

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～5	7,750,000 6,200,000	一括	1,550,000	138,267	0
3	1,690,000				
4	2,970,000				
5	3,090,000				

物 件 目 録

3 所 在 賀茂郡河津町笹原字前田
地 番 3 0 4 番 1 4
地 目 宅地
地 積 2 1 6 . 6 7 平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 賀茂郡河津町笹原字前田
地 番 3 0 4 番 4
地 目 宅地
地 積 2 1 1 . 4 3 平方メートル

所有者 B

5 所 在 賀茂郡河津町笹原字前田 3 0 4 番地 1 4、3 0 4 番地 4

家屋 番号 3 0 4 番 1 4

種 類 居宅 作業所 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 7 0 . 0 5 平方メートル
2 階 1 3 5 . 9 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 23.84平方メートル
 2階 9.93平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 23.84平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 明 細 書

令和 8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3～5】

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3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

3 所 在 賀茂郡河津町笹原字前田
地 番 3 0 4 番 1 4
地 目 宅地
地 積 2 1 6 . 6 7 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

4 所 在 賀茂郡河津町笹原字前田
地 番 3 0 4 番 4
地 目 宅地
地 積 2 1 1 . 4 3 平方メートル

所有者 B

5 所 在 賀茂郡河津町笹原字前田 3 0 4 番地 1 4、3 0 4 番地 4

家屋 番号 3 0 4 番 1 4

種 類 居宅 作業所 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 7 0 . 0 5 平方メートル
2 階 1 3 5 . 9 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 23.84平方メートル
 2階 9.93平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 23.84平方メートル

所有者 亡A相続財産

回 答 書

令和 8年 8月 3日

(回答者) 破産者有限会社カネマン水産

破産管財人

飯嶋 隆 元 貞

- ☒ 有限会社カネマン水産は、別紙物件目録記載の不動産を占有していない。
物件番号5の建物の占有部分は、所有者相続財産清算人に引き渡した。
- ☐

物 件 目 録

3 所 在 賀茂郡河津町笹原字前田
地 番 3 0 4 番 1 4
地 目 宅地
地 積 2 1 6 . 6 7 平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 賀茂郡河津町笹原字前田
地 番 3 0 4 番 4
地 目 宅地
地 積 2 1 1 . 4 3 平方メートル

所有者 B

5 所 在 賀茂郡河津町笹原字前田 3 0 4 番地 1 4、3 0 4 番地 4

家屋 番号 3 0 4 番 1 4

種 類 居宅 作業所 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 1 7 0 . 0 5 平方メートル
2階 1 3 5 . 9 6 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	23.84平方メートル
	2階	9.93平方メートル

所有者 亡A相続財産

令和8年（ケ）第5号

令和8年 3月 6日受理

令和8年 5月 1日提出

現 況 調 査 報 告 書

（物件3～5）

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

3 所 在 賀茂郡河津町笹原字前田
地 番 3 0 4 番 1 4
地 目 宅地
地 積 2 1 6 . 6 7 平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 賀茂郡河津町笹原字前田
地 番 3 0 4 番 4
地 目 宅地
地 積 2 1 1 . 4 3 平方メートル

所有者 B

5 所 在 賀茂郡河津町笹原字前田 3 0 4 番地 1 4、3 0 4 番地 4

家屋 番号 3 0 4 番 1 4

種 類 居宅 作業所 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 7 0 . 0 5 平方メートル
2 階 1 3 5 . 9 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 23.84 平方メートル
 2 階 9.93 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

