

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月31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 9月30日 午前 8時30分から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月14日 午前10時00分 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年11月 4日 午前10時00分 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10月15日 午後 1時00分から 令和 8年10月15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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,840,000 2,272,000	一括	568,000	67,436	0
1	10,000				
2	10,000				
3	1,570,000				
4	1,250,000				



物 件 目 録

1 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁

地 番 173 番 1

地 目 宅地

地 積 89.38 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 8 分の 2

2 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁

地 番 173 番 5

地 目 宅地

地 積 45.33 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 8 分の 2

3 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁

地 番 173 番 4

地 目 宅地

地 積 255.03 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 B



物 件 目 録

4 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁

地 番 173番6

地 目 宅地

地 積 203.91平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A



き
め
き

物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

・本件土地の一部(約180平方メートル)を株式会社堤企画が占有している。
同人の占有権原は使用借権と認められる。

・その余の部分につき、本件所有者Bが占有している。

【物件番号4】

本件所有者A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, 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 賀茂郡松崎町松崎字明地丁

地 番 173番1

地 目 宅地

地 積 89.38平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分8分の2

2 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁

地 番 173番5

地 目 宅地

地 積 45.33平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分8分の2

3 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁

地 番 173番4

地 目 宅地

地 積 255.03平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 B



物 件 目 録

4 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁

・地 番 173番6

地 目 宅地

地 積 203.91平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A



令和 6年(ケ)第 108号
令和 7年 1月16日受理
令和 7年 5月 9日提出

現況調査報告書

(物件1～4)

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳 (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 賀茂郡松崎町松崎字明地丁
地 番 173 番 1
地 目 宅地
地 積 89.38 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 2

2 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁
地 番 173 番 5
地 目 宅地
地 積 45.33 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 2

3 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁
地 番 173 番 4
地 目 宅地
地 積 255.03 平方メートル
所有者 B

4 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁
地 番 173 番 6
地 目 宅地
地 積 203.91 平方メートル
所有者 A



(土地用)

不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	付 近
土 地	物件 1 ～ 4
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 1， 2） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 3， 4） ☐ 山林（物件 ） ☐
形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者A, B ☒ その他の者（株式会社堤企画） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記その他の者が一部を駐車場として使用し、その余の部分を土地所有者Bが更地の状態で占有している。（物件 3） ☒ 土地所有者Aが更地の状態で占有している。（物件 4） ☒ 公衆用道路（私道）として一般に供されている。（物件 1， 2） ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり（物件 3） ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。 ☒ 物件 1， 2 の各土地について 不動産競売の対象となっているのは、持分 8 分の 2 である。 ☒ 町道に接道している。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号] 平成 年 月 日
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）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 右記以外	☐ 全部 ☒ 物件3の一部約180㎡
占有者		☐ 債務者 ☒ 所有者B	☐ 債務者 ☒ 株式会社堤企画
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☐ ()) ☐ 文書 (☐)	☒ 陳述 (☒ (占有者会社代表者Fの妻G)) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借権 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	平成21年頃
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	☒ 所有者B ☐ その他 ()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	☒ 占有者会社 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
そ の 他			上記占有部分は、簡易な柵で囲まれている。
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
			現在は、地代等の授受等がないことに鑑み、使用権原は、使用借権とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 私は、物件1、2の各土地の共有者であり、物件4の土地所有者です。 2 物件3の土地は、母であるBが所有者です。 3 物件3の土地の一部は、平成21年頃から母が株式会社堤企画に駐車場として貸しています。 4 地代は、受け取っていましたが、現在は、受領していません。
■ G (占有者会社代表者Fの妻)	1 私は、物件3の土地の一部を借りている会社の代表者の妻であり、同社の社員です。 2 物件3の土地の一部を現在、借りています。従前は、有償（月1万円で半年分一括払い）でしたが、昨年の秋頃からは、無償で借りています。 3 使用開始時期は、詳しくは覚えていませんが、平成21年頃だったと思います。

(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
7年1月16日（木）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 松崎町役場
7年1月17日（金） 9：25－9：30	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年1月29日（水）	執行官室	物件1，2共有者兼物件4所有者A及び物件3土地所有者Bに対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 Aより書面による回答あり
7年2月3日（月） 9：45－9：55	物件所在地	現地確認、外観写真撮影
7年2月20日（木） 17:20－17：30	執行官室	上記Aから事情聴取（電話）
7年2月27日（木） 12：15－12:40	物件所在地	占有関係調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、上記A及び占有者会社関係者Gと面談
7年3月4日（火） 10：40－10：45	静岡地方法務局沼津支局	占有者会社の履歴全部証明書申請
7年4月16日（水） 13：15－13：19	執行官室	占有者会社関係者Gから事情聴取（電話）

