

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 3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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 |
| | 地 番 | 10番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.12平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 10番地6 |
| | 家屋 番号 | 10番6 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 67.88平方メートル |

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 片山 裕嗣

1 不動産の表示

【物件番号2, 5】

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2, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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2】

隣地(地番11番1)との境界のうち、本件土地の北側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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 |
| | 地 番 | 10番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.12平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 10番地6 |
| | 家屋 番号 | 10番6 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 67.88平方メートル |

令和7年（ケ）第66号

令和7年10月 7日受理

令和7年12月 24日提出

現況調査報告書

(物件2、5)

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 |
| | 地 番 | 10番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.12平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 10番地6 |
| | 家屋 番号 | 10番6 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 67.88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2												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)												
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図(概略)のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)												
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり												
建物	物件5												
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>	{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：												
	構造：												
	床面積：												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)												
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号								
	保管開始日	令和	年	月	日								
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

- 1 物件2の土地は、その西側を舗装市道佐野6号線（建築基準法上の道路、地番10-4・9・10の土地は三島市所有の宅地）に接面している。
- 2 物件2の土地と東側隣接地（地番11-1）の境界のうち、物件2の土地の北側の境界は判然としない。
- 3 物件2の土地の北端に存在するごみ集積場は、Aの亡父が、道路を挟んで西側に存在する共同住宅用のごみ集積場として設置したもので、利用世帯数確保のため、共同住宅以外の近隣住民も利用している。
- 4 物件5の建物の1階倉庫2室は、屋内でのアクセスはできず、屋外から出入りする必要がある。
- 5 物件5の建物に、明り取りのための屋窓が存在する。

(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 本物件には亡父が居住していましたが、現在は空き家の状態で私が占有しています。本物件を第三者に貸していることはありません。 2 物件5の建物新築時には、私は本物件から転居していたので、建物の不具合等は把握していません。 3 物件2の土地の北端部分のごみ集積場は、亡父が道路を挟んで西側に存在する共同住宅のごみ集積場として設置したものです。
■ 近隣住民①	1 物件2の土地の北端部分のごみ集積場は、Aの亡父が道路を挟んで西側に存在する共同住宅のごみ集積場として設置したもので、共同住宅だけでは、ごみ収集車に来てもらうための世帯数が足りないことから、Aの亡父の依頼により近隣住民もごみ集積場として使用することになったものです。
■ 近隣住民②	1 物件2の土地と東側隣接地の境界は、物件2の土地の東側境界はブロックではっきりしているのですが、北側境界は、樹木で覆われてしまい、よく分からない状態になっています。境界が、物件2の土地上的のごみ集積場北端よりも北にあることは間違いありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

