

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月27日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 和田 浩 典

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27日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで	
開札期日	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売却場
売却決定 期日	日 時	令和 8年 7月 1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 6月11日 午後 1時00分から 令和 8年 6月11日 午後 3時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法	<p>下記のいずれかによる。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>ただし、特別売却については、現金又は(1)による。</p>	
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33条)	<p>☆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。</p>	
<p>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。</p> <p>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)。</p>		

物件番号	売却基準価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,910,000 3,128,000	一括	782,000	984	0
1	1,850,000				
2	2,060,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 沼津市戸田字柳ヶ窪  
地 番 3878番205  
地 目 山林  
地 積 1511平方メートル

(現況)

地 目 山林(一部雑種地)

2 所 在 沼津市戸田字烏ヶ原  
地 番 3879番80  
地 目 山林  
地 積 1686平方メートル

(現況)

地 目 山林(一部雑種地)

## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9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1, 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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

### 《 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 沼津市戸田字柳ヶ窪  
地 番 3878番205  
地 目 山林  
地 積 1511平方メートル  
(現況)  
地 目 山林(一部雑種地)
- 2 所 在 沼津市戸田字烏ヶ原  
地 番 3879番80  
地 目 山林  
地 積 1686平方メートル  
(現況)  
地 目 山林(一部雑種地)

令和7年(ケ)第80号  
令和7年11月12日受理  
令和7年12月8日提出

## 現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 秋 鹿 健 司 (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 | 沼津市戸田字柳ヶ窪  |
|   | 地 | 番 | 3878番205   |
|   | 地 | 目 | 山林         |
|   | 地 | 積 | 1511平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 沼津市戸田字烏ヶ原  |
|   | 地 | 番 | 3879番80    |
|   | 地 | 目 | 山林         |
|   | 地 | 積 | 1686平方メートル |



