

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 28 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 5 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 分 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 2 日 午前 10 時 00 分 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 6 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	14,050,000 11,240,000	一括	2,810,000	433,168	97,136
1	3,980,000				
2	1,120,000				
3	2,210,000				
4	2,310,000				
5	2,000,000				
6	2,430,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市上香貫字槇島町
 地 番 1 2 7 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 2 3. 9 6 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 沼津市上香貫字槇島町 1 2 7 7 番地 3
 家屋 番号 1 2 7 7 番 3
 種 類 店舗 居宅 作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 0 1. 0 7 平方メートル
 2 階 1 9 7. 8 3 平方メートル
 所有者 伊富水産株式会社

- 3 所 在 沼津市上香貫字槇島町
 地 番 1 2 8 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 5. 4 5 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
 共有者 A 持分 1 0 分の 6
 共有者 B 持分 1 0 分の 4

- 4 所 在 沼津市上香貫字槇島町

物 件 目 録

地 番 1 2 8 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 5 2. 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
 共有者 A 持分 1 0 分の 6
 共有者 B 持分 1 0 分の 4

5 所 在 沼津市上香貫字槇島町

地 番 1 2 8 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 9 3. 2 6 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

6 所 在 沼津市上香貫字槇島町 1 2 8 2 番地 3

家屋 番号 1 2 8 2 番 3
 種 類 作業所 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 0 5. 7 4 平方メートル
 2 階 5 6. 5 2 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建・中 2 階付き
 床 面 積 1 階 2 0 5. 7 4 平方メートル
 中 2 階 約 2 平方メートル

物 件 目 録

2 階

56.52 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 6 年 1 1 月 5 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 ～ 6】

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 2】

賃借権 (短期)

範 囲 別紙間取図 (物件 2) の内桃色の蛍光ペンで囲まれた部分

賃借人 D

期 限 定めなし

賃 料 4 万 2 0 0 0 円

賃料前払 不明

敷 金 不明

保証金 不明

特 約 不明

上記賃借権は根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 1】

・伊富水産株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

・上記「3 買受人が負担することとなる他人の権利」欄記載の賃借権の範囲を除いた部分を、本件所有者伊富水産株式会社が占有している。

【物件番号 3】

・E が駐車場として使用している。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号 4, 5】

・本件共有者 A 及び同 B が占有している。

【物件番号6】

- ・1階部分を伊富水産株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・それ以外の部分を本件共有者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】

- ・隣地（地番1277番4）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 沼津市上香貫字槇島町
 地 番 1 2 7 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 2 3 . 9 6 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 沼津市上香貫字槇島町 1 2 7 7 番地 3
 家屋 番号 1 2 7 7 番 3
 種 類 店舗 居宅 作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 0 1 . 0 7 平方メートル
 2 階 1 9 7 . 8 3 平方メートル

所有者 伊富水産株式会社

3 所 在 沼津市上香貫字槇島町
 地 番 1 2 8 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 5 . 4 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 1 0 分の 6
 共有者 B 持分 1 0 分の 4

物 件 目 録

4 所 在 沼津市上香貫字槇島町
 地 番 1 2 8 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 5 2 . 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
 共有者 A 持分 1 0 分の 6
 共有者 B 持分 1 0 分の 4

5 所 在 沼津市上香貫字槇島町
 地 番 1 2 8 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 9 3 . 2 6 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

6 所 在 沼津市上香貫字槇島町 1 2 8 2 番地 3
 家屋 番号 1 2 8 2 番 3
 種 類 作業所 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 0 5 . 7 4 平方メートル
 2 階 5 6 . 5 2 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建・中 2 階付き

床 面 積	1 階	2 0 5 . 7 4 平方メートル
	中 2 階	約 2 平方メートル
	2 階	5 6 . 5 2 平方メートル

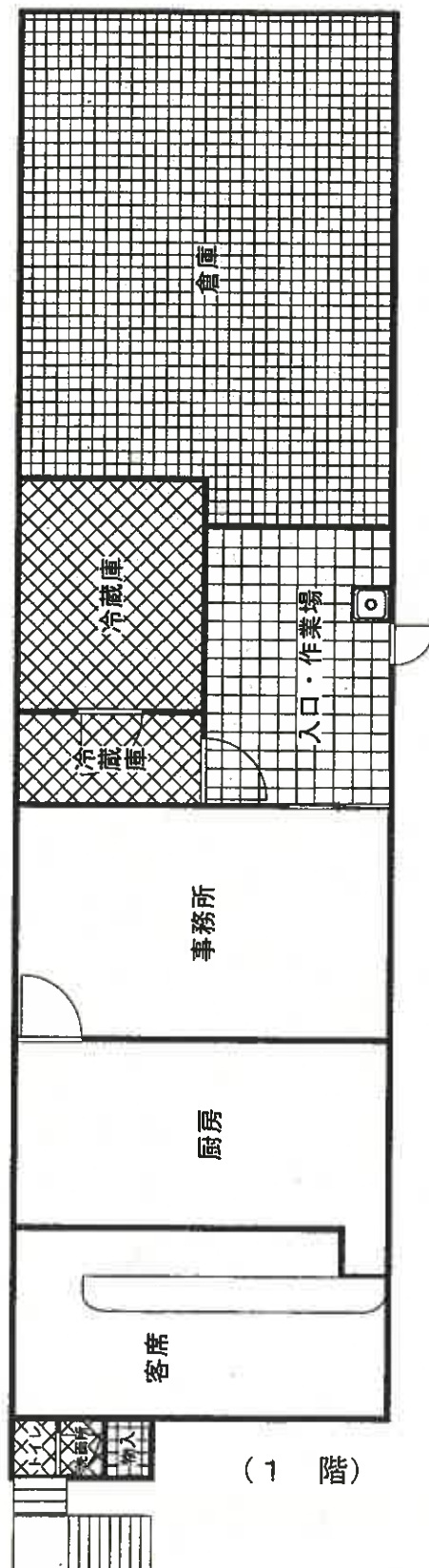
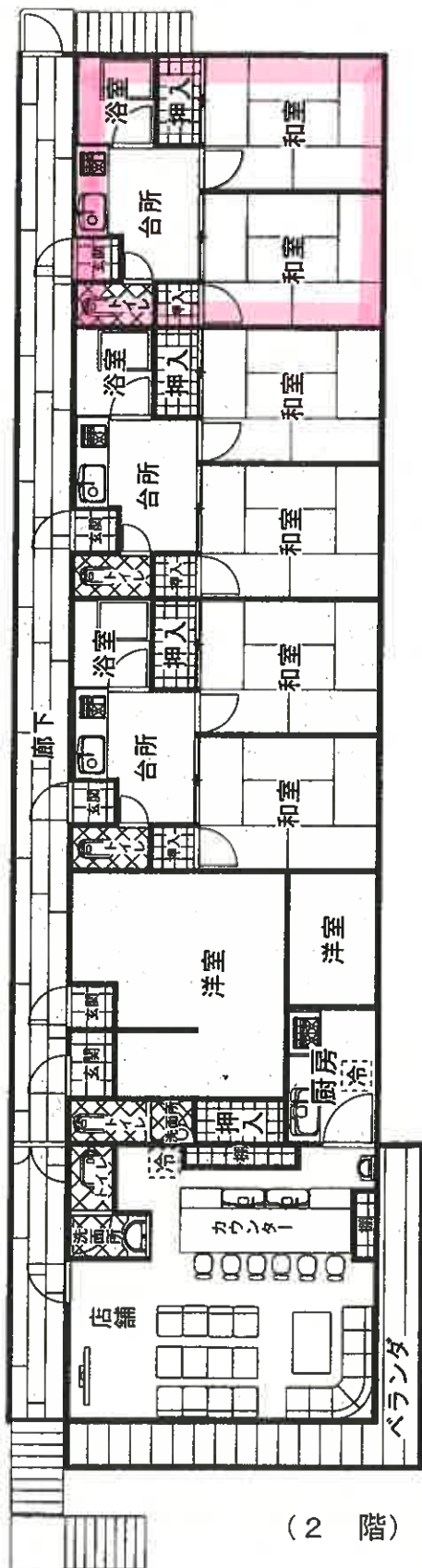
共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

(別紙)

間取図

(物件2)



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

物 件 目 録

1 所 在 沼津市上香貫字榎島町
 地 番 1277番3
 地 目 宅地
 地 積 323.96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 沼津市上香貫字榎島町1277番地3
 家屋 番号 1277番3
 種 類 店舗 居宅 作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 201.07平方メートル
 2階 197.83平方メートル
 所有者 伊富水産株式会社

3 所 在 沼津市上香貫字榎島町
 地 番 1282番1
 地 目 宅地
 地 積 145.45平方メートル
 共有者 A 持分10分の6
 共有者 B 持分10分の4

4 所 在 沼津市上香貫字榎島町
 地 番 1282番2
 地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 152.06平方メートル

