

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 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 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	830,000 664,000		166,000	14,582	0

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 伊豆市加殿字下城 |
| | 地 番 | 1 6 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 1. 1 5平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、別紙売却対象外建物記載の建物のために法定地上権が成立する。

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】

- ・売却対象外の土地（地番168番、地番197番1、地番197番3、地番197番5、地番197番6及び地番197番7）と一体利用されている。
- ・上記売却対象外の土地の内、地番168番、地番197番1、地番197番3、地番197番5及び地番197番7を通行のため利用している。
- ・隣地（地番168番）との境界が不明確である。
- ・本件土地上に現存しない建物（家屋番号24番及び家屋番号167番2）の登記が存在する。

《 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

1	所	在	伊豆市加殿字下城
	地	番	1 6 7 番 2
	地	目	宅地
	地	積	2 6 1. 1 5 平方メートル

別紙 売却対象外建物

所 在	伊豆市加殿字下城	1 6 7 番地 2、1 6 8 番地
家屋 番号	1 6 7 番 2 の 2	
種 類	居宅	
構 造	木造瓦葺 2 階建	
床 面 積	1 階	1 0 7 . 4 4 平方メートル
	2 階	5 3 . 4 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	飼育小屋
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	約 4 7 平方メートル

令和7年（ヌ）第41号

令和7年10月 2日受理

令和7年11月 12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 | 伊豆市加殿字下城 |
| | 地 | 番 | 1 6 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 1 . 1 5 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 1	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐	
形状	☒ 公図及び公図合成図のとおり ☐ 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 (概略) 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	「その他の事項」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	
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 ☒ 建物配置図 (概略) 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

(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 本件土地は、地番168、197-1・3・5～7の土地（いずれもA所有）と一体利用されており、一体土地は、その北側を舗装市道小川遠藤橋線（建築基準法上42条1項1号道路）、東側を舗装市道積田下越線（建築基準法42条2項道路）に接面している。現状では公道から本件土地に進入するために、地番168、197-1・3・5・7の土地を通行している。本件土地はその南西側を幅員約1.5mの未舗装市道下城線に接しているが、同市道は建築基準法上の道路に該当せず、現状では本件土地への進入路としては利用されていない。
- 2 本件土地と南東側隣接地（地番168）との境界は判然としない。
- 3 本件土地の北東側で接している水路につき、河川占用許可（占用番号345、占用面積4㎡）がなされている。同許可は3年ごとの更新が必要であるが、平成24年3月31日を最後に更新されていない。伊豆市用地管理課によると、更新手続を要するが、未更新により廃止になる訳ではないとのことである。
- 4 本件土地の一画で、ヤギ10頭が飼育されている。
- 5 本件土地には、次の現存しない建物の登記が存する。
- ① 主である建物
- | | |
|------|-------------|
| 所 在 | 伊豆市加殿167番地2 |
| 家屋番号 | 24番 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造草葺平家建 |
| 床面積 | 79.33㎡ |
- 附属建物
- | | |
|-----|---------|
| 符 号 | 1 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造草葺平家建 |
| 床面積 | 16.52㎡ |
| 符 号 | 2 |
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 木造草葺平家建 |
| 床面積 | 39.66㎡ |
| 符 号 | 3 |
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 木造草葺平家建 |
| 床面積 | 26.44㎡ |
- 所 有 者 B
- ② 所 在 伊豆市加殿字下城167番地2
- | | |
|------|---------|
| 家屋番号 | 167番2 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| 床面積 | 125.70㎡ |
- 所 有 者 C
- 6 目的外建物2は、令和二、三年頃までは、目的外建物1の離れとしてAの祖母が居住していたとのことであるが、現在はヤギの飼育小屋として利用されている。両建物の所有者、利用関係、位置関係から、目的外建物2は目的外建物1の未登記附属建物と思料された。また、南東側隣接地（地番168）上にも目的外建物1の附属建物（木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、物置）が存在する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件土地及び南東側隣接地上に目的外建物1を所有して土地を占有しています。本件土地を第三者に貸していることはありません。 2 目的外建物2は、昭和50年前後に亡父が建てたもので、令和二、三年頃まで祖母が住んでいましたが、現在は誰も住んでいません。 3 家屋番号24番の建物は現存しません。家屋番号167番2の建物は取り壊した上で、跡地に目的外建物1を建築しました。家屋番号24番の建物の登記上の所有者Bは私の曾祖父、家屋番号167番2の建物の登記上の所有者Cは私の祖父です。 4 本件土地と南東側隣接地との間の境界がどこかはよく分かりません。 5 本件土地上でヤギ10頭を飼っています。当初は草を食べさせていたのですが、今は趣味で飼っています。 6 河川占用許可のことはよく分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