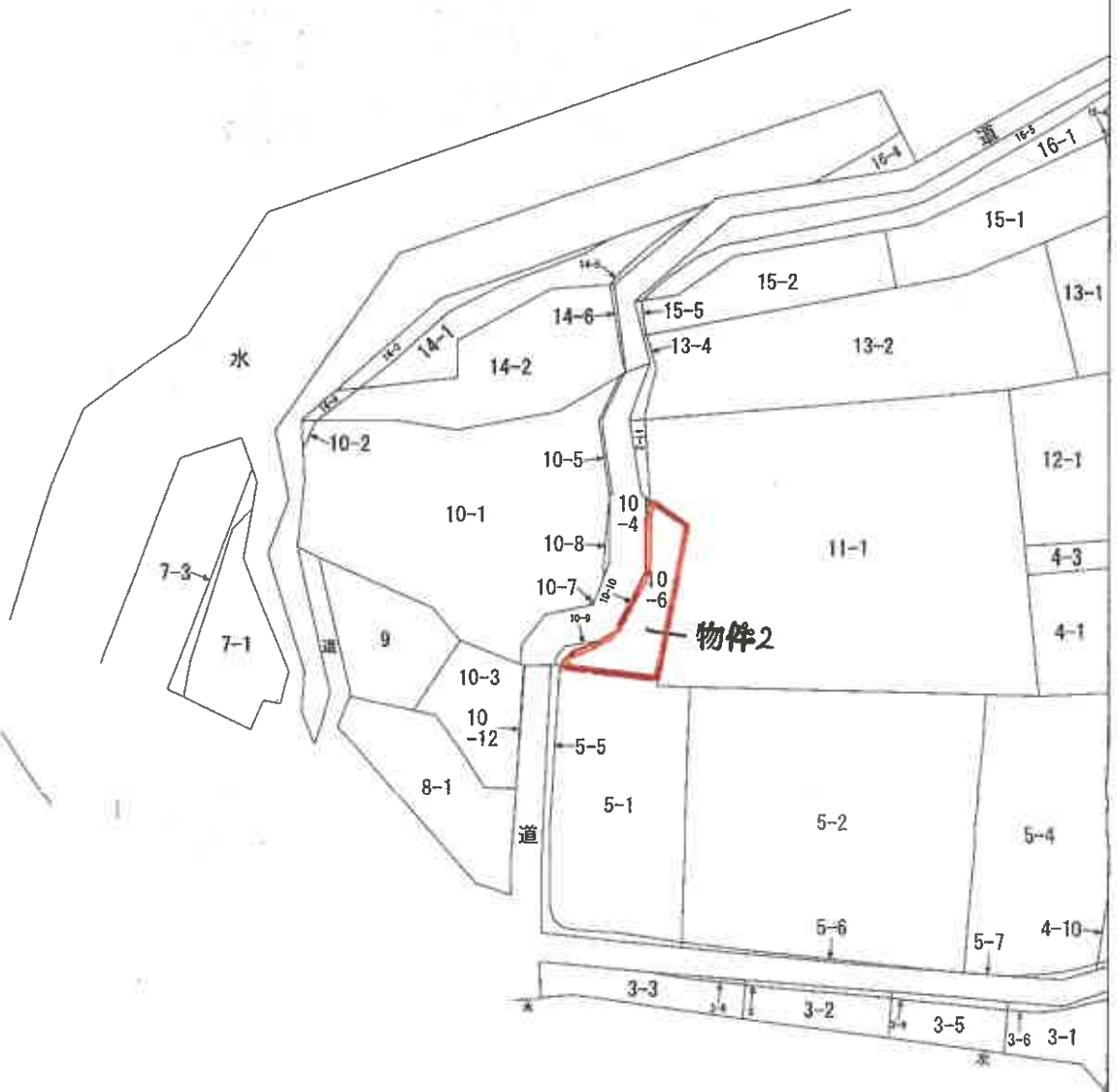
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月 7日(火) :-:	執行官室	三島市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年10月 8日(水) 15:42-15:50	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(11-1外)登記事項証明書申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし
7年10月 9日(木) 8:40-8:50	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 全戸不在
7年11月 7日(金) 11:25-11:45	三島市役所 土木課 住宅政策課	接道関係調査
7年11月12日(水) 14:15-14:25 16:15-16:20	執行官室	近隣住民からごみ集積場について電話聴取
7年11月14日(金) 13:47-13:50	執行官室	所有者から電話聴取
7年11月20日(木) 9:45-10:35	物件所在地	近隣住民から聴取 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人F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をA4に縮小



水
33-14



(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	三島市佐野市長戸呂			地番	10番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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。

(静岡地方務局沼津支局管轄)

