

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 4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12月 3日 午前 8時30分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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12月18日 午後 1時00分から 令和 7年12月19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	7, 140, 000 5, 712, 000		1, 428, 000	23, 480	10, 063
					</

物 件 目 録

1	所	在	沼津市日の出町
	地	番	267番3
	地	目	宅地
	地	積	106.15平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 1 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

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 | 沼津市日の出町 |
| | 地 番 | 267番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.15平方メートル |

令和7年（ヌ）第25号

令和7年 7月18日受理

令和7年 8月 25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 | 沼津市日の出町 |
| | 地 | 番 | 267番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 106.15平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	沼津市日の出町3番4号
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ 建物配置図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者B ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が農地（田）として耕作し占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	本件土地は、その西側を幅員約6.4mの舗装市道30283号線（建築基準法上の道路、地番941の土地は沼津市所有の公衆用道路）に接面している。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日] 支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日
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）
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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■その他の者B	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(土地所有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成元年12月10日(建物新築時)	
最初の契約等	契約日	平成元年12月10日頃	
	期間	平成元年12月10日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者A □その他の者()	
	借主	■占有者B □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) □前払(分 円) □相殺(分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		1 建物新築時の貸主はC(Aの父方祖母)、借主はD(Aの父)であったところ、Aが貸主の地位を、B(Aの母)が借主の地位を、それぞれ承継し、現在に至る。 2 契約書は作成していない。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
BのAに対する土地使用権は、当初CD間でなされた親族間の使用貸借関係を引き継いだものと思料された。なお、当初の借主Dの死亡後も、Cは使用貸借関係を終了させることなくDからBへの借主の地位の承継を認め、その後、Cの死亡によりAが貸主の地位を承継したものとみられる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	沼津市日の出町 267番地3
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 267番3
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 車庫
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 64.16㎡ 2階 45.53㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者B ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成元年12月10日 (建物登記事項証明書記載の新築日) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者D ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	目的外建物は、Bが土地所有者Aとともに居宅として使用している。

(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

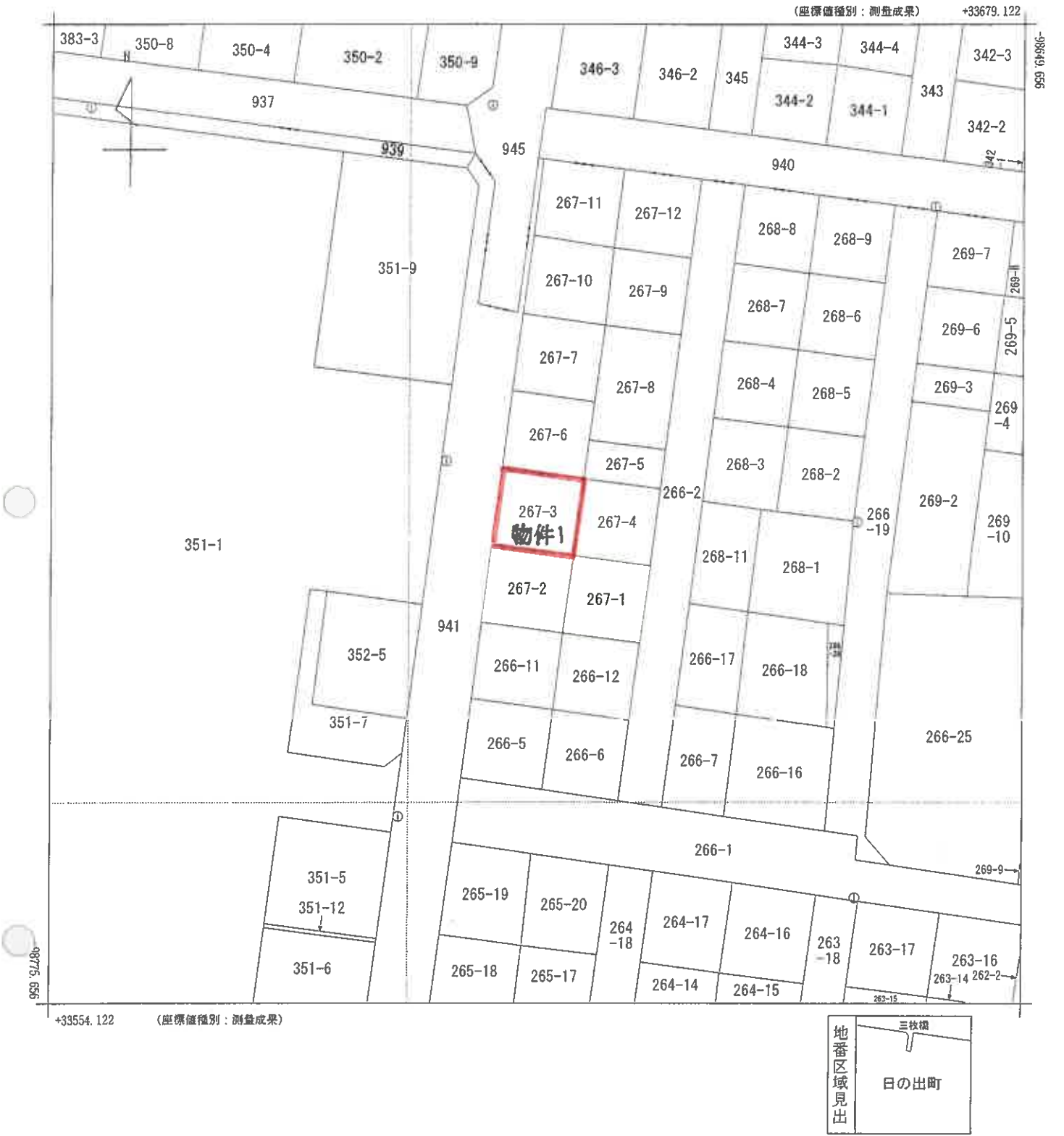
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ A (所有者)	1 目的外建物所有者Bは私の母で、目的外建物にはBと私が居住しています。 2 目的外建物の前所有者亡Dは私の父で、Dの死後、Bが同建物を引き継ぎました。本件土地の前所有者亡Cは父方の祖母です。Cの死後、一時期おじが土地の管理をしていたのですが、令和6年3月頃から私が正式に土地を引き継ぐことになりました。 3 本件土地と隣接地との間の境界については、亡Dが目的外建物を建築した際に隣接地所有者との調整が完了したと認識しています。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月22日(火) 14:15-14:35	静岡地方法務局 沼津支部	件外土地(941外)登記事項証明書申請・受領 本件土地上の目的外建物以外の建物登記有無照会・該当なし
7年 7月23日(水) 13:50-14:05	物件所在地	物件特定 写真撮影 土地所有者と面談
7年 8月22日(金) 9:50-10:00	物件所在地	占有・形状・隣地・接道等現地調査 評価人同行
7年 8月22日(金) 10:20-10:30	沼津市役所 河川課	水路関係調査・水路に該当しない旨回答
7年 8月22日(金) 17:00-17:05	執行官室	土地所有者から電話聴取
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