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 3、4		
現況地目	☒ 宅地(物件 3、4) ☐ 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	☒ 物件 3 土地所有者(相続財産清算人) ☐ 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 5		
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 ☒ 附属建物符号 1)。 ☐ 種類： ☒ 構造：鉄骨造陸屋根平家建 ☒ 床面積：23.84 m ²		
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(相続財産清算人) ☒ その他の者(破産管財人) 上記建物所有者が本建物の居宅部分を住居(空き家)として、その他の者がその余の部分(間取図の青線で囲った部分)を作業所・店舗・倉庫(空き店舗等)として、各占有している。 ☒ 『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 [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4関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 債務者 亡A相続財産(相続財産清算人) ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 亡A相続財産(占有者)の相続財産清算人 ☒ B(所有者))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62年3月3日(建物新築時)	
最初の 契約等	契約日	昭和62年3月3日	
	期間	昭和62年3月3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	
	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		契約時の貸主はHだったが、同人の死亡によりBが貸主の地位を引き継いだ。	
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Bは亡Aの姉、亡Hはその配偶者であり、亡Aによる土地占有権原は親族間の土地使用貸借関係に基づくもので、現在は、亡A相続財産法人が借主の地位を承継したものと思料された。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件5関係)					
占有範囲		☐ 全部 ☒ 主である建物の作業所・店舗部分及び附属建物符号1			
占有者		☐ 債務者 <input 2"="" checked="" type="checkbox/>(有)カネマン水産 (破産管財人)</td> </tr> <tr> <td colspan="/> 占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☒ 倉庫 ☒ 作業所	
☒ 関係人(☒ 所有者相続財産清算人 ☒ 占有者会社破産管財人)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		平成7年1月4日 (占有者会社設立時)			
最初の 契約等	契約日	平成7年1月4日			
	期間	平成7年1月4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			
	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 所有者亡Aは占有者会社の代表者であり、賃料が授受されていた形跡もないことから、占有者会社の建物占有は、使用借権に基づくものと思料された。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件3、4の両土地は一体利用されている。
- 2 物件3の土地はその南西側を幅員約6mの舗装町道笹原前田1号線（建築基準法上の道路、地番360-4の土地は賀茂郡河津町所有の公衆用道路）に、物件4の土地はその北東側を幅員約5mの舗装町道笹原浜4号線（建築基準法上の道路、地番360-3の土地は賀茂郡河津町所有の公衆用道路）に、各接面している。
- 3 物件3、4の土地上にA名義の車検切れの自動車2台が存在する。
- 4 物件3の土地上に地下水汲み上げモーターが、物件4の土地上に簡易物置4台、冷凍庫及び屋根付き資材置き場が、各存在する。
- 5 物件5の主である建物内に冷凍庫、乾燥機、干物を開く機械、キンメダイの鱗引き機等が存在する。
- 6 建物占有者会社破産管財人によると、本物件に存在する機械器具類のうち、物件5の主である建物入口付近の冷凍庫、物件4の土地上の冷凍庫用の冷凍機（本体でない。）、物件3の土地上の地下水汲み上げモーターは占有者会社所有であるが、それ以外の古い設備、機械類は、占有者会社設立時に現物出資を行っていないため、A個人所有と思われるとのことである。A個人所有の機械器具類は、いずれも老朽化しているため換価価値がなく、工場抵当法の適用はないものと思料された。
- 7 物件4土地所有者Bによると、物件5の主である建物の住居部分で、過去に犬を飼育していたとのことである。
- 8 物件5の主である建物の住居部分にアクセスするためには、同建物の作業所・店舗部分を通過する必要がある。
- 9 物件5の主である建物の住居部分の玄関付近に床のたわみが見受けられた。

(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
■物件3、5所有者相続財産清算人	1 物件4の土地上に物件5の建物を所有するにあたって、物件4の土地所有者に対する地代等の支払はありません。 2 物件5の建物の住居部分以外は(有)カネマン水産が使用していました。
■B(物件4所有者)	1 物件4の土地上に物件5の建物が建っていることについて、建物所有者から地代等を受け取っていることはありません。 2 物件5の建物は亡Aの住居兼(有)カネマン水産の作業所等として使用されていました。Aの死後は空き家の状態になっています。 3 物件5の附属建物符号1の2階部分は撤去されています。 4 物件5の主である建物住居部分で、以前、Aが犬を飼育していました。
■物件5占有者会社破産管財人	1 物件5の建物の住居部分以外は、(有)カネマン水産が干物加工の作業所及び売り場等として使用していました。同社が建物を使用するにあたって、建物所有者との間の金銭の授受はありませんでした。 2 本物件にある機械器具類のうち、物件5の主である建物入口付近の冷凍庫、物件4の土地上の冷凍庫用の冷凍機、物件3の土地上の地下水汲み上げモーターは占有者会社所有ですが、それ以外の古い機械等は占有者会社設立時に現物出資された形跡がないので、A個人所有のままと認識しています。

