

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 住 田 竜 也

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 場 所 令和 7 年 11 月 12 日 午前 10 時 00 分 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 3 日 午前 10 時 00 分 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	4, 010, 000 3, 208, 000	一括	802, 000	48, 447	0
1	2, 350, 000				
2	1, 660, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字林ノ沢
地 番 1 2 6 番 1
地 目 畑
地 積 6 1 7 平方メートル
(現況)
地 目 一部宅地、一部雑種地
- 2 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字林ノ沢 1 2 6 番地 1
家屋 番号 1 2 6 番 1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 7 7 . 2 6 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月10日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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1, 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】

- ・東側隣接地との境界が不明確である。
- ・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 | 賀茂郡東伊豆町稲取字林ノ沢 |
| | 地 番 | 1 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 6 1 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 一部宅地、一部雑種地 |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 2 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町稲取字林ノ沢 1 2 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 7 . 2 6 平方メートル |

令和 6 年(ケ)第 89 号
令和 6 年10月25日受理
令和 6 年12月 4 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 | 賀茂郡東伊豆町稲取字林ノ沢 |
| | 地 番 | 1 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 6 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町稲取字林ノ沢 1 2 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 7 . 2 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	賀茂郡東伊豆町稲取126-1			
土地	物件1			
現況地目	☒ 一部宅地（物件1） ☒ 一部雑種地（物件1） ☐ （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	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 上記の者が本土地（宅地部分）上に下記建物を所有し、また、草木を繁茂させた状態で占有している。 ☐ 「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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫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 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (債務者兼所有者Aの配偶者)	1 私は、本件土地建物の所有者Aの妻です。夫及び私は、他県に引っ越しており、調査当日は、立ち会うことができません。 2 土地の一部は、建物の敷地として使用しており、それ以外の部分は、草木が繁茂した状態になっています。 3 建物は、倉庫として使っています。 4 本件土地建物を第三者に貸しているということはありません。 5 土地（雑種地部分）については、草木が背丈以上まで繁茂しています。 6 令和4年に執行官が現況調査に来られたときから、建物内の様子及び権利関係の変化はありません。当時に比べると雑種地部分の草木がもっと伸びていると思われます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 物件1 土地について

- (1) 本件土地と東側隣地との境界が現況上、不明確である。
- (2) 本件土地の雑種地部分は、南側になだらかな下り斜面となっていると思われる。
- (3) 本件土地は、公簿上地目が「畑」であるが、買受適格証明書は不要である。(東伊豆町農業委員会の回答)
- (4) 物件1に接面している道路は、国道135号線である。

■ 物件2 建物について

倉庫は、老朽化しており、倉庫の土台の一部は、破損している。(写真番号9参照)

■ 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

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29日（火） 9：00—9：10	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11月5日（火）	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11月6日（水） 12：30—12：45	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12日（火） 13：30—13：35	執行官室	所有者Aの配偶者から事情聴取
6年11月19日（火） 13：30—14：15	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
6年11月21日（火） 13：35—13：40	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等（地番3026—1等）の公図及び現在事項証明書申請

