

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 7 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 6 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 月 30 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 7 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
8,9☆	90,000 72,000	一括	18,000	2,055	0
8	80,000				
9	10,000				
</					

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| ☆8 | 所 | 在 | 賀茂郡東伊豆町稲取字磯脇 |
| | 地 | 番 | 2 9 9 8 番 7 5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 9 9 平方メートル |
| ☆9 | 所 | 在 | 賀茂郡東伊豆町稲取字磯脇 |
| | 地 | 番 | 2 9 9 8 番 7 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 6月18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8，9】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8，9】

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8，9】

- ・周辺隣地との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番2998番77、地番2998番82）を通行のため利用している。
- ・処分禁止の仮処分の登記がある。

《 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 | 賀茂郡東伊豆町稲取字磯脇 |
| | 地 | 番 | 2 9 9 8 番 7 5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 9 9 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 賀茂郡東伊豆町稲取字磯脇 |
| | 地 | 番 | 2 9 9 8 番 7 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 8 平方メートル |

現況調査報告書

(訂正書)

(物件8, 9)

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

先に提出した 2 枚目を次ページのとおり差し替える。

訂正箇所は、「現況地目」及び「その他の事項」欄である。

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	付 近
土 地	物件8, 9
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件8, 9） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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 ☐ その他の者（ ） ☐ 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。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 買受人は、買受適格証明書を要する。 ☒ 本件各物件は、 処分禁止仮処分平成28年3月3日静岡地方裁判所下田支部仮処分命令 債権者 東京都杉並区天沼1丁目15番18号 社会福祉法人いたるセンター の登記がなされている。 ☒ 本件土地に至るまでは、西側に存する道路から売却対象外土地（2998-77及び2998-82 所有者 A）を経て行かなければならず、いわゆる 囲繞地となっている。 ☒ 境界点及び境界線がないため、物件8及び9間の境界及び周辺土地との境界 も不明確である。（ただし、公図の境界に沿うように、現況上壁面があるものと 思料される。） ☒ 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。
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
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

(2 枚目)

令和 5年(ケ)第 51号
令和 5年 8月16日受理
令和 5年12月 12日提出

現況調査報告書

(物件8, 9)

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

8 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字磯脇

地 番 2998番75

地 目 畑

地 積 99平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

9 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字磯脇

地 番 2998番76

地 目 畑

地 積 18平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す



(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8, 9
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件8, 9） ☐ 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 ☐ その他の者（ ） ☐ 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。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 買受人は、買受適格証明書を要する。 ☒ 本件各物件は、 処分禁止仮処分平成28年3月3日静岡地方裁判所下田支部仮処分命令 債権者 東京都杉並区天沼1丁目15番18号 社会福祉法人いたるセンター の登記がなされている。 ☒ 本件土地に至るまでは、西側に存する道路から売却対象外土地（2998-77所有者 A）を経て行かなければならず、いわゆる囲繞地となっている。 ☒ 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。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号
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

(関係人の陳述等用)

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、本件各土地の所有者です。 2 本件土地は、更地の状態で所有しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年10月3日（火）	執行官室	債務者兼所有者Aに対し、占有関係照会書送付（郵送）返信用封筒付き 書面による回答あり
5年10月16日（月） 10：20－10：25	東伊豆町役場 建設整備課 水道課 農業委員会	占有関係等調査
5年10月16日（月） 10：45－11：00	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、債務者兼所有者現場に同行及び事情聴取
5年10月17日（火） 15：23－15：25	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

(特記事項)

