

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 大塚和利

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 目 録

1 所 在 伊東市渚町
地 番 120番3
地 目 宅地
地 積 202.51平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊東市渚町
地 番 132番2
地 目 鉱泉地
地 積 3.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 伊東市渚町 120番地3
家屋 番号 120番3
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建
床 面 積 1階 90.07平方メートル
2階 57.40平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8年 3月10日
静岡地方裁判所沼津支部民事部
裁判所書記官 大塚和利

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3】

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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 伊東市渚町
地 番 120番3
地 目 宅地
地 積 202.51平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊東市渚町
地 番 132番2
地 目 鉱泉地
地 積 3.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 伊東市渚町 120番地3
家屋 番号 120番3
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建
床 面 積 1階 90.07平方メートル
2階 57.40平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第44号
令和7年10月22日受理
令和7年11月18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 伊東市渚町
地 番 120番3
地 目 宅地
地 積 202.51平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊東市渚町
地 番 132番2
地 目 鉱泉地
地 積 3.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 伊東市渚町 120番地3
家屋 番号 120番3
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建
床 面 積 1階 90.07平方メートル
2階 57.40平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	静岡県伊東市渚町3番35号													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> (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 checked="" 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													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <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	1 本件土地は、西側で市道渚4号線に、北側で市道3号線にそれぞれ接道している。 2 本件土地内に、次頁記載の物件2の土地が存在する。													
建物	物件3													
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が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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; margin-left: 10px;"> <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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	1 本件建物西側部分1階台所に、床下収納が存在する。 2 本件建物東側部分1階は、全体的に損傷している状態である。 3 本件建物の西側、東側部分は2階で行き来できるようになっている。													
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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
	保管開始日	平成	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input checked="" 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■伊東温泉協会担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件2の土地内にある源泉については、当協会に源泉として登録されています。所有者はAとBの共有となっています。 2 本件源泉は、土地の所有権と同じく平成9年に前所有者からAらに名義が変更になっています。 3 当協会に登録されている源泉は、使用されなくなってから5年が経過すると休止という扱いになります。 4 本件源泉は、平成21年から使用されておらず、使用されなくなしてから5年が経過していますので、現在は休止状態となっています。この源泉が以前と同じく再度利用できるか否かは、調査してみないとわかりませんので、現在の湯量や成分等の状況は不明でお答えはできません。 5 使用されなくなってから、再度源泉を利用するためには、出湯の許可を県から受ける必要があります。出湯できるか否か、ポンプ等の機械的な整備、当協会への届出等の様々な手続き、準備が必要となり、それなりの手間や費用を要すると思います。場合によっては、源泉として再利用ができない可能性もあると思います。 6 本件源泉は休止状態ですが、そのままの状態での名義変更は可能です。ですが、新所有者が再利用するには、先ほど述べた手続きをしてもらうことになります。
<p>■A (本件所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には、私1人で住んでいます。 2 物件2の鉱泉地が、相続登記がなされておらず、父親である亡Bとの共有名義のままになっている理由はわかりません。しかし、実質、物件1、3と同じく私が相続していることに間違いありません。 3 本件建物に、損傷したり不具合がある所はありません。 4 本件建物購入後、増改築はしていません。 5 物件2の鉱泉地は、以前は源泉として利用していましたが、温泉の温度が低く、湯量も少なかったことから使用しなくなりました。使用しなくなってどれくらい経つのかは覚えていません。 6 本件土地に樹木が生い茂っていますが、近隣から何か言われたことはなく、境界についても争い等はありません。 <p style="text-align: right;">以上</p>

