

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 | 熱海市下多賀字池田 |
| | 地 番 | 901番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熱海市下多賀字池田 901番地6 |
| | 家屋 番号 | 901番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.07平方メートル
2階 41.58平方メートル
3階 41.58平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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, 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

なし

《 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 | 熱海市下多賀字池田 |
| | 地 番 | 901番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熱海市下多賀字池田 901番地6 |
| | 家屋 番号 | 901番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.07平方メートル
2階 41.58平方メートル
3階 41.58平方メートル |



令和7年(ヌ)第50号
令和7年12月16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 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 | 熱海市下多賀字池田 |
| | 地 番 | 901番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熱海市下多賀字池田 901番地6 |
| | 家屋 番号 | 901番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.07平方メートル
2階 41.58平方メートル
3階 41.58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"/> (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	本件土地は、北東側で市道下多賀中野本線に接道している。														
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(<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;"> <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	本件建物は、熱海市からの供給されている温泉が利用可能である(現在休止状態、名義変更等の手続き(有料)が必要)。														
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>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>■ A (本件所有者)</p>	<p>1 本件建物には、以前は両親と一緒に住んでいましたが、両親は亡くなったので、現在は、私1人で住んでいます。</p> <p>2 本件建物は、建物を建てて以降、増改築はしていませんが修繕等を行いました。</p> <p>3 1階西側の広縁部分に雨漏りがありますが、修繕はしていません。</p> <p>4 5か月前まで、熱海市から給湯している温泉を使用していましたが、現在は休止状態になっています。熱海市に対して、給湯開始の際、加入金を支払っており、廃止はしていないので、継続しようと思えば再度給湯は可能な状態です。</p> <p>5 父が所有者だった当時、南側隣接地との間で、境界について若干の問題がありましたが、現在は、他の隣接地含め、境界について争い等はありません。</p> <p>6 本件建物内で、20年位前までの10年間、猫を1匹飼っていたことがありました。</p> <p>7 本件土地の東側に、軽自動車を停めるスペースがあり、以前は駐車場として使用していましたが、現在は車がないので駐車場としては使用していません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

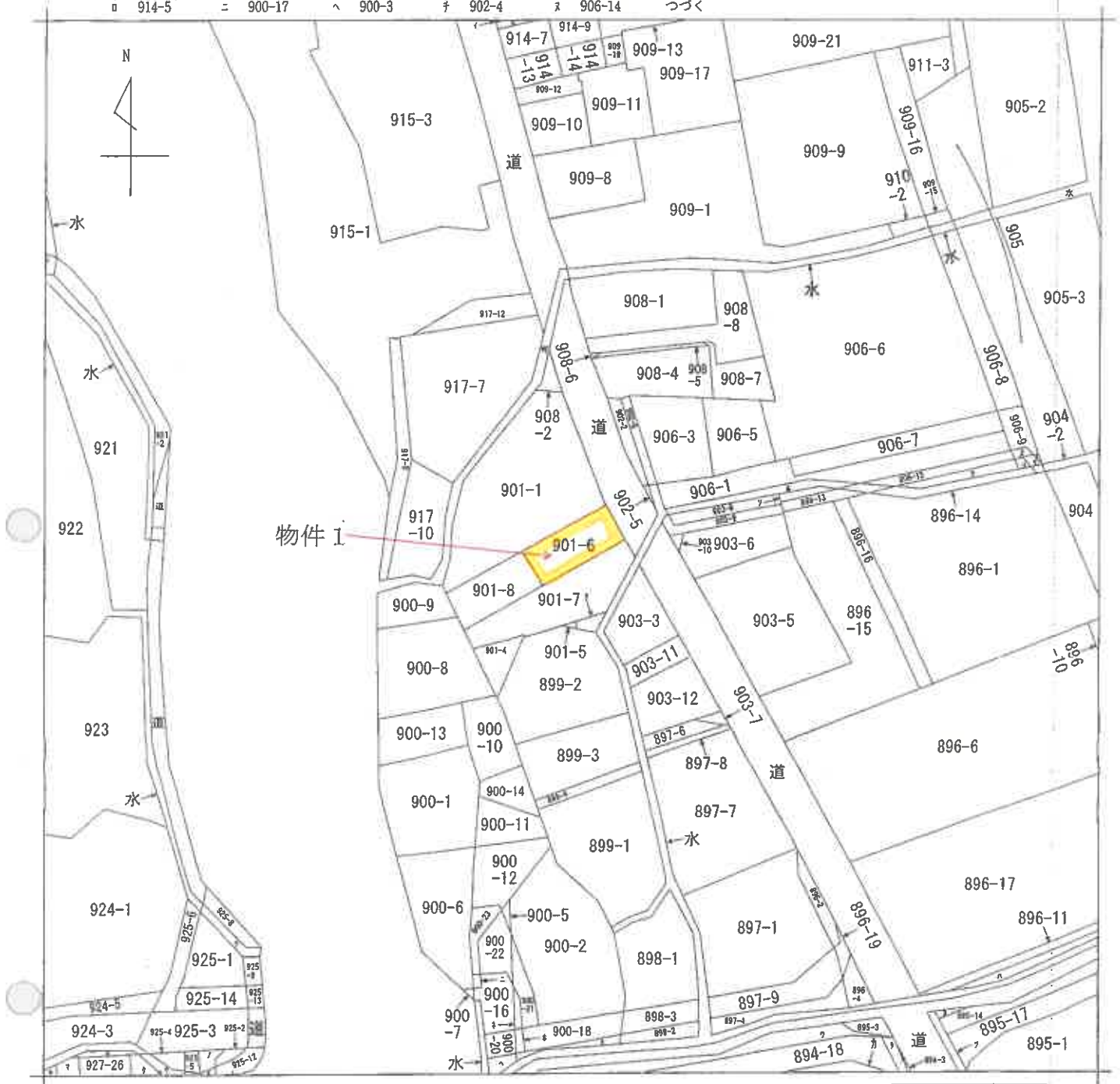
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月16日(火) : - :	当庁執行官室	熱海市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年12月17日(水) 11:14 - 11:21	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12月24日(水) 11:47 - 12:05	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
8年1月15日(木) 10:10 - 12:00	物件所在地	本件所有者Aと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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 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 _____ を立ち会わせ、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"/>		

