

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 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	2,270,000 1,816,000		454,000	71,697	0

物 件 目 録

1 所 在	伊豆の国市韮山韮山字大手 150番地 2、150番地1
家屋 番号	150番2
種 類	居宅
構 造	木造セメント瓦・ソーラーパネル葺2階建
床 面 積	1階 80.56平方メートル 2階 71.82平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 2月19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1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件建物につき、その敷地利用権はない。

《 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	伊豆の国市韮山韮山字大手 150 番地 2、150 番地1
家屋 番号	150 番2
種 類	居宅
構 造	木造セメント瓦・ソーラーパネル葺2階建
床 面 積	1階 80.56平方メートル 2階 71.82平方メートル

令和6年(ケ)第92号
令和6年11月25日受理
令和6年12月20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	伊豆の国市韮山韮山字大手 150 番地 2、150 番地1
	家屋 番号	150 番2
	種 類	居宅
	構 造	木造セメント瓦・ソーラーパネル葺2階建
	床 面 積	1階 80.56平方メートル 2階 71.82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)			
建物	物件 1			
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 ☐ ある ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐			
その他の事項	1 本件建物 1 階台所に床下収納が、2 階廊下に屋根裏収納がそれぞれ存在する。 2 本件建物の屋根自体が太陽光発電パネルとなっており (建物と付合)、本件建物はオール電化住宅である。			
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			
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

目的外土地の概況(その1)(物件1関係)		
1	所 在	伊豆の国市菰山菰山字大手
	地 番	150番2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	99.34平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(有限会社クレスト)
	そ の 他 の 事 項	1 本目的外土地は、西側で市道菰628号線に接道している。 2 本目的外土地の西側の一部が、土砂災害警戒地域に属している。
2	所 在	伊豆の国市菰山菰山字大手
	地 番	150番1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	99.12平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(有限会社クレスト)
	そ の 他 の 事 項	1 本目的外土地は、西側で市道菰628号線に接道している。 2 本目的外土地の西側の一部が、土砂災害警戒地域に属している。
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件1関係)

■関係人(■A(占有者))の陳述/■文書(土地所有会社の照会回答書)の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		令和 6年 7月19日 (目的外土地の所有権移転日)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	☐ ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払		☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等			
地 代 滞 納		☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除		☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等		☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他			
執 行 官 の 意 見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (本件所有者の母)	1 本件建物には、息子である本件所有者Aと私の2人で暮らしています。 2 本件建物には、損傷したり不具合がある所はありませんし、建物建築後、増改築もしていません。
■ A (本件所有者)	1 本件建物敷地は、元は母親の所有でしたが競売で売却され第三者の所有になりました。以後、同人から賃借しようと依頼した不動産業者を通じて交渉しましたが借りることはできませんでした。ですので、本件建物敷地については、何等の契約もしておらず、地代を支払ったこともありません。土地所有者とは、それ以降話はしていません。 2 本件建物には太陽光発電パネルが設置されています。屋根と一体の形状になっていますが、住宅ローンとは別のローンを組んで設置しました。太陽光発電パネル設置のためのローンは、全て完済しております。 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11月25日（月） ： ー ：	当庁執行官室	伊豆の国市役所に対し、間取図交付申請 （郵送・返信用封筒（切手220円貼付）添付）
6年11月27日（水） 10：25 ー 10：42	静岡地方法務局 沼津支局	本件建物敷地隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
6年12月6日（金） 13：40 ー 13：50	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12月9日（月） ： ー ：	当庁執行官室	目的外土地所有会社に対し、照会回答書送付 （郵送・返信用封筒（切手220円貼付）添付） 後日回答書受領
6年12月19日（木） 9：55 ー 10：40	物件所在地	本件所有者の母Bと面談（本件所有者Aから事情聴取 （電話）） 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

(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】

(座標値種別：図上測定)

+41765.333

-104016.267



+41640.333

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	伊豆の国市荏山荏山字大手				地番	150番2			
出力縮	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)			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10月1日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M06821

登記官

(1/1)

(7 枚目)

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。
(所轄地方事務所法務支局管轄)
令和6年10月1日 東京法務局台東出張所

登記官

(8 枚目)

