

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 7 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 7 年 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 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 7 年 6 月 11 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 7 年 5 月 22 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 5 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,730,000 2,984,000		746,000	62,109	14,445
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市旭町3 1 番地1

建物の名称 エクセレントプラザ沼津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町3 1 番1 の1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1 階建

床 面 積 1 階部分 6 1 . 1 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 沼津市旭町3 1 番1

地 目 宅地

地 積 1 3 8 8 . 9 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 5 分の1



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 21 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

転借人 B が占有している。原賃借人株式会社スカイワークスの賃借権は、正常なものとは認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市旭町 3 1 番地 1

建物の名称 エクセレントプラザ沼津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町 3 1 番 1 の 1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 1 . 1 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 沼津市旭町 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 8 8 . 9 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 5 分の 1



現況調査報告書（訂正書）

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳（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 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市旭町 3 1 番地 1

建物の名称 エクセレントプラザ沼津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町 3 1 番 1 の 1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 1 . 1 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 沼津市旭町 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 8 8 . 9 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 5 分の 1



執行官の意見

当職は、令和6年6月3日に現況調査報告書を提出したが、本件に係るサブリース契約の引き受けに関する意見については、従前の意見を改めて、次のとおり変更する。調査経過及び理由は次のとおり

当職は、所有者に対し、下記1調査事項について聴取するため、従前の調査以外に令和6年9月17日から数日おきに所有者が所有していると思料される携帯電話に架電したが、いずれも反応がなかった。また、報告書提出前の調査において、所有者の住所地と思料される住所に占有関係照会を郵送したが、反応がなかったため、左記住所以外の記録上記載されていた所有者住所宛てに対し、郵送にて、同調査事項について照会をかけたが、書面による回答はなかった。

記1

本件サブリース契約の引き受けの認定に係る調査事項等（以下の関連調査事項も含む）

- (1) 本件不動産について競売手続の開始決定がされていることを了知しているか
- (2) 所有者の現住所地
- (3) 本件物件に所有者以外の占有者が住んでいるところ、集合ポストには所有者名が表記されたままである理由及び所有者宛の郵便物が配達されている理由
- (4) 占有者から振り込まれている賃料の額
- (5) 本件物件売買の日とサブリース契約の引き渡し日が同じ日である理由
- (6) その他、本件物件購入・サブリース契約締結の経緯等

以上

次に、当職は、株式会社スカイワークス（所有者とサブリース契約を締結している賃借人）に対し、10月21日に下記2事項について書面による照会をしたが回答はなかった。10月31日に担当者から当職に対し、電話をかけてきて、準備ができ次第、送付する予定である旨述べたが、回答は得られなかった。

当職は、同社に対し、再度、電話をかけたが、明確な回答（上記内容及び提出期限も含む）も得られなかった。そのため、これ以上、調査をしたとしても現段階の調査上、有益な情報は得られないものと判断した。

記2

- (1) サブリース契約締結時における本件物件の鍵を受領した日及び受領書の写しの送付
- (2) 本件物件売買の日とサブリース契約の引き渡し日が同じ日である理由
- (3) その他、本件物件購入・サブリース契約締結の経緯等

以上

最後に、当職は、債権者担当者に対し、所有者が本件物件を購入する際の契約内容に関し、照会したところ、債権者（債権者は、本件物件売買に係る保証協会である。）担当者は、当職に対し、売買契約時に所有者と直接立ち会ったわけではないが、契約当時に存した資料等（保証契約締結時に静岡労働金庫（売主）から提供を受けた資料）が手元にあり、その資料には、転貸目的ではなく、所有者等の自己居住用物件であるとの記載がある旨述べていた。

