

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 8 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 8 年 1 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 10 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 8 年 1 月 22 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 1 月 23 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	1, 180, 000 944, 000	一括	236, 000	10, 498	0
1	680, 000				
2	500, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 沼津市戸田字一色上 |
| | 地 番 | 8 2 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市戸田字一色上 8 2 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 2 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 0 . 3 2 平方メートル
2 階 1 2 . 4 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 8 5 平方メートル
2 階 1 2 . 4 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月28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

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 | 沼津市戸田字一色上 |
| | 地 番 | 827番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.50平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 沼津市戸田字一色上 827番地2 |
| | 家屋 番号 | 827番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.32平方メートル
2階 12.42平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--------------------------------|
| | 床 面 積 | 1階 約85平方メートル
2階 12.42平方メートル |
|--|-------|--------------------------------|

令和 6 年(ヌ)第 52 号
令和 6 年 11 月 19 日受理
令和 6 年 12 月 24 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 | 沼津市戸田字一色上 |
| | 地 番 | 827番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市戸田字一色上 827番地2 |
| | 家屋 番号 | 827番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.32平方メートル
2階 12.42平方メートル |

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 本件土地は、沼津市道（東側市道60197号線、南側60229号線）に接面しており、南側道路の南側には、同道路と並行して河川（道龍川）が存する。
- 本件建物の1階北西側和室は、屋根板が落ちており、雨漏りする。
- 債務者の供述では、建物内に犬を20匹程度飼っており、建物内においては、土足で生活している。現況調査日は、建物内において2頭の犬は、放し飼いであったが、その他の犬は、ゲージに入れられていた。そのため、建物内は、犬の毛や汚れ等が散見され、臭い等も顕著である。
- 本件建物には、同建物の東側に増築された箇所があるが、増築時期は、不明である。
- 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者	1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 本件建物は、私が居宅として使用しています。土足で生活しているので、靴を履いたまま、建物内の調査をしていただいてかまいません。 3 本件建物の1階北西側和室は、屋根板が天井から剥がれており、雨漏りします。ほかにも、腐食や損壊しているところもあります。 4 本件建物内で犬を20匹程度飼っています。ブリーダーをしているわけでは、ありません。全ての犬を毎日散歩できるわけではありませんが、日替わりで散歩に連れていっています。 5 台所の東側に増築部分があるということですが、私が令和5年6月に本件土地建物を購入したときには、今の状態だったので、増築時期については、不明です。 6 建物内は、お湯が使えません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月19日（火）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 沼津市役所
6年11月21日（木） 13：20－13：30	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29日（金） 10：30－10：45	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年12月2日（月）	執行官室	債務者に対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 書面による回答あり
6年12月2日（月） 14：30－14：40	執行官室	債務者から事情聴取（電話）
6年12月17日（火） 14：30－15：15	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、債務者と面談

(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



請求部	所在	沼津市戸田字一色上				地番	827番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成22年1月				備付年月日(原図)			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。

(静岡地方務局沼津支局管轄)

令和6年10月3日

大津地方務局

地図整理番号：M28048

登記官

(1/1)

(6枚目)

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。
(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

今更6年10月3日

大津地方法務局

제품 소개

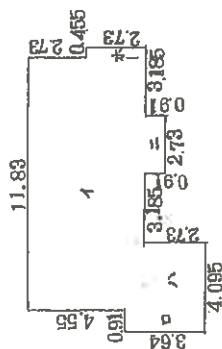
(7枚目)

64087M: K28049

721937

圖面階各

圖面階式

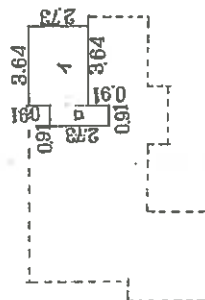


求積

イ	11.83 X 5.46 =	64,5918 MF
ロ	0.91 X 3.64 =	3,3124
ハ	3.185 X 2.73 =	8,6950
ニ	0.91 X 2.73 =	2,4843
ホ	0.455 X 2.73 =	1,2421
ト		80,3256 MF