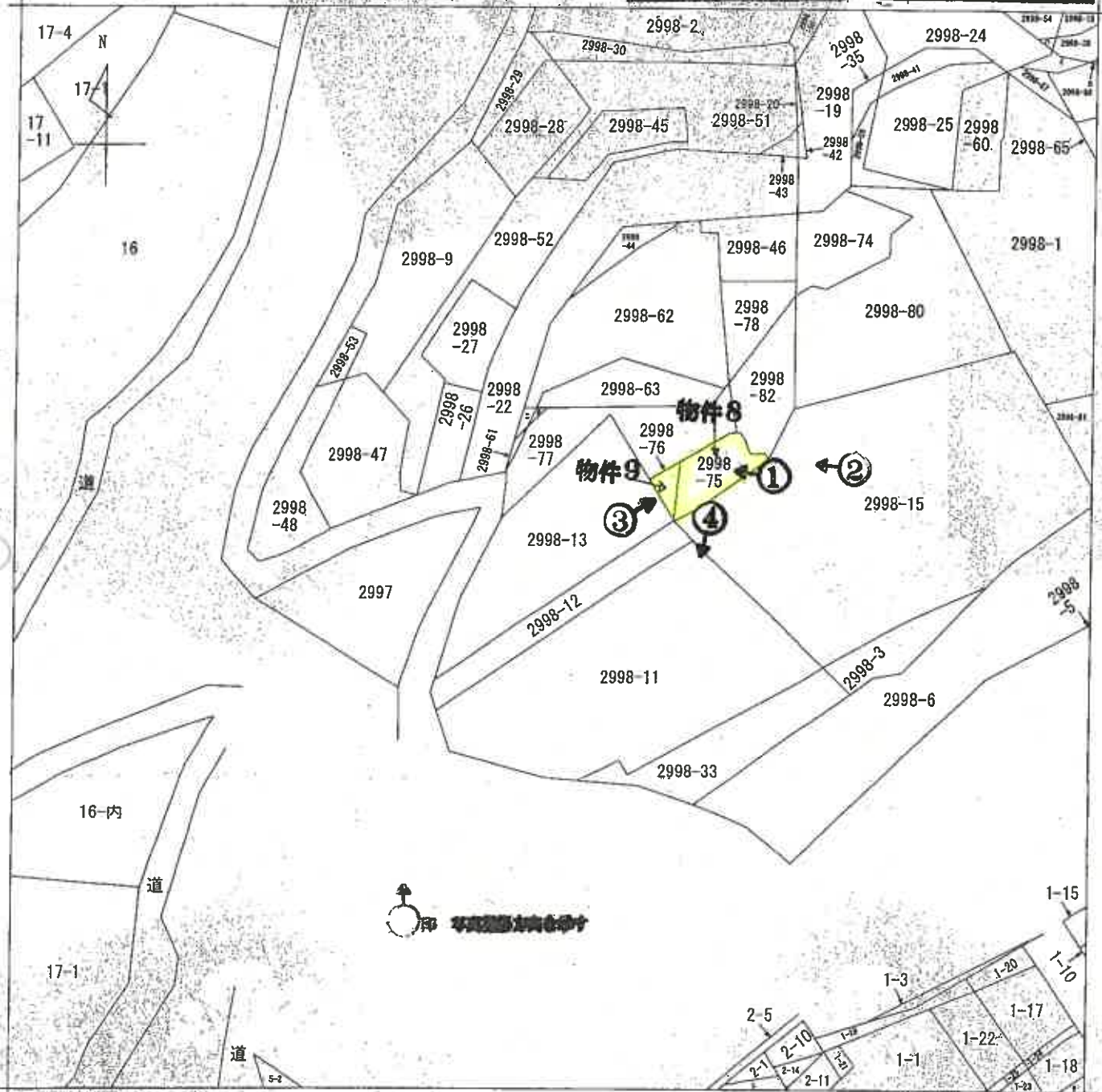
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 2998-37
ロ 2998-38
ハ 2998-40
ニ 2998-84
ヘ 2998-85
1-24
1 2-13
2-2(1/2)
2-8

公 図 写 し

A3をA4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	賀茂郡東伊豆町稲取字磯脇				地番	2998番13			
出力縮尺	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			
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	種類 旧土地台帳附属地図			

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。

(静岡地方法務局下田支局管轄)