上記調査の経過過程及び当職が再三請求したにも関わらず、引渡日を証する鍵の受領書等の提示がないこと並びに所有者の本件物件購入時の目的が他者に賃貸するための収益目的ではなく、自己居住目的であったこと、従来のサブリース取引の仕組み（サブリースは、建物の購入資金の融資を受けて、当該建物を購入し、さらに当該建物に担保が設定され、購入した当該物件の賃貸事業によって利益を回収する）等の事情から現況調査の段階では、引き渡しが抵当権設定登記に先立つことを証する事情が認められない場合に該当すると認められ、本件事件につき抵当権設定登記と賃貸借契約締結日が同日の場合における賃借権の引き受けについては否定せざるを得ないものと思料する。ましてや、上記事情を総合的に判断すると、正常な賃借権と言えるか疑問が残るものと思料する。

執行官の意見としては、従前、本サブリース契約について、最先の賃借権であるとの意見を付したが、意見を改め、上記の調査から正常な賃借権と認めることには疑問が残る。また、転借権については、上記賃借権の正常・非正常の帰趨に準ずるものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 6 年(ケ)第 17 号
令和 6 年 4 月 8 日受理
令和 6 年 6 月 3 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳 (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 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市旭町 3 1 番地 1

建物の名称 エクセレントプラザ沼津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町 3 1 番 1 の 1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 1 . 1 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 沼津市旭町 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 8 8 . 9 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 5 分の 1



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)	
建物	物件1	
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 (B) 上記の者が本建物を居宅として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり (月額) 管理費 8,300円 修繕積立金 14,975円 円 円 円 令和6年4月18日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年5月分～令和6年4月分 管理費滞納額合計 99,600円 修繕積立金滞納額合計 179,700円	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社沼津支店	
その他の事項	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(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 (2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社スカイワークス ☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■C(占有会社社員)) ■文書(■サブリース賃貸借契約書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐	
占有開始時期		令和4年8月3日	
最初の契約等	契約日	令和4年8月3日	
	期間	令和4年8月3日から ☒ 令和6年8月2日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 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 ☐ 平成 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() ☐ 所有者 ■その他(株式会社スカイワークス)	
	借主	☒ 上記占有者会社 ☐ その他() ☒ 上記占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月59,000円 (毎月5日限り 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ■転貸可 ☐ 譲渡転貸可 ☐	
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	

