

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 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 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, 2	3,790,000 3,032,000	一括	758,000	31,670	10,817
1	1,770,000				
2	2,020,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 沼津市松長字久保畑 |
| | 地 番 | 3 1 4 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 5 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 2 | 所 在 | 沼津市松長字久保畑 3 1 4 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 3 1 4 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 8 . 3 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 7 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 2月20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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

なし

《 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 | 沼津市松長字久保畑 |
| | 地 番 | 3 1 4 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8. 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市松長字久保畑 3 1 4 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 3 1 4 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 8. 3 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 7 5 平方メートル |

令和 6年(ケ)第 79号
令和 6年 9月10日受理
令和 6年10月10日提出

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 沼津市松長字久保畑 |
| | 地 番 | 3 1 4 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市松長字久保畑 3 1 4 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 3 1 4 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 8 . 3 9 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	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☒ 配置図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ 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		
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: 約75㎡(増築面積約17㎡)	
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	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 ☐ 「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	別紙「その他の事項」記載のとおり	
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	☒ 配置図のとおり ☐ 建物図面のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 本件建物について

未登記増築部分あり

増築時期は、不明である。所有者は、当職に対し、本件不動産を所有し始めたときから現在の本件建物の形状であった旨述べている。

■ 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。

(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
6年9月10日（火）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 沼津市役所
6年9月11日（水） 12:10－12:20	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
6年9月12日（木） 14:35－14:50	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年9月18日（水）	執行官室	所有者Aに対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 書面による回答なし
6年10月2日（水） 13:40－14:25	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、所有者Aと面談

(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

(調査経過用)

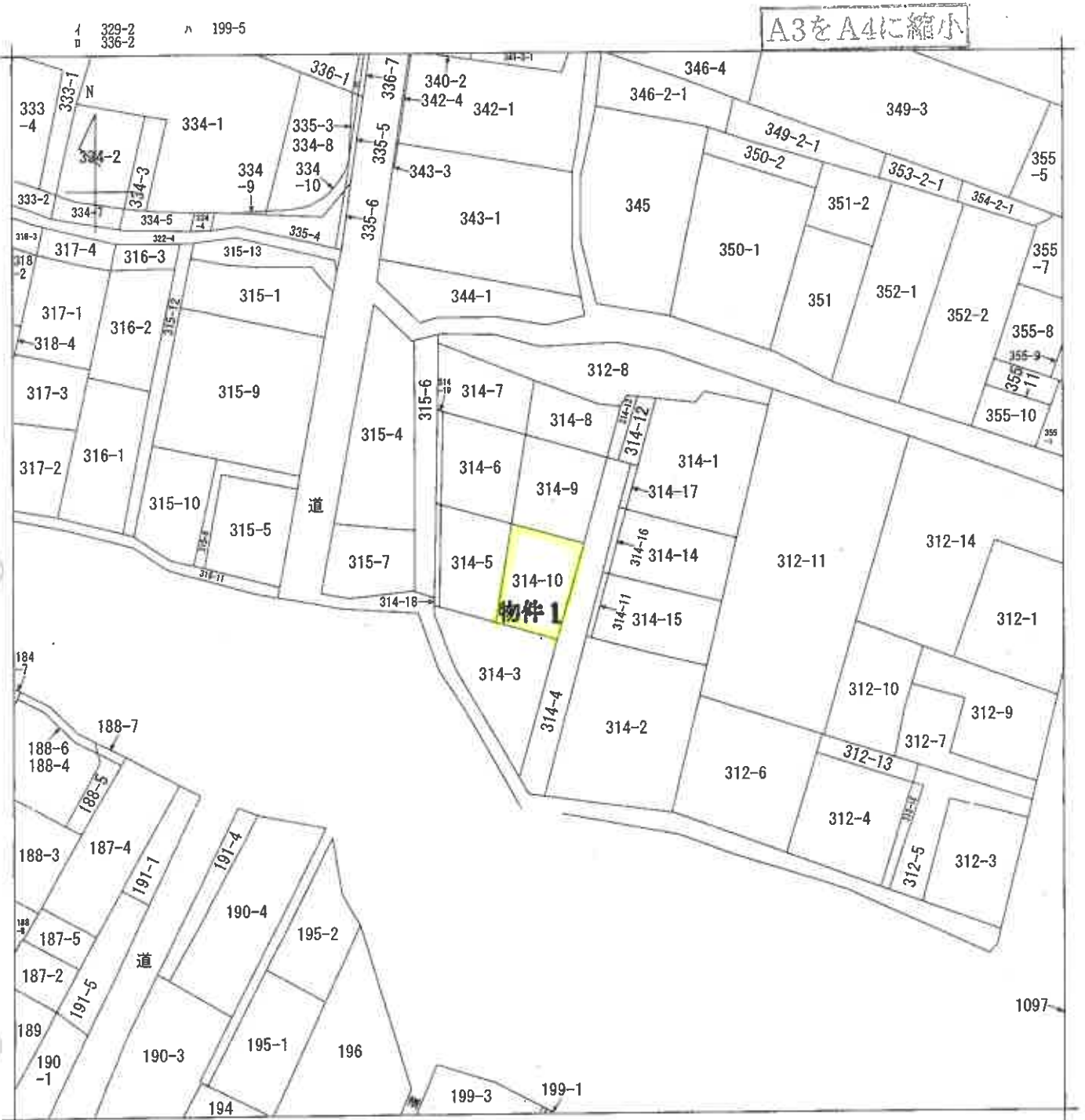
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月10日（火）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 沼津市役所
6年9月11日（水） 12:10－12:20	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
6年9月12日（木） 14:35－14:50	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年9月18日（金）	執行官室	債務者に対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 書面による回答なし
6年10月2日（水） 13:40－14:25	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、所有者Aと面談

