

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月26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 7年 6月25日 午前 8時30分から 令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 9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 7月30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 7月10日 午後 1時00分から 令和 7年 7月11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	10,670,000 8,536,000	一括	2,134,000	281,098	60,234
1	4,930,000				
3	5,740,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 沼津市市場町 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 0 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 沼津市市場町 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 7 . 6 9 平方メートル
2 階 1 1 6 . 7 1 平方メートル
3 階 1 1 6 . 7 1 平方メートル
4 階 2 0 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9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, 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

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 | 沼津市市場町 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.06 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市市場町 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 107.69 平方メートル
2 階 116.71 平方メートル
3 階 116.71 平方メートル
4 階 20.00 平方メートル |



令和6年(ケ)第61号
令和6年8月9日受理
令和6年9月18日提出

現況調査報告書

(物件1、3)

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 | 沼津市市場町 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.06 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市市場町 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 107.69 平方メートル
2 階 116.71 平方メートル
3 階 116.71 平方メートル
4 階 20.00 平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	静岡県沼津市市場町5番1号				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ （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	☒ 土地所有会社 ☐ 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	1 本件土地は、北側で県道原木沼津線に、西側で市道40042号線に接道している。 2 本件土地の南西側に、簡易物置が存在する。				
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： ☐ 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	☒ 建物所有会社 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所（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	本件建物3階の天井及び内壁の一部に、雨漏り跡が存在する。				
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				
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件所有会社代表者)	1 本件建物は、当初2, 3階を第三者に賃貸し、1階を本件所有会社が事務所として使用していましたが、平成27年頃に3階賃借人が出ていき、そのあと直ぐ2階賃借人も出ていきました。2, 3階が空き家になってからは3階を本件所有会社の倉庫に使用し、2階には私の娘の荷物を置いていました。しかし、令和5年10月以降は、本件所有会社も営業をやめたので、現在は空き家の状態になります。 2 本件建物内に動産類が残置してありますが、全て本件所有会社の物になります。 3 東日本の地震があった時、1階出入り口のシャッターが開閉できなくなり、シャッターを交換しました。また、6, 7年前に屋上から3階に雨漏りがあり、屋上部分は修繕しました。しかし、3階室内の雨漏り跡はそのままの状態です。 4 本件建物を購入して以降、先ほど述べた修繕以外に増改築はしていません。 5 本件土地の西側部分は、駐車場として利用していました。 6 隣接地との間で、境界について争い等はありません。 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
6年8月9日 (金) : - :	当庁執行官室	沼津市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返送用封筒(切手168円貼付)添付)
6年8月26日 (月) 10:40 - 10:45	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
6年8月28日 (水) 13:40 - 13:45	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
6年8月28日 (水) 14:00 - 14:05	沼津市役所	接面道路調査
6年8月28日 (水) : - :	当庁執行官室	本件所有会社代表者Aに対して、現況調査期日通知書 送付(切手84円貼付)
6年9月11日 (水) 13:50 - 14:15	物件所在地	本件所有会社代表者Aと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
年 月 日 () : - :		

(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。

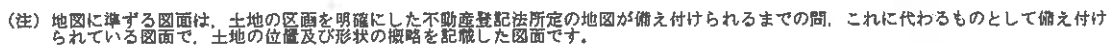
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

1	4-6	11	11-5
2	5-19	12	23-21



市場町

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。

(5 枚目)

登記年月日：昭和50年5月7日

令和6年7月5日 静岡地方支務局沼津支局

登記官

(6 枚目)

