

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 1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 7月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 7月16日 午後 1時00分から 令和 8年 7月16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 沼津市大岡字木戸上
地 番 3921番25
地 目 宅地
地 積 112.27平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 沼津市大岡字木戸上 3921番地25
家屋 番号 3921番25
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル
3階 19.81平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 3月31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】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物につき南側官地の一部を敷地として利用しているが、その敷地利用権はない。

【物件番号1】

上記南側官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 沼津市大岡字木戸上
地 番 3921番25
地 目 宅地
地 積 112.27平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 沼津市大岡字木戸上 3921番地25
家屋 番号 3921番25
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル
3階 19.81平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和7年（ケ）第90号

令和8年 1月28日受理

令和8年 3月5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 沼津市大岡字木戸上
地 番 3921番25
地 目 宅地
地 積 112.27平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 沼津市大岡字木戸上 3921番地25

家屋 番号 3921番25

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル
3階 19.81平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■概略配置図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地共有者ら □その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している。 □「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)	■ない □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	■公簿上の記載とほぼ同一である。 □公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物)。 □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある - [種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者C 上記の者が本建物を住居として使用している。 ■「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)	■ない □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	■ない □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	□建物図面(各階平面図)のとおり ■概略配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和7年1月15日 (D死亡時)
最初の契約等	契約日 令和7年1月15日
契約等	期間 令和7年1月15日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	Bの母であるDと同居していたが、同人の死亡後、A及びBから無償で本件建物に居住させてもらっている。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
Cによる本件建物の占有権原は親族間の使用借権と史料された。なお、Aは死亡しているため、亡A相続財産法人が貸主の地位を承継しているものと思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1の土地は、その北側を幅員約3.2mの舗装市道10870線（建築基準法上の道路、地番4839の土地は沼津市所有の公衆用道路）に接面している。
- 2 物件1の土地上に電柱及びウッドデッキが存在する。
- 3 物件1の土地と南側官地との境界は判然としない。同官地の一部を敷地としており、ウッドデッキ及びプロパン置場は官地上に存在すると見受けられた。東海財務局によると、官地の使用につき、国による貸付等の事実はないとのことである。
- 4 物件2の建物内で、小型犬1匹を飼育している。
- 5 物件2の建物の3階は、折り畳み式の天井収納はしごで出入りする必要がある（写真8参照）。

(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
■ C (建物占有者)	<p>1 本物件に、私が住居として使用しています。 AとBが土地を購入した上で建物を新築し、Bの母であるDが本件建物に居住し、私がDと同居するようになりました。Bの母が亡くなったため、以後、AとBの了解を得て私が本件建物に居住するようになったものです。</p> <p>2 物件2の建物の不具合は特にありません。</p> <p>3 物件1の土地上に電柱が存在し、敷地料を受領していると聞いています。</p> <p>4 物件1の土地の南側にある官地を敷地の一部として使用していると思います。官地の使用に当たって、役場への届出や使用料の支払はしていないと思います。</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
8年 1月28日(水) :-:	執行官室	沼津市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
8年 2月17日(火) 13:40-13:55	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(4839外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・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
8年 2月18日(水) 14:05-14:25	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 調査日連絡書投函
8年 2月19日(木) 16:00-16:10	執行官室	建物占有者から電話聴取
8年 3月 4日(水) 9:45-10:40	物件所在地	建物占有者と面談 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
8年 3月 4日(水) 11:25-11:45	沼津市役所 道路管理課 住宅政策課	接道関係調査
8年 3月 4日(木) 14:20-14:25	執行官室	東海財務局から南側官地について電話聴取
<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をA4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。



請求部分	所在		沼津市大岡字木戸上		地番	3921番25		
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。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和7年10月27日