(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

- 本件建物を含む一棟建物について
本件建物を含む一棟建物の名称は、「エクセレントプラザ沼津」である。(以下「エクセレントプラザ沼津」という。)
区分所有建物総戸数は、35戸であり、総駐車場台数は、23台である。
駐輪場使用料は、200円(月額)である。
2025年に大規模修繕が予定されている。
- 前記管理費等以外の費用について
防犯カメラ使用料 500円(月額)
防犯カメラ使用料の滞納額6,000円(令和5年5月～令和6年4月まで)
上下水道使用料 3,420円(2か月分)
上下水道使用料の滞納額17,100円(令和5年5月～令和6年4月まで)
管理会社によると遅延損害金年利14.6パーセントの規定がある。
- 現地管理人について
勤務日 月・火・木・土
勤務時間 午前9時～午後3時
- ペット飼育については、ペット飼育細則に規定があり、一般的に、成長時の体長が約60センチ以下の犬猫は飼育可能であるが、動物の飼育を希望する場合は、申請を要し、承認を得なければならない。
- 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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
■ B (占有者)	1 私は、本件建物の占有者です。 2 本件建物は、居宅として使用しています。 3 建物の使用を開始したのは、昨年の4月頃だったと思います。家賃は、色々なものを含めて約6万円くらいだったと思います。賃貸借契約書の詳細については、提出した契約書をご覧ください。 4 契約書記載の貸主欄は、Aさんと管理契約をしている会社だと聞いています。
■ C (株式会社スカイワークス社員)	1 当社は、本件物件を賃借している株式会社スカイワークスの社員です。 2 本件建物は、いわゆるサブリース物件として、当社が賃借し、更に第三者に転貸されています。 3 執行官から突然連絡があり、正直驚いていますが、所有者であるAさんとの賃貸借契約書については、書面の送付依頼があれば、当社で稟議し、了承を得られれば、送付することも可能です。 4 当社と転借人であるBさんとの賃貸借契約については、Bさんが所持している契約書を確認してください。 5 なお、今後の競売等の通知については、当社にも送付していただきたいと思っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図写、建物図面、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 エクセレントプラザ沼津の集合ポストには、債務者兼所有者Aの氏が表記されていたほか、占有者（転借人）Bの氏が表記されていた。現地管理人は、当職に対し、本件建物には、所有者Aは住んでいない旨及び占有者Bが住んでいる旨述べた。
- 3 当職は、事前に、所有者Aに対し、調査の期日及び臨場及び不在の場合は、解錠して建物内に立ち入る等の通知を出していたが、同人から事前の連絡はなかった。また、同人は、調査当日、臨場しなかった。当職は、現地管理人からの供述及び表札の表記から、占有者Bが本件建物を占有している蓋然性が高い旨判断し、本件建物のインターフォンを数回押し、占有者Bの氏を数回連呼したが、建物内からの返答はなかった。立会人D立ち会いの下、本件建物を解錠して建物内に立ち入る旨宣言してから、解錠技術者に解錠させ、建物内に立ち入った。建物内に立ち入ったところ、占有者Bが建物内の奥から現れた。当職は、本件調査の説明をしたところ、占有者Bは、戸惑いながらも、調査には協力的であった。占有者Bは、当職に対し、契約書を提示し、関係人の供述のとおり述べた。
- 4 一方で上記契約書のうち、貸主欄を確認したところ、同欄記載が所有者Aではなかったため、同欄記載の会社に連絡したところ、同社の担当者は、いわゆるサブリースとして、所有者Aから本件物件を借り受けている旨及び関係人の供述欄のとおり述べた。
- 5 建物内の状況等及び関係人の供述から、占有者及び占有権原（3枚目）記載のとおりであると認定した。
- 6 株式会社スカイワークスの占有権原は、賃借権であり、Bの占有権原は、転借権であり、いずれも正常なものであると思料する。
- 7 なお、所有者Aと株式会社スカイワークスとの契約について、同契約締結日は令和4年8月3日であり、同日、本件物件引き渡しとなっている。一方、最先抵当権設定日も同日になっていることから、その優劣につき検討するに、同契約日については、抵当権設定「後」ではないため、買受人は上記契約については、引き受けになると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年4月10日（水） 13：00－13：10	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
6年4月11日（木） 15：35－15：50	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年4月15日（月）	執行官室	管理会社に対し、管理費等照会（FAX） 書面による回答あり
6年4月19日（金）	執行官室	債務者兼所有者に対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒付き 書面による回答なし
6年5月13日（月） 10：00－10：45	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、占有者Bと面談
6年5月20日（月） 19：30－19：45	執行官室	契約書記載の貸主会社担当者Cから事情聴取（電話）
6年5月21日（火）	執行官室	契約書記載の貸主会社に対し、サブリース契約に係る契約書送付依頼書送付 返信用封筒付き（郵送） 書面による回答あり
6年6月3日（月） 10：55－11：00	静岡地方法務局沼津支局	原賃借人の全部事項証明書申請

（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6年5月13日
目的物件は不在（建物内の対応がない）で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、占有者が建物内の奥の部屋から現れた。

☐ 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をA4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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	沼津市旭町			地番	31番1	
出力 寸尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又は記号	分類	地区に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日		随時 作成 (原図)		補記 事項			

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した図面である。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和6年3月8日

東京法務局

地図整理番号：M68158

登記官

(8枚目)

第22号月日：平成1年5月16日

60035;

各階平面図

家屋番号 3/1-1/1-1
建物の所在 三津市旭町3/番地1

建物図面 各階平面図

（この図面は図録として作成されたもので、図中の記載は、図面作成当時の状況に基づき、図面作成後の状況とは異なる場合があります。）
昭和6年7月8日 東京府知事 東京府地籍課

A3をA4に縮小

図面番号



平面図



2.500	X	0.850	2.125000
1.150	X	0.175	0.201250
5.150	X	3.050	15.9356250
4.700	X	1.000	5.087700
5.150	X	7.345	37.838750
7.4	-	-	51.174950
			61.17

敷地権符号1

本件物件

一棟の建物

建物の在する部分1階

作製者

1/250 (1/250)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会推薦)

