

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 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 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, 2	12, 970, 000 10, 376, 000	一括	2, 594, 000	104, 690	28, 271
1	5, 640, 000				
2	7, 330, 000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 伊東市池字下林

地 番 893 番 188

地 目 宅地

地 積 690.90 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 伊東市池字下林 893 番地 188

家屋 番号 893 番 188

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 82.79 平方メートル
2 階 60.45 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 6 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件共有者 B 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 1】

- ・売却対象外の土地（地番 8 9 3 番 1、接面する位置指定道路）を利用している。
- ・伊豆高原別荘地内に存する。

《 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 伊東市池字下林

地 番 893 番 188

地 目 宅地

地 積 690.90 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 伊東市池字下林 893 番地 188

家屋 番号 893 番 188

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 82.79 平方メートル
2 階 60.45 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和 6年(ケ)第 91号
令和 6年10月23日受理
令和 6年12月11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 伊東市池字下林
 地 番 893番188
 地 目 宅地
 地 積 690.90平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 伊東市池字下林 893番地188
 家屋 番号 893番188
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 82.79平方メートル
 2階 60.45平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2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)				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)				
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 ☒ 建物配置図のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら(A,B) ☐ 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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり				
建物	物件2				
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B ☐ その他の者 上記の者が子らと共に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 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

■ 温泉利用について

伊豆高原別荘地の管理会社である「株式会社伊豆急コミュニティー」担当者の回答によると本件物件に係る温泉権利金は220万円であり、温泉更新権利金は72万6000円（10年）又は385,000円（5年）である。

また、温泉使用料として、契約給湯料 5L/分 10m³まで基本料金8,910円と規定されている。

買受人が温泉を使用するにあたっては、名義変更手数料22万円を支払う必要がある。なお、買受人が名義変更するには、現所有者に必要書面を作成してもらい、所定の手続きを行わなければならない。現所有者の協力が得られず、書面の提出ができない場合は、買受人は、温泉を使用するために温泉権利金220万円を支払う必要がある。また、名義変更に係る引継ぎ前に現所有者が温泉使用に関する契約を解約した場合も買受人は温泉権利金220万円を支払わなければ、使用できない。

その他の温泉使用に係る詳細については、株式会社伊豆急コミュニティーに照会されたい。

■ 水道料について

上記管理会社担当者の回答によると、水道基本料金880円（月額 10m³メートルまで）
10m³を超える分については、1m³ごとに120円である。

メーター使用料は、毎月200円（税別、口径20mm）である。

■ 本件土地について

本件土地には、簡易物置がある。

■ 本件建物について

本件建物について屋根裏物置が存する。

2階西側洋室は、壁紙が貼られていない。

■ 前面道路について

前面道路（地番893番1 公衆用道路 所有者 株式会社伊豆急コミュニティー）は、私道（位置指定道路 昭和40年2月5日指定 建第39-447号 幅員約5.5メートル）である。

■ 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
☒ A (共有者)	1 私は、本件土地建物の共有者です。 2 本件建物には、現在、Bと私達の子が住んでおり、私は、本件建物には住んでいません。 3 建物の使用については、特段、金銭の取り決め等はありません。
☒ B (共有者)	1 私は、本件土地建物の共有者です。 2 本件建物には、現在、私と私達の子が住んでいます。 3 本件建物は、温泉を使用することができます。 4 本件建物の2階西側洋室は、建築当時から、壁紙等を貼っていない状況です。自分たちで壁等の手入れをしようとしていたのですが、現在まで、何もしない状態のままになっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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10月23日（水）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 伊東市役所
6年10月25日（金） 16：45－16：55	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 10月28日受領
6年11月1日（金） 12：10－12：25	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年11月5日（火）	執行官室	共有者らに対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 書面による回答あり
6年11月13日（水） 13：10－13：20	執行官室	共有者らから事情聴取（電話） 現況調査期日変更申請あり
6年12月9日（月） 10：00－11：10	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、共有者らと面談
6年12月11日（水） 14：05－14：15	執行官室	温泉利用について管理会社から使用料等聴取（電話）

