

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 2 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 5 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 5 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 5 月 20 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 6 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 5 月 21 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 5 月 21 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）
1～3☆	29,420,000 23,536,000	一括	5,884,000	241,044	34,434
1	13,060,000				
2	16,200,000				
3	160,000				
					</

物 件 目 録

☆1 所 在 裾野市佐野字西原
地 番 1012番3
地 目 畑
地 積 264平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
共有者 A 持分6分の4
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1

2 所 在 裾野市佐野字西原
地 番 1012番4
地 目 宅地
地 積 327.42平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
共有者 A 持分6分の4
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1

☆3 所 在 裾野市佐野字西原
地 番 1012番5
地 目 畑
地 積 3.30平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 雑種地

共有者 A 持分6分の4
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 16 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 3】

本件共有者らが共同占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1 ～ 3】

隣地（物件 1、2 と北側隣接地（地番 1012 番 1、1012 番 7））（物件 1、3 と北西側市道）（物件 1 乃至 3 と南側官地）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 341 番）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 裾野市佐野字西原
 地 番 1012番3
 地 目 畑
 地 積 264平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分6分の4
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分6分の1

2 所 在 裾野市佐野字西原
 地 番 1012番4
 地 目 宅地
 地 積 327.42平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分6分の4
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分6分の1

3 所 在 裾野市佐野字西原
 地 番 1012番5
 地 目 畑
 地 積 3.30平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 雑種地

共有者 A 持分6分の4
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1

令和7年（ケ）第60号

令和7年 9月22日受理

令和7年11月10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 裾野市佐野字西原
地 番 1012番3
地 目 畑
地 積 264平方メートル
共有者 A 持分6分の4
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
- 2 所 在 裾野市佐野字西原
地 番 1012番4
地 目 宅地
地 積 327.42平方メートル
共有者 A 持分6分の4
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
- 3 所 在 裾野市佐野字西原
地 番 1012番5
地 目 畑
地 積 3.30平方メートル
共有者 A 持分6分の4
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1

(土地用)

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1～3
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1～3) ☐ 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 ☒ 配置図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ 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。 ☒ 上記の者ら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 物件1～3の土地は一体となっており、各土地間の境界は判然としない。
- 2 物件2土地は、その東側を幅員約9mの舗装県道沼津小山線（建築基準法上の道路）に、物件1、3の土地は、その北西側を幅員約4mの舗装市道2038号線（建築基準法上の道路）に、各接面している。ただし、東側舗装県道の歩道部分に縁石が存在するため、同県道から物件2の土地への自動車での出入りはできない（写真1参照）。また、物件1～3の土地は、その南側を幅員約1.2～1.4mの未舗装市道2036号線に接するが、同市道は建築基準法上の道路に該当しない。
- 3 物件2の土地上に電柱、井戸跡及び裾野市が設置したホース格納箱が存在する。裾野市役所危機管理課によると、ホース格納箱は自主防災会等の要望に基づき、土地所有者の同意を得た上で市が設置するもので、設置にかかる土地使用料等は発生しないとのことである。
- 4 物件1、2の土地と北側隣接地（地番1012-1、1012-7）との間の境界は判然としない。また、物件1、3の土地と北西側市道との境界、物件1～3の土地と南側官地との境界も判然としない。
- 5 物件2の土地には、次の現存しない建物の登記が存する。
- （主である建物）
- 所 在 裾野市佐野字西原 1012番地4
- 家屋番号 341番
- 種 類 店舗
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 112.39㎡
- （附属建物）
- 符 号 1
- 種 類 物置
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 37.19㎡
- 所 有 者 D
- 6 本物件の占有状況等については、放置状態の更地であることから2枚目のとおりと史料した。なお、本物件の占有状況等に関する共有者らの回答は次のとおりである。
- (1) Aの回答
- 本物件の第三者への賃貸の有無 なし
- 本物件の占有状況 共有者全員で共同占有している。
- 本物件の管理状況 放置状態
- 本物件と隣接地との間の境界に関する問題の有無 なし
- (2) Bの回答
- 本物件の第三者への賃貸の有無 なし
- 本物件の占有状況 Bは占有していない。
- 本物件の管理状況 放置状態
- 本物件と隣接地との間の境界に関する問題の有無 不明