令和7年8月7日

大津地方務局

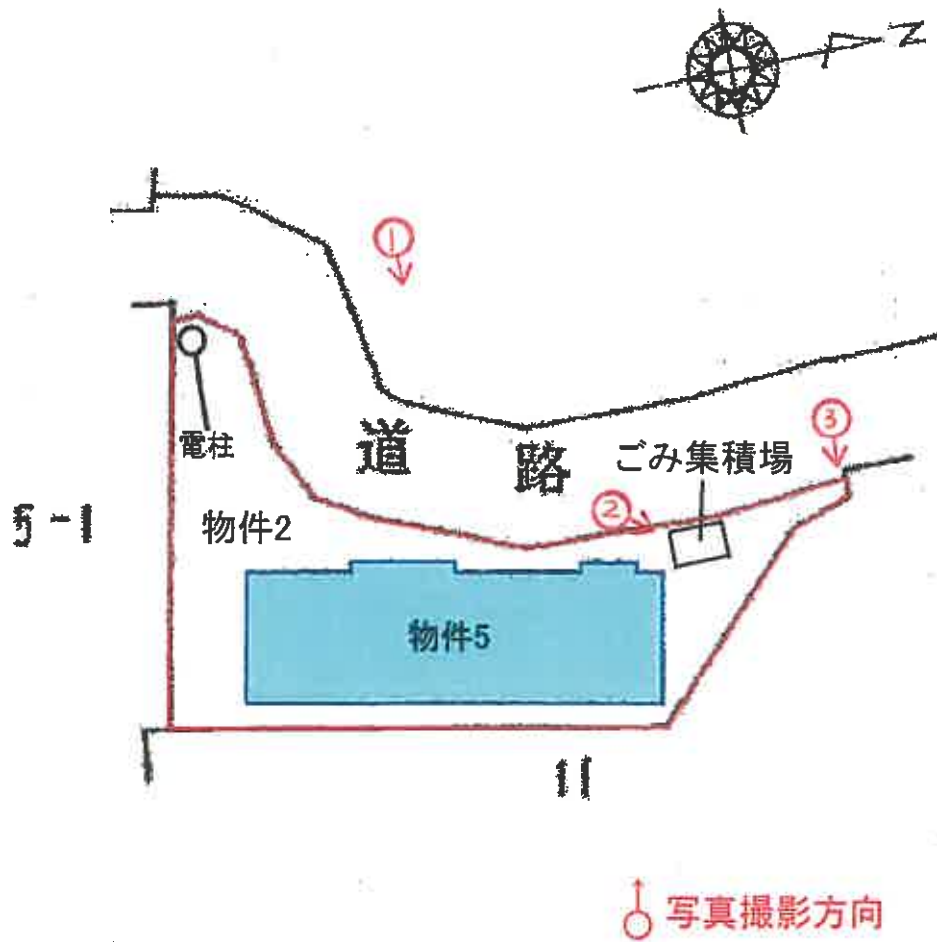
請求番号：26-1

登記官

(1/1)

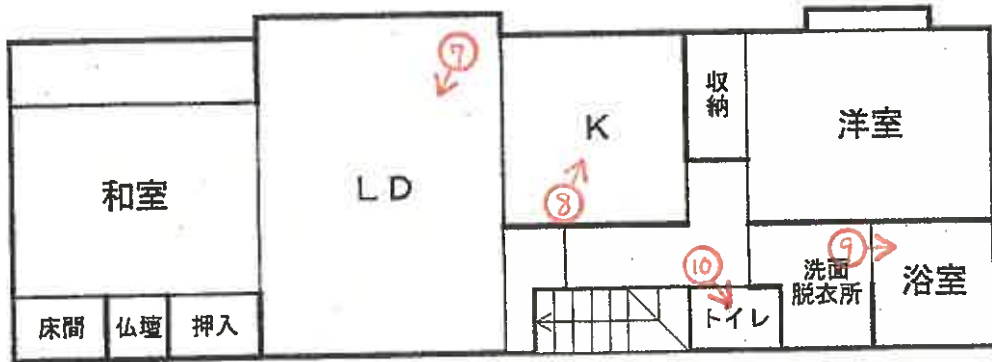
(6枚目)

建物配置図(概略)

