

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 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 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）
7	620,000 496,000		124,000	7,520	0



物 件 目 録

7 所	在	賀茂郡河津町湯ヶ野字中尾
地	番	191番1
地	目	宅地
地	積	50.44平方メートル



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 7年 9月24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7】

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7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号7】

隣地との境界が不明確である。

《 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

7 所	在	賀茂郡河津町湯ケ野字中尾
地	番	191番1
地	目	宅地
地	積	50.44平方メートル



令和7年（ケ）第30号

令和7年 5月 9日受理

令和7年 6月 12日提出

現 況 調 査 報 告 書

（物件7）

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

7 所 在 賀茂郡河津町湯ケ野字中尾
地 番 191番1
地 目 宅地
地 積 50.44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 7
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 7) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 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 ☒ 土地概略図のとおり ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者D ☐ 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。 ☒ 上記の者が店舗用の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	1 本件土地は、その南側を幅員約 13m の国道 414 号線に接面している。 2 本件土地は従前、北西側隣接地 (地番 191-15・19、192-17、いずれも A 所有) と一体利用されていたと見られ、同隣接地上の建物の浄化槽等が地中埋設されている可能性がある。同北西側隣接地との境界は判然としない。 3 本件土地と北側隣接地 (地番 191-7、A 所有) との境界も判然としない。
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]
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 ☐ 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

占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■D	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(占有者) ■債務者担当弁護士)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27年頃	
最初の	契約日	平成27年頃	
契約等	期間	平成27年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 4,000円 (支払期限の定めなし) ☐ 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		賃貸借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 Dの土地賃借権は対抗要件を備えていないため、買受人に対抗できないと思料された。	

(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
■債務者担当弁護士	1 別件で債務者の依頼を受けている弁護士です。 2 本件土地はDに駐車場として賃貸しています。
■D	1 本件土地と国道を挟んだ目的外土地を、Eから賃借し、Eが亡くなった後はAから賃借しています。本件土地は私や店舗従業員の駐車場として使用しています。 2 賃料は両土地併せて月額8,000円で、本件土地の賃料は4,000円になります。賃料は、従前は口座から引き落とされていたのですが、貸主がAに変わってからは引落としがされなくなってしまったため、ここ一、二年は4月から3月の1年分96,000円を手渡しで支払っていました。今年分の賃料は、Aが不在となってしまったため、支払えない状態となっています。

(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 5月22日(木) 11:50-12:00	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(192-17外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・受領 本件土地上の建物登記有無照会・建物登記事項証明書受領
7年 5月23日(金) 13:25-13:30	物件所在地	物件特定 写真撮影
7年 5月23日(金) 13:55-14:00	河津町役場 町民生活科	本件土地上の建物の公課証明書申請・該当なし
7年 5月23日(金) 16:45-16:55	執行官室	債務者担当弁護士から電話聴取
7年 5月28日(水) 10:45-10:55	執行官室	占有者から電話聴取
7年 6月 4日(水) 13:45-14:20	物件所在地	占有者と面談 占有・形状・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
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

土地概略図



(6枚目)

写真 1



物件 7 土地

目的外土地 (191-20)

写真 2

北西側隣接建物の浄化槽



写真 3



境界標

令和 7 年（ケ）第 30 号
令和 7 年 6 月 4 日 現地調査
令和 7 年 7 月 3 日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書

（物件 7）

評価人 不動産鑑定士

鈴木 隆 史 印

物 件 目 録

床 面 積	2 階部分	152.05 平方メートル
5 (一棟の建物の表示)		
所 在	賀茂郡河津町湯ケ野字湯ノ上	142 番地 3
構 造	鉄骨・木造合金メッキ鋼板葺	2 階建
床 面 積	1 階	201.95 平方メートル
	2 階	156.43 平方メートル
(専有部分の建物の表示)		
家屋 番号	湯ケ野	142 番 3 の 1
種 類	店舗	
構 造	鉄骨造	1 階建
床 面 積	1 階部分	196.66 平方メートル
6 所 在	賀茂郡河津町湯ケ野字湯ノ上	145 番地
家屋 番号	145 番	
種 類	居宅	
構 造	木造瓦葺	平家建
床 面 積		53.41 平方メートル
7 所 在	賀茂郡河津町湯ケ野字中尾	
地 番	191 番 1	
地 目	宅地	
地 積		50.44 平方メートル



