

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月23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 7年 7月23日 午前 8時30分から 令和 7年 7月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 6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 7年 8月27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 7年 8月 7日 午後 1時00分から 令和 7年 8月 8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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	59,300,000 47,440,000	一括	11,860,000	835,200	178,969
1	9,900,000				
2	18,440,000				
3	20,330,000				
4	10,630,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市岡宮字虎杖原
 地 番 1283番1
 地 目 宅地
 地 積 443.08平方メートル

- 2 所 在 沼津市岡宮字虎杖原
 地 番 1283番6
 地 目 宅地
 地 積 825.36平方メートル

- 3 所 在 沼津市岡宮字虎杖原 1283番地1、1283番地6
 家屋 番号 1283番1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 342.48平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（一部木造2階建）
 床 面 積 1階 342.48平方メートル
 建物内に増築された2階部分 約32平方メートル

- 4 所 在 沼津市岡宮字虎杖原 1283番地6
 家屋 番号 1283番6

物 件 目 録

種 類 店舗 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 195.93平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 5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

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

・本件所有者が占有している。

【物件番号2】

・A名義の軽自動車が存在する。Aの占有権原は買受人に対抗できない。

・上記以外の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号3】

・B名義の自動二輪車が存在する。Bの占有権原の存否及び種別は不明であるが、根抵当権に後れる。

・C名義の軽自動車が存在する。Cの占有権原の存否及び種別は不明であるが、根抵当権に後れる。

・上記以外の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号4】

・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1～4】

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、「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 沼津市岡宮字虎杖原
地 番 1283番1
地 目 宅地
地 積 443.08平方メートル
- 2 所 在 沼津市岡宮字虎杖原
地 番 1283番6
地 目 宅地
地 積 825.36平方メートル
- 3 所 在 沼津市岡宮字虎杖原 1283番地1、1283番地6
家屋 番号 1283番1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 342.48平方メートル
(現況)
種 類 倉庫 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建(一部木造2階建)
床 面 積 1階 342.48平方メートル
建物内に増築された2階部分 約32平方メートル

物 件 目 録

4 所 在 沼津市岡宮字虎杖原 1283番地6

家屋 番号 1283番6

種 類 店舗 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 195.93平方メートル

令和6年(ケ)第116号
令和7年1月9日受理
令和7年3月10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 沼津市岡宮字虎杖原
 地 番 1283 番 1
 地 目 宅地
 地 積 443.08 平方メートル

- 2 所 在 沼津市岡宮字虎杖原
 地 番 1283 番 6
 地 目 宅地
 地 積 825.36 平方メートル

- 3 所 在 沼津市岡宮字虎杖原 1283 番地 1、1283 番地 6
 家屋 番号 1283 番 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 342.48 平方メートル

- 4 所 在 沼津市岡宮字虎杖原 1283 番地 6
 家屋 番号 1283 番 6
 種 類 店舗 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 195.93 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1、2					
現況地目	■宅地(物件1、2) □ (物件) □ (物件)						
形状	■公図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり ■地積測量図のとおり ■土地建物位置関係図のとおり						
占有者及び占有状況	■土地所有者(物件2のその他の者が占有する場所以外) 上記の者が物件1、2の土地に下記建物を、物件2の土地に次頁建物をそれぞれ所有し、占有している ■その他の者(物件2の北東側一部分) ■「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」のとおり						
建物		物件3					
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異なる(■主たる建物 ☐ 附属建物) ■種類：倉庫 事務所 ■構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建(一部木造2階建) ■床面積：1階 342.48平方メートル 2階 約32平方メートル						
物件目録にない附属建物	■ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }						
占有者及び占有状況	■建物所有者(その他の者らが占有する場所以外) 上記の者が本建物を 倉庫 事務所 として占有している ■その他の者ら(北東側付近及び南西側付近の一部) ■「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」のとおり						
執行官保管の仮処分	■ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ■土地建物位置関係図のとおり						

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	☐ 宅地(物件) ☐ (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 ☐ 建物配置図のとおり			
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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				
建物	物件4			
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(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗 事務所 として占有している ☐ 「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」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 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				
2	☐ 全部 ☒ 北東側の一部 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明 ----- 自 不明 至 不明	不明	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 不明 ----- ☐ 敷 ☐ 保 不明	駐車場として占有 「執行官の意見」の とおり
3	☐ 全部 ☒ 北東側付近の一部 ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	不明 ----- 自 不明 至 不明	不明	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 不明 ----- ☐ 敷 ☐ 保 不明	「執行官の意見」の とおり
3	☐ 全部 ☒ 南西側付近の一部 ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	不明 ----- 自 不明 至 不明	不明	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 不明 ----- ☐ 敷 ☐ 保 不明	「執行官の意見」の とおり
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	----- 自 至		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	----- 自 至		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 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 物件2の土地は、南西側で（県道83号線（主要地方道沼津インター線））に接道している。
- 2 物件2の土地の北側中央付近に電柱が、同土地の西側角付近に電柱及び支柱がそれぞれ存在している。
- 3 物件2の土地の北東側（建物敷地以外の部分）の一部に軽自動車1台存在する（「占有者及び占有権原」参照）。
- 4 物件2の土地の北東側（建物敷地以外の部分）の一部に普通自動車（販売車両（本件所有会社管理））が1台存在する。

建物について

- 1 物件3の建物内東側付近に、木造2階建の事務所が増築されている。
- 2 物件3の建物内北東側付近の一部に、自動二輪車3台が存在する（2台については本件所有会社管理、1台については「占有者及び占有権原」参照）。
- 3 物件3の建物内南西側付近の一部に、軽自動車1台存在する（「占有者及び占有権原」参照）。
- 4 物件3の建物内西側角付近の一部に、牽引車両（本件所有会社管理）が1台存在する。
- 5 物件3の建物内東側に、クレーン（建物と一体）及び二柱リフト（動産）が存在する。
- 6 物件3の建物北東側付近に、自動車整備機械（動産）が複数台存在し、建物内全体に、タイヤ等の動産が多く残置されている。
- 7 物件4の建物の東側に、ウッドデッキが設置されている。
- 8 物件4の建物内西側付近に、牽引車両及びジェットスキー（各本件所有会社管理）がそれぞれ1台ずつ存在する。
- 9 物件4の建物内に、動産類が多く残置されている。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	1 本件各建物は、令和6年の初め頃から人の出入りがなく空き家の状態になっています。空き家になった頃は、本件土地内に今以上の放置車両がありましたが、外国人らしき人が、そのうちの何台かを持ち出していました。 2 警察官や本件所有会社の客らしき人が、本件土地建物に来ていたのを何度か見かけました。 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

執行官の意見

物件2の土地占有者について

物件2の土地は、主に建物敷地として利用されているが、建物敷地以外の場所に、車両が2台（普通自動車及び軽自動車）残置されている。普通自動車は、登録名義が本件所有会社ではないが、販売車両であったと見られる外観であるため、本件所有会社の占有下にあるものとした。軽自動車については、登録名義が本件所有会社ではなく、販売車両であった外観もなかった。調査の結果、当事者双方からの陳述等は得られず占有権原は不明であったが、仮に賃貸借であったとしても、対抗要件を具備していない土地の賃借権であるため、結果、占有権原のいかんを問わず、本件買受人には対抗することができないものであると思料する。

物件3の建物占有者について

物件3の建物は、倉庫として利用されていたが、登録名義が本件所有会社ではない軽自動車1台と自動二輪車1台が残置されており、いずれも販売車両であった外観はなかった。調査の結果、当事者双方からの陳述等は得られず占有権原は不明であったが、仮に賃貸借であった場合、物件3の建物の所有権取得日と抵当権設定日が同日であることから、本建物占有者の占有は、その利用状況から占有開始日は抵当権に後れるものであると思料する。

