

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 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 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）
1～4	10,080,000 8,064,000	一括	2,016,000	89,468	0
1	80,000				
2	3,200,000				
3	10,000				
4	6,790,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 伊豆の国市原木字井沼

地 番 703 番 13

地 目 公衆用道路

地 積 120 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 伊豆の国市原木字井沼

地 番 703 番 15

地 目 宅地

地 積 170.07 平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊豆の国市原木字走り落

地 番 711 番 13

地 目 公衆用道路

地 積 21 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

4 所 在 伊豆の国市原木字井沼 703 番地 15

家屋 番号 703 番 15

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 49.09 平方メートル
2 階 49.84 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 9月25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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 伊豆の国市原木字井沼
 地 番 703 番 13
 地 目 公衆用道路
 地 積 120 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
- 2 所 在 伊豆の国市原木字井沼
 地 番 703 番 15
 地 目 宅地
 地 積 170.07 平方メートル
 所有者 A
- 3 所 在 伊豆の国市原木字走り落
 地 番 711 番 13
 地 目 公衆用道路
 地 積 21 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
- 4 所 在 伊豆の国市原木字井沼 703 番地 15
 家屋 番号 703 番 15
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 49.09 平方メートル
 2 階 49.84 平方メートル
 所有者 A

令和7年（ケ）第43号

令和7年 6月24日受理

令和7年 7月22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 伊豆の国市原木字井沼

地 番 703 番 13

地 目 公衆用道路

地 積 120 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 伊豆の国市原木字井沼

地 番 703 番 15

地 目 宅地

地 積 170.07 平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊豆の国市原木字走り落

地 番 711 番 13

地 目 公衆用道路

地 積 21 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

4 所 在 伊豆の国市原木字井沼 703 番地 15

家屋 番号 703 番 15

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 49.09 平方メートル
2 階 49.84 平方メートル

所有者 A

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1～3			
現況地目	■宅地(物件2) ■公衆用道路(物件1、3) □ (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A □その他の者 上記の者が物件2の土地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 ■物件1、3の土地は、公衆用道路として利用されている。			
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4			
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:			
物件目録にない附属建物	■ない ☐ ある - <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>種類:</td></tr> <tr><td>構造:</td></tr> <tr><td>床面積:</td></tr> </table>	種類:	構造:	床面積:
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。本物件の占有状況等については、建物内の家具類は搬出された状態であったが、比較的新しいA宛の郵便物が建物内に存在したこと、近隣住民からの聴取内容、現場の状況等を考慮して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。
- 2 物件1、3の土地は、物件2の土地に北側で接面する幅員約6mの位置指定道路（指定年月日 平成20年2月26日、指定番号 沼土第19-176号）に該当し、同位置指定道路は北側で幅員約4mの市道菰127号線に接続している。
- 3 物件2の土地上にカーポート、電柱、ウッドデッキが存在する。
- 4 物件4の建物は経年相応の劣化状態と見受けられた。

