

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 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 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 沼津市下河原町1丁目
地 番 5番6
地 目 宅地
地 積 45.75平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3

2 所 在 沼津市下河原町1丁目 5番地6
家屋 番号 5番6
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 34.75平方メートル
2階 36.45平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 34.75平方メートル
2階 36.45平方メートル
屋上物置 約4平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 C 持分6分の2
共有者 B 持分6分の3



物 件 明 細 書

令和 8年 4月13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】

本件共有者B、C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

1 所 在 沼津市下河原町1丁目
地 番 5番6
地 目 宅地
地 積 45.75平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3

2 所 在 沼津市下河原町1丁目 5番地6
家屋 番号 5番6
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 34.75平方メートル
2階 36.45平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 34.75平方メートル
2階 36.45平方メートル
屋上 物置 約4平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 C 持分6分の2
共有者 B 持分6分の3



令和7年（ケ）第83号

令和7年12月10日受理

令和8年 1月 20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 沼津市下河原町1丁目
地 番 5番6
地 目 宅地
地 積 45.75平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3

2 所 在 沼津市下河原町1丁目 5番地6
家屋 番号 5番6
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 34.75平方メートル
2階 36.45平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 C 持分6分の2
共有者 B 持分6分の3



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"/> 土地共有者A、B <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(建物共有者)C 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。 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階34.75㎡、2階36.45㎡、屋上物置約4㎡										
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>種類:</td></tr> <tr><td>構造:</td></tr> <tr><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"/> 建物共有者B、C <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を住居として使用している。 <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>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <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1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"/> 建物共有者C
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(■B(土地共有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□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	平成6年2月14日(建物新築日)
最初の契約等	契約日 平成6年2月14日
契約等	期間 平成6年2月14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"/> 土地共有者A、B <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者C <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(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	建物新築時の土地共有者はB及びDだったところ、Dの死亡により、A及びBが貸主の地位を承継した。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり 建物共有者Cの土地使用権は、親族間の使用貸借関係に基づくものと思料された。

(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、その北東側を幅員約6mの舗装市道30941号線（建築基準法上の道路、地番13の土地は沼津市所有の公衆用道路）に、その南側を幅員4mの舗装市道30961号線（建築基準法上の道路、地番19の土地は沼津市所有の公衆用道路）に、各接面している。
- 2 物件2の建物には屋上及び塔屋が存在する。
- 3 物件2の建物の屋上に存在する物置は未登記増築部分に該当し、塔屋から一度屋上に出てから出入りする必要があるため、構造・床面積は2枚目のとおりと史料した。
- 4 物件2の建物の2階洋室及び和室に雨漏り跡が見受けられた。

(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
■ B (土地建物共有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本物件は、私と建物共有者であるCが住居として使用しています。 本物件を第三者に貸していることはありません。 本物件を使用するにあたって共有者間での取決めや金銭のやり取りはありません。2 物件2の建物内で、過去に小型犬を飼育していましたが、現在はペットは飼育していません。3 物件1の土地と隣接地との間の境界が問題となったことはありません。

(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12月10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
7年12月15日(月) 15:15-15:25	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(13外)登記事項証明書申請・受領 本件土地閉鎖登記簿申請・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
8年 1月 6日(火) 13:40-13:55	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観)
8年 1月 6日(火) 14:10-14:14	沼津市役所 道路管理課	接道関係調査
8年 1月15日(木) 9:50-10:30	物件所在地	土地建物共有者B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
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



+32564.594

(座標値種別：測量成果)

-100806.409

地番区域見出
下河原町
1丁目

請求部	所在	沼津市下河原町一丁目			地番	5番6	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)
種類	土地区画整理所在図						
作成年月日	令和3年6月			備付年月日(原図)	令和3年10月11日		補記事項

