

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 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 10 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 12 月 2 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 11 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 11 月 12 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	3, 820, 000 3, 056, 000	一括	764, 000	122, 596	0
1	2, 090, 000				
2	1, 730, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 御殿場市山之尻字横道
 地 番 893番1
 地 目 宅地
 地 積 352.01平方メートル

- 2 所 在 御殿場市山之尻字横道 893番地1
 家屋 番号 893番1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 75.40平方メートル
 2階 70.46平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 2 月 10 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 | 御殿場市山之尻字横道 |
| | 地 番 | 8 9 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 2 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 御殿場市山之尻字横道 8 9 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 9 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 4 0 平方メートル
2 階 7 0 . 4 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第71号
令和7年10月21日受理
令和7年11月20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 | 御殿場市山之尻字横道 |
| | 地 番 | 893番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 352.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 御殿場市山之尻字横道 893番地1 |
| | 家屋 番号 | 893番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.40平方メートル
2階 70.46平方メートル |



(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (亡A相続財産清算人)	1 本件建物の鍵は、当職は管理していません。 2 本件土地建物に訪れた事はなく、現在どのような状況なのか知りません。 3 本件建物は、Aが亡くなって以降は空き家の状態だと思います。 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
7年10月21日 (火) : : :	当庁執行官室	御殿場市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年10月23日 (木) 9:44 - 9:55	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
7年11月5日 (水) 14:50 - 14:54	当庁執行官室	本件所有者亡A相続財産清算人Bから事情聴取 (電話)
7年11月6日 (木) 10:48 - 11:15	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
7年11月6日 (木) 11:20 - 11:25	御殿場市役所	接面道路調査
7年11月18日 (火) 14:38 - 15:16	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 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 7年11月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、解錠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】



地番区域見出し
山之尻

請求部	所在地	御殿場市山之尻字横道					地番	893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					備付年月日(原図)			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9月18日
静岡県地方務局沼津支局
登記官

請求番号: 21-1
(1/1)

(5 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した場面である。
令和7年10月23日 静岡地方方法務局沼津支局

令和7年10月23日 静岡地方法務局沼津支局

2014년 12월 10일

(6 枚目)

請求番号: 11-2

【A3版をA4版に縮小】

893

426702

(御殿場市役所用紙)

893-2

番

893-2

土地の所在 御殿場市 山之尻字横道

積 糸

② 893 - 2	
イ 19.57 × 0.10 =	1.9570
ロ 5.47 × 0.18 =	0.9846
ハ 14.10 × 0.32 =	4.5120
ニ 6.79 × 0.98 =	6.6542
	合計 14.1078
	7.0539

式計算引差

$$\textcircled{1} 8'93-1 \quad 359.0700-7.0539=352.0161$$

地積

① 893-1	352.01 m
② 893-2	7.05 m

作

代位者

(附錄)

風
理

PCB

PCB

PCB

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。
 令和7年9月18日 静岡県地方自治局沼津支局

登記官

(7 枚目)

924542

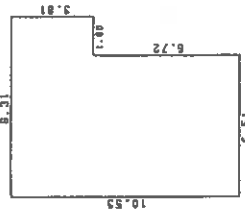
各 階 平 面 図

家屋番号 893-1

建 物 図 面 図
 名 階 平 面 図

建物の所在 御殿場市山之尻字横道893-1

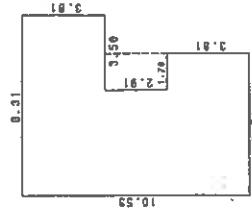
1 階



求積表

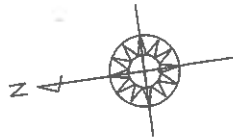
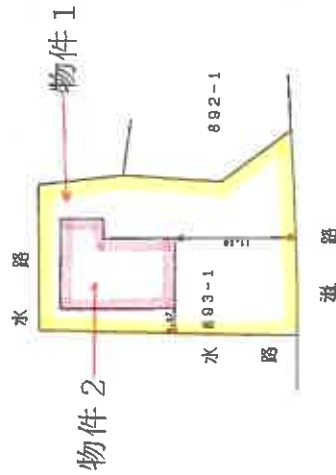
10.53 X 6.51	=	60.5503
3.81 X 1.80	=	6.8580
合 計		75.4083
床面積		75.40 m ²