令和5年7月7日

静岡地方法務局

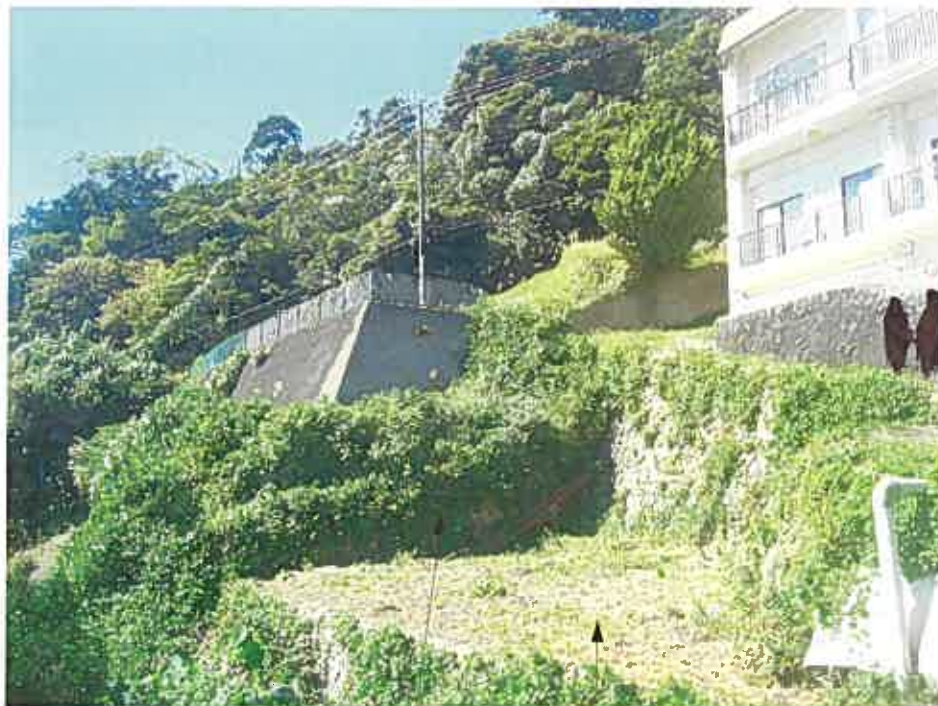
登記官

請求番号: 7-2

(1/1)

(5枚目)

写真 1



物件 9 あたり

物件 8 あたり

写真 2



物件 9 あたり

物件 8 あたり

写真 3



物件 8 あたり

物件 9 あたり

写真 4

眺望



求 意 見 書

田 中 弘 樹 殿

令和 7年 1月27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 7年 2月 3 日

評価人

田中弘樹

印

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| ☆8 | 所 | 在 | 賀茂郡東伊豆町稲取字磯脇 |
| | 地 | 番 | 2998番75 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 99平方メートル |
| ☆9 | 所 | 在 | 賀茂郡東伊豆町稲取字磯脇 |
| | 地 | 番 | 2998番76 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 18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
8	130,000	80,000	3
9	20,000	10,000	3
8,9	150,000	90,000	一括
(備 考)			

令和6年6月13日

令和5年（ケ）第51号

提出済評価書の補充書

1. 物件8, 9評価書P4, 5について一部記載を追加した。

これに伴い提出済評価書のP4, 5を変更する。

評価人 不動産鑑定士
田中弘樹

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. 9）

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「伊豆稲取駅」北東方約800m（直線距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	相模灘に面する斜面にある農地地域。住宅が点在するほか山林もみられる。当面は現状のまま推移するものと思料される。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 60%（国立公園の規制に留意） 200%（ 〃 ） 無 国立公園第2種特別地域 土砂災害警戒区域（同特別警戒区域に隣 接しており、一部含まれている可能性が ある）
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積…物件目録のとおり 形 状…やや不整形 地 勢…ほぼ平坦及び傾斜地 高 低 差…西方の町道より低い その他…なし	
接 面 道 路	無 （特記事項参照）	
土地の利用状況	現況利用法…土地所有者が更地の状態で占有している。 目的外建物の有無 無 周囲等の状況…畑、住宅等 その他…なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	無 無 無
特 記 事 項	・農地法5条の許可（昭和62年6月25日、転用目的；住宅敷地）を受けているが、転用に着手されておらず、現況は農地と判定され買受適格者証明書を要する。（東伊豆町農業委員会の回答）	

特 記 事 項	・ 本件土地には処分禁止仮処分の登記がなされている。 (債権者；社会福祉法人いたるセンター) ・ 本件土地は道路に接面しておらず、西側にある町道との間に物件7土地(2998-13)及び売却対象外土地(2998-77、所有者A)が介在する。通常は売却対象外土地(2998-77、2998-82)の一部を通行して進入しているものとみられる。 ・ 国立公園第2種特別地域に指定され開発等には厳しい規制がある。(詳細は賀茂農林事務所担当課等に照会されたい) ・ 隣地と高低差があり、がけ条例等に留意を要する。現状の擁壁(隣地を含む)の強度等、詳細は不明である。 ・ 法面を含む境界が判然としない土地で現況面積等詳細は不明である。 ※「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、当該地域の地価水準を考慮して評価額を求める。

