

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 7 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 2 6 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 0 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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	3,580,000 2,864,000	一括	716,000	184,656	0
1	770,000				
2	2,810,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市獅子浜字南
 地 番 7 4 番
 地 目 宅地
 地 積 1 4 3 . 9 8 平方メートル

- 2 所 在 沼津市獅子浜字南 7 4 番地
 家屋 番号 7 4 番
 種 類 居宅 倉庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	1 1 8 . 1 8 平方メートル
2 階	1 0 0 . 4 1 平方メートル
3 階	4 2 . 0 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月11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

【物件番号1】

隣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 | 沼津市獅子浜字南 |
| | 地 番 | 7 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 3 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市獅子浜字南 7 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 8 . 1 8 平方メートル
2 階 1 0 0 . 4 1 平方メートル
3 階 4 2 . 0 6 平方メートル |



令和7年（ケ）第94号

令和8年 2月17日受理

令和8年 4月13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 | 沼津市獅子浜字南 |
| | 地 番 | 74 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 143.98 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市獅子浜字南 74 番地 |
| | 家屋 番号 | 74 番 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 118.18 平方メートル
2 階 100.41 平方メートル
3 階 42.06 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) ☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ 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」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 種類: ☐ ある - ☐ 構造: ☐ 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 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 ☒ 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

- 1 物件1の土地は、その西側を幅員約6mの舗装市道40630号線（建築基準法上の道路）、その南側を幅員約1.8mの舗装市道40628号線（建築基準法42条2項道路）に、接面している。
- 2 物件1の土地と、北側隣接地（地番75-1・2・4）との間の境界、西側市道との境界は、いずれも判然としない。
- 3 物件2の建物の南西角付近に金属製パイプで組み立てられた塩ビパイプ置きが設置されており（写真3参照）、南側市道に跨在している可能性があるが、道路占用許可は取得されていない。
- 4 物件2の建物は、昭和30年以前に新築されたが、昭和46年の増築及び平成3年の一部取壊・増築を経て現在の状態に至ったものとみられる。
- 5 物件2の建物の南西角付近に外壁タイルの亀裂が、3階西側洋室の天井に雨漏り跡とみられる損傷が、それぞれ見受けられた。
- 6 物件2の建物の2階トイレは、ドアの建て付けが悪く内覧できなかった。

（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
■ A (所有者)	1 本物件は、私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。 2 物件2の建物内でペットを飼育したことはありませんが、前所有者はペットを飼育していたようです。 3 物件2の建物の南西角に設置してある金属製パイプを組んだものは、前所有者が塩ビパイプ置場として使用していたと聞いています。現在は使用していません。 4 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。

