

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 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）
1～3	62,200,000 49,760,000	一括	12,440,000	2,741,180	587,394
1	6,430,000				
2	6,480,000				
3	49,290,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 沼津市高沢町 |
| | 地 番 | 3 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市高沢町 |
| | 地 番 | 3 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5. 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市高沢町 3 番地 1 6、3 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 6 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 7. 5 2 平方メートル
2 階 2 8 0. 0 4 平方メートル
3 階 2 8 0. 0 4 平方メートル
4 階 2 8 0. 0 4 平方メートル
5 階 2 8 0. 0 4 平方メートル
6 階 2 8 0. 0 4 平方メートル
7 階 1 7 8. 2 1 平方メートル |

(現況)

- | | |
|-------|--|
| 種 類 | 事務所 店舗 |
| 床 面 積 | 1 階 約 2 2 6 平方メートル
2 階 2 8 0. 0 4 平方メートル
3 階 2 8 0. 0 4 平方メートル
4 階 2 8 0. 0 4 平方メートル
5 階 2 8 0. 0 4 平方メートル |



物 件 目 録

6階 280.04平方メートル
7階 178.21平方メートル



第
4
号

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 2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 | 沼津市高沢町 |
| | 地 番 | 3 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市高沢町 |
| | 地 番 | 3 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5 . 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市高沢町 3 番地 1 6、3 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 6 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 7 . 5 2 平方メートル
2 階 2 8 0 . 0 4 平方メートル
3 階 2 8 0 . 0 4 平方メートル
4 階 2 8 0 . 0 4 平方メートル
5 階 2 8 0 . 0 4 平方メートル
6 階 2 8 0 . 0 4 平方メートル
7 階 1 7 8 . 2 1 平方メートル |

(現況)

- | | |
|-------|--|
| 種 類 | 事務所 店舗 |
| 床 面 積 | 1 階 約 2 2 6 平方メートル
2 階 2 8 0 . 0 4 平方メートル
3 階 2 8 0 . 0 4 平方メートル
4 階 2 8 0 . 0 4 平方メートル
5 階 2 8 0 . 0 4 平方メートル |



物 件 目 録

6階 280.04平方メートル
7階 178.21平方メートル



令和8年（ケ）第39号

令和8年 7月 9日受理

令和8年 8月 24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 | 沼津市高沢町 |
| | 地 番 | 3 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市高沢町 |
| | 地 番 | 3 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5. 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市高沢町 3 番地 1 6、3 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 6 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 7. 5 2 平方メートル
2 階 2 8 0. 0 4 平方メートル
3 階 2 8 0. 0 4 平方メートル
4 階 2 8 0. 0 4 平方メートル
5 階 2 8 0. 0 4 平方メートル
6 階 2 8 0. 0 4 平方メートル
7 階 1 7 8. 2 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	沼津市高沢町3番19号														
土地	物件1、2														
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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（概略）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	「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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物）。 ☒ 種類：事務所、店舗 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約226㎡、2～6階各280.04㎡、7階178.21㎡														
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>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所・店舗（空きビル）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	「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	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（概略）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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件3の建物は、「BLDC 1019」と称する7階建ビルである。
- 2 物件1、2の土地は一体利用されており、その北側を幅員約20mの舗装市道02034号線（建築基準法上の道路、地番20-2の土地は建設省（現国土交通省）所有の公衆用道路）に接面している。
- 3 物件1の土地上に自転車置き場、受水槽が存在する（写真4参照）。
- 4 物件3の建物の2階ホール部分の天井に水濡れ跡が見受けられた（写真15参照）。
- 5 物件3の建物にはエレベーターがあるが、故障中と表示されていた。
- 6 物件3の建物には屋上があり、屋上には変電設備、貯水槽、パラボラアンテナ、アンテナ、避雷針等が存在する（写真30～32参照）。
- 7 本調査に当たって所有者関係者との面談はできなかったが、所有者から本物件売却を依頼されている不動産業者の陳述、現場の状況から、物件3の建物の占有状況は2枚目のとおりと思料した。
- 8 物件3の建物の各階の状況は次のとおりであり、いずれも、従前の賃貸の有無やその内容は不明であるが、賃貸されていた場合でも、現場の状況や鍵が返還されていること等から、現状有姿での所有者への引渡は完了していると思料された。
 - ・ 1階空き店舗部分は、従前居酒屋店舗として使用されていたと見受けられ、店舗の看板、冷蔵庫、食洗器等が残置されていた。
 - ・ 2階部分は、宗教施設として使用されていた可能性がうかがわれ、金庫、お札等が残置されていた。
 - ・ 3階部分は机と椅子が残置されていたが、従前の使用状況を示す痕跡はなかった。
 - ・ 4階部分、5階部分には残置物はなかった。
 - ・ 6階部分は東側部分と西側部分が別個に使用されていたと見受けられた。東側部分には机と椅子が残置されていたが従前の使用状況を示す痕跡はなかった。西側部分は、事務所ないし営業所として使用されていたと見受けられ、カウンター、応接セット、机・椅子等が残置されていた。
 - ・ 7階部分には残置物はなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
■不動産業者担当者	1 所有者から依頼を受けて、本物件を売却に付しています。 2 物件3の建物の屋上には変電設備等の設備があります。屋上部分に第三者のアンテナ等を設置させているかどうかは分かりません。
■駿東伊豆消防本部予防課担当者	1 本物件内に連結送水管の送水口があるとのことですが、これは住宅における火災警報器のように、ビル所有者に設置が義務付けられているもので、通常はビル所有者が設置したものとなります。

(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 7月 9日 (木) : - :	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510円)
8年 7月14日 (火) 14:00-14:10	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(20-2外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・備付けなし 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17日 (金) 14:30-14:40	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外観)
8年 7月28日 (火) : - :	執行官室	所有者に調査日連絡書送付・宛所不明で返戻 (郵便料110円)
8年 7月31日 (金) 14:15-14:20	執行官室	所有者から本物件売却を依頼されている不動産業者担当者から電話聴取
8年 8月 6日 (木) 13:15-13:20	執行官室	駿東伊豆消防本部予防課担当者から電話聴取
8年 8月10日 (月) 9:35-11:30	物件所在地	全戸不在 占有・間取り・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8年8月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、所有者から本物件売却を依頼されている不動産業者から借用した鍵を使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



(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 分	所 在 沼津市高沢町				地 番 3番16			
出 力 尺 寸	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 事 記 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8年6月5日

東京法務局港出張所

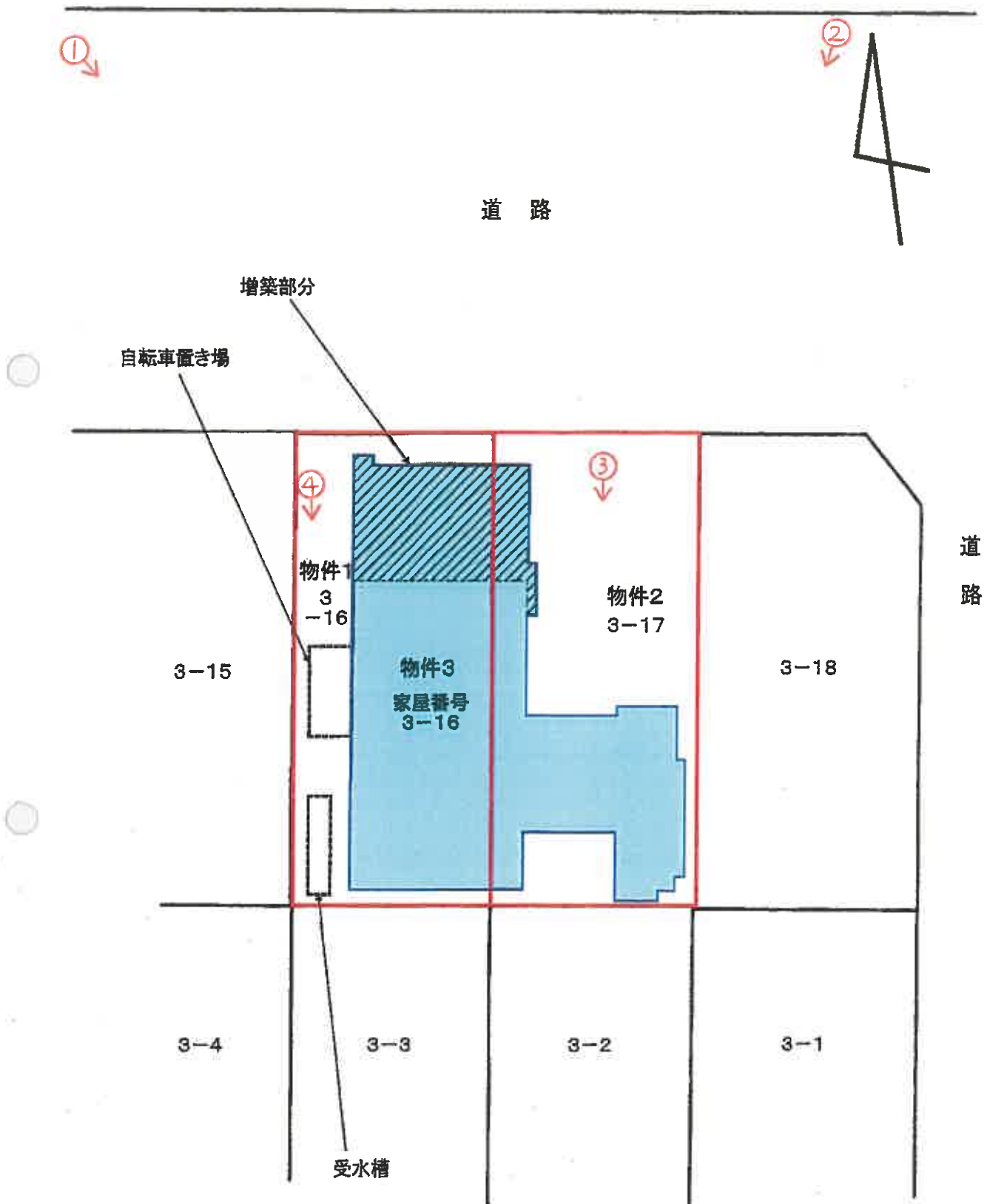
地図整理番号：M57437

登記官

(1/1)