これは地図に記載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10月10日

静岡地方務局

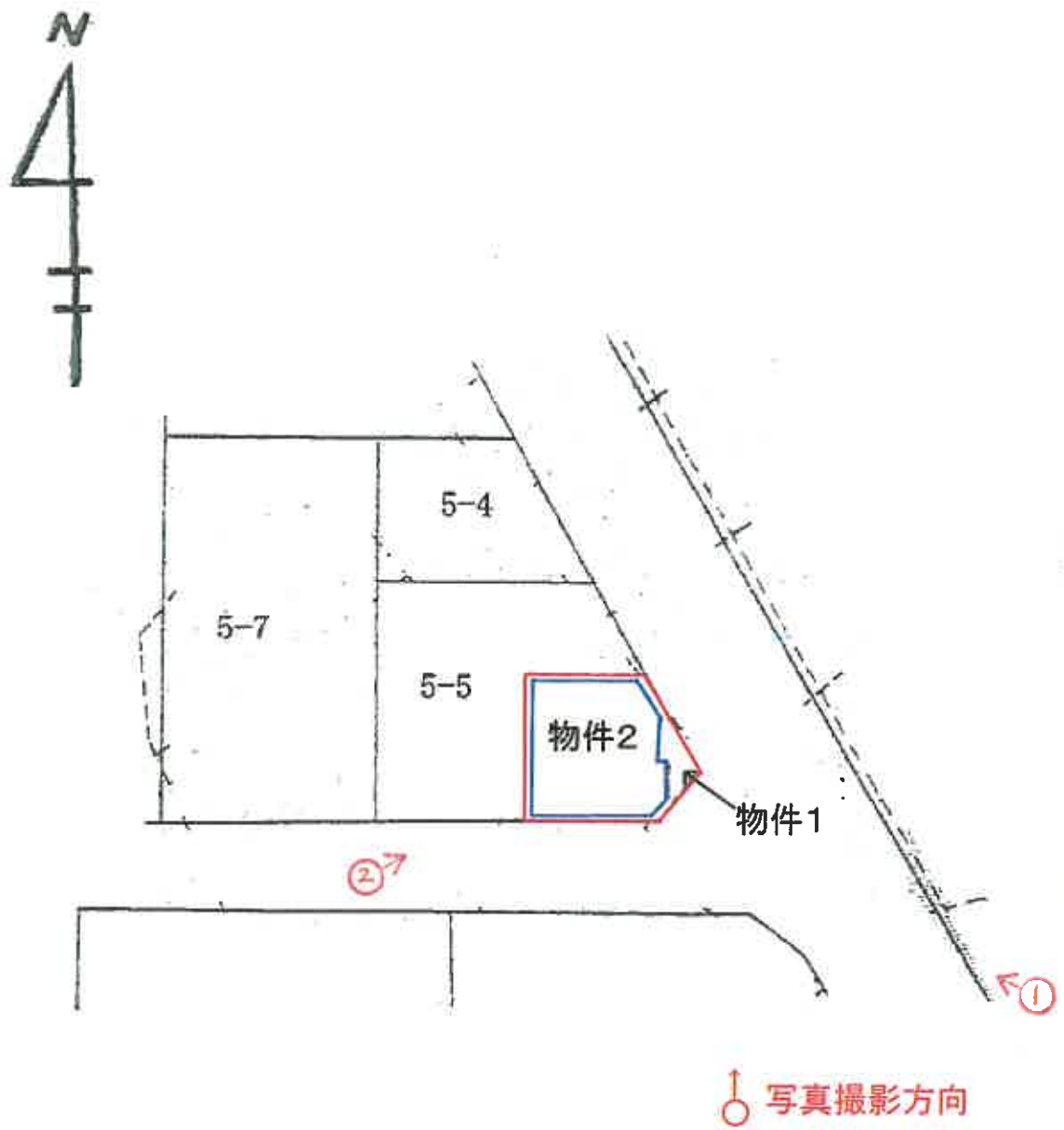
請求番号：28-1

登記官

(1/1)

(7枚目)

