

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 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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,140,000 1,712,000	一括	428,000	45,639	0
1	310,000				
2	390,000				
3	1,440,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊豆市土肥字中浜 |
| | 地 番 | 388 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.44 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊豆市土肥字中浜 |
| | 地 番 | 389 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.83 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊豆市土肥字中浜 389 番地 2、388 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 389 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 73.43 平方メートル
2 階 74.52 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 伊豆市土肥字中浜
 地 番 388 番 1
 地 目 宅地
 地 積 49.44 平方メートル

- 2 所 在 伊豆市土肥字中浜
 地 番 389 番 2
 地 目 宅地
 地 積 63.83 平方メートル

- 3 所 在 伊豆市土肥字中浜 389 番地 2、388 番地 1
 家屋 番号 389 番 2
 種 類 居宅 店舗
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 73.43 平方メートル
 2 階 74.52 平方メートル

令和7年（ケ）第40号

令和7年 6月 5日受理

令和7年 7月 17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 | 伊豆市土肥字中浜 |
| | 地 番 | 388番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊豆市土肥字中浜 |
| | 地 番 | 389番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.83平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊豆市土肥字中浜 389番地2、388番地1 |
| | 家屋 番号 | 389番2 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.43平方メートル
2階 74.52平方メートル |



そ の 他 の 事 項

- 1 物件1、2の土地は、その北東側を幅員約8mの舗装県道沼津土肥線（建築基準法上の道路）に接面している。
- 2 物件1の土地に所有者Aが設置したウッドデッキが存在する。
- 3 物件3の建物の外壁はタイルが浮いている箇所や若干のひび割れが見受けられた（写真2参照）。
- 4 物件3の建物にはロフトが存在するが、昇降口をおろすのが困難だったため、内覧はできなかった。
- 5 物件3の建物の店舗部分と居宅部分は、建物内での行き来が可能である。
- 6 所有者によると、物件3の建物内で過去に小型犬1匹を飼育していたとのことである。

(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

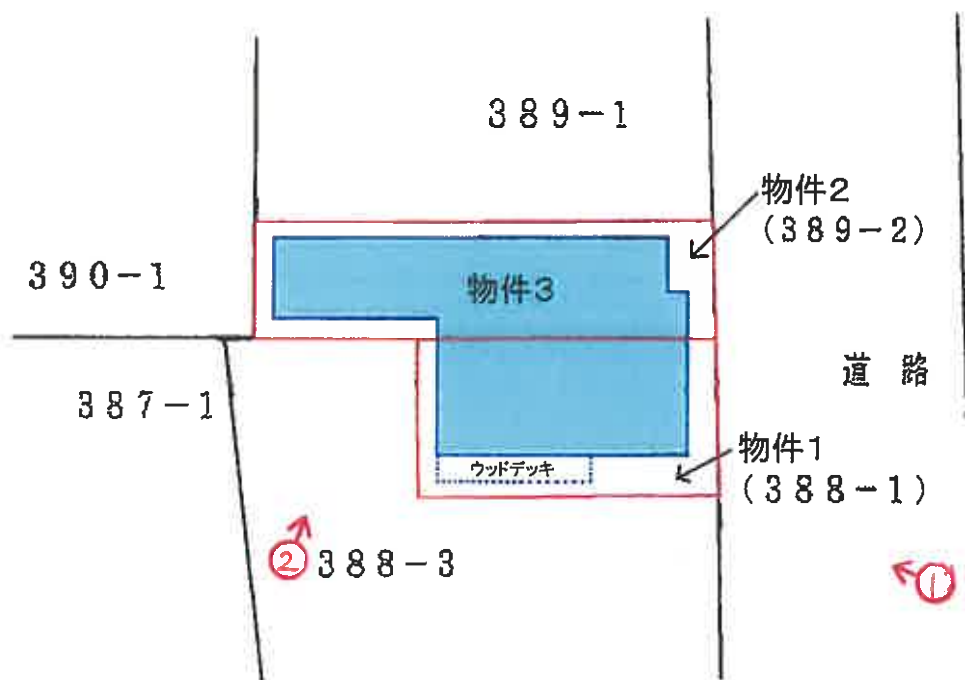
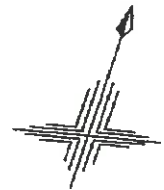
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ A (所有者)	1 本物件は、私が店舗兼住居として使用していましたが、令和6年10月に体調を崩し、転居したため、現在は空き家となっており、店舗も営業していません。 本物件を第三者に貸していることはありません。 2 物件3の建物に居住していた頃は、建物内で小型犬1匹を飼育していました。 3 物件3の建物は、外壁を直さなければならないと思っているほかに、不具合はありません。 4 物件3の建物の南東側にあるウッドデッキは、建物新築の約1年後に私が手作りしたものです。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月 5日 (木) :-:	執行官室	伊豆市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年 6月12日 (木) 10:45-10:55	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(388-3外)登記事項証明書申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし
7年 6月17日 (火) 11:00-11:10	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外観) 全戸不在
7年 7月15日 (火) 10:15-11:00	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 () :-:		
年 月 日 () :-:		
(特記事項) ■ 令和7年7月15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