(6枚目)

建物配置図(概略)



物件3

物入

物置

店舗

レジ

カウンター

入口

厨房

店舗

ホール

エレベーター

トイレ

①

②

③

④

⑤

⑥

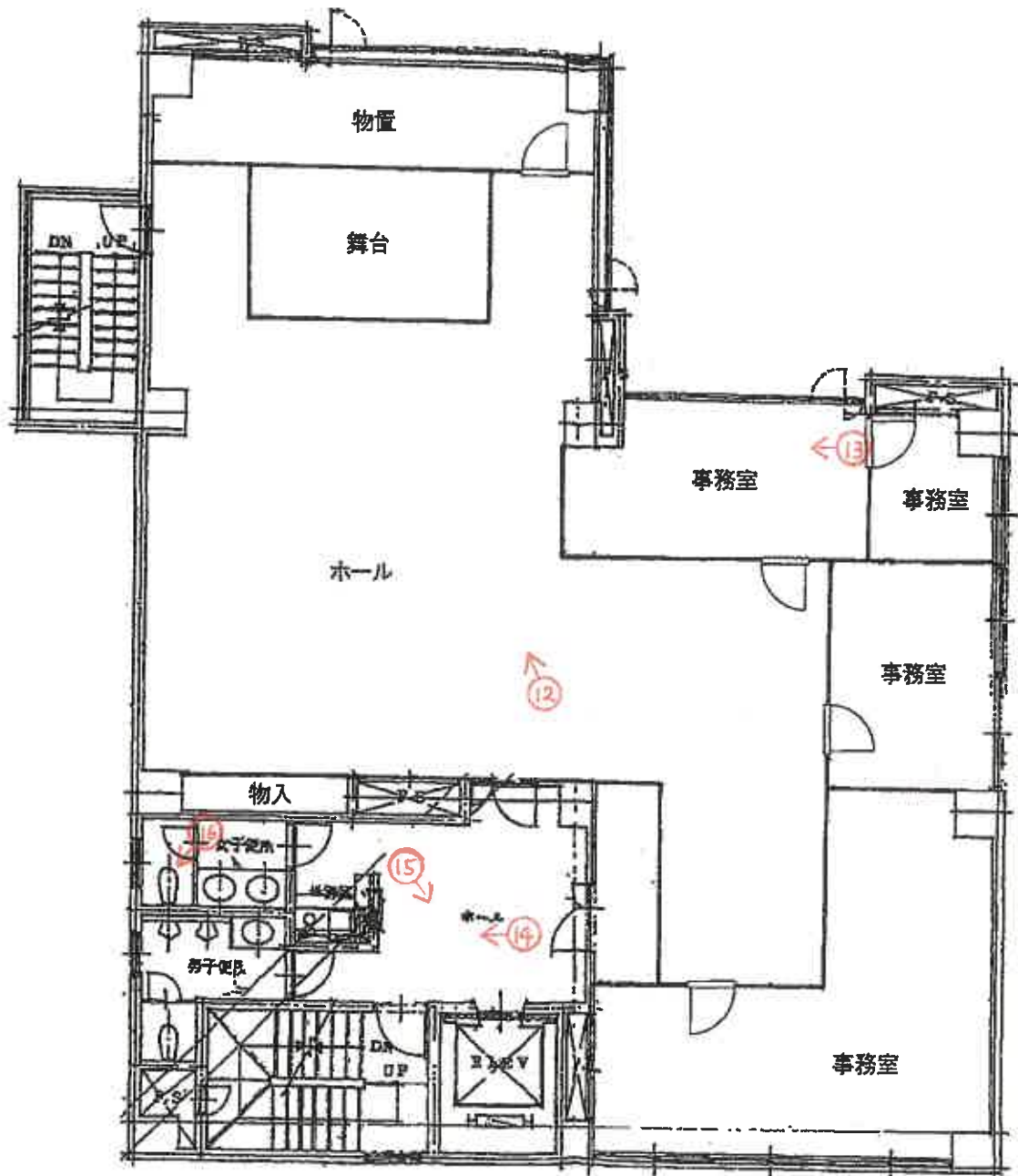
⑦

(8枚目)