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件7（土地）	金 620,000 円

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
7	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		

※ 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7）

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「河津」駅北西方約5 km（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、店舗等が混在する国道沿いの地域。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	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 60% 200% 建築基準法第22条指定区域 土砂災害警戒区域、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	50.44㎡ 長方形地 間口約4m、奥行約12.5m 概ね平坦地 南側が概ね等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	・南側が幅員約13mの舗装国道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件7は貸駐車場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 可 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。	
土地利用率等 の 内 容	所在地	賀茂郡河津町湯ヶ野字中尾191番1
	面 積	50.44㎡（上記土地の公簿地積）
	貸 主	土地所有者A
	賃料等	月額 金4,000円（支払期限の定めなし）
	敷金・保証金	ない

	期 間	平成 2 7 年頃から（期間の定めなし）
	占有権原	賃借権
	備 考	駐車場として利用されているが、賃貸借契約書は作成されていない。
	※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	・ 南側国道は 4 1 4 号。 ・ 北西側隣接地（地番 1 9 1 番 1 5、同番 1 9、1 9 2 番 1 7）と従前は一体利用されていたと見られ、同隣接地上建物の浄化槽等地中埋設物等がある可能性があるが境界が判然としない。また、北側隣接地（地番：1 9 1 番 7）との境界も判然としないことから、正確な境界等の確定が必要であり、別途専門家の調査を要すると思量する。 ・ その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。	

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

物件7（土地）

物件7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
7	23,700	0.96	50.44	—	1,150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 河津-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
 $24,900 \text{ 円/㎡} \times 98 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 \div 23,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：ない

イ 個 別 格 差：規模が小さいことや方位等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：ない

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。

物件番号	基礎となる価格 (円) (1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
7	1,150,000	—	—	0.9	0.6	620,000

イ 土地利用権等割合の控除：なし

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：隣接地上建物の浄化槽等地中埋設物がある可能性によるリスク等、市場性が劣る程度を考量

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 (河津－2)

所 在：賀茂郡河津町下佐ヶ野字平田64番5

価 格：24,900円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：168㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側 12m 国道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画地域、用途地域の指定はない(建ぺい率60%、
容積率200%)

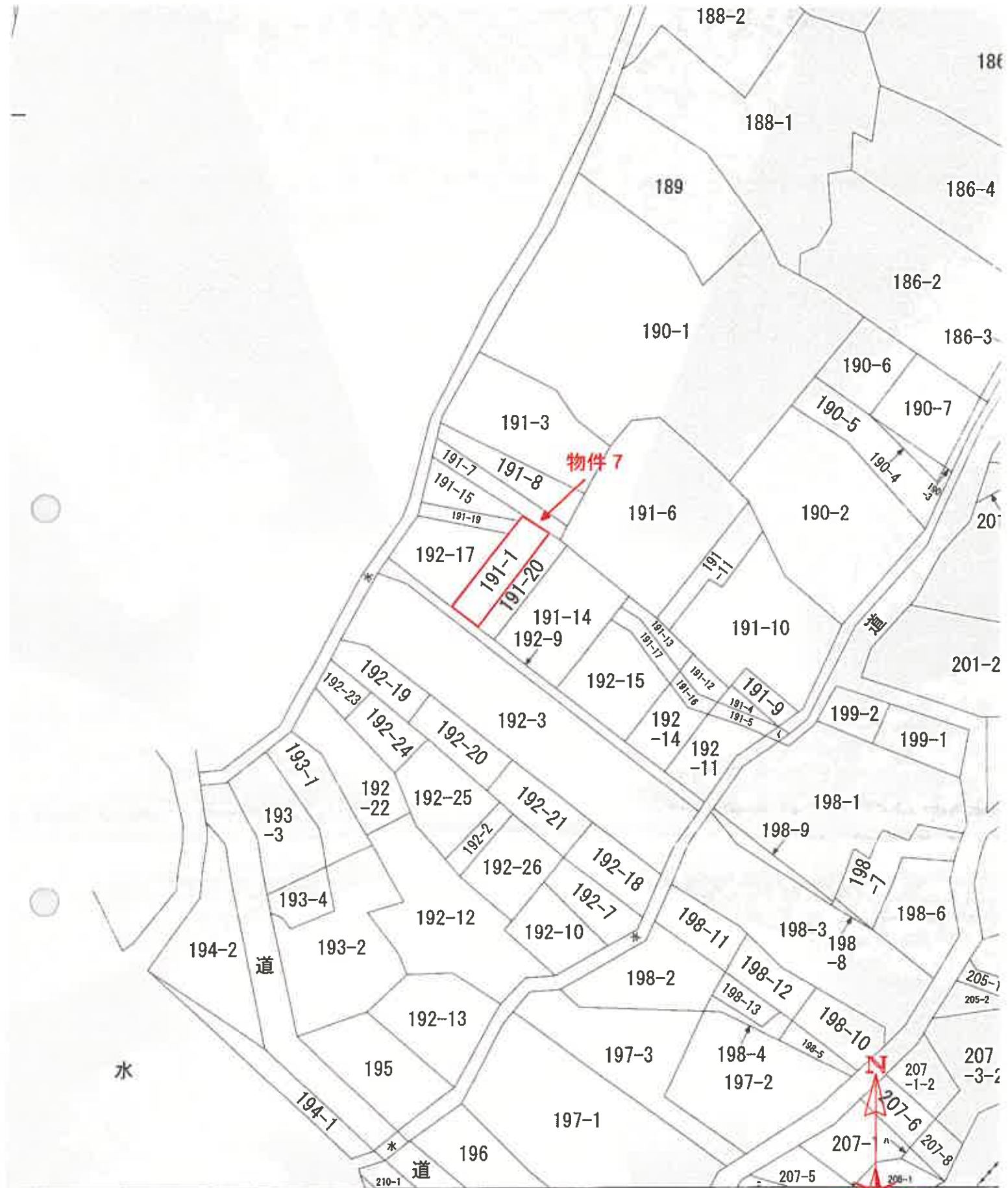
地 域 の 概 要：一般住宅、店舗等が混在する国道沿いの住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 配置図