建物配置図(概略)



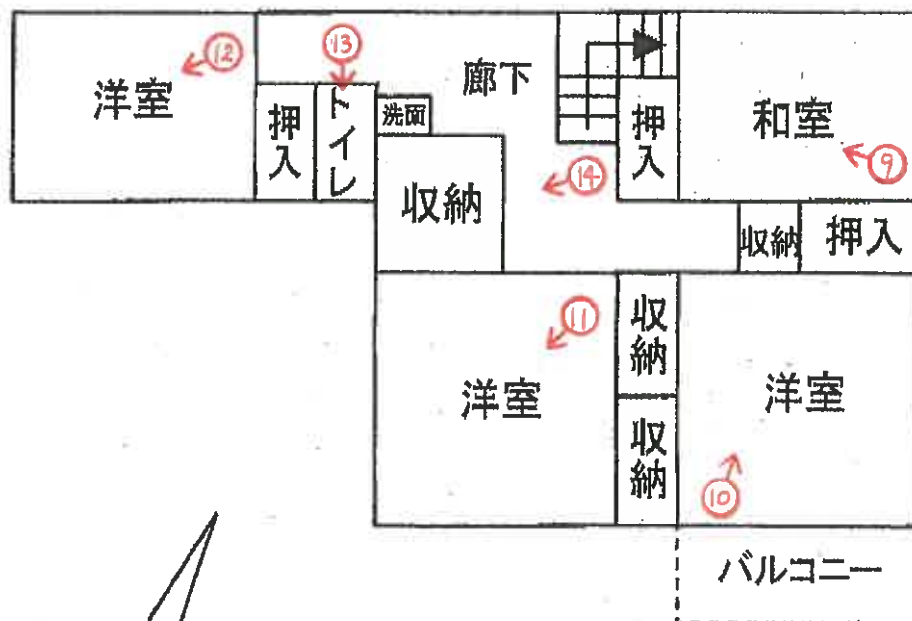
↑
○ 写真撮影方向

建物間取図

1F



2F



↑ 写真撮影方向

(7 枚目)

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



写真 1 3



写真 1 4 ロフト昇降口



令和7年(ケ)第 40号
令和7年 7月15日 現地調査
令和7年 7月18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

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊豆市土肥字中浜 |
| | 地 番 | 388 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.44 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊豆市土肥字中浜 |
| | 地 番 | 389 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.83 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊豆市土肥字中浜 389 番地 2、388 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 389 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 73.43 平方メートル
2 階 74.52 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3 1 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 3 9 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 4 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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乃至2の土地の内訳価格は物件3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	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1乃至2の土地の上に物件3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乃至2）

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道駿豆線「修善寺」駅の南西方・直線距離 約 16.3 k m、東海バス中浜バス停約 100m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道沿線に一般住宅、店舗併用住宅、旅館等が建ち並ぶ地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 なし 70% 300% なし 特定用途制限地域・地域生活地区
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	113.27 m ² 不整形 間口約 9m、奥行約 15.5m 平坦地 路面と等高に接面する一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約 8m舗装県道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件3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	
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	・ 第4次地震被害想定津波浸水域（南海トラフ）内に位置する。	

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）：平成 11 年 5 月 25 日新築 経 過 年 数：約 26 年 経済的残存耐用年数：数年程度
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス、ジュラク等 天 井：クロス、杉目合板等 床：フローリング、畳、塩ビタイル等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	・ほぼ登記通りとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 店舗 間 取 り：後添間取図（概略）参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	普通、経年劣化が認められる。
建 物 の 利 用 状況	・本件建物所有者 A が空き家の状態で住居兼店舗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	・外壁の修繕等は未了でひび割れ等がみられる。 ・ペットの飼育は過去にある。 ・1階店舗は理容店として使用されている。 ・2階廊下にロフトがある。昇降口を下すのが困難で内覧は未了。 ※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、対象物件が店舗併用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、2（土地）