2 階



求積表

10.53 X 4.81	=	50.6493
3.81 X 3.50	=	13.3350
3.81 X 1.70	=	6.4770
合 計		70.4613
床面積		70.46 m ²



(単位:m)

申請人

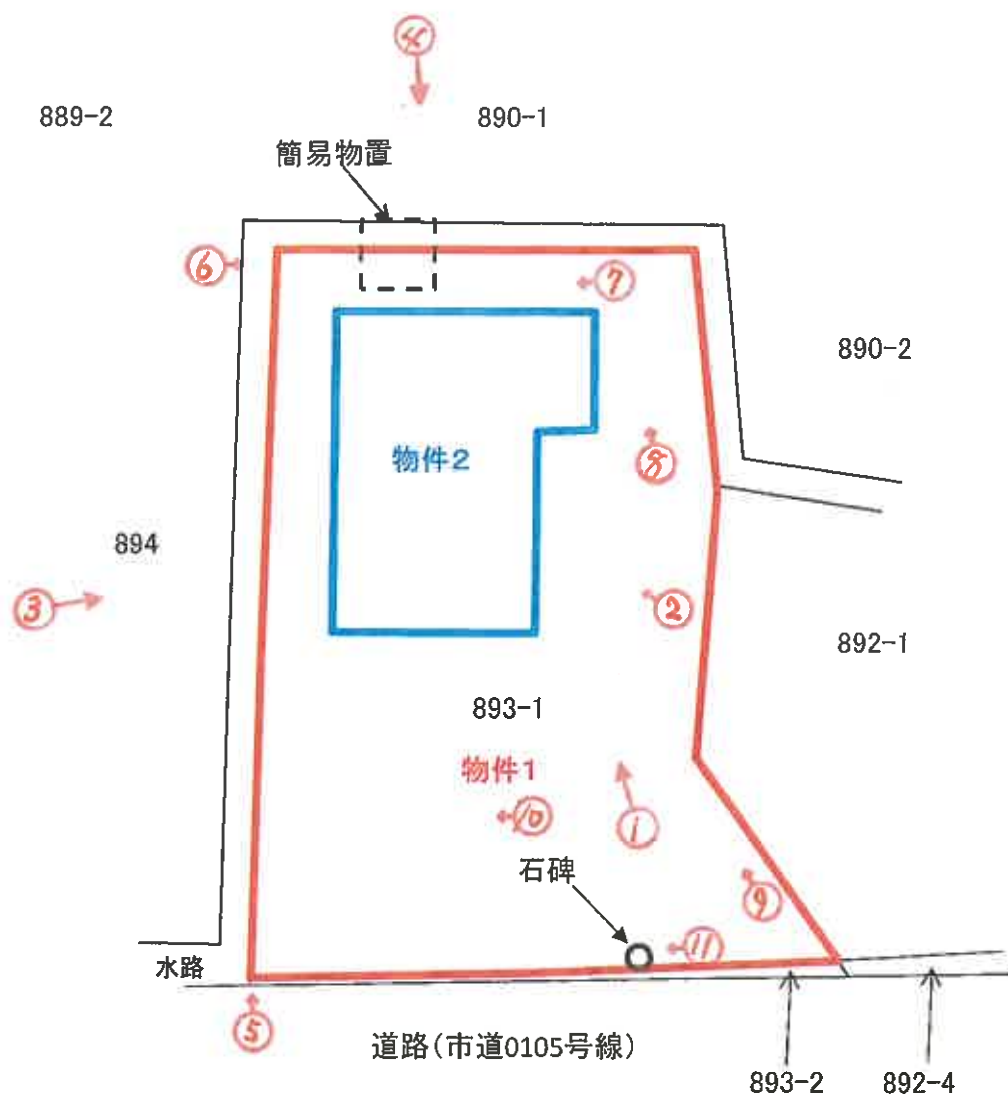
縮尺 1/250

縮尺 1/500

H5,7,8

静岡県土地家屋調査士会会館指定用紙

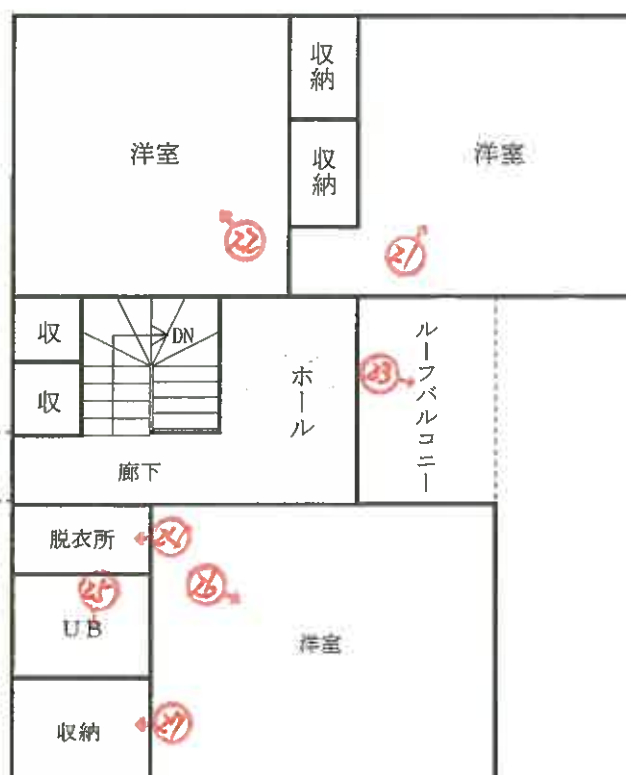
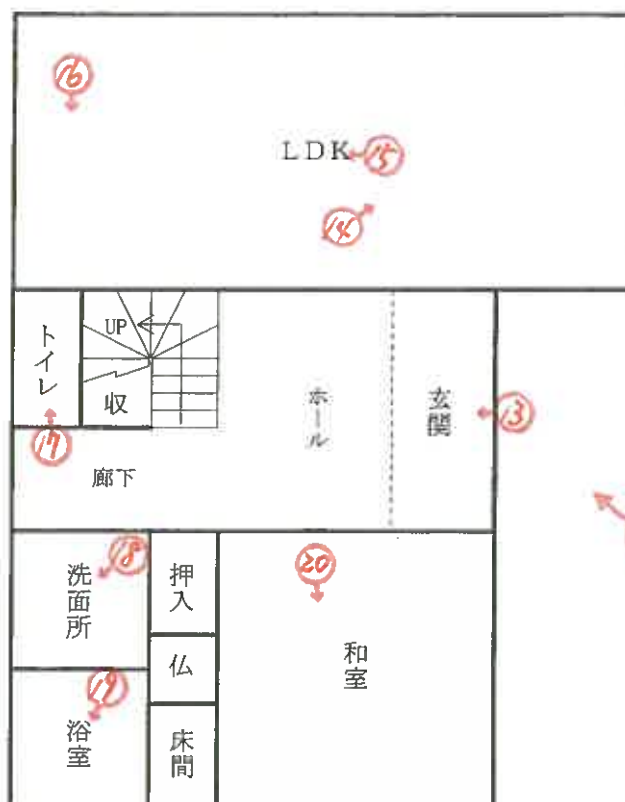
建物配置図



※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、位置、形状等は現況と相違する可能性がある。

間取図

物件 2



♂写真撮影方向

写真1



写真2



写真3



写真4



簡易物置

(11枚目)

写真 5



写真 6



(1 2 枚目)

写真7

簡易物置



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1

石碑



写真 1 2



写真1 3



写真1 4



写真15



写真16



写真 1 7



写真 1 8



(1 8 枚目)

写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



(2 2 枚目)

写真 2 7



写真 2 8



(2 3 枚目)

