

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 住 田 竜 也

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）
1～3	2,930,000 2,344,000	一括	586,000	117,930	27,599
1	1,020,000				
2	220,000				
3	1,690,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市蓼原町
 地 番 46 番 1
 地 目 宅地
 地 積 232.29 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 2 所 在 沼津市蓼原町
 地 番 47 番 1
 地 目 宅地
 地 積 48.98 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 3 所 在 沼津市蓼原町 46 番地 1、47 番地 1
 家屋 番号 46 番 1
 種 類 居宅 作業所 冷蔵庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 155.20 平方メートル
 2 階 86.79 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 155.20 平方メートル
 2 階 約 97 平方メートル
 上記床面積以外に中 2 階約 19 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 1月 8日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

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、「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 沼津市蓼原町

地 番 46 番 1

地 目 宅地

地 積 232.29 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 沼津市蓼原町

地 番 47 番 1

地 目 宅地

地 積 48.98 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 沼津市蓼原町 46 番地 1、47 番地 1

家屋 番号 46 番 1

種 類 居宅 作業所 冷蔵庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 155.20 平方メートル

2 階 86.79 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 155.20 平方メートル

2 階 約 97 平方メートル

上記床面積以外に中 2 階約 19 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和 6年(ケ)第 23号
令和 6年 5月20日受理
令和 6年 7月16日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳 (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 沼津市蓼原町
 地 番 4 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 1 4 . 6 1 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 2 所 在 沼津市蓼原町
 地 番 4 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 4 . 0 8 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 3 所 在 沼津市蓼原町 4 6 番地 1、4 7 番地 1
 家屋 番号 4 6 番 1
 種 類 居宅 作業所 冷蔵庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 5 5 . 2 0 平方メートル
 2 階 8 6 . 7 9 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

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) ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者ら (A, B) ☐ 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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり			
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が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 155.20 平方メートル 2階 約 97 平方メートル (増築部分約 11 平方メートル) 及び上記床面積以外に中 2 階 約 19 平方メートルあり			
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	☒ 建物所有者ら (A, B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・作業所・冷蔵庫として空き家状態で占有している。 ☐ 「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	別紙「その他の事項」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 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

そ の 他 の 事 項

- 関係人の供述によると、本件建物1階部分は、有限会社コダマ水産が使用していたが、同社は、既に破産しており、実体が存せず、また、同部分には、特段、換価できると思われる動産等も確認できなかったため、現在の占有状況としては、同社の占有は特に認めず、2枚目記載のとおりとした。
- 1階及び2階は、建物内からの行き来はできない構造になっており、2階へ進むには、外階段を使用する。また、本件建物には、中2階（増築部分）が存し、1階から階段で上っていくことができる。
- 前面道路は、市道2041号線である。
- 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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
☒ B (土地建物共有者)	1 私は、本件土地建物の共有者です。相共有者であるAは、私の母親になります。母は、高齢のため、本日の調査は、私が立ち会います。 2 本件建物は、現在、誰も使用していません。 3 本件建物の1階部分は、私の父親が取締役をしていた有限会社コダマ水産が魚の加工場として使用していました。私は、同社の代表をしていましたが、主に仕事を仕切っていたのは、父親でした。同社が破産をする時期（令和2年1月頃）には、既に使用していませんでした。 4 本件建物の2階部分は、私と母親が居宅として使用していましたが、令和3年初め頃には、引っ越しています。 5 1階作業所内から中2階に繋がる休憩所があります。父親が増築した部分になります。また、2階居宅部分奥にも増築部分があります。 6 2階部分には、変電設備があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年5月20日（月）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 沼津市役所
6年6月3日（月） 16：15－16：30	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年6月5日（水）	執行官室	土地建物共有者らA、Bに対し、占有関係照会書送付 （郵送） 返信用封筒付き 書面による回答なし
6年6月5日（水） 11：30－11：40	静岡地方法務局沼津 支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
6年6月11日（火） 16：10－16：15	執行官室	土地建物共有者Bから事情聴取（電話）
6年6月25日（火） 13：45－15：00	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、土地建物共有者Bと面談

