内南西側には、祠（地神）、電柱が存在する。
- 4 物件 4, 7 建物の北側には、アーケード状の構築物が存在する。
- 5 物件 4, 6, 7 建物には、雨漏り・クロスの剥がれ・内壁破損等が伺われる。

（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
■ B (物件3土地所有者兼物件4・6・7建物所有会社代表者) ■ C (物件4、7建物占有者兼物件7建物占有会社代表者)	1 物件3土地は私が所有し、物件5土地、物件4・6・7建物は、私が代表を務める有限会社魚藤が所有しています。 2 物件3土地を有限会社魚藤が物件4建物の敷地として使用することについて、私と有限会社魚藤との間には、賃貸借契約や地代の授受はありません。 3 有限会社魚藤は、令和6年6月30日に営業休止しました。 4 物件4建物は、1階北側をDに店舗として賃貸しています。契約内容は、平成14年11月から期間定めなし、月額賃料10万円、当月分を当月末支払い、敷金なしです。なお、令和6年5月分から賃料支払がありません。賃貸借契約は解除していません。現在、Dは店舗を営業休止しているようです。しかし、郵便物を時々取りに来ているようです。店舗内にある什器備品は、当社がDに譲渡したものです。 5 物件4建物1階南側部分は、当社が「祭」という屋号で居酒屋を経営していましたが、平成31年に営業休止しました。中にある動産類は、当社が所有するものです。 6 物件4建物2階部分は、私の長男Cが家族とともに住居として、平成7年頃から使用しています。当社とCの間には、物件4建物の使用について、賃貸借契約も賃料の授受もありません。 7 物件6建物は、物件4建物1階南側部分と同様、当社が「祭」という屋号で居酒屋を経営していました。よって、居酒屋部分となる物件4建物1階南側部分と物件6建物の内壁は取り外されています。「祭」は、平成6年頃始めたので、その頃、物件4、6建物南側部分を改築しました。改築の際、物件6建物2階部分は取り壊しました。なお、物件4建物の2階北側部分は、平成16年頃フローリング等に改築しました。 8 物件7建物は、当社が店舗として使用しているほか、私の長男が経営する株式会社魚藤にも平成23年1月4日から、店舗として賃貸しています。契約内容は、期間定めなし、月額賃料8万円、翌月分を当月末払い、敷金なしという内容です。なお、株式会社魚藤との賃貸借契約の対象は、物件7建物のほか、物件9建物も含んだものです。しかし、令和4年3月分から賃料の支払がありません。賃貸借契約は解除していません。契約書は、探し出すのが困難です。また、物件7建物は、株式会社魚藤の代表者かつ私の長男であるCが住居（主に寝室等）として使用しています。 9 物件5土地内南西側には、祠（地神）があるほか、電柱が存在します。 10 物件4、7建物の北側には、アーケードがあり、本物件にて店舗営業する場合は、中町振興組合に加入し、アーケード代や組合費として、半期約2～3万円を支払う必要があります。 11 物件3土地内南東側部分は、私が所有する土地の一部であり、側溝であった部分ですが、以前、東側隣地所有者が側溝を埋めてしまい、現在も隣地所有者が使用しています。なお、その後、市の担当者が境界部分に赤字切れ込みを入れて、境界を明示してくれました。 12 物件4、6、7建物には、雨漏り等があり、5～6年ほど前に屋根を補修しました。 1 物件4、6、7建物の占有関係等は、Bが述べたとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月29日(火) ：－：	当庁執行官室	掛川市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
6年10月30日(水) 14：20－14：40	静岡地方法務局 掛川支局	件外土地(5他3筆)登記簿謄本、閉鎖土地(物件3)登記簿謄本申請・受領 地積測量図(物件3, 5)申請(不存在の旨回答あり) 物件3, 5土地に物件4, 6, 7以外の建物登記有無照会(不存在の旨回答あり)
6年10月30日(水) 15：50－16：00	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
6年10月30日(水) 16：35－16：40	掛川市役所 維持管理課	接道関係調査
6年11月19日(火) 13：30－14：30	物件所在地	建物所有会社代表者B及び物件7建物占有会社代表者兼物件4建物占有者Cと面談 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
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

A 3 版を A 4 版に縮小

(座標値種別：図上測定) -44425.175



-44550.175 (座標値種別：図上測定)



請求部分	所在地 掛川市中町					地番	1番20			
出力尺縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成11年1月				備付年月日(原図)	平成11年2月15日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方方法務局掛川支局管轄)

