

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月22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22日 午前 8時30分から 令和 8年 7月29日 午後 5時00分まで
開札期日	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売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月26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 8月 6日 午後 1時00分から 令和 8年 8月 6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

14 所 在 伊豆市筏場字三之沢  
地 番 516番1  
地 目 宅地  
地 積 226.06平方メートル  
共有者 A 持分6分の3  
共有者 B 持分6分の1  
共有者 C 持分6分の1  
共有者 D 持分6分の1

## 物件明細書

令和 8年 4月14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14】

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14】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14】

本件共有者A、B、C及びD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14】

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

14 所 在 伊豆市筏場字三之沢  
地 番 516番1  
地 目 宅地  
地 積 226.06平方メートル  
共有者 A 持分6分の3  
共有者 B 持分6分の1  
共有者 C 持分6分の1  
共有者 D 持分6分の1

令和7年(又)第51号

令和8年 1月26日受理

令和8年 3月6日提出

# 現況調査報告書

(物件14)

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

14 所 在 伊豆市筏場字三之沢  
地 番 516番1  
地 目 宅地  
地 積 226.06平方メートル

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



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 (共有者)	1 本件土地上の石碑は先祖が設置したものです。 2 本件土地上の倒壊建物も昔からあるものです。 3 本件土地上に電柱があり、敷地料を受領しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

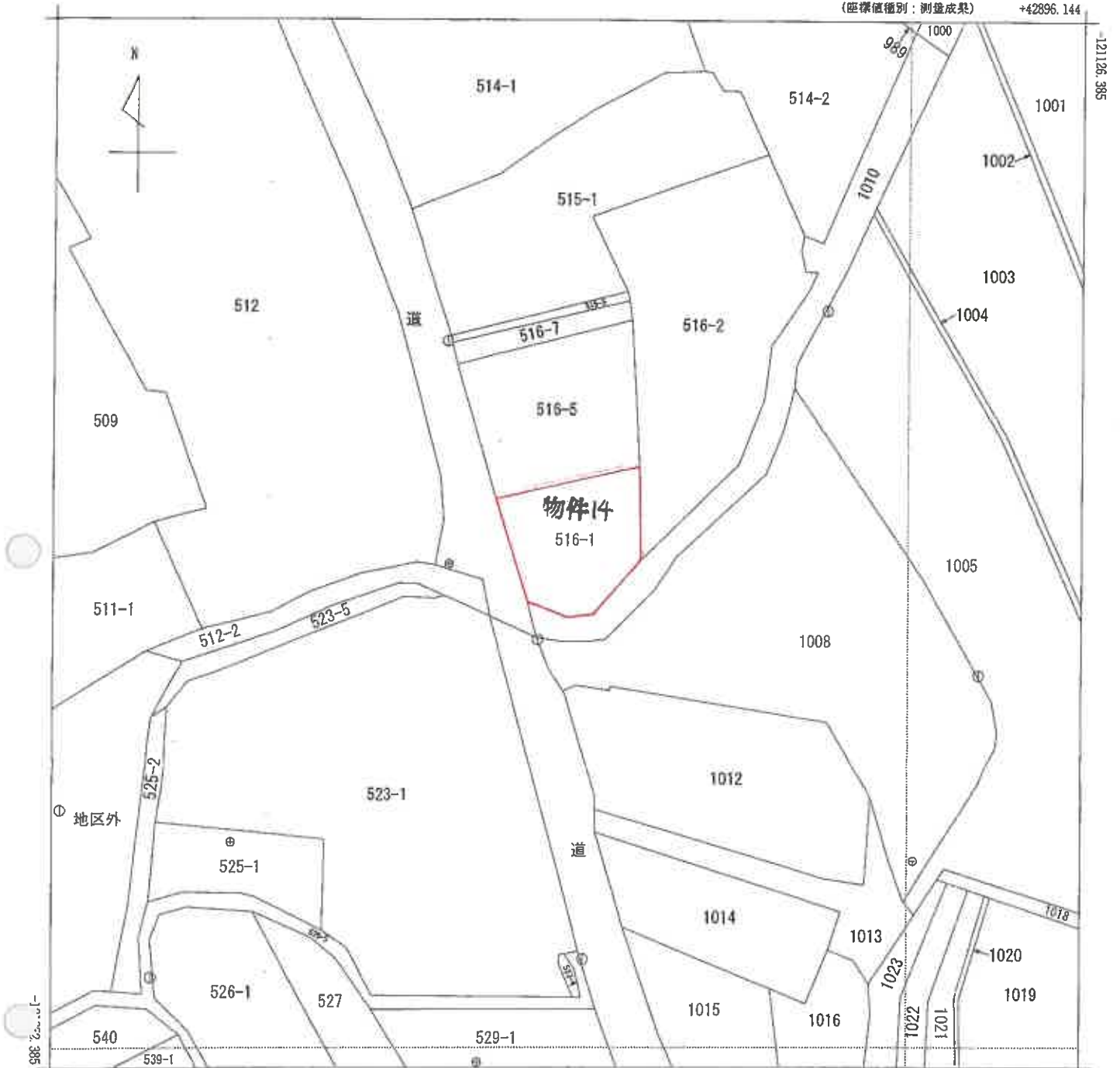
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 2月 2日 (月) 13:05-13:10	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1010外)登記事項証明書申請・受領 本件土地積測量図申請・備付けなし 本件土地上の建物登記有無照会・該当なし
8年 2月 3日 (火) 13:55-14:00	物件所在地	共有者Cと面談 物件特定 写真撮影
8年 2月 3日 (火) 16:25-16:35	伊豆市役所 税務課	本件土地上の課税建物有無照会・該当なし
8年 2月27日 (金) 15:00-15:05	物件所在地	共有者Cと面談 占有・形状・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
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