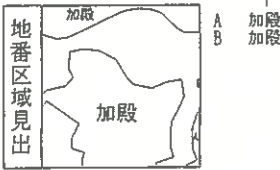
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月10日(金) 11:30-12:10	静岡地方法務局 沼津支部	件外土地(168外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・備付けなし 本件土地上の建物登記有無照会・登記事項証明書受領 同登記建物の建物図面申請・家屋番号24備付なし、 その余受領
7年10月15日(水) 12:25-12:40	物件所在地	物件特定 写真撮影 所有者と面談
7年10月15日(水) 13:10-13:20	伊豆市役所中伊豆 支所用地管理課	接道関係調査 水路関係調査
7年11月 4日(火) 13:50-14:30	物件所在地	所有者と面談 占有・形状・目的外建物・隣地・接道等現地調査 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 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



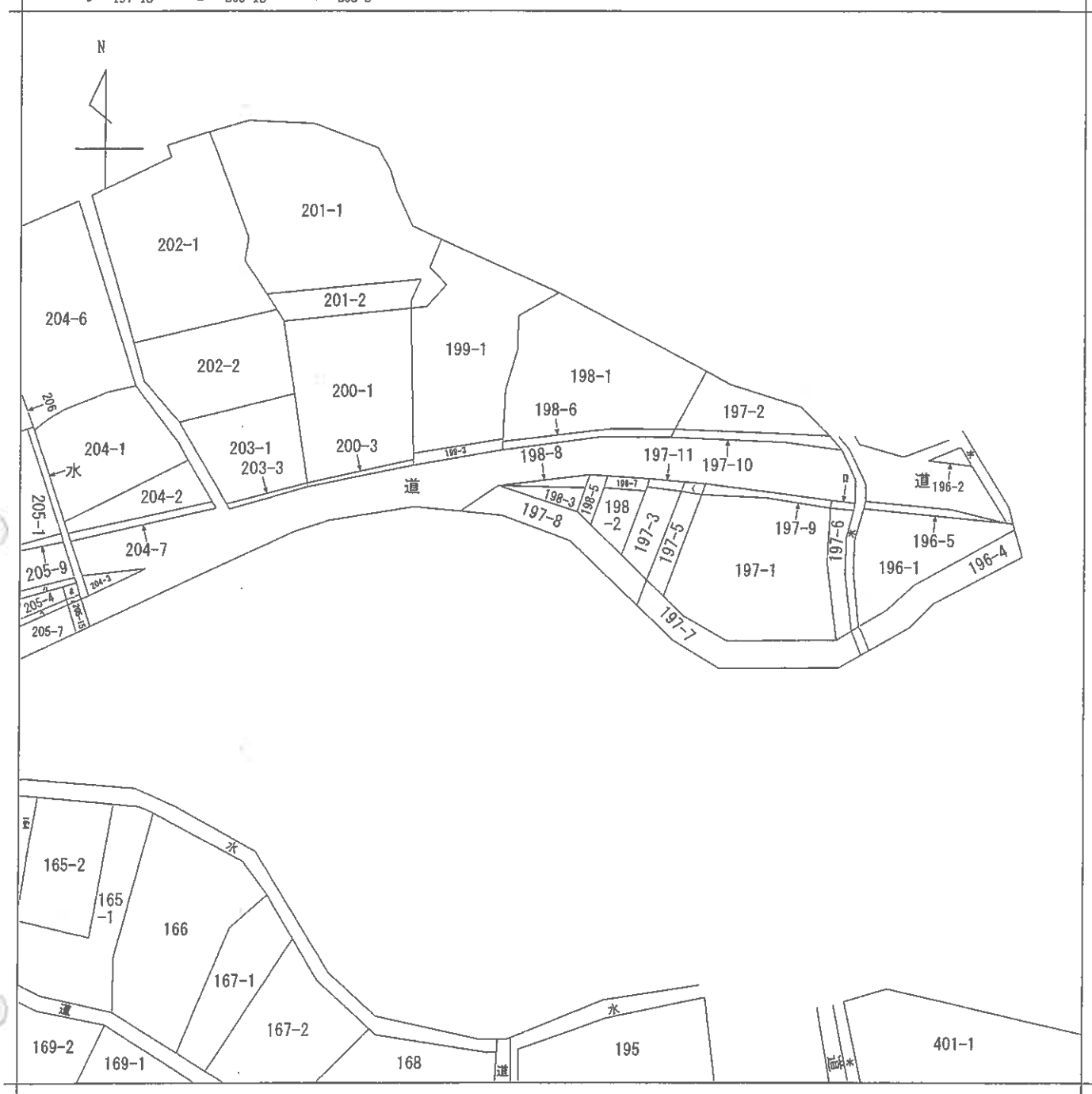
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	伊豆市加殿字下城				地番	167番2			
出力縮	1/600	精度区分		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。
(静岡地方法務局沼津支局管轄)
令和7年9月5日
大阪法務局北出張所
地図整理番号：M09794 登記官