令和6年5月21日

静岡地方方法務局

請求番号：11-3

登記官

9枚目

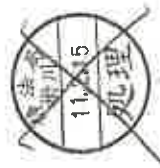
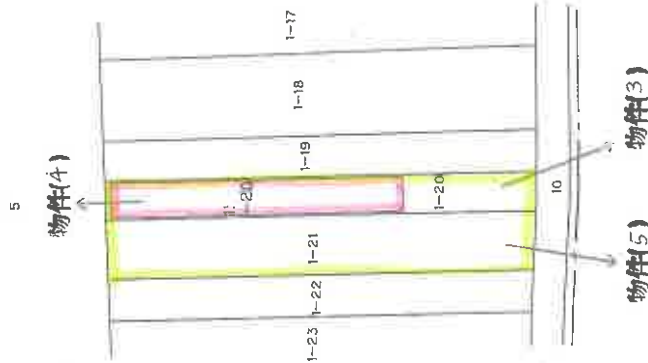
(1/1)

登記年月日 昭和45年12月18日

0215157

○ 建物 図 面

家屋番号	1番20
建物の所在	掛川市中町1番地20



S 45.12.18

嘱託者

(平成 11年 1月20日作製)

縮尺 1 / 500

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。

(静岡地方法務局掛川支局管轄)

令和6年5月21日

静岡地方法務局

登記官

登記年月日：昭和45年12月18日

（これは図面に記録されている内容を証明した書面である。）
（静岡県地方務局掛川支局管轄）
令和6年5月21日 静岡県地方務局

（二枚目）

登記官

0215158 建物階平面図

家屋番号

1番 20

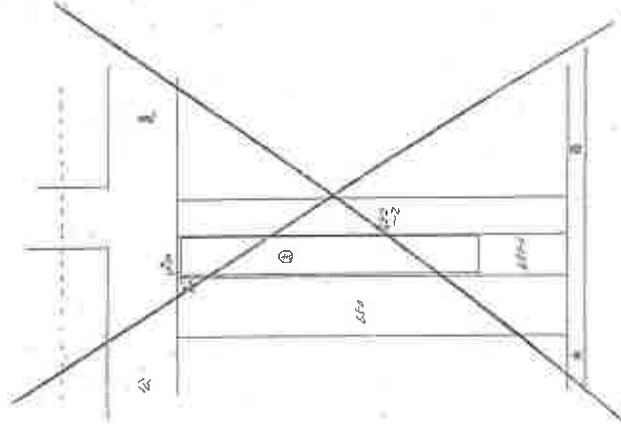
建物の所在

掛川市掛川市中町20番地

掛川市中町 / 番地 20

作製年月日
昭和45年12月18日

作製者



求 型

床 積

$$22.70 \times 3.50 = 79.4750$$

式 積

$$22.70 \times 3.50 = 79.4750$$

床 面 積

$$79.4750 \text{ m}^2$$

$$79.4750 \text{ m}^2$$

縮 尺

1/200

1/500

（静岡県土地家屋調査士会指定用紙）

S45.12.18

請求番号：11-4

(2/2)

A3版をA4版に縮小

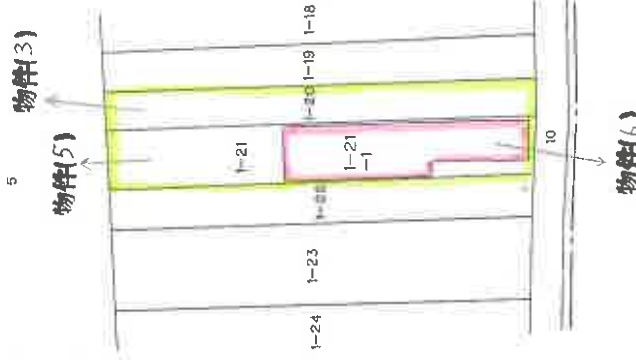
物件 ⑥

登記年月日 昭和52年10月26日

0215159

建物図面

家屋番号	1番21の1
建物の所在	掛川市中町1番地21



552.10.26

嘱託書

(平成 1 年 1 月 20 日作製)

縮尺 1/500

A 3 版を A 4 版に縮小

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。

(静岡地方裁判所掛川支部管轄)

令和 6 年 5 月 21 日

静岡地方裁判所

登記官

(12 枚目)

11-5

請求番号 : 11-5

(1/2)

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。
(静岡地方方法務局掛川支局管轄)