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4

5 所 在 沼津市上香貫字榎島町

地 番 1282番3

地 目 宅地

地 積 293.26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

6 所 在 沼津市上香貫字榎島町1282番地3

家屋 番号 1282番3

種 類 作業所 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 205.74平方メートル

2階 56.52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



- 先に提出した現況調査報告書につき、補充すべき事情があったので、別紙「その他の事項」記載のとおり補充する。

そ の 他 の 事 項

- (1) 物件1の土地は、地番1277-4との境界は、不明確であり、その境界部分は、コンクリートで舗装されているが、一体利用されているかは、隣地についての供述は得られず、不明である。
- (2) 物件3の占有者は、破産管財人が管財業務の一環として管理しているが、同人がEに駐車場として使用させている。Eの占有権原は、賃借権のままで良いと思料する。
- (3) 物件6の建物に係る種類、構造及び床面積の概略については、以下のとおり
- ☐ 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 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建・中2階付き
- ☒床面積
- | | |
|-----|--------------|
| 1階 | 205.74平方メートル |
| 中2階 | 約2平方メートル |
| 2階 | 56.52平方メートル |
- (4) Dの賃借権について
- 同人の賃借権については、関係人の供述から、特に非正常だと思われるところはなく、正常なものと思料する。ただし、契約内容の詳細が、関係人の供述から明らかにならない。平成16年4月1日以前の契約であるが、契約期間が不明である。当職は、数度D宅に訪れたが、不在であり、契約関係について書面による照会を投函する方法で照会したが、同人からの回答は得られなかった。（当職が玄関ドアに照会書を封筒に入れて貼付した封筒は、剥がされており、同人以外に封筒を得る者はいない。）
- Dの占有権原については、上記記載のとおり同人の契約内容が不明であるが、更新については、法定更新として扱い、期限後の更新については、期間の定めのない賃借権となる。期間の定めのない賃借権は、正当な事由があれば、解約できるので、短期賃借権とみなすものと思料する。
- (5) 先に提出した現況調査報告書10枚目の「占有者及び占有権原（物件6関係）については、次ページのとおりに訂正する。
- (6) 先に提出した現況調査報告書11枚目の物件2の店舗について
- スナック等の什器類があるが、土地建物所有者も誰の所有物かは分からない旨述べており、また、長年使用されていないこと、価値あるものとは言えない程度のものが置かれている状況であり、物の残置がある状態の占有については、建物所有者以外の占有は、認めない。したがって、占有は、報告書記載のとおりと思料する。
- (7) 17枚目、18枚目は、いずれも右の建物間取図が1階部分である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件6関係)			
占有範囲		■右以外の部分	■1階部分
占有者		■債務者兼所有者ら (A,B)	■債務者会社 □
占有状況		□敷地 □駐車場 □作業所 ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 ■作業所 □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A (物件1, 3, 4, 5, 6共有者) ■陳述C (破産管財人)	■陳述A (物件1, 3, 4, 5, 6共有者) ■陳述C (破産管財人)
占有権原		□賃借権 □使用借 □転借 ■所有権	□賃借 ■使用借権 □転借 □所有権
占有開始時期		□	昭和47年12月25日頃
最初の契約等	契約日	□	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別		□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	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者ら □その他()	■所有者ら (A,B) □その他()
	借主	□占有者 □その他()	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎月 (毎 限り 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		別紙「その他の事項」記載のとおり	
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	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
		■上記Aは、物件2建物所有者会社の取締役である。	■上記Aは、物件2建物所有者会社の取締役である。 ■占有開始時期は、建物新築日を記載

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 5年(ケ)第 64号
令和 5年10月 2日受理
令和 5年12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 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 沼津市上香貫字榎島町
 地 番 1 2 7 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 2 3. 9 6 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 沼津市上香貫字榎島町 1 2 7 7 番地 3
 家屋 番号 1 2 7 7 番 3
 種 類 店舗 居宅 作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 0 1. 0 7 平方メートル
 2 階 1 9 7. 8 3 平方メートル

所有者 伊富水産株式会社

3 所 在 沼津市上香貫字榎島町
 地 番 1 2 8 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 5. 4 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 6
 共有者 B 持分 1 0 分の 4

4 所 在 沼津市上香貫字榎島町
 地 番 1 2 8 2 番 2
 地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 152.06平方メートル

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4

5 所 在 沼津市上香貫字榎島町

地 番 1282番3

地 目 宅地

地 積 293.26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

6 所 在 沼津市上香貫字榎島町1282番地3

家屋 番号 1282番3

種 類 作業所 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 205.74平方メートル
2階 56.52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	沼津市上香貫1277番地3		
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	☐ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物等配置概略図のとおり ☐ 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 ☒ その他の者（破産者伊富水産株式会社）（破産管財人） 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	☒ 本件物件は、破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。		
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	☒ 建物所有者会社（破産管財人） ☒ その他の者（D） 上記建物所有者会社が本建物を店舗・居宅・作業所として占有しているほか、その他の者が本建物2階部分の一室を居宅として使用している。 ☒ 「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	☒ 本件物件は、破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。		
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	☒ 建物等配置概略図のとおり ☐ 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	付 近	
土地	物件 3	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 3） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐	
形 状	☐ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物等配置概略図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☐ 土地共有者ら ☒ その他の者（E） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が本件土地を駐車場として使用し、占有している。 ☐ ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	☒ 本件物件は、破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号	
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）	
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	付 近
土 地	物件 4
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 4） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形 状	☐ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物等配置概略図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら（A,B） ☐ ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ ☒ 上記の者らが簡易物置を置き、また、雑草を繁茂させた状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 本件物件は、破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。 ☒ 本件土地上は、草が繁茂している状態である。 ☒ 本件土地上には、簡易物置が存する。
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
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）
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	沼津市上香貫1282番地3		
土地	物件5		
現況地目	☒ 宅地（物件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 ☒ 建物等配置概略図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら（A,B） ☐ その他の者 上記の者ら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	破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。		
建物	物件6		
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：下記「その他の事項」記載のとおり ☒ 床面積：下記「その他の事項」記載のとおり		
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	☒ 建物共有者（A,B） ☒ その他の者（伊富水産株式会社） 上記の者らが本建物を作業所・居宅として動産物を残置したまま占有している。 ☒ 「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	☒ 本件建物には、1階と2階の間の中2階が存し、約2平方メートルの部屋が存する。 ☒ 破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。		
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	☒ 建物等配置概略図のとおり ☐ 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者会社 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■土地共所有者A ■破産管財人C)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和52年3月1日(登記新築日を記載)	
最初の 契約等	契約日	昭和52年3月頃	
	期間	年 月 日から ☐ 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	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者ら(A,B) ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者会社 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有者会社の役員でもあるAは、土地共所有者の一人であり、関係人の供述によると、占有者会社は、家族経営で営業していた旨述べていた。実際の金銭のやりとりは、していない旨述べていた。	
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	

(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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■2階奥 居室部分 (建物間取図参照)	☐ 全部 ■左記以外の部分
占有者		☐ 債務者 ■D	■債務者会社 (破産管財人C) ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居室 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■作業所 ■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A (物件1, 3, 4, 5, 6共有者) ■陳述C (破産管財人)	■陳述A (物件1, 3, 4, 5, 6共有者) ■陳述C (破産管財人)
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権
占有開始時期		■昭和60年10月15日頃	年 月 日
最初の 契約等	契約日	■昭和60年10月頃	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 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	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者ら (A, B) ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金 4万2000円 (毎 限り 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		別紙「その他の事項」記載のとおり	
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	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
		■上記Aは、物件2建物所有者会社の取締役である。 ■最初の契約等、契約期間、更新の種類、敷金等は、不明である。	上記Aは、物件2建物所有者会社の取締役である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■E	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(土地共有者) ■E(占有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年6月頃	
最初の	契約日	平成30年6月頃	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者(共有者A, B)ら ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者E ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金1万5000円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		関係人の供述によると、上記賃貸借契約において、契約書は作成されていない。 上記記載内容は、関係人の供述による。	
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	

(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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件6 関係)			
占有範囲		■全部	■全部
占有者		■債務者兼所有者ら (A, B)	■債務者会社 □
占有状況		□敷地 □駐車場 ■作業所 ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 ■作業所 ■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A (物件1, 3, 4, 5, 6共有者) ■陳述C (破産管財人)	■陳述A (物件1, 3, 4, 5, 6共有者) ■陳述C (破産管財人)
占有権原		□賃借権 □使用借 □転借 ■所有権	□賃借 ■使用借権 □転借 □所有権
占有開始時期		□	昭和47年12月25日頃
最初の契約等	契約日	□	年 月 日
	期間	□ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	□ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別		□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	□ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	□ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者ら □その他()	■所有者ら (A, B) □その他()
	借主	□占有者 □その他()	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎月 (毎 限り 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		別紙「その他の事項」記載のとおり	
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	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
		■上記Aは、物件2建物所有者会社の取締役である。	■上記Aは、物件2建物所有者会社の取締役である。 ■占有開始時期は、建物新築日を記載

