

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月29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10月29日 午前 8時30分から 令和 7年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月12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12月 3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11月13日 午後 1時00分から 令和 7年11月14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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 御殿場市保土沢字炭焼沢 |
| | 地 番 | 1031番12 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 201平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 御殿場市保土沢字炭焼沢 1031番地12 |
| | 家屋 番号 | 1031番12 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面・積 | 74.58平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月22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, 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】

売却対象外の土地(地番1031番1)を通行のため利用している。

《 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 | 御殿場市保土沢字炭焼沢 |
| | 地 番 | 1031番12 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 201平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 御殿場市保土沢字炭焼沢 1031番地12 |
| | 家屋 番号 | 1031番12 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 74.58平方メートル |



令和7年（ケ）第26号

令和7年 5月 1日受理

令和7年 6月 9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 | 御殿場市保土沢字炭焼沢 |
| | 地 番 | 1031番12 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 201平方メートル |
| 2 | 所 在 | 御殿場市保土沢字炭焼沢 1031番地12 |
| | 家屋 番号 | 1031番12 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 74.58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が異なる(☐ 主である建物 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を共同住宅の空き部屋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	『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 本調査に当たって、所有者Aとの面談はできなかった。
- 2 物件1の土地は、その南西側を幅員約4mの未舗装位置指定道路（地番1031-1、指定番号：建第47-842号、指定年月日：昭和48年11月2日）に接面しており、同位置指定道路は北西側で国道469号線に接続している。所有者Aは、同位置指定道路の所有権ないし共有持分権を有していない。なお、北西側の国道469号線との間には、地番1026-12の土地が介在しており、西端が同国道に点で接する。
- 3 物件1の土地の南西端約8m上空に電線が北西から南東に架かっている。
- 4 物件2の建物は、北西側が101号室、南東側が102号室となっているところ、関係人の陳述から、その占有状況等については、2枚目のとおりと思料した。なお、第三者が占有している徴表は見受けられなかった。
- 5 物件2の建物は、102号室に壁が損傷している箇所があったほか、経年相応の劣化状態と思料された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

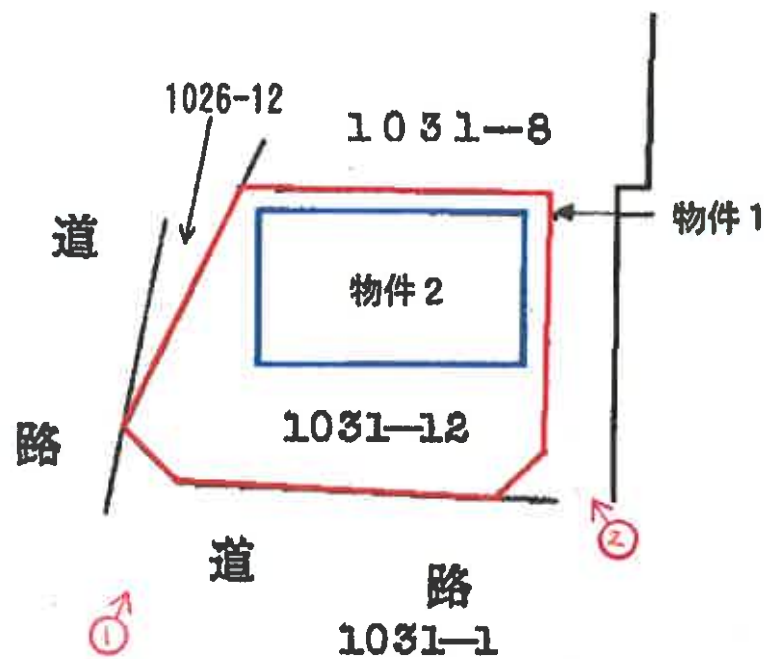
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■所有者の息子	1 本物件は、従前は賃貸していましたが、現在は誰にも貸していないと思います。
■不動産管理会社担当者	1 本物件につき、現在は賃貸借の募集を出していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