イ 197-12 ハ 205-11 ホ 205-14
ロ 197-13 ニ 205-13 ヘ 205-2



(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概略を記載した図面です。



請求部	所在	伊豆市加殿字積田				地番	197番8			
出力縮	1/600	精度区分		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7年10月10日
静岡地方方法務局沼津支局

請求番号：38-1

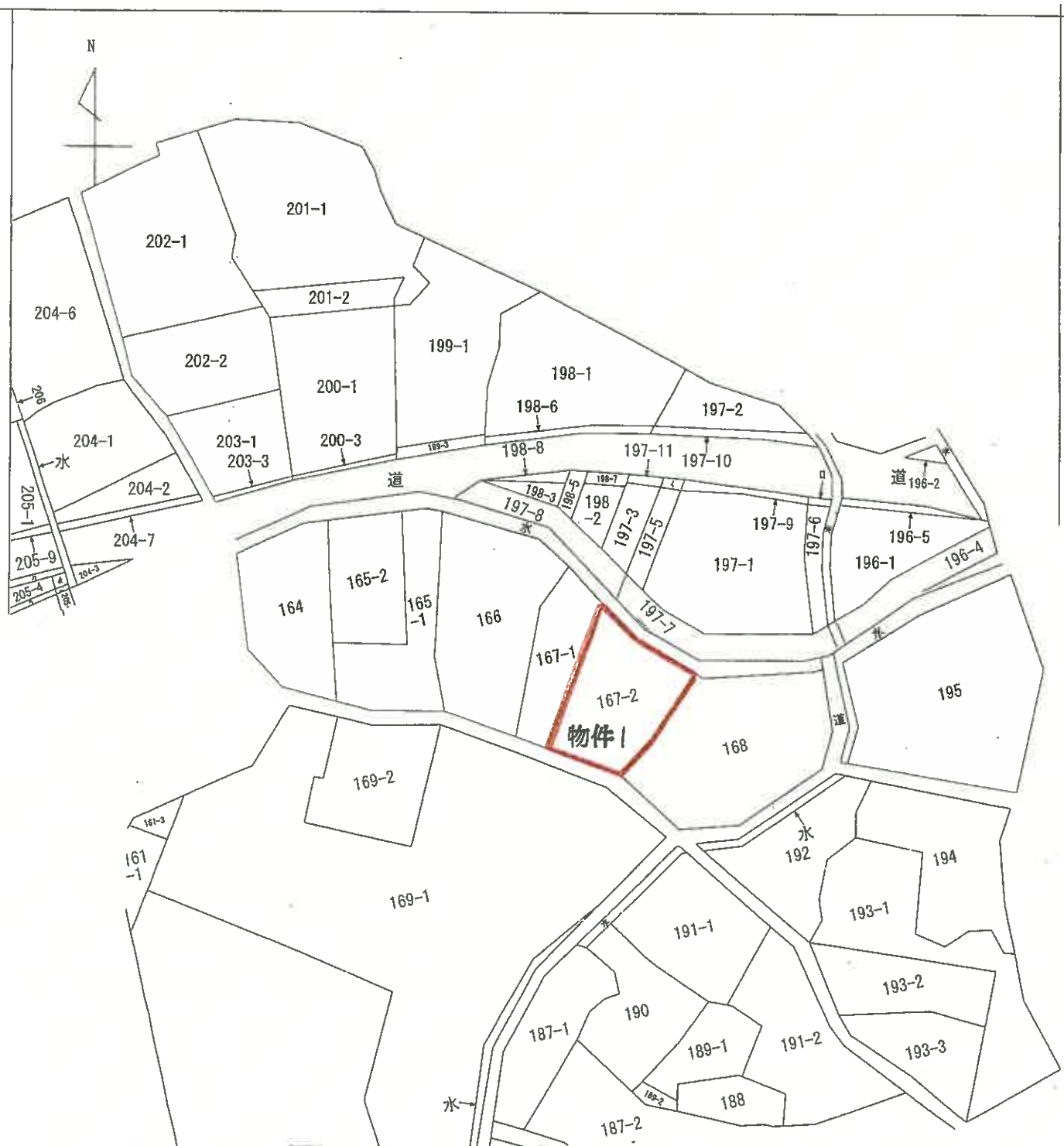
登記官

(1/1)

(8枚目)

公用

公図合成図



建物配置図(概略)

