

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 2 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 8 年 3 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 4 月 8 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 3 月 19 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 3 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）
1～4	19,800,000 15,840,000	一括	3,960,000	323,700	114,081
1	850,000				
2	11,520,000				
3	5,310,000				
4	2,120,000				

物 件 目 録

1 所 在 沼津市市場町
 地 番 12番11
 地 目 宅地
 地 積 81.50平方メートル

所有者 株式会社耕文社

2 所 在 沼津市市場町
 地 番 12番12
 地 目 宅地
 地 積 686.49平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市市場町 12番地12、12番地11
 家屋 番号 12番12の1
 種 類 事務所 作業所
 構 造 鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 298.52平方メートル
 2階 75.21平方メートル
 3階 308.43平方メートル

(現況)

種 類 事務所 作業所 倉庫
 床 面 積 1階 約310平方メートル
 2階 75.21平方メートル
 3階 308.43平方メートル
 延べ床面積 約693平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 39.15 平方メートル

(現況)

種 類 車庫 事務所
 構 造 鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 39.15 平方メートル
 2 階 約 31 平方メートル
 延べ床面積 約 70 平方メートル

符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 26.01 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 26.01 平方メートル
 2 階 約 26 平方メートル
 延べ床面積 約 52 平方メートル

所有者 株式会社耕文社

4 所 在 沼津市市場町 12 番地 12

物 件 目 録

家屋 番号 12番12の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 101.98平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年12月16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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者株式会社耕文社が占有している。

【物件番号4】

本件所有者A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1～4】

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 12 番 11
 地 目 宅地
 地 積 81.50 平方メートル

所有者 株式会社耕文社

2 所 在 沼津市市場町
 地 番 12 番 12
 地 目 宅地
 地 積 686.49 平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市市場町 12 番地 12、12 番地 11
 家屋 番号 12 番 12 の 1
 種 類 事務所 作業所
 構 造 鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 298.52 平方メートル
 2 階 75.21 平方メートル
 3 階 308.43 平方メートル

(現況)

種 類 事務所 作業所 倉庫

床 面 積 1 階 約 310 平方メートル
 2 階 75.21 平方メートル
 3 階 308.43 平方メートル
 延べ床面積 約 693 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 39.15平方メートル

(現況)

種 類 車庫 事務所
 構 造 鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 39.15平方メートル
 2階 約31平方メートル
 延べ床面積 約70平方メートル

符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 26.01平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 26.01平方メートル
 2階 約26平方メートル
 延べ床面積 約52平方メートル

所有者 株式会社耕文社

4 所 在 沼津市市場町 12番地12

物 件 目 録

家屋 番号 12番12の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 101.98平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第69号
令和7年10月15日受理
令和7年11月19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 沼津市市場町
 地 番 12 番 11
 地 目 宅地
 地 積 81.50 平方メートル

所有者 株式会社耕文社

2 所 在 沼津市市場町
 地 番 12 番 12
 地 目 宅地
 地 積 686.49 平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市市場町 12 番地 12、12 番地 11
 家屋 番号 12 番 12 の 1
 種 類 事務所 作業所
 構 造 鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 298.52 平方メートル
 2 階 75.21 平方メートル
 3 階 308.43 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 39.15 平方メートル

物 件 目 録

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 26.01平方メートル

所有者 株式会社耕文社

4 所 在 沼津市市場町 12番地12

家屋 番号 12番12の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 101.98平方メートル

所有者 A

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12番24号	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ （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（物件3のみ） ☒ 建物配置図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有会社（物件1） 上記の者が本土地（物件1、2）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（物件2） ☒ 土地所有者（物件2） 上記の者が本土地（物件2）上に次頁建物を所有し、占有している	
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	本件各土地は、南側で市道02042号線に接道している。	
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	「その他の事項」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	☒ 建物所有会社 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所 作業所（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		
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

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ (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 ☐ 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			
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(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			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 西側約518平方メートル	
占有者		☐ 債務者 ☒ 物件3建物所有会社	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(土地所有者兼占有会社代表者))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		昭和44年 1月16日 (登記記録上の建物新築時)	
最初の契約等	契約日	平成29年頃	
	期間	平成29年頃から ☐ 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 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ 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			
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	
土地所有者兼占有会社代表者の陳述では、以前、父親が代表者をしていた時には占有会社より賃料を受け取っていたが、いつからかは不明だが、少なくとも自分が代表者になって以降は賃料の授受はないとのことであり、現時点での賃料の授受を裏付ける資料もないことから、占有会社の占有権原は使用借であると思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

物件3 種類、構造及び床面積の概略

■公簿上の記載と次の点が異なる(■主たる建物 ■附属建物)

主たる建物

■種 類: 事務所 作業所 倉庫

□構 造:

■床面積: 1階 約310平方メートル
2階 75.21平方メートル
3階 308.43平方メートル

附属建物符号1

■種 類: 車庫 事務所

■構 造: 鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

■床面積: 1階 39.15平方メートル
2階 約31平方メートル

附属建物符号2

□種 類:

■構 造: 鉄骨造スレート葺2階建

■床面積: 1階 26.01平方メートル
2階 約26平方メートル

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
■ A (本件所有者兼所有会社代表者)	1 物件3の建物は、以前所有会社の社屋として使用し印刷業を営んでいましたが、平成元年頃に会社を移転し、それ以降は空き家の状態でしたが、しばらくの間、倉庫代わりに使用していました。 2 物件3の建物は、倉庫としても使用しなくなってからは完全な空き家の状態でしたが、5年位前に、2年間程、沼津市内の芸術集団に無償で建物を使用させていました。 3 物件4の建物は、いつからかはわかりませんが、かなり前から空き家の状態です。 4 物件3の附属建物符号1の建物は、当初は平家の車庫でしたが、いつかはわかりませんが、2階に事務所を増築しました。 5 物件3の附属建物符号2の建物は、当初から現状のような2階建てだったような気がします、記憶が定かではありません。 6 物件3の主建物及び物件4の建物は、建てて以降、増改築はしていません。 7 物件3の建物に、アスベストが使用されているか否かは知りません。 8 物件3の建物で印刷業をしていましたが、当時どのような薬品類を使用し、どのように管理されていたのかは全く知りません。その結果、本件土地建物にどのような影響があったのか、またなかったのかは全く知りません。 9 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
7年10月15日（水） ： ー ：	当庁執行官室	沼津市役所及び駿東伊豆消防本部に対し、間取図交付申請（郵送・返信用封筒（切手220円、250円貼付））添付
7年10月17日（金） 10：07 － 10：18	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10月28日（火） 14：30 － 14：45	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
7年10月28日（火） 14：50 － 14：53	沼津市役所	接面道路調査
7年10月28日（火） ： ー ：	当庁執行官室	本件所有者兼所有会社代表者Aに対する現況調査期日 通知書発送（切手110円貼付）
7年11月12日（水） 13：20 － 14：45	物件所在地	本件所有者兼所有会社代表者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（ ） ： ー ：		

(特記事項)