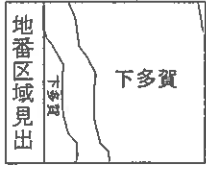
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】

イ 914-12 ハ 896-5 ホ 900-19 ト 900-4 ヌ 906-10 ニ 906-15
 □ 914-5 ニ 900-17 ヘ 900-3 チ 902-4 ス 906-14 ツ 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	熱海市下多賀字池田		地番	901番6	
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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

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10月28日
 東京法務局

地図整理番号：M93673

登記官

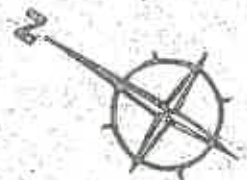
(5 枚目)

【A3版をA4版に縮小】



建物平面図

家屋番号	901-6
建物の所在	熱海市下多賀字池田901-6



各階平面図

023315



積 積
 4.57 x 10.92 = 49.9044
 -1.82 x 0.455 = -0.8281
 合計 49.0763

積 積
 4.57 x 9.10 = 41.5870

縮尺	1/500
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250
申請者	[Redacted]

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：平成6年10月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

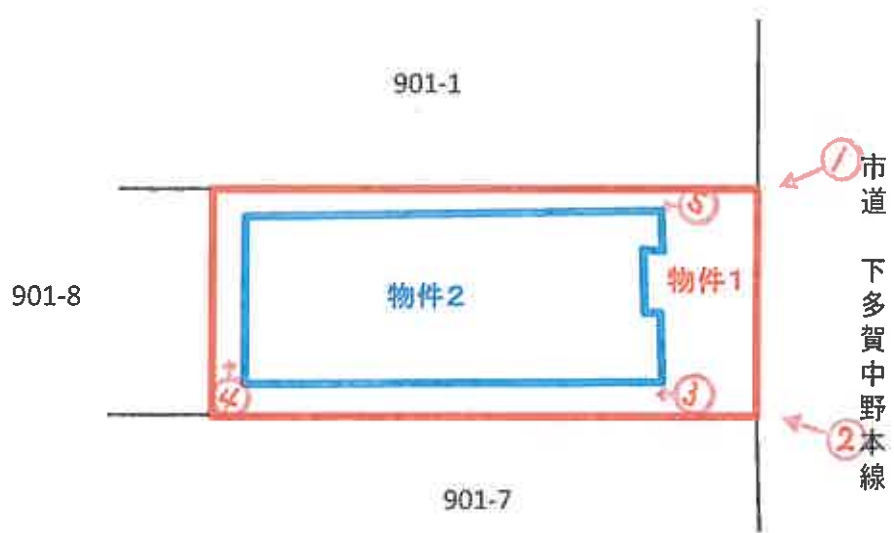
静岡県地方務局熱海出雲所管轄
 令和7年10月28日 東京法務局

登記号

(6 枚目)

