

## 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 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	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, 2	15,840,000 12,672,000	一括	3,168,000	153,516	0
1	4,490,000				
2	11,350,000				
備考					

## 物 件 目 録

- 1 所 在 三島市竹倉字平戸  
地 番 272番16  
地 目 宅地  
地 積 261.00平方メートル
- 2 所 在 三島市竹倉字平戸 272番地16  
家屋 番号 272番16  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 66.23平方メートル  
2階 63.35平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床 面 積 36.91平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 4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, 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】

売却対象外の土地（所在：三島市竹倉字平戸、地番：272番4、接面する建築基準法42条1項5号道路）を利用している。

### 《 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 三島市竹倉字平戸  
地 番 272番16  
地 目 宅地  
地 積 261.00平方メートル
- 2 所 在 三島市竹倉字平戸 272番地16  
家屋 番号 272番16  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 66.23平方メートル  
2階 63.35平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床 面 積 36.91平方メートル

令和7年（ケ）第88号

令和7年12月 3日受理

令和8年 1月 22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 三島市竹倉字平戸  
地 番 272番16  
地 目 宅地  
地 積 261.00平方メートル
- 2 所 在 三島市竹倉字平戸 272番地16  
家屋 番号 272番16  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 66.23平方メートル  
2階 63.35平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床 面 積 36.91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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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2
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(□主である建物 □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         - <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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 上記の者が主である建物を住居(空き家)として、附属建物符号1を物置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         [         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 本調査に当たって所有者Aとの面談はできなかったが、表札、A宛の郵便物の存在、近隣住民からの聴取内容、現場の状況等を考慮して、占有状況等は2枚目のとおりと史料した。
- 2 物件1の土地は、その北西側を幅員約4mの位置指定道路（建第41-397号、昭和41年12月5日指定、地番272-4の土地はB所有の公衆用道路）に接面している。同位置指定道路は南西側で市道塚原竹倉線に接続している。
- 3 物件2の主である建物内でネコを飼育していた形跡があり、ペット臭や壁のひっかき傷が見受けられた。
- 4 物件2の主である建物の2階北西側洋室に内壁のクラックが見受けられた。
- 5 物件2の附属建物符号1にはロフトが存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