4415.16

(9枚目)

建物間取図

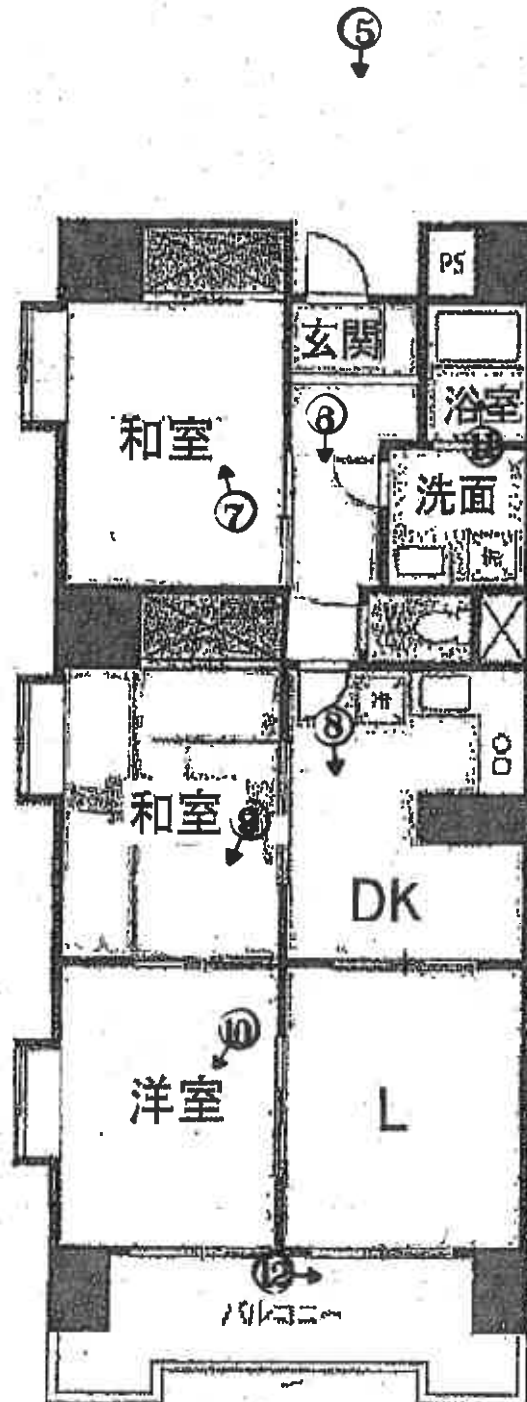


写真 1

本件物件を含む一棟建物



写真 2

本件物件を含む一棟建物



(11 枚目)

写真 3

本件物件を含む一棟建物



写真 4

本件物件を含む一棟建物



写真 5



写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



令和 6 年 (ケ) 第 17 号
令和 7 年 1 月 27 日 補充評価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市旭町 3 1 番地 1

建物の名称 エクセレントプラザ沼津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町 3 1 番 1 の 1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 1 . 1 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 沼津市旭町 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 8 8 . 9 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 5 分の 1



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3, 7 3 0, 0 0 0 円

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状況変更は考慮していない。
- 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も、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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金を控除する前の価格である。

以下提出済みの令和6年（ケ）第17号の評価書を基礎に、賃借権の取り扱い変更を前提とした補充評価額の算定過程を示す。

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		
・本件マンションは、地上5階建「エクセレントプラザ沼津」の1階部分に所在する区分所有建物である。		

