

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 6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 2月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月18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 3月11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 2月19日 午後 1時00分から 令和 8年 2月20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 目 録

1 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字飯盛山 2455番地15

家屋 番号 2455番15の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 65.20平方メートル
2階 69.24平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約75平方メートル
2階 69.24平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5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】

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】

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

【物件番号1】

・本件建物のために、その敷地（地番2455番15、地積135.81平方メートル、所有者B）につき一般定期借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

・本件建物所有者と借地名義人は異なる。

・地代の滞納あり。

《 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 賀茂郡東伊豆町稲取字飯盛山 2455番地15

家屋 番号 2455番15の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 65.20平方メートル
2階 69.24平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約75平方メートル
2階 69.24平方メートル



令和7年（ケ）第48号

令和7年 7月17日受理

令和7年 9月3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 賀茂郡東伊豆町稲取字飯盛山 2455番地15

家屋 番号 2455番15の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 65.20平方メートル
2階 69.24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)	
建物	物件1	
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：1階 約75㎡ 2階69.24㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある [種類： 構造： 床面積：]	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A 上記の者が本建物を家族とともに住居として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項	1 本件建物にはCが設置した太陽光発電設備が存在する。同設備の設置費用は支払済みである。 2 本件建物の増築部分は屋内からのアクセスはできず、屋外から出入りする必要があるが、既存部分と物理的に接続していること、基礎があることから増築に当たると思料した。 3 本件建物には屋根裏収納が存在するが、昇降口の上げ下ろしができなかったため、内覧はできなかった。	
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]	
隣地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

目的外土地の概況（物件１関係）			
所 在	賀茂郡東伊豆町稲取字飯盛山		
地 番	２４５５番１５		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	１３５．８１平方メートル （ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者Ｂ		
そ の 他 の 事 項	目的外土地は、その南東側を位置指定道路（指定番号下土第９３号、指定年月日昭和４８年１１月７日、地番２４５５－１の土地はＢ所有の宅地）に接面している。同位置指定道路は、西側で町道入谷天城１号線に接続している。		
■関係人（ ☒ Ａ（建物所有者） ☒ Ｂ（土地所有者））の陳述／■提示文書（一般定期借地権設定契約証書）の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成７年７月３０日		
最初の 契約等	契約日	平成８年１２月３１日	
	期 間	平成８年１２月３１日から ☒ 令和２８年１２月３１日まで ５０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		
現在の期間 契約等	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 当 事 者	貸主	☒ 土地所有者Ｂ ☐ その他の者（ ）	
	借主	☒ 建物所有者Ａ ☐ その他の者（ ）	
地代・支払時期等	毎年 金６０，０００円（毎年契約応当日限り翌年分支払）		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある（金 円 分まで）		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）		
特 約 等	法定更新等（借地借家法４～８条、１３条、１８条）の適用排除の特約あり		
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある（令和７年８月１４日現在 金６０，０００円）		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある（ ）		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号] ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）		
そ の 他	賃貸人は、Ｂの先代からＢに承継されている。また、契約書上の賃借人はＣであるが、現在の賃借人はＡである（ＡＢの陳述要旨）。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

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 本物件は、私が父であるCらとともに住居として使用しています。私自身は、本物件と住民票上の住所との二重生活をしている状態ですが、本物件も住居としています。現在は、本物件のうち2階が私の居住空間、1階がCらの居住空間となっており、Cは同居人と認識しています。 本物件を第三者に貸していることはありません。 2 昭和55年にCが目的外土地を賃借し、平成になってから賃貸借契約書を作成したようです。当時建っていた建物は取り壊し、平成7年に借地上に私名義の本物件を新築しました。その後、平成8年に現在の賃貸借契約が締結されています。契約書上はCが賃借人となっていますが、建物所有者である私が借りているという理解でよいと思います。 3 目的外土地の未払賃料については、早急に対処したいと思います。 4 平成八、九年ころ、Cが太陽光発電設備を設置し、同時期に本件建物を一部増築しました。増築部分はCに仕事場として使用させていましたが、現在Cは仕事をしていません。太陽光発電設備の設置費用は完済してあります。 5 本件建物内でペットを飼育したことはありません。
■ B (目的外土地所有者)	1 本件建物が建つ前から目的外土地を賃貸していますが、当時は父が契約していたため、昭和55年の賃貸借契約の内容や原賃貸借契約に更新された経緯などは分かりません。昭和55年の賃貸借契約書に記載されてある権利金がどうなっているのかも分かりません。 2 契約書上の賃借人はCとなっていますが、建物所有者に土地を貸しているとの認識であるため、現在の実際の賃借人はAと理解しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ Aの目的外土地使用権原について