間取図②

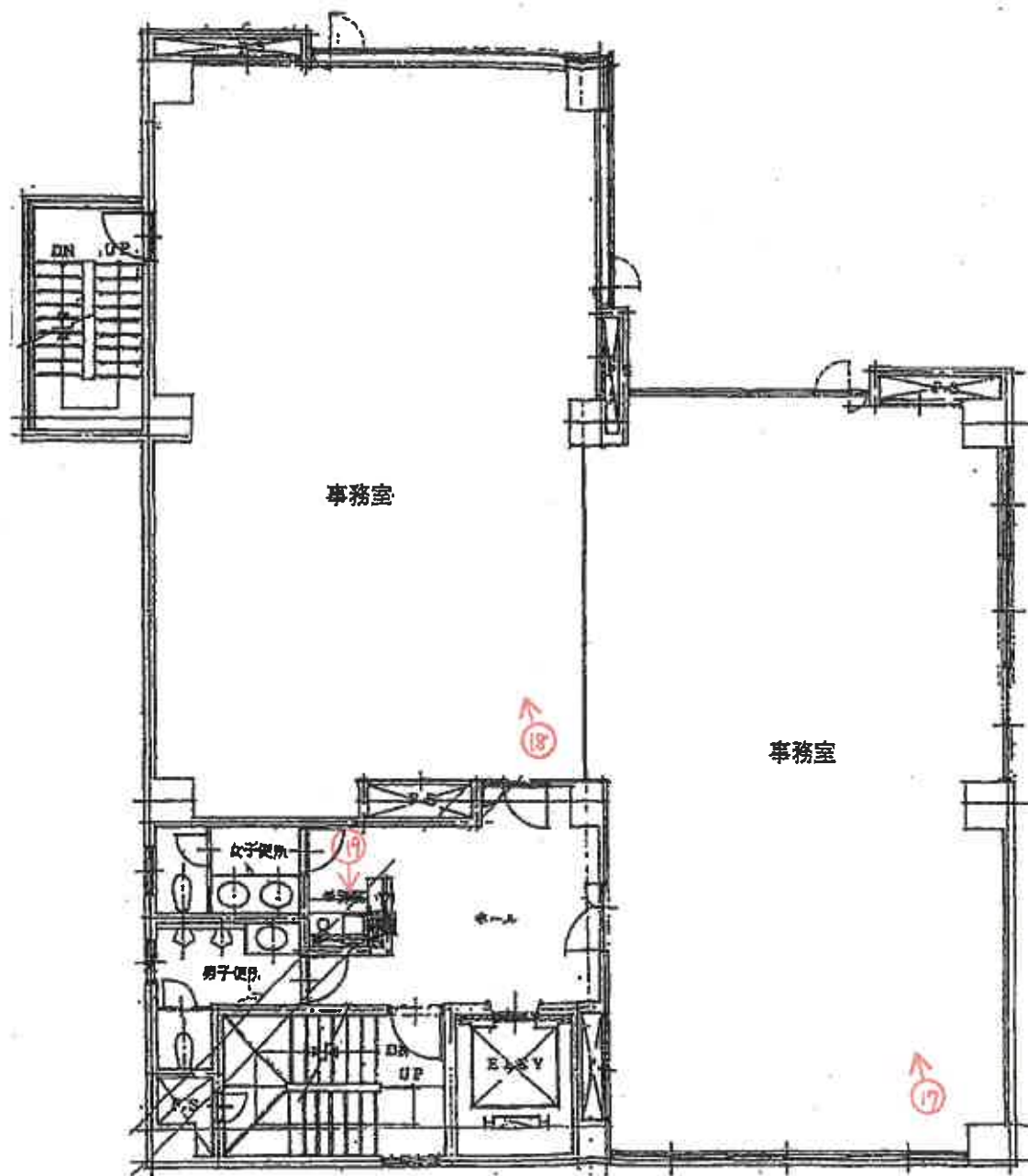
物件3

2階



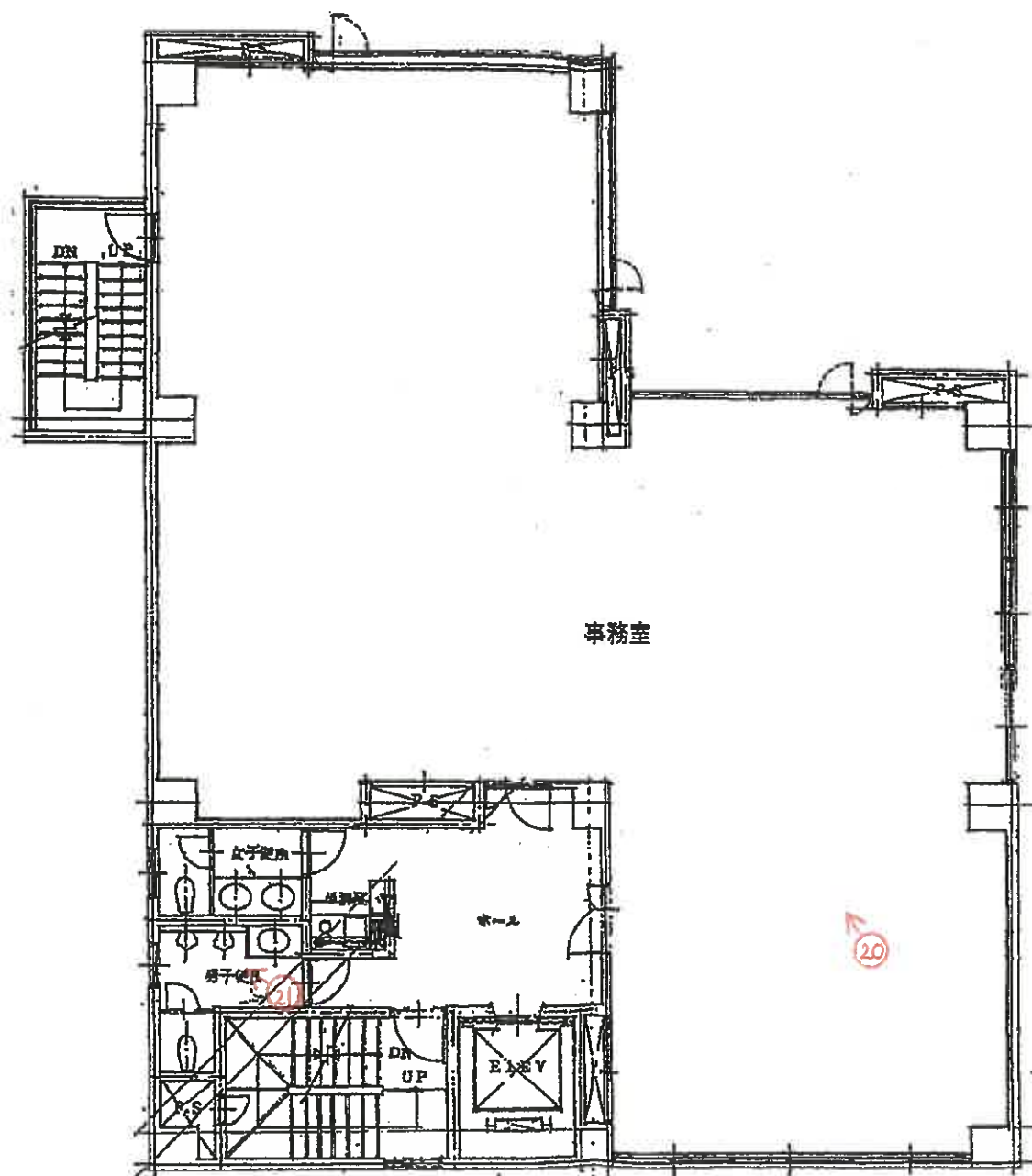
写真撮影方向

3階



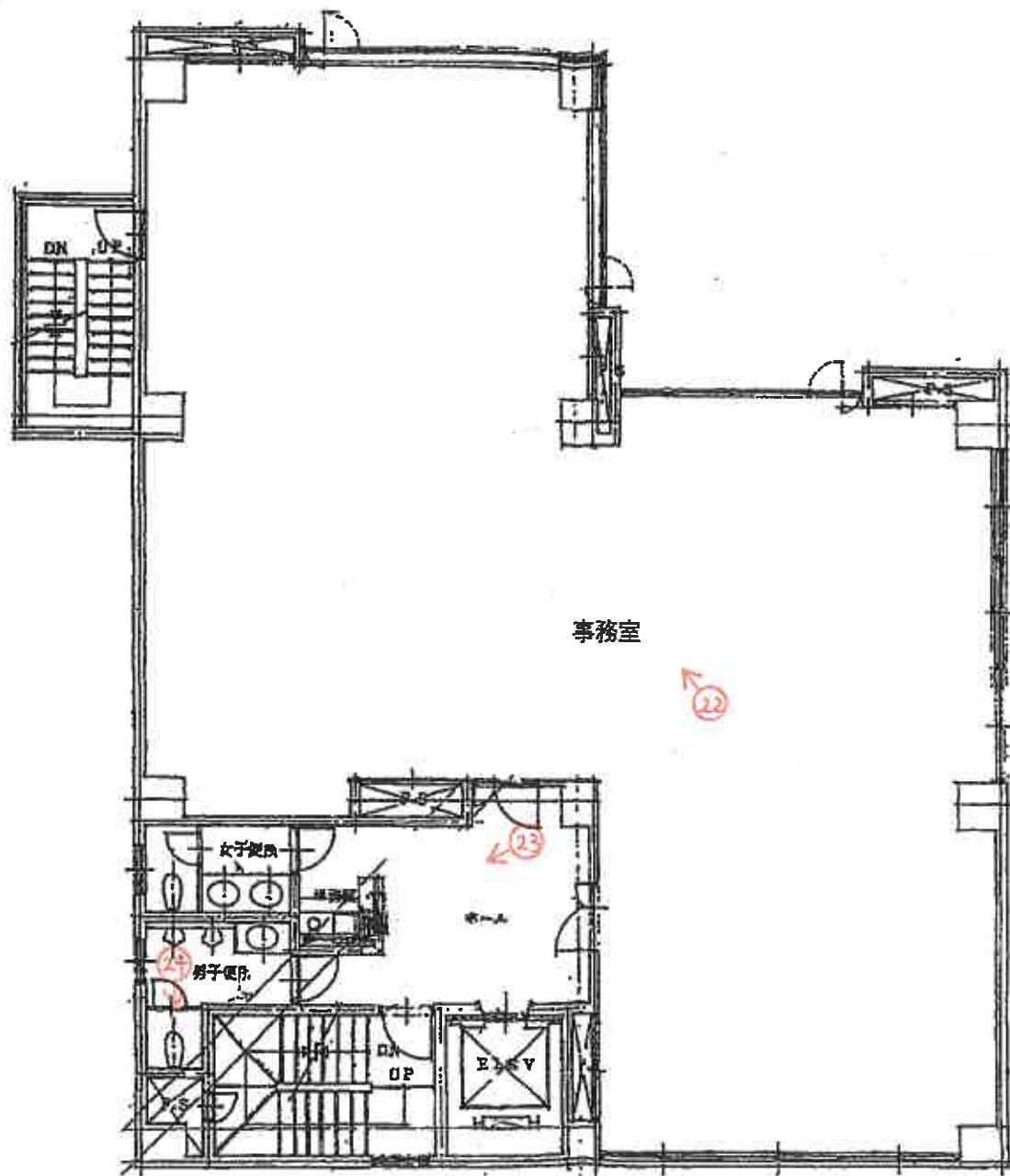
写真撮影方向

4階



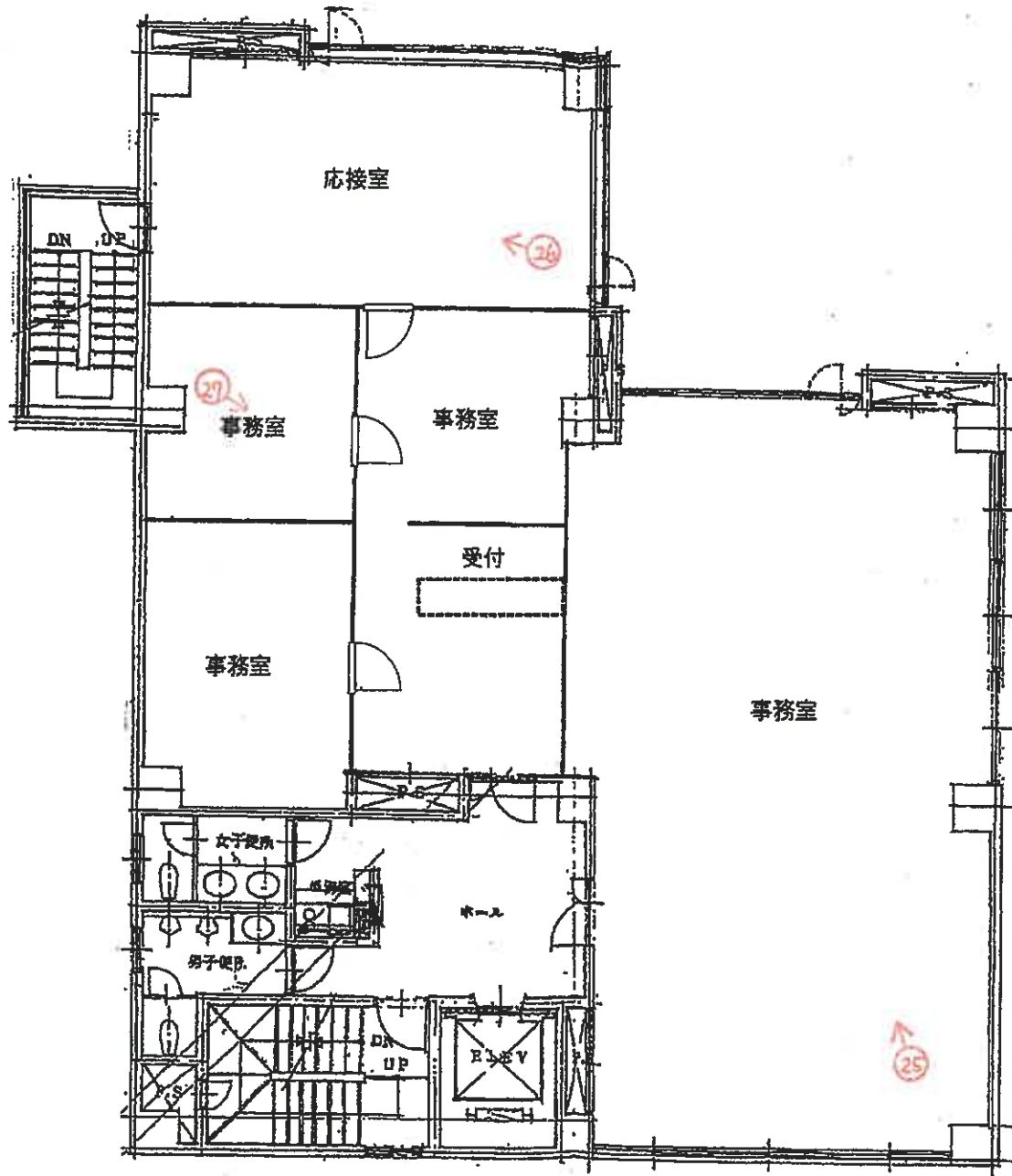
写真撮影方向

5階



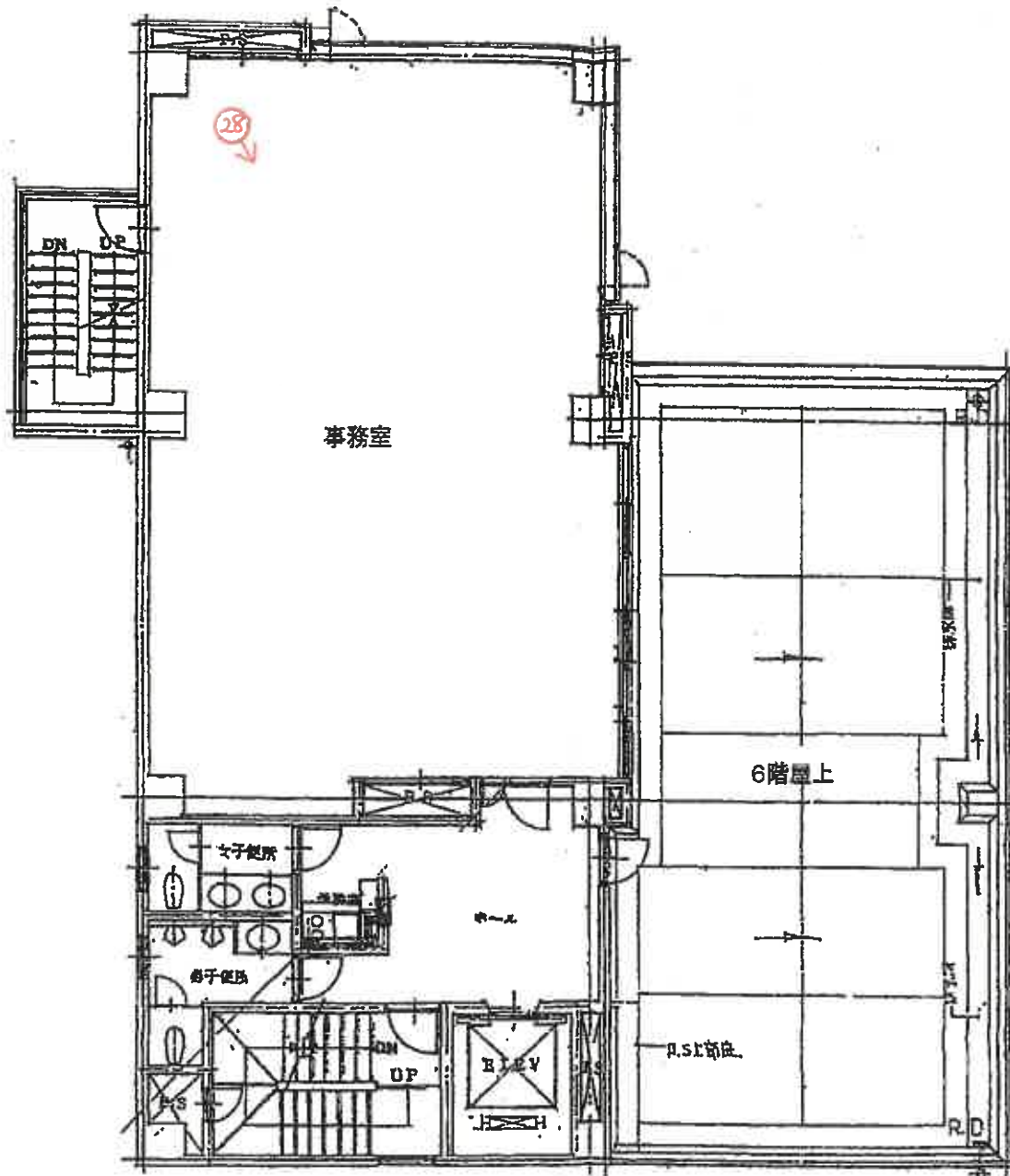
写真撮影方向

6階



写真撮影方向

7階

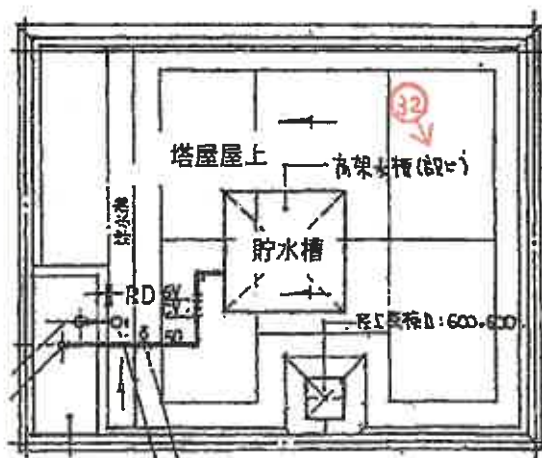
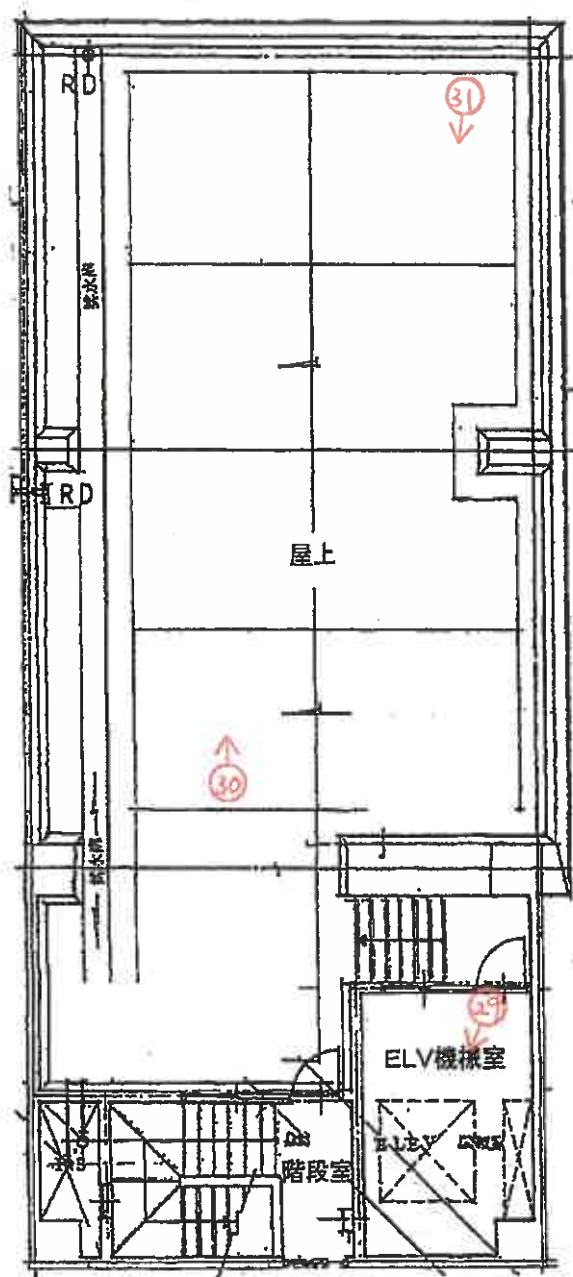


写真撮影方向

屋上・塔屋

間取図⑧

物件3



写真撮影方向

写真 1

物件 3



写真 2

物件 3



写真3 物件3エントランス



写真4

自転車置き場

受水槽



写真5



写真6



写真7



写真8



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5 2 階ホール天井の水漏れ跡



写真 1 6



写真1 7



写真1 8



写真19



写真20



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 塔屋屋上のアンテナ



令和8年（ケ）第39号
令和8年8月10日 現地調査
令和8年8月24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

竹石 敦 印

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市高沢町
 地 番 3 番 1 6
 地 目 宅地
 地 積 2 2 3 . 8 5 平方メートル

- 2 所 在 沼津市高沢町
 地 番 3 番 1 7
 地 目 宅地
 地 積 2 2 5 . 8 0 平方メートル

- 3 所 在 沼津市高沢町 3 番地 1 6、3 番地 1 7
 家屋 番号 3 番 1 6
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
 床 面 積

1 階	1 7 7 . 5 2 平方メートル
2 階	2 8 0 . 0 4 平方メートル
3 階	2 8 0 . 0 4 平方メートル
4 階	2 8 0 . 0 4 平方メートル
5 階	2 8 0 . 0 4 平方メートル
6 階	2 8 0 . 0 4 平方メートル
7 階	1 7 8 . 2 1 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 62,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,430,000 円
物件2 (土地)	金 6,480,000 円