(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

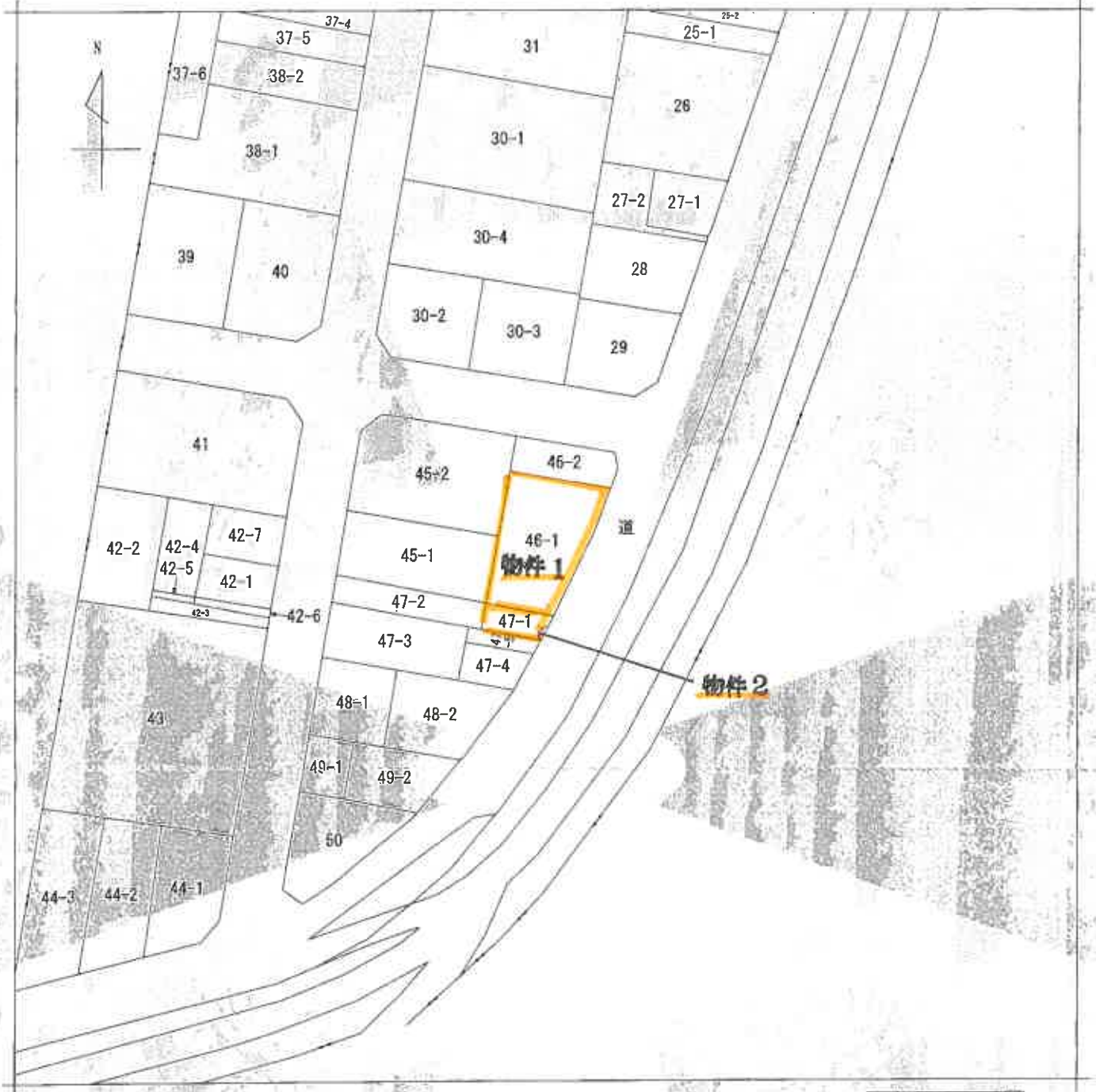
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

□ 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



(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編入されるまでの間、これに代わるものとして編入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	沼津市夢原町			地番	46番1		
出力	1/600	持分区	座標系 番号 注記号	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6年3月19日

東京法務局

地図整理番号：M68833

登記官

登記年月日：平成2年2月13日

A3をA4に縮小

令和元年3月13日 東京地裁第10回

(裁判長大井啓司裁判官佐藤孝雄)

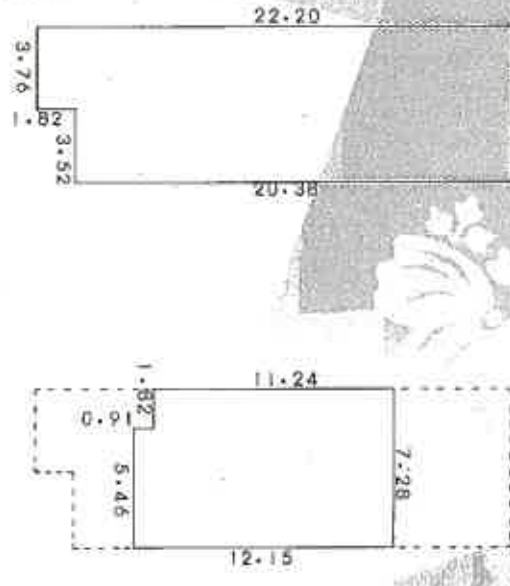
これは図面に記載されている図面を縮小した図面である。

704562

各階平面図

建物平面図

建物番号	46-1
建物の所在地	沼津市豊洲町46番地1・47番地1



北 方位磁針方向を示す



面積表
3.76 X 1.82 = 6.8432
20.38 X 7.28 = 148.3664
床面積 155.20㎡

面積表
5.46 X 0.91 = 4.9686
11.24 X 7.28 = 81.8272
床面積 86.79㎡

作成者	土地家屋調査士 佐藤孝雄
作成日	2年2月8日作成

縮尺	1/250
----	-------

申請人	
-----	--

縮尺	1/500
----	-------



(7枚目)