1 基礎となる価格

次のとおり土地価格を算出した。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価補正 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
8	3,000	0.70	99	—	210,000
9	3,000	0.70	18	—	40,000

ア 標準価格：当該地域の地価水準を考量して、対象近隣地域に於ける標準価格を査定した。

イ 個別格差：画地条件等 -30

ウ 地積：公簿面積採用

エ 建付減価補正：—

令和5年(ケ)第51号
令和5年10月16日現地調査
令和5年12月21日評価

静岡地方裁判所沼津支部 御 中

評 価 書

<物件8, 9>

評価人 不動産鑑定士
田中 弘樹

物 件 目 録

床 面 積	1 階	84.21 平方メートル
	2 階	131.18 平方メートル
	3 階	109.72 平方メートル
	4 階	95.38 平方メートル

6 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字洞ノ川751番地1

家屋 番号 751番1

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積	1 階	97.26 平方メートル
	2 階	97.26 平方メートル
	3 階	61.43 平方メートル

7 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字磯脇

地 番 2998番13

地 目 山林

地 積 528平方メートル

8 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字磯脇

地 番 2998番75

地 目 畑

地 積 99平方メートル

9 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字磯脇

地 番 2998番76

地 目 畑



22

物 件 目 録

地 積 18平方メートル



第1 評 価 額

一括 価 格	
金150,000円	
内 訳 価 格	
物件8	金130,000円
物件9	金20,000円

- 1 一括価格は、物件8、9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場合があること、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、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、競売手続きの中では、瑕疵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目視可能な部分に限定され、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公開された資料に基づくものである。
- 4 占有阻害がある場合は、それによる占有減価を考慮した価格である。
- 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 目的物件の表示

番 号	登 記 簿 上	現 況
8	別紙物件目録のとおり	
9	別紙物件目録のとおり	
特 記 事 項		
・農地法5条の許可を受けているが東伊豆町農業委員会により、転用に着手されていない現況農地と判定され、買受適格証明書を要する。 ・物件7の土地に隣接している。		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

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. 9）

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「伊豆稲取駅」北東方約800m（直線距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	相模灘に面する斜面にある農地地域。住宅が点在するほか山林もみられる。当面は現状のまま推移するものと思料される。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 60%（国立公園の規制に留意） 200%（"） 無 国立公園第2種特別地域 土砂災害警戒区域（同特別警戒区域に隣 接しており、一部含まれている可能性が ある）
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 形 積…物件目録のとおり 地 状…やや不整形 地 勢…ほぼ平坦及び傾斜地 高 低 差…西方の町道より低い その他	
接 面 道 路	無 （特記事項参照）	
土地の利用状況	現況利用法…土地所有者が更地の状態で占有している。 目的外建物の有無 無 周囲等の状況…畑、住宅等 その他…	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	無 無 無
特 記 事 項	・農地法5条の許可（昭和62年6月25日、転用目的；住宅敷地）を受けているが、転用に着手されておらず、現況は農地と判定され買受適格者証明書を要する。（東伊豆町農業委員会の回答）	

特 記 事 項	・ 本件土地には処分禁止仮処分の登記がなされている。 (債権者；社会福祉法人いたるセンター) ・ 本件土地は道路に接面しておらず、西側にある町道との間に物件7土地及び売却対象外土地(2998-77、所有者A)が介在する。通常は売却対象外土地(2998-77)の一部を通行して進入しているものとみられる。 ・ 国立公園第2種特別地域に指定され開発等には厳しい規制がある。(詳細は賀茂農林事務所担当課等に照会されたい) ・ 隣地と高低差があり、がけ条例等に留意を要する。現状の擁壁(隣地を含む)の強度等、詳細は不明である。 ・ 法面を含む土地で現況面積等詳細は不明である。 ※「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、当該地域の地価水準を考慮して評価額を求める。

1 基礎となる価格

次のとおり土地価格を算出した。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価補正 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
8	3,000	0.70	99	—	210,000
9	3,000	0.70	18	—	40,000

ア 標準価格：当該地域の地価水準を考量して、対象近隣地域に於ける標準価格を査定した。

イ 個別格差：画地条件等 -30

ウ 地積：公簿面積採用

エ 建付減価補正：—

2 評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場修正を施して、評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	敷地利用権等 価格の考慮 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	占有 減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
8	210,000	—	1.0	0.6	—	130,000
9	40,000	—	1.0	0.6	—	20,000
一括価額 (合計)						150,000

