

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 26 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 11 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 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 9 年 1 月 6 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 12 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 月 10 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	10,810,000 8,648,000	一括	2,162,000	373,425	0
1	4,180,000				
2	1,910,000				
3	2,020,000				
4	2,700,000				

物 件 目 録

1 所 在 沼津市西間門字外林
 地 番 595番1
 地 目 宅地
 地 積 552.05平方メートル

(現況)

地 目 宅地 一部公衆用道路

所有者 A

2 所 在 沼津市西間門字外林
 地 番 595番2
 地 目 宅地
 地 積 373.55平方メートル

所有者 有限会社松田商店

3 所 在 沼津市西間門字外林 595番地
 家屋 番号 595番
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 112.43平方メートル
 2階 63.65平方メートル

所有者 A

4 所 在 沼津市西間門字外林 595番地2、595番地1、
 595番地2先

物 件 目 録

家屋 番号 595番2

種 類 工場 事務所

構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 555.31平方メートル
2階 112.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約561平方メートル
2階 112.18平方メートル
延べ床面積 約673平方メートル

工場抵当法2条による機械器具等あり。
同機械器具等の目録は、別紙機械器具目録記載のとおり。

所有者 有限会社松田商店

別紙 機械器具 目録

番号	メーカー	個数	機械器具名
①	アケボノ	1	油圧式抜型裁断機
②	不明	1	スキンパック
③	アケボノ	1	油圧式抜型裁断機
④	ヤマナカ	1	真空成型機
⑤	センバ	1	真空成型機
⑥	ハーミス	1	真空成型機
⑦	アケボノ	1	油圧式抜型裁断機
⑧	アケボノ	1	油圧式抜型裁断機
⑨	アケボノ	1	油圧式抜型裁断機

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 27 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 A が占有している。

【物件番号 4】

本件所有者有限会社松田商店が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 4】

本件建物につき、南西側官地の一部を敷地として利用しているが、その敷地利用権はない。

《 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 沼津市西間門字外林
 地 番 595 番 1
 地 目 宅地
 地 積 552.05 平方メートル

(現況)

地 目 宅地 一部公衆用道路

所有者 A

2 所 在 沼津市西間門字外林
 地 番 595 番 2
 地 目 宅地
 地 積 373.55 平方メートル

所有者 有限会社松田商店

3 所 在 沼津市西間門字外林 595 番地
 家屋 番号 595 番
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 112.43 平方メートル
 2 階 63.65 平方メートル

所有者 A

4 所 在 沼津市西間門字外林 595 番地 2、595 番地 1、
 595 番地 2 先

物 件 目 録

家屋 番号 595番2

種 類 工場 事務所

構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 555.31平方メートル
2階 112.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約561平方メートル
2階 112.18平方メートル
延べ床面積 約673平方メートル

工場抵当法2条による機械器具等あり。
同機械器具等の目録は、別紙機械器具目録記載のとおり。

所有者 有限会社松田商店

別紙 機械器具目録

番号	メーカー	個数	機械器具名
①	アケボノ	1	油圧式抜型裁断機
②	不明	1	スキンパック
③	アケボノ	1	油圧式抜型裁断機
④	ヤマナカ	1	真空成型機
⑤	センバ	1	真空成型機
⑥	ハーミス	1	真空成型機
⑦	アケボノ	1	油圧式抜型裁断機
⑧	アケボノ	1	油圧式抜型裁断機
⑨	アケボノ	1	油圧式抜型裁断機

令和8年（ケ）第34号

令和8年 6月16日受理

令和8年 7月28日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 谷 津 幸 則

（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 沼津市西間門字外林
地 番 595 番 1
地 目 宅地
地 積 552.05 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市西間門字外林
地 番 595 番 2
地 目 宅地
地 積 373.55 平方メートル

所有者 有限会社松田商店

3 所 在 沼津市西間門字外林 595 番地
家屋 番号 595 番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 112.43 平方メートル
2 階 63.65 平方メートル

所有者 A

4 所 在 沼津市西間門字外林 595 番地 2、595 番地 1、
595 番地 2 先
家屋 番号 595 番 2
種 類 工場 事務所

物 件 目 録

構 造 鉄骨・木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 5 . 3 1 平方メートル
2 階 1 1 2 . 1 8 平方メートル

所有者 有限会社松田商店

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1、2		
現況地目	☒ 宅地・一部公衆用道路 (物件1) ☒ 宅地 (物件2) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり (方位は異なる。) ☐ 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	☒ 物件1土地所有者 ☒ 物件2土地所有者 物件1土地所有者が物件1土地上に下記建物を所有し、物件2土地所有者が物件1・2土地上に4枚目記載の建物を所有し、各占有している。 ☒ 「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	「その他の事項」に記載のとおり		
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 (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) 。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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家族とともに住居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	「その他の事項」に記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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) ☐ 公衆用道路(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異なる(■主である建物 ☐ 附属建物)。 ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約561㎡ 2階112.18㎡
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閉鎖済みの工場・事務所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(「その他の事項」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 敷地部分のうち北側及び西側部分	
占有者		☒ 債務者(有)松田商店 ☐	
占有状況		☒ 敷地の一部(物件4の建物) ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(所有者兼占有者代表者) ☐ ())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11月18日(建物新築時)	
最初の 契約等	契約日	昭和44年11月18日頃	
	期間	昭和44年11月18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	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
	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		契約当初の貸主はBだったが、相続によりAが貸主の地位を承継した。	
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 占有者による土地占有権原は、会社と会社代表者個人間の使用貸借関係に基づくものと思料された。なお、物件4の建物は増築されているため、当初の占有範囲は現在と異なる可能性がある。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1、2の土地は、その北東側を幅員約4mの舗装市道20653号線（建築基準法上の道路）に接面している。物件1の土地は、その南東側を幅員約4mの舗装市道20649号線に接面しているが、物件1の土地の一部（「建物配置図」の緑色点線より南東側）は同市道に取り込まれている（写真6参照）。
- 2 物件4の建物は、物件1、2の土地の南西側官地の一部を敷地としている。静岡県沼津土木事務所によると、平成8年頃に物件2の土地と南西側官地の官民境界を確定した際に、境界線が物件4の建物の底地を通っていることを確認したが、占用許可等はないとのことである。
- 3 Aによると、物件1、2の土地の南西側官地上の建物は、昔浜小屋だったものを物件1、3の土地建物と一緒に買い取ったとのことであるが、物件3、4の建物の建築以前から存在していたこと、位置関係、現在の使用関係から、物件3、4の建物の附属建物には該当しないと思料した。
- 4 物件1、2の土地の実測地積は登記記録上の地積と異なる可能性がある。
- 5 物件1の土地に存在する池で鯉が飼育されている（写真7参照）。
- 6 物件1の土地上に高圧電力引込用の電柱が、物件2の土地上に自治会の消火器が、各存在する（写真2、3参照）。また、物件1の土地上に物件4の建物の下屋が存在する（写真8参照）。
- 7 物件3の建物の1階東側及び西側和室、物件4の建物の2階事務室・打合室部分に雨漏り跡が見受けられた（写真11、20）。また、物件4の建物の外壁に鉄骨がむき出しになっている箇所が見受けられた（写真5参照）。
- 8 物件4の建物内には次の機械器具が存在する。物件4の建物はプラスチック加工の工場であり、工場抵当法1条の工場に該当し、機械器具類につき同法2条が適用されるが、経年・搬出費用等にかんがみて換価価値はないものと思料された。なお、所有者代表者によると、②のスキンパックは30年以上使用しておらず、⑤⑥の真空成型機は使用できるが現在はメーカーが存在しないとのことである。