提示された契約書、関係人の陳述、登記記録によると、①昭和55年12月5日、Bの先々代とCとの間で、建物所有目的（当時の旧建物はC所有）で目的外土地の賃貸借契約を締結、ただし土地賃貸借契約書は平成に入ってから作成されており、賃貸人もBの先代となっている、②平成7年7月30日、C所有の旧建物を取り壊した上で、A所有の本件建物を建築、③平成8年12月31日、上記①の契約期間中に現在の賃貸借契約書を作成、ただし契約書上、賃借人はC、対象建物は旧建物が記載されている、④令和5年2月4日、Bが賃貸人の地位を承継といった事実経過がうかがえる。また、Bは建物所有者が賃借人であると認識している旨陳述しており、建物所有者Aも同様の認識である。

以上の事実経過を踏まえた上で契約当事者の認識を加味すると、昭和55年12月5日付賃貸借契約は、平成7年7月30日のA所有の建物建築時点で終了し、賃借人をAとする新たな賃貸借契約に切り替わっており、約1年半後である平成8年12月31日に事実関係を追認する形で現在の賃貸借契約が作成されたが、何らかの理由でCが書類作成に関わったものと推認される。したがって、Aの目的外土地使用権原は、平成8年12月31日付賃貸借契約に基づく賃借権と史料する。

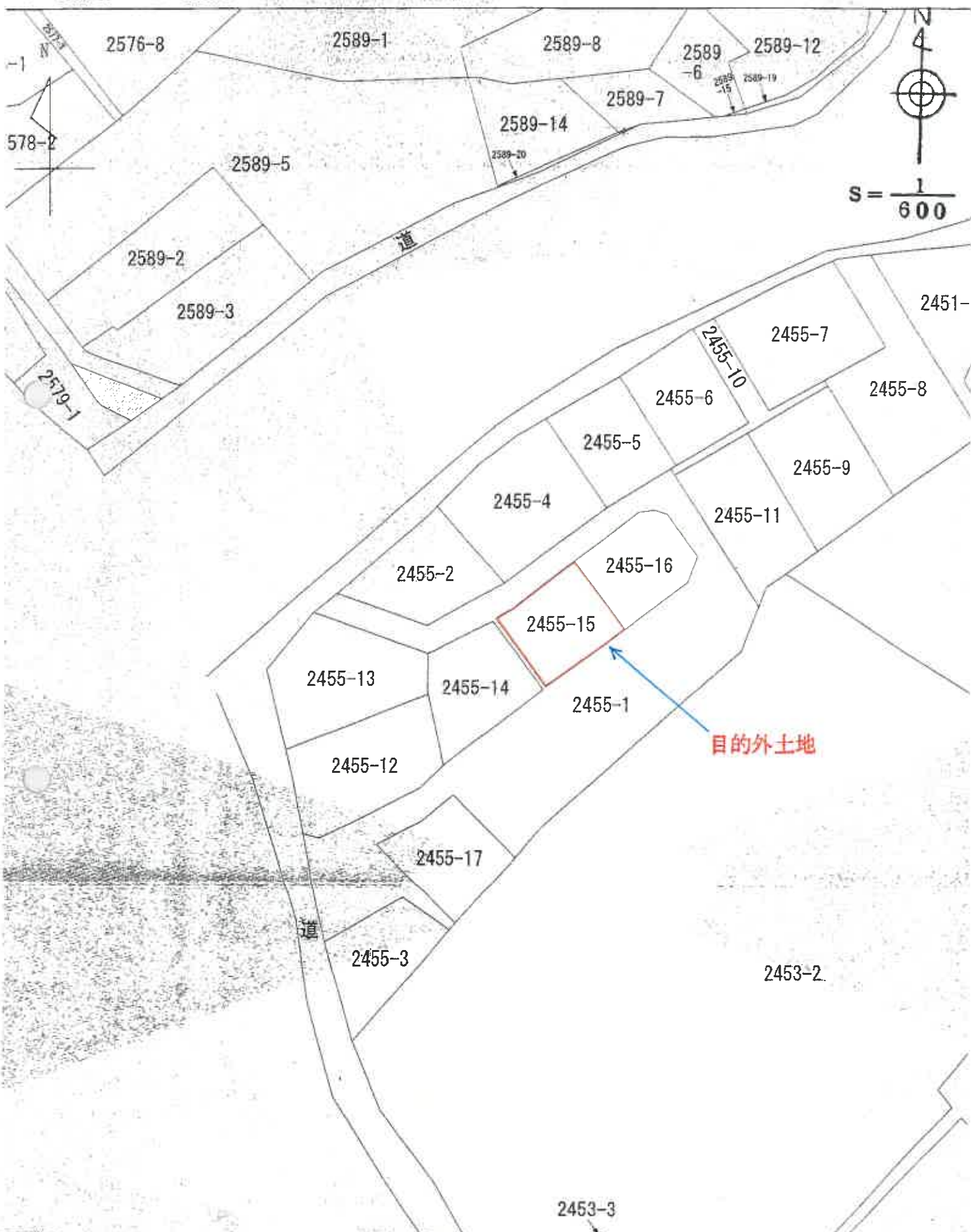
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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17日(木) : - :	執行官室	東伊豆町役場に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領 (郵便料220円)
7年 7月24日(木) 13:50-14:05	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(2455-1外)登記事項証明書申請・受領 目的外土地地積測量図申請・受領
7年 7月29日(火) 12:30-12:45	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観)
7年 7月29日(火) 13:05-13:10	東伊豆町役場 建設整備課	接道(位置指定道路)が接続する町道調査
7年 8月 1日(金) : - :	執行官室	所有者・債務者に連絡書送付 目的外土地所有者に照会書送付・受領 (郵便料330円)
7年 8月27日(水) 10:50-11:40	物件所在地	所有者と面談 占有・間取り・隣地・接道等現地調査 写真撮影 評価人同行
7年 9月 1日(月) 16:30-16:45	執行官室	目的外土地所有者から電話聴取
(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