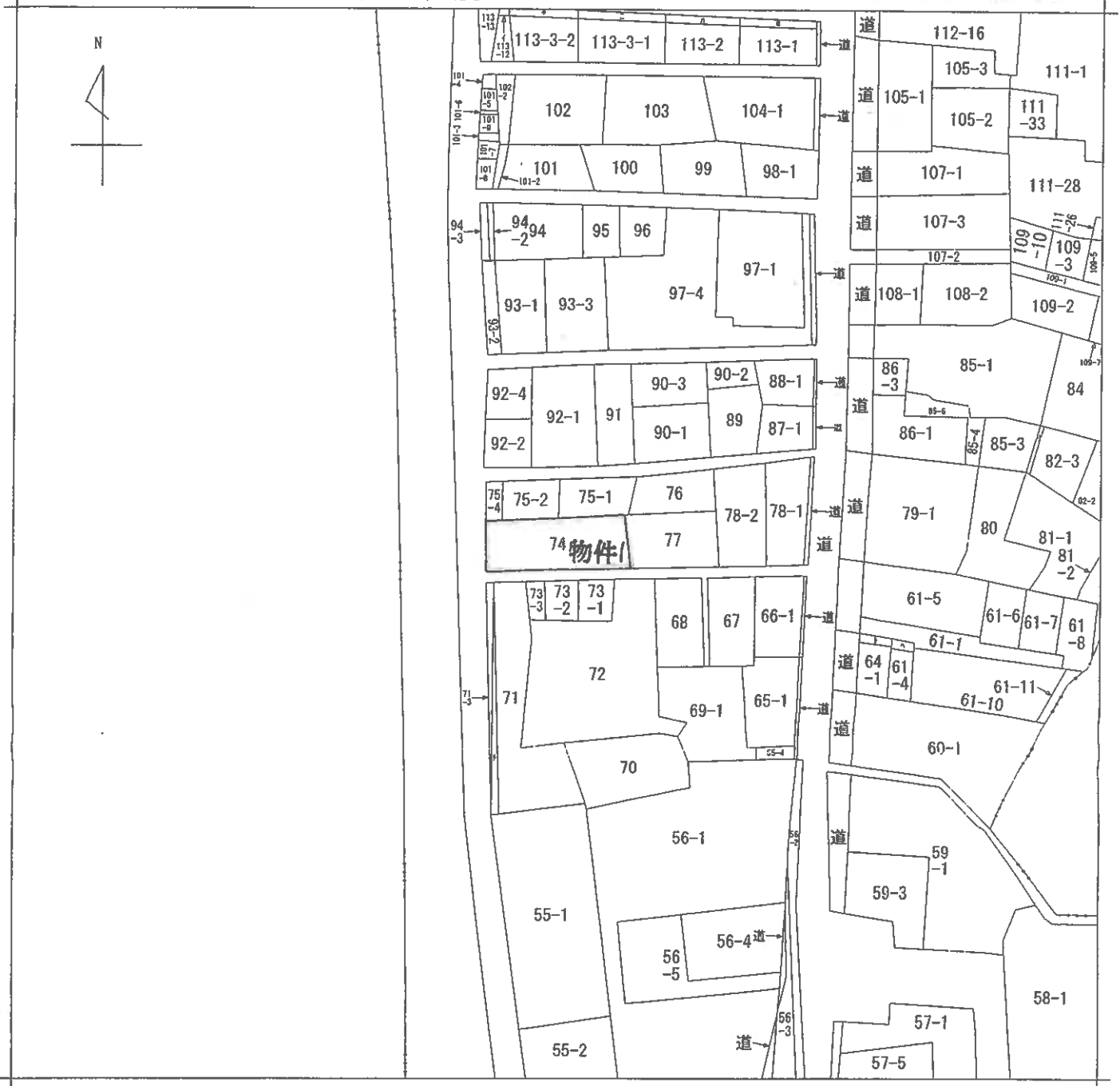
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 2月17日 (火) : - :	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 (郵便料110円)
8年 2月19日 (木) 14:45-14:55	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(77外)登記事項証明書申請・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 3月10日 (火) 10:10-10:30	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外観) 全戸不在、調査日連絡書投函
8年 3月10日 (火) 11:25-11:35	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17日 (火) 13:00-13:15 16:40-17:00	執行官室	所有者から電話聴取
8年 4月 6日 (月) 9:50-10:40	物件所在地	全戸不在 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
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8年4月6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、所有者から借用した合鍵を使用し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

イ 113-11 ハ 113-6 ホ 113-8 ト 64-3 リ 82-4
 O 113-5 ニ 113-7 ヘ 61-9 チ 71-2

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。

地番区域見出し
 獅子浜

請 求 部 分	所 在	沼津市獅子浜字南				地 番	74番			
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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 事 記 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。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和7年11月21日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M25225

登記官

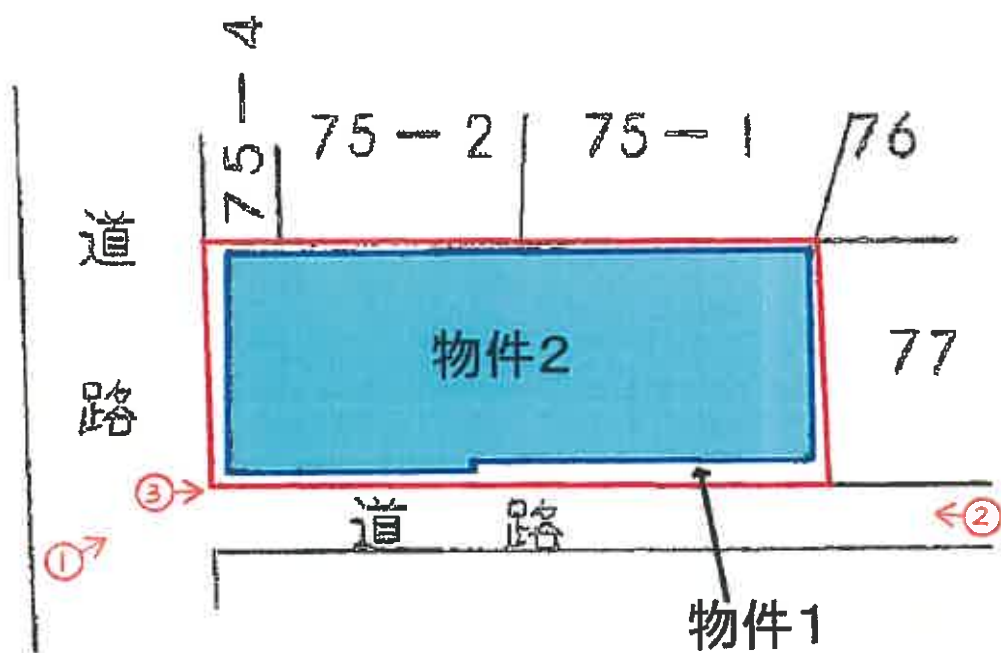
(1/1)