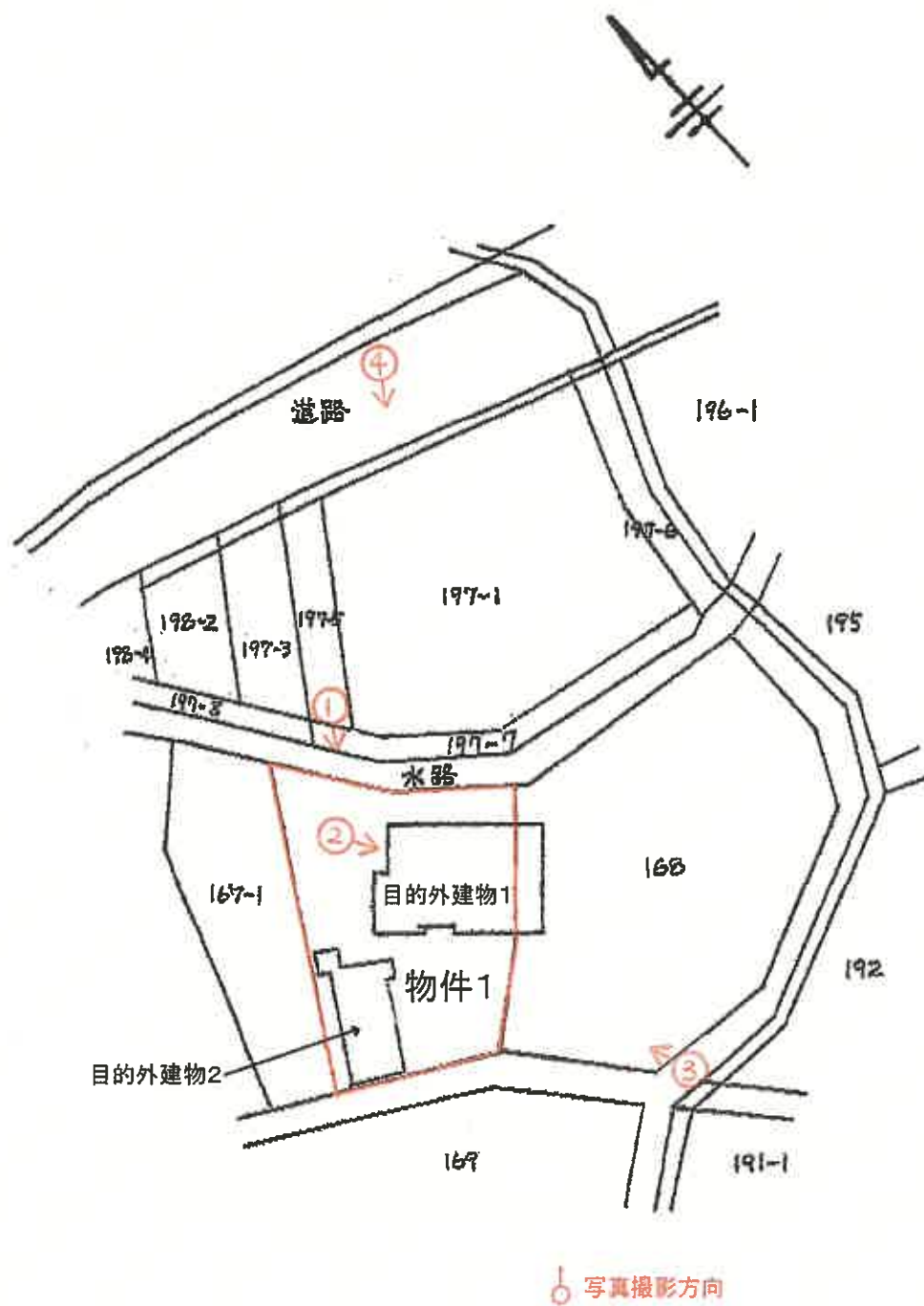


写真 1

目的外建物 1

目的外建物 2



物件 1 土地

写真 2 目的外建物 1



写真 3

目的外建物 2

目的外建物 1



写真 4 物件 1 土地を含む一体地の概況



令和7年（又）第41号
令和7年11月4日現地調査
令和7年11月13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
田中弘樹

物 件 目 録

1	所	在	伊豆市加殿字下城
	地	番	1 6 7 番 2
	地	目	宅地
	地	積	2 6 1 . 1 5 平方メートル

第1 評 価 額

物件 1	金 8 3 0 , 0 0 0 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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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 目的物件の表示

番 号	登 記 簿 上	現 況
1	別紙物件目録のとおり	
特 記 事 項		
・物件1土地と目的外土地（加敷168番）上に目的外建物（家屋番号167-2-2）が跨在している。		

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道線「修善寺駅」南方約1km（直線距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅や農家住宅がみられるほか農地も多く残る、旧修善寺町郊外の農家集落地域。 当面は現状のまま推移するものと思料される。	
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	非線引都市計画区域 無指定 60% 200% 無 特定用途制限地域里山環境共生地区 土砂災害警戒区域 埋蔵文化財包蔵地（加殿城跡）
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積…261.15㎡ 形 状 等…ほぼ台形 地 勢…ほぼ平坦 高 低 差…道路とほぼ等高。 そ の 他…なし	
接 面 道 路	南西側が幅員約1.5mの市道（建築基準法上の道路ではない）に接面する。	
土地の利用状況	現 況 利 用 法…土地所有者が目的外建物（特記事項参照）の敷地として占有している。 目的外建物の有無…有 周囲等の状況…住宅、畑、山林等 そ の 他…特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	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（一体利用敷地）の前面道路等に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。	
特 記 事 項	・ 目的外建物の概要 所在；加殿字下城167番地2（物件1）、168番地（目的外） 家屋番号；167番2の2 種類；居宅 構造；木造瓦葺2階建	