公図写

2589-16 2449-4 2449-6 2450-3
 2589-18 2449-5 2449-2 2452-14

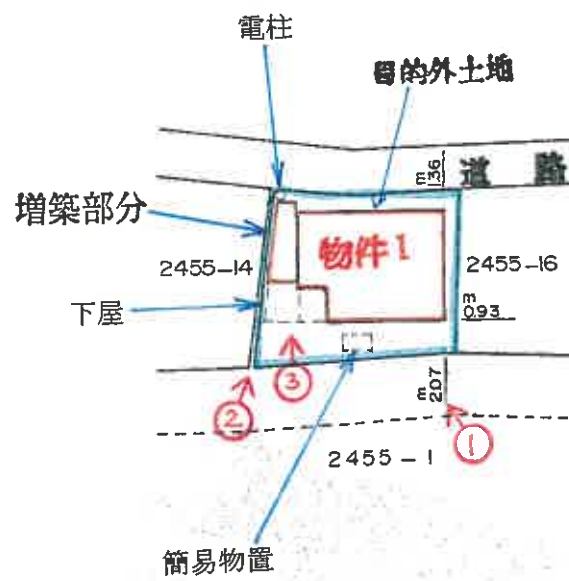
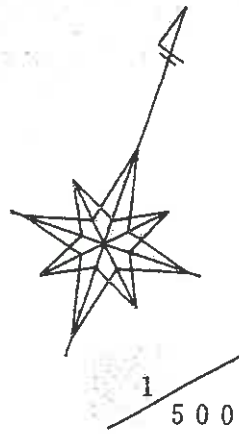


(7枚目)

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
 いる図面です。土地の位置及び形状の細部を記載した図面です。

