

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 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 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	2,600,000 2,080,000	一括	520,000	37,482	10,345
1	1,140,000				
2	1,460,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 沼津市三園町 |
| | 地 番 | 1 3 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.25 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市三園町 1 3 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 41.85 平方メートル
2 階 41.85 平方メートル
3 階 41.85 平方メートル
4 階 5.77 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30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 | 沼津市三園町 |
| | 地 番 | 1 3 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 9. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市三園町 1 3 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 1. 8 5 平方メートル
2 階 4 1. 8 5 平方メートル
3 階 4 1. 8 5 平方メートル
4 階 5. 7 7 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 107号
令和 7年 1月20日受理
令和 7年 2月26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 沼津市三園町
地 番 1 3 2 2 番 2
地 目 宅地
地 積 8 9 . 2 5 平方メートル

2 所 在 沼津市三園町 1 3 2 2 番地 2
家屋 番号 1 3 2 2 番 2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積
1 階 4 1 . 8 5 平方メートル
2 階 4 1 . 8 5 平方メートル
3 階 4 1 . 8 5 平方メートル
4 階 5 . 7 7 平方メートル



(2 枚目)

その他の事項

■ 本件土地について

本件土地には、簡易物置が存する。

本件土地の南西側道路は、市道「40121号線」である。

■ 本件建物について

本件建物のバルコニーは、破損又は腐食している箇所が存する。

本件建物内は、雨漏りする部屋が多数見受けられる。

廊下はきしむ箇所がある。

■ 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
☒ 所有者	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。 3 建物内は、雨漏りするところが数カ所見受けられます。 4 建物のバルコニー及びバルコニーを囲む柵は、海風の影響だと思いますが、腐食しているところがあります。 5 本件土地には、簡易物置があります。 6 太陽光パネルがありますが、かなり古い型であり、ほとんど、機能していません。パネルの支払自体は、父親の代で完済しており、未払いのものはありません。価値はありません。

(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

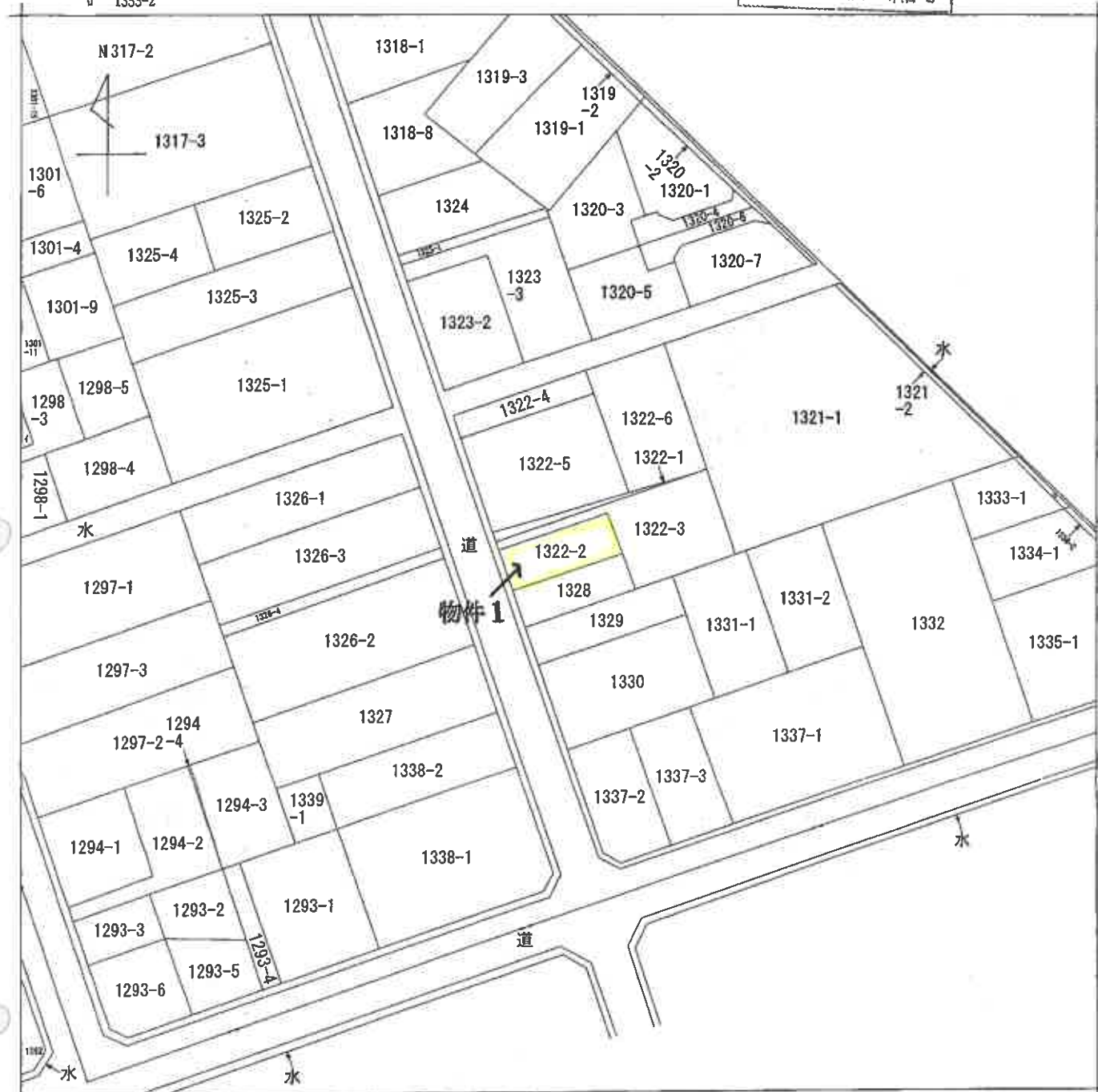
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月20日（月）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 沼津市役所
7年1月22日（水） 13：10－13：20	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年1月27日（月） 11：10－11：25	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年1月29日（水）	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 書面による回答あり
7年2月7日（金） 12：10－12：15	執行官室	所有者から事情聴取（電話） 2月12日現地調査予定日について変更の申請あり
7年2月21日（金） 9：45－10：30	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、所有者と面談

