

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 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 8 月 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 30 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 9 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 9 月 10 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)。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,710,000 5,368,000	一括	1,342,000	43,005	13,853
1	3,170,000				
2	3,540,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市根古屋字赤池
地 番 1 0 5 番 9 2
地 目 宅地
地 積 2 0 1 . 7 0 平方メートル
- 2 所 在 沼津市根古屋字赤池 1 0 5 番地 9 2
家屋 番号 1 0 5 番 9 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 3 . 0 9 平方メートル
2 階 3 7 . 4 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 6 6 平方メートル
2 階 3 7 . 4 0 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 約 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 2 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 沼津市根古屋字赤池
地 番 1 0 5 番 9 2
地 目 宅地
地 積 2 0 1 . 7 0 平方メートル
- 2 所 在 沼津市根古屋字赤池 1 0 5 番地 9 2
家屋 番号 1 0 5 番 9 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 6 3 . 0 9 平方メートル
2階 3 7 . 4 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約 6 6 平方メートル
2階 3 7 . 4 0 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 約 9 平方メートル



令和8年(ケ)第3号
令和8年2月17日受理
令和8年3月26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 | 沼津市根古屋字赤池 |
| | 地 番 | 1 0 5 番 9 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市根古屋字赤池 1 0 5 番地 9 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 5 番 9 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 0 9 平方メートル
2 階 3 7 . 4 0 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	☒ 宅地(物件1) ☐ (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 ☒ 建物配置図のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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」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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約66平方メートル 2階 37.40平方メートル				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類:物置 構造:軽量鉄骨造陸屋根平家建 床面積:約9平方メートル				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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」のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

その他の事項

土地について

- 1 本件土地は、東側で市道20032号線に接道している。
- 2 本件土地の南側中央付近及び北西角付近に、それぞれ簡易物置が存在する。

建物について

- 1 本件建物1階台所に、床下収納が存在する。
- 2 本件建物2階の階段踊り場部分の壁を抜いて、1階屋根下を収納として利用している（別添写真20番参照）。
- 3 本件建物内で、猫を2匹飼っている。

以上

(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
■ A (本件所有者)	1 本件建物には、私、妻、妻の母親及び子供5人が暮らしています。 2 本件建物の南東側に、別棟で物置がありますが、詳しい日時は忘れましたが、本件土地建物を購入してすぐの平成18年中に建てた物で、現在は、同居の義母が物置として使用しています。 3 今から4、5年前に本件建物2階の階段踊り場部分の壁を抜いて、1階屋根の下を収納として利用しています。 4 本件建物1階の北西角部分を、購入して直ぐ位に増築しました。 5 令和7年4月頃から、本件建物の中で猫を飼い始め、現在2匹の猫を飼っています。 6 本件建物に、損傷したり不具合がある所はありません。 7 本件土地の東側は駐車スペースになっていますが、私と妻がそれぞれ使用する車2台が常に停まっています。 8 隣接地との間で、境界について争い等はありません。 以上

(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17日 (火) : : :	当庁執行官室	沼津市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒 (切手110円貼付) 添付)
8年2月25日 (水) 10:51 - 11:00	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
8年3月10日 (火) 10:06 - 10:41	物件所在地	本件所有者の義母と面談 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交付
8年3月10日 (火) 11:05 - 11:10	沼津市役所	接面道路調査
8年3月24日 (火) 9:45 - 10:40	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 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】



(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	所在	沼津市根古屋字赤池				地番	105番92		
出縮	力尺	1/600	精度	座標系又は記号	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	昭和58年2月20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8年1月16日

大津地方法務局

請求番号：9-1

(1/1)