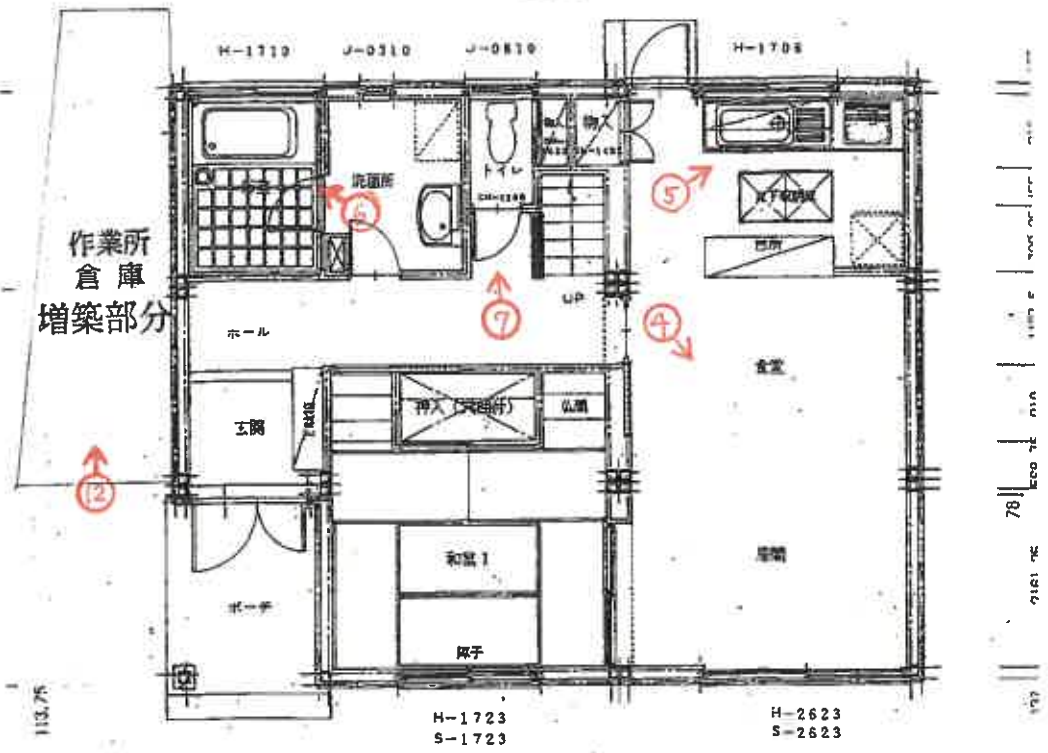
地番

建物配置図

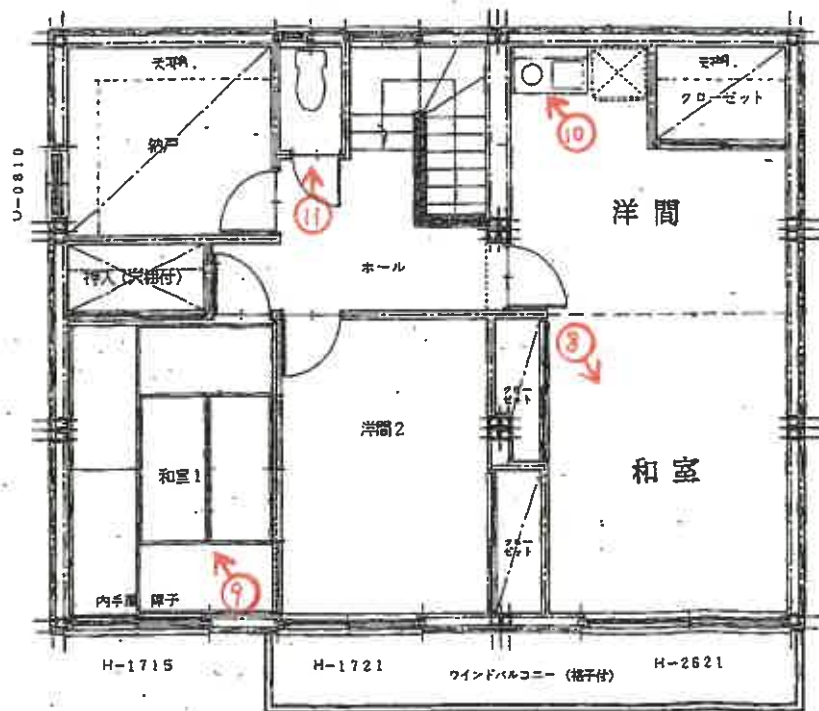


間取図

1階



2階



① 号 写真撮影方向を示す

写真 1



写真 2

増築部分



写真3 物件1 建物増築部分



写真4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



令和7年（ケ）第 48号
令和7年8月27日 現地調査
令和7年9月 5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

