

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 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 7 年 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 11 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 5 月 22 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	13,900,000 11,120,000	一括	2,780,000	144,729	0
1	2,380,000				
2	310,000				
3	11,210,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 沼津市戸田字福石洞 |
| | 地 番 | 1 1 0 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 4. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市戸田字福石洞 |
| | 地 番 | 1 1 0 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6. 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市戸田字福石洞 1 1 0 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4. 9 4 平方メートル
2 階 6 8. 5 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 17 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 1～3】

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 1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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, 2】

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 沼津市戸田字福石洞
 地 番 1104番2
 地 目 宅地
 地 積 594.61平方メートル
- 2 所 在 沼津市戸田字福石洞
 地 番 1104番3
 地 目 宅地
 地 積 76.93平方メートル
- 3 所 在 沼津市戸田字福石洞 1104番地2
 家屋 番号 1104番2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 94.94平方メートル
 2階 68.55平方メートル



令和6年(ケ)第77号
令和6年9月5日受理
令和6年10月24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 | 沼津市戸田字福石洞 |
| | 地 番 | 1 1 0 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 4. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市戸田字福石洞 |
| | 地 番 | 1 1 0 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6. 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市戸田字福石洞 1 1 0 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4. 9 4 平方メートル
2 階 6 8. 5 5 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 1、2	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ (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 ☒ 建物配置図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (破産管財人) ☐ その他の者 上記の者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 本件土地は、西側で市道 6 0 2 3 7 号線に接道している。 2 本件土地と東側隣接地 (官地) との境界が、判然としない。	
建物	物件 3	
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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (破産管財人) ☐ 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 本件建物には、太陽光発電パネルが設置 (建物と付合) されている。 2 本件建物 1 階に階段下収納が、2 階に屋根裏収納がそれぞれ存在する。 3 本件建物の内壁、外壁の一部に、経年劣化が見受けられる。 4 本件建物内で、猫を 2 匹飼っている。	
執行官保管の 仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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 ☒ 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

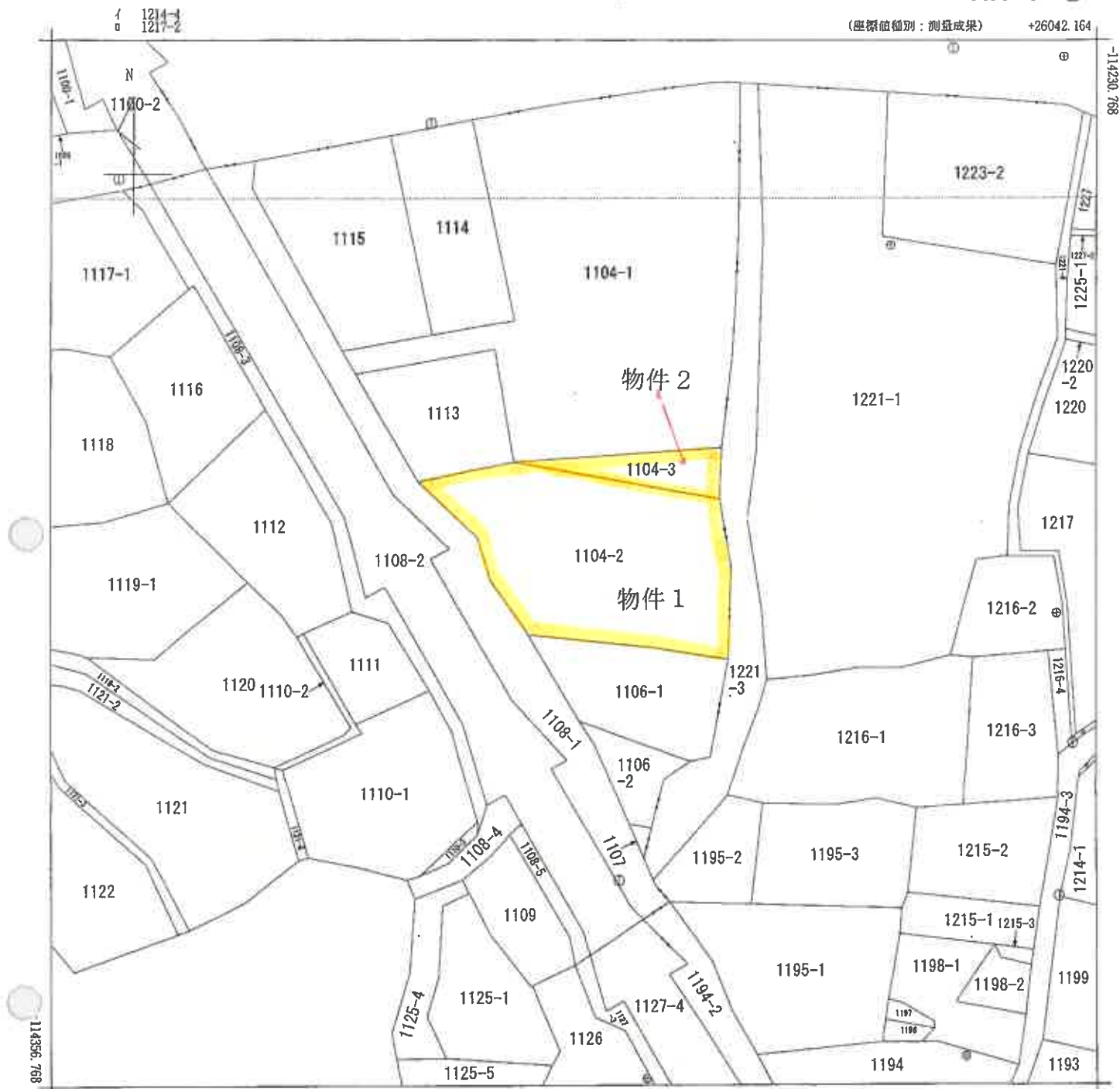
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本件所有者破産管財人)	1 当職は、本件所有者の破産管財人で、当職が管理業務の一環として、本件所有者 A を居住させて管理して占有しています。 2 本件土地建物は、本件競売手続きに並行し、管財人業務として任意売却の手続きを進めています。
■ A (本件所有者)	1 本件建物には、私、妻及び子供 1 人の 3 人で暮らしています。 2 本件建物新築後、増改築はしていません。また、損傷したり支障がある所ありません。 3 本件建物には太陽光発電パネルが設置されていますが、これは建物新築時に設置したもので、設置に要した費用は、住宅ローンと一緒に借入金になっています。また、設置に際して自治体から補助金も受けていたと思います。 4 本件建物内で猫を飼っています。建物新築時から飼っていて、最初は 1 匹でしたが、新築 3 年後くらいにもう 1 匹増え、現在は 2 匹飼っています。 5 物件 1 の土地の西側は駐車場として使用していて、私と妻の車が各 1 台ずつ停められています。 6 隣接地との間で、境界について争い等はありません。 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
6年9月5日 (木) : : :	当庁執行官室	沼津市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返送用封筒(切手168円貼付)添付)
6年9月12日 (木) 14:20 - 14:30	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
6年9月24日 (火) 16:43 - 16:48	当庁執行官室	本件所有者破産管財人Bから事情聴取(電話)
6年9月25日 (水) 9:38 - 10:00	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書投函
6年9月25日 (水) 11:55 - 11:59	沼津市役所	接面道路調査
6年10月8日 (火) 13:25 - 14:15	物件所在地	本件所有者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 () : : :		
(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】



