

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 住 田 竜 也

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 5月 28日 午前 8時30分から 令和 7年 6月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6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 7年 7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 7年 6月 12日 午後 1時00分から 令和 7年 6月 13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

- | | | | |
|-----|---|---|-------------|
| 30 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字カヌキヤ |
| | 地 | 番 | 1015番2の1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 992平方メートル |
| ☆31 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字カヌキヤ |
| | 地 | 番 | 1015番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 99平方メートル |
| ☆32 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字カヌキヤ |
| | 地 | 番 | 1016番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1614平方メートル |
| ☆33 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字カヌキヤ |
| | 地 | 番 | 1016番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 146平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 1月23日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

1 不動産の表示

【物件番号30～33】

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30～33】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号30～33】

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30～33】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号30】

土地の存在自体がはっきりしない状況である。

《 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

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| 30 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字カヌキヤ |
| | 地 | 番 | 1015番2の1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 992平方メートル |
| 31 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字カヌキヤ |
| | 地 | 番 | 1015番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 99平方メートル |
| 32 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字カヌキヤ |
| | 地 | 番 | 1016番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1614平方メートル |
| 33 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字カヌキヤ |
| | 地 | 番 | 1016番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 146平方メートル |

令和5年(ケ)第73号
令和5年12月12日受理
令和6年2月29日提出

現況調査報告書

(物件30乃至33)

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

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| 30 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字カヌキヤ |
| | 地 | 番 | 1015番2の1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 598平方メートル |
| 31 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字カヌキヤ |
| | 地 | 番 | 1015番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 109平方メートル |
| 32 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字カヌキヤ |
| | 地 | 番 | 1016番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1467平方メートル |
| 33 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字カヌキヤ |
| | 地 | 番 | 1016番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 158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30乃至33
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件31乃至33) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 原野(物件30) <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件31乃至33の土地を畑(茶畑・耕作放棄地)の状態 占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件30の土地を原野の状態 占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	1 物件31の土地は、西側で市道1312号線に接道している。 2 物件30乃至33の土地は一画地となっている。 3 本件各土地と隣接地との境界が判然としない。また、物件30の土地は、その所在自体がはっきりとしない状況である。 4 物件31の土地の南側に、電柱が存在する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

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)	<p>1 物件31乃至33の土地は、令和4年6月頃から耕作していません。</p> <p>2 耕作しなくなって以降、第三者に土地を貸していることはありません。</p> <p>3 本件各土地と隣接地との間で、境界について争い等はありません。</p> <p>4 物件30の土地には、樹木が生い茂っていますが、どこからどこまでが自分の土地かは明確にはわかりません。</p> <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
5年12月15日(金) 11:05 - 11:10	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地公図交付申請・受領
5年12月26日(火) 10:34 - 10:36	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地全部事項証明書交付申請・受領
6年1月30日(火) 10:35 - 11:00	物件所在地	物件特定・写真撮影
6年2月2日(金) 15:29 - 15:30	沼津市役所	接面道路調査
6年2月14日(水) 10:00 - 10:05	本件所有者宅	本件所有者Aと面談 1 占有等確認 2 評価人同行
6年2月14日(水) 11:35 - 11:40	物件所在地	1 物件特定・所在確認 2 評価人同行
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

【A3版をA4版に縮小】

1 1014-3
6 1015-6



(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。



請求部分	所在	沼津市西椎路字カヌキヤ				地番	1015番3		
出力尺	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	昭和55年2月25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。

(静岡地方務局沼津支局管轄)

令和5年8月31日

静岡地方務局

請求番号：43-5

登記官



(1/1)

(5 枚目)

【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	沼津市西椎路字カヌキヤ			地番	1015番2の1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	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	昭和55年2月25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。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和5年8月31日

静岡地方方法務局

請求番号：43-4

登記官

(1/1)

(6 枚目)

写真1



写真2

電柱



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7

物件30 (およその位置)



(10枚目)

令和5年（ケ）第 73 号
令和6年 12 月 13 日 補 充

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

補 充 書
(物 件 30 ~ 33)

