

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 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

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 9 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 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 10 月 29 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 10 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 840, 000 3, 872, 000	一括	968, 000	115, 829	27, 021
1	1, 530, 000				
2	3, 310, 000				

物 件 目 録

1 所 在 沼津市千本緑町一丁目
地 番 23番2
地 目 宅地
地 積 105.73平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市千本緑町一丁目 23番地2
家屋 番号 23番2の2
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 56.93平方メートル
2階 60.24平方メートル
3階 75.74平方メートル

共有者 A 持分200分の191
共有者 B 持分200分の9

物 件 明 細 書

令和 7年 7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

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者A及び同B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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号4番の4）の登記が存在する。

《 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 沼津市千本緑町一丁目
地 番 23番2
地 目 宅地
地 積 105.73平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市千本緑町一丁目 23番地2
家屋 番号 23番2の2
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 56.93平方メートル
2階 60.24平方メートル
3階 75.74平方メートル

共有者 A 持分200分の191

共有者 B 持分200分の9

令和7年（ケ）第29号

令和7年 5月 8日受理

令和7年 6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 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 沼津市千本緑町一丁目
地 番 23番2
地 目 宅地
地 積 105.73平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市千本緑町一丁目 23番地2
家屋 番号 23番2の2
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 56.93平方メートル
2階 60.24平方メートル
3階 75.74平方メートル

共有者 A 持分200分の191

共有者 B 持分200分の9

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	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (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 (概略) のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 A ☒ その他の者 (建物共有者) B 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、共同占有している。 ☐ 「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	「その他の事項」に記載のとおり	
建物	物件 2	
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 (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) 。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある - 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 A、B ☐ その他の者 上記の者らが本建物の 2 階・3 階部分を家族とともに住居として、1 階部分を空き店舗として、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」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 (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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地は、その北側を幅員約8mの舗装市道30866線（建築基準法上の道路、地番19-2の土地は沼津市所有の公衆用道路）に接面している。
- 2 物件1の土地には、次の現存しない建物の登記が存する。
 所 在 沼津市千本緑町一丁目23番地2
 家屋番号 4番の4
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造木皮葺平家建
 床面積 55.27㎡
 所有者 C
- 3 物件1の土地の東側には国有地が存在し、物件1の土地にかかるカーポートの支柱、エアコン室外機、下水道は上記国有地上に跨在しているとみられる（写真3参照）。
- 4 物件1の土地の北東端に、NTT西日本の管路が埋められている。詳細は「関係人の陳述」等を参照されたい。
- 5 物件2の建物のB共有持分の敷地利用権は、夫婦間の使用貸借関係によると思料された。
- 6 物件2の建物には、2階住居部分の玄関に通じる外階段、屋上の階段室が存在する。1階店舗部分と2・3階住居部分は屋内で行き来ができず、2・3階住居部分に立ち入るためには、外階段を使用する必要がある。
- 7 物件2の建物の1階店舗部分には、業務用の冷凍庫2台と冷蔵庫1台が存在する。
- 8 物件2の建物の2・3階住居部分には、雨漏り跡や壁・天井のクロスが剥がれている箇所が見受けられた。また、玄関のドアノブが壊れており、ガムテープで補強されている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