(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

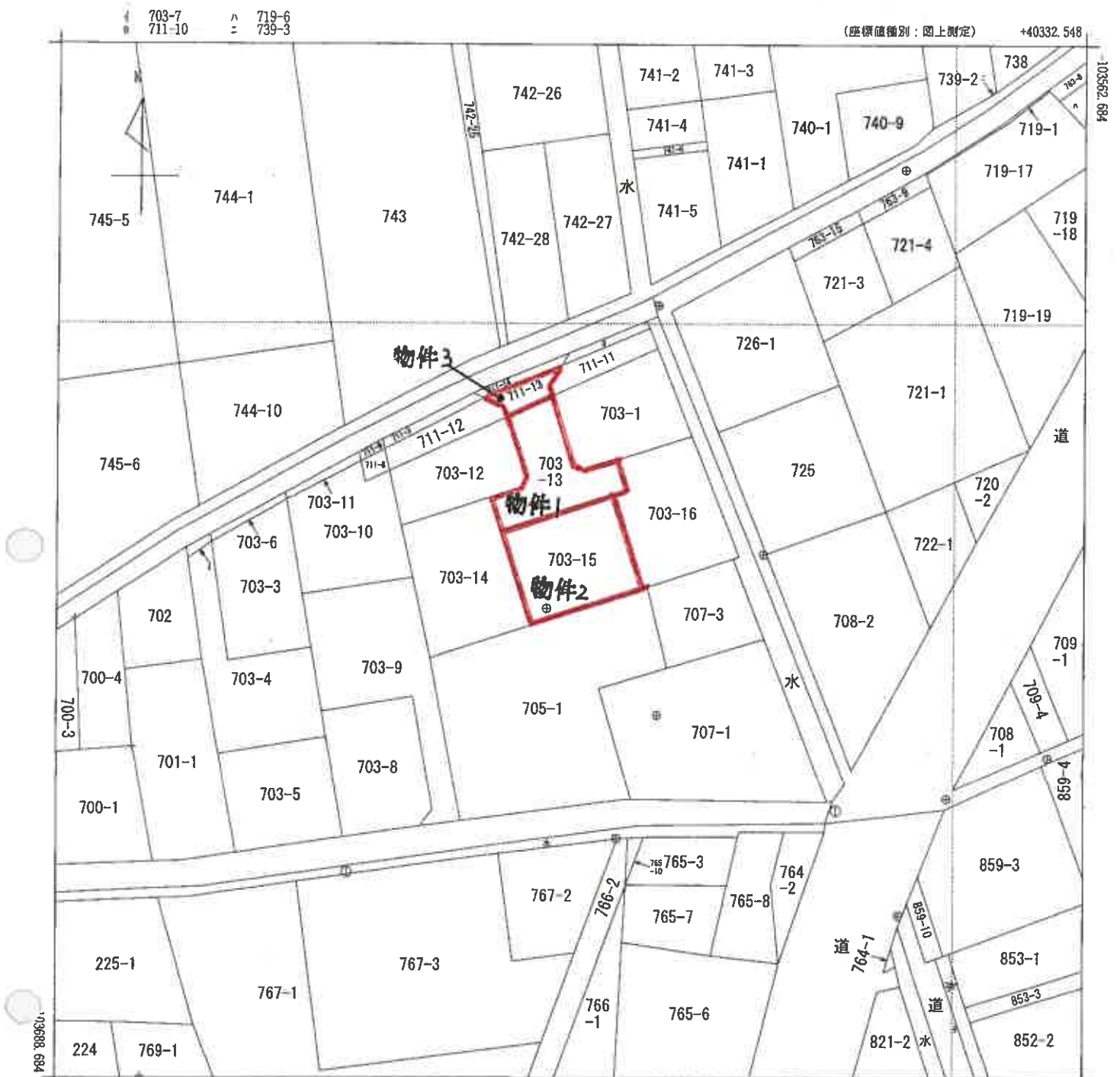
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■近隣住民	1 本物件にはAが居住していると思います。荷物を運び出しているところを見かけたことがあります。最近、家に明かりがついているのも見かけています。 2 物件1、3の土地は、3軒で共有しているところ、使用に当たっての取決めや金銭の授受はありません。アスファルトの貼り替え等が必要になったときは、3軒で協力しなければならないと認識しています。

(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 6月24日 (火) : - :	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 6月27日 (金) 11:50-12:05	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(703-14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 7月 4日 (金) 13:40-13:50	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) 13:50-14:35	物件所在地	全戸不在 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 近隣住民から聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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7年7月15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、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



地番区域見出
原木

請 求 部 分	所 在	伊豆の国市原木字井沼					地 番	703番15		
出 力 縮 尺	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)			補 記 事 項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年6月5日