562665

各 階 平 面 図

建 物 図 面

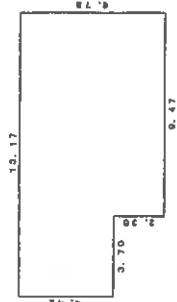
家 屋 番 号

150-2

建物の所在
伊豆の国市龍山字壬手150番地2、150番地1

龍山

1階



求積表

9.47 x 6.78 = 64.2066
3.70 x 4.42 = 16.3540
計 80.5606

床面積 80.56 m²

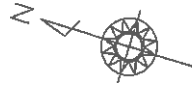
2階



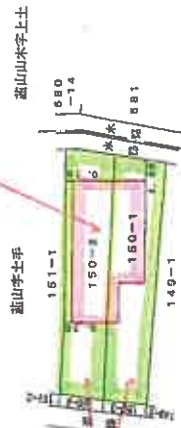
求積表

13.17 x 4.42 = 58.2114
5.77 x 2.30 = 13.2710
計 71.4824

床面積 71.48 m²



物件1



目的外土地



(単位m)

縮尺 1/250

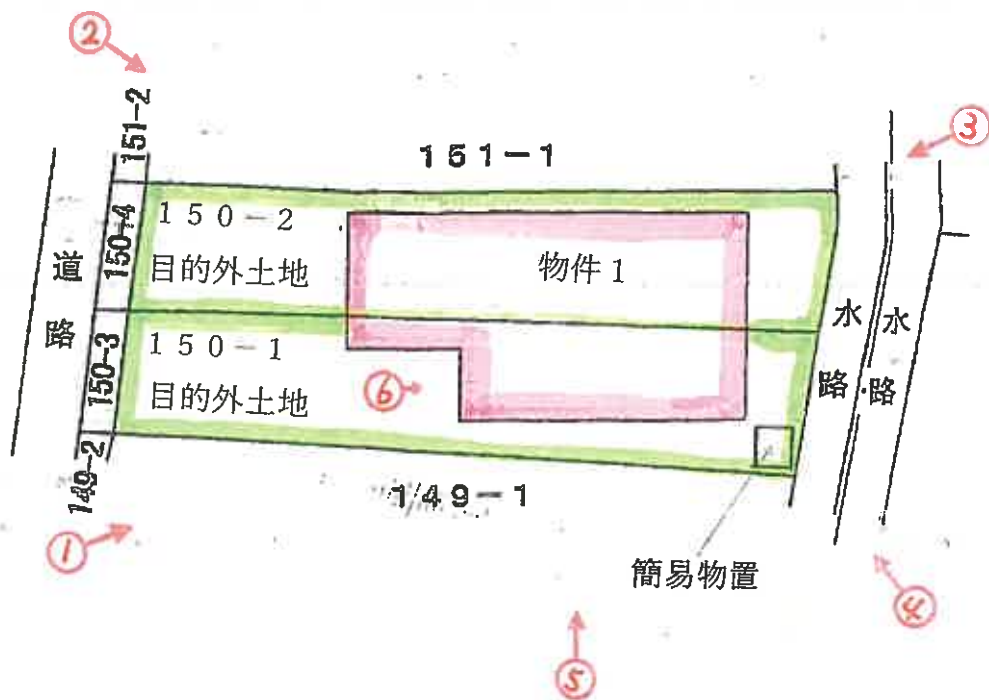
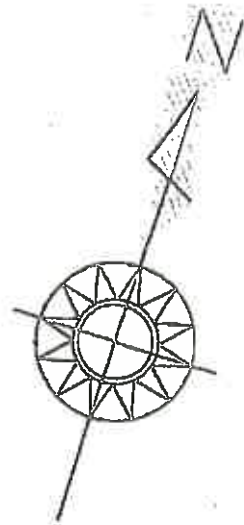
縮尺 1/500