602057

家屋番号 5 番 1

建物の所在 沼津市市場町5番地1

建築物平面図

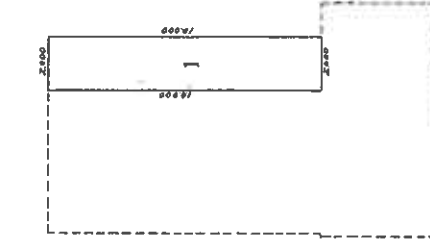
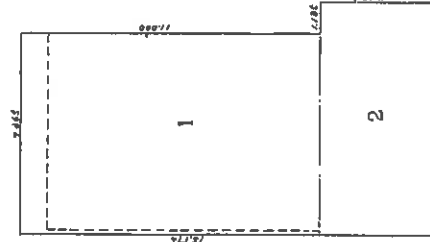
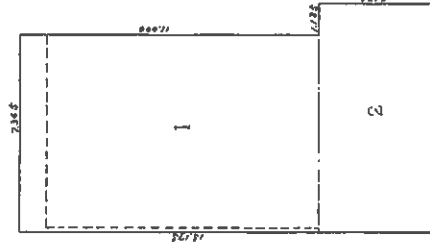
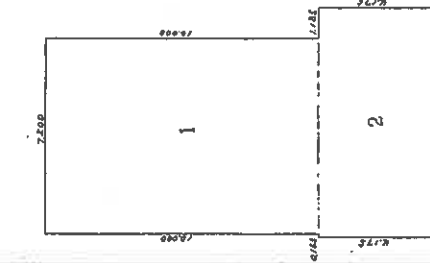
各階平面図

1 階

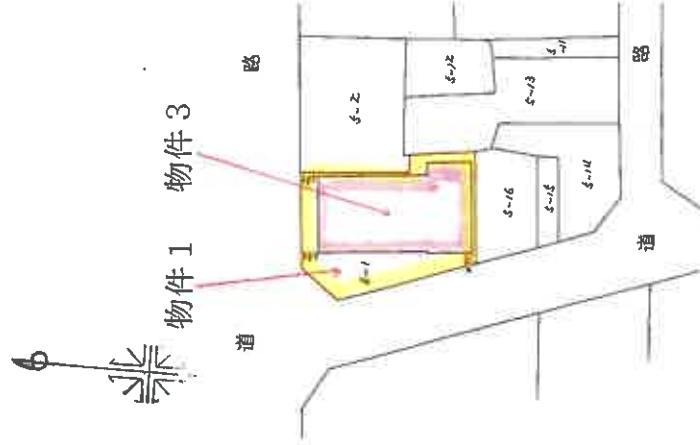
2 階

3 階

4 階



建築物図面



求 積

1 階	1	$2200 \times 10000 = 22,000,000$
2 階	2	$8550 \times 4175 = 35,696,250$
	計	$= 107,696,250$
2 階	1	$7365 \times 11000 = 81,015,000$
2 階	2	$8550 \times 4175 = 35,696,250$
	計	$= 116,711,250$
3 階	1	$7365 \times 11000 = 81,015,000$
3 階	2	$8550 \times 4175 = 35,696,250$
	計	$= 116,711,250$
4 階	1	$2200 \times 10000 = 22,000,000$
	計	$= 20,000,000$

