

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 3 0 分から 令和 7 年 5 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 2 2 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 3 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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	9,870,000 7,896,000	一括	1,974,000	63,405	0
1	8,610,000				
2	1,260,000				

物 件 目 録

1 所 在 裾野市金沢字中道

地 番 327番2

地 目 宅地

地 積 375.94平方メートル

共有者 A 持分80分の2

共有者 B 持分80分の39

共有者 C 持分80分の39

2 所 在 裾野市金沢字中道 327番地2

家屋 番号 327番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 103.51平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約10平方メートル

共有者 A 持分8分の6

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

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 片 山 裕 嗣

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】

本件共有者A及び同C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】

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 裾野市金沢字中道

地 番 327番2

地 目 宅地

地 積 375.94平方メートル

共有者 A 持分80分の2

共有者 B 持分80分の39

共有者 C 持分80分の39

2 所 在 裾野市金沢字中道 327番地2

家屋 番号 327番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 103.51平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約10平方メートル

共有者 A 持分8分の6

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

令和6年(ケ)第80号
令和6年10月16日受理
令和6年11月12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 裾野市金沢字中道

地 番 327番2

地 目 宅地

地 積 375.94平方メートル

共有者 A 持分80分の2

共有者 B 持分80分の39

共有者 C 持分80分の39

2 所 在 裾野市金沢字中道 327番地2

家屋 番号 327番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 103.51平方メートル

共有者 A 持分8分の6

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

(2 枚目)

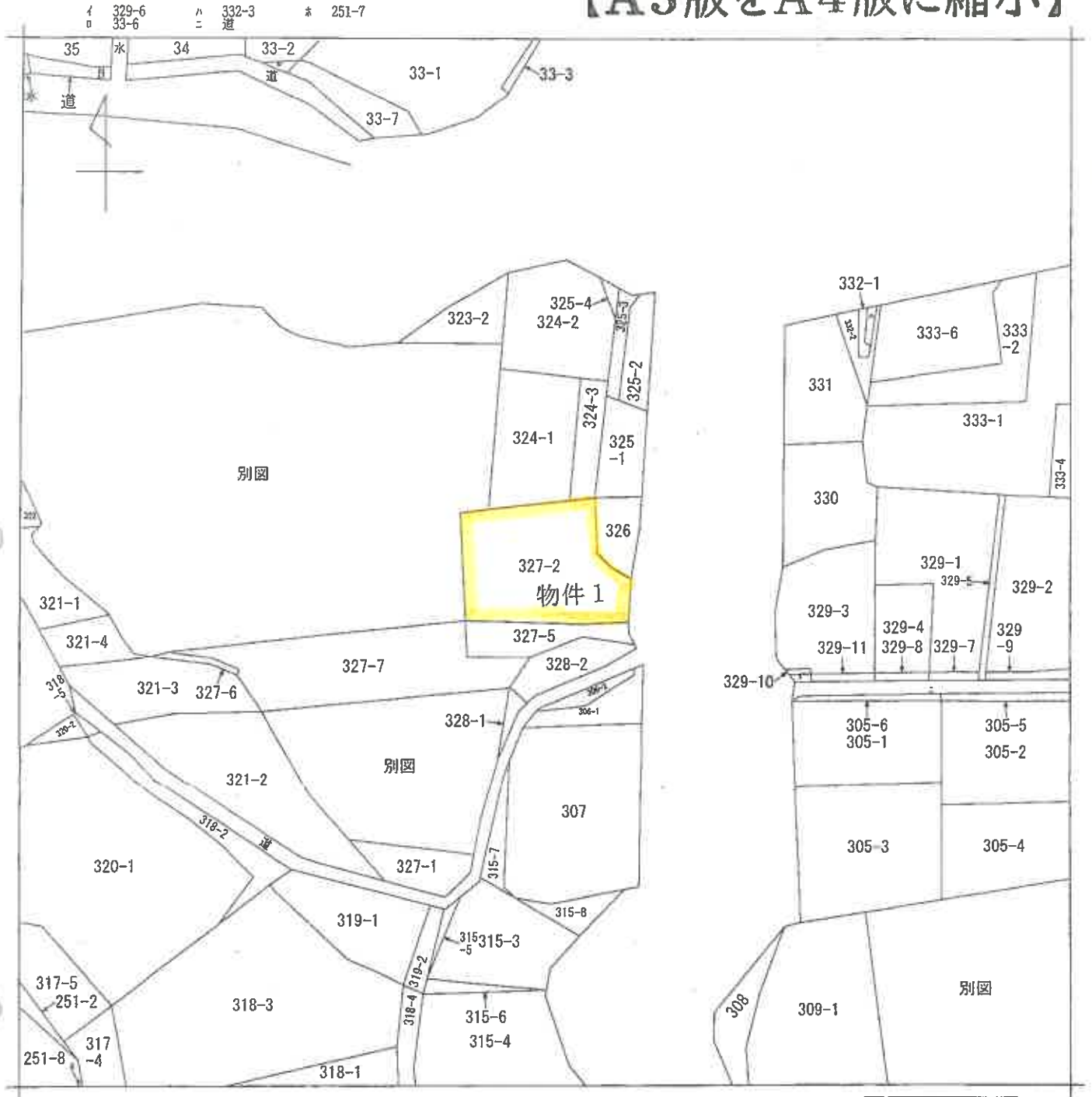
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本件共有者)	1 本件建物は実家になりますが、30年位前に家を出て、その後何度か帰省したことはありますが、2年位前からは全く出入りしていません。 2 本件建物から出てかなり年数が経っていますので、本件建物内に、私の動産類はありません。
■ C (本件共有者)	1 相共有者Aは母親で、Bは兄になります。 2 本件建物には、母親である相共有者A並びに私、私の妻及び子供2人の5人が暮らしています。
■ A (本件共有者)	1 相共有者のBとCは、私の息子になります。 2 現在、私と息子である相共有者C及びその家族の5人が本件建物に暮らしています。相共有者Bは、30年位前に家を出ています。 3 本件建物の床の一部が壊れています、それ以外に損傷したり支障がある所はありません。 4 本件土地の樹木の枝葉が隣接地に一部越境していますが、そのことで隣接地の所有者から何か言われたことはありません。また、境界についての争いもありません。 5 本件建物内で、2年位前から猫を1匹飼っています。 6 本件建物の北東側に、建物が1棟建っています。この建物は、20年位前に亡くなった夫と私が建てた物で、以前、私の部屋として使っていた時もありました。 7 本件土地上に電柱がありますが、この電柱について、電力会社から定期的に借地代を受け取っています。 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月16日 (水) : : :	当庁執行官室	裾野市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返送用封筒(切手220円貼付)添付)
6年10月18日 (金) 11:00 - 11:15	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10月28日 (月) 8:45 - 9:07	物件所在地	本件共有者Aと面談 1 事情聴取・物件特定・写真撮影 2 本件共有者A、Cに対する現況調査期日通知書 交付
6年10月28日 (月) 9:21 - 9:28	裾野市役所	接面道路調査
6年10月28日 (月) : : :	当庁執行官室	本件共有者Bに対し、現況調査期日通知書送付 (切手110円貼付)
6年11月1日 (金) 14:01 - 14:13	当庁執行官室	本件共有者Bから事情聴取(電話)
6年11月6日 (水) 12:45 - 13:33	物件所在地	本件共有者A、Cと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
(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】