(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

203167 各階平面図

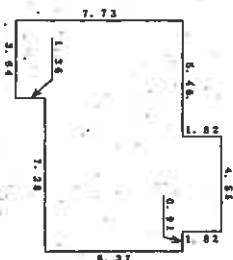
家屋番号	893番188
建物の所在	伊東市池字下林893番地188

建物図面

令和6年9月13日
静岡地方方法務局
(静岡地方方法務局熱田出張所管内)
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。

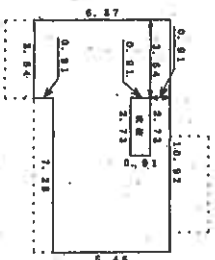
A3をA4に縮小

登記簿



求積表
10.92 x 6.37 = 69.5604
3.64 x 1.35 = 4.9140
4.65 x 1.82 = 8.4810
計 82.9554

床面積 82.79 m²



求積表
10.92 x 6.46 = 70.5432
3.64 x 0.91 = 3.3124
(収数) 2.73 x 0.91 = 2.4843
計 76.3399

床面積 76.45 m²



作成者

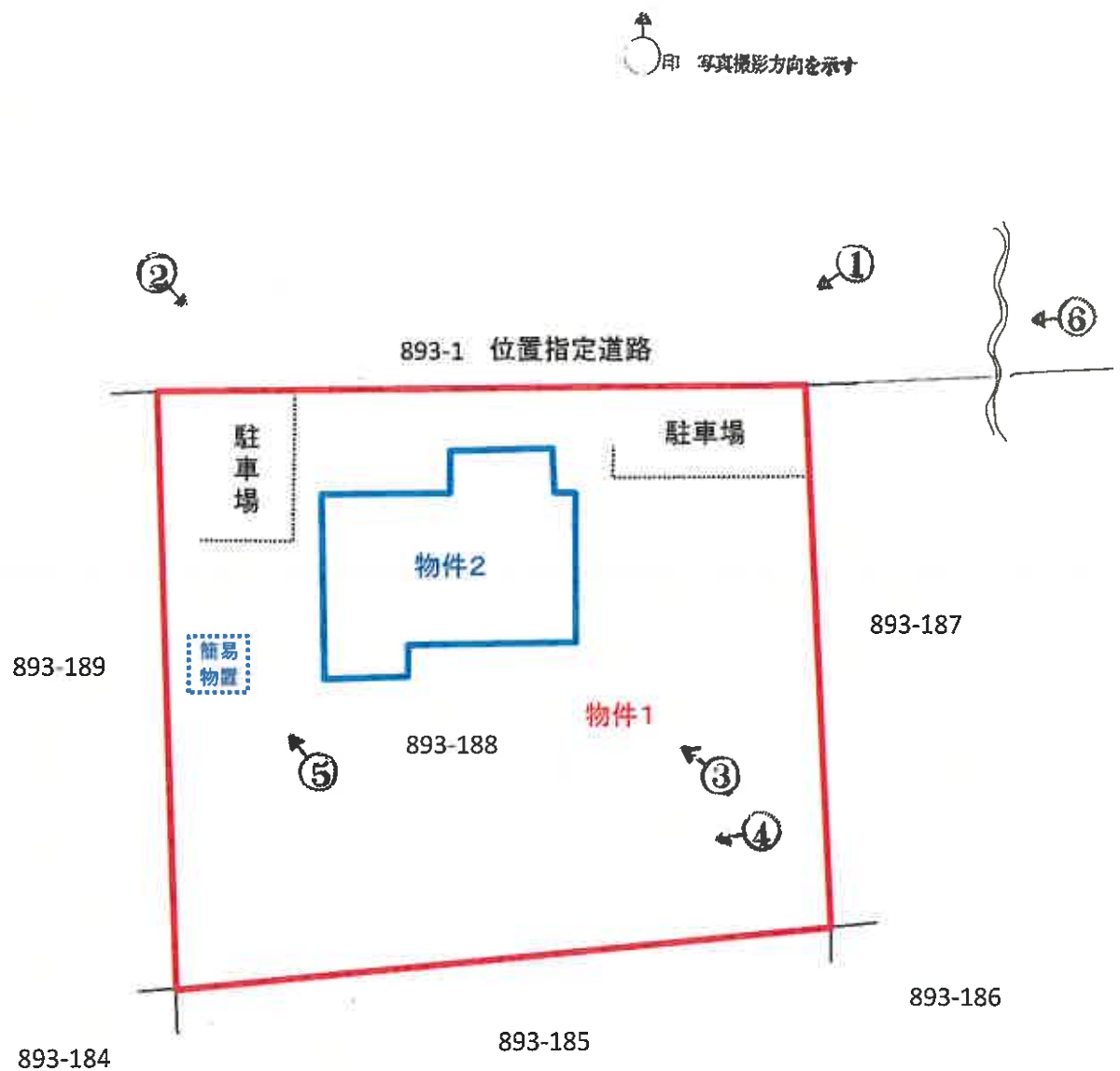
4日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物配置図