# A3をA4に縮小

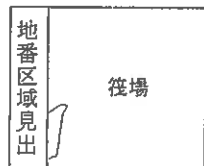
(座標値種別：測量成果)

+42896.144



+42771.144

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	伊豆市筏場字三之沢				地番	516番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成21年8月			備付年月日(原図)	平成25年6月26日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月22日

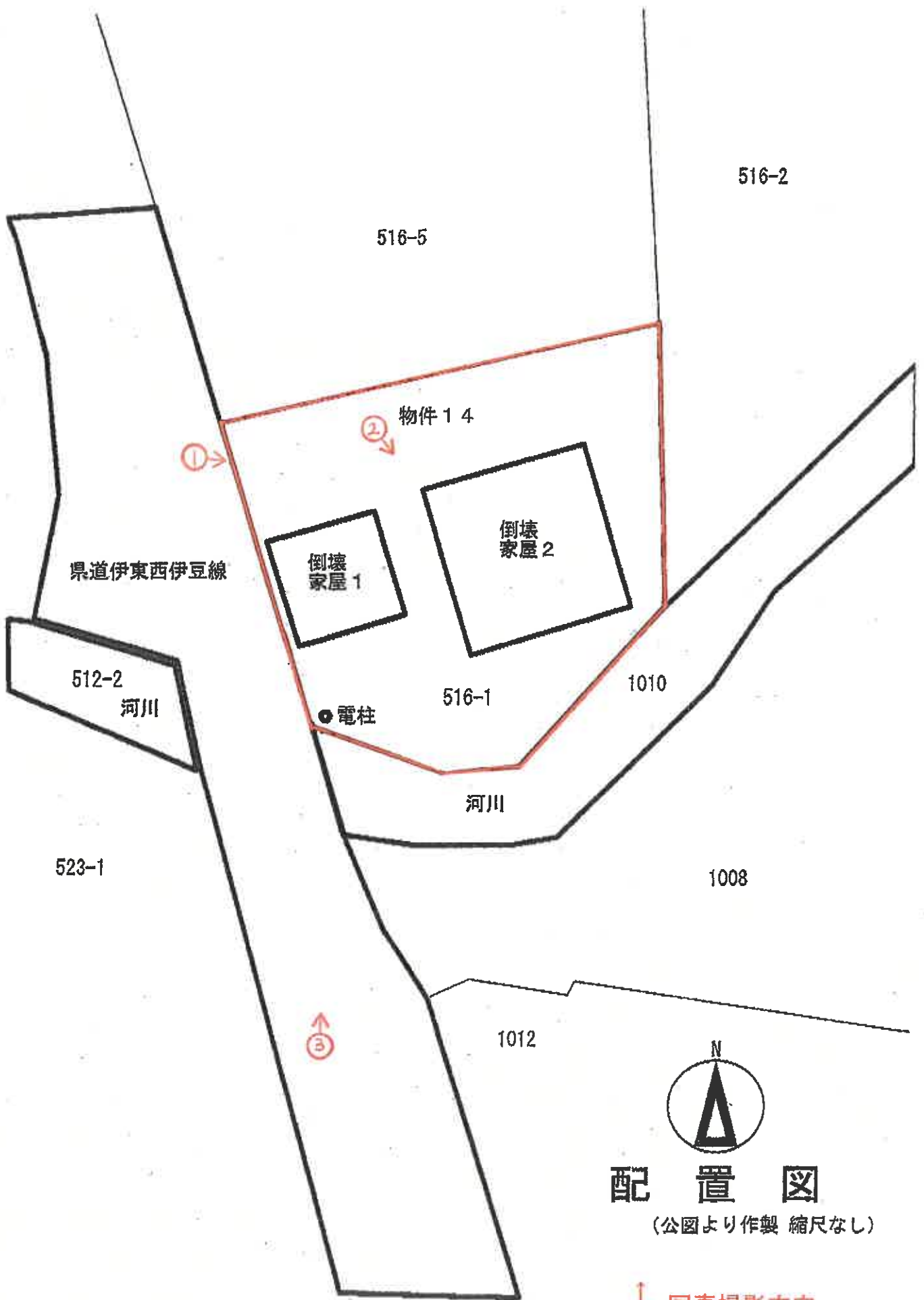
静岡地方務局沼津支局

地図整理番号：M26275

登記官

(1/1)

(5枚目)



(6枚目)

写真1

倒壊家屋1



写真2 倒壊家屋2



写真3



令和7年(又)第51号  
令和8年2月27日 現地調査  
令和8年3月23日 評価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

# 評 価 書

[物件14]

評価人 不動産鑑定士

高 塚 智 範

物 件 目 録



14 所 在 伊豆市筏場字三之沢  
地 番 516番1  
地 目 宅地  
地 積 226.06平方メートル  
共有者 A 持分6分の3  
共有者 B 持分6分の1  
共有者 C 持分6分の1  
共有者 D 持分6分の1

## 第1 評価額

評 価 額
金 530,000 円

## 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、買受希望者は事前に物件内に立ち入ることができない場合があること、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、瑕疵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、民事執行法第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
14	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
土地上には倒壊建物2棟が存する。2棟とも著しく損壊しており建物としての利用は困難なため廃屋（構築物）として扱う。なお建物登記は無く課税もされていない。		

※現況欄に記載のない事項については登記簿記載とほぼ同じである。

#### 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14)

位置・交通	伊豆箱根鉄道駿豆線「修善寺」駅から南東方へ道路距離で約1.3kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	伊豆市山間部の県道沿いの農地・林地の中に農家住宅や小規模作業所等が点在する住宅地域である。標準画地は規模500㎡程度の農家住宅地で、現在付近に特別な変動要因は無く、当分の間現状を維持すると予測する。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 無 60% 200% 無 土砂災害警戒区域、里山環境共生地区