静岡地方法務局

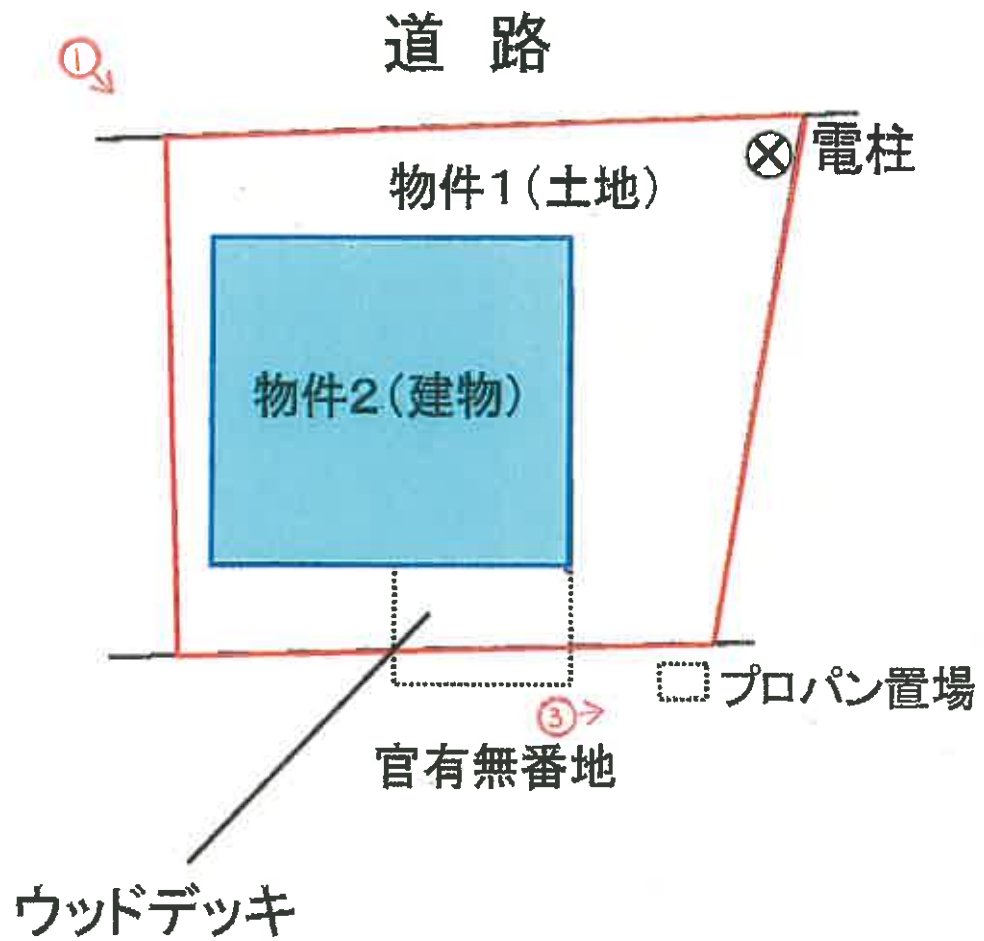
請求番号：40-2

登記官

(1/1)

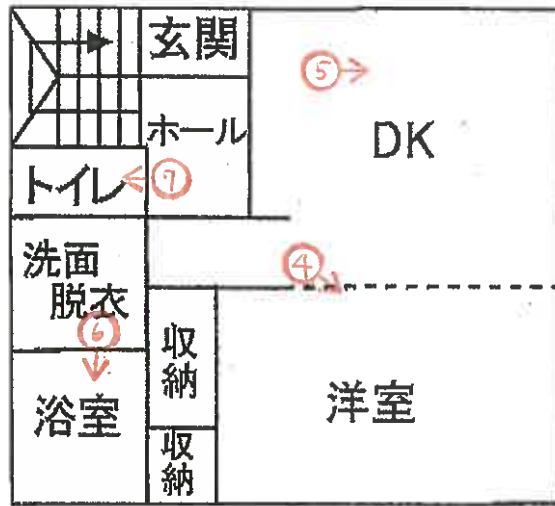
(7枚目)

概略配置図



建物間取図

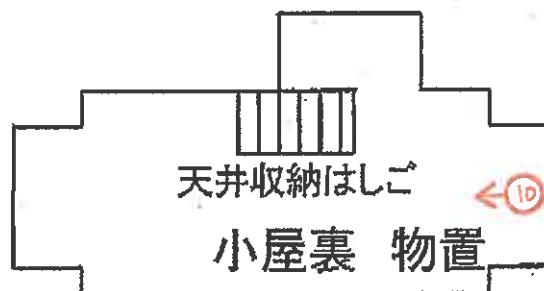
1F



2F



3F



写真撮影方向

(9枚目)