(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 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

A3をA4に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	沼津市三園町					地 番	1322番2		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月22日
静岡地方法務局沼津支局
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

(6枚目)

登記年月日：昭和52年4月15日

726150

家屋番号 13222~2

建物の所在 沼津市三園町13222~2

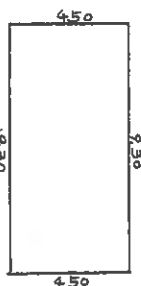
建築物平面図面図

各階平面図



4階床積
 $2.10 \times 2.10 = 4.41$
床面積 4.41 m^2

4階平面図



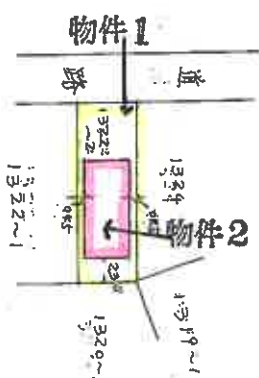
1,2,3階床積
 $9.30 \times 18.30 = 170.19$
床面積 170.19 m^2

123階平面図

各階同型



建物図面



縮尺

1/200 1/500

単位 m

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

S 52.4.15

昭和五十二年四月十四日

作製年月日

申請人

(2枚目)

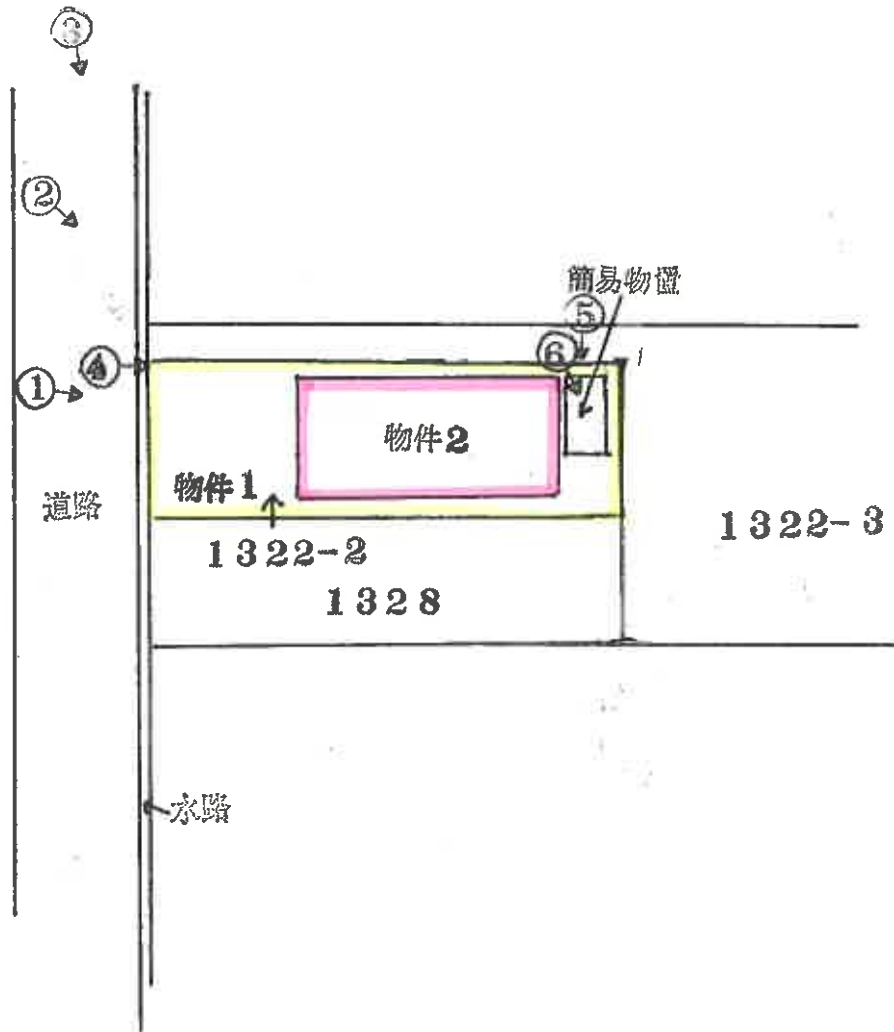
昭和五十二年四月十五日登記

A3をA4に縮小

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
令和6年11月22日
静岡県地方技術局沼津支局

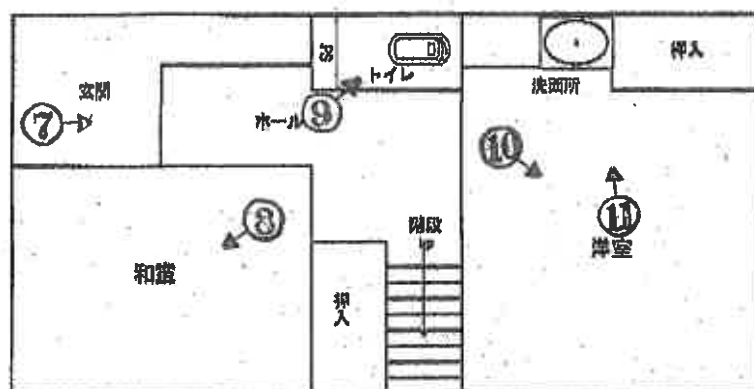
登記官

建物等配置概略図

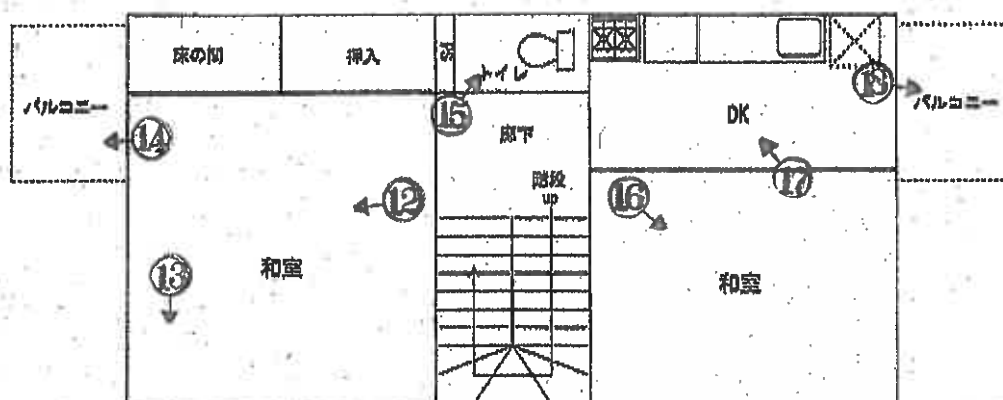


物件 2

1 階



2 階

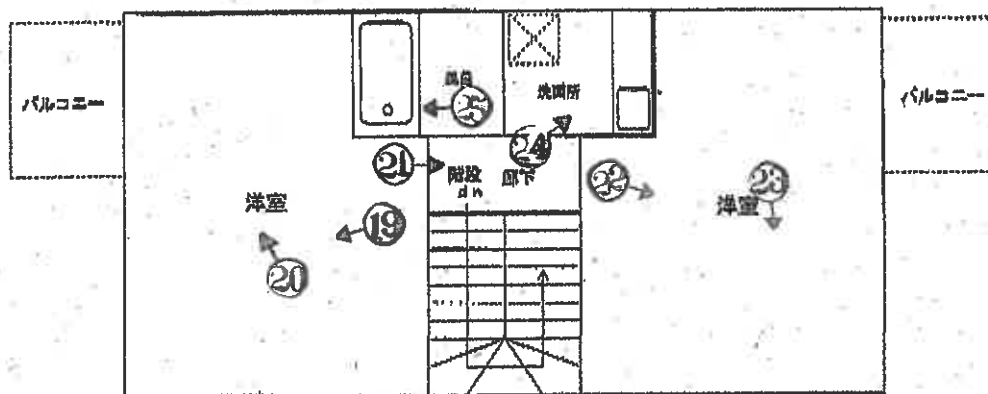


間取図

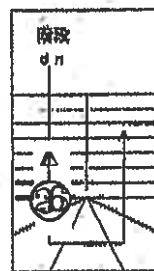
印 写真撮影方向を示す

物件 2

3 階



塔屋



間取図

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5