No.	メーカー	機械器具名	設置場所
①	アケボノ	油圧式抜型裁断機	間取図のとおり
②	不明	スキンパック	間取図のとおり
③	アケボノ	油圧式抜型裁断機	間取図のとおり
④	ヤマナカ	真空成型機	間取図のとおり
⑤	センバ	真空成型機	間取図のとおり
⑥	ハーミス	真空成型機	間取図のとおり
⑦	アケボノ	油圧式抜型裁断機	間取図のとおり
⑧	アケボノ	油圧式抜型裁断機	間取図のとおり
⑨	アケボノ	油圧式抜型裁断機	間取図のとおり

(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

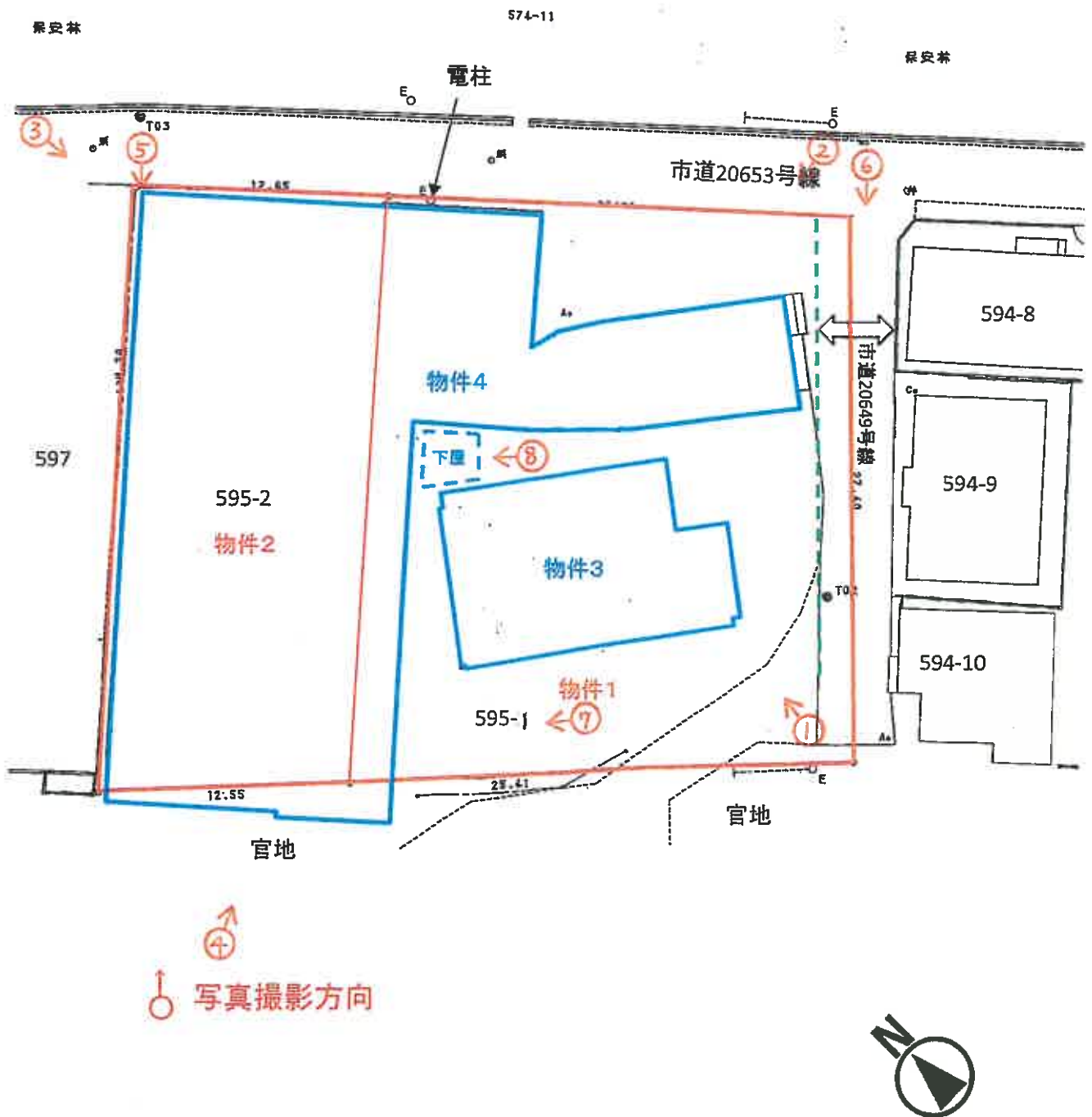
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■A (物件1、3所有者兼 物件2、4所有者代表者)	1 物件3の建物は、私が家族とともに住居として使用しています。本物件を第三者に貸していることはありません。 2 物件4の建物は、私が代表者を務める物件2、4所有者がプラスチック加工の工場・事務所として使用していましたが、現在は閉鎖済みの状態です。 3 物件1の土地の南東側部分は市道に取り込まれています。 4 物件4の建物は、所有する物件2の土地以外に物件1の土地と南西側官地も敷地としていますが、いずれの土地利用に関しても金銭の授受はありません。また、官地の使用に関して公の許可等はとっていません。 5 物件1、2の土地の南西側官地上の建物は、昔浜小屋だったもので、先代が物件1、3の土地建物を購入する前から存在していました。物件1、3の土地建物と一緒に購入したと認識しています。現在は物置として使用していますが、家のものも会社のものも区別せずに置いている状態です。 6 物件1の土地上に存在する電柱は、物件4の工場で使用する高圧電力を引き込むために設置したものです。物件2の土地上に存在する消火器は自治会のもので、無償で設置させています。 7 物件3の建物の和室及び物件4の建物の2階事務室・打合室で雨漏りがあります。 8 物件4の建物内に駐車してある車検の切れたトラックは、物件2、4所有者のものです。 9 物件4の建物内には工場用の機械器具が存在します。スキnpackは30年以上使用していませんが、それ以外の機械器具は最近まで使用していました。なお、真空成型機のメーカーであるセンバとハーミスは、倒産等により現在は存在しません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月16日 (火) : - :	執行官室	沼津市役所及び駿東伊豆消防本部に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領 (郵便料470円)
8年 6月22日 (月) 14:45-15:15	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(597外)登記事項証明書申請・受領 物件1・3土地建物閉鎖登記簿謄本申請・受領 本件土地地積測量図申請・物件2につき受領・その余備付なし 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし
8年 7月 3日 (金) 11:00-11:15	物件所在地	全戸不在 物件特定 写真撮影 (外観)
8年 7月 3日 (金) : - :	執行官室	所有者に調査日連絡書送付 (郵便料110円)
8年 7月 8日 (水) 9:30-10:20	沼津市役所 道路管理課 住宅政策課 資産税課	接道関係調査 物件2・4所有者の償却資産課税台帳申請・受領
8年 7月 8日 (水) 11:25-11:40	沼津土木事務所 管理課	物件2土地の南西側官地の占有権原等調査
8年 7月16日 (木) 12:50-15:10	物件所在地	物件1・3所有者兼物件2・4所有者代表者と面談 占有・間取り・機械器具・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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