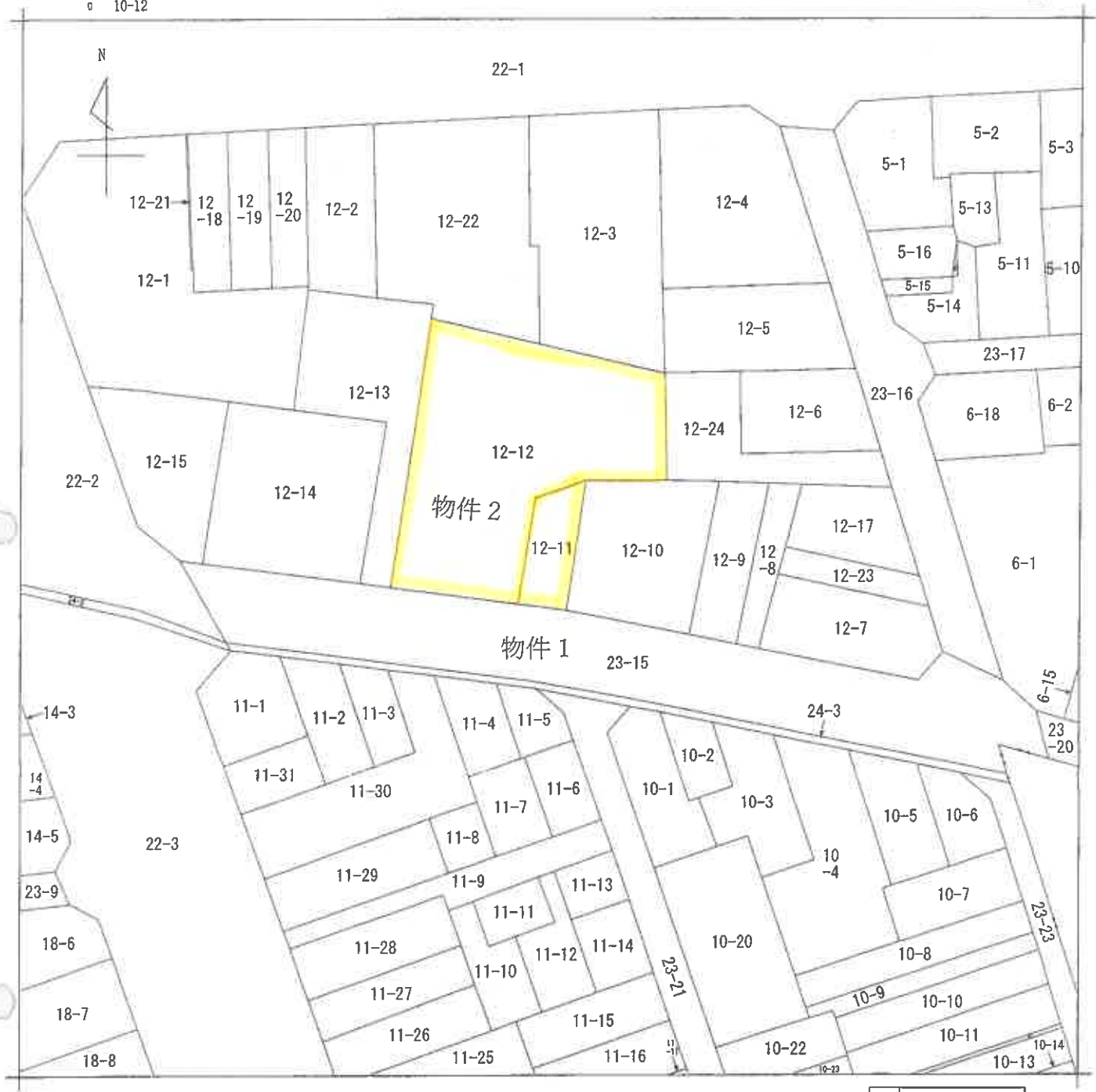
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

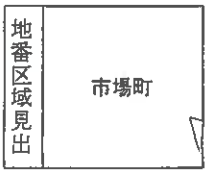
(7 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

1 5-19
0 10-12



(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。



請求部	所在	沼津市市場町				地番	12番11			
出力縮	1/500	精度区分	座標系又は記号	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				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。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和7年8月25日

静岡地方方法務局

請求番号：43-1

登記官

(1/1)

(8 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

昭和四十四年七月七日

静岡県建設部建築課

1/2

作製年月日
昭和四十四年七月七日

作製者

申請人

各階平面図

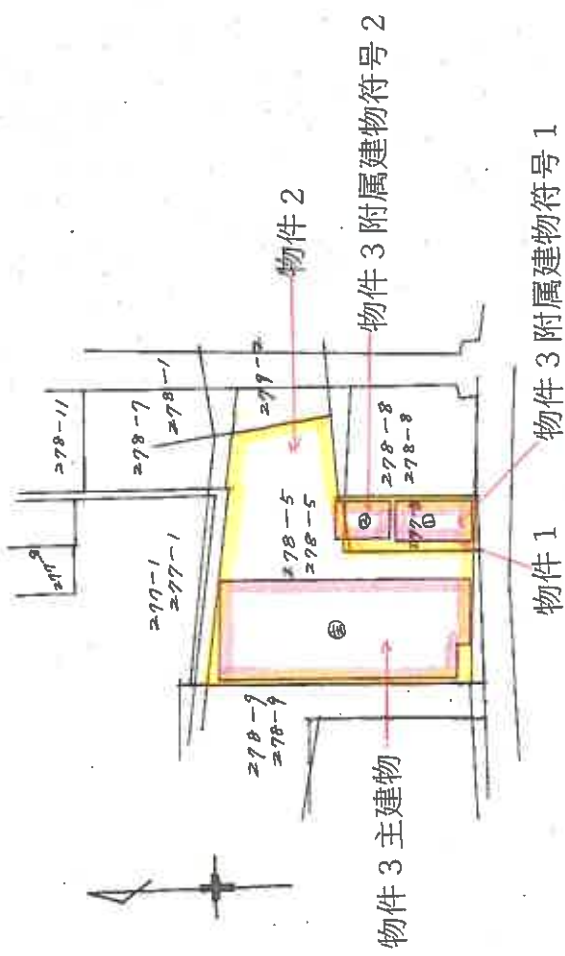


求積
 $8.70 \times 4.50 = 39.15$
床面積 39.15



求積
 $5.05 \times 4.30 = 21.815$
床面積 21.815

建物図面



建物平面図

市島町

12-12-1

12-12-12-1

静岡県立島町

602170

家屋番号

建物の所在

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

縮尺 1/600 1/200

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。

(静岡県地方務局沼津支局管轄)

