

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 28 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 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	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売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 6 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	12,220,000 9,776,000	一括	2,444,000	272,759	69,149
1	50,000				
2	6,440,000				
3	840,000				
4	1,670,000				
5	2,290,000				
6	930,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 沼津市下河原町
 地 番 151 番 9
 地 目 宅地
 地 積 5.90 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市蛇松町
 地 番 12 番 2
 地 目 宅地
 地 積 636.35 平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市蛇松町 12 番地 2
 家屋 番号 12 番 2
 種 類 冷蔵庫 作業場
 構 造 鉄骨造陸屋根平家建
 床 面 積 50.34 平方メートル

所有者 A

4 所 在 沼津市蛇松町 12 番地 2
 家屋 番号 3 番の 5
 種 類 作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 72.72平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 33.05平方メートル
2階 16.52平方メートル

所有者 A

5 所 在 沼津市蛇松町 12番地2

家屋 番号 12番2の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 138.51平方メートル
2階 30.24平方メートル

所有者 A

6 所 在 沼津市蛇松町 12番地2

家屋 番号 12番2の3

種 類 作業場 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 67.90平方メートル
2階 33.91平方メートル

所有者 有限会社田代水産



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 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 1～6】

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 1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3, 4】

有限会社田代水産が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 5】

本件所有者が占有している。

【物件番号 6】

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 沼津市下河原町
地 番 1 5 1 番 9
地 目 宅地
地 積 5 . 9 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市蛇松町
地 番 1 2 番 2
地 目 宅地
地 積 6 3 6 . 3 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市蛇松町 1 2 番地 2
家屋 番号 1 2 番 2
種 類 冷蔵庫 作業場
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 5 0 . 3 4 平方メートル

所有者 A

4 所 在 沼津市蛇松町 1 2 番地 2
家屋 番号 3 番の 5
種 類 作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 72.72 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 33.05 平方メートル
2階 16.52 平方メートル

所有者 A

5 所 在 沼津市蛇松町 12 番地2

家屋 番号 12 番2の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 138.51 平方メートル
2階 30.24 平方メートル

所有者 A

6 所 在 沼津市蛇松町 12 番地2

家屋 番号 12 番2の3

種 類 作業場 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 67.90 平方メートル
2階 33.91 平方メートル

所有者 有限会社田代水産



令和 6年(ケ)第 48号
令和 6年 6月27日受理
令和 6年 8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 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 所 在 沼津市下河原町
 地 番 151 番 9
 地 目 宅地
 地 積 5.90 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市蛇松町
 地 番 12 番 2
 地 目 宅地
 地 積 636.35 平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市蛇松町 12 番地 2
 家屋 番号 12 番 2
 種 類 冷蔵庫 作業場
 構 造 鉄骨造陸屋根平家建
 床 面 積 50.34 平方メートル

所有者 A

4 所 在 沼津市蛇松町 12 番地 2
 家屋 番号 3 番の 5
 種 類 作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 72.72 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 33.05 平方メートル
2 階 16.52 平方メートル

所有者 A

5 所 在 沼津市蛇松町 12 番地 2

家屋 番号 12 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 138.51 平方メートル
2 階 30.24 平方メートル

所有者 A

6 所 在 沼津市蛇松町 12 番地 2

家屋 番号 12 番 2 の 3

種 類 作業場 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 67.90 平方メートル
2 階 33.91 平方メートル

所有者 有限会社田代水産



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 1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形状	☒ ほぼ公図写しのとおり ☐ 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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A (破産管財人) ☒ その他の者 (有限会社田代水産) (破産管財人) 上記の者のうちAが本土地上に下記物件 3, 4, 5 の建物を所有し、有限会社田代水産が下記物件 6 の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	別紙「その他の事項」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 (有限会社田代水産) (破産管財人) 上記の者が本建物を冷凍庫・作業場として動産を残置したまま占有している。 ☒ 「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	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 ☐ 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			
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	☒ ほぼ公図写しのとおり ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A（破産管財人） ☒ その他の者（有限会社田代水産）（破産管財人） 上記の者のうちAが本土地上に物件 3, 4, 5 の建物を所有し、有限会社田代水産が物件 6 の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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
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（有限会社田代水産）（破産管財人） 上記の者が本建物を作業所・物置として、動産を残置したまま占有している。 ☒ 「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	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 ☐ 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		
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	☒ ほぼ公図写しのとおり ☐ 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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A (破産管財人) ☒ その他の者 (有限会社田代水産) (破産管財人) 上記の者のうちAが本土地上に物件 3, 4, 5 の建物を所有し、有限会社田代水産が物件 6 の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	別紙「その他の事項」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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A (破産管財人) ☐ その他の者 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	
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	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	
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		
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	☒ ほぼ公図写しのとおり ☐ 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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A (破産管財人) ☒ その他の者 (有限会社田代水産) (破産管財人) 上記の者のうちAが本土地上に物件 3, 4, 5 の建物を所有し、有限会社田代水産が物件 6 の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	別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件 6	
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 (有限会社田代水産) (破産管財人) 上記の者が本建物を作業場・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 (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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 ☐ 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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件1, 2の土地のうち約520㎡	
占有者		☐ 債務者 ■物件3, 4, 5建物所有者A	
占有状況		☐ 全部 ■左記以外 ☐ 債務者 ■物件6建物所有者会社 (有限会社田代水産)	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 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		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権 ☐ 賃借 ■使用借権 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		年 月 日 平成11年3月30日頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日 年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	
	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A ☐ その他()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他() ☐ 占有者会社 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 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 ☐	
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	
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	
執行官の意見		上記関係人Bは、上記建物所有者Aの子である。Bは、Aと共に物件5の建物に住んでいる。	
執行官の意見		占有開始時期は、上記建物(物件6)にかかる登記簿上の新築年月日を記載	

(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3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■有限会社田代水産 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■冷凍庫・作業場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(物件6建物所有者会社代表者) (占有者) ☐ ())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45年7月31日頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者会社 ☐ 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	
■占有開始時期は、本件建物にかかる登記簿上の新築年月日を記載 ■占有者会社(有限会社田代水産)の代表者Bは、上記建物所有者Aの子であり、占有者会社は、いわゆる家族経営である。また、関係人の供述から、現在、建物使用にかかる賃料を支払っていないこと等を勘案し、占有者会社の上記建物使用にかかる占有権原は、使用借権とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■有限会社田代水産 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 物置・作業所 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(物件6建物所有者会社代表者) (占有者) ☐ ())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20年代頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者会社 ☐ 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	
■占有開始時期は、関係人の供述による本件建物の建築年代を記入 ■占有者会社(有限会社田代水産)の代表者Bは、上記建物所有者Aの子であり、占有者会社は、いわゆる家族経営である。また、関係人の供述から、現在、建物使用にかかる賃料を支払っていないこと等を勘案し、占有者会社の上記建物使用にかかる占有権原は、使用借権とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 物件1の土地は、物件2の土地の北側と接合している。(公図写し、建物配置図参照)
- 物件3の種類は、公簿上「冷蔵庫」となっているが、関係人は、「冷凍庫」と供述しているので、間取図では、「冷凍庫」と表記した。
- 物件4の建物は、老朽化しており、一部、壁、天井等が破損しており、雨漏りする箇所がある。また、同建物の建物図面等は、存しなかったため、公簿上の床面積等から、主である建物、附属建物の位置、形状等を推定した。
- 物件5の建物は、雨漏りする箇所がある。
- 物件6の建物の屋上部分には、変圧器が存する。
- 道路について
北側幅員約7.5メートル 市道「30877号線」
南側幅員約4.8メートル 市道「30878号線」
西側幅員約6.2メートル 市道「30875号線」
いずれも建築基準法上の道路である。
- 本件不動産に備え付けられている機械・器具等について
物件6建物所有者会社の代表者であるBは、不動産に備え付けられている機械・器具等は、経年劣化し、使用できない可能性が高い旨述べており、現況からも経年劣化している様子が視られる。したがって、上記機械・器具については、経済的価値がないものと思料する。
- 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 (物件6建物所有者会社の代表者) (物件1, 2土地所有者A兼物件3, 4, 5建物所有者Aの子)	1 私は、物件6建物所有者会社である有限会社田代水産の代表者です。 2 物件1, 2の各土地及び物件3, 4, 5の各建物所有者はAですが、同人は、私の母親です。母は、デイケアサービスを受けており、外出していますので、本日の調査は立ち会えません。 3 現在、私と母親は、物件5の居宅に住んでいます。 4 上記会社及び母(A)及び私は、破産手続中であり、破産管財人はC弁護士です。 5 物件1の土地は、物件2の土地の北側に接面している細長い土地です。 6 物件3の建物は、有限会社田代水産が作業場、冷凍庫として使用していました。同社が物件3の建物を使用するにあたり、かつては、賃料等を支払っていましたが、現在は支払っていません。 7 物件4の建物は、昭和20年から昭和30年代頃に建てられたと思います。魚の加工場(作業所)として使用していました。同社が物件4の建物を使用するにあたり、かつては、賃料等を支払っていましたが、現在は支払っていません。同建物内にあるものは、魚を乾燥させるための乾燥機やかご等が置かれています。同建物はかなり老朽化しており、雨漏りする箇所が多数あります。 8 物件5の建物は、母(A)と私が居宅として使用しています。経年劣化していますし、雨漏りする箇所があります。 9 物件6の建物は、有限会社田代水産が作業場、事務所として使用していました。同建物は、同社が所有していますが、土地使用にあたり、かつては、地代等を所有者Aに対し、支払っていましたが、現在は支払っていません。
■ C (破産管財人)	1 私は、A,B及び有限会社田代水産の破産管財人をしています。 2 各物件は、私が、管理しており、破産業務の一環として、Aさん、Bさんには、物件5を居宅として使用させています。