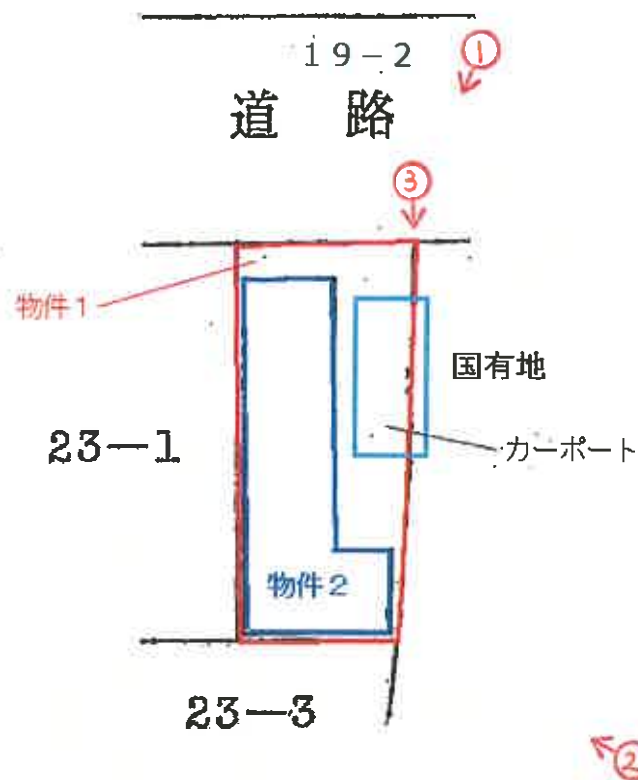
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■ A (土地所有者兼建物共有者)	1 物件2の建物の2階と3階は、私と妻であるBが家族とともに住居として使用しています。1階は、以前債務者会社の店舗として使用していましたが、現在は冷蔵庫が残っているだけで、空き店舗の状態になっています。 本物件を第三者に貸していることはありません。 2 物件2の建物の1階部分は、以前は債務者会社に賃貸し、賃料を受領していましたが、債務者会社が廃業したことにより、現在、賃貸借関係は解消しています。 3 物件2の建物の2・3階住居部分には、主に窓枠部分に雨漏りがあり、壁クロスが剥がれた箇所等があります。 4 物件2の建物内でペットを飼ったことはありません。 5 物件2の建物を物件1の土地上に建てるにあたって、建物共有者と土地所有者との間の取決めや金銭の授受はありません。 6 物件1の土地の北東端部分にNTTの管路が埋まっており、NTTから土地使用料を受け取っています。 7 物件1の土地の東側国有地にカーポート支柱等が跨在している可能性があるとのことですが、この件について問題となったことはありません。 8 物件1の土地を敷地とする家屋番号4番の4の建物登記があるとのことですが、そのような建物のことは知りません。同建物登記の所有者は私の父に土地を売った売主だと思います。
■ B (建物共有者)	1 Aの陳述1～3と同旨陳述
■ 債務者破産管財人	1 債務者会社の破産管財人弁護士です。債務者会社の破産手続は、先日、廃止決定がなされています。 2 物件2の建物の1階部分は、債務者会社が共有者らから賃借していましたが、債務者会社が営業を停止した際に、事実上賃借関係は解消されたと認識しています。
■ 西日本電信電話(株)担当者	1 管路埋設にかかる土地使用に関しては、(株)シーキューブフィールドに照会してください。
■ (株)シーキューブフィールド担当者	1 ケーブル等の管路が物件1の土地の一部にかかっており、Aから土地使用の許可に関する書類をいただいています。土地使用料は、年額1500円で、3年に一度、3年分である4500円を支払っています。 2 土地の所有者が変わった場合は、新所有者に対し、改めて土地使用の許可に関するお願いをすることになります。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月 8日 (木) : : :	執行官室	沼津市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年 5月13日 (火) 13:25 - 13:50	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(19-2外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・備付けなし 近隣地の公図申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無確認・該当あり・建物登記事項証明書受領
7年 5月16日 (金) 10:15 - 10:25	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外観) 土地所有者兼建物共有者Aと面談
7年 5月21日 (水) 13:30 - 13:35	執行官室	債務者破産管財人から電話聴取
7年 6月 2日 (月) 9:50 - 10:50	物件所在地	土地所有者兼建物共有者A及び建物共有者Bと面談 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
7年 6月 2日 (月) 13:10 - 13:30	執行官室	西日本電信電話(株)担当者から電話聴取
7年 6月 5日 (木) 13:00 - 13:05 7年 6月 6日 (金) 8:15 - 8:18	執行官室	(株)シーキューブフィールド担当者から電話聴取
(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

