

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7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 8月27日 午前 8時30分から 令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月10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10月 1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 9月11日 午後 1時00分から 令和 7年 9月12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	5, 370, 000 4, 296, 000	一括	1, 074, 000	22, 212	0
1	2, 610, 000				
2	2, 760, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 伊豆の国市大仁字下ノ口 |
| | 地 番 | 6 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 0 8 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 2 | 所 在 | 伊豆の国市大仁字下ノ口 6 7 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 7 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造鉄板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9 . 6 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 7 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5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

【物件番号1, 2】

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 | 伊豆の国市大仁字下ノロ |
| | 地 番 | 6 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊豆の国市大仁字下ノロ 6 7 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 7 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造鉄板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9 . 6 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 7 5 平方メートル |

令和7年（ケ）第18号

令和7年 4月 4日受理

令和7年 5月 20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 | 伊豆の国市大仁字下ノロ |
| | 地 番 | 6 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊豆の国市大仁字下ノロ 6 7 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 7 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造鉄板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9 . 6 3 平方メートル |

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	☐ 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A ☐ 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異なる(■主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積:約75㎡	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を家族とともに住居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	『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(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1の土地は、その南東側を幅員約4mの舗装市道大1028線（建築基準法上の道路）に接面している。物件1の土地と北西側で接する舗装市道大1031号線は、建築基準法上の道路に該当しない。
- 2 物件1の土地と南東側接道の間は側溝は、一部を除いて蓋がされていない状態である。伊豆の国市建設課によると、同側溝は占用許可を要する水路には該当しないとのことである。
- 3 物件2の建物は老朽化しており、床のきしみ、外壁の剥がれが見受けられた。また、過去の雨漏りによると思われる天井の剥がれや変色部分が認められた。所有者によると、現在は雨が漏ることはないとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

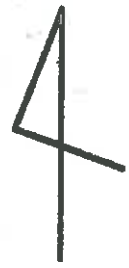
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■ A (所有者)	1 本物件は、私が家族とともに住居として使用しています。 本物件を第三者に貸していることはありません。 2 物件2の建物は、建築直後に南東部分を増築しています。各部屋の広縁部分が増築箇所にあたります。 3 物件2の建物内でペットを飼ったことはありません。 4 物件1の土地と隣接地との境界が問題となったことはありません。

(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
7年 4月 4日 (金) : - :	執行官室	伊豆の国市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年 4月10日 (木) 16:30-16:40	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(675-2外)登記事項証明書申請・受領
7年 4月11日 (金) 15:20-15:30	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 所有者と面談
7年 4月11日 (金) 15:55-16:05	伊豆の国市役所 都市計画課 建設課	接道関係調査 河川占用許可の有無調査・該当なし
7年 5月15日 (木) 9:55-10:35	物件所在地	所有者と面談 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 () : - :		
(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

建物配置図(概略)



間取図

物件2



↑ 印 等其組屋方南を示す

写真1



写真2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



令和7年（ケ）第18号

令和7年5月15日 現地調査

令和7年5月20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 伊豆の国市大仁字下ノ口
地 番 675番1
地 目 宅地
地 積 172.08平方メートル
- 2 所 在 伊豆の国市大仁字下ノ口 675番地1
家屋 番号 675番1
種 類 居宅
構 造 木造鉄板葺平家建
床 面 積 59.63平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金 5,370,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,610,000 円
物件2 (建物)	金 2,760,000 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	床面積約75㎡
特 記 事 項		
物件1の土地の上に物件2の建物が存している。		

※ 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	伊豆箱根鉄道駿豆線「大仁」駅の北方、直線距離約 400m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	伊豆の国市南部で国道 136 号の背後に広がる既成住宅地域で、 一般住宅を中心にアパート、駐車場も散見される。 特段の地域変動要因はなく、今後も現状維持と予測する。	
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 第1種住居地域 60% 200% なし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	172.08 m ² ほぼ台形 概ね平坦で一部に段差あり。 南東側道路よりやや低く接する二方路の画地。 ※北西側は建築基準法外。
接 面 道 路 の 状 況	・南東側幅員約 4 mの舗装市道（建築基準法上の道路） 接面側に開渠の側溝がある。 ・北西側幅員約 2.3 mの舗装市路 市道の認定はあるが、建築基準法上の道路ではない。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2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 なし 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. 本件土地の登記面積には国土調査による成果が反映されている（平成1年10月16日付）。	