静岡地方事務局沼津支局

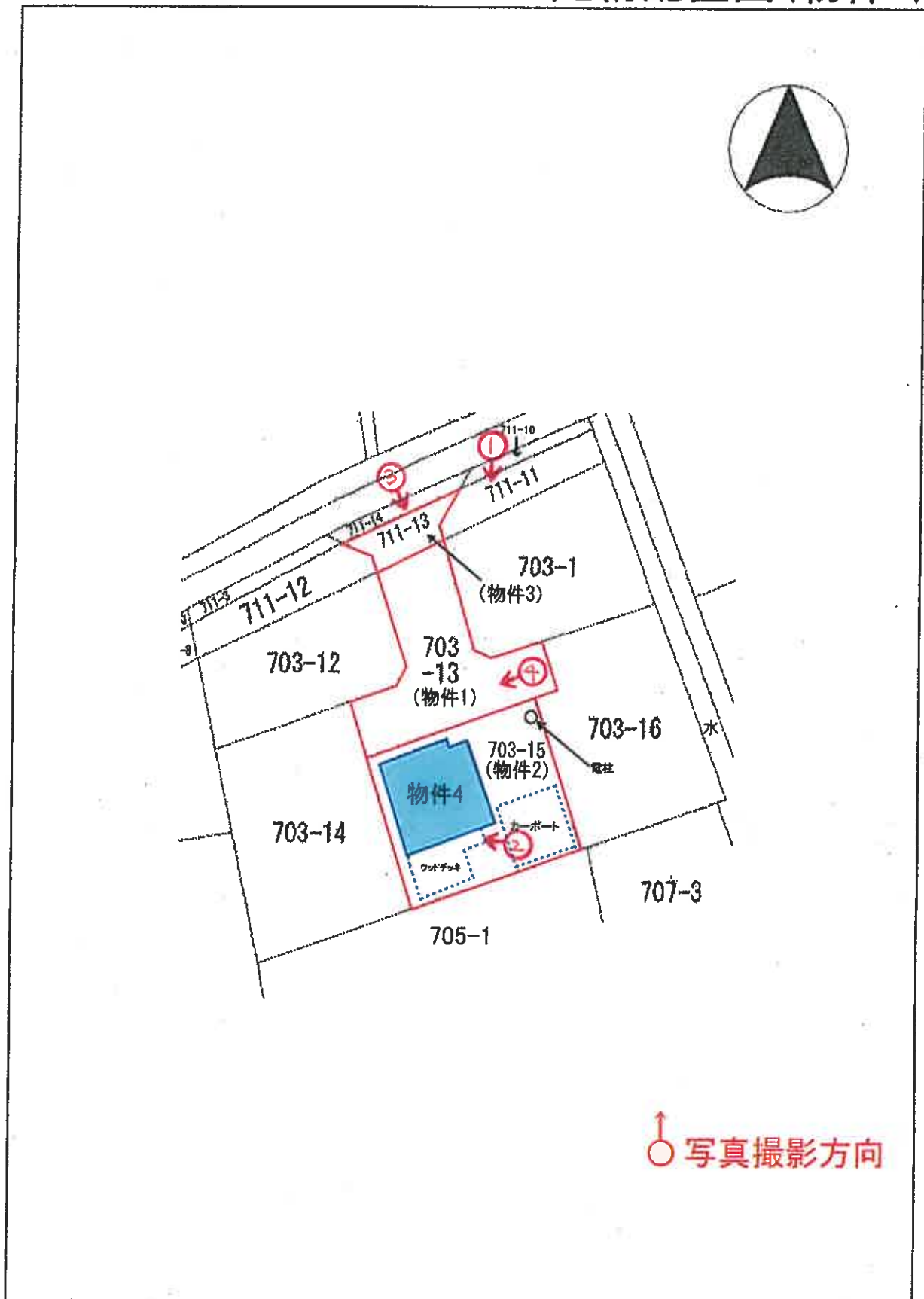
地図整理番号：M25909

登記官

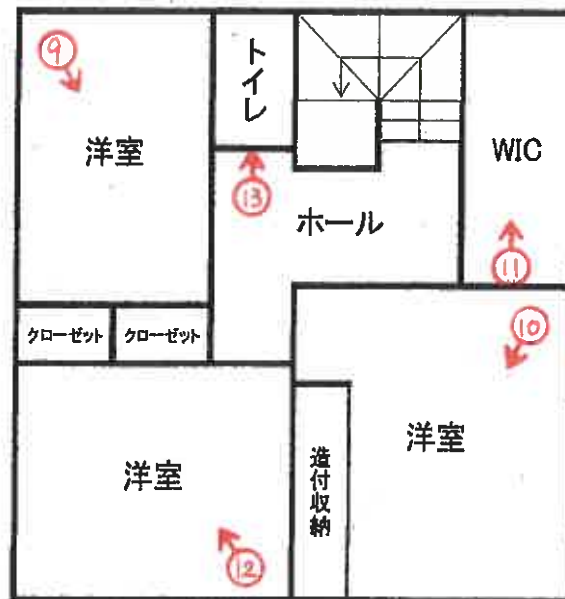
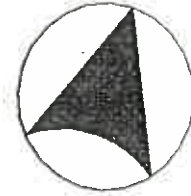
(1/1)

(6枚目)

建物配置図(物件4)



間取図(物件4)



↑ 写真撮影方向

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10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



令和7年（ケ）第 43 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
柳 田 毅

物 件 目 録

1 所 在 伊豆の国市原木字井沼

地 番 703 番 13

地 目 公衆用道路

地 積 120 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 伊豆の国市原木字井沼

地 番 703 番 15

地 目 宅地

地 積 170.07 平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊豆の国市原木字走り落

地 番 711 番 13

地 目 公衆用道路

地 積 21 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

4 所 在 伊豆の国市原木字井沼 703 番地 15

家屋 番号 703 番 15

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 49.09 平方メートル
2 階 49.84 平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,080,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 80,000円
物件2(土地)	金 3,200,000円
物件3(土地)	金 10,000円
物件4(建物)	金 6,790,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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2の内訳価格は物件4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4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	下記特記事項②を参照
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	下記特記事項②を参照
4	物件目録記載のとおり	
① 物件4の建物は上記物件2の土地上に存する。 ② 物件1及び3の土地は隣接する703番14、703番16の土地所有者との共有地（持分1／3）であり、私道（位置指定道路）として利用されている。		

※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1～3）

