

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 伊豆市熊坂字沖田265番地3
- 家屋 番号 265番3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 39.74平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 3月12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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件建物につき、その敷地利用権はない。

《 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 伊豆市熊坂字沖田 265番地3
- 家屋 番号 265番3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 39.74平方メートル

令和7年（ヌ）第54号

令和8年 1月16日受理

令和8年 2月27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 伊豆市熊坂字沖田265番地3
- 家屋 番号 265番3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 39.74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)
建物	物件1
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"/> 主である建物 <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 <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 上記の者が本建物を未完成の住居（引渡前）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
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</div> <div style="text-align: center;"> 地方裁判所 令和 年 月 日 </div> <div style="text-align: right;"> 支部 令和 年()第 号 月 日 </div> </div>
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり。
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（概略）のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	伊豆市熊坂字沖田
地番	265番3
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	166.45平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社レック)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
■関係人(■A(建物所有者代表者) ■土地所有者担当者)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	令和7年3月7日 (土地所有者による土地取得日)
最初の契約日	年 月 日
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
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
現在の期間契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
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	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	建物所有者は、前土地所有者Bから本件建物の建築を請け負い、建物を建築したが、その引渡し前に土地が現土地所有者に売却されたことにより、建物所有者が目的外土地を無権原で占有するに至った。
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 物件1の建物は、キッチン・トイレ・洗面台・階段・内装のクロスやドアが未設置である。階段が未設置であったため、2階部分の内覧はできなかった。
- 2 所有者代表者によると、物件1の建物の上下水道及び電気配線の工事は完了しているとのことである。また、オール電化仕様のため、ガス工事は行っていないとのことである。
- 3 目的外土地は、北側を幅員約4mの舗装市道沖田4号線（建築基準法上の道路）に、その東側を幅員約4mの舗装市道沖田8号線（建築基準法上の道路）に、接面している。北側道路との間には側溝があり、現在は側溝のふたがないため、自動車で目的外土地に進入することができない状態である。伊豆市用地管理課によると、側溝にふたをする場合は道路占用許可が必要（居住用の場合は占用料免除）とのことである。

(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

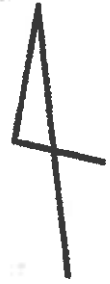
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■所有者代表者A	<p>1 本件建物は、令和3年6月3日に建築確認を経て、同年9月8日に中間検査をしていますが、完了検査は未了のままです。</p> <p>2 本件建物の建築を請け負ったのですが、注文者Bからの工事代金支払が滞ったため、代金支払を担保するために、キッチン・トイレ・階段は、設置しないままになっています。内装のクロス、玄関周りのタイル張りもしていません。</p> <p>3 本件建物は、上棟し、屋根及び外壁の工事は済んでいます。また、上下水道も繋げるようになっており、電気配線の工事も終わっています。オール電化仕様のため、ガスの工事はしていません。</p> <p>4 本件建物内には、所有者会社の内装資材等が残されています。</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21日(水) 10:55-11:00	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(265-2外)登記事項証明書申請・受領 本件建物の建物図面申請・受領
8年 1月21日(水) 14:25-14:35	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観)
8年 1月21日(水) 15:00-15:10	伊豆市役所中伊豆 支所 用地管理課	接道関係調査
8年 1月29日(木) 9:35-9:40	執行官室	建物所有者代表者から電話聴取
8年 2月20日(金) 14:00-14:30	物件所在地	建物所有者代表者と面談 占有・間取り・目的外土地・隣地・接道等現地調査 写真撮影 評価人同行
8年 2月20日(金) 15:33-15:35	執行官室	土地所有者担当者から電話聴取
年 月 日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月20日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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

建物配置图(概略)