(6枚目)



建物配置図

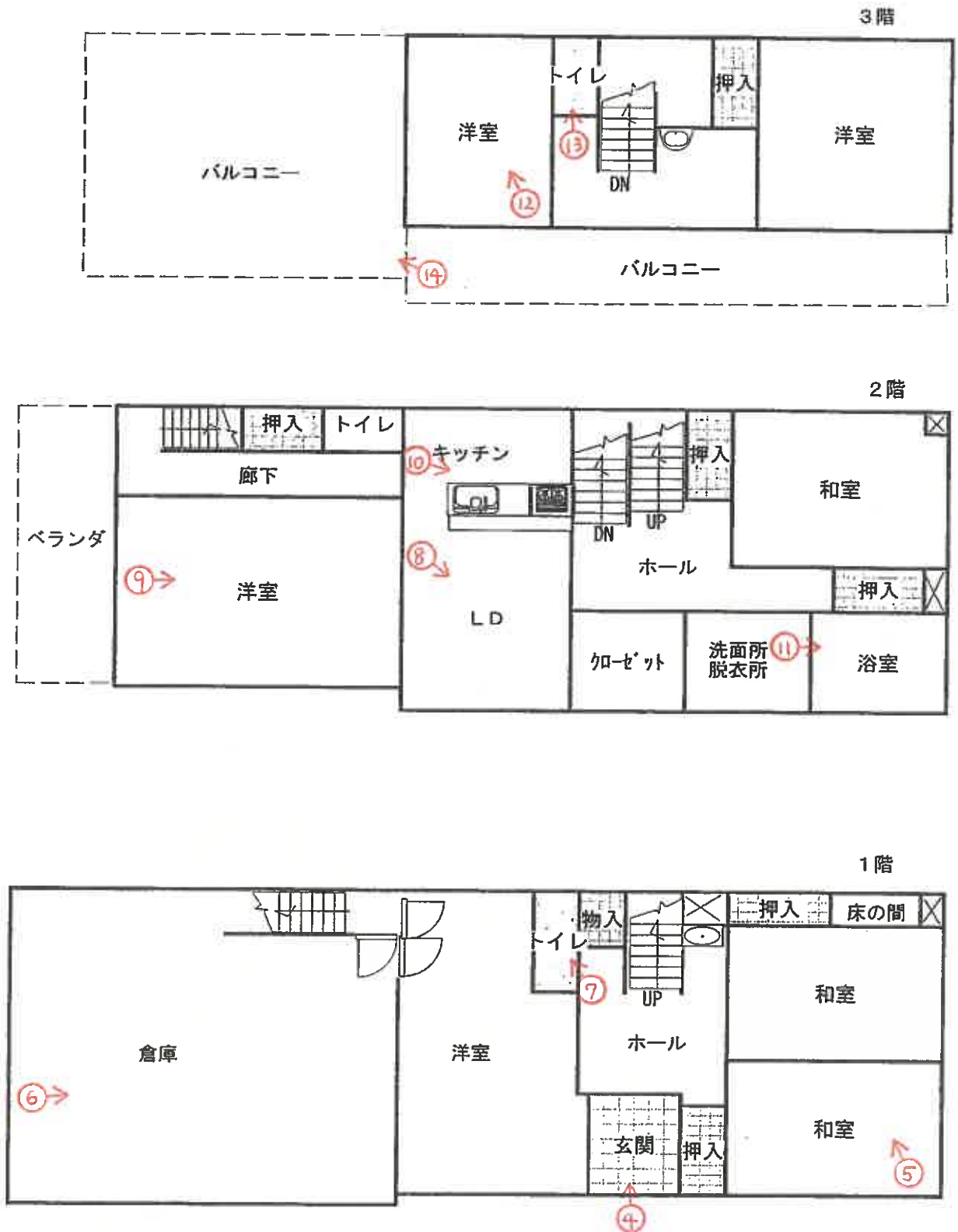
※建物図面から作製



↑ 写真撮影方向

間取図

↑ 写真撮影方向



(8 枚目)

写真1



写真2

物件2



写真3 物件2建物南西角付近のパイプ置き



写真4



写真5



写真6



写真7



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



令和7年（ケ）第94号
令和8年4月6日 現地調査
令和8年4月20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 | 沼津市獅子浜字南 |
| | 地 番 | 74番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 143.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市獅子浜字南 74番地 |
| | 家屋 番号 | 74番 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 118.18平方メートル
2階 100.41平方メートル
3階 42.06平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 5 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7 7 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 8 1 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「沼津」駅の南東方・直線距離約6km（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	沼津市南部郊外、沿岸部の住宅地域。戸建住宅を中心に作業所等が混在している。宅地需要の減退、人口の減少傾向が続いている。	
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	市街化調整区域 指定無 70% 200% — 既存宅地の確認あり（「H02-53」、1990年10月2日確認） 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	143.98 m ² 長方形 平たん 道路と概ね等高の角地
接 面 道 路 の 状 況	西側、幅員約6m舗装市道（建築基準法上の道路） 南側、幅員約1.8m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 その他・・・なし	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし（プロパンガス使用） 下 水 道 可（本管あり、未接続） （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	西側市道、及び北側隣地との境界は判然としない。	

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）：特記事項参照 経 過 年 数：特記事項参照 経済的残存耐用年数：5年程度
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼 内 壁：クロス類等 天 井：クロス類、化粧合板等 床：フローリング、畳、タイル等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：1階倉庫の天井、壁、床はコンクリート打ち放し
床面積（現況）	概ね登記のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅倉庫 間 取 り：後添間取図参照
品 等	築年数を考慮すると概ね普通。