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（登記記載）：昭和43年1月17日 経 過 年 数：約57年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：鉄板葺 外 壁：合板貼り等 内 壁：繊維壁等 天 井：ボード、合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：
床面積（現況）	約75㎡。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る
保 守 管 理 の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	本件建物所有者が家族と共に住居として使用しながら占有している。 ※ 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. 本件建物は建築直後に南東側（広縁部分）を増築した模様であり、概測の結果、当該増築箇所を含む現況床面積は約75㎡程度とみられる。 なお、法務局備え付けの建物図面はない。 2. 本件建物は老朽化が進んでおり、外壁の劣化、床の撓み・軋み、天井の雨染みなどが認められた。 ※ 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、対象物件が戸建住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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	63,000	0.99	172.08	0.9	9,660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 伊豆の国－4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $70,300 \text{ 円/㎡} \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 63,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は街路条件、環境条件で優る。

イ 個 別 格 差：二方路、方位でやや優る反面、形状で劣り、総じてやや劣る。

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	130,000	約 75	0.03	290,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理及び修繕の状況、建物用途等を考慮して、本件建物の現価率を3%程度と判定した。

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
1	9,660,000	0.5	法定地上権	4,830,000

イ 土地利用権等割合：物件1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	9,660,000	－ 4,830,000		0.9	0.6	2,610,000
2	290,000	＋ 4,830,000	—	0.9	0.6	2,760,000
一 括 価 格 (合 計)						5,370,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：本件建物は築後相当年数を経過しており、今後の修繕の必要性、維持管理の困難さ、建物取り壊しの必要性等を考慮した。

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 基準地価格 (伊豆の国－4)

所 在：伊豆の国市三福字横落150番6

価 格：70,300円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：222㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側5.5m市道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が多い利便性の良い住宅地域

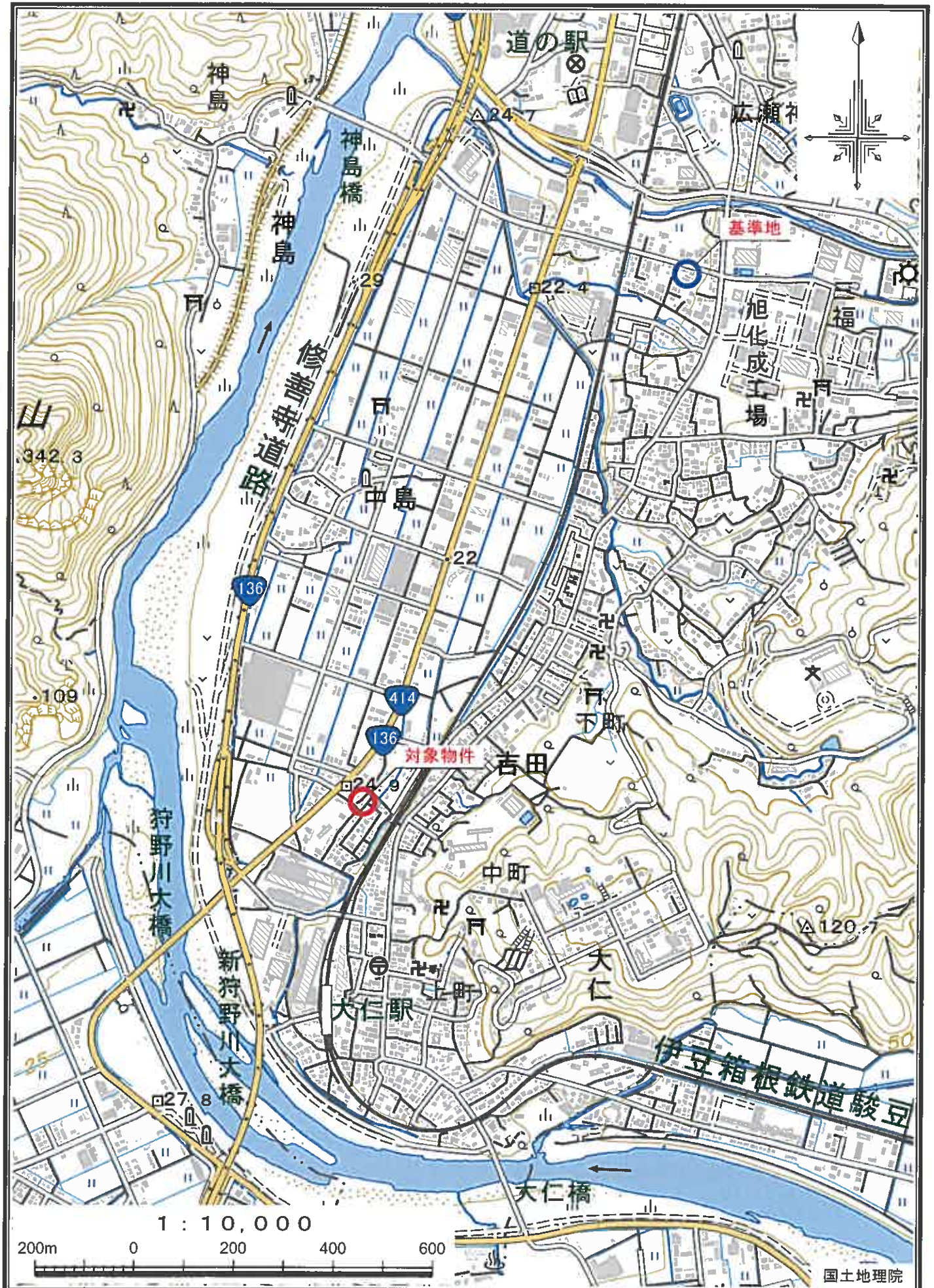
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