※公図、建物図面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。

(7 枚目)

間取図

物件 2

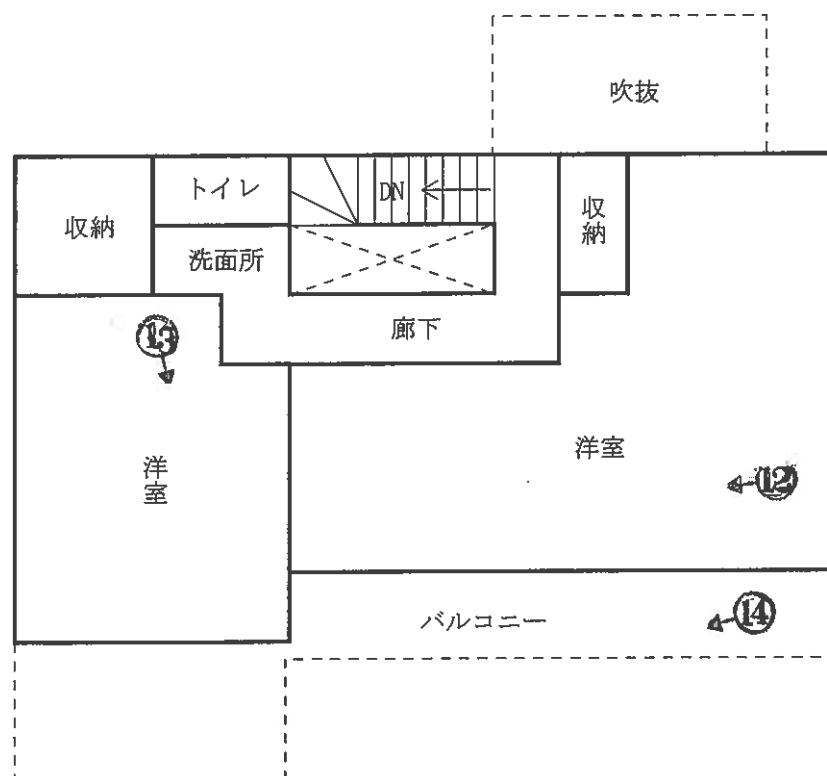
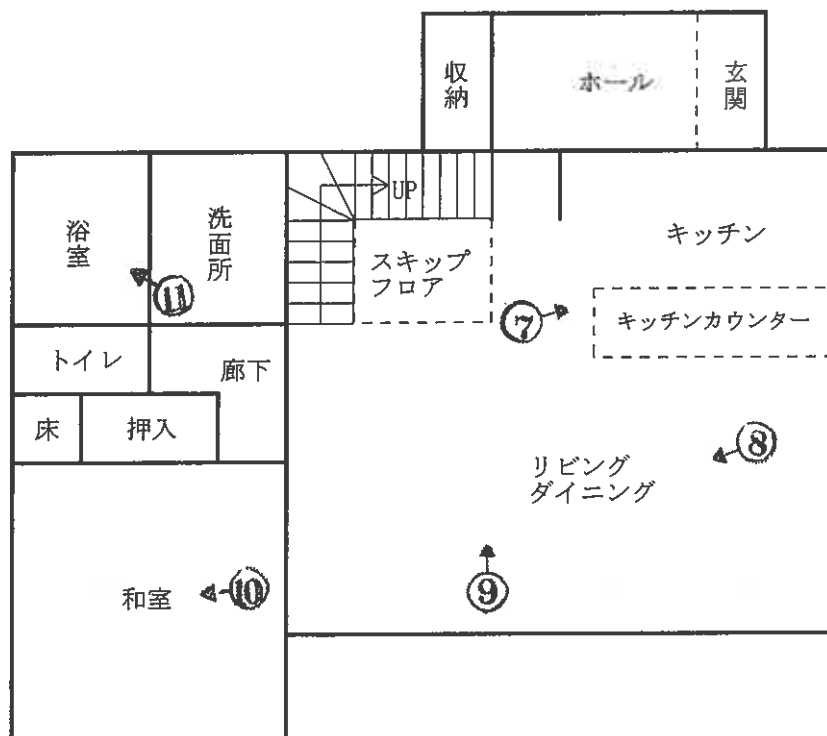


