

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 26 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 11 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 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 9 年 1 月 6 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 12 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 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 目 録

1 所 在 賀茂郡東伊豆町片瀬字奥ノ田

地 番 8 1 1 番 1 2

地 目 雑種地

地 積 1 4 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分8分の5

2 所 在 賀茂郡東伊豆町片瀬字奥ノ田 8 1 1 番地2

家屋 番号 8 1 1 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 3 9 . 7 4 平方メートル

2階 3 3 . 1 2 平方メートル

共有者 A 持分8分の5



物 件 明 細 書

令和 7年10月 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

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】

本件共有者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】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番811番2、同811番11）を通行のため利用している。

【物件番号1, 2】

本件土地、建物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 賀茂郡東伊豆町片瀬字奥ノ田

地 番 8 1 1 番 1 2

地 目 雑種地

地 積 1 4 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者A 持分8分の5

2 所 在 賀茂郡東伊豆町片瀬字奥ノ田 8 1 1 番地2

家屋 番号 8 1 1 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 3 9 . 7 4 平方メートル
2階 3 3 . 1 2 平方メートル

共有者A 持分8分の5



令和7年(ヌ)第24号
令和7年7月8日受理
令和7年8月12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 賀茂郡東伊豆町片瀬字奥ノ田

地 番 8 1 1 番 1 2

地 目 雑種地

地 積 1 4 9 平方メートル

共有者 A 持分8分の5

2 所 在 賀茂郡東伊豆町片瀬字奥ノ田 8 1 1 番地2

家屋 番号 8 1 1 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 3 9 . 7 4 平方メートル

2階 3 3 . 1 2 平方メートル

共有者 A 持分8分の5



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 ☒ 概略配置図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	1 本件土地と隣接地 (地番 8 1 1 番 2) は一画地となり、土地間の境界が判然としない (隣接地上にも目的外建物が存在する。) 2 本件土地は南側で、町道湯ヶ岡赤川線に接面している (町道との出入りに、南西側に存在する地番 8 1 1 番 2 と地番 8 1 1 番 1 1 の土地を通行の為利用している。)。		
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:		
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 A ☐ 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	1 本件建物の床下の一部が物置となっている (建物の外からのみ出入り)。 2 本件建物 1 階和室に、雨漏りがある。 3 本件建物の登記記録上の所在地は、分筆前の地番である。		
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 ☒ 概略配置図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