鍋 田 俊 彦

物 件 目 録

1 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字飯盛山 2455番地15

家屋 番号 2455番15の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 65.20平方メートル
2階 69.24平方メートル



第1 評 価 額

評 価 額	
物件1（建物）	金 1,750,000円

①評価額は土地利用権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	1階に未登記増築部分あり
特 記 事 項		
・後記建物敷地上に物件1の建物が存する。 ・本件買受人が建物敷地を使用するに当たっては、土地所有者との間で土地利用についての協議を要するものと思われる。		

*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 目的物件の概況等

1 建物の概況及び利用状況（物件1）

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7年7月30日新築	
	経 過 年 数	約30年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス類、京壁等
	天 井	クロス類、化粧合板等
	床	フローリング、畳
	設 備	電気、給排水、衛生
	その他	ソーラーパネル、ヒートポンプ給湯機 オール電化
床面積（現況）	1階未登記増築部分約10㎡、1階床面積約75㎡ 2階概ね登記のとおり 延床面積約144㎡	
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	概ね普通。	
保守管理の状態	概ね普通。	
建物の利用状況	建物所有者が家族とともに住居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	ソーラーパネルは建物所有者の父親が設置したとのことである。	

2 建物敷地(土地利用権等)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「伊豆稲取」駅北西方 約1km (直線距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	山間部に開発された小規模な住宅地。周辺は農地、山林が多い。 。当面は現況同様の土地利用が続くものと予測する。	
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 指 定 建 蔽 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 60% 200% 宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 等 地 勢 接 面 状 況 そ の 他	公簿 135.81 m ² ほぼ長方形 南東側路面とほぼ等高 中間画地
接 面 道 路	南東側幅員約4m舗装私道(建築基準法第41条1項5号の位置指定道路「下土第93号、昭和48年11月7日」) 北西側の道路は建築基準法上の道路ではない。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり(本管より私設共同管による引込) なし 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 権 等 の 内 容	所在地	賀茂郡東伊豆町稲取字飯盛山 2455 番 15
	面 積	135.81m ² (上記土地の公簿地積)
	賃主	土地所有者・B
	地代等	年額60,000円
	期 間	平成8年12月31日～令和28年12月31日
	占有権原	賃借権
	備 考	契約書上の賃借人はCであるが現在の賃借人はAである。
	※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	本件買受人は土地所有者と土地利用について協議等を要するものと思料する。	

第5 評価額算出の過程

土地利用権付建物の取引事例が収集されず、また郊外の戸建住宅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（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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
1	228,000	144	0.10	3,280,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。
 経過年数 30 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 30%
 （耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

$$\text{現価率} = 5 \text{ 年} \div (5 \text{ 年} + 30 \text{ 年}) \times (1 - 0.3) \div 0.10$$

② 建物敷地

目的外土地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
目的外 土地	19,600	1.01	135.81	0.9	2,420,000

※目的外土地 賀茂郡東伊豆町稲取字飯盛山 2455 番 15

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料を斟酌して決定した。

地価公示地 東伊豆-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

$$26,800 \text{ 円/㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/135 \div 19,600 \text{ 円/㎡}$$

◇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、交通接近、環境条件が優れる。

イ 個別格差：系統連続性、道路方位等を考慮した。

ウ 地積：公簿地積を採用。

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、建物について土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権等価格の判定

建付地価格（円） （1②オ） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （万円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
2,420,000	0.15	定期借地権	360,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権は一般定期借地権と判定し、地域における借地権割合、残存期間等を勘案してその割合を15%と査定した。

② 評 価 額

物件 番号	基礎となる 価格（円） (1①エ) ア	土地利用権等価格 の加算（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	3,280,000	360,000	—	0.8	0.6	1,750,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、下記の事由を考慮して所要の修正を行った。
・土地利用権付建物であり市場性が劣る

オ 競売市場性修正：第2評価の条件1欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮

第6 参考価格資料

1. 地価公示又は基準地価格 東伊豆－2

所 在：賀茂郡東伊豆町白田字山ノ根486番3

価 格：26,800円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道

接 面 道 路：北東側4.8m町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅の混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