(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 3月 6日 (金) : - :	執行官室	河津町役場に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領 (郵便料220円)
8年 3月 9日 (月) 11:05-11:10	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(360-4外)登記事項証明書申請・受領 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 3月17日 (火) 14:40-14:45	執行官室	物件5占有者会社破産管財人から電話聴取
8年 3月25日 (水) 13:50-14:00	物件3、5所有者 相続財産清算人事務所	物件3、5所有者相続財産清算人と面談
8年 3月27日 (金) 9:05-9:30	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外観)
8年 3月27日 (金) 10:04-10:06	河津町役場	接道関係調査
8年 4月 2日 (木) 11:10-11:40	沼津自動車検査登録事務所	自動車登録事項証明書申請・受領
8年 4月 3日 (金) : - :	執行官室	物件4所有者に調査日連絡書送付 (郵便料110円)
8年 4月 6日 (月) 16:00-16:03	執行官室	物件4所有者から電話聴取
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月20日(月) 9:45-10:40	物件所在地	物件4所有者及び物件5占有者会社破産管財人と面談 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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 を立ち会わせ、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。		

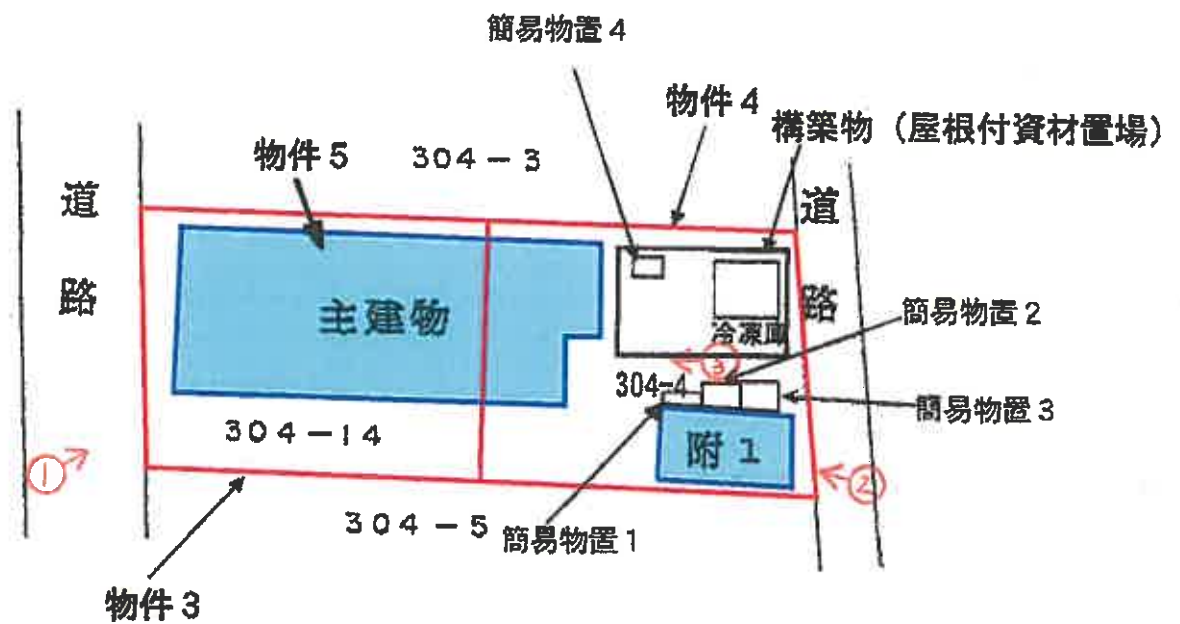
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請 求 部 分	所 在	賀茂郡河津町笹原字前田					地 番	304番14		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅶ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	令和6年8月1日				備 付 年 月 日 (原図)	令和6年8月23日			補 記 事 項	

(10枚目)