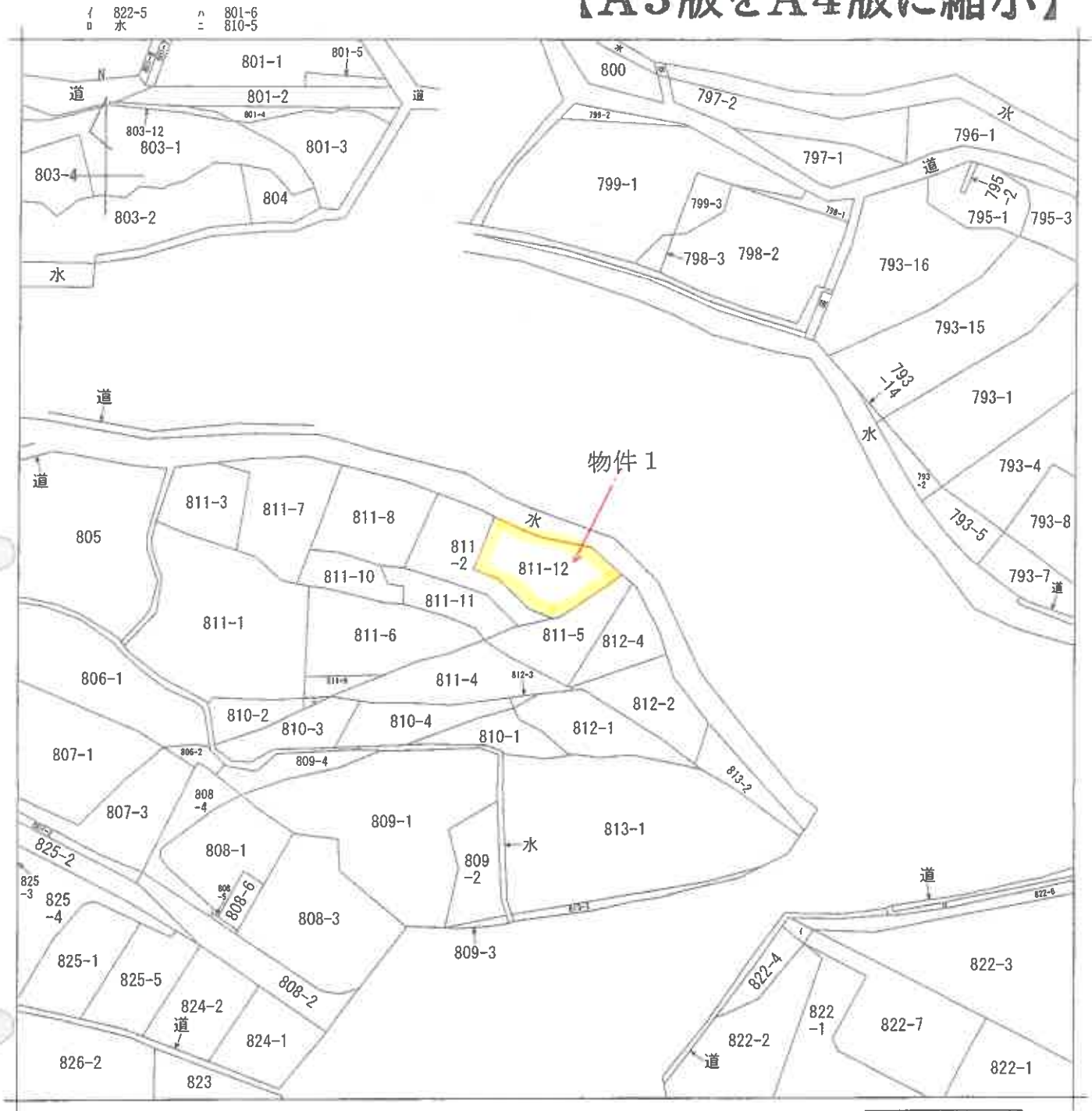
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (本件共有者)	1 本件土地建物は、4人きょうだいの共有になっていますが、住んでいるのは私1人になります。 2 本件土地に隣接する811番2の土地も、同土地上の建物も私達4人きょうだいの共有になっています。また、同土地に隣接する通路として利用してる811番11の土地も私達4人きょうだいと奥の811番8の土地所有者との共有になっています。 3 本件土地と811番2の土地は一画地になっていて境界は定かではありません。また、通路となっている811番11の土地との境界も定かではありません。 4 本件建物は、増改築はしていませんが、平成30年の初め頃に外壁等の工事をしました。工事以前は雨漏りがありましたが、工事後は一時的に雨漏りが直りました。しかし、現在、ひどい雨の時は雨漏りします。 5 本件建物を第三者に貸していた15年位前に、当時の賃借人が家の中で犬と猫を飼っていました。それ以外に、建物内で犬や猫を飼ったことはありません。 6 本件土地の建物敷地以外の場所に、私の所有する車が1台停車しています。 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

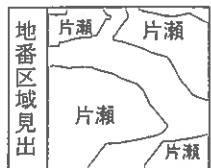
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月8日 (火) : : :	当庁執行官室	東伊豆町役場に対し、間取図交付申請 (郵送、切手220円貼付)
7年7月10日 (木) 10:11 - 10:21	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
7年7月23日 (水) 11:45 - 12:11	物件所在地	本件共有者Aと面談 1 事情聴取・物件特定・写真撮影 2 現況調査期日通知書交付
7年7月23日 (水) 13:00 - 13:10	東伊豆町役場	接面道路調査
7年7月31日 (木) 10:30 - 11:10	物件所在地	本件共有者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 を立ち会わせ、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	賀茂郡東伊豆町片瀬字奥ノ田				地番	811番12		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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				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。

(静岡地方方法務局下田支局管轄)

令和7年7月10日

静岡地方方法務局沼津支局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(5 枚目)