位 置 図

公 図 写

建物配置図

間 取 図

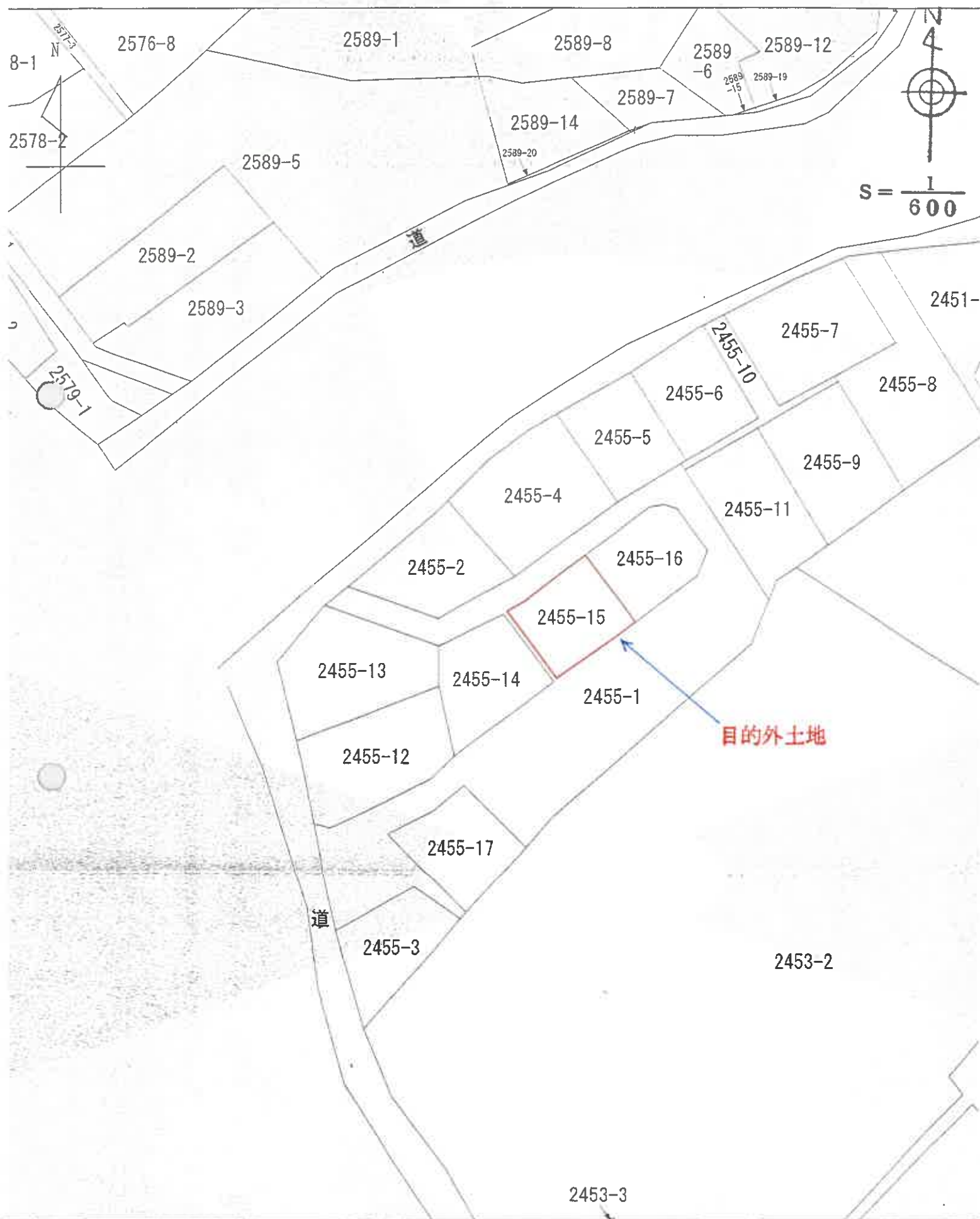
以 上



※国土地理院地図を基に評価人が作成した

公図写

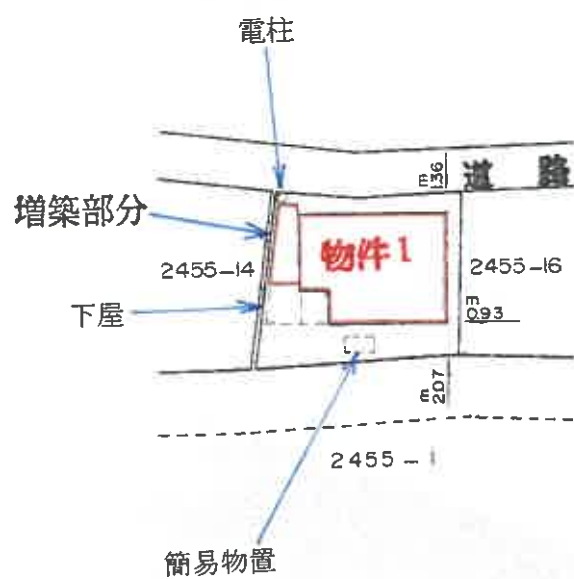
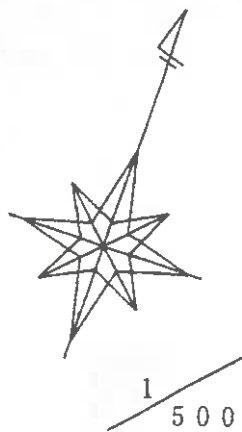
イ 2589-16
ロ 2589-18