(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11月19日

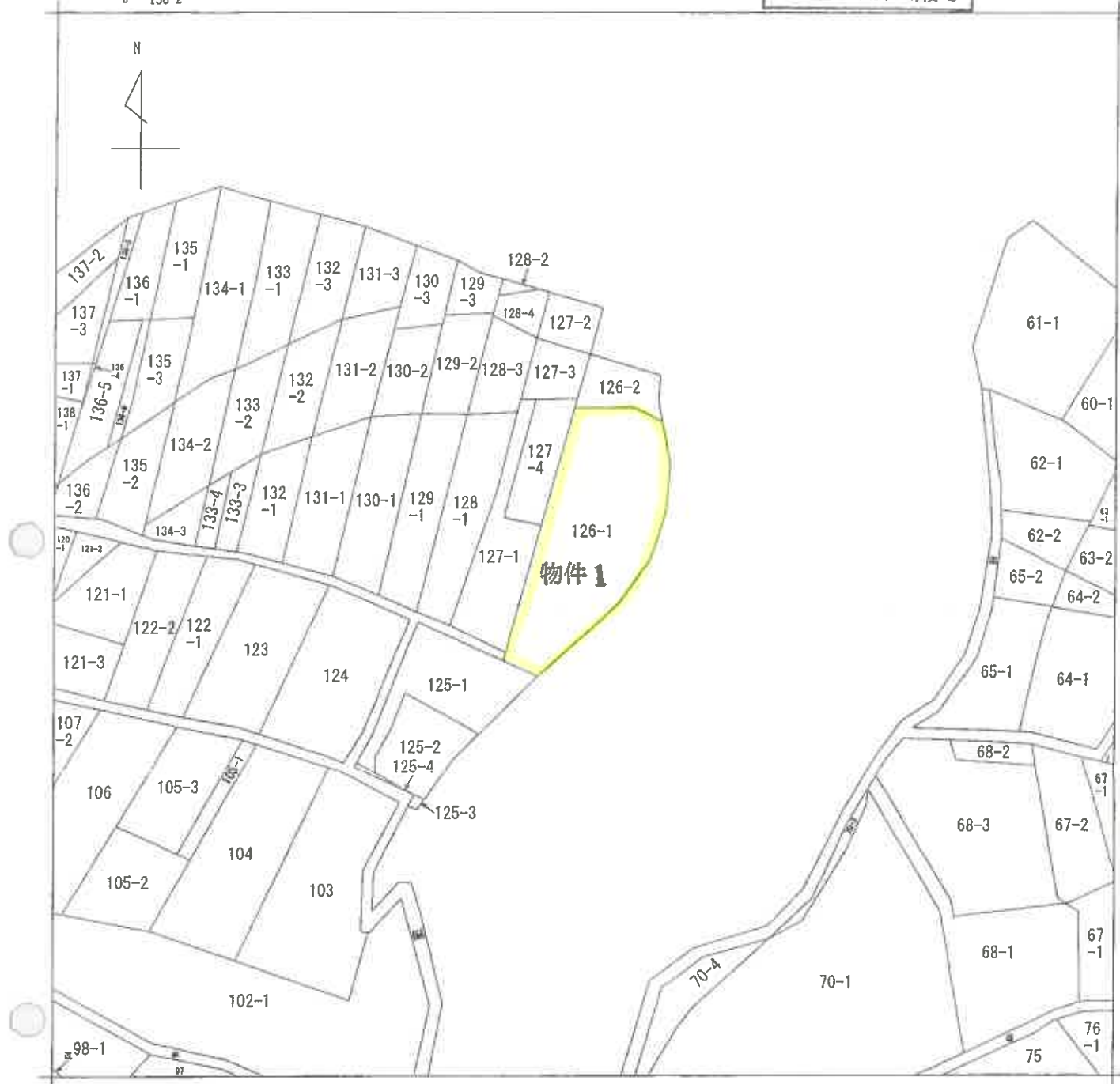
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



(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。



請求部	所在	賀茂郡東伊豆町稲取字林ノ沢				地番	126番1		
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類 旧土地台帳附属地図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局下田支局管轄)

令和6年9月30日

静岡地方法務局

請求番号：9-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

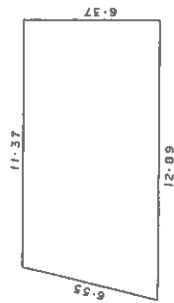
000135

各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

家屋番号	126-1
建物の所在	賀茂郡東伊豆町稲取字林ノ沢126番地1

平 面 図



求 積
$$(11.37 + 12.09) \times 6.37 \div 2 = 77.2681$$

床 面 積 77.26㎡

建 物 図 面



A3をA1に縮小

S62.12.11

(単位:m)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作 製 者 土地家屋調査士
(昭和62年12月)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。

(静岡県地方務局下田支局管轄)