以 上





公 図 写

平成8年9月24日

139749

地積測量図

191-20

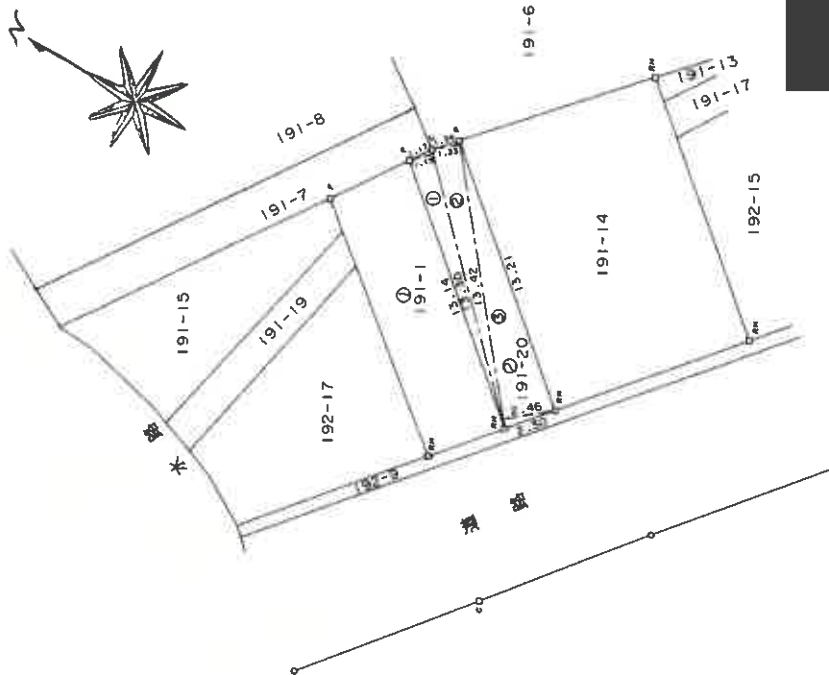
地番

賀茂郡河津町湯ヶ野字中尾

土地の所在

地番 符号	② 19-20	底辺	高さ	積面積
1		13.30	1.15	15.2950
2		13.42	1.33	17.8486
3		13.42	2.46	33.0132
		合計		66.1568
		合計面積		33.0784
				33.07 m ²