(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

- 破産管財人が管財業務の一環として、破産者を物件5に居住させて、本件各不動産を管理して占有している。また、同様に他の物件についても破産管財人が管理し、占有している。
- 物件6の建物所有者会社（有限会社田代水産）の代表者であるBは、物件1，2土地所有者兼物件3，4，5建物所有者であるAの子である。上記会社は、いわゆる家族経営であり、物件3，4，6については、有限会社田代水産が干物加工場等として使用し、物件5については、上記A，Bが居宅として使用している。同社代表者Bは、かつては、物件6の土地使用にかかる地代及び物件3，4の建物使用にかかる家賃をAに対し、支払っていたことはあったが、現在は、支払っていない旨述べている。上記事情等を踏まえて、有限会社田代水産の物件6の土地使用にかかる占有権原及び物件3，4の建物使用にかかる占有権原は、使用借権と思料する。

(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
6年6月27日（木）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 沼津市役所
6年7月1日（月） 16：35－16：45	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7月2日（火） 9：45－10：00	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年7月16日（火） 15：20－15：25	執行官室	破産管財人Cから事情聴取（電話）
6年7月30日（火） 13：30－15:35	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、物件6建物所有者会社代表者B（物件1，2土地所有者兼物件3，4，5建物所有者Aの子）と面談

(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。

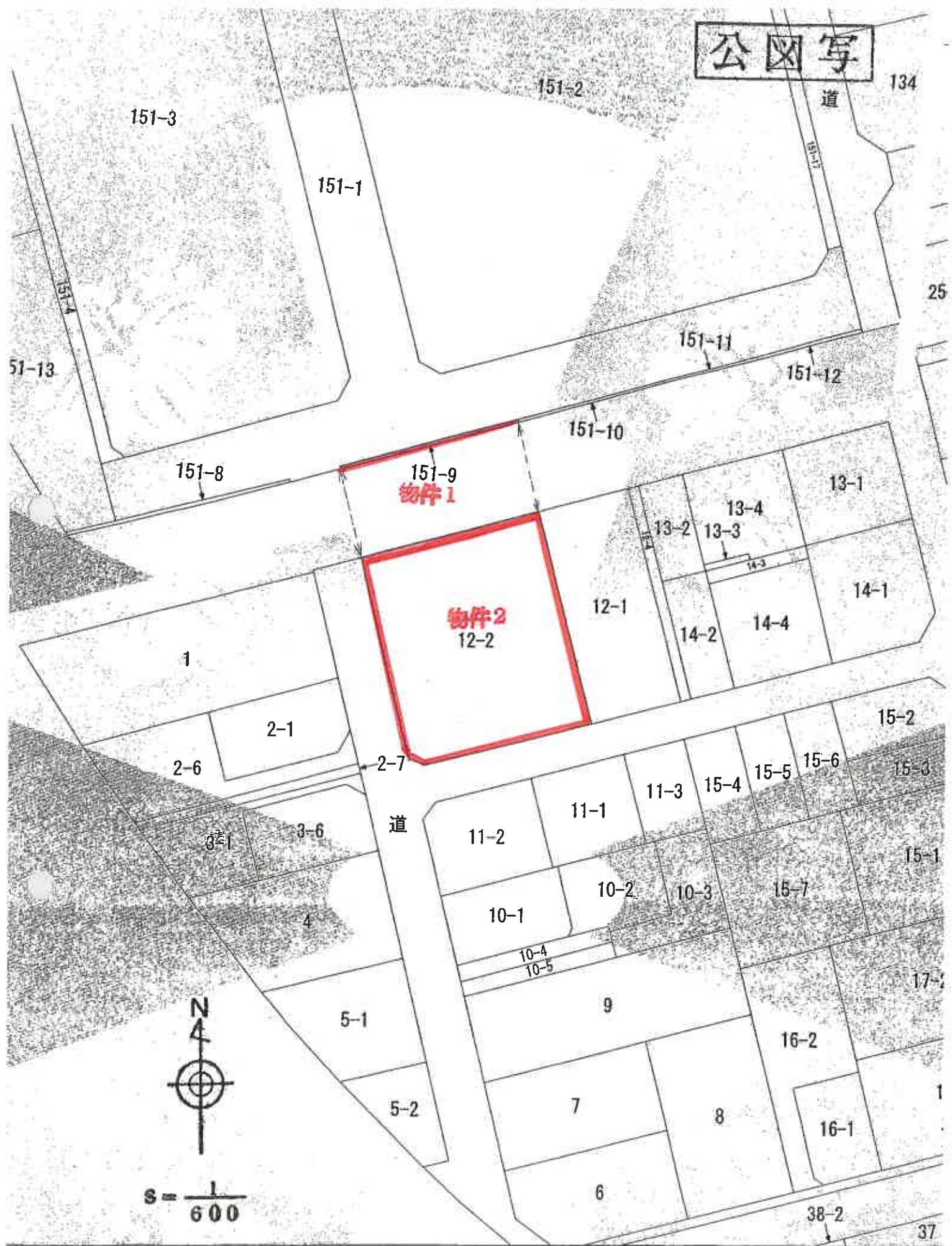
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

