

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 4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12月 3日 午前 8時30分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 1月 7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12月18日 午後 1時00分から 令和 7年12月19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）
10～12	112,800,000 90,240,000	一括	22,560,000	1,887,704	452,653
10	19,060,000				
11	9,700,000				
12	84,040,000				

物 件 目 録

- 10 所 在 沼津市大岡字長者町
- 地 番 1756番1
- 地 目 宅地
- 地 積 925.61平方メートル
- 共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 11 所 在 沼津市大岡字長者町
- 地 番 1756番2
- 地 目 宅地
- 地 積 469.42平方メートル
- 共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 12 所 在 沼津市大岡字長者町 1756番地1、1756番地2
- 家屋 番号 1756番1
- 種 類 共同住宅 店舗
- 構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺4階建
- 床 面 積 1階 457.90平方メートル
2階 458.35平方メートル
3階 458.35平方メートル
4階 458.35平方メートル
- 共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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10～12】

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10～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

- ① 102号室、103号室、105号室、106号室、107号室、108号室、
109号室、201号室、202号室、203号室、205号室、207号室、
208号室、209号室、306号室、309号室、402号室、403号室、
406号室、407号室、408号室、409号室

別紙占有範囲及び占有者記載の各占有者がそれぞれの占有範囲を占有している。各占有者の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

- ② 206号室

Nが占有している。同人の占有は差押えに後れる。

- ③ 上記①②以外の部分

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

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

10 所 在 沼津市大岡字長者町
地 番 1756 番 1
地 目 宅地
地 積 925.61 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1

11 所 在 沼津市大岡字長者町
地 番 1756 番 2
地 目 宅地
地 積 469.42 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1

12 所 在 沼津市大岡字長者町 1756 番地 1、1756 番地 2

家屋 番号 1756 番 1

種 類 共同住宅 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 4 階建

床 面 積
1 階 457.90 平方メートル
2 階 458.35 平方メートル
3 階 458.35 平方メートル
4 階 458.35 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1

別紙 占有範囲及び占有者

(占有範囲)	(占有者)
102号室	C
103号室	D
105号室	E
106号室	F
107号室	G
108号室	H
109号室	株式会社ヤマトワークス
201号室	J
202号室	K
203号室	L
205号室	M
207号室	O
208号室	世界真光文明教団
209号室	リコークリエイティブサービス株式会社
306号室	株式会社静岡中央銀行
309号室	株式会社ヤマトワークス
402号室	T
403号室	U
406号室	ナブコシステム株式会社
407号室	W
408号室	X
409号室	Y

令和 6年(ケ)第 95号
令和 7年 1月 8日受理
令和 7年 5月 9日提出

現況調査報告書

(物件10～12)

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

- 10 所 在 沼津市大岡字長者町
- 地 番 1756 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 925.61 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1
- 11 所 在 沼津市大岡字長者町
- 地 番 1756 番 2
- 地 目 宅地
- 地 積 469.42 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1
- 12 所 在 沼津市大岡字長者町 1756 番地 1、1756 番地 2
- 家屋 番号 1756 番 1
- 種 類 共同住宅 店舗
- 構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 4 階建
- 床 面 積 1 階 457.90 平方メートル
2 階 458.35 平方メートル
3 階 458.35 平方メートル
4 階 458.35 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1

(土地・建物用)

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１０，１１					
現 況 地 目	■宅地（物件１０，１１） □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	■土地共有者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（共有）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１２					
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	■建物共有者A,B ■その他の者ら（各占有者ら） 上記の者A,Bが空室を占有している。また、本建物の各室を各占有者らが居宅又は店舗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	■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 [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 □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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 数金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
12	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r5・5・1 ----- 自 r7・5・1 至 r9・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄は共有者A 共益費1,000円 町会費1,000円
12	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	h26・6・1 ----- 自 r6・6・1 至 r8・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄はZ、以下Z の記載については、別紙その他 の事項記載のとおり 退去時清算金100,000円 CATV使用料2,100円 駐車料は、賃料に込み
12	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r6・2・6 ----- 自 r6・2・6 至 r8・2・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄は共有者A 共益費3,000円 町会費1,000円 24時間サポート450円
12	☐ 全部 ☒ 106号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r4・8・1 ----- 自 r6・8・1 至 r8・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄は共有者A 共益費は、賃料に込み 町会費1,000円 CATV使用料2,100円 駐車場料5,000円
12	☐ 全部 ☒ 107号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	h28・11・26 ----- 自 r6・11・26 至 r8・11・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄はZ 共益費は、賃料に込み 駐車料1台込み CATV使用料2,100円 町会費11,000円(年額)
12	☐ 全部 ☒ 108号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r4・2・1 ----- 自 r6・2・1 至 r8・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄は共有者A 共益費3,000円 町会費1,000円 駐車料1台分賃料に込み

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
12	☐ 全部 ☒ 109号室 ----- 株式会社ヤマトワーク ス	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r5・1・20 ----- 自 r7・1・20 至 r9・1・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 70,000円	契約書記載の貸主欄は共有者A 1台1日駐車場料金は、賃料に含 む 別途駐車場料金2台分 10,000円
12	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	h24・6・15 ----- 自 r6・6・15 至 r8・6・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄はZ 駐車場1台分及び共益費は、賃料に込み CATV使用料2,100円 町内会費500円(月額) 退去時清算金100,000円
12	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r3・11・20 ----- 自 r5・11・20 至 r7・11・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄は共有者A 駐車場料5,000円 共益費 3,000円 町会費 1,000円
12	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r5・4・11 ----- 自 r7・4・11 至 r9・4・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄は共有者A 駐車場料3,000円 共益費 3,000円 町会費 1,000円 24時間サポート450円
12	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	h29・4・27 ----- 自 r7・4・27 至 r9・4・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄はZ 駐車場1台分及び共益費は、賃 料に込み 退去時清算金100,000円
12	☐ 全部 ☒ 206号室 ----- N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r7・1・24 ----- 自 r7・1・24 至 r9・1・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄は共有者A 駐車場料3,000円 共益費 3,000円 町会費 1,000円 24時間サポート450円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
12	☐ 全部 ☒ 207号室 ----- 0	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	h23・8・28 ----- 自 r6・8・28 至 r7・8・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 130,000円	契約書記載の貸主欄はZ CATV使用料2,100円 駐車料1台分及び共益費は、賃料に込み
12	☐ 全部 ☒ 208号室 ----- 世界真光文明教団	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r5・11・27 ----- 自 r5・11・27 至 r7・11・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄は共有者A 入居者は、P 駐車場料6,000円(2台分) 共益費 3,000円、町会費 1,000円、24時間サポート450円
12	☐ 全部 ☒ 209号室 ----- リコークリエイティブ サービス(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r6・4・6 ----- 自 r6・4・6 至 r8・4・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 118,000円	契約書記載の貸主欄は共有者A 入居者は、Q
12	☐ 全部 ☒ 306号室 ----- (株)静岡中央銀行	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	h19・2・17 ----- 自 r7・2・17 至 r9・2・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 204,000円	契約書記載の貸主は、Zが代表 をしていた有限会社小川カンパ ニー 入居者は、R 共益費3,000円 駐車場料10,000円 CATV使用料2,100円
12	☐ 全部 ☒ 309号室 ----- 株式会社ヤマトワーク クス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r5・1・20 ----- 自 r7・1・20 至 r9・1・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄は共有者A 入居者は、S
12	☐ 全部 ☒ 402号室 ----- T	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r5・12・27 ----- 自 r5・12・27 至 r7・12・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄は共有者A 共益費 3,000円 町会費 1,000円 24時間サポート450円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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(多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
12	☐ 全部 ☒ 403号室 ----- U	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	h24・3・15 ----- 自 r6・3・15 至 r8・3・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄はZ 駐車場及び共益費は、賃料に込み CATV使用料2,100円 町内会費500円(月額) 事前修繕費100,000円
12	☐ 全部 ☒ 406号室 ----- ナブコシステム株式会 社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	h21・1・9 ----- 自 r7・1・9 至 r9・1・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 80,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 240,000円	契約書記載の貸主は、Zが代表 をしていた有限会社小川カンパ ニー 共益費及び駐車場は、賃料に込 み 入居者は、V及びW
12	☐ 全部 ☒ 407号室 ----- W	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	h24・1・29 ----- 自 r6・1・29 至 r8・1・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 100,000円	契約書記載の貸主欄はZ 駐車場及び共益費、CATV使用料 は、賃料に込み
12	☐ 全部 ☒ 408号室 ----- X	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r3・12・1 ----- 自 r5・12・1 至 r7・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄は共有者A 町内会費1,000円(月額) 共益費は、賃料に込み
12	☐ 全部 ☒ 409号室 ----- Y	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r6・4・15 ----- 自 r6・4・15 至 r8・4・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書記載の貸主欄は共有者A 駐車場料3,000円 共益費 3,000円 町会費 1,000円 24時間サポート450円
12	☐ 全部 ☒ 上記以外の各居室 ----- A, B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室は、共有者らA及びBの共同 占有とした。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