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道駿豆線「原木」駅の西方・直線距離約200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道136号の西側背後に形成される既成市街地で、対象物件の存する近隣地域とその周辺は、周囲に水田を主体とする農地も多く残る低地帯に、小規模開発の戸建分譲地、既存の戸建住宅、共同住宅等が見られる住宅地域で、対象不動産は位置指定道路沿いの5区画のうちの1区画（物件2）と当該位置指定道路の共有持分（物件1及び3）である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制 等	洪水浸水想定区域に該当若しくは近接する（詳細は静岡県交通基盤部河川企画課等へ照会を要する）。
画 地 の 状 況 (物 件 2)	地 積	170.07㎡
	形 状	ほぼ整形
	間 口 ・ 奥 行	間口：約14m（下記道路との接面部分） 奥行：概ね12m
	地 勢	概ね平坦地
	接 道 状 況	下記道路と地盤が等高若しくはやや高い
	そ の 他	なし
接 面 道 路 の 状 況	概ね北側幅員約6m舗装私道(建築基準法上の道路) ※詳細は次頁の特記事項を参照	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用（物件2）：物件4建物の敷地として利用されている。 現況利用（物件1：隣接する隣接地所有者との共有の私道として及び3）利用されている（次頁特記事項も参照）。 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 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 物件1及び3の土地は隣接する703番14、703番16の土地所有者との共有地（持分1／3）であり、私道（位置指定道路）として利用されている。 ② 上記位置指定道路は北方で幅員約4m（対面側水路を含まず）の市道第127号線に接続している。 ③ 物件2の土地は物件4の建物の敷地として利用されており、当該土地の南東側にはカーポートが、南側にはウッドデッキが設置されている。 ④ 執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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(登記記載) 平成20年6月6日新築 経過年数: 約17年 経済的残存耐用年数: 約13年
仕 様	構 造: 軽量鉄骨造2階建 屋 根: スレートぶき 外 壁: サイディング等 内 壁: クロス等 天 井: クロス等 床 : フローリング等 設 備: 電気、給排水、衛生 その他: ウッドデッキ
床面積(現況)	ほぼ登記どおりとみられる。
現況用途等	現況用途…居宅 間 取 り…後添建物間取図参照
品 等	普 通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が居宅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	① 外部観察による内外装の劣化、老朽化等は概ね経年相応と認められるが、新築から約17年を経過した建物は内外装の修繕及び改修、設備の更新等の時期を迎えており、現状ではこれらが殆ど行われないうまま放置されている。 ② 1階LDKの南側に隣接してウッドデッキが設置されているが、経年劣化及び一部損傷等が認められる。 ③ その他詳細は執行官作製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1～3（土地）