令和7年8月25日 静岡県地方務局

登記官

【A3版をA4版に縮小】

昭和四十四年貳月七日

2/2

作製年月日
昭和四十四年貳月参日

作製者

申請人

市場町 建築物各階平面図

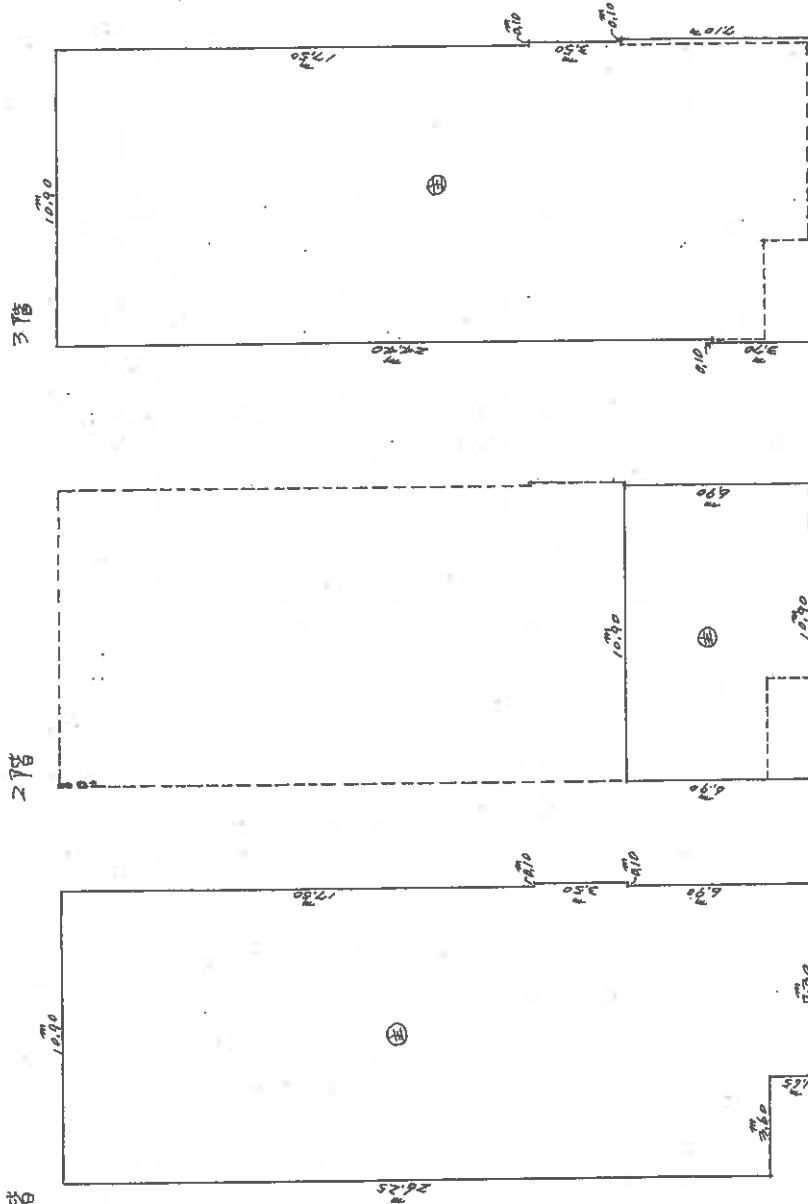
602171

家屋番号 278-5-1

12-12-1

12-12、12-11

建築物の所在
沼津市倉賀野市場町



(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

縮尺 1/200

登記年月日：昭和44年2月7日

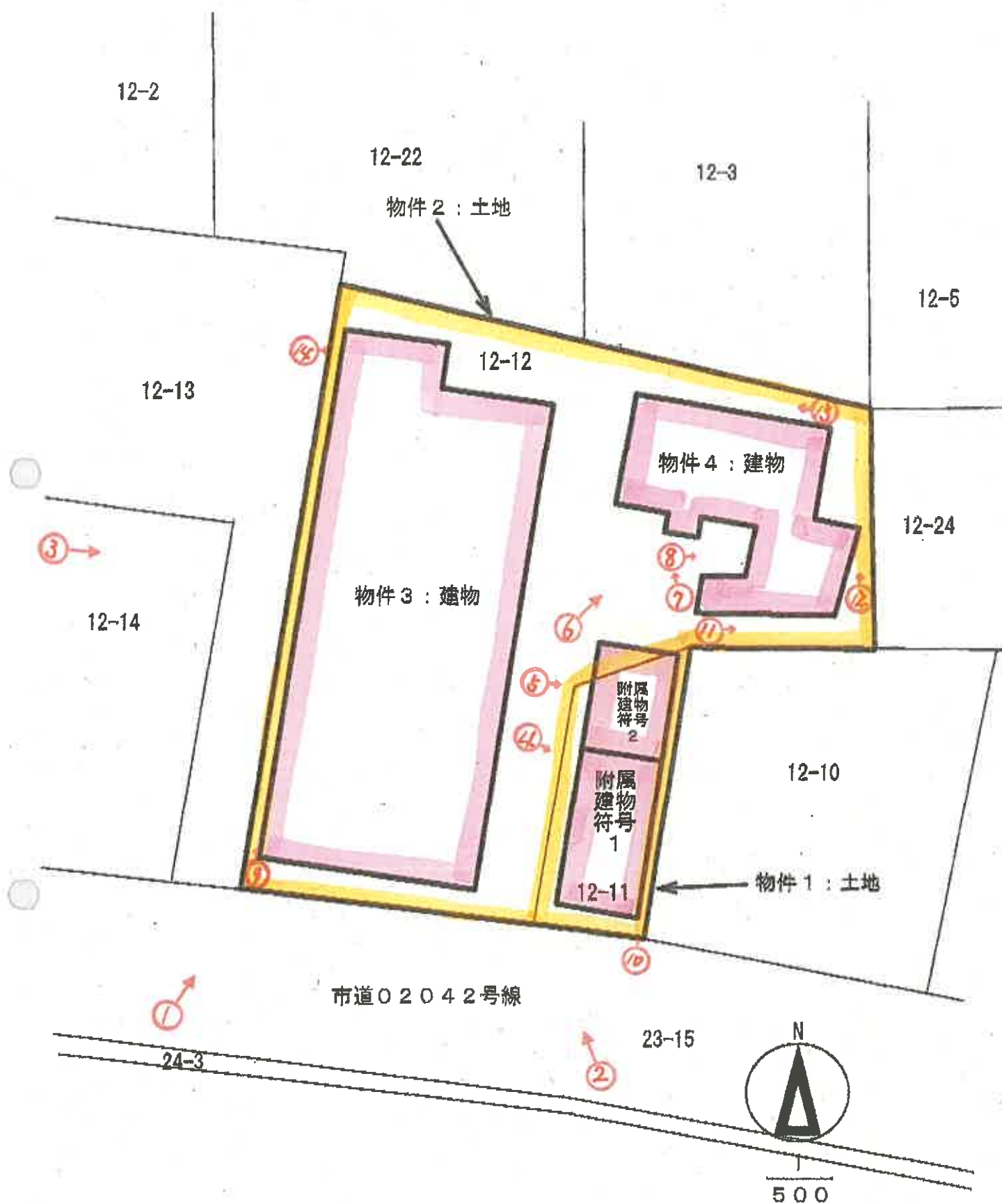
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(静岡県地方事務局沼津支局電機)

令和7年8月25日

静岡県地方事務局

登記官



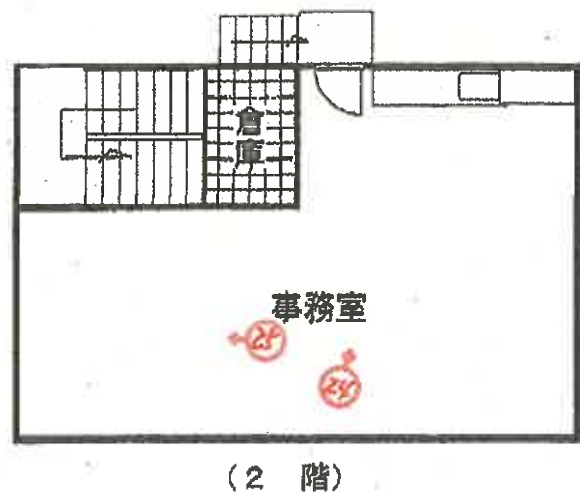
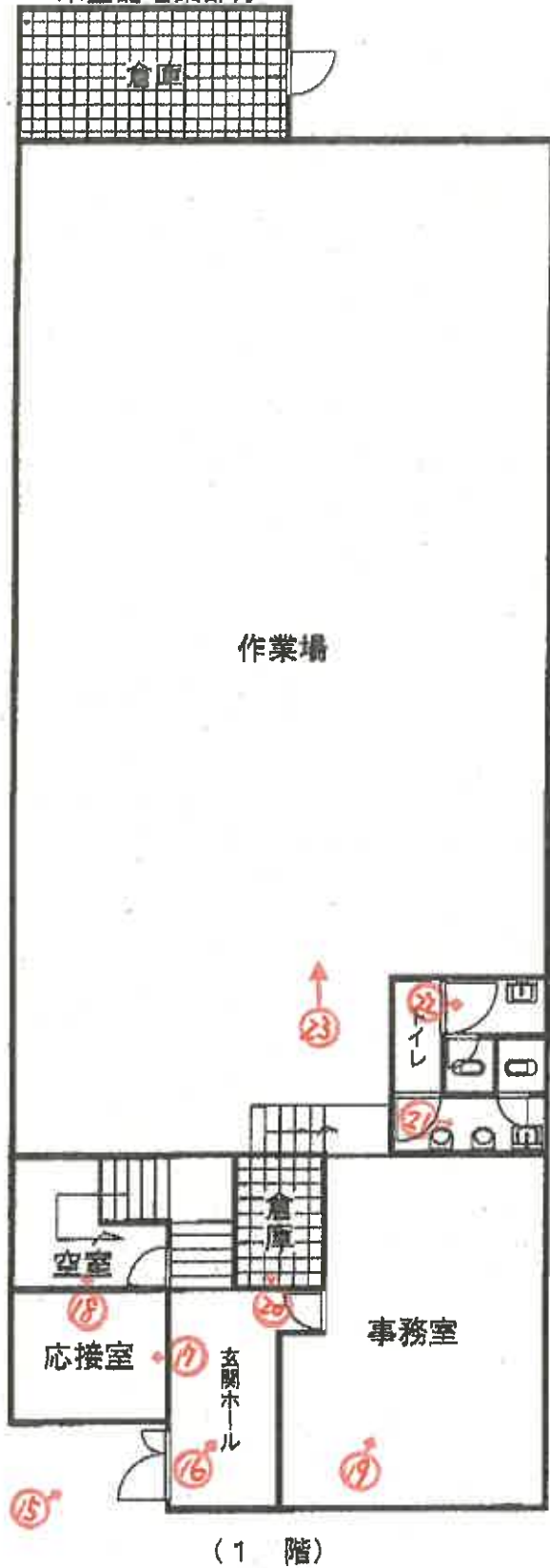
配置図