1 陸 床面積	80.32 m ²
---------	----------------------

圖 2 階平西圖



積
求

1	3.64 X 2.73 =	9.9372 M ²
2	0.91 X 2.73 =	2.4843
T		12.4215 M ²

2階 末面植

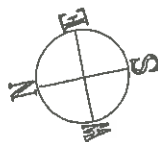
12.42 M

建 物 面 圖

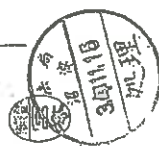
827-2

亩方郡戸田村戸田字一色上827番地2

市 津 滬



A3をA4に縮小



(单位: m)

縮尺 1/500

人 詩 母

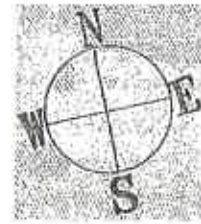
縮尺

田

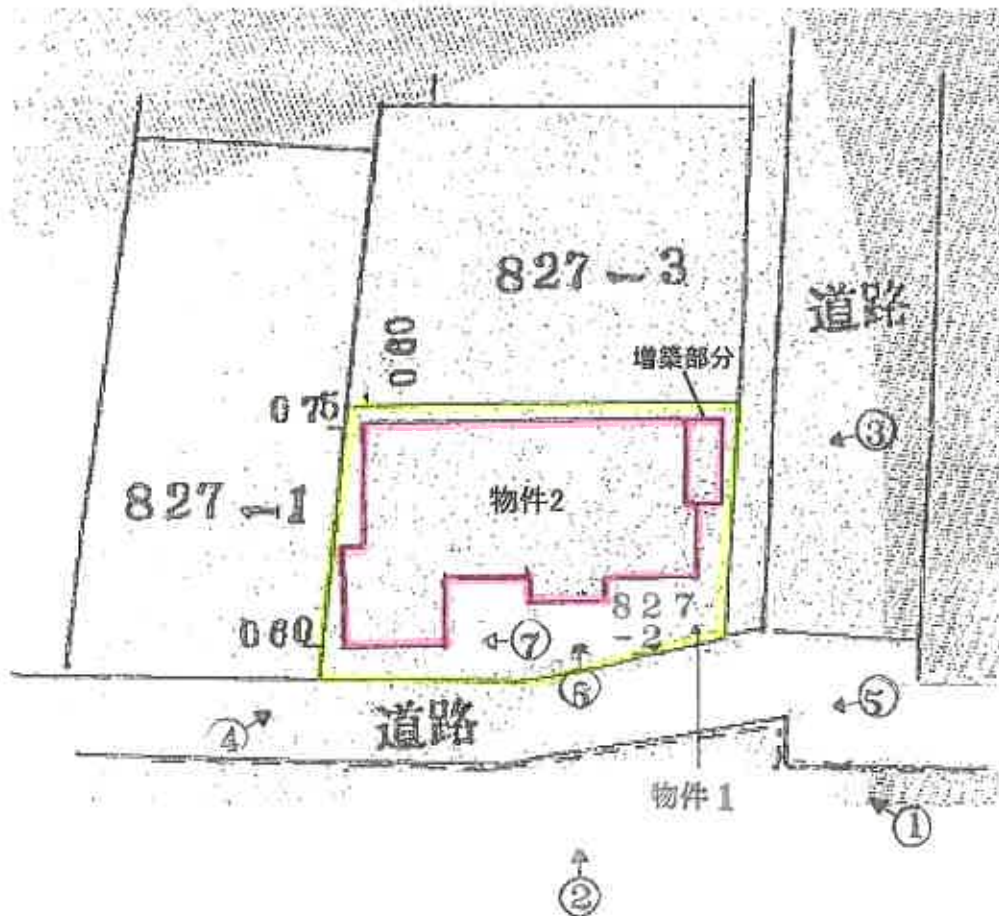
作製者	土地家園調査士
	(平成 3 年)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物配置図(物件2)

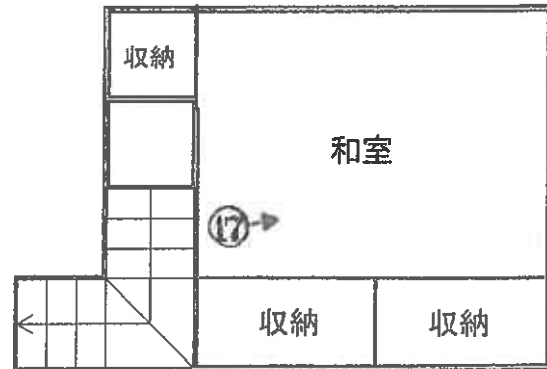
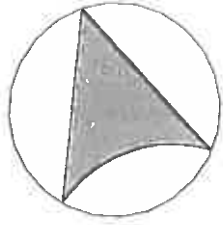