請求部	所在	沼津市戸田字福石洞				地番	1104番2			
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)	令和2年5月12日		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。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和6年7月31日

静岡地方法務局

請求番号：39-1

登記官

(1/1)

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。
(静岡地方方法務局沼津支局管轄)
令和6年7月31日 静岡地方方法務局

登記官

図面番号：39-2

(6 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

(正誤表)

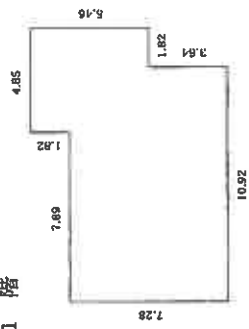
建物図面図

各階平面図

家屋番号 1104番2

建物の所在 沼津市戸田字福石洞 1104-2

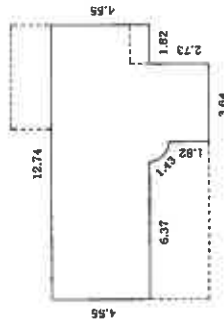
1 階



求積表

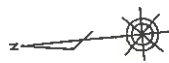
$1.82 \times 4.85 =$	8.8270
$3.64 \times 12.74 =$	46.3736
$3.64 \times 10.92 =$	39.7488
面積	94.9494
床面積	94.94 m ²

2 階



求積表

$4.55 \times 12.74 =$	57.9670
$2.73 \times 3.64 =$	9.9372
$0.91 \times 0.91 \times \pi / 4 =$	0.65039
面積	68.55459
床面積	68.55 m ²