地図整理番号：M93674

建物配置図



♂ 写真撮影方向

※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、位置、形状等は現況と相違する可能性がある。

間取図

物件 2



1階

6



2階



3階

♂写真撮影方向

写真1



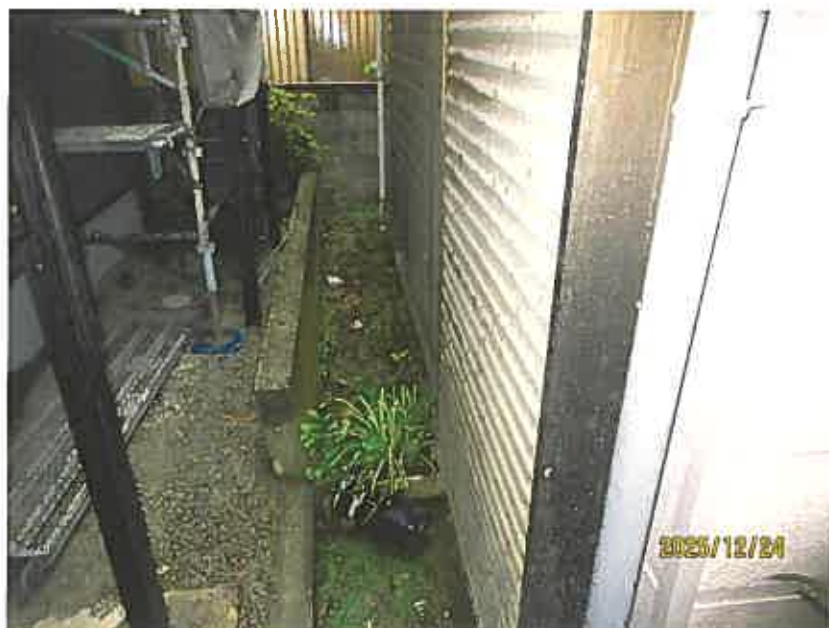
写真2



写真 3



写真 4



(10枚目)

写真5



写真6



(11枚目)

写真7



写真8



(12枚目)

写真9



写真10



(13枚目)

写真 1 1



写真 1 2



(1 4 枚目)

写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



(1 6 枚目)

写真17



写真18



(17枚目)

写真 19



写真 20



(18枚目)

写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



令和 7年（又）第 50号
令和 8年 1月15日現地調査
令和 8年 1月16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 | 熱海市下多賀字池田 |
| | 地 番 | 901番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熱海市下多賀字池田 901番地6 |
| | 家屋 番号 | 901番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.07平方メートル
2階 41.58平方メートル
3階 41.58平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 9 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 7 8 0, 0 0 0 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の土地の内訳価格は物件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	
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件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伊東線「伊豆多賀」駅の南東方 直線距離約1.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗、店舗併用住宅、一般住宅等が混在して見られる地域	
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	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% — 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域 津波災害警戒区域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	82.94㎡ (登記地積) ほぼ長方形 間口約5.8m、奥行約14.4m 概ね平坦 北東側にて道路とほぼ等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	北東側幅員約5.5mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況	現況利用…物件2の建物の敷地 目的外建物の有無…無	
供給処理施設	上水道あり ガス配管なし 下水道あり (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。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地の前面道路には熱海市の温泉管が敷設されており、本件土地内にも引き込まれている。 なお、市の温泉を新規で引き込む場合には供給加入金（条件により金額は異なる。自家用、甲種、0.5㎡までの加入金を例示すれば473,000円。）が必要となる。 また、名義変更の場合は温泉維持費（66,000円）の支払いを要する。毎月の使用料金、上記詳細等については熱海市上下水道・温泉料金お客様センターに確認されたい。 ・ 本件土地を含む周辺地域一帯は海岸部に近接しており、静岡県第4次地震被害想定による津波浸水区域内に存し、津波災害警戒区域の指定がある。 ・ 国、県が公表した洪水浸水想定区域図によれば、周辺地域は浸水想定区域内に存する。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地「新釜遺跡」に該当する。詳細は熱海市教育委員会生涯学習課文化交流室等に確認されたい。 ・ 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。
----------------	---