令和6年5月21日 静岡地方方法務局

登記官

(13 枚目)

A3版をA4版に縮小

静岡市地籍図

作製年月日
昭和五十二年〇月〇日
作製者

建物階面図

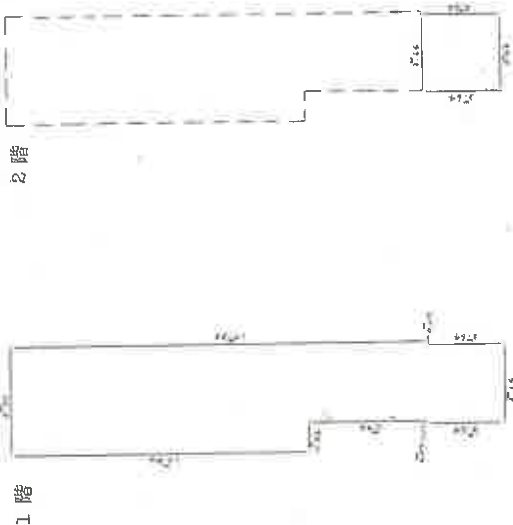
0215160

/番2191

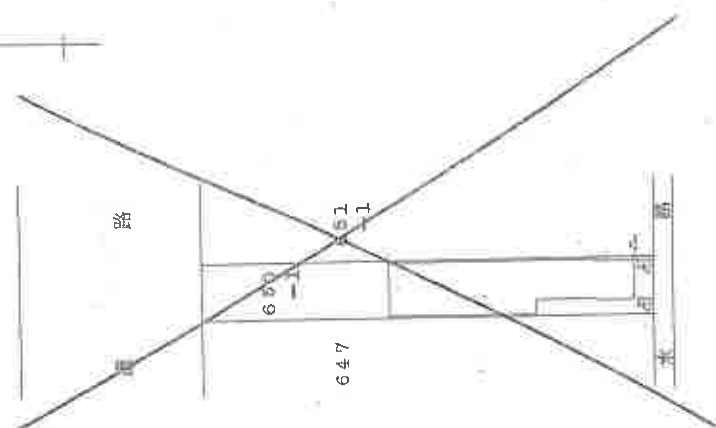
-6-B-0-1-

掛川市中町 / 番地 21

各階平面図



建物図面



(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

S52.10.26

縮尺 1/250 1/500 単位 m

物件⑦

登記年月日：昭和45年3月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡地方方法務局掛川支局管轄)

令和6年5月21日 静岡地方方法務局

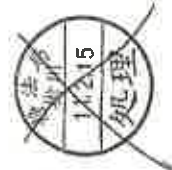
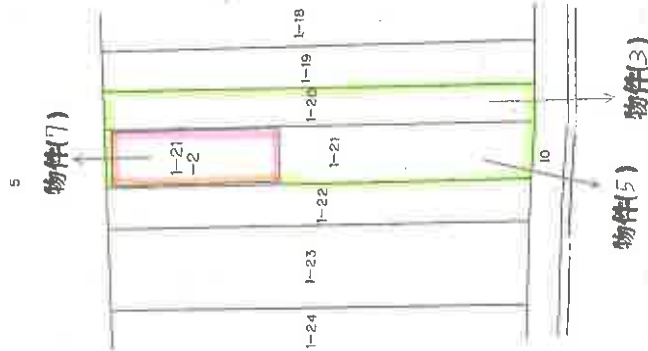
登記官

(14 枚目)

0215161

〇 建 物 図 面

家屋番号	1番2102
建物の所在	掛川市中町1番地21



545、3、27

嘱託者

平成11年 1月20日作製

縮尺 1/500

図面

請求番号：11-6

(1/2)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和45年3月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方方法務局掛川支局管轄)

令和6年5月21日

静岡地方方法務局

登記官

(15 枚目)