- 本件土地は、本件建物が存するほか、その敷地部分及びスロープを上がった場所に駐車場スペースがある。また、スロープ下が駐輪場としても使用されている。(写真番号8～10参照)
- 本件建物内のうち、居宅スペースは、隣室と左右対称となっている。本報告書の写真は、現在、空室で使用されていない部屋を添付した。
- 本件建物は、建築日から相当期間経過しており、室内(空室)は、窓ガラスの破損、カビ、汚れ、クロスの剥がれ等が随所に窺える。

- 本件物件については、現在、株式会社ルーム・アシストが管理している。当職は、同社に対し、各占有者に係る契約書の送付依頼をした。契約書の貸主欄には、一部「Z」の記載があるが、Zの相続により現在、本件不動産はA、Bが共有していることに鑑み、貸主の地位も相続により現在の貸主A、Bにあるものと思料する。

また、契約書の貸主欄には、一部「有限会社小川カンパニー」の記載がある。同社は、現在、閉鎖している。(該当は、306号室及び406号室)

共有者Bに確認したところ、「有限会社小川カンパニー」は、Bの父親であるZが生前代表を務めており、Bの母親であるA及びBが取締役をしていたとのことである。当時の賃貸借契約は、主にZが主導して行っており、A及びBは、関与が薄かった旨述べている。そのため、契約の詳細についてまではわからないが、Zが主導して賃貸借契約を締結する際に、借主が法人の場合は、貸主は「有限会社小川カンパニー」と借主が個人の場合は、貸主「Z」としていたと思う旨述べている。

また、現在、本件建物を管理している会社の担当者に確認したところ、同人は、当職に対し、当時の契約については、管理委託を受ける以前のことで把握していないが、現在も借主からは家賃が振り込まれており、入居者は、そのまま使用していることから、当然賃貸借契約は、継続しているものと認識している旨述べていた。

おって、306号室の入居者に確認したところ、同人は当職に対し、契約締結当時の貸主は、「有限会社小川カンパニー」であったこと、その後、貸主がZになり、Zの死亡後は、貸主が共有者A、Bになっているものと認識している旨述べ、また、ただし、契約書は、新たに作成等はしていない旨述べた。

当職は、406号室の入居者における契約締結時の状況や現在の貸主の認識について確認すべく、406号室の入居者に何度か架電したが、応答が得られなかった。

関係人の供述のとおり有限会社小川カンパニーは、Zが代表を務めるいわゆる家族経営の形態であったこと、Zが契約の貸主を借主の形態(法人又は個人)によって使い分けていたに過ぎないこと、有限会社小川カンパニーが閉鎖された後も、各借主は、賃料を継続して支払っており、各室を居宅として使用していること、現在の共有者らから賃貸借契約等について異議等がなく継続していること及び本件不動産はA、Bが共有していること等を鑑みて、306号室及び406号室の現在の貸主はA、Bである思料する。

- 各占有者の契約期間及び町内会費等は、契約書記載の通り記載した。
- 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	1 私は、本件土地建物の共有者です。相共有者であるAは、私の母親です。 2 母は、現在、デイサービスに通っており、本件調査についてあまり理解できない状態なので、私が調査に対応しますが、私は、本件土地建物をみたことがなく、父親であるZが他界して、相続しているだけなので、建物の詳細については存じ上げていません。 3 本件不動産については、三島市にある株式会社ルーム・アシストが現在、管理していると思いますので、契約書等はそちらで入手してください。
■ C (102号室占有者)	1 本件建物の102号室を賃借して居住しています。 2 本件建物は、私と子ども達が住んでいます。 3 本件建物内には、不具合はありません。 4 本件建物についてですが、令和5年5月頃から賃借しています。賃料は、毎月4万8000円です。 (令和7年4月3日聴取)
■ Dの子 (103号室占有補助者)	1 本件建物の103号室は、父が借主です。本日、父は、不在です。 2 本件建物内には、不具合はありません。 3 賃料等の、賃貸借契約の内容についての詳細は、父に聞いてください。 (令和7年3月21日聴取)
■ E (105号室占有者)	1 本件建物の105号室を令和6年2月から賃借して居住しています。 2 本件建物には、私と母が住んでいます。 3 契約関係は、契約書記載のとおりです。 4 賃料は、毎月5万円です。 (令和7年4月3日聴取)
■ F (106号室占有者)	1 本件建物の106号室を令和4年8月から賃借して居住しています。 2 本件建物内には、不具合はありません。 3 契約関係は、契約書記載のとおりです。 4 賃料は、毎月5万円です。 (令和7年3月27日電話聴取)
■ I (109号室占有者会社役員)	1 私は、本件建物を使用している法人の専務取締役です。当法人は、住宅、建物のリノベーションやリフォーム工事、内装工事等をする会社です。 2 本件建物の109号室を令和5年1月から賃借しています。 3 本件建物は、店舗として使用しています。 4 本件建物内には、不具合はありません。 5 契約関係は、契約書記載のとおりです。 6 賃料は、毎月7万円です。 7 なお、309号室も当社が賃借していますが、同室には、当社の代表Sが居宅として使用しています。 (令和7年3月21日聴取、令和7年4月30日電話聴取)

(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
■ Jの配偶者 (201号室占有補助者)	1 私は、本件建物の201号室を賃借しているJの妻です。同室を居宅として使用しています。 2 本件建物は、私と夫と子ども達が住んでいます。 3 本件建物内には、不具合はありません。 4 本件建物についてですが、平成24年6月頃から賃借しています。賃料は、毎月5万8000円です。 (令和7年4月3日聴取)
■ K (202号室占有者)	1 本件建物の202号室を賃借して居住しています。 2 本件建物は、私と子ども達が住んでいます。 3 本件建物についてですが、令和3年11月頃から賃借しています。賃料は、毎月5万5000円です。 (令和7年4月3日聴取)
■ L (203号室占有者)	1 本件建物の203号室を賃借して居住しています。 2 本件建物内には、不具合はありません。 3 賃料は、毎月4万9000円です。 4 賃貸借契約の内容の詳細は、契約書通りです。 (令和7年4月3日聴取)
■ M (205号室占有者)	1 本件建物の205号室を平成29年4月から賃借して居住しています。 2 本件建物には、私と妻が住んでいます。 3 契約関係は、契約書記載のとおりです。 4 賃料は、毎月6万円です。 5 建物の不具合は特にはないですが、建具等で壊れているところは、あります。 (令和7年4月3日聴取)
■ N (206号室占有者)	1 契約関係は、契約書記載のとおりです。 2 本件建物内には、不具合はありません。 (令和7年4月3日聴取)
■ AA (Pの同居人) (208号室占有補助者)	1 本件建物の208号室を世界真光文明教団が賃借して、令和5年11月27日からPと居住しています。 2 本件建物内には、不具合はありません。 3 契約関係は、契約書記載のとおりです。 4 賃料は、毎月4万9000円です。 (令和7年4月3日聴取)

(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
■ CC (306号室入居者Rの配偶者)	1 本件建物の306号室を平成19年2月から賃借して居住しています。 2 契約書の記載のとおりです。 3 賃料は、毎月6万2000円です。 (令和7年4月3日聴取)
■ T (402号室占有者)	1 本件建物の402号室を賃借して居住しています。 2 本件建物は、私が住んでいます。 3 本件建物内には、床が傾いている気がします。 4 本件建物についてですが、令和5年12月頃から賃借しています。賃料は、毎月4万7000円です。 (令和7年4月3日聴取)
■ U (403号室占有者)	1 本件建物の403号室を賃借して居住しています。 2 本件建物内には、床が傾いている気がします。 3 賃料は、毎月6万円です。 4 賃貸借契約の内容の詳細は、契約書通りです。 (令和7年4月3日聴取)
■ V (406号入居者)	1 私は、現在406号室をWさんと一緒に居宅として使用しています。 (令和7年4月3日聴取)
■ W (406号室兼407号室入居者)	1 本件建物の406号室は、平成21年1月9日から私が勤めている会社が借りており、現在は、私が407号室と共に使用しています。 2 契約関係は、契約書記載のとおりです。 3 406号室の賃料は、毎月8万円です。 4 本件建物の407号室についてですが、同室は私個人が賃借して居住しています。 5 本件建物内には、不具合はありません。 6 407号室の賃料は、毎月6万円です。 7 賃貸借契約の内容の詳細は、契約書通りです。 (令和7年4月3日聴取)
■ X (408号室占有者)	1 本件建物の408号室を令和3年12月から賃借して居住しています。 2 本件建物には、私が母と弟と一緒に住んでいます。 3 契約関係は、契約書記載のとおりです。調査日には、立ち会うことができません。 4 賃料は、毎月5万5000円です。 5 建物内に不具合はありません。 (令和7年3月27日電話聴取)
■ Y (409号室占有者)	1 本件建物の409号室を賃借して居住しています。 2 本件建物内には、不具合はありません。 3 賃料は、毎月4万7000円です。 4 賃貸借契約の内容の詳細は、契約書通りです。調査日には、立ち会うことができません。 (令和7年3月24日電話聴取)