↑印 写真撮影方向を示す

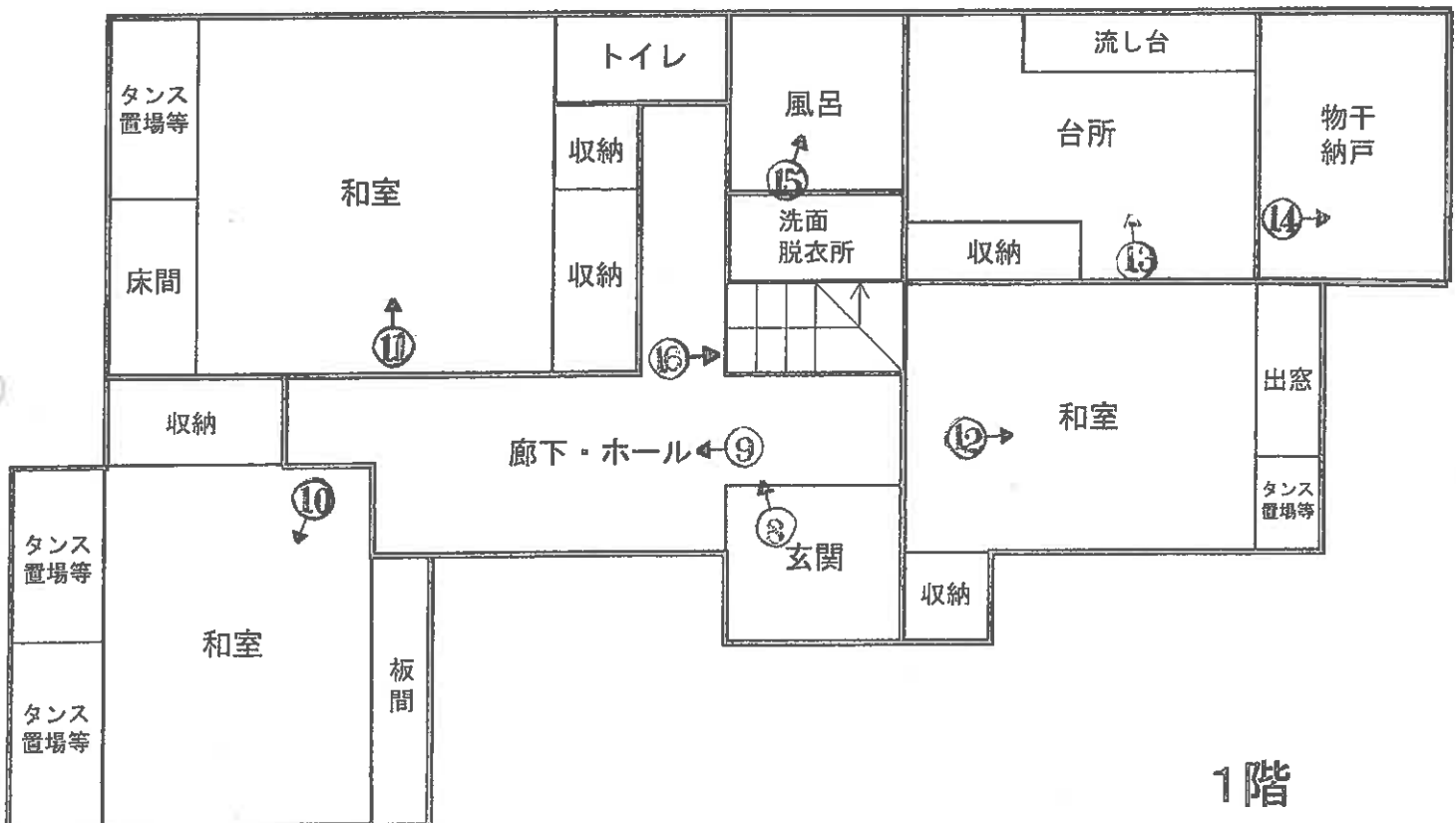


※公園、建物図面等の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図(物件2)