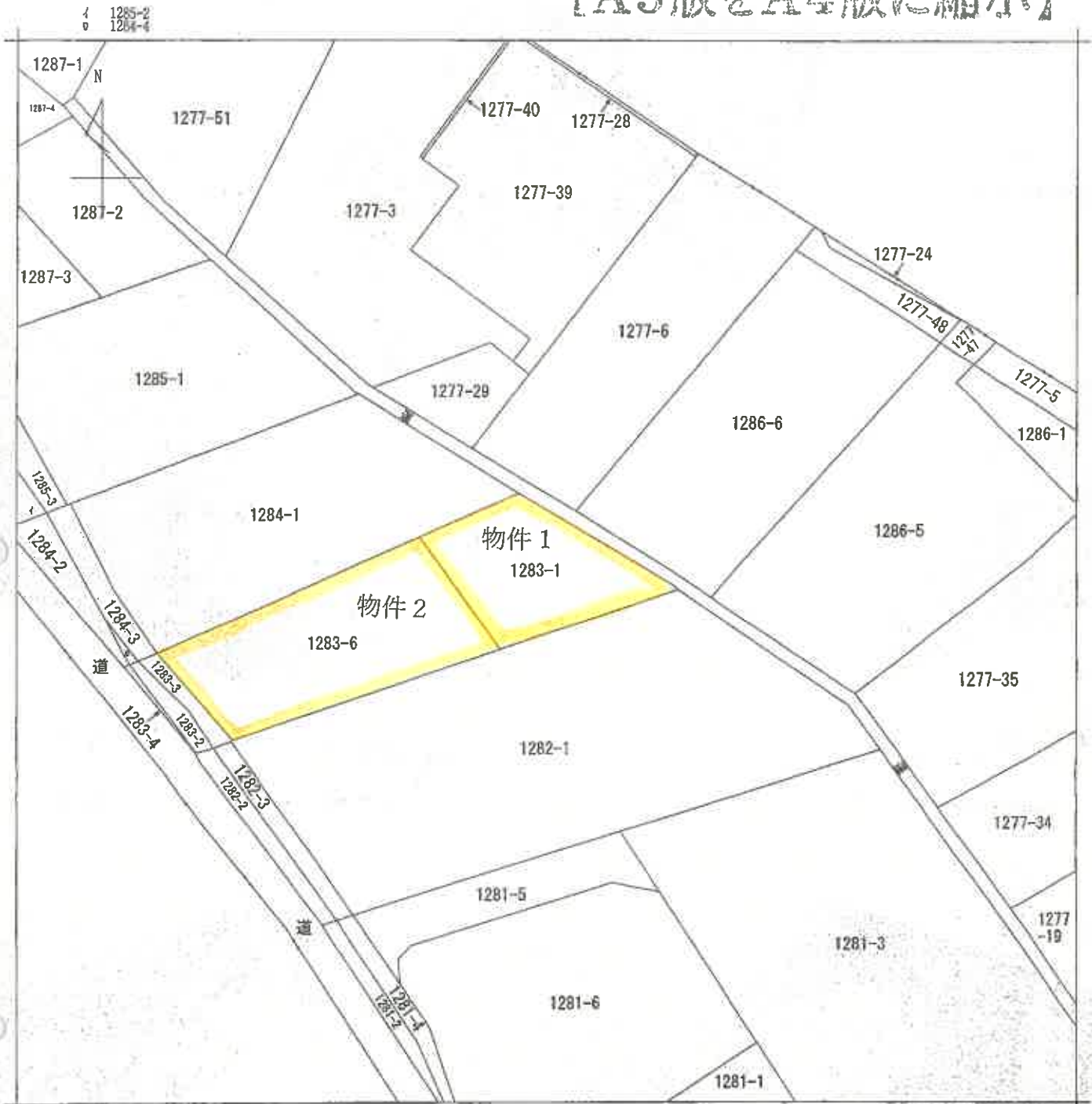
以上

(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1月9日 (木) : - :	当庁執行官室	沼津市役所及び駿東伊豆消防本部に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒 (切手 2 2 0 円・2 9 0 円貼付) 添付)
7年1月10日 (金) 14:01 - 14:14	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1月22日 (水) 15:50 - 16:20	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 近隣住民から事情聴取
7年1月24日 (金) : - :	当庁執行官室	本件所有会社 (所在地及び代表者住所) に現況調査期日通知書発送 (切手 1 1 0 円×2 貼付)
7年2月4日 (火) 9:45 - 11:20	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
7年2月4日 (火) : - :	当庁執行官室	軽自動車検査協会神奈川事務所相模支所に対し、軽自動車登録事項証明書交付申請 (後日受領) (郵送・返信用封筒 (切手 7 0 0 円貼付) 添付)
7年2月6日 (木) 9:38 - 9:53	日本小型船舶検査機構 沼津支部 (沼津市常磐町)	小型船舶登録全部事項証明書交付申請・受領
7年2月6日 (木) 10:10 - 10:40	軽自動車検査機構 静岡事務所沼津支所 (沼津市大塚)	軽自動車登録事項証明書交付申請・受領
7年2月6日 (木) 10:59 - 11:36	沼津自動車検査登録事務所 (沼津市原)	1 普通自動車及び自動二輪車登録事項証明書交付申請・受領 2 自動二輪車の所有者等に関する照会回答申請 (返信用封筒 (切手 5 9 0 円貼付) 添付) (後日受領)
7年2月27日 (木) : - :	当庁執行官室	本件土地建物占有者らに対し、照会回答書送付 (郵送・返信用封筒 (切手 1 1 0 円×6 貼付) 添付) (回答なし)
(特記事項) ■ 令和 7 年 2 月 4 日 目的物件 (2 棟) は不在で施錠されていたので、それぞれ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不図章登記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した図面です。



請求部	所在	沼津市岡宮字虎杖原				地番	1283番1			
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)			備考 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。

令和6年12月2日
静岡地方法律局沼津支局
登記官

請求番号：29-1
(1/1)

(9 枚目)

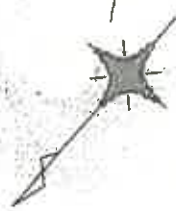
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年12月2日 静岡地方建設局沼津支局 登記官

(10 枚目)

054575

地積測量図

地番	1283-1
土地の所在	沼津市岡富子成盤原



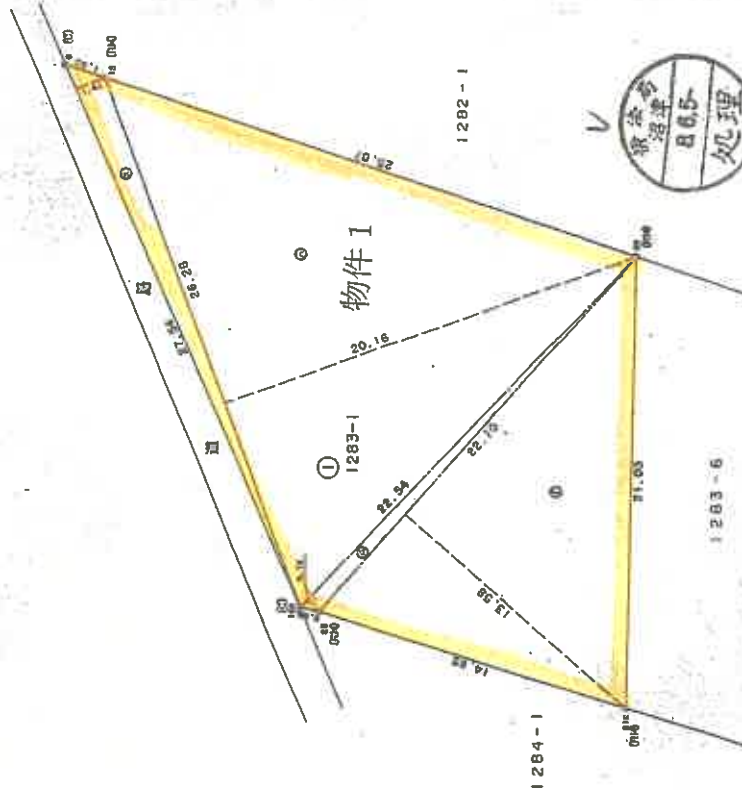
三斜求積表

図番 ① 1283-1				
NO.	辺	高	2	積
イ	22.10	13.98		300.1180
ロ	22.54	0.76		17.1304
ハ	26.28	20.16		529.8048
ニ	27.54	1.42		39.1068
		積	合計	886.1600
			積	443.0800
			積	443.08 m ²