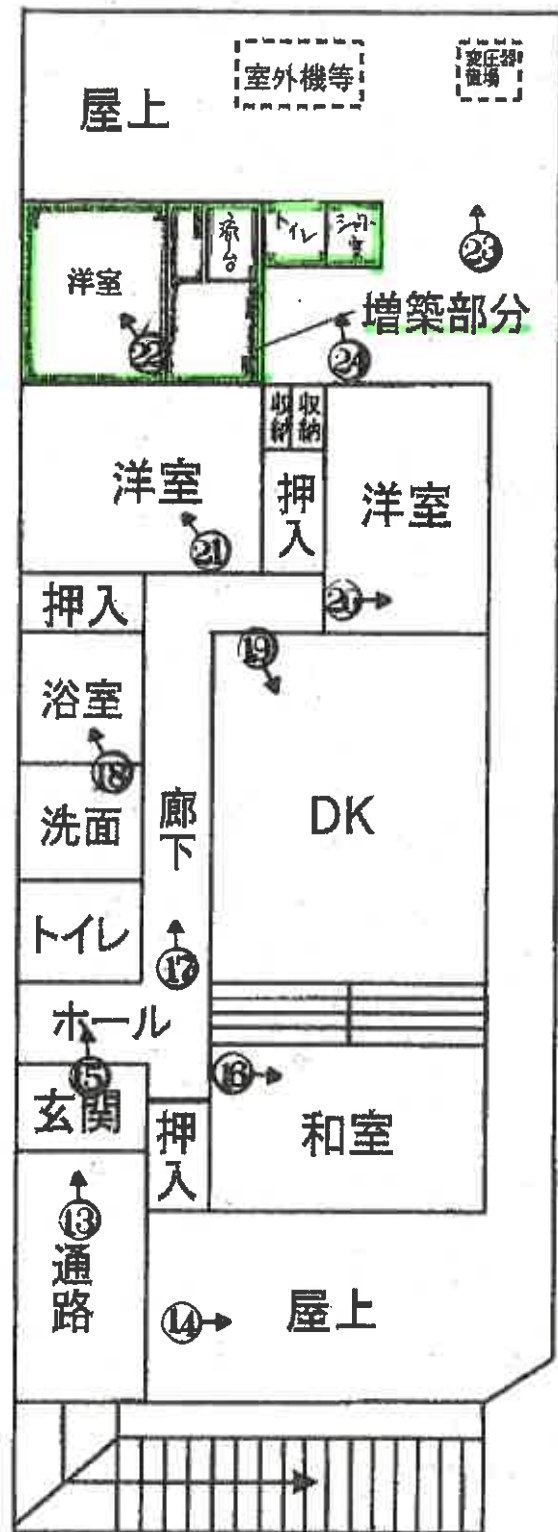
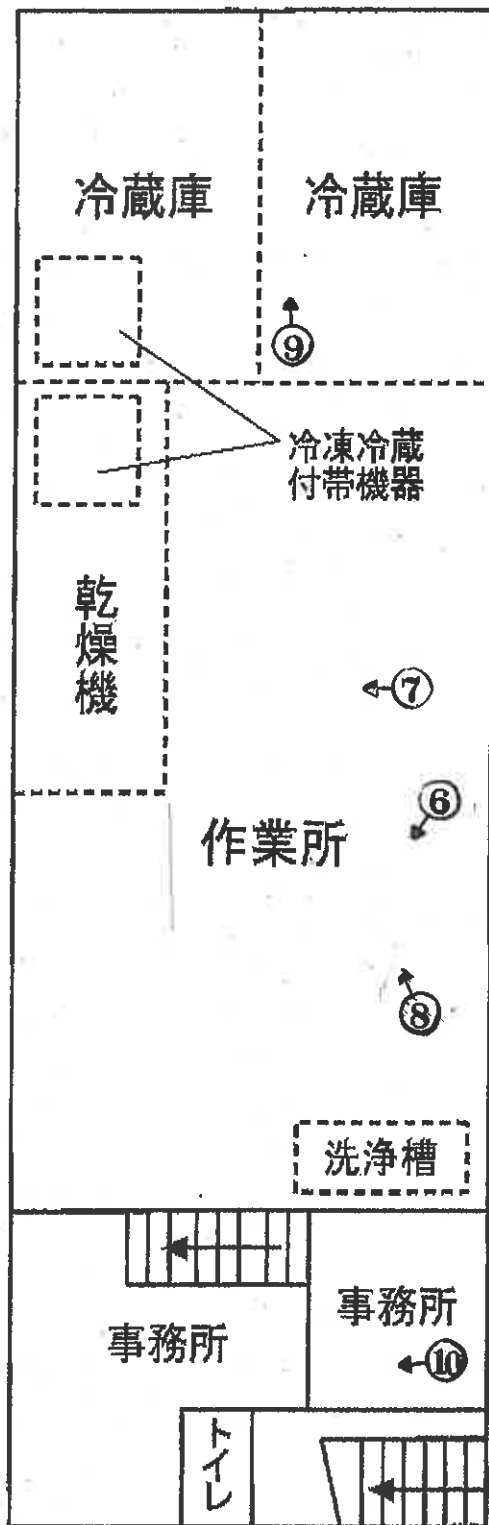
1F