公用

登記年月日：平成28年1月22日

（静岡地方方法務局下田支局審判）
令和7年7月10日 静岡地方方法務局沼津支局

登記官

（ 6 枚目）

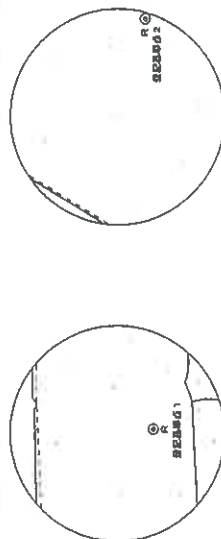
地積測量図

地番	811-2 811-12
土地の所在	賀茂郡東伊豆町片瀬字奥ノ田

求積表

① 811-2				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
18	110.920	78.601	4.591	509.233720
CD10	120.932	85.583	11.538	1395.313416
CD11	117.833	91.139	7.594	894.823802
K13	116.463	93.177	-1.932	-225.006516
CA4	109.384	89.207	-0.503	-55.020152
CA3	107.659	92.674	7.563	814.225017
CA2	103.559	96.770	6.884	712.900156
CA1	102.171	99.558	-1.873	-191.366283
345	101.351	94.897	-9.007	-912.868457
343	105.700	90.551	-9.959	-1052.666300
342	108.494	84.938	-9.559	-1037.084146
341	110.358	80.932	-5.337	-588.980846
合計				263.493611
合計面積				131.7468055
				131

② 811-12				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K13	116.463	93.177	7.783	906.431529
CD12	113.903	96.990	6.326	720.550378
CD13	112.567	99.503	9.355	1053.064285
CD14	110.078	106.345	10.539	1160.112042
CD2	105.627	110.042	4.781	505.002687
CD1	102.524	101.564	-10.484	-1074.861616
CA1	102.171	99.558	-4.794	-489.807774
CA2	103.559	96.770	-6.884	-712.900156
CA3	107.659	92.674	-7.563	-814.225017
CA4	109.384	89.207	0.503	55.020152
合計				298.381136
合計面積				149.1905680
				149