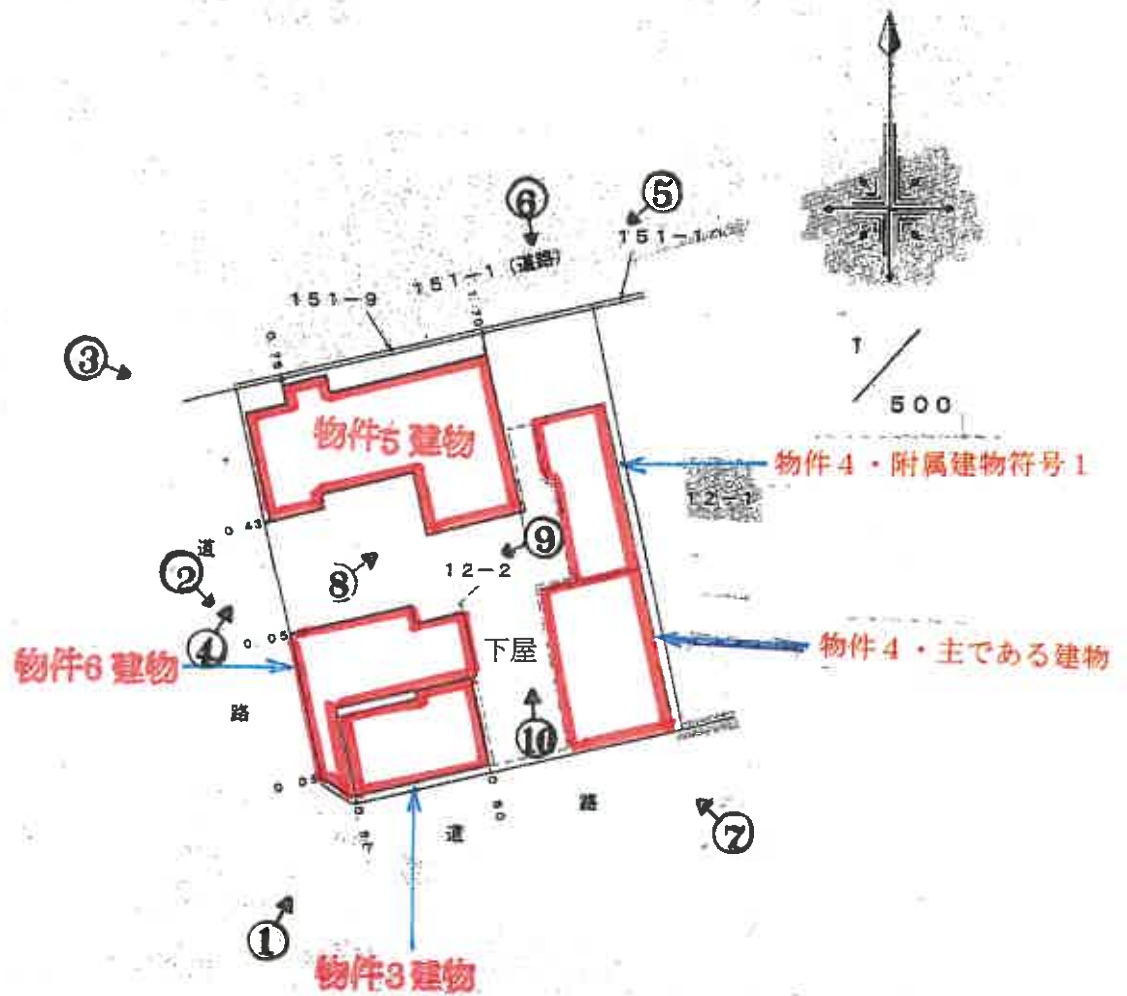
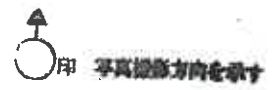
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写



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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

建物配置図

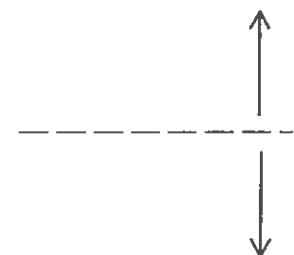




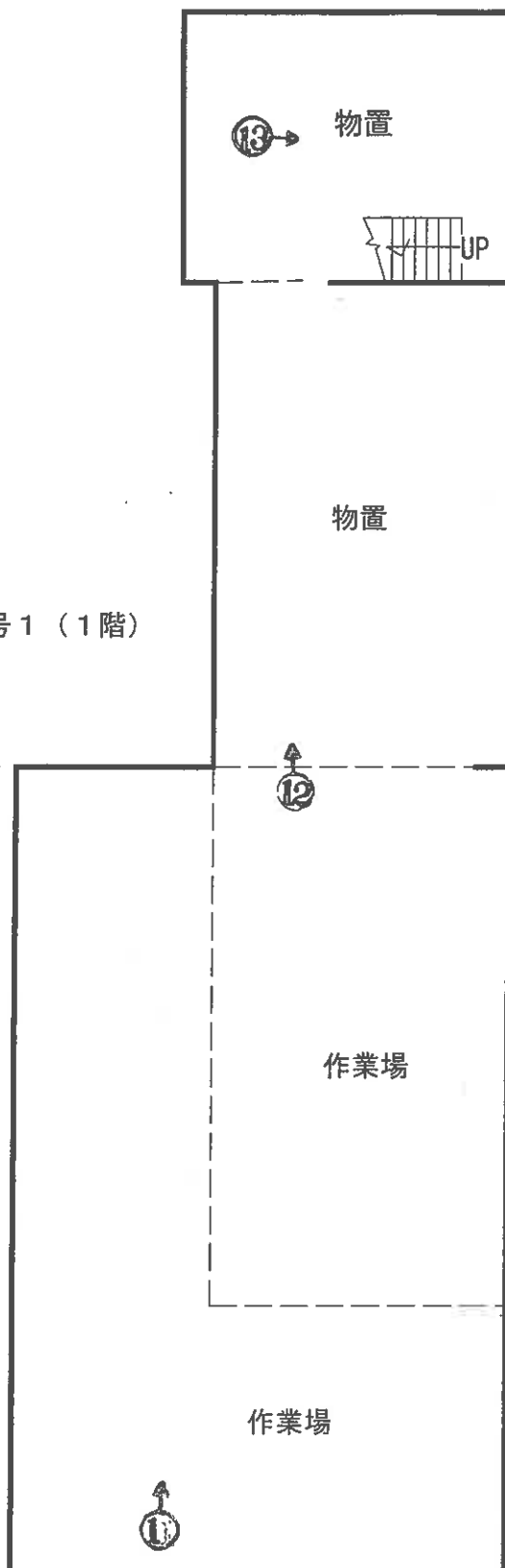
物件 4 附属建物符号 1 (2 階)



物件 4 附属建物符号 1 (1 階)

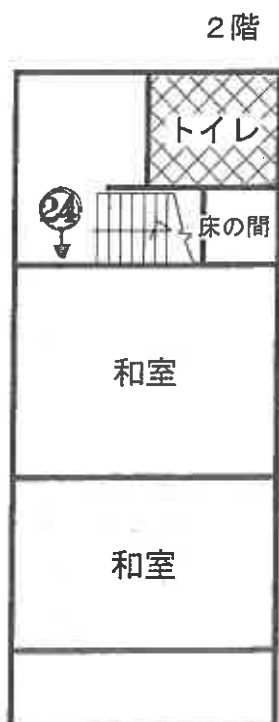
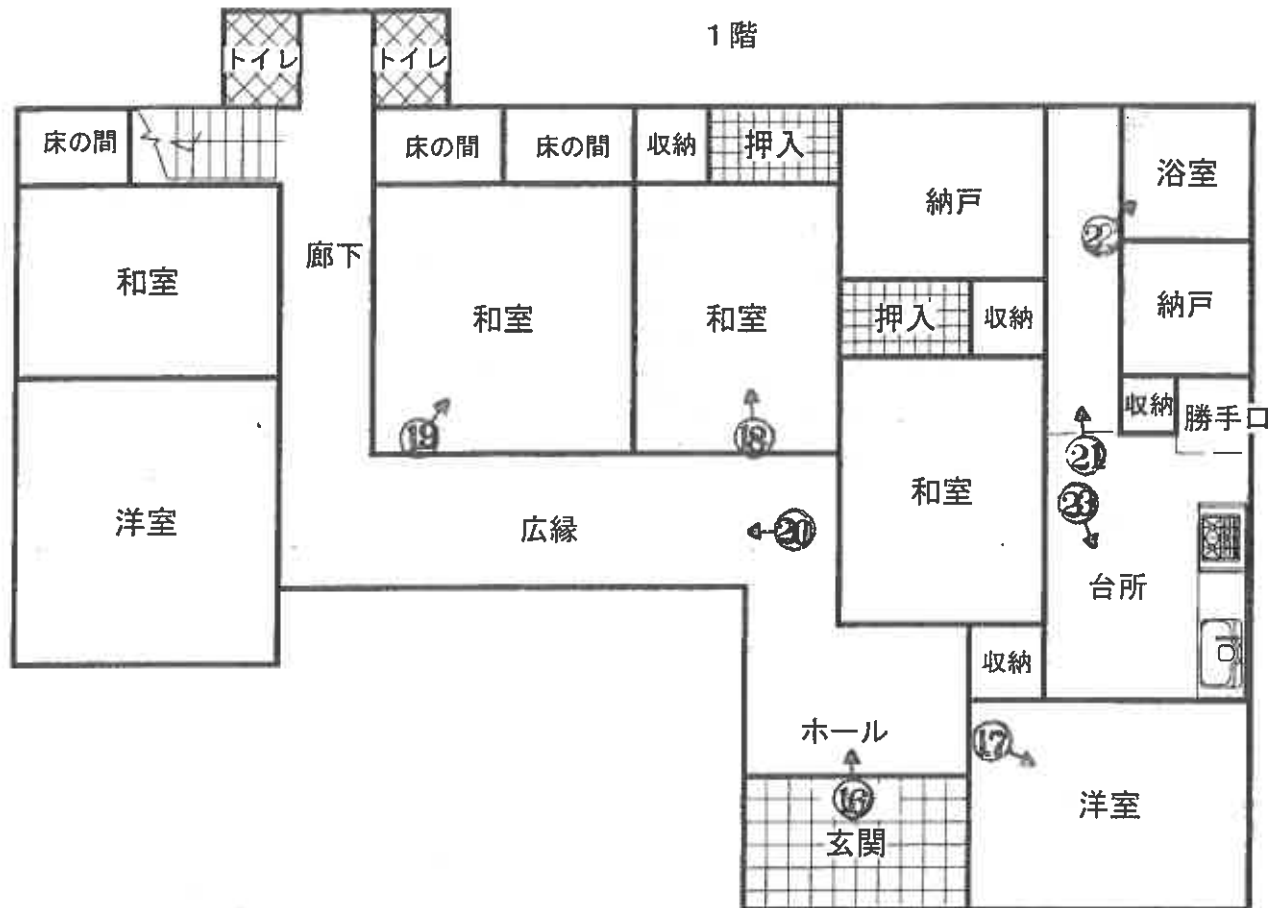