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	226.06㎡ 略台形地 間口約12m、奥行約18m 東向き緩傾斜地 前面道路に等高に接面する西向きの中間画地である。 無
接面道路の状況	前面道路は西側の幅員約5.5～8mの舗装県道伊東西伊豆線で、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況	現況利用：ほぼ空地（廃屋有り） 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風は普通、周囲は農家住宅や農地。 その他：電柱、石碑あり	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：無	

	<p>(注) 供給処理施設における「有」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、通常で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「無」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>①. 山間部の農家住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壤汚染の発生を懸念する施設は無い。土壤汚染に関する詳細は専門業者の土壤汚染調査を要する。</p> <p>②. 土地共有者らが廃屋（構築物）を残置させたほぼ空地の状態を占有している。</p> <p>③. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。</p>

## 第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、山間部の取引事例価格から評価額を求める。

### 1. 基礎となる価格

物件14

標準画地価格に個別格差を乗じて物件14の土地価格を求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地(土地)価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
14	6,500	1.00	226.06	—	1,470,000

ア 標準画地価格：周辺に類似の公示地・基準地が無い場合、伊豆市山間部の取引事例を広域的に調査・分析し標準画地価格を査定した。

イ 個別格差：物件14の街路条件（道路の幅員）、画地条件（略台形地）を考量し、両増減価要因は同率で相殺されると判断した。なお山間部の農家住宅地域のため方位格差は考量しない。