(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



(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	沼津市松長字久保畑				地 番	314番10			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 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。

(静岡地方支務局沼津支局管轄)

令和6年8月14日

東京法務局

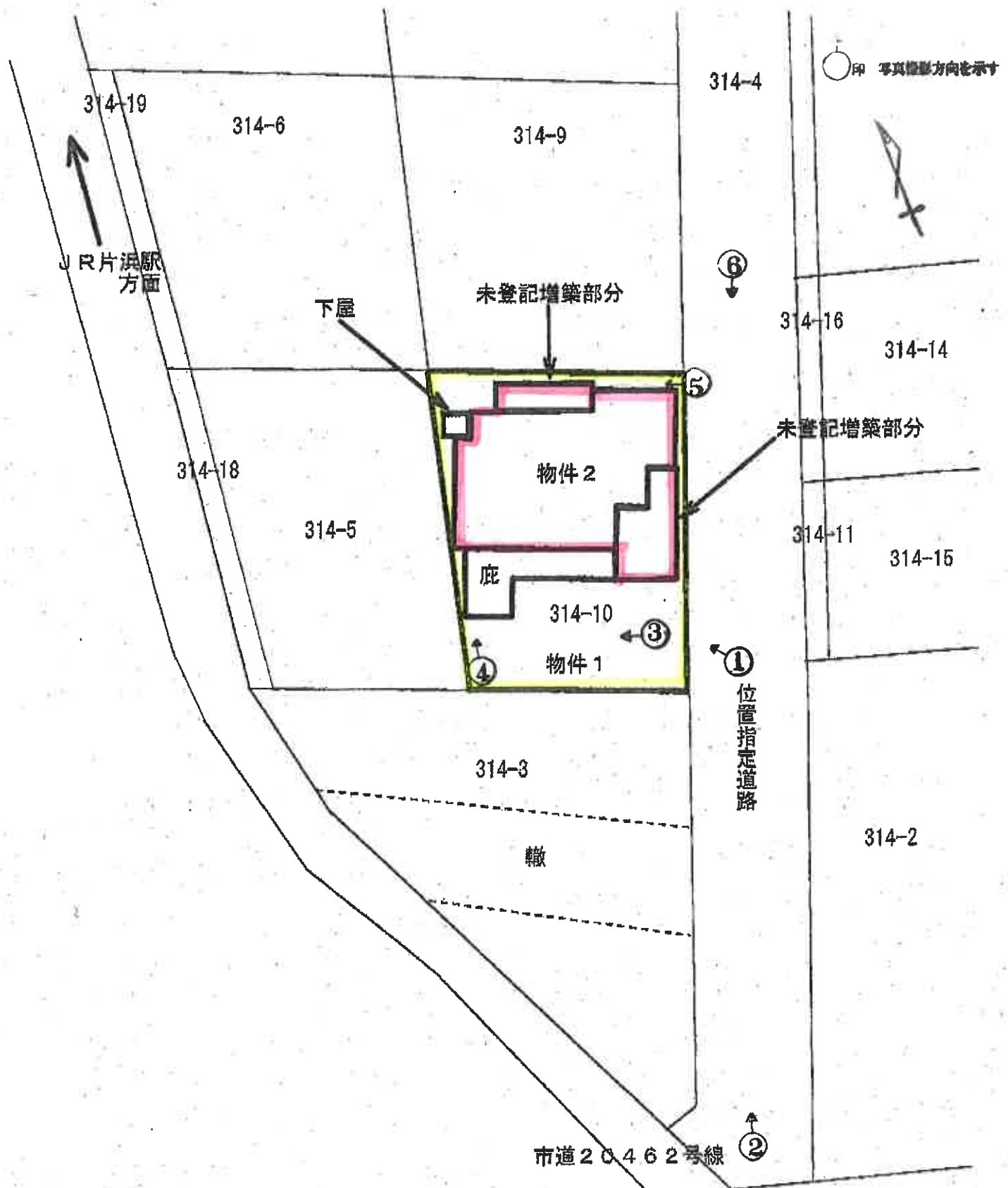
地図整理番号：M76658

登記官

3

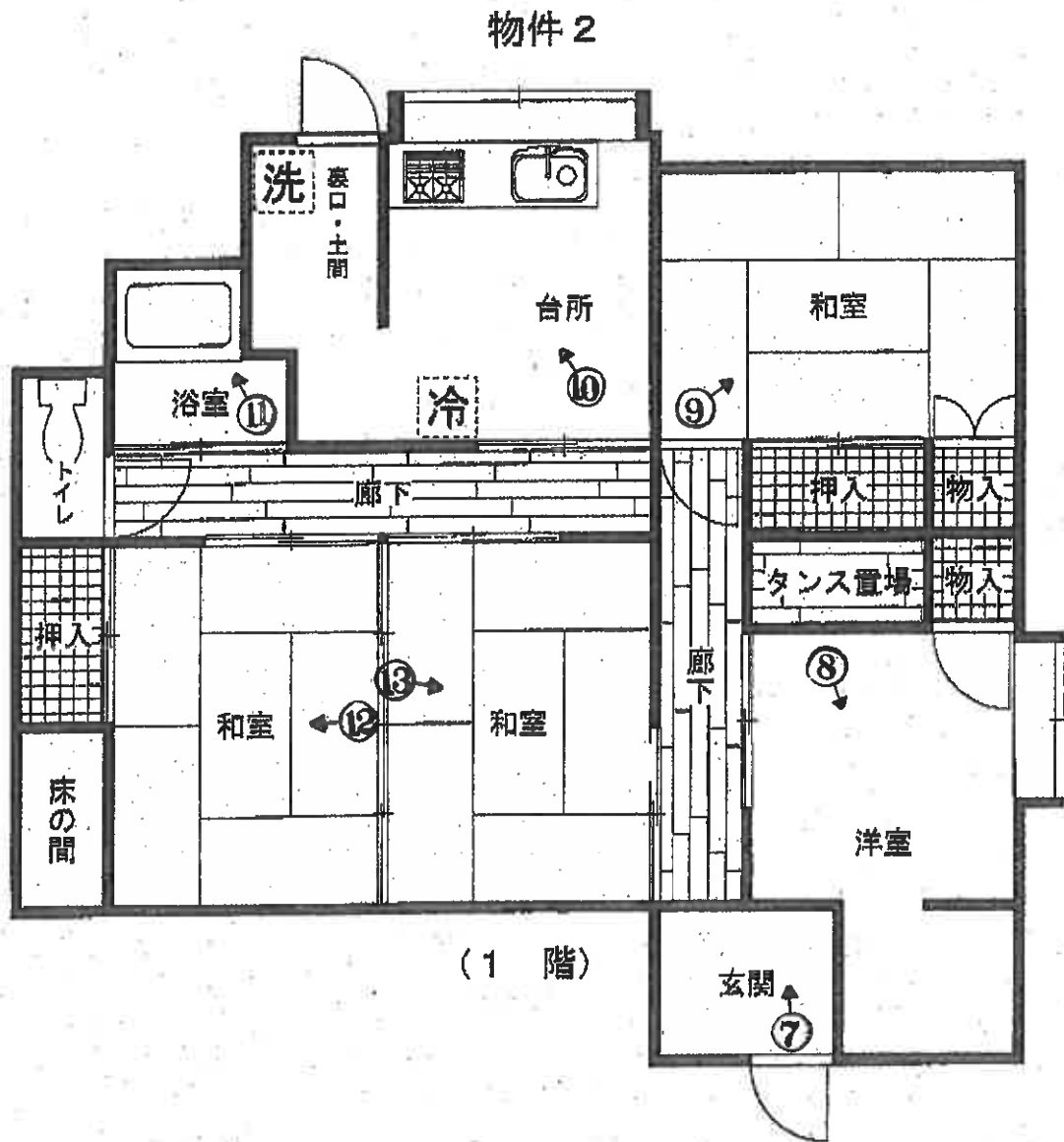
(1/1)