特 記 事 項	床面積；1階 107.44㎡ 2階 53.44㎡ 所有者；土地所有者A 建築時期；平成5年4月30日（登記簿記載の新築日） 建築者；その他の者（土地所有者Aの父） ＜未登記付属建物＞ 所在；加殿字下城167番地2（物件1） 種類；飼育小屋 構造；木造瓦葺平家建 床面積；約47㎡ 所有者；土地所有者A 建築時期；昭和50年頃 建築者；その他の者（土地所有者Aの父） ・ 本件土地（物件1）は隣接する168、197-1、-3、-5、-6、-7の土地（いずれもA所有）と一体として利用されている。当該一体土地は北側、東側、南西側が市道に接面している。北側や東側の市道より物件1土地に進入するには168、197-1、-3、-5、-7の土地を通行する。 ・ 物件1と197-7の土地の間には水路が介在しており、通行路として河川占用許可を受けている。（占用番号；345、167地先約4㎡、当初許可日；平成4年8月10日） ・ 物件1と168の土地との境界は判然としない。 ・ ヤギが飼育されている。 ・ 現存しない建物登記が残っている。 ※「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

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ず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 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価補正 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	24,500	0.5	261.15	0.9	2,880,000

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

地価公示標準地 伊豆-5

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$32,400 \text{ 円/㎡} \times 98.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 130 \approx 24,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示地価格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：±0

◇地域格差：街路、環境条件等で公示地が優る +30

イ 個別格差：街路、画地、環境条件等 -50

ウ 地積：公簿面積採用

エ 建付減価補正：建物の状況等を考慮 -10

2 評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場修正等を施して、評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	敷地利用権等 価格の考慮 イ	市 場 性 修 正 率 ウ	競売市場 修 正 率 エ	占有 減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,880,000	0.6	0.8	0.6	—	830,000