写真 1

物件 2



物件 1

写真 2

物件 2



物件 1

写真 3

物件 2



物件 1

写真 4

物件 2



物件 1

写真 5

簡易物置



物件 1

写真 6

物件 2

前面道路



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



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

バルコニー



令和 6 年（ケ）第 9 1 号
令和 6 年 12 月 9 日現地調査
令和 6 年 12 月 11 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 伊東市池字下林
地 番 893 番 188
地 目 宅地
地 積 690.90 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 伊東市池字下林 893 番地 188
家屋 番号 893 番 188
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 82.79 平方メートル
2 階 60.45 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5,640,000 円
物件 2 (建物)	金 7,330,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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の土地の内訳価格は物件2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2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	
特 記 事 項		
・ 物件1の土地の上に物件2の建物が存する。		

※ 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1）

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「伊豆高原」駅の北西方 直線距離約1.9km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	別荘住宅、一般住宅等が建ち並ぶ、やや起伏の見られる別荘住宅地域	
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	非線引都市計画区域 用途無指定 60% (自然公園法により20%) 200% (自然公園法により60%) — 宅地造成工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	690.90㎡ (登記地積) ほぼ台形 間口約28m、奥行約23～25m 本件土地付近は概ね平坦 広域的には複合的な傾斜・高低差等あり 北方路面と等高～約1m程度高く接面する中間 画地 —
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約5.5m程度の舗装私道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…物件2の建物の敷地 目的外建物の有無…無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（伊豆高原水道事業） 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、通常のコスト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	・ 本件土地は伊豆高原別荘地内に存する（区画番号：6-610）。周辺地域は富士箱根伊豆国立公園第3種特別地域に存しており、建ぺい率は20%以下、容積率は60%以下に規制される。その他、自然公園法上の諸規制に関する詳細は静岡県熱海土木事務所担当課等にて確認されたい。 ・ 本件土地の北側道路は位置指定道路（昭和40年2月5日指定、建第39-447号）である。 なお、当該道路敷地（地番：893番1、地目：公衆用道路）の所有者は株式会社伊豆急コミュニティーである。 ・ 本件土地について、公図上の形状は現況と若干異なる。 ・ 上水道の供給に関しては、伊豆高原水道事業を行う事業者（伊豆急行株式会社）に確認されたい。 ・ 本件土地の南側隣接地は本件土地より約1～2m程度低い。静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）の適用及び詳細については、静岡県熱海土木事務所担当課にて確認されたい。 ・ 本件土地及び建物を取得するにあたり、自治会（伊豆高原親和会）への入会を求められる。本件土地の規模を基準とした場合の個人年会費は20,400円、法人は79,800円とのことである。詳細は伊豆高原親和会に確認されたい。 ・ 契約により温泉の利用が可能である。温泉権利金、温泉更新権利金、名義変更手数料、温泉使用料等は条件によって異なるため、詳細は株式会社伊豆急コミュニティーに確認されたい。 ・ 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 建物の概況及び利用状況（物件2）

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：平成19年4月3日（登記） 経 過 年 数：約18年程度 経済的残存耐用年数：約17年程度
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス、ボード等 天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、衛生、給排水等 その他：特になし
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる
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
建 物 の 利 用 状況	主としてB及びその子らが居宅として利用・占有している。 ※ 詳細については執行官の現況調査報告書を確認されたい。
特 記 事 項	・ 本件建物はオール電化住宅とのこと。 ・ 2階天井部に屋根裏収納が存する。 ・ 2階西側洋室内の天井、内壁部はボード（壁紙等が未施工）の状態である。