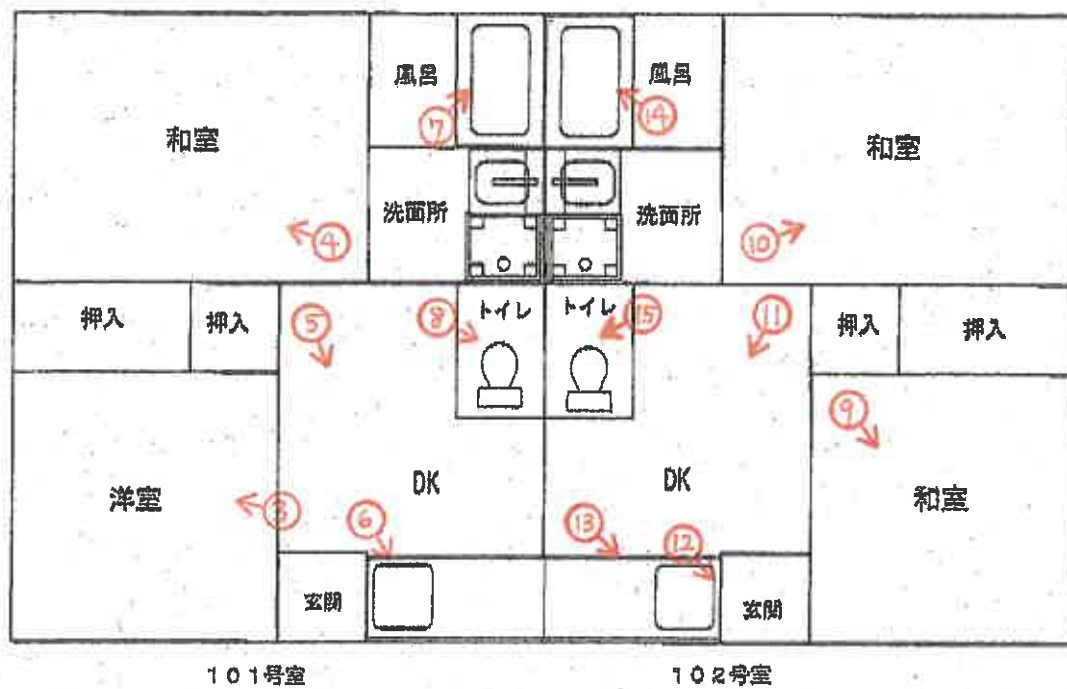
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月 1日 (木) : - :	執行官室	御殿場市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年 5月 9日 (金) 10:20-10:35	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1031-1外)登記事項証明書申請・受領
7年 5月12日 (月) 13:20-13:25	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外観)
7年 5月12日 (月) 15:50-15:55	御殿場市役所 建築住宅課	接道関係調査 (位置指定道路)
7年 5月22日 (木) 15:10-15:15	執行官室	所有者の息子から電話聴取
7年 5月30日 (金) 10:30-10:35	不動産管理会社事 務所	不動産管理会社担当者から聴取
7年 5月30日 (金) 14:20-14:50	物件所在地	占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 (屋内) 評価人同行
(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7年5月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、不動産管理会社から借用した合鍵を用いて解錠し、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)



物件 2



間取図



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



写真 1 1



写真 1 2 102号室キッチンの壁損傷箇所



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



令和7年 (ケ) 第 26号
令和7年 5月 30日 現地調査
令和7年 6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

鈴木 隆 史 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 御殿場市保土沢字炭焼沢 |
| | 地 番 | 1 0 3 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 御殿場市保土沢字炭焼沢 1 0 3 1 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 3 1 番 1 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 4 . 5 8 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 5,170,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,180,000 円
物件2 (建物)	金 2,990,000 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	現況：宅地
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	J R 御殿場線「御殿場」駅南西方約3.2 km（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に店舗や共同住宅、農地等がみられる住宅地域。 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	市街化調整区域 － 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
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	201㎡ ほぼ長方形地 間口約16 m、奥行約13 m 平坦地 路面と等高から約0.5 m高く接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	・ 南西側が幅員約4 mの私道（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・・・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	・ 南西側道路は、未舗装の私道で位置指定道路（No. 建第47－842号、指定日：昭和48年11月2日）である。 ・ 物件1の西端が国道469号に点で接する。 ・ 既存宅地の確認を受けた土地（No. 5－512、確認年月日：昭和61年10月29日）で、建ぺい率は50％、容積率は80％となる。	