(6枚目)



配置図

(建物図面より作製 縮尺なし)



間 取 図

写真 1

物件 2



物件 1

写真 2

物件 2



写真 3



物件 2

物件 1

写真 4



物件 2

写真 5
物件 2



物件 1

写真 6

物件 2



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4



物件 1

令和6年（ケ）第79号
令和6年10月2日 現地調査
令和6年10月15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
高 塚 智 範

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 沼津市松長字久保畑 |
| | 地 番 | 3 1 4 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市松長字久保畑 3 1 4 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 3 1 4 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 8 . 3 9 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 3,790,000 円	
内訳価格 (注)	
物件1 (土地)	金 1,770,000 円
物件2 (建物)	金 2,020,000 円

1. 一括価格は物件1・2の不動産について、一括売却（民事執行法第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の建物の内訳価格は、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、民事執行法第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	特記事項参照
2	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
①. 物件1の土地上に物件2の建物が存する。 ②. 物件2の北側と南東側には未登記増築部分合計約17㎡があり、評価においては登記簿数量に当該数量を加算した概測数量約75㎡を採用する。増築年月日は不明。正確な数量を把握するには測量士等の実測を要する。		

※ 現況欄に記載のない事項については登記記載とほぼ同じ。

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	J R 東海道本線「片浜」駅から南東方へ道路距離で約300mに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	最寄り駅近くの細街路沿いに戸建住宅が密集する住宅地域である。標準画地は規模150㎡程度の戸建住宅地で、現在付近に特別な変動要因は無く、当分の間現状を維持すると予測する。	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 無 埋蔵文化財包蔵地東畑毛遺跡・松長古墳群
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	168.59㎡ 略台形地 間口約14m、奥行約11m 平坦 前面道路に等高接面する東向きの中間画地 無
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は東側の幅員約4mの簡易舗装の行き止まり道路で建築基準法第42条1項5号道路（昭和39年1月22日位置指定、沼土第38-326号）に該当。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：居宅の敷地 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風は普通、周囲は戸建住宅 その他：無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有 ガ ス 配 管：有 下 水 道：有	