写真1



写真2

物件2



写真3 南側官地付近



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 90号
令和8年 3月 4日 現地調査
令和8年 3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

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市大岡字木戸上
地 番 3921番25
地 目 宅地
地 積 112.27平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 沼津市大岡字木戸上 3921番地25
家屋 番号 3921番25
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル
3階 19.81平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 710, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 590, 000 円
物件2 (建物)	金 2, 120, 000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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き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	JR御殿場線「下土狩」駅の北西方・直線距離約1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	高台の農地が広がる間に一般住宅が散在する地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 60% 200% なし
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	112.27㎡ ほぼ整形 間口約12.5m、奥行約10m 平坦地 路面と等高に接面する一方路地 特になし
接面道路の状況	北側幅員約3.2m舗装市道（建築基準法第42条2項の道路）	
土地の利用状況	現況利用・・・物件2の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上水道 あり 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	<ul style="list-style-type: none">・物件 1 土地は既存宅地の届出が確認済みの土地である。沼津市まちづくり課によると当該既存宅地確認届出に係る年月日等詳細は非公開となっている。・北側で接面する道路（地番 4 8 3 9）は沼津市所有の公衆用道路である。・物件 1 土地上に電柱及びウッドデッキが存する。・物件 1 土地の南側の境界は判然としない。同官地の一部を敷地として使用しており、ガスメーター及びウッドデッキの一部は官地上に存するとみられる。官地の使用について国の許可等は得ていない。 <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（登記記載）：平成10年5月3日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：数年程度
仕様	構造：木造3階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディング 内壁：クロス、タイル等 天井：クロス等 床：フローリング、タイル等 設備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	・ほぼ登記通りとみられる。
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	普通
建物の利用 状況	・Cが住居として占有使用している。 ※ 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	<p>・ 占有者Cの本件建物の使用権原は使用借権と思料する。尚、Aは死亡しているため、亡A相続財産法人が貸主の地位を承継しているものとみられる。</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、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 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	57,800	0.91	112.27	0.9	5,310,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 長泉－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

62,800円/m² × 99.5/100 × 100/103 × 100/105 ≒ 57,800円/m²

◇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：方位を考慮

◇地域格差：基準地は街路条件、環境条件等に優る。

イ 個別格差：道路後退を考慮

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。

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	157,000	112.55	0.05	880,000

ウ 現価率：経済的残存耐用年数、経過年数、市場性等を考慮し現価率を査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	5,310,000	0.5	法定地上権	2,660,000

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	5,310,000	－ 2,660,000		－	0.6	1,590,000
2	880,000	＋ 2,660,000	－	－	0.6	2,120,000
一括価格(合計)						3,710,000

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 地価調査価格 長泉－4

所 在：静岡県駿東郡長泉町上長窪字アラク290番18

価 格：62,800円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：174㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南西側4m市道