ハ 2449-4
ニ 2449-5
ホ 2449-6
ヘ 2449-2
ト 2450-3
チ 2452-14



標準する図面は、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概略を記載した図面です。

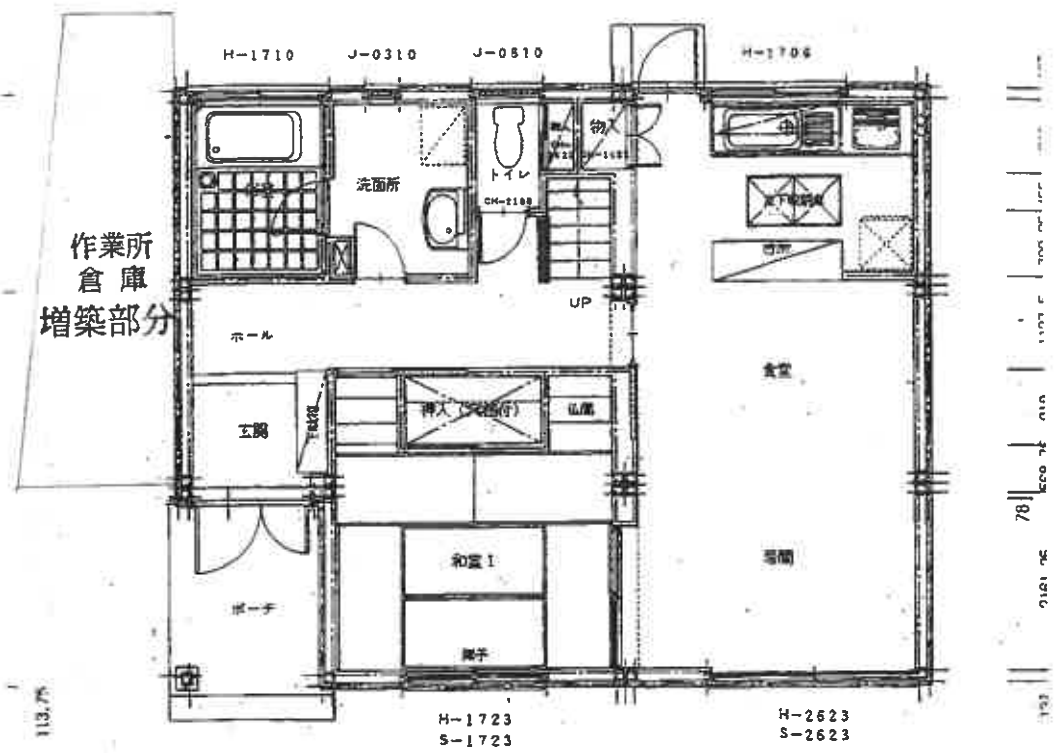
地番

建物配置図



間取図

1 階



2階