物件 4 主である建物

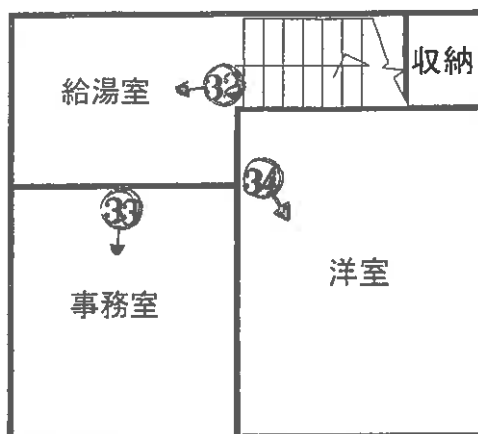


間取図

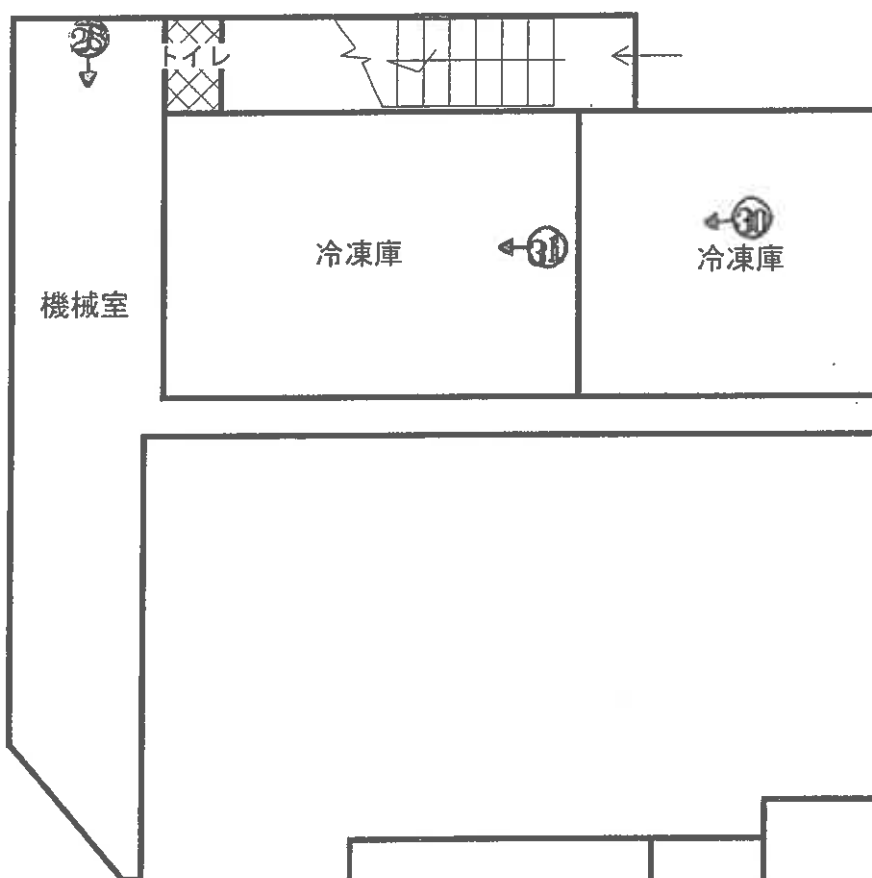
物件 5



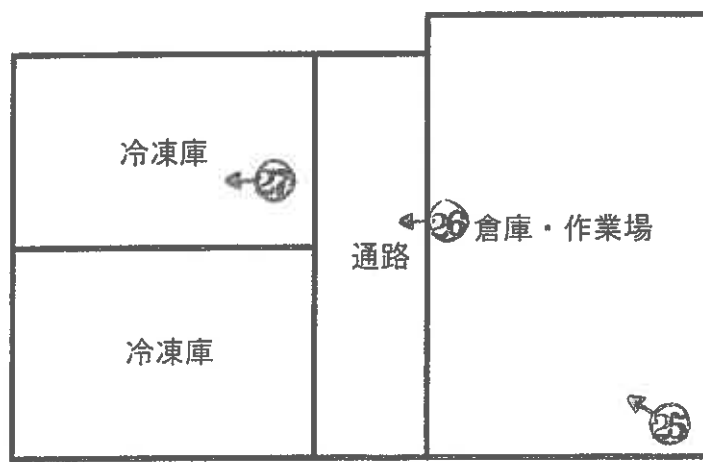
間取図



物件 6 (2階)



物件 6 (1階)