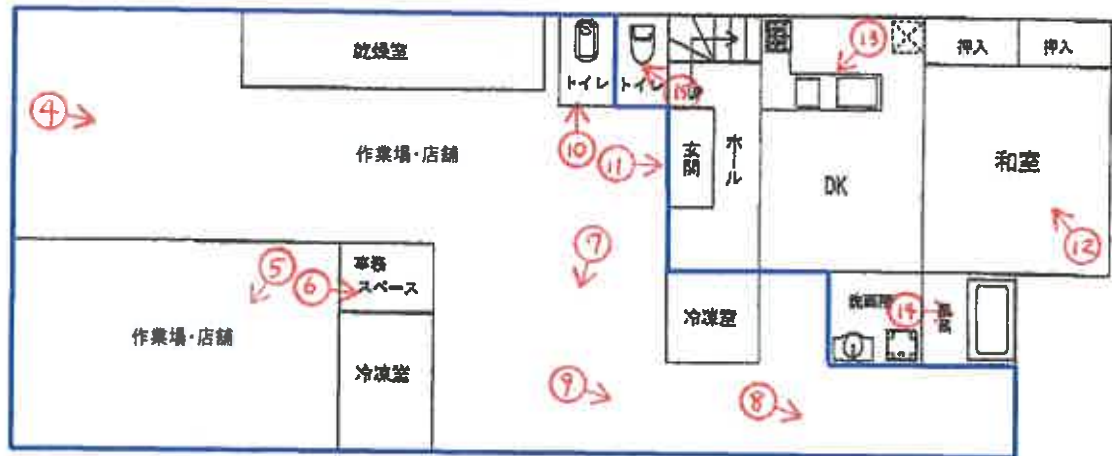
建物配置図



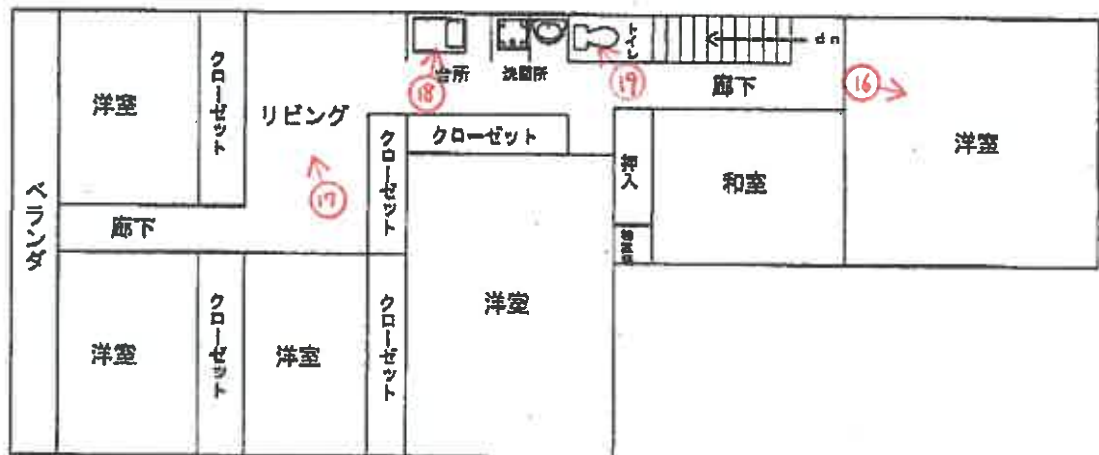
建物配置図は、平成12年9月6日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

写真撮影方向

物件5（1階）



物件5（2階）



間取図

（現況と異なる場合は現況を優先）

 写真撮影方向

 占有者会社占有部分

物件 5（附属建物）



間 取 図

（現況と異なる場合は現況を優先）

↑ 写真撮影方向

写真 1



写真 2



写真3



写真4

占有会社所有の冷凍庫



写真 5



写真 6



写真7



写真8 キンメダイの鱗引き機



写真9 干物を開く機械



写真10



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19



写真20



令和8年 (ケ) 第 5号
令和8年 4月 20日 現地調査
令和8年 5月 8日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書

(物件3乃至5)

評価人 不動産鑑定士

鈴木 隆 史 印

物 件 目 録

3 所 在 賀茂郡河津町笹原字前田
地 番 3 0 4 番 1 4
地 目 宅地
地 積 2 1 6 . 6 7 平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 賀茂郡河津町笹原字前田
地 番 3 0 4 番 4
地 目 宅地
地 積 2 1 1 . 4 3 平方メートル

所有者 B

5 所 在 賀茂郡河津町笹原字前田 3 0 4 番地 1 4、3 0 4 番地 4

家屋 番号 3 0 4 番 1 4

種 類 居宅 作業所 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 7 0 . 0 5 平方メートル
2 階 1 3 5 . 9 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 23. 84平方メートル
 2階 9. 93平方メートル

所有者 亡A相続財産

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 1,690,000 円
物件4 (土地)	金 2,970,000 円
物件5 (建物)	金 3,090,000 円

- 1 一括価格は、物件3乃至5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3・4の土地の内訳価格は物件5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5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範囲に限定される。
- 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
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	附属建物現況：鉄骨造陸屋根平家建23.84㎡
特 記 事 項		
・物件3・4の土地は一体として利用されており、物件3・4の土地上に、物件5の建物が存する。 ・物件4の東部に附属建物が存する。		