物件 3



作成者

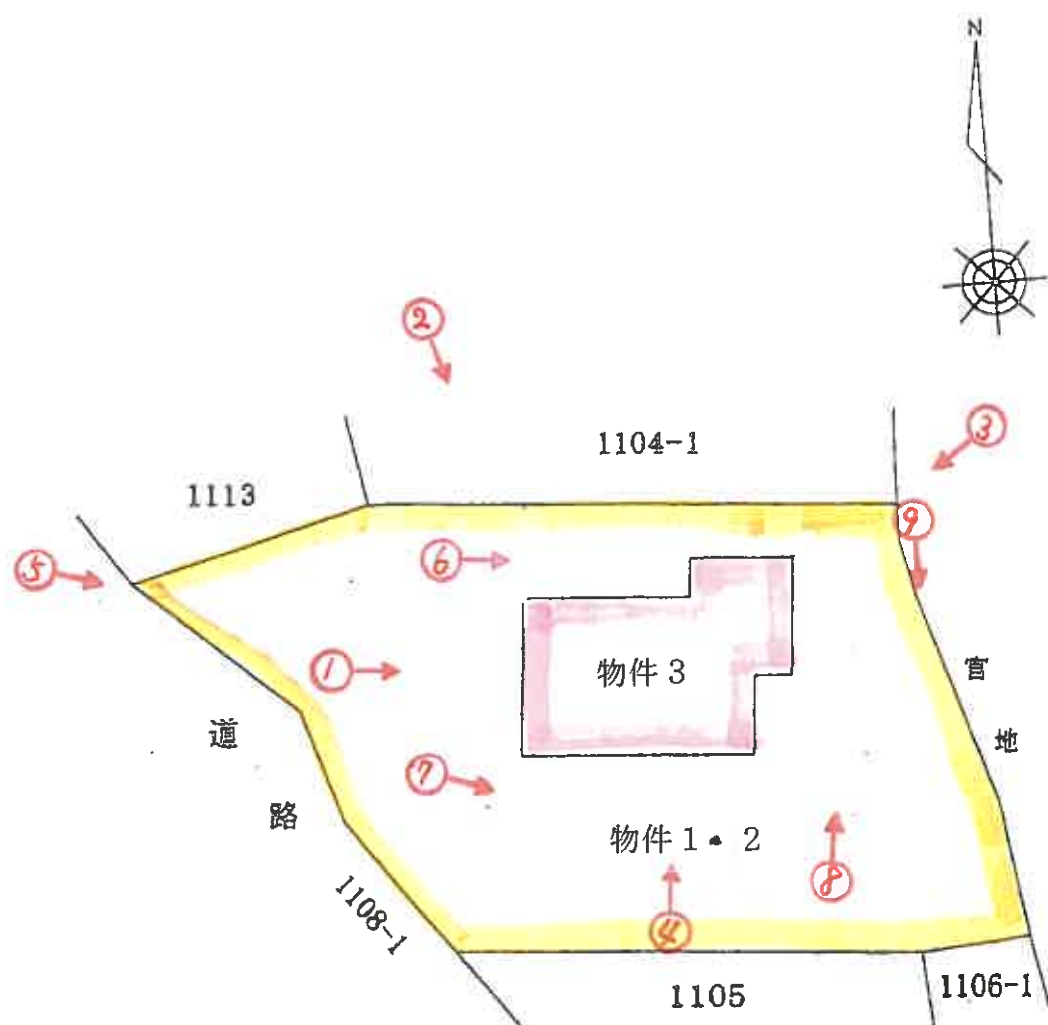
縮尺 1/250

申請人

縮尺

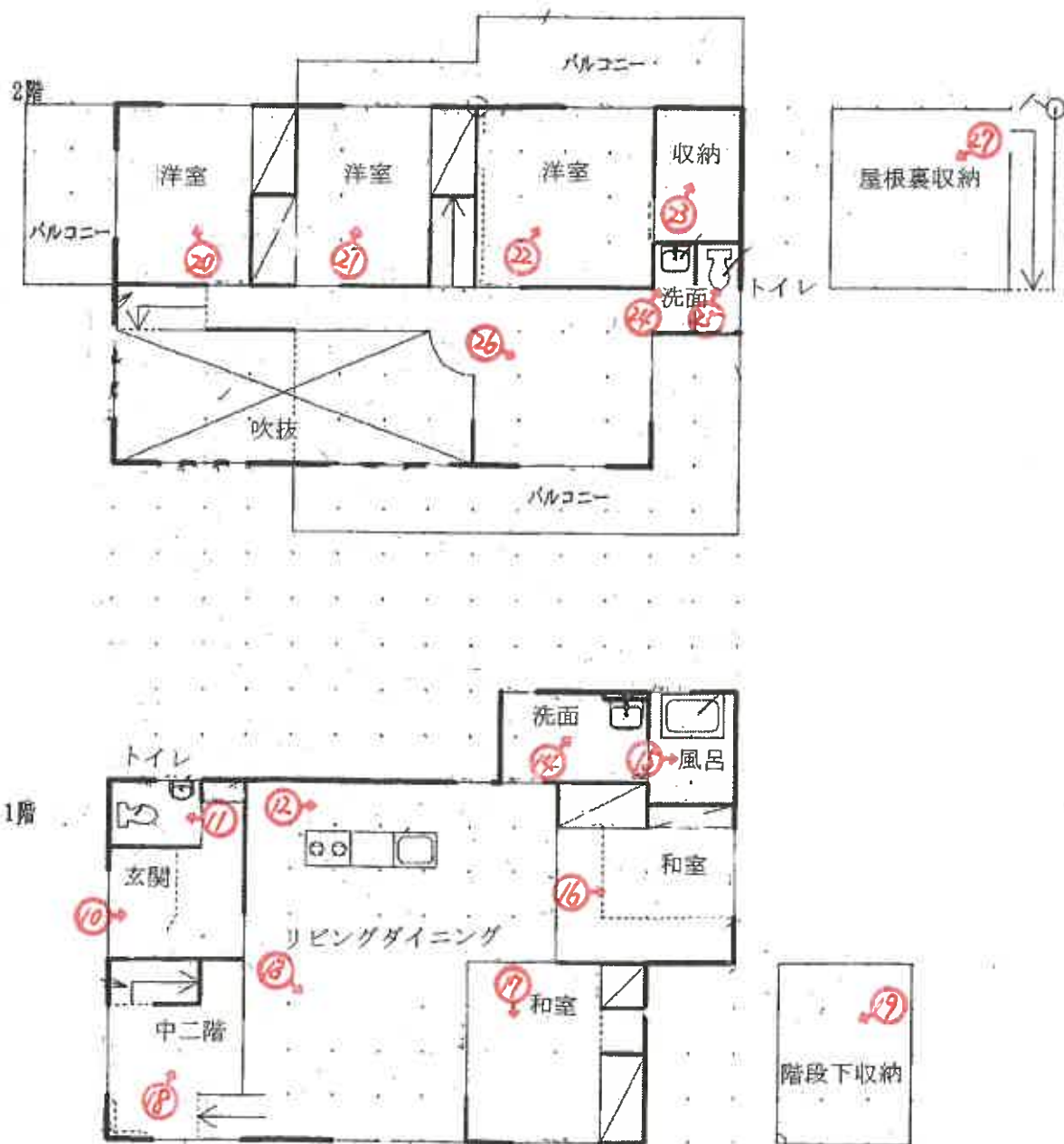
1/500

建物配置図 (概略)



♂写真撮影方向

間 取 図



♂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



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4