座標一覧表

測点名	X 座標	Y 座標
91C	115.853	141.648
82	98.403	154.792
12	108.753	178.917
8	109.438	180.725
10A	121.911	156.164
25	121.510	155.378

【A3版をA4版に縮小】



図番	1283-1
土地の所在	沼津市岡富子成盤原
申請人	[Redacted]
作製者	[Redacted]
縮尺	1/250

静岡県土地測量調査士会会員指定用紙

(11 校目)

請求番号：29-3

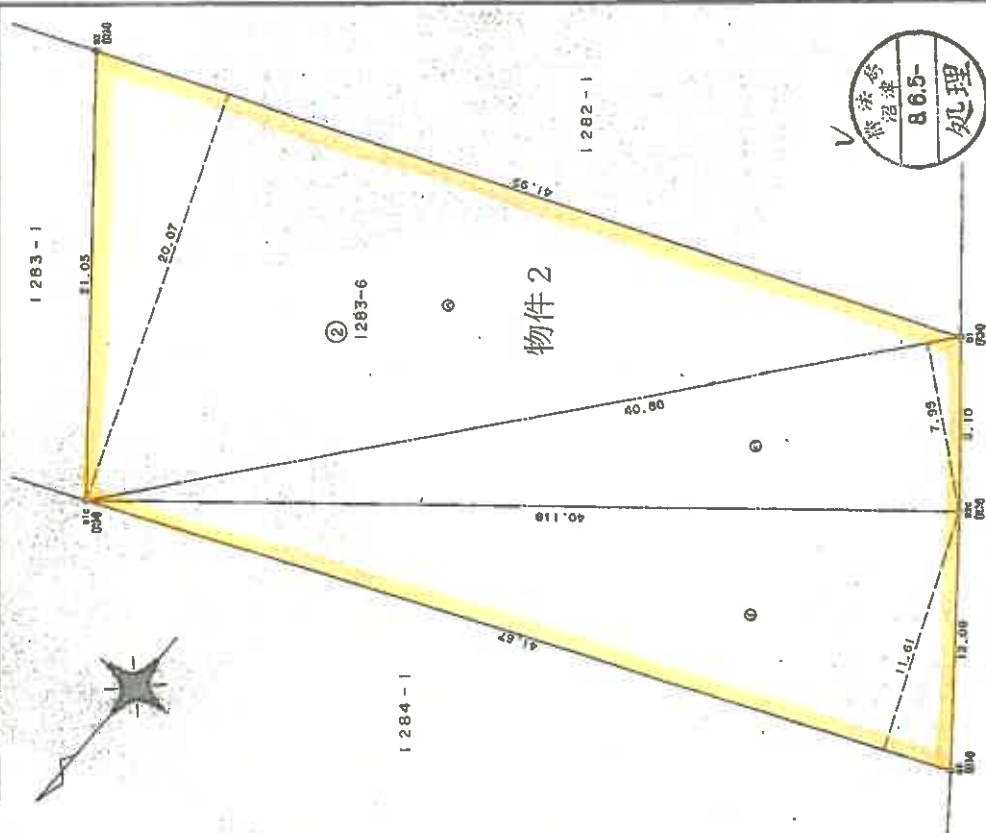
054579

因咽氣死

1283-6

各地

所在地 茨城県市川町



解

資源型略号 S…石油, C…コンクリート材, P…プラスチック材, R…金属族, M…合金, RM…金属類 (単位可)

智 慧 作

人前中

 $\frac{1}{25}$ 尺

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：平成4年8月27日

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
令和6年12月2日 静岡地方支務局沼津支局

登記官

(12 枚目)

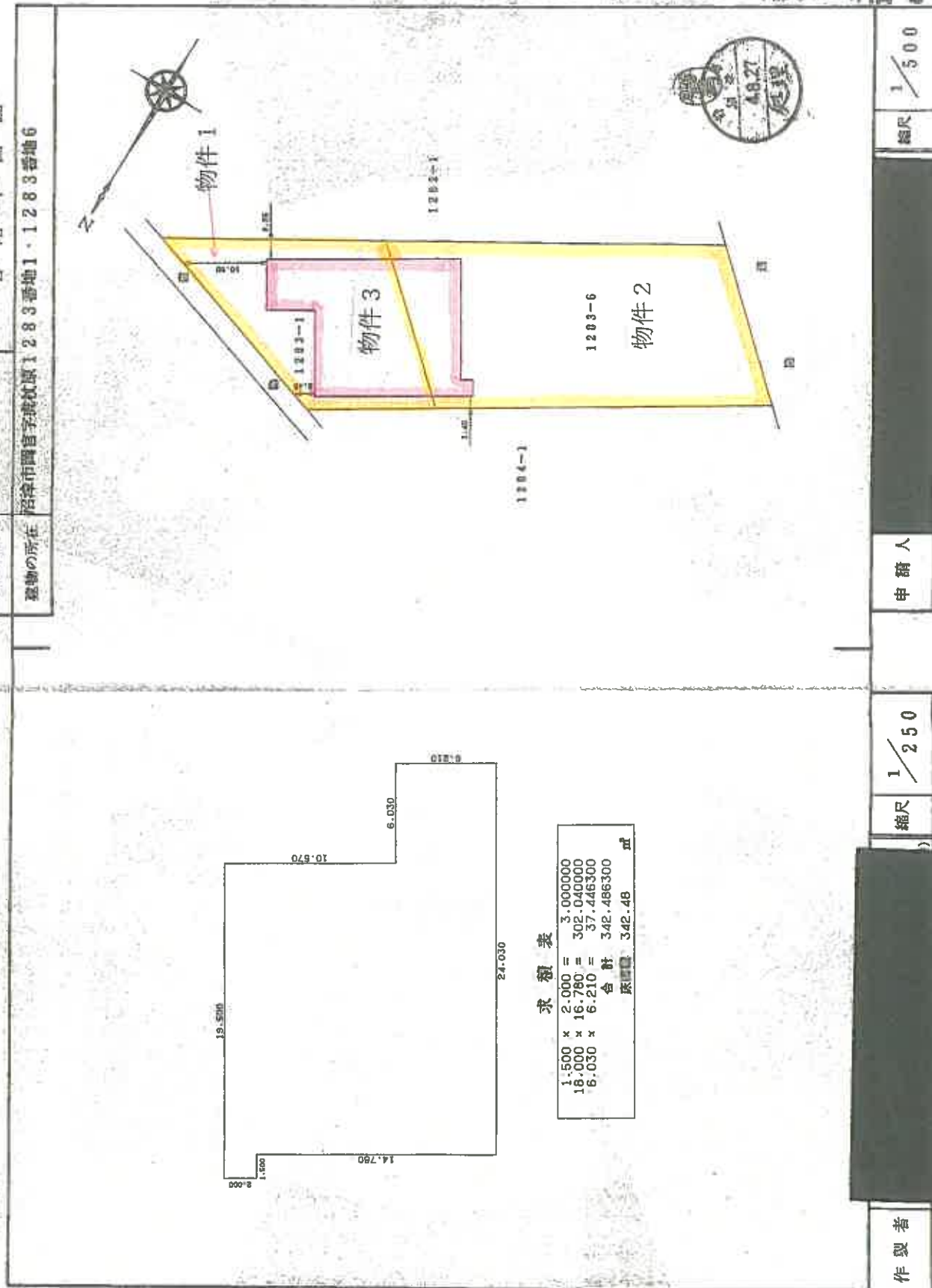
622205

各 階 平 面 図

家屋番号 1283-1

建 物 図 面

建物の所在 沼津市西宮字武枝原1283番地1・1283番地6



(東京土地家屋調査士会用品)