	・ 上水道については、北東側隣地（地番：保土沢字炭焼沢 1 0 2 6 番 1 2）の私有地に水道管が埋設されており、物件 1 の北側から敷地内に水道管が引き込まれている。御殿場市環境市民部上水道課へのヒアリングでは、南西側接面道路、又は国道 4 6 9 号からの引き込みも可能とのことであった。詳細については、同課に要確認。 ・ 南西端約 8 m 上空に電線が北西から南東に架かっている。 ・ その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。
--	---

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7年4月頃 経 過 年 数：約30年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：スレート 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、ベニヤ板貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生、エアコン、空調換気扇 その他：特にない
床面積（現況）	ほぼ登記どおりで、登記簿床面積は74.58㎡。
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	やや劣る
建 物 の 利 用 状況	・所有者が共同住宅の空き部屋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	・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。 ・101号室と102号室の2室からなる共同住宅で、ともに2DKタイプである。 ・現在、賃貸借募集をしていない空き部屋の共同住宅で、内装・設備が古型化しており、経年相応の劣化が見られる。特に102号室については壁が損傷している等、維持管理の状態がやや劣っている。 ※「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、対象物件が収益性を期待できない共同住宅であるため、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	44,700	1.00	201	0.9	8,090,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 御殿場－9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,100 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 137 \div 44,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位

◇地 域 格 差：基準地は街路条件、住環境等が優る。

※接面道路は私道（位置指定道路）で地域の標準的な道路と判断し、私道であることの格差は地域格差で考慮した。

イ 個 別 格 差：ない

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
2	200,000	74.58	0.10	1,490,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記のとおり現価率を査定した。

経済的耐用年数 35 年、経過年数 30 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 30%（注）

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

$$5 \text{ 年} \div (30 \text{ 年} + 5 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) \rightleftharpoons 0.10$$

（注）建物内部の状態を考慮

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	8,090,000	0.5	法定地上権	4,050,000

イ 土地利用権等割合：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 (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
1	8,090,000	－ 4,050,000	－	0.9	0.6	2,180,000
2	1,490,000	＋ 4,050,000	－	0.9	0.6	2,990,000
一括価格(合計)						5,170,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物用途が2室の共同住宅で、市場参加者が限定されること、建物内部の状態等により改修費用が嵩み収益性が劣ること等を考慮した。

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 (御殿場－9)

所 在：御殿場市川島田字大ヌカリ 1 1 5 8 番 1 4

価 格：63,100円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：221㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側 6m 市道