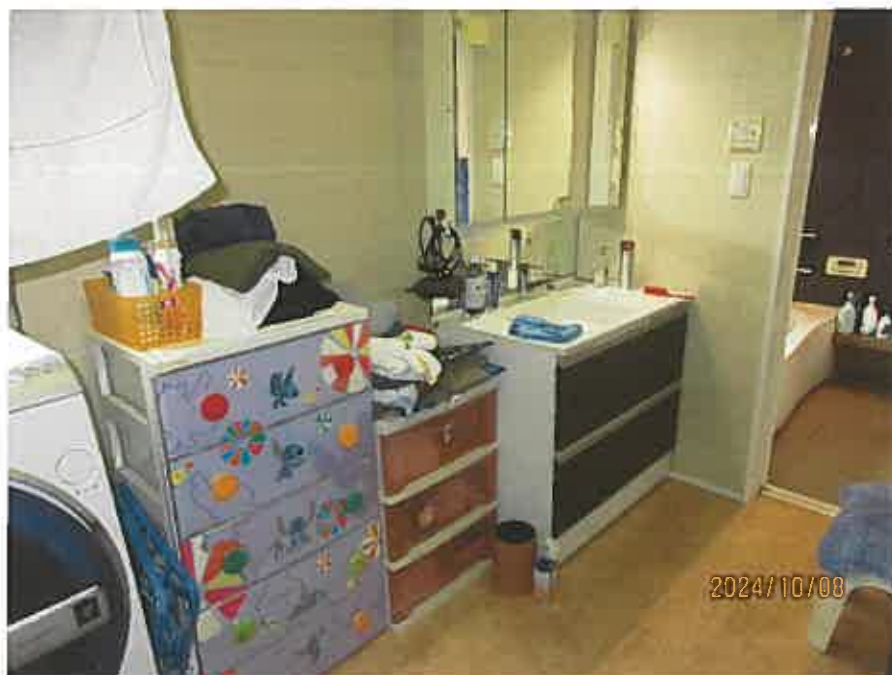


写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4

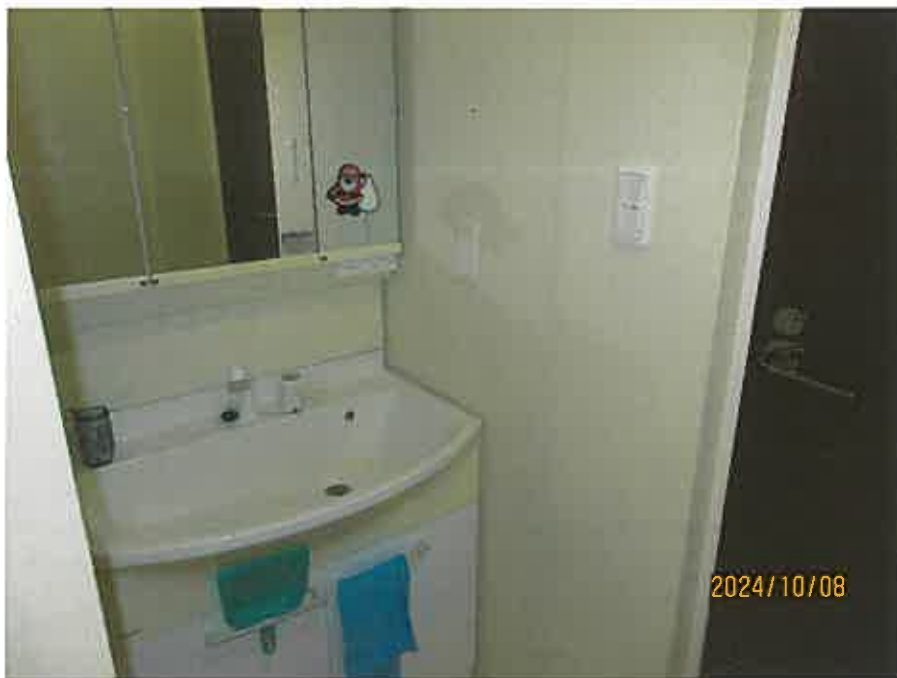


写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



令和6年（ケ）第77号
令和6年10月8日現地調査
令和6年10月28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
田中弘樹