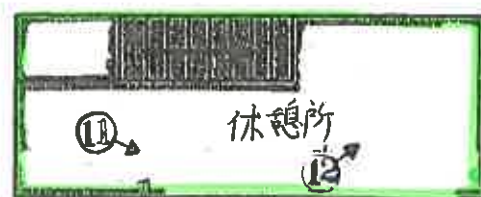
写真撮影方向を示す

2F

建物間取図



中2階



増築部分

(8 枚目)

写真 1

物件 3



写真 2

物件 1

物件 3

変電設備



写真 3

物件 3



写真 4

物件 3



写真 5

物件 3



写真 6 物件 2

建物内の状況



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況
増築部分（中 2 階）



写真 1 2

建物内の状況
増築部分（中 2 階）



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

建物内の状況



写真 2 0

建物内の状況



写真 2 1

建物内の状況



写真 2 2

建物内の状況
増築部分



写真 2 3

建物内の状況
変圧器



写真 2 4

建物内の状況
増築部分



現況調査報告書（補充書）

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳（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

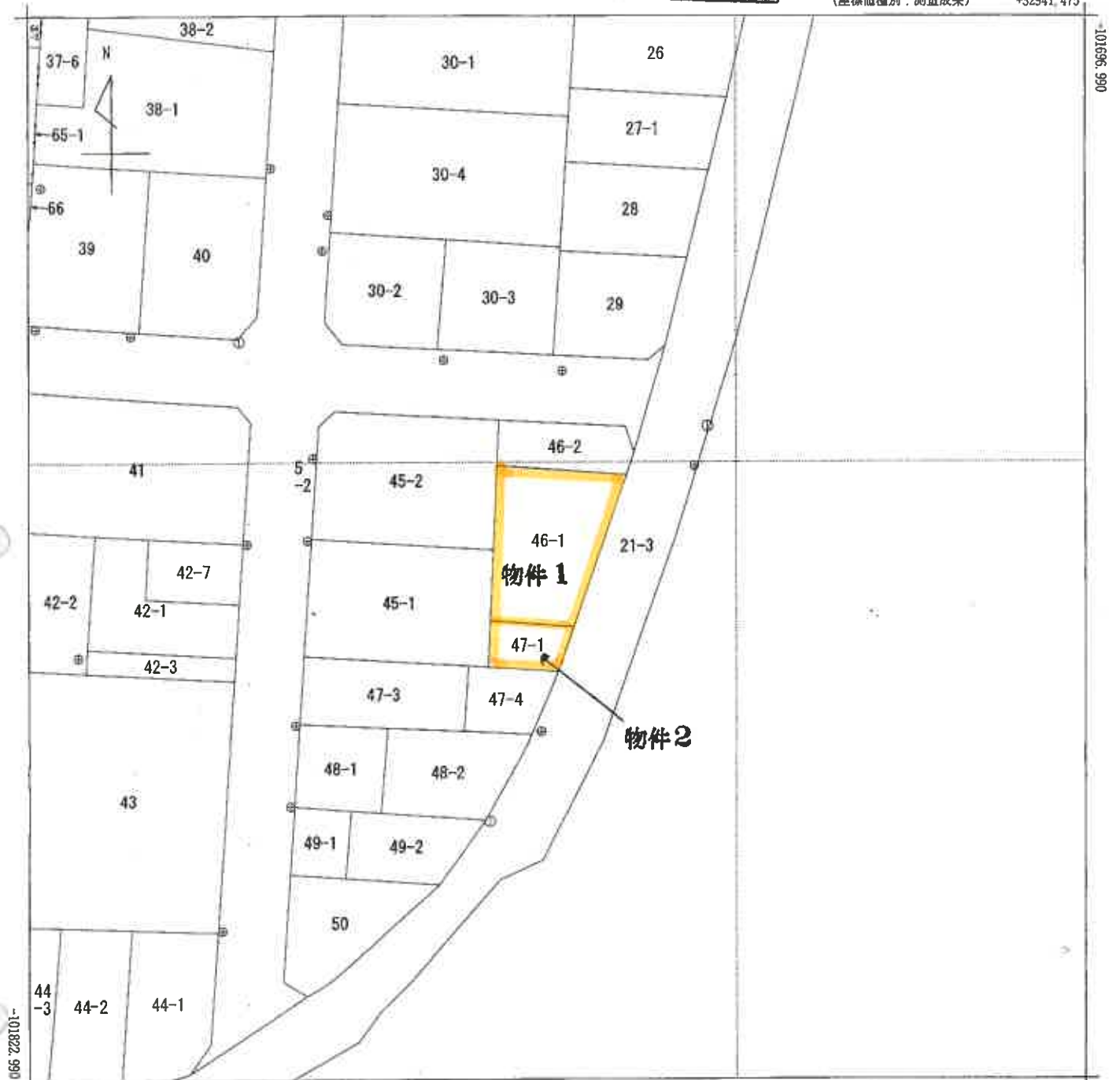
現況調査報告書提出後に本件各土地の国土調査の結果が判明したため、同調査を反映した公図写しを提出する。本各土地の形状は、既に提出した報告書に添付した公図写しと異なることはないと思料する。