(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

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面、配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は契約書上、「大岡小川グリーンタウン」と表記されており、4階建、32室から構成されている。1階は、各室101～109、2階は、各室201～209、3階は各室301～309、4階は、401～409と表示されており、各階に各8室存する。(末尾数字が4の部屋の表記はない。)
- 3 1階部分の109号室は、店舗として使用されており、それ以外の各室は、居室として使用されている。本件土地の一部及びスロープを上ったスペースは、入居者等の駐車場スペースとなっており、スロープ下が駐輪場としても使用されている。
- 4 令和7年3月21日の調査の際には、103号室にDの子、109号室に占有会社役員Iが在室し、各人は、関係人の供述等に記載のとおり述べた。なお、101号室、301号室～305号室、307号室、308号室、401号室、405号室は、空室であった。
- 5 令和7年4月3日の調査の際には、102号室にCが、105号室にEが、201号室にJの配偶者が、202号室にKが、203号室にLが、205号室にMが、206号室にNが、208号室にPの同居人が、306号室にRの配偶者が、402号室にTが、403号室にUが、406号室及び407号室にV及びWが在室し、各人は関係人の陳述等に記載のとおり述べた。
- 6 また、106号室のF、408号室のX及び409号室のYからは、電話にて関係人の陳述等に記載のとおり聴取した。
- 7 107号室、108号室、207号室、209号室の入居者及び関係者からは聴取が得られなかったが、同各人らも含め、本件建物の占有者については、管理会社から提出された賃貸借契約書等の存在、関係人の陳述及び現場の状況(集合ポストの郵便物等)を勘案して、「占有者及び占有権原」記載のとおりであると認定した。
- 8 各占有者の占有権原は、いずれも正当な賃借権であり、抵当権に後れる賃借権であると思料する。ただし、206号室については、差し押さえ後に締結された賃貸借契約である。
- 9 本件各室は、いわゆる「3LDK」タイプであり、間取りは、左右対称の差異はあるものの、それ以外は、ほぼ同一と思料される。添付した写真については、空き室の写真を添付した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月8日 (水)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 沼津市役所 駿東伊豆消防本部
7年1月8日 (水) 16:30-16:45	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等現在事項証明書申請
7年1月17日 (金) 9:00-9:20	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年1月28日 (火)	執行官室	共有者らに対し、占有関係照会書送付 (郵送) 返信用封筒添付 書面による回答なし
7年1月30日 (木)	執行官室	共有者Bから事情聴取 (電話)
7年3月6日 (木) 10:00-11:10	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
7年3月21日 (金) 15:00-16:20	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、不在宅に対し、調査期日通知書等投函
7年4月3日 (金) 9:30-12:20	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
(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7年4月3日 目的物件 (空き室) は不在で施錠されていたので、立会人BBを立ち会わせ、管理会社の鍵を借用し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

A3をA4に縮小

イ 4394 ハ 1752-19 ホ 1753-12 ト 1753-20 ニ 1753-9 ヌ 1750-6
 ロ 1752-1 ヒ 1752-22 ヘ 1753-15 テ 1753-6 ノ 1762-4 ヱ 1750-6



(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。

地番区域見出
大岡

請求部	所在	沼津市大岡字長者町			地番	1756番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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10月10日

東京法務局港出張所

地図整理番号: M49582

登記官

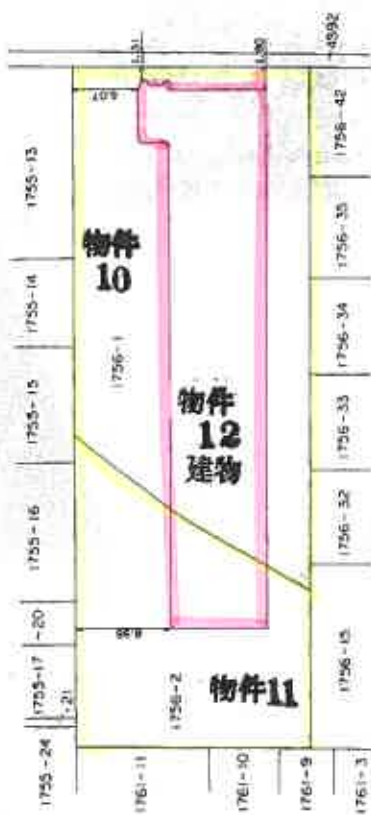
登記年月日：平成27年4月17日

610048

各階平面図

建物図面図

家屋番号	1756-1
建物の所在	沼津市大岡字長者町1756-1、1756-2



(単位m)

1/500
縮尺

申請人

1/500
縮尺

土地建物調査士
(専任)

作成者

静岡県土地家屋調査士会全県協定用紙

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

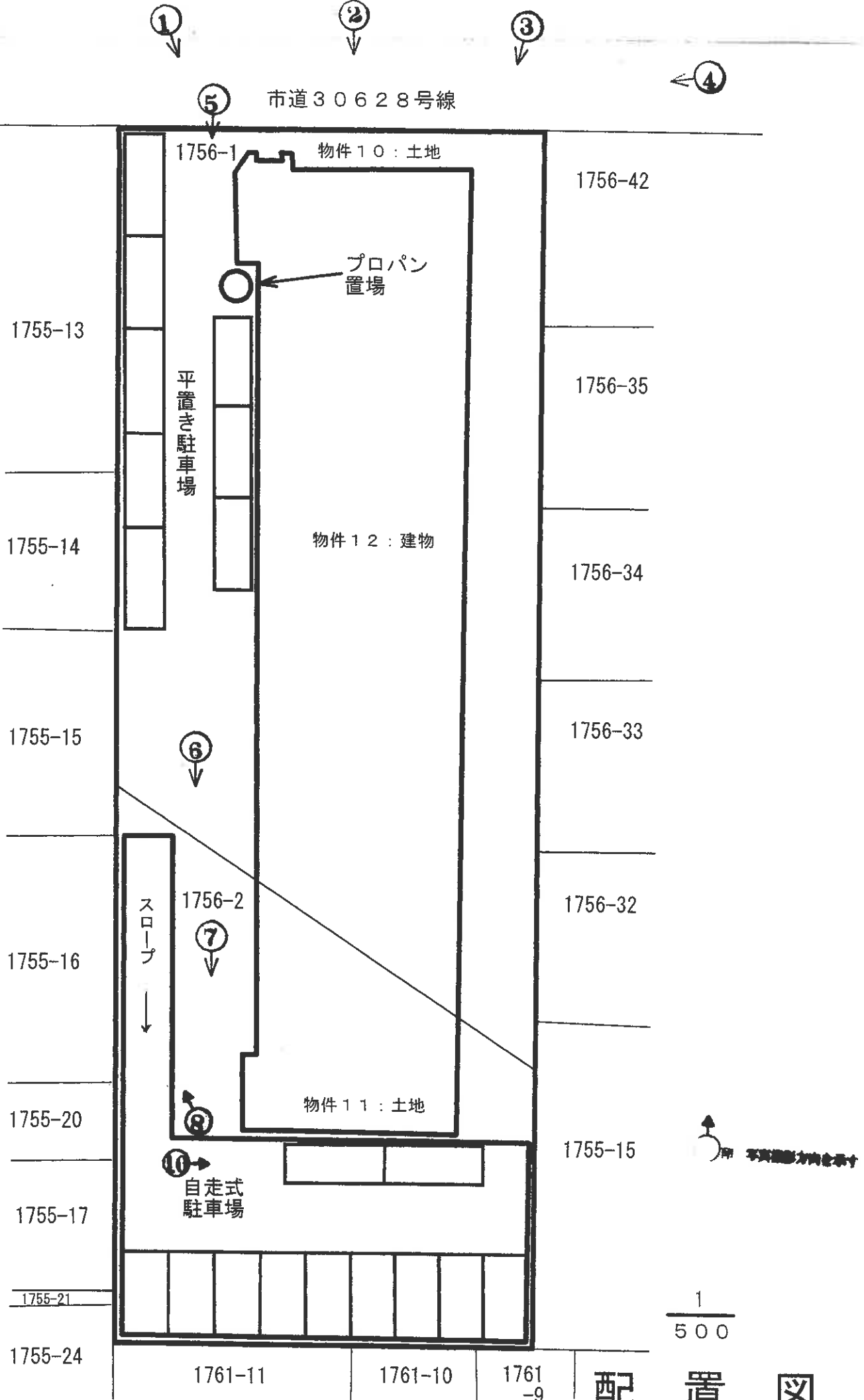
(静岡県地方公務局沼津支局管理)