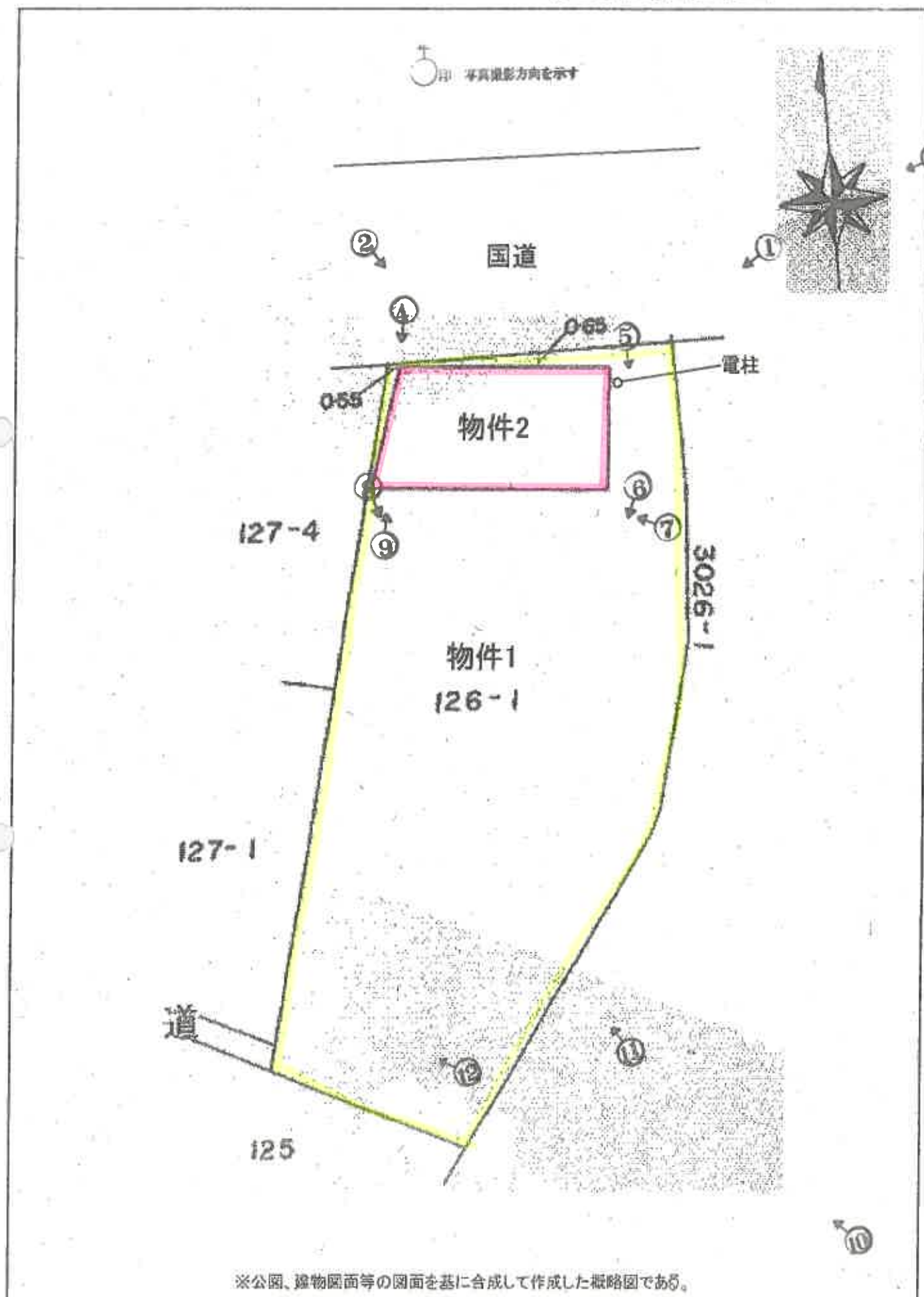
令和6年9月30日

静岡県地方務局

登記官

(7枚目)