イ 敷地利用権等価格の考慮：

売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。 $(1-0.4)=0.6$

ウ 市場性修正：目的外建物付き土地の市場性を考慮した。

エ 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。

オ 占有減価：—

第6 参考価格資料

公示価格（伊豆－5）

所 在：伊豆市本立野字坊651番3

価 格：32,400円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：264㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 道 路：北東側5.7m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域無指定

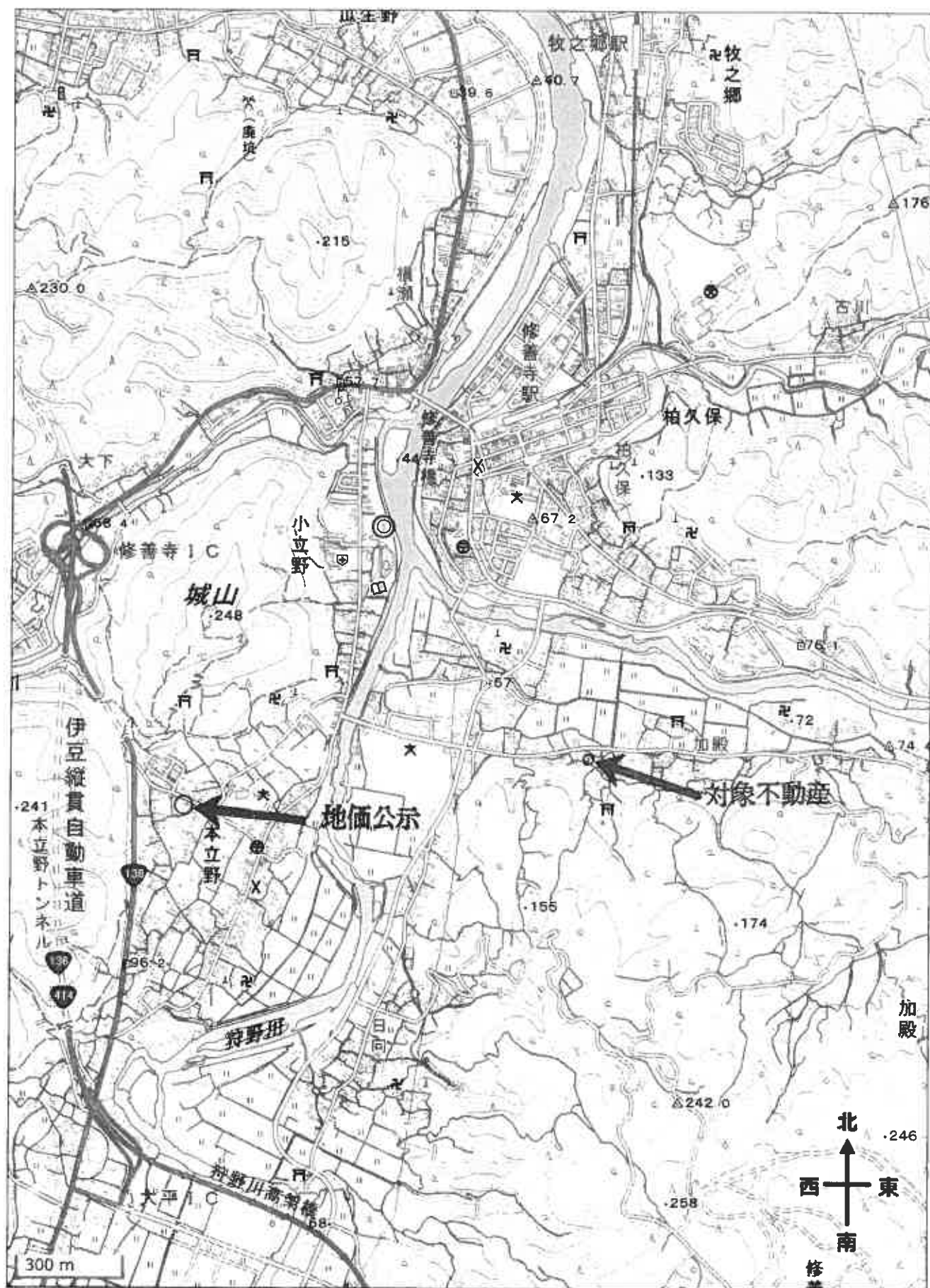
（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほか公営住宅等も見られる住宅地域