(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

- 本件物件の状況は、建物等配置概略図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 本件各建物は、老朽化しており、建物内の天井は、雨漏りしているところが散見される。
- 物件2建物の2階部分は、市道4120号線（物件1の西側）に近い位置に店舗（スナック）があり、建物内の奥に進むにつれて、洋室からなる居室が1室、続けて和室からなる居室が3室存する。各和室の部屋の間取りは、同じである。上記市道から一番離れた和室を前記占有者が居宅として使用している。
- 物件6建物の屋上（1階屋根）には、変電設備がある。
- 本件各物件は、破産管財人が管財業務の一環として管理している。
- 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
■ A (物件1, 3, 4, 5土地及び物件6建物共有者)	1 私は、物件1, 3, 4, 5の各土地及び物件6建物の共有者です。相共有者であるBは、私の夫です。 2 物件2の建物は、伊富水産株式会社が所有しています。同社は、私達がいわゆる家族経営してきた会社であり、物件2の建物について、物件1の土地使用にかかる地代等は受け取っていません。 3 また、物件2の建物については、1階は、店舗、倉庫として、2階は、居所、店舗として利用されていました。同建物のうち、現在、使用されているところは、2階の1室のみで、残りの部分は使用されていません。 4 同建物2階の1室に住んでいる方は、Dさんです。貸主は、同社であり、Dさんは、平成の初め頃から本件建物の一部を居宅として使用し、賃料を月額42,000円支払っています。契約書は、現在、確認できていません。30年以上前の契約当時のやりとりについては、先代(Aの父)が契約しており、詳細はわかりませんし、契約書を作成したか否かもわかりません。そのときの資料は、現在ありません。賃料については、1か月遅れではありますが、Dさんから毎月持参払いを受けており、受領した金額は、現在、破産管財人が管理しています。 5 物件3の土地については、駐車場として、Eさんに貸しています。貸主は、私達(A及びB)であり、賃料は、月額15,000円です。契約書は作成していません。賃料は、破産管財人が管理しています。 6 物件4の土地は、草を繁茂させた状態のままです。同土地には、私達が所有する簡易物置があります。 7 物件6の建物の1階部分は、作業所として、2階部分は、居宅として我々及び伊富水産株式会社が使用していましたが、現在は誰も使用していません。作業所については、魚等の干物の加工場として使用していました。伊富水産株式会社からは、家賃等を受け取っていません。
■ C (破産管財人)	1 私は、本件土地共有者ら(A及びB)及び本件建物(物件2)所有者会社(伊富水産株式会社)の破産管財人をしています。 2 本件各土地及び本件各建物は、管財業務の一環として管理し占有しています。 3 物件2の建物の2階の一室については、30年以上賃借している居住者がいます。破産者らに話を聞いたところ、契約書は、現在、残っていないとのことでした。賃料は、月額42,000円です。 4 物件6の建物の2階(1階の屋上部分)には、低濃度PCBが含有されている変電設備があります。 5 破産者らから預かっている鍵を調査時にお渡ししますが、すべての鍵があるわけではありません。
■ E (物件3土地占有者)	1 私は、平成30年の6月頃から、物件3の土地を駐車場として使用しています。自動車を2台分置かせてもらっていますが、特に停車場所等は、定めていません。 2 賃料は、2台分で1か月15,000円です。
■ Dの賃貸借契約にかかる不動産仲介業者社員	執行官から依頼されたDさんの賃貸借契約書の存否についてですが、昭和60年頃のお話ということで、当社は、契約書の写しを現在有していません。

(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の建物に居住するDの占有について

上記Dの占有調査において、当職は、貸主関係者であるA及び破産管財人Cに対し、契約書の提出を求めたが、同人らは、契約書の存否についてもわからない旨述べた。関係人Aは、Dが前記占有場所を平成初め頃から使用している旨述べており、家賃も1か月遅れであるが、定期的に支払われている旨供述している。破産管財人は、当職に対し、「Dは、35、6年前から本件建物を使用しているとDから聴取した」という趣旨が記載された書面を提出した。

当職は、D宅へ4度訪れたが、いずれも不在であり、占有関係照会書を同宅のポストに2度投函したが、Dからは、回答を得られなかった。占有開始にかかる資料として、沼津市役所において、物件所在地を住所地、対象者をDとする住民票申請をしたが、該当なしとの回答しか得られなかった。債務者宅のポストに投函された住所地で再度、住民票を再申請をしたところ、住民票を得ることができた。物件所在地と住民票記載の住所地は、番地が異なるが、住民票記載のアパート名が債務者らの氏名が記載されていること及び本件アパート以外に周辺にアパートが確認できないことから、同アパートが本件物件の建物と同一であるものと推認できる。

Dの占有開始時期については、関係者らから確定的な証言を得られないことから、同人の住民票記載の住所を定めた年月日を占有開始時とした。

当職は、上記契約当時仲介業者をしていた不動産業者（破産管財人の聴取したDの供述による）に対し、本件建物のDの居室にかかる契約書の写し等の存否について照会したが、同業者からは、昭和60年頃の契約等については確認できない旨の回答を得た。

当職は、上記関係者の供述から詳細な情報は、取得できなかったものの、賃料の支払状況等から、同人の賃借権は正常な賃借権と思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
5年10月2日 (月)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 沼津市役所
5年10月4日 (水) 16:55-17:00	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
5年10月6日 (金)	執行官室	債務者兼所有者らに占有関係照会書送付 (郵送) 書面による回答あり
5年10月6日 (金) 13:15-13:25	執行官室	破産管財人Cから事情聴取 (電話)
5年10月13日 (金) 14:45-15:00	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
5年10月18日 (水) 10:00-11:30	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、破産管財人C及び債務者Aと面談 占有者D宅及びE宅訪問 不在
5年11月2日 (木) 13:30-14:15	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行 占有者D宅訪問 不在 (占有関係照会書投函) 返信用封筒付き 書面による回答なし 占有者E宅訪問 不在
5年11月9日 (木) 10:00-10:20	物件所在地	占有関係調査 占有者D宅訪問 不在 占有者Eから事情聴取
5年11月15日 (水) (1) 11:15-11:25 (2) 11:30-11:35	執行官室	(1) 破産管財人C から事情聴取 (電話) (2) A (共有者) から事情聴取 (電話)
5年11月21日 (火) 11:50-11:55	物件所在地	占有関係調査 占有者D宅訪問 不在 (占有関係照会書投函) 返信用封筒付き 書面による回答なし
5年11月22日 (水) (1) 11:00-11:05 (2) 11:35-11:40	物件所在地	占有関係調査 占有者D宅訪問 不在 (占有関係照会書投函)
(特記事項) ■ 令和5年11月2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

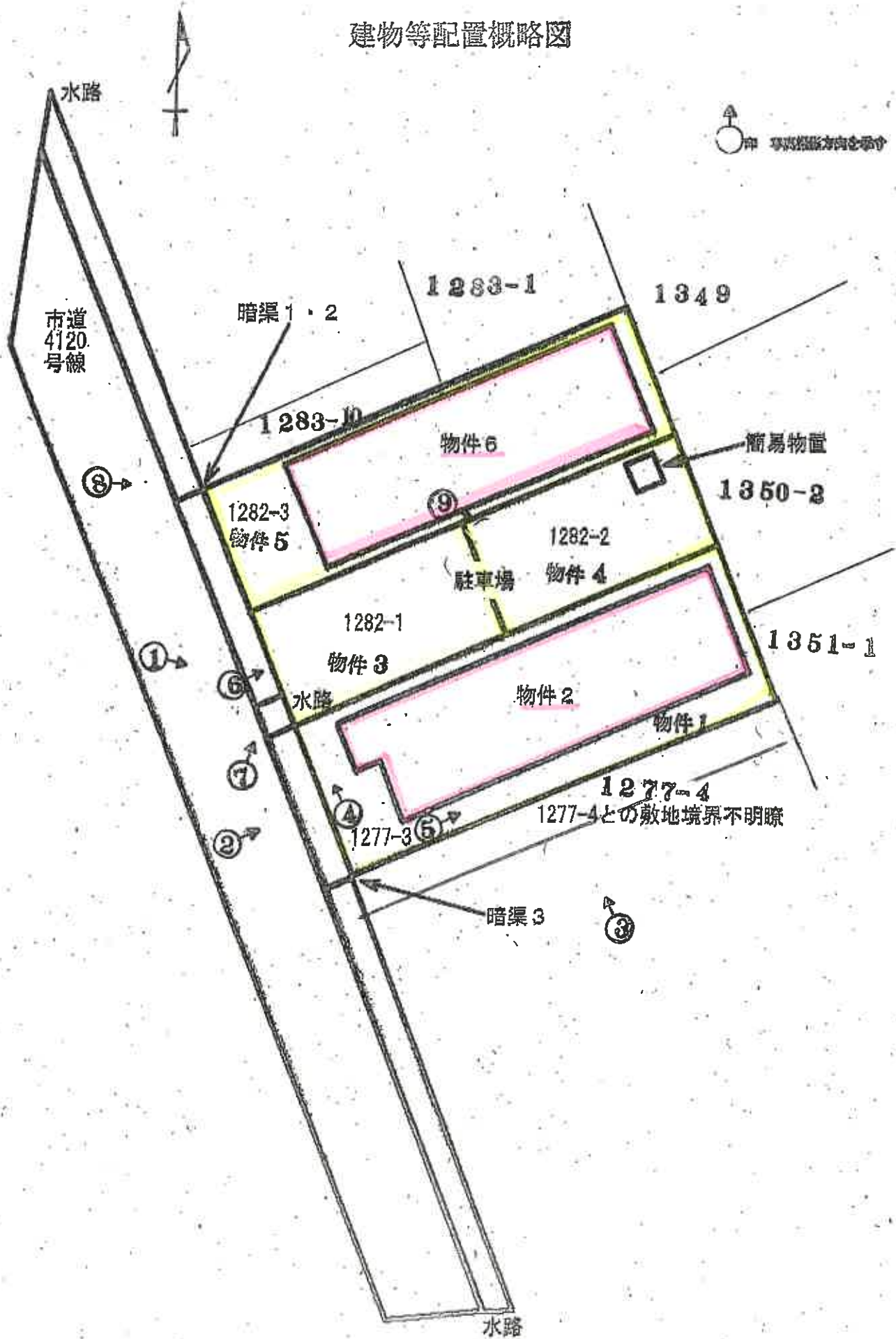
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
5年11月27日（月） 11：40－12：00	沼津市役所	占有関係調査 占有者Dにかかる物件所在地を住所地とする住民票申請 該当無し
5年11月29日（水） 11：10－11：25	沼津市役所	占有関係調査 占有者Dにかかる郵便物記載の住所を住所地とする住民票申請
5年12月1日（金） 13：50－13：55	執行官室	占有関係調査 不動産業者に対し電話 占有者Dにかかる契約書等の存否確認
(特記事項)		