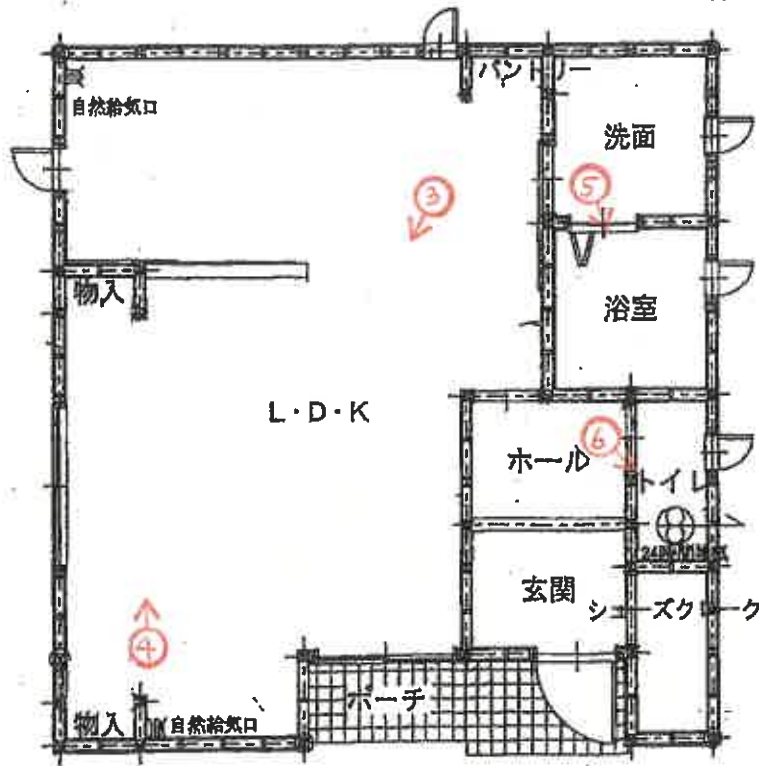


① 写真撮影方向

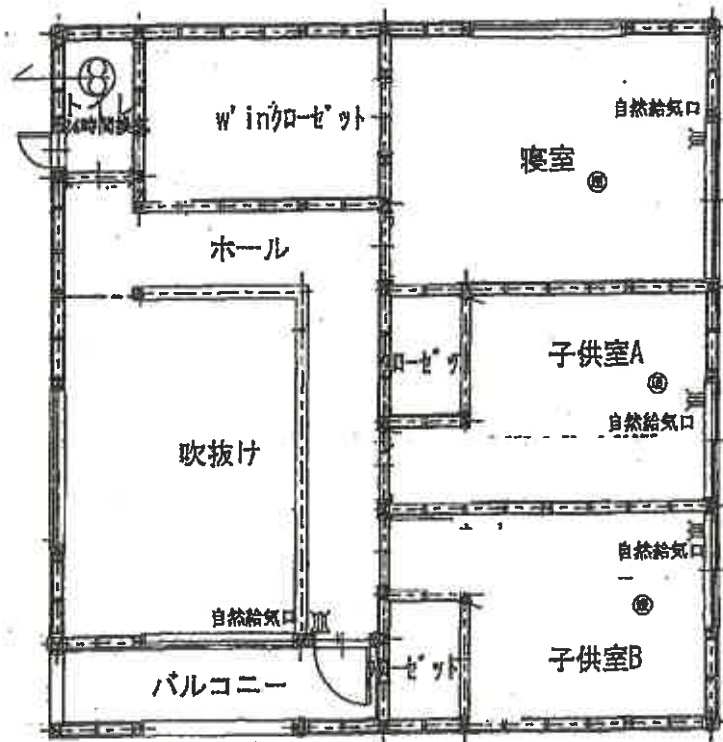
間取図

物件1

1階



2階



写真撮影方向

(8枚目)

写真1



写真2



写真3 1階LDK (キッチン未設置)



写真4 1階LDKから2階を撮影



写真5 1階浴室



写真6 1階トイレ (トイレ未設置)



令和7年(又)第54号
令和8年2月20日 現地調査
令和8年3月9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

竹石 敦 印

物 件 目 録

- 1 所 在 伊豆市熊坂字沖田265番地3
家屋 番号 265番3
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 39.74平方メートル

第1 評価額

評 価 額	
物件1 (建物)	金 3, 430, 000円

- 1 評価額は土地利用権付（本件は無権原）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	
特 記 事 項		
・後記建物敷地（目的外土地）上に物件1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 目的物件の概況等