（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
■近隣住民	1 本物件は、空き地の状態です。2か月前までは、車を置かせてもらう代わりに土地の管理をしていましたが、現在は土地を返還しています。 2 物件2の土地には井戸がありましたが、現在はコンクリートで埋めてあります。
■A (共有者)	1 本物件は、空き地の状態です。本物件を第三者に貸していることはありません。 2 かつて、物件2の土地に井戸がありましたが、現在どうなっているかは分かりません。また、消火ホースのことは知りません。

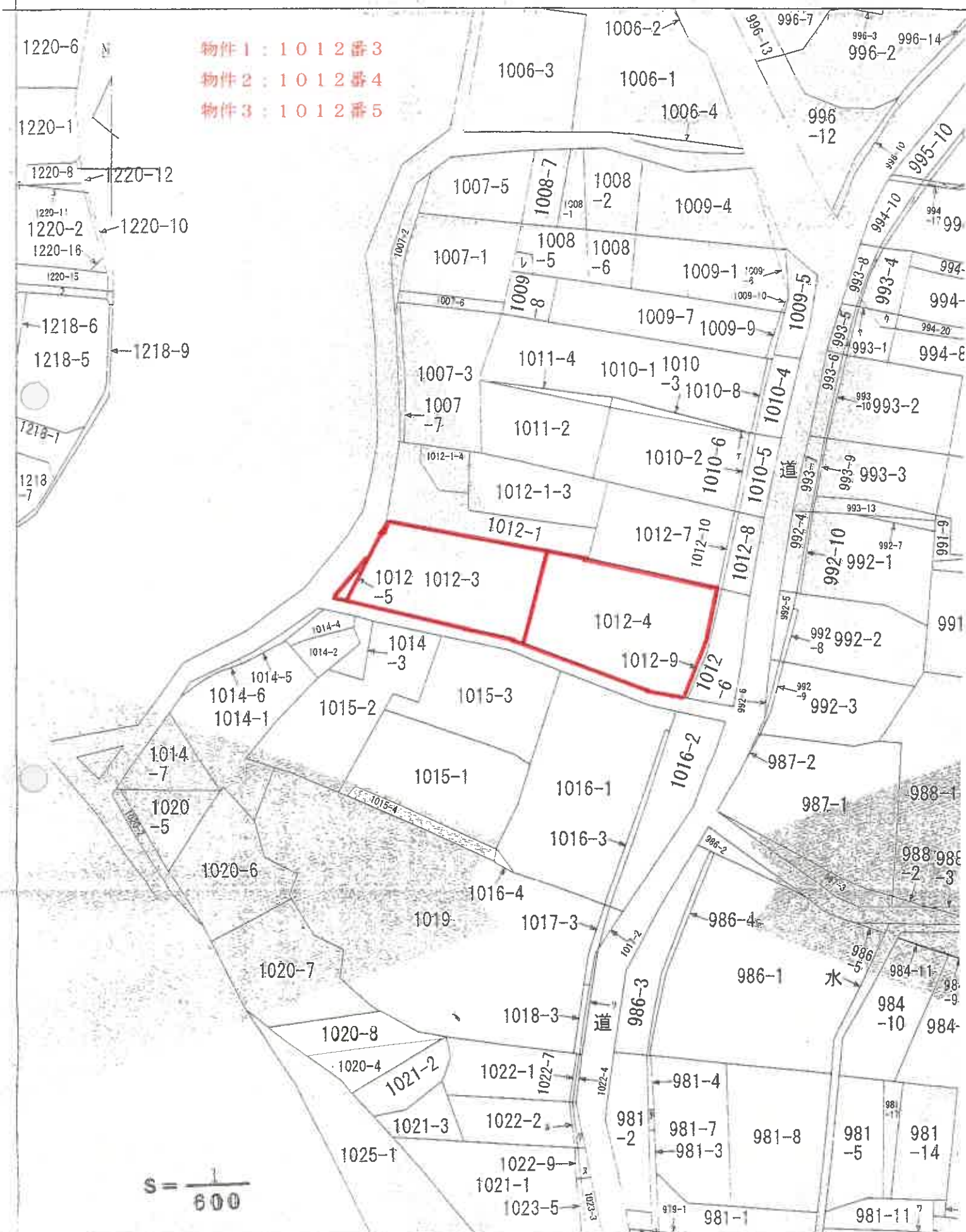
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 3日 (金) 9:55-10:15	静岡地方法務局 沼津支部	件外土地(1012-9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・証明書受領 同建物の建物図面申請・備付けなし
7年10月 3日 (金) 14:00-14:20	物件所在地	物件特定 写真撮影 近隣住民から聴取
7年10月 3日 (金) 14:30-14:40	裾野市役所 建設課 都市計画課	接道関係調査
7年10月 7日 (火) :-:	執行官室	共有者らに照会書送付・共有者A、Bから回答あり、 共有者Cは回答なし (郵便料660円)
7年10月10日 (金) 14:20-14:35	執行官室	共有者Aから電話聴取
7年10月14日 (火) 11:05-11:15	執行官室	裾野市役所危機管理課から電話聴取
7年10月29日 (水) 10:45-11:05	物件所在地	近隣住民から聴取 占有・形状・隣地・接道等現地調査 評価人同行
(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 司 寫