請求番号：29-4

登記年月日：平成9年7月11日

これは図面に記載されている内容を確認した図面である。
令和6年12月2日 静岡地方建設局 建築課

建設局

(13枚目)

図求番号：29-5

622206 各階平面図

建築物図面

京屋番号	1283-6
建物の所在	沼津市鶴岡字秋成原1283番地6

1階平面図



求積

1. (122.25 + 19.00) × 0.5 × 9.50 = 195.9375
合計 195.9375

床面積

195.93㎡

物件2

物件4

造

路



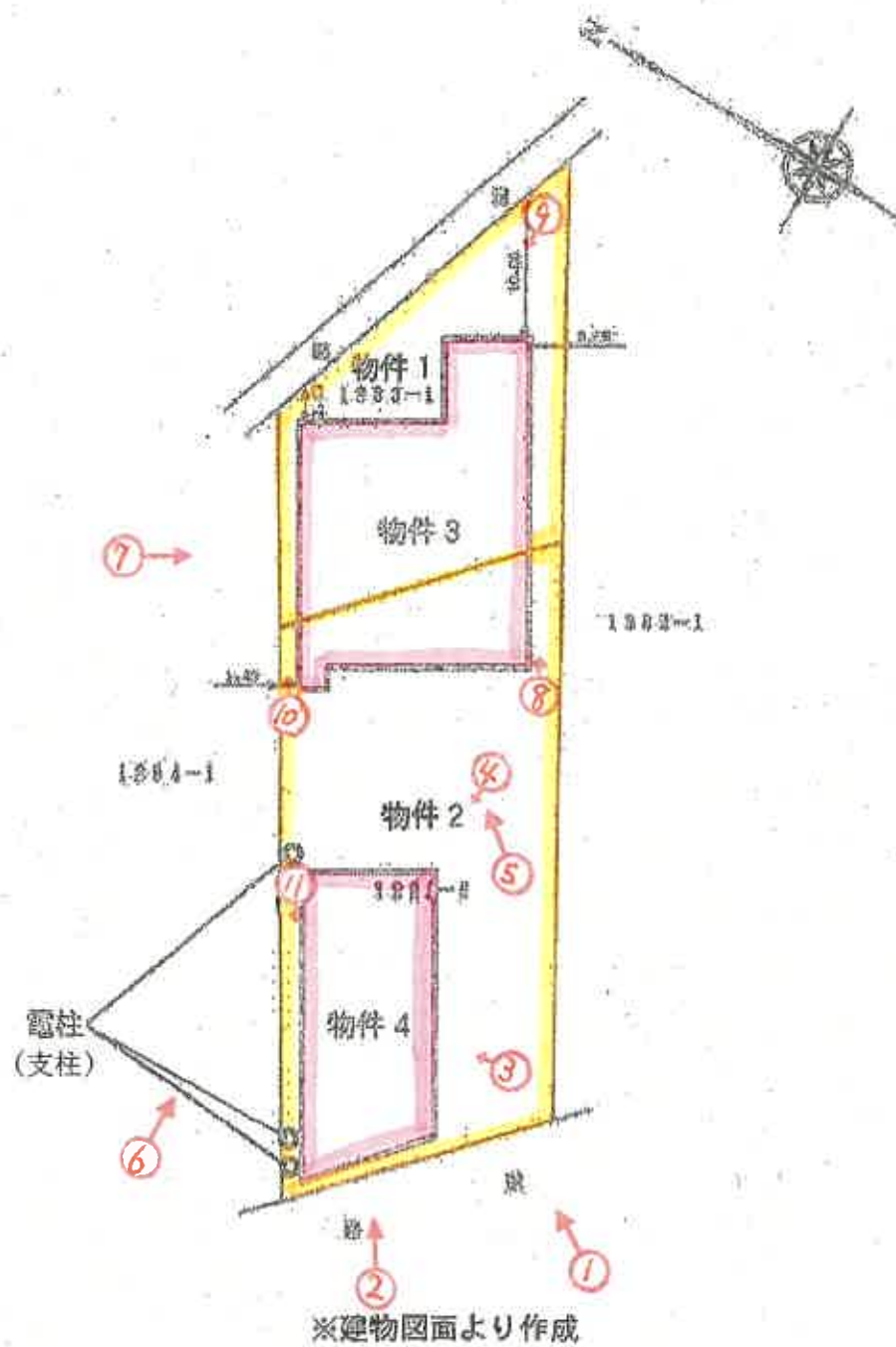
(0.5m)

作業者

縮尺 1/250

申請人

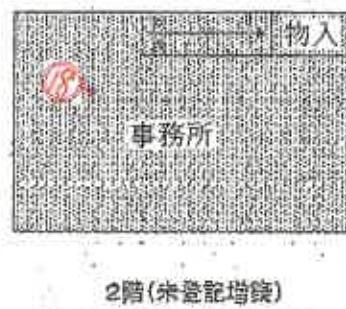
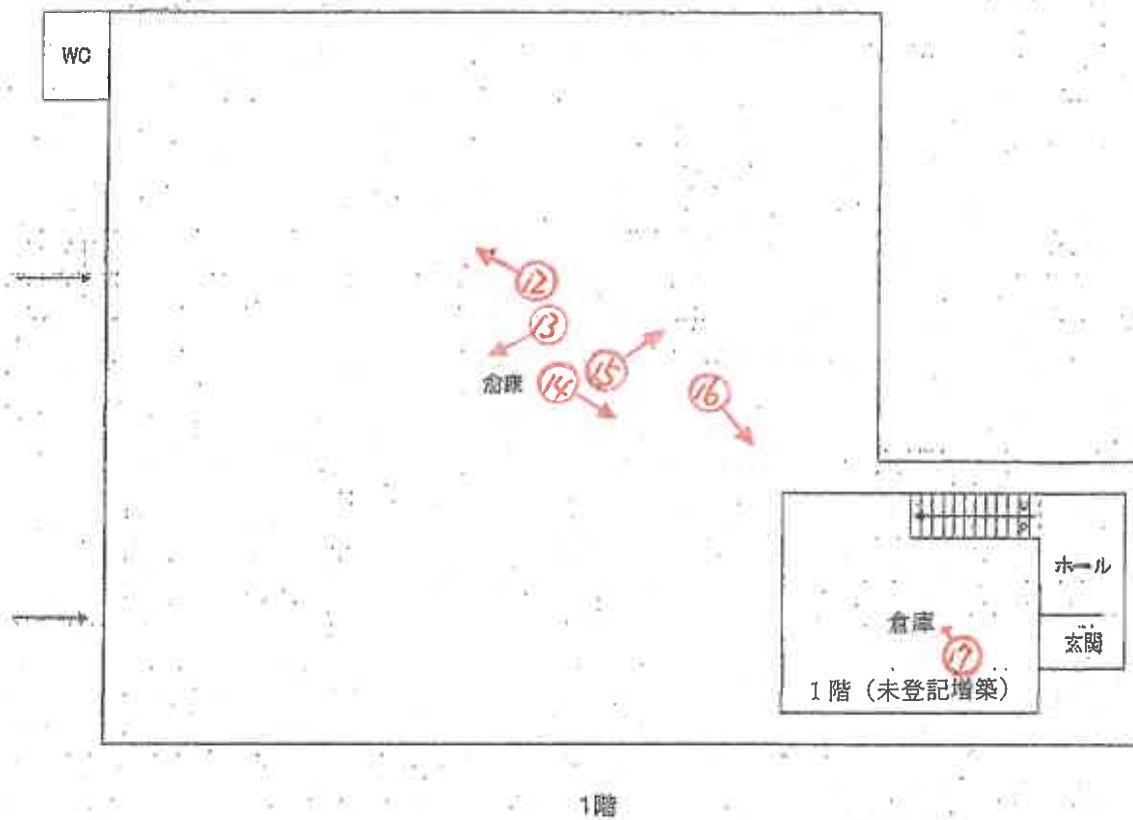
縮尺 1/500