なお、本件各土地の地積（国土調査後の地積）については、評価書及び物件明細書を参照されたい。

A3をA4に縮小

(座標値種別：測量成果)

+32941.475



請求部	所在	沼津市蓼原町				地番	46番1		
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項	

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。

令和6年10月8日

静岡地方方法務局沼津支局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

(2枚目)

公用

求 意 見 書

小 泉 喜 洋 殿

令和 7年 4月24日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 4月30日
評価人

小泉喜洋

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市蓼原町
地 番 46 番 1
地 目 宅地
地 積 232.29 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 沼津市蓼原町
地 番 47 番 1
地 目 宅地
地 積 48.98 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 沼津市蓼原町 46 番地 1、47 番地 1
家屋 番号 46 番 1
種 類 居宅 作業所 冷蔵庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 155.20 平方メートル
2 階 86.79 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第 23号
令和6年12月24日 補充評価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市蓼原町
 地 番 46 番 1
 地 目 宅地
 地 積 214.61 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 2 所 在 沼津市蓼原町
 地 番 47 番 1
 地 目 宅地
 地 積 44.08 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 3 所 在 沼津市蓼原町 46 番地 1、47 番地 1
 家屋 番号 46 番 1
 種 類 居宅 作業所 冷蔵庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 155.20 平方メートル
 2 階 86.79 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 8 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 7 0 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 3 6 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 2, 8 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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乃至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1乃至2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。

以下提出済みの令和6年（ケ）第23号の評価書を基礎に、令和6年9月6日国土調査により登記地積の変更があったことから、土地面積を修正した補充評価額の算定過程を示す。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	地積 232.29 m ²	・地積変更
2	地積 48.98 m ²	・地積変更
3	物件目録記載のとおり	・未登記の増築部分あり
特 記 事 項		
・物件1乃至2の土地に物件3の建物が存する。 ・物件1乃至2土地は国土調査により地積が変更登記された。 ・物件3建物は1階に中二階の休憩所が築造されており、当該部分の面積は約19 m²、2階北側部分は居室が増築されており、当該部分の面積は約11 m²で、延べ床面積は約271 m²と判定した。		

※ 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 東海道本線「沼津」駅の南方・直線距離約 2.3 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	沼津港湾の市場や商業施設の背後に一般住宅、工場等が混在する地域	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	281.27 m ² やや台形 間口約 24.5m、奥行約 12.5m 平坦地 路面と等高に接面する一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約 8m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2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	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（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	・ 上水道の給水管は西側隣接地45番1乃至2の西側道路側から同敷地内を経由して引き込みされている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：平成1年12月28日新築 経 過 年 数：約35年 経済的残存耐用年数：数年程度
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：合板、クロス、ジュラク等 天 井：鋼材現し、クロス等 床：土間コンクリート、塩ビシート、畳、板張り等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	・1階に中二階の休憩所が築造されており、当該部分の面積は約19㎡、2階北側部分は居室が増築されており、当該部分の面積は約11㎡で、延べ床面積は約271㎡と判定した。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅、作業所、冷蔵庫 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	本件建物所有者らが廃業した水産物加工所及び空き家の状態の住居として占有使用している。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

特 記 事 項	・作業所は下水道事業法の特定施設（水産食品洗浄施設）の設置が届出されている。廃止届は未提出。 ・作業所内には乾燥機や冷凍等関連設備機械が残置されている。いずれも廃業後4～5年経過し稼働の可否は不明で、設置後の経過年数も20年以上で、既に廃盤の機種であり、経済的価値は認められない。 ・屋上に変圧器の置き場があり、施錠され内部の確認は出来ないが、変圧設備が残置されている模様。機種等は不明で本件建物の建築年頃に設置されたと推定され、PCB使用機器である可能性は否定できない。 ・2階住居内には一部家財等が残置されている。 ・2階屋上北側部分に室外機等が残置されている。 ・増築時期は不明
---------	---

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、対象物件が戸建住宅及び工場とその敷地で収益物件ではないため、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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	57,100	0.95	232.29	0.9	11,340,000
2	57,100	0.95	48.98	0.9	2,390,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 沼津＝30

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$79,900 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/140 \approx 57,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は環境条件等に優る。

イ 個 別 格 差：画地条件を考慮した。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	183,000	271	0.05	2,480,000

ウ 現価率：経済的残存耐用年数、経過年数、市場性等を考慮し現価率を査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	11,340,000	0.5	法定地上権	5,670,000
2	2,390,000	0.5	法定地上権	1,200,000

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	11,340,000	－ 5,670,000		0.5	0.6	1,700,000
2	2,390,000	－ 1,200,000		0.5	0.6	360,000
3	2,480,000	＋ 6,870,000	—	0.5	0.6	2,810,000
一 括 価 格 (合 計)						4,870,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：機械、変圧設備等の残置物、この種の不動産の流通状況、地域の状況を考慮した。

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 沼津一30

所 在：静岡県沼津市西島町979番2

価 格：79,900円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：255㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：北側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅に共同住宅、工場等が混在する地域

第7 附属資料

- 1 省略
- 2 公図写
- 3 省略
- 4 省略

公図(写し)

対象物件



475 (座標値種別：測量成果)