登記基準点座標一覧表

点番	X座標	Y座標	備 考
登記基準点1	117.189	92.596	換
登記基準点2	105.774	112.319	換

測地系	任意
座標系	
測量年月日	平成27年8月27日

作成者

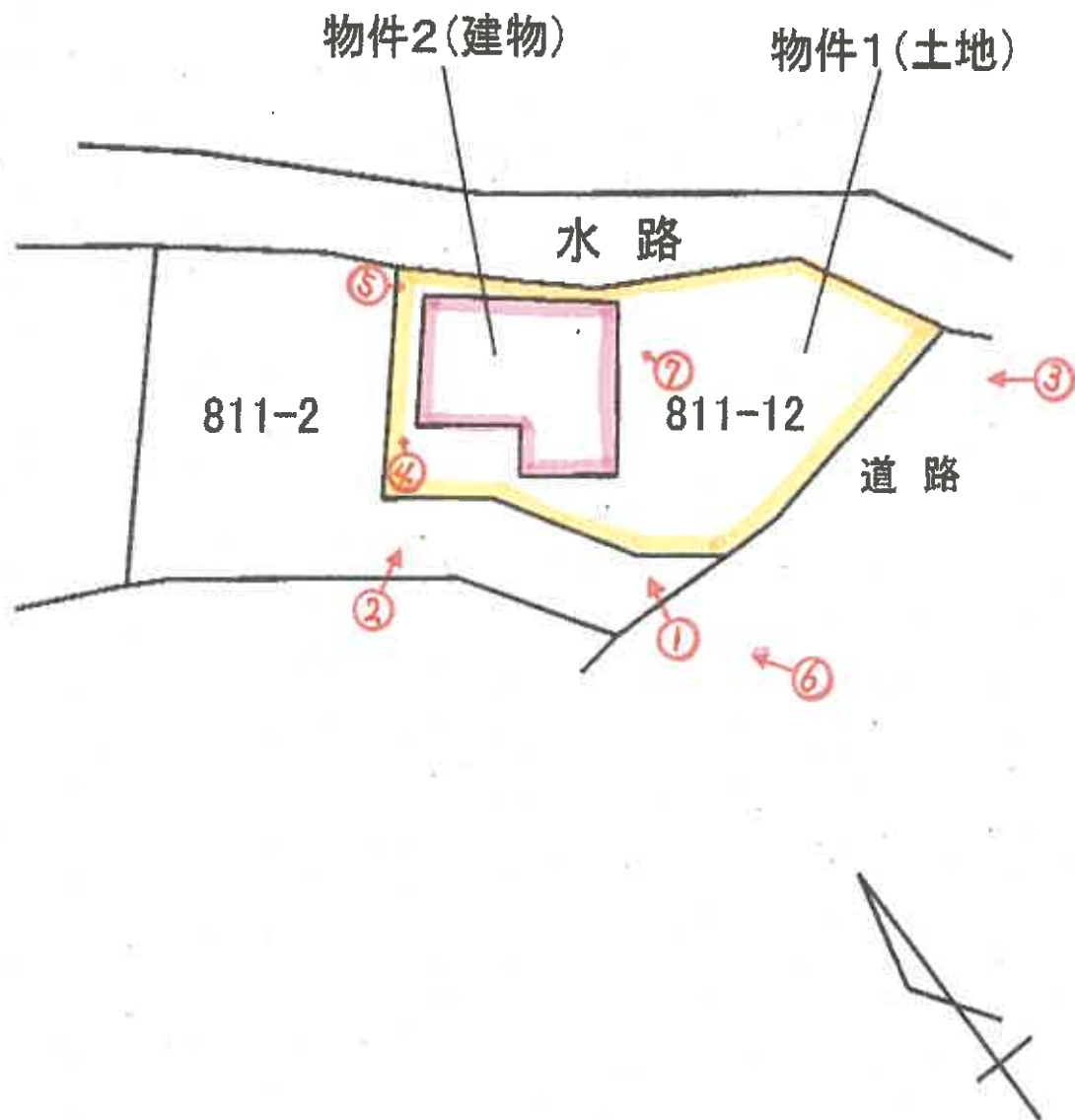
申請人

縮尺 1/250

境界線略号 S…石垣、C…コンクリート杭、P…プラスチック杭、R…金属板、M…測ミ、金線板 (単位:m)

【A3版をA4版に縮小】

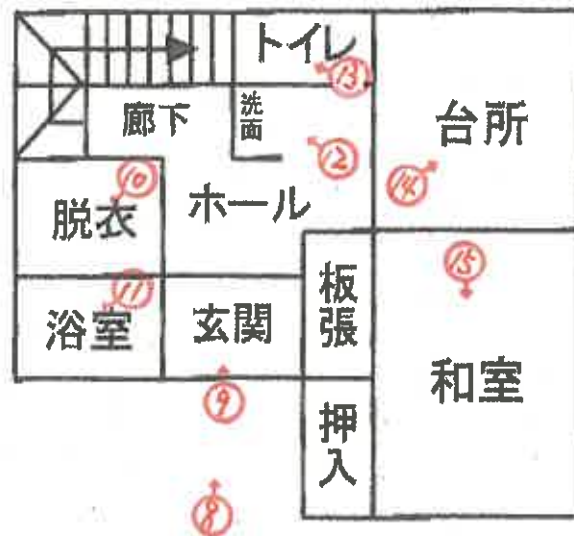
概略配置図



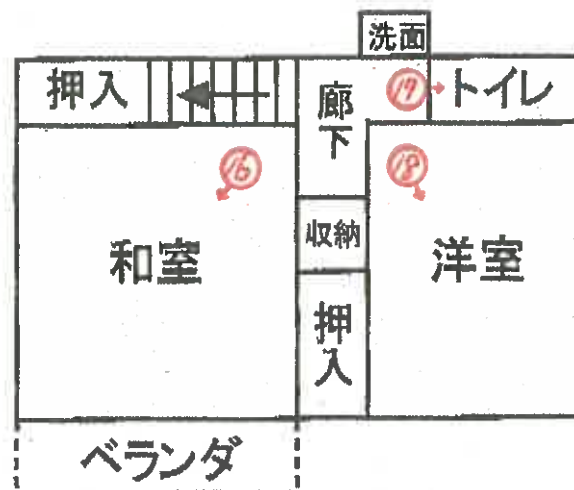
♂写真撮影方向

建物間取図

1F



2F



♂写真撮影方向

写真1



写真2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真7

床下物置出入口



写真8



写真 9



写真 1 0



(1 3 枚目)

写真 1 1



写真 1 2



(1 4 枚目)