※ 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

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「沼津」駅の南西方・直線距離約 1.3 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、店舗、共同住宅等が混在する地域	
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 蔽 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% 200% 準防火地域
面 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,388.95 m ² ほぼ長方形 間口約 32.5m、奥行約 44m 平坦地 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 8m舗装市道（建築基準法上の道路） 南西側幅員約 5.3m舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・地上 5 階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は普通 周囲はマンション、住宅等 その他・・・特になし	
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		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エクセレントプラザ沼津
建物の用途	住宅 (総戸数 35 戸)
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (登記記載) : 平成 1 年 4 月 20 日 経 過 年 数 : 約 35 年 経済的残存耐用年数 : 約 15 年
構 造	鉄筋コンクリート造 5 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル等 その他 :
設 備 等	エレベーター 1 基、駐車場平置き 23 台、駐輪場、エントランス ホール、管理員室、メールボックス等 オートロックなし
建物の品等	使用資材 及び : 普通 施 工
管理の形態等	管理組合 : 有 名称 : エクセレントプラザ沼津管理組合 管理方式 : 委託 管理会社 : 日本ハウズイング (株) 管理形態 : 管理員通勤 9 : 00 ~ 15 : 00 出勤日 : 毎週月、火、木、土 祝祭日年末年始休み
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・ペット飼育は管理組合の承認を要し、小型動物、小鳥、観賞用魚類等可、その他詳細は管理会社に照会されたい。 ・敷地内駐車場 23 台、月額使用料 6000 円、 ・駐輪場使用料月額 200 円 ・敷地内駐車場は既存契約者が移転する場合に先着順申し込みで決定する。 ・大規模修繕が 2025 年実施予定

(2) 専有部分の概要

構 造 種 類	鉄筋コンクリート造 1 階建 居宅
位 置	1 階 (101 号室) 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	61.17 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (後添間取図参照)、バルコニー有
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：
維持管理の 状態	普 通
管 理 費 等	管 理 費：8,300 円 (月額) 修繕積立金：14,975 円 (月額) 滞 納 額：465,500 円 令和 5 年 5 月～令和 6 年 12 月まで (注) その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・転借人が居住占有使用している。 *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	・敷地内の駐車場契約は無い ・ペットの飼育はしていない ・賃貸借契約概要 契約種類；転貸借を前提とする賃貸借契約(サブリース契約) 契約期間；令和 4 年 8 月 3 日から令和 6 年 8 月 2 日 賃 料；月額 59,000 円 敷金、礼金なし ・当該賃借権は正常な賃借権と認められず、本件買受人に対抗出来ないと思料する。※詳細は執行官の変更意見を参照されたい。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
250,000	61.17	0.24	3,670,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 35 年、経済的残存耐用年数 15 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝15 年÷（15 年＋35 年） × （1－0.20） ＝ 0.24

2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
83,800	0.93	1,388.95	0.95	1/35	2,940,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 沼津－8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

67,000 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/80 ≒ 83,800 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：個別格差なし

◇地 域 格 差：公示地は交通接近、街路条件、環境条件等に劣る

イ 個 別 格 差：規模、角地等画地条件を考慮

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の経過年数、土地と建物の状況等を考慮して査定した。

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ×エ＝オ
3,670,000	2,940,000	1.00	0.94	6,210,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺の類似マンションの取引価格水準を検討し査定した。

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮し査定した。

Ⅱ 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 （円） ア×イ÷ウ×エ
708,000	1.00	0.15	0.90	4,250,000

ア 総 収 益：評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた。

$$59,000 \text{ 円（月額）} \times 12 \text{ ヶ月} = 708,000 \text{ 円（年額）}$$

イ 家 賃 等 補 正：必要なし。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、個別性を反映した積算価格を中心に、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	6,210,000	—	6,210,000
② 収益価格	_____		4,250,000
② 調整後の価格			6,200,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格（円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
6,200,000	1.00	0.70	0.86	3,730,000

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮して判定した。

ウ 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を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

以 上

令和 6 年（ケ）第 17 号
令和 6 年 5 月 13 日 現地調査
令和 6 年 5 月 31 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

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市旭町31番地1

建物の名称 エクセレントプラザ沼津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町31番1の1

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.17平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 沼津市旭町31番1

地 目 宅地

地 積 1388.95平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 35分の1



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 2,620,000 円

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状況変更は考慮していない。
- 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も、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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金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		
・本件マンションは、地上5階建「エクセレントプラザ沼津」の1階部分に所在する区分所有建物である。		

