

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, 2	7, 160, 000 5, 728, 000	一括	1, 432, 000	102, 871	22, 043
1	3, 340, 000				
2	3, 820, 000				



物 件 目 録

1 所 在 沼津市高沢町

地 番 4番13

地 目 宅地

地 積 91.74平方メートル

2 所 在 沼津市高沢町 4番地13

家屋 番号 4番13

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 45.75平方メートル
2階 54.29平方メートル

(現況)

種 類 店舗



物 件 明 細 書

令和 7年10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

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番4番30)を通行のため利用している。

《 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 | 沼津市高沢町 |
| | 地 番 | 4 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 1 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市高沢町 4 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 3 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 7 5 平方メートル
2 階 5 4 . 2 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗 |



令和7年(ケ)第45号
令和7年7月10日受理
令和7年8月22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 | 沼津市高沢町 |
| | 地 番 | 4 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 1 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市高沢町 4 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 3 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 7 5 平方メートル
2 階 5 4 . 2 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	静岡県沼津市高沢町4番13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	☒ 土地所有者会社 ☐ 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、北側で市道02034号線に、南側で私道（地番4番30 位置指定道路）にそれぞれ接道している。 2 本件土地の南東側に簡易物置が、北西側に看板がそれぞれ存在する。					
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：店舗 ☐ 構造： ☐ 床面積：					
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 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	☒ 債務者会社 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗（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	本件建物内には、債務者会社所有の美容器具等の動産類が多く残置されている。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 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	☐ 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 (本件債務者会社代表者)	1 本件土地建物の所有者が株式会社ハマカゼになっているのは、債務者会社でお金が必要になった時に、お金を工面するから土地建物の所有権を移転しろと所有者会社の代表者に言われ、言われるままに移転したからです。 2 結局、お金の必要がなくなったので、所有者会社代表者に登記を戻すように再三お願いしましたが、登記が戻されないまま現在に至ってしまいました。 3 所有者会社代表者も本件建物の鍵を持っていたので、これまで何度か本件建物内に荷物を置かれましたが、その都度撤去するように言うと撤去されて、現在本件建物内にあるのは、全て債務者会社の所有する動産になります。 4 本件土地建物を購入後令和7年2月に閉店するまで、私が代表をしている債務者会社がエステサロンを経営していました。2年位前からは、建物1階で喫茶店も併設していました。 5 現在までの間に、債務者会社以外が本件土地建物を使用していたことはありません。 6 本件建物購入後、エステサロン経営の為に建物の改装工事を行いました。それに伴って、防水工事等の工事も特に修繕する所はありませんでしたが行いました。 7 本件土地の南側は私道に面していますが、私道を利用するについて通行料等を土地所有者から請求されたことはありません。 8 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
7年7月10日 (木) : - :	当庁執行官室	沼津市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年7月11日 (金) 11:01 - 11:11	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
7年8月5日 (火) 10:40 - 11:02	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 近隣住民から事情聴取
7年8月5日 (火) : - :	当庁執行官室	本件所有者会社及び本件債務者会社に対し、現況調査 期日通知書発送(各110円切手貼付)
7年8月15日 (金) 11:48 - 11:52	沼津市役所	接面道路調査
7年8月19日 (火) 9:45 - 11:00	物件所在地	本件債務者会社代表者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 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 7年 8月19日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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、解錠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

【A3版をA4版に縮小】



(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
高沢町

請求部	所在	沼津市高沢町			地番	4番13		
出力縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年11月17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。

(静岡地方税務局沼津支局管轄)

令和7年6月17日

名古屋法務局

請求番号：11-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)



20-2



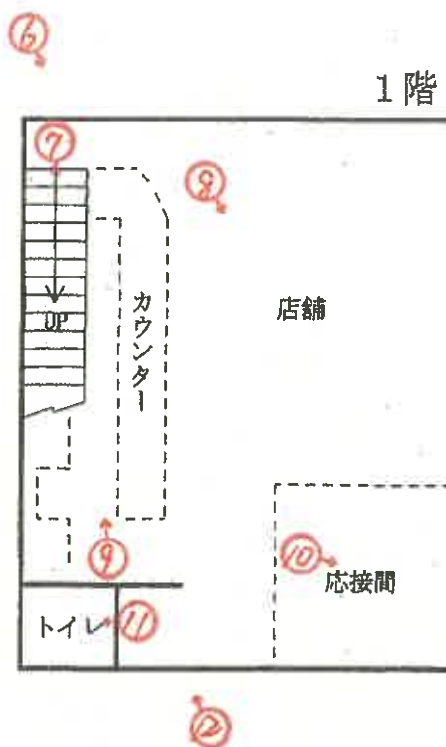
※公園、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

♂写真撮影方向

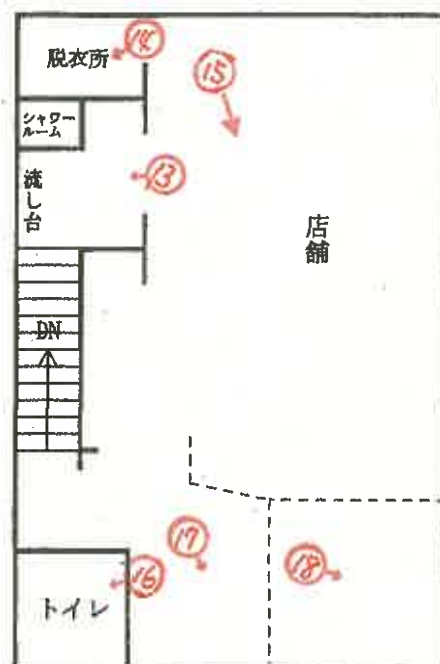
間取図

物件 2

1 階



2 階



♂写真撮影方向

写真1



看板

写真2



(8枚目)