(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	裾野市金沢字中道				地番	327番2			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は 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。

令和6年8月13日

静岡地方法務局沼津支局

地図整理番号：M25027

登記官

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：昭和49年8月23日

これは図面に記録されている内容を証明した量面である。
令和6年8月13日 静岡地方方法務局沼津支局

登記官

(6 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

昭和四十九年八月三十一日

地 積 測 量 図

207883 -2

地 番 327~5

土地の所在 裾野市金沢字中道



求 積 計 算 式

② 327~5					
1.	11.00	×	4.20	=	46.2000
2.	11.00	×	1.80	=	19.8000
3.	13.10	×	3.50	=	45.9500
4.	9.80	×	2.00	=	19.6000
5.	6.10	×	1.10	=	6.7100
6.	6.40	×	1.20	=	7.6800
7.	8.60	×	1.60	=	13.7600
8.	1.30	×	0.40	=	0.5200
計					160.2200
%					80.0600
地 積					80.06M ²

① 327~2		
456.0000	×	375.9400
地 積		375.94M ²

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

単位 m

縮 尺 1 / 300

5.49.8.23

地図整理番号：N25028

302967

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。
令和6年8月13日 静岡地方方法務局沼津支局

登記官

(2 枚目)

建築物平面図

家屋番号 327-2

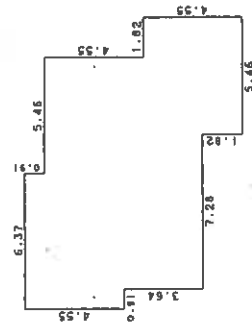
建築物の所在 裾野市金沢字中道 327番地 2

各階平面図

求積表

$4.55 \times 0.91 =$	4.1405
$5.19 \times 5.46 =$	44.7174
$7.28 \times 1.82 =$	13.2496
$9.10 \times 3.64 =$	33.1240
$4.55 \times 1.82 =$	8.2810