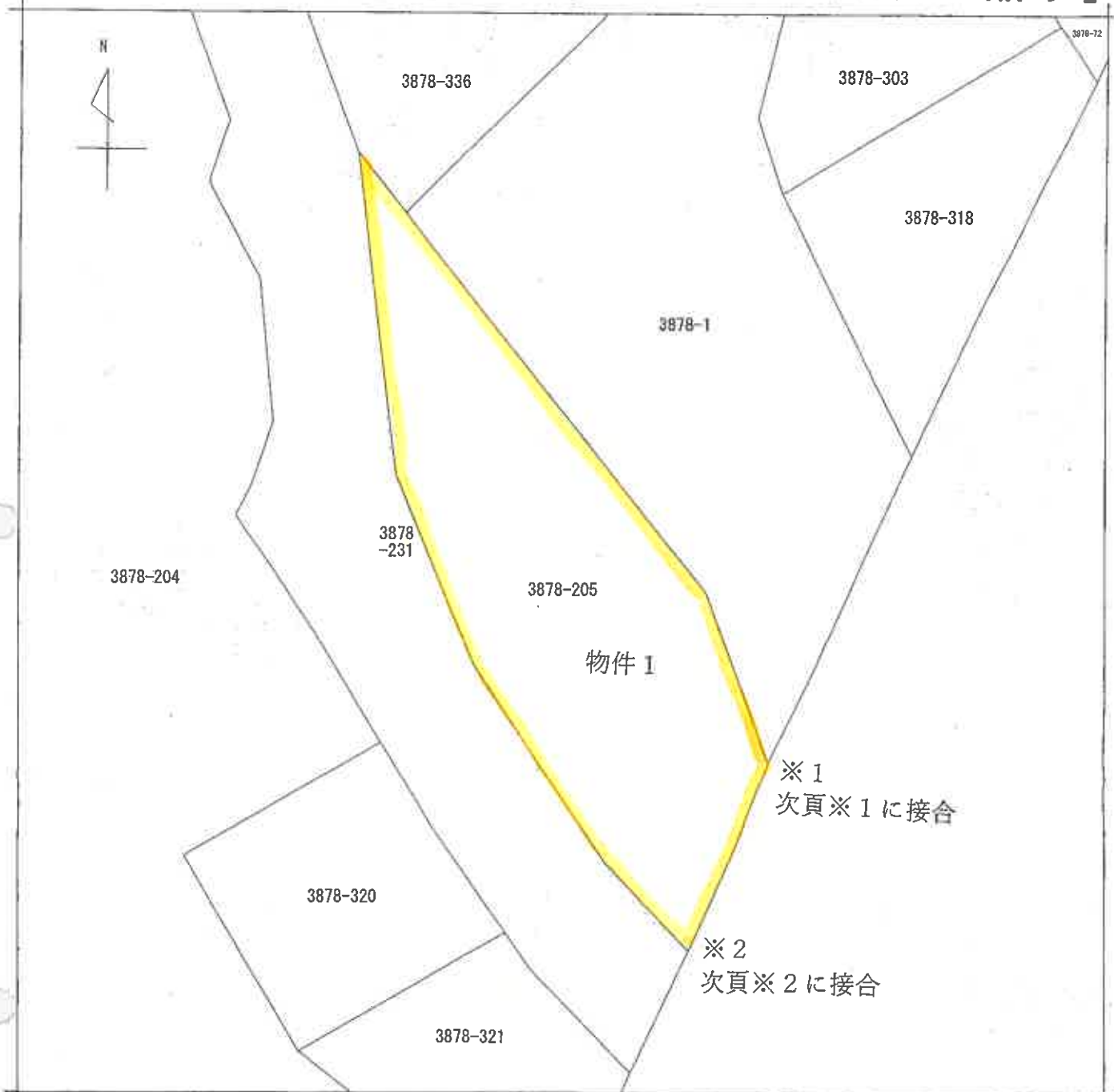
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (本件所有会社代表者)</p>	<p>1 本件各土地は、以前ドックランでしたが、3年位前にキャンプ場にして現在に至ります。土地にある小屋は、その時に私自身が設置した物です。</p> <p>2 本件各土地は現在キャンプ場になっていますが、営業するための物ではなく、売却する時の為にキャンプ場をしているだけです。</p> <p>3 本件各土地には、水道を私が所有するペンションから引いてありますが、公共の水道はありません。また、電気を引いてありますが、仮設で引いてあるだけです。</p> <p>4 電力会社から電柱の借地代を定期的に受け取っていますが、どこの電柱で、何本分なのかはわかりません。</p> <p>5 本件各土地の北東側の隣接地は、本件所有会社の所有地になりますが、隣接地と本件各土地との間の境界には、杭を打ってあります。測量士に頼んで打ってもらいましたが、杭の場所を見つけるのは困難です。 本件所有会社の所有する隣接地以外の隣接地との間で、境界について争い等はありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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11月14日 (金) 12:56 - 13:09	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
7年11月27日 (木) 10:05 - 10:48	物件所在地	物件特定・写真撮影
7年11月27日 (木) 10:51 - 11:00	本件所有会社所在地	全戸不在 (電気、ガスが止まっている状態)
7年11月27日 (木) : - :	当庁執行官室	本件所有者会社に対し、現況調査期日通知書発送 (切手110円貼付)
7年11月28日 (金) 9:00 - 9:23	沼津市役所	固定資産税台帳登録証明書 (建物に関して) 交付申請 (建物の該当なしとの回答)
7年12月5日 (金) 10:15 - 11:21	物件所在地	本件所有会社代表者Aと面談 1 占有等確認・構築物調査 2 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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版をA4版に縮小】



(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。

地番区域見出	戸田
--------	----

請求部	所在	沼津市戸田字柳ヶ窪			地番	3878番205			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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10月17日

さいたま地方法務局川口出張所

登記官

請求番号：24-1

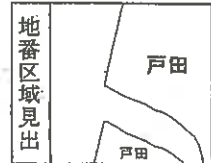
(1/1)

( 5 枚目)

# 【A3版をA4版に縮小】



(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	沼津市戸田字烏ヶ原		地番	3879番80			
出力縮尺	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				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。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和7年10月17日