S=1/500

春
蓼
地圖区域見出

令和6年（ケ）第 23号
令和6年 6月25日 現地調査
令和6年 7月12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

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

1 所 在 沼津市蓼原町

地 番 46 番 1

地 目 宅地

地 積 214.61 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 沼津市蓼原町

地 番 47 番 1

地 目 宅地

地 積 44.08 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 沼津市蓼原町 46 番地 1、47 番地 1

家屋 番号 46 番 1

種 類 居宅 作業所 冷蔵庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 155.20 平方メートル
2 階 86.79 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 8 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 7 0 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 3 6 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 2, 8 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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乃至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	・未登記の増築部分あり
特 記 事 項		
・物件1乃至2の土地上に物件3の建物が存する。 ・物件3建物は1階に中二階の休憩所が築造されており、当該部分の面積は約19㎡、2階北側部分は居室が増築されており、当該部分の面積は約11㎡で、延べ床面積は約271㎡と判定した。		

※ 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 東海道本線「沼津」駅の南方・直線距離約 2.3 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	沼津港湾の市場や商業施設の背後に一般住宅、工場等が混在する地域	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	281.27 m ² やや台形 間口約 24.5m、奥行約 12.5m 平坦地 路面と等高に接面する一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約 8m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	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり （注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用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	・ 上水道の給水管は西側隣接地45番1乃至2の西側道路側から同敷地内を経由して引き込みされている。	

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）：平成1年12月28日新築 経 過 年 数：約35年 経済的残存耐用年数：数年程度
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：合板、クロス、ジュラク等 天 井：鋼材現し、クロス等 床：土間コンクリート、塩ビシート、畳、板張り等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	・1階に中二階の休憩所が築造されており、当該部分の面積は約19㎡、2階北側部分は居室が増築されており、当該部分の面積は約11㎡で、延べ床面積は約271㎡と判定した。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅、作業所、冷蔵庫 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	本件建物所有者らが廃業した水産物加工所及び空き家の状態の住居として占有使用している。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

特 記 事 項	・作業所は下水道事業法の特定施設（水産食品洗浄施設）の設置が届出されている。廃止届は未提出。 ・作業所内には乾燥機や冷凍等関連設備機械が残置されている。いずれも廃業後4～5年経過し稼働の可否は不明で、設置後の経過年数も20年以上で、既に廃盤の機種であり、経済的価値は認められない。 ・屋上に変圧器の置き場があり、施錠され内部の確認は出来ないが、変圧設備が残置されている模様。機種等は不明で本件建物の建築年頃に設置されたと推定され、PCB使用機器である可能性は否定できない。 ・2階住居内には一部家財等が残置されている。 ・2階屋上北側部分に室外機等が残置されている。 ・増築時期は不明
---------	---

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、対象物件が戸建住宅及び工場とその敷地で収益物件ではないため、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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	57,100	0.95	214.61	0.9	10,480,000
2	57,100	0.95	44.08	0.9	2,150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 沼津－30

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $79,900 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/140 \approx 57,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は環境条件等に優る。

イ 個別格差：画地条件を考慮した。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	183,000	271	0.05	2,480,000

ウ 現価率：経済的残存耐用年数、経過年数、市場性等を考慮し現価率を査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	10,480,000	0.5	法定地上権	5,240,000
2	2,150,000	0.5	法定地上権	1,080,000

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	10,480,000	－ 5,240,000		0.5	0.6	1,570,000
2	2,150,000	－ 1,080,000		0.5	0.6	320,000
3	2,480,000	＋ 6,320,000	—	0.5	0.6	2,640,000
一 括 価 格 (合 計)						4,530,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：機械、変圧設備等の残置物、この種の不動産の流通状況、地域の状況を考慮した。

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 沼津－30

所 在：静岡県沼津市西島町979番2

価 格：79,900円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：255㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：北側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