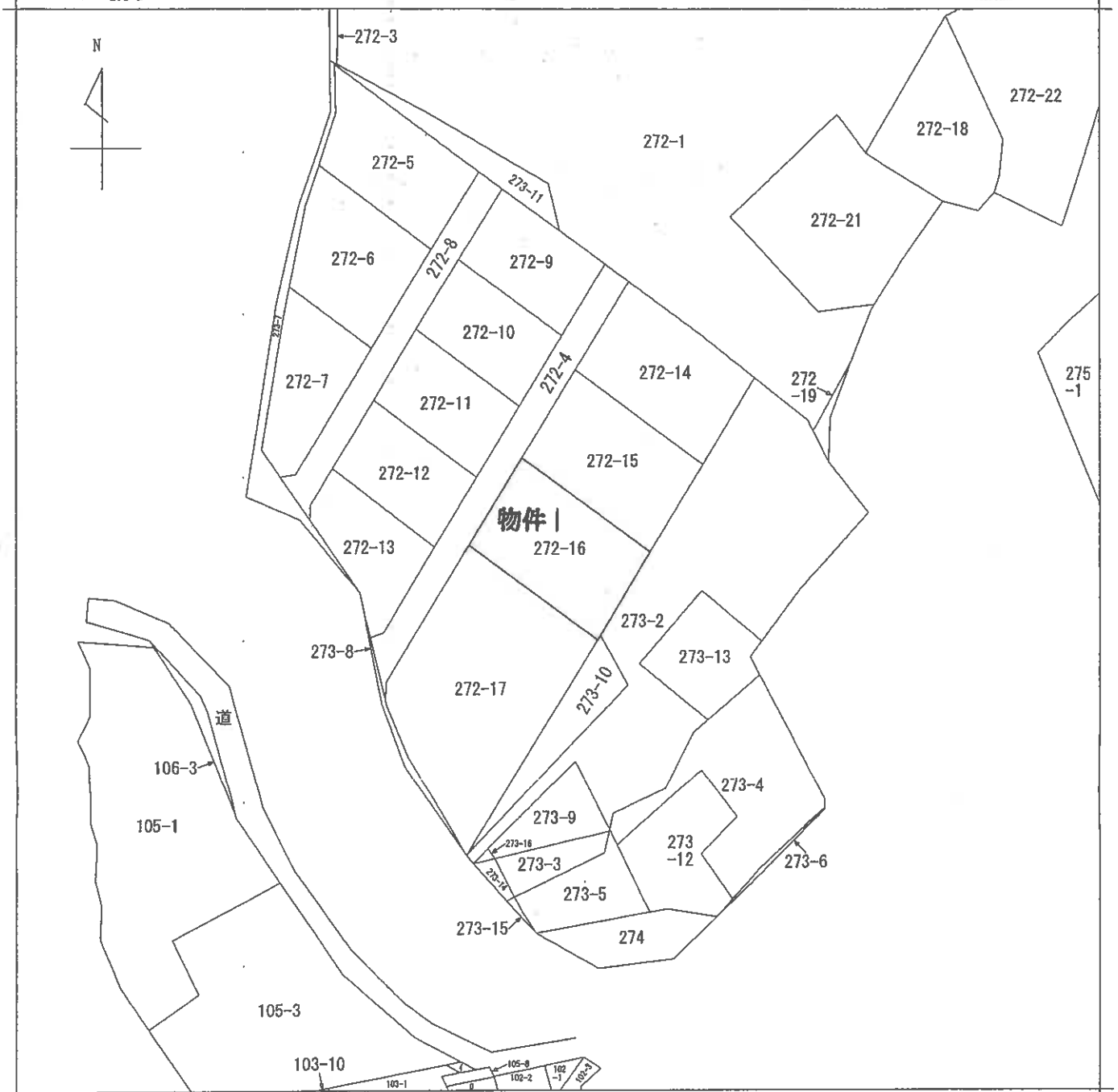
関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■近隣住民	<p>1 本物件には、Aとその家族が居住していましたが、約1年前からは無人の状態です。Aは家を出てからも、庭に廃材を置きに来ることがありました。</p> <p>2 地番272-4の位置指定道路を通行するにあたって、土地所有者に対して通行料等を支払っていることはありません。</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12月 3日(水) :-:	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12月 9日(火) 11:50-12:00	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(272-4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 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし
7年12月26日(金) 13:50-14:00	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 全戸不在
8年 1月19日(月) 13:50-14:00	三島市役所 土木課 住宅政策課	接道関係調査
8年 1月20日(火) 12:45-13:35	物件所在地	全戸不在 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
年 月 日( ) :-:		
年 月 日( ) :-:		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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) 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	三島市竹倉字平戸			地番	272番16	
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。

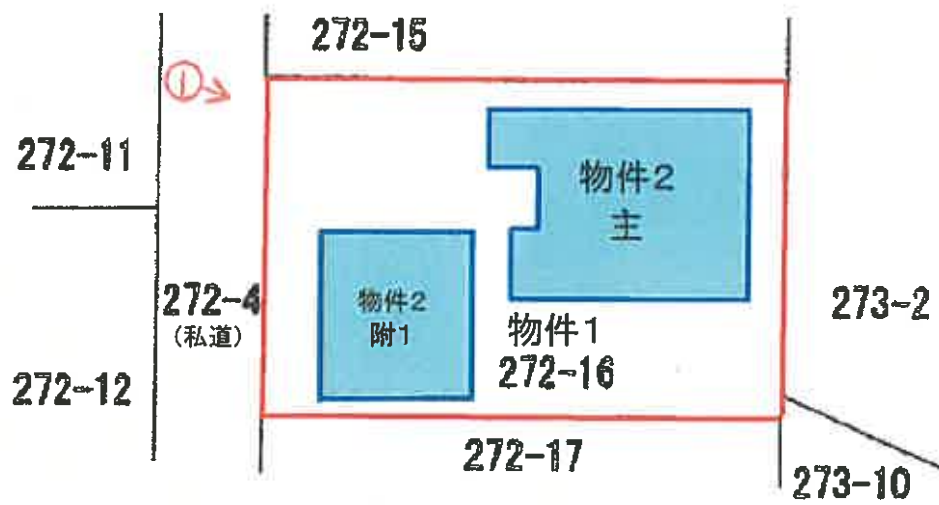
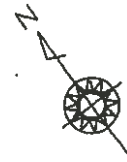
令和7年11月4日  
静岡地方方法務局沼津支局