建物配置図

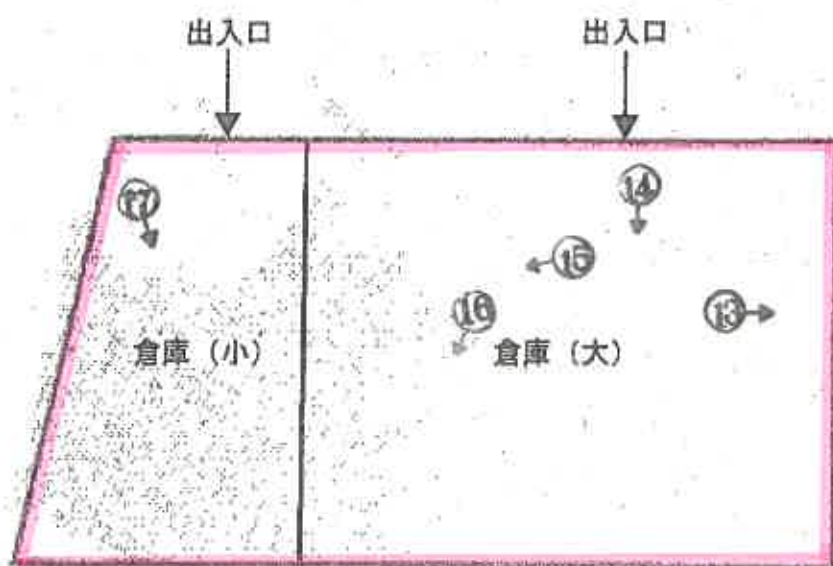


間取図(物件2)

↑印 写真撮影方向を示す



(国道側)



※建物図面等及び現地概測に基づく概略図であり、正確な形状・面積等を表すものでない。

写真 1

物件 2



写真 2

物件 2



写真 3

物件 2



国道

写真 4

物件 2

物件 1
あたり



写真 5



写真 6



写真 7



物件 2

物件 1

写真 8



物件 1 あたり

写真 9

物件 2



写真 1 0

物件 1 あたり



対象外土地

写真 1 1

物件 1 あたり



対象外土地

写真 1 2



物件 1 あたり

写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



求 意 見 書

柳 田 毅 殿

令和 7 年 6 月 17 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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。

(3) その他

令和 7 年 6 月 27 日
評価人

柳 田 毅

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町稲取字林ノ沢 |
| | 地 番 | 1 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 6 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町稲取字林ノ沢 1 2 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 7 . 2 6 平方メートル |

(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第 89 号
令和6年 11 月 19 日 現地調査
令和6年 12 月 10 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
柳 田 毅

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町稲取字林ノ沢 |
| | 地 番 | 1 2 6 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 6 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町稲取字林ノ沢 1 2 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 7 . 2 6 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,690,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,920,000円
物件2(建物)	金 2,770,000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	物件2の建物が存する部分は宅地。その他はほぼ未利用地となっている。
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
① 物件1土地上に物件2の建物が存する。 ② 物件2建物の建築されている部分以外の南側背後地は竹木や雑草が生い茂るほぼ未利用地となっている。		

※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	伊豆急行線「伊豆稲取」駅の北東方・直線距離約550m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに事業所、住宅等が建ち並ぶ地域。 伊豆半島東岸の主要幹線道路である国道135号沿いに形成される地域で、中小規模の事業所や作業場、配送センター、戸建住宅等が混在する繁华性の低い沿道地域である。近隣地域とその周辺に特段の変動要因は認められず、当面は概ね現状のまま推移するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 無 60% 200% 無 特記すべきものは無い
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	617㎡ 不整形 間口：概ね12.5m程度 奥行：概ね37m程度 概ね南方下り傾斜地 下記街路と等高に接面する中間画地 なし
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約9.6m舗装国道(建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・ 物件2建物の敷地等としての利用(※) ※建物の建築されている部分以外の南側背後地は竹木や雑草が生い茂るほぼ未利用地となっている。 目的外建物の有無・・・なし そ の 他・・・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、通常で敷地内への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 本件土地の北東部（物件2建物の北東端部側に隣接して）電柱が存する。 ② 現況では東側隣接地との境界が判然としない。 ③ 執行官の現況調査報告書も参照されたい。