0215162

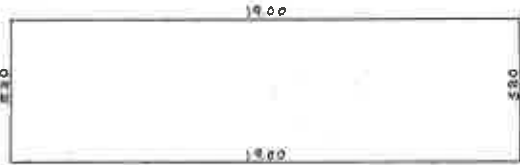
家屋番号

1番2/02

建物の所在

掛川市中町 / 番地 2 /

建物図面
平面図



床面積

$$5.30 \times 14.00 = 74.20 \text{ m}^2$$

床面積

$$100.70 \text{ m}^2$$

縮尺 1/200 1/500

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

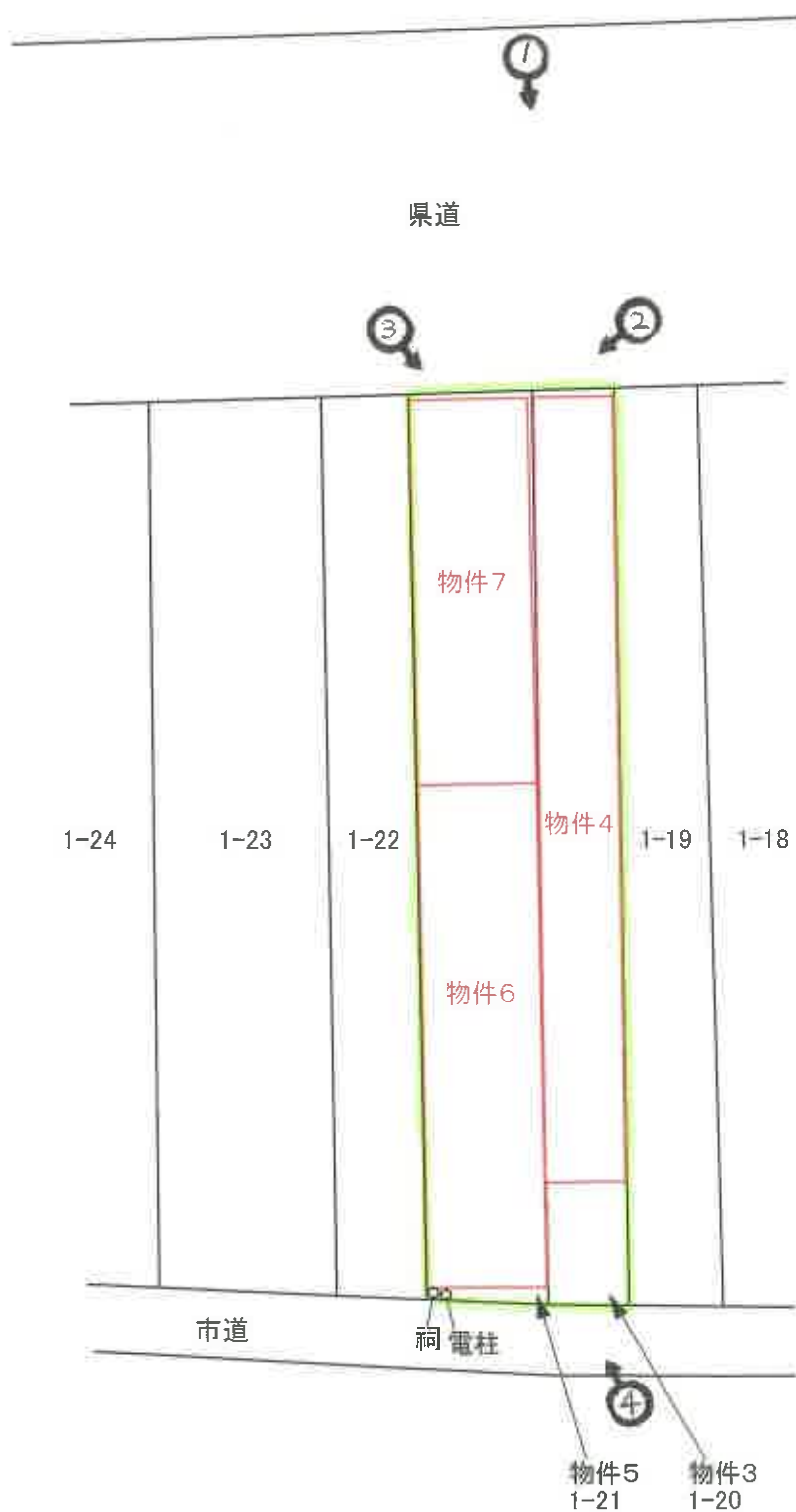
S45、3、27

A3版をA4版に縮小

昭和45年3月27日登記

静岡地方方法務局

建物配置図 (物件 4、6、7)