建物配置図

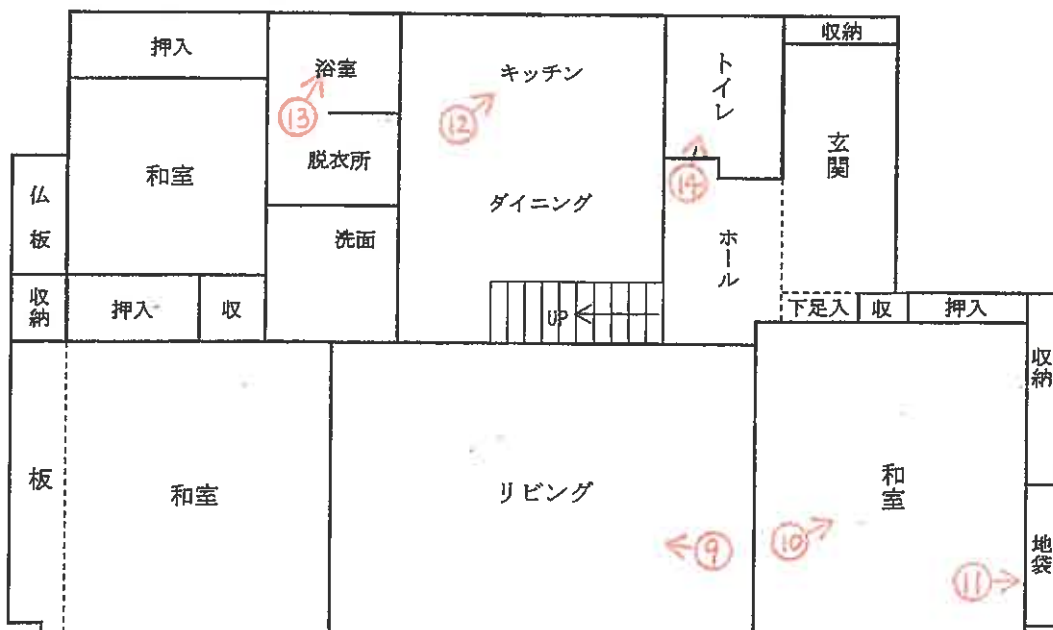


※公園、建物図面、境界確定図等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

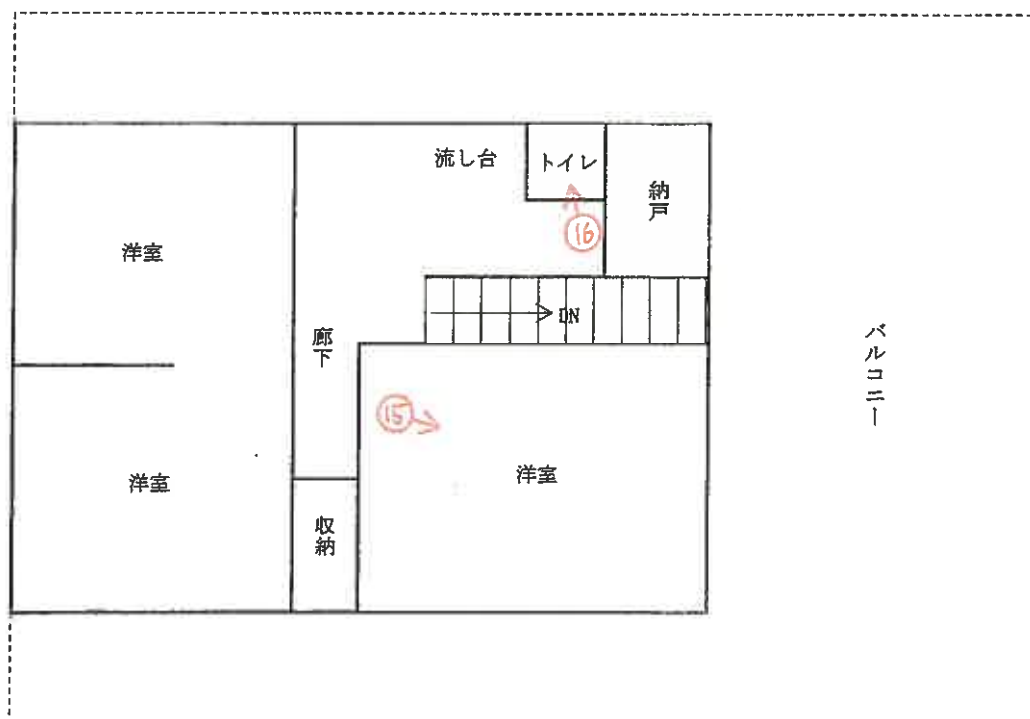
間取図

物件 3
(方位省略)

1 階



2 階



写真撮影方向

(11枚目)