評価人 不動産鑑定士
柳 田 毅

物 件 目 録

- 30 所 在 沼津市西椎路字カヌキヤ
地 番 1015番2の1
地 目 原野
地 積 992 平方メートル
- 31 所 在 沼津市西椎路字カヌキヤ
地 番 1015番3
地 目 畑
地 積 99 平方メートル
- 32 所 在 沼津市西椎路字カヌキヤ
地 番 1016番1
地 目 畑
地 積 1614 平方メートル
- 33 所 在 沼津市西椎路字カヌキヤ
地 番 1016番4
地 目 畑
地 積 146 平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金 1,140,000円	
内訳価格	
物件30(土地)	金 60,000円
物件31(土地)	金 60,000円
物件32(土地)	金 940,000円
物件33(土地)	金 80,000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30～33）（農地及び原野）

位置・交通	JR東海道本線「片浜」駅の北東方・直線距離約2.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	沼津市の西部郊外、東名高速道路「愛鷹マートインターチェンジ」南側丘陵地に山林等を介在し茶畑等の見られる農地地域。	
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 農振法上の規制の有無 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% 農業振興地域 農用地区域内 都市計画道路（下記特記事項参照）
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	2,851㎡ 不整形 概ね南西方下り緩傾斜 下記道路と概ね等高な中間画地 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 普通 普通
接面道路の状況	概ね西側幅員約4.4m舗装市道（物件31のみ接面）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況利用・・・物件31～33：農地（茶畑、耕作放棄地） 物件30：原野（雑草木が繁茂） 目的外建物及び耕作物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・周囲は茶畑、山林等 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	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路東駿河湾環状線（路線番号1・4・1 昭和62年10月2日都市計画決定）の予定地内に存する。 上記都市計画道路の詳細及び範囲等について沼津市まちづくり指導課に照会を要する。 	

第5 評価額算出の過程

農地等造成の原価や適切な収益の把握が困難なため、取引価格や一般的な農地等の価格水準を参考に、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30～33（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
30	200	0.50	—	992	—	0.60	60,000
31	1,000	0.97	—	99	—	0.60	60,000
32	1,000	0.97	—	1,614	—	0.60	940,000
33	1,000	0.97	—	146	—	0.60	80,000
一 括 価 格 (合 計)							1,140,000

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：形状、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：国土調査による登記面積にて評価を行った。

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

令和5年（ケ）第 73 号
令和6年 2月 14日 現地調査
令和6年 2月 27日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書
（ 物 件 30～33 ）

評価人 不動産鑑定士
柳 田 毅

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| 30 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字カヌキヤ |
| | 地 | 番 | 1015番2の1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 598平方メートル |
| 31 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字カヌキヤ |
| | 地 | 番 | 1015番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 109平方メートル |
| 32 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字カヌキヤ |
| | 地 | 番 | 1016番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1467平方メートル |
| 33 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字カヌキヤ |
| | 地 | 番 | 1016番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 158平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 1,040,000円	
内訳価格	
物件30(土地)	金 40,000円
物件31(土地)	金 60,000円
物件32(土地)	金 850,000円
物件33(土地)	金 90,000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
30	物件目録記載のとおり	
31	物件目録記載のとおり	
32	物件目録記載のとおり	
33	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		

※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30～33）（農地及び原野）

位置・交通	JR東海道本線「片浜」駅の北東方・直線距離約2.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	沼津市の西部郊外、東名高速道路「愛鷹マートインターチェンジ」南側丘陵地に山林等を介在し茶畑等の見られる農地地域。	
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 農振法上の規制の有無 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% 農業振興地域 農用地区域内 都市計画道路（下記特記事項参照）
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	2,332㎡ 不整形 概ね南西方下り緩傾斜 下記道路と概ね等高な中間画地 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 普通 普通
接面道路の状況	概ね西側幅員約4.4m舗装市道（物件31のみ接面）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況利用・・・物件31～33：農地（茶畑、耕作放棄地） 物件30：原野（雑草木が繁茂） 目的外建物及び耕作物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・周囲は茶畑、山林等 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	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路東駿河湾環状線（路線番号1・4・1 昭和62年10月2日都市計画決定）の予定地内に存する。 上記都市計画道路の詳細及び範囲等について沼津市まちづくり指導課に照会を要する。 	