※ 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3・4）

位置・交通	伊豆急行線「河津」駅北西方約180m（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付近の状況	戸建住宅・共同住宅を中心に店舗等もみられる地域。当該地域では、特別な変動要因もなく、当面は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	非線引き都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法第22条指定区域 宅地造成等工事規制区域、洪水浸水想定区域（河津川水系河津川）3.0～5.0mに該当
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	428.10㎡（物件3：216.67㎡、物件4：211.43㎡） 長方形地 間口約13m、奥行約33m 平坦地 南西側・北東側と各々等高に接面する二方路地 物件3と4の境界は判然としない。
接面道路の状況	南西側が幅員約6mの舗装町道（建築基準法上の道路、物件3が接面） 北東側が幅員約5mの舗装町道（建築基準法上の道路、物件4が接面）	
土地の利用状況	現況利用・・・物件3・4は、物件3の土地所有者（相続財産清算人）が占有し、物件5の建物敷地として一体利用している。 なお、物件4（所有者B）については物件5の建物建築時（物件5建築時の物件4所有者はH）から占有を開始しており、所有者（亡A相続財産法人）からの地代の授受はない（使用借権）。 なお、建築時の貸主はHで同人の死亡により、現在はBが貸主の地位を引き継いでいる。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。	

特 記 事 項	・南西側町道は笹原前田 1 号線、北東側町道は笹原浜 4 号線である。 ・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 建物の概況及び利用状況（物件 5）

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（登記記載）：昭和 6 2 年 3 月頃 経 過 年 数：約 3 9 年 経済的残存耐用年数：築後約 3 9 年を経過し、平成 1 2 年 8 月頃に 2 階居宅部分の一部を増築しているが、ほぼ満了している。
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：波型スレート、ALC 等 内 壁（作業所・店舗部分）：あらわし等 （居宅部分）：ビニールクロス等 天 井（作業所・店舗部分）：あらわし （居宅部分）：ビニールクロス、板貼り等 床（作業所・店舗部分）：土間コンクリート等 （居宅部分）：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生、エアコン、鋼製シャッター その他： 作業所・店舗部分には冷凍室、乾燥室がある。
床面積（現況）	ほぼ登記どおりで、登記簿延床面積は 3 0 6 . 0 1 m ² 。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅・作業所・店舗（1 階作業所・店舗の内部奥に居宅部分の玄関があり、居宅部分へは外部からの出入りは不可） 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	・平成 7 年 1 月頃（占有者会社設立時）より所有者亡 A が住居部分を、有限会社カネマン水産（破産管財人）が作業所・店舗・倉庫部分を空き家の状態で占有している。 - なお、所有者亡 A は占有会社の代表者であり、賃料が授受された形跡がないことから、占有会社の建物占有は使用借権に基づくものと思料した。 ※「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	・昭和５６年６月に施行された新耐震設計法に準拠して建築されている。 ・建物は全般的に経年相応の劣化、老朽化が見られ設備も旧型化しており更新されていない。 ・作業所、店舗部分には、老朽化した冷凍庫、乾燥機等複数の機械機具類が存する。 ・物件５の主である建物の東側に下記附属建物が存する。 種類：倉庫 構造：鉄骨造陸屋根平家建 床面積：登記簿 23.84㎡ 建築時期：平成４年７月頃 状況：所有者の有限会社カネマン水産（破産管財人）が倉庫として空き家の状態で占有している。 なお、現況は老朽化した経済的残存耐用年数をほぼ満了した倉庫で、登記簿上は２階建（２階部分 9.93㎡）であるが、２階部分が減築され平家建となっている。 ※「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、対象物件が店舗・作業所付戸建住宅とその敷地で、店舗・作業所付戸建住宅は収益性が望めないため、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3・4（土地）

物件3・4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
3	39,300	1.05	216.67	0.9	8,050,000
4	39,300	1.05	211.43	0.9	7,850,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 河津-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,200 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 92 \approx 39,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：ない

◇地 域 格 差：公示地は、街路条件、交通接近条件、環境条件が劣る。

イ 個 別 格 差：二方路地等画地条件等を考慮した。

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 物件 5（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝ エ
5 (主である 建物)	160,000	306.01	0.05	2,450,000
5 (附属 建物)	70,000	23.84	0.05	80,000
合 計				2,530,000