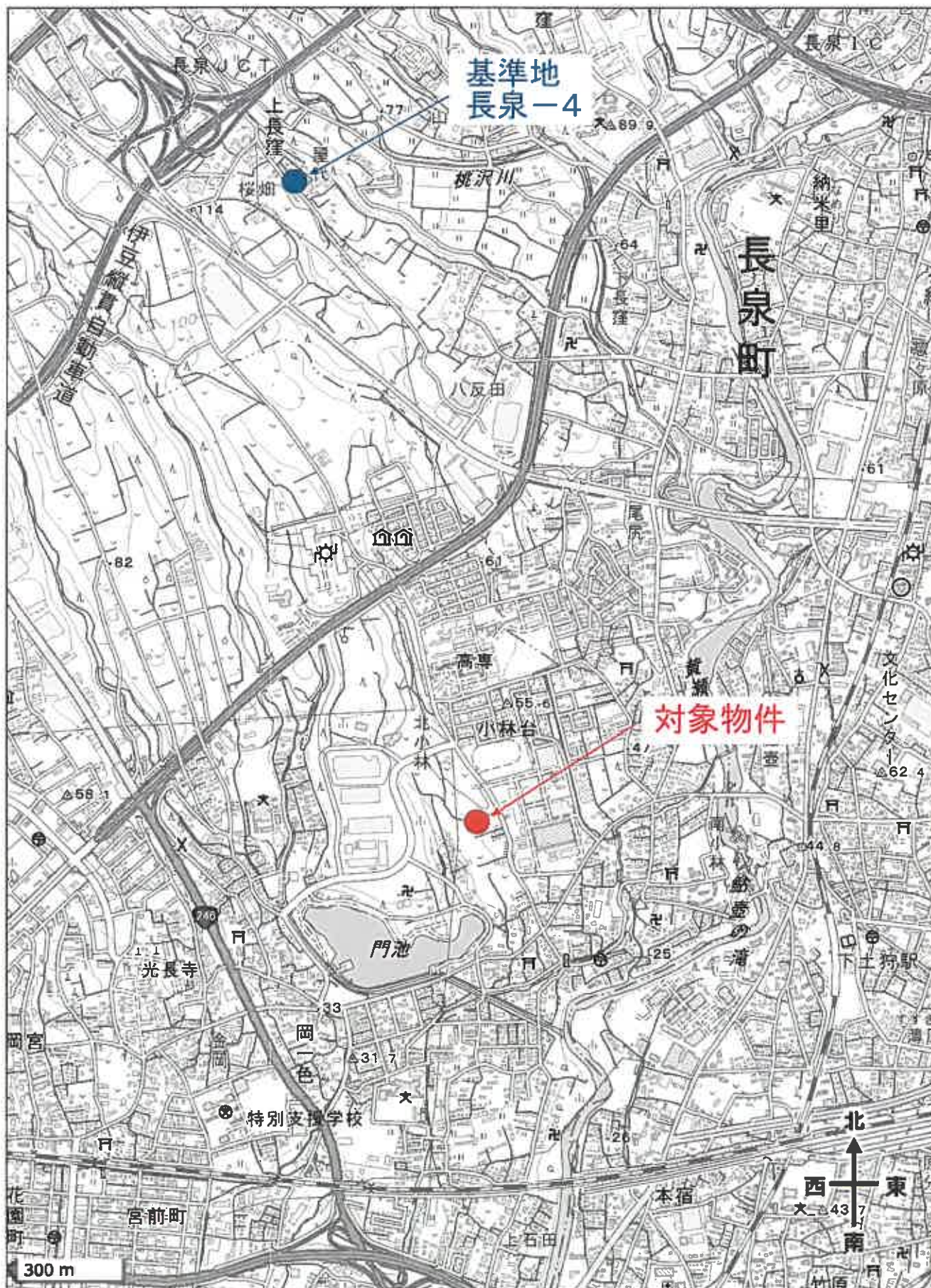
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：農地も残る中に一般住宅等が見られる郊外の住宅地域