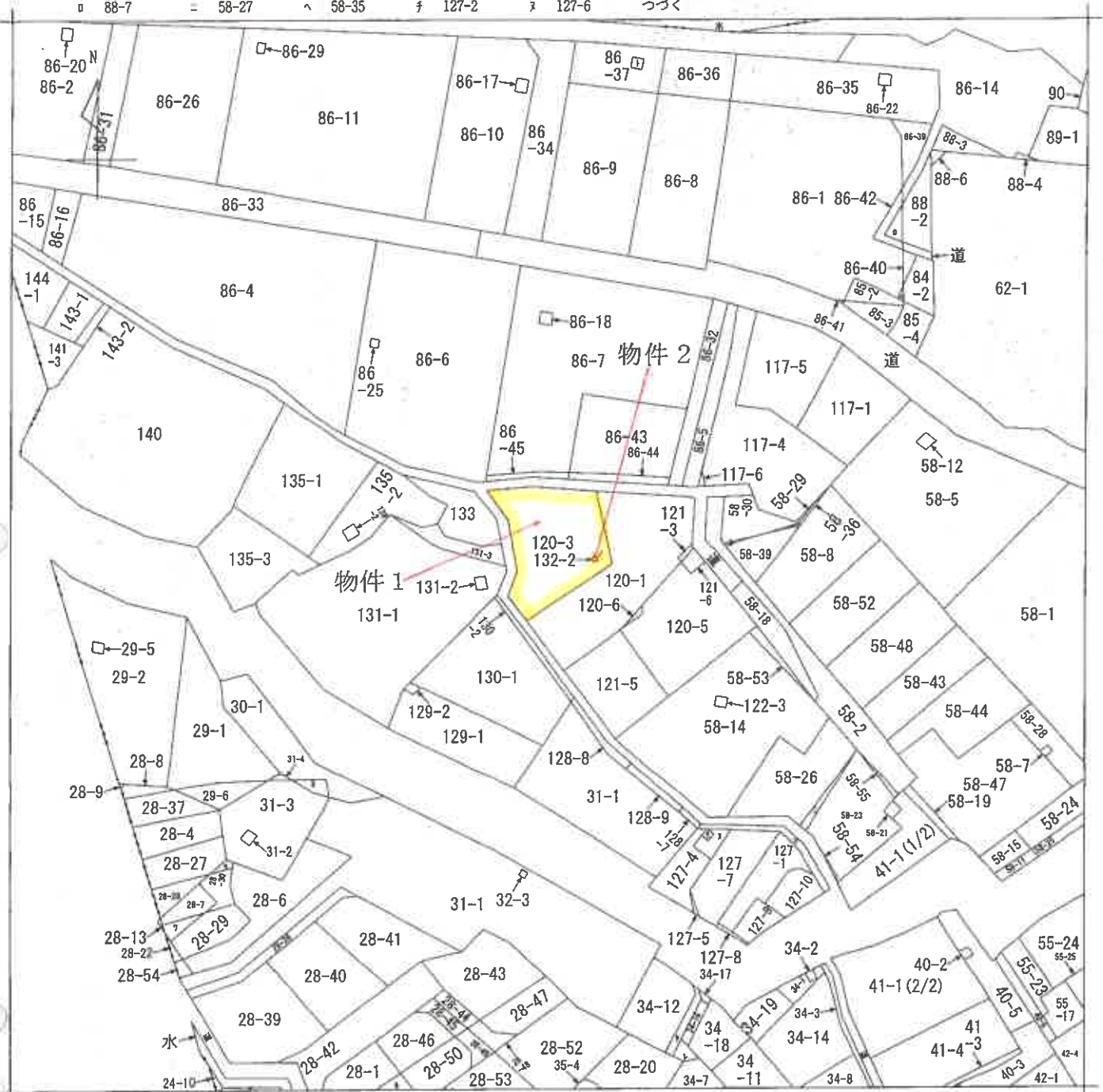
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月22日(水) : - :	当庁執行官室	伊東市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年10月23日(木) 13:25 - 13:36	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10月28日(火) 10:05 - 10:35	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書投函
7年10月28日(火) 10:40 - 10:45	伊東市役所	接面道路調査
7年10月28日(火) 10:50 - 11:15	伊東温泉協会 (伊東市寿町)	担当者との面談 1 事情聴取 2 温泉台帳交付申請に対する回答(口頭)
7年11月11日(火) 13:50 - 15:00	物件所在地	本件所有者Aとの面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 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】

イ 84-3 ハ 41-2 ヘ 58-34 ト 86-21 テ 127-3 ニ 24-9
 88-7 58-27 58-35 127-2 127-6 つづく



(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	伊東市渚町			地番	120番3		
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。

(静岡地方法務局熱海出張所管轄)