A 3をA 4に縮小



請求部	所在	沼津市日の出町				地番	267番3			
出縮力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成26年1月10日			備付年月日(原図)	平成26年3月			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。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和7年5月28日

大津地方方法務局

地図整理番号：M30526

登記官

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成1年12月15日

719990

各階平面図

建物平面図

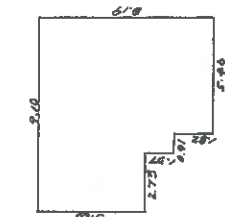
267~3

家屋番号

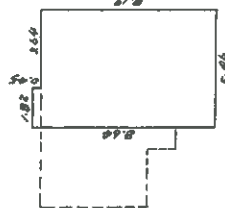
沼津市三枚郷字日ノ出町267番地3

建物の所在

1 階



2 階



(8枚目)

登記官

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

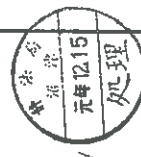
(静岡地方支務局沼津支局管轄)

令和7年5月28日

大津地方支務局

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

A3をA4に縮小



(単位m)

1/500

縮尺

申請人

1/250

縮尺

土地家屋調査士
平成
元 年 12 月 12 日 (作製)

作製者

地図帳番号：M30528

写真1



写真2



令和7年(ヌ)第 25号
令和7年 8月22日 現地調査
令和7年 8月26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	沼津市日の出町
地	番	267番3
地	目	宅地
地	積	106.15平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7, 1 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1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。

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	
特 記 事 項		
・物件1の土地上に目的外建物が存する。		

※ 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	JR 東海道本線「沼津」駅の北東方・直線距離約 1.2 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法第 22 条
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	106.15 m ² ほぼ正方形 間口約 10m、奥行約 10.5m 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	西側幅員約 6.4m舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・目的外建物の敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・あり	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 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、通常の費用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	・ 目的外建物の概況は以下の通りである。 家屋番号 267 番 3 木造瓦葺 2 階建 居宅 床面積 1 階 64.16 m² 2 階 45.53 m² ・ 目的外建物の土地利用権原は使用借権と思料する。 ※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

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

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 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	137,000	1.01	106.15	0.9	13,220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 沼津－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

$138,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 \div 137,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位西向き

◇地域格差：同等

イ 個別格差：方位を考慮

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

物 件 番 号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等割合 の控除 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	13,220,000	(1-0.10)	—	—	0.6	7,140,000
一 括 価 格 (合 計)						7,140,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