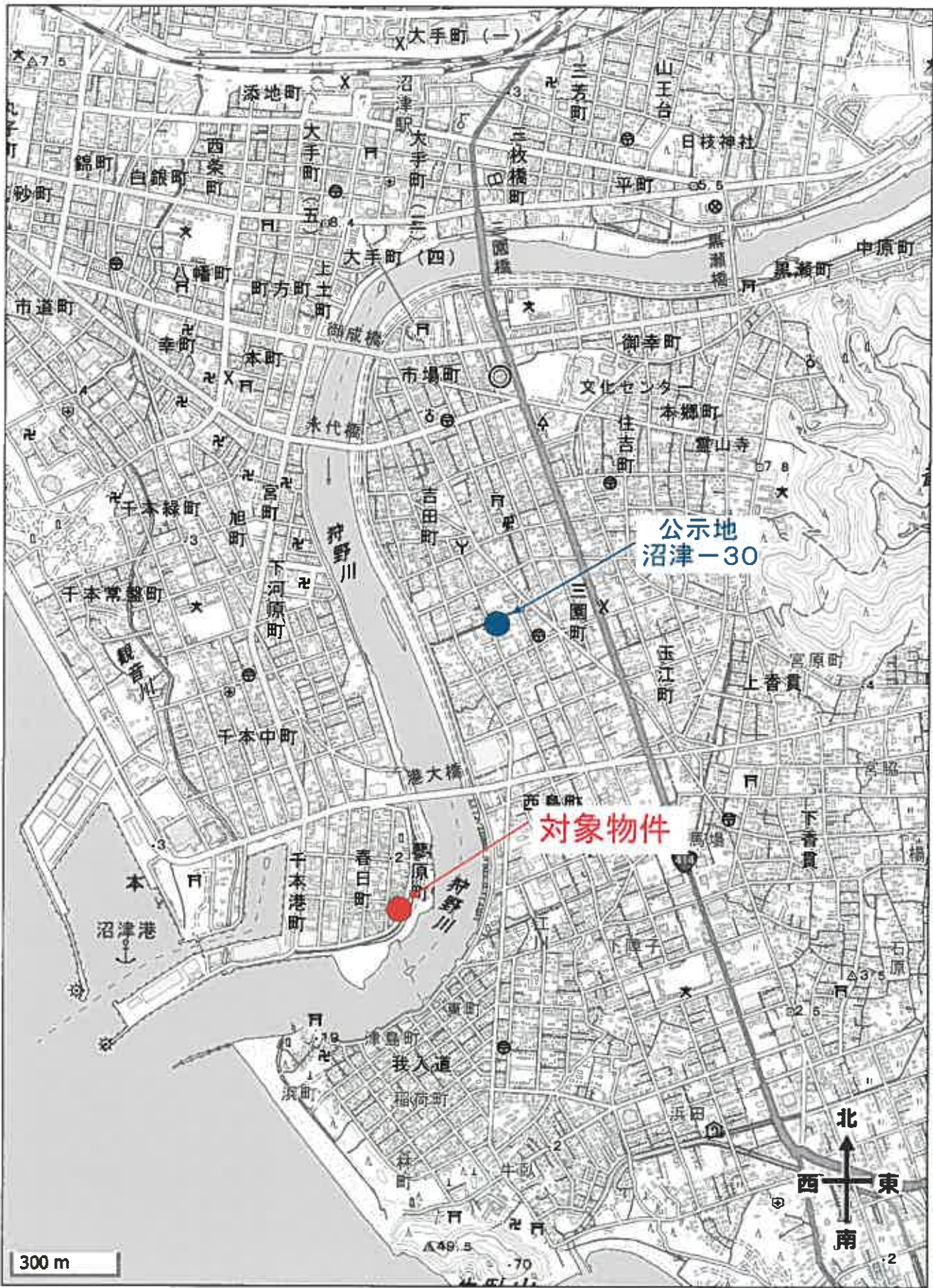
地 域 の 概 要：一般住宅に共同住宅、工場等が混在する地域

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

位置図



国土地理院地図を加工作成



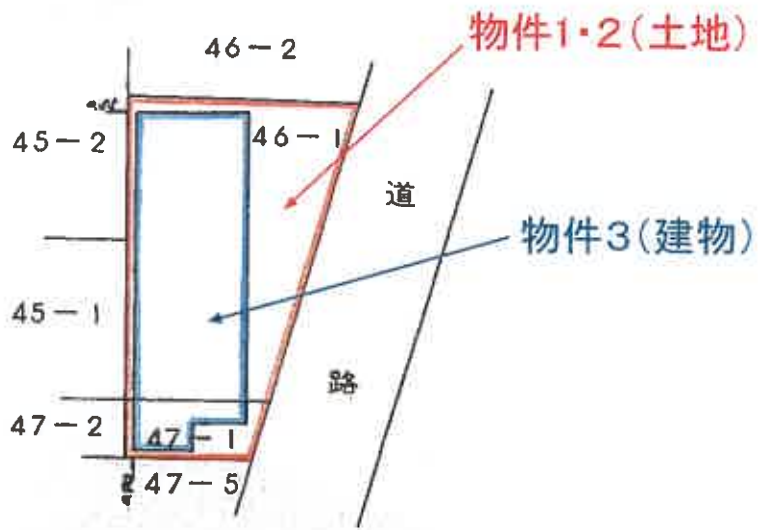
S=1/600

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
出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	夢原町
----------------	-----