物件2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1及び3は私道の持分であるため、共有持分の価格を求めた。

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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
2	69,800	1.00	170.07	0.90	—	10,680,000
1	69,800	0.05	120	—	1/3	140,000
3	69,800	0.05	21	—	1/3	24,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

県基準地 （ 伊豆の国－3 ）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $75,400\text{円}/\text{㎡} \times 97.3 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 103 \approx 69,800\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：街路・環境・行政条件等を考慮した。

イ 個別格差：物件2…街路条件、画地形状等を考慮した。

物件1、3…私道（位置指定道路）の持分であること等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件4（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
4	155,000	98.93	0.39	5,980,000

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、下記のとおり求めた。

経過年数17年、経済的残存耐用年数13年、観察減価10%

$$\begin{array}{ccc}
 \begin{array}{c} \text{(耐用年数に基づく方法)} \\ \text{経済的残存耐用年数} \\ \downarrow \\ 13\text{年} \end{array} & \begin{array}{c} \text{(観察減価法)} \\ \text{総耐用年数} \\ \downarrow \\ (17\text{年}+13\text{年}) \end{array} & \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ \downarrow \\ (1-0.1) \end{array} \\
 \text{現価率} = & 13\text{年} \div (17\text{年}+13\text{年}) \times & (1-0.1) = 0.39
 \end{array}$$

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
2	10,680,000	0.50	法定地上権	5,340,000

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 (円) (1①カ, 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	140,000	-		—	0.60	80,000
2	10,680,000	- 5,340,000		—	0.60	3,200,000
3	24,000	-		—	0.60	10,000
4	5,980,000	+ 5,340,000	—	—	0.60	6,790,000
一 括 価 格 (合 計)						10,080,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 本件では不要と判断した。

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 基準地価格 (伊豆の国－3)

所 在 : 伊豆の国市原木字六斗台620番1

価 格 : 75,400円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 198㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 東側 5m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域