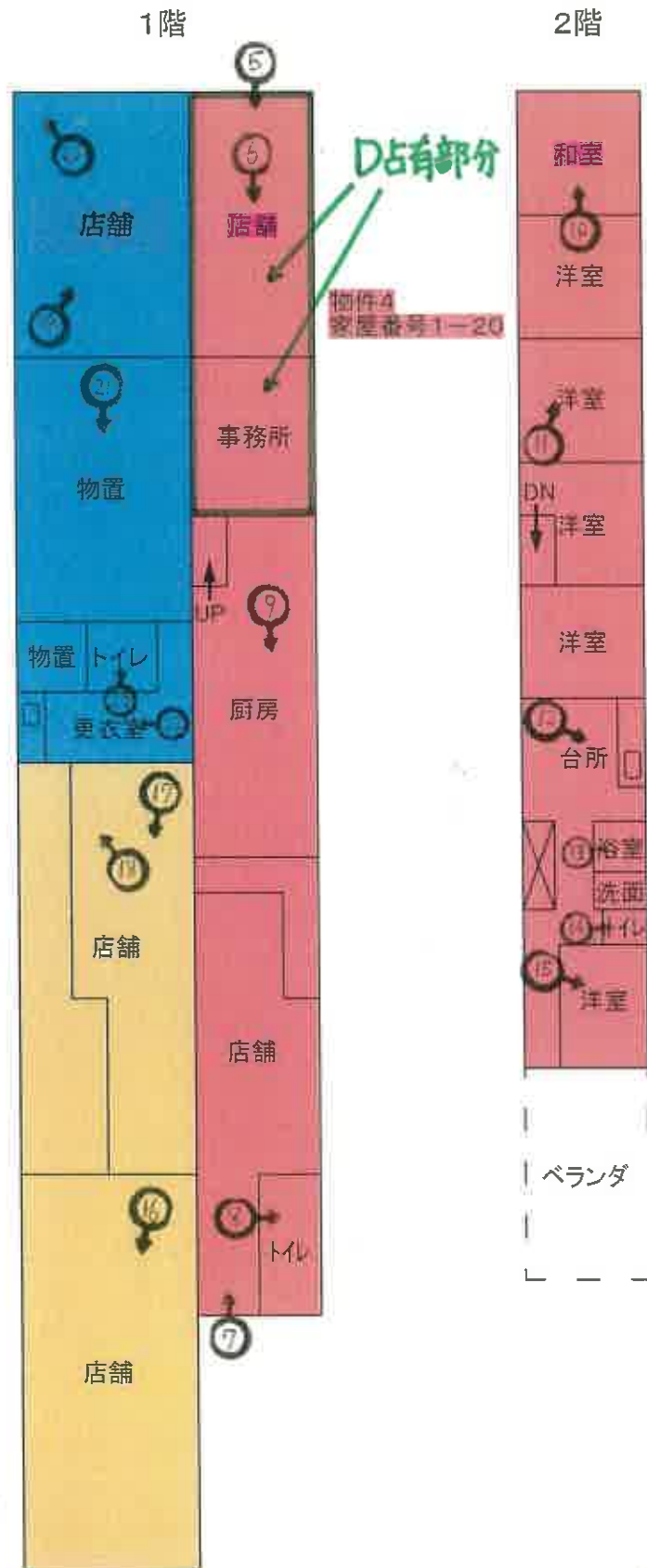


間取図 (物件4、6、7)



物件7
家屋番号1番21の2

物件6
家屋番号1番21の1



♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)

物件 7



(4)

物件 6

物件 4



(5) 物件 4



(6) 物件 4



(7) 物件4



(8) 物件4



(9) 物件4



(10) 物件4



(1 1) 物件4



(1 2) 物件4



(13) 物件4



(14) 物件4



(15) 物件4



(16) 物件6



(17) 物件6



(18) 物件6



(19) 物件7



(20) 物件7

天井破損・雨漏り痕



(2 1) 物件 7



(2 2) 物件 7



(23) 物件7



(29 枚目)

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

静岡地方裁判所浜松支部 御 中

評 価 書

全3冊の内第2冊 (物件3～7)

評価人 不動産鑑定士

市川 高史

物 件 目 録

3 所 在 掛川市中町
 地 番 1 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 1 4 7 . 2 1 平方メートル

所有者 B

4 所 在 掛川市中町 1 番地 2 0
 家屋 番号 1 番 2 0
 種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 6 . 9 5 平方メートル
 2 階 7 7 . 7 0 平方メートル

所有者 有限会社魚藤

5 所 在 掛川市中町
 地 番 1 番 2 1
 地 目 宅地
 地 積 2 1 7 . 9 8 平方メートル

所有者 有限会社魚藤

物 件 目 録

6 所 在 掛川市中町1番地21

家屋 番号 1番21の1

種 類 倉庫 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 102.42平方メートル
2階 13.24平方メートル