物件3 (建物)	金 49,290,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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、2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	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特 記 事 項		
1. 物件1、2の土地は一団を形成し、当該一団地上に物件3の建物が存している。 2. 物件3につき、現況は次の点で登記と異なる。 種 類：事務所、店舗 床面積：1階約226㎡（延べ床面積約1,804㎡）		

※ 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	JR 東海道本線「沼津」駅の北西方、直線距離約 370m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中層店舗兼共同住宅、低層店舗、事務所兼住宅、中層事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ沼津駅北西の商業地域。 特段の地域変動要因はなく、当面は現在の地域の状況が継続するものと予測する。	
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 その他の規制等	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 東側に都市計画道路 3・4・61 添地町本田町線が通じており、物件 2 の土地の北東端が当該道路に僅かに掛かるものと思われる(平成 17 年 4 月 1 日付都市計画決定、県告第 566 号、事業認可未済)。なお、北側の都市計画道路 3・3・16 七通線は整備済みである。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	449.65 m ² (物件 1,2 合計) ほぼ長方形 概ね平坦 道路とほぼ等高に接する中間画地
接 面 道 路 の 状 況	・北側幅員約 20m の舗装市道(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 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当該施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内に引込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敷設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. 物件1の土地上に自転車置き場、受水槽が存している。 2. 本件土地につき法務局備え付けの地積測量図はないが、土地区画整理事業施行済み地内にある（昭和51年11月17日換地処分）。
---------	--