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 沼津市戸田字福石洞 |
| | 地 番 | 1 1 0 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 4 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市戸田字福石洞 |
| | 地 番 | 1 1 0 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 . 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市戸田字福石洞 1 1 0 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4 . 9 4 平方メートル
2 階 6 8 . 5 5 平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 額	
金 13,900,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,380,000円
物件 2	金 310,000円
物件 3	金 11,210,000円

- ① 一括価額は、物件1～3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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1、2の土地の内訳価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷地利用権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、瑕疵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 目的物件の表示

番 号	登 記 簿 上	現 況
1	別紙物件目録のとおり	
2	別紙物件目録のとおり	
3	別紙物件目録のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件 1 の土地の上に物件 3 の建物が存する。 ・ 物件 2 の土地は 1 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1、2）

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道駿豆線「修善寺駅」西方約15km（直線距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	農家住宅や一般住宅がみられるほか農地も残る住宅地域。 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	都市計画区域外 無 －％ －％ 無 土砂災害警戒区域 かけ条例 等
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積…物件目録のとおり 形 状 等…ほぼ台形 地 勢…ほぼ平坦 高 低 差…道路とほぼ等高～低い。 南側、北側隣地と高低差あり そ の 他…なし	
接 面 道 路	西側が幅員約4～5.5mの市道に接面する。	
土地の利用状況	現況利用法…物件3建物の敷地として利用。 目的外建物の有無…無 周囲等の状況…住宅、農地 等 西側が市道を介し道龍川に隣接している。 そ の 他…特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都市ガス 下 水 道	なし あり
（注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路等に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。		
特 記 事 項	・ 東側隣接地（官地）との境界が判然としない。 ・ 南側、北側隣接地と高低差があり擁壁が設置されているが強度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。」	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	平成 2 4 年 3 月 2 8 日 新 築	
	経 済 的 耐 用 年 数	3 0 年	
	経 過 年 数	1 3 年	
	(経 済 的 残 存 耐 用 年 数	1 7 年)	
仕 様	構 造	木造 2 階 建	
	屋 根	かわらぶき	
	床	フローリング、タタミ 等	
	壁	クロス 等	
	天井	クロス 等	
床 面 積	1 階	9 4 . 9 4 m ²	
	2 階	6 8 . 5 5 m ²	
	計	1 6 3 . 4 9 m ²	
現 況 用 途 等	階 層… 2 階 建		
	現況用途…居宅		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	建物所有者（破産管財人）が居宅として占有している。		
	※「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	・ 太陽光パネルが設置されている。（建物と付合） ・ 1 階～ 2 階の階段踊り場下及び屋根裏に収納スペースがある。 ・ 内壁、外壁の一部に劣化が認められる。 ・ 猫を 2 匹飼育している。		
	※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」		

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、また自用の居宅であること等から、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、2（土地）

物件1、2土地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
1	12,300	0.95	594.61	0.95	6,600,000
2	12,300	0.95	76.93	0.95	850,000

ア 標準価格：県地価調査価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

県地価調査基準地 沼津-18

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,800 \text{ 円/㎡} \times 99 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 130 \approx 12,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：基準地価格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：方位 +4

◇地域格差：街路、環境条件等 +30

イ 個別格差：画地条件等 -5

ウ 地積：公簿面積採用

エ 建付減価補正：-5

② 物件3（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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ≒エ
3	240,000	163.49	0.40	15,700,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 17 年、観察減価 30 %、

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 17 年 ÷ (13 年 + 17 年) × (1 - 0.3) ≒ 0.40

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については敷地利用権等価額を控除し、建物については敷地利用権等価額を加算し、競売市場修正を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価額

物件 番号	建付地価額 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価額 (円) ア×イ=ウ
1	6,600,000	0.4	法定地上権	2,640,000
2	850,000	0.4	法定地上権	340,000

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

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	敷地利用権等 価格の控除及び 加算（円） (2①ウ) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修正 エ	占有 減価 オ	評価額 （円） (ア±イ)×ウ×エ ×オ
1	6,600,000	-2,640,000	1.0	0.6	—	2,380,000
2	850,000	-340,000	1.0	0.6	—	310,000
3	15,700,000	+2,980,000	1.0	0.6	—	11,210,000
一括価額（合計）						13,900,000

ウ 市場性修正：なし。

エ 競売市場修正：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 参考価格資料

県地価調査価格（沼津－18）

所 在：沼津市戸田字宮脇1574番10外

価 格：16,800円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：322㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 道 路：南側7m市道