2階



1階

写真 1

物件 2

物件 1



写真 2

物件 2



写真 3



市道 6 0 1 9 7 号線

写真 4

物件 2



市道 6 0 2 2 9 号線

写真 5



河川（道龍川）

市道 6 0 2 2 9 号線

写真 6

物件 2



物件 1

写真 7

物件 2



物件 1

写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況

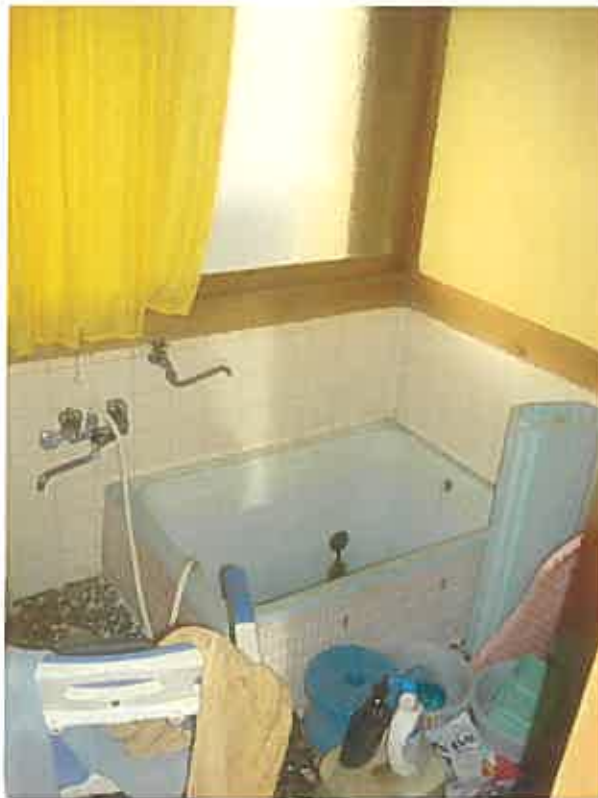


写真 1 6

建物内の状況



写真 1 7

建物内の状況



求 意 見 書

柳 田 毅 殿

令和 7年 7月14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 7月22日
評価人

柳 田 毅

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 沼津市戸田字一色上 |
| | 地 番 | 8 2 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市戸田字一色上 8 2 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 2 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 0 . 3 2 平方メートル
2 階 1 2 . 4 2 平方メートル |

(別紙)

[illegible]

令和6年（ 又 ） 第 52 号
令和6年 12 月 17 日 現地調査
令和6年 12 月 27 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 | 沼津市戸田字一色上 |
| | 地 番 | 827番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市戸田字一色上 827番地2 |
| | 家屋 番号 | 827番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.32平方メートル
2階 12.42平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,130,000円
物件2(建物)	金 830,000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	
2	物件目録記載のとおり	1階部分に未登記増築あり
特 記 事 項		
・物件1土地上に物件2の建物が存する。 ・物件2の建物には未登記の納戸等（約5㎡）が増築されている。		

※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）

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15km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	沼津市の中心市街地から自動車で約1時間、旧戸田村に形成される沿岸部の地域で、目的物件付近は戸建住宅が建ち並び民宿等も散見される住宅地域が形成されている。標準的画地は概ね150㎡程度の戸建住宅地と判断される。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	都市計画区域外 — — — — 津波災害警戒区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	148.50㎡ 概ね整形 間口約9m 奥行約14m 概ね平坦地 等高 なし
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約8m舗装市道 南側幅員約3.1～4.2m舗装市道	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…… 物件2建物の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 ……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	・ 南側市道の幅員は4 m未満の部分があるものの、都市計画区域外のためセットバックは不要。 ・ 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（登記記載） 昭和38年3月15日新築 経過年数：約62年 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：波板鋼板、サイディング等 内 壁：塗壁等 天 井：敷目板張り等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：所有者によると給湯設備は使用不能とのこと。
床面積（現況）	物件2の北東側、台所に隣接して未登記の増築がなされている（物干し及び納戸等、約5㎡）。
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	劣る
保守管理の状態	極めて劣る
建物の利用状況	本物件所有者が居宅として利用し占有している（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	・アスベスト等の使用状況については不明であり、別途専門調査機関による調査を要する。 ・室内において犬等を約20匹飼育しており、これらによる汚損、損傷及び糞尿等による悪臭が著しい。 ・築後約62年を経過した木造住宅で、特筆すべき改修等も行われないまま内外装各部に老朽化・陳腐化が進行していることに加え、維持管理状況等も劣悪で、損傷箇所等も散見、1階北西側の和室天井は崩落、雨漏りを生じている。 ・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	22,300	1.05	148.50	0.90	3,130,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