2 - 1 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41年4月1日新築 経過年数：新築から約59年 経済的残存耐用年数：満了しつつある。
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付等 内 壁：一部板貼等 天 井：構造材露出 床：土間等 設 備：不詳 その他：
床面積(現況)	概ね登記面積と同様とみられる。
現況用途等	現況用途・・・倉庫等 間 取 り・・・内壁にて2分割されている。
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	出入口の戸が材木と木ねじ等で固定され開閉不能な状態となっており、現在は使用されていない模様（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 内壁にて間口の概ね3：1にて2分割され、各々に出入口が設けられている（室内での行き来は不可能）。 ② アスベスト等の使用状況については不明であり、詳細については別途専門機関の調査を要する。 ③ 上記の外、執行官の現況調査報告書も参照されたい。

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の更地価格を算定し、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	37,000	0.53	617.00	0.90	10,890,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

公示地（東伊豆-1）

地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,100\text{円}/\text{㎡} \times 98.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 92 \approx 37,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：道路方位を考慮した。

◇ 地 域 格 差：公示地は街路条件、環境条件等が劣る。

イ 個別格差：画地規模、地勢、形状等を考慮した。

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 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	110,000	77.26	0.03	250,000

ウ 現 価 率：経過年数、維持管理の状況、建物用途等を考慮して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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	10,890,000	0.40	法定地上権	4,360,000

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40%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	10,890,000	- 4,360,000		—	0.60	3,920,000
2	250,000	+ 4,360,000	—	—	0.60	2,770,000
一 括 価 格 (合 計)						6,690,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場修正 : 第2評価の条件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 公示地価格 (東伊豆-1)

所 在 : 賀茂郡東伊豆町稲取字八幡小路1211番1

価 格 : 35,100円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 144㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 西側 3.7m 町道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途無指定

(建蔽率60%・容積率300%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、漁家住宅が混在し密集する住宅地域