(公図より作製 原図を200%拡大)

♂写真撮影方向

未登記増築部分

物件 3



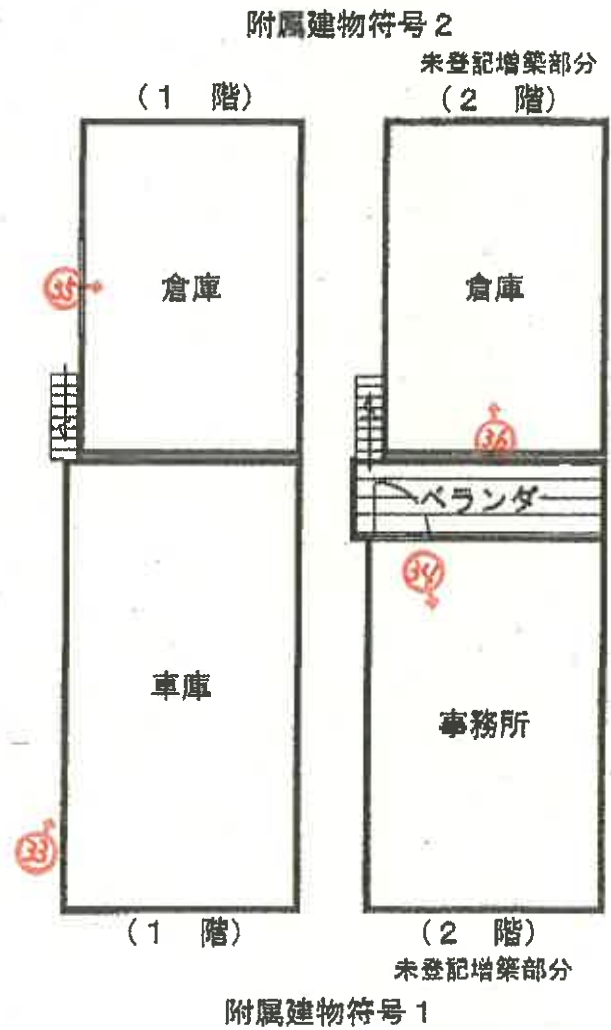
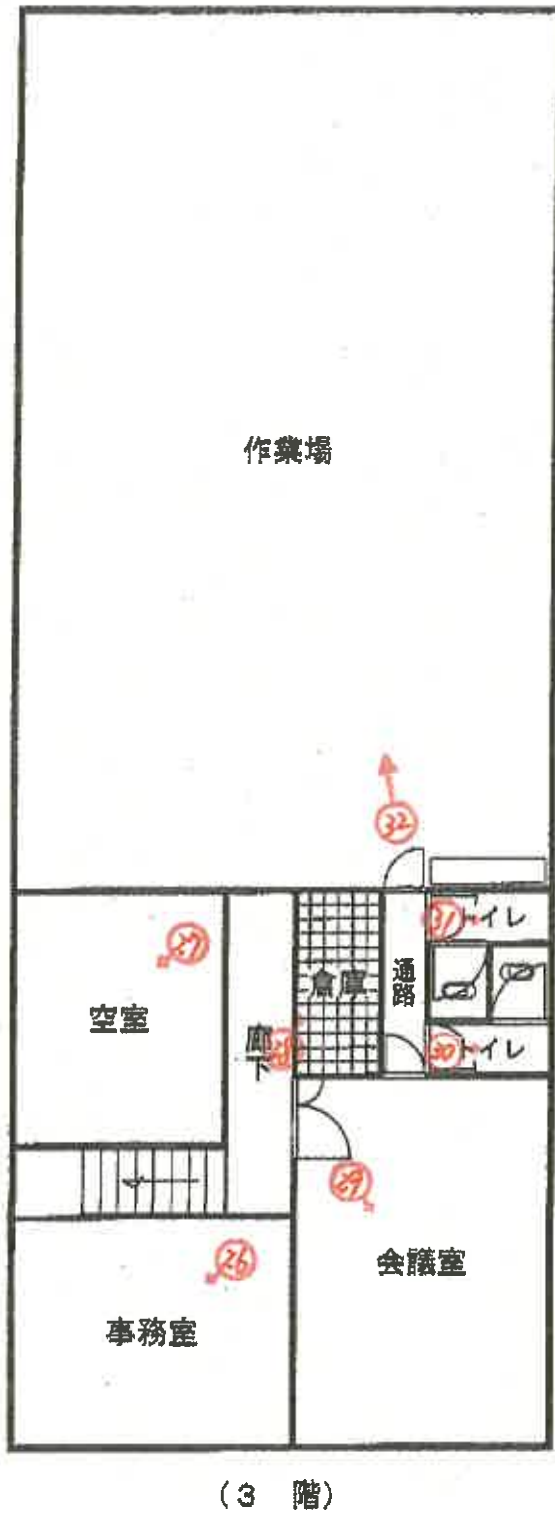
間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

♂写真撮影方向

(12 枚目)

物件 3

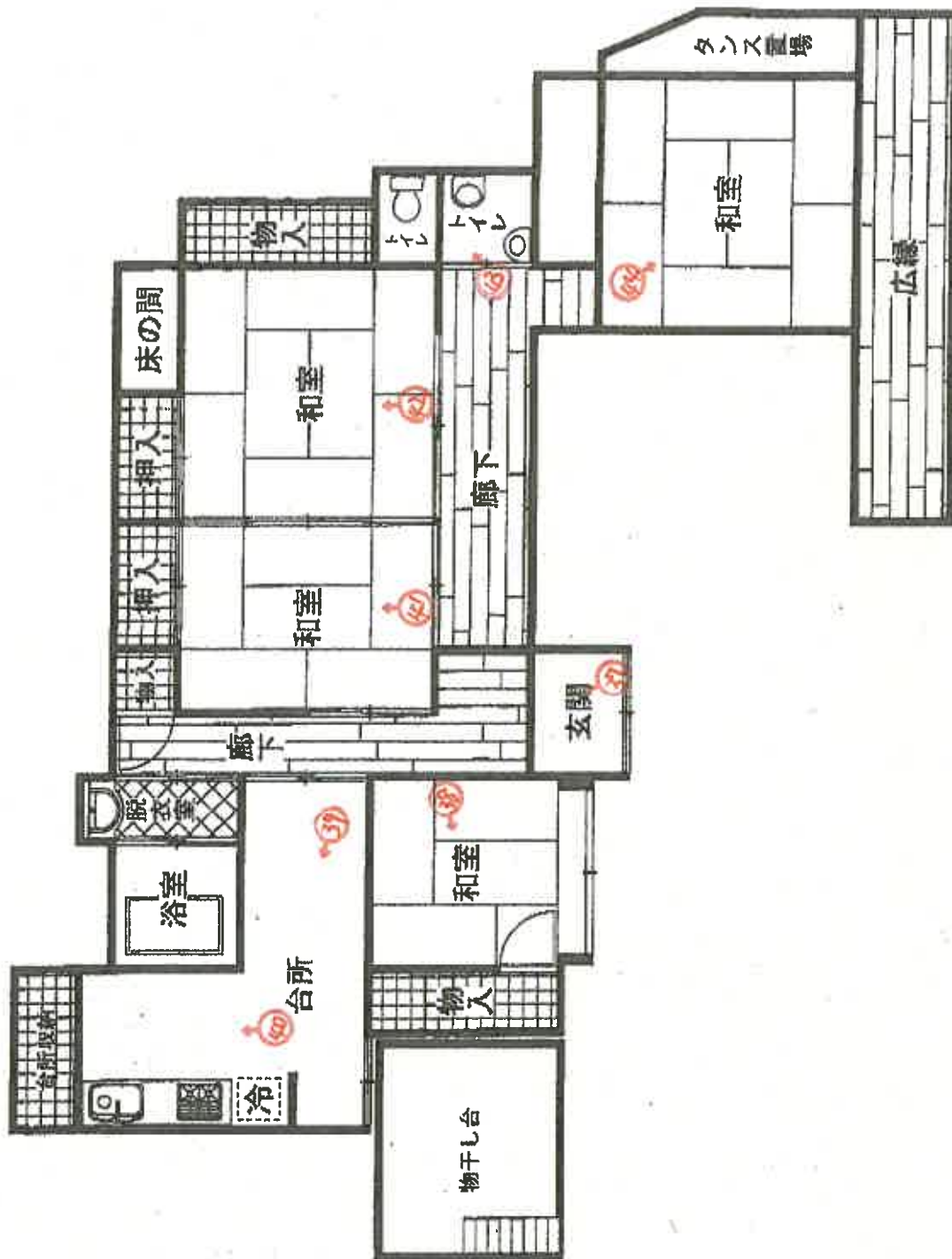


間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

写真撮影方向 (Photography Direction)

