

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 8日
 静岡地方裁判所沼津支部民事部
 裁判所書記官 大塚和利

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 1月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2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 1月22日 午後 1時00分から 令和 8年 1月23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)
1~5	14,480,000 11,584,000	一括	2,896,000	167,045	26,426
1	5,580,000				
2	5,790,000				
3	110,000				
4	660,000				
5	2,340,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰
地 番 1002番2
地 目 宅地
地 積 108.23平方メートル

所有者 A

2 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰
地 番 1002番12
地 目 宅地
地 積 115.81平方メートル

所有者 A

3 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰
地 番 1002番13
地 目 宅地
地 積 17.19平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

4 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰 1002番地2
家屋 番号 1002番2の2
種 類 工場



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 73.22平方メートル

所有者 B

5 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰 1002番地2

家屋 番号 1002番2の3

種 類 居宅 物置

構 造 木・鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 62.62平方メートル

2階 56.31平方メートル

3階 56.31平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年10月29日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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】

隣地との境界が不明確である。

《 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 駿東郡長泉町下土狩字牧堰
地 番 1002番2
地 目 宅地
地 積 108.23平方メートル

所有者 A

2 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰
地 番 1002番12
地 目 宅地
地 積 115.81平方メートル

所有者 A

3 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰
地 番 1002番13
地 目 宅地
地 積 17.19平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

4 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰 1002番地2
家屋 番号 1002番2の2
種 類 工場



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 73.22平方メートル

所有者 B

5 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰 1002番地2

家屋 番号 1002番2の3

種 類 居宅 物置

構 造 木・鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 62.62平方メートル

2階 56.31平方メートル

3階 56.31平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第53号
令和7年8月5日受理
令和7年9月4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 駿東郡長泉町下土狩字牧堰
地 番 1002番2
地 目 宅地
地 積 108.23平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰
地 番 1002番12
地 目 宅地
地 積 115.81平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰
地 番 1002番13
地 目 宅地
地 積 17.19平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰 1002番地2
家屋 番号 1002番2の2
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 73.22平方メートル



物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰 1002番地2

家屋 番号 1002番2の3

種 類 居宅 物置

構 造 木・鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 62.62平方メートル

2階 56.31平方メートル

3階 56.31平方メートル

所有者 B



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> (物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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」のとおり													
建物	物件5													
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"/> 主たる建物 <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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 物置(空き家) として占有している <input 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」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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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 2
現況地目	■宅地(物件 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 ■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	「その他の事項」のとおり
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 工場(空き家) 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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 ■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

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3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件3) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者及び不特定多数の者が、公衆用道路として使用している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	本件土地は、西側に接道する町道214号線の一部として利用されていると思われる。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
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 type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 (物件1、2) <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 本件建物 (物件4、5) 所有者B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> 本件土地所有者A (占有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成15年 2月23日 (物件1 登記記録上建物新築日) 平成14年 5月31日 (物件2 登記記録上所有権取得日)
最初の契約等	契約日 平成15年 2月23日 (物件1)、平成14年 5月31日 (物件2)
契約等	期間 平成15年 2月23日から <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし (物件1) 平成14年 5月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし (物件2)
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>本件土地所有者Aの陳述によれば、本件土地所有者Aと物件4、5の建物所有者Bは親子であり、当事者間に何等の契約や取り決め等はなく、金銭授受を裏付ける資料等も見受けられないことから、Bの物件1、2の土地の敷地利用権は、親子間における使用借権であると思料する。</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

その他の事項

土地について

- 1 物件1及び物件2の土地は、西側で、物件3の土地を含む町道214号線に接道している。
- 2 物件2の土地の北側に、電柱が存在している。
- 3 物件1及び物件2の土地は、一画地としてそれぞれ建物敷地として利用されている。

建物について

- 1 物件4の建物内及び物件5の建物1階部分に、金属加工のための工作機械類が11台（物件4の建物（下屋部分含む）内に9台、物件5の建物1階部分に2台）設置されているが、それら全ての機械類については、老朽化し換価性がなく、同機械を取り外し、運搬、設置するためにも費用を要することから、価値のないものと推測される。
- 2 物件5の建物内に、僅かな家財道具等の動産類が残置されている。
- 3 物件4の建物と物件5の建物1階の間に、下屋が存在し、双方の外壁が撤去され、建物内部で行き来できるようになっている。
- 4 物件4の建物の西側に下屋が設置され、下屋設置部分の外壁の一部が撤去され、下屋と建物本体とで内部で行き来できるようになっている。