※ 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

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「沼津」駅の南西方・直線距離約 1.3 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、店舗、共同住宅等が混在する地域	
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 蔽 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% 200% 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	1,388.95 m ² ほぼ長方形 間口約 32.5m、奥行約 44m 平坦地 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 8m舗装市道 (建築基準法上の道路) 南西側幅員約 5.3m舗装市道 (建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・地上5階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は普通 周囲はマンション、住宅等 その他・・・特になし	
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		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エクセレントプラザ沼津
建物の用途	住宅 (総戸数 35 戸)
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (登記記載) : 平成 1 年 4 月 20 日 経 過 年 数 : 約 35 年 経済的残存耐用年数 : 約 15 年
構 造	鉄筋コンクリート造 5 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル等 その他 :
設 備 等	エレベーター 1 基、駐車場平置き 23 台、駐輪場、エントランス ホール、管理員室、メールボックス等 オートロックなし
建物の品等	使用資材 及び : 普通 施 工
管理の形態等	管理組合 : 有 名称 : エクセレントプラザ沼津管理組合 管理方式 : 委託 管理会社 : 日本ハウズイング (株) 管理形態 : 管理員通勤 9 : 00 ~ 15 : 00 出勤日 : 毎週月、火、木、土 祝祭日年末年始休み
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・ペット飼育は管理組合の承認を要し、小型動物、小鳥、観賞用魚類等可、その他詳細は管理会社に照会されたい。 ・敷地内駐車場 23 台、月額使用料 6000 円、 ・駐輪場使用料月額 200 円 ・敷地内駐車場は既存契約者が移転する場合に先着順申し込みで決定する。 ・大規模修繕が 2025 年実施予定

(2) 専有部分の概要

構 造 種 類	鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位 置	1階 (101 号室) 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	61.17 m ² (登記面積)
間 取 り	4DK (後添間取図参照)、バルコニー有
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：
維持管理の 状態	普 通
管 理 費 等	管 理 費： 8,300 円 (月額) 修繕積立金： 14,975 円 (月額) 滞 納 額： 279,300 円 (注) その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・転借人が居住占有使用している。 *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	・敷地内の駐車場契約は無い ・ペットの飼育はしていない ・賃貸借契約概要 契約種類；転貸借を前提とする賃貸借契約(サブリース契約) 契約期間；令和 4 年 8 月 3 日から令和 6 年 8 月 2 日 賃 料；月額 59,000 円 敷金、礼金なし ・当該賃借権契約日は抵当権設定日と同日であり、本件買受人に対抗できると思料する。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
250,000	61.17	0.24	3,670,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 35 年、経済的残存耐用年数 15 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝15 年÷（15 年＋35 年） × （1－0.20）＝ 0.24

2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
83,800	0.93	1,388.95	0.95	1/35	2,940,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 沼津－8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $67,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/80 \approx 83,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：個別格差なし

◇地 域 格 差：公示地は交通接近、街路条件、環境条件等に劣る

イ 個 別 格 差：規模、角地等画地条件を考慮

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の経過年数、土地と建物の状況等を考慮して査定した。

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ=オ
3,670,000	2,940,000	1.00	0.94	6,210,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺の類似マンションの取引価格水準を検討し査定した。

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮し査定した。

Ⅱ 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 （円） ア×イ÷ウ×エ
708,000	1.00	0.15	0.90	4,250,000

ア 総 収 益：評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた。

$$59,000 \text{ 円（月額）} \times 12 \text{ ヶ月} = 708,000 \text{ 円（年額）}$$

イ 家 賃 等 補 正：必要なし。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、個別性を反映した積算価格を中心に、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	6,210,000	0.7	4,350,000
② 収益価格	—————		4,250,000
② 調整後の価格			4,350,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格（円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
4,350,000	1.00	0.70	0.86	2,620,000

イ 市場性修正： 地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮して判定した。

ウ 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を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (沼津一8)

所 在：静岡県沼津市常盤町2丁目10番4

価 格：67,000 円／ m^2

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：163 m^2

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北側5.3m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模の一般住宅が多い既成住宅地域