作製者

申請人

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

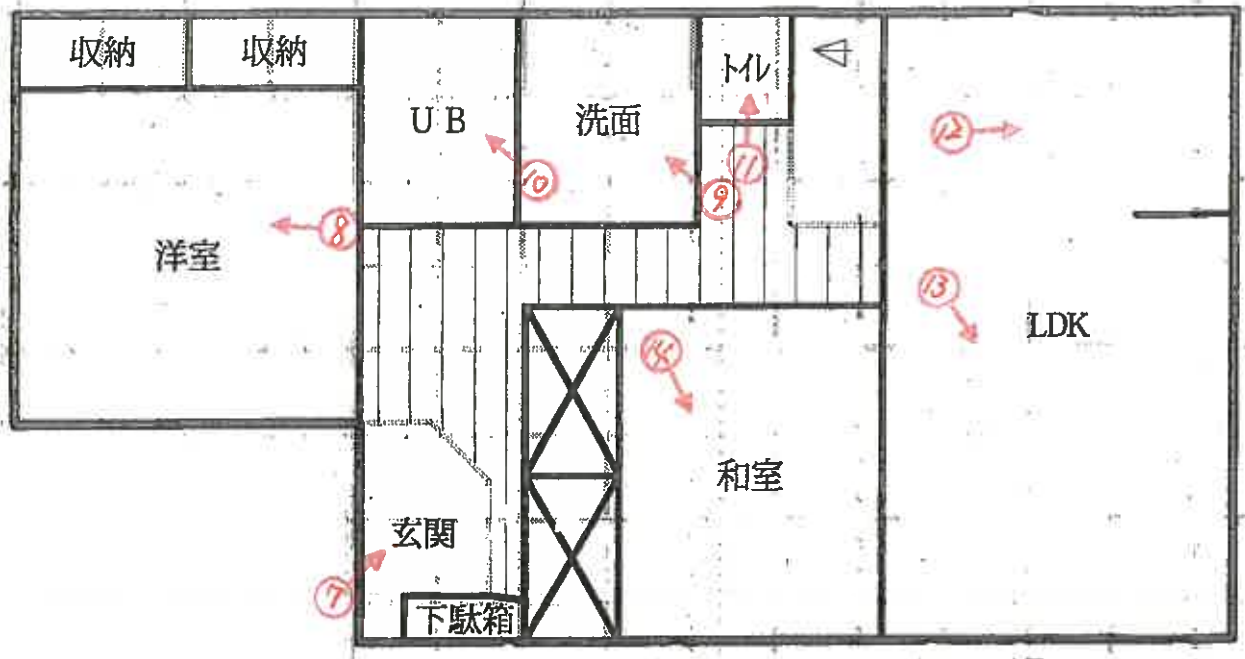
土地建物位置關係圖 (概 略)



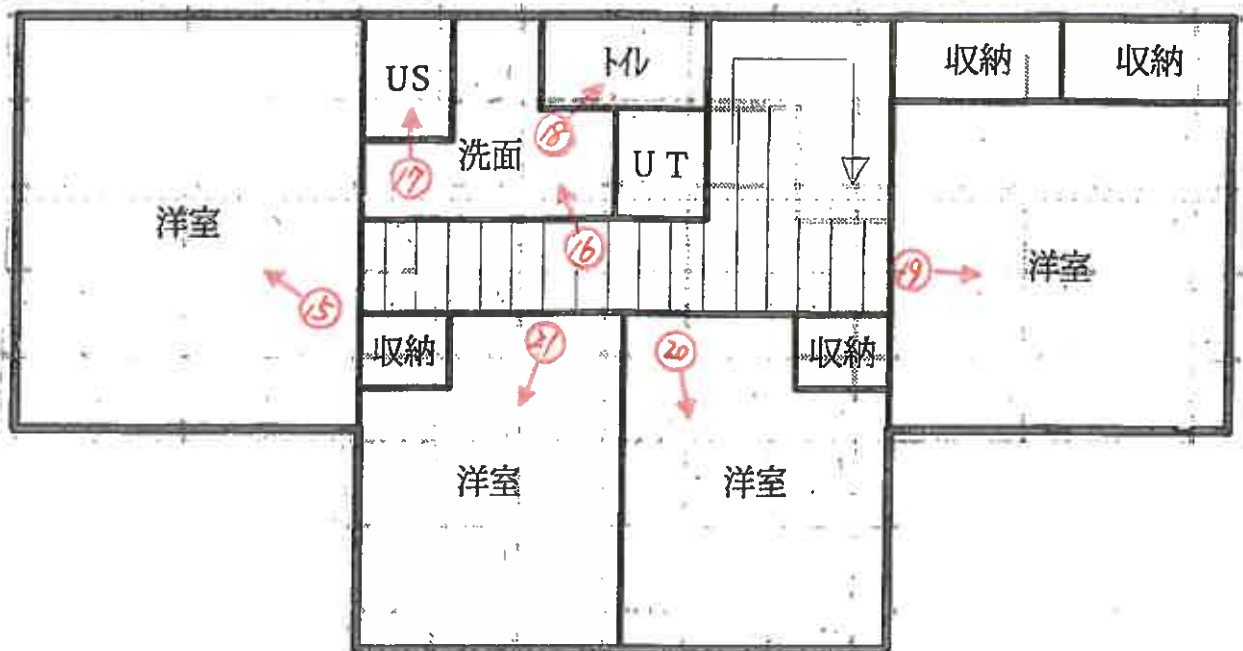
♂写真撮影方向

間 取 図

1 階



2 階



♂写真撮影方向

(10 枚目)