物件 4



♂ 写真撮影方向

(1 階)

圖取間

(現況と異なる場合は現況を優先)

(14 枚目)

写真 1

物件 3 主建物

物件 3 附属建物符号 1



写真 2

物件 3 主建物

物件 3 附属建物符号 1



写真 3

物件 3 主建物



写真 4

物件 3 附属建物符号 1



写真 5

物件 3 附属建物符号 2



写真 6

物件 4



写真 7

物件 4



写真 8

物件 4



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4

物件 3 増築部分



写真 1 5

物件 3 主建物



写真 1 6

物件 3 主建物



写真 1 7

物件 3 主建物



写真 1 8

物件 3 主建物



写真 1 9

物件 3 主建物



写真 2 0

物件 3 主建物



写真 2 1

物件 3 主建物



写真 2 2

物件 3 主建物



写真 2 3

物件 3 主建物



写真 2 4

物件 3 主建物



写真 2 5

物件 3 主建物



写真 2 6

物件 3 主建物



写真 2 7

物件 3 主建物



写真 2 8

物件 3 主建物



写真 2 9

物件 3 主建物



写真 3 0

物件 3 主建物



写真 3 1

物件 3 主建物



写真 3 2

物件 3 主建物



写真 3 3

物件 3 附属建物符号 1



写真 3 4

物件 3 附属建物符号 1



写真 3 5

物件 3 附属建物符号 2



写真 3 6

物件 3 附属建物符号 2



写真 3 7

物件 4



写真 3 8

物件 4



写真 3 9

物件 4



写真 4 0

物件 4



写真 4 1

物件 4



写真 4 2

物件 4



写真 4 3

物件 4



写真 4 4

物件 4



令和7年（ケ）第69号
令和7年11月12日 現地調査
令和7年12月4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 沼津市市場町
 地 番 12 番 11
 地 目 宅地
 地 積 81.50 平方メートル
 所有者 株式会社耕文社

- 2 所 在 沼津市市場町
 地 番 12 番 12
 地 目 宅地
 地 積 686.49 平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 沼津市市場町 12 番地 12、12 番地 11
 家屋 番号 12 番 12 の 1
 種 類 事務所 作業所
 構 造 鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 298.52 平方メートル
 2 階 75.21 平方メートル
 3 階 308.43 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 39.15 平方メートル

物 件 目 録

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 26.01平方メートル

所有者 株式会社耕文社

4 所 在 沼津市市場町 12番地12

家屋 番号 12番12の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 101.98平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金 19,800,000 円	
内訳価格 (注)	
物件1 (土地)	金 850,000 円
物件2 (土地)	金 11,520,000 円
物件3 (建物)	金 5,310,000 円
物件4 (建物)	金 2,120,000 円

1. 一括価格は物件1～4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・2の土地の内訳価格は、物件3・4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・4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
特 記 事 項		
①. 物件1・2は一体地を構成している。 ②. 物件2西側の土地に物件3の主である建物が存する。 ③. 物件1及び物件2の一部（約5㎡）の土地に物件3の附属建物符号1・2が存する。 ④. 物件2北東側の土地に物件4の建物が存する。 ⑤. 物件3の1階北側には未登記の倉庫が増築されており、種類は事務所・作業所・倉庫に変更し、評価においては増築部分の概測数量約12㎡を加算した1階約310㎡、延約693㎡を採用する。なお増築年月日は不明。 ⑥. 物件3の附属建物符号1の上には未登記の2階が増築されており、種類は車庫・事務所、構造は鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建に変更し、評価においては増築部分の概測数量約31㎡を加算した延約70㎡を採用する。なお増築年月日は不明。 ⑦. 物件3の附属建物符号2の上には未登記の2階が増築されており、構造は鉄骨造スレート葺2階建に変更し、評価においては増築部分の概測数量約26㎡を加算した延約52㎡を採用する。なお増築年月日は不明。		

※ 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・2一括）

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 1 km に位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に低層店舗や事務所も見られる沼津市役所に近い市街地の住宅地域である。標準画地は規模 200 m ² 程度の戸建住宅地で、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 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 津波災害警戒区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	767.99 m ² 不整形地 間口約 21 m、奥行約 32 m 平坦地 前面道路に等高に接面する南向きの中間画地 無
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は南側の幅員約 9.6 m の両側歩道付き舗装市道 02042 号線で、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：事務所・作業所・居宅等の敷地 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：無	

	(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. 一般的な市街地の住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壌汚染の発生を懸念する施設は無い。土地所有者Aによれば平成元年頃まで印刷業を営んでいたが、その後は長期未利用のため、当時の薬品等の使用・管理状況は不明である。土壌汚染に関する詳細は専門業者の土壌汚染調査を要する。 ②. 上水道の引き込み管は旧式のため交換を要する。 ③. 物件1と物件2の西側はAが代表を務める下記法人が建物を所有し占有している。物件2の北東側はAが建物を所有し占有している。物件2西側の占有の概要は以下のとおりである。 ア. 占有者：株式会社耕文社 イ. 占有範囲：物件3の敷地部分で数量の定めなし ウ. 占有状況：事務所・作業所・倉庫の敷地 エ. 占有権原：使用借権 オ. 占有開始時期：昭和44年1月16日 カ. 当初契約日：平成29年頃 キ. 契約期間：期間の定めなし Aの先代と法人間では占有に当たり賃料の授受があったようだが、Aが法人代表になった後は賃料の授受はなく、特に資料等もないため占有権原は使用借権と思料した。 ④. 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：昭和44年1月16日新築 経過年数：約57年 経済的残存耐用年数：0年（満了）
仕 様	構 造：鉄骨・コンクリートブロック造3階建 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付タイルほか 内 壁：木製ほか 天 井：ボード貼ほか 床：コンクリート・木製ほか 設 備：給排水設備ほか その他：無
床面積（現況）	1階北側に未登記増築部分があり登記簿数量より大きい。
現 況 用 途 等	現況用途：事務所・作業所・倉庫 間取り：後添間取図参照 外構等：舗床、ブロック塀等
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	築後約57年を経過し、経年以上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	印刷業を営んでいたが、平成元年に会社移転し、以後約2年間ほど芸術関係者が無償で使用したほかは、長期空家状態で放置され現在に至る。現在も建物所有者が空家状態で占有している。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. アスベストの使用が全面的に禁止された平成18年以前の建物で、石綿含有建材の使用可能性がある。

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和 4 4 年 1 月 1 6 日新築 経過年数：約 5 7 年 経済的残存耐用年数：0 年（満了）
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造 2 階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 その他：無
床面積（現況）	未登記増築の 2 階があり登記簿数量より大きい。
現 況 用 途 等	現況用途：車庫・事務所 間取り：後添間取図参照 外構等：無
品 等	下位
保 守 管 理 の 状 態	主である建物と同じである。
建 物 の 利 用 状 況	主である建物と同じである。
特 記 事 項	主である建物と同じである。

区 分	附属建物符号 2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和 4 4 年 1 月 1 6 日新築 経過年数：約 5 7 年 経済的残存耐用年数：0 年（満了）
仕 様	構 造：鉄骨造 2 階建 屋 根：スレート葺 その他：無
床面積（現況）	未登記増築の 2 階があり登記簿数量より大きい。
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間取り：後添間取図参照 外構等：無
品 等	下位
保 守 管 理 の 状 態	主である建物と同じである。
建 物 の 利 用 状 況	主である建物と同じである。
特 記 事 項	主である建物と同じである。