さいたま地方方法務局川口出張所

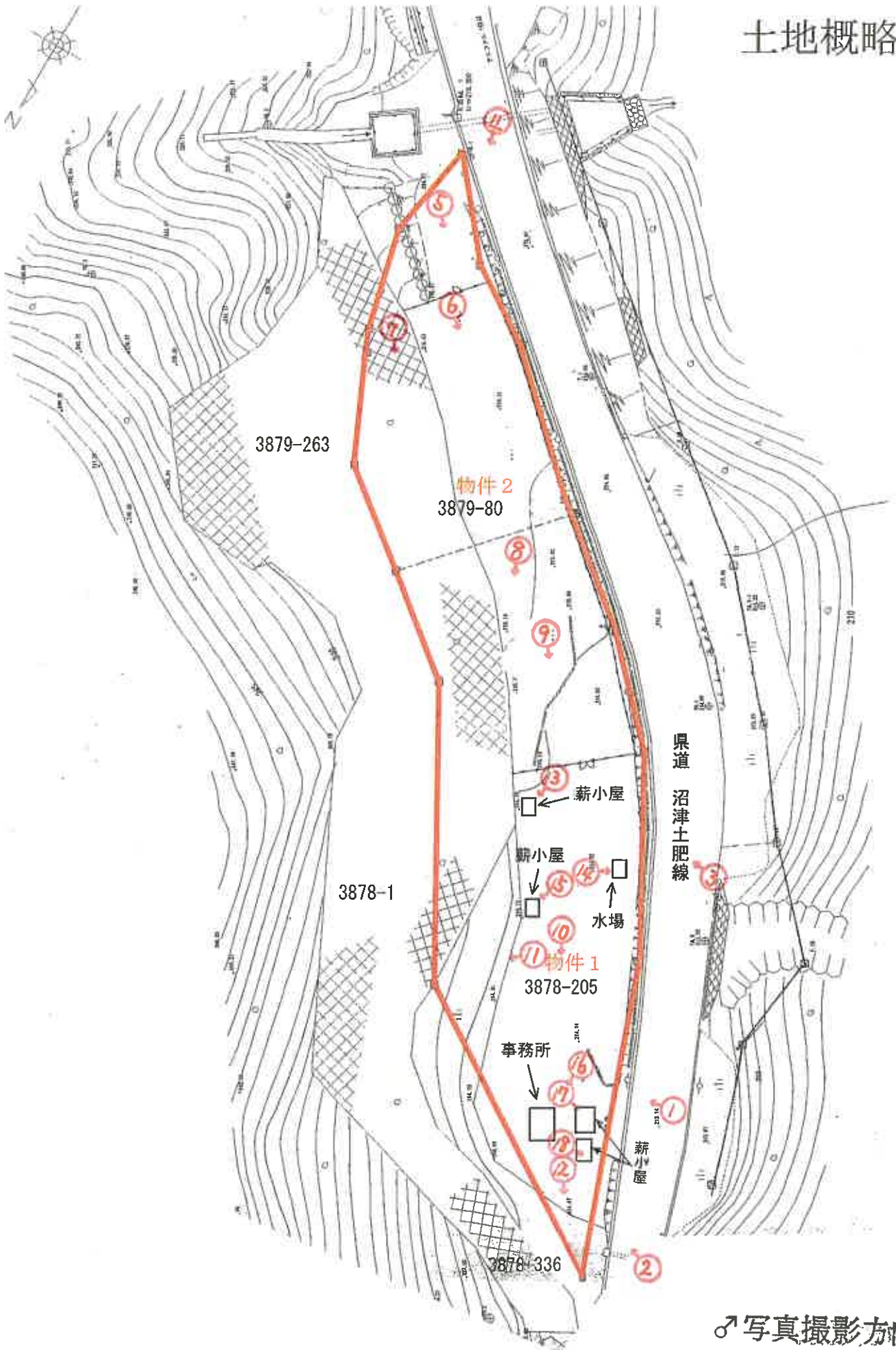
登記官

請求番号：23-1

(1/1)

( 6 枚目)

# 土地概略図



※現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



(10枚目)

写真7



写真8



写真9



写真10



(12枚目)