第5 評価額算出の過程

農地等造成の原価や適切な収益の把握が困難なため、取引価格や一般的な農地等の価格水準を参考に、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30～33（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
30	200	0.50	—	598	—	0.60	40,000
31	1,000	0.97	—	109	—	0.60	60,000
32	1,000	0.97	—	1,467	—	0.60	850,000
33	1,000	0.97	—	158	—	0.60	90,000
一括価格（合計）							1,040,000

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：形状、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。

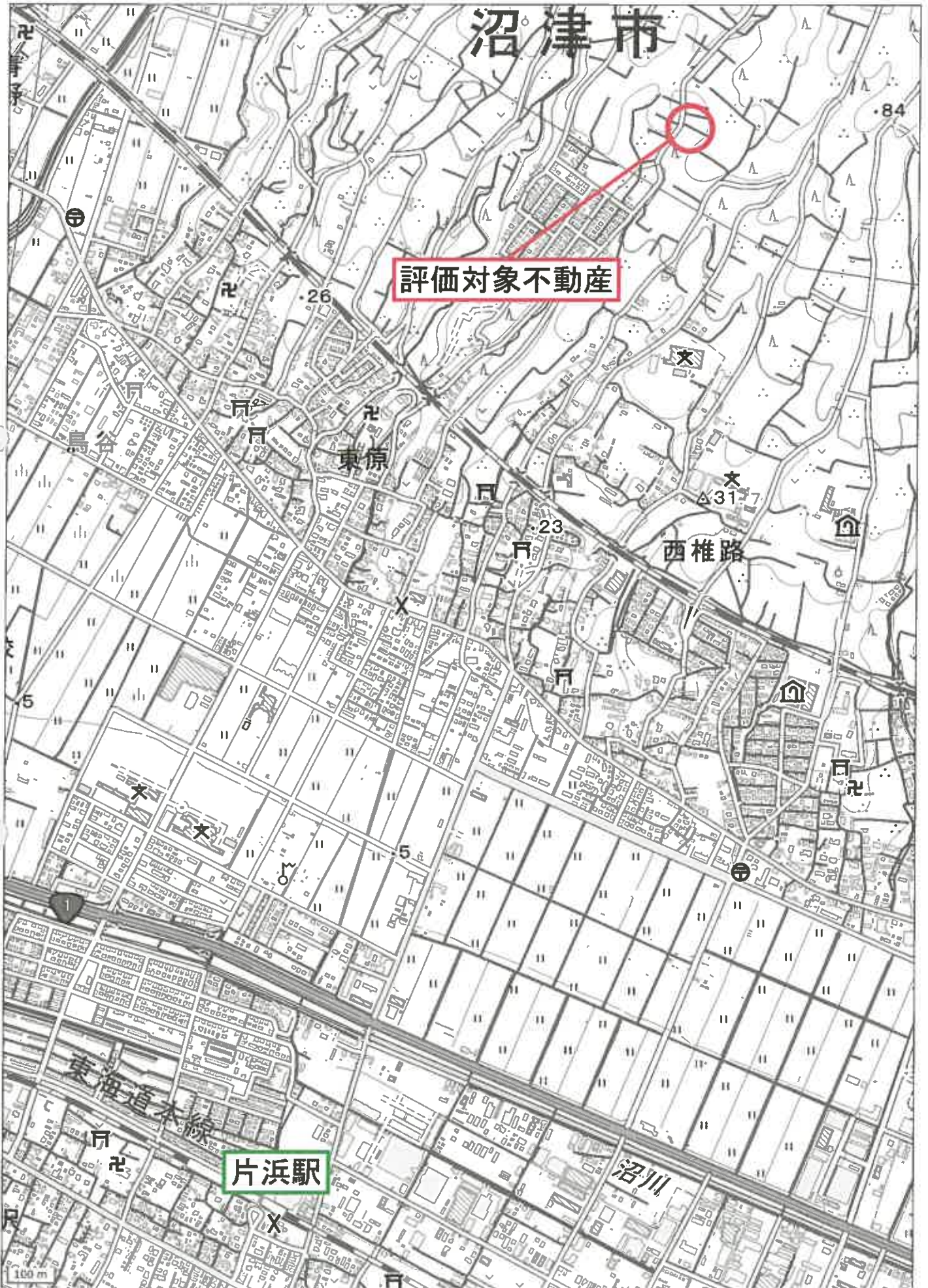
オ 市場性修正：—

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。

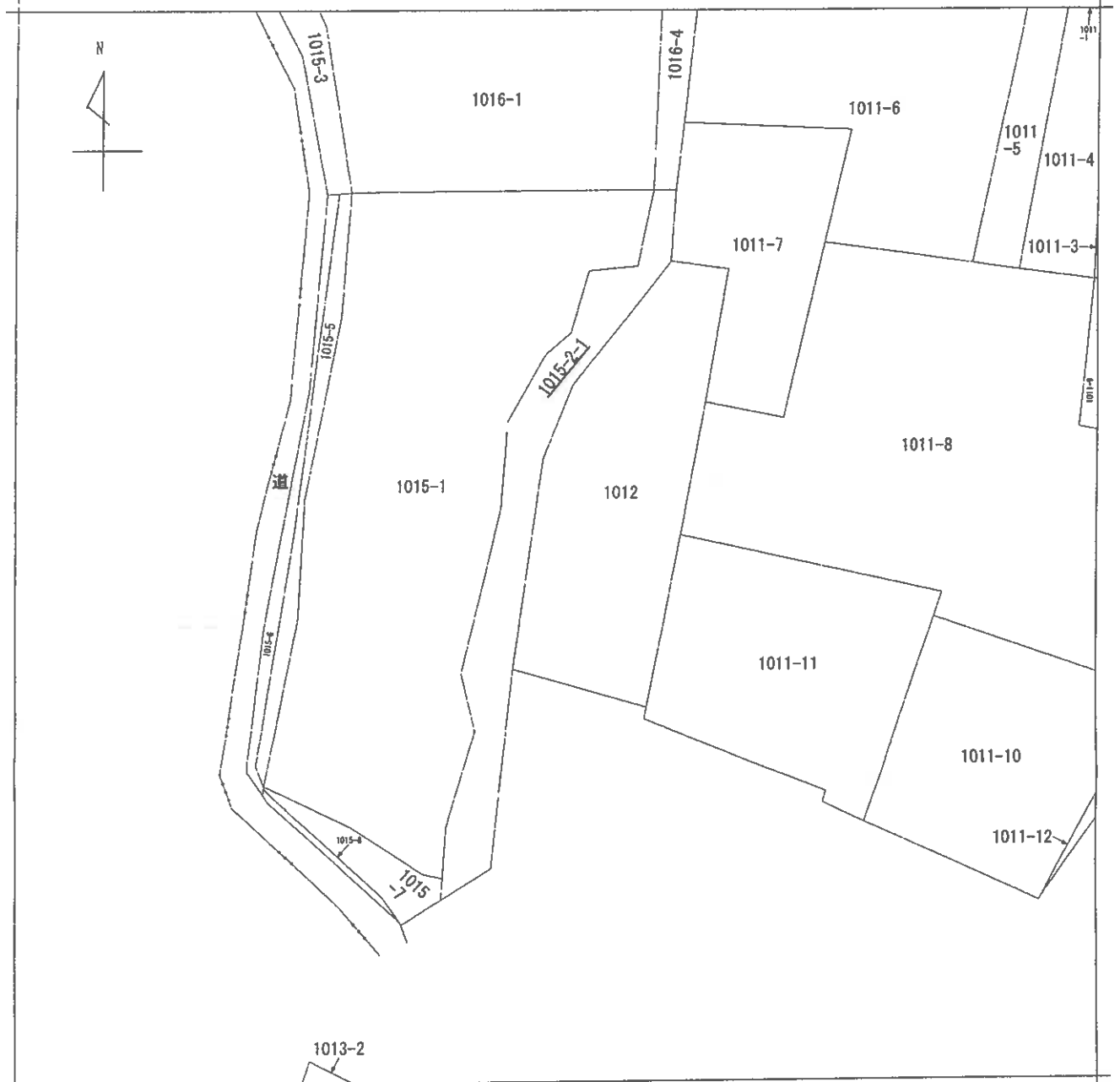
第6 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写

以 上



公図写(物件30)