登記官

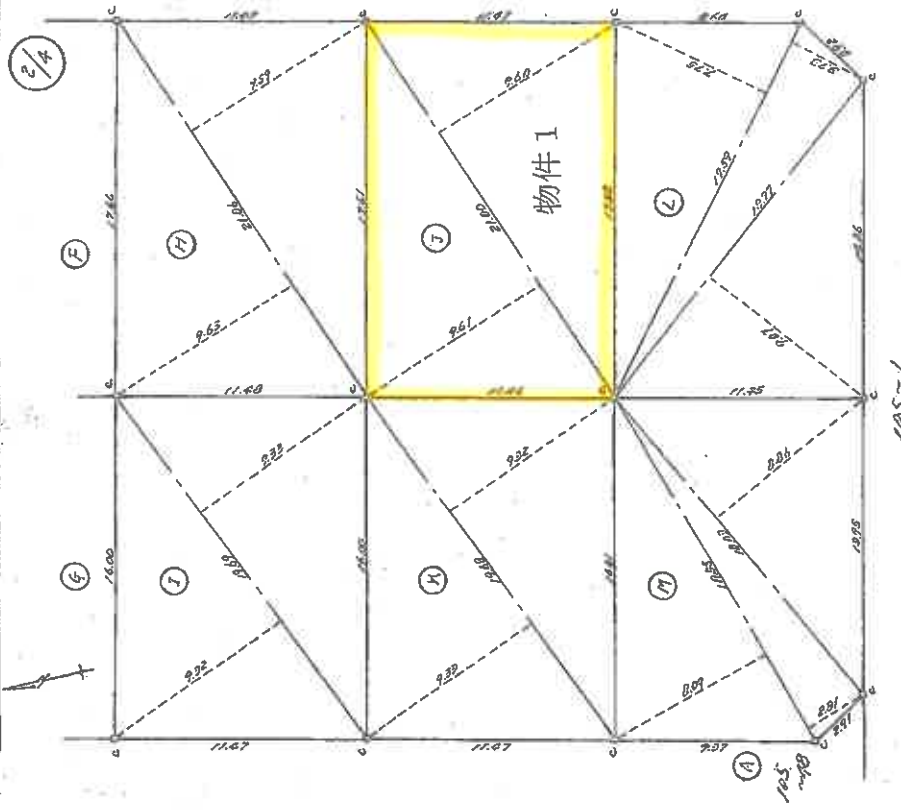
(6 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

地積測量図

地番 105~90 105~95

土地の所在 沼津市沼古屋字赤地



105~34 105~35

縮尺 1/250

申請人

20 日作図

作製者

082808

- (H) 105~90

$$\frac{21.06 \times (9.59 + 9.63) \times \frac{1}{2}}{= 202.3866 \text{ m}^2}$$
- (I) 105~91

$$\frac{19.69 \times (9.33 + 9.32) \times \frac{1}{2}}{= 183.6092 \text{ m}^2}$$
- (J) 105~92

$$\frac{21.00 \times (9.61 + 9.60) \times \frac{1}{2}}{= 201.7050 \text{ m}^2}$$
- (K) 105~93

$$\frac{19.68 \times (9.32 + 9.33) \times \frac{1}{2}}{= 183.5160 \text{ m}^2}$$
- (L) 105~94

$$\frac{18.77 \times 9.07}{= 170.2439}$$

$$\frac{18.59 \times (3.73 + 7.75) \times \frac{1}{2}}{= 224.8922}$$

$$\frac{395.1371 \times \frac{1}{2}}{= 197.5685 \text{ m}^2}$$
- (M) 105~95

$$\frac{18.03 \times 8.86}{= 159.7458}$$

$$\frac{18.55 \times (8.09 + 8.81) \times \frac{1}{2}}{= 205.1650}$$

$$\frac{361.9408 \times \frac{1}{2}}{= 180.9704 \text{ m}^2}$$

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。

(静岡地方支務局沼津支局管轄)