合計 103.5125
床面積 103.51 m²



(単位m)

縮尺 1/500

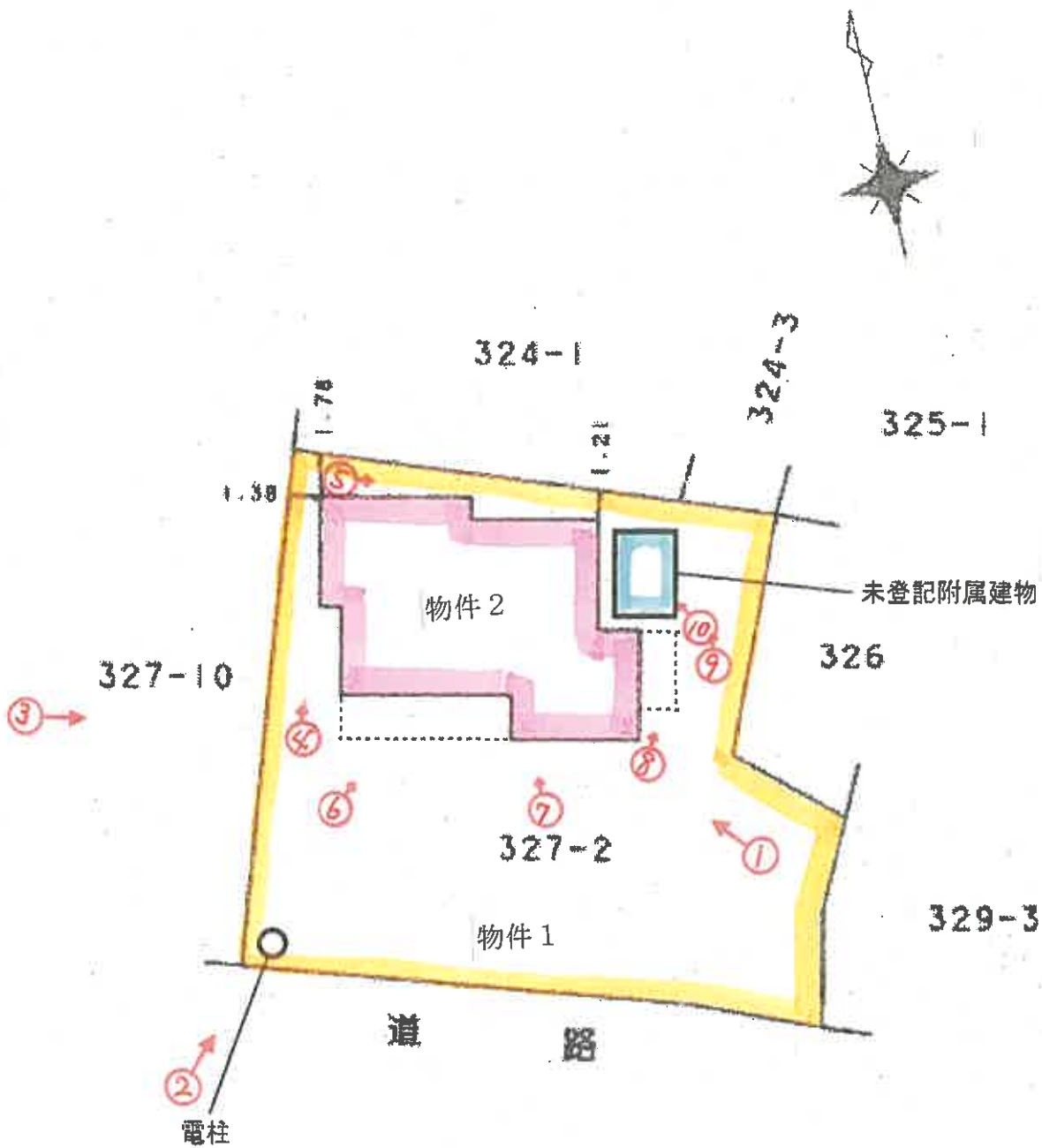
申請人

縮尺 1/250

製作者

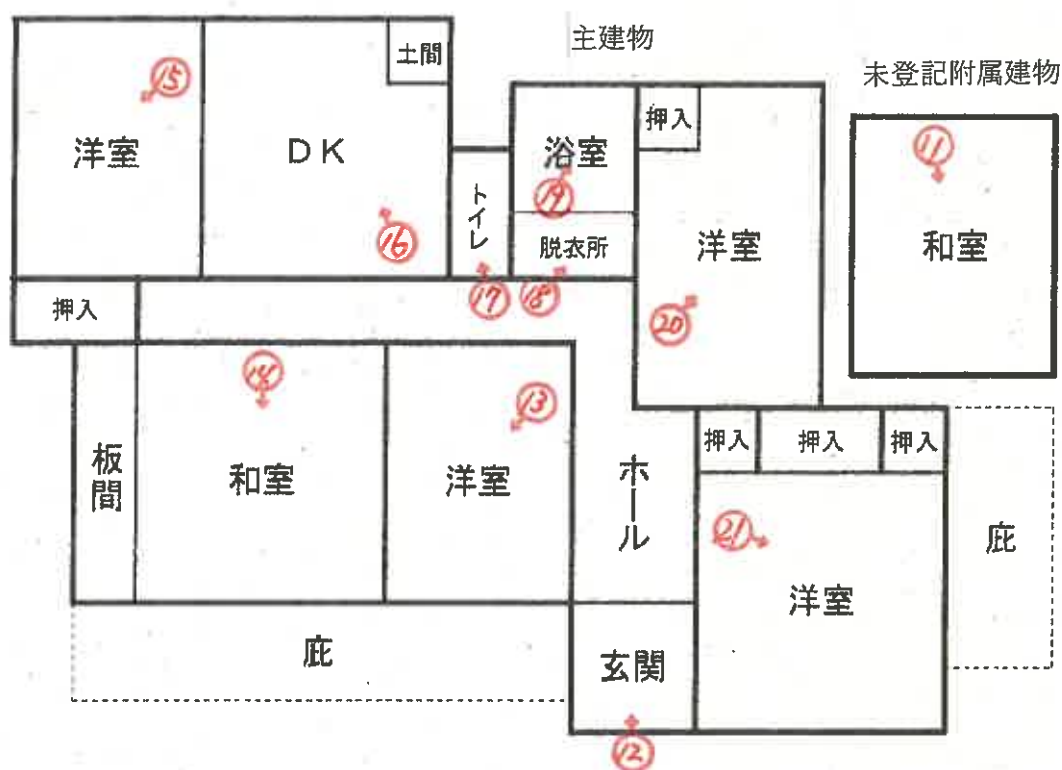
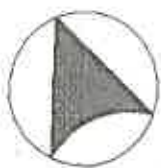
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物配置図



※建物図面等の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図(物件2)



♂写真撮影方向

写真1



写真2



電柱

(10枚目)

写真3



写真4



写真 5



写真 6

庇



(1 2 枚目)

写真 7



写真 8

未登記附属建物

庇



写真 9 未登記附属建物



写真 1 0 未登記附属建物



写真 1 1

未登記附属建物 室内



写真 1 2



(1 5 枚目)

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



令和6年（ケ）第 80 号
令和6年 11 月 6 日 現地調査
令和6年 12 月 5 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
柳 田 毅

物 件 目 録

1 所 在 裾野市金沢字中道

地 番 327 番 2

地 目 宅地

地 積 375.94 平方メートル

共有者 A 持分 80 分の 2

共有者 B 持分 80 分の 39

共有者 C 持分 80 分の 39

2 所 在 裾野市金沢字中道 327 番地 2

家屋 番号 327 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 103.51 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 6

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,870,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 8,610,000円
物件2(建物)	金 1,260,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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。
- ③ 物件1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