令和7年9月1日

東京法務局港出張所

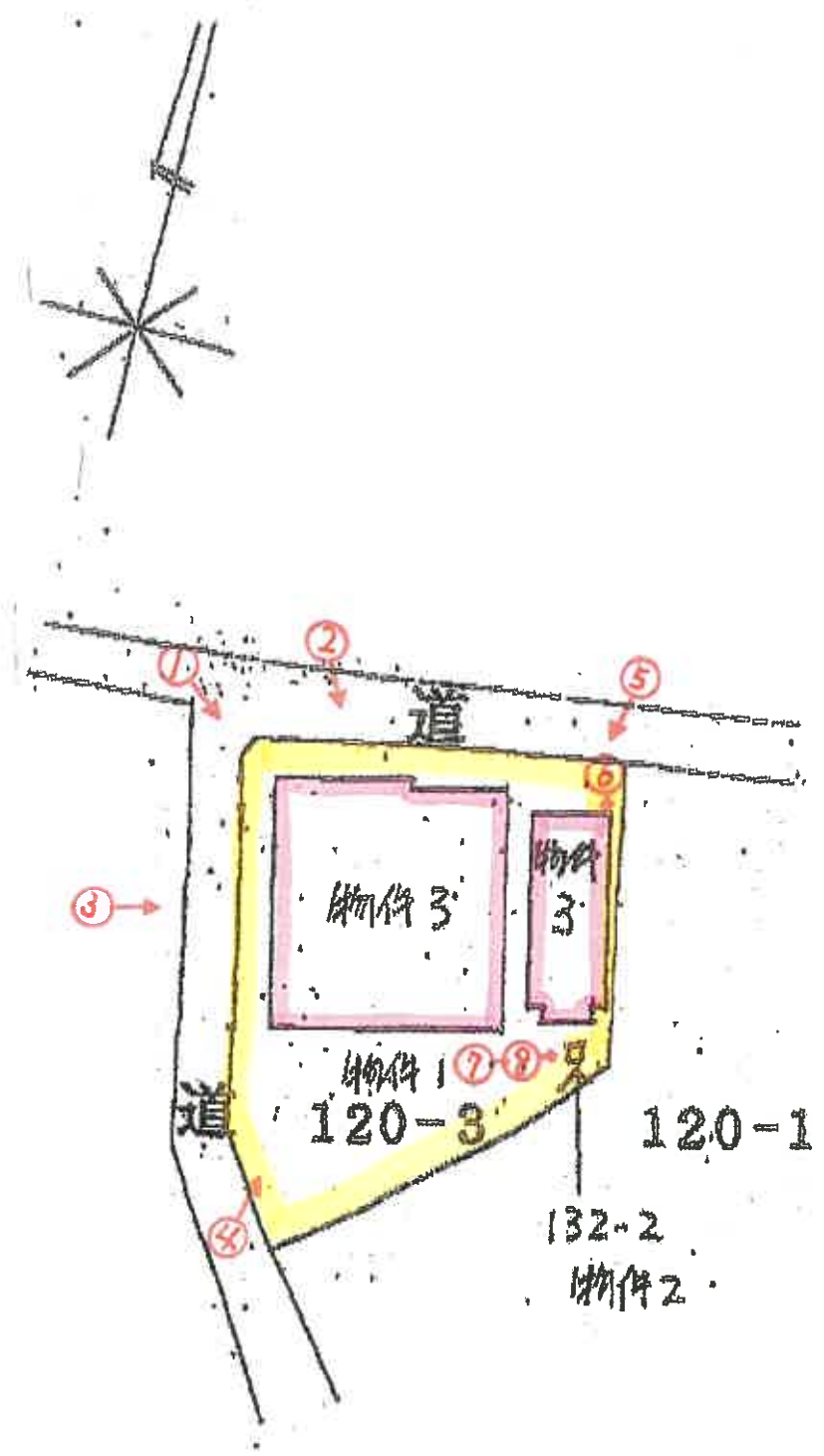
登記官

請求番号：2-2

(1/2)