床面積

1 階	$= 107,696.25$
2 階	$= 116,711.25$
3 階	$= 116,711.25$
4 階	$= 20,000.00$

単位 m

縮 尺 1/200 1/500

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

S50.5.7

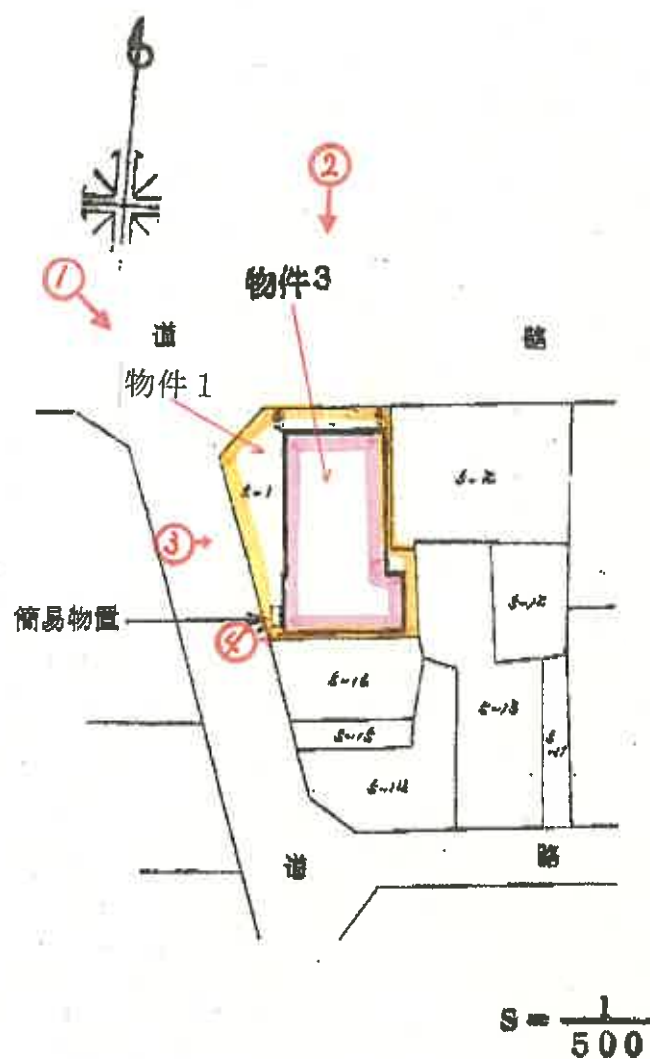
【A3版をA4版に縮小】

昭和50年5月

静岡県沼津市市場町5番地1

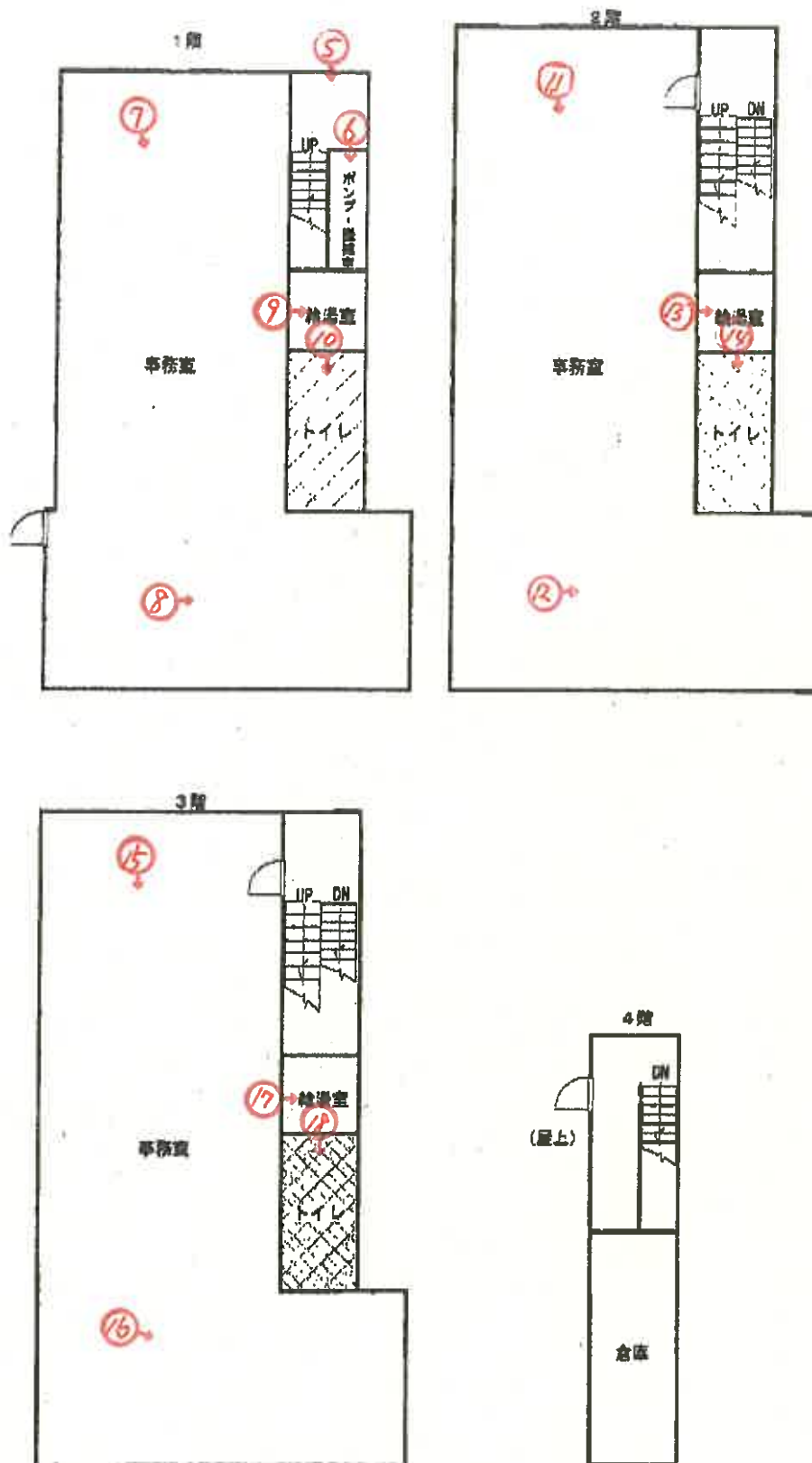
これは図面に記録されている内容を証明した書面である

建物配置図



♂写真摄影方向

間取図



♂写真撮影方向

写真1



簡易物置

写真2



写真 3



簡易物置

写真 4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



令和6年（ケ）第61号
令和6年9月11日 現地調査
令和6年9月30日 評価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