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

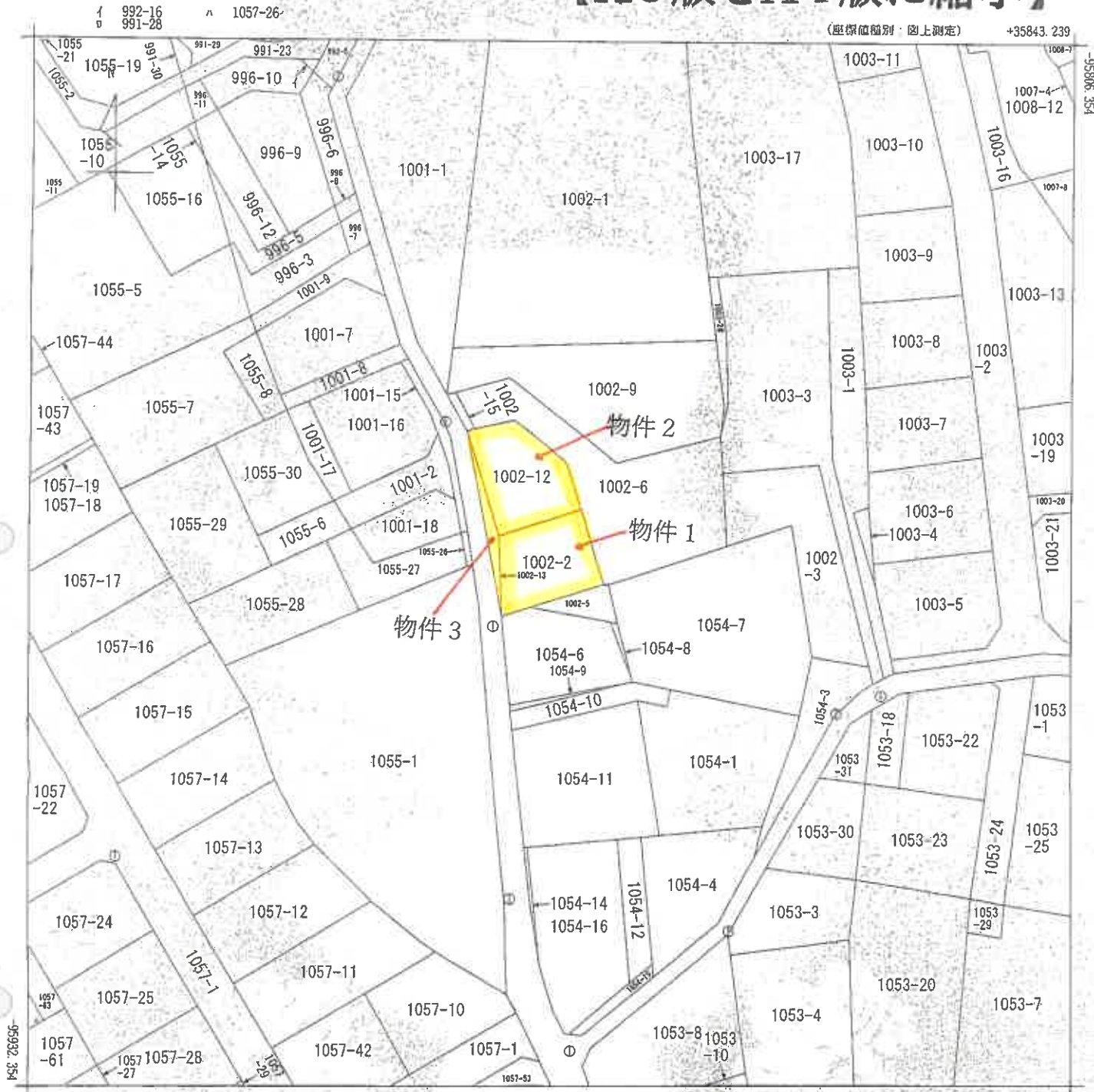
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (本件所有者)</p>	<p>1 私は本件各土地の所有者で、本件各土地上の各建物の所有者は私の父であるBになります。</p> <p>2 物件4の建物を購入、物件5の建物を建築した当初から現在に至るまで、Bとは親子になりますので、Bとの間で、敷地利用について何等の契約も取り決めもありませんし、賃料等の金銭の授受もありません。</p> <p>3 物件4の建物は工場で、物件5の建物の1階部分も利用して、私とBが金属加工の工場を営んでいました。</p> <p>4 物件5の建物の2階、3階で、私とBが暮らしていましたが、令和6年1月頃家を出て、工場共に空き家の状態になりました。</p> <p>5 物件4の建物と物件5の建物1階部分に、金属加工の機械が設置されていますが、その機械は、いずれもBが購入し設置した物で、設置したのは4、50年前になります。いずれの機械も設置してかなりの年月が経っていますので、価値はないと思っています。</p> <p>6 物件4の建物に下屋が設置され、設置された部分の壁の一部が撤去され、下屋と建物本体との間が、内部で行き来できるようになっています。また物件4の建物と物件5の建物1階との間の壁も撤去され、内部で行き来できるようになっています。壁を撤去したのは、今から10年位前になると思います。</p> <p style="text-align: right;">以上</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8月5日(火) : - :	当庁執行官室	長泉町役場に対して、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年8月6日(水) 11:31 - 11:40	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8月21日(木) 10:53 - 11:08	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
7年8月21日(木) 11:14 - 11:21	長泉町役場	接面道路調査
7年8月21日(木) : - :	当庁執行官室	本件所有者A、Bに対し現況調査期日通知書送付 (切手各110円貼付)
7年9月1日(月) 13:45 - 14:15	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9月1日(月) 14:58 - 15:03	当庁執行官室	本件所有者Aから事情聴取(電話)
<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 9月 1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、借用した鍵を用いて解錠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