地図整理番号：M26295

登記官

# 建物配置図

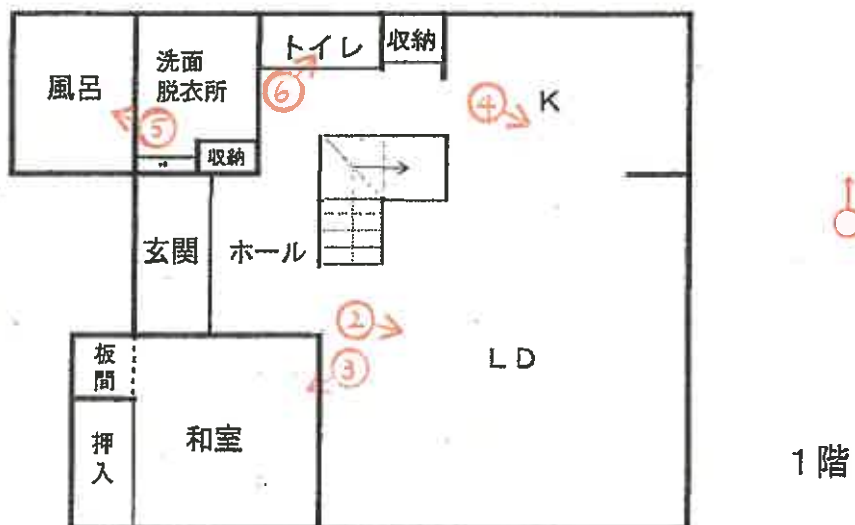
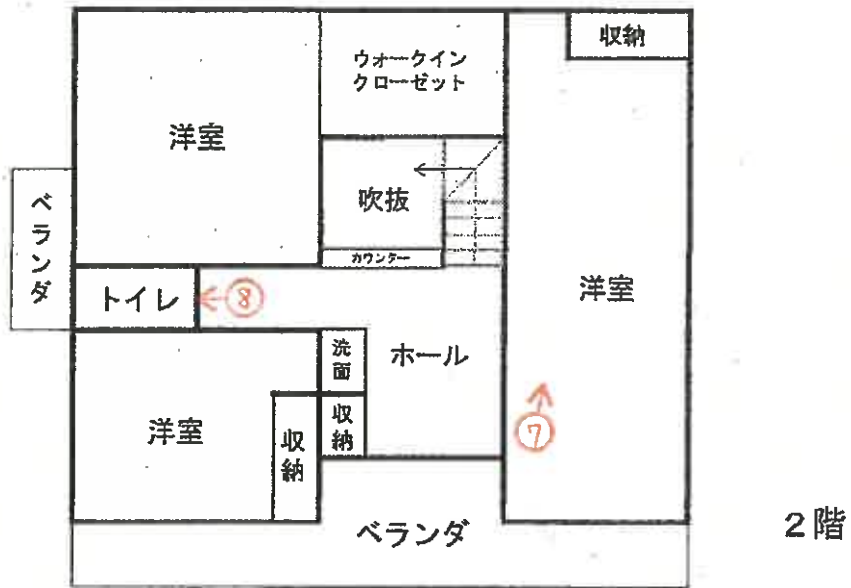
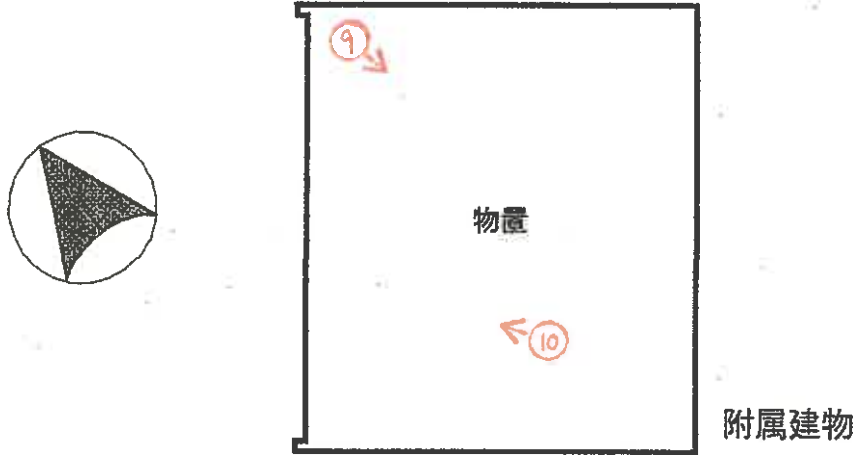
(建物図面から作製)