令和6年10月10日

東京法務局港出張所

登記簿

(14枚目)



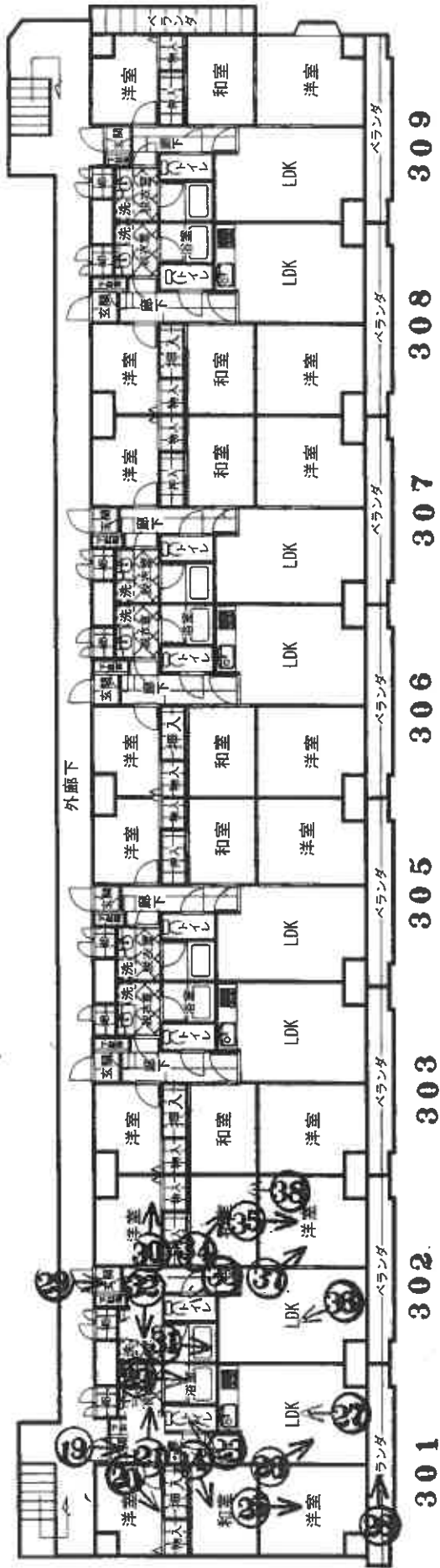
(15枚目)

(建物図面より作製 原図を200%拡大)

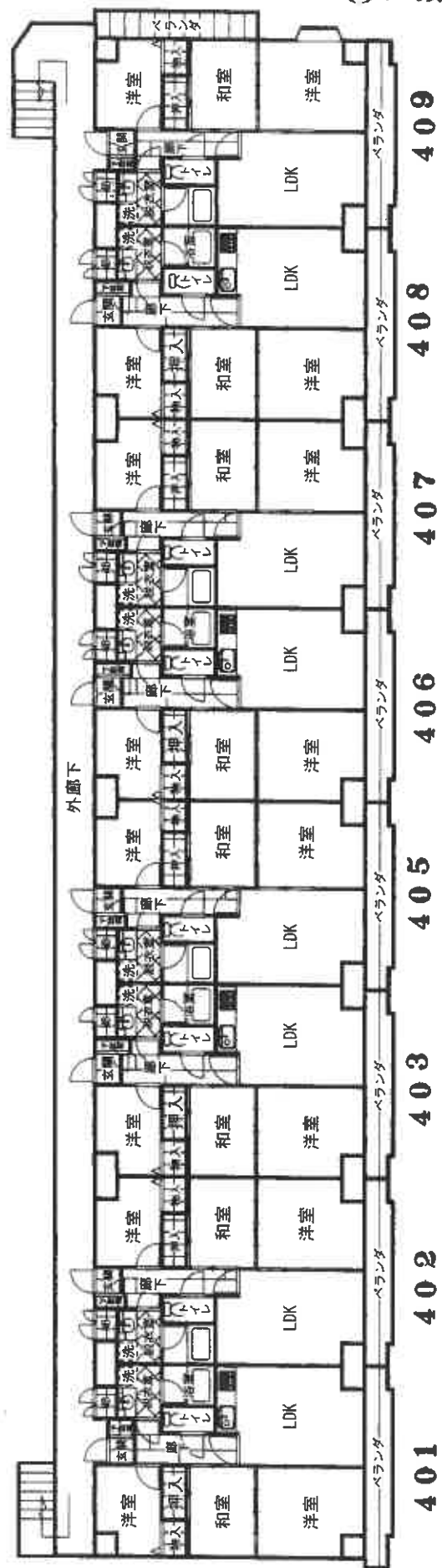
配置図



(16枚目)



(3 階)



(4 階)

間取図

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4

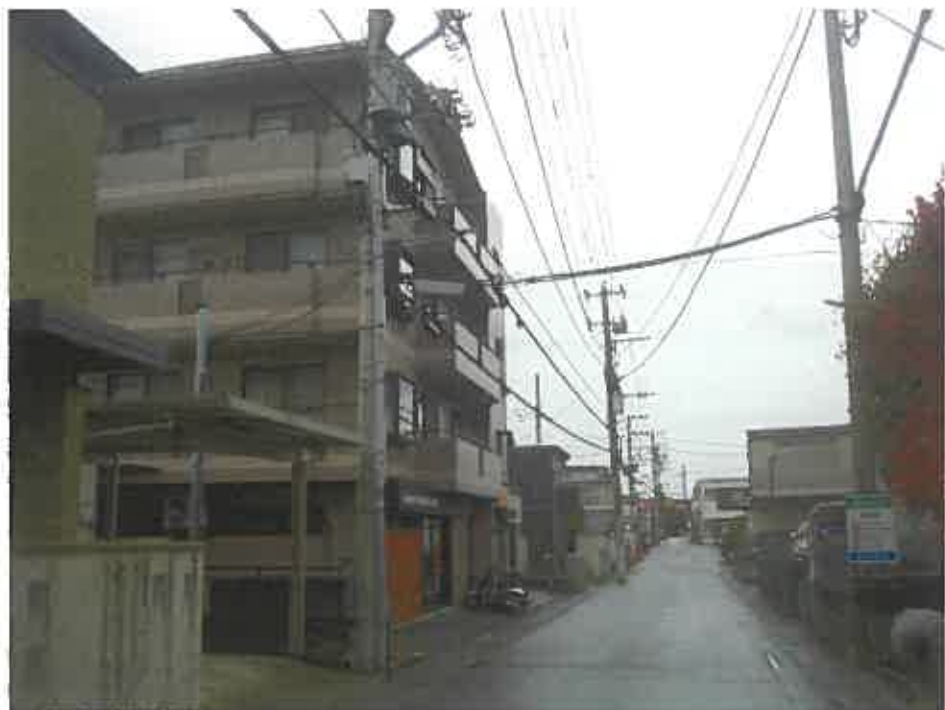


写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9

スロープ下
(駐車場スペース)
(撮影図示の記載は省略)



写真 1 0

スロープ上



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



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



写真 2 8



写真 2 9



写真 3 0



写真 3 1



写真 3 2



写真 3 3



写真 3 4



写真 3 5



写真 3 6



写真 3 7



写真 3 8



令和6年(ケ)第95号
令和7年4月3日 現地調査
令和7年5月12日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書

[物件10～12]

評価人 不動産鑑定士
高 塚 智 範

物 件 目 録

10 所 在 沼津市大岡字長者町
 地 番 1756番1
 地 目 宅地
 地 積 925.61平方メートル
 共有者 A 持分4分の3
 共有者 B 持分4分の1