(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

写真 1



物件 1 あたり

写真 2



物件 3 あたり
(株式会社堤企画が賃借している箇所)
(7 枚目)

写真 3

物件 2 あたり



物件 1 あたり

写真 4

物件 4 あたり



写真 5

物件 4 あたり

物件 3 あたり

物件 1 あたり



物件 2 あたり

求 意 見 書

柳 田 毅 殿

令和 8年 5月12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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 5月 18日

評価人

柳 田 毅



物 件 目 録

1 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁
地 番 173番1
地 目 宅地
地 積 89.38平方メートル
共有者 A 持分8分の2

2 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁
地 番 173番5
地 目 宅地
地 積 45.33平方メートル
共有者 A 持分8分の2

3 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁
地 番 173番4
地 目 宅地
地 積 255.03平方メートル
所有者 B

4 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁
地 番 173番6
地 目 宅地
地 積 203.91平方メートル
所有者 A



(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第 108 号
令和7年 2 月 27 日 現地調査
令和7年 4 月 17 日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書
(物件1～4)

評価人 不動産鑑定士
柳 田 毅

物 件 目 録

1 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁
地 番 173番1
地 目 宅地
地 積 89.38平方メートル
共有者 A 持分8分の2

2 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁
地 番 173番5
地 目 宅地
地 積 45.33平方メートル
共有者 A 持分8分の2

3 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁
地 番 173番4
地 目 宅地
地 積 255.03平方メートル
所有者 B

4 所 在 賀茂郡松崎町松崎字明地丁
地 番 173番6
地 目 宅地
地 積 203.91平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金 4,730,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 10,000円
物件2(土地)	金 10,000円
物件3(土地)	金 2,620,000円
物件4(土地)	金 2,090,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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。

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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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	公衆用道路（私道） ※下記特記事項参照
2	物件目録記載のとおり	公衆用道路（私道） ※下記特記事項参照
3	物件目録記載のとおり	雑種地（駐車場等） ※下記特記事項参照
4	物件目録記載のとおり	雑種地 ※下記特記事項参照
特 記 事 項		
・ 物件1～4の土地は一体的に私道及び駐車場等として利用されている。 ・ 物件1、2の土地は町道から駐車場に至る共有の私道（持分8分の2）である。 ・ 物件3、4の土地は上記私道に接面する駐車場等である。 ・ 執行官の現況調査報告書も参照されたい。		

※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1～4一括）

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「伊豆急下田」駅の北西方・直線距離約17.1km	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に、駐車場や未利用地等も混在する住宅地域。 伊豆半島の西岸、松崎町の中心部に近い既成市街地で、同町の中心部を流れる那賀川の南岸、河口からも程近い地域に形成される。戸建住宅を主体とする住宅地域に存し、標準的画地は概ね200㎡程度と判断される。近隣地域とその周辺において特段の変動要因は認められず、当面は概ね現状のまま推移するものと予測する。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 津波災害警戒区域 建築基準法第6条第1項第4項区域
画 地 の 状 況 (物件3、4)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	458.94㎡ ほぼ整形 間口約34m、奥行約14m 平坦地 下記私道と等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 (物件1、2)	南西側幅員約3m舗装私道（※） ※物件1、2は一体として共用の私道（持分8分の2）として利用されており、当該私道は南端部で幅員約6.6mの町道に接続し、概ね西側で幅員約1.3m～1.6mの町道に接面する（後添公図写し及び次頁の特記事項を参照）。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：① 物件3は駐車場等（※）、物件4は更地 ※ 物件3のうち約180㎡が駐車場、残地は物件4と共に更地の状態（土地の状況は物件3、4とも砂利が敷き詰められ概ね同様の状況であるが、物件3には複数台の駐車車両が存する）。 ② 物件1、2は舗装私道としての利用 その他： 駐車場は隣地所有者が無償使用（次頁特記事項参照）	

供給処理施設	上 水 道 あり ※下記特記事項参照 ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし (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、通常で敷地内への 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。
特 記 事 項	本物件は都市計画区域外に存するため、建築基準法第三章（建 ぺい率、容積率、接道義務等の規定）が不適用となる。 ・ 但し、建築基準法第6条第1項第4項の区域内に存し、床面積 10㎡以上の居宅用住宅等を建築する場合、建築確認申請が必要 となる（詳細は松崎町役場産業建設課に照会を要する）。 ・ 上水道本管は南側町道に存する。 ・ 物件3の駐車場部分は以前隣地に存する会社に賃貸していたも のの、現在は同会社が無償にて使用させている（詳細は執行官 の現況調査報告書を参照されたい）。

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、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

1 基礎となる価格

物件1～4（土地）

物件1、2は私道の共有持分の価格を算定し、物件3、4は更地価格を求めた。

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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
1	26,700	0.05	89.38	—	2/8	30,000
2	26,700	0.05	45.33	—	2/8	20,000
3	26,700	0.80	255.03	—	—	5,450,000
4	26,700	0.80	203.91	—	—	4,360,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