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62年8月25日 経 過 年 数：約39年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造7階建 屋 根：陸屋根 外 壁：ALC、鋼板パネル等 内 壁：ビニールクロス、塗り壁、石タイル等 天 井：ビニールクロス、ボード、吸音板等 床：Pカーペット、Pタイル、畳、石タイル、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生、エレベーター等 その他：
床面積（現況）	1階部分に約49㎡の増築があり、これを含む増築後の1階床面積は約226㎡、物件3の建物の延べ床面積は約1,804㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途：事務所、店舗 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	やや劣る
建 物 の 利 用 状況	本件建物所有者会社が事務所・店舗（空きビル）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	1. 2階ホールの天井に水漏れ跡が確認された。 2. エレベーター1階部分には故障中の表示があった。 これを含めて、本件建物の設備類が稼働するかは不明である。 3. 1階部分には店舗の看板、冷蔵庫、食洗器等が、3階、6階部分には机、椅子などの事務用品が残置されていた。 4. 2階部分には金庫、お札等が残置され、舞台や畳があり、宗教施設等として使用されていた可能性が伺える。 5. 屋上には変電設備、受水槽等があり、塔屋も見られる。 6. 沼津市住宅政策課によれば、本件建物につき増築の記録はなく、違法増築、容積率超過の可能性も考えられるが、詳細は不明である。 7. 吹付けアスベスト等についてはその存否が不明であり、使用の可能性を完全には払拭し得ない。 ※ 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できなかったため、取引事例比較法は非適用とした。また、対象物件が規模の大きい空きビルとその敷地で、各フロアの床面積も過大であり、駐車施設が付置されていないこと、建物が古くエレベーター等の施設も稼働しない可能性があることなども考え合わせると、説得力のある全フロアについての賃貸想定が困難なことから、収益還元法も非適用とした。

よって、積算価格に基づき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	133,000	1.00	223.85	0.9	26,790,000
2	133,000	1.00	225.80	0.9	27,030,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 沼津5-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $181,000 \text{ 円/㎡} \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/138 \approx 133,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は行政的条件でやや劣る反面、街路条件、交通接近条件、環境条件で優り、総じて優る。

イ 個 別 格 差：なし。

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	280,000	約 1,804	0.15	75,770,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 39 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 11 年 ÷ (39 年 + 11 年) × (1 - 0.30) ≒ 0.15

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	26,790,000	0.5	法定地上権	13,400,000
2	27,030,000	0.5	法定地上権	13,520,000
	上記計			26,920,000

イ 土地利用権等割合：物件 1，2 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。

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	26,790,000	－ 13,400,000		0.8	0.6	6,430,000
2	27,030,000	－ 13,520,000		0.8	0.6	6,480,000
3	75,770,000	＋ 26,920,000	—	0.8	0.6	49,290,000
一 括 価 格 (合 計)						62,200,000

- ウ 占有減価修正：法的保護の可否等につき検討した結果、これを要しないと判定した。
- エ 市場性修正：本件建物につき違法増築、容積率超過の可能性が払拭し得ないこと、エレベーター等の設備の稼働状況が不明なこと、吹付けアスベスト使用の可能性も完全には払拭し得ないこと、また、駐車施設のない大型物件で土地建物一体としての総額的な観点から市場性が劣ること等を総合的に考慮した。
- 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 基準地価格 (沼津5-3)

所 在：沼津市高島町103番17

価 格：181,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：136㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南側27m市道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）、準防火地域

地域の概要：中低層の店舗併用住宅が多い駅に近い商業地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物図面写

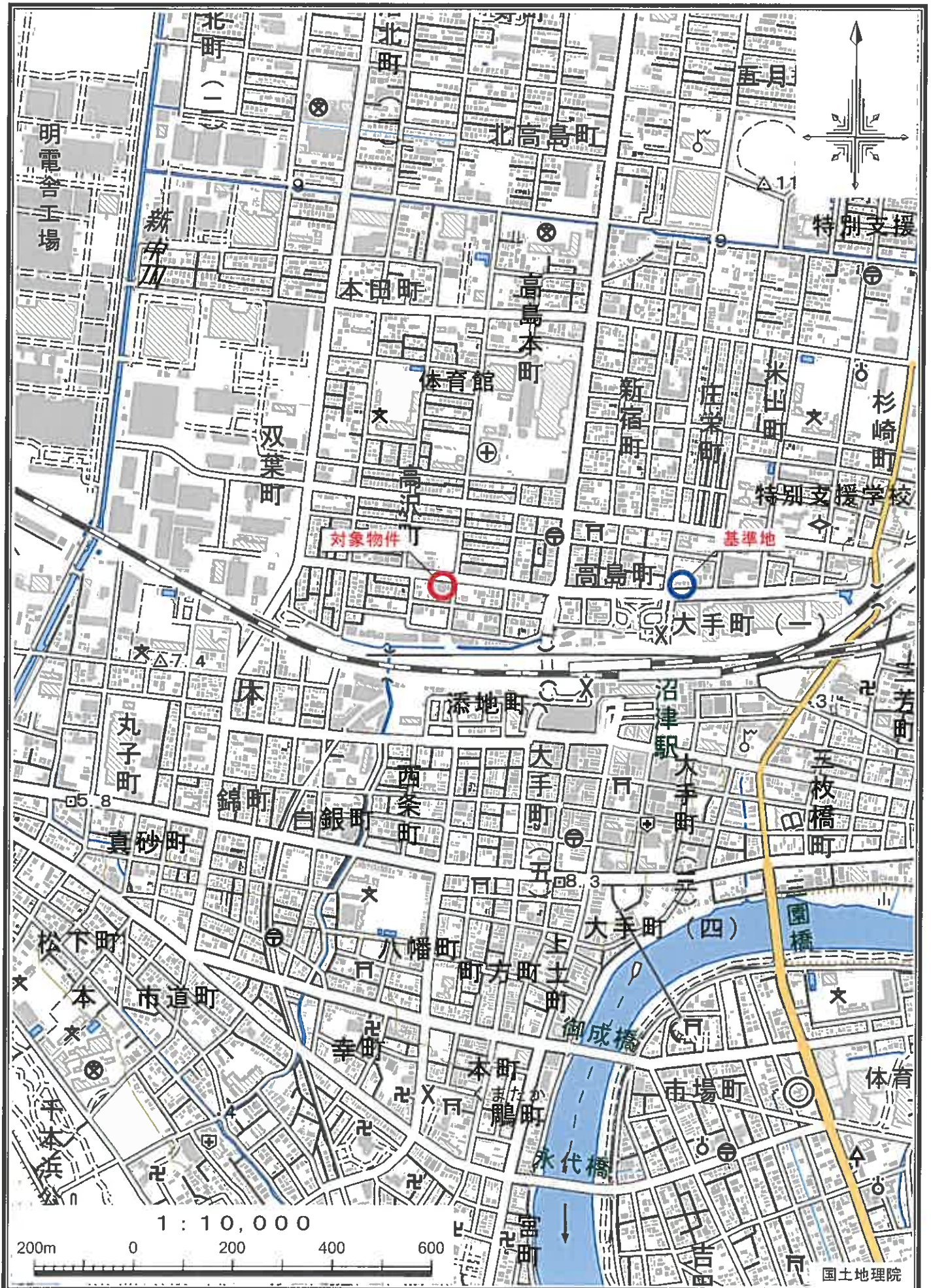
4 建物配置図

5 間取図

以 上

位置図

電子国土地形図



公図写
(A3をA4に縮小)

COPY

COPY

(注) 地籍に準ずる図面は、土地の測量や測量した不動産登記簿に定める地籍が備え付けられるまでの間、これに代わってのとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地籍に準ずる図面

高沢町

図面番号	所 在	高津市高津町		地 番		3番16		
出 力 尺 寸	1/500	縮 小 率	縮小率又は記号	分類	地籍に準ずる図面		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)			施 事 項	

これは地籍に準ずる図面に記録されている内容を写した図面である。

(静岡地方法律局沼津支局官印)

令和8年6月5日

東京法律局沼津出張所

登記官

地図整理番号：M57437

(1/1)

登記年月日 昭和38年9月28日

702762

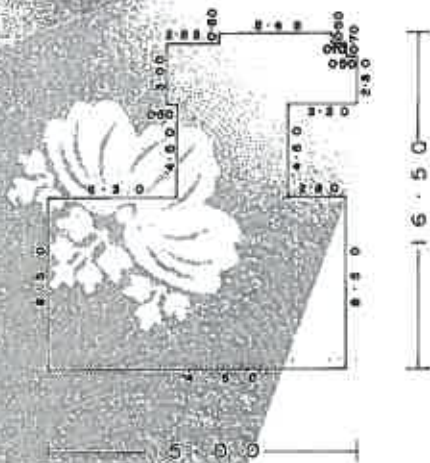
各階平面図

家屋番号 3番16

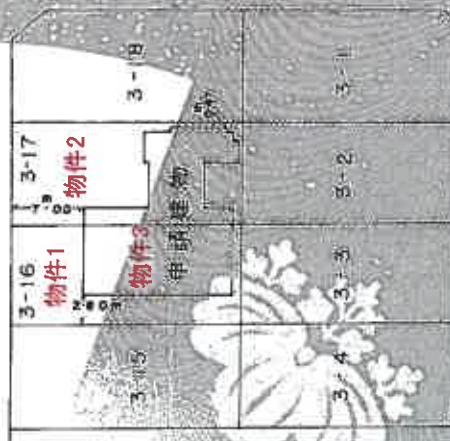
建物図面 各階平面図 1/2

建物の所在 西津市高沢町3番地16、3番地17

1 階



道路



建物図面
(A3をA4に縮小)