令和8年1月16日

大津地方支務局

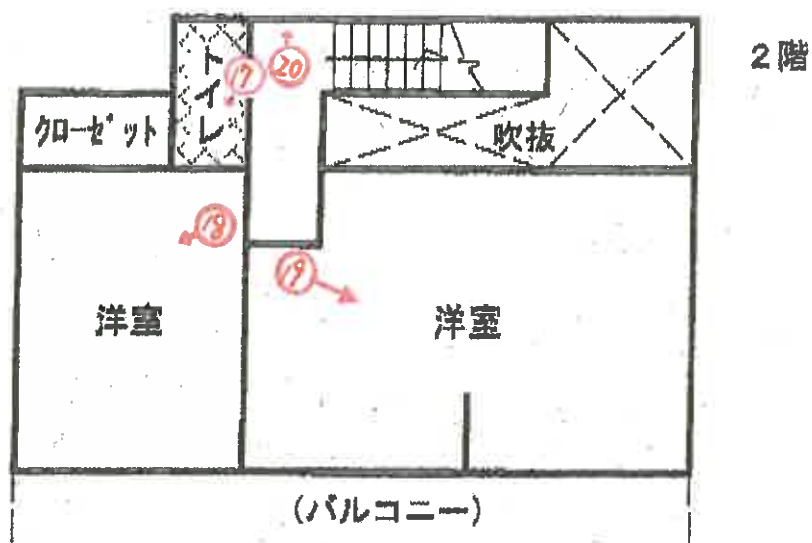
登記簿

建物配置図 (概略)

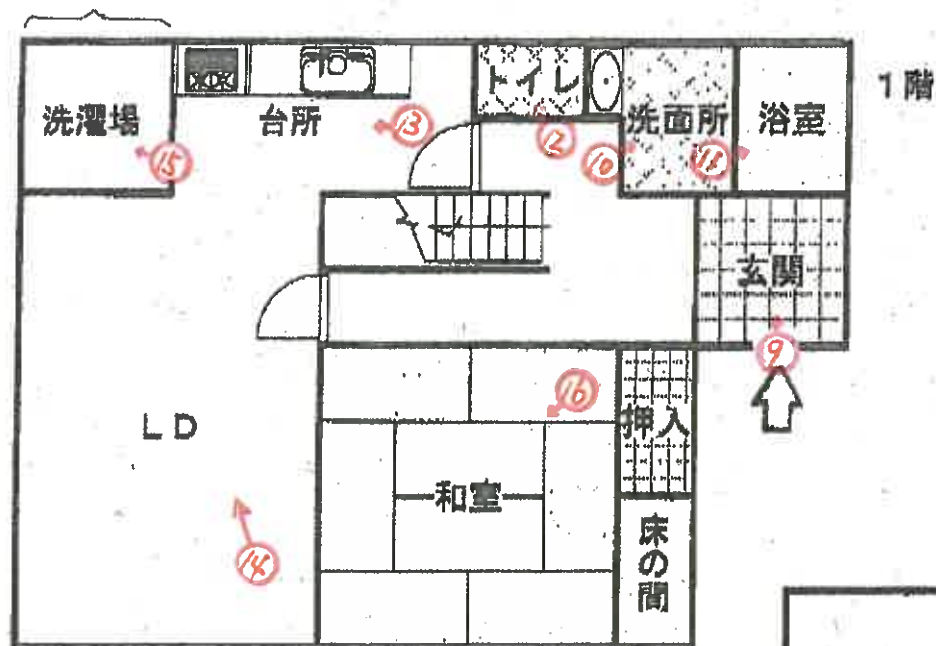


♂写真撮影方向

間取図



増築部分



♂写真撮影方向

写真 1



未登記附属建物

写真 2



簡易物置

未登記附属建物

(1 1 枚目)

写真3



簡易物置

写真4



写真 5



簡易物置

写真 6



写真 7

未登記附属建物



写真 8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



(2 0 枚目)

写真 2 1



令和8年（ケ）第3号
令和8年3月24日 現地調査
令和8年4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

鍋田 俊彦

印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 沼津市根古屋字赤池 |
| | 地 番 | 1 0 5 番 9 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市根古屋字赤池 1 0 5 番地 9 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 5 番 9 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 3 . 0 9 平方メートル
2階 3 7 . 4 0 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 7 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 1 7 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 3, 5 4 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	1階に増築あり 未登記附属建物あり
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	J R 東海道本線「原」駅の北東方・直線距離約 1.4 k m（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	沼津市の西部郊外に分譲住宅地「ニュータウン原」。戸建住宅が建ち並び、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 第1種低層住居専用地域 50% 80% － －
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	201.70 m ² 長方形 平たん 道路と等高の中間画地
接 面 道 路 の 状 況	東に市道「20038号線」が存し、更に東側に水路、市道「20032号線」が存する。本件土地付近は水路が暗渠となっており両側道路と一体でアスファルト舗装されて道路となっている。現況幅員約13m（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・・・なし	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 可（プロパンガス使用） 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		