保 守 管 理 の 状 態	1階は概ね普通。2、3階はやや劣る。 建物南西角付近の外壁に亀裂あり。3階西側洋室の天井に雨漏り跡とみられる損傷あり。2階のトイレはドアが開かない。
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	建物について最も古い登記は昭和30年のものであるが当該建物は既に取り壊されているものとみられる。 閉鎖登記簿謄本と市役所の建物図面を調査した結果、現存する建物の内、1階西側の倉庫部分とその2階部分が昭和46年3月に建築（築後約55年）されたものとみられる。その後、その他の部分（建物の東側約半分、3階建居宅部分）が平成3年9月に建築（築後約35年）されたものと推察される。 本件建物は建蔽率の規制を超過しているものとみられる。 建物の南西角付近に金属製パイプで組み立てられた設置物があり、南側市道に跨在している可能性がある。道路占用許可等はない。

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、対象物件は郊外の古い居宅倉庫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	26,200	0.88	143.98	0.8	2,660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 沼津（県）－21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,300 \text{ 円/㎡} \times 97.4/100 \times 100/101 \times 100/93 \div 26,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は交通接近、環境条件が劣る。

イ 個 別 格 差：角地、要セットバック等を考慮した。

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	230,000	260.65	0.08	4,800,000

ウ 現価率：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 35 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 40%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝5 年÷（5 年＋35 年）×（1－0.4）≒ 0.08

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	2,660,000	0.4	法定地上権	1,060,000

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40%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	2,660,000	－ 1,060,000		0.8	0.6	770,000
2	4,800,000	＋ 1,060,000	—	0.8	0.6	2,810,000
一 括 価 格 (合 計)						3,580,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：沿岸部に位置し、なお市場性が劣ることを考慮した。

建物の規模が大きく市場性が劣るものと考えられることを考慮した。

建蔽率規制超過等を考慮した。

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（県）－21

所 在：沼津市多比字着川684番11外

価 格：25,300円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：188㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西6m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：一般住宅が建ち並ぶ海岸沿いの住宅地域