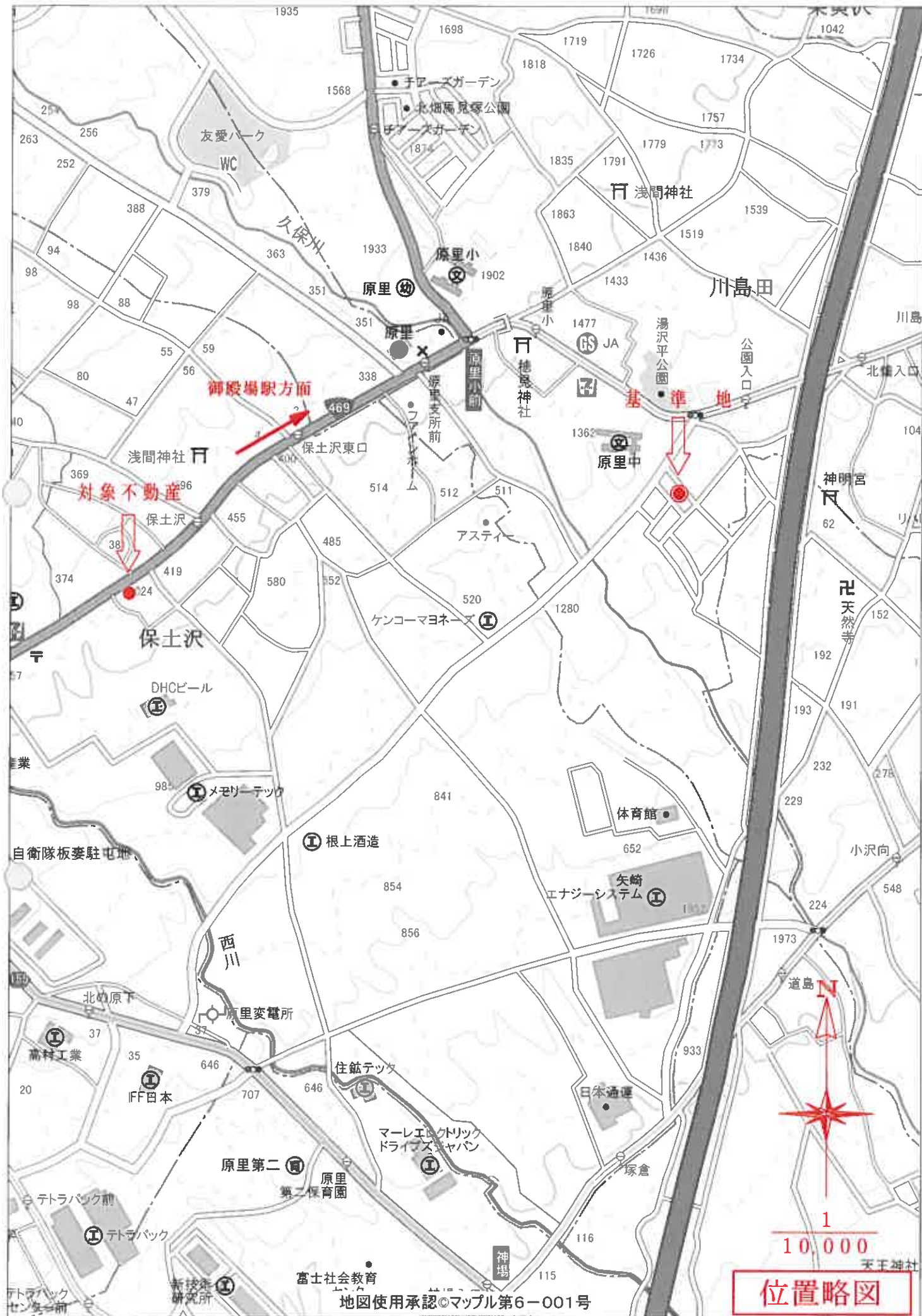
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い市街地に近い住宅地域

第7 附属資料

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

以 上





地圖（法第14条第1項）

登記年月日：平成7年5月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡県地方事務局沼津支局管理)

令和7年3月5日

千葉県地方事務局松戸支局

登記証

923988

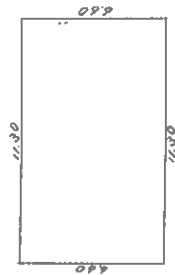
各階平面図

1031~12

家屋番号

御殿場市保土沢字炭焼沢/031~12

建物の所在

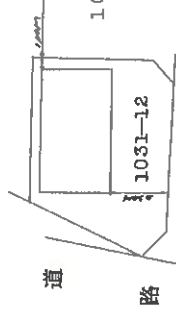


求積

$$6.60 \times 11.30 = 74.5800$$

床面積 74.58㎡

1031-5



道

1031-8

路

道

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物図面

物件2

(単位:m)