物件 3

写真 1

物件 6

物件 4

物件 5



物件 3

写真 2

物件 6



写真 3

物件 5



写真 4

物件 5



写真 5

物件 5



写真 6

物件 4

物件 5



写真 7

物件 4



写真 8

物件 5

物件 6

物件 2



写真 9

物件 6



写真 1 0

下屋内



物件 4

写真 1 1

建物内の状況（物件 4）



写真 1 2

建物内の状況（物件 4）



写真 1 3

建物内の状況（物件 4）



写真 1 4

建物内の状況（物件 4）



（ 25 枚目）

写真 1 5

建物内の状況（物件 4）
（天井・壁 破損箇所）



写真 1 6

建物内の状況（物件 5）



（ 26 枚目）

写真 1 7

建物内の状況（物件 5）



写真 1 8

建物内の状況（物件 5）



写真 1 9

建物内の状況（物件 5）



写真 2 0

建物内の状況（物件 5）



写真 2 1

建物内の状況（物件 5）



写真 2 2

建物内の状況（物件 5）



写真 2 3

建物内の状況（物件 5）



写真 2 4

建物内の状況（物件 5）



写真 2 5

建物内の状況（物件 3）



写真 2 6

建物内の状況（物件 3）



写真 2 7

建物内の状況（物件 3）

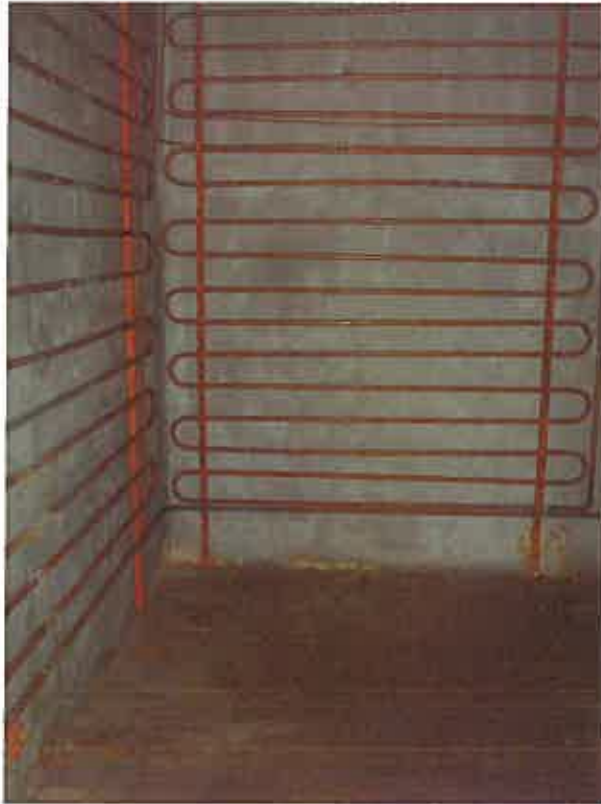


写真 2 8

建物内の状況（物件 6）



写真 2 9

建物内等の状況（物件 6）



写真 3 0

建物内の状況（物件 6）



写真 3 1

建物内の状況（物件 6）



写真 3 2

建物内の状況（物件 6）



写真 3 3

建物内の状況（物件 6）



写真 3 4

建物内の状況（物件 6）



（ 35 枚目）

写真 3 5

物件 6 屋上部分
(撮影図示の記載は省略)



写真 3 6

物件 6 屋上から撮影
(撮影図示の記載は省略)

物件 5

物件 4



下屋部分

求 意 見 書

鍋 田 俊 彦 殿

令和 7年 3月 4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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

「
|
|
L

「
|
|
」

(3) その他

「
|
|
L

「
|
|
」

令和 7年 3月 7日

評価人

鍋 田 俊 彦



物 件 目 録

1 所 在 沼津市下河原町
地 番 151 番 9
地 目 宅地
地 積 5.90 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市蛇松町
地 番 12 番 2
地 目 宅地
地 積 636.35 平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市蛇松町 12 番地 2
家屋 番号 12 番 2
種 類 冷蔵庫 作業場
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 50.34 平方メートル

所有者 A

4 所 在 沼津市蛇松町 12 番地 2
家屋 番号 3 番の 5
種 類 作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 72.72 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 33.05 平方メートル
2階 16.52 平方メートル

所有者 A

5 所 在 沼津市蛇松町 12 番地2

家屋 番号 12 番2の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 138.51 平方メートル
2階 30.24 平方メートル

所有者 A

6 所 在 沼津市蛇松町 12 番地2

家屋 番号 12 番2の3

種 類 作業場 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 67.90 平方メートル
2階 33.91 平方メートル

所有者 有限会社田代水産

(別紙)

[illegible]

令和6年(ケ) 第 48 号
令和6年7月30日 現地調査
令和6年8月19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

鍋 田 俊 彦

印

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市下河原町
地 番 151番9
地 目 宅地
地 積 5.90平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 沼津市蛇松町
地 番 12番2
地 目 宅地
地 積 636.35平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 沼津市蛇松町 12番地2
家屋 番号 12番2
種 類 冷蔵庫 作業場
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 50.34平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 沼津市蛇松町 12番地2
家屋 番号 3番の5
種 類 作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物件目録

床面積 72.72平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 33.05平方メートル
2階 16.52平方メートル

所有者 A

5 所 在 沼津市蛇松町 12番地2

家屋 番号 12番2の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床面積 1階 138.51平方メートル
2階 30.24平方メートル

所有者 A

6 所 在 沼津市蛇松町 12番地2

家屋 番号 12番2の3

種 類 作業場 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 1階 67.90平方メートル
2階 33.91平方メートル

所有者 有限会社田代水産



第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,380,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 90,000 円
物件2（土地）	金 10,730,000 円
物件3（建物）	金 1,400,000 円
物件4（建物）	金 2,790,000 円
物件5（建物）	金 3,820,000 円
物件6（建物）	金 1,550,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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土地の内訳価格は物件3～6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3～6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	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件2の土地上に物件3～6の建物が存する。 ・土地、建物に備え付けた機械・器具その他工場の用に供していた物については、既に稼働しておらず、老朽化も認められることから経済的価値は無いものと判定した。		

※ 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」駅南方・直線距離約 1.8 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、作業所等が混在する地域。特段の変動要因は無く、当面は現状維持程度と予測する。	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 大規模集客施設制限地区 津波災害警戒区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	642.25 m ² 長方形 平たん。 3方路地。道路と等高。
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 7. 5 m舗装市道（建築基準法上の道路） 南側幅員約 4. 8 m舗装市道（建築基準法上の道路） 西側幅員約 6. 2 m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1は北側市道沿いの帯状の宅地であり物件2土地と一体で利用されている。 物件2の土地上に物件3、4、5、6の建物が存する。 物件6建物所有法人「有限会社田代水産」と土地所有者との間で金銭等の授受は無く、占有権原は使用借権に基づくものと思料する。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・詳細については執行官の現況調査報告書を参照。	
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、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		

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45年7月31日 経 過 年 数：約54年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付 内 壁：モルタル 天 井：モルタル 床：モルタル 設 備：電気、冷凍庫
床面積（現況）	概ね登記のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：冷蔵庫・作業場 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	概ね普通とみられるが機械設備の状態は不明である。
建 物 の 利 用 状況	破産管財人が管理し、建物所有者の子が代表者を務める「有限会社田代水産」が作業所、冷凍庫として占有している。当事者間で金銭等の授受は無く占有権原は使用借権と思料する。 ※ 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	公簿上の種類は「冷蔵庫作業場」となっているが関係人（有限会社田代水産代表者）は「冷凍庫」と供述しているため、建物利用状況、間取図では「冷凍庫」と表記した。

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 20 年代、詳細不明 経 過 年 数：約 70 年以上 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル、ポリカーボネート波板 内 壁：なし 天 井：なし 床：コンクリート 設 備：電気、給排水
床面積（現況）	概ね登記のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：作業所 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る
保 守 管 理 の 状態	老朽化が認められ屋根、外壁等に複数の損傷が認められる。
建 物 の 利 用 状況	破産管財人が管理し、所有者の子が代表者を務める「有限会社 田代水産」が作業所として占有している。当事者間で金銭等の 授受は無く占有権原は使用借権と思料する。 ※ 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	「附属建物符号 1」 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床面積：1 階 33.05 m ² 、2 階 16.52 m ² 延床面積 49.57 m ² 備考：外壁の剥がれ等、損傷がある。 物件 4 建物については法務局備付の建物図面が存しないため 簡易な測定を行い、建物の構造、面積から主である建物、附属 建物の位置、形状等を推定した。 築年月日は登記されていない。所有者の子によると昭和 20 年 代の建築とのことである。 物件 4 建物では干物の加工作業を行っていたとのことであり、

特 記 事 項	沼津市下水道整備課によると下水道法の特定施設として登録されている。
---------	-----------------------------------

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	建築年月日：昭和20年代新築、昭和47年3月30日増築 経 過 年 数：約70年以上 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付、亜鉛メッキ鋼板 内 壁：京壁、クロス類等 天 井：天然材、無垢材等 床：畳、板張等 設 備：電気、給排水、衛生
床面積（現況）	概ね登記のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	築年数を考慮すると普通であるが陳腐化が認められる。
保 守 管 理 の 状 態	概ね普通であるが築年数相応の経年劣化が認められる。 1階の廊下（増築部分との境）で雨漏りがある。
建 物 の 利 用 状 況	破産管財人が管理し、建物所有者が居宅として占有、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	2階とその1階部分が昭和47年の増築部分である。 当初からの部分は昭和20年代の建築とのことである。