簡易物置

物件 2



写真 6

簡易物置



写真 7

建物内の状況



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
雨漏りにより破損している箇所



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
雨漏りにより破損している箇所



写真 1 4

2 階バルコニー



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況
雨漏りにより破損している箇所



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

バルコニー



写真 1 9

建物内の状況



写真 2 0

建物内の状況



写真 2 1

建物内の状況



写真 2 2

建物内の状況
雨漏りにより破損している箇所



(21 枚目)

写真 2 3

建物内の状況

雨漏りにより破損している箇所



写真 2 4

建物内の状況



写真 2 5

建物内の状況



写真 2 6

建物内の状況

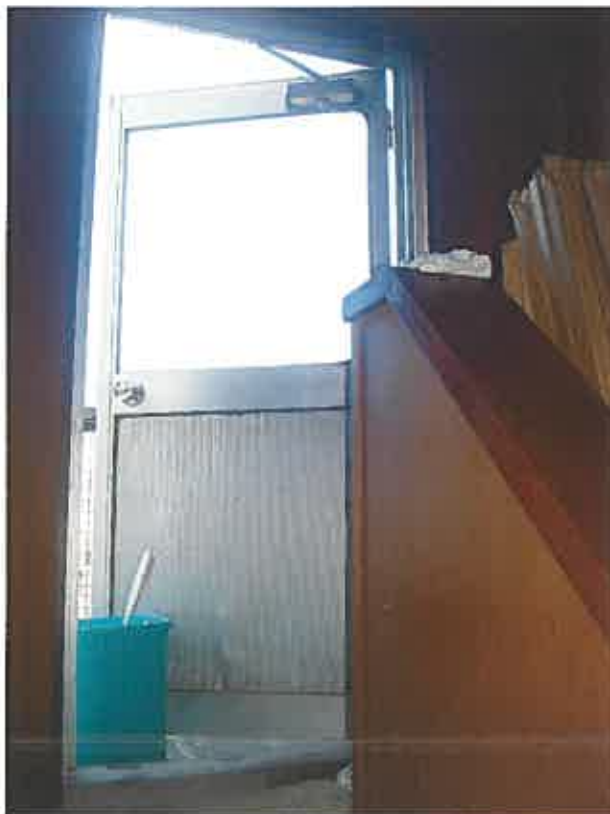


写真 2 7

屋上
(撮影図示の記載は省略)