994-16 995-13 ホ 995-16 ト 995-9 1022-5 ル 1022-8
994-13 ニ 995-15 ハ 995-18 チ 1220-5 ス 1022-6 つづく



(6 枚目)

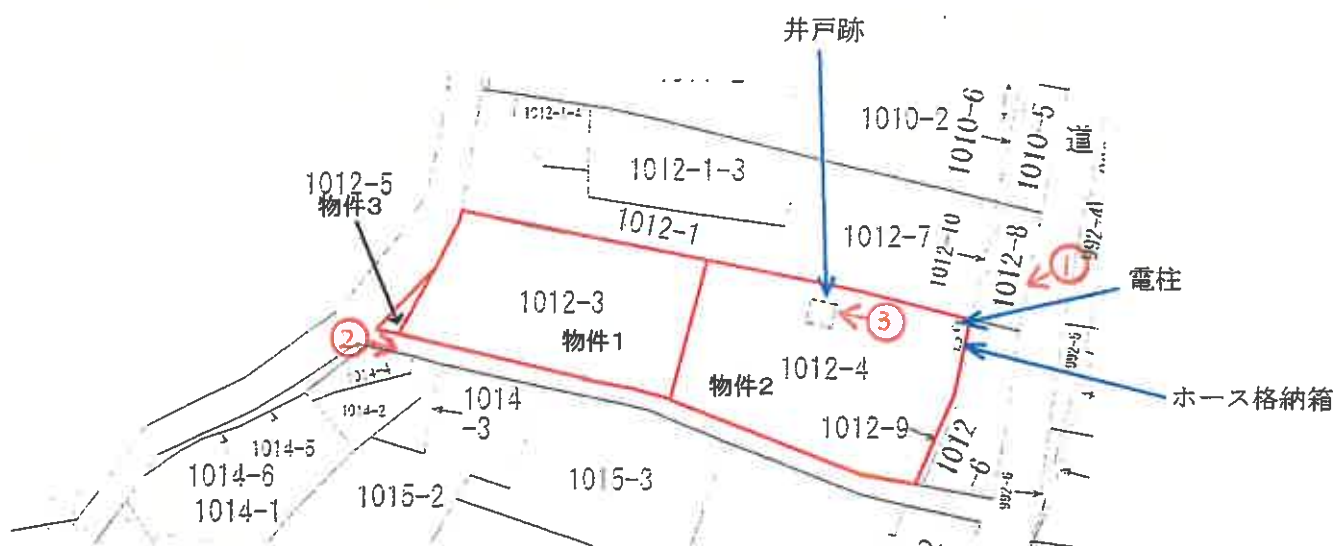
本 地図に添する図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け

配置図

物件1 1012番3

物件2 1012番4

物件3 1012番5



写真撮影方向

写真 1



写真 2



写真 3



令和7年（ケ）第 60号
令和7年10月29日 現地調査
令和7年11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

鍋田 俊彦

印

物 件 目 録

- 1 所 在 裾野市佐野字西原
 地 番 1012番3
 地 目 畑
 地 積 264平方メートル
 共有者 A 持分6分の4
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分6分の1

- 2 所 在 裾野市佐野字西原
 地 番 1012番4
 地 目 宅地
 地 積 327.42平方メートル
 共有者 A 持分6分の4
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分6分の1

- 3 所 在 裾野市佐野字西原
 地 番 1012番5
 地 目 畑
 地 積 3.30平方メートル
 共有者 A 持分6分の4
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分6分の1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 29,420,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 13,060,000 円
物件2 (土地)	金 16,200,000 円
物件3 (土地)	金 160,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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 評価額は土地利用権価格を控除した価格である。