所有者 有限会社魚藤

7 所 在 掛川市中町1番地21

家屋 番号 1番21の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 100.70平方メートル

所有者 有限会社魚藤

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 16,790,000 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 5,780,000 円
物件4 (建物)	金 1,510,000 円
物件5 (土地)	金 7,120,000 円
物件6 (建物)	金 1,250,000 円
物件7 (建物)	金 1,130,000 円

- ① 一括価額は、物件3～7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、5の土地の内訳価格は物件4、6、7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、6、7の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法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
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	床面積：1階約121㎡、2階約96㎡
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	種類：店舗 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：1階約114㎡
7	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件3、5の土地の上に物件4、6、7の建物が存する。 ・物件4、6、7建物は、一部内外壁を取り外すなどして、内部で行き来が可能になっている。		

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件3、5）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「掛川」駅北方約370m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	掛川市中町地内の既成商業地。付近は掛川市中心商業地の一角で、県道沿いに小売店舗が建ち並んでいる。	
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	非線引きの都市計画区域内 商業地域 80% 400% 準防火地域 城下町風街づくり地区計画 （城下町風街づくり重点地区） 埋蔵文化財包蔵地内（掛川城址）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	365.19m ² ほぼ長方形 ほぼ平坦 路面と概ね等高の二方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約16m舗装県道（建築基準法上の道路） 南側幅員約5.7m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4、6、7の建物敷地 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 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施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・ 物件5土地内南西側には、祠（地神）、電柱が存在する。 ・ 県道沿いにアーケード状の構築物が存在する。 ・ 物件3土地内南東側部分（側溝部分）を東側隣接者が埋めて使用しているが、その後、市が境界を明確にしてくれたとのこと。（現在は赤字切れ込みにより境界は確認出来る状態）	

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45年12月7日増築、附属建物 合棟、変更 経 過 年 数：約54年以上 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	鉄骨・木造2階建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	
	内 壁	クロス、ボード等	
	天 井	ボード、合板等	
	床	フローリング、コンクリート等	
	設 備	電気、給排水、衛生	
	その他	特になし	
床面積（現況）	1階…約121㎡、2階…約96㎡		
現 況 用 途 等	現況用途…店舗・居宅 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	・1階北側部分をDが賃貸借により店舗（休業中）として、1階南側部分を建物所有者が店舗（休業中）として、2階をCが使用貸借により家族とともに住居として、それぞれ占有している。 ※「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	・経年劣化により雨漏りや内装の破損箇所などが見られる。 ・1階南側部分や2階については改装等が行われている。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」		

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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44年10月5日主たる建物に変更 経 過 年 数：約55年以上 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	木造平家建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	
	内 壁	クロス等	
	天 井	クロス等	
	床	ビニールシート、畳等	
	設 備	電気	
	その他	特になし	
床面積（現況）	1階…約114㎡（現状平家建で2階はない）		
現 況 用 途 等	現況用途…店舗 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	建物所有者が店舗（休業中）として占有している。 ※「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	・経年劣化により雨漏りや内装の破損箇所などが見られる。 ・改装等が行われている。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」		

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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44年11月23日新築 経 過 年 数：約55年 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	鉄骨造平家建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	
	内 壁	ボード等	
	天 井	ボード等	
	床	ビニールシート、コンクリート等	
	設 備	電気、給排水、衛生	
	その他	特になし	
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…店舗 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	・所有者と株式会社魚藤が店舗（休業中）として、Cが住居として、 共同占有している。 ※「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	・経年劣化により雨漏りや内装の破損箇所などが見られる。		

第5 評価額算出の過程

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件からは十分な収益を見込むことが出来ないことから、比準価格と収益価格は求めず、積算価格より評価額を求めるものとする。

1 基礎となる価格

① 物件3、5（土地）

物件3、5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
3	76,900	1.02	147.21	0.90	10,390,000
5	76,900	1.02	217.98	0.90	15,390,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 掛川5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$73,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 \div 76,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし

◇地 域 格 差：公示地等は街路条件等で劣る。

イ 個 別 格 差：二方路(+)等を考慮した。

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、6、7（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
4	160,000	217	0.02	690,000
6	160,000	114	0.02	360,000
7	180,000	100.70	0.02	360,000