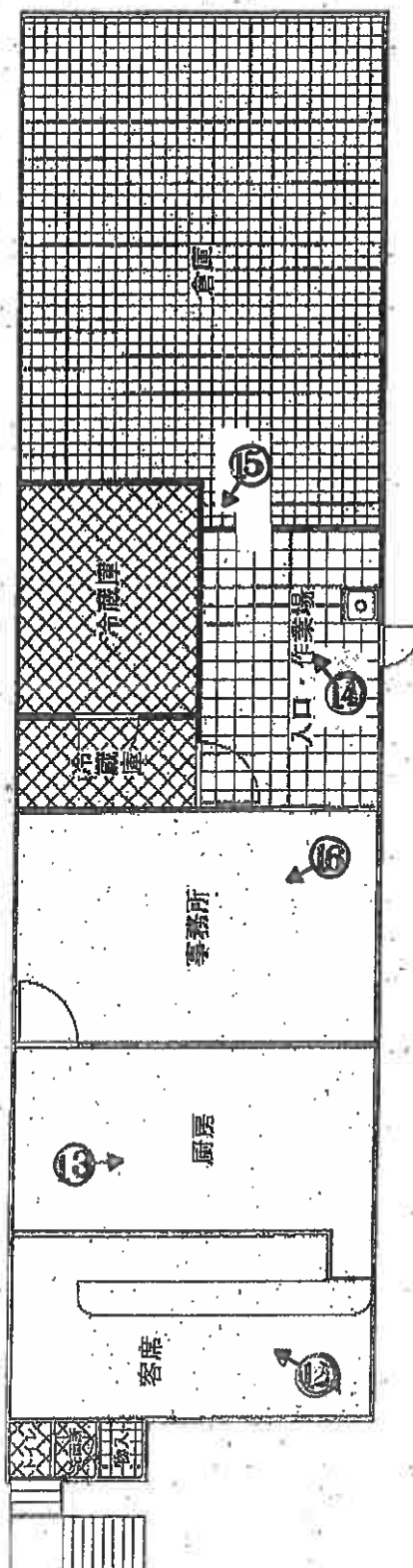
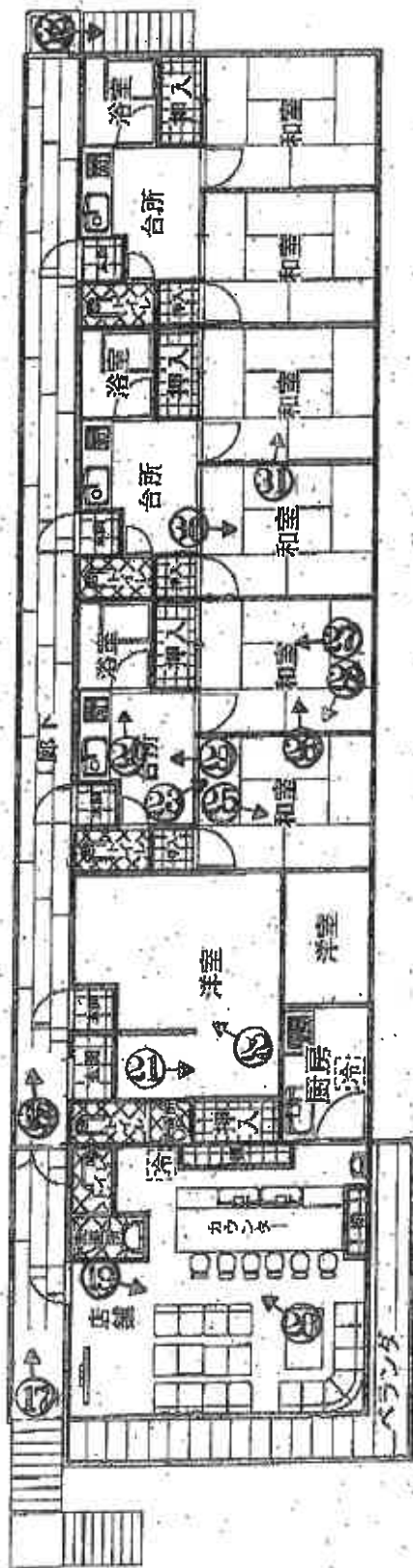
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物等配置概略図



建物間取図

↑ 写真撮影方向を示す
印



建物間取図

印 写真撮影方向を示す

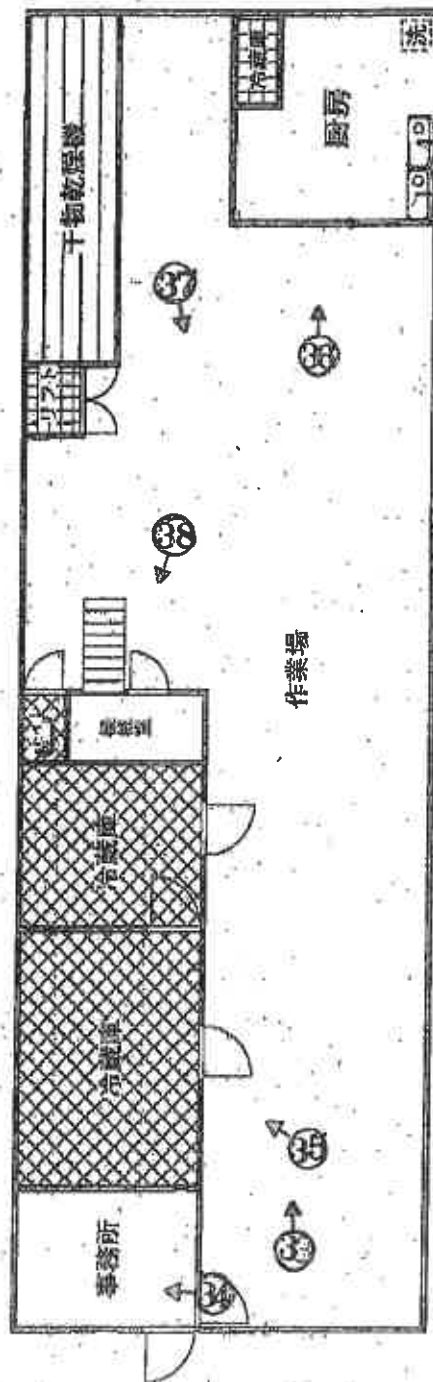
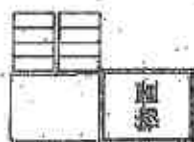
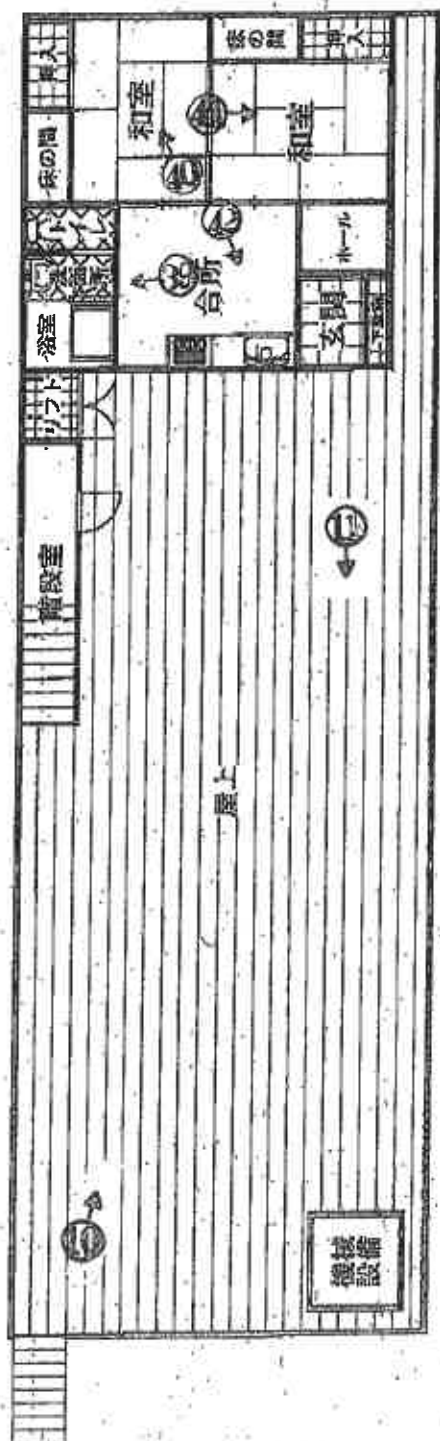


写真 1

物件 2



物件 3

写真 2

物件 2



物件 1

写真 3

物件 2



写真 4

物件 2



写真 5
物件 2



物件 1

売却対象外土地（1 2 7 7 - 4）あたり

写真 6



物件 3

写真 7

変電設備

物件 6

物件 2

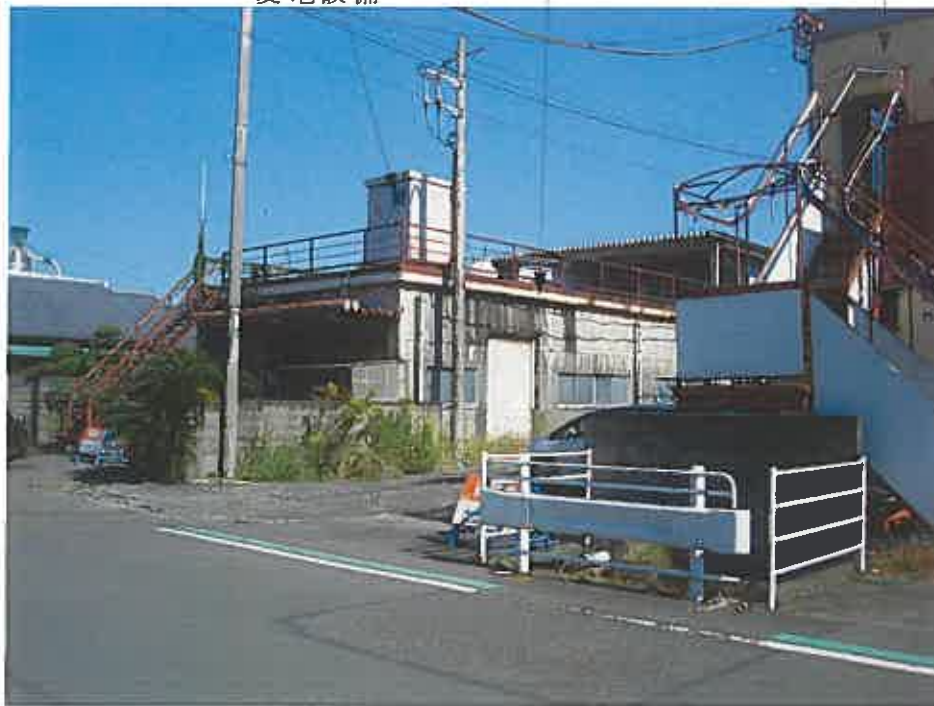


写真 8

物件 6



物件 5

写真 9

物件 4
(物件 6 屋上から撮影)