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



(1 8 枚目)

写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2

屋根裏収納



(写真撮影方向の図示は省略)

(2 1 枚目)

令和6年（ケ）第92号
令和6年12月19日現地調査
令和6年12月26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	伊豆の国市韮山韮山字大手 150 番地 2、150 番地1
	家屋 番号	150 番2
	種 類	居宅
	構 造	木造セメント瓦・ソーラーパネル葺2階建
	床 面 積	1階 80.56平方メートル 2階 71.82平方メートル

第1 評 価 額

評 価 額	
物件 1	金2, 270, 000円

①評価額は土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

番 号	登 記 簿 上	現 況
1	別紙物件目録のとおり	
特 記 事 項		
・後記建物敷地上に物件1の建物が存する。		

* 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 目的物件の概況等

1 建物の概況及び利用状況（物件1）

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 （ 登 記 記 載 ） 平成17年7月11日新築	
	経 過 年 数	約19年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約11年
仕 様	構 造 屋 根	木造2階建 セメント瓦・ソーラーパネル葺
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。	
現 況 用 途 等	現況用途…居宅 間 取 り…後添建物間取図参照	
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Aが居宅として利用している。 ＊「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	・1階台所に床下収納、2階廊下の上に屋根裏収納がある。 ・屋根が太陽光発電パネルとなっている。（建物と付合） ・本件建物は都市計画法第43条第1項の許可を受けて建築されている。 建築物等の用途；自己用専用住宅 該当号；都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ 既存建築物の建替え ＊「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」	

2 建物敷地(土地利用権等)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道駿豆線「韭山」駅東方約1.1km(直線距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や農家住宅がみられるほか農地も多く残る住宅地域。 当面は現状のまま推移するもの思料される。	
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 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 指定建ぺい率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 土砂災害警戒区域(本件土地西側一部) 埋蔵文化財包蔵地
画 地 の 状 況	地 積 形 状 等 地 勢 高 低 差 そ の 他	198.46m ² ほぼ整形 ほぼ平坦地 道路とほぼ等高 なし
接 面 道 路	西側が幅員約4mの市道(建築基準法上42条2項道路)に接面する。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	特記事項参照 なし なし
	(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。	
土地利用権等 の内容	所在地	伊豆の国市韭山韭山字大手150-1、150-2
	面 積	計 198.46m ²
	所有者	その他の者(有限会社クレスト)
	占有権原	無権原
	占有開始	令和6年7月19日
	貸主・借主	
	地代	円(年額)
	保証金等	—
	滞納	—
	※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	・西側の市道は建築基準法42条2項道路となっており、4m未満の部分については道路後退を要する。 ・上水道管は前面市道には埋設されておらず、東方の本管より周辺家屋との共有管で引き込まれている。 (以上につき詳細は伊豆の国市担当課に照会されたい) ・北側隣接地(151番1)との境界が現状と異なり、判然としない。 ・150-1土地の南東角に簡易物置(動産)が存在する。 ※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

土地利用権付建物の取引事例が収集されず、また自用の居宅とその敷地で、収益物件ではないため、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（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格を求めた。

物件 番号	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
1	180,000	152.38	0.26	7,130,000

ウ 現価率（定額法による）

- ・経済的耐用年数：30年、経過年数：19年、経済的残存耐用年数：11年、観察減価：30%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。
- ・現価率＝経済的残存耐用年数11年÷（経過年数19年＋経済的残存耐用年数11年）×（1－観察減価0.3）

$$\approx 0.26$$

② 建物敷地

目的外土地の更地価格を算定し、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
目的外 土地	50,700	0.90	198.46	0.95	8,600,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料を斟酌して決定した。

公示地 伊豆の国-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$44,000\text{円}/\text{㎡} \times 98/100 \times 100/100 \times 100/100/85 \approx 50,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示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 0

◇地域格差：交通接近、環境条件等で公示地が劣る -15

- イ 個別格差：画地、行政的条件等 -10
 ウ 地積：登記面積
 エ 建付減価：建物の状況等を考慮 -5

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権等価格の判定

建付地価格（円） （1②オ） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （万円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
8,600,000	場所的利益	5	430,000