写真 1 3



写真 1 4



(1 5 枚目)

写真 1 5



写真 1 6



(1 6 枚目)

写真 1 7



写真 1 8



写真 19

床下物置内部



(撮影方向の図示は省略)

(18枚目)

令和7年（ヌ）第 24号
令和7年 7月31日 現地調査
令和7年 8月19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

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

1 所 在 賀茂郡東伊豆町片瀬字奥ノ田

地 番 811番12

地 目 雑種地

地 積 149平方メートル

共有者 A 持分8分の5

2 所 在 賀茂郡東伊豆町片瀬字奥ノ田 811番地2

家屋 番号 811番2の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 39.74平方メートル

2階 33.12平方メートル

共有者 A 持分8分の5



第1 評価額

一括価格	
金 730,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 560,000 円
物件2（建物）	金 170,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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	宅地
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	伊豆急行線「片瀬白田」駅の北西方・直線距離約 1.4 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に、共同住宅や保養所等が散在し、農地等も多くみ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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 なし 60% 200% なし 宅造規制区域、土砂災害警戒区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	149.00 m ² やや不整形 間口約 11m、奥行約 18m ほぼ平坦地、北側一部は傾斜地勢 路面と等高に接面する一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約 7.4m舗装町道(建築基準法第 42 条 1 項 1 号の道路)	
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	
供給処理施設	上 水 道 あり 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	・本件土地と隣接地（地番 811 番 2）は同一の共有者で一体利用されており、土地間の境界は判然としない。 ・本件土地は東側で接面する町道との出入りに、隣接する土地（地番 811 番 2 と 811 番 11）の土地を通行のため利用している。 ※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・本件土地北側には水路が流れており、水路と地上建物との間は北向きの傾斜地勢となっている。
---------	--

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）：平成2年6月29日新築 経 過 年 数：約35年 経済的残存耐用年数：数年程度
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル 内 壁：クロス、ジュラク等 天 井：クロス、杉目合板等 床：化粧合板、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	・ほぼ登記通りとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図（概略）参照
品 等	使用資材、構造は簡易で品等は低い。
保 守 管 理 の 状態	普通、1階和室に雨漏り跡が確認される。
建 物 の 利 用 状況	・本件建物共有者Aが住居として占有使用している。 ※ 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	・ 外壁修繕は平成 30 年頃実施されている模様。 ・ 建物北東の基礎部分の一部が物置となっている。 ※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

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件が戸建住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 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,600	0.95	149.00 持分 5/8	0.9	1,480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 東伊豆ー2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$26,800 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/143 \div 18,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：個別格差なし

◇地 域 格 差：公示地は街路条件にやや劣るが、交通接近・環境条件等に優る。

イ 個 別 格 差：形状、地勢等を考慮

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	115,000	72.86 持分 5/8	0.05	260,000

ウ 現価率：経済的残存耐用年数、経過年数、市場性等を考慮し現価率を査定した。

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	1,480,000	0.1	場所的利益	150,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	1,480,000	－ 150,000		0.7	0.6	560,000
2	260,000	＋ 150,000	－	0.7	0.6	170,000
一 括 価 格 (合 計)						730,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：対象物件が共有持分であることを考慮した。

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 地価公示価格 東伊豆ー2

所 在：静岡県賀茂郡東伊豆町白田字山ノ根486番3

価 格：26,800円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側4.8m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅の混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図
- 5 概略配置図

以 上



公図(写し)