【A3版をA4版に縮小】



地番区域見出し
下土狩

請求部	所在	駿東郡長泉町下土狩字牧塚			地番	1002番2				
出縮力尺	1/500	精度区分	甲三	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7月15日

大津地方法務局

登記官

請求番号：31-1

(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：平成14年7月2日

304287

地積測量図

地番	1002-2-1002-12, 1002-13
土地の所在	岐阜県岐阜市下土狩字牧野

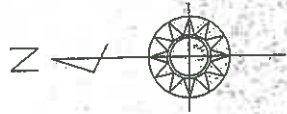


表 積 算

地番	1002-2		$Y_{n+1}-Y_{n-1}$		$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	
NO	X _n	Y _n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$		
P16	-96229.082	36058.114	12.455	-1198533.216310		
P25	-96229.032	36070.324	9.432	-907594.501824		
P29	-96215.999	36067.516	-12.455	1198370.267545		
P25	-96219.358	36057.859	-9.432	907540.584656		
		合計		-216.465933		
		合計面積		108.2329665		
		合計地積		108.23		m ²

地番	1002-12		$Y_{n+1}-Y_{n-1}$		$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	
NO	X _n	Y _n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$		
P24	-96205.806	36054.017	-1.701	163647.777006		
P29	-96219.358	36057.869	13.529	-1301751.694382		
P29	-96215.999	36067.546	8.122	-781456.343878		
P22	-96210.945	36065.991	-1.907	183474.272115		
P21	-96210.292	36065.639	-6.421	617765.284932		
P23	-96205.307	36059.570	-11.622	1118098.077954		
		合計		-231.626253		
		合計面積		115.813255		
		合計地積		115.81		m ²

地番	1002-13		$Y_{n+1}-Y_{n-1}$		$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	
NO	X _n	Y _n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$		
P16	-96229.082	36058.114	3.852	-370674.423864		
P25	-96219.958	36057.869	-4.097	394210.709726		
P24	-96205.806	36054.017	0.245	-23570.567470		
		合計		34.381608		
		合計面積		17.1908040		
		合計地積		17.19		m ²



境界略号 S...石積 C...コンクリート積 P...アスファルト積 R...真鍮線 M...測ミ R.M...全周儀 (単位m)

申請人

縮尺 1/250

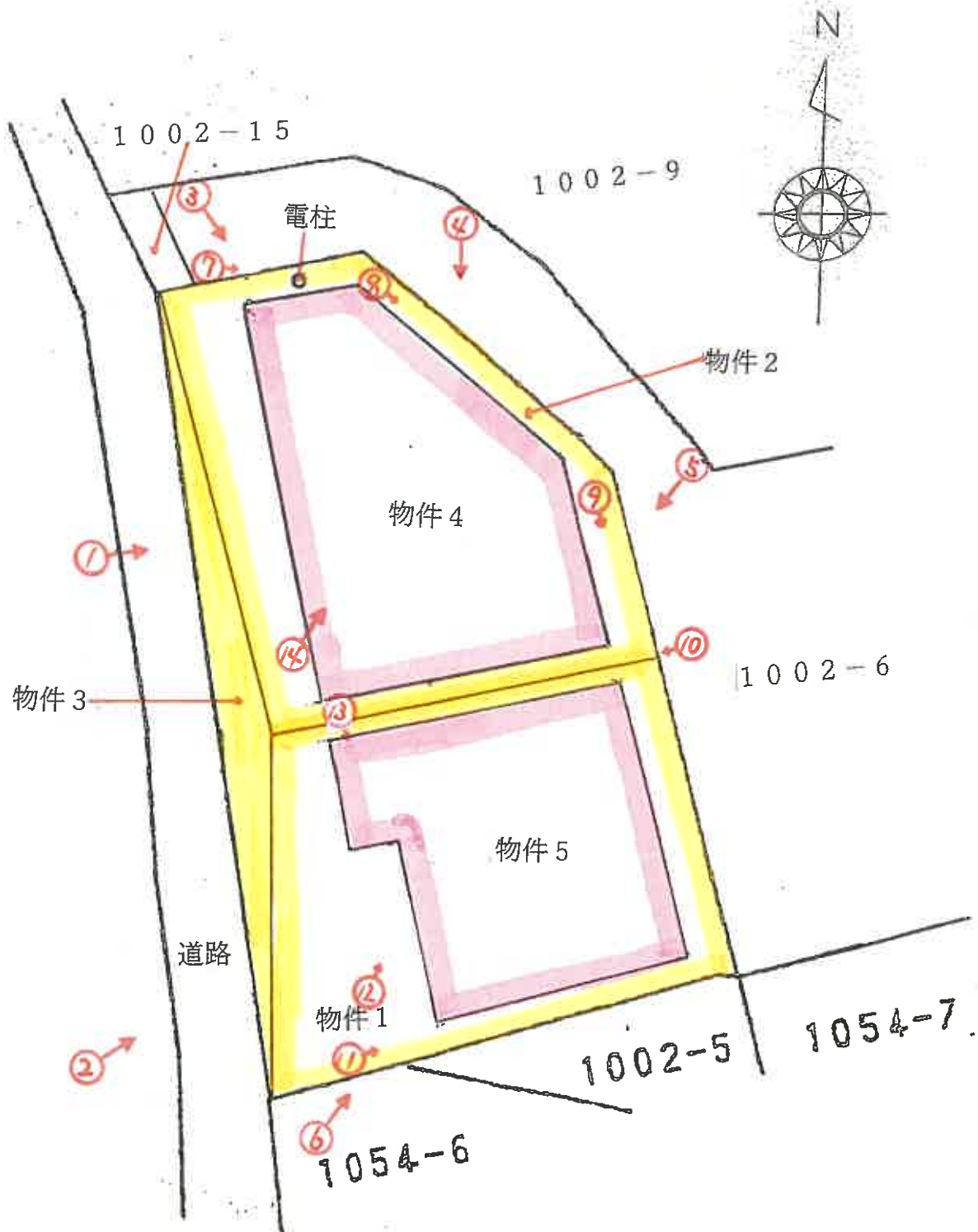
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 (静岡県地方務局沼津支庁管理)