↑ 写真撮影方向

(7枚目)

# 間取図 (物件2)



写真撮影方向

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



(11 枚目)

写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



令和7年（ケ）第 88 号  
令和8年 1 月 20 日 現地調査  
令和8年 1 月 23 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  
柳 田 毅

物 件 目 録

- 1 所 在 三島市竹倉字平戸  
地 番 272番16  
地 目 宅地  
地 積 261.00平方メートル
- 2 所 在 三島市竹倉字平戸 272番地16  
家屋 番号 272番16  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 66.23平方メートル  
2階 63.35平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床 面 積 36.91平方メートル

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,840,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,490,000円
物件2(建物)	金 11,350,000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。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2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2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
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1土地上に物件2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1）

位置・交通	J R 東海道本線「三島」駅の南東方約 3 k m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	三島市の中心市街地外延部に形成される市街化調整区域で、目的物件付近は一般住宅等が建ち並び空地等も見られる住宅地域が形成されている。標準的画地は概ね 2 0 0 ~ 3 0 0 m <sup>2</sup> 程度の戸建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 6 0 % 2 0 0 % 無 建築基準法第22条指定区域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	2 6 1 . 0 0 m <sup>2</sup> ほぼ整形 間口約 1 3 m 奥行概ね 2 0 m 程度 概ね平坦地 等高 なし
接面道路の状況	北西側幅員約 4 m 舗装私道（建築基準法上の道路） ※建築基準法第42条第1項第5号道路	
土地の利用状況	現況利用・・・ 物件2建物の敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・なし	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり  ガス配管 あり  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>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は都市計画法第43条1項の許可を取得しており（平成27年7月1日 三島市指令第928号）、物件2建物の敷地として利用されている宅地である。</li> <li>・前面道路は建築基準法第42条1項5号の道路（位置指定道路 昭和41年12月5日指定 建第41-397号）に該当する。</li> <li>・上記の都市計画法の許可及び位置指定道路等の詳細については、三島市建築住宅課等にて確認されたい。</li> </ul>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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27年11月16日新築 経過年数:約10年 経済的残存耐用年数:約15年
仕 様	構 造:木造2階建 屋 根:スレートぶき 外 壁:サイディング 内 壁:ビニールクロス等 天 井:ビニールクロス等 床 :フローリング、畳等 設 備:電気、給排水、衛生 その他:LDにキャットウォークの造作あり
床面積(現況)	概ね登記どおりとみられる。
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	中品等
保守管理の状態	劣る(下記特記事項を参照)
建物の利用状況	所有者が居宅(空家)及び物置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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成27年6月9日検査済証交付(第H27確済建築静建住ま04333号)</li> <li>・2階北西側の洋室の内壁にクラックが認められる。</li> <li>・建物の内壁のクロス等には猫によるものと推定される損傷箇所が多数存在し、これらは未修繕のまま放置されているほか、尿臭等も認められる。</li> <li>・執行官の現況調査報告書も参照されたい。</li> </ul>

2 - 2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

区 分	附属建物
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28年7月21日新築 経過年数:約10年 経済的残存耐用年数:約15年
仕 様	構 造:木造平家建 屋 根:スレートぶき 外 壁:サイディング 内 壁:ボード等 天 井:一部ボード等(大半は未施工) 床 :土間 設 備:電気 その他:シャッター
床面積(現況)	概ね登記どおりとみられる。
現況用途等	現況用途…物置 間 取 り…後添建物間取図参照
品 等	物置として概ね普通程度
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が物置として占有している(執行官の現況調査報告書も参照されたい)。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・片流れ屋根の小屋裏部分の一部(天井の高い部分)はロフト状となっているが、階段は無く、実地調査時には梯子等も見当たらなかった。</li> <li>・執行官の現況調査報告書も参照されたい。</li> </ul>