建物の概況及び利用状況（物件6）

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）：平成 11 年 3 月 30 日 経 過 年 数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 10 年
仕 様	構 造：鉄骨造 2 階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス類 天 井：吸音板 床：カーペット、クッションフロア 設 備：電気、給排水、衛生 その他：1 階は冷凍庫、機械室であり内装は無い。
床面積（現況）	概ね登記のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：作業場・事務所 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	概ね普通
建 物 の 利 用 状況	破産管財人が管理し、建物所有会社が作業所、事務所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	屋上に変圧器が存する。 形式は東芝「HCTR・S6」であり、メーカーホームページでは P C B 不使用と記載されている。

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ないため、比準価格は求められなかった。また、対象物件は築年数の古い戸建住宅と作業所等であって収益性を期待することに合理性が認められないため、収益価格は求められなかった。以上より、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1、2（土地）

物件1、2の一体としての更地価格を算出し、これに必要な応じて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	76,100	0.95	5.90	0.9	380,000
2	76,100	0.95	636.35	0.9	41,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 沼津（県）－19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $65,500 \text{ 円/㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/85 \approx 76,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は環境条件が劣る。

イ 個 別 格 差：規模、形状等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 物件3～6（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	120,000	50.34	0.03	180,000

ウ 現価率：建物の構造、築年数、維持管理状態等を総合的に勘案して査定した。

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
4 主	105,000	72.72	0.01	80,000
4 附	構造、維持管理状態、築年数等を勘案して査定した。			50,000
計				130,000

ウ 現価率：建物の構造、築年数、維持管理状態等を総合的に勘案して査定した。

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
5	160,000	168.75	0.02	540,000

ウ 現価率：建物の構造、築年数、維持管理状態等を総合的に勘案して査定した。

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
6	130,000	101.81	0.20	2,650,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率＝10 年÷（10 年＋25 年） × （1－0.3） ≒ 0.20

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

土地利用権等価格の査定

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲の 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	380,000	(物件3) 14%	0.5	法定地上権	30,000
		(物件4) 29%	0.5	法定地上権	60,000
		(物件5) 38%	0.5	法定地上権	70,000
		(物件6) 19%	0.1	使用借権	10,000
	計				170,000
2	41,400,000	(物件3) 14%	0.5	法定地上権	2,900,000
		(物件4) 29%	0.5	法定地上権	6,000,000
		(物件5) 38%	0.5	法定地上権	7,870,000
		(物件6) 19%	0.1	使用借権	790,000
	計				17,560,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲の割合：

(物件1、2土地)

物件3～6の4棟が存するため、それぞれの建付面積の割合に基づき査定した。なお、物件4建物は主である建物と附属建物符号1の合計に基づく。

a: 物件3建物：50.34 m² (e/a:14%)

b: 物件4建物：(主) 72.72 m² + (附属) 33.05 m² = 105.77 m² (e/b:29%)

c: 物件5建物：138.51 m² (e/c:38%)

d: 物件6建物：67.90 m² (e/d:19%)

e: 物件3～6建物合計：362.52 m² (100%)

ウ 土地利用権等割合：物件 1、2 土地について物件 3、4、5 建物のための法定地上権が成立するものと判定し、その割合を 50%と判定した。物件 6 建物の土地利用権は使用借権と判定し、現に建物が存することによる場所的利益を考慮して土地利用権等割合を 10%と査定した。

エ 土地利用権等価格：物件 1、2 土地それぞれに対する土地利用権等価格を合算した。

	物件 1 土地利用権 等価格	物件 2 土地利用権 等価格	土地利用権等合計
物件 3 建物	30,000	2,900,000	2,930,000
物件 4 建物	60,000	6,000,000	6,060,000
物件 5 建物	70,000	7,870,000	7,940,000
物件 6 建物	10,000	790,000	800,000

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	380,000	—	170,000		0.75	0.6	90,000
2	41,400,000	—	17,560,000		0.75	0.6	10,730,000
3	180,000	+	2,930,000	—	0.75	0.6	1,400,000
4	130,000	+	6,060,000	—	0.75	0.6	2,790,000
5	540,000	+	7,940,000	—	0.75	0.6	3,820,000
6	2,650,000	+	800,000	—	0.75	0.6	1,550,000
一 括 価 格 (合 計)							20,380,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：複数の建物が混在しており市場性は劣るものと判断した。

津波災害警戒区域に指定されていることを考慮した。

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 地価公示又は基準地価格 沼津（県）－19

所 在：沼津市千本中町41番1

価 格：65,500円/㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：302㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東8m市道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、水産関連の事業所の混在する地域

第7 附属資料

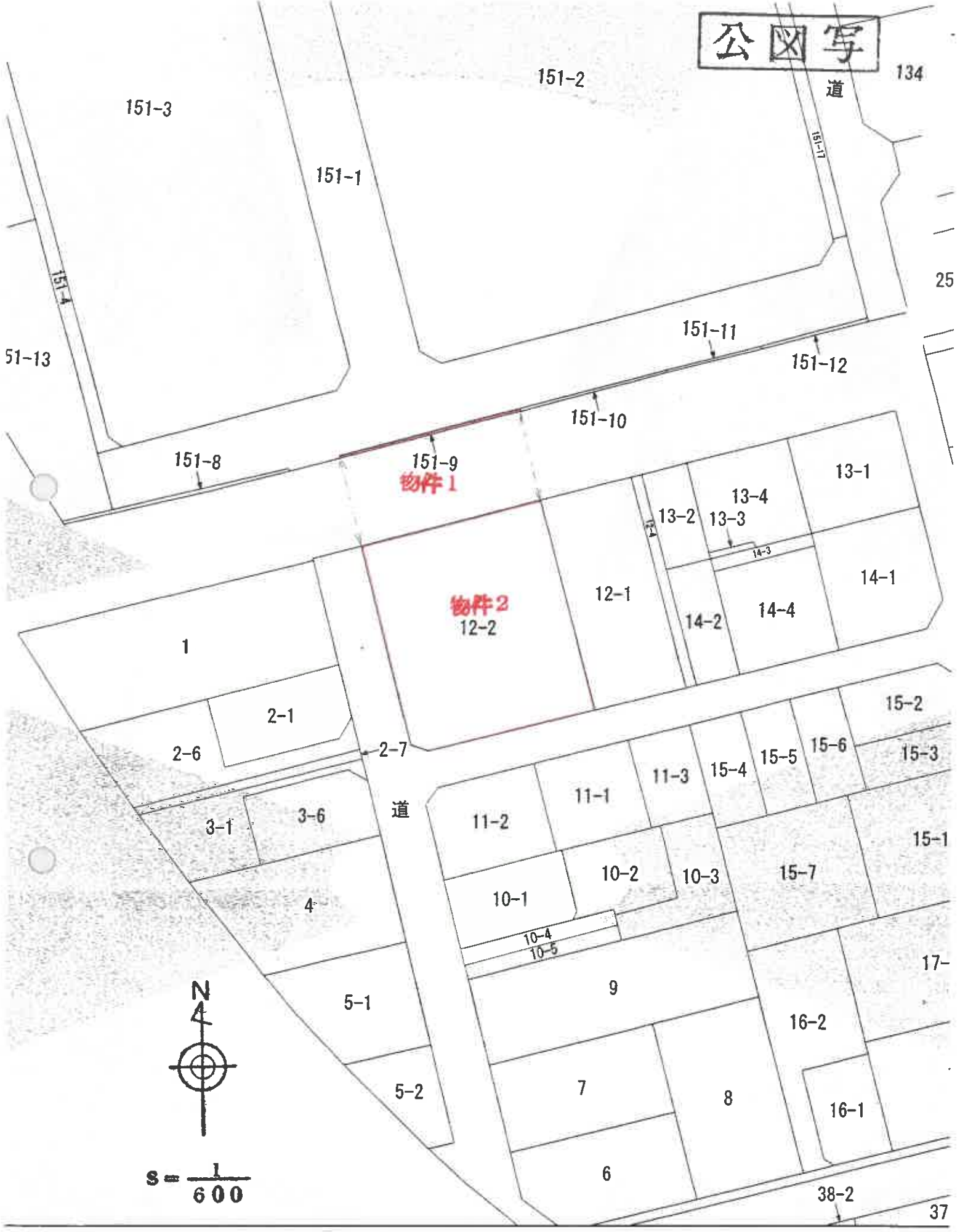
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