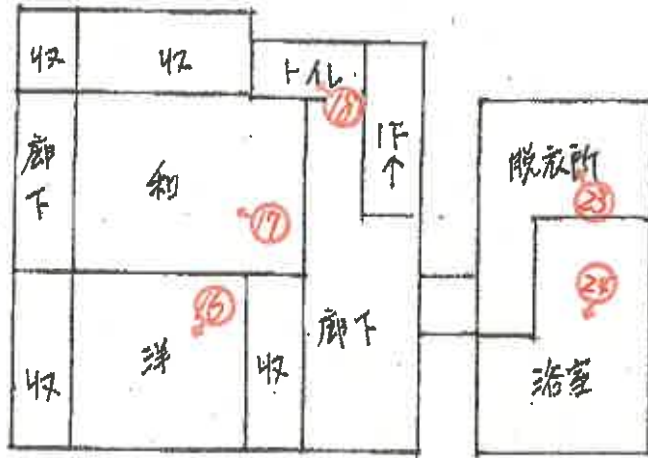
(6 枚目)

建物配置図

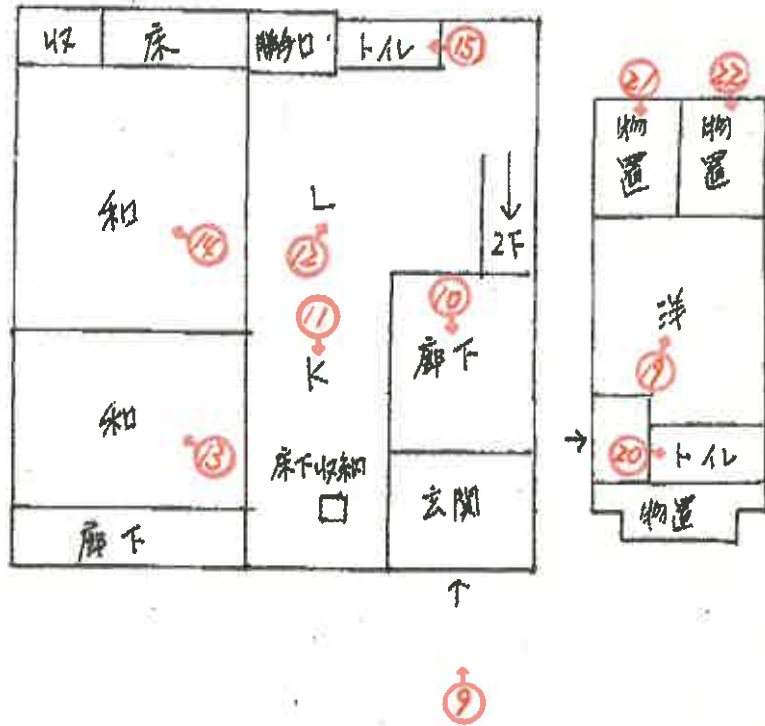


♂写真撮影方向

2階



1階



♂写真撮影方向

写真1



写真2



写真3



写真4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真 1 1



写真 1 2



写真13



写真14



写真15



写真16



(17枚目)

写真17



写真18



(18枚目)

写真19



写真20



(19枚目)

写真 2 1



写真 2 2



(2 0 枚目)

写真 2 3



写真 2 4



(2 1 枚目)

令和7年(又)第44号
令和7年11月11日現地調査
令和7年11月18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 伊東市渚町
地 番 120番3
地 目 宅地
地 積 202.51平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊東市渚町
地 番 132番2
地 目 鉱泉地
地 積 3.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 伊東市渚町 120番地3
家屋 番号 120番3
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建
床 面 積 1階 90.07平方メートル
2階 57.40平方メートル

所有者 A



第1 評 価 額

一 括 価 額	
金 5, 5 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2, 1 5 0, 0 0 0 円
物件 2	金 5 3 0, 0 0 0 円
物件 3	金 2, 8 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価額は、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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地の内訳価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷地利用権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、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	
2	別紙物件目録のとおり	
3	別紙物件目録のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件 1 の土地の上に物件 3 の建物が存する。 ・ 物件 2 は鉱泉地の持分 2 分の 1 である。		