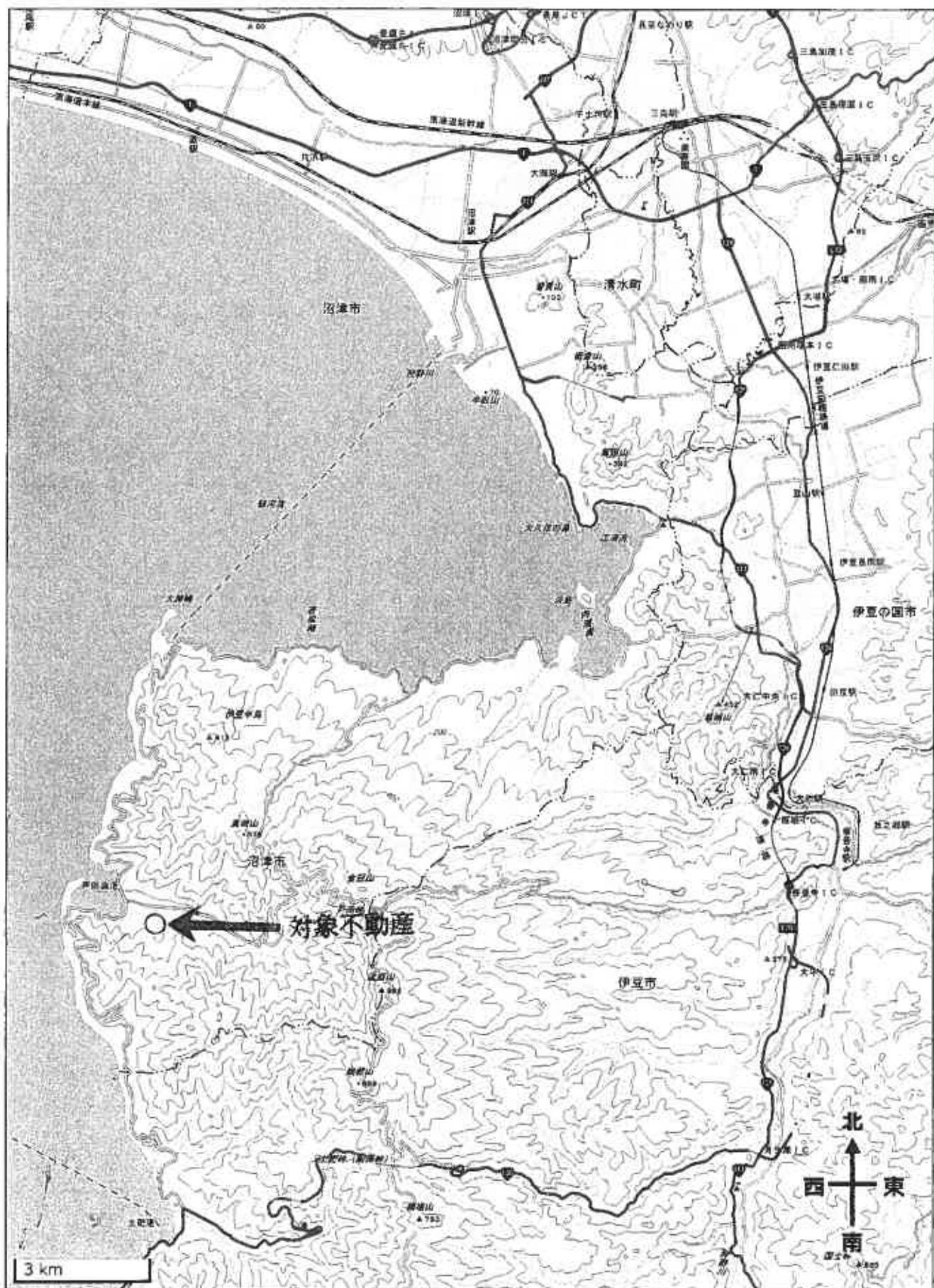
用 途 指 定 等：都市計画区域外

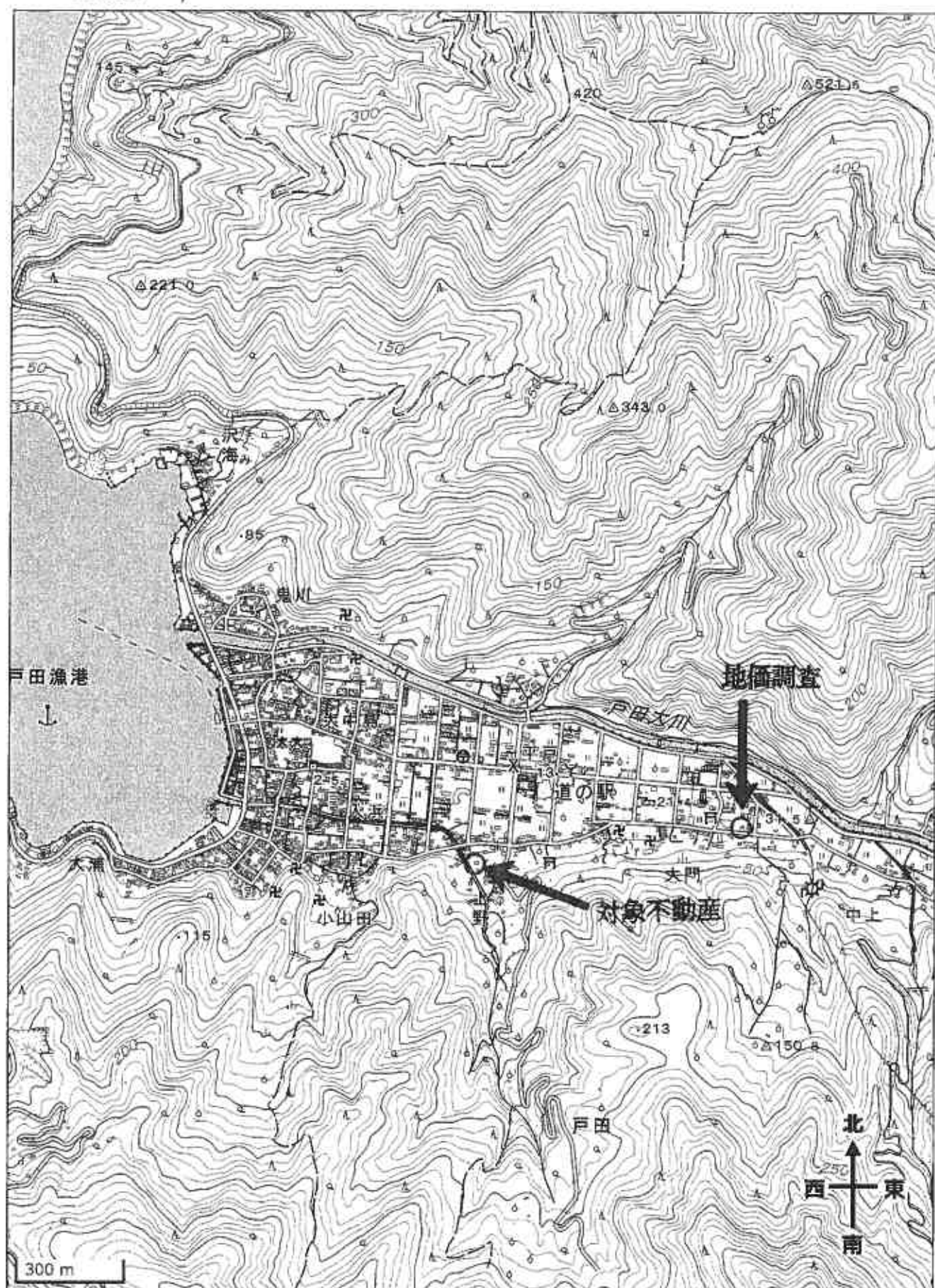
地 域 の 概 要：一般住宅のほか農地等が見られる住宅地域