縮尺 1/500

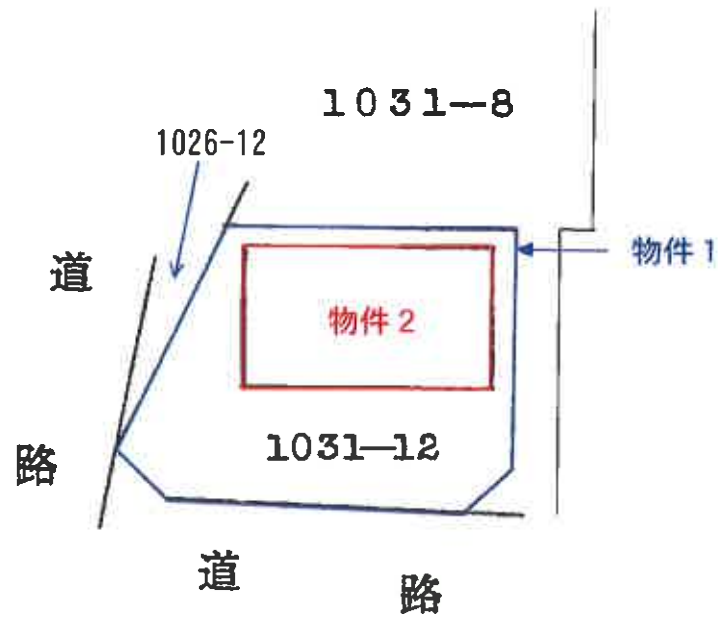
申請人

縮尺 1/250

作製者

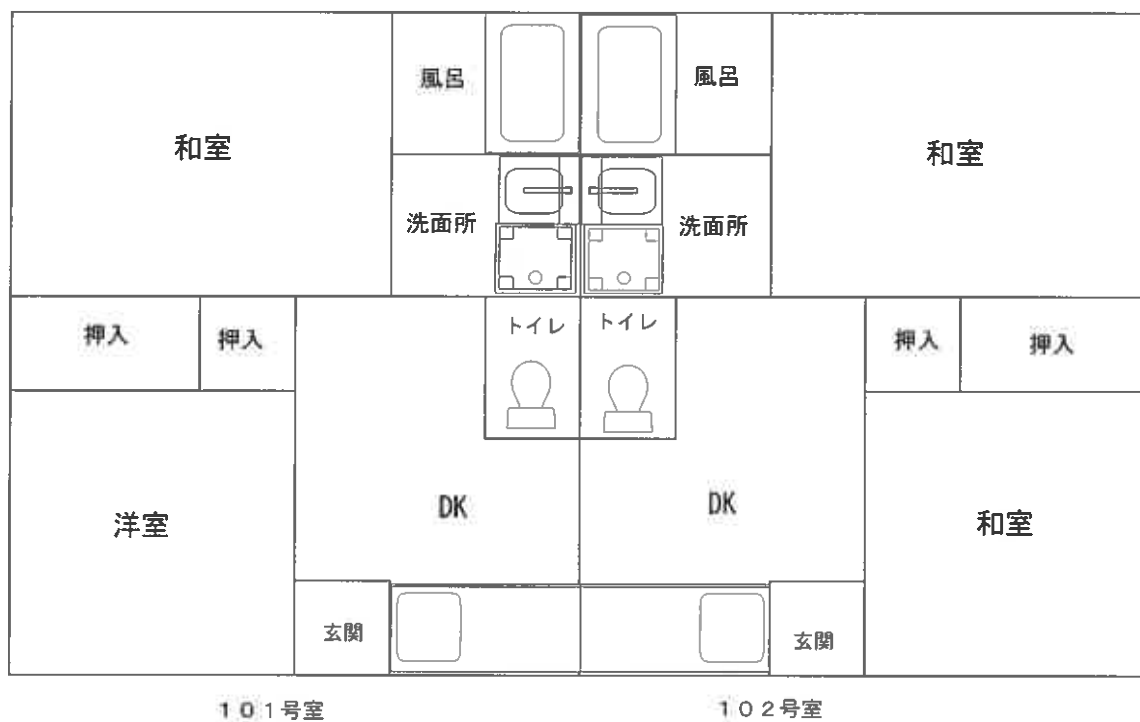
地図整理番号：M36025

建物配置図



建物配置図は、平成7年4月28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 2



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)