♂写真撮影方向

土地建物等位置関係図
(概略)

物件3間取図



※ 現況と異なる場合は現況優先となります。

♂写真撮影方向

物件4間取図



♂写真撮影方向

写真 1

物件 4

物件 3



写真 2

電柱

支柱

物件 4

物件 3



写真 3

物件 4



写真 4

物件 4

電柱



ウッドデッキ

写真 5

物件 3



普通自動車

軽自動車

写真 6

物件 3

電柱

物件 4



写真 7

物件 3



写真 8

物件 3



写真 9

物件 3



写真 1 0



写真 1 1

物件 4



写真 1 2

物件 3

牽引車両



写真 1 3

物件 3

軽自動車



写真 1 4

クレーン

物件 3



自動車整備機械

増築部分

二柱リフト

(2 3 枚目)

写真 1 5

物件 3



自動二輪車

写真 1 6

物件 3 増築部分 クレーン



増築部分出入口

自動車整備機械

(24枚目)

写真 1 7

物件 3 (増築部分 1 階)



写真 1 8

物件 3 (増築部分 2 階)



写真 1 9

物件 4



牽引車両 ジェットスキー

写真 2 0

物件 4



写真 2 1

物件 4



写真 2 2

物件 4



写真 2 3

物件 4



(2 8 枚目)

令和6年（ケ）第116号
令和7年2月4日現地調査
令和7年3月11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

田中 学 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 沼津市岡宮字虎杖原 |
| | 地 番 | 1 2 8 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 3. 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市岡宮字虎杖原 |
| | 地 番 | 1 2 8 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 5. 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市岡宮字虎杖原 1 2 8 3 番地 1、1 2 8 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 3 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 4 2. 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 沼津市岡宮字虎杖原 1 2 8 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 3 番 6 |
| | 種 類 | 店舗 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 5. 9 3 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 59,300,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 9,900,000 円
物件2 (土地)	金 18,440,000 円
物件3 (建物)	金 20,330,000 円
物件4 (建物)	金 10,630,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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, 2の土地の内訳価格は物件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	倉庫・事務所 鉄骨造（一部木造） 未登記増築あり
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1, 2の土地上に物件3の建物が存在する。 ・物件2の土地上に物件4の建物が存在する。		

※ 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	JR 東海道本線「沼津」駅の北方・直線距離約3.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	東名高速道路沼津IC付近の幹線道路沿いに、店舗・営業所等が多く見られる路線商業地域である。当面は現状の環境を維持しつつ推移するものとみられる。	
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	市街化区域 近隣商業地域（南西側道路中心線より63mまで） 第二種住居地域（同県道中心線より63m越） 60% 200% なし 黄瀬川沼津インター線（ぐるめ街道）沿道商業地区
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,268.44m ² （物件1，2で一団の土地を形成） ほぼ整形 敷地内は概ね平坦地 路面と概ね等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約18mの舗装県道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件3，4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 引込可 下 水 道 なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常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	なし	

2 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）：昭和61年5月16日 平成4年3月31日増築 経 過 年 数：約39年 経済的残存耐用年数：約4年程度
仕 様	構 造：鉄骨造（一部木造）2階建 ※特記事項参照 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：ALC 板等 内 壁：クロス等 天 井：亜鉛メッキ鋼板、クロス等 床：コンクリート、フローリング等 その他：特になし
床面積（現況）	建物内に未登記増築あり。概測床面積は下記の通り。 増築床面積2階部分32㎡、合計床面積約374㎡ ※特記事項参照
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫、事務所 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者らが倉庫・事務所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	・ 未登記増築部分について 建物内（北東部分）に木造2階建の事務所（一部倉庫）が未登記で増築されている。1階部分の床は既存の建物と同一であるため未登記増築分の床面積は2階部分のみの約32㎡とした。 ・ 建物内の東側天井に建物と一体となったクレーンが設置されている。稼働の可否は不明であるが、経過年数等も考慮するとクレーン単独としての価値はないものと判断した。 ・ 建物内に自動車、二柱リフト、自動車整備機械、タイヤ等の動産が残置されている。 ・ アスベスト等使用の詳細については不明であり、別途、専門調査機関による調査を要する。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和58年10月7日 経 過 年 数：約41年 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：吹付タイル等 内 壁：ボード板、クロス等 天 井：ボード板等 床：Pタイル等 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・事務所 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が店舗・事務所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	・建物内にジェットスキー他の動産類が残置されている。 ・アスベスト等使用の詳細については不明であり、別途、専門調査機関による調査を要する。

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、主として倉庫・事務所・店舗とその敷地であるが、経年劣化が進む等安定的な収益が見込めない。よって、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, 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 ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	94,800	0.9	443.08	0.9	34,020,000
2	94,800	0.9	825.36	0.9	63,380,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 沼津5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $109,000\text{円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/115 \approx 94,800\text{円/m}^2$

◇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：なし

◇地 域 格 差：公示地等は交通接近、環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差：間口・奥行のバランス等△10

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、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/m) ア	現況延床面積 (m) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	151,000	374	0.07	3,950,000
4	141,000	195.93	0.02	550,000

ウ 現価率：〔物件 3〕耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数39年、経済的残存耐用年数4年、観察減価 20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 4年 ÷ (39年 + 4年) × (1 - 0.20) ≒ 0.07

〔物件 4〕建築当初から40年以上が経過し、経済的耐用年数は満了しつつあると判断される。したがって、維持管理・修繕等の状態及び建物用途、市場性を勘案して上記のとおり判断した

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	34,020,000	0.5	法定地上権	17,010,000
2	63,380,000	0.5	法定地上権	31,690,000
合計				48,700,000

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 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
1	34,020,000	－ 17,010,000		0.97	0.6	9,900,000
2	63,380,000	－ 31,690,000		0.97	0.6	18,440,000
3	3,950,000	＋ 30,980,000	－	0.97	0.6	20,330,000
4	550,000	＋ 17,720,000	－	0.97	0.6	10,630,000
一 括 価 格 (合 計)						59,300,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：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ため上記の市場性修正を行った。

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

* 敷地利用権価格の配分（各物件建物の1階の床面積の割合によって求めた）。

物件3の1階床面積：342.48㎡

物件4の床面積：195.93㎡

$$\begin{array}{lcl} \text{(土地利用権等価格)} & \text{(物件3の1階床面積)} & \\ & 342.48\text{㎡} & \\ \text{物件3：48,700,000} & \times \frac{\quad}{342.48\text{㎡} + 195.93\text{㎡}} & \rightleftharpoons 30,980,000 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{(土地利用権等価格)} & \text{(物件4の床面積)} & \\ & 195.93\text{㎡} & \\ \text{物件4：48,700,000} & \times \frac{\quad}{342.48\text{㎡} + 195.93\text{㎡}} & \rightleftharpoons 17,720,000 \end{array}$$

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（沼津5－3）

所 在：沼津市筒井町9番12外

価 格：109,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：682㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北側 32m 国道