評 価 書

(物件1、3)

評価人 不動産鑑定士

鍋田俊彦

印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 沼津市市場町 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.06 平方メートル |
| | | |
| 3 | 所 在 | 沼津市市場町 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 107.69 平方メートル
2 階 116.71 平方メートル
3 階 116.71 平方メートル
4 階 20.00 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,670,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,930,000 円
物件3 (建物)	金 5,740,000 円

- 1 一括価格は、物件1、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	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件3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）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「沼津」駅の南方・直線距離約 770m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域。特段の変動要因は無く当面は現状維持と予測する。	
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 蔽 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% 300% 準防火地域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	176.06 m ² 不整形 平たん 路面と等高の角地
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 2.5 m舗装県道（建築基準法上の道路）。 西側幅員約 6 m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 その他・・・	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。	
特 記 事 項		

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40年1月14日新築、昭和50 年4月3日変更、増築 経 過 年 数：約60年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造4階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付 内 壁：塗装 天 井：吸音板、クロス類 床：Pタイル等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：－
床面積（現況）	概ね登記のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：事務所 間 取 り：後添間取図参照
品 等	築年を考慮すると概ね普通。
保 守 管 理 の 状態	営業をやめた令和5年10月以降は空き家の状態となってい る。 3階に雨漏りによる損傷がある。雨漏りは修繕してあるとのこ とであるが損傷は放置されている。
建 物 の 利 用 状況	所有者が事務所（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	

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、対象物件が築年数の古い事務所であり将来的安定的な収益性が認められないため、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（土地）

物件1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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	119,000	0.98	176.06	0.8	16,430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 沼津5-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $114,000 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 119,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は環境条件が劣る。

イ 個 別 格 差：角地、形状等を考慮した。

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	185,000	361.11	0.02	1,340,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理の状況、建物用途等を考慮して上記のとおり判定した

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	16,430,000	0.5	法定地上権	8,220,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権が成立するものと判定し、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	16,430,000	－ 8,220,000		—	0.6	4,930,000
3	1,340,000	＋ 8,220,000	—	—	0.6	5,740,000
一括価格(合計)						10,670,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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 地価公示又は基準地価格 沼津5－8

所 在：沼津市市場町11番25「市場町11－20」

価 格：114,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：186㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：西側20m