(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	建築年月日：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：0年（満了）
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング、モルタル、亜鉛メッキ鋼板貼ほか 内 壁：木製ほか 天 井：木製ほか 床：畳、木製ほか 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：居宅 間取り：後添間取図参照 外構等：ブロック塀、植栽、物干台等
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	複雑な形状・間取りの木造在来工法による平家建住宅で、築後長期を経過していると推察され、経年相応の物理的減価要因が認められる。建物西側の台所周辺はリフォームされたと推察するが詳細不明。保守管理の状態は劣る。
建 物 の 利 用 状 況	以前居住していたが退去し、以後長期空家状態で放置され現在に至る。現在も建物所有者が空家状態で占有している。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. アスベストの使用が全面的に禁止された平成18年以前の建物で、石綿含有建材の使用可能性がある。

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、すべての建物は旧式化しており今後の安定的収益獲得は困難なことから、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・2（土地）

更地価格に建付減価を乗じて物件1・2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
1	102,000	0.67	81.50	0.85	4,730,000
2	102,000	0.67	686.49	0.85	39,880,000

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）－5

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $92,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/101 \times 100/90 \div 102,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：基準地の個別的要因（方位）を考量

◇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・2の画地条件（規模が大きい、不整形地）を考量。なお方位は考量しない。

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

② 物件3（建物）

建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考量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
3	250,000	693	0.05	8,660,000
附属1	130,000	70	0.05	460,000
附属2	100,000	52	0.05	260,000
合 計				9,380,000
4	200,000	101.98	0.05	1,020,000

ア 再調達原価：採用した数量に応じて上記のとおり査定

イ 床 面 積：物件3は概測数量、物件4は登記簿数量

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

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	4,730,000	0.5	法定地上権	2,370,000
2a	30,130,000	0.1	使用借権	3,010,000
2b	9,750,000	0.5	法定地上権	4,880,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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。物件2は建付地価格を物権3・4の建築面積比で按分し、物件3に対応する西側(2a)は使用借権と判定し、その割合を10%、物件4に対応する北東側(2b)は法定地上権と判定し、その割合を50%

とそれぞれ査定した。

物件 3 に対応 (2a) : $39,880,000\text{円} \times 315\text{m}^2\% / (315\text{m}^2\% + 101.98\text{m}^2) \approx 30,130,000\text{円}$

物件 4 に対応 (2b) : $39,880,000\text{円} \times 101.98\text{m}^2 / (315\text{m}^2\% + 101.98\text{m}^2) \approx 9,750,000\text{円}$

※ 附属建物符号 2 の北側約 5 m²が物件 2 上に越境しているため加算した。

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	4,730,000	－ 2,370,000	－	0.6	0.6	850,000
2	39,880,000	－ 7,890,000	－	0.6	0.6	11,520,000
3	9,380,000	＋ 5,380,000	－	0.6	0.6	5,310,000
4	1,020,000	＋ 4,880,000	－	0.6	0.6	2,120,000
一 括 価 格 (合 計)						19,800,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：規模が大きく老朽化が顕著な建物が存すること、津波災害警戒区域に位置すること、事業用不動産の過去の使用・管理状況が不明であり、土壤汚染やアスベスト等の潜在的リスクがあること等を考量すると、なお市場性が劣ると判断し所要の修正を行った。

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した。

第6 参考価格資料

地価調査 沼津（県）－5

所 在：沼津市吉田町679番3

価 格：92,500円／㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：137㎡

供給処理施設：ガス・水道

接 面 街 路：西側が幅員6.5mの舗装市道に接面

位 置：沼津駅から約1.5km

用 途 指 定 等：第2種住居地域、建蔽率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：一般住宅のほかにマンション等が見られる住宅地域

第7 附属資料

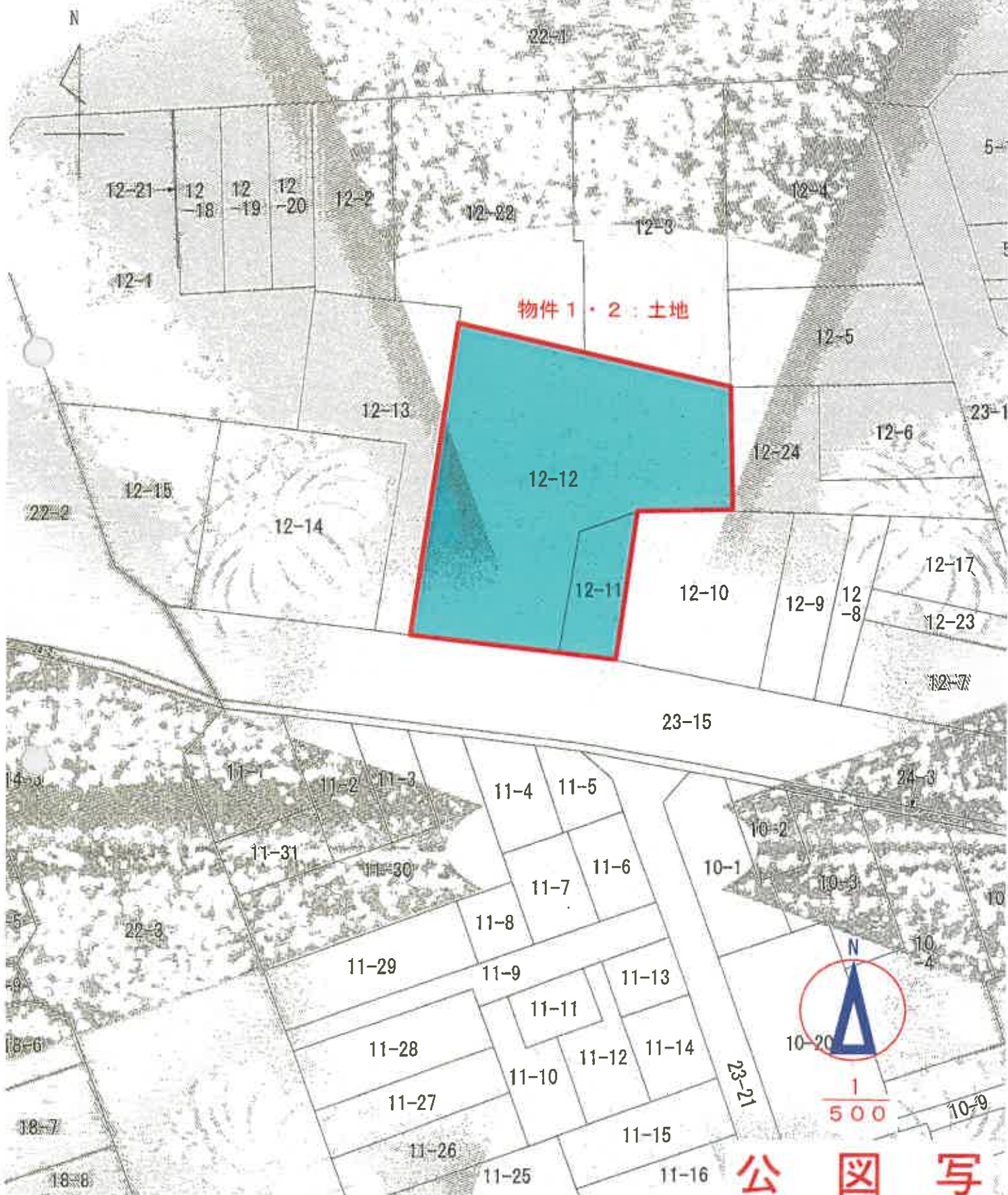
- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 配置図
- 4 間取図