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 日：平成6年9月27日（登記） 経 過 年 数：約31年程度 経済的残存耐用年数：約 4年程度
仕 様	構 造：木造3階建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、板張等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、衛生、給排水等 その他：特になし
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 間取り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	やや劣る
建物の利用 状況	建物所有者が居宅として利用・占有している。 ※ 詳細については執行官の現況調査報告書を確認されたい。
特記事項	・築後30年以上を経過し、経年や利用に伴う劣化、汚損、破損 等が窺える。 ・1階南東端部の広縁天井部付近で雨漏りがあるとのこと。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共 有 持 分 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	56,300	1.00	82.94	0.90	—	4,200,000

ア 標準画地価格

地価調査基準地 熱海5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $56,500\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 56,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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：—

◇地域格差：公示地等は街路条件、接近条件にやや優るが環境条件にやや劣る

イ 個別格差：—

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た

オ 共有持分：—

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
2	150,000	132.23	0.06	1,190,000

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

経過年数31年、経済的残存耐用年数4年、観察減価50%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $4\text{年} \div (4\text{年} + 31\text{年}) \times (1 - 0.50) \approx 0.06$

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	4,200,000	0.5	法定地上権	2,100,000

イ 土地利用権等割合：物件2の物件1に係る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カ、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	4,200,000	- 2,100,000	/	0.9	0.6	1,130,000
2	1,190,000	+ 2,100,000	-	0.9	0.6	1,780,000
一括価格(合計)						2,910,000

ウ 占有減価修正：-

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、本件は津波災害警戒区域に指定された海岸部に近接する地域に存すること、建物の維持管理状態にやや劣っており、雨漏り箇所が見られる等、継続利用にあたって相応の補修等費用を要すると思料されること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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（熱海5-3）

所 在：熱海市下多賀字砂田433番5外

価 格：56,500円/m²

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：365m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側8m市道