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 地価公示価格 沼津一 2

所 在：静岡県沼津市三枚橋字日ノ出町347番6

価 格：138,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：126㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側7.5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第二種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図

以 上

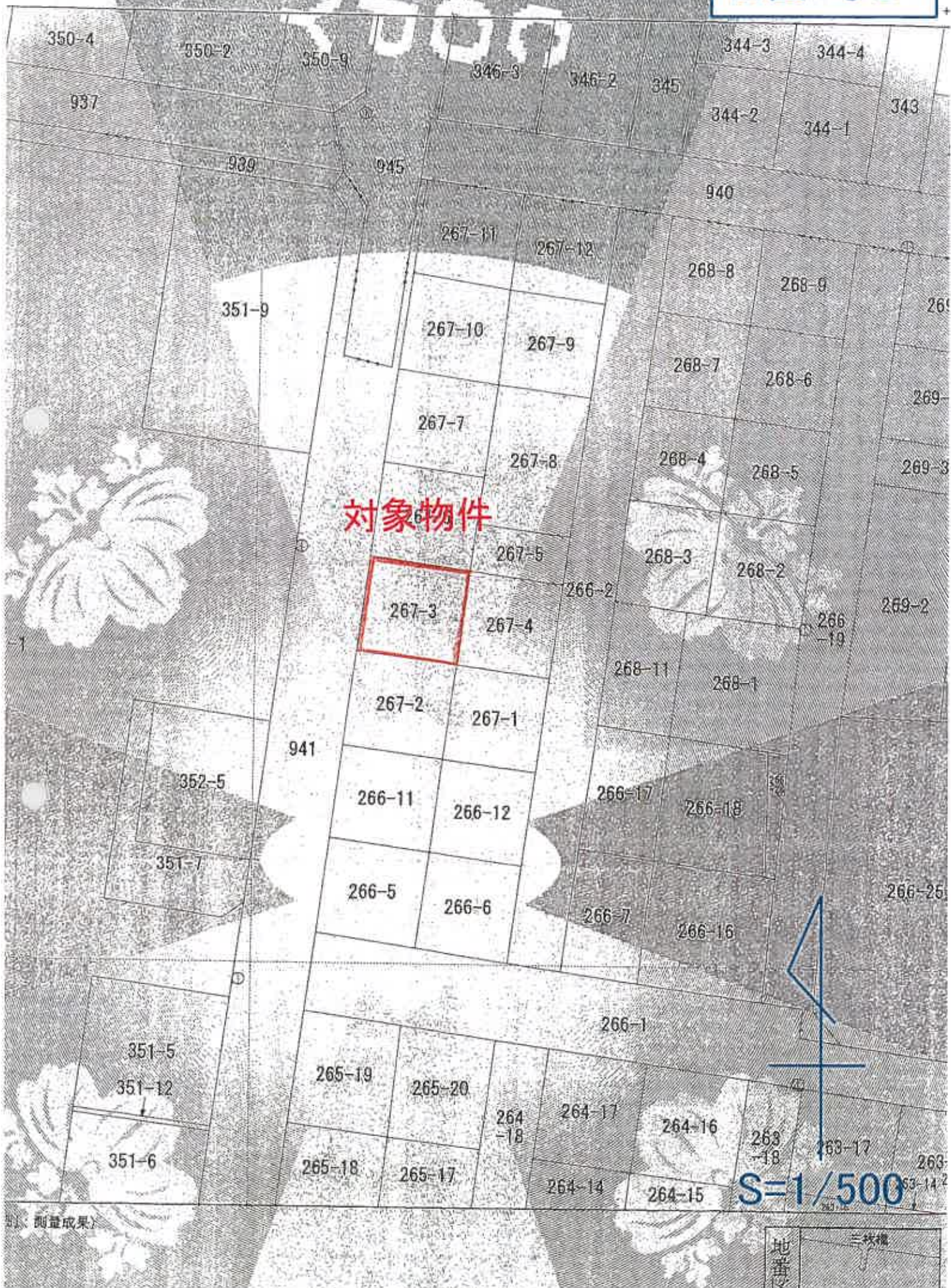
位置図

地理院地図

GSI Maps



国土地理院地図を加工作成



建物配置図写し

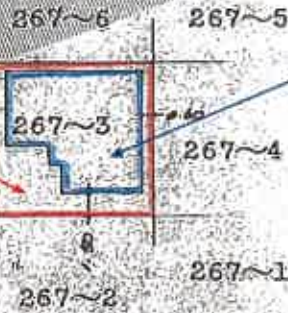
建物 各階平面図

家屋番号	267~3
建物の所在	沼津市三枚橋字日ノ出町267番地3

物件1(土地)

水路

目的外建物



190
174
364

3m



(単位m)

1/250

申請人



縮尺

1/500