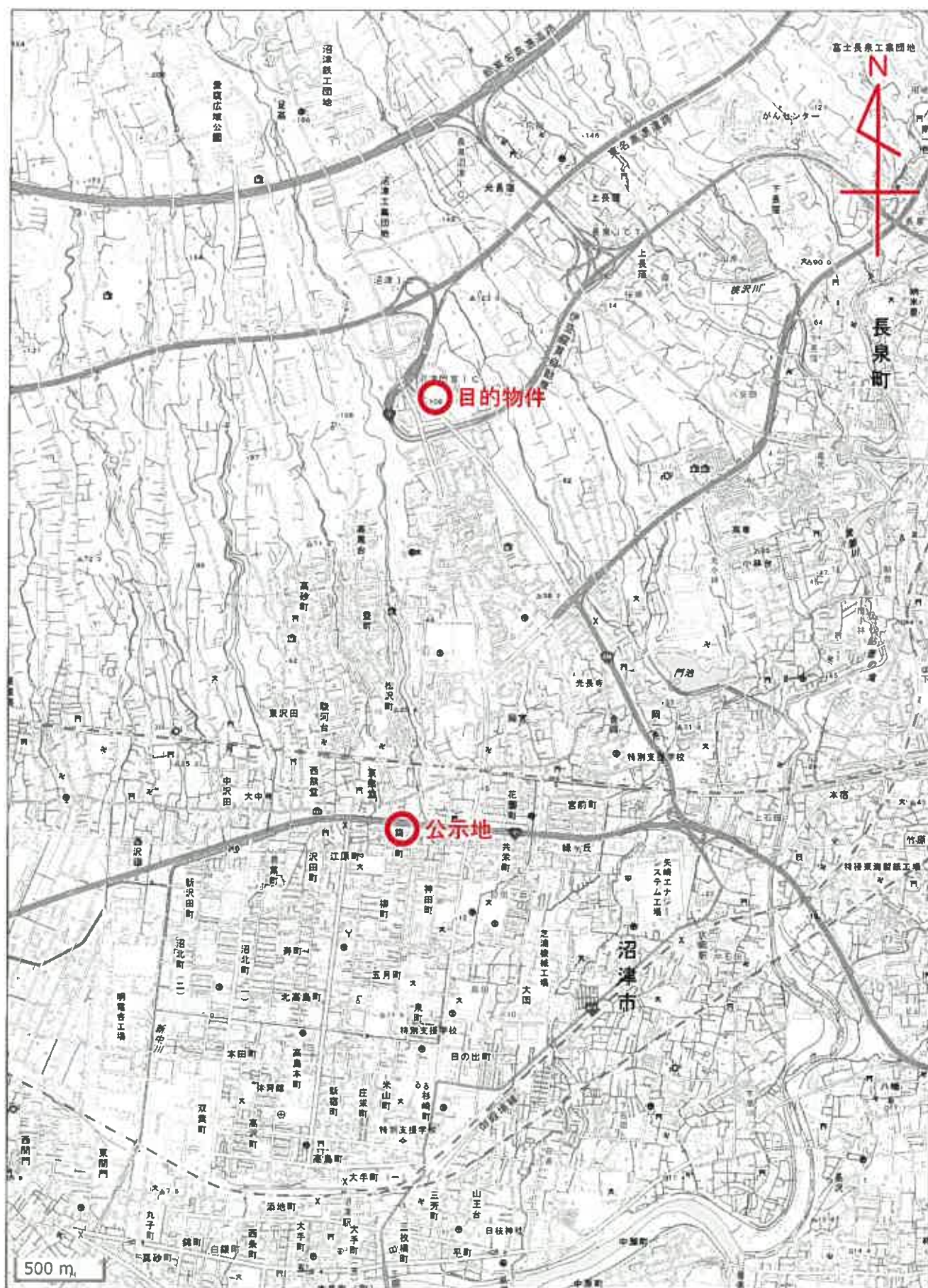
用途指定等：準住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：国道沿いに店舗等が建ち並ぶ郊外の路線商業地域

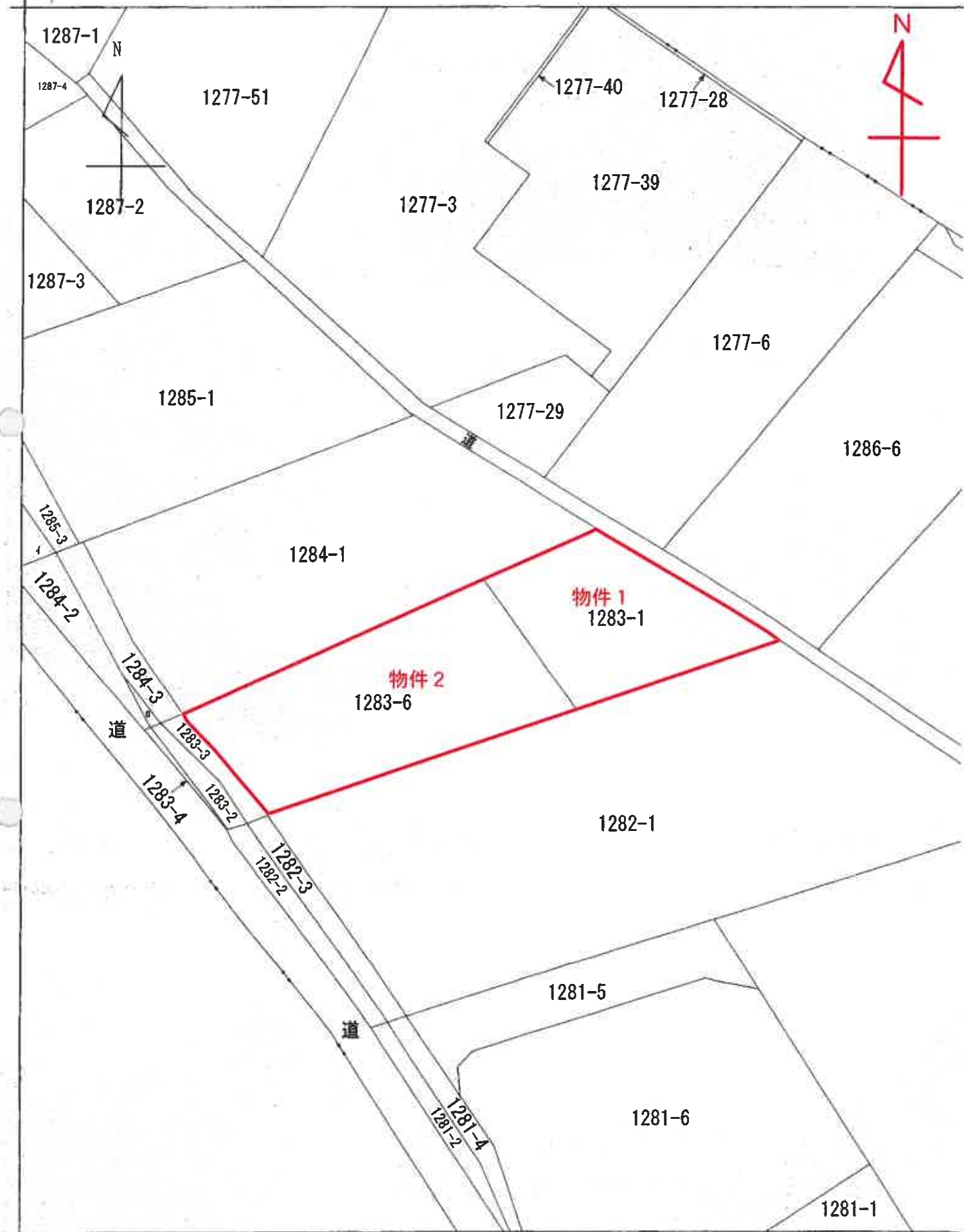
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物等位置関係図
- 6 間取図