写真 1



写真 2

高圧電力引込用電柱



写真3



写真4



写真5 物件4建物の外壁で鉄骨がむき出しになっている箇所



写真6



写真7 物件1 土地上の池



写真8 下屋



写真 9



写真 10



写真 1 1 物件 3 建物 1 階東側和室の雨漏り跡



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

機械器具②スキンバック



写真 1 9 機械器具①油圧式抜型裁断機



写真 2 0

雨漏り跡



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3

機械器具③油圧式抜型裁断機

機械器具⑤真空成型機



写真 2 4 機械器具④真空成型機



写真 2 5 機械器具⑥真空成型機



写真 2 6 機械器具⑦油圧式拔型裁断機



写真 2 7 機械器具⑧油圧式抜型裁断機



写真 2 8 機械器具⑨油圧式抜型裁断機



写真 2 9



写真 3 0



令和 8 年（ケ）第 34 号
令和 8 年 7 月 16 日現地調査
令和 8 年 8 月 3 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 沼津市西間門字外林
 地 番 5 9 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 5 2 . 0 5 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 沼津市西間門字外林
 地 番 5 9 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 7 3 . 5 5 方メートル
 所有者 有限会社松田商店

- 3 所 在 沼津市西間門字外林 5 9 5 番地
 家屋 番号 5 9 5 番
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 2 . 4 3 平方メートル
 2 階 6 3 . 6 5 平方メートル
 所有者 A

- 4 所 在 沼津市西間門字外林 5 9 5 番地 2、5 9 5 番地 1、
 5 9 5 番地 2 先
 家屋 番号 5 9 5 番 2
 種 類 工場 事務所

物 件 目 録

構 造	鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 555.31平方メートル 2階 112.18平方メートル
所有者	有限会社松田商店

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,180,000 円
物件2 (土地)	金 1,910,000 円
物件3 (建物)	金 2,020,000 円
物件4 (建物)	金 2,700,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産及び機械器具について、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、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	・地目：宅地、公衆用道路
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	・床面積：1階 約561㎡ 2階 112.18㎡ (1階未登記増築部分約6㎡)
特 記 事 項		
・物件1、2の土地の上に物件3、4の建物が存する。 ・物件4の建物内に工場抵当法第2条の機械器具等が複数存する。 ・物件4の建物は南西側において隣接する官地に越境している。		

※ 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、2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「沼津」駅の西方 直線距離約1.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を主体として、倉庫や事業所等も混在して見られる海岸部に近接した混在地域	
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	市街化調整区域 用途無指定 40% (第2種風致地区による) 200% — 第2種風致地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	925.60㎡ (登記：物件1、2合計) ほぼ長方形 間口約35.9m、奥行約27.4～30.2m 概ね平坦 北東側及び南東側にて市道と接面する角地 (特記事項参照)
接 面 道 路 の 状 況	北東側現況幅員約4mの舗装市道(建築基準法上の道路) 南東側現況幅員約4mの舗装市道(建築基準法上の道路) ※特記事項参照	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…物件3、4の建物敷地等として利用されている 目的外建物の有無…なし その他…一部市道敷 (特記事項参照)	
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、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。「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	・本件土地の南東側市道（20649号線）は、幅員1.8～2.4mの原道（赤道）及び本件土地の南東端一部を併せ、幅員4.0～4.8mの市道として認定を受けている（住宅政策課に聴取したところ建築基準法42条1項1号道路とのこと）。 ・登記地積は実測地積と相違する可能性がある。正確な地積、建物位置の確定等にあたっては別途専門家の調査を要する。 ・本件土地の南西側は無地番の官地（白地）である。本件土地上に存する建物（物件4）は当該官地側に越境しているが、当該官地の占用に関する許可は取得していない。詳細は静岡県沼津土木事務所管理課に確認されたい。 ・物件1の土地内北西端部付近に電柱（電源の引込用）が存する。 ・本件土地を含む周辺地域は第2種風致地区に指定されており、建築物その他の工作物の新築、増築、改築または移転、宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更等について許可を要する。その他、建築物等の新增築等にあたっての許可基準として、道路後退距離（道路境界から外壁までの離隔距離）2m以上、隣地後退距離（隣地境界からの離隔距離）1m以上、緑地率30%以上（土地が0.1ha以上の場合）、分譲面積200㎡（以上）等が求められる。詳細は沼津市緑地公園課等を確認されたい。 ・本件土地について、以下のとおり既存宅地の確認を受けている。従って、第2種低層住居専用地域で認められる用途の範囲内において建替等が可能である。 ○対象地番：595番1、595番2、596番（現在は595番1と合筆） ○確認年月日：平成8年9月2日 ○面積：1,061.70㎡ ○建物用途：事務所、倉庫 なお、本件土地上に存する建物（物件4）について、昭和61年に用途を「倉庫」から「工場、事務所」に変更しているが、都計法上の用途変更の許可は得られていないとのことである。建築確認時の記録（建築計画概要書）は残存しているものの、記載された建物用途は「作業場、事務所、倉庫」である。工場、作業場、倉庫等は本来、第2種低層住居専用地域では建築困難である。一般的には、既存建築物が合法に建築されている場合においては、既存建築物と同一用途の建築物の建替え等が可能であるが、本件土地における事業用途での再築の可否等については、沼津市開発指導課との協議を要する。
------	--

但し、上述のとおり第2種風致地区により建ぺい率が40%に規制されるため、いずれにしても現建物と同等程度の規模の建築物の再築は不可である。

- ・ 物件1の土地内北西端部付近に電柱（電力の引込用）が存する。
- ・ 物件4の建物は従来からプラスチック製品関連工場等の用途に供されている。土壤汚染の有無については別途専門家の調査を要する。
- ・ 先述のとおり本件土地を含む周辺地域は第2種風致地区に指定され、建ぺい率は40%に規制されるが、本件土地上に存する建物（物件3及び物件4）は大幅にこれを超過している。
現在の沼津市風致地区条例は平成25年4月1日の施行であり、沼津市への権限移管前に適用されていた静岡県風致地区条例は昭和45年6月14日の施行（その後、沼津市への権限移管に伴い廃止された）とのことである。
本件土地地上に存する物件3及び物件4の建物は上述の「静岡県風致地区条例」施行前の建築であることから、いずれも既存不適格建築物と思料される。
- ・ 本件土地は富士海岸（千本浜）堤防に近接するが、静岡県第4次地震被害想定（津波浸水）区域外である。
- ・ その他事項に関しては執行官の現況調査報告書を参照。

2-1 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41年8月1日（登記） 経 過 年 数：約60年程度 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付等 内 壁：ボード、クロス、塗壁等 天 井：ボード、板貼、クロス等 床：畳、フローリング、カーペット等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	普通～やや劣る
建 物 の 利 用 状況	所有者及びその家族が居宅として利用・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	・経年劣化、設備陳腐化、汚損、破損等が窺える。 なお、一階北西側の和室付近で雨漏りがあるほか、一部床に 撓みや沈みが窺える。 ・アスベスト使用の有無その他詳細は不明である。