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、買受希望者は事前に物件内に立ち入ることができない場合があること、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
1	物件目録記載のとおり	雑種地
2	物件目録記載のとおり	雑種地
3	物件目録記載のとおり	雑種地
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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R御殿場線「裾野」駅の北西方・直線距離約 900m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いに店舗、事業所、住宅等が混在する地域。特段の変動要因は無く、当面は現状維持程度で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	市街化区域 第2種住居地域・第1種中高層住居専用地域 (特記事項参照) 60% (2住居) 200% (1中専) 150% - 農地法(物件1、3、特記事項参照)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	594.72 m ² ほぼ台形 概ね平たんであるが若干の傾斜箇所あり。 東、北西、南側道路と概ね等高の三方路地。
接 面 道 路 の 状 況	東側、幅員約 9 m舗装県道(建築基準法上の道路)。ただし、縁石があるため自動車での出入りはできない。 北西側、幅員約 4 m舗装市道(建築基準法第42条2項の道路)。 南側、幅員約 1.2～1.4 m未舗装市道(建築基準法上の道路ではない)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・土地共有者らが更地の状態で占有している。 周囲等の状況・・・事業所、一般住宅、共同住宅等 その他・・・井戸跡がありコンクリートで埋められているものとみられる。詳細は不明である。	
供給処理施設	上 水 道 可 ガ ス 配 管 可 下 水 道 可 (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	「画地の境界について」 物件1～3土地は一体となっており各土地間の境界は判然としない。また、北側隣地との境界は判然としない。 画地北西側市道、及び南側市道との境界は未確定であり判然としない。北西側市道は2項道路であり中心付近に裾野市の「2項道路中心点」という鋸が打たれており、本件土地側（南東方向）約2mまでアスファルト舗装がされて道路となっているが裾野市役所建設課に確認したところ、前述のとおり本件土地（物件1、3）と市道との官民境界は未確定である。 「用途地域の境について」 裾野市役所都市計画課によると県道・沼津小山線の西端から西方へ30mまで第2種住居地域、その西は第1種中高層住居専用地域に指定されている。本件土地の過半は第2種住居地域に指定されているものとみられる。 「農地法上の取り扱いについて」 概要は以下のとおりである。詳細については裾野市農業委員会に確認を要する。 （物件1、3） 非農地。転用許可なし。農地法上、農用地区域外。 買受適格者証明が必要。 「供給処理施設について」 裾野市役所備付の図面によると上水道は東側県道の両端、北西側市道、南側市道に埋設されている。下水道は東側県道の両端、北西側市道に埋設されている。 静岡ガスによると都市ガス管は東側県道の東端、及び北西側市道に埋設されている。東側県道の埋設管は道路の反対側にあることから本件土地への引込は困難であるという見解であった。詳細については市役所担当課、及び供給会社に確認を要する。 下記建物の登記が存するが建物は存在しない。 所在：裾野市佐野字西原1012番地4 家屋番号：341番、及び附属建物
---------	--

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

① 物件1～3（土地）

物件1～3の更地価格を算出して基礎となる価格を求めた。

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	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	95,900	0.86	264	—	21,770,000
2	95,900	0.86	327.42	—	27,000,000
3	95,900	0.86	3.30	—	270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地又は基準地 裾野（県）5－1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $118,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/123 \div 95,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は交通接近、環境、行政的条件が優れる。

イ 個 別 格 差：規模、形状、奥行長大、三方路等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし

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。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①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
1	21,770,000	—	—	—	0.6	13,060,000
2	27,000,000	—	—	—	0.6	16,200,000
3	270,000	—	—	—	0.6	160,000
計						29,420,000

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：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 地価公示又は基準地価格 裾野（県）5－1

所 在：裾野市平松字上ノ原442番2外

価 格：118,000円／㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東8.6m市道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率60%、容積率300%）準防