	(注) 供給処理施設における「有」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管（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。「無」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、敷地内に引き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	①. 一般的な住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壤汚染の発生を懸念する施設はない。土壤汚染に関する詳細は専門業者の土壤汚染調査を要する。 ②. 前面道路の幅員は4mだが、接続する市道20462号線や市道20461号線の幅員がかなり狭く、車輛での通行が困難である。近隣住民は314番3上を通行しているが、競売による買受人が314番3上を通行できるか否かは不明瞭。自家用車を所有する場合、他所に月極駐車場を確保する必要もあるため注意を要する。 ③. 周知の埋蔵文化財包蔵地東畑毛遺跡・松長古墳群の範囲内に位置し、建築等に当たっては事前の試掘調査を要する。詳細は沼津市文化財センターへの問い合わせを要する。 ④. 土地所有者が建物を所有し占有している。 ⑤. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。

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：昭和39年3月26日新築 経過年数：約63年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル 内 壁：木製、じゅらくほか 天 井：木製ほか 床：畳、フローリングほか 設 備：給排水設備ほか その他：無
床面積（現況）	前記のとおり未登記増築部分があり登記簿数量より大きい。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：後添間取図参照 外構等：ブロック塀、庇、下屋、植栽等
品 等	下位
保 守 管 理 の 状 態	建物は老朽化が顕著であり、汚れや破損、建付けの悪さや床の軋み等のほか、築後約63年を経過し経年相応の物理的減価要因が認められる。保守管理の状態はやや劣る。
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が一人で居住し占有している。その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。
特 記 事 項	①. 昭和56年に施行された新耐震設計法以前の建物で耐震基準を充たしていないと推察する。 ②. アスベストの使用が全面的に禁止された平成18年以前の建築で、石綿含有建材の使用可能性があるため、リフォーム・解体等を行う場合は、大気汚染防止法に基づく事前調査を要する。詳細は沼津市環境政策課への問い合わせを要する。

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、老朽化が顕著な戸建住宅で、今後の安定的収益獲得は困難なため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格により評価額を求める。

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

更地価格に建付減価を乗じて物件1の建付地価格を求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	67,400	1.02	168.59	0.85	9,850,000

ア 標準画地価格：公示価格を規準とした価格

公示地 沼津－15

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $73,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/104 \times 100/104 \div 67,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：基準地の個別的要因（方位）を考量

◇地 域 格 差：地域の街路条件、交通接近条件を考量

イ 個 別 格 差：物件1の画地条件（方位）を考量

ウ 地 積：登記簿数量

エ 建 付 減 価：建物の経年、建物と敷地の状態を考量

② 物件2（建物）

建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考量した標準的な建築費に比準して求め、これに延床面積及び現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
2	180,000	75	0.05	680,000

ア 再調達原価：採用した数量に応じて上記のとおり査定

イ 床 面 積：概測数量を採用

ウ 現 価 率：建物は築後長期を経過しているため、品等・面積・管理の状態・市場性等を
 考量のうえ査定

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	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	9,850,000	0.5	法定地上権	4,930,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した

② 内訳価格及び一括価格

物件	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	9,850,000	－ 4,930,000	－	0.6	0.6	1,770,000
2	680,000	＋ 4,930,000	－	0.6	0.6	2,020,000
一 括 価 格（合 計）						3,790,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：老朽化が顕著な建物で、埋蔵文化財包蔵地で発掘調査未了等から、なお市場性が劣ると判断し所要の修正を行った

オ 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を考量

第6 参考価格資料

地価公示 沼津一 15

所 在：沼津市大諏訪字南道並 189番 1

価 格：73,600円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：135㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側が幅員4.3mの舗装市道に接面

位 置：片浜駅から約1.2km

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：県道背後の一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 配置図
- 4 間取図

以 上

静岡県沼津市松長 付近



(C)2024 MAPPLE, Inc.