① 191-1 求積
83.5200 - 33.0784 = 50.4416
地積 50.44m²



境界線略号 S 石杭, C...コンクリート杭, P...ブラスナック杭, R...金属杭, M...刺ミ, RM...金属杭 (単位m)

H8.9.24

作製者

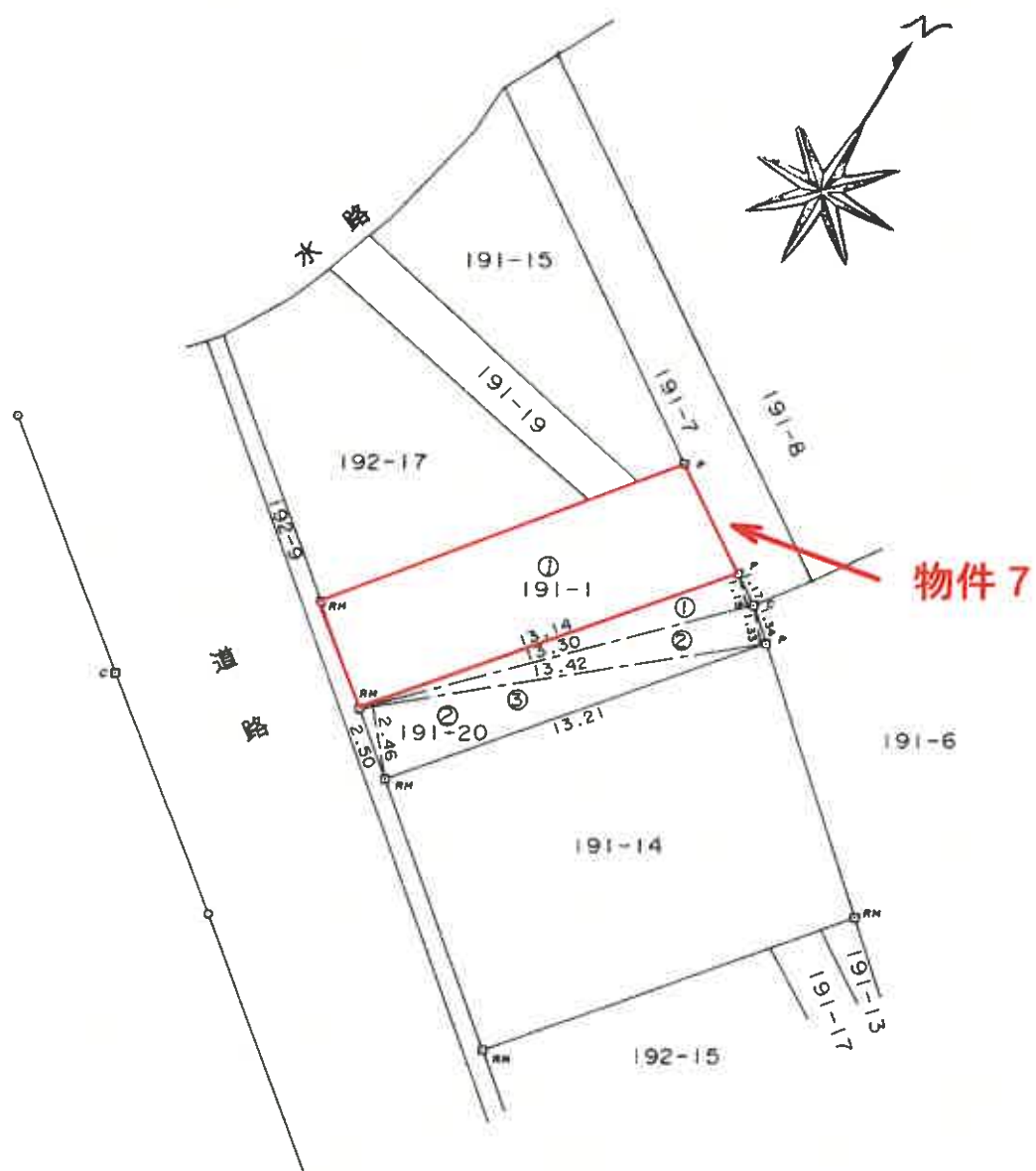
申請人

縮尺 1/250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

地積測量図写

配置図



配置図は、平成8年9月19日作製の地積測量図を基に物件の配置を加筆して作製しました。