建物配置図（概略）



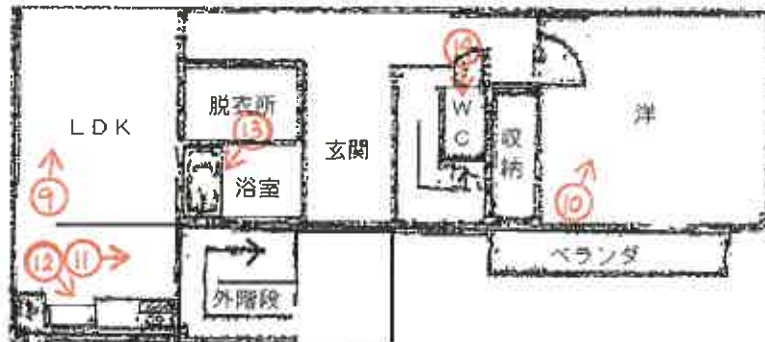
印 写真撮影方向を示す

間取図（概略）

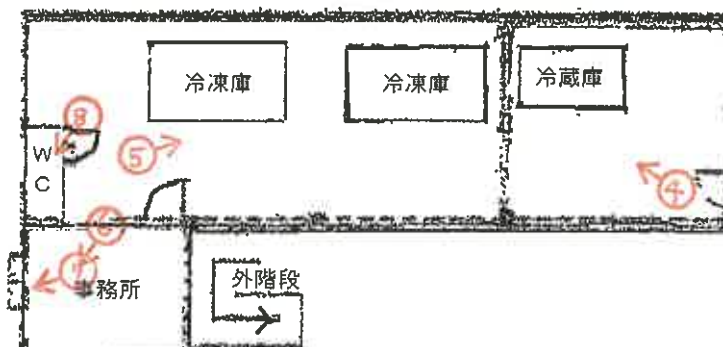
3 階



2 階



1 階



↑ 印 示す方向に移動する

写真 1



写真 2



写真3 物件1土地と東側国有地境界付近



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真15



写真16



写真 1 7



写真 1 8 2階南東側和室天井の雨漏り跡



写真 1 9



写真 2 0



(17 枚目)

令和7年（ケ）第29号
令和7年6月2日現地調査
令和7年6月10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
田中弘樹

物 件 目 録

1 所 在 沼津市千本緑町一丁目
地 番 23 番 2
地 目 宅地
地 積 105.73 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市千本緑町一丁目 23 番地 2
家屋 番号 23 番 2 の 2
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 56.93 平方メートル
2 階 60.24 平方メートル
3 階 75.74 平方メートル

共有者 A 持分 200 分の 191

共有者 B 持分 200 分の 9

第1 評 価 額

一 括 価 額	
金 4, 8 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1, 5 3 0, 0 0 0 円
物件 2	金 3, 3 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価額は、物件1、2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1の土地の内訳価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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、瑕疵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 目的物件の表示

番 号	登 記 簿 上	現 況
1	別紙物件目録のとおり	
2	別紙物件目録のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件 1 の土地の上に物件 2 の建物が存する。		

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

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1）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「沼津駅」南西方約 1.4km（直線距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅やアパート、店舗、併用住宅等が混在する海岸近くの住宅地域。当面は現状のまま推移するものと思料される。	
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 80% 200% 無 津波災害警戒区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積…物件目録のとおり 形 状 等…ほぼ長方形 地 勢…ほぼ平坦 高 低 差…道路とほぼ等高 そ の 他…なし	
接 面 道 路	北側が幅員約 8 m の市道（建築基準法上の道路）に接面する。	
土地の利用状況	現 況 利 用 法…物件 2 建物の敷地として利用。 目的外建物の有無…無 周囲等の状況…住宅等、東側が河川に隣接。 そ の 他…特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり 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等に該当施設の本管（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。	
特 記 事 項	・ 北東端に N T T 西日本の管路が埋設されている。 ・ 東側隣地（国有地）にカーポートの支柱、エアコン室外機、下水道等が跨在しているとみられるが経緯は不明である。（占用料の支払いや撤去を求められる可能性等も否定できないが詳細は不明） ※「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2）