2-2 建物の概況及び利用状況（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：昭和44年11月18日（登記） 経 過 年 数：約57年程度 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：鉄骨・木造2階建 屋 根：スレート葺き 外 壁：スレート波板、サイディング等 内 壁：スレート波板、ボード等 天 井：ボード、板、クロス等 床 ：コンクリート、P タイル等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	1階：約 561㎡（約6㎡の未登記増築部分あり） 2階：112.18㎡ 計：約 673㎡ その他についてはほぼ登記どおりと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途：工場、事務所等 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状態	やや劣る
建 物 の 利 用 状況	・建物所有者が閉鎖済みの工場・事務所等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	・ 本件建物は近時までプラスチック関連工場及び事務所として稼働していたが、現在は機械器具、事務用家具等動産類を残したまま、閉業状態となっている。 ・ なお、所有者（所有会社の代表者）によれば、当該機械器具類については、一部を除き現在も利用可能とみられる。 ・ これら機械器具等について、同業者等に売却することは不可能ではないが、比較的大型の機械類であり、搬出に当たっては相応の費用を要すると思料される。 ・ メーカーが現存しないものもあり、経年及び長年の使用に伴う劣化、汚損、陳腐化等が窺え、再利用にあたっては相応のメンテナンス費用が発生すると思料されることや上述搬出費用等に鑑みると市場価値（換価価値）はないものと思料する。 ・ 土壌汚染、アスベスト使用の有無及びその詳細については、別途専門家による調査を要する。 ・ 物件4の建物は南西端部が官地に越境している。静岡県沼津土木事務所に聴取したところ、占用許可等は得られていない。 ・ 築後約57年程度を経過し、外観上も汚損、摩滅及び破損等が窺える。なお、2階事務室及び打合室部分で雨漏り跡と見られる汚損が窺えた。 ・ 屋内には先述機械器具のほか、事務用家具その他動産類が存置されている。 ・ その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	--

3 機械器具（工場抵当法第2条）

物件4（主である建物） 備付け

番号	メーカー	個数	機械器具名
①	アケボノ	1	油圧式抜型裁断機
②	不明	1	スキンパック
③	アケボノ	1	油圧式抜型裁断機
④	ヤマナカ	1	真空成型機
⑤	センバ	1	真空成型機
⑥	ハーミス	1	真空成型機
⑦	アケボノ	1	油圧式抜型裁断機
⑧	アケボノ	1	油圧式抜型裁断機
⑨	アケボノ	1	油圧式抜型裁断機

※上記②のスキンパックは30年以上使用しておらず、⑤⑥の真空成型機は使用可能ながらメーカーが倒産しているとのこと。搬出、運搬の外、用途及び利用状況（再利用にあたり必要なメンテナンス）等を考慮すると、市場性は乏しいと思料する。

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、また、対象物件が工場、住宅等及びその敷地であるため、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ものとする。

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2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	45,800	0.76	552.05	0.70	13,450,000
2	45,800	0.76	373.55	0.70	9,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 沼津－28

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $74,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/104 \times 100/155 \approx 45,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位

◇地域格差：公示地は街路条件、行政条件、環境条件等に優る。

イ 個別格差：規模その他画地条件、現況地目等の要因を考慮して査定した。

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。

②-1 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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝ エ
3	200,000	176.08	0.06	2,110,000

ウ 現価率：構造、用途、維持管理状況等を勘案して6%程度と査定した。

②-2 物件4（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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝ エ
4	150,000	673	0.01	1,010,000

ウ 現価率：構造、用途、維持管理状況等を勘案して1%程度と査定した。

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 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		構成割合 ウ	土地利用権等価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
1	13,450,000	0.5	法定地上権	0.40	2,690,000
		0.1	使用借権	0.60	810,000
2	9,100,000	0.5	法定地上権	1.00	4,550,000
官地	560,000	0.1	使用借権	1.00	60,000

ア 建付地価格：官地については物件4の跨在面積（概測で約16㎡）について査定

イ 土地利用権等割合：物件3の物件1に係る土地利用権等、及び物件4の物件2に係る土地利用権等をそれぞれ法定地上権と判定し、その割合をそれぞれ50%と査定した。また、物件4の物件1に係る土地利用権等、及び物件4の官地に係る土地利用権等をそれぞれ使用借権と判定し、その割合をそれぞれ10%と査定した。

ウ 構成割合：物件3、4それぞれの物件1に係る土地利用権等が及ぶ割合を、その面積、利用状況等に基づき、上記のとおりと判定した。

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エ) 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	13,450,000	－ 3,500,000		0.7	0.6	4,180,000
2	9,100,000	－ 4,550,000		0.7	0.6	1,910,000
3	2,110,000	＋ 2,690,000	－	0.7	0.6	2,020,000
4	1,010,000	＋ 5,420,000	－	0.7	0.6	2,700,000
一 括 価 格 (合 計)						10,810,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

物件1の土地から控除した土地利用権等価格について、物件3、4の建物の利用状況、配置、建築面積等に鑑み、以下のとおり配分した。

[物件3] 物件1：基礎となる価格 該当割合 土地利用権等割合 物件3土地利用権等価格
 $(13,450,000円 \times 0.4 \times 50\%) = 2,690,000円$

[物件4] 物件2より控除 物件1：基礎となる価格 該当割合 土地利用権等割合 官地分
 $4,550,000円 + (13,450,000円 \times 0.6 \times 10\%) + 60,000円$
 物件4土地利用権等価格
 $= 5,420,000円$

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、物件3の建物は築年が古く、一部で雨漏りが見られること、物件4の建物は維持管理状態にやや劣る工場で一部で雨漏りが見られ、築年、利用状況等に鑑みると継続利用にあたっては相応の補修等費用或いは解体費用等の発生も考えられること、物件4は長期にわたり工場等として利用されており、アスベスト使用建材や土壌汚染等の存在の可能性を排除出来ないこと、本件土地及び建物について基準建ぺい率を大幅に超過しており、将来的に現在と同等の規模の建物(物件4)の建築は困難であること、本件は市街化調整区域内の立地であり、工場等の事業用途の建物については種類等により建築が認められない可能性もあること、物件4の建物は官地上に越境していること、また内部には複数の機械器具その他動産類が存置されていること等、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価公示地 (沼津-28)

所 在：沼津市小諏訪字一ノ坪156番7外

価 格：74,500円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：190㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側5.2m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位 置 図