地域の概要：小売店舗のほか飲食店等も混在する既成商業地域

第7 附属資料

1 位置図

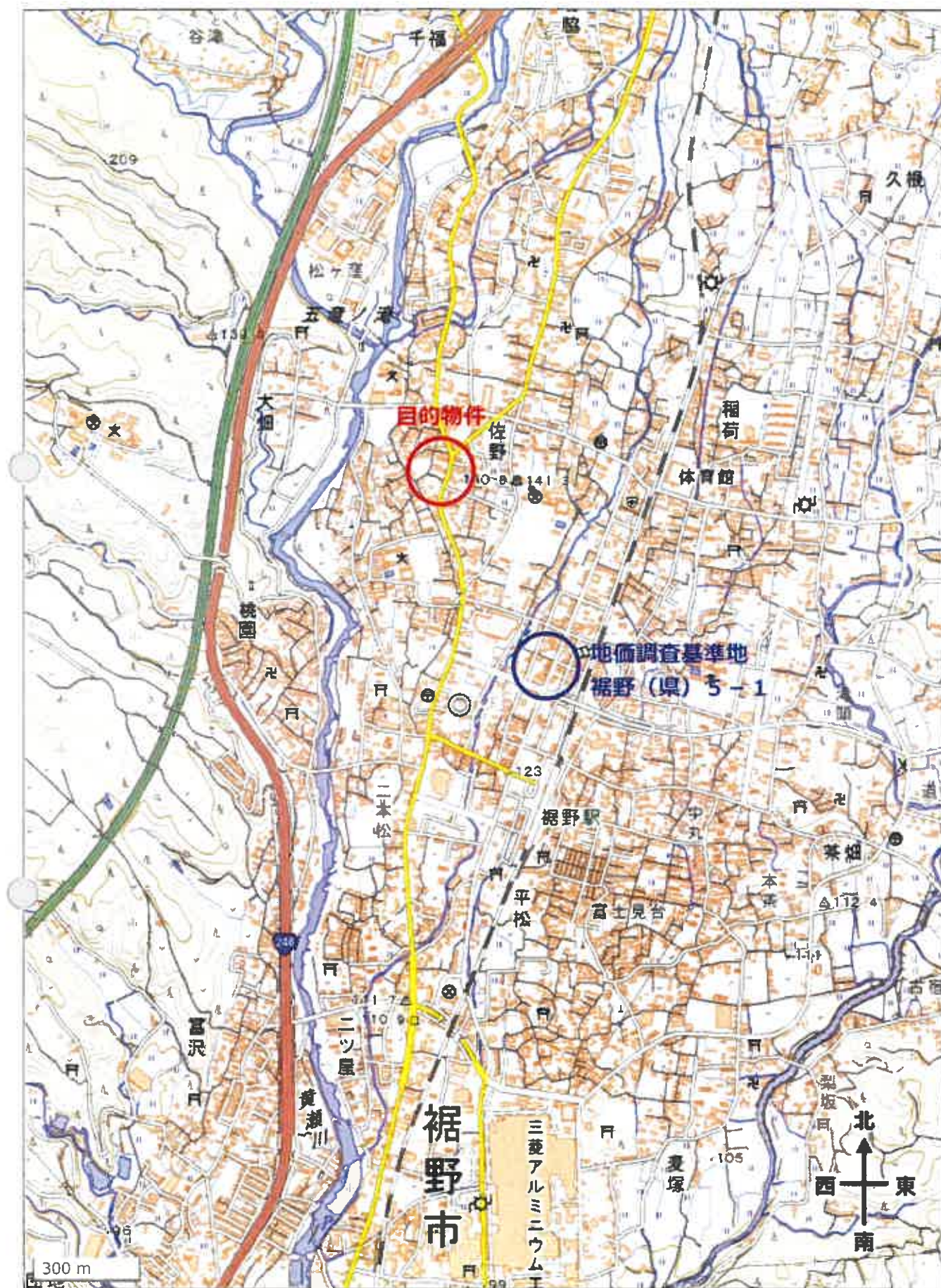
2 公図写

3 配置図

以 上

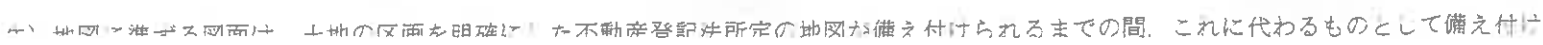
地理院地図

GSI Maps



※国土地理院地図を基に評価人が作成した

イ	994-16	ハ	995-13	ホ	995-16	ト	995-9	リ	1022-5	ル	1022-8
コ	994-18	ニ	995-15	ヘ	995-18	チ	1220-5	フ	1022-6	ツ	つづく



配置図

物件1 : 1012番3

物件2 : 1012番4

物件3 : 1012番5