求 意 見 書

海 野 克 明 殿

令和 8年 6月15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 6月17日

評価人

海野 克明



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 御殿場市山之尻字横道 |
| | 地 番 | 8 9 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 2. 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 御殿場市山之尻字横道 8 9 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 9 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 4 0 平方メートル
2 階 7 0. 4 6 平方メートル |



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	3,480,000	2,090,000	0
2	2,880,000	1,730,000	0
1, 2	6,360,000	3,820,000	一括
(備 考)			



令和 7年（ケ）第 7 1 号
令和 7年11月18日現地調査
令和 7年11月21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

海野 克明 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 御殿場市山之尻字横道 |
| | 地 番 | 8 9 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 2 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 御殿場市山之尻字横道 8 9 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 9 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 4 0 平方メートル
2 階 7 0 . 4 6 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 3 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 4 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 8 8 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	
特 記 事 項		
・ 物件1の土地の上に物件2の建物が存する。 ・ 物件2の建物は数年程度空家の状態にあると見られ、汚損、破損が著しい。		

※ 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）

位 置 ・ 交 通	J R御殿場線「御殿場」駅の北方 直線距離約2.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅が点在し、周辺に農地も多く見られる郊外の住宅地域	
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	市街化調整区域 用途無指定 60% (※特記事項参照) 200% (※特記事項参照) — 宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	352.01㎡ (登記地積) ほぼ整形 間口約19m、奥行約24m 概ね平坦 南側で道路とほぼ等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約6～7.5mの舗装市道 (建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…物件2の建物の敷地 目的外建物の有無…無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり※集落排水 (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き込みが出来る状 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。	

特 記 事 項	・ 本件土地の西側～北側及び北東側一部の隣接地は、御殿場市が管理する水路である。 なお、本件土地の北側隣接地との境界は現地において判然としない。 ・ 本件土地の南側に存する土地（893番2）は御殿場市所有の公衆用道路であり、認定市道（0105号線）の一部と見られる。 ・ 本件土地については、以下のとおり既存宅地の確認を受けている。 ○確 認 番 号：5-800 ○確認年月日：平成5年3月11日 ○数 量：359.1㎡ ○建 物 用 途：専用住宅 なお、上記既存宅地の確認済地であることを要件として建物の建替を行う際の建ぺい率は50%、容積率は80%、建物用途については第2種低層住居専用地域と同様の規制となる。 詳細は御殿場市都市計画課にて確認されたい。 ・ 本件土地を含む周辺地域の排水処理は集落排水（清後、山之尻地区農業集落排水施設）であり、現状は未接続状態と見られる。 ・ 本件土地の南端部東寄り付近に石碑が存する。 ・ 本件土地北西端部付近に簡易物置が存する。当該物置は本件土地の北側に存する水路上に跨在すると見られる。 ・ 本件土地内東側部分に自動車が2台存する。 ・ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地内では無いが、周辺に周知の埋蔵文化財包蔵地「山郷神社遺跡」が存するため、掘削を伴う工事を行う際等には立会を求められる。 詳細は御殿場市教育委員会社会教育課に確認されたい。 ・ その他事項に関しては、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	--

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：平成5年6月26日（登記） 経 過 年 数：約32年程度 経済的残存耐用年数：約 8年程度
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：パネル等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、板張等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、衛生、給排水等 その他：特になし
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	劣る
保 守 管 理 の 状態	極めて劣る
建 物 の 利 用 状況	建物所有者の相続財産清算人が、家具その他の動産類を残した まま空家の状態で占有している。 ※ 詳細については執行官の現況調査報告書を確認されたい。
特 記 事 項	・数年程度の間空家の状態にあると見られ外観上も汚損、劣化が著しい。 ・建物内部についても荒廃が進んでおり、随所に汚損、破損等が窺える。特に1階は湿気によりカビが蔓延し、天井や内壁のクロスが大きく剥がれ落ちた箇所、破損、汚損等が散見される状態であり、継続利用にあたっては相当程度の補修等費用の発生が避けられないと思料する。

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ず、また、対象物件が居宅とその敷地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（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	共 有 持 分 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	45,700	0.94	352.01	0.80	—	12,100,000