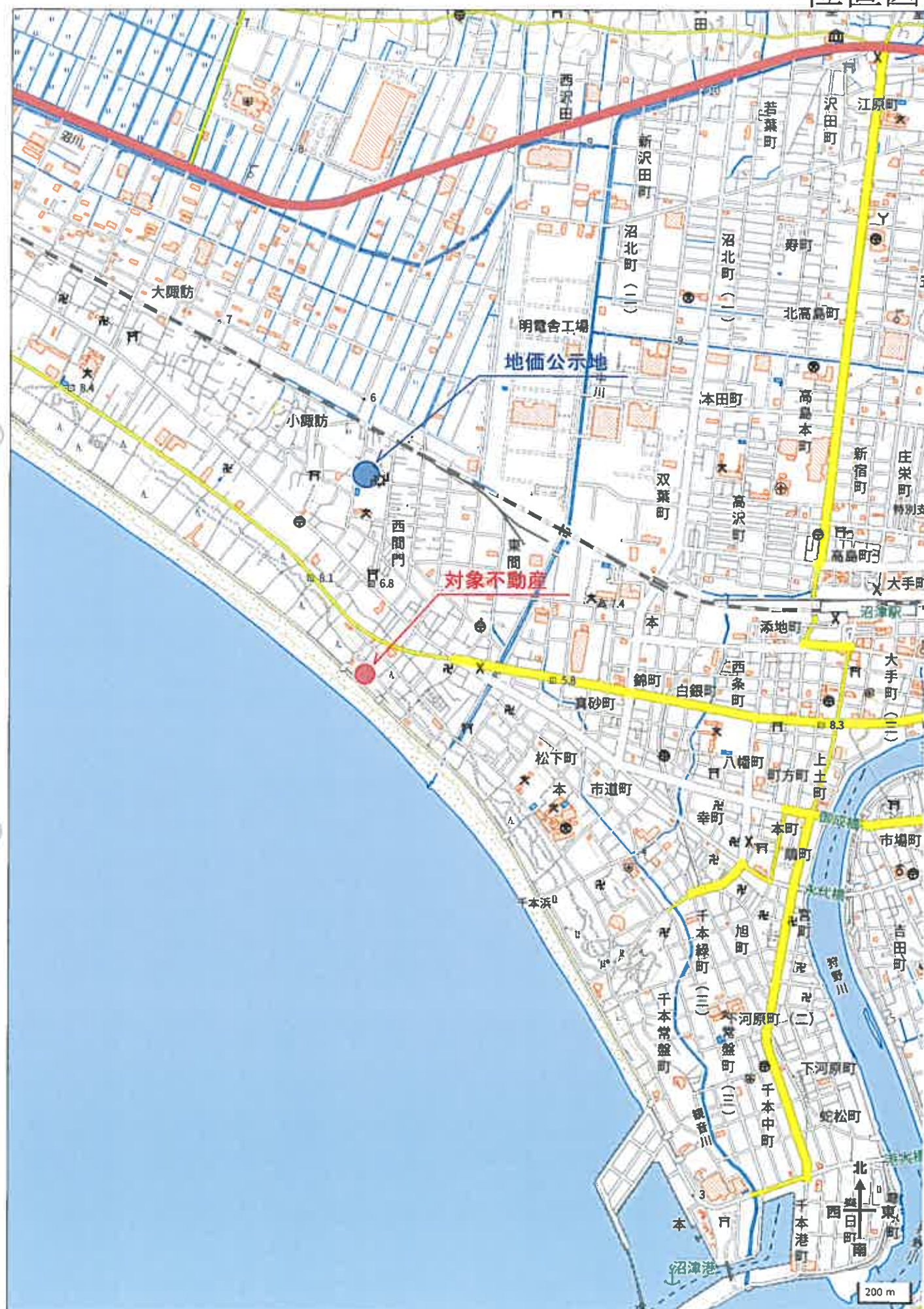
2 公 図 写

3 建物配置図

4 間 取 図

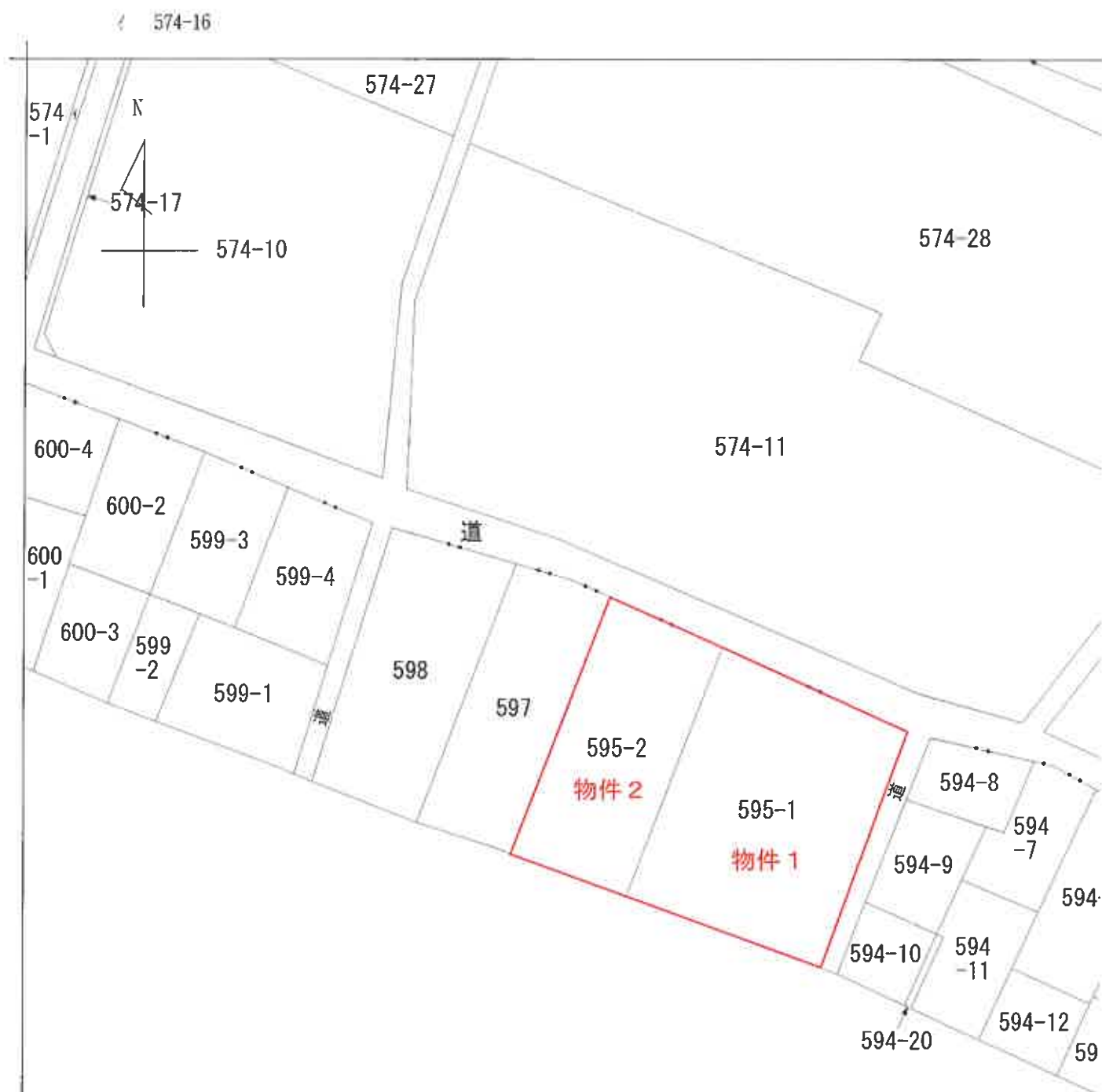
以 上

位置図



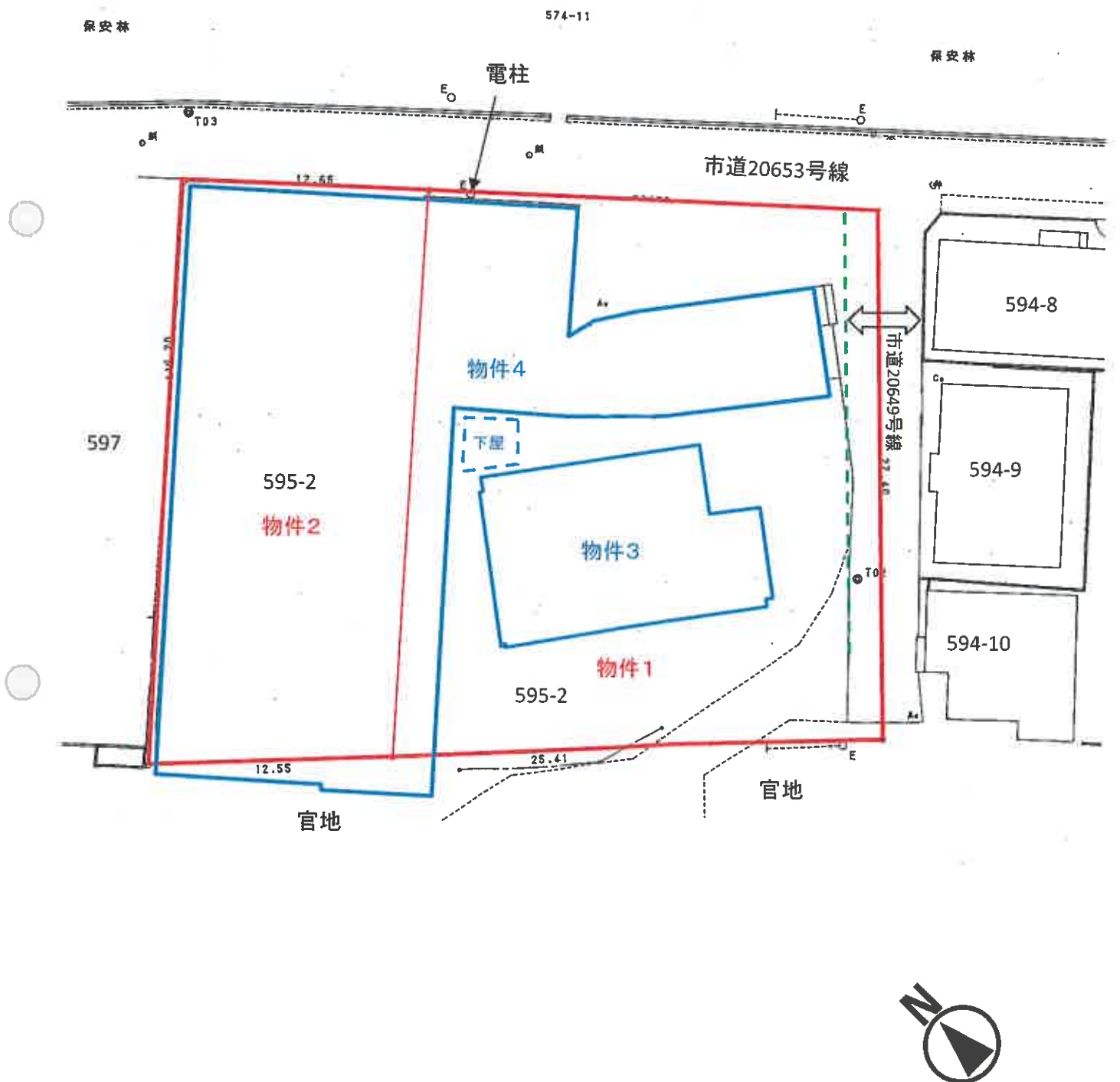