建物配置図写し

家屋番号	46-1	建物図面
建物の所在	沼津市蓼原町46番地1・47番地1	

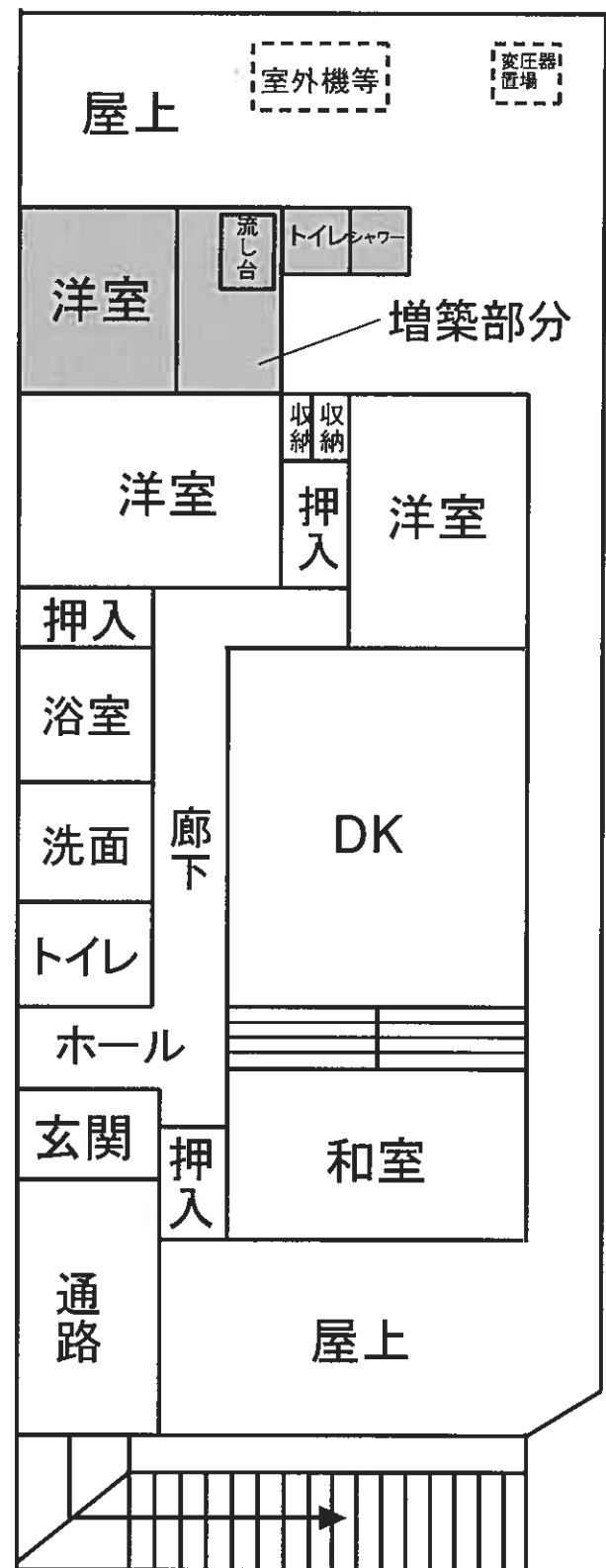
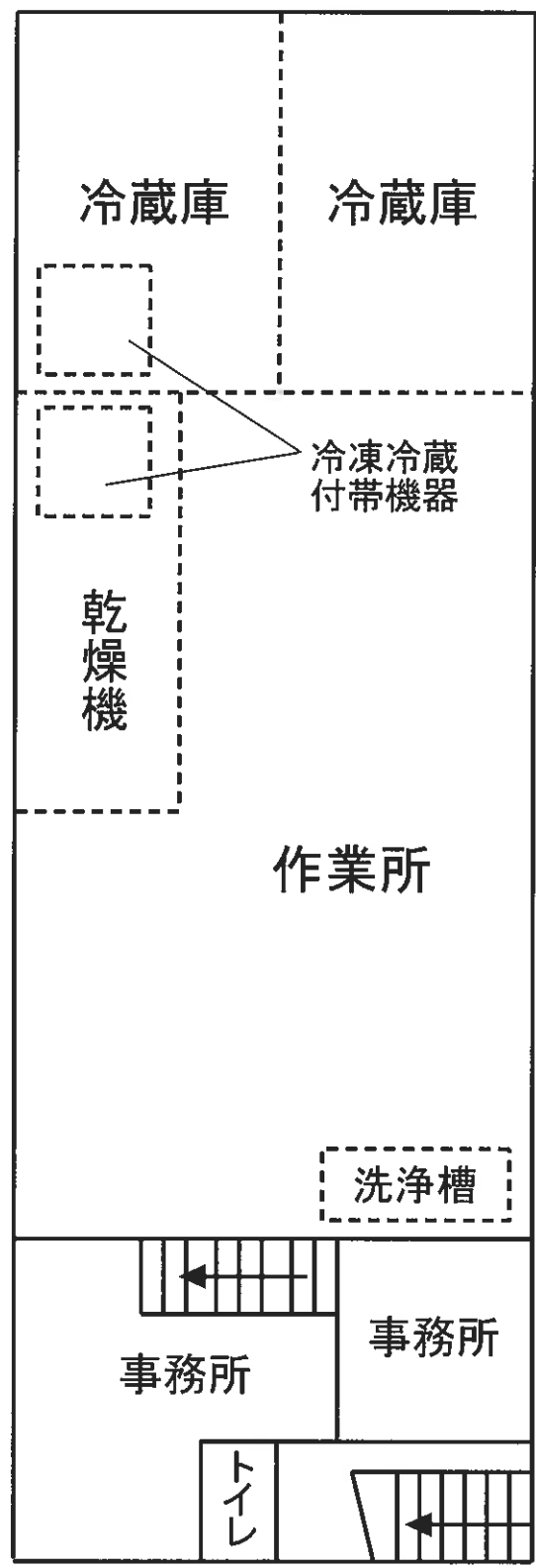


申請人	[Redacted Name]	縮尺	1/500
-----	-----------------	----	-------

建物間取図

1F

2F



中2階