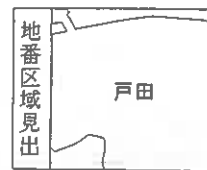
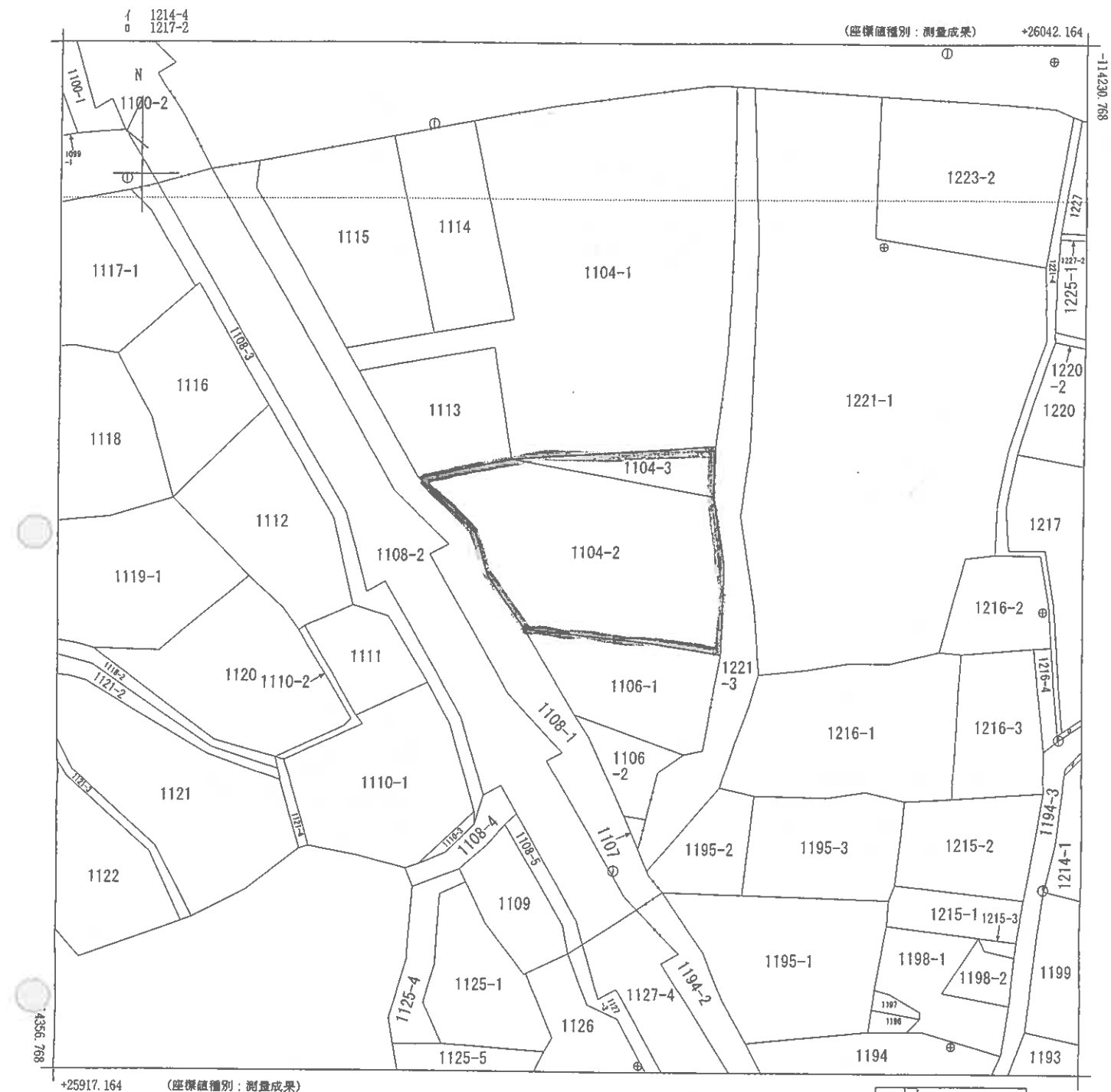
第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面
- 4 建物間取図