イ 土地利用権等割合

建物収去までの場所的利益を考慮した。

② 評 価 額

物件 番号	基礎となる 価格（円） （1①エ） ア	土地利用権等価格 の加算（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	7,130,000	430,000	—	0.5	0.6	2,270,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物収去土地明渡等を求められる可能性を考慮した。

オ 競売市場性修正：第2評価の条件1欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

公示価格（伊豆の国－2）

所 在：伊豆の国市韮山多田字上町705番1

価 格：44,000円/m²

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：285m²

供給処理施設：水道

接 面 道 路：北東側4.2m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

1 位 置 図

2 公 図

3 建物図面

4 建物間取図

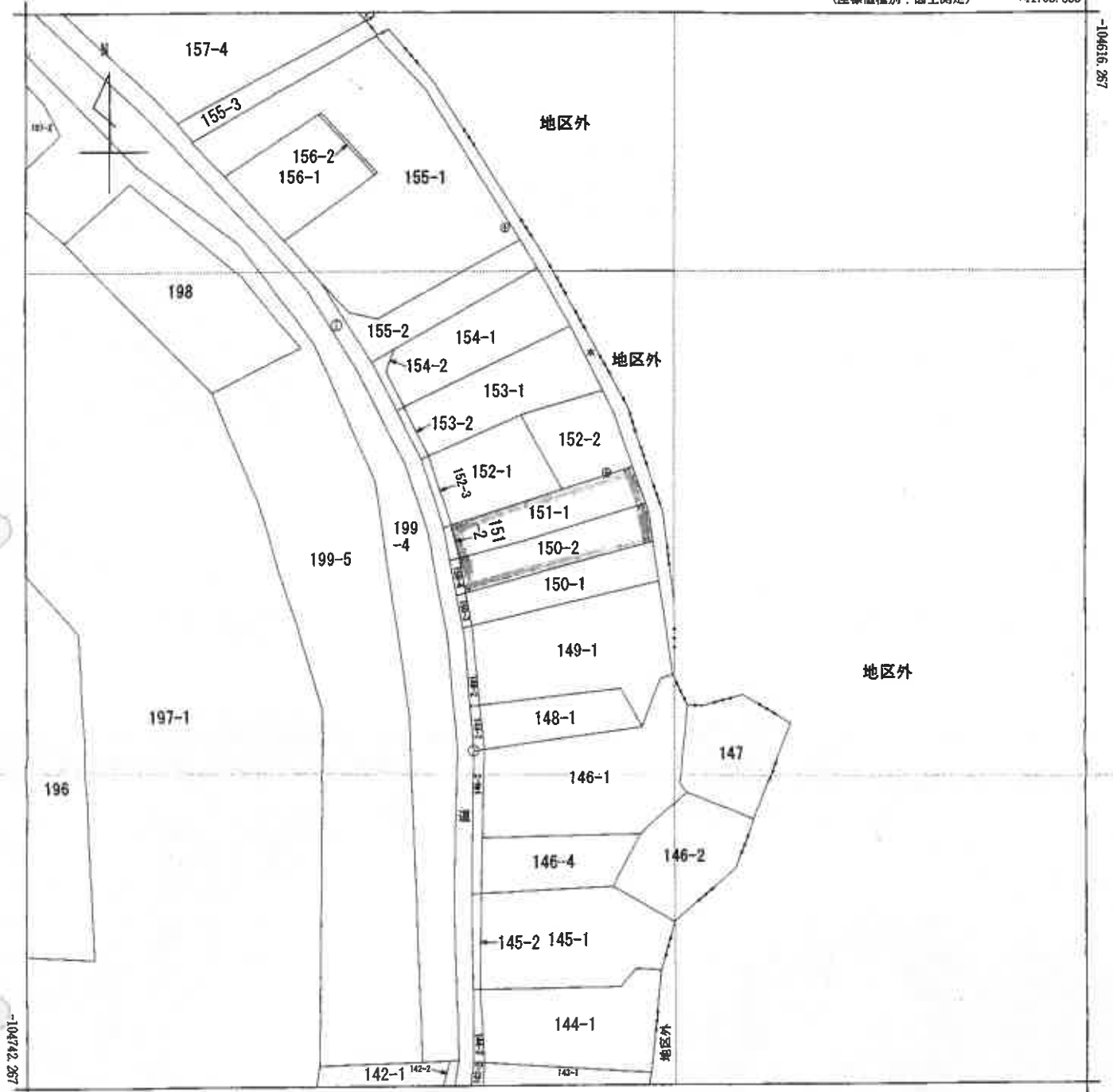
以 上



A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

+41765.333



+41640.333

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	伊豆の国市蕪山蕪山字大手					地番	150番2		
出力縮	1/500 A3⇒A4	精度区分	甲三	座標系 番号又は記号	VII	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)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(静岡地方税务局沼津支局管轄)