11 所 在 沼津市大岡字長者町
 地 番 1756番2
 地 目 宅地
 地 積 469.42平方メートル
 共有者 A 持分4分の3
 共有者 B 持分4分の1

12 所 在 沼津市大岡字長者町 1756番地1、1756番地2
 家屋 番号 1756番1
 種 類 共同住宅 店舗
 構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺4階建
 床 面 積 1階 457.90平方メートル
 2階 458.35平方メートル
 3階 458.35平方メートル
 4階 458.35平方メートル
 共有者 A 持分4分の3
 共有者 B 持分4分の1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 112,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件10（土地）	金 19,060,000 円
物件11（土地）	金 9,700,000 円
物件12（建物）	金 84,040,000 円

1. 一括価格は物件10～12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10・11の土地の内訳価格は、物件12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12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
10	物件目録記載のとおり	特記事項参照
11	物件目録記載のとおり	特記事項参照
12	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
①. 物件10・11は一体地を構成している。 ②. 物件10・11の土地に物件12の建物が存する。 ③. 物件12の名称は大岡小川グリーントウンである。 ④. 室内については、実地調査日時点に立入可能な空室のみを調査した。現に居住中や不在の住戸への立入はできなかった。		

※ 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10・11一括）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「沼津」駅から東方へ道路距離で約1.7 kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	沼津市中心部の東方に位置し、中層共同住宅や戸建住宅を中心に、低層店舗や事務所も見られる住宅地域である。標準画地は規模1,400 m ² 程度の中層店舗住宅併用地で、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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 無 無
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,395.03 m ² 長方形地 間口約22 m、奥行約63 m 平坦地で前面道路に等高接面 中間画地 無
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は東側の幅員約6 mの舗装市道30628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：中層店舗付共同住宅 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風は普通、周囲は戸建住宅等。 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. 市街地の一般的な住宅地域にあり、敷地とその周辺に土壤汚染の発生を懸念する施設は無い。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. 土地共有者らが建物も共有し占有している。土地共有者間で土地利用について取り決め等はない。 ③. 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12）

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：平成7年3月15日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造4階建 屋 根：ルーフィング葺 外 壁：タイル貼、一部吹付タイル 内 壁：クロス貼ほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：給排水設備ほか 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：ファミリータイプの賃貸マンションで、各階8戸の全32戸、うち1階東端の1戸のみ店舗仕様である。居宅の間取りは全戸南向きの3LDK（和室1、洋室2、LDK）で、1戸当たりの専有面積は約57㎡である。1階は専用庭がある。エレベーターは無く外階段（東西2箇所）を利用する。 間取り：後添間取図参照 外構等：2階建て自走式駐車場（22台収容）、平置き駐車場（9台収容）、ゴミ置場、プロパン置場、自転車置場等
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	築後約30年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。保守管理の状態は住戸ごとに異なり、比較的状态の良いものから、汚れがかなり目立つもの、扉が開きにくいもの、ワイヤー入りガラスの熱割れが見られるもの、床のへこみが感じられるもの、専用庭の雑草が目立つもの等ばらつきがある。
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者が空室を占有し、その他の者らが居宅や店舗として各住戸を占有している。建物共有者間で建物利用について取り決め等はない。賃貸借契約の概要は後記占有者及び占有権原一覧表のとおり。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後の建物で、耐震基準を充たしていると推察する。 ②. アスベストの使用が全面的に禁止された平成18年以前に建築された建物で、アスベスト含有建材の使用可能性がある。 ③. 執行官の聴取によれば、土地建物共有者から委託された株式会社ルームアシストが管理をしている。実地調査日時点の空室は101号室、301～305号室、307号室、308号室、401号室、405号室の9室で稼働率は約72%。内外装の劣化のほか、一部不具合が放置され、管理状態が劣る住戸もあるが、家賃滞納は無く、概ね適切な賃貸管理が行われていると推察する。 ④. 各階いずれも4号室の表記はない。 ⑤. 各占有者の占有権原はいずれも正当な賃借権だが、抵当権には後れるものと思料する。206号室は差し押さえ後の賃貸借契約である。
------	---

占有者及び占有権原一覧表（1～4階共同住宅・1階店舗）

部屋番号	占有状況	当初契約日	現在の契約	占有権原	貸主	借主(占有者)	更新種別	月額賃料(円)	一時金(円)	特約、その他
102	居宅	R5. 5. 1	R7. 5. 1～ R9. 4. 30	賃借権	A	C	合意更新	48,000	無	共益費1,000円 町会費1,000円
103	居宅	H26. 6. 1	R6. 6. 1～ R8. 5. 31	賃借権	Z	D	合意更新	58,000	100,000 ※3	駐車場料1台分は賃料込み CATV使用料2,100円 保証料36,060円※4
105	居宅	R6. 2. 6	R6. 2. 6～ R8. 2. 5	賃借権	A	E	未更新	50,000	無	共益費3,000円 町会費1,000円 24時間サポート450円
106	居宅	R4. 8. 1	R6. 8. 1～ R8. 7. 31	賃借権	A	F	合意更新	50,000	無	共益費は賃料込み 町会費1,000円 CATV使用料2,100円 駐車場料5,000円 保証料29,050円※4
107	居宅	H28. 11. 26	R6. 11. 26～ R8. 11. 25	賃借権	Z	G	合意更新	55,000	無	共益費と駐車場料1台分は賃料込み 町会費11,000円※1 CATV使用料2,100円 保証料34,260円※4
108	居宅	R4. 2. 1	R6. 2. 1～ R8. 1. 31	賃借権	A	H	合意更新	55,000	無	共益費3,000円 町会費1,000円 駐車場料1台分は賃料込み 保証料29,500円※4
109	店舗	R5. 1. 20	R7. 1. 20～ R9. 1. 19	賃借権	A	株式会社 ヤマトワークス	合意更新	70,000	70,000	駐車場料1台分は賃料込み 別途駐車場料2台分10,000円

前頁より続く

201	居宅	H24. 6. 15	R6. 6. 15～ R8. 6. 14	賃借権	Z	J	合意更新	58,000	100,000 ※3	共益費と駐車場料1 台分は賃料込み CATV使用料2,100円 町会費500円 保証 料30,330円※4
202	居宅	R3. 11. 20	R5. 11. 20～ R7. 11. 19	賃借権	A	K	合意更新	55,000	無	駐車場料5,000円 共益費3,000円 町 会費1,000円
203	居宅	R5. 4. 11	R7. 4. 11～ R9. 4. 10	賃借権	A	L	合意更新	49,000	無	駐車場料3,000円 共益費3,000円 町 会費1,000円 24時 間サポート450円
205	居宅	H29. 4. 27	R7. 4. 27～ R9. 4. 26	賃借権	Z	M	合意更新	60,000	100,000 ※3	共益費と駐車場料1 台分は賃料込み 保 証料24,000円※4
206	居宅	R7. 1. 24	R7. 1. 24～ R9. 1. 23	賃借権	A	N	未更新	49,000	無	駐車場料3,000円 共益費3,000円 町 会費1,000円 24時 間サポート450円
207	居宅	H23. 8. 28	R6. 8. 28～ R7. 8. 27	賃借権	Z	O	合意更新	65,000	130,000	共益費と駐車場料1 台分は賃料込み CATV使用料2,100円
208	居宅	R5. 11. 27	R5. 11. 27～ R7. 11. 26	賃借権	A	世界真光文明 教団	未更新	49,000	無	入居者P 駐車場料2 台分6,000円 共益 費3,000円 町会費 1,000円 24時間サ ポート450円
209	居宅	R6. 4. 6	R6. 4. 6～ R8. 4. 5	賃借権	A	リコークリエ イティブサー ビス(株)	未更新	59,000	118,000	入居者Q
306	居宅	H19. 2. 17	R7. 2. 17～ R9. 2. 16	賃借権	有限会社 小川カン パニー※ 2	(株)静岡中央 銀行	合意更新	62,000	204,000	入居者R 共益費 3,000円 駐車場料 10,000円 CATV使用 料2,100円
309	居宅	R5. 1. 20	R7. 1. 20～ R9. 1. 19	賃借権	A	株式会社ヤマ トワークス	合意更新	50,000	無	入居者S
402	居宅	R5. 12. 27	R5. 12. 27～ R7. 12. 26	賃借権	A	T	未更新	47,000	無	共益費3,000円 町 会費1,000円 24時 間サポート450円
403	居宅	H24. 3. 15	R6. 3. 15～ R8. 3. 14	賃借権	Z	U	合意更新	60,000	100,000 ※3	共益費と駐車場料1 台分は賃料込み CATV使用料2,100円 町会費500円 保証 料31,300円※4
406	居宅	H21. 1. 9	R7. 1. 9～ R9. 1. 8	賃借権	有限会社 小川カン パニー※ 2	ナブコシステ ム株式会社	合意更新	80,000	240,000	入居者V及びW 共益 費と駐車場料1台分 は賃料込み
407	居宅	H24. 1. 29	R6. 1. 29～ R8. 1. 28	賃借権	Z	W	合意更新	60,000	100,000	共益費、駐車場料1 台分、CATV使用料 は賃料込み
408	居宅	R3. 12. 1	R5. 12. 1～ R7. 11. 30	賃借権	A	X	合意更新	55,000	無	共益費は賃料込み 町会費1,000円
409	居宅	R6. 4. 15	R6. 4. 15～ R8. 4. 14	賃借権	A	Y	未更新	47,000	無	駐車場料3,000円 共益費3,000円 町 会費1,000円 24時 間サポート450円