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 平成2年10月21日新築 経済的耐用年数 40年 経過年数 35年 (経済的残存耐用年数 5年)		
仕 様	構 造 屋 根 床 壁 天井	鉄骨造3階建 陸屋根 タタミ、フローリング 等 クロス むり壁 等 クロス 合板 等	
床 面 積	1階 56.93㎡ 2 " 60.24 " 3 " 75.74 " 計 192.91㎡		
現 況 用 途 等	階 層…3階建 現況用途…店舗（空き店舗）居宅		
品 等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	・建物共有者A、Bが2階、3階部分を家族とともに住居として、1階部分を空き店舗として、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	・2、3階住居部分に雨漏り跡、壁、天井のクロスの剥がれ等がみられ、所々に劣化、損傷が認められる。 ・B共有持分の敷地利用権は夫婦間の使用貸借関係によるものと思料される。 ・2階住居部分の玄関に通じる外階段がある。また屋上に階段室がある。1階店舗部分と2、3階住居部分は室内での行き来はできない。 ・1階店舗部分に業務用の冷凍庫2台、冷蔵庫1台が置かれている。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」		

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、また自用の店舗・居宅であること等から、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1（土地）

物件1土地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	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	79,500	0.95	105.73	0.80	6,390,000

ア 標準価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示 沼津-8

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

64,700 円/㎡ × 99.5 / 100 × 100 / 100 × 100 / 81 ÷ 79,500 円/㎡

◇時点修正：公示価格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 0

◇地域格差：交通接近、街路、環境条件等で公示地が劣る -19

イ 個別格差：周辺状況等 -5

ウ 地積：公簿面積採用

エ 建付減価補正：建物の状況を考慮 -20

② 物件 2（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
2	240,000	192.91	0.08	3,700,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 35 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 40 %、

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 5 年 ÷ (35 年 + 5 年) × (1 - 0.4) ≒ 0.08

2 評価額の判定

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

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ≒ウ
1	6,390,000	0.5	法定地上権	3,200,000

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） (1 ①オ、1 ②エ) ア	敷地利用権等 価格の控除及び 加算（円） (2 ①ウ) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修正 エ	占有 減価 オ	評価額 （円） (ア±イ)×ウ×エ ×オ
1	6,390,000	-3,200,000	0.8	0.6	1.0	1,530,000
2	3,700,000	+3,200,000	0.8	0.6	1.0	3,310,000
一括価額（合計）						4,840,000