作成者

図尺 250

申請者

縮尺 1/500

0001

(東京土地家屋調査士会館) S62.9.28

702763

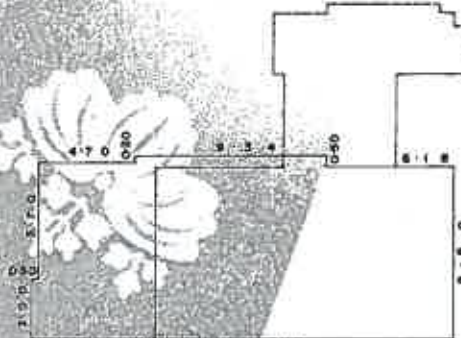
各階平面図

建物図面 2/2

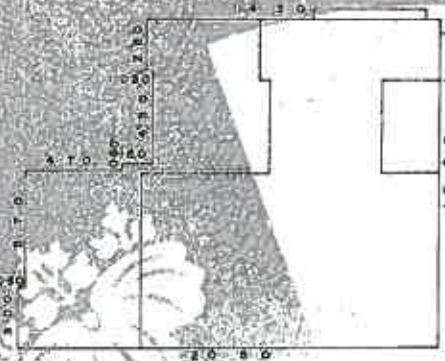
部屋番号	3番16
建物の所在地	沼津市高浜町3番地16、3番地17

2、3、4、5、6階同様

7 階



$9.00 \times 20.50 = 184.5000$
 $6.00 \times 10.30 = 1.8000$
 $18.30 \times 4.70 = 1.4100$
 $0.80 \times 5.16 = 3.0800$
 $178.2100(\text{㎡})$



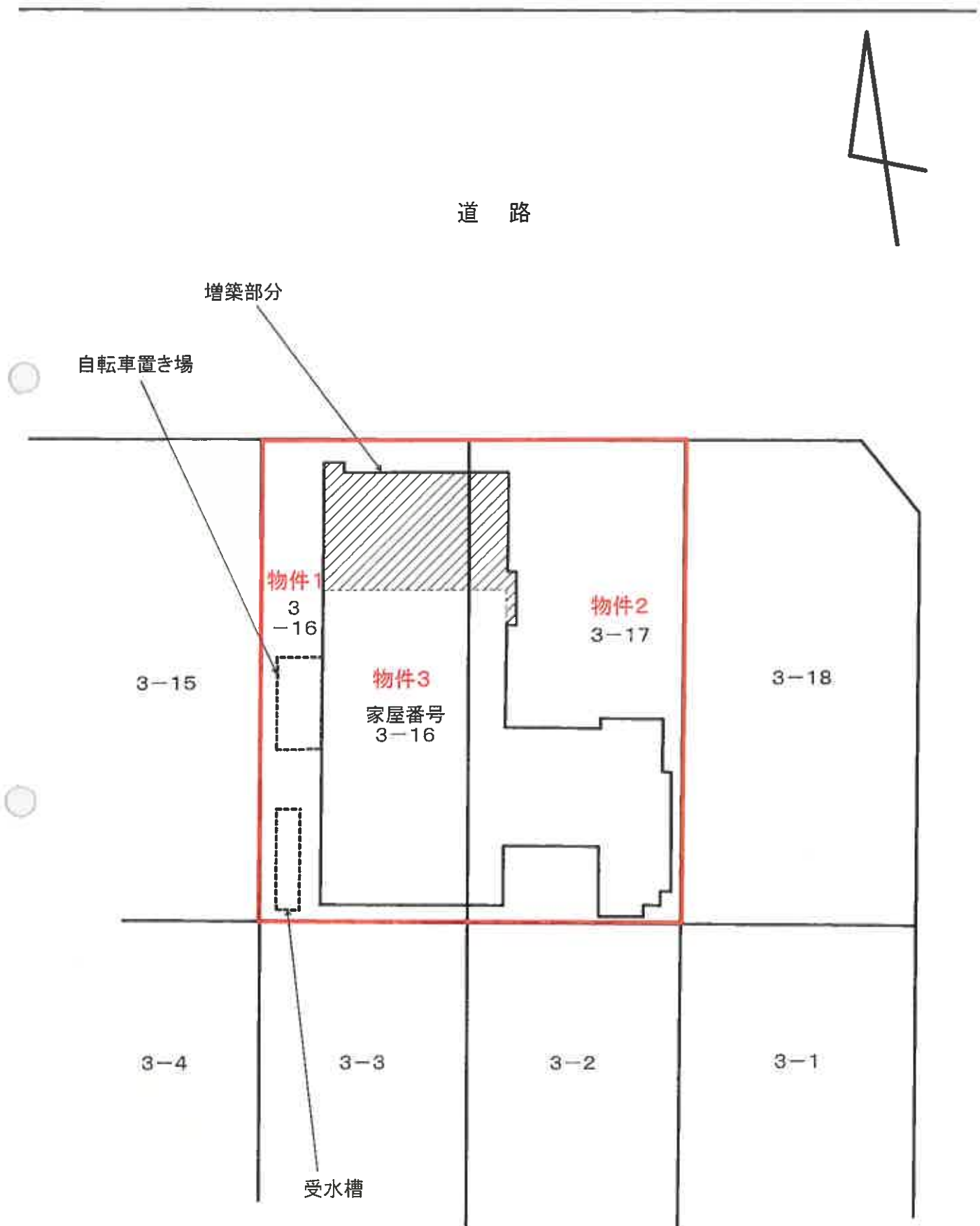
$16.00 \times 20.50 = 328.0000$
 $13.00 \times 9.30 = 3.9000$
 $7.30 \times 4.70 = 34.3100$
 $4.50 \times 1.50 = 6.7500$
 $2.50 \times 1.20 = 3.0000$
 $280.0400(\text{㎡})$

建物図面
(A3をA4に縮小)

作製者	縮尺	1/250
縮尺	1/250	

(東京土地家賃増進士会 用紙)

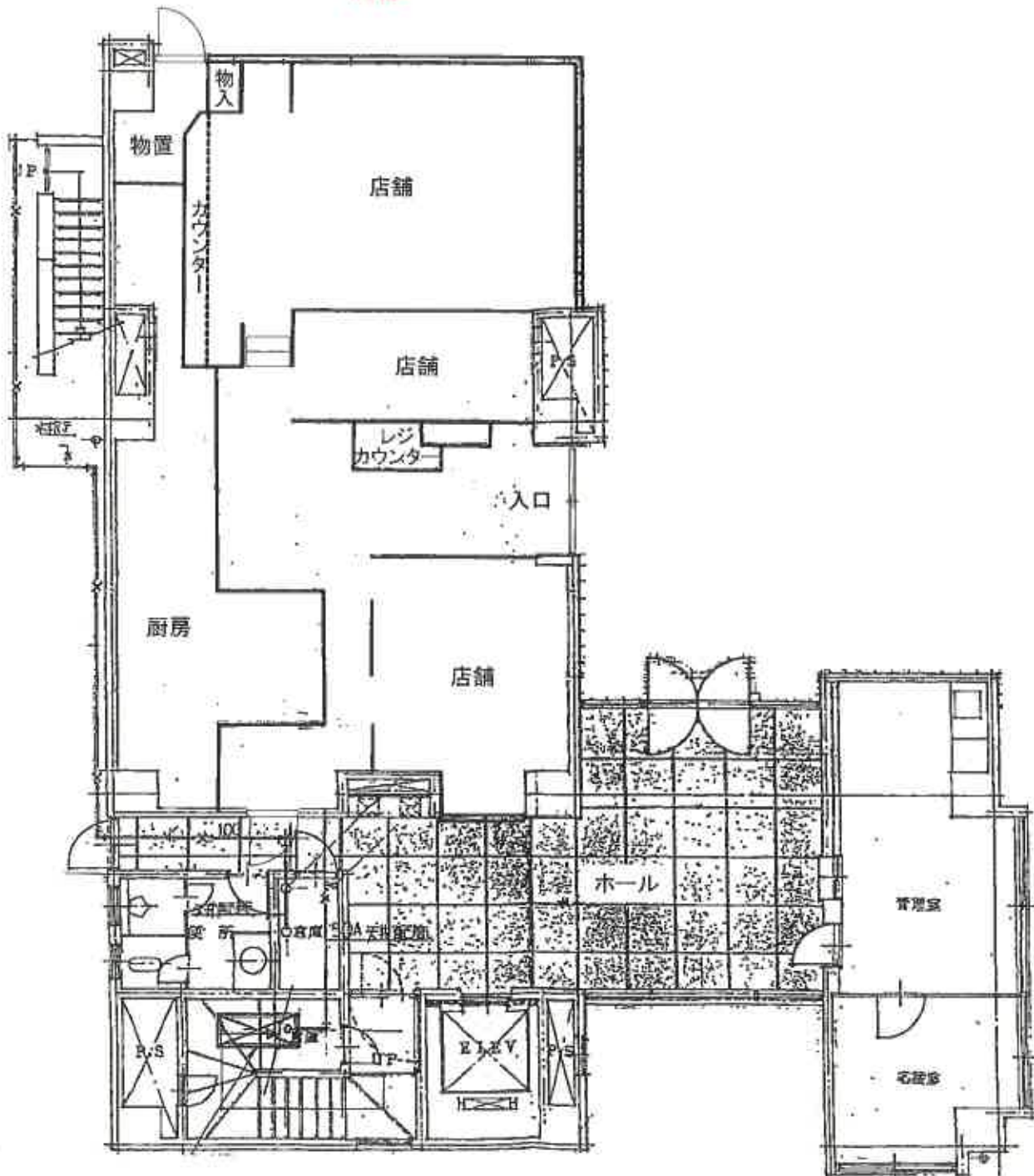
建物配置図(概略)