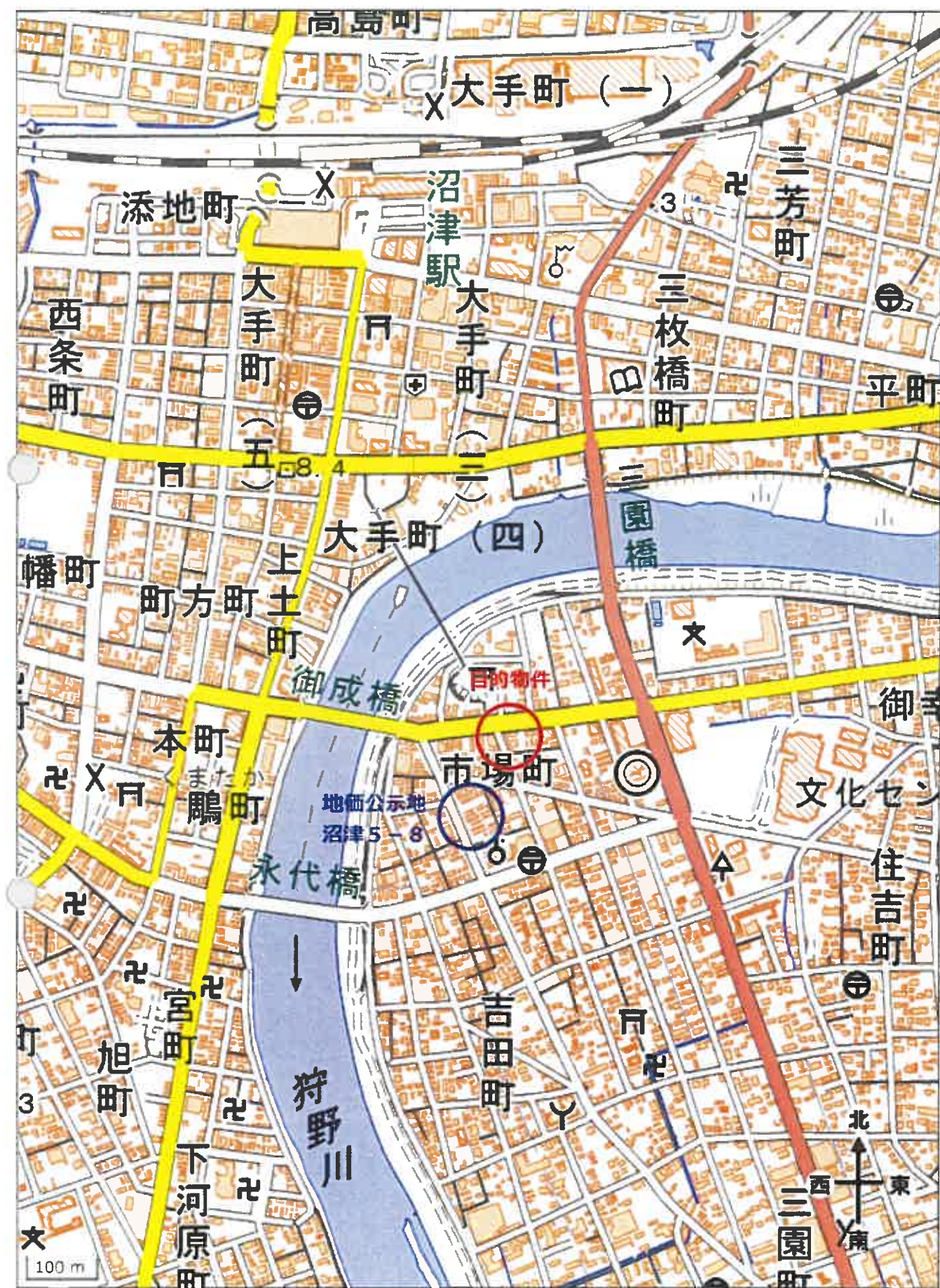
用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）