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）：昭和 61 年 12 月 23 日新築 経 過 年 数：約 39 年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付 内 壁：クロス類、板張等 天 井：クロス類 床：フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：－
床面積（現況）	1 階増築面積約 3 m ² 、1 階床面積約 6 6 m ² 2 階、概ね登記のとおり 延床面積約 1 0 3 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	築年数を考慮すると普通であるが陳腐化が認められる。
保 守 管 理 の 状態	維持管理状態はやや劣る。 階段の壁に損傷箇所あり。
建 物 の 利 用 状況	建物所有者が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	「未登記附属建物」 軽量鉄骨造陸屋根平家建・物置 床面積約 9 m ² 。平成 1 8 年頃築。

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	57,100	1.02	201.70	0.9	10,570,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 沼津－27

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $52,700 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/102 \times 100/90 \approx 57,100 \text{ 円/㎡}$

◇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、環境条件が劣る。

イ 個 別 格 差：道路方位を考慮した。

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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2 主	188,000	103	0.02	390,000
2 附	105,000	9	0.23	220,000
計				610,000

ウ 現価率：

(物件 2 主である建物)

建物の構造、築年数、維持管理状態等を勘案して査定した。

(物件 2 未登記附属建物)

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 20 年、経済的残存耐用年数 30 年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率＝10 年÷ (10 年＋20 年) × (1－0.3) ≒ 0.23

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	10,570,000	0.5	法定地上権	5,290,000

イ 土地利用権等割合：物件1について法定地上権が成立するものと判定し、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	10,570,000	－ 5,290,000		—	0.6	3,170,000
2	610,000	＋ 5,290,000	—	—	0.6	3,540,000
一 括 価 格 (合 計)						6,710,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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－27

所 在：沼津市青野字横橋245番3外

価 格：52,700円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：232㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東4m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%）