建物配置図

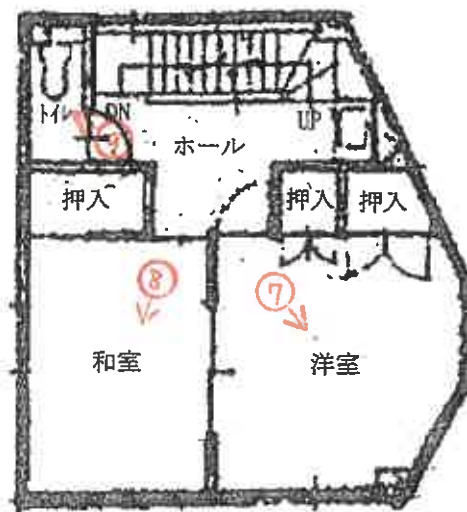


間取図

1階



2階



屋上物置 (未登記増築部分)



物置



↑ 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



令和7年（ケ）第83号
令和8年1月15日 現地調査
令和8年1月30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

鍋田俊彦

印

物 件 目 録

1 所 在 沼津市下河原町1丁目
地 番 5番6
地 目 宅地
地 積 45.75平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3

2 所 在 沼津市下河原町1丁目 5番地6
家屋 番号 5番6
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 34.75平方メートル
2階 36.45平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 C 持分6分の2
共有者 B 持分6分の3



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 900, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 420, 000 円
物件2 (建物)	金 480, 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	未登記増築部分あり
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東海道本線「沼津」駅の南方・直線距離約1.3km（別添「位置図」参照）	
付近の状況	沼津市市街地、狩野川沿いの既成住宅地域。特段の変動要因は無く、概ね現状維持程度である。	
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	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 津波災害警戒区域
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	45.75㎡ 不整形 平たん。 道路と等高の角地
接面道路の状況	北東側、幅員約6m舗装市道（建築基準法上の道路）。 南側、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 その他・・・建物共有者Cと土地共有者A、Bとの間で金銭等の授受は無く、Cの土地使用权は使用借権と思料する。	
供給処理施設	上水道あり ガス配管あり 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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。	
特記事項	本件土地に自動車の駐車スペースは無い。	

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（登記記載）：平成6年2月14日新築 経 過 年 数：約32年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付 内 壁：クロス類、じゅらく壁等 天 井：クロス類、合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：－
床面積（現況）	1、2階は概ね登記のとおり。 屋上に未登記の物置（約4㎡）が増築されている。 延床面積約75㎡。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後添間取図参照
品 等	築年数相応であり陳腐化が認められる
保守管理の 状態	2階の洋室、和室で雨漏りがある。原因を特定できておらず修繕できていないとのことである。 保守管理状態はやや劣る。
建物の利用 状況	建物共有者B、Cが居宅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	

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ないため、比準価格は求められなかった。また、対象物件は戸建住宅であり収益性を期待することに合理性が認められないため、収益価格は求められなかった。以上より、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/㎡) 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	83,900	0.95	45.75	0.9	3,280,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 沼津-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $64,700 \text{ 円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/76 \approx 83,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：公示地は街路、環境、行政的条件が劣る。

イ 個別格差：規模、形状、角地等を考慮した。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	220,000	75	0.04	660,000

ウ 現価率：建物の構造、築年数、維持管理状態等を勘案して判定した。

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
1	3,280,000	0.1	場所的利益	330,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権は成立しないものと解されるため、現に建物が存することによる場所的利益を考慮して、その割合を10%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	3,280,000	- 330,000		0.8	0.6	1,420,000
2	660,000	+ 330,000	-	0.8	0.6	480,000
一括価格(合計)						1,900,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：雨漏りがあることを考慮した。

津波災害警戒区域に指定されていることを考慮した。

駐車場が無いことを考慮した。

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 地価公示又は基準地価格 沼津－8

所 在：沼津市常盤町2丁目10番4

価 格：64,700円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：163㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北5.3m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模の一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