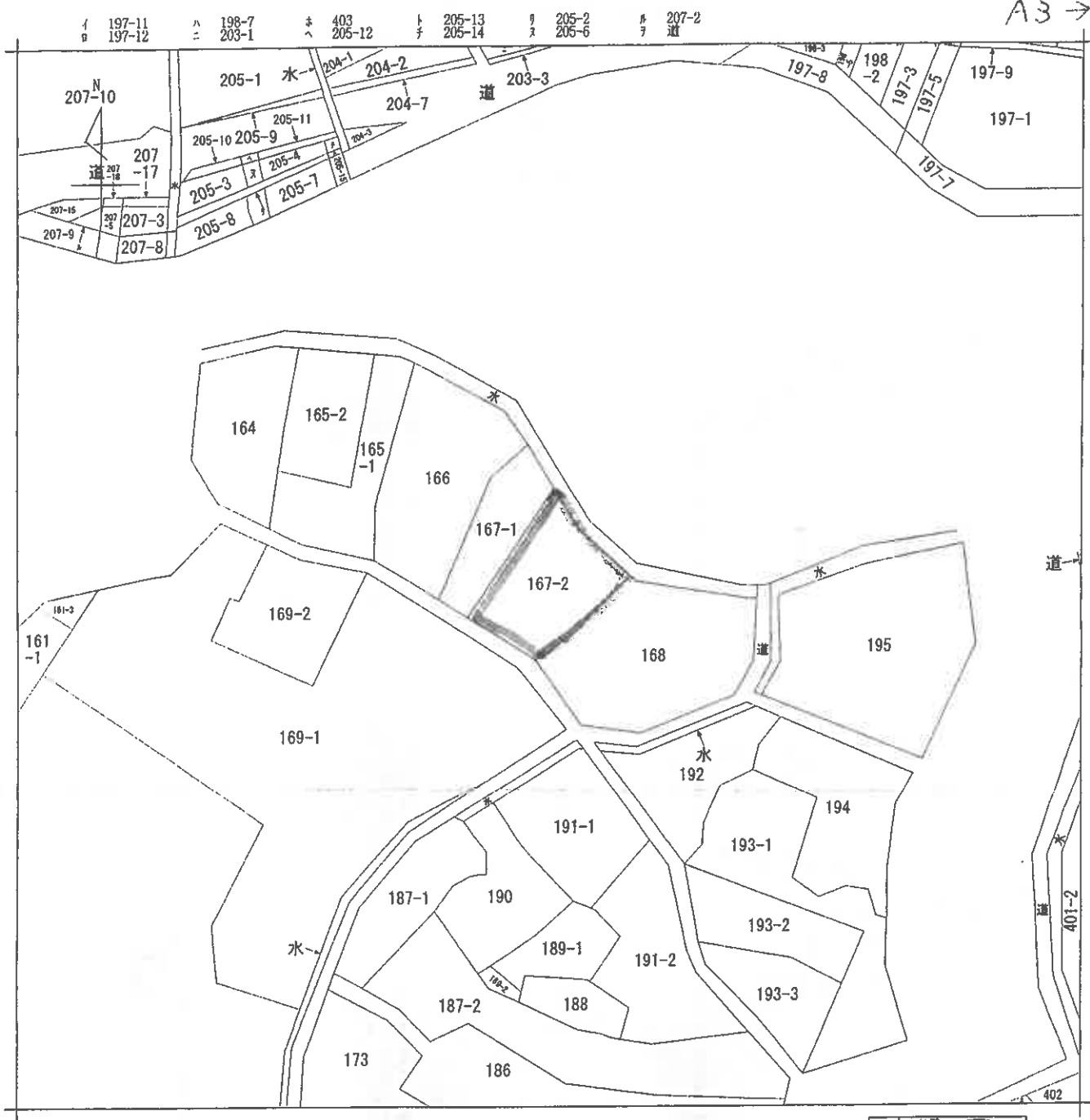
第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 土地建物位置関係図（概略）

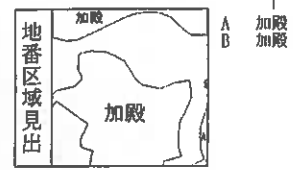
以 上



A3 → A4



(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概略を記載した図面です。



請求部	所在	伊豆市加殿字下城				地番	167番2			
出カ尺	1/600	精度区分		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	A3 → A4				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。

(静岡地方法律局沼津支局管轄)

令和7年9月5日

大阪法律局北出張所

地図整理番号: M09794

登記官



土地建物位置関係図
(概略)