写真 2 8

屋上
(撮影図示の記載は省略)



太陽光パネル

求 意 見 書

鈴木 隆 史 殿

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 大塚和利

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 9月30日

評価人

鈴木 隆 史



516

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 沼津市三園町 |
| | 地 番 | 1 3 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 9 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市三園町 1 3 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 1 . 8 5 平方メートル
2 階 4 1 . 8 5 平方メートル
3 階 4 1 . 8 5 平方メートル
4 階 5 . 7 7 平方メートル |



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,900,000	1,140,000	0
2	2,430,000	1,460,000	0
1,2	4,330,000	2,600,000	一括
(備 考)			



資料番号

令和6年 (ケ) 第 107号
令和7年 2月 21日 現地調査
令和7年 3月 12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

鈴木隆史 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 沼津市三園町 |
| | 地 番 | 1 3 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 9 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市三園町 1 3 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 1 . 8 5 平方メートル
2 階 4 1 . 8 5 平方メートル
3 階 4 1 . 8 5 平方メートル
4 階 5 . 7 7 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,900,000 円
物件2 (建物)	金 2,430,000 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の土地の内訳価格は物件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	
特 記 事 項		
・ 物件1の土地の上に物件2の建物が存する。 ・ 物件2の東側に簡易物置が存する。		

※ 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	J R 東海道本線「沼津」駅南方約 1.7 km（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に営業所や駐車場等がみられる地域。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	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 日影規制（二）、大規模集客施設制限地区、津波浸水想定区域（最大浸水深 0.3～1 m）、洪水浸水想定区域（最大浸水深 1～3 m）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	89.25㎡ 長方形地 間口約 6 m、奥行約 15 m 平坦地 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側が幅員約 7 m（暗渠の水路部分を含む）の舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2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 その他・・・特になし	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 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。	
特 記 事 項	・ 南西側道路は、市道 40121 号線。 ・ その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。	

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 日：昭和52年4月頃 経 過 年 数：約48年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル塗り吹付け 内 壁：ビニールクロス、合板等 天 井：ビニールクロス、ベニヤ板貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生、エアコン その他：太陽光パネル（屋上設置）
床面積（現況）	ほぼ登記どおりで、登記簿延床面積は131.32㎡。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
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	・築年からアスベスト含有材の使用の可能性は否定できない。アスベスト等の使用の詳細については、別途専門調査機関による調査を要する。 ・昭和56年6月の新耐震設計法施行前の建築であり、耐震診断、改修等については不明の建物である。 ・建物は全体的に老朽化しており、内装等の汚れ、破損、廊下のきしみ等もみられ、また雨漏りする部分も多数みられる。屋上設置の太陽光パネルは旧式化しており、現在は機能していない。そのほかの設備等の更新も行われず旧式化している。 ・4階は塔屋である。 ・バルコニーは破損・腐食部分が多数ある。 ※「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

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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	76,800	1.03	89.25	0.9	6,350,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 沼津-30

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$79,900 \text{ 円/㎡} \times 98 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \div 76,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路条件が劣るが、環境条件が優る。

イ 個別格差：方位等の画地条件を考量

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の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝ エ
2	220,000	131.32	0.03	870,000

ウ 現価率：経過年数等から経済的耐用年数はほぼ満了しているため、現在の建物状況、市場性等を勘案のうえ現価率を 3%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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	6,350,000	0.5	法定地上権	3,180,000

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 (1①オ、1②エ) (円) ア	土地利用権等 価格の控除及び 加算 (2①ウ) (円) 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	6,350,000	－ 3,180,000	－	1.0	0.6	1,900,000
2	870,000	＋ 3,180,000	－	1.0	0.6	2,430,000
一 括 価 格 (合 計)						4,330,000