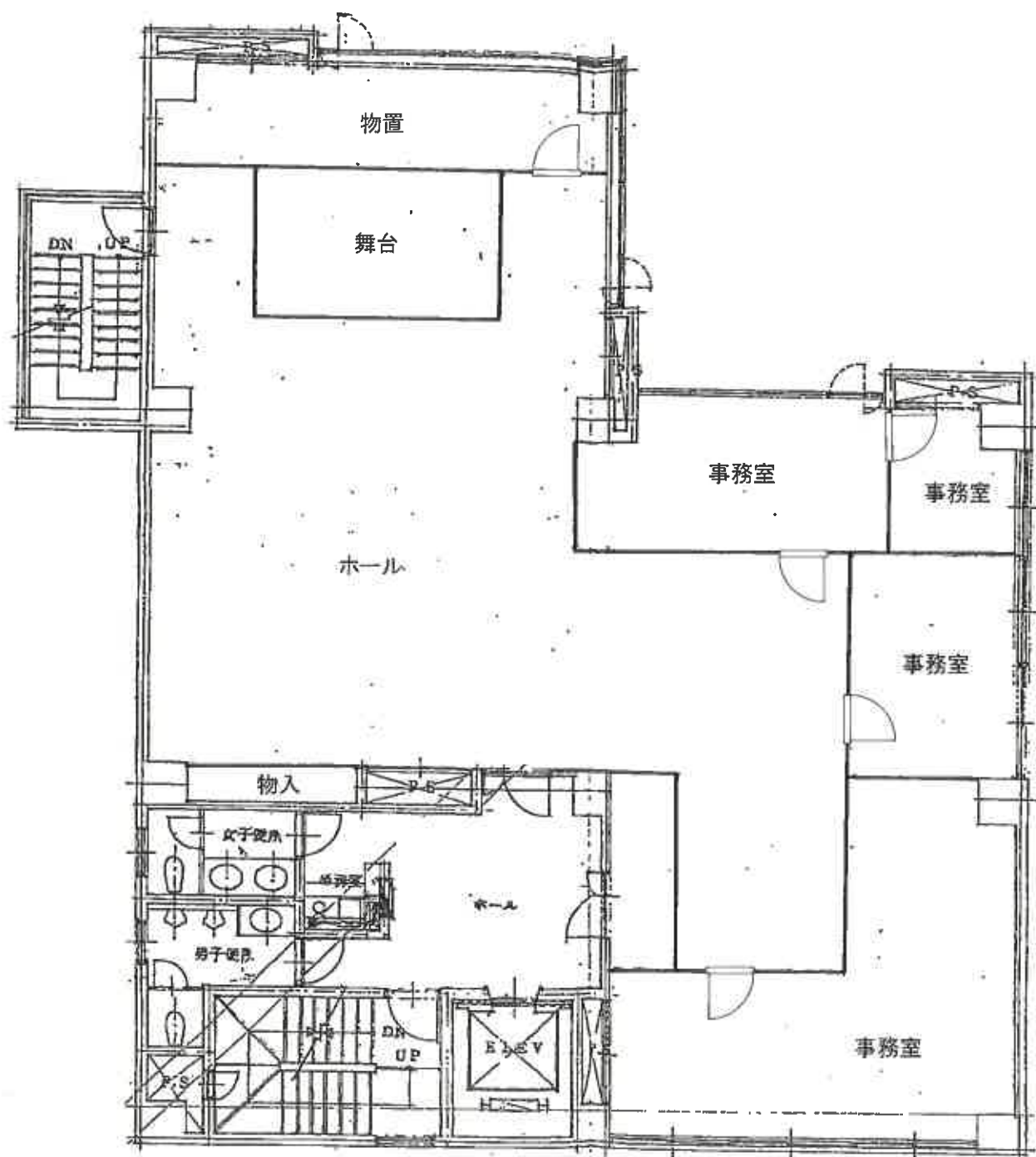
間取図①

物件3

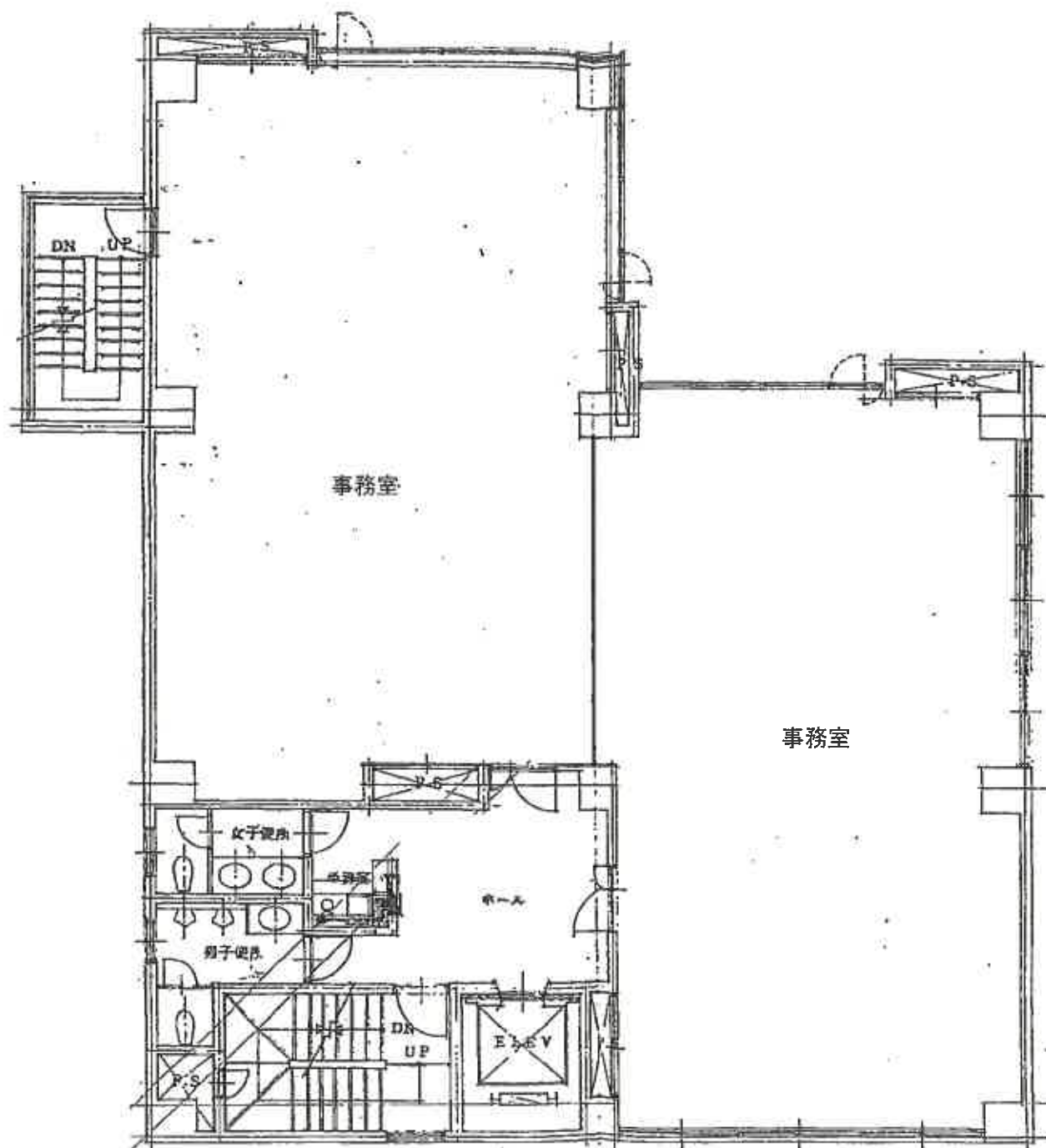
1階



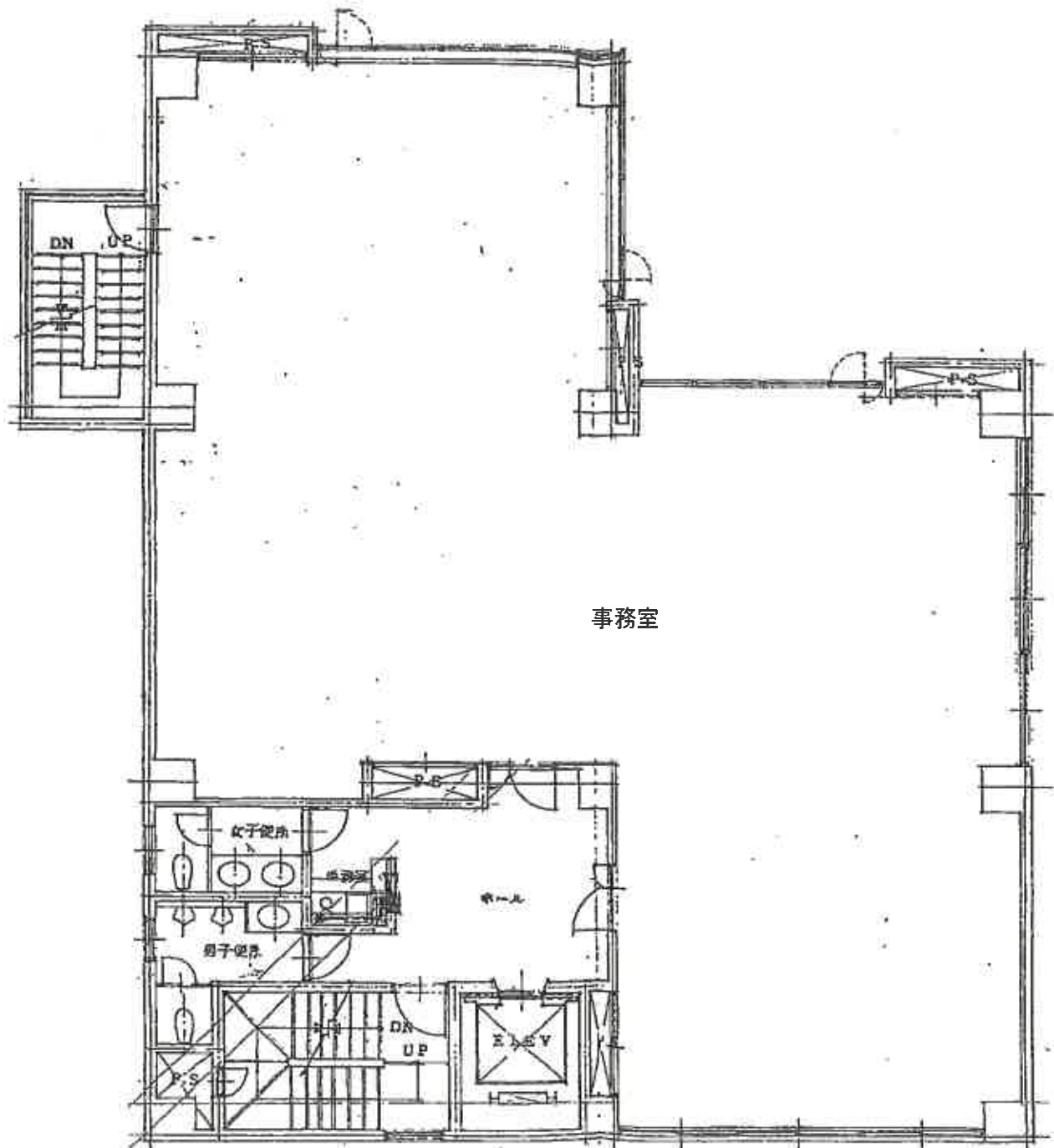