ウ 現価率：（物件 4）

経過年数及びその市場性から0.02と判断した。

（物件 6）

経過年数及びその市場性から0.02と判断した。

（物件 7）

経過年数及びその市場性から0.02と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ = ウ
3の内、約36%	3,740,000	0.10	使用借権	370,000 (物件4)
3の内、約34%	3,530,000	0.10	使用借権	350,000 (物件6)
3の内、約30%	3,120,000	0.10	使用借権	310,000 (物件7)
5の内、約36%	5,540,000	0.25	法定地上権	1,390,000 (物件4)
5の内、約34%	5,230,000	0.25	法定地上権	1,310,000 (物件6)
5の内、約30%	4,620,000	0.25	法定地上権	1,160,000 (物件7)

イ 土地利用権等割合：物件4、6、7の敷地部分を建築面積の比率で按分して求めた。

物件4…約36% $\frac{\text{約}121\text{m}^2}{\text{約}121\text{m}^2 + \text{約}114\text{m}^2 + 100.70\text{m}^2}$

物件6…約34% $\frac{\text{約}114\text{m}^2}{\text{約}121\text{m}^2 + \text{約}114\text{m}^2 + 100.70\text{m}^2}$

物件7…約30% $\frac{100.70\text{m}^2}{\text{約}121\text{m}^2 + \text{約}114\text{m}^2 + 100.70\text{m}^2}$

物件3土地についての利用権等を使用借権、物件5土地についての利用権等を法定地上権とそれぞれ判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） (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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 （円） (ア±イ)×ウ×エ ×オ
3	10,390,000	－ 1,030,000	—	0.95	0.65	5,780,000
4	690,000	＋ 1,760,000	—	0.95	0.65	1,510,000
5	15,390,000	－ 3,860,000	—	0.95	0.65	7,120,000
6	360,000	＋ 1,660,000	—	0.95	0.65	1,250,000
7	360,000	＋ 1,470,000	—	0.95	0.65	1,130,000
一括価額（合計）						16,790,000

ウ 占有減価修正：なし

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

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 掛川5-1

所 在：掛川市紺屋町5番8

価 格：73,100円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：74㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側8m市道

用途指定等：非線引きの都市計画、商業地域、準防火地域
(建ぺい率80%、容積率400%)