イ 敷地利用権価格の控除：なし

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

オ 占有減価：なし

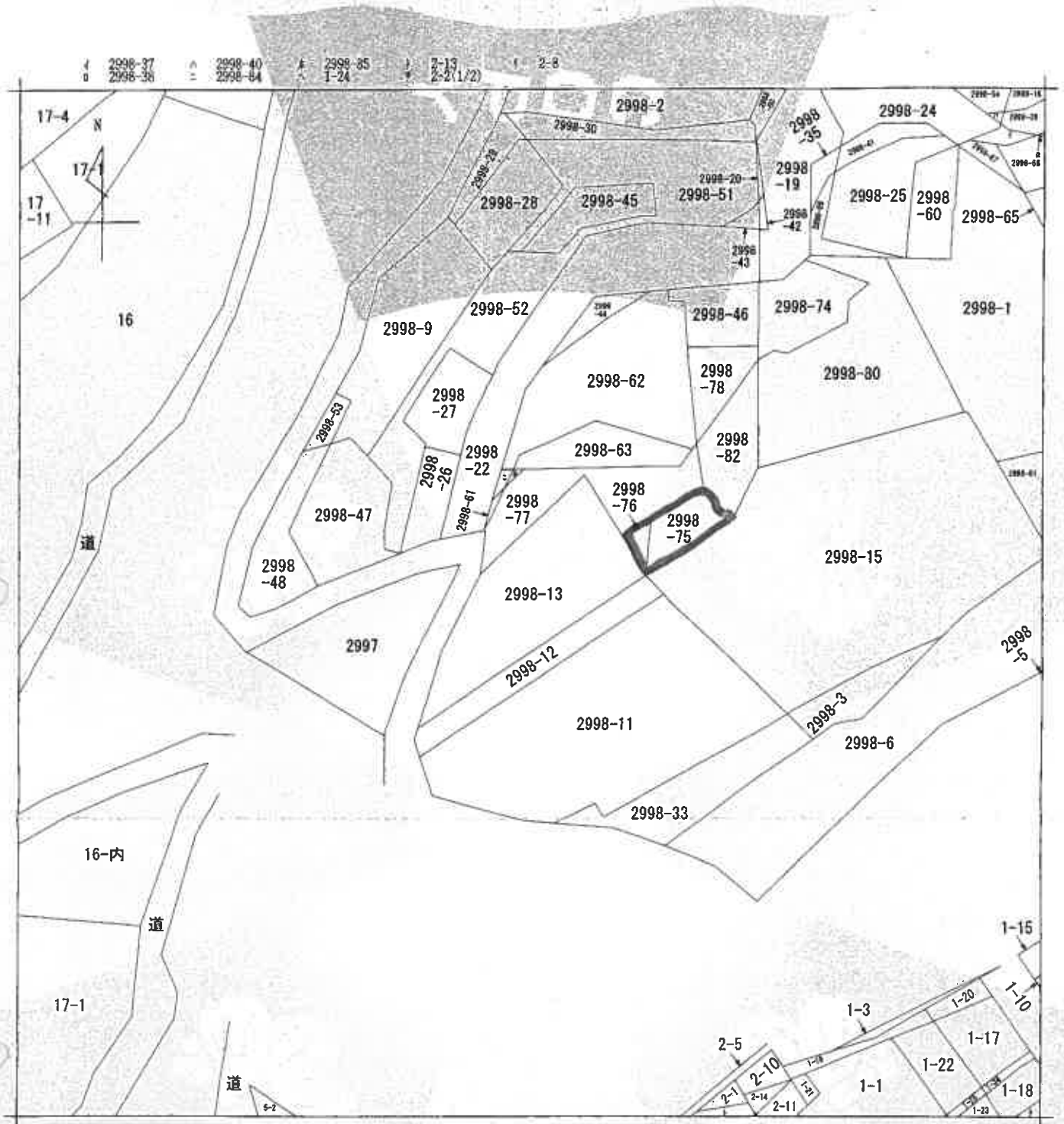
第6 附属資料の表示

1 位 置 図

2 公 図 写

以 上





(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。



A B 稲取
稲取

請求部	所在	賀茂郡東伊豆町稲取字磯脇				地番	2998番13			
出力縮	1/600 A3→A4	精度分	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5年7月7日

静岡地方方法務局

登記官

請求番号: 7-2

(1/1)