※1 107号室の町会費は年額である。

※2 306号室、406号室の有限会社小川カンパニーとはZが代表をしていた会社で現在は閉鎖されている。

※3 103号室、201号室、205号室、403号室の一時金は退去時清算金である。これは修繕補修費等の前払金で借主退去時に返還されない一時金である。このほかの一時金は敷金で、明渡し時に借主に債務不履行がある場合はその額を控除した残額を、なければ全額を無利息で返還する。

※4 103号室、106号室、107号室、108号室、201号室、205号室、403号室の保証料とは、借主と日本賃貸保証株式会社間の賃貸保証委託契約料である。

第5 評価額算出の過程

賃貸用不動産のため、積算価格及び収益価格を求め調整し評価額を求めるものとする。なお適切な複合不動産の取引事例が収集できないため取引事例比較法の適用は断念した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件10・11（土地）

更地価格に建付減価を乗じて物件10・11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 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
10	77,600	1.00	925.61	0.95	68,240,000
11	77,600	1.00	469.42	0.95	34,610,000

ア 標準画地価格：公示価格を規準とした価格

公示地 沼津ー7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $116,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/102 \times 100/147 \div 77,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：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：公示地の画地条件（方位）を考量した。

◇地 域 格 差：地域の街路条件、交通接近条件、その他条件を考量した。

イ 個別格差：無。マンション用地のため方位は考慮しない。

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した。

② 物件12（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格を求めた。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
12	300,000	1,832.95	0.18	98,980,000

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：登記簿数量を採用した。

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し次のとおり求めた。

経過年数30年、経済的残存耐用年数10年、観察減価30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 10\text{年} \div (10\text{年} + 30\text{年}) \times (1 - 0.30) \approx 0.18$$

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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		土地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
10	68,240,000	0.5	法定地上権	34,120,000
11	34,610,000	0.5	法定地上権	17,310,000

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 積算価格

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	積算価格 (円) ア±イ＝ウ	構成比 エ
10	68,240,000	-34,120,000	34,120,000	0.169
11	34,610,000	-17,310,000	17,300,000	0.086
12	98,980,000	+51,430,000	150,410,000	0.745
合 計			201,830,000	1.000

Ⅱ 収益価格の試算

賃貸用不動産であるため収益還元法を適用し、満室稼働を想定して求めた総収益を粗利回りで還元して収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ÷オ
20,471,020	1.00	12%	1.0	178,930,000

ア．総収益：実際実質賃料のほか、空室部分については他の住戸や周辺の類似の共同住宅の賃料水準を調査・検討し、総収益を以下のとおり査定した。

a. 貸室部分

階数 部屋 番号	用途	A 月額支払 賃料 (円) ※1	B 年額支払 賃料 (円) A×12	C 敷金 (円) ※2	D 敷金運用益 (円) C×1% ※3	E 権利金 (円) ※4	F 権利金運用益 償却額 (円) E×0.256 ※5	G 合計 (円) B+D+F
401	空室	47,000	564,000	0	0	0	0	564,000
402	居宅	47,000	564,000	0	0	0	0	564,000
403	居宅	60,000	720,000	0	0	100,000	25,600	745,600
405	空室	47,000	564,000	0	0	0	0	564,000
406	居宅	80,000	960,000	240,000	2,400	0	0	962,400
407	居宅	60,000	720,000	100,000	1,000	0	0	721,000
408	居宅	55,000	660,000	0	0	0	0	660,000
409	居宅	47,000	564,000	0	0	0	0	564,000
301	空室	47,000	564,000	0	0	0	0	564,000
302	空室	47,000	564,000	0	0	0	0	564,000
303	空室	47,000	564,000	0	0	0	0	564,000
305	空室	47,000	564,000	0	0	0	0	564,000
306	居宅	62,000	744,000	204,000	2,040	0	0	746,040
307	空室	47,000	564,000	0	0	0	0	564,000
308	空室	47,000	564,000	0	0	0	0	564,000
309	居宅	50,000	600,000	0	0	0	0	600,000
201	居宅	58,000	696,000	0	0	100,000	25,600	721,600
202	居宅	55,000	660,000	0	0	0	0	660,000
203	居宅	49,000	588,000	0	0	0	0	588,000
205	居宅	60,000	720,000	0	0	100,000	25,600	745,600
206	居宅	49,000	588,000	0	0	0	0	588,000
207	居宅	65,000	780,000	130,000	1,300	0	0	781,300
208	居宅	49,000	588,000	0	0	0	0	588,000
209	居宅	59,000	708,000	118,000	1,180	0	0	709,180
101	空室	50,000	600,000	0	0	0	0	600,000
102	居宅	48,000	576,000	0	0	0	0	576,000
103	居宅	58,000	696,000	0	0	100,000	25,600	721,600
105	居宅	50,000	600,000	0	0	0	0	600,000
106	居宅	50,000	600,000	0	0	0	0	600,000
107	居宅	55,000	660,000	0	0	0	0	660,000
108	居宅	55,000	660,000	0	0	0	0	660,000
109	店舗	70,000	840,000	70,000	700	0	0	840,700
合計								20,715,020

- ※1 空室の賃料は、エレベーター無しマンションの階層別効用比を考量して査定した。
 ※2 現に敷金を授受している住戸以外は敷金は無しとした。
 ※3 敷金の運用利回りを1%と査定した。
 ※4 現に権利金を授受している住戸以外は権利金は無しとした。
 ※5 平均回転期間4年、運用利回り1%の年賦償還率0.256を採用した。

b. 駐車場部分

収容台数31台で、うち10台分の駐車場料金が家賃込みである。ほかは1台当たり3,000円から5,000円までばらつきがあるが、残り21台分の適正な駐車場料金を1台当たり3,000円と査定した。

$$3,000円 \times 21台 \times 12ヶ月 = 756,000円$$

c. 合計

$$20,715,020円 + 756,000円 = 21,471,020円$$

イ. 家賃等補正：無

ウ. 粗利回り：共同住宅の取引利回りを参考に、賃貸借に要する費用や賃貸リスク等のスプレッドを加算して査定した。

エ. その他補正：無

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

個別性を反映した積算価格と、収益性を反映した収益価格を求め、両価格はやや開差を生じた。本件は賃貸用不動産であることから、収益価格に規範性を認め、積算価格も参酌して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	201,830,000	－	201,830,000
② 収益価格			178,930,000
③ 調整後の価格			188,000,000

イ. 占有減価修正：概ね適切に運営管理されている賃貸用不動産のため考慮しない。

2 評価額の判定

上記により求めた価格に構成比を乗じ、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

物件	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ＝ オ
10	188,000,000	0.169	1.0	0.6	19,060,000
11	188,000,000	0.086	1.0	0.6	9,700,000
12	188,000,000	0.745	1.0	0.6	84,040,000
一 括 価 格 (合 計)					112,800,000