位置図

電子国土地形図



公図写

1 389-3
c 662-3

(座標値種別：図上測定)

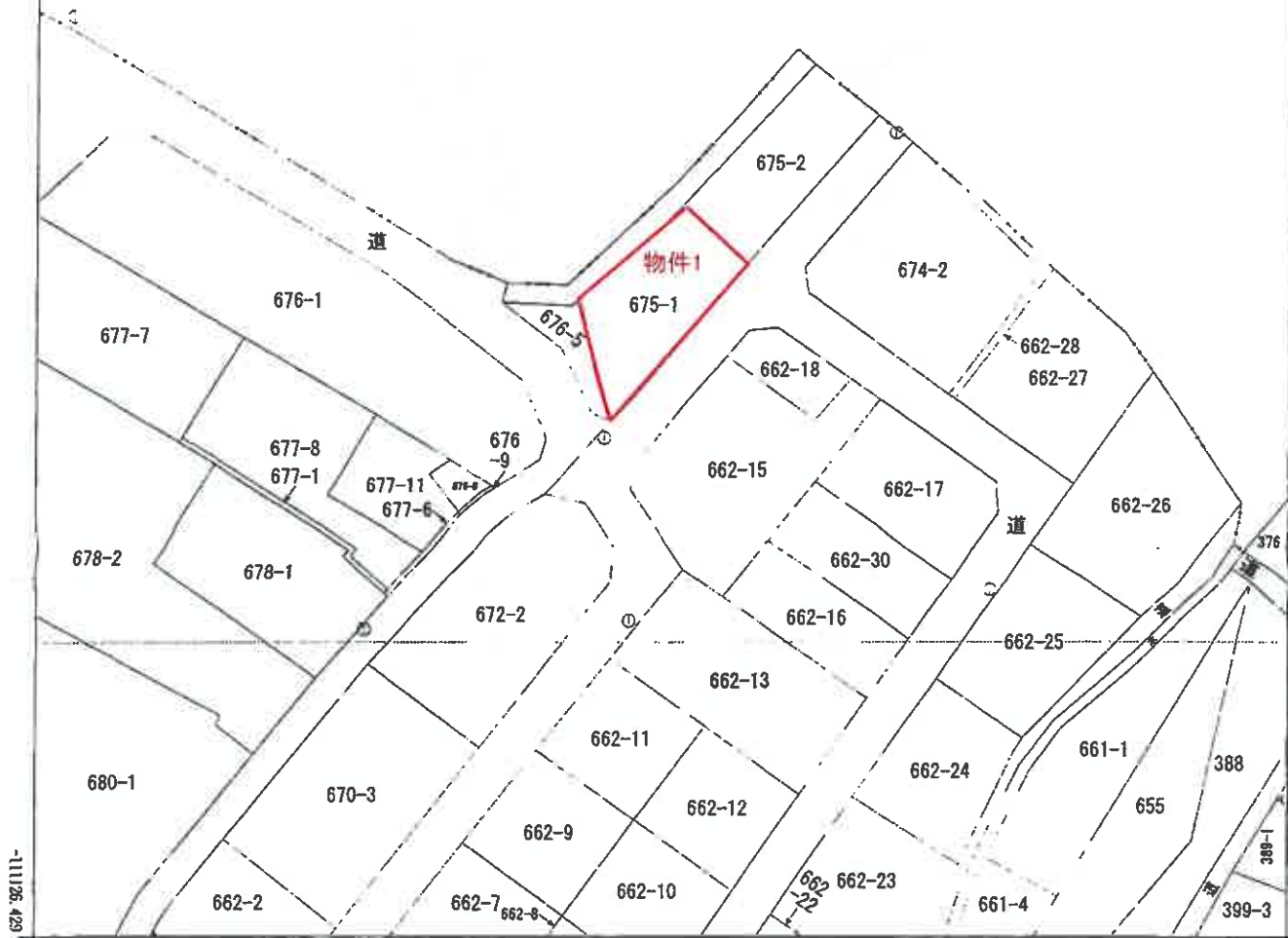
+40067.976

(A3をA4に縮小)

-111000.429



地区外



+39942.976

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

大仁

請求部	所在	伊豆の国市大仁字下ノ口				地番	675番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成1年10月26日			補記事項		

これは地図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7年2月27日

東京法務局

地図整理番号：M85017

登記官

(1/1)

建物配置図(概略)