ウ 市場性修正：海岸部における近年の不動産需要やカーポート等が隣地（国有地）に跨在しているリスク等を考慮した。

エ 競売市場修正：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。

オ 占有減価：なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（沼津－8）

所 在：沼津市常磐町2丁目10番4

価 格：64,700円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：163㎡

供給処理施設：水道 下水 ガス

接 面 道 路：北側5.3m市道

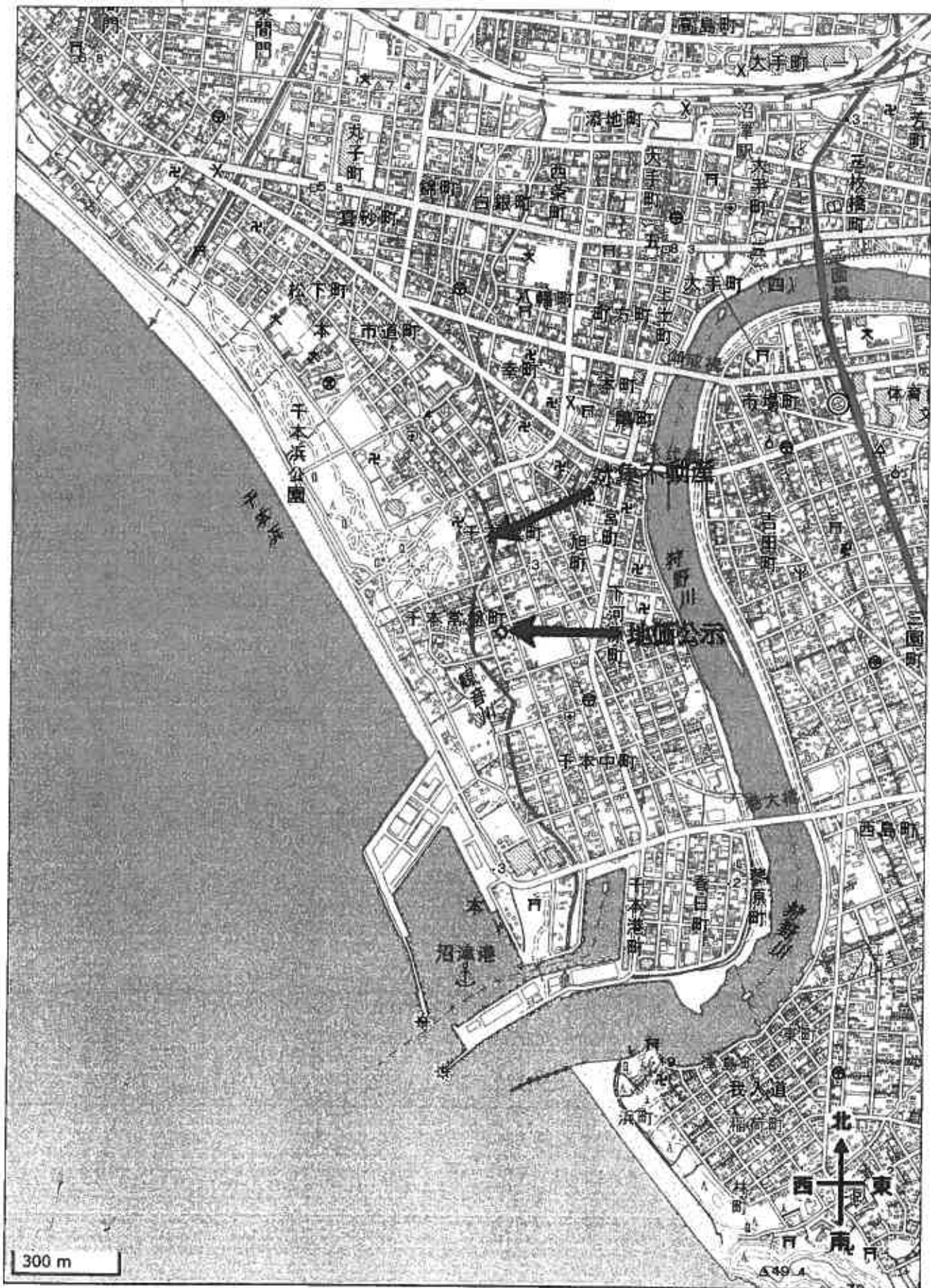
用 途 指 定 等：市街化区域第二種中高層住居専用地域
（建ぺい率60%、容積率200%）