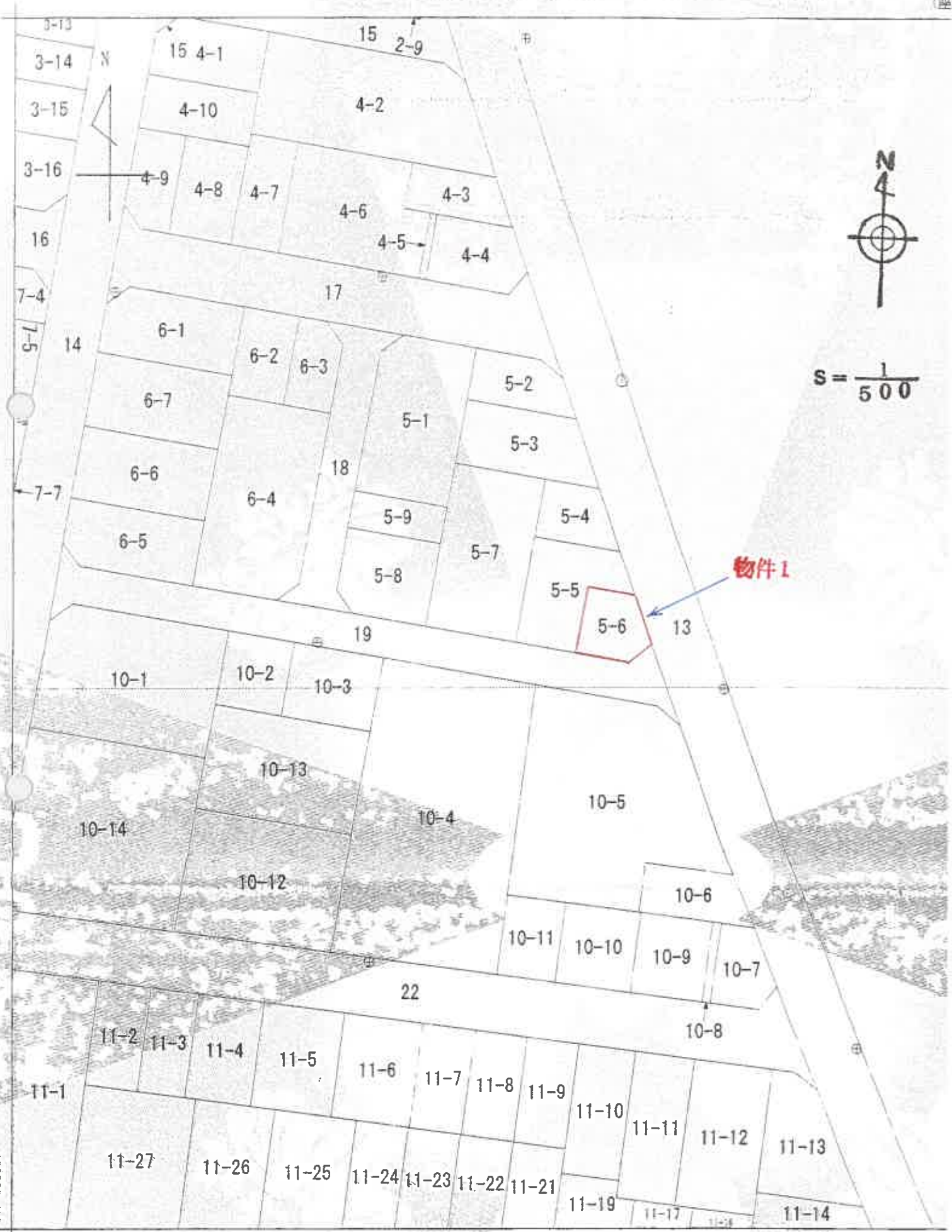
以 上



※国土地理院地図を基に評価人が加工・作成した

公図写

(座)