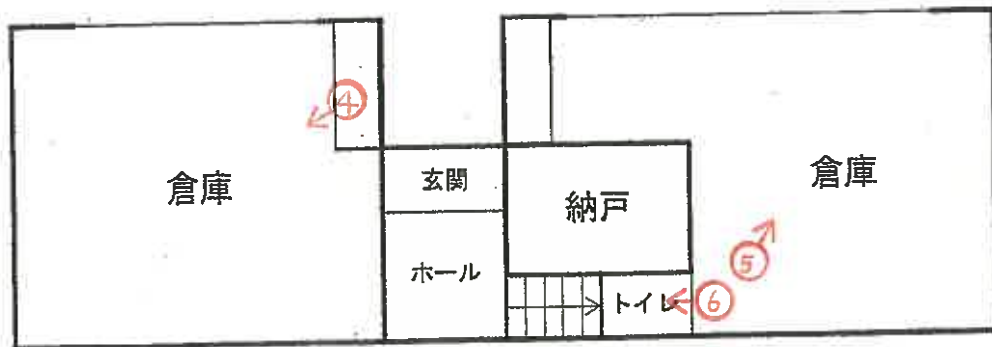


※公図、建物図面等の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図 (物件5)



2階



1階

写真撮影方向

(8枚目)

写真1



写真2 物件2上のごみ集積場



写真3 物件2土地の北側境界付近



おおよその境界点

写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



令和7年（ケ）第 66 号
令和7年 11 月 20 日 現地調査
令和7年 12 月 26 日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書
（ 物件 2、5 ）

評価人 不動産鑑定士
柳 田 毅

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 |
| | 地 番 | 10番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.12平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三島市佐野字長戸呂 10番地6 |
| | 家屋 番号 | 10番6 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 67.88平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 2,250,000円	
内訳価格	
物件2(土地)	金 1,010,000円
物件5(建物)	金 1,240,000円

- ① 一括価格は、物件2、5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2の内訳価格は物件5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5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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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
2	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
特記事項		
・物件2土地の上に物件5の建物が存する。		

※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2）

位置・交通	JR御殿場線「裾野」駅の南東方・直線距離約1,100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	三島市北上地区、大場川東岸の裾野市との市境付近に形成される市街化調整区域内の住宅地域で、対象物件付近は畑地等を介在し既存の戸建住宅の外、共同住宅等も混在する。標準的画地は概ね300～500㎡程度の低層住宅地と判断される。近隣地域とその周辺に特段の変動要因は認められず、当面は概ね現状のまま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	市街化調整区域 無 60% 200% 無 既存宅地の確認済（沼土都第5-621号） ※詳細は三島市都市計画課に確認を要する。
画地の状況	地積 形状 間口 奥行 地勢 接道状況 その他	162.12㎡ 不整形 概ね26m（カーブする下記市道との接面部分） 概ね6～13m程度 概ね平坦地 ほぼ等高（北端部はやや高地盤） 次頁特記事項参照
接面道路の状況	概ね西側幅員約4m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5建物の敷地等としての利用 目的外建物の有無・・・なし その他・・・本件土地の北端部付近にゴミ集積場が設置されている。	

供給処理施設	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし</p> <p>(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、通常で敷地内への引込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敷設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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地の隣接地（11番1）との境界のうち、北側の境界線は判然としない。 ・ 本件土地の南端部付近、市道との境界部分（本件土地内）に電柱が存する。 ・ 上記のほか、執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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6年7月20日新築 経過年数:約31年 経済的残存耐用年数:満了しつつある
仕 様	構 造:木造2階建 屋 根:スレート葺 外 壁:サイディング等 内 壁:クロス等 天 井:クロス等 床 :フローリング、畳、土間等 設 備:電気、給排水、衛生
床面積(現況)	ほぼ登記どおりとみられる。
現況用途等	現況用途…居宅兼倉庫 間 取 り…後添建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る 新築から31年余り経過した本件建物は、経年に伴う老朽化が進んでおり、内装・設備等も未更新のまま長期間放置されており、建物の劣化、機能的な陳腐化等が進み、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	1階が主として倉庫、2階が居宅の建物であるが、いずれも所有者が占有している(執行官作製の現況調査報告書も参照されたい)。
特 記 事 項	玄関を挟んで両側に配置される2区画の倉庫は、シャッターを開閉して前面道路から直接出入りする構造となっており(床は土間の仕様となっている)、室内からのアクセスは出来ない。