令和7年7月15日 大井地方務局

(10 枚面)

建物配置図
(概略)



♂写真撮影方向

建物間取図（物件4）
兼機械配置図
（概略）



※ 図面内の番号は各建物内の機械に適宜付したものである

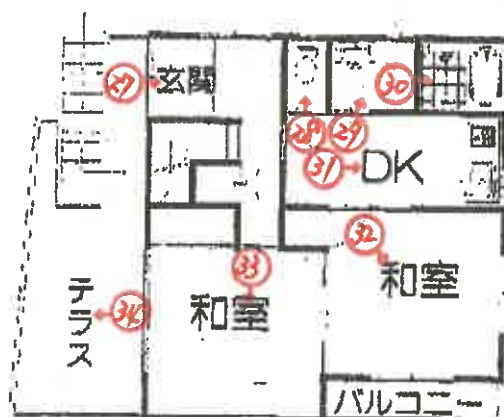
建物間取図

(物件5)

(概略)



3階



2階



1階

写真1

物件4

物件5



物件4 (下屋部分)

写真2

物件5



物件4

写真3

物件4

物件5



電柱

物件4 (下屋部分)

写真4

物件5



物件4

写真 5

物件 5



物件 4

写真 6

物件 5



写真7 電柱



写真8



(17枚目)

写真 9



写真 10

下屋



物件 5

物件 4

(18枚目)

写真 1 1



写真 1 2



写真13

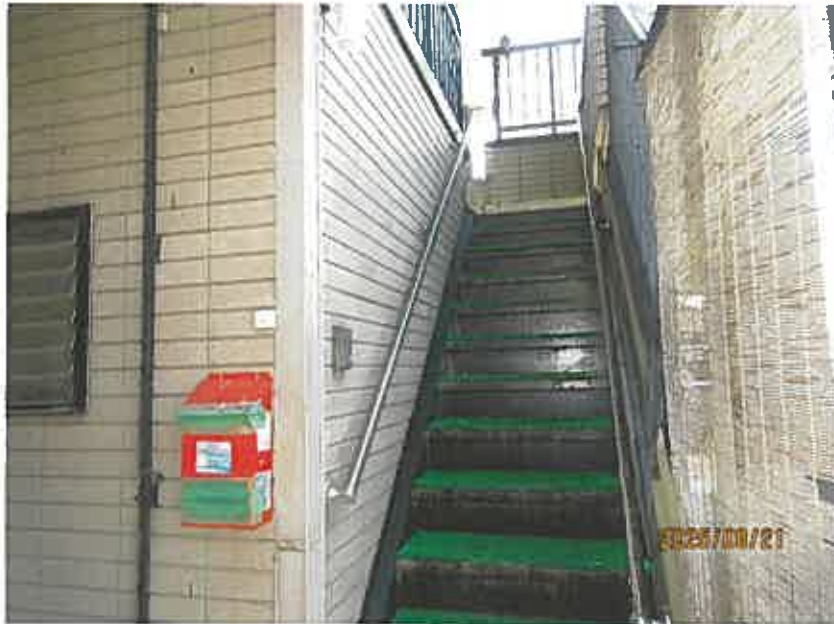


写真14



(20枚目)

写真15

物件4



写真16

物件4



(21枚目)

写真 1 7

物件 4



写真 1 8

物件 4



(2 2 枚目)

写真 1 9

物件 4



写真 2 0

物件 4



(2 3 枚目)

写真 2 1

物件 4 (下屋出入口)