地域の概要：小売店舗、住宅等が混在する駅周辺の商業地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

以 上

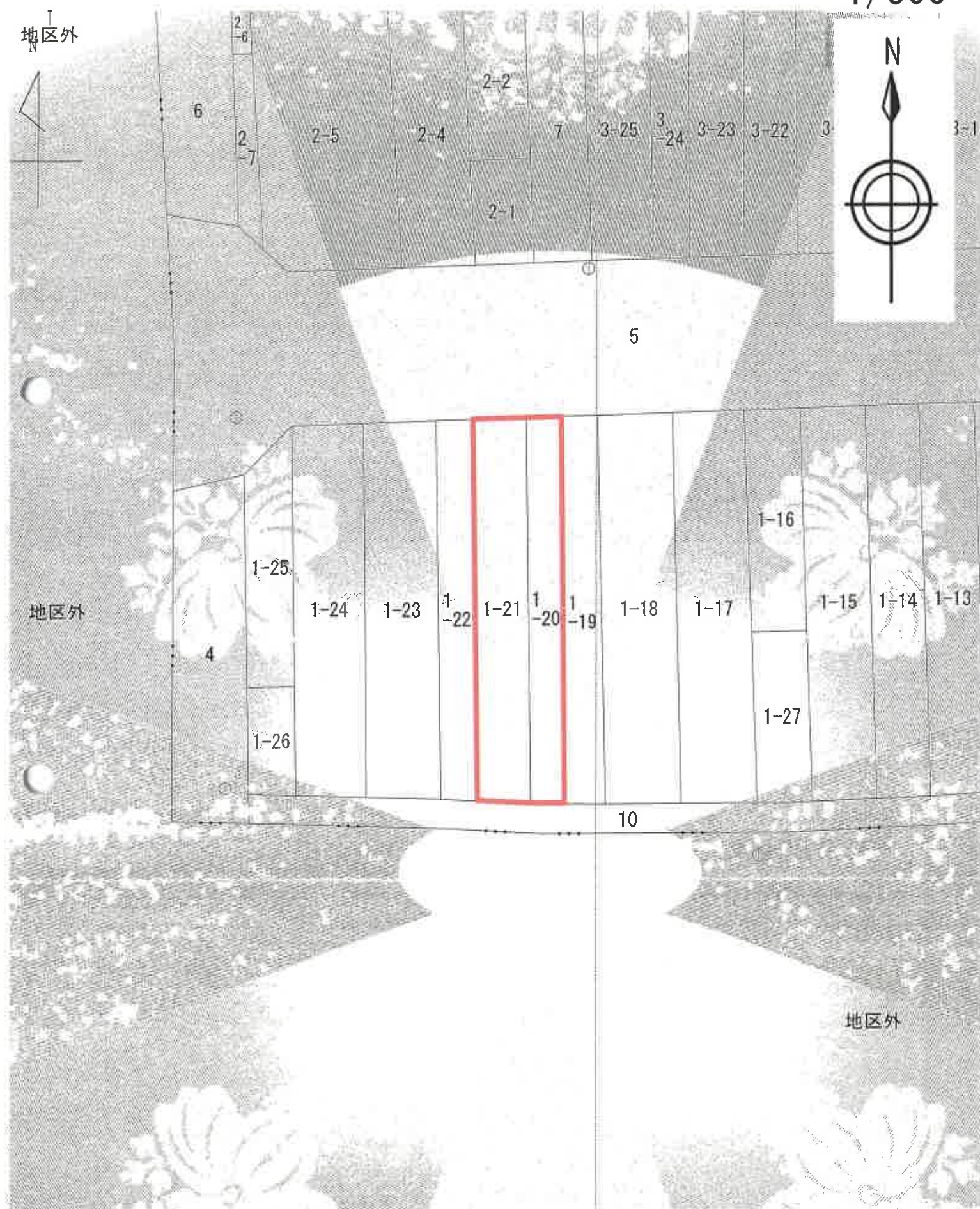


地区外



地区外

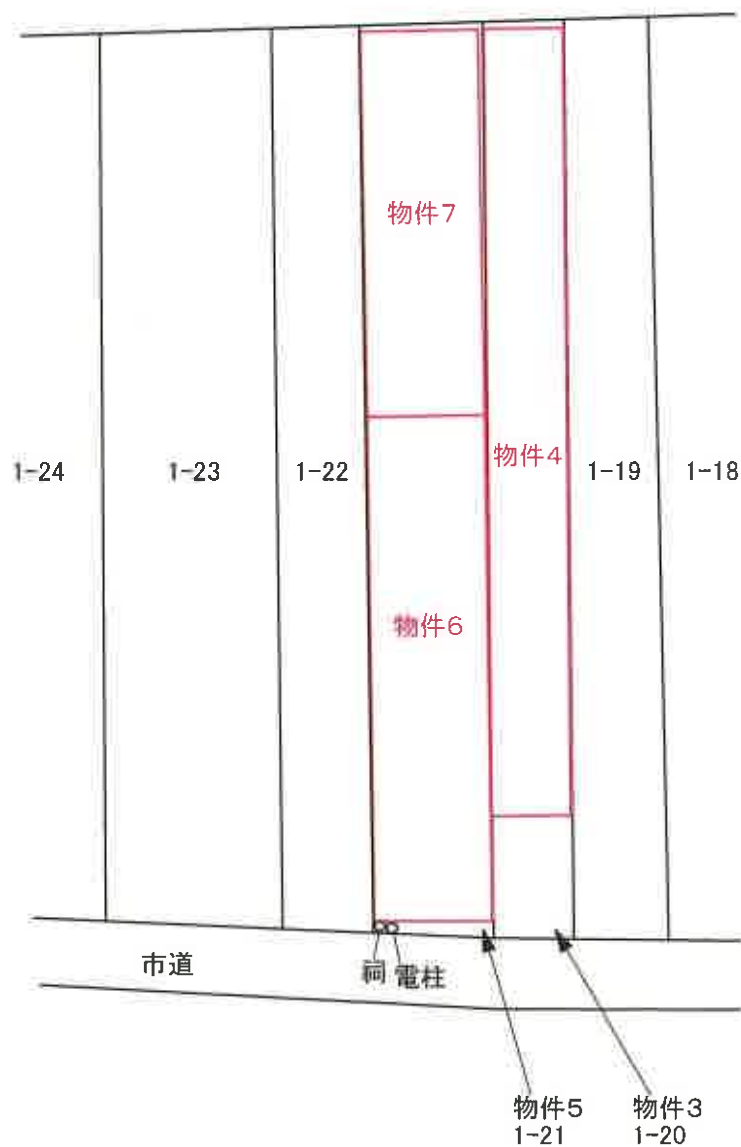
地区外



建物配置図 (物件 4、6、7)



県道



間 取 図
(物件4、6、7)