出典：国土地理院ウェブサイト「地理院地図」（加工して作成）

公囟写



【縮尺】 1 : 600

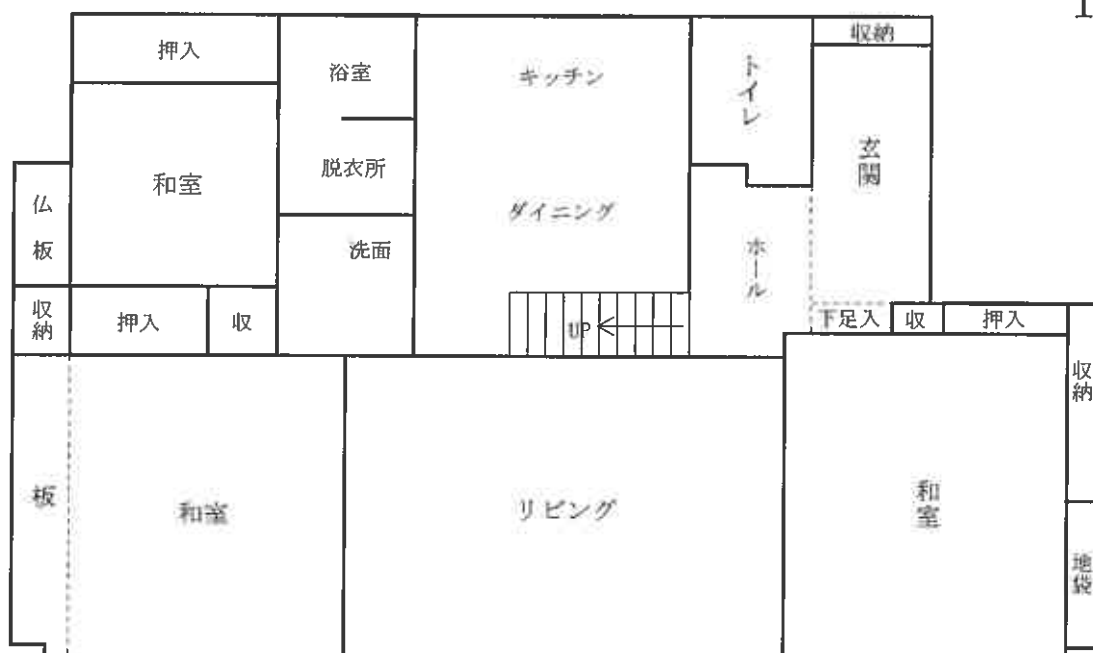
建物配置図



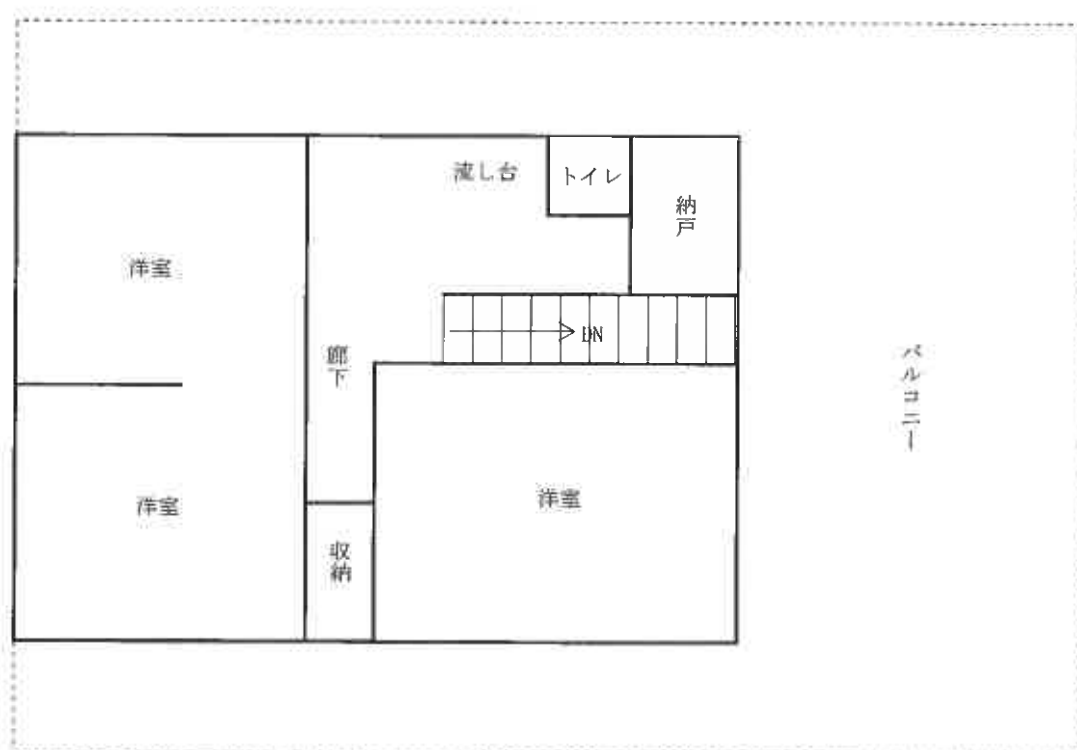