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 公示地価格 (沼津-30)

所 在：沼津市西島町979番2

価 格：79,900円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：255㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：北側 6m 市道

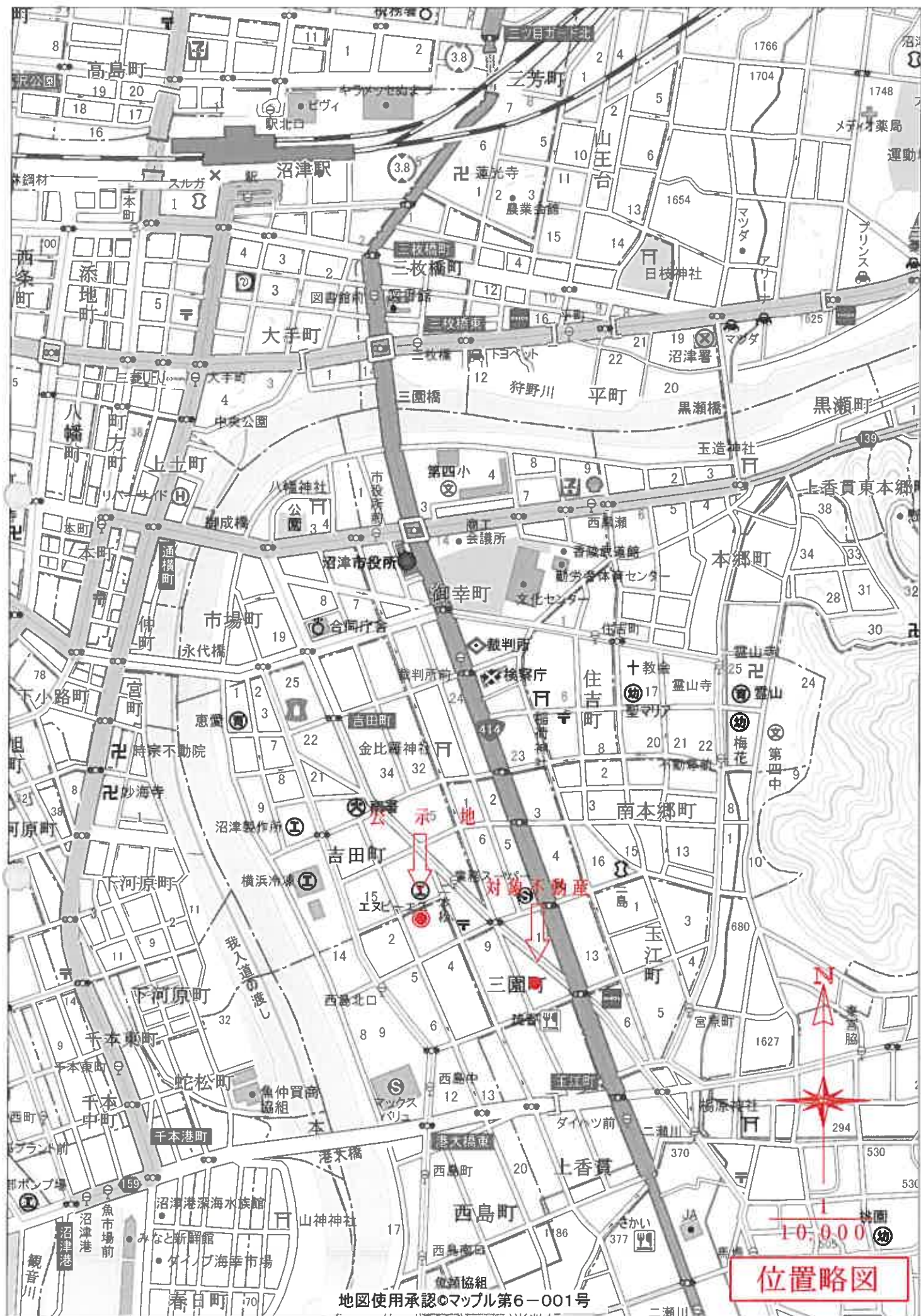
用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅に共同住宅、工場等が混在する地域