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、また対象物件が居宅兼倉庫及び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2（土地）

物件2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
2	41,100	0.80	162.12	0.90	4,800,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

公示地等 （ 三島（県）-10 ）

公示地等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,700\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 86 \approx 41,100\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：道路方位を考慮した。

◇ 地 域 格 差：街路・交通接近・環境条件等を考慮し査定した。

イ 個別格差：形状等を考慮し査定した。

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査定した。

② 物件5（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価格を求めた。

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
5	140,000	134.12	0.03	560,000

ウ 現 価 率 : 建物用途、構造、経過年数、管理状況等を考慮して3%程度と判定した。

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
2	4,800,000	0.50	法定地上権	2,400,000

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 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (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
2	4,800,000	- 2,400,000	/	0.70	0.60	1,010,000
5	560,000	+ 2,400,000	—	0.70	0.60	1,240,000
一 括 価 格 (合 計)						2,250,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 複合不動産 (居宅兼倉庫及びその敷地) としての市場性等を考慮した。

オ 競売市場修正 : 第2評価の条件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 (三島(県)-10)

所 在 : 三島市佐野字下鷺淵436番10

価 格 : 36,700円/m²

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 249m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東側5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域

(建蔽率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅が見られる周囲に農地の多い住宅地域

第7 附属資料の表示

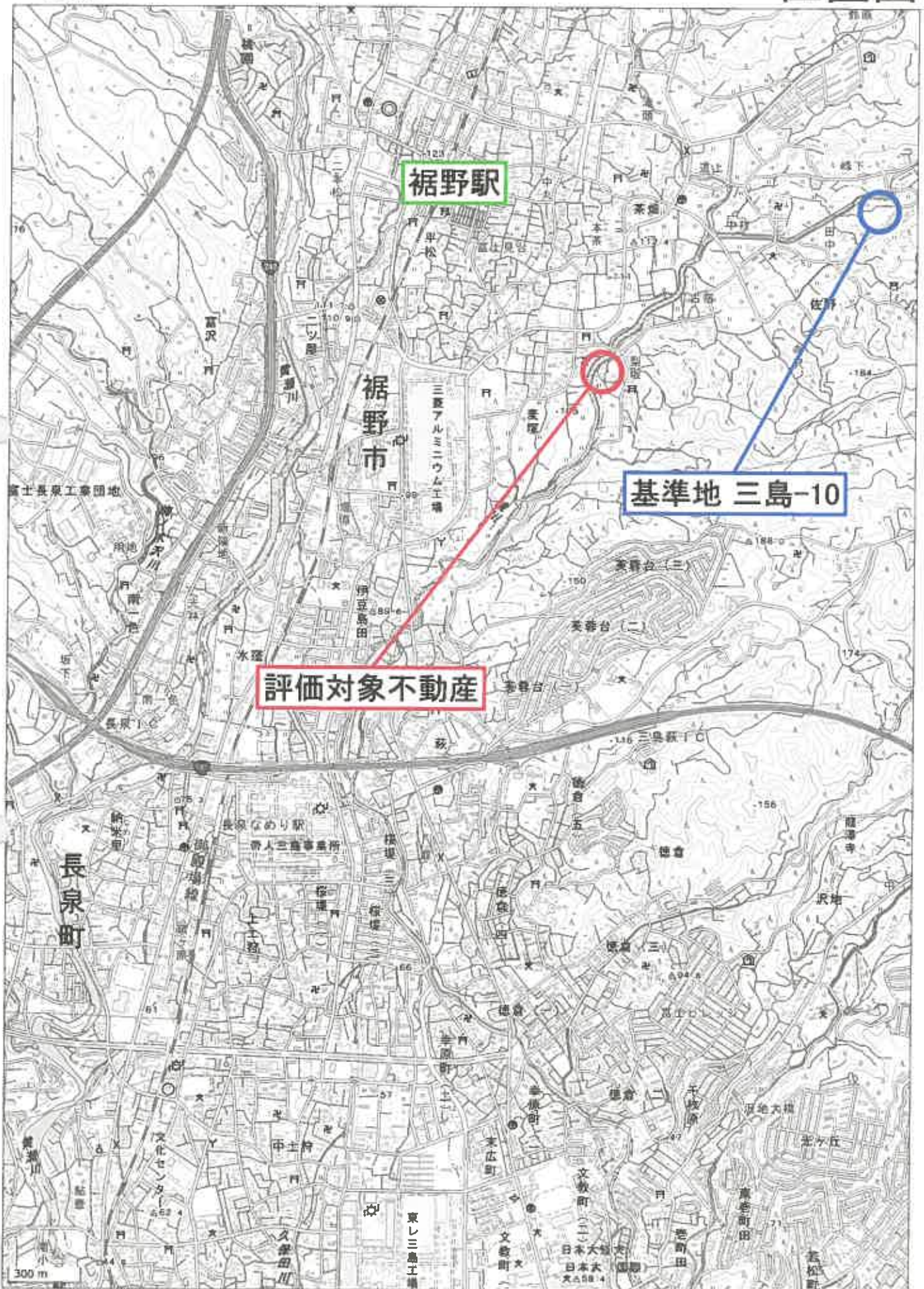
1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