基準地 （ 松崎（県）－1 ）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,800\text{円}/\text{㎡} \times 97.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 98 \div 26,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 ： 不要と判断した。

◇ 地 域 格 差 ： 街路・環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：物件1、2…私道持分であることを考慮した。

物件3、4…画地規模等を考慮した。

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 建付減価：不要と判断した。

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。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) (1①オ) ア	土地利用権等 割合の控除 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	30,000	—	—	0.80	0.60	10,000
2	20,000	—	—	0.80	0.60	10,000
3	5,450,000	—	—	0.80	0.60	2,620,000
4	4,360,000	—	—	0.80	0.60	2,090,000
一 括 価 格 (合 計)						4,730,000

イ 土地利用権等割合の控除：なし

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、本件では、津波災害の懸念等から需要が劣る沿岸部に立地すること等も勘案した結果、なお市場性が劣ると判断されるため、所要の修正を行った。

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 基準地価格（松崎（県）－1）

所 在：賀茂郡松崎町江奈字川久保71番5

価 格：26,800円/㎡

価 格 時 点：

地 積：141㎡

供給処理施設：水道

接面街路：北側 4.5m 町道

用途指定等：都市計画区域外

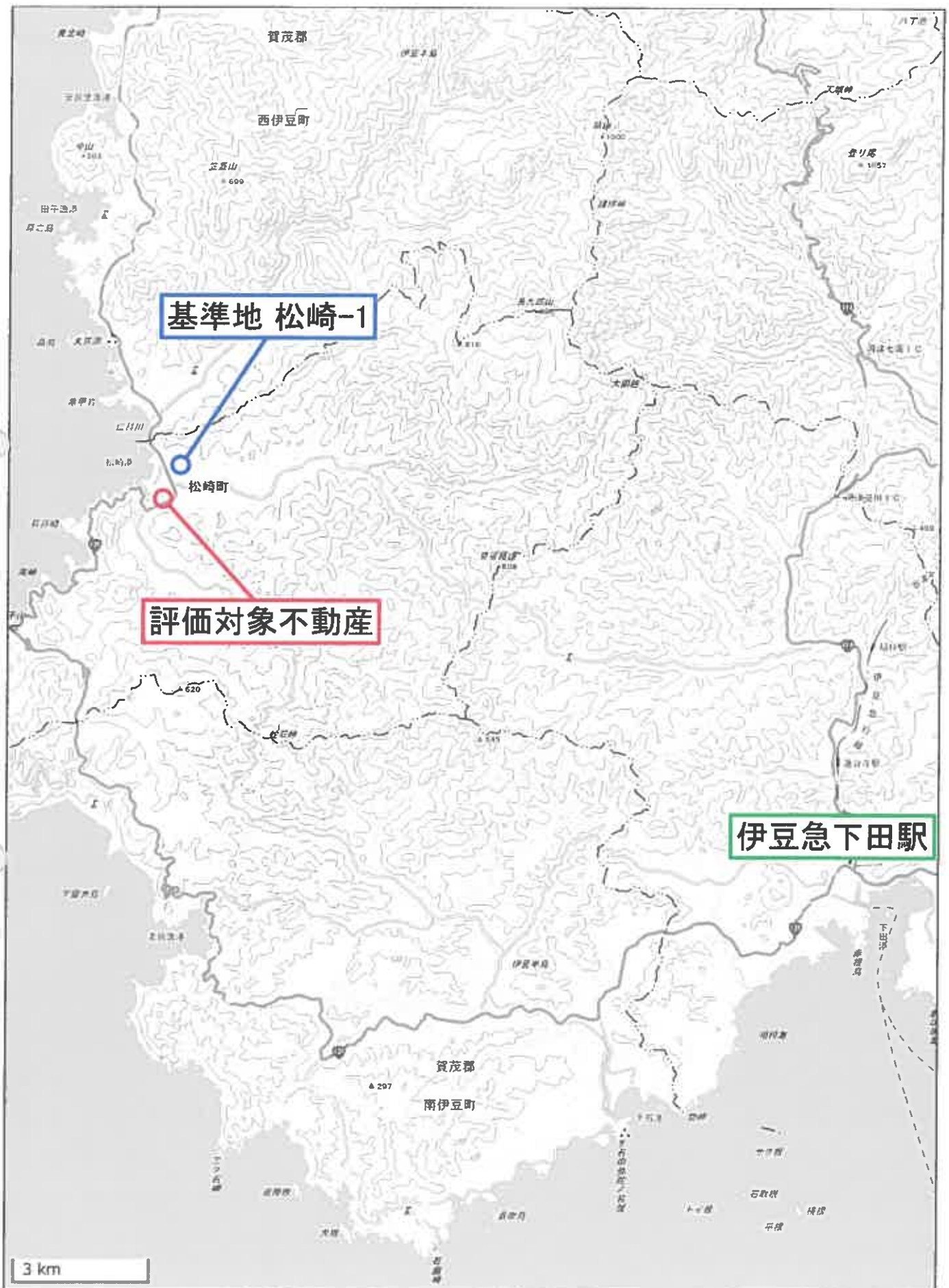
地域の概要：一般住宅を中心に農家住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