対象物件

地番区域見出
片瀬
片瀬
片瀬
片瀬
S=1/600

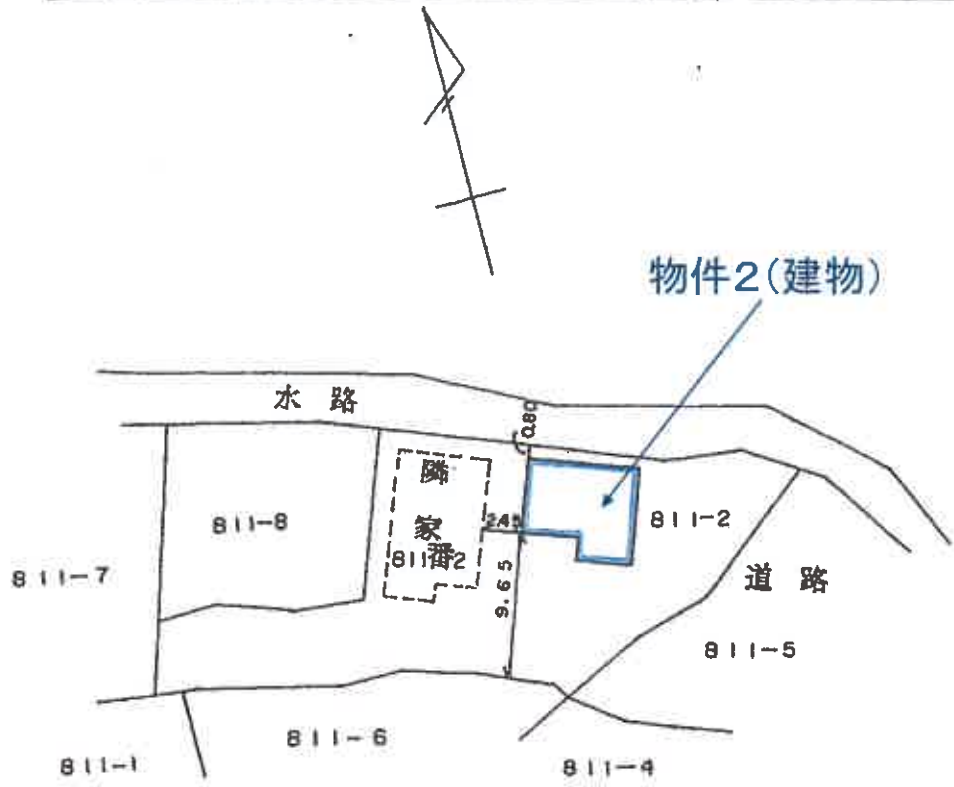


建物配置図写し

建物図面
各階平面図

家屋番号 811番2-2

建物の所在 賀茂郡東伊豆町片瀬字奥ノ田 811番地2



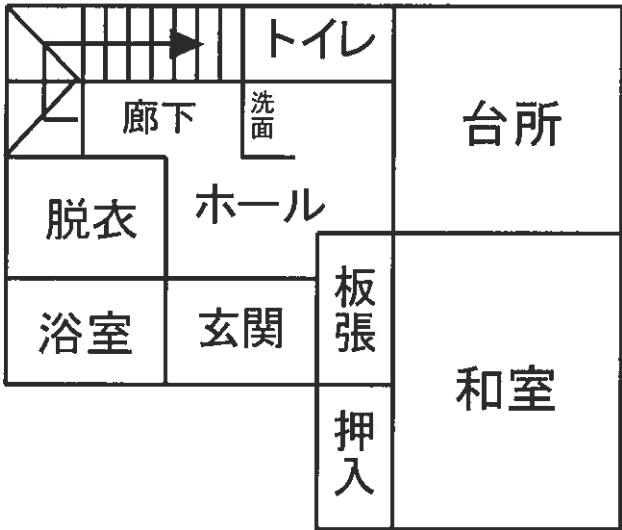
(単位m)

申請人 [Redacted Name]

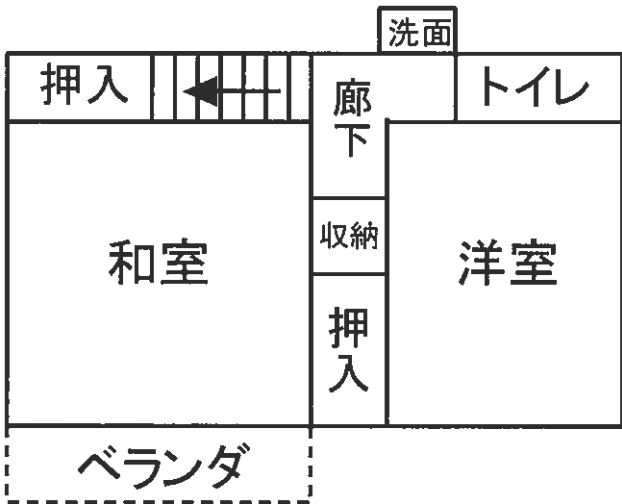
縮尺 1/500

建物間取図

1F



2F



概略配置図