ウ 現価率：経過年数等から経済的耐用年数はほぼ満了しているため、現在の建物状況、市場性等を勘案のうえ現価率を５％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
3	8,050,000	0.5	法定地上権	4,030,000
4	7,850,000	0.1	使用借権	790,000
3・4 合計				4,820,000

イ 土地利用権等割合：物件3の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%、物件4の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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 (1①オ、1②エ) (円) ア	土地利用権等 価格の控除及び 加算 (2①ウ) (円) 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
3	8,050,000	－ 4,030,000	－	0.7	0.6	1,690,000
4	7,850,000	－ 790,000	－	0.7	0.6	2,970,000
5	2,530,000	＋ 4,820,000	－	0.7	0.6	3,090,000
＝ 括 価 格 (合 計)						7,750,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：耐用年数がほぼ満了した店舗・作業所付居宅で個別性が強く、店舗・作業所内には経年劣化した市場価値の無い冷凍庫、乾燥機等複数の機械機具類が存することを考慮した。

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 公示地価格 (河津－1)

所 在：賀茂郡河津町浜字下小路13番3

価 格：36,200円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：186㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側 4.5m 町道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画地域、第2種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅の多い駅に近い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面等
- 5 建物配置図
- 6 間取図

以 上

125130

地積測量図

地番	304-14
土地の所在	賀茂郡河津町笹原字前田

面積計算

(A) $304-4$ $426.60 - 216.99 = 211.61$

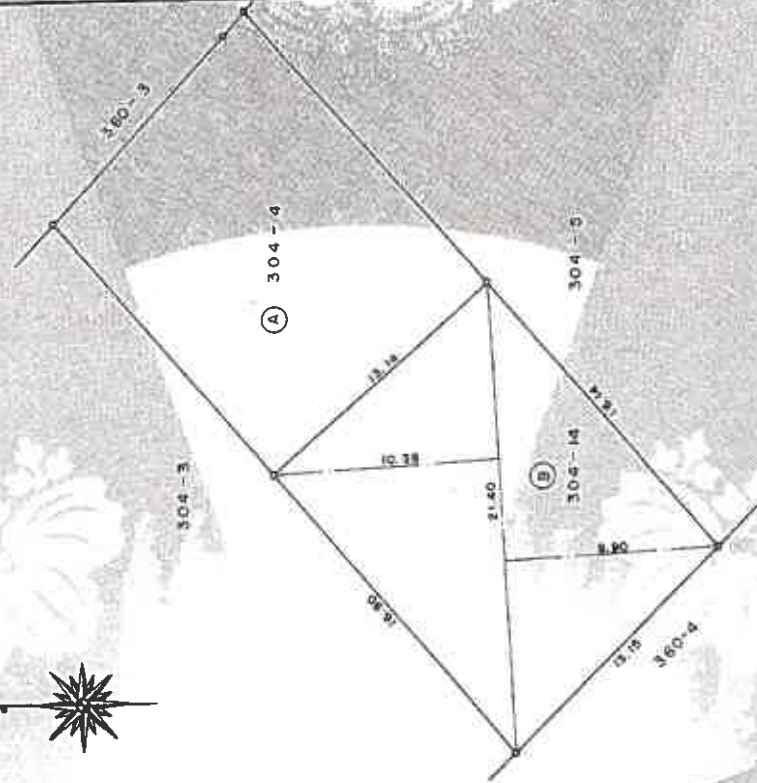
地積 211.61

(B) $304-14$ $21.40 \times (10.38 + 9.90) \times \frac{1}{2} = 216.9960$

地積 216.9960

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件 3・4



測量士事務所 S...石川、C...高田、P...アラスカ、R...東京、H...東京 (単位m)