4 間 取 図

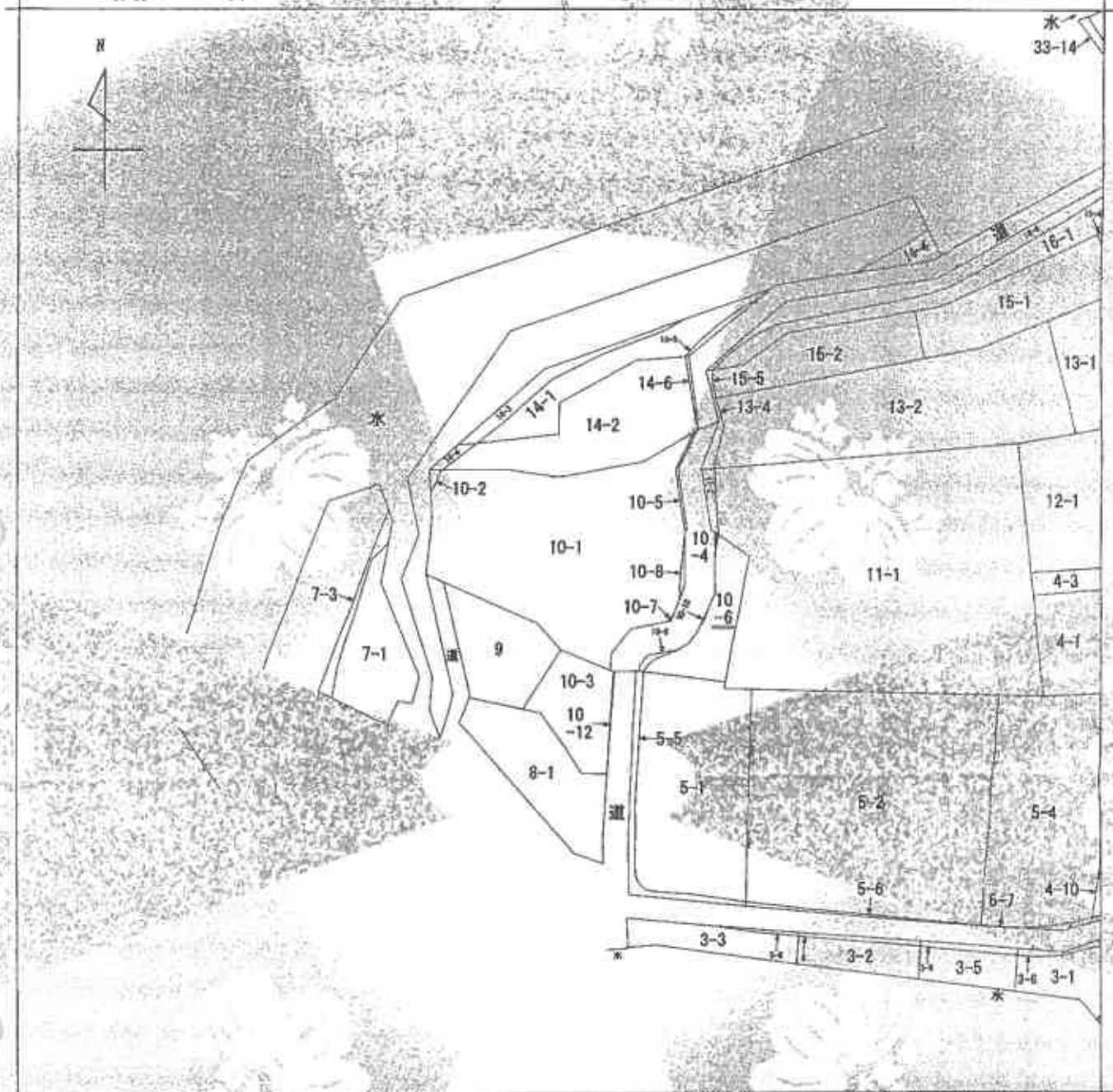
以 上



公図写

33-10 2-1 3-7
16-11 4-7

水 33-14



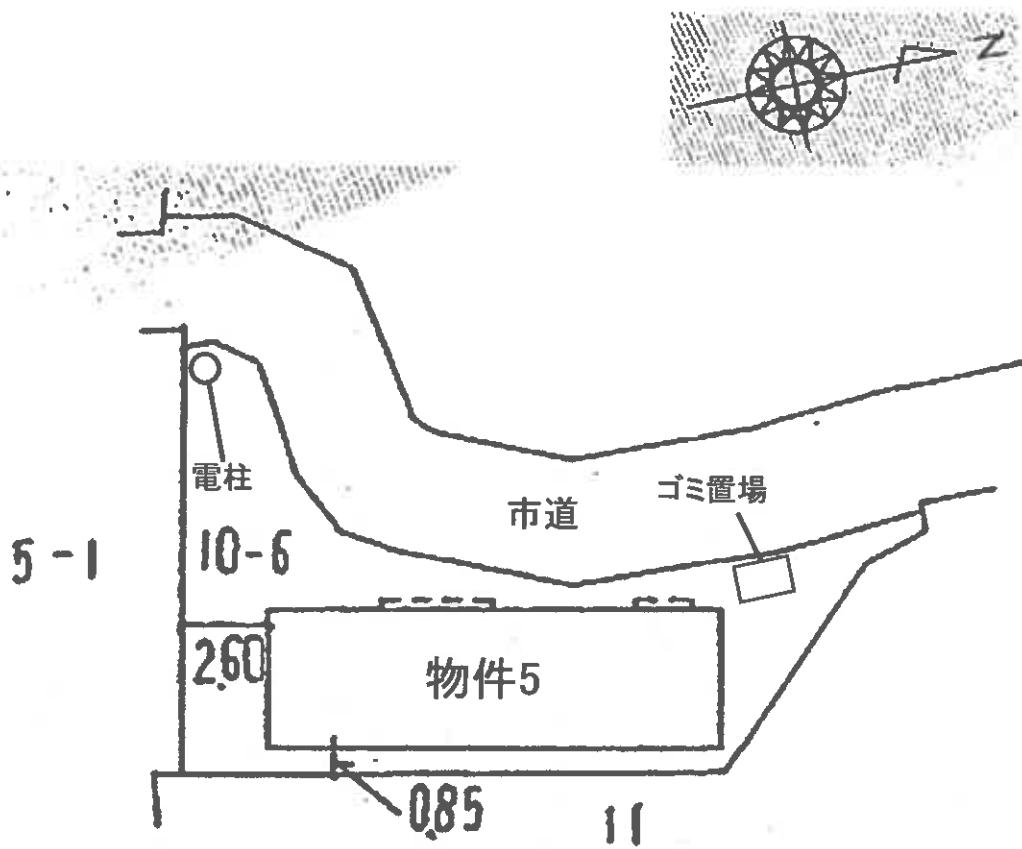
(注) 地図に準ずる間面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている地図で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	三島市佐野字長戸呂			地番	10番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	応稟承認番号又は記号	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		