物件1乃至2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 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	28,600	0.95	49.44	0.9	1,210,000
2	28,600	0.95	63.83	0.9	1,560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 伊豆（県）5－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,500 \text{ 円/㎡} \times 97/100 \times 100/100 \times 100/124 \approx 28,600 \text{ 円/㎡}$

◇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、環境条件等に優る。

イ 個別格差：形状を考慮。

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（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
3	157,000	147.95	0.10	2,320,000

ウ 現価率：経済的残存耐用年数、経過年数、市場性等を考慮し現価率を査定した。

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	1,210,000	0.4	法定地上権	480,000
2	1,560,000	0.4	法定地上権	620,000

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	1,210,000	－ 480,000		0.7	0.6	310,000
2	1,560,000	－ 620,000		0.7	0.6	390,000
3	2,320,000	＋ 1,100,000	－	0.7	0.6	1,440,000
一 括 価 格 (合 計)						2,140,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：当該地域における近年の不動産需要を考慮した。

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5 参考価格資料

1 地価調査価格 伊豆（県）5－2

所 在：静岡県伊豆市土肥字高根456番8

価 格：36,500円／㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：201㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側8.5m国道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率70%、容積率300%）

地 域 の 概 要：店舗、事務所、旅館等が建ち並ぶ商業地域

第6 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図（概略）

以 上

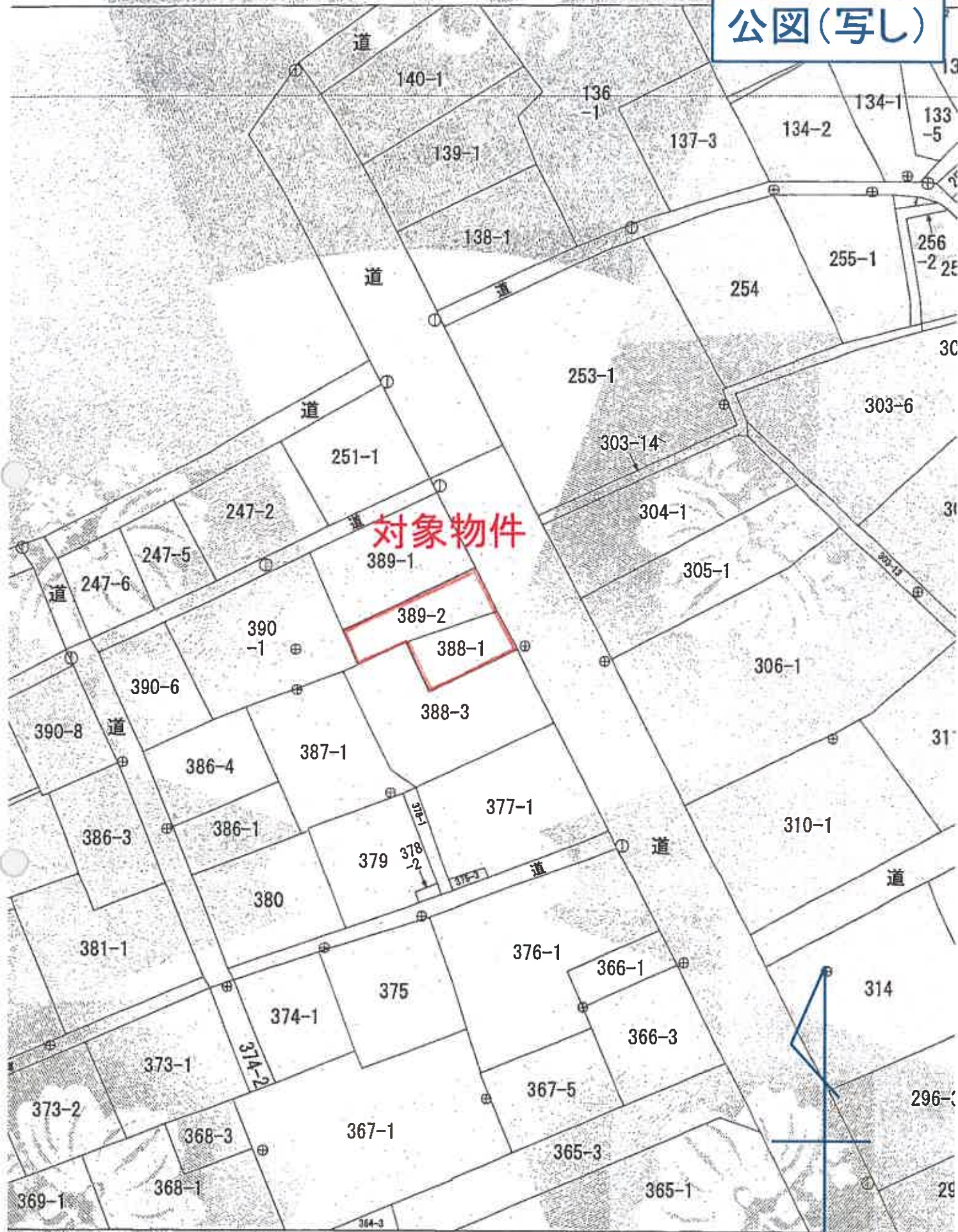
位置図

地理院地図
GSI Maps



国土地理院地図を加工作成

公図(写し)