## 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、また対象物件が戸建住宅と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1（土地）

物件1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
1	57,300	1.00	261.00	1.00	14,960,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

基準地 （ 三島（県）－9 ）

地価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格  
 $62,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 106 \approx 57,300\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：基準地は街路条件、環境条件等が優る。

イ 個別格差：なし

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

② 物件 2 (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
2 (居宅)	155,000	129.58	0.48	9,640,000
2 (物置)	90,000	36.91	0.54	1,790,000

ウ 現 価 率 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、下記のとおり求めた。

【居宅】

経過年数10年、経済的残存耐用年数15年、観察減価20%

$$\begin{array}{ccc} \text{(耐用年数に基づく方法)} & & \text{(観察減価法)} \\ \text{経済的残存耐用年数} & \text{総耐用年数} & \text{観察減価} \\ \downarrow & \downarrow & \downarrow \\ \text{現価率} = 15\text{年} \div (10\text{年} + 15\text{年}) \times (1 - 0.2) \doteq 0.48 \end{array}$$

【物置】

経過年数10年、経済的残存耐用年数15年、観察減価10%

$$\begin{array}{ccc} \text{(耐用年数に基づく方法)} & & \text{(観察減価法)} \\ \text{経済的残存耐用年数} & \text{総耐用年数} & \text{観察減価} \\ \downarrow & \downarrow & \downarrow \\ \text{現価率} = 15\text{年} \div (10\text{年} + 15\text{年}) \times (1 - 0.1) \doteq 0.54 \end{array}$$

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
1	14,960,000	0.50	法定地上権	7,480,000

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
1	14,960,000	- 7,480,000	/	—	0.60	4,490,000
2	11,430,000	+ 7,480,000	—	—	0.60	11,350,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						15,840,000

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) - 9)

所 在 : 三島市谷田字梨ノ木山1982番58

価 格 : 62,300円/㎡

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 185㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東側 6m 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 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料の表示

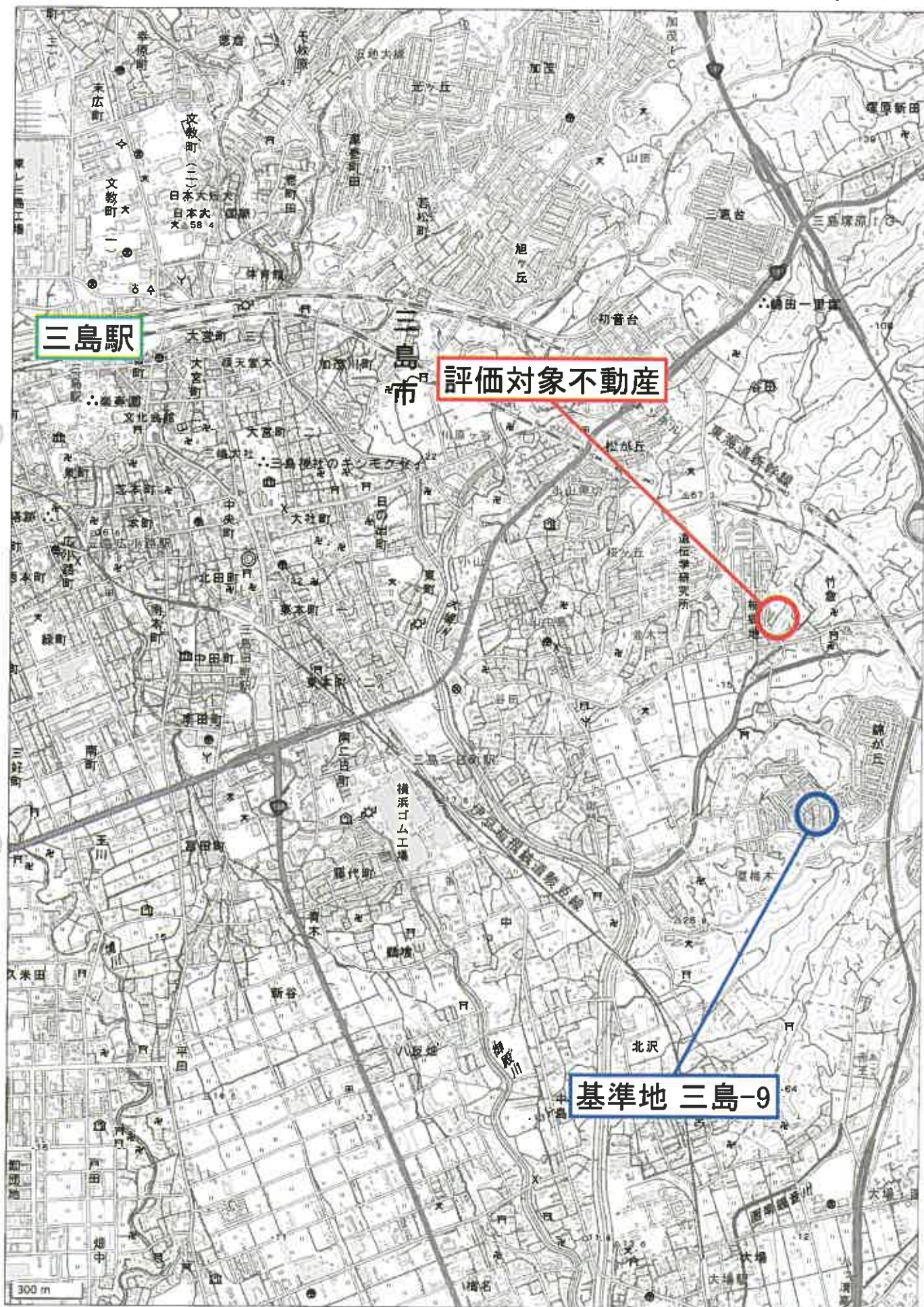
1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