用途指定等：非線引都市計画区域、商業地域（80%、400%）準防火

地域の概要：店舗、一般住宅、アパート等が混在する国道背後の商業地域

第7 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建 物 配 置 図
- 4 間 取 図

以 上

位置図

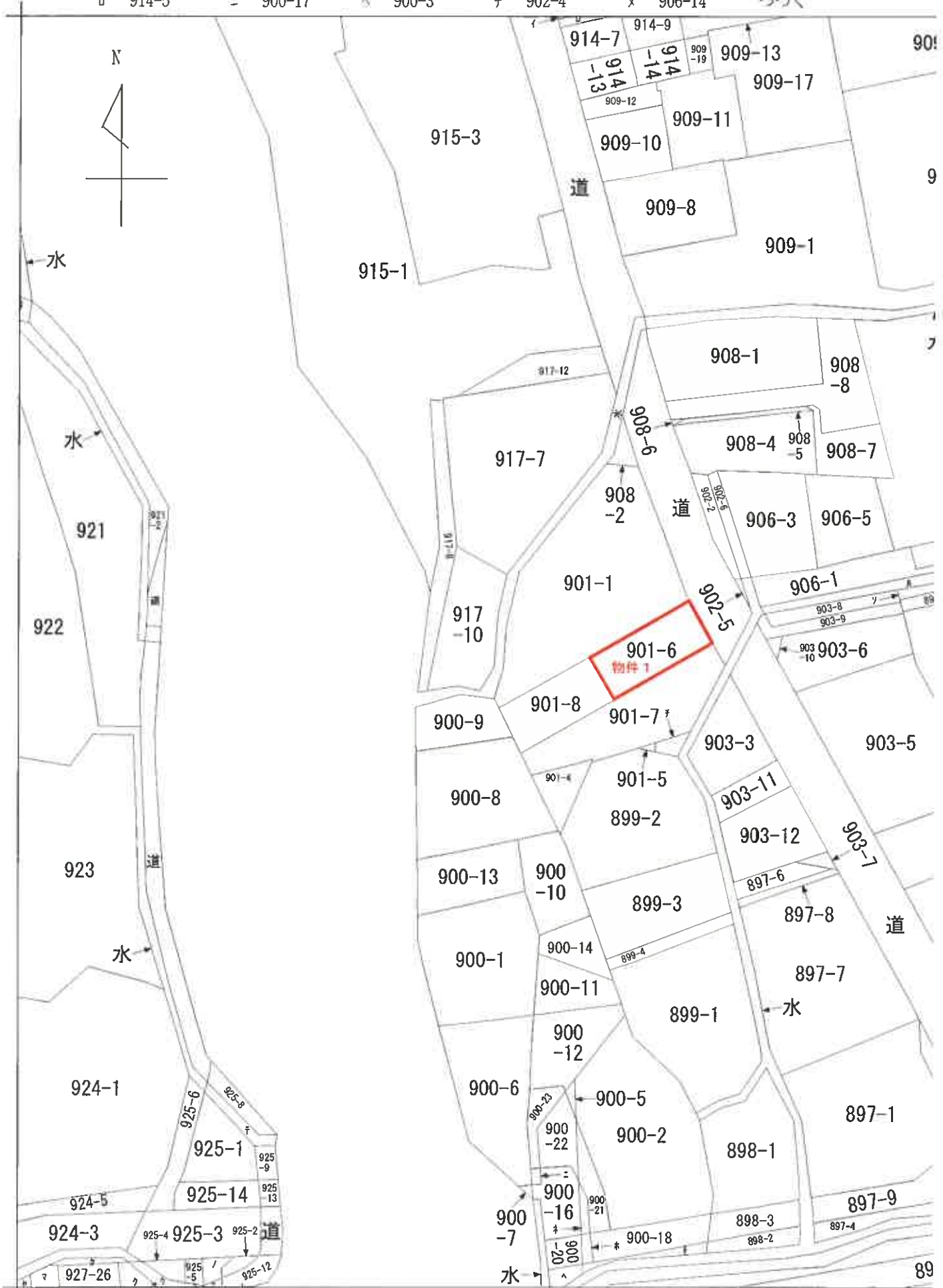


出典：国土地理院ウェブサイト「地理院地図」（加工して作成）

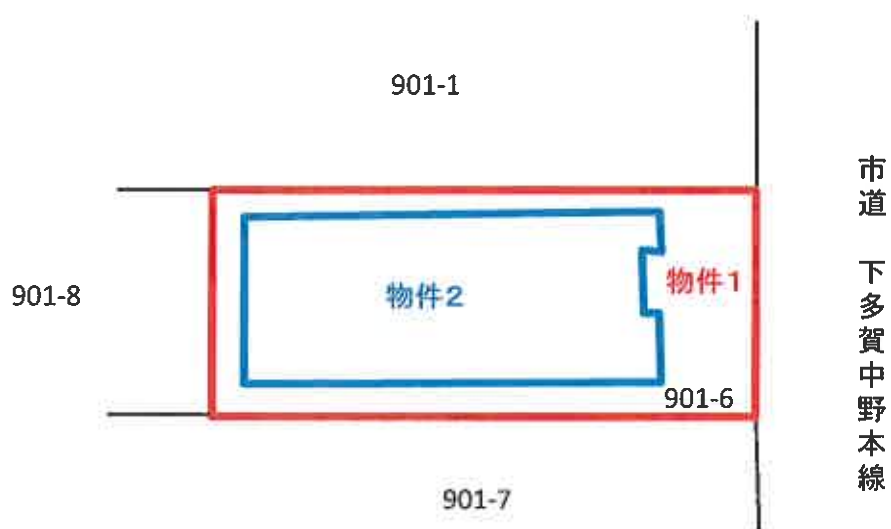
公図写

【縮尺】 1 : 600

イ 914-12 ハ 896-5 ホ 900-19 ト 900-4 リ 906-10 ナ 906-15
ロ 914-5 ニ 900-17 ヘ 900-3 チ 902-4 ヌ 906-14 906-15



建物配置図



※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、位置、形状等は現況と相違する可能性がある。

間取図

物件 2