基準地 （ 沼津（県）－18 ）

地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,800\text{円}/\text{㎡} \times 98.0 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 71 \approx 22,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 ： 基準地は街路条件、環境条件等が劣る。

イ 個別格差：角地

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	140,000	97	0.01	140,000

イ 現況延床面積： 登記面積に未登記増築面積を加算した概算面積。

ウ 現 価 率： 建物用途、構造、経過年数、管理状況等を考慮して1％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	3,130,000	0.40	法定地上権	1,250,000

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	3,130,000	- 1,250,000		—	0.60	1,130,000
2	140,000	+ 1,250,000	—	—	0.60	830,000
一 括 価 格 (合 計)						1,960,000

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 地価調査基準地価格 (沼津(県)ー18)

所 在 : 沼津市戸田字宮脇1574番10外

価 格 : 16,800円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 322㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南側 7m 市道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

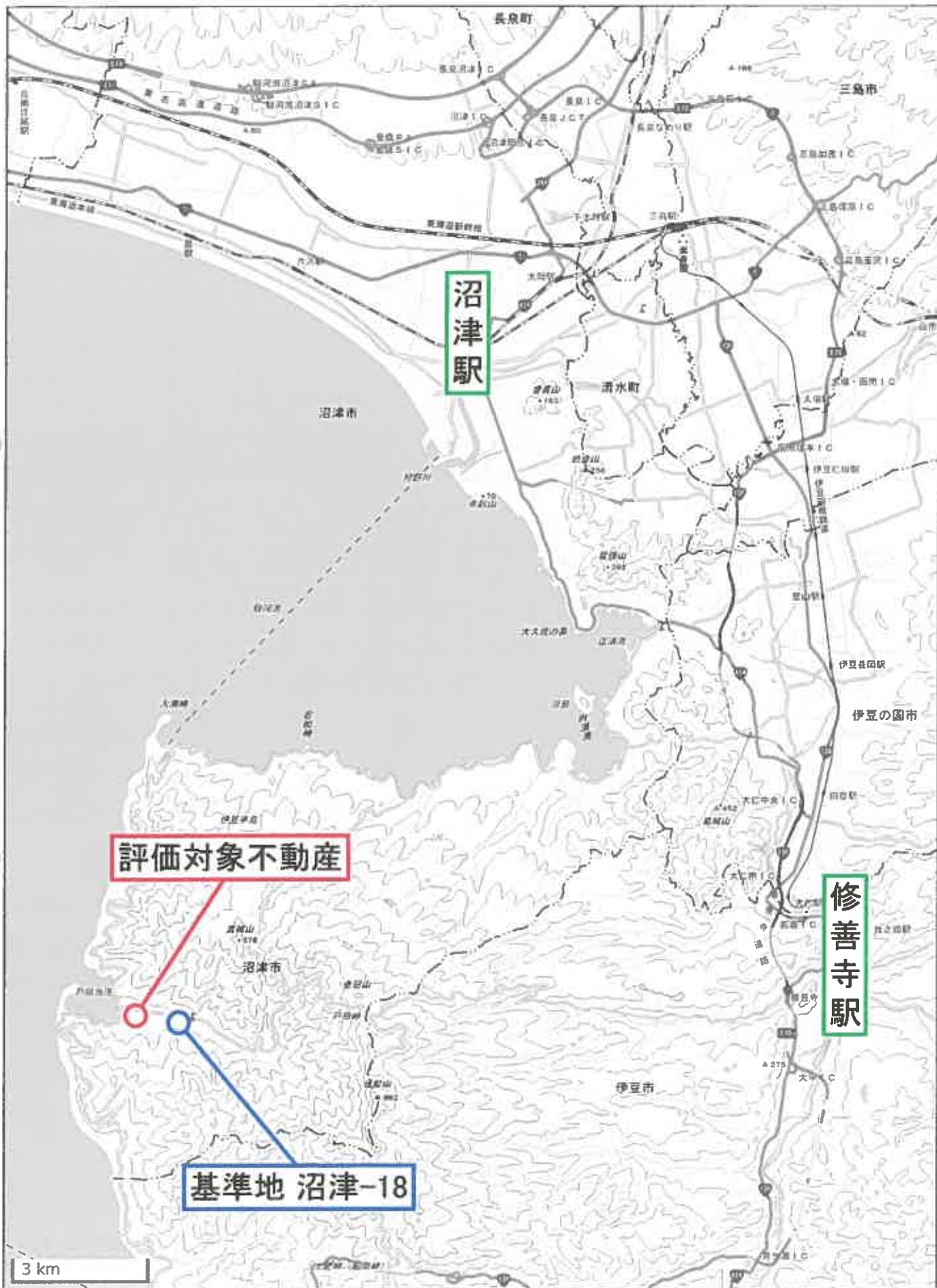
1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