第7 附属資料

- 1 位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面等
- 4 建物配置図
- 5 間取図

以 上





1
600

公 図 写

登記年月日：昭和52年4月15日

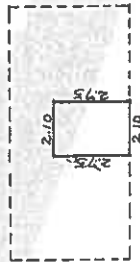
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月22日 静岡地方建設局沼津支局 登記官

726150

建物図面
各階平面図

家屋番号	13222~2
建物の所在	沼津市三箇町13222~2

各階平面図



4階平面図

4階求積
 $2.10 \times 2.10 = 4.41$
床面積 4.41㎡

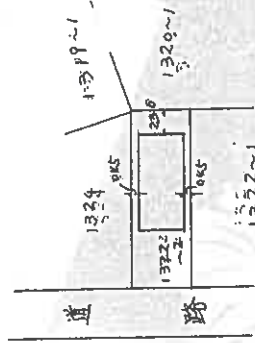


123階平面図

各階同型

1.2.3階求積
 $4.50 \times 4.50 = 20.25$
床面積 20.25㎡

建物図面



(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

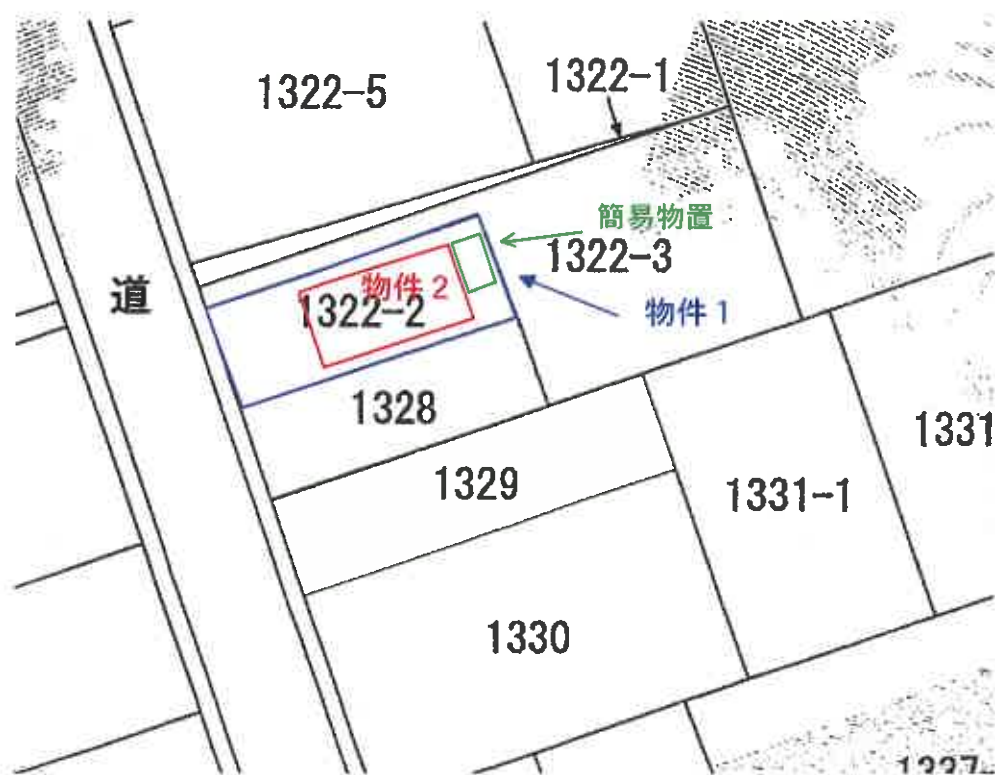
S 52, 4 15

縮尺	1/200	1/500	単位 m
----	-------	-------	------

建物図面

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件2

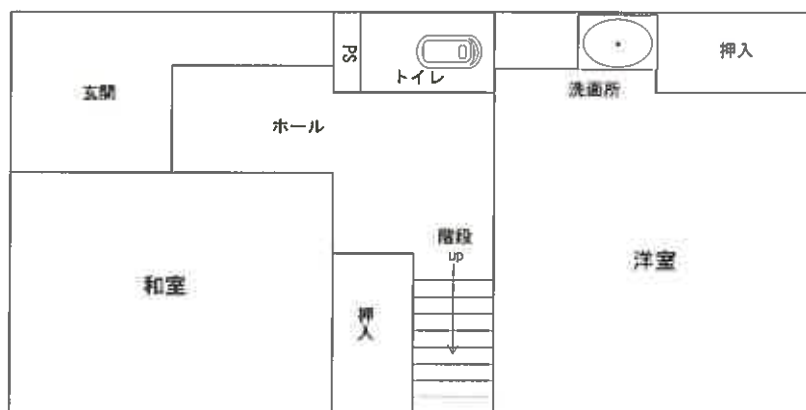


建物配置図は、公図を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。
したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

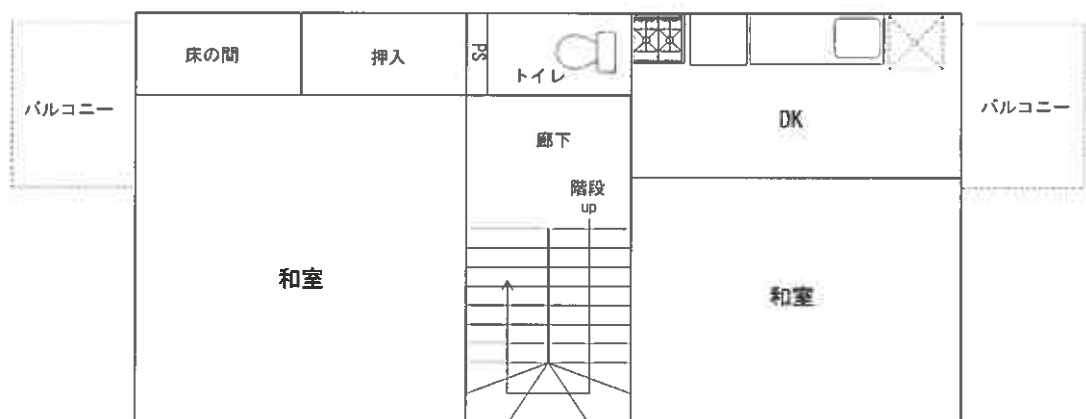
建物配置図

物件 2

1 階



2 階

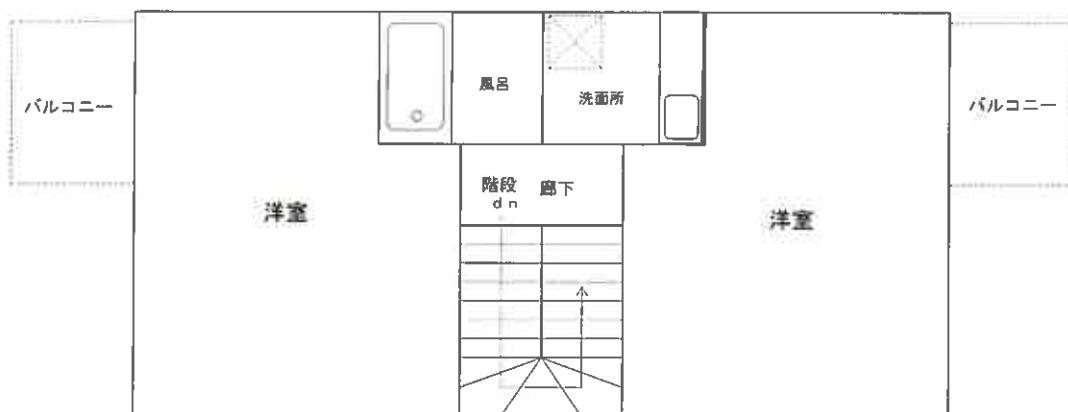


間取図

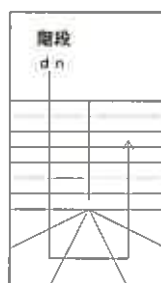
(現況と異なる場合は現況を優先)

物件 2

3 階



塔屋



間 取 図

(現況と異なる場合は現況を優先)