イ．構 成 比：I 積算価格の試算2②エで求めた構成比を採用した。

エ．市場性修正：無

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した。

第6 参考価格資料

地価公示 沼津一 7

所 在：沼津市大岡字佃956番30

価 格：116,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東側が幅員5mの舗装市道に接面

位 置：沼津駅から2.2km

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い住宅地域

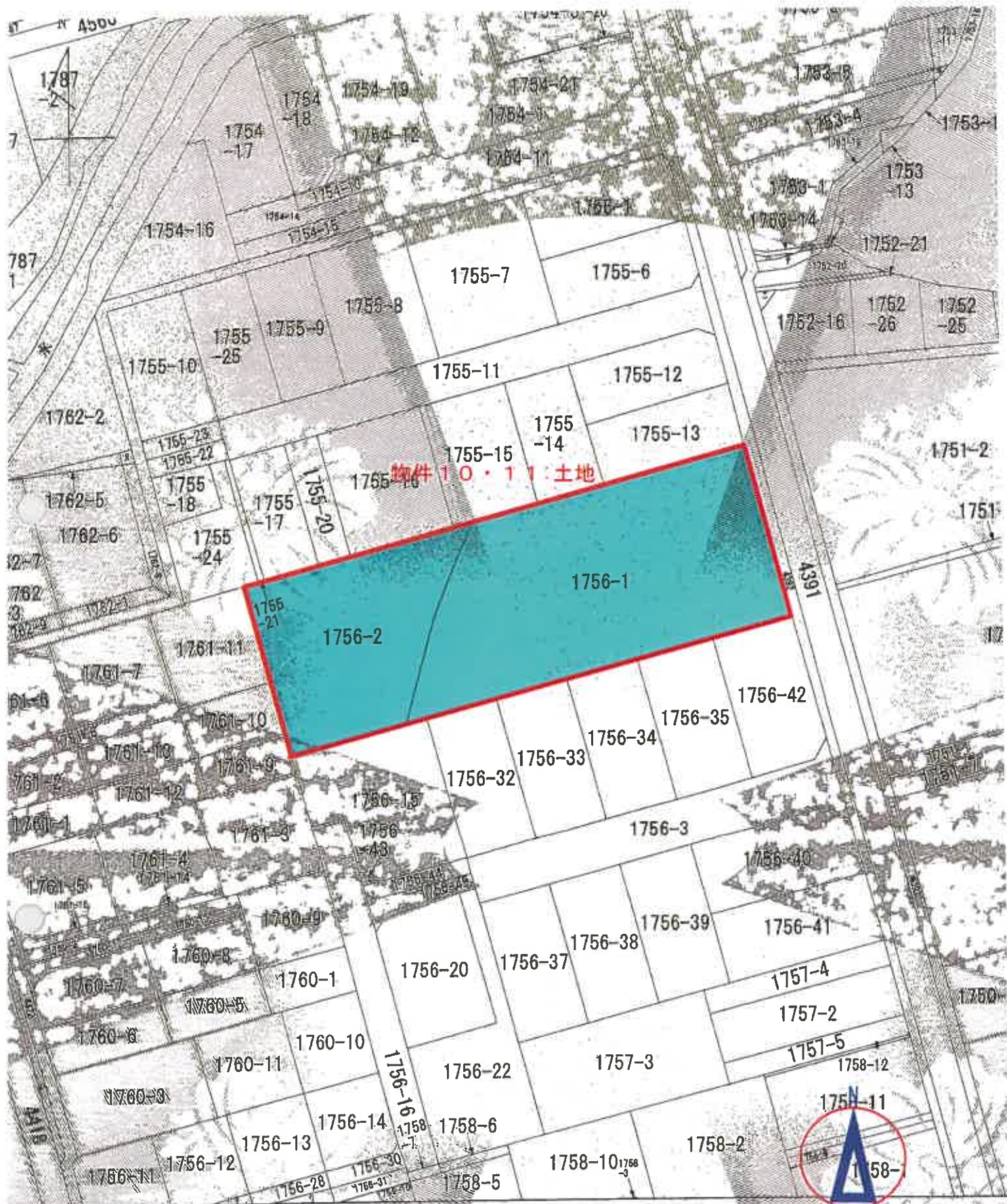
第7 附属資料

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 配置図
- 4 間取図

以 上

所在位置略図

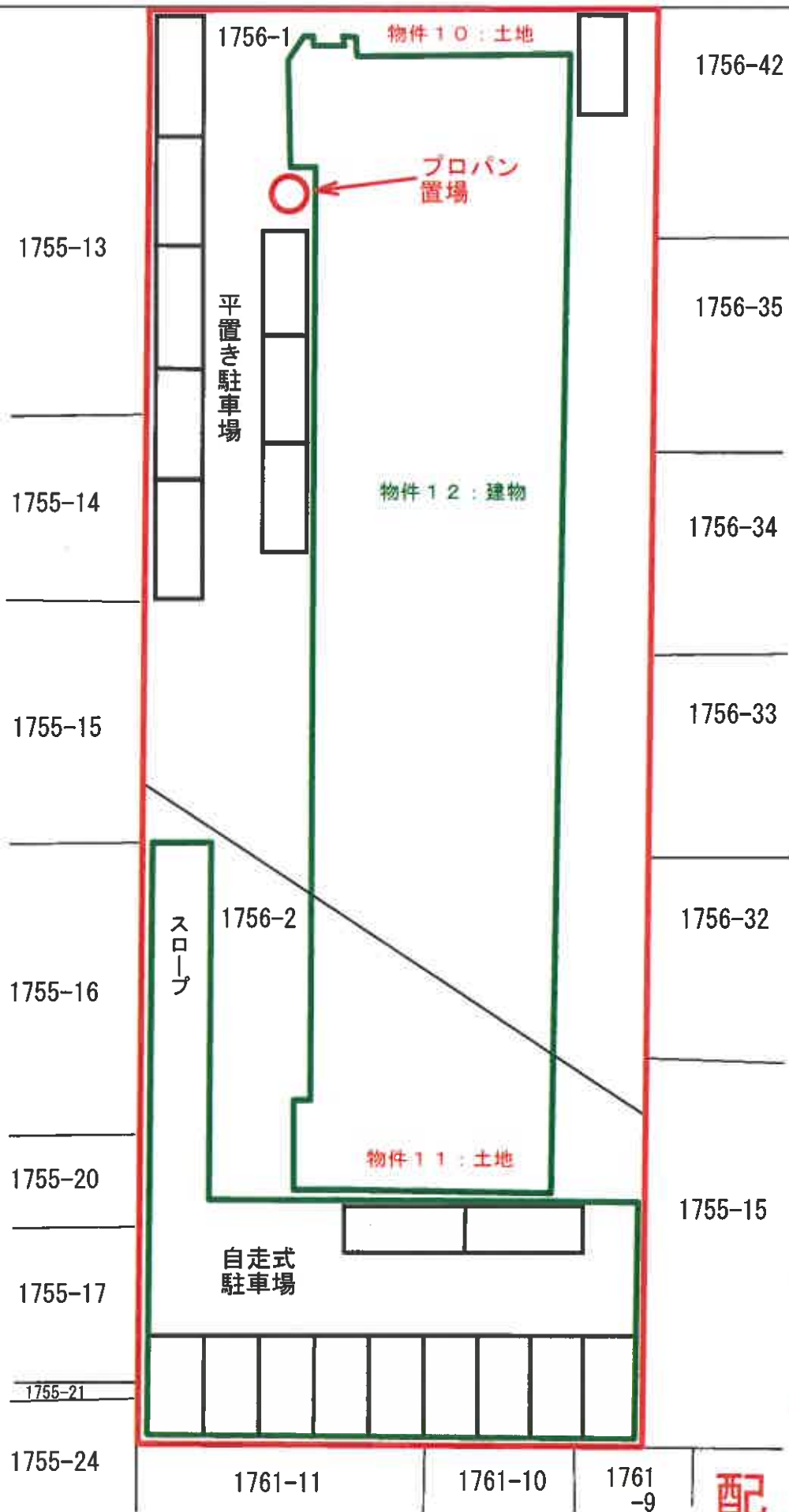
地図使用承認・マッフル第6-165号



図に添する図面は、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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