ア 標準画地価格

地価公示地 御殿場ー9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $44,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/97 \approx 45,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：—

◇地 域 格 差：公示地等は街路条件にやや劣る

イ 個 別 格 差：道路接面状況、画地規模等

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

オ 共有持分：—

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	200,000	145.86	0.04	1,170,000

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32年、経済的残存耐用年数8年、観察減価80%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率= $8\text{年} \div (8\text{年} + 32\text{年}) \times (1 - 0.80) = 0.04$

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	12, 100, 000	0. 4	法定地上権	4, 840, 000

イ 土地利用権等割合：物件2の物件1に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、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カ、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	12, 100, 000	－ 4, 840, 000		0. 8	0. 6	3, 480, 000
2	1, 170, 000	＋ 4, 840, 000		－	0. 8	0. 6
一 括 価 格 (合 計)						6, 360, 000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、本件建物内には家具その他動産類が存置されているほか維持管理状態に極めて劣っており、現況に鑑みれば解体が視野に入る程の状態、継続利用にあたっては相当程度の補修等費用が必要と思料されこと等理由により、市場性が劣ると判断されるので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 地価公示地価格（御殿場－9）

所 在：御殿場市山之尻字横道840番18

価 格：44,400円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：189㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側4m市道

用途指定等：市街化調整区域、用途無指定（60%、200%）

地域の概要：一般住宅と農家住宅が混在する郊外の住宅地域

第7 附属資料

1 位 置 図

2 公 図 写

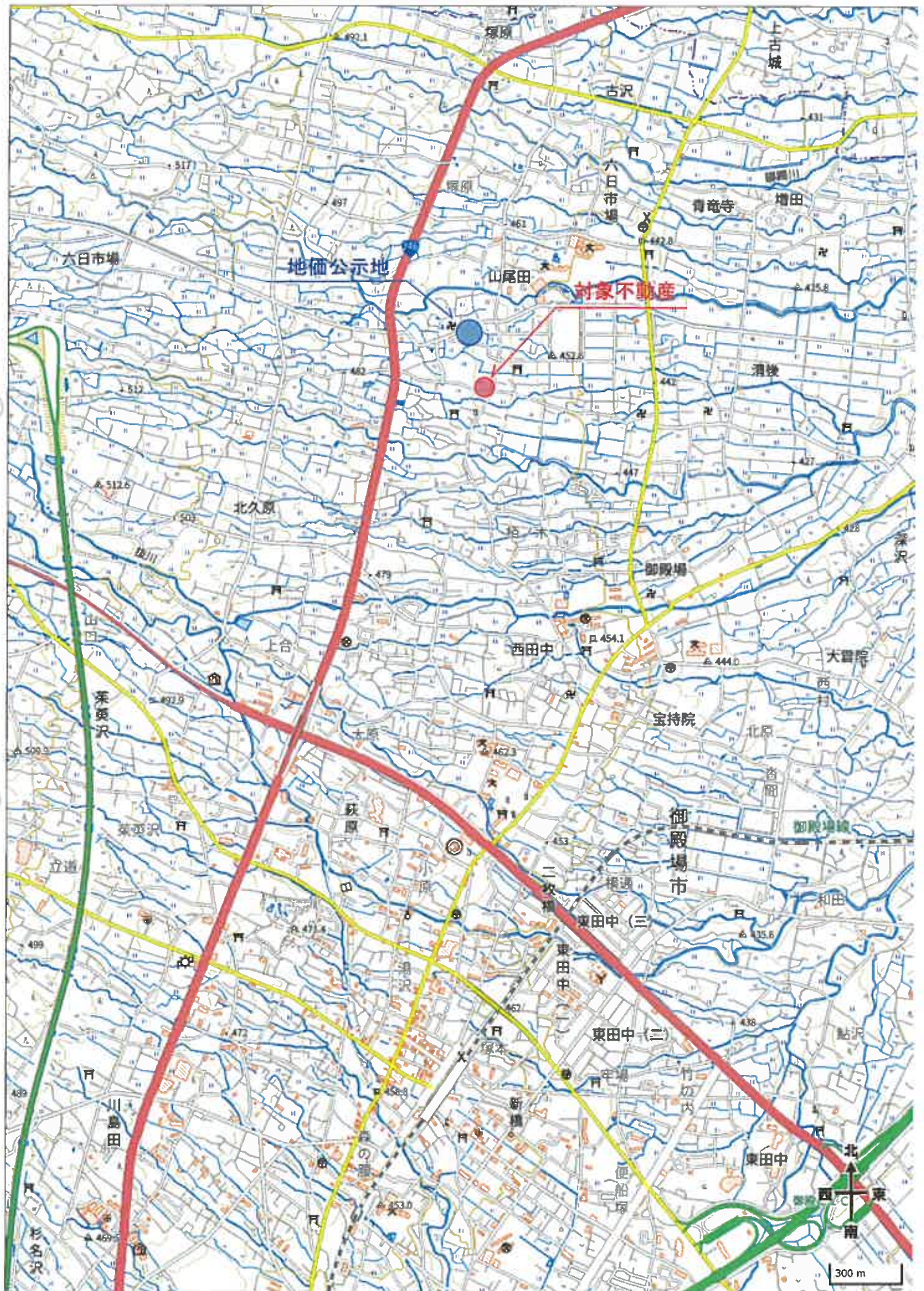
3 地積測量図写

4 建物配置図

5 間 取 図

以 上

位置図



出典：国土地理院ウェブサイト「地理院地図」（加工して作成）

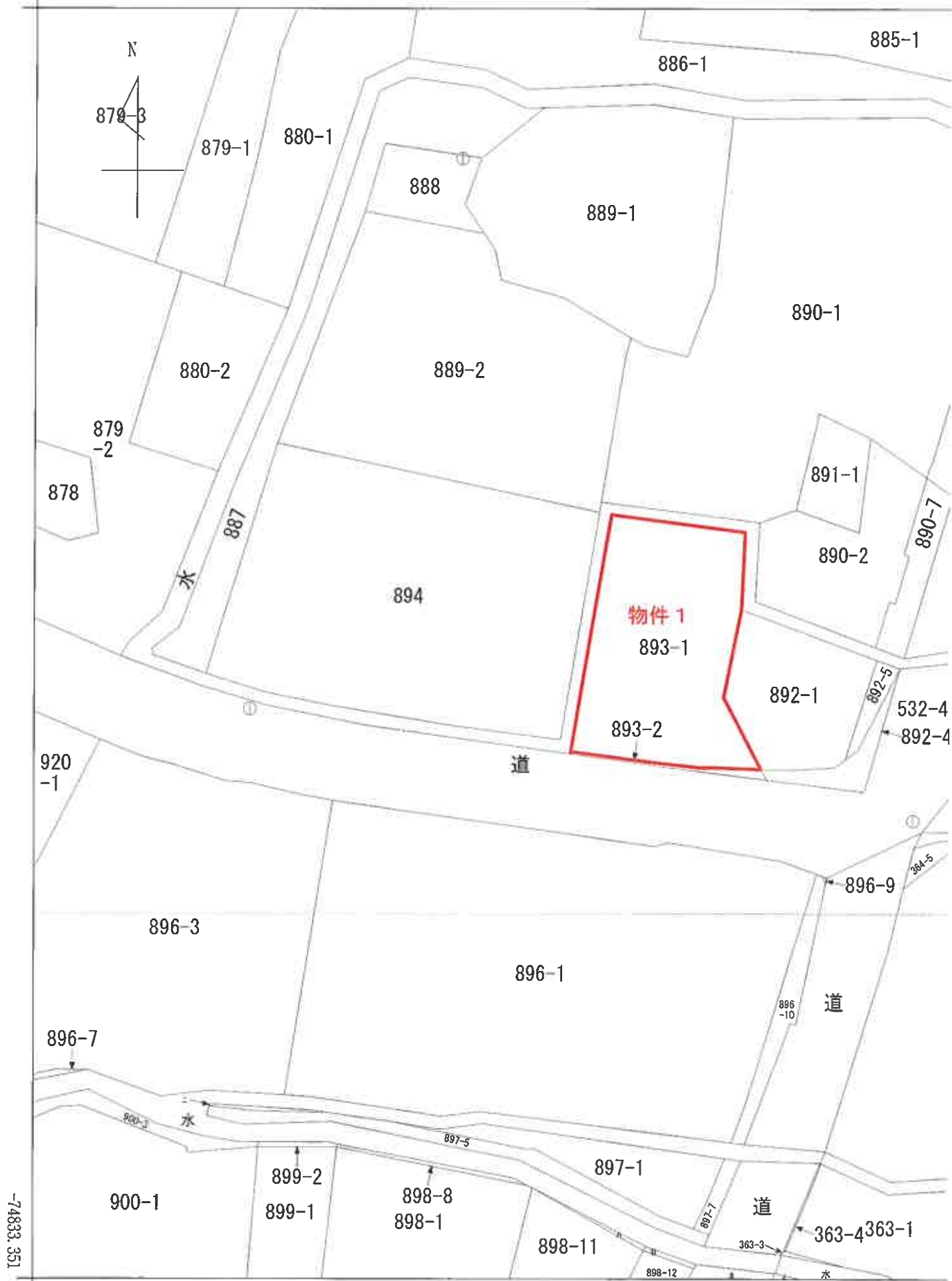
公図写

イ 354-3
ロ 898-10

ハ 898-9
ニ 897-6

ホ 道

【縮尺】 1 : 500



426702

(御殿場市役所用紙)

813

地番	893-2
土地の所在	御殿場市 山之尻字横道

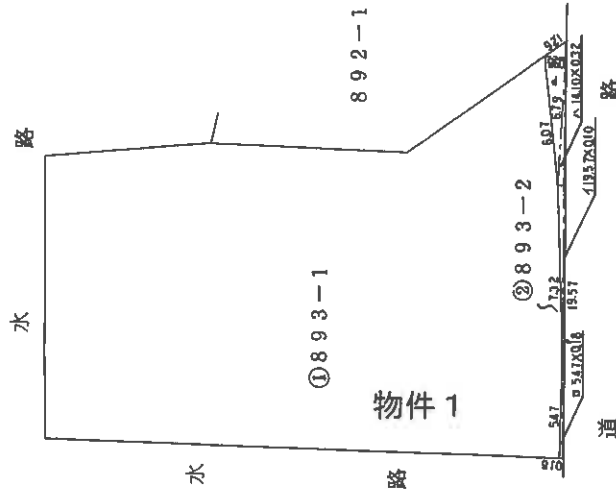
測

求積
②893-2
119.57×0.10= 1.9570
□ 5.47×0.18= 0.9846
△ 14.10×0.32= 4.5120
= 6.79×0.98= 6.6542
合計 14.1078
7.0539