※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、2）

位置・交通	J R伊東線「伊東駅」南東方約0.8km（直線距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	一般住宅を中心にアパートや店舗併用住宅、駐車場等も見られる住宅地域。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 近隣商業地域 80% 300% 準防火 高度地区3種 津波災害警戒区域
画地条件 （規模、形状等）	地積…物件目録のとおり 形状等…ほぼ長方形 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	北側が幅員約1.5～2.8mの市道（建築基準法42条2項道路）、西側が幅員約1.8～4.2mの市道（建築基準法42条2項道路）に接面する。	
土地の利用状況	現況利用法…物件3建物の敷地として利用。 物件2は鉱泉地。（特記事項参照） 目的外建物の有無…無 周囲等の状況…住宅等 その他…特になし	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
	（注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件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、通常のコスト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	・北側、西側の道路はいずれも建築基準法42条2項道路であり、セットバックを要する。（上記記載の道路幅員は伊東市道路台帳附図による。北側道路の最小幅員は1.5mとなっているが詳細は不明）	

特記事項	<p>・物件2は物件1土地内南東部にある鉱泉地である。(公図参照)コンクリート升に囲われた源泉の出湯パイプが存在するが、現在は休止状態(平成21年から使用されていない)にあり、再利用可能か否かは不明である。 Aとその父である亡Bの共有となっている。</p> <p>※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」</p>
------	---

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

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	昭和63年12月23日新築
	経済的耐用年数	30年
	経過年数	37年
	(経済的残存耐用年数)	0年
仕様	構造	木・鉄筋コンクリート造2階建
	屋根	瓦葺
	床	タタミ、フローリング等
	壁	クロス ぬり壁等
	天井	クロス 合板等
床面積	1階	90.07m ²
	2階	57.40m ²
	計	147.47m ²
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	居宅
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	<p>・建物所有者Aが居宅として利用している。</p> <p>※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」</p>	
特記事項	<p>・西側部分1階台所に床下収納がある。</p> <p>・東側部分1階は全体的に朽廃が進んでいる状態である。</p> <p>・西側、東側部分は2階で行き来できるようになっている。</p> <p>※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」</p>	

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、また自用の居宅であること等から、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、2（土地）

物件1土地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2土地は休止状態にある鉱泉地であり、固定資産税評価額を参考として求めた。

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	51,700	0.95	202.51	0.90	8,950,000
2	—	—	3.30 持分 1/2	—	1,100,000

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 伊東-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
 $60,000 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 115 \approx 51,700 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示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：方位 +2

◇地域格差：街路、環境条件等で公示地が優る +15

イ 個別格差：画地条件等 -5

ウ 地積：公簿面積採用

エ 建付減価補正：建物の状況を考慮 -10

② 物件 3 (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の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
3	200,000	147.47	0.05	1,470,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数を経過しており、現況より現価率を査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1 土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ≒ウ
1	8,950,000	0.5	法定地上権	4,480,000

イ 敷地利用権等割合：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。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1 ①オ、1 ②エ) ア	敷地利用権等 価格の控除及び 加算 (円) (2 ①ウ) イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	占有 減価 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ
1	8,950,000	-4,480,000	0.8	0.6	—	2,150,000
2	1,100,000	—	0.8	0.6	—	530,000
3	1,470,000	+4,480,000	0.8	0.6	—	2,860,000
一括価額 (合計)						5,540,000

ウ 市場性修正：海岸部における近年の不動産需要を考慮した。

エ 競売市場修正：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：なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (伊東-5)

所 在：伊東市大原3丁目127番

価 格：60,000円/m²

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：179m²

供給処理施設：水道 下水 ガス

接 面 道 路：東側6m市道

用途指定等：非線引都市計画区域第二種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率150%)