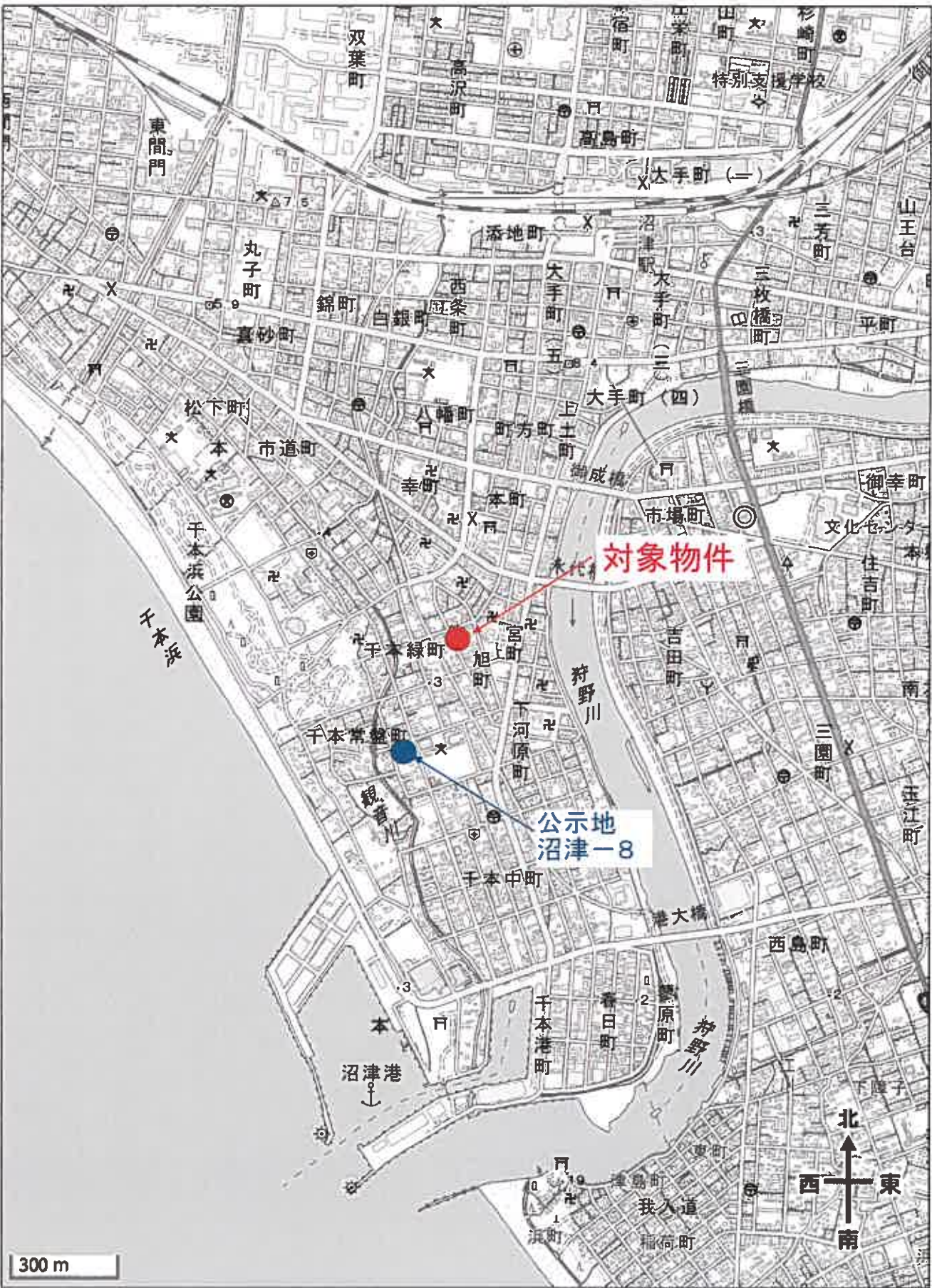
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