写真 1 0

物件 6 居室部分

物件 6 屋上



写真 1 1

変電設備

物件 6 屋上



写真 1 2

建物内の状況（物件 2）



写真 1 3

建物内の状況（物件 2）



写真 1 4

建物内の状況（物件 2）



写真 1 5

建物内の状況（物件 2）



写真 1 6

建物内の状況（物件 2）



写真 1 7

建物内の状況（物件 2）



写真 1 8

建物内の状況（物件 2）



写真 1 9

建物内の状況（物件 2）



写真 2 0

建物内の状況（物件 2）



写真 2 1

建物内の状況（物件 2）



写真 2 2

建物内の状況（物件 2）



写真 2 3

建物内の状況（物件 2）



写真 2 4

建物内の状況（物件 2）



写真 2 5

建物内の状況（物件 2）



写真 2 6

建物内の状況（物件 2）



写真 2 7

建物内の状況（物件 2）



写真 2 8

建物内の状況（物件 2）



写真 2 9

建物内の状況（物件 2）



写真 3 0

建物内の状況（物件 2）



写真 3 1

建物内の状況（物件 2）



写真 3 2



写真 3 3

建物内の状況（物件 6）



写真 3 4

建物内の状況（物件 6）



写真 3 5

建物内の状況（物件 6）



写真 3 6

建物内の状況（物件 6）



写真 3 7

建物内の状況（物件 6）



写真 3 8

建物内の状況（物件 6）



写真 3 9

建物内の状況（物件 6）



写真 4 0

建物内の状況（物件 6）



写真 4 1

建物内の状況（物件 6）



写真 4 2

建物内の状況（物件 6）



求 意 見 書

高 塚 智 範 殿

令和 7 年 2 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 3 月 5 日

評価人

高塚智範

印

物 件 目 録

1 所 在 沼津市上香貫字榎島町
 地 番 1 2 7 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 2 3. 9 6 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 沼津市上香貫字榎島町 1 2 7 7 番地 3
 家屋 番号 1 2 7 7 番 3
 種 類 店舗 居宅 作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 0 1. 0 7 平方メートル
 2 階 1 9 7. 8 3 平方メートル
 所有者 伊富水産株式会社

3 所 在 沼津市上香貫字榎島町
 地 番 1 2 8 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 5. 4 5 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 6
 共有者 B 持分 1 0 分の 4

4 所 在 沼津市上香貫字榎島町
 地 番 1 2 8 2 番 2
 地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 152.06 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 6

共有者 B 持分 10 分の 4

5 所 在 沼津市上香貫字槇島町

地 番 1282 番 3

地 目 宅地

地 積 293.26 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

6 所 在 沼津市上香貫字槇島町 1282 番地 3

家屋 番号 1282 番 3

種 類 作業所 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 205.74 平方メートル
2 階 56.52 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5年（ケ）第64号
令和5年12月12日 評 価
令和6年10月25日 補 充

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
高 塚 智 範

執行官作成の現況調査報告書記載事項が補充されたため、それに合わせて以下のとおり補充します。

記

評価書 3 頁 評価額

一 括 価 格	
金 23,420,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6,640,000 円
物件 2 (建物)	金 1,860,000 円
物件 3 (土地)	金 3,680,000 円
物件 4 (土地)	金 3,850,000 円
物件 5 (土地)	金 3,340,000 円
物件 6 (建物)	金 4,050,000 円

評価書 11 頁 特記事項

- ④. 2 階奥の居宅 1 室の占有関係の概要は下記のとおりである。短期賃貸借保護制度が廃止された平成 16 年 4 月 1 日以前からの適正な賃貸借契約と思料するが、前記のとおり占有者 D への聴取不可で、賃貸借契約書も存在せず、占有開始時期については、立会者 A・C 間でも発言に相違があるため、やむを得ず占有開始時期については住民票記載の住所を定めた日と推定した。契約期間も不明だが、更新については法定更新として扱い、期限後の更新は期間の定めのない短期賃貸借に該当すると思料する。この場合正当事由があれば、買受人はいつでも賃借人に解約申し入れが可能となる。

評価書 16 頁 内訳価格及び一括価格

物件	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	20,500,000	－ 2,050,000	－	0.6	0.6	6,640,000
2	3,390,000	＋ 2,050,000	0.95	0.6	0.6	1,860,000
3	10,230,000	－	－	0.6	0.6	3,680,000
4	10,690,000	－	－	0.6	0.6	3,850,000
5	18,560,000	－ 9,280,000	－	0.6	0.6	3,340,000
6	1,980,000	＋ 9,280,000	－	0.6	0.6	4,050,000
一 括 価 格 (合 計)						23,420,000

ウ 占有減価修正：物件2の期間の定めのない短期賃貸借の存在を考量。

エ 市場性修正：建物とともに管理状態が劣り旧式化していること、PCBが存在するほかアスベスト使用可能性があり処分や調査分析を要すること、居宅1室の内見不可、占有者への聴取も不可で詳細不明なこと、将来的に通路橋の老朽化による架け替えの必要も生ずること等を考慮すると、なお市場性が劣ると判断し所用の修正を行った。

オ 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を考量。

以 上

令和5年（ケ）第64号
令和5年12月12日 評 価
令和6年9月18日 補 充

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
高 塚 智 範

評価書 8 頁土地特記事項の占有関係の記載に誤りがあったこと、評価書 13 頁建物特記事項の占有関係の記載を執行官作成の現況調査報告書の記載に合わせたほか、文章の一部に誤りがあったため以下のとおり補充します。

記

評価書 8 頁 土地特記事項

⑤. 物件 1 の占有関係の概要は以下のとおりである。

オ. 占有開始時期：昭和 52 年 3 月 1 日（新築年月日）

⑥. 物件 3 の占有関係の概要は以下のとおりである。

オ. 占有開始時期：平成 30 年 6 月頃

評価書 13 頁 建物特記事項

④. 物件 6 の占有関係の概要は以下のとおりである。

ア. 占有範囲：1 階部分 伊富水産株式会社、それ以外 A・B

ウ. 占有状況：作業所

聴取によれば、建物共有者 A は伊富水産株式会社の役員であり、占有開始時点から契約書等はなく、家族間の口頭契約で建物を利用してきた経緯がある。占有権原は家族間の使用貸借と思料する。

以 上

令和5年（ケ）第64号
令和5年10月18日ほか 現地調査
令和5年12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
高 塚 智 範

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市上香貫字槇島町
 地 番 1 2 7 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 2 3 . 9 6 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 沼津市上香貫字槇島町 1 2 7 7 番地 3
 家屋 番号 1 2 7 7 番 3
 種 類 店舗 居宅 作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 0 1 . 0 7 平方メートル
 2 階 1 9 7 . 8 3 平方メートル
 所有者 伊富水産株式会社

- 3 所 在 沼津市上香貫字槇島町
 地 番 1 2 8 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 5 . 4 5 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 6
 共有者 B 持分 1 0 分の 4

- 4 所 在 沼津市上香貫字槇島町
 地 番 1 2 8 2 番 2
 地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1 5 2 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 6

共有者 B 持分 1 0 分の 4

5 所 在 沼津市上香貫字横島町

地 番 1 2 8 2 番 3

地 目 宅地

地 積 2 9 3 . 2 6 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

6 所 在 沼津市上香貫字横島町 1 2 8 2 番地 3

家屋 番号 1 2 8 2 番 3

種 類 作業所 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 0 5 . 7 4 平方メートル

2 階 5 6 . 5 2 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 23,520,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6,640,000 円
物件2 (建物)	金 1,960,000 円
物件3 (土地)	金 3,680,000 円
物件4 (土地)	金 3,850,000 円
物件5 (土地)	金 3,340,000 円
物件6 (建物)	金 4,050,000 円

1. 一括価格は物件1～6の不動産について、一括売却（民事執行法第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・5の土地の内訳価格は、物件2・6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2・6の建物の内訳価格は、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き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、民事執行法第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	特記事項参照
2	物件目録記載のとおり	特記事項参照
3	物件目録記載のとおり	特記事項参照
4	物件目録記載のとおり	特記事項参照
5	物件目録記載のとおり	特記事項参照
6	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
①. 物件1・3～5は一体地を構成している。 ②. 物件1の土地の上に物件2の建物が存する。 ③. 物件3は駐車場に、物件4はほぼ未利用の状態にある。 ④. 物件5の土地の上に物件6の建物が存する。 ⑤. 物件6には未登記の中2階約2㎡があり物置となっている。評価においては当該部分を加算した概測数量264㎡を採用する。正確な数量は測量士等による実測を要する。 ⑥. 物件1の南側隣接地1277番4（地目：宅地、地積：122.03㎡）との敷地境界が不明瞭のため注意を要する。 ⑦. 物件2の2階奥の居宅1室は内見不可で、占有者Dへの聴取も不可。立会者A・Cによれば間取りは隣室と同じである。		