以 上



地図
印刷中心は
(スーパーマッフル・デジタルより複製)
地図使用承認。マッフル第6-165号

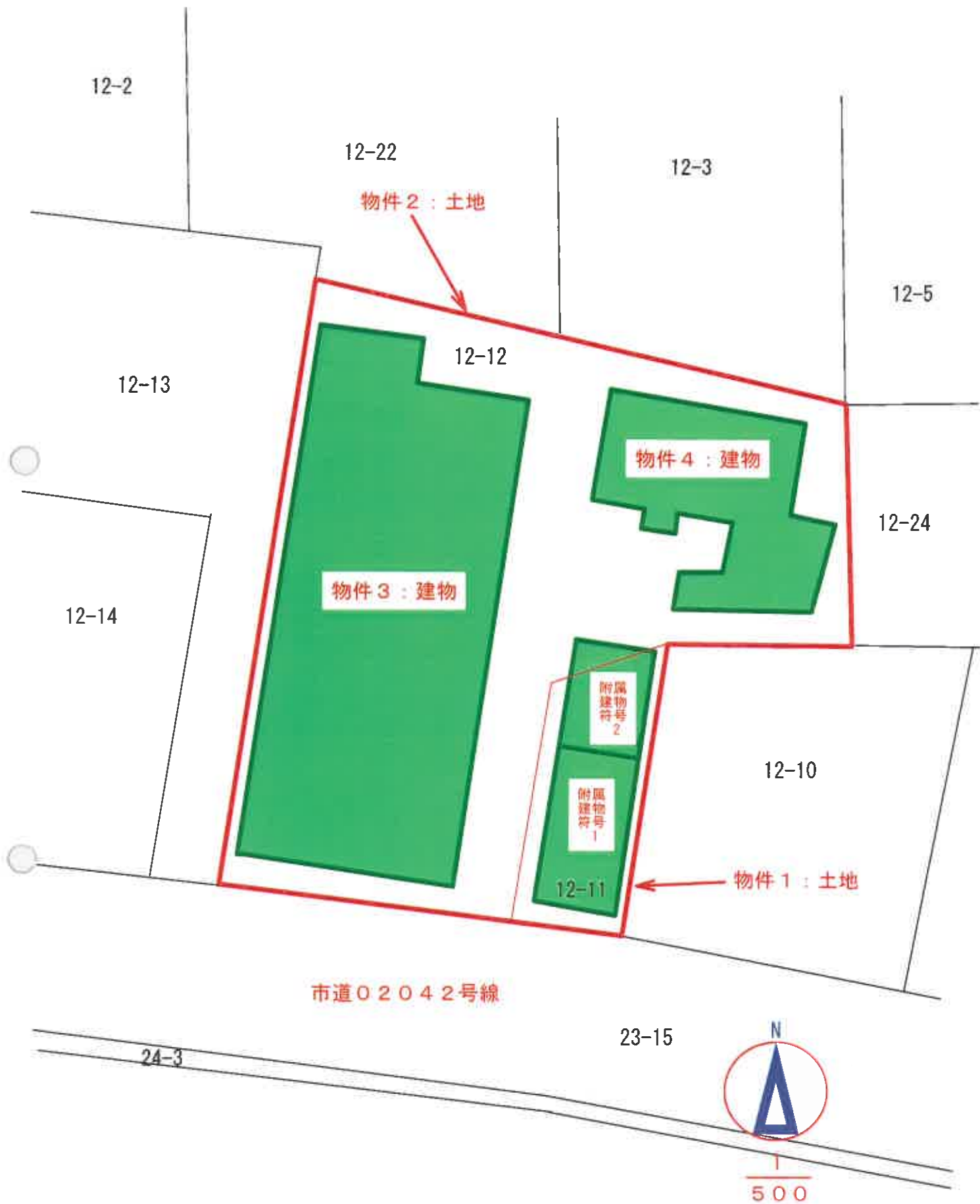
5-19
10-12



(旧土地台帳附属地図)

地番

この図面は、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、これに代わる図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

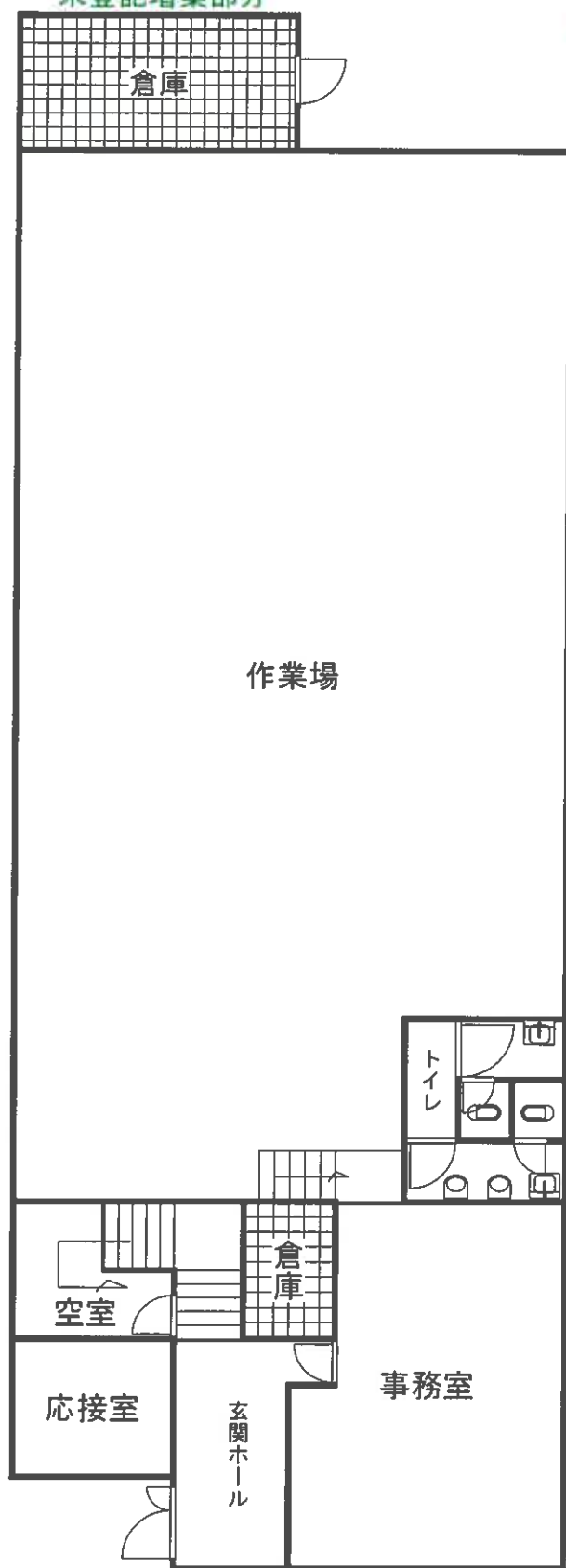


配置図

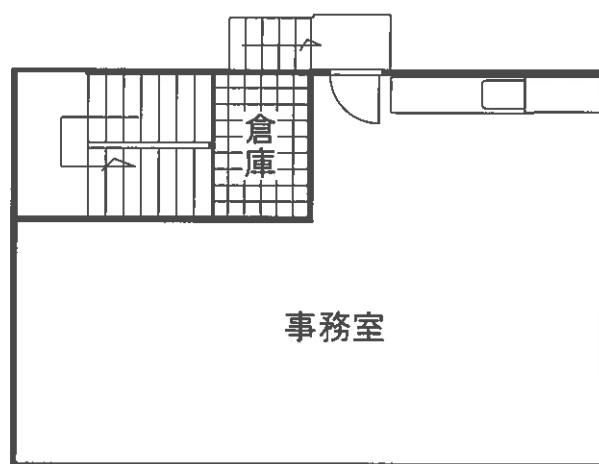
(公図より作製 原図を200%拡大)

未登記増築部分

物件 3



(1 階)