4 間 取 図

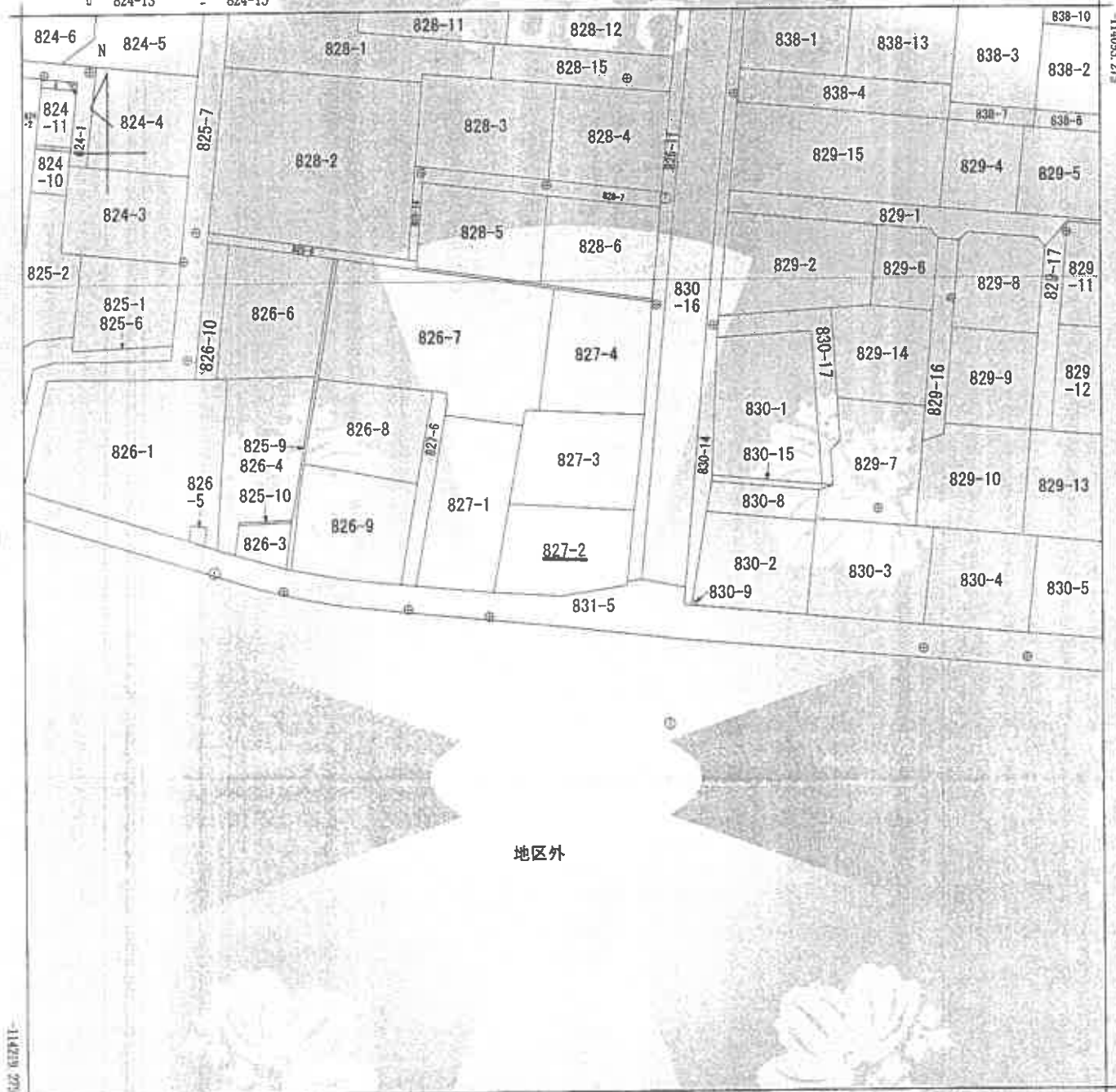
以 上



公図写

(座標値種別：測量成果) +25683.226

824-12 824-14
824-13 824-15



地区外

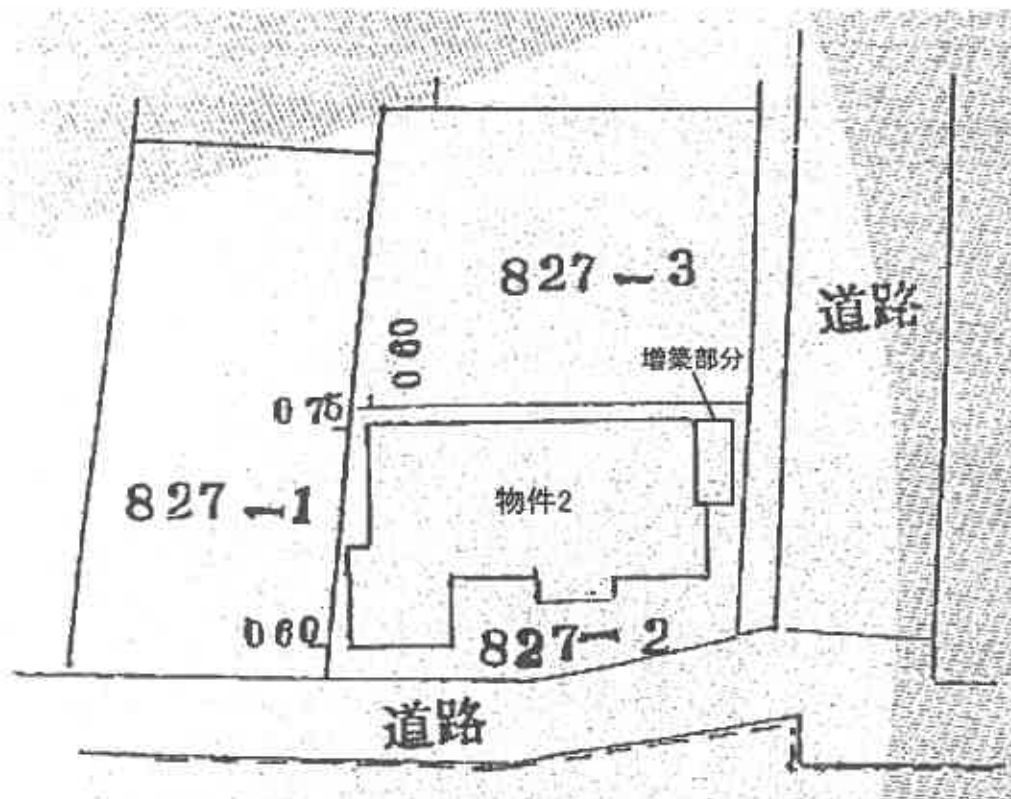
+25558.226 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
戸田

請求 部分	所在	沼津市戸田字一色上				地番	827番2			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	平成22年1月			備付 年月日 (原図)				補記 事項		

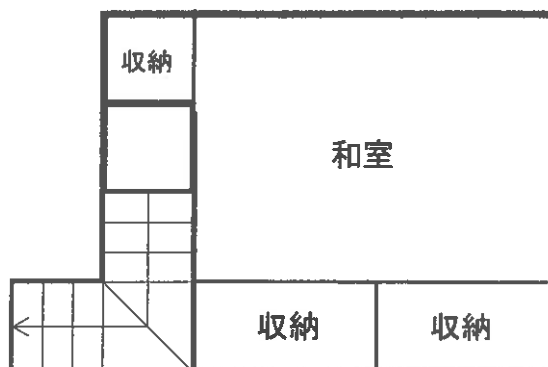
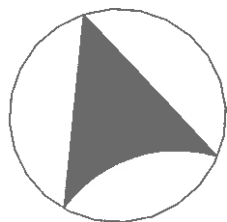
A3→A4に縮小