写真 2 2

物件 5



(24枚目)

写真 2 3

物件 4、物件 5 (往来部分)



写真 2 4

物件 5



写真 2 5

物件 5



写真 2 6

物件 5



写真 2 7

物件 5



写真 2 8



写真 2 9

物件 5



写真 3 0

物件 5



(2 8 枚目)

写真 3 1

物件 5



写真 3 2

物件 5



写真3 3

物件5



写真3 4

物件5



写真 3 5

物件 5



写真 3 6

物件 5



(3 1 枚目)

写真 3 7

物件 5



写真 3 8

物件 5



(3 2 枚目)

写真 3 9

物件 5



写真 4 0

物件 5



(3 3 枚目)

写真 4 1

物件 5



(3 4 枚目)

令和7年(ケ)第53号
令和7年9月1日現地調査
令和7年9月3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 駿東郡長泉町下土狩字牧堰
 地 番 1002番2
 地 目 宅地
 地 積 108.23平方メートル

所有者 A

2 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰
 地 番 1002番12
 地 目 宅地
 地 積 115.81平方メートル

所有者 A

3 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰
 地 番 1002番13
 地 目 宅地
 地 積 17.19平方メートル

所有者 A

4 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰 1002番地2
 家屋 番号 1002番2の2
 種 類 工場
 構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 73.22平方メートル



物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰 1002番地2

家屋 番号 1002番2の3

種 類 居宅 物置

構 造 木・鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積
1階 62.62平方メートル
2階 56.31平方メートル
3階 56.31平方メートル

所有者 B



第1 評価額

一括価額	
金14,480,000円	
内訳価格	
物件1	金5,580,000円
物件2	金5,790,000円
物件3	金110,000円
物件4	金660,000円
物件5	金2,340,000円

- ① 一括価額は、物件1～5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5の建物のための敷地利用権価格を控除した価格、物件2の土地の内訳価格は物件4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4、5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	
3	別紙物件目録のとおり	公衆用道路
4	別紙物件目録のとおり	
5	別紙物件目録のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の土地に物件5の建物が存する。 ・物件2の土地に物件4の建物が存する。 ・物件3の土地は物件1、2の土地に隣接する土地で、現況は道路の一部とみられる。 		

※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1～3)

位置・交通	J R御殿場線「下土狩駅」北西方約0.71km (直線距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	一般住宅を中心にアパートや小規模工場等がみられる地域。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 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 無 無
画地条件 (規模、形状等)	地積…物件目録のとおり 形状等…ほぼ整形 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	西側が幅員約3～4mの町道 (建築基準法上の2項道路) に接面する。(特記事項参照)	
土地の利用状況	現況利用法…物件1が物件5建物の敷地として、物件2が物件4建物の敷地として利用。物件3は上記土地の西側に隣接し道路の一部として利用されている。 目的外建物の有無…無 周囲等の状況…一般住宅、アパート等 その他…特になし	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス 下水道	あり (現状は未接続) あり (現状は未接続)
(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、通常のコスト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	・物件3は町道内とみられるが境界査定等を行わないと確定はできないとのこと。 町道幅員が4m未満の部分については道路中心より2mの後退を要する。(詳細は町役場担当課に照会されたい)	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・物件2土地の北側に電柱がある。またドラム缶が数本残置されている。(内容物等不明)・金属加工工場等として使用されてきたもので土壌汚染等の有無は不明であるが、詳細は専門業者による調査を要する。・物件1土地とその土地上にある物件5建物の所有者が異なるが、親子関係にあつて地代等の授受はなく、使用借とみられる。・物件2土地とその土地上にある物件4建物の所有者が異なるが、親子関係にあつて地代等の授受はなく、使用借とみられる。 <p>※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」</p>
------	---

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 昭和43年9月10日新築 経済的耐用年数 40年 経過年数 57年 （経済的残存耐用年数 0年）	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造平家建
	屋 根	スレート・亜鉛メッキ鋼板葺
床 面 積	73.22㎡	
現況用途等	階 層…平家建 現況用途…工場（空き家）	
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	・建物所有者が工場（空き家）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	・本件建物（物件4）の西側に下屋がある。 ・物件4建物と物件5建物の間に下屋があり、各建物間で行き来できるようになっている。 ・本件建物（物件4）内に6台、西側の下屋部分に3台、計9台の機械が残置されている。 ・上記機械のほか多数の残置物あり。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」	

建物の概況及び利用状況（物件5）

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15年2月23日新築
	経済的耐用年数	30年
	経過年数	23年
	(経済的残存耐用年数 7年)	
仕 様	構 造	木・鉄骨造3階建
	屋 根	スレート葺
床 面 積	1階	62.62㎡
	2 "	56.31 "
	3 "	56.31 "
	計	175.24 "
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅 物置（空き家）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	<p>・建物所有者が2、3階部分を居宅、1階部分を物置（空き家）として占有している。</p> <p>※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」</p>	
特 記 事 項	<p>・物件4建物と物件5建物の間に下屋があり、各建物間で行き来できるようになっている。</p> <p>・本件建物（物件5）の1階に2台の機械が残置されている。上記機械のほか多数の残置物あり。</p> <p>・居宅部分に少数の家財道具等が残置されている。</p> <p>※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」</p>	