※公図、建物図面、境界確定図等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図 物件 3

1 階



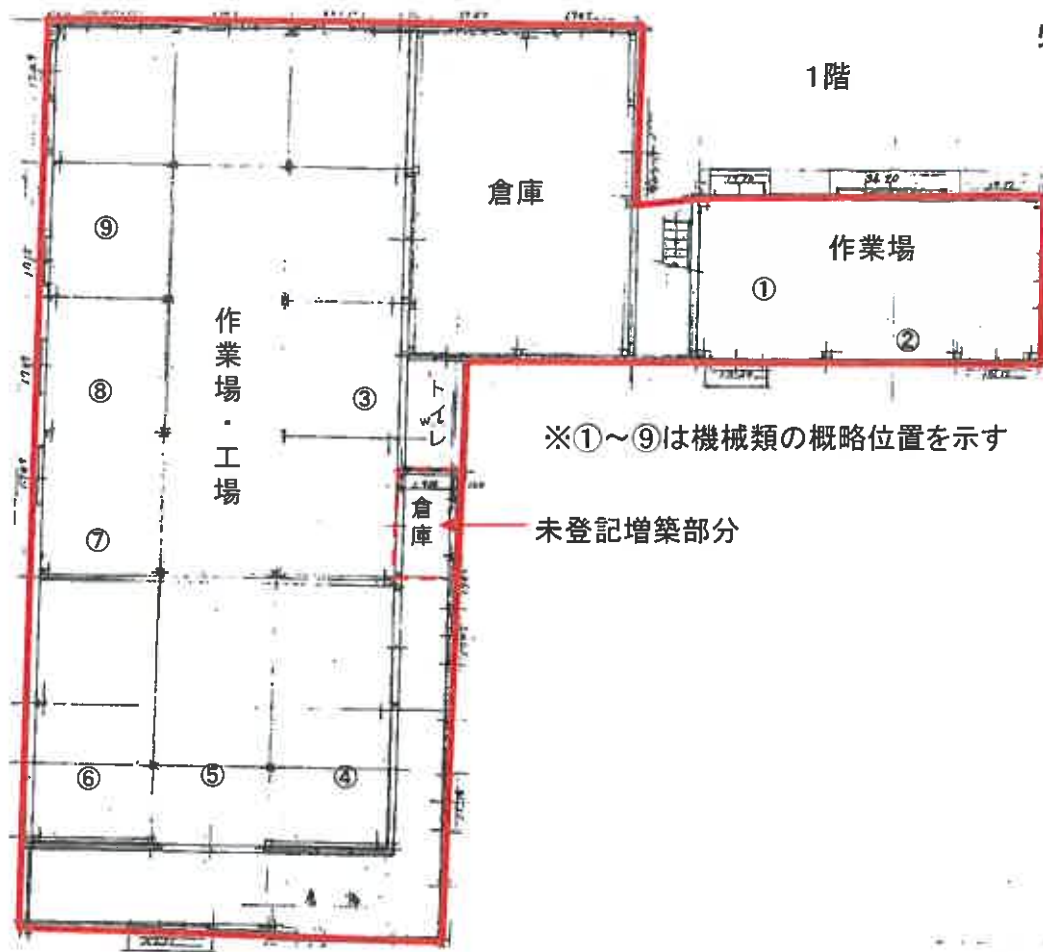
2 階



間取図

物件4

1階



2階