第7 附属資料の表示

1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

4 間 取 図

以 上



1 66
0 138-2



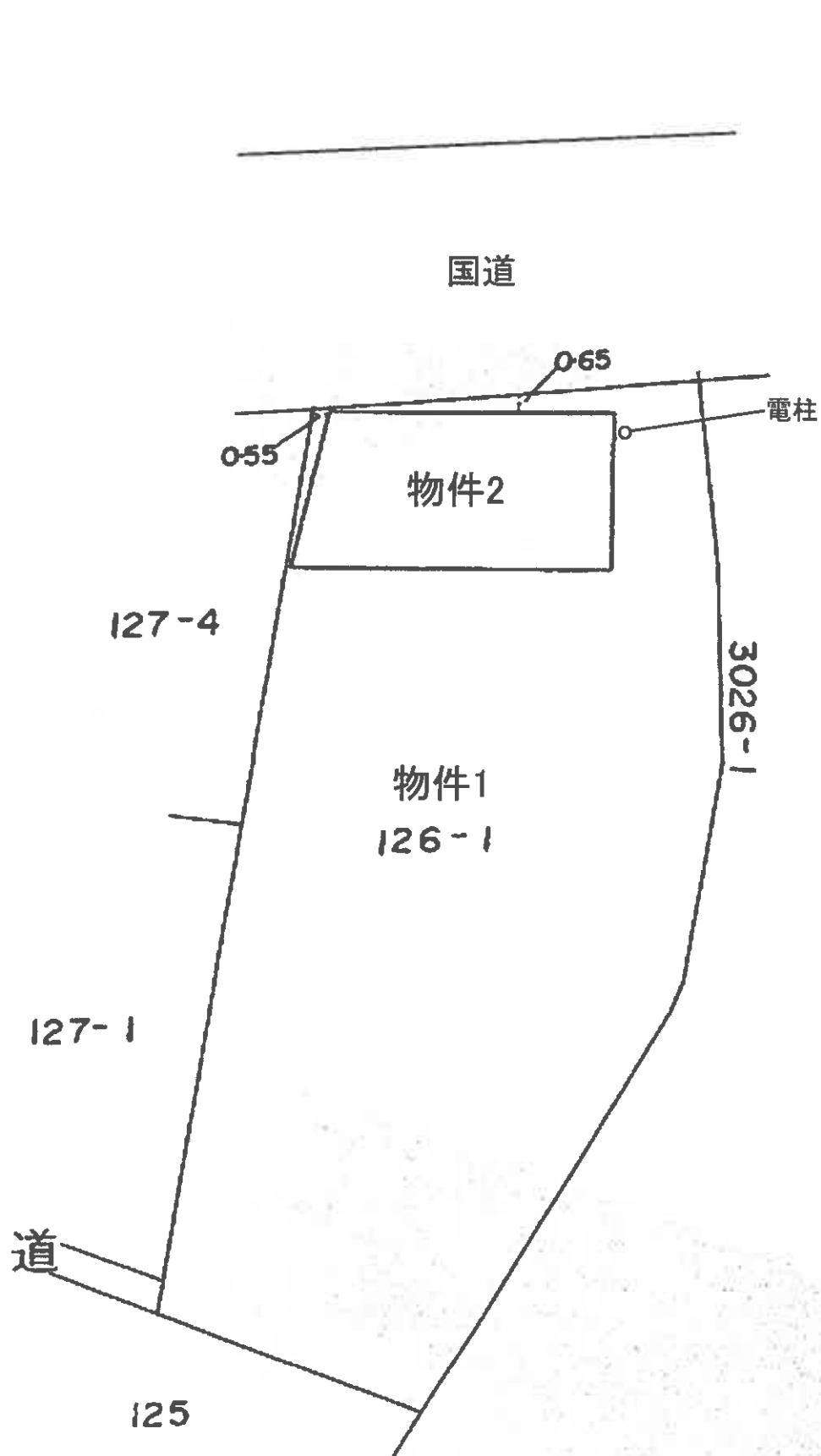
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	賀茂郡東伊豆町稲取字林ノ沢				地番	126番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A3→A4に縮小

建物配置図(物件2)

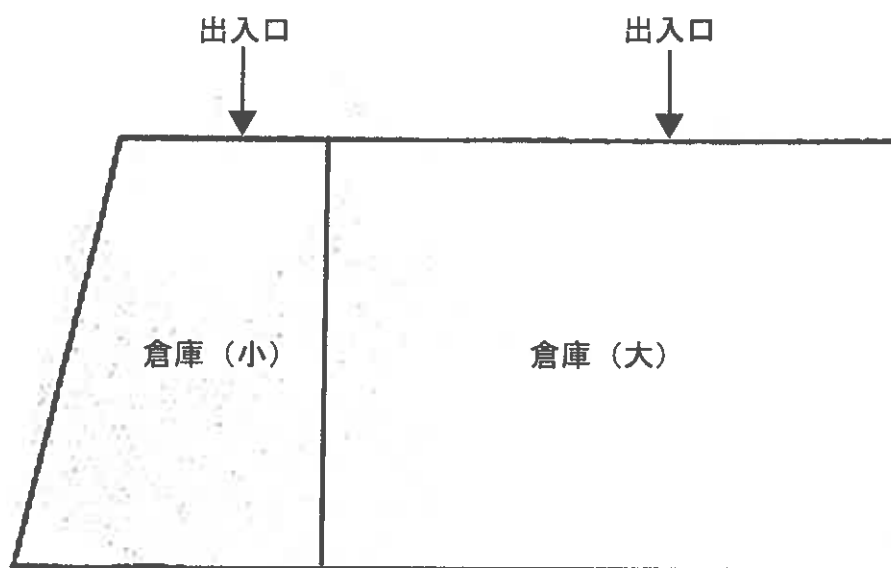


※建物図面を基に作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図(物件2)



(国道側)



※建物図面等及び現地概測に基づく概略図であり、正確な形状・面積等を表すものでない。