令和6年10月1日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M06821

登記官

登記年月日：平成17年7月12日

562665

各階平面図

建築物平面図

家屋番号 150-2

建築物の所在 伊豆の国市菰山字大平150番地2、150番地1

1階

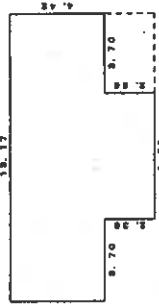


求積表

9.47 X 6.78 = 64.2056
8.70 X 4.42 = 38.2540
計 80.5606

床面積 80.56

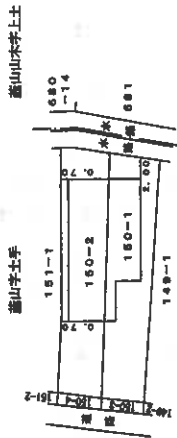
2階



求積表

10.17 X 4.42 = 44.9514
8.70 X 2.36 = 20.5320
計 65.4834

床面積 65.48



A3をA4に縮小



(単位m)

縮尺 1/500

作製者

申請人

縮尺 1/250

A3→A4

A3→A4

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。

(静岡県地方自治局沼津支局管轄)

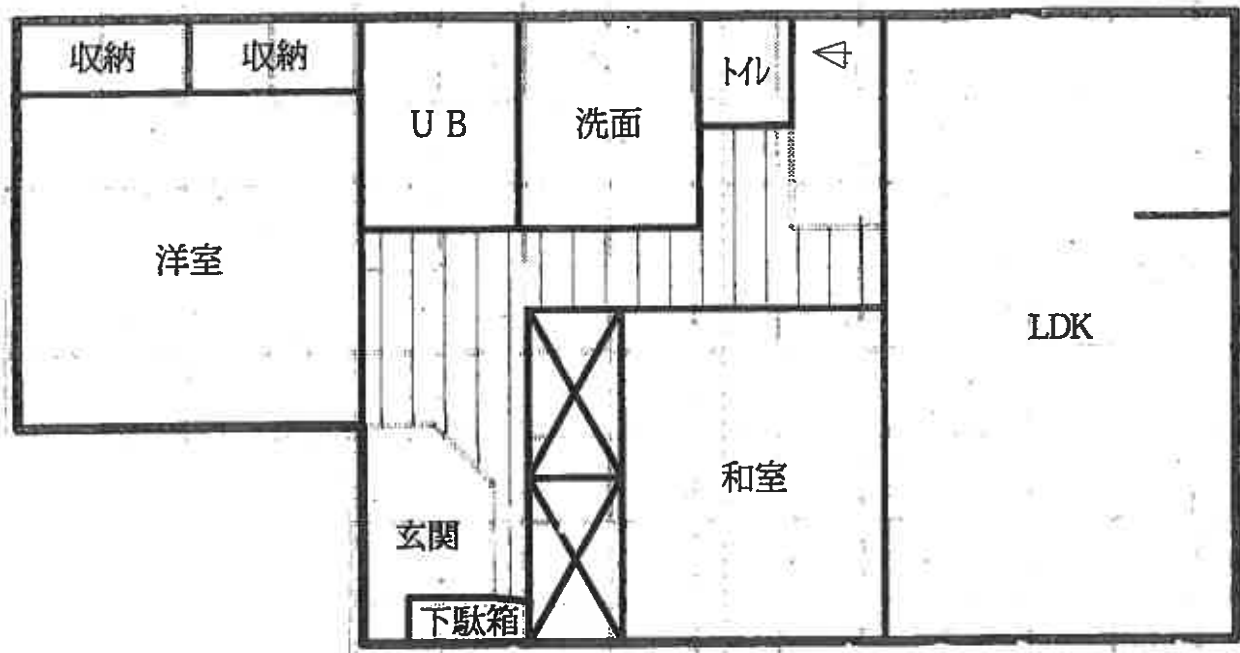
令和6年10月1日

東京法務局台東出張所

登記官

間 取 図

1 階



2 階