2階



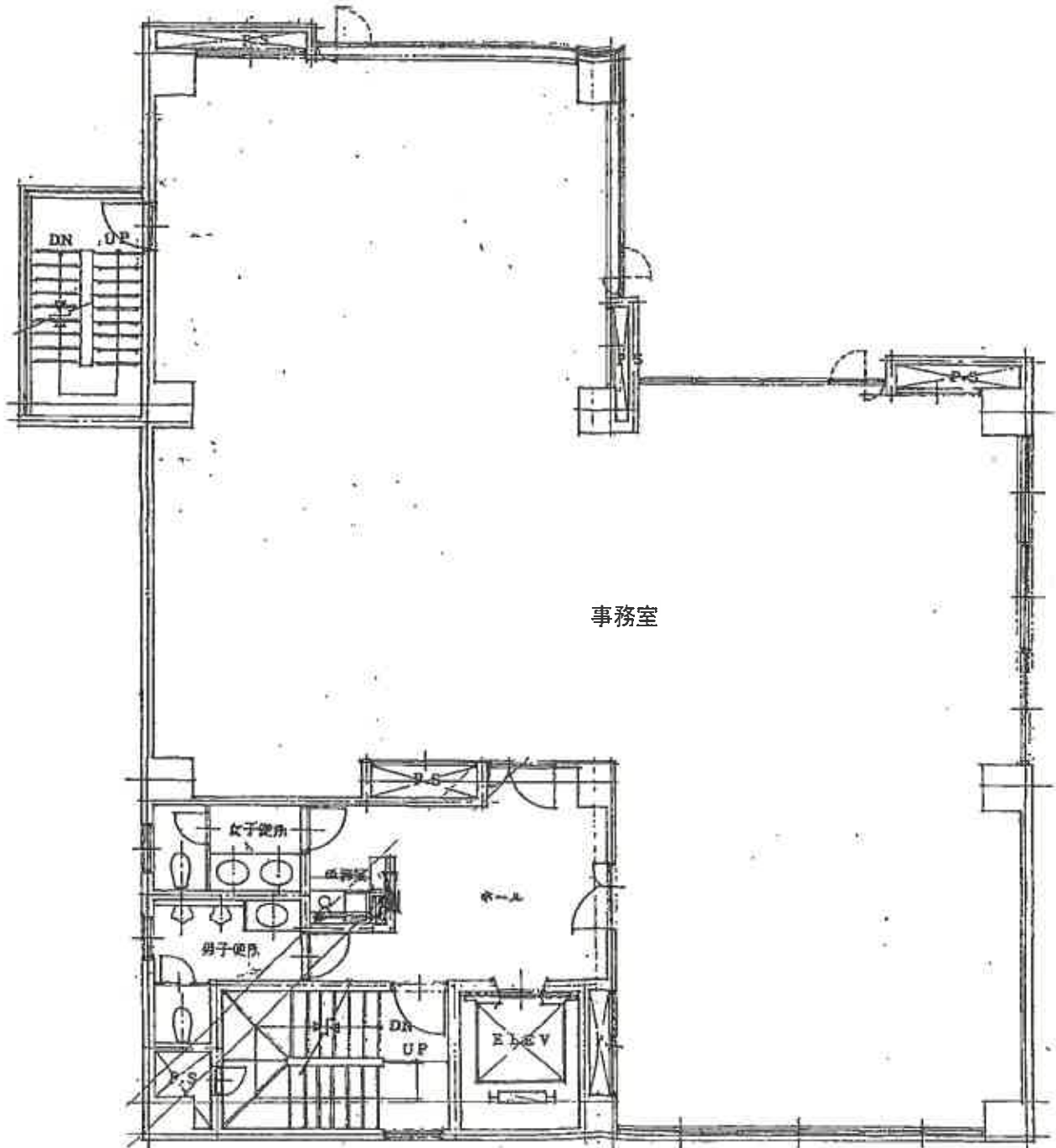
3階



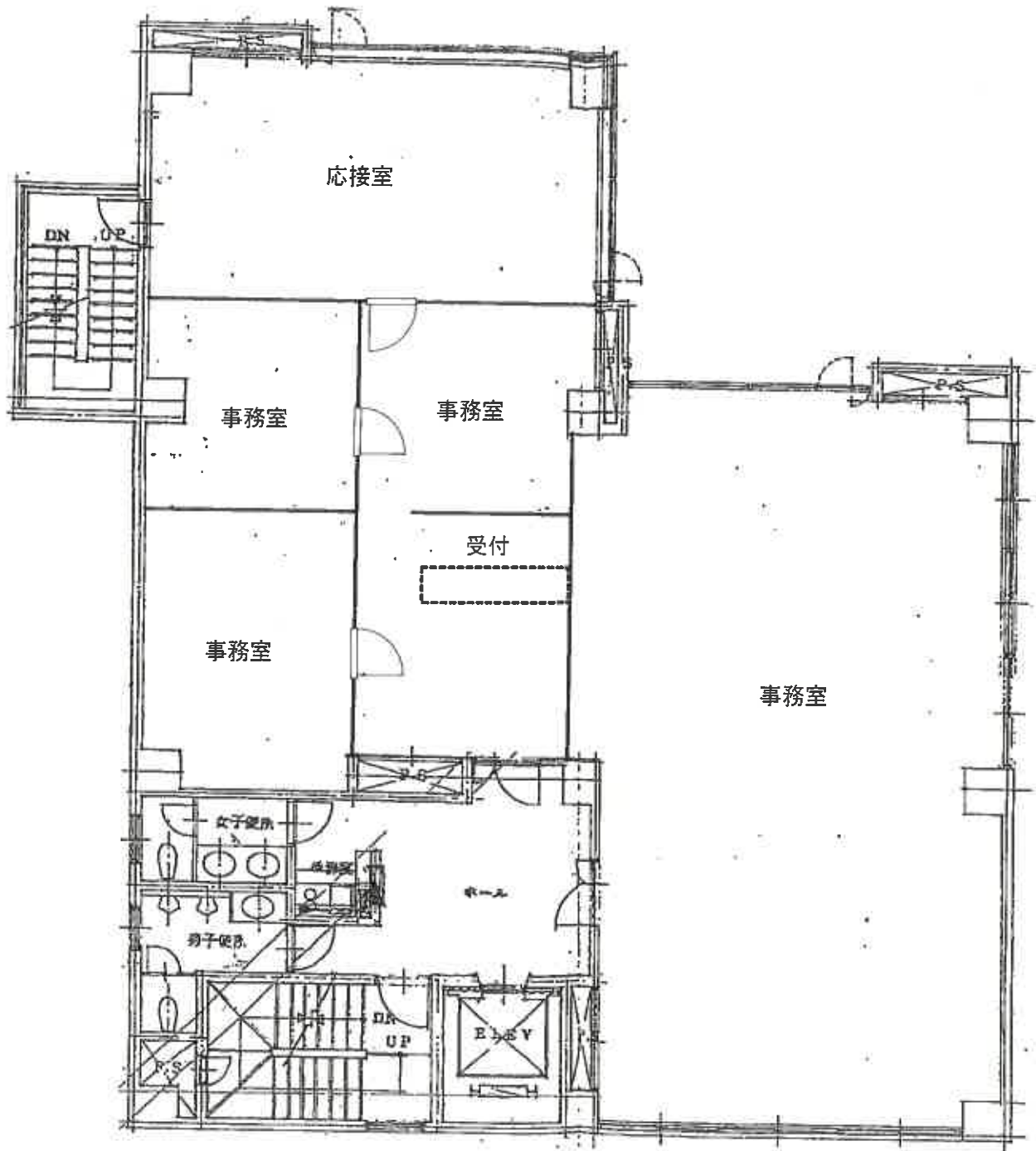
4階



5階



6階



7階