地域の概要：一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

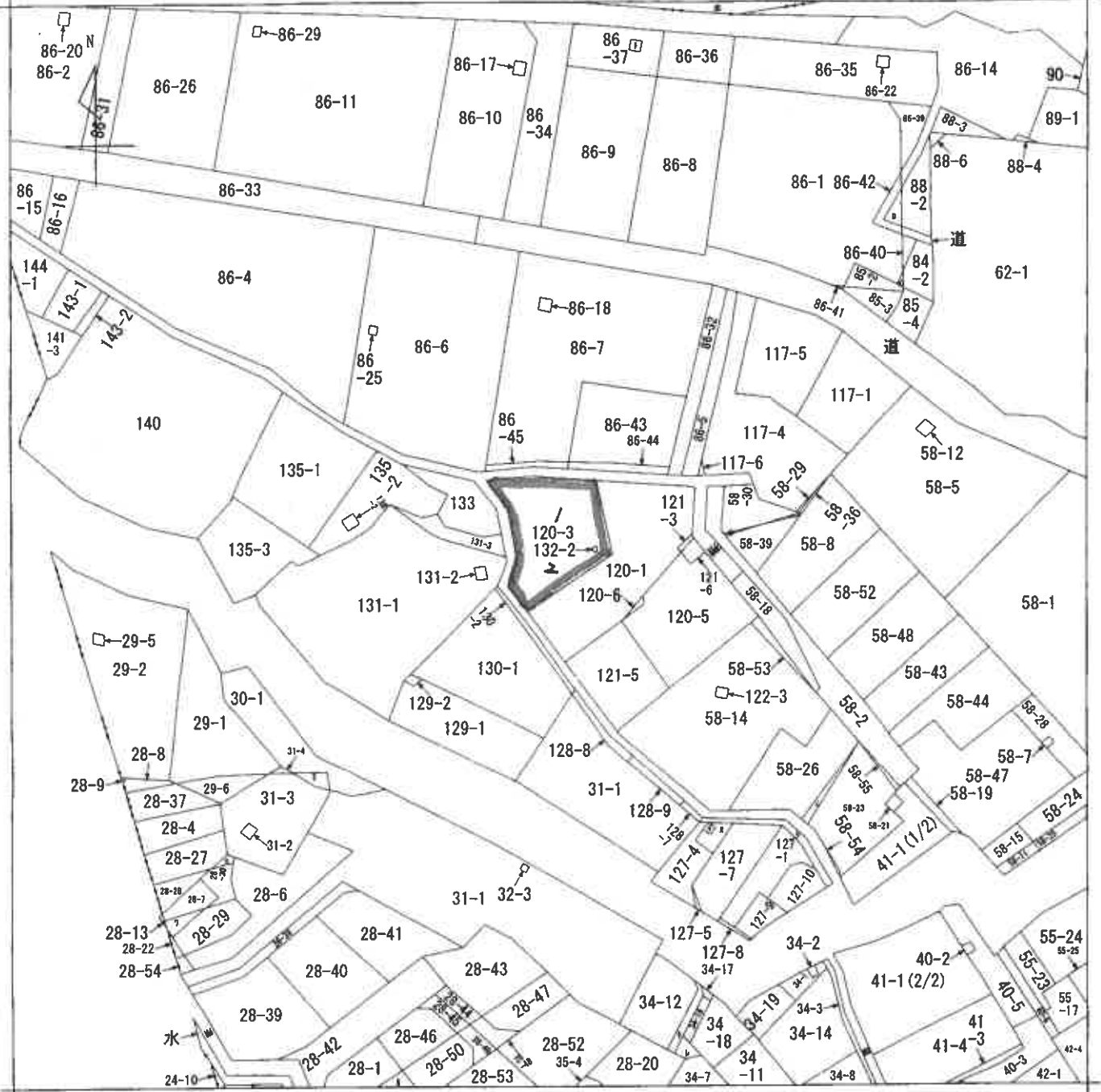
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上



イ 84-3 ハ 41-2 キ 58-34 コ 86-21 ク 127-3 ケ 24-9
 □ 88-7 ニ 58-27 ケ 58-35 コ 127-2 ク 127-6 ケ つづく



(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	伊東市渚町			地番	120番3		
出力尺	1/600 A3→A4	精度区	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。

(静岡地方務局熱海出張所管轄)

