

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月 3日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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 7年 4月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月17日 午後 1時00分から 令和 7年 4月18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。
<p>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。</p> <p>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)。</p>	

物 件 目 録

8 所 在 沼津市足高字尾上
地 番 405番169
地 目 原野
地 積 852平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年12月24日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

1 不動産の表示

【物件番号8】

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8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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8】

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

8	所	在	沼津市足高字尾上
	地	番	405番169
	地	目	原野
	地	積	852平方メートル

令和6年(ケ)第56号
令和6年7月30日受理
令和6年10月31日提出

現況調査報告書

(物件8)

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

8 所 在 沼津市足高字尾上
地 番 405番169
地 目 原野
地 積 852平方メートル

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 本件土地には、数回行っただけで具体的な場所はよくわかりません。 2 本件土地への進入路は、ありません。他の所有地を通って行くことになると思います。 3 本件土地は、更地のまま荒れ地の状態になっており、第三者に貸したりはしていません。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(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
6年8月23日(金) 11:04 - 11:07	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
6年8月26日(月) 14:00 - 14:10	物件所在地	物件特定・写真撮影
6年8月26日(月) : - :	当庁執行官室	本件所有者Aに対し、現況調査通知書発送
6年9月13日(金) 15:05 - 15:20	当庁執行官室	本件所有者Aと面談 事情聴取
年 月 日 () : - :		
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】

イ 405-43 ハ 431-11 ホ 431-18 ト 431-27 チ 431-32 ツ 431-2
 ロ 431-1 ニ 431-16 ヘ 431-21 テ 431-31 ツ 431-7 ッ 431-2



(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	沼津市足高字尾上		地番	405番169	
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	方位不明

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。

(静岡地方務局沼津支局管轄)