対象物件

S=1/500

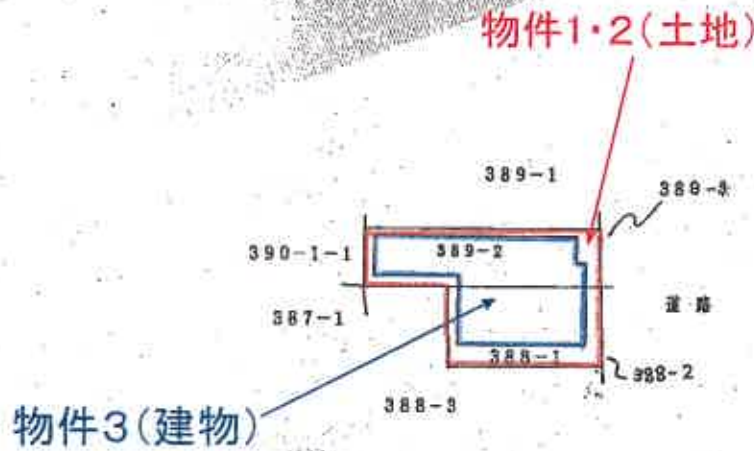
地番区域見中

土肥

建物図面
各階平面図

家屋番号	389-2
建物の所在	田方郡土肥町土肥字中浜389-2, 388-1

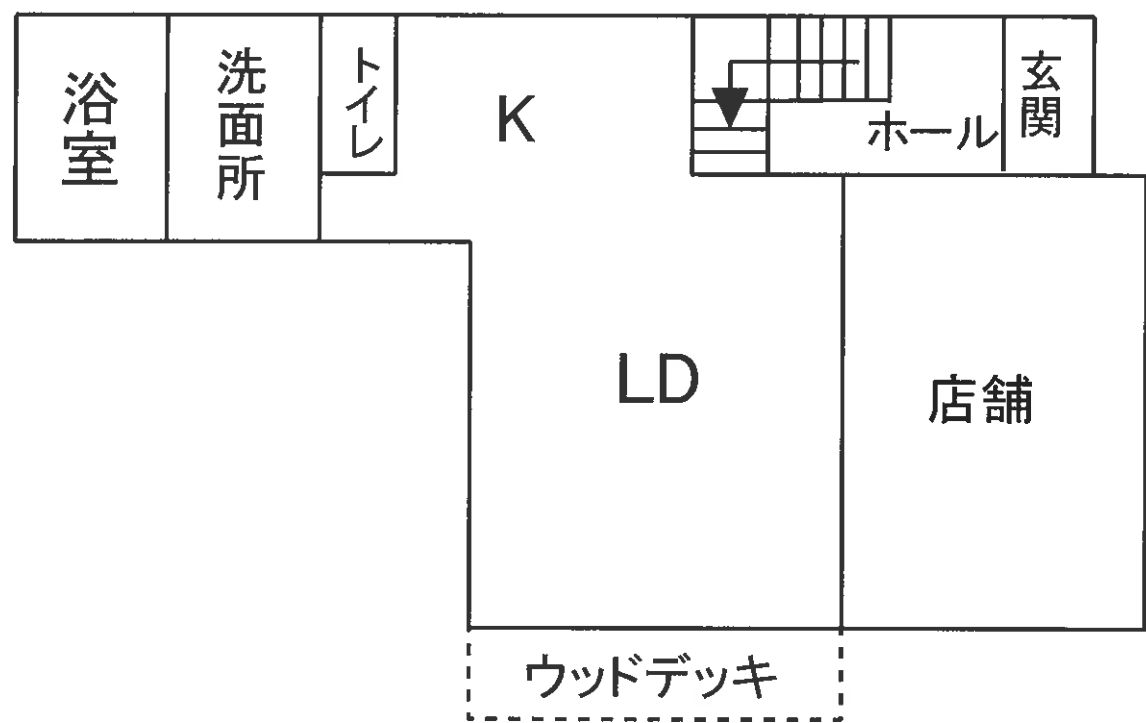
伊豆市



申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

建物間取図

1F



2F