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	未登記附属建物あり
特 記 事 項		
・ 物件1 土地上に物件2 の建物が存する。 ・ 未登記附属建物の状況についてはP 6 を参照。		

※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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R御殿場線「岩波」駅の西方・直線距離約1.7 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	裾野市北部郊外の市街化調整区域内の既成住宅地域で、目的物件付近は農地や空地等を介在し、一般住宅、農家住宅等が建ち並び、周囲には山林等も多く残る地域が形成されている。標準的画地は概ね300㎡程度の戸建住宅地と判断される。近隣地域とその周辺に特段の変動要因は認められず、当面は概ね現状のまま推移するものと予測する。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	無指定
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	特記すべき事項はなし
画 地 の 状 況	地 積	375.94㎡
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約24m、奥行概ね21m程度
	地 勢	概ね平坦（若干小高い）
	接 道 状 況	前面道路とほぼ等高に接面する中間画地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	南側幅員約6m舗装市道(建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用……物件2建物の敷地として利用されている。 目的外建物の有無……なし そ の 他……特になし	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 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。「なし」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敷設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	・ 対象物件の南西端部付近に電柱が存する。 ・ 前面道路は西方に向かってやや上り坂で、その幅員は東方が狭く、西方に向かって広がっている（概ね5.2m～6.5m程度）。 ・ 本件土地上に存する樹木の一部が隣地に越境している。 ・ 市