1 位置図

2 公図写

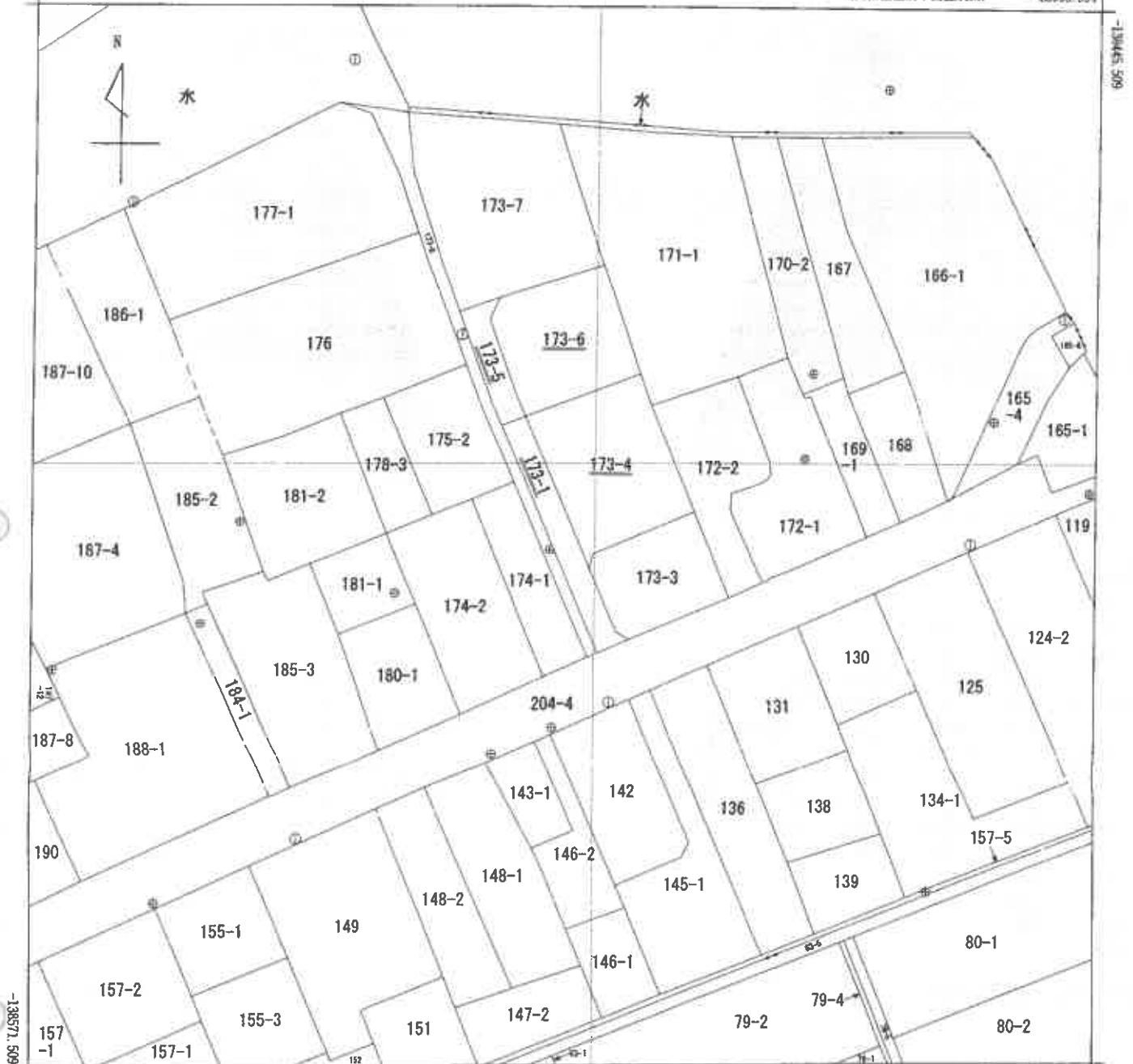
以 上



公図写(物件1~4)

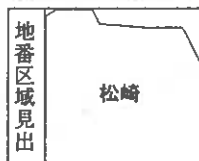
(座標値種別：測量成果)

+25608.994



+25483.994

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	賀茂郡松崎町松崎字明地丁				地番	173番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成29年3月			備付年月日(原図)				補記事項		

A3→A4に縮小