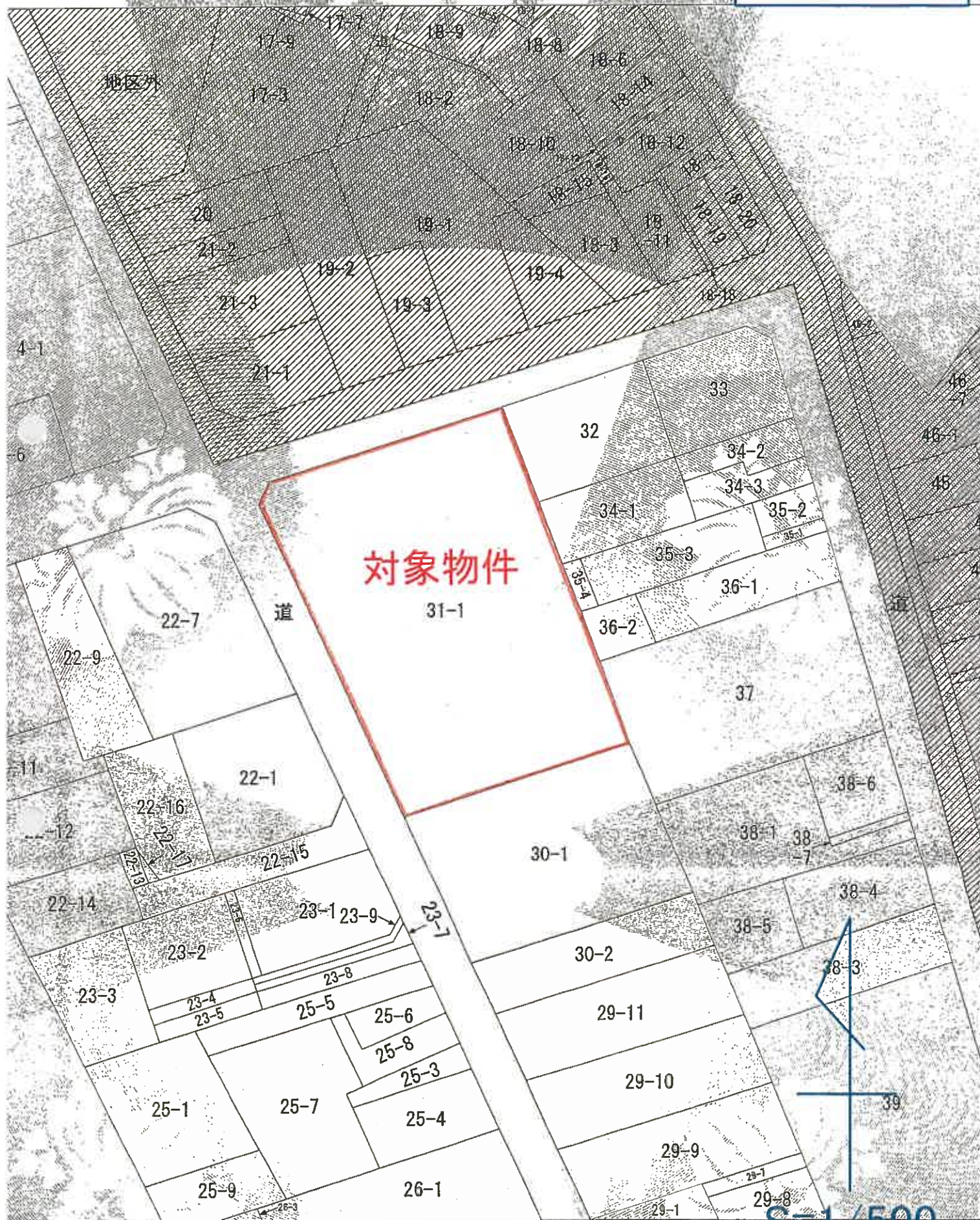
以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps



国土地理院地図を加工作成



S=1/500

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の位置及び形状の概略を記載した図面です。
傾斜した部分です。

地番区域

旭町

建物図面
各階平面図

家屋番号 3/1~1/2/1

建物の所在 沼津市旭町 3/1番地 1

本件専有部分

道

路

道路

建物の在する部分 1 階

敷地権の目的たる土地
符号 1

(日加納)

申請人

縮尺 1/500

111.5.16

建物間取図