※国土地理院地図を基に評価人が作成した

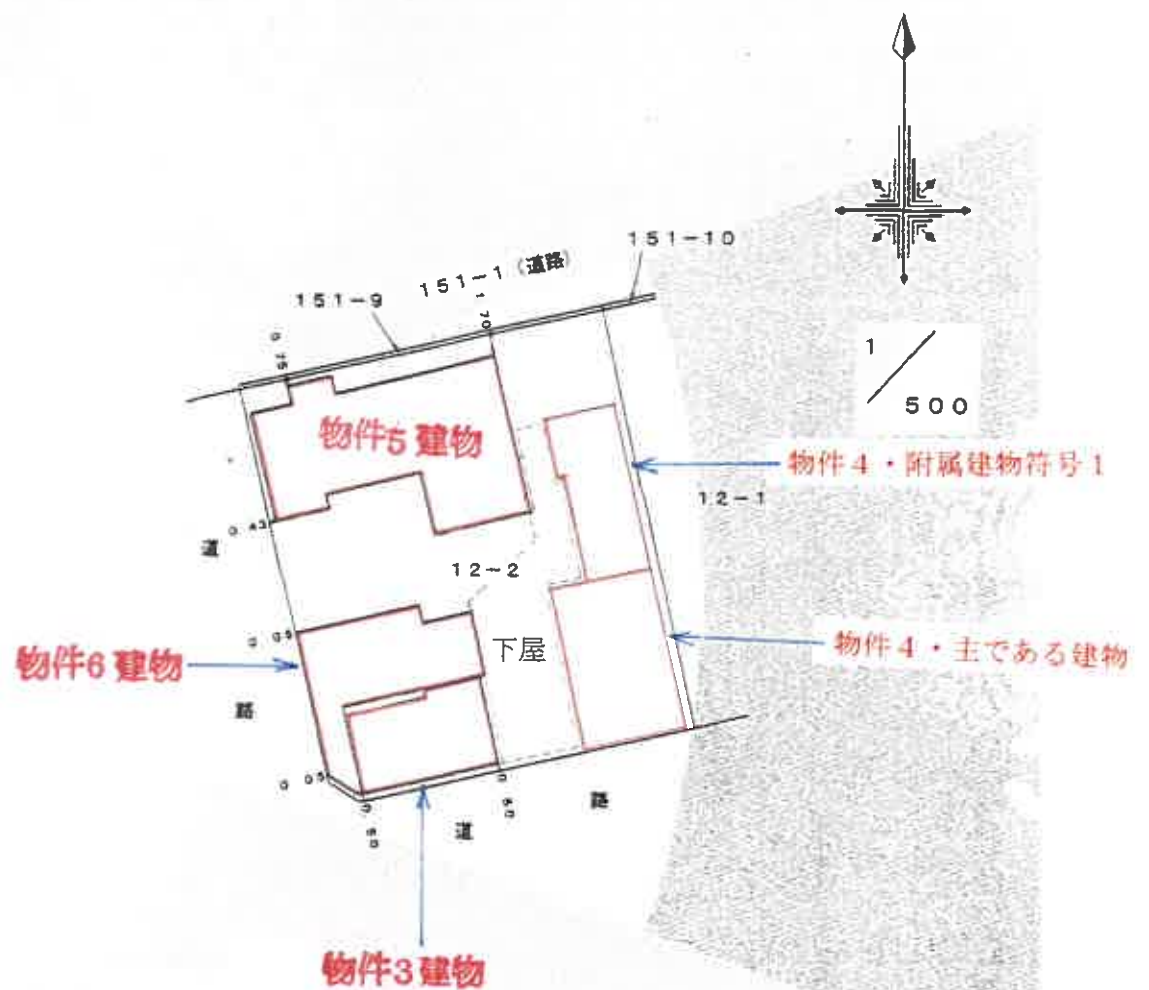
公図写



図は、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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

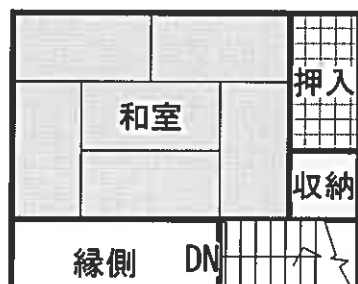
地番区域見出し

建物配置図

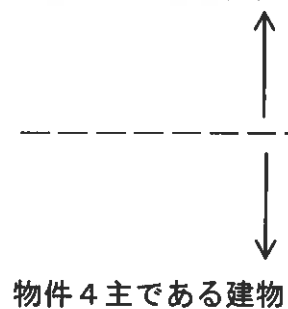


間取図

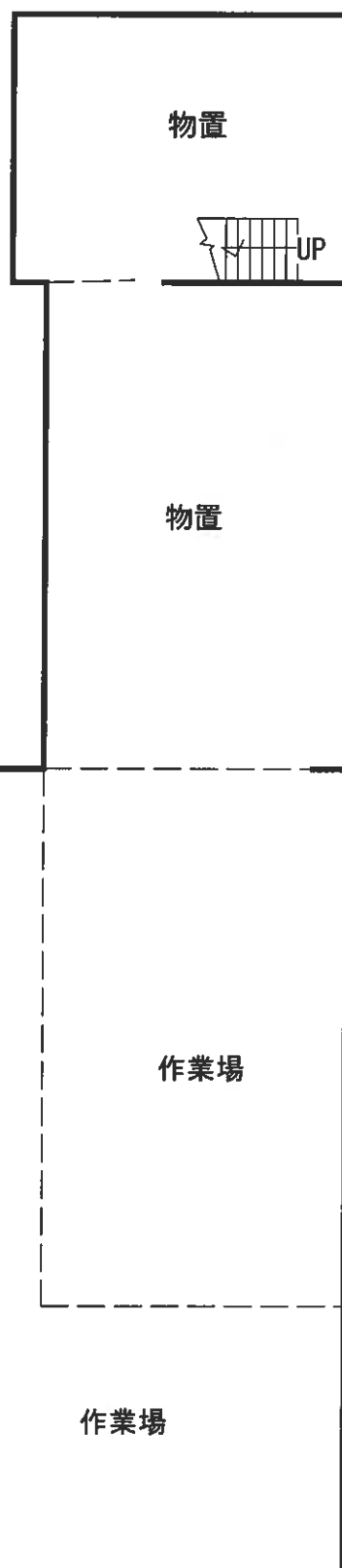
物件4 附属建物符号1 (2階)



物件4 附属建物符号1 (1階)