1 建物の概況及び利用状況（物件1）

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：未完成 経過年数：中間検査後約5年 経済的残存耐用年数：約25年
仕様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板葺 外壁：サイディング等 内壁：石膏ボード下地等（クロス未施工） 天井：石膏ボード下地等（同上） 床：合板下地等（床材未施工） 設備：システムバスを除き未設置 その他：
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	未完成ながら概ね普通程度
保守管理の 状態	未完成ながら概ね普通程度
建物の利用 状況	本件建物所有者会社が引渡し前、未完成の居宅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	<ol style="list-style-type: none">1. 本件建物は目的外土地である後記建物敷地上に存しているが、当該占有については無権原と思料する。2. 本件建物は発注者（前土地所有者B）からの工事代金未払のため工事が中断された状態となっている。このため、キッチン、トイレ、洗面台、扉が設置されておらず、内装や玄関回りのタイルも未施工である。また、階段も未施工のため2階部分の確認ができなかった。3. 建物所有者会社代表Aによれば、上下水道配管、電気配線はなされているとのことである。4. 建物内には内装資材等が残されていた。5. 建築基準法上は令和3年9月8日付で中間検査を受けているが、その後の工事中断により完了検査がなされていない。また、本件建物は差押登記のために登記がなされている。 <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
---------	---

2 建物敷地（目的外土地）、土地利用権等の概況及び利用状況等

位置・交通	伊豆箱根鉄道駿豆線「大仁」駅の南方、直線距離約 650m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農地が多い中に中小規模の一般住宅の他、事務所や駐車場等も見られる住宅地域。 地域要因の変化は予想されず、今後も現状維持と思料する。	
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 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 60% 200% なし 里山環境共生地区（特定用途制限地域）、一部、土砂災害警戒区域
画地の状況	地積 形状等 地勢 接面状況 その他	166.45 m ² ほぼ長方形 略平坦で敷地内に多少の段差あり。 南側隣接土地より約 1 m 高い。 北側道路とほぼ等高に接する角地の画地。
接面道路	・北側幅員約 4 m の舗装市道（建築基準法上の道路） ・東側幅員約 4 m の舗装市道（同上）	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし 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当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内に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>土地利用権等の 内容</p>	<p>工事代金の未払により本件建物引渡し前に本件目的外土地が売却されたことから、現建物所有者が目的外土地を無権原で占有するに至った。</p> <p>※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>・北側市道と本件目的外土地との間に開渠の側溝（「地番259-5」、伊豆市所有の用悪水路）があり、占用に際しては占用許可を要するとのことである。</p>

第5 評価額算出の過程

同種の建物等の取引事例が収集されず、また、本物件が戸建住宅で、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 (建物)

当該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
1	165,000	89.42	0.75	11,070,000

ア 再調達原価：建物は未完成であり、これまで工事の進捗度合も考慮した。

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。

なお、査定に当たっては未完成ながら工事中断以降の放置期間、維持管理状況を考慮した。

経過年数 5年、経済的残存耐用年数 25年、観察減価 10%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $25 \text{年} \div (5 \text{年} + 25 \text{年}) \times (1 - 0.10) \approx 0.75$

② 建物敷地 (目的外土地)

目的外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 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
目的外 土地	43,800	1.03	166.45	0.95	7,130,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

公示地 伊豆-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $47,500 \text{円/㎡} \times 97.8/100 \times 100/103 \times 100/103 \approx 43,800 \text{円/㎡}$

◇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：方位

◇地域格差：公示地は街路条件、環境条件等でやや優る。

イ 個別格差：角地でやや優る。

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 評価額の判定

前記により求めた価格を基礎に、建物について土地利用権等価格を加算し、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) (1②オ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
目的外土地	7,130,000	0.05	無権原	360,000

イ 土地利用権等割合：無権原であるが、現在に至るまでの経緯も踏まえ、当該割合を5%と判定した。

② 評価額

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	土地利用権等価格 の加算 (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	11,070,000	+ 360,000	—	0.5	0.6	3,430,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土地利用権原がないことによる今後の権利の正常化に係る係争リスク、建物の完成までにかかりの追加費用を要すること、一部、土砂災害警戒区域に掛かっていることなどを総合的に考慮した。

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 公示価格 (伊豆-4)