建物配置図(物件2)

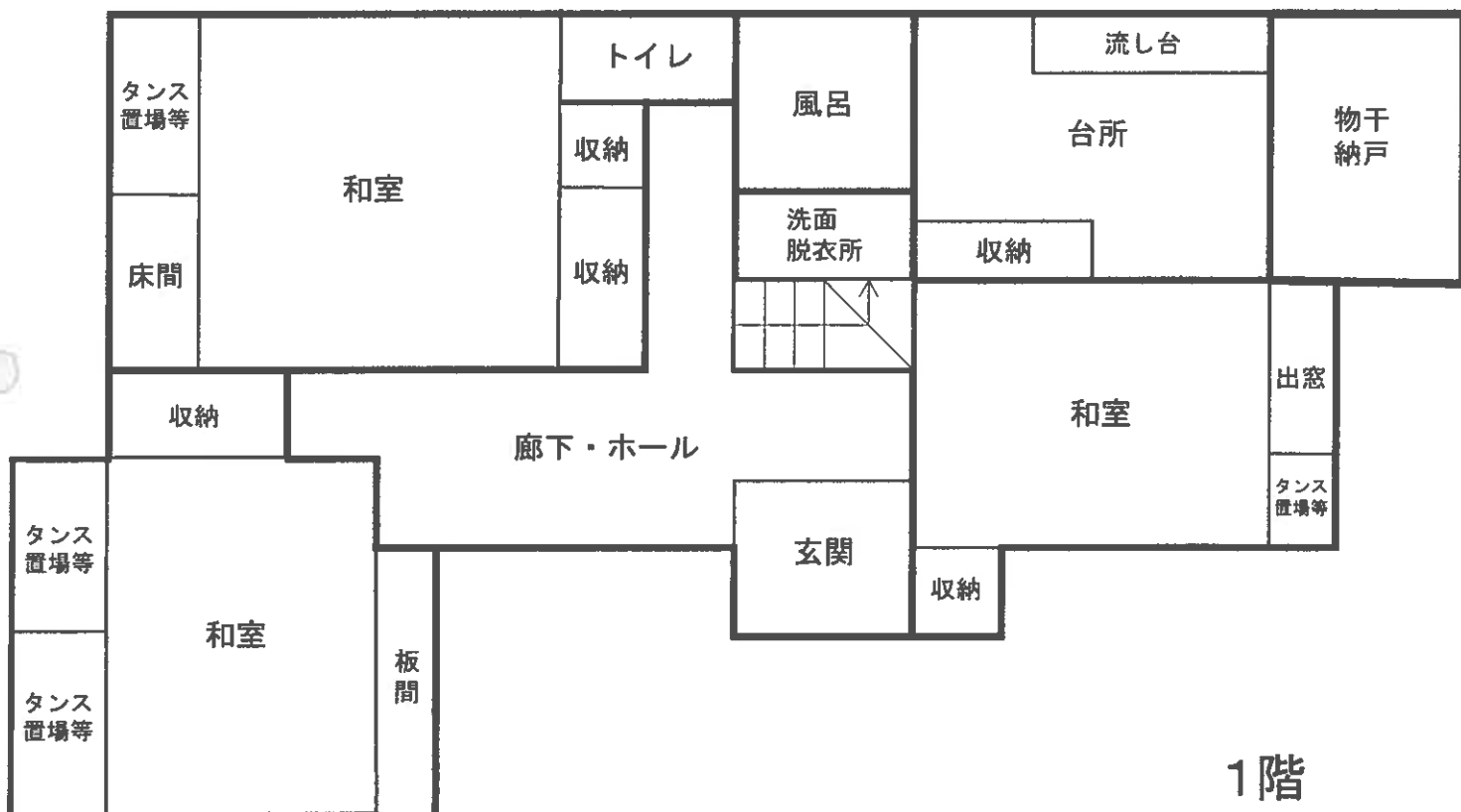


※公図、建物図面等の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図(物件2)



2階



1階