(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。

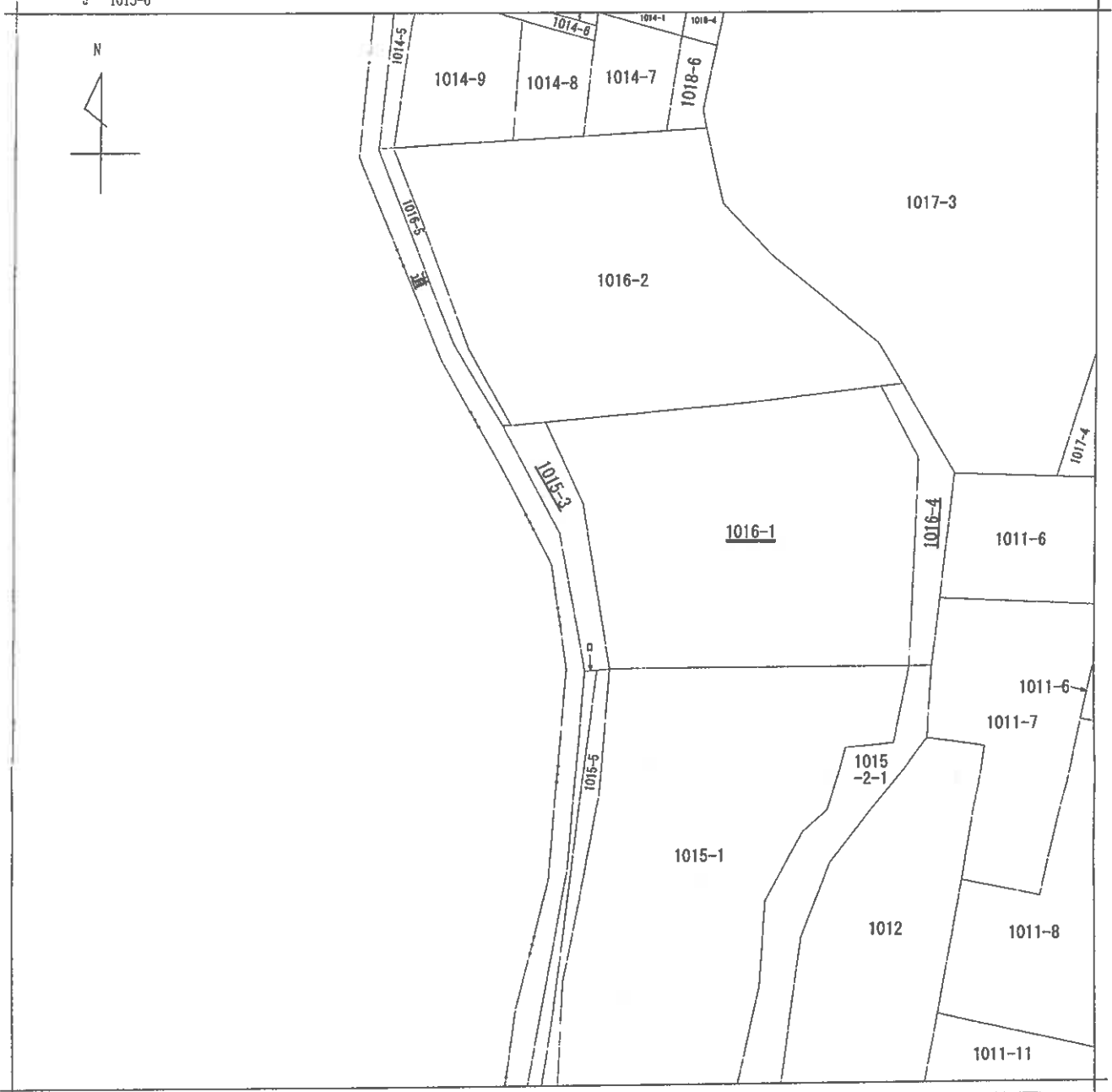


請求部	所在	沼津市西椎路字カヌキヤ			地番	1015番2の1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和55年2月25日			備付年月日(原図)			補記事項	

A3→A4に縮小

公図写(物件31~33)

1014-3
1015-6



(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	沼津市西椎路字カヌキヤ			地番	1015番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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	昭和55年2月25日			備付年月日(原図)			補記事項	

A3→A4に縮小