ウ 地積：登記簿数量

エ 建付減価：無

### 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

#### 評価額

物件	基礎となる価格 (円) (1オ) ア	土地利用権等 割合の控除 (円) 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
14	1,470,000	—	—	0.6	0.6	530,000

イ. 土地利用権等割合の控除：無

ウ. 占有減価修正：無

エ. 市場性修正：土砂災害警戒区域の指定があること、撤去に相当の費用を要する廃屋があること等から、なお市場性が劣ると判断し所要の修正を行った。

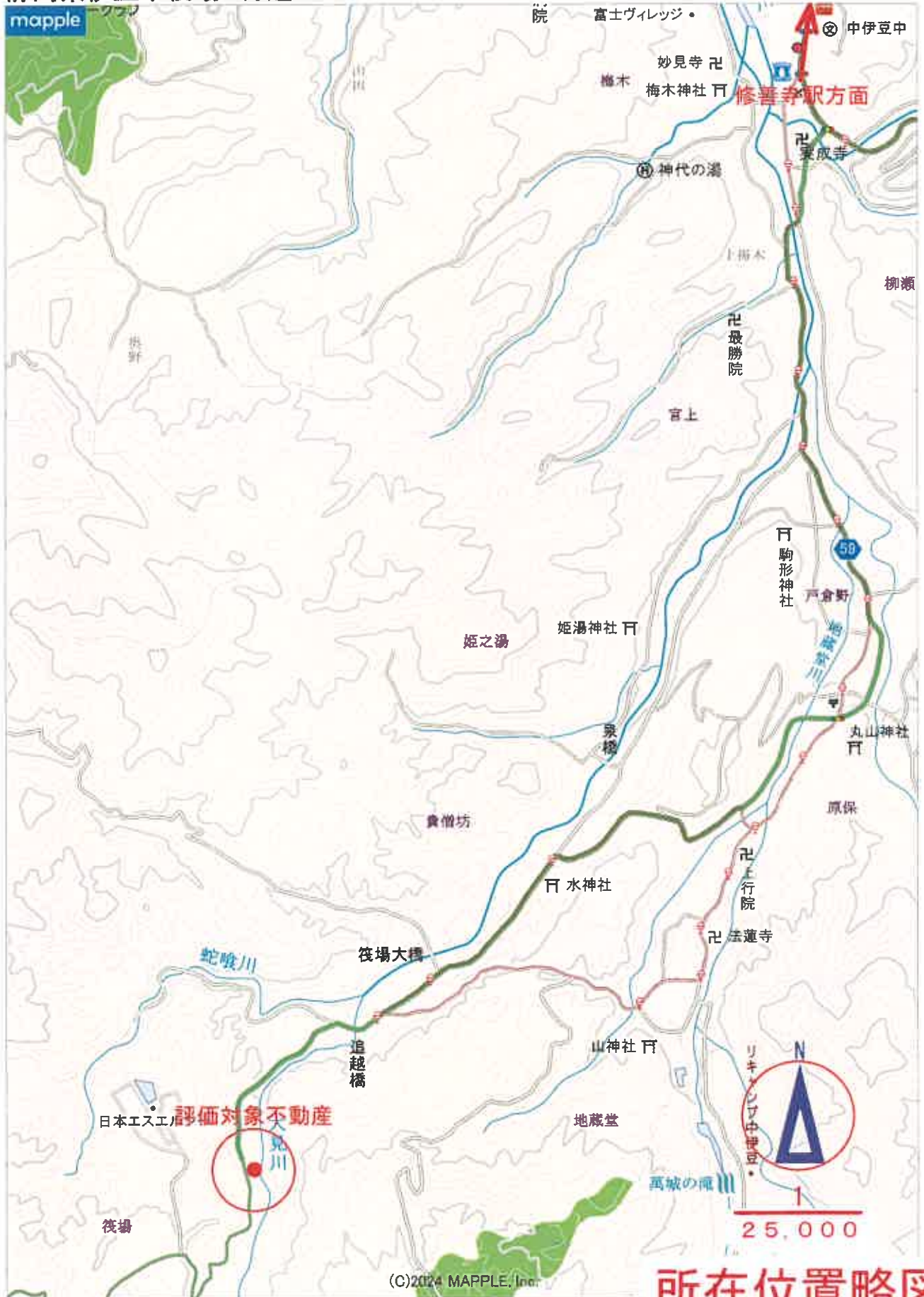
オ. 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 附属資料