3. 機械の概況

物件4建物内（下屋含む）に9台、物件5建物内（1階部分）に2台の機械がある。各機械とも金属加工用とみられるが詳細は不明である。設置時期は所有者の陳述によればいずれも40～50年前とのことである。状態の確認には専門技術者等の調査を要するが、老朽化しているものとみられ、再開の見込みはなく、工場抵当法2条の適用はないものと思料した。

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、また自用の工場・居宅・物置であること等から、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1～3（土地）

物件1～3土地の更地価格を算出し、1、2は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	114,000	0.95	108.23	0.98	11,490,000
2	114,000	0.95	115.81	0.95	11,920,000
3	114,000	0.10	17.19	—	200,000

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。

地価公示標準地 長泉-4

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$140,000 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 123 \approx 114,000 \text{ 円/㎡}$

◇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 +1

◇地域格差：交通接近、街路、環境条件等で公示地が優る +23

イ 個別格差：物件1、2 画地条件等 -5 物件3 現況道路 -90

ウ 地積：公簿面積採用

エ 建付減価補正：建物の状況を考慮 物件1 -2 物件2 -5

② 物件 4、5（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 ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
4	50,000	73.22	0.01	40,000
5	130,000	175.24	0.14	3,190,000

ウ 現価率：物件 4

既に経済的耐用年数を経過しており、現況より現価率を査定した。

物件 5

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 23 年、経済的残存耐用年数 7 年、観察減価 40 %、

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 7 年 ÷ (23 年 + 7 年) × (1 - 0.4) ≒ 0.14

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1、2 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	11,490,000	0.1	使用借権	1,150,000
2	11,920,000	0.1	使用借権	1,190,000

イ 敷地利用権等割合：使用借権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	11,490,000	-1,150,000	0.9	0.6	1.0	5,580,000
2	11,920,000	-1,190,000	0.9	0.6	1.0	5,790,000
3	200,000	—	0.9	0.6	1.0	110,000
4	40,000	+1,190,000	0.9	0.6	1.0	660,000
5	3,190,000	+1,150,000	0.9	0.6	1.0	2,340,000
一括価額 (合計)						14,480,000

ウ 市場性修正：工場付き住宅の市場性や土壌汚染リスク、残置物等を考慮した。

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 (長泉 - 4)

所 在：駿東郡長泉町下土狩字五ツ石1505番7

価 格：140,000円/m²

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：186m²

供給処理施設：水道 下水 ガス

接 面 道 路：西側4.5m町道

用途指定等：市街化区域第1種住居地域

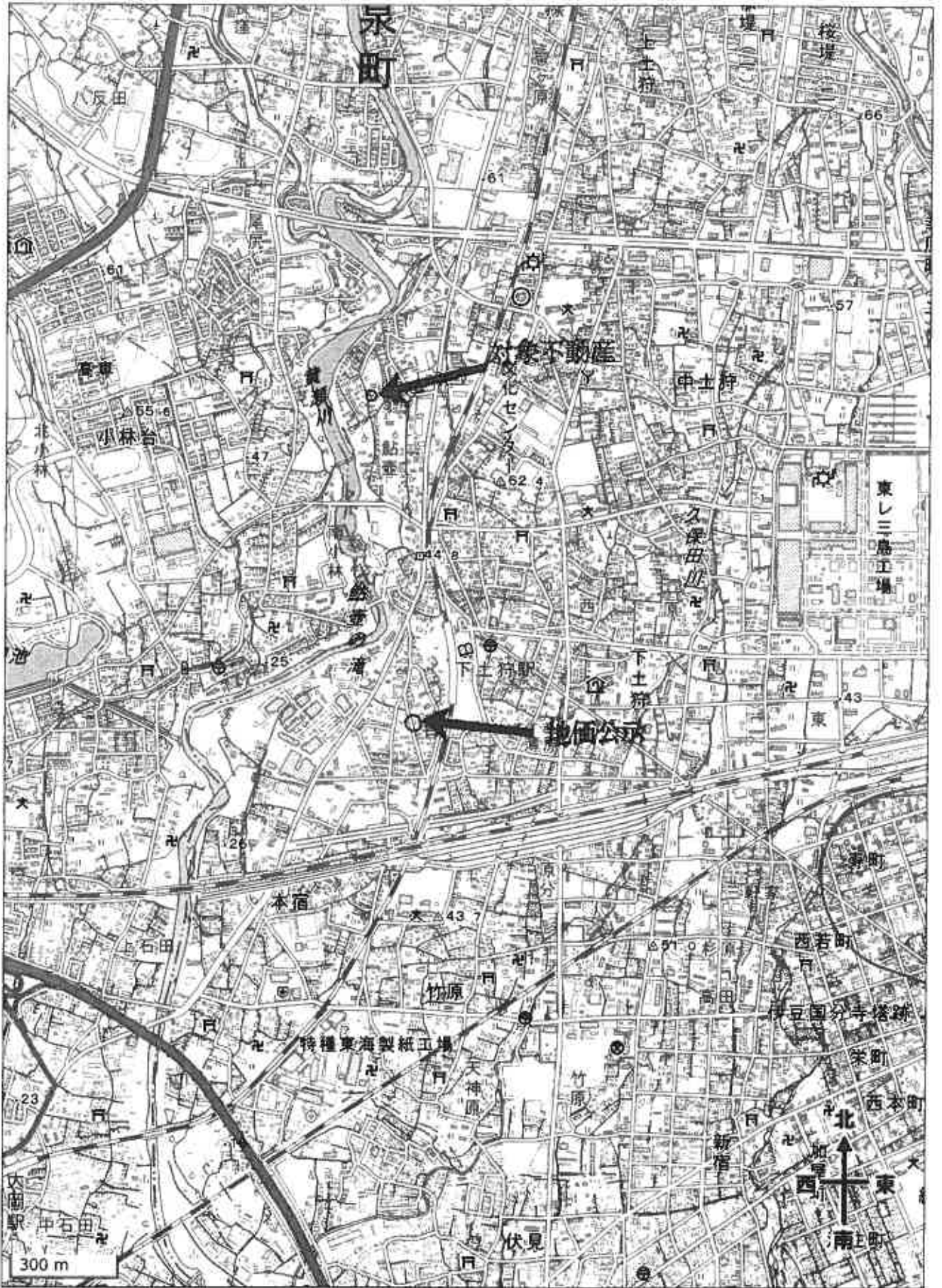
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