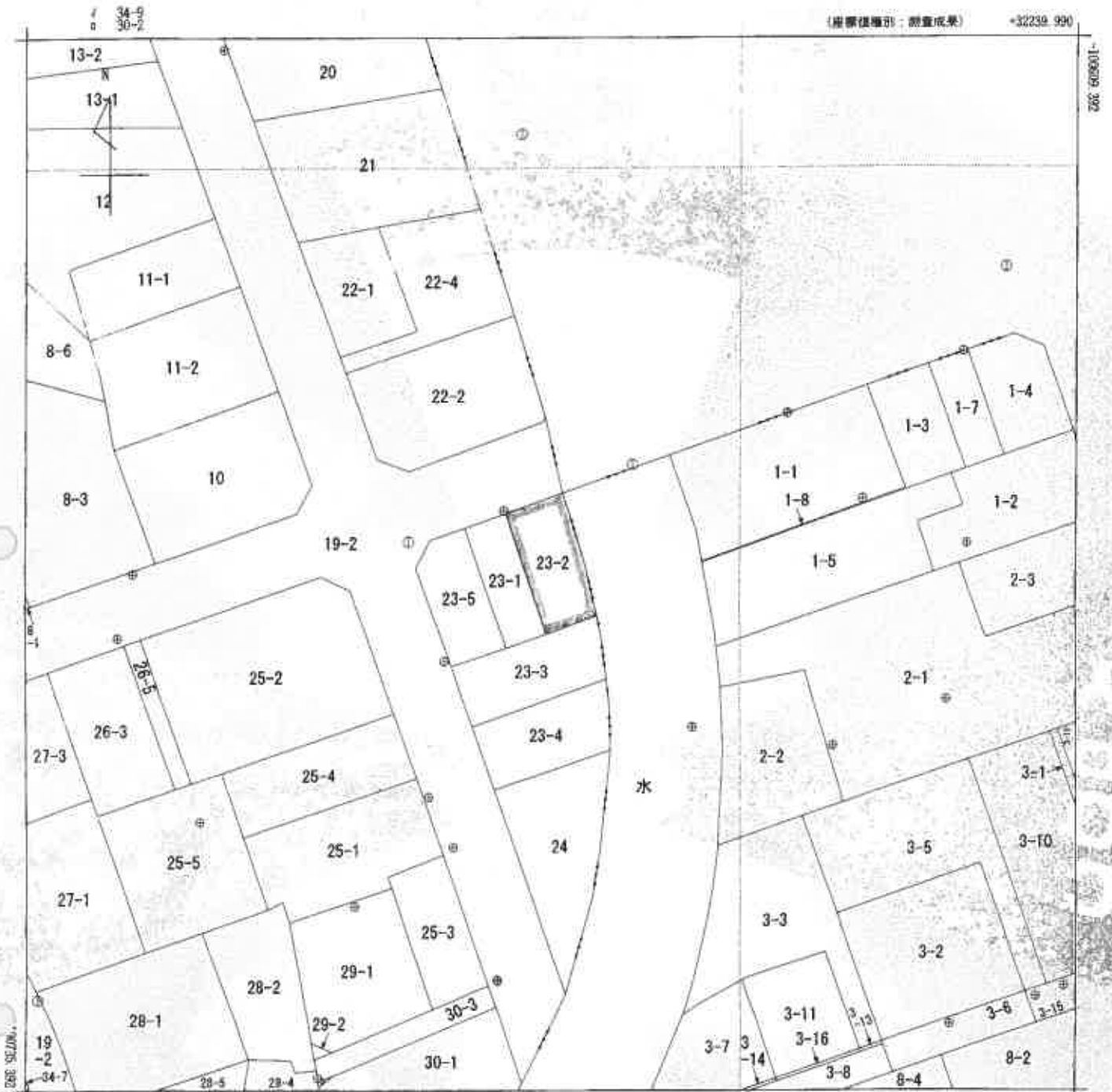
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面
- 4 建物間取図

以 上





地番区域見出
千本緑町
1丁目
千本緑町
3丁目

請求部	所在	沼津市千本緑町一丁目				地番	23番2			
出力縮尺	1/500 A3→A4	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)	令和4年8月1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。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和7年4月18日