地域の概要：小売店舗、事務所等が見られる近隣商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

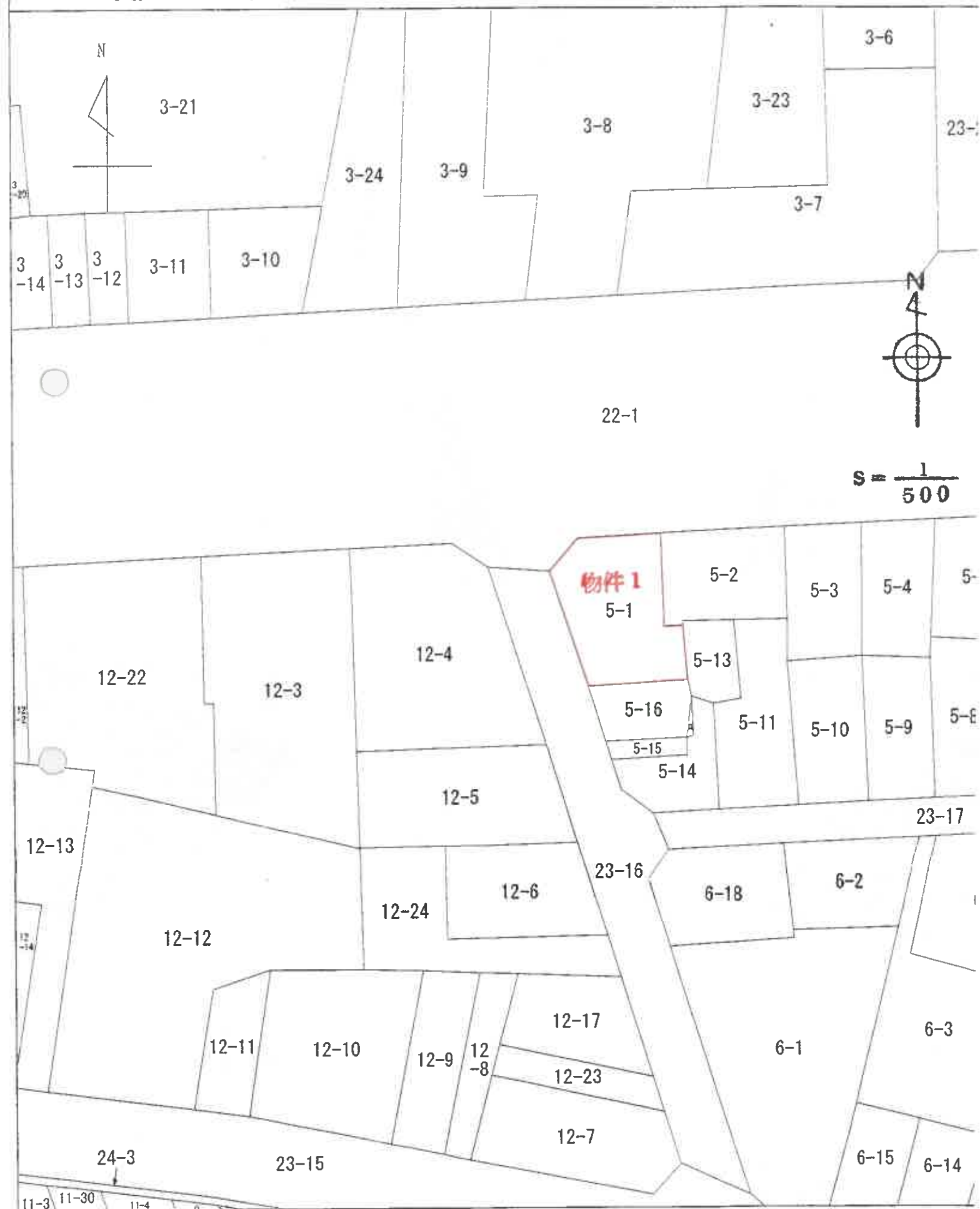
以 上



公図写

1 4-6
2 5-19

11-5
23-21

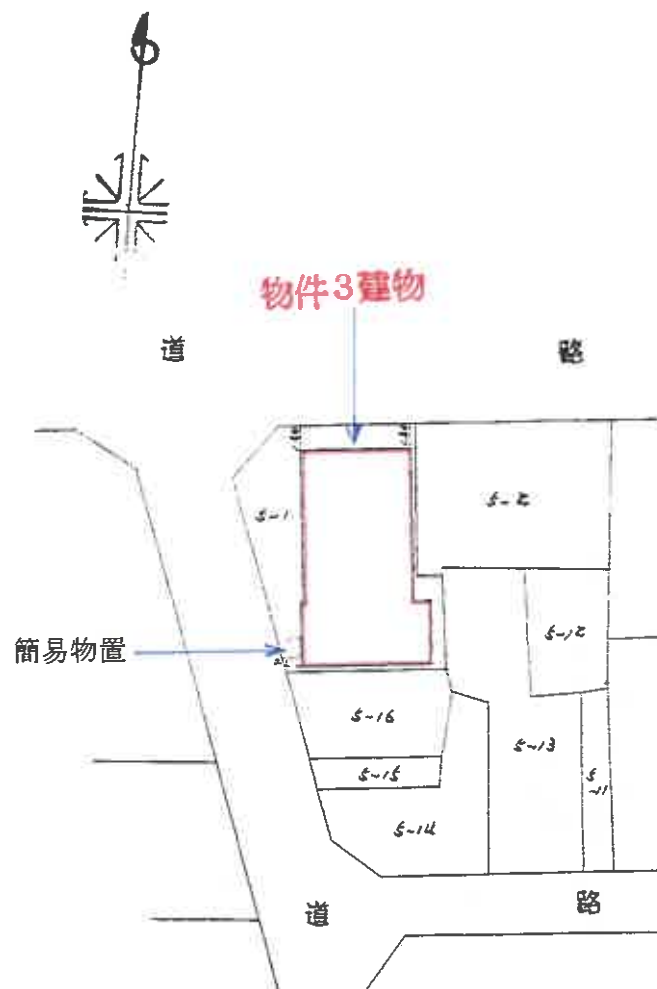


$s = \frac{1}{500}$

物件1

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載した図面です。

建物配置図



$$S = \frac{1}{500}$$

間取図