※ 現況欄に記載のない事項については登記記載とほぼ同じ。

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・3～5一括）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「沼津」駅から南方へ道路距離で約 2.2 km に位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	沼津市街地の南方、沼津港の東方に位置し、小規模工場や倉庫、低層事務所を中心に戸建住宅等が見られる工業地域である。標準画地は規模 1,000 m ² 程度の工場地で、現在付近に特別な変動要因は無く、当分の間現状を維持すると予測する。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別적인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 準工業地域 60% 200% 無 大規模集客施設制限地区
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	914.73 m ² 長方形地 間口約 28 m、奥行約 33 m 平坦 前面道路に幅約 2 m の水路を介して接面する南西向きの中間画地。 水路上には出入りのために通路橋が設置されている。詳細は特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は南西側の幅員約 7.5 m の舗装市道 4120 号線で、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：店舗、居宅、作業所、駐車場等の敷地 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風は普通、周囲は工場や戸建住宅等。 その他：無	

供給処理施設	上水道：有 ガス配管：有 下水道：有 (注) 供給処理施設における「有」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「無」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、敷地内に引き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	①. 食品関連（干物製造）を中心とした工場のほか戸建住宅も見られる工業地域であり、敷地とその周囲に土壤汚染の発生を懸念する施設はない。土壤汚染に関する詳細は専門業者の土壤汚染調査を要する。 ②. 前面道路との間に幅約2mの水路があり、沼津市の占用許可を得て通路橋を設置し出入りしている。許可内容は以下のとおりである。 ア. 通路橋1 a. 位置：北側 b. 占用番号：1578 c. 占用者：伊富水産株式会社 d. 許可年月日：昭和50年5月29日 e. 面積：18.6㎡ f. 占用料：5,700円(年額) イ. 通路橋2 a. 位置：中央 b. 占用番号：1579 c. 占用者：伊富水産株式会社 d. 許可年月日：昭和50年5月29日 e. 面積：18.4㎡ f. 占用料：5,700円(年額) ウ. 通路橋3 a. 位置：南側 b. 占用番号：1542 c. 占用者：伊富水産株式会社

	d. 許可年月日：昭和50年3月31日 e. 面積：16.24㎡ f. 占用料：5,100円(年額) ③. 沼津市河川課によれば、破産前に占用料の滞納はない。売買等で占用許可を承継する場合は「河川占用の権利及び義務承継届け」の提出を要する。通路橋の老朽化により架け替えを要する場合は、沼津市河川課まで連絡を要する。 ④. 前面道路下に都市ガスパの埋設は無いが、近隣まで都市ガスパは整備済みで引き込み可能なことから、希望する場合は静岡ガス東部支社への問い合わせを要する。 ⑤. 物件1の占有関係の概要は以下のとおりである。 ア. 占有範囲：全部 イ. 占有者：伊富水産株式会社 ウ. 占有状況：物件2の建物の敷地 エ. 占有権原：使用借権 オ. 占有開始時期：昭和53年3月1日（新築年月日） カ. 契約期間：期間の定めなし キ. 契約当事者：貸主 A・B、借主 伊富水産株式会社 聴取によれば、土地共有者Aは伊富水産株式会社の役員であり、占有開始時点から契約書等はなく、家族間の口頭契約で土地を利用してきた経緯がある。占有権原は家族間の使用借権と思料する。 ⑥. 物件3の占有関係の概要は以下のとおりである。 ア. 占有範囲：全部 イ. 占有者：E ウ. 占有状況：駐車場 エ. 占有権原：賃借権 オ. 占有開始時期：昭和30年6月頃 カ. 契約期間：期間の定めなし キ. 契約当事者：貸主 A・B、借主 E ク. 月額支払賃料：15,000円（2台分） ケ. 一時金：なし 聴取によれば、占有開始時点から契約書はない。
--	---

	⑦. このほか物件4は土地共有者A・Bが朽廃した小規模簡易物置1棟を放置した空地の状態で、物件5は土地共有者A・Bが建物も共有して占有し、また破産管財人Cが管財業務の一環として物件1・3～5すべてを管理し占有している。 ⑧. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。
--	--

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	建築年月日：昭和52年3月1日新築 経過年数：約47年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：ボード、吹付タイルほか 内 壁：クロス貼、じゅらくほか 天 井：クロス貼、木製ほか 床：フローリング、畳、コンクリートほか 設 備：給排水設備、厨房設備、冷蔵設備ほか その他：無
床面積（現況）	登記簿数量とほぼ同じである。
現 況 用 途 等	現況用途：店舗、居宅、作業所 間取り：後添間取図参照 外構等：コンクリート舗床、植栽、通路橋
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	築後約47年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。破損箇所が放置され保守管理の状態は劣る。
建 物 の 利 用 状 況	伊富水産株式会社が店舗2室、作業所、居宅3室を空家の状態で占有し、2階奥の居宅1室を賃借人Dが占有している。また破産管財人Cが管財業務の一環として物件2全体を管理し占有している。2階奥の居宅1室の占有関係の概要は特記事項参照。その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。
特 記 事 項	①. 昭和56年に施行された新耐震設計法以前の建物で耐震基準を充たしていないと推察する。 ②. 破損した2階居宅の天井の隙間から、屋根裏に吹付ロックウールの存在を確認し、劣化により一部が床に落下し散乱していた。建築年月日等から吹付アスベストの可能性は否定で

	きず、詳細は専門業者の調査分析を要する。 ③. アスベスト含有非飛散性建築材料は、平成18年9月から製造が禁止されているが、それまで多くの内外装に使われた経緯があり使用可能性は否定できず、劣化・損傷により飛散可能性があることから注意を要し、詳細は専門業者の調査分析を要する。 ④. 2階奥の居宅1室の占有関係の概要は下記のとおりである。前記のとおり占有者Dへの聴取不可で、賃貸借契約書は存在せず、立会者A・C間でも占有開始時期についての発言に相違があるため、やむを得ず住民票記載の住所を定めた日を占有開始時期と推定した。これを前提とするならDの占有開始時期は、最先抵当権設定時期に劣後するため、賃貸借契約は競売により効力を失い、買受人が引き受ける賃借権はないが、買受人の代金納付日から6ヶ月間の明け渡し猶予が認められると思料する。 ア. 占有範囲：2階奥の居宅 イ. 占有者：D ウ. 占有状況：居宅 エ. 占有権原：賃借権 オ. 占有開始時期：昭和60年10月頃 カ. 契約期間：不詳 キ. 契約当事者：貸主 A（建物所有者の伊富水産株式会社役員として）、借主 D ク. 月額支払賃料：42,000円 ケ. 一時金：なし
--	---

(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：昭和47年12月25日新築 経過年数：約51年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：スレート貼ほか 内 壁：モルタルほか 天 井：木製ほか 床：コンクリート、畳ほか 設 備：給排水設備、冷蔵設備、干物乾燥設備ほか その他：無
床面積（現況）	未登記の中2階があり登記簿数量よりやや大きい。
現 況 用 途 等	現況用途：作業所、居宅 間取り：後添間取図参照 外構等：コンクリート舗床、植栽、通路橋
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	築後約51年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。破損箇所は放置され保守管理の状態は劣る。
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者A・Bと伊富水産株式会社が業務関連の動産類を残した空家の状態で占有し、また破産管財人Cが管財業務の一環として物件6全体を管理し占有している。その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。
特 記 事 項	①. 昭和56年に施行された新耐震設計法以前の建物で耐震基準を充たしていないと推察する。 ②. 1階屋上のキュービクル内に単相変圧器、三相変圧器、高圧コンデンサが存在し、このうち単相変圧器、三相変圧器がPCB廃棄物の処理目標基準を上回り、PCB廃棄物に該当する。令和9年3月31日までの処分を要する。

	③. 目視可能範囲内に吹付ロックウールの使用は無かったが、外壁のスレート等はアスベスト含有非飛散性建築材料を使用している可能性があるため、詳細は専門業者の調査分析を要する。 ④. 物件6の占有関係の概要は下記のとおりである。 ア. 占有範囲：全部 イ. 占有者：伊富水産株式会社 ウ. 占有状況：作業所、居宅 エ. 占有権原：使用借権 オ. 占有開始時期：昭和47年12月25日（新築年月日） カ. 契約期間：不詳 キ. 契約当事者：貸主 A・B、借主 伊富水産株式会社 聴取によれば、建物共有者Aは伊富水産株式会社の役員であり、占有開始時点から契約書等はなく、家族間の口頭契約で土地を利用してきた経緯がある。占有権原は家族間の使用借権と思料する。
--	--

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、建物は事業用不動産だが朽廃しており、今後の安定的収益獲得は困難と判断し、比準価格と収益価格は求めず、積算価格により評価額を求める。

1 基礎となる価格

① 物件1・3～5（土地）

更地価格に個別格差を乗じて物件3・4の土地価格を求め、さらに建付減価を乗じて物件1・5の建付地価格を求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地(土地)価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	72,500	0.97	323.96	0.9	20,500,000
3	72,500	0.97	145.45	—	10,230,000
4	72,500	0.97	152.06	—	10,690,000
5	72,500	0.97	293.26	0.9	18,560,000