以 上



1285-2
1284-4



$S = \frac{1}{600}$ 公図写

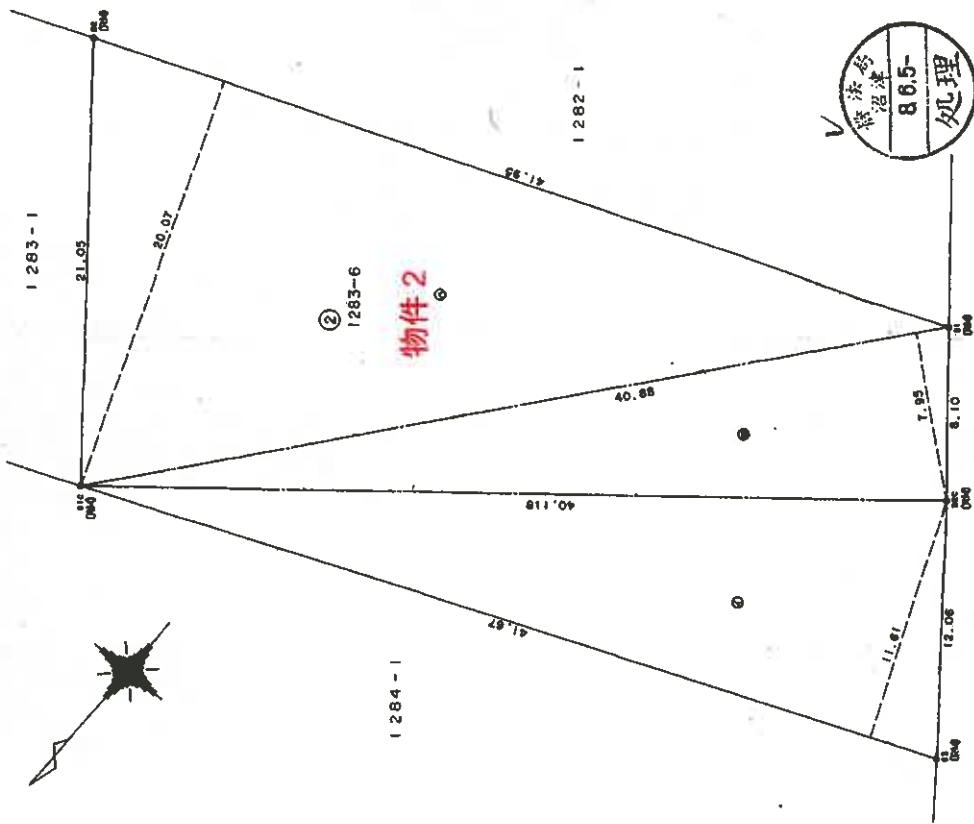
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月2日 静岡地方方法務局沼津支局

登記官

054579

地積測量図

地番	1283-6
土地の所在	沼津市岡宮字成枝原



三測点測量表

地番	②1283-6				
NO.	区	辺	高さ	積	面積
イ		41.67	11.61		483.7887
ロ		40.88	7.95		324.9860
ハ		41.95	20.07		841.9385
			積	面積	1650.7212
			面積	面積	825.36060
				面積	825.36 m ²

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
D3		100.075		103.078
D2C		90.563		110.504
D1		84.302		115.647
D2		99.409		154.792
B1C		115.853		141.646

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

製作者	土地家屋調査士 (平成8年5月30日作成)
申請人	
境界線略号	S...石杭, C...コンクリート杭, P...アラスチック杭, R...金属杭, M...測点, R.M...金属杭 (単位m)
縮尺	1/250

登記年月日：平成4年8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。
令和6年12月2日 静岡県地方務局沼津支局

登記官

請求番号：29-4

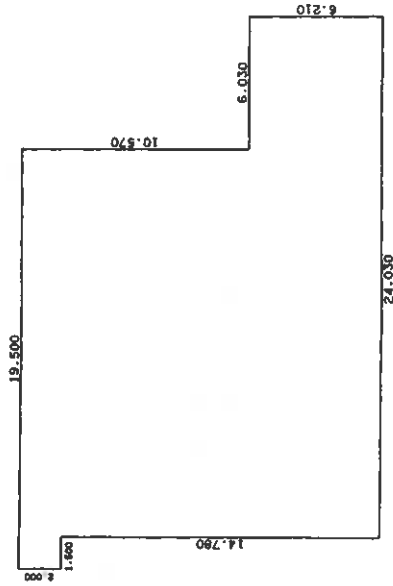
622205

各 階 平 面 図

建 物 図 面 各 階 平 面 図

家屋番号 1283-1

建物の所在 沼津市函宮字虎杖原1283番地1・1283番地6



求 積 表

1.500 × 2.000 =	3.000000
18.000 × 16.780 =	302.040000
6.030 × 6.210 =	37.446300
合 計	342.486300
床面積	342.48 m ²

物件 3

1282-1

1283-6

1284-1



作 製 者

土地調査士
家屋

8月27日(作製)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

A 3 を A 4 に 縮 小

登記年月日：平成9年7月11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。
令和6年12月2日 静岡地方支庁沼津支局

登記官

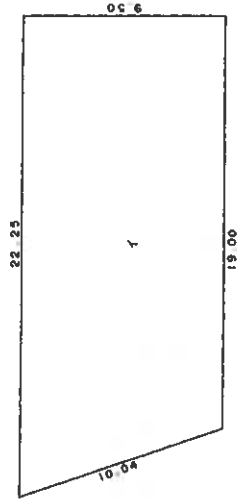
請求番号：29-5

建物図面

家屋番号	1283-6
建物の所在	沼津市岡宮字杖虎原1283番地6

622206 各階平面図

1 階平面図

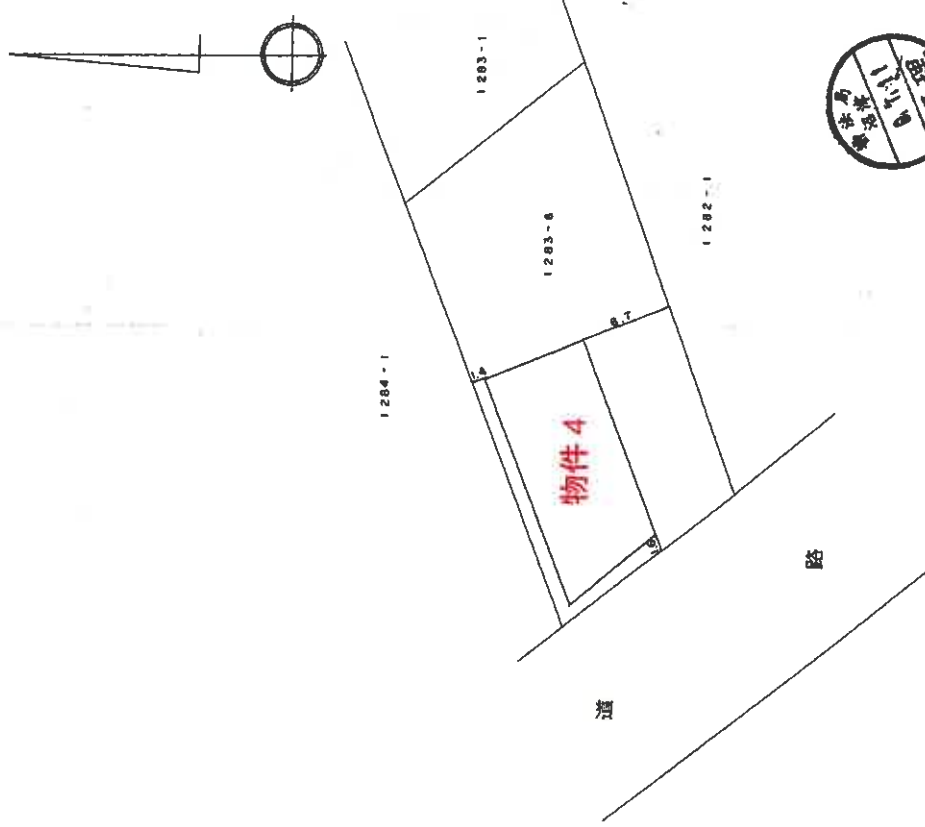


求積

$$1. (22.25 + 19.00) \times 0.5 \times 9.50 = 195.9375$$

合計

床面積 195.93 m^2



(単位:m)