写真 1 1



写真 1 2



(13枚目)

写真 1 3



写真 1 4



(14枚目)

写真15



写真16



(15枚目)

写真17



写真18



(16枚目)

令和 7年(ケ)第 80号  
令和 7年12月 5日現地調査  
令和 7年12月 8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

海野 克明 印

物 件 目 録

- |   |   |   |            |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 沼津市戸田字柳ヶ窪  |
|   | 地 | 番 | 3878番205   |
|   | 地 | 目 | 山林         |
|   | 地 | 積 | 1511平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 沼津市戸田字烏ヶ原  |
|   | 地 | 番 | 3879番80    |
|   | 地 | 目 | 山林         |
|   | 地 | 積 | 1686平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,850,000 円
物件2 (土地)	金 2,060,000 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。

## 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、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	・地目：山林、雑種地
2	物件目録記載のとおり	・地目：山林、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、2)

位置・交通	伊豆箱根鉄道駿豆線「修善寺」駅の西方 直線距離約16km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに雑種地、山林その他傾斜地が見られるほか、背後にペンションや別荘住宅等が点在する山間の地域	
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	都市計画区域外 — —自然公園法より20% (※第2種特別地域) —自然公園法より40% (※第2種特別地域) — 土砂災害 (特別) 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	3,197㎡ (登記地積: 物件1、2合計) 不整形 間口約160m、奥行(最大)約28m ※概測 南西方(急)傾斜地 ※県道沿いは概ね平坦 路面と概ね等高～若干高く接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	南西側幅員約7～8m程度の舗装県道	
土地の利用状況	現況利用…所有者がキャンプ場として使用、占有している 目的外建物の有無…無	
供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 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、通常のコストで敷地内への引き込み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、敷地内に引き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配置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

- ・本件土地の県道に面した一部は概ね平坦であるが、その北～東側外縁部は（急）傾斜地となっている。なお、当該平坦部分には複数の構築物（事務所、薪小屋、水場等）が存する。
- ・本件土地と南西側県道との境界付近に複数の電柱が存するが、現地において隣接地との境界が判然とせず、詳細な位置は不明である。
- ・本件土地の南西側県道（前面部分）には上水道本管が敷設されていない。本件土地内に上水道を引込むためには、北～東方背後地より引込む方法が考えられるが、民地を介するため、事実上は困難と思料される。
- ・本件土地は富士箱根伊豆国立公園の第2種特別地域に存しており、自然公園法により建ぺい率は20%以下、容積率は40%以下に規制される。  
また、前面県道（沼津土肥線）は自然公園法上の公園事業道路であり、建築物の水平投影外周線からの後退距離として路肩から20m以上を求められる（詳細は沼津市緑地公園課等に確認されたい）。  
このため、本件土地の形状（奥行）、地勢や隣接地との高低差（がけ条例）、現況地目等を考慮すると、実質的に本件土地上に建物を建築することは困難と思料される。
- ・本件土地は以下の土砂災害（特別）警戒区域の指定がある。  
[現象名] 急傾斜地の崩壊  
[箇所番号] 103-S-0212  
[区域名] 柳ヶ窪B  
[告示番号] 第401号  
[告示年月日] 令和元年11月26日
- ・その他事項に関して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じる地価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、2（土地）

物件1、2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	10,200	0.20	1,511	—	3,080,000
2	10,200	0.20	1,686	—	3,440,000

#### ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

地価調査基準地 沼津-18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $16,200\text{円}/\text{m}^2 \times 98.7/100 \times 100/104 \times 100/150 \approx 10,200\text{円}/\text{m}^2$

◇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：方位

◇地域格差：公示地等は接近条件、環境条件等に優る

イ 個別格差：規模、形状、間口：奥行、地勢、高低差、現況地目等

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：—

## 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	3,080,000	—	—	—	0.6	1,850,000
2	3,440,000	—	—	—	0.6	2,060,000
一括価格 (合計)						3,910,000