S = $\frac{1}{500}$

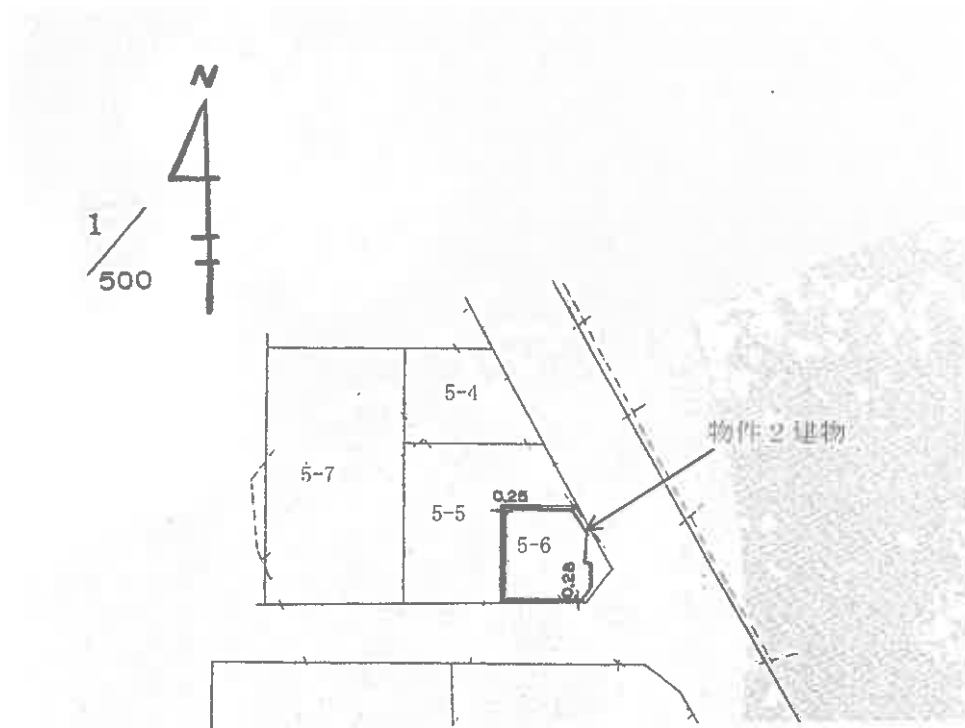
物件1

100806; 409

+32564.594

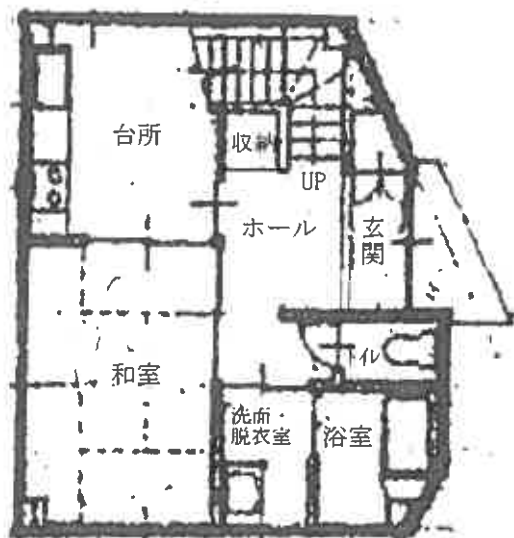
(座標値種別: 測量成果)

建物配置図

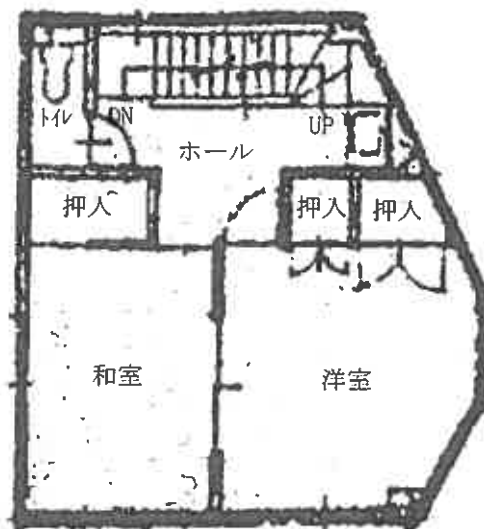


間取図

1階



2階



屋上物置 (未登記増築部分)