申請人

作製者

縮尺 1/250

S 61.12.22

測量士土地家屋調査士会会員指定用紙

地積測量図

これは図面に記載されている内容に基づいた図面である。

令和8年1月8日

測量士事務所 田中 文雄

登記簿

登記年月日：平成12年9月14日

066246

各階平面図

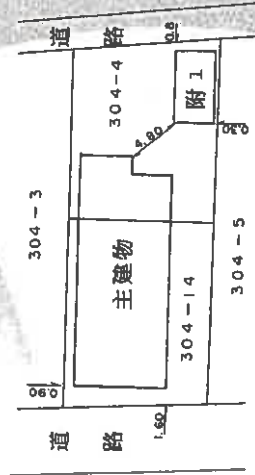
Q建物図面

家屋番号 304-14

建物の所在 賀茂郡河津町菅原字前田304番地14、304番地4

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件5



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物図面

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

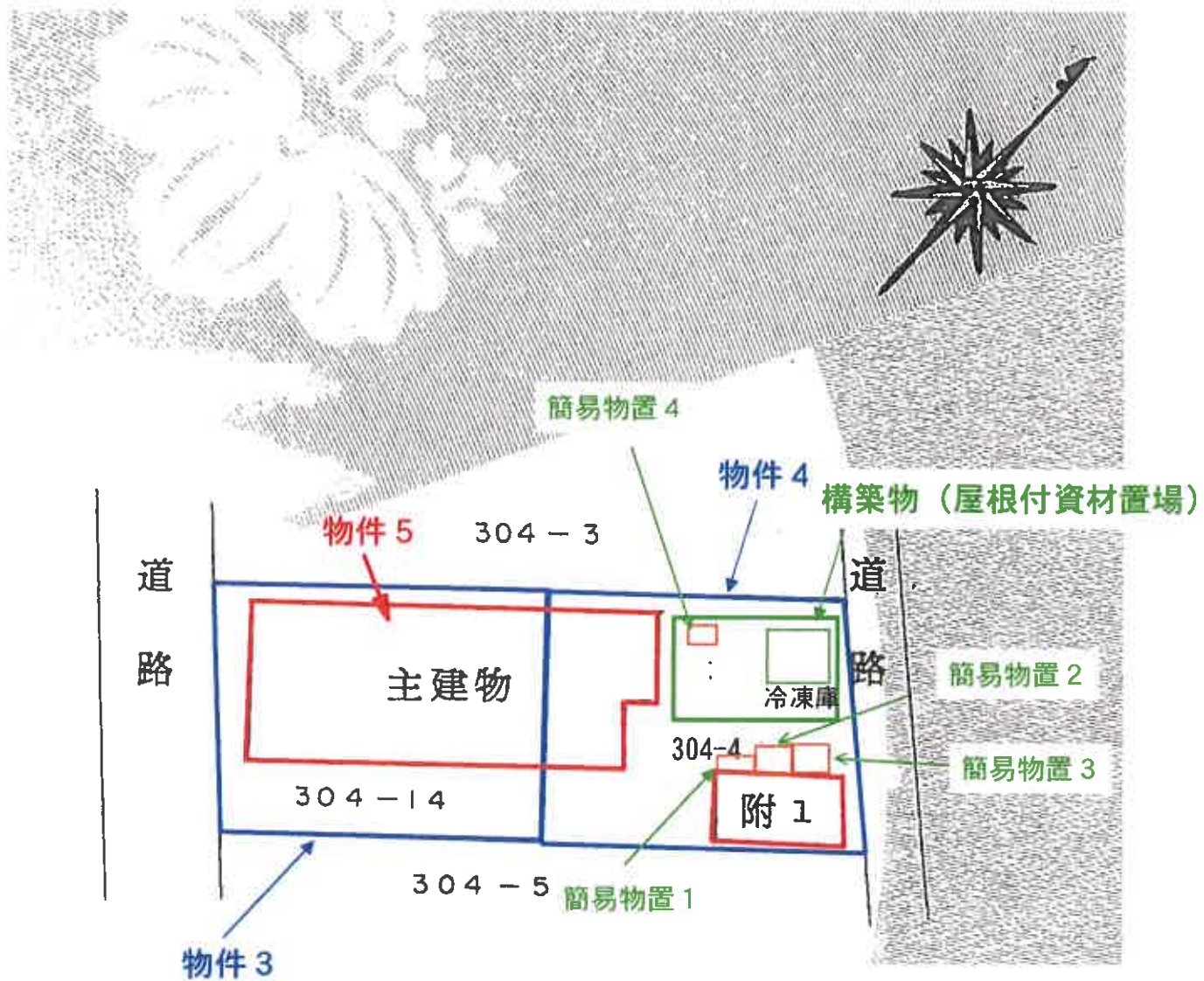
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年1月8日