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

イ 113-11
エ 113-5

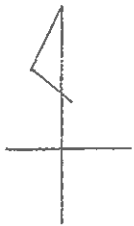
ハ 113-6
ニ 113-7

ホ 113-8
ヘ 61-9

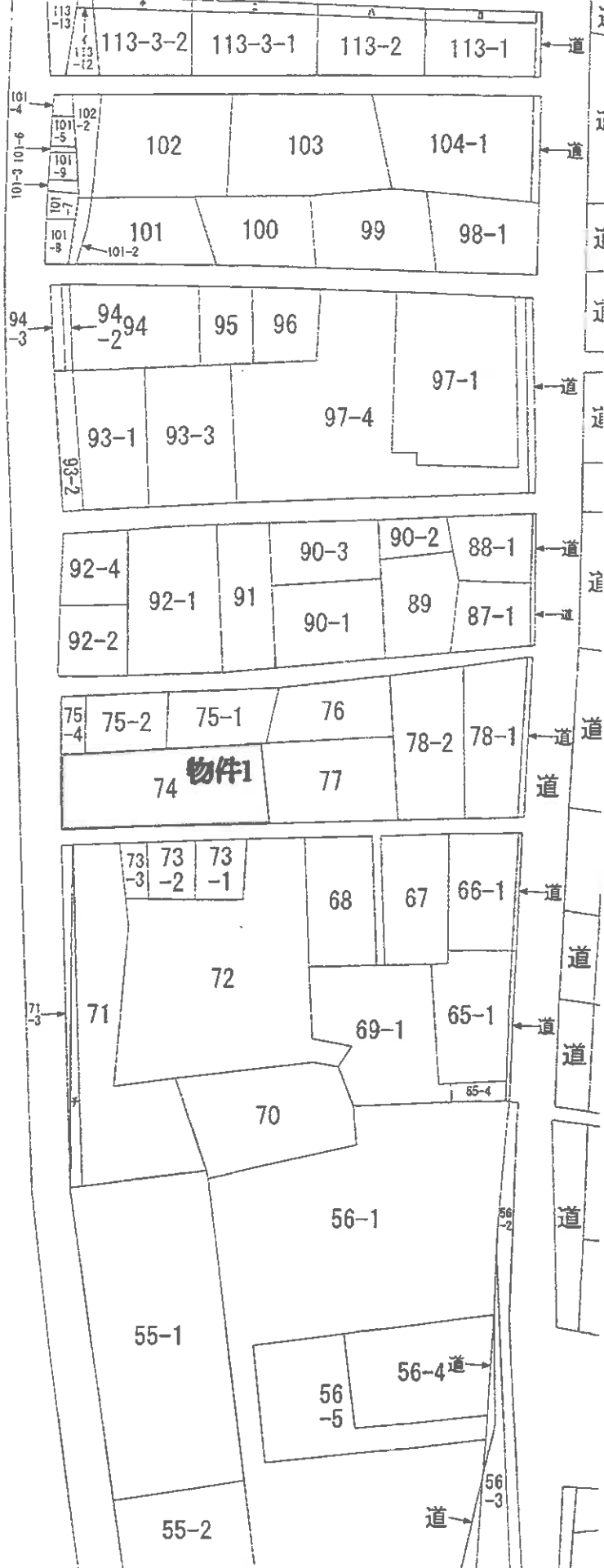
ト 64-3
チ 71-2

リ 82-4

N

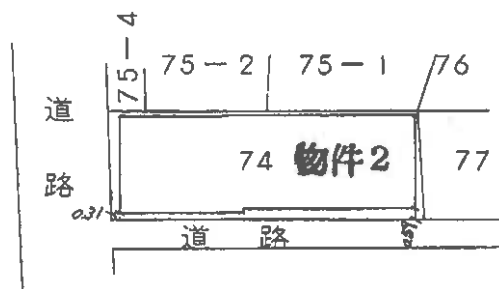
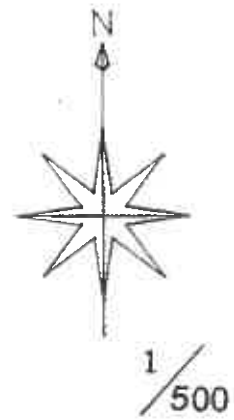