差引計算式

①893-1
359.0700-7.0539=352.0161

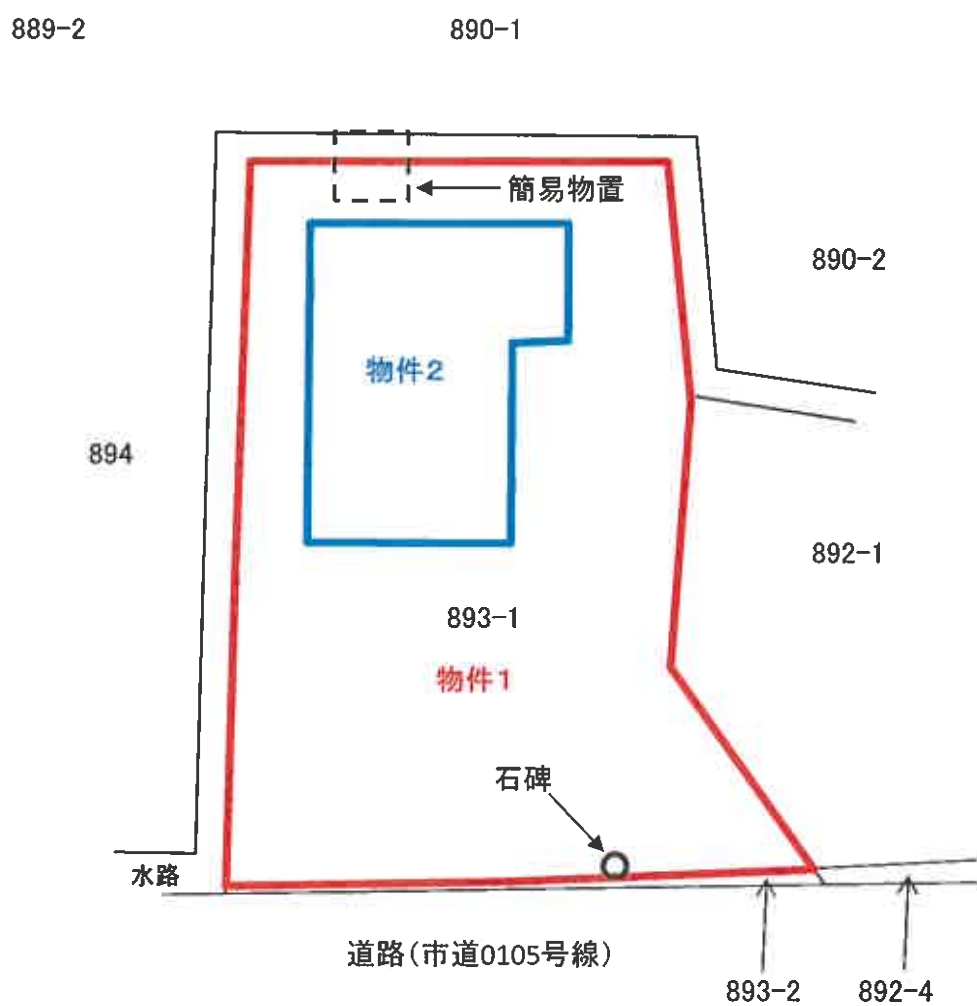
地積
①893-1 352.01㎡
②893-2 7.05㎡



(単位m)

作製者	平成	代位者	縮尺	1/250
	(5年3月23日作製)			

建物配置図

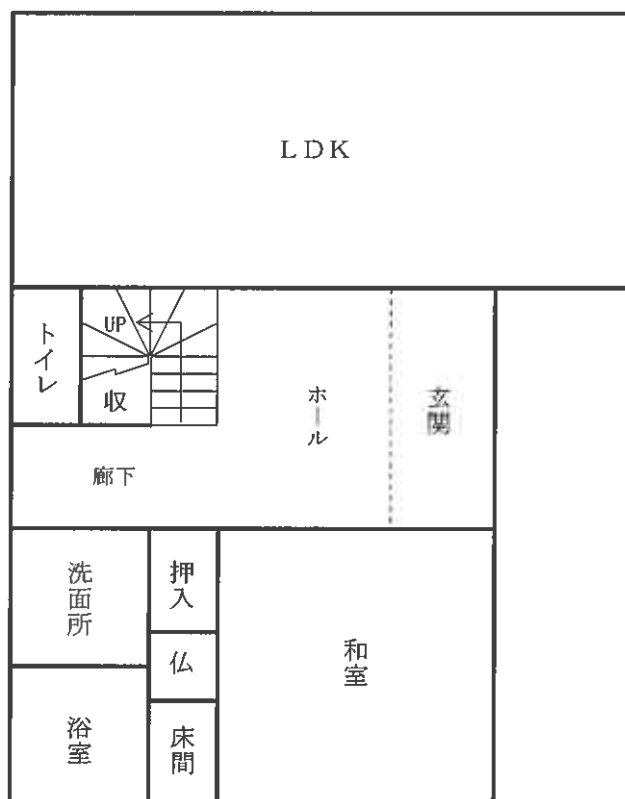


※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、位置、形状等は現況と相違する可能性がある。

間取図

物件 2

1 階



2 階