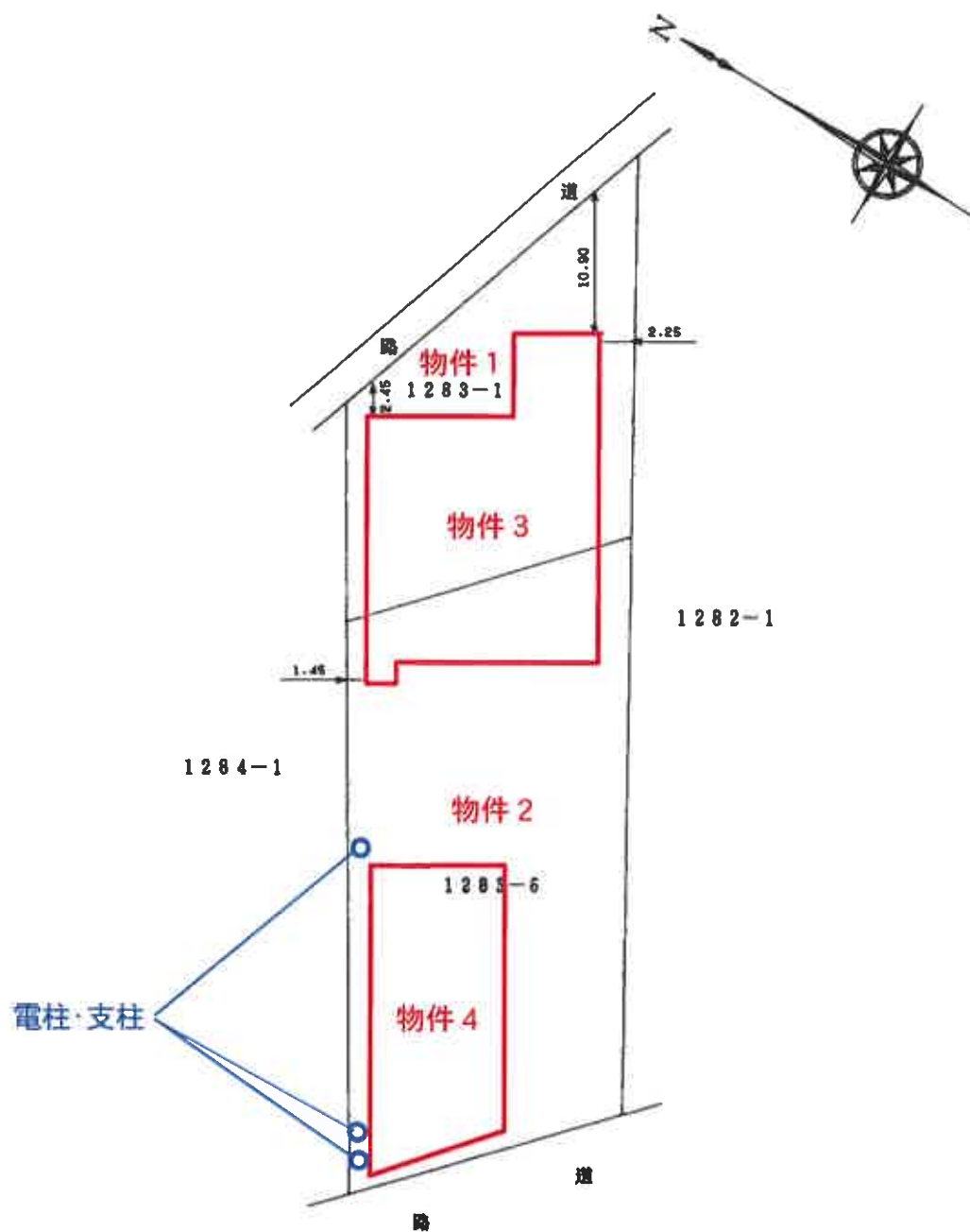
縮尺	1/500
----	-------

1/250	申請人
-------	-----

作製者	土地家屋調査士	(平成9年7月2日作成)
-----	---------	--------------

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

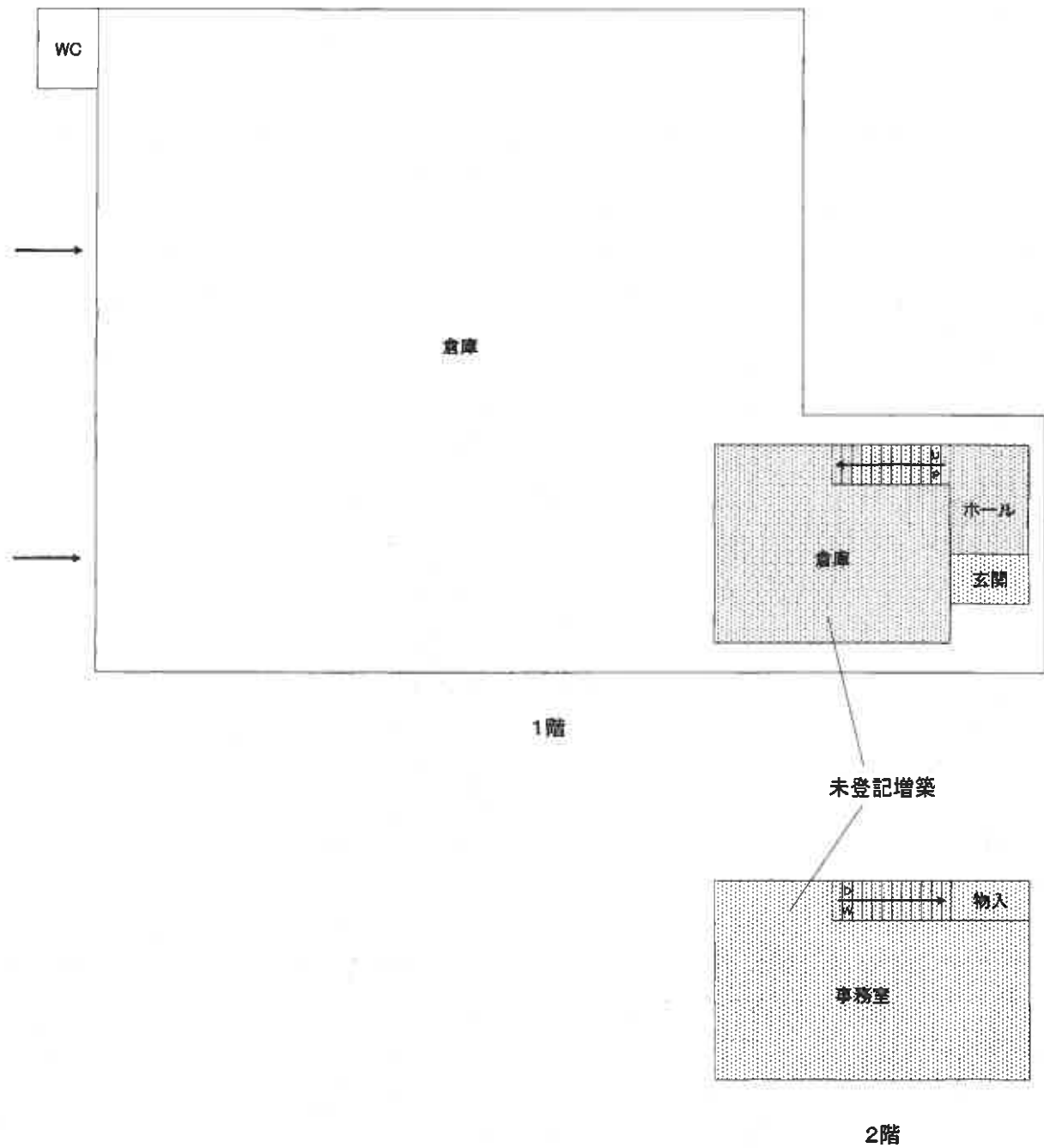
A 3をA 4に縮小



※建物図面より作成

土地建物等位置関係図
(概略)

物件3間取図



※ 現況と異なる場合は現況優先となります。

物件4間取図