所 在：伊豆市熊坂字稻熊602番

価 格：47,500円/m²

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：330m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側4.5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域、用途無指定(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域

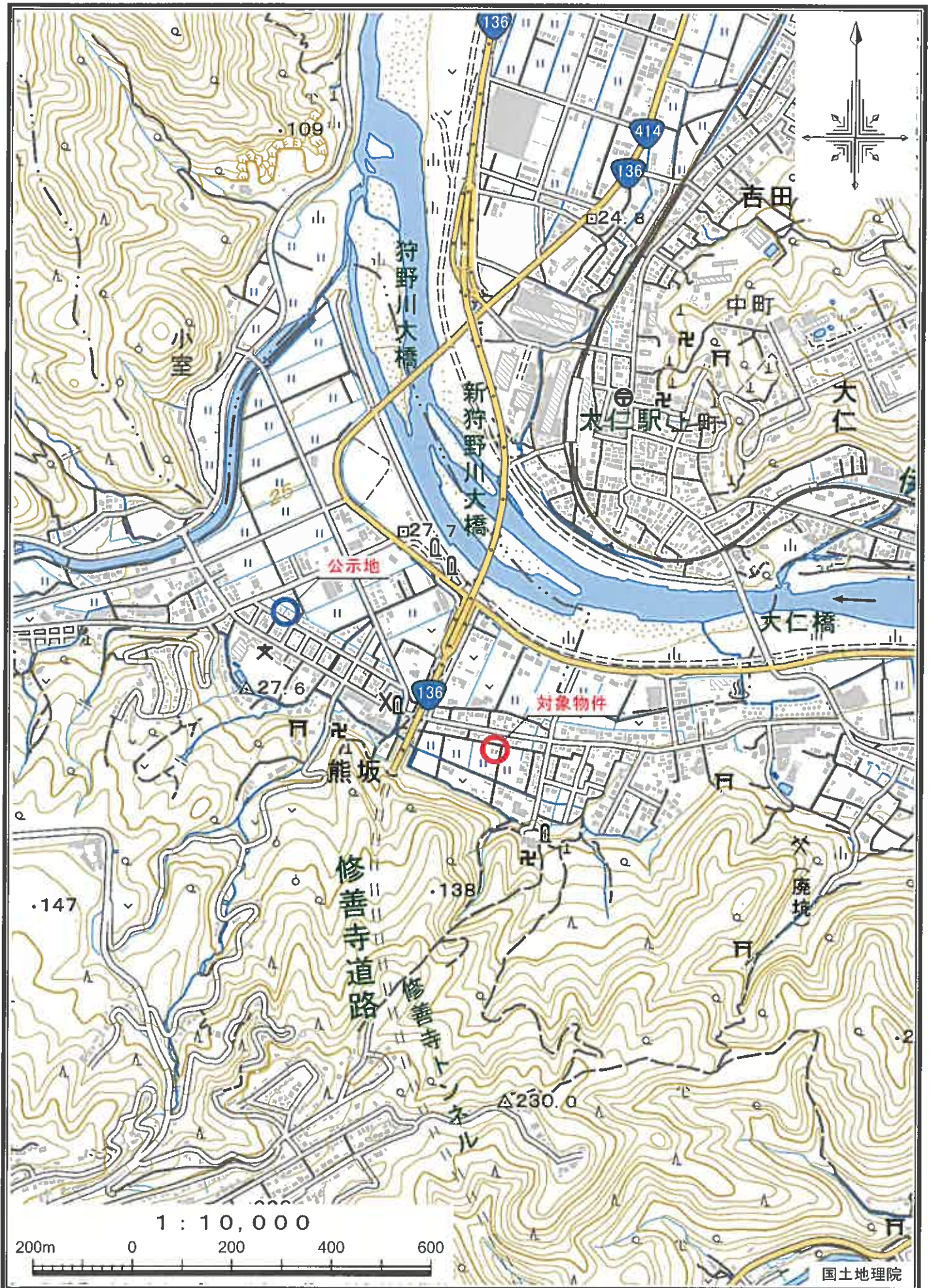
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 建物配置図
- 6 間取図

以 上

位置図

電子国土地形図



公図写
(A3をA4に縮小)

イ 273-28 ア 85-2
ロ 273-35 キ 278-2

(座標値種別：測量成果)