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

以 上



※国土地理院地図を基に評価人が加工・作成した

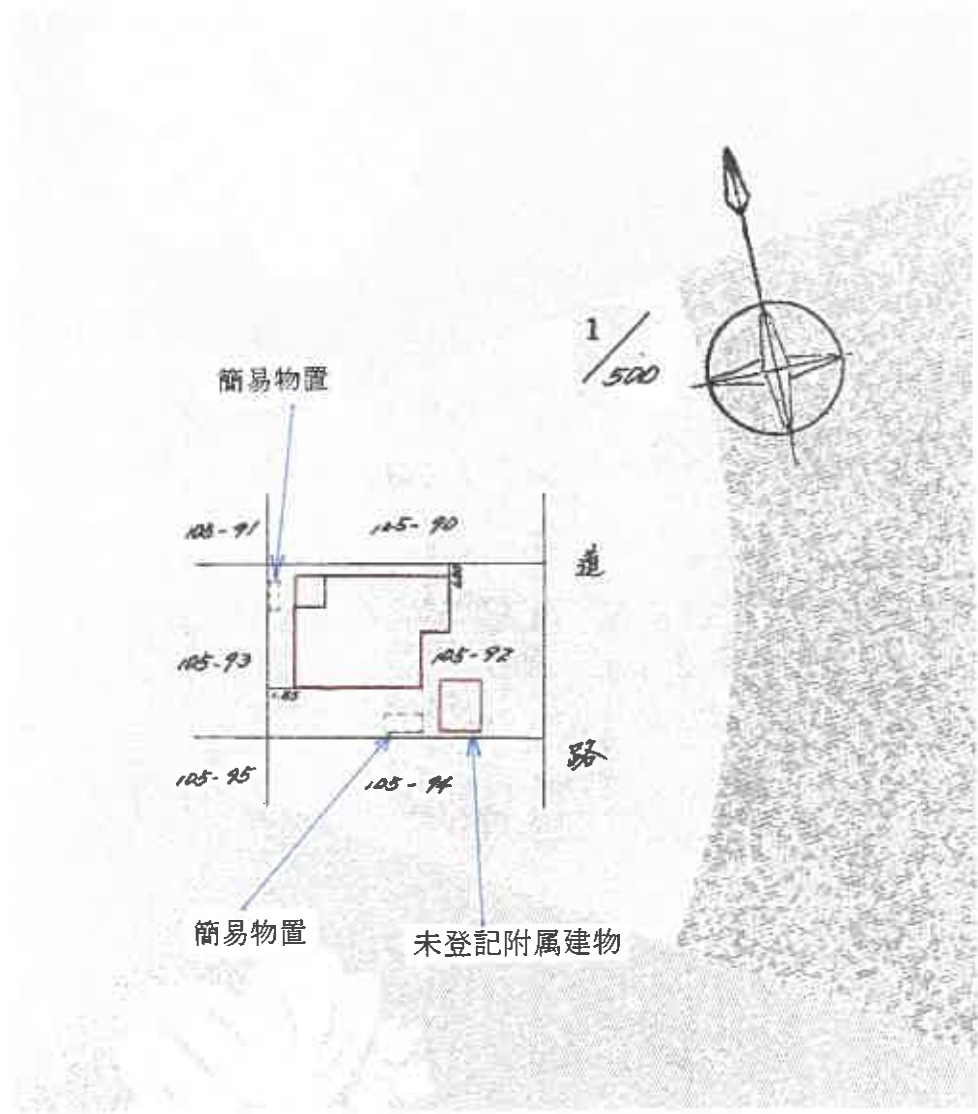
公図写



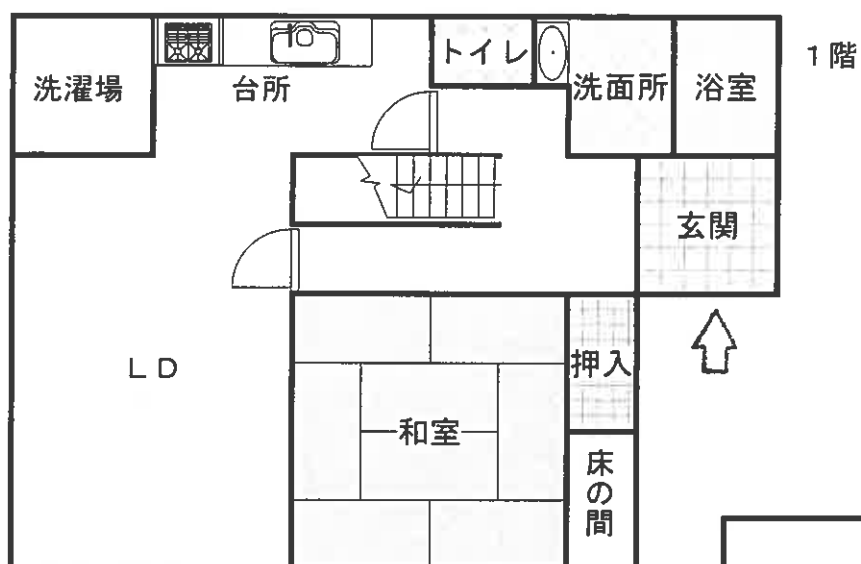
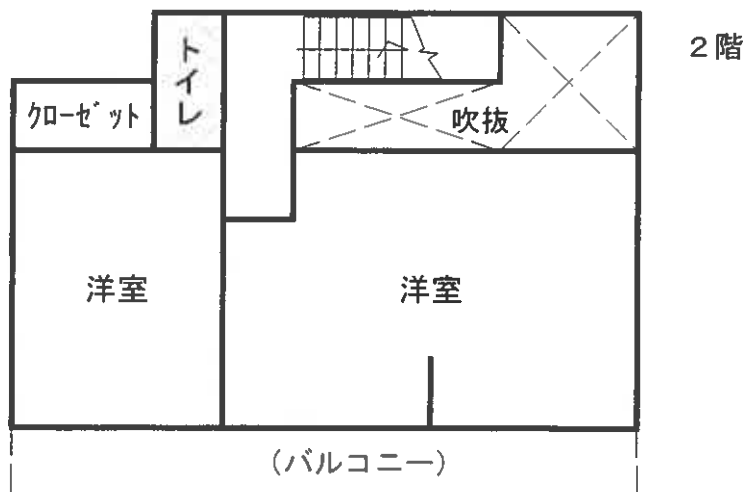
$$S = \frac{1}{600}$$

(注) 地図は地籍図を基に、土地の区画を明確にし、不動産登記簿記載の地図が書き付けられしまでの間、これに代わるものとして書き付け

建物配置図



間取図



未登記附属建物
物置