令和6年6月4日

東京法務局

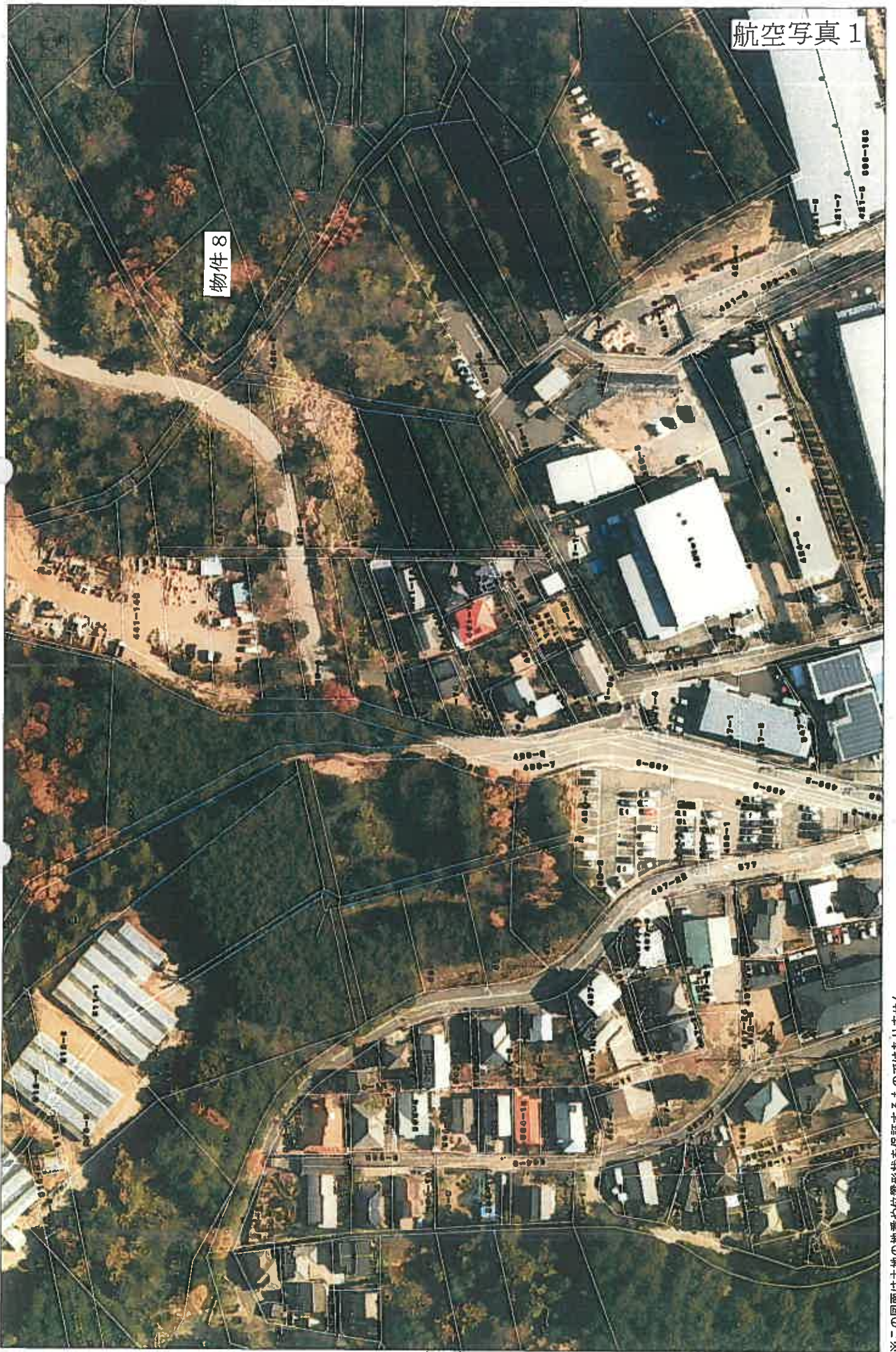
地図整理番号：M72885

登記官

(1/2)

(5 枚目)

物件 8



※この図面は土地の地番や位置形状を保證するものではありません。



物件 8

※この図面は土地の地番や位置形状を保証するものではありません。



写真1



写真2



令和6年（ケ）第 56 号
令和6年 9 月 17 日 現地調査
令和6年 11 月 8 日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書
(物 件 8)

評価人 不動産鑑定士
柳 田 毅

物 件 目 録

8 所 在 沼津市足高字尾上
地 番 405番169
地 目 原野
地 積 852平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金 50,000円	
内訳価格	
物件8(土地)	金 50,000円

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
8	物件目録記載のとおり	地積測量図が無く実測面積は不明
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象物件には接面道路が無く、立ち入りが不可能なため、現地調査は、法務局の公図及び沼津市発行の「航空写真と地番図の重ね図」等にて位置を推定し、付近からの遠望により概ねの位置及び周辺状況を確認した。 ・ 対象物件の固定資産税課税上の地目は農地であるが、耕作がなされていない荒地と推定され、現況地目は登記上の地目と同様「原野」と判定した。 ・ 本物件には地積測量図が無く、実測面積が不明であり、登記上の地積は実際の地積と異なる可能性がある。 ・ 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 対象土地の概況及び利用状況等（物件8）

位置・交通	JR東海道本線「沼津」駅の北方・直線距離約6.6km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	沼津市の西部郊外、新東名高速道路「長泉沼津インターチェンジ」北西側の丘陵地に山林、原野、採石場等が見られる地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200%
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	852㎡ 不整形(概ね台形状) 概ね東方下り急傾斜 接面道路なし 特になし
自然的条件	日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	普通 普通 劣る 困難
接面道路の状況	接面道路は無い	
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況利用・・・原野(雑草木が繁茂) 目的外建物及び耕作物の有無・・・無い 周囲等の状況・・・周囲は雑木林、草地等 その他・・・隣地との境界は判然としない。 ※執行官の現況調査報告書も参照されたい。	
特記事項	・前記土地の利用状況及び隣地の状況等は、各種地図、法務局の公図及び沼津市発行の「航空写真と地番図の重ね図」等及び現地調査(付近からの遠望)によるものであり、推定を含む。	

第5 評価額算出の過程

土地の再調達原価や適切な収益の把握が困難なため、類似物件の取引価格や一般的価格水準を参考に、先ず当該地域における標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析して、下記のとおり評価額を求めた。

物件8（土地）

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	占有減価修正 ウ	地積 (㎡) エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
8	200	0.50	—	852	—	0.60	50,000
一括価格（合計）							50,000

ア 標準画地価格：当該地域の一般的な地価水準を求めた。

イ 個別格差：公道との位置関係、地勢、利用状況等を考慮し査定した。

ウ 占有減価修正：なし

エ 地積：公簿数量により評価を行った。

オ 市場性修正：—

カ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料の表示

1 位置図

2 公図写

以 上