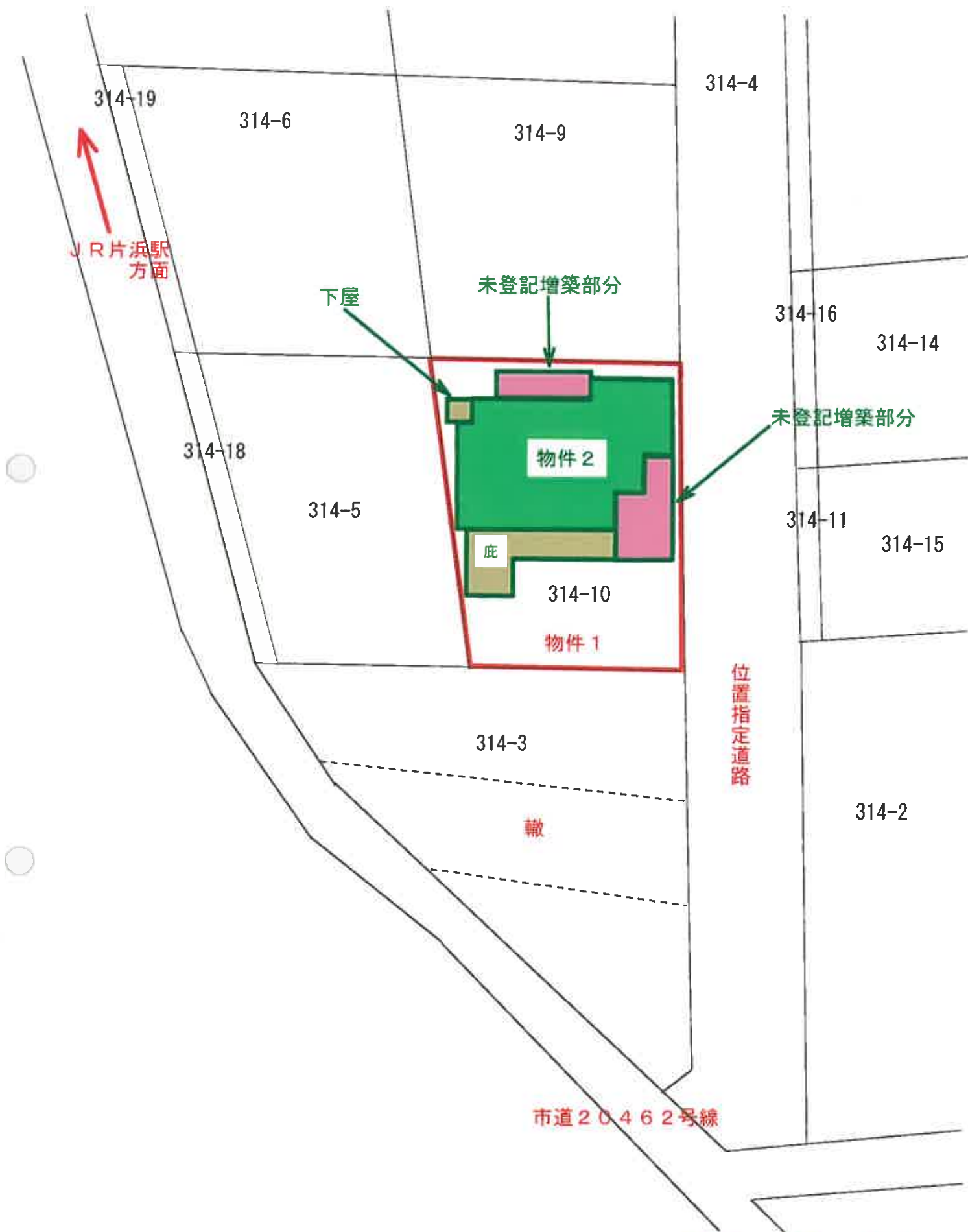
所在位置略図

1 : 10,000 相当

地区印刷中心は (スーパーマップル・デジタルより作製)

地図使用承認=マップル第5-106号





配置図

(建物図面より作製 縮尺なし)

物件 2



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)