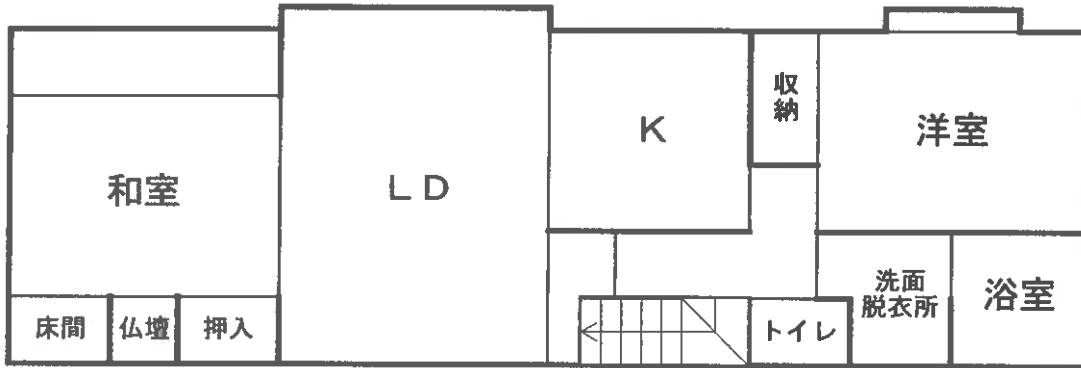
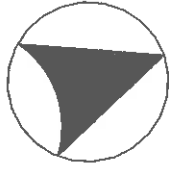
A3→A4に縮小

建物配置図(物件5)

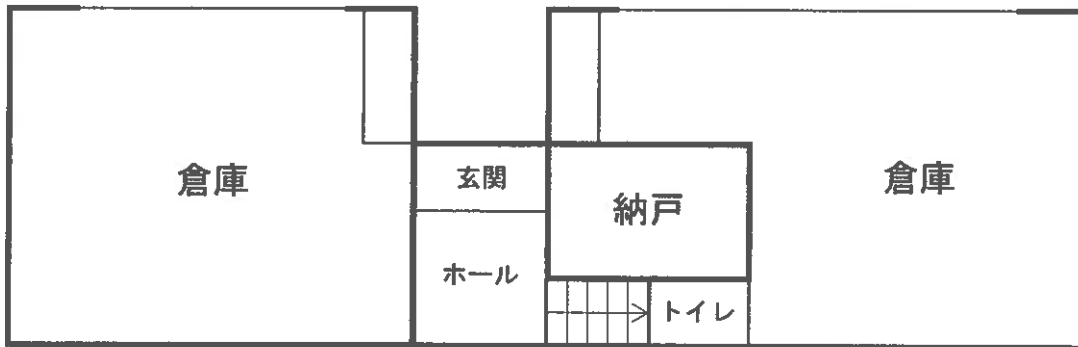


※公図、建物図面等の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図 (物件5)



2階



1階