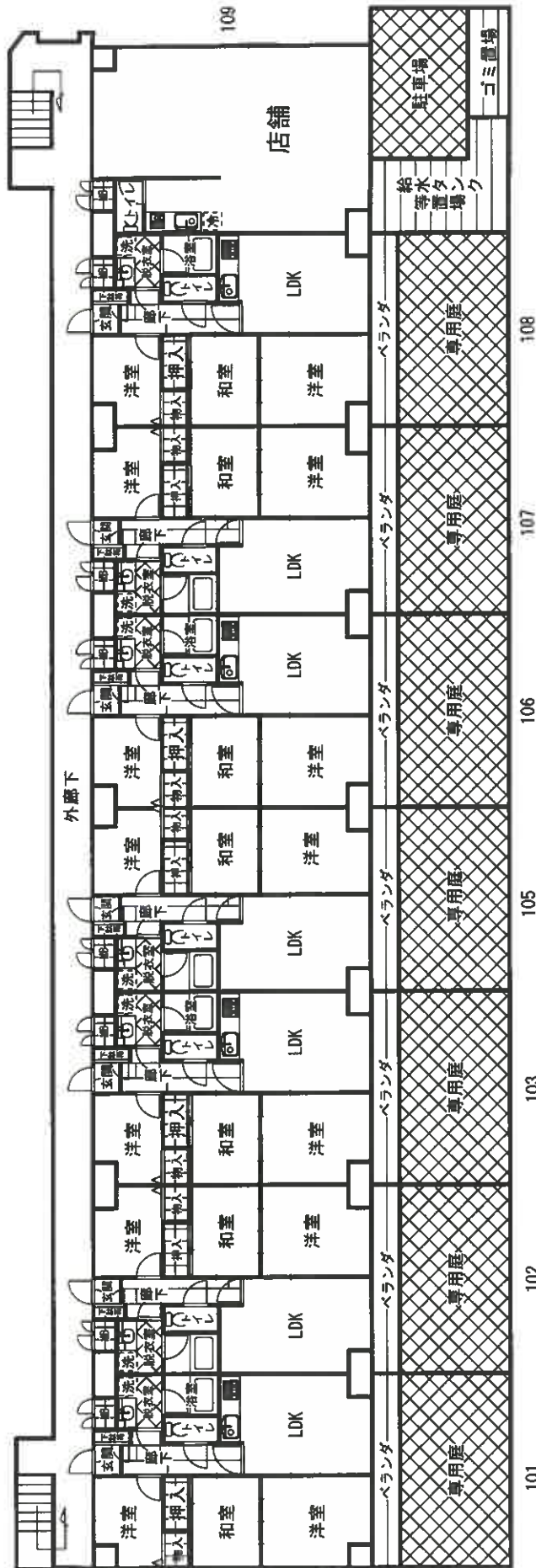
(旧土地台帳附属地図)



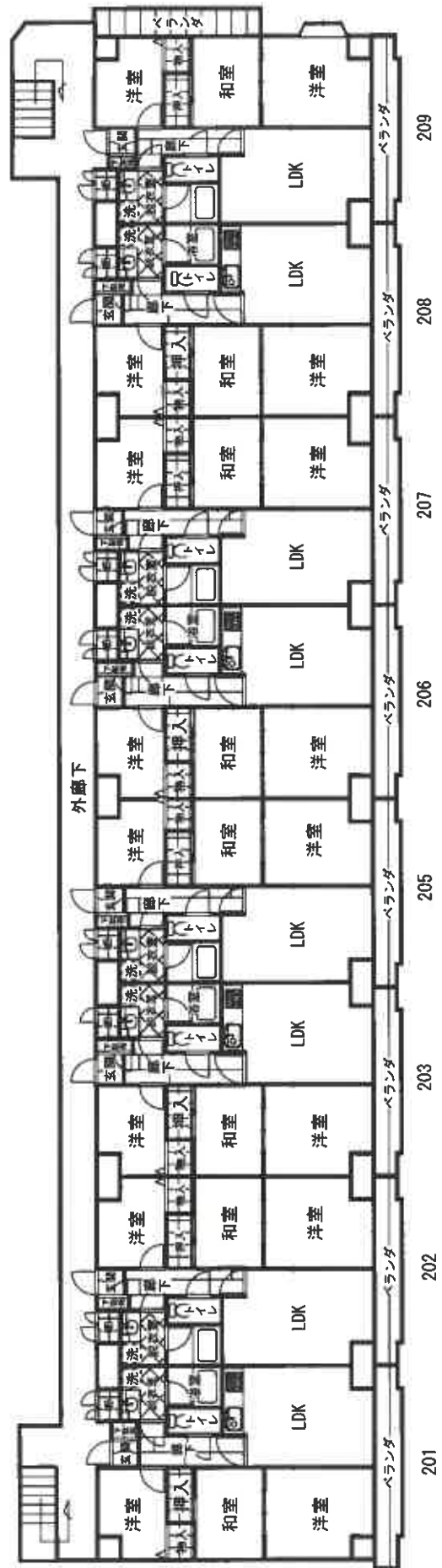
$\frac{1}{500}$

配置図

(建物図面より作製 原図を200%拡大)



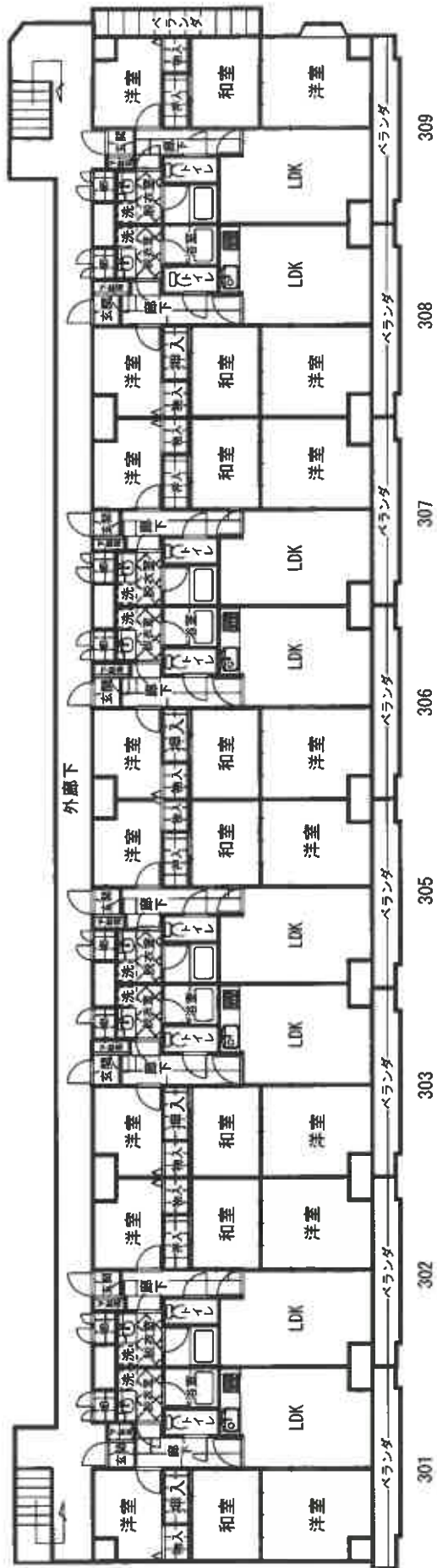
(1 階)



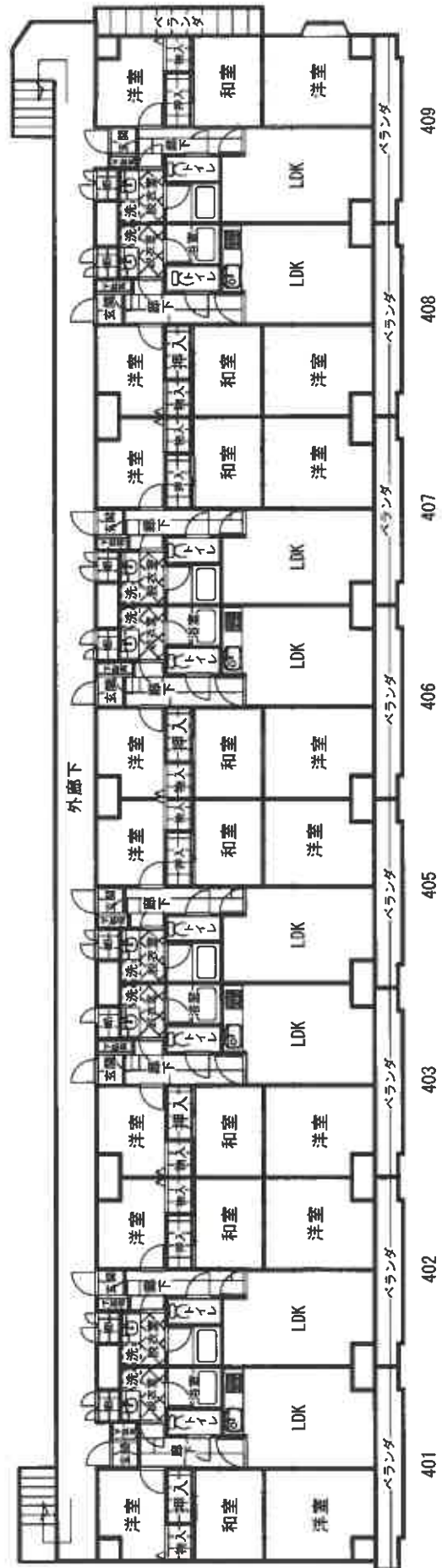
(2 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)



(3 階)



(4 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)