1. 所在位置略図
2. 公図写
3. 配置図

以 上

# 静岡県伊豆市筏場 付近



1 : 25,000 相当

## 所在位置略図

印刷中 (スーパーマッフル・デジタルより作製)

地図使用承認マッフル第7-242号

(座標値種別：測量成果)

+42871.850

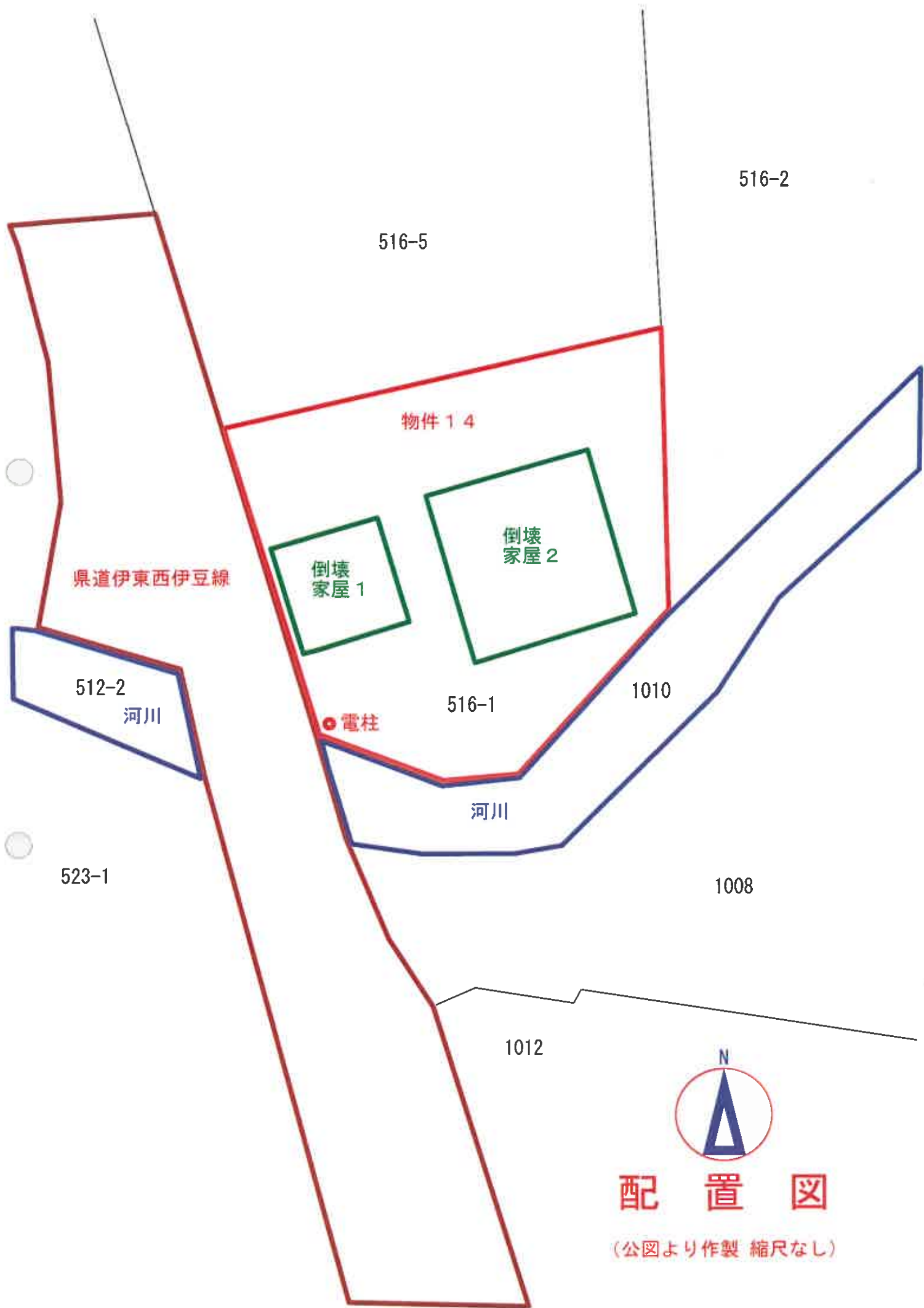
-121156.902



1  
500

公 図 写

(地図：法第14条第1項)



# 配置図

(公図より作製 縮尺なし)