(建蔽率50%・容積率80%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに農地の多い新興住宅地域

第7 附属資料の表示

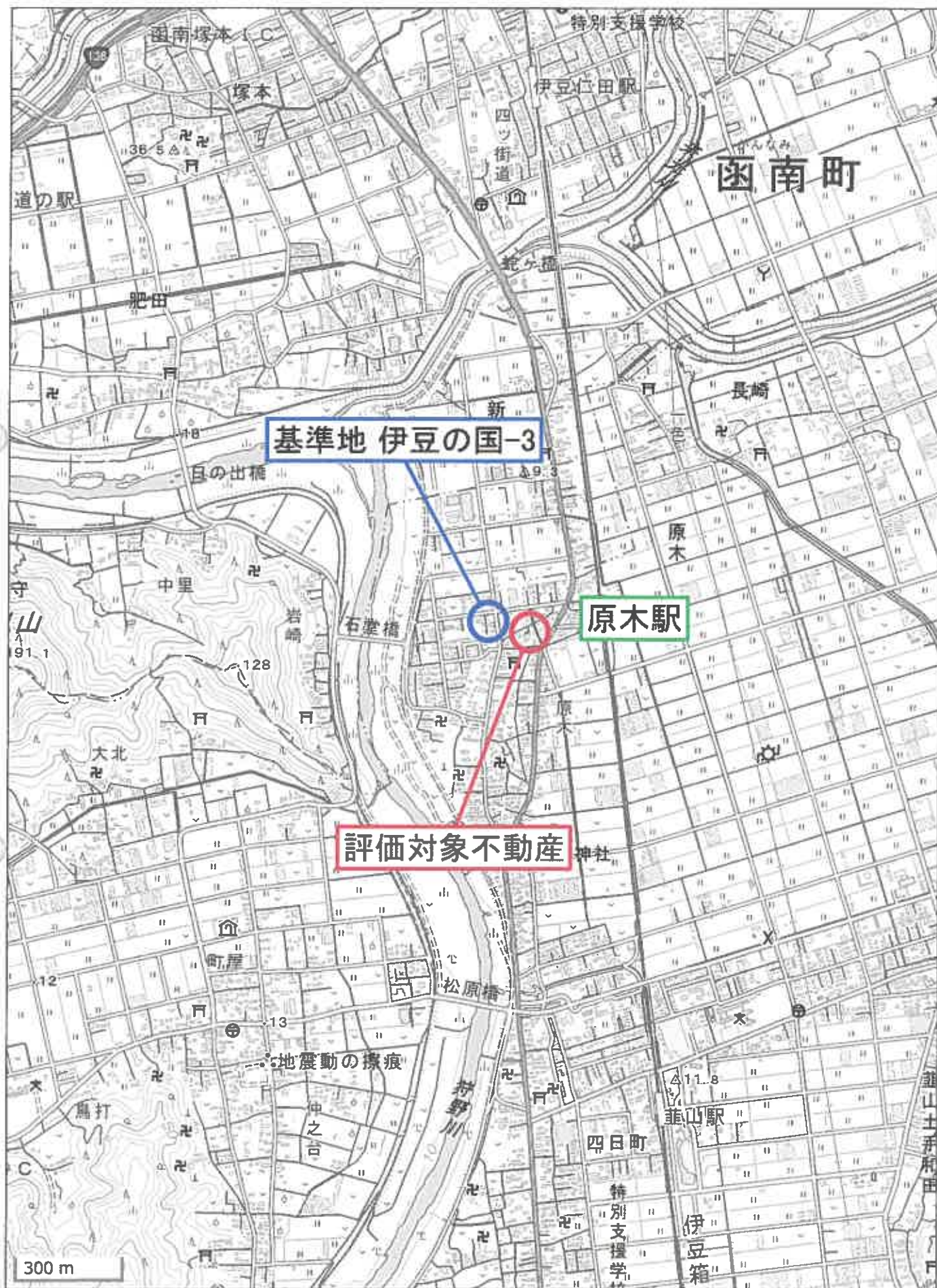
1 位 置 図

2 公 図 写

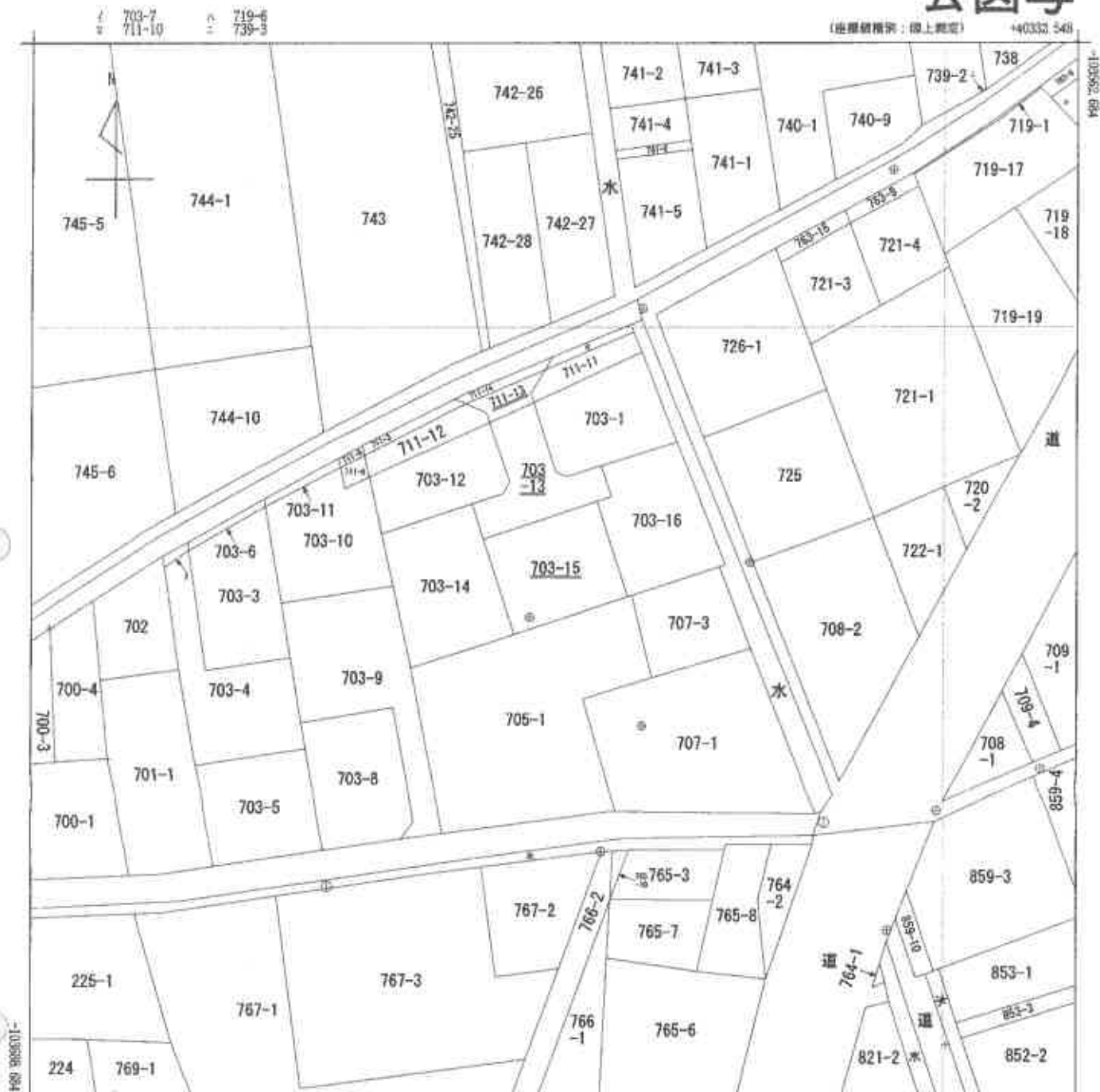
3 建物配置図

4 間 取 図

以 上



公図写

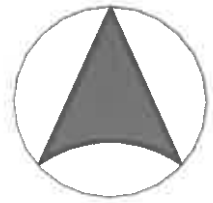


地番区域見出
原木

請求部	所在	伊豆の国市原木字井沼				地番	703番15			
出力	1/500	精度	甲三	座標系番号又は記号	種	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)			補記事項		

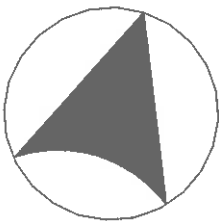
A3→A4に縮小

建物配置図(物件4)



※公園、建物図面等の図面を基に合成して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4)



2F



1F