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、対象物件が居宅とその敷地で収益物件ではないため、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1（土地）

物件1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	共 有 持 分 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	15,900	1.00	690.90	0.95	—	10,440,000

ア 標準画地価格

地価調査基準地 伊東-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/103 \times 100/115 \approx 15,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地等は街路条件に劣るが環境条件等にやや優る

イ 個別格差：—

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。

オ 共有持分：—

② 物件2（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
2	200,000	143.24	0.39	11,170,000

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18年、経済的残存耐用年数17年、観察減価20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $17\text{年} \div (17\text{年} + 18\text{年}) \times (1 - 0.20) \approx 0.39$

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	10,440,000	0.1	場所的利益	1,040,000

イ 土地利用権等割合：物件2の物件1に係る土地利用権等を場所的利益と判定し、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 （円） (1①カ、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	10,440,000	－ 1,040,000		－	0.6	5,640,000
2	11,170,000	＋ 1,040,000	－	－	0.6	7,330,000
一 括 価 格 (合 計)						12,970,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：－

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 地価調査基準地価格（伊東－3）

所 在：伊東市富戸字先原1317番3819

価 格：18,800円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：334㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側4.0m私道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

用途無指定（60%、200%）

地 域 の 概 要：中小規模の別荘を中心とした別荘地域

第7 附属資料

1 位 置 図

2 公 図 写

3 建 物 配 置 図

4 間 取 図

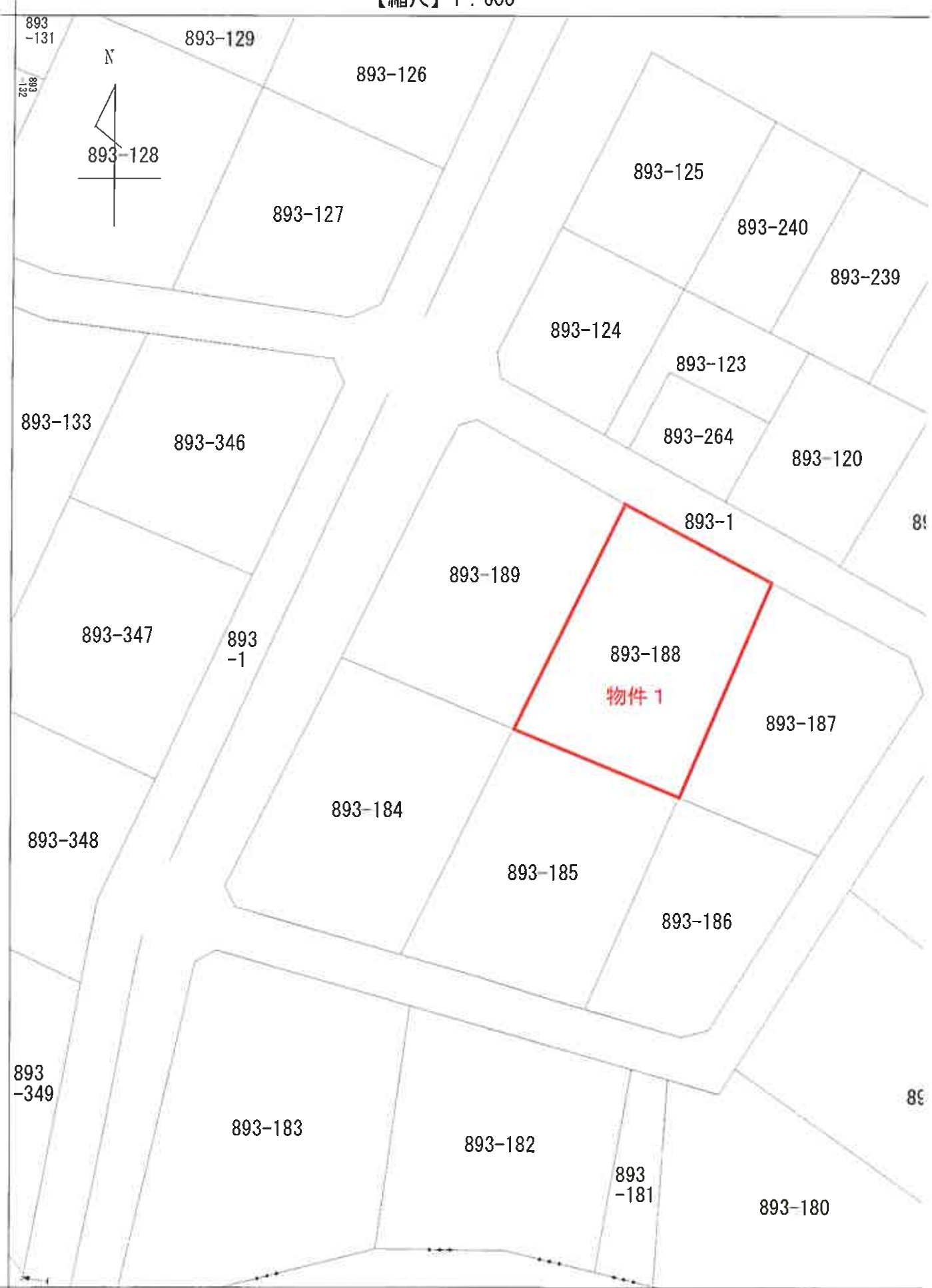
以 上

位置図

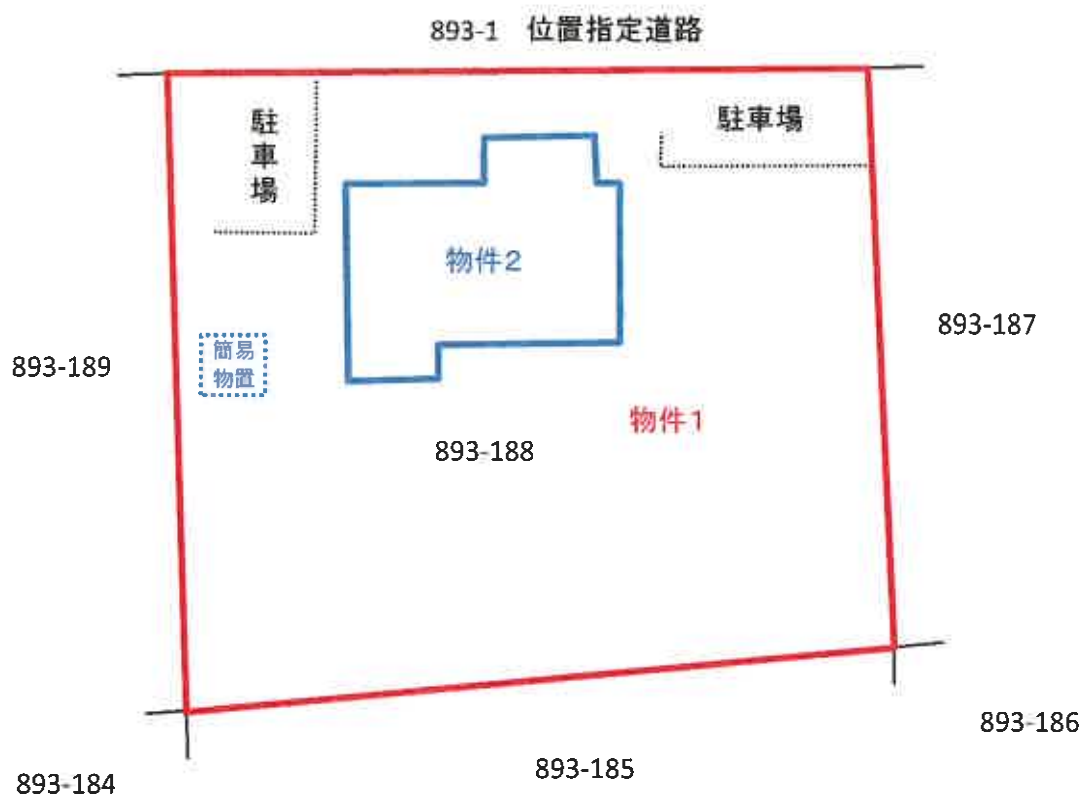


893-350

【縮尺】1 : 600



建物配置図



※公図、建物図面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 2