ア 標準画地価格：基準地の標準価格に比準した価格

基準地 沼津（県）9－1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 51,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/71 & \div & 72,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：無

◇標準化補正：無

◇地域格差：地域の街路条件、交通接近条件、環境条件等を考量。

イ 個別格差：物件1・3～5の画地条件（水路介在）を考量。

ウ 地 積：登記簿数量

エ 建付減価：建物の経年、建物と敷地の状態を考量。

② 物件 2・6（建物）

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、これに延床面積及び現価率を乗じて建物の価額を求めた。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝ エ
2	170,000	398.90	0.05	3,390,000
6	150,000	264	0.05	1,980,000

ア 再調達原価：採用した数量に応じて上記のとおり査定した。

イ 床 面 積：物件 2 は登記簿数量、物件 6 は概測数量を採用した。

ウ 現 価 率：建物は築後長期を経過しているため、品等・面積・管理の状態・市場性等を考量のうえ査定した。

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	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	20,500,000	0.1	場所的利益	2,050,000
5	18,560,000	0.5	法定地上権	9,280,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を場所的利益、物件5の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件	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	20,500,000	－ 2,050,000	－	0.6	0.6	6,640,000
2	3,390,000	＋ 2,050,000	－	0.6	0.6	1,960,000
3	10,230,000	－	－	0.6	0.6	3,680,000
4	10,690,000	－	－	0.6	0.6	3,850,000
5	18,560,000	－ 9,280,000	－	0.6	0.6	3,340,000
6	1,980,000	＋ 9,280,000	－	0.6	0.6	4,050,000
一 括 価 格 (合 計)						23,520,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：建物とともに管理状態が劣り旧式化していること、PCBが存在するほかアスベスト使用可能性があり処分や調査分析を要すること、居宅1室の内見不可、占有者への聴取も不可で詳細不明なこと、将来的に通路橋の老朽化による架け替えの必要も生ずること等を考慮すると、なお市場性が劣ると判断し所用の修正を行った。

オ 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を考量。

第6 参考価格資料

地価調査 沼津（県）9－1

所 在：沼津市小諏訪字奥内殿909番

価 格：51,500円／ m^2

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：1,689 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側が幅員10mの舗装市道に接面

位 置：沼津駅から約2.9km

用 途 指 定 等：準工業地域、建蔽率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域

第7 附属資料

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 配置図
- 4 間取図

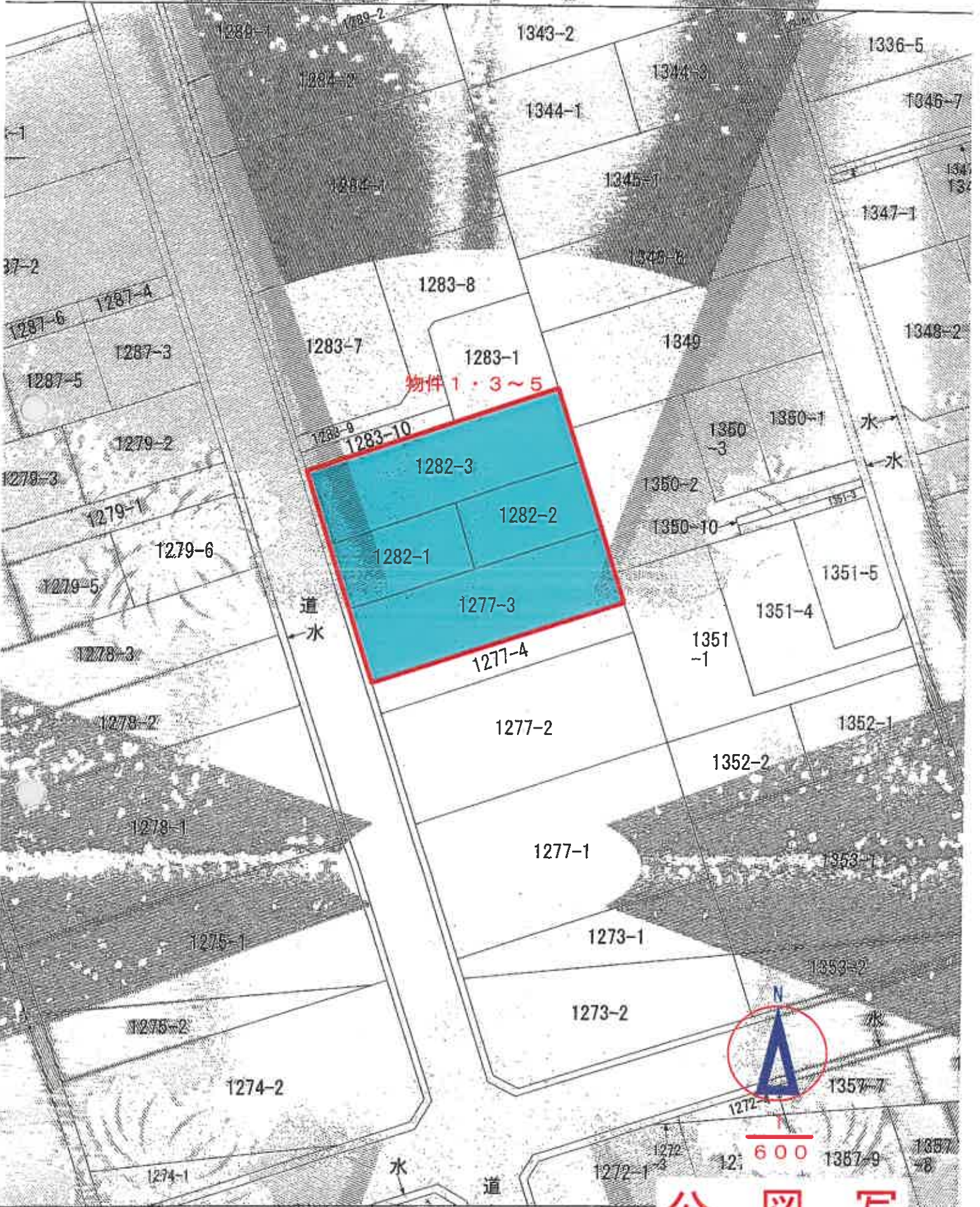
以 上

[illegible]