$$S = \frac{1}{600}$$



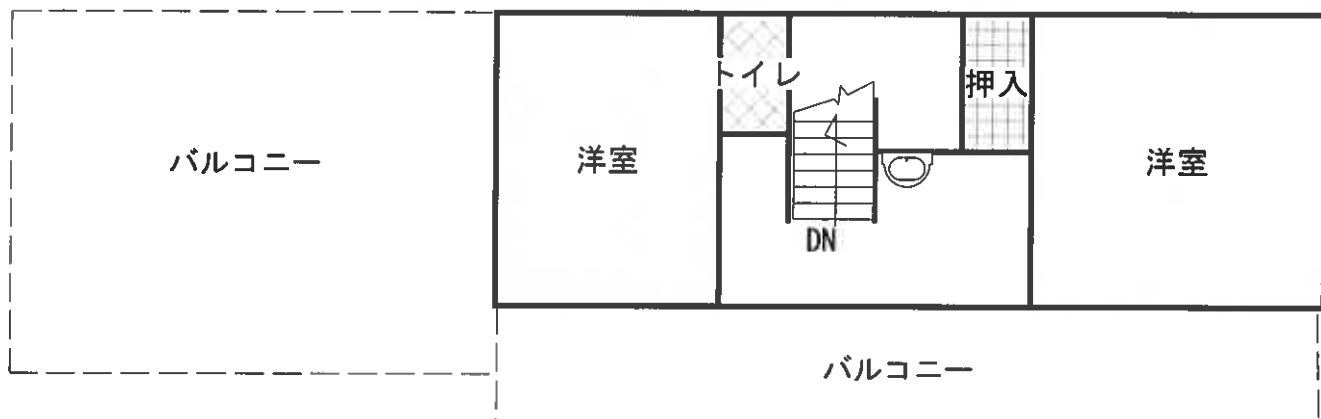
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け

建物配置図

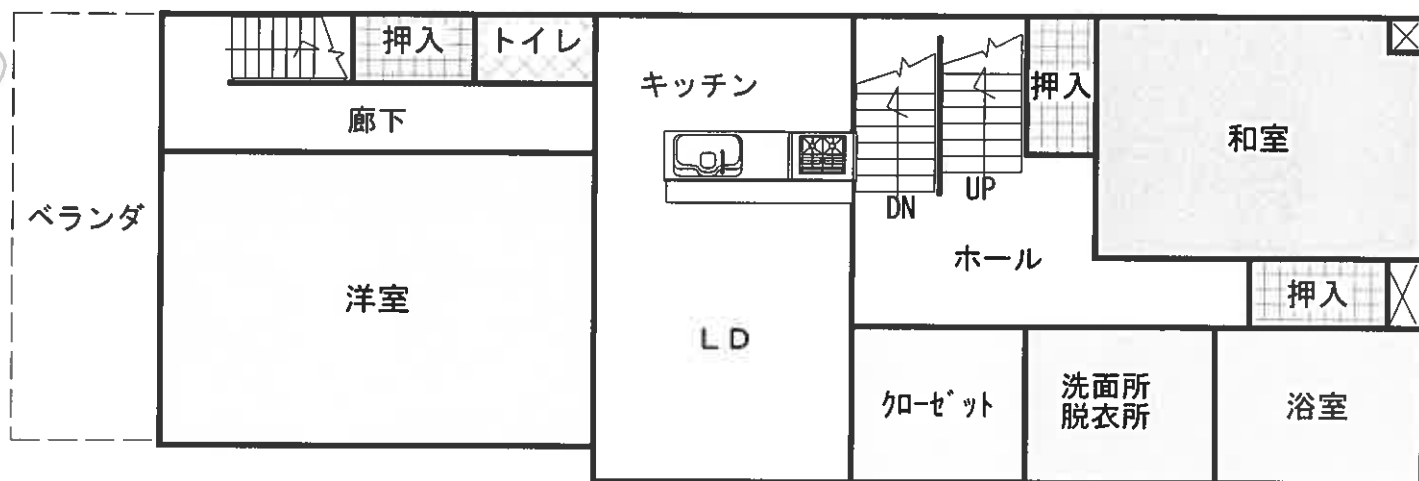


間取図

3 階



2 階



1 階