ウ 占有減価修正： —

エ 市場性修正： —

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 地価調査基準地価格（沼津－18）

所 在：沼津市戸田字宮脇1574番10外

価 格：16,200円/㎡

価 格 時 点：令和7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

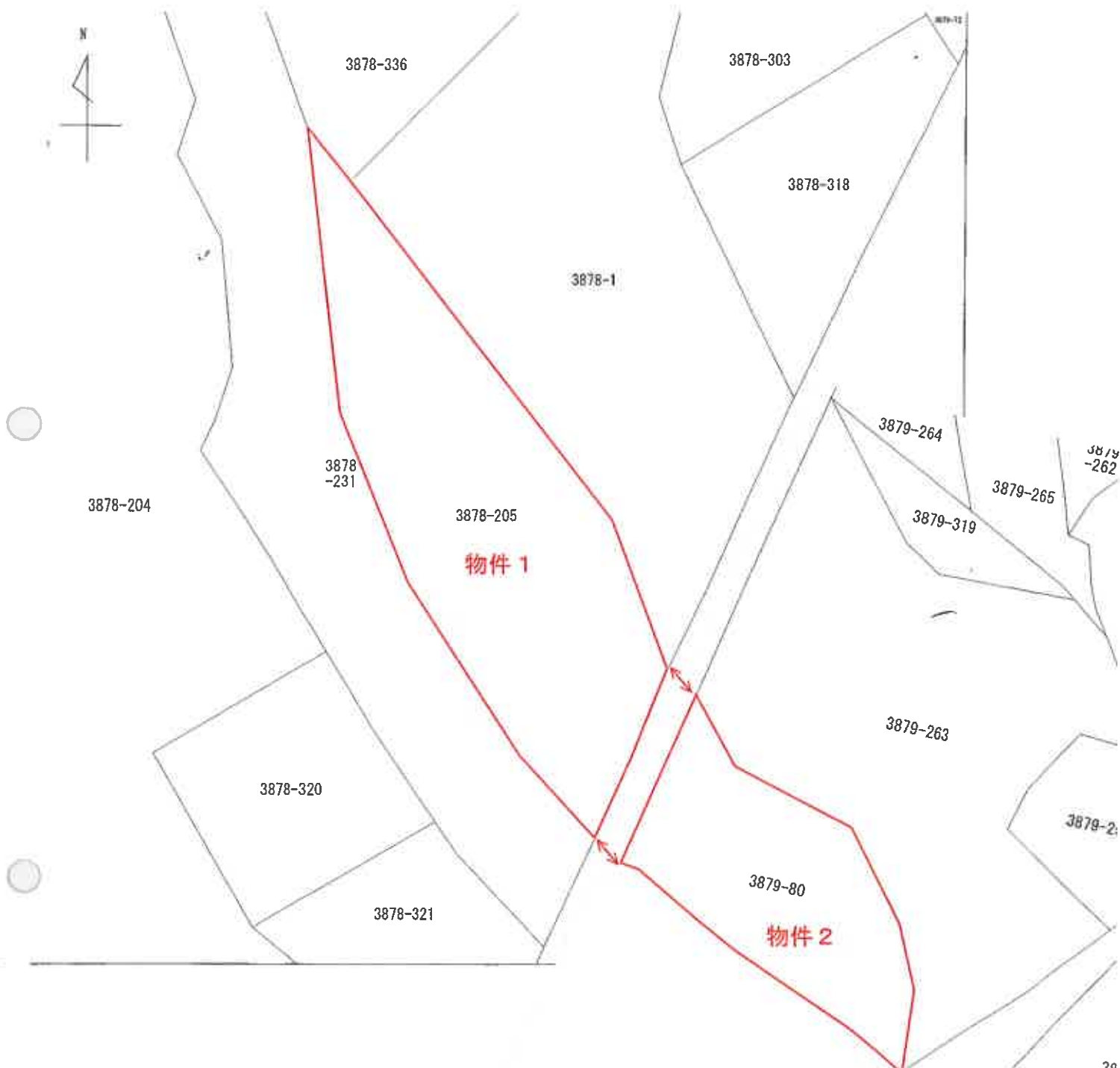
- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 土地概略図