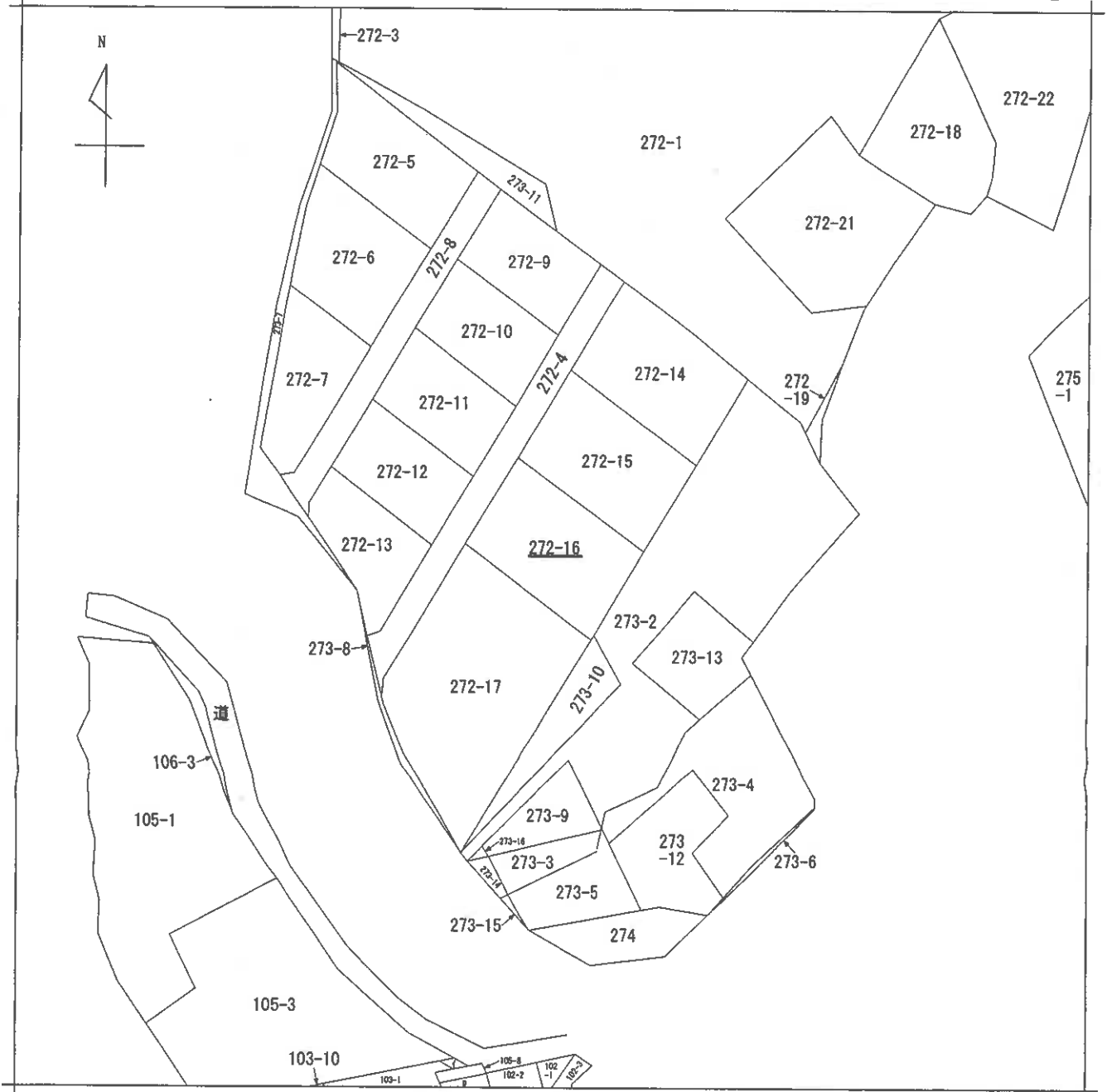
4 間 取 図

以 上



# 公図写

1 103-7  
0 103-2



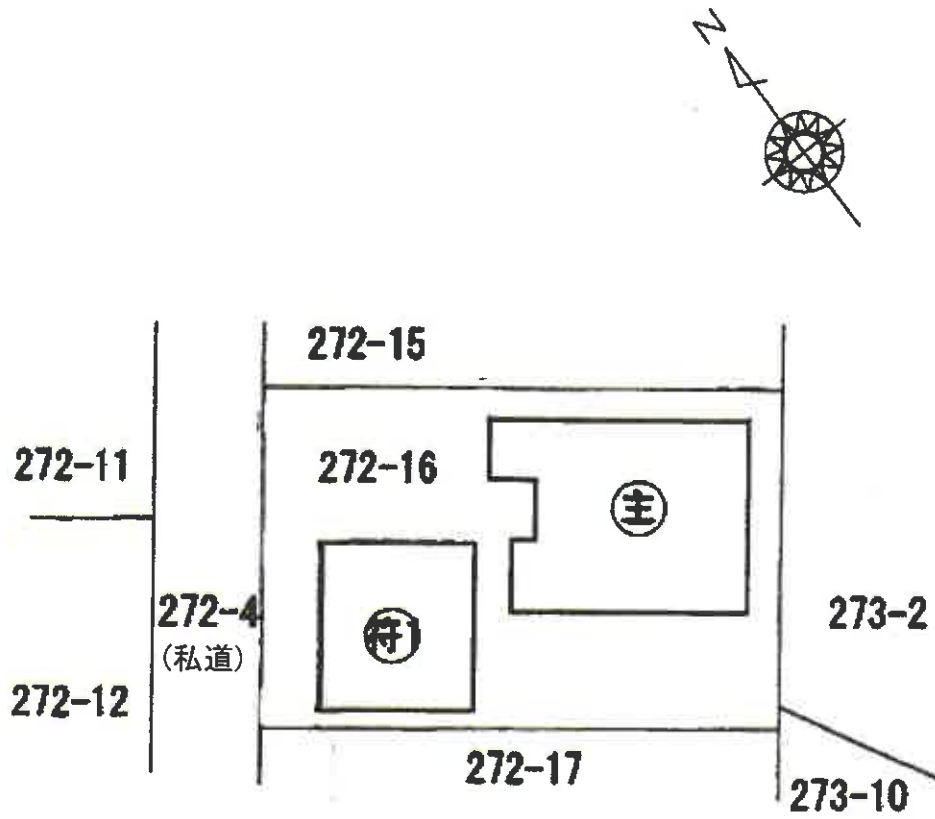
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	三島市竹倉字平戸			地番	272番16		
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	

A3→A4に縮小

# 建物配置図(物件2)



※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2)