以 上







請求部	所在地	沼津市戸田字福石洞					地番	1104番2		
出力縮尺	1/500 A3 → A4	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)	令和2年5月12日			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。

(静岡地方法律局沼津支局管轄)

令和6年7月31日

静岡地方法律局

請求番号：39-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成24年4月11日

令和6年7月31日

静岡県地方支務局

(静岡県地方支務局沼津支局管轄)

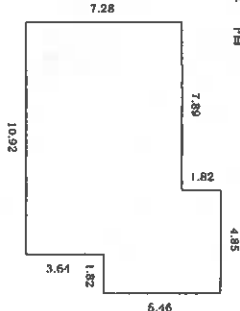
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

各階平面図

建築物各階平面図

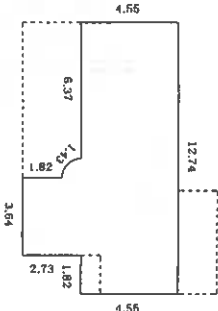
家屋番号	1104番2	建築物の所在	沼津市戸田字福石洞 1104-2
------	--------	--------	------------------

1階

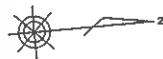
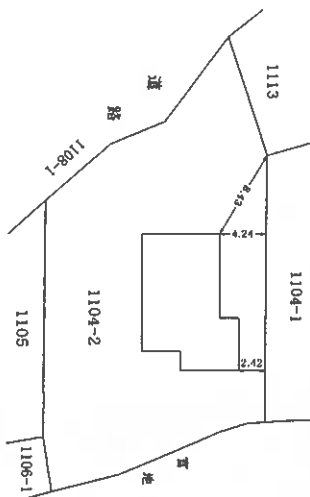


求積表	
1.82 × 4.85 =	8.8270
3.64 × 12.74 =	46.3736
3.64 × 10.92 =	39.7488
面積	94.9494
床面積	94.94㎡

2階



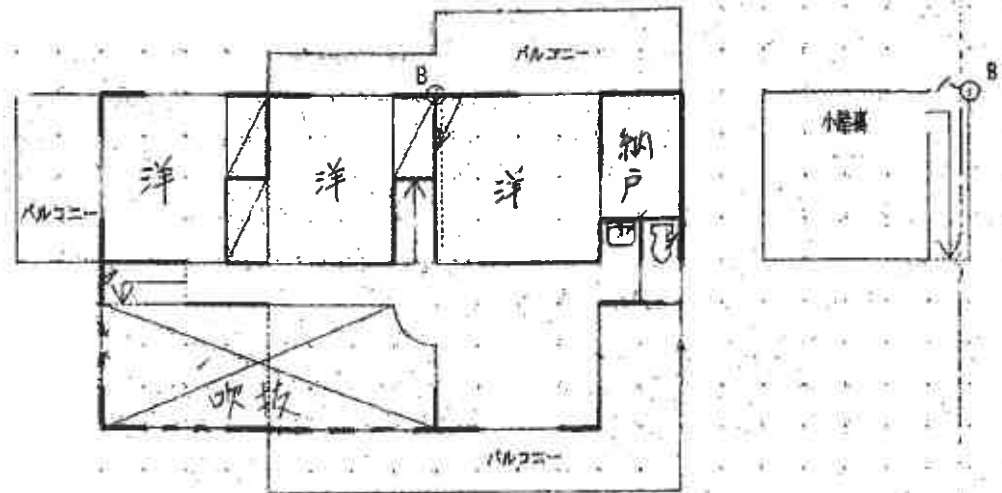
求積表	
4.55 × 12.74 =	57.9670
2.73 × 3.64 =	9.9372
0.91 × 0.91 × π / 4 =	0.65039
面積	68.55459
床面積	68.55㎡



作成者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------	-----	----	-------

(実数)

2階



1階