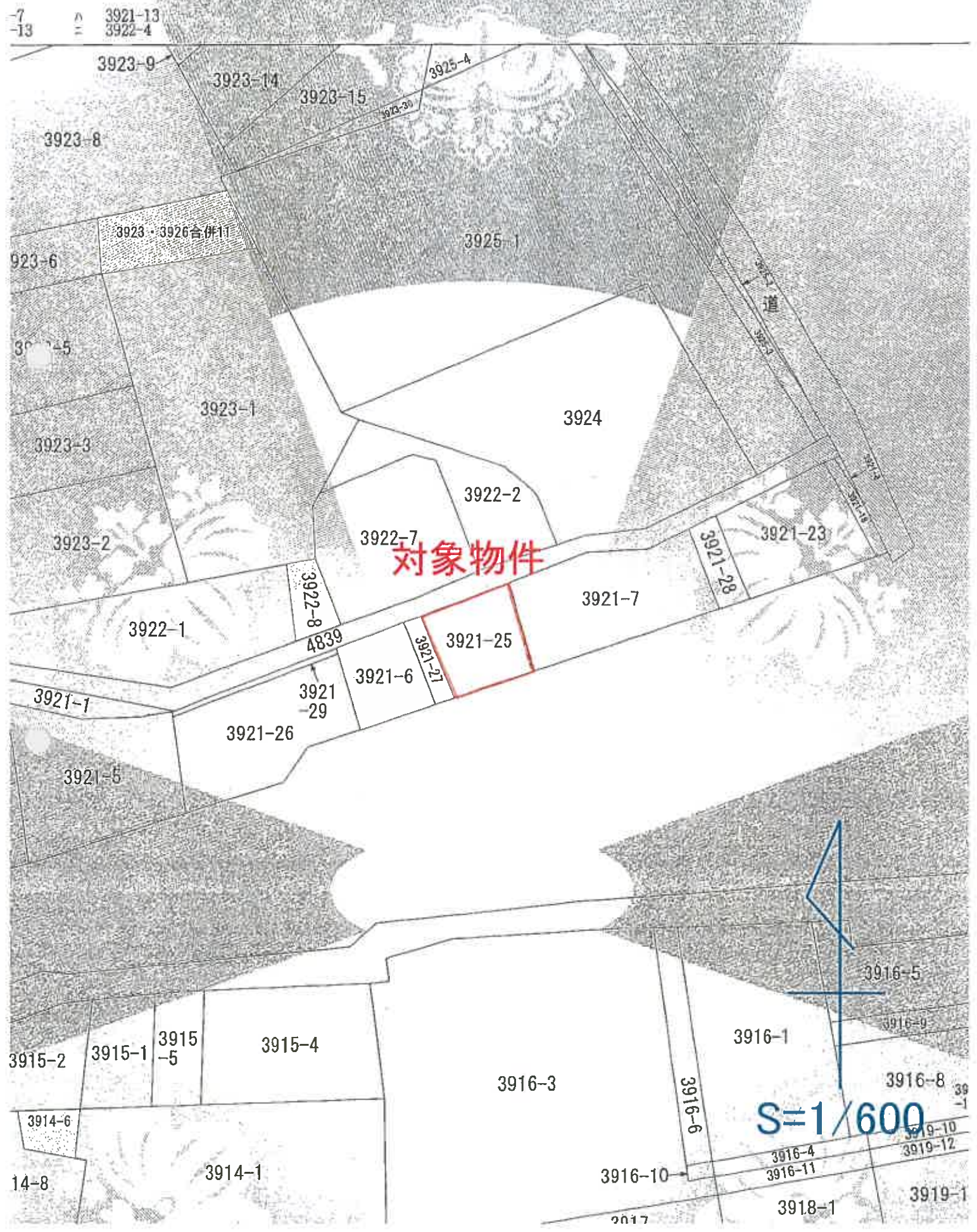
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図
- 5 概略配置図