+39855.063



+39730.063

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	伊豆市熊坂字沖田			地番	265番3	
出力尺	1/500	精度区分	甲三	登録系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日				備付年月日(原図)	令和5年6月21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。

(静岡地方司法務局沼津支局管轄)

令和7年12月8日

千葉地方司法務局木更津支局

請求番号：38-1

登記官

(1/1)

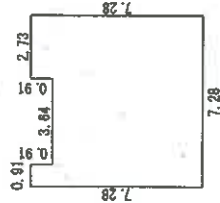
各階平面図

建物図面

家屋番号 265番3

建物の所在 伊豆市熊坂字沖田265番地3

1階

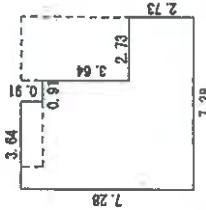


求積表

$0.91 \times 0.91 = 0.8281$
 $7.28 \times 6.37 = 46.3736$
 $2.73 \times 0.91 = 2.4843$
 計 49.6860

床面積 49.68 m²

2階



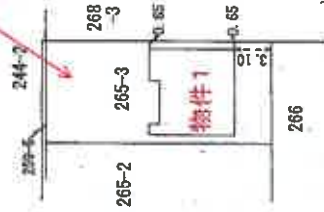
求積表

$3.04 \times 0.91 = 3.3124$
 $4.55 \times 6.37 = 28.9835$
 $2.73 \times 2.73 = 7.4529$
 計 39.7488

床面積 39.74 m²



目的外土地



(単位m)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面
(A3をA4に縮小)

建物配置図(概略)



259-5
側溝(用悪水路)

244-2 道路

目的外土地
265-3

265-2

道路

268-1

物件1
家屋番号
265-3

268-3

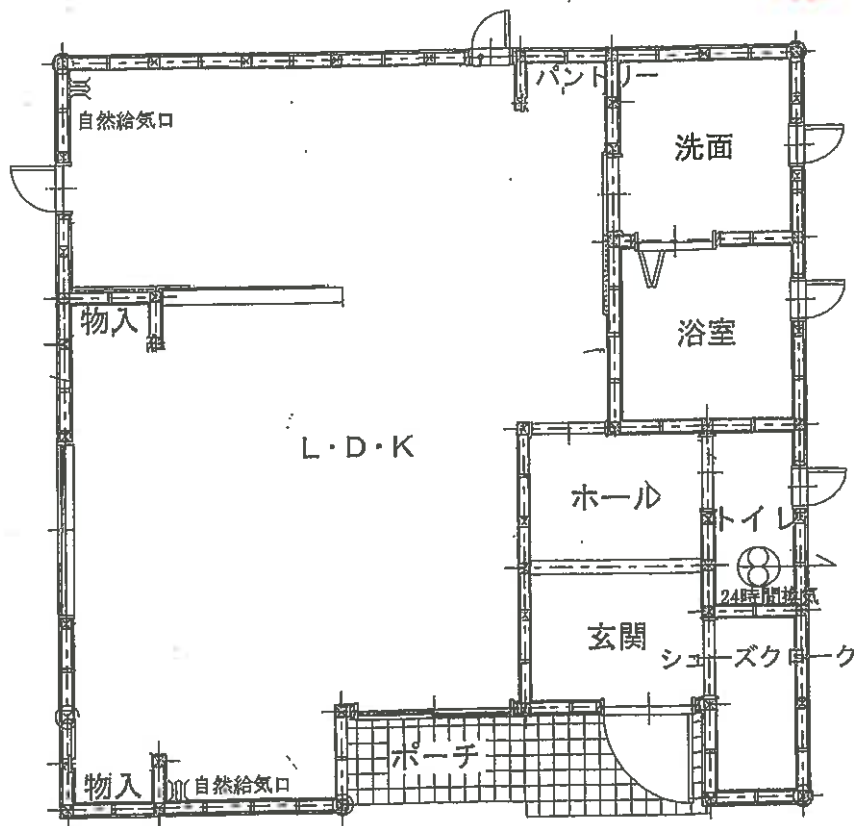
266



間取図

1階

物件1



2階