所在位置略図

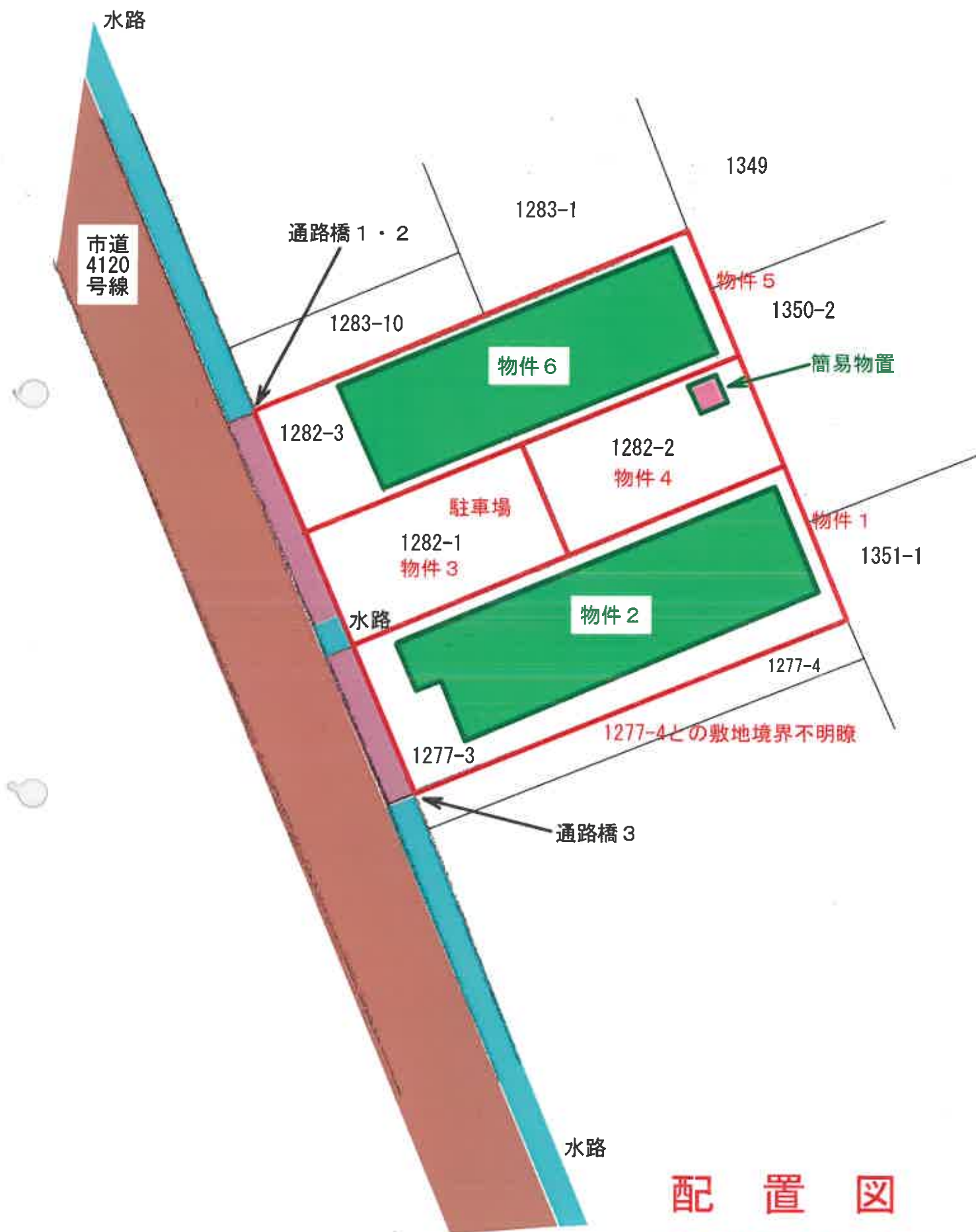
地図使用承諾○マッブル第5-106号

43-1 1346-5
46-4 1346-6



公 図 写

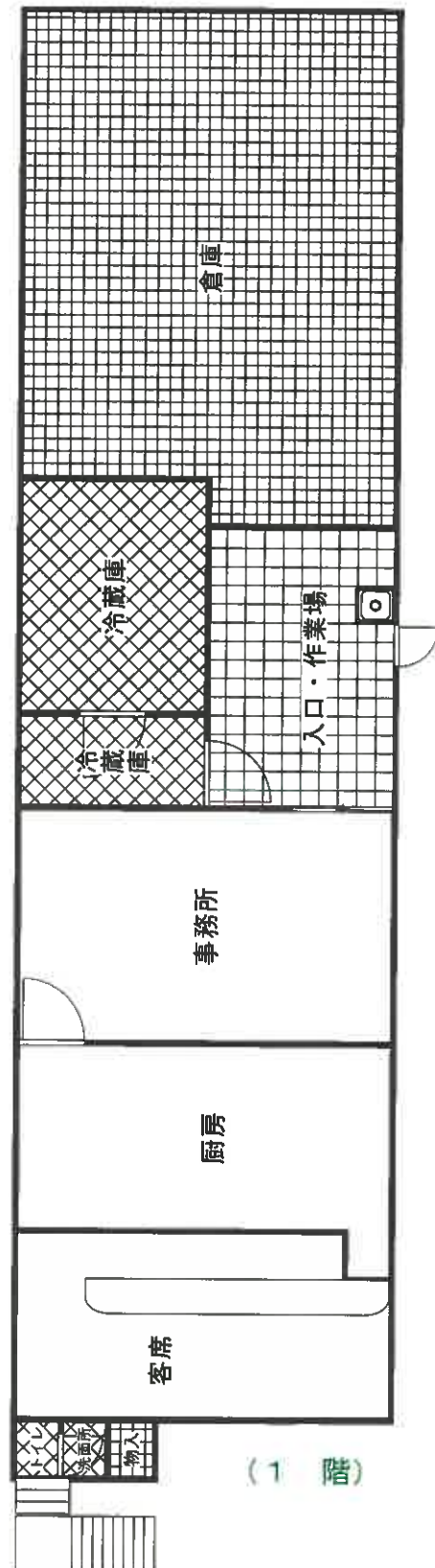
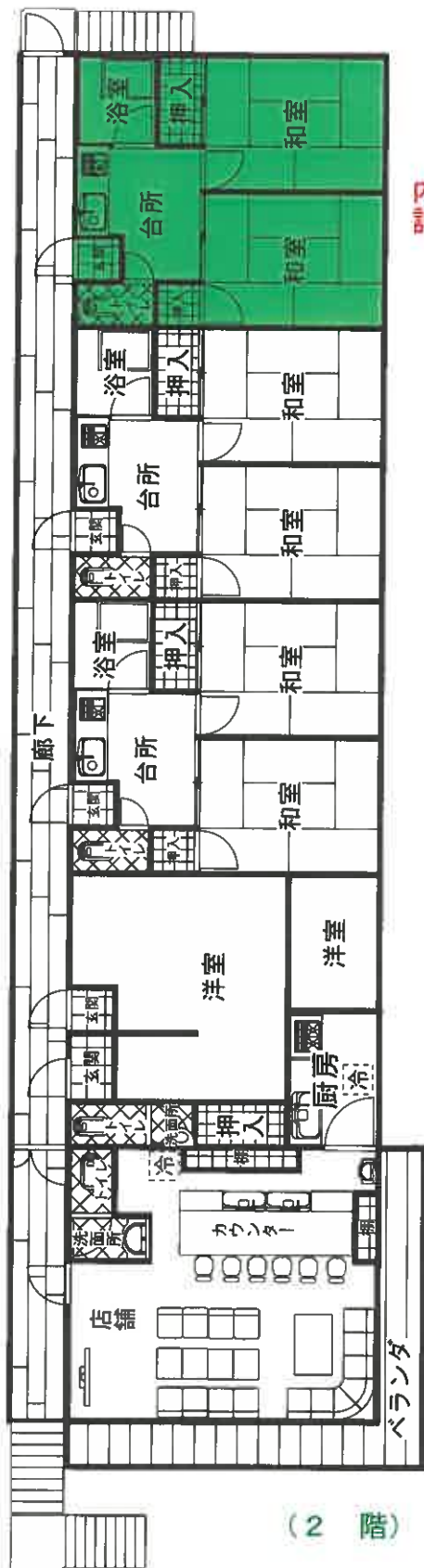
※、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるも
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(旧土地台帳附属地図)



配置図

(公図より作製 方位縮尺なし)

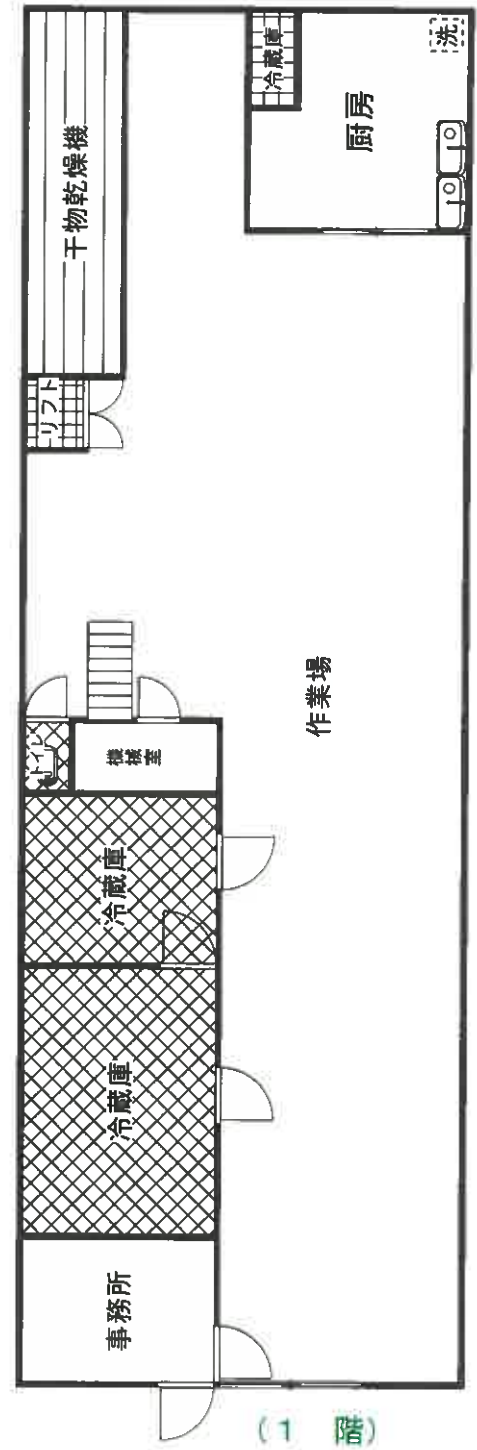
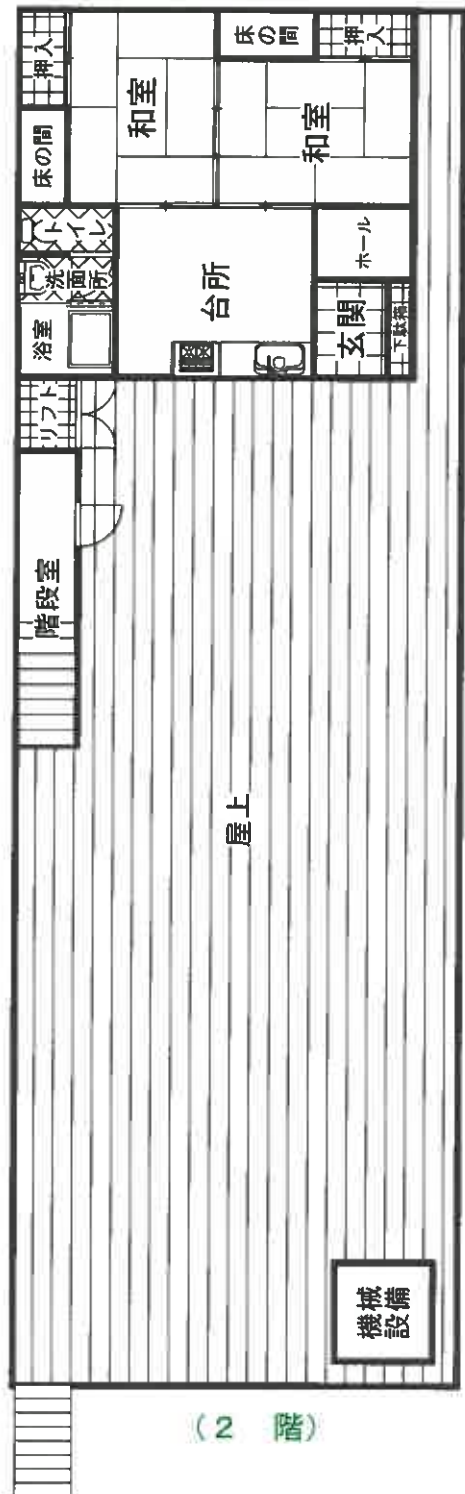
物件 2



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

物件 6



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)