令和7年9月1日

東京法務局港出張所

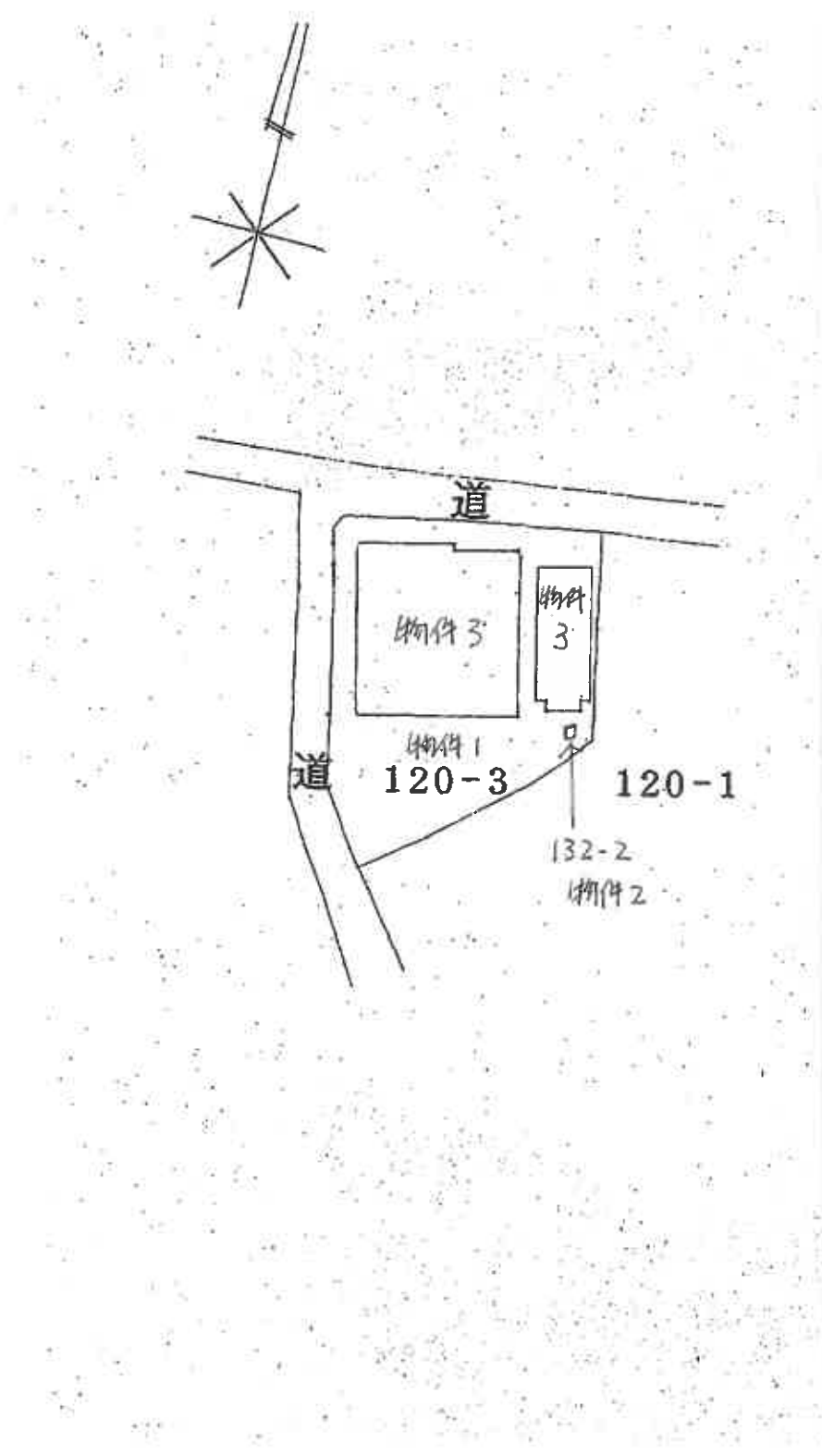
請求番号：2-2

登記官

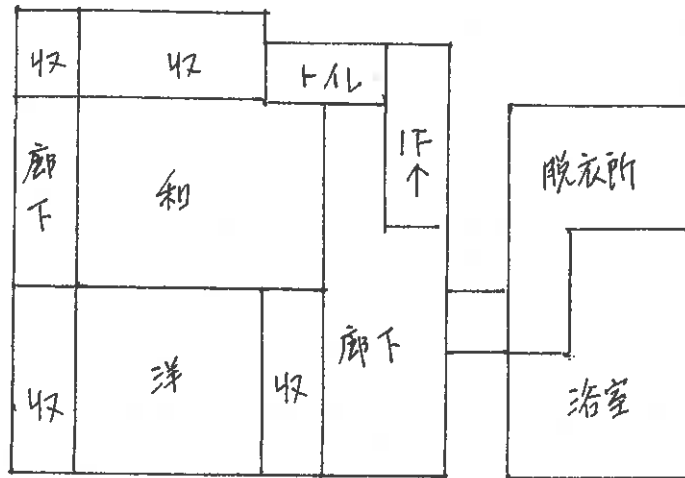
(1/2)



建物配置図



2階



1階