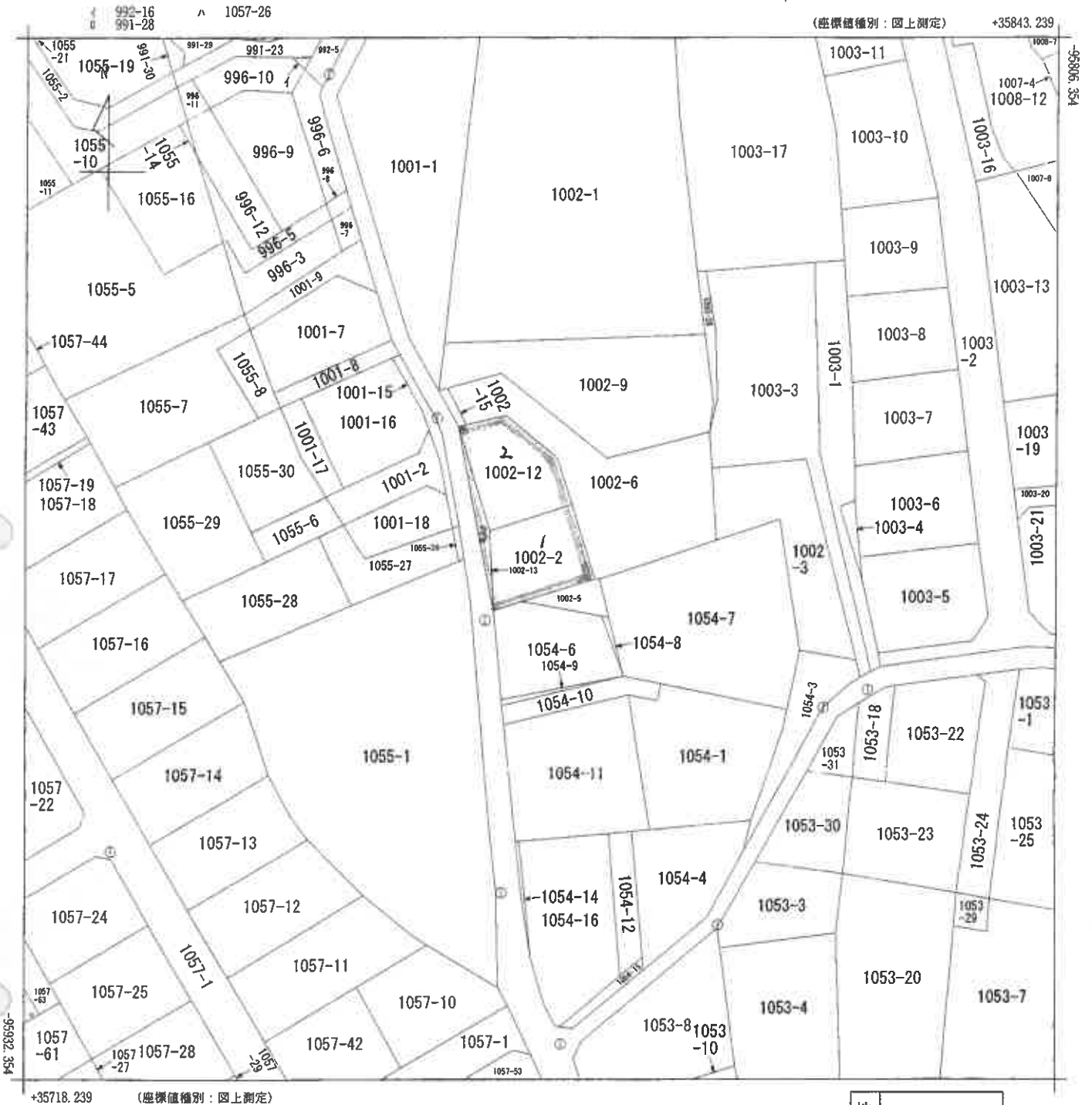
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図（概略）
- 4 建物間取図
- 5 機械配置図（概略）