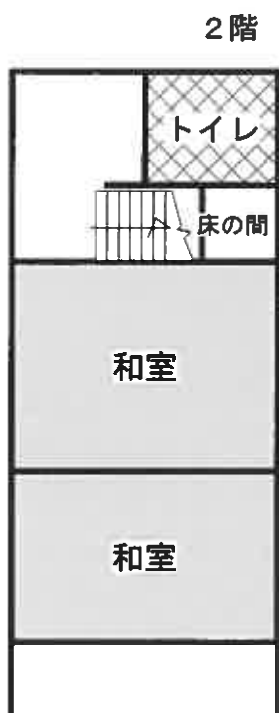
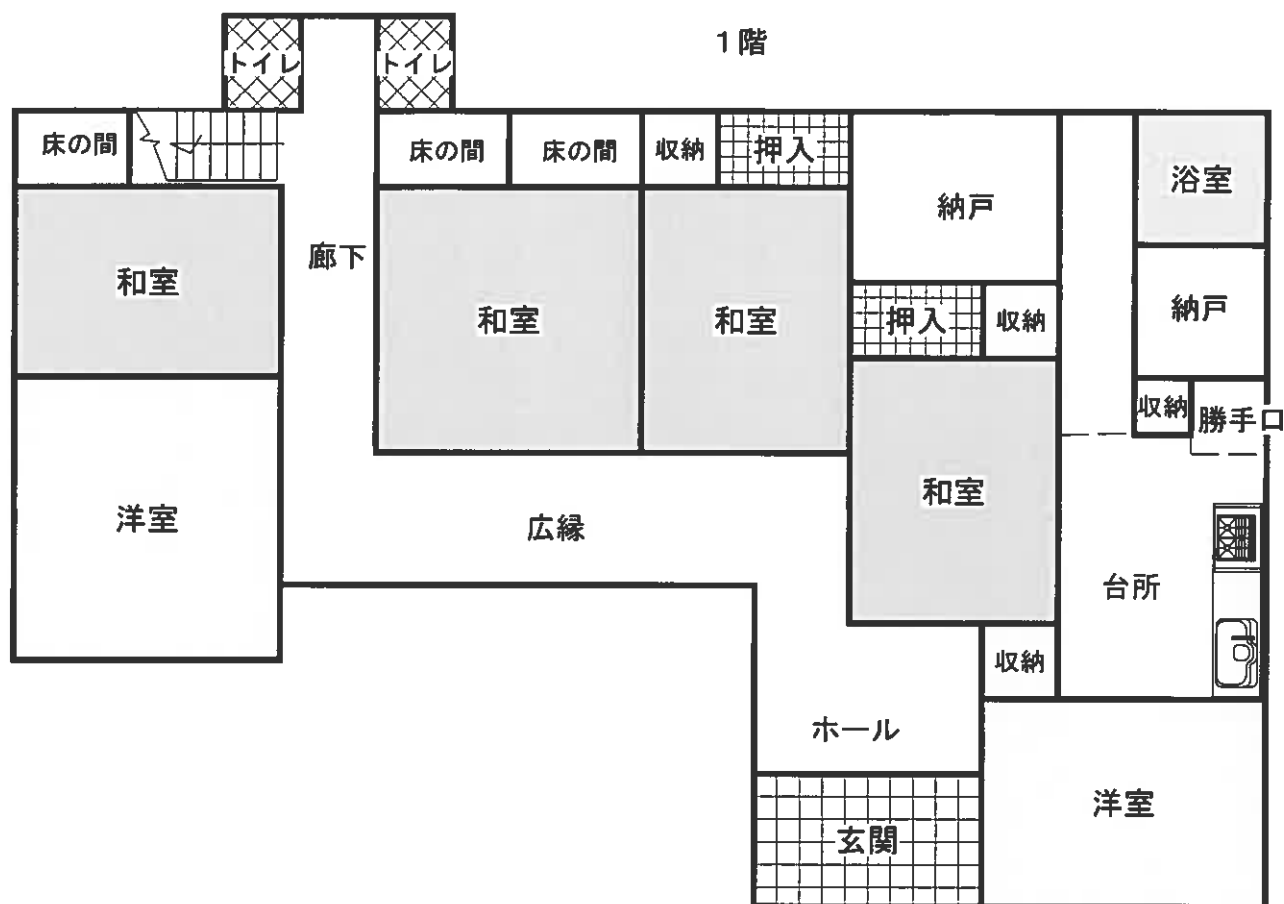


物件4 主である建物

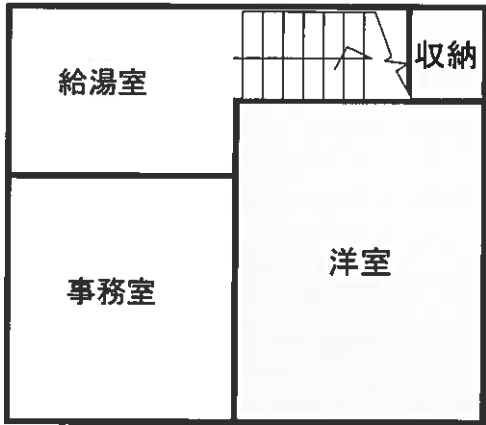


間取図

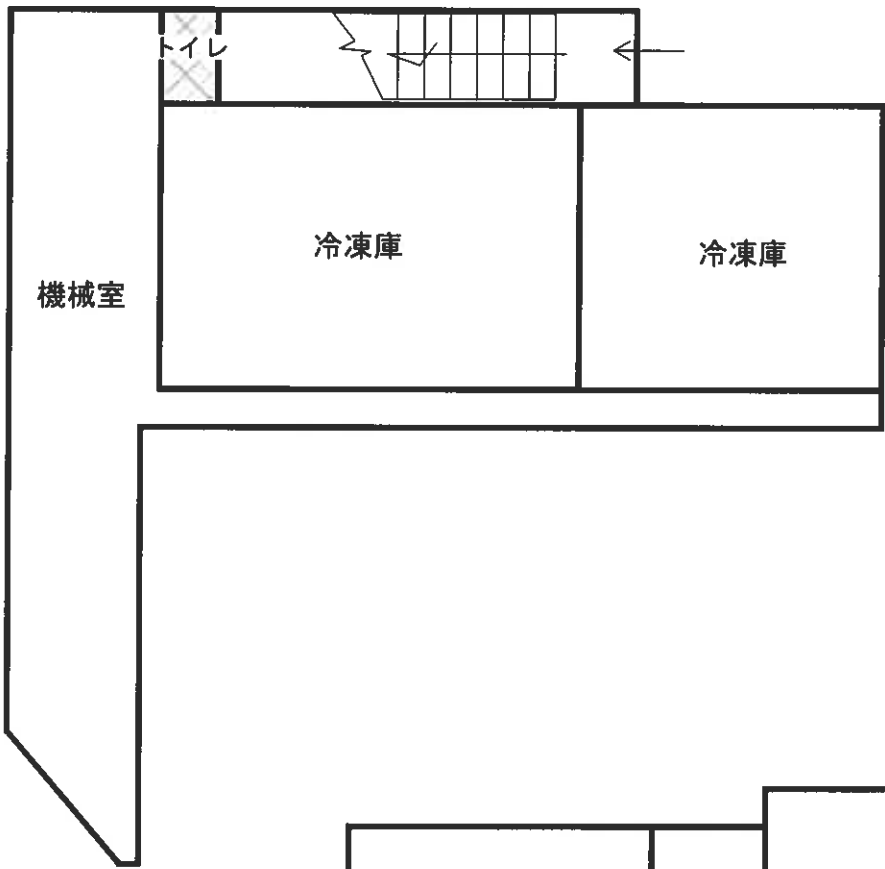
物件 5



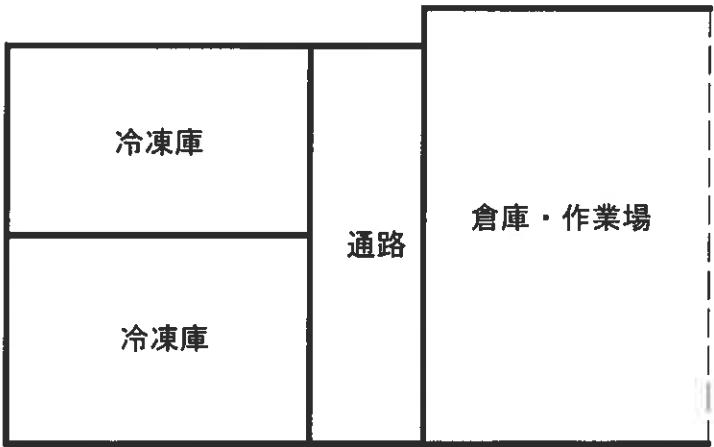
間取図



物件 6 (2 階)



物件 6 (1 階)



物件 3