静岡地方支務局下田支局

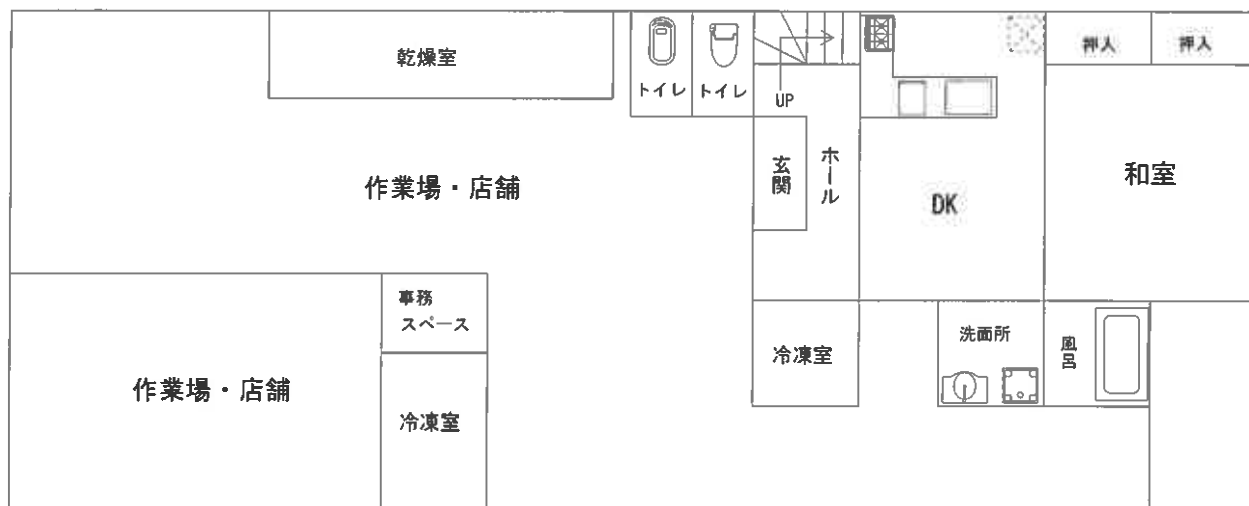
登記官

建物配置図

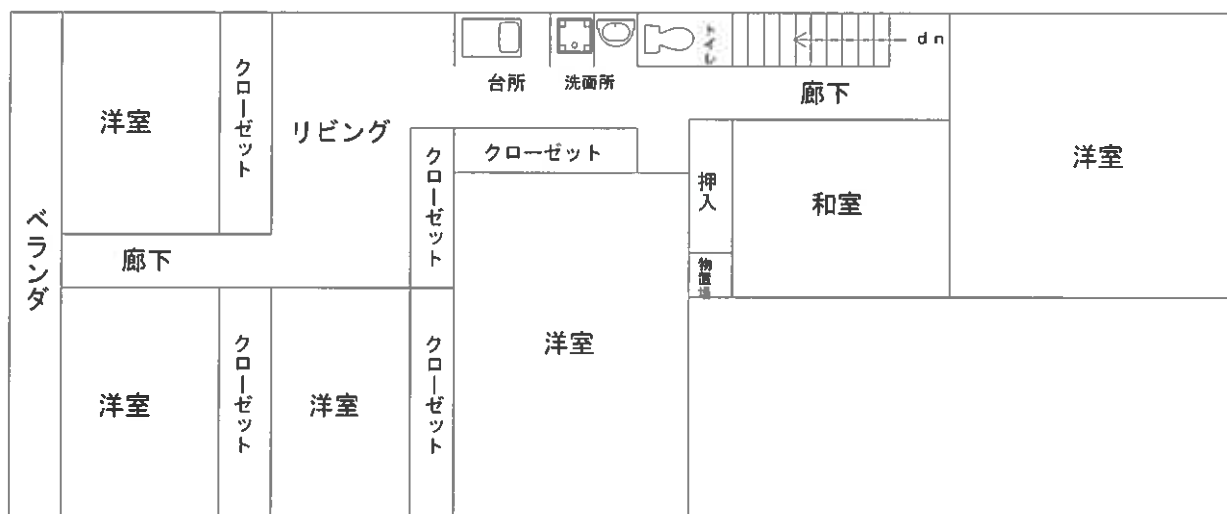


建物配置図は、平成12年9月6日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

物件 5（1 階）



物件 5（2 階）



間取図

（現況と異なる場合は現況を優先）

物件 5（附属建物）



倉庫

間 取 図

（現況と異なる場合は現況を優先）