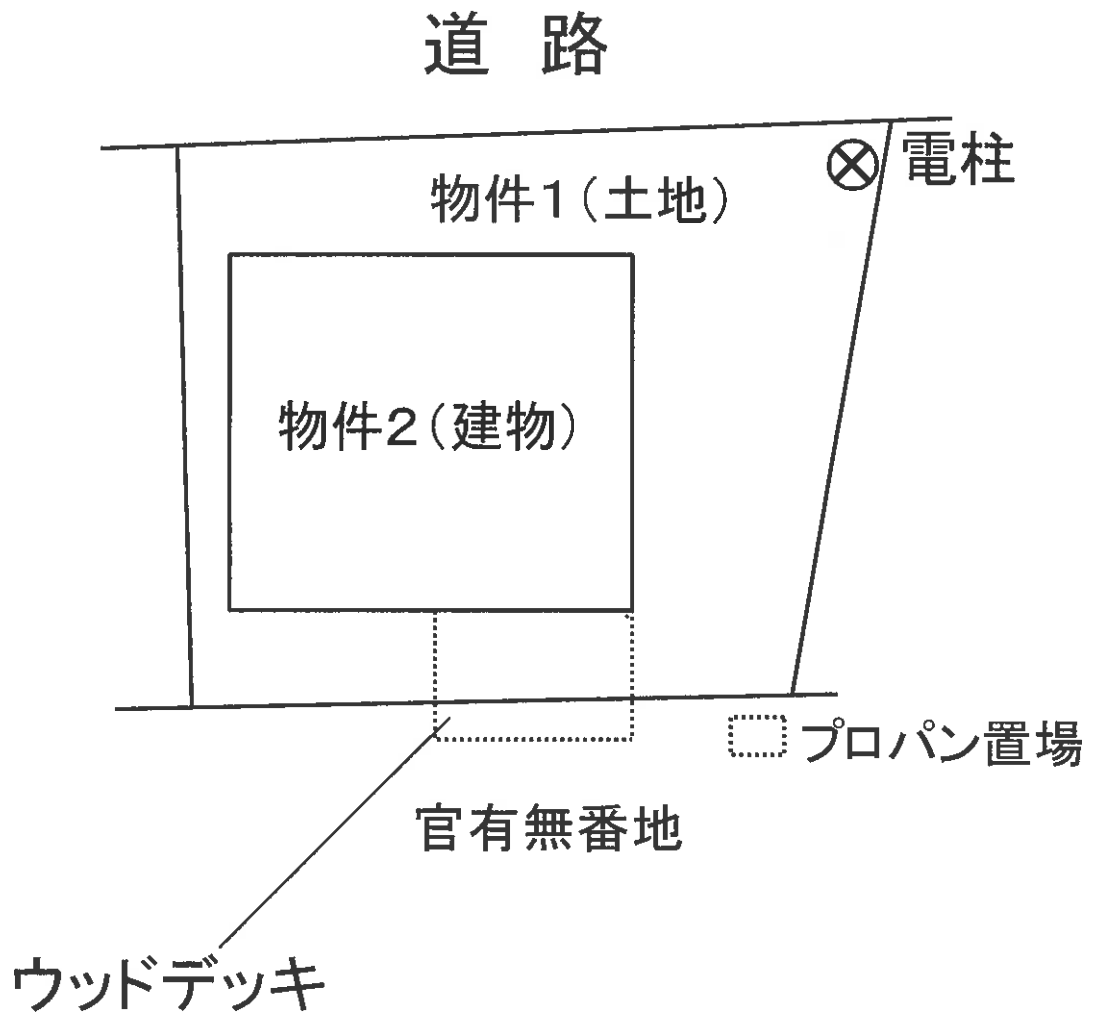
以 上



公図(写し)

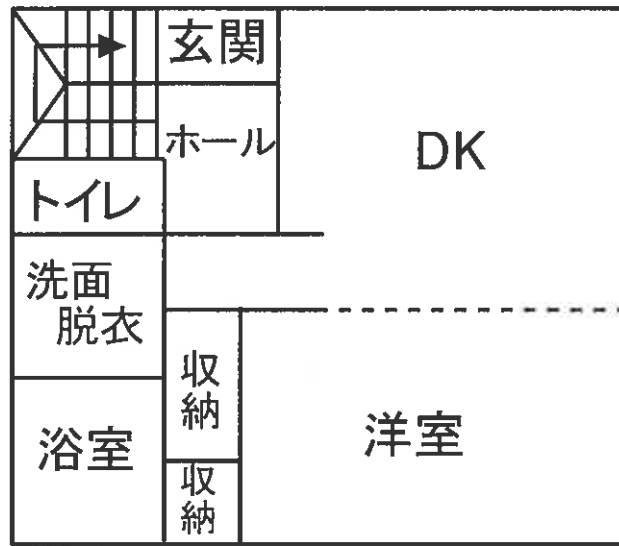


概略配置図

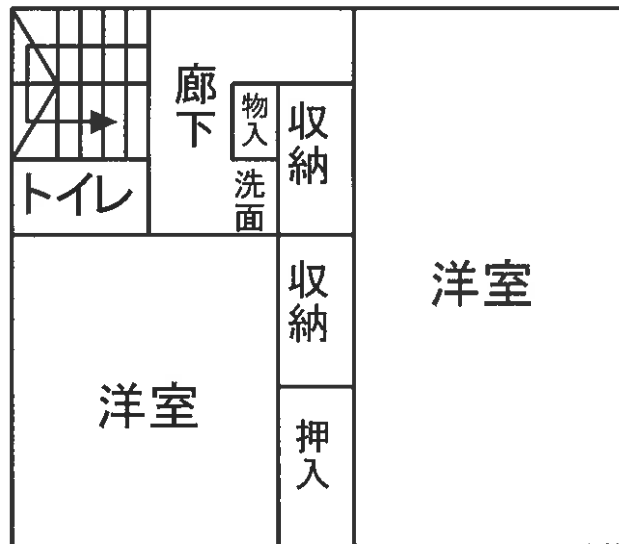


建物間取図

1F



2F



3F