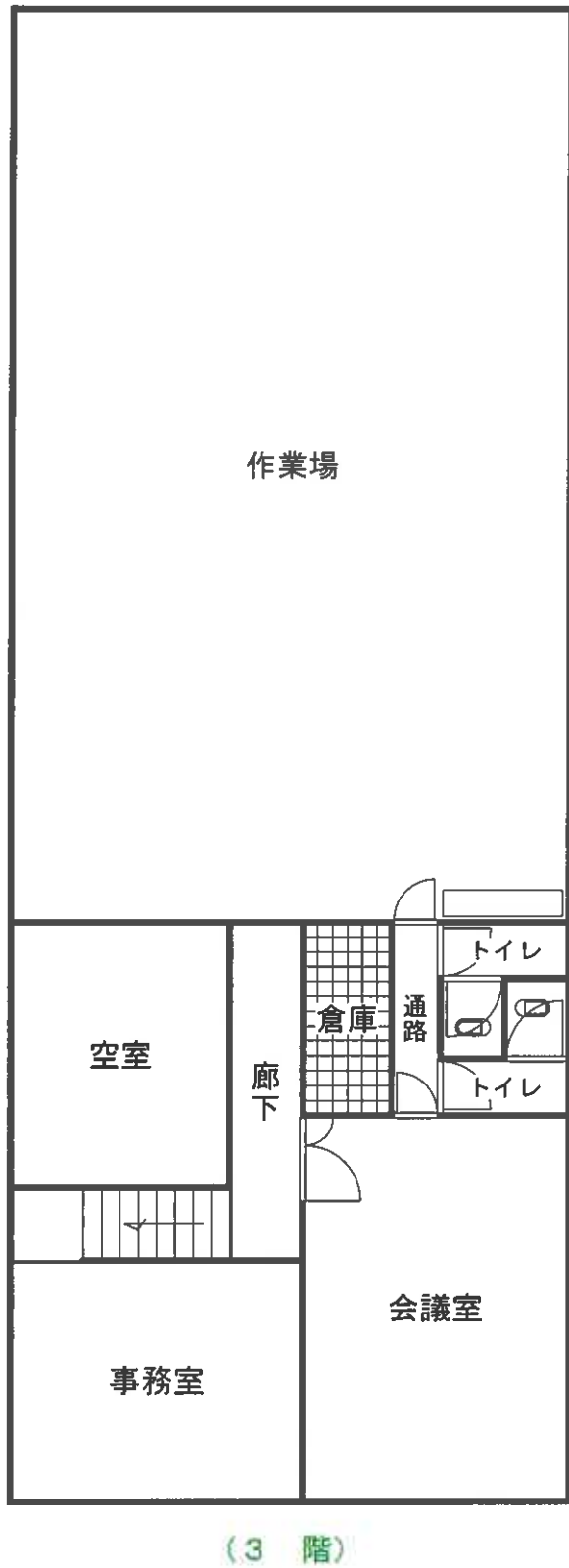


(2 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

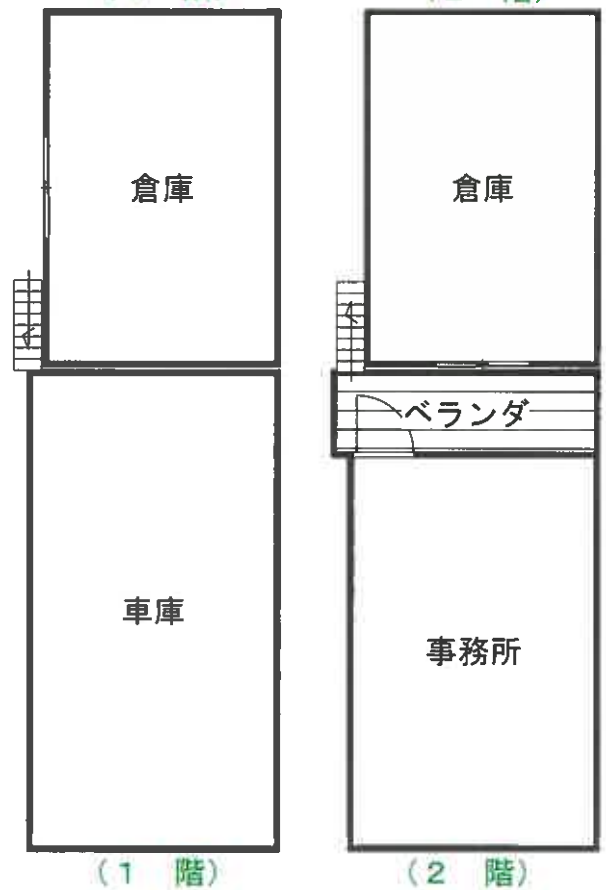
物件 3



附属建物符号 2

未登記増築部分
(2 階)

(1 階)



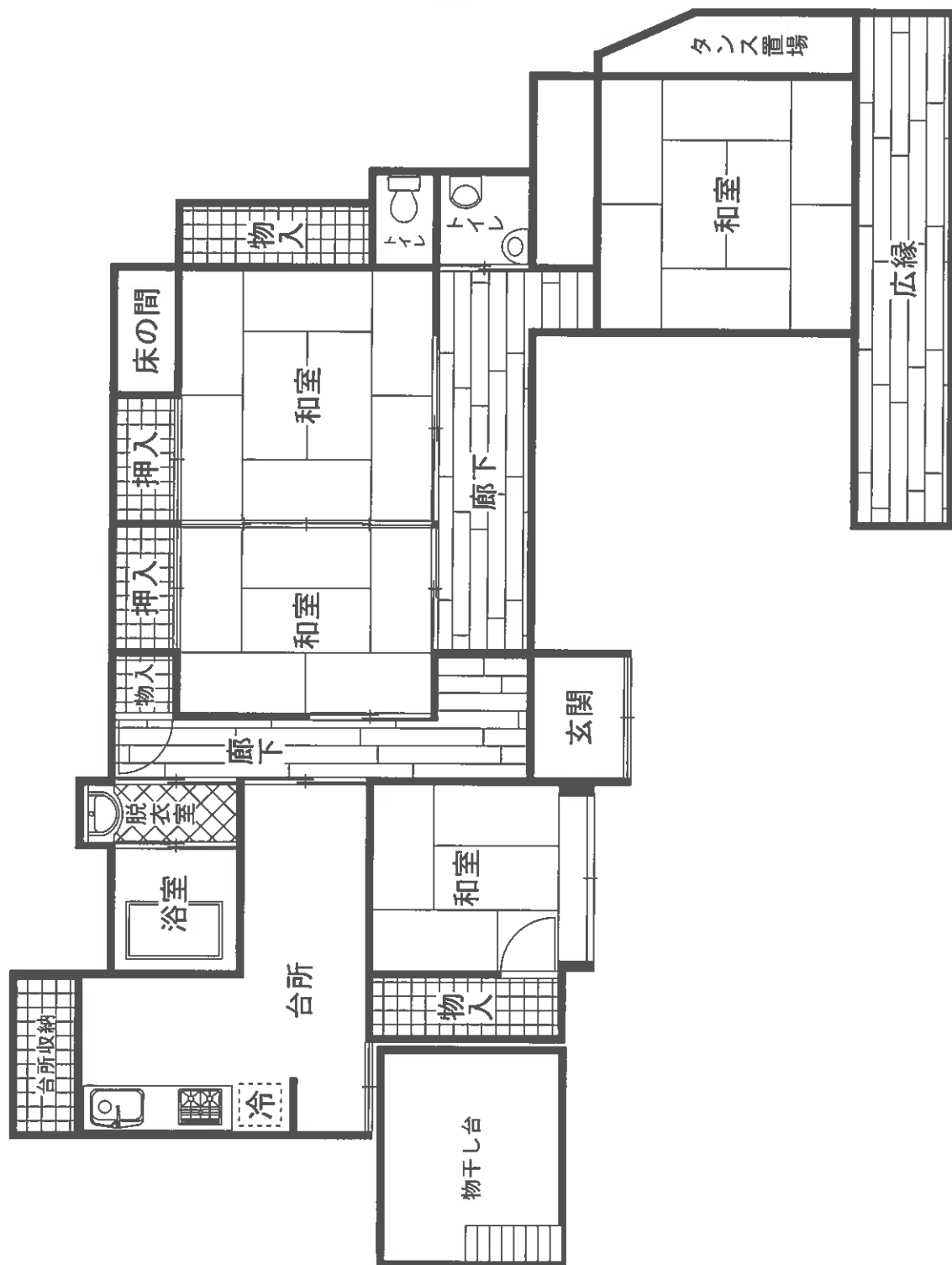
未登記増築部分

附属建物符号 1

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

物件 4



(1 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)