写真3



看板

写真4



簡易物置

写真 5



簡易物置

写真 6



写真7



写真8



(11枚目)

写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



(1 3 枚目)

写真1 3



写真1 4



(1 4 枚目)

写真1 5



写真1 6



写真17



写真18



(16枚目)

令和 7年（ケ）第 45号
令和 7年 8月19日現地調査
令和 7年 8月21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

海野 克明 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 沼津市高沢町 |
| | 地 番 | 4 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 1 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市高沢町 4 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 3 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 7 5 平方メートル
2 階 5 4 . 2 9 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 1 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 3 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 8 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価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2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	
2	物件目録記載のとおり	・種類：店舗
特 記 事 項		
・物件1の土地上に物件2の建物が存する。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

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」駅の北西方 直線距離約550m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	低層店舗、店舗併用住宅のほか共同住宅や事業所等も見られる商業地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 —
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	91.74㎡ (登記地積) 長方形 間口約6.5m、奥行約14m 概ね平坦 北方及び南方路面とそれぞれほぼ等高に接面する2方路地 特記事項参照
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約20m程度の舗装市道（建築基準法上の道路） 南側幅員約4m程度の舗装私道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…物件2の建物の敷地 目的外建物の有無…無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「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	・北側市道は整備済都市計画道路（3・3・16七通線）である。 ・南側私道は位置指定道路（沼土第35-1641号、昭和35年8月12日指定）である。 当該位置指定道路を構成する複数の土地はいずれも第三者が所有しており、本件土地建物所有者は当該位置指定道路を構成する土地の所有権（共有持分等）を有しない。 なお、現在に至るまで、当該私道を利用するにあたってその使用料等を請求されたことは無いとのことである。 ・本件土地内北西端部付近に自立看板が存する。 ・その他、執行官の現況調査報告書を確認されたい。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日：昭和51年9月2日（登記） 経 過 年 数：約49年程度 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：塩ビシート、Pタイル等 設 備：電気、衛生、給排水等 その他：特になし
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる
現 況 用 途 等	現況用途：店舗 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	普通
建 物 の 利 用 状況	債務者会社が店舗（空家）として占有している。 ※ 詳細については執行官の現況調査報告書を確認されたい。
特 記 事 項	・令和7年2月頃迄、店舗（1階は喫茶店、2階はエステサロン）として利用されていたが、現在は閉業している。 ・なお、屋外に階段は無く、2階店舗へのアクセスは内階段のみである。 ・屋内には家具、備品その他の動産類が存する。 ・その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。

第5 評価額算出の過程

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件は築後相当年数を経過した小規模な低層自用店舗とその敷地で継続的、安定的な収益の算定が困難であるため、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	共 有 持 分 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	132,000	1.02	91.74	0.90	—	11,120,000

ア 標準画地価格

地価公示地 沼津5-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $153,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/115 \approx 132,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：—

◇地 域 格 差：公示地等は街路条件、行政条件にやや劣るが環境条件に優る

イ 個 別 格 差：2方路地

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

オ 共有持分：—

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	200,000	100.04	0.04	800,000

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4%程度と判定した。

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	11,120,000	0.5	法定地上権	5,560,000

イ 土地利用権等割合：物件2の物件1に係る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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） (1①カ、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	11,120,000	－ 5,560,000		－	0.6	3,340,000
2	800,000	＋ 5,560,000	－	－	0.6	3,820,000
一 括 価 格 (合 計)						7,160,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：－

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 地価調公示地（沼津5－7）

所 在：沼津市庄栄町6番2

価 格：153,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：85㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西15.0m市道

用途指定等：市街化区域、近隣商業地域（80%、200%）準防火地域

地域の概要：店舗、事務所、住宅等が混在する商業地域

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

位置図



出典：国土地理院ウェブサイト「地理院地図」（加工して作成）

【縮尺】 1 : 500





20-2

市道 02034号線

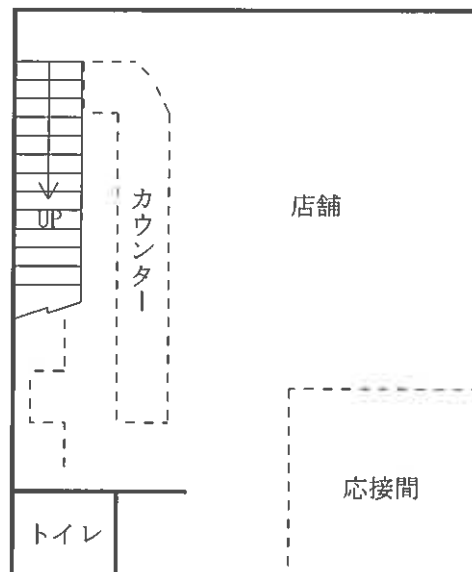


※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図

物件 2

1 階



2 階