以 上



A3 → A4



地番区画見
下土狩

請求部分	所在 駿東郡長泉町下土狩字牧堰				地番	1002番2			
出力尺縮	A3→A4 1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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。

(静岡地方務局沼津支局管轄)

令和7年7月15日

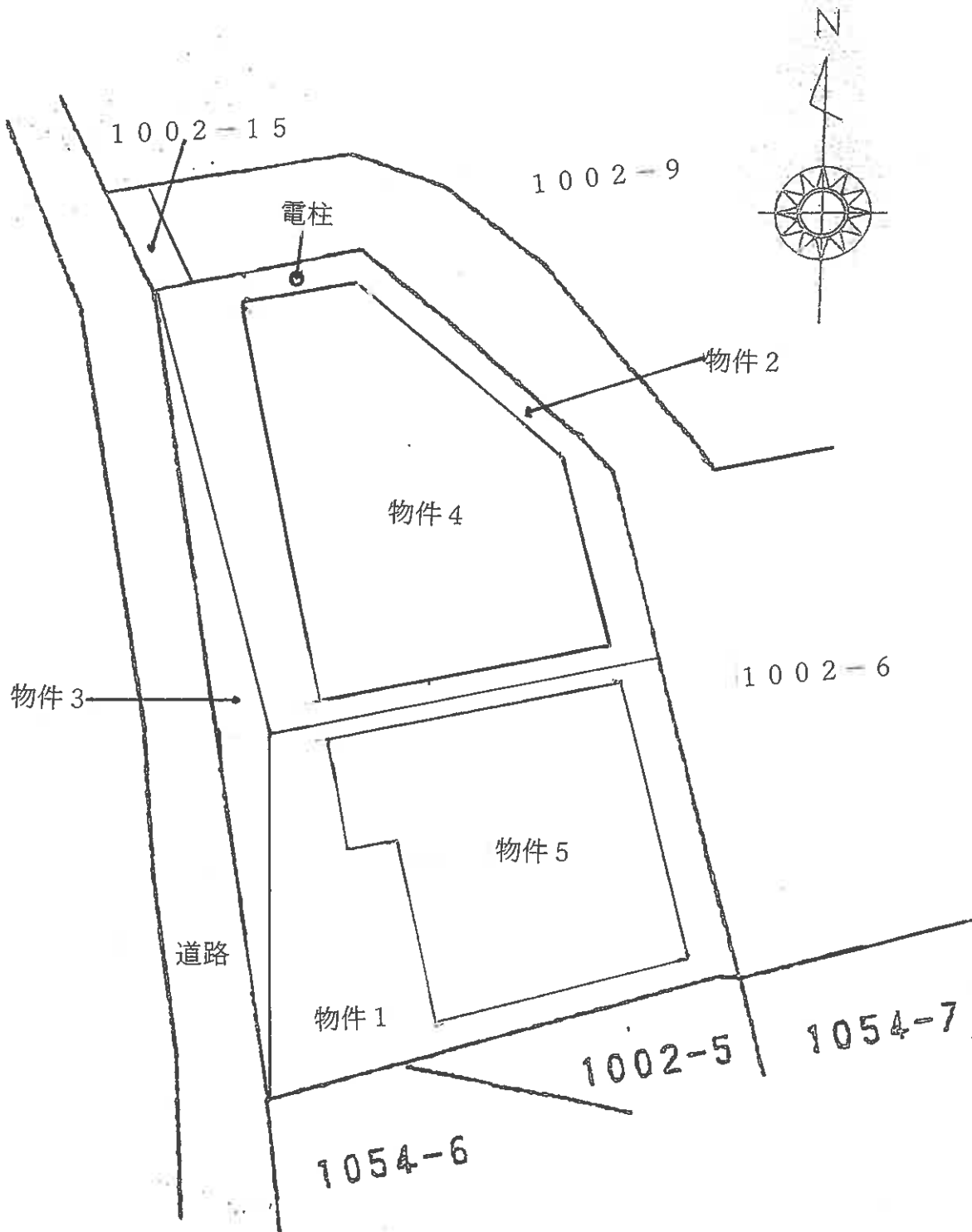
大津地方務局

請求番号：31-1

登記官

(1/1)

建物配置図
(概略)



建物間取図
(物件5)



3階



2階



1階

機械配置図
(概略)