以 上

# 位置図



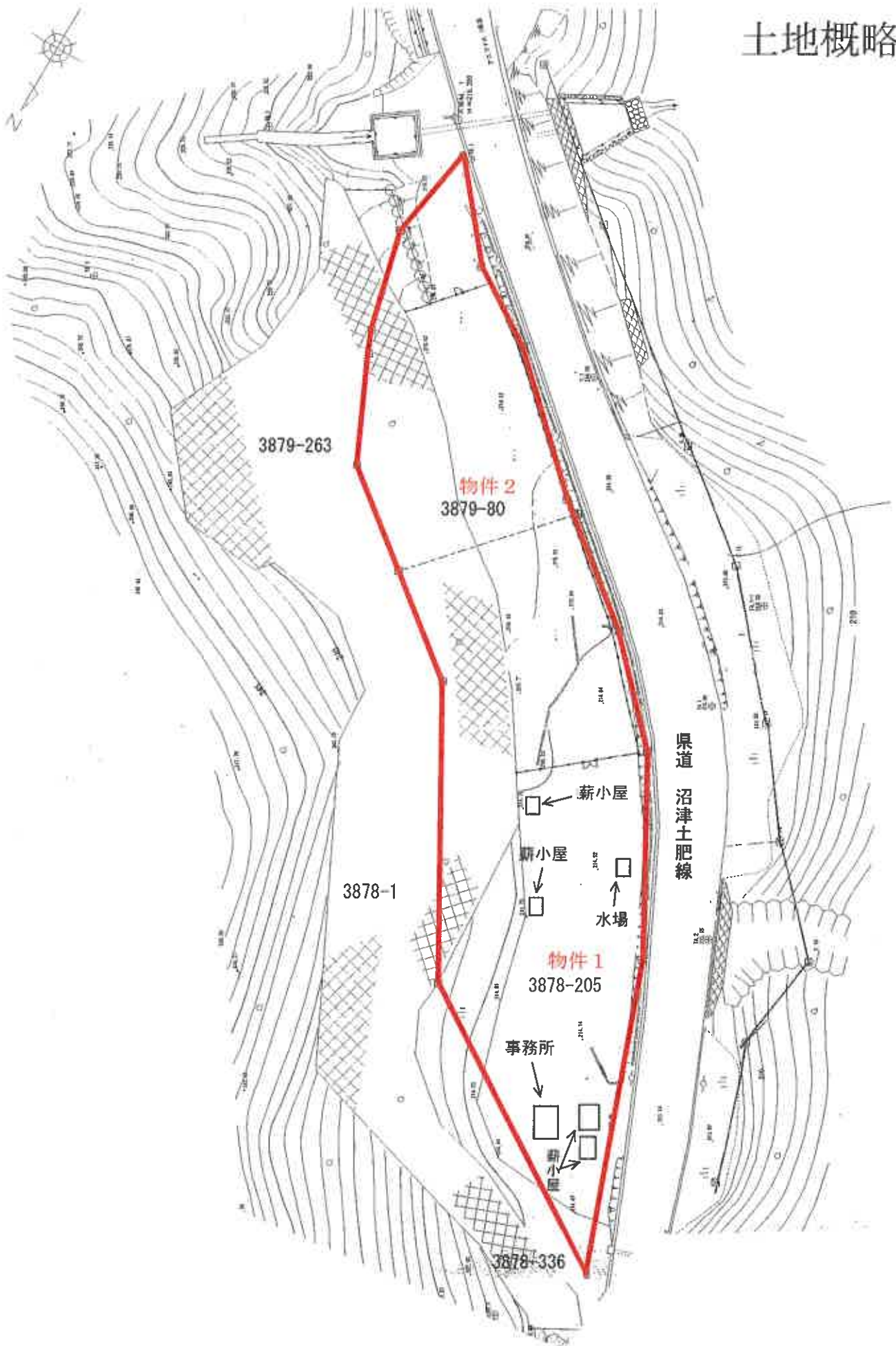
※A 3 を A 4 に縮小し合成



請求部	所在	沼津市戸田字柳ヶ窪				
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類		
作成年月日					備付年月日(原図)	



# 土地概略図



※現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。