静岡地方法務局

請求番号：39-1

登記官

登記年月日：平成2年10月24日

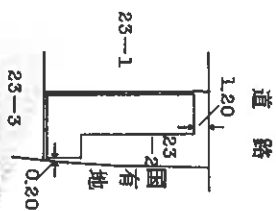
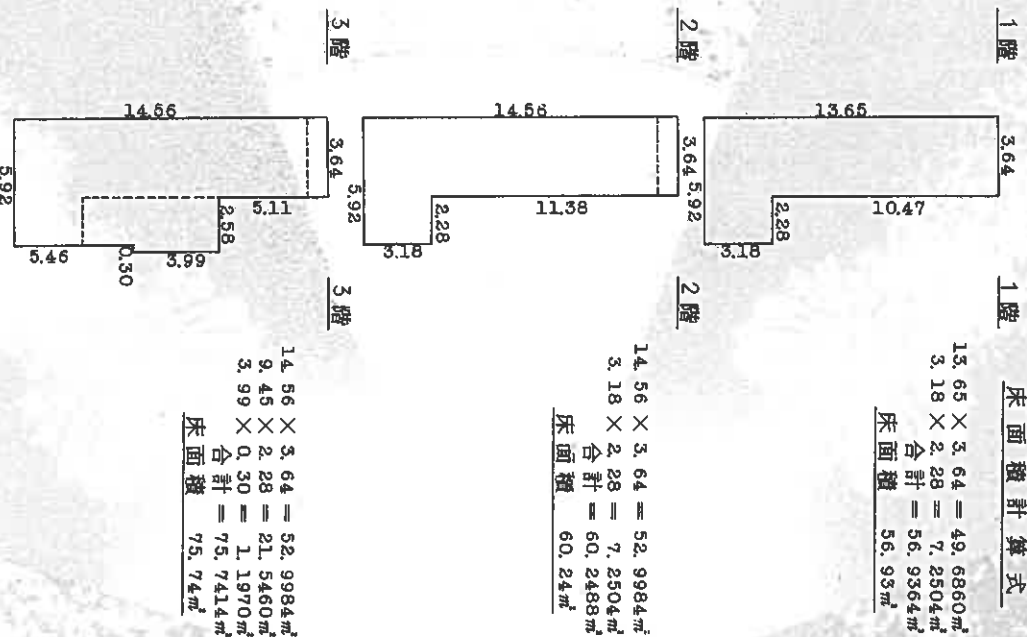
A3→A4

702116

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	23-202
建築物の所在	沼津市千本緑町1丁目23-2



静岡県土地家屋調査士会指定用紙

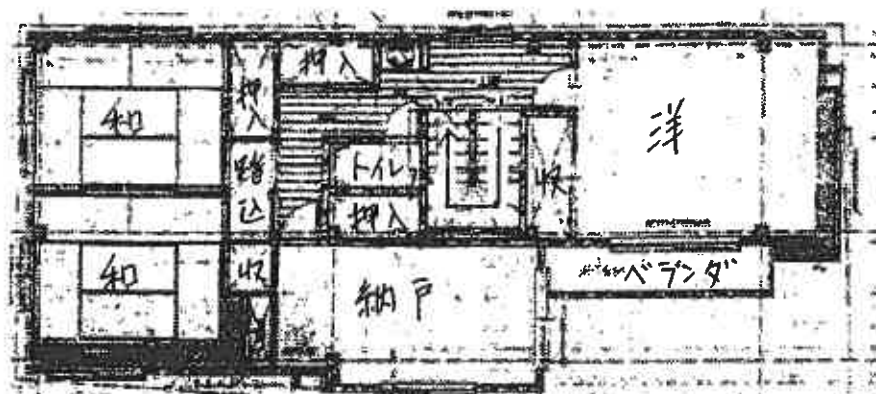
作製者	縮尺 1/250	申請人	1/500
-----	----------	-----	-------



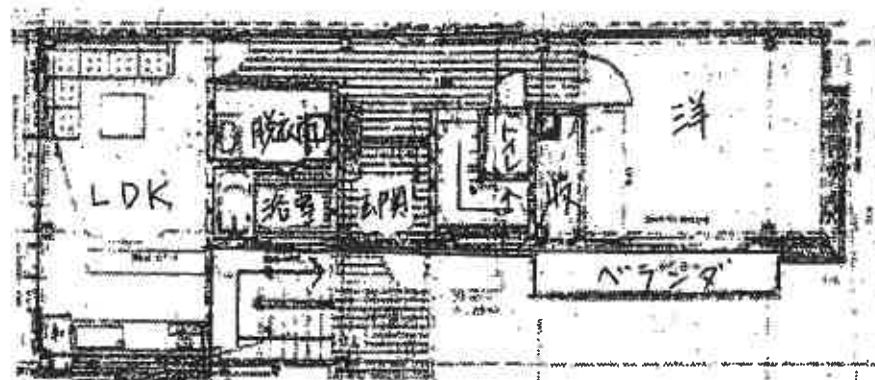
令和7年4月18日
静岡県地方支庁
沼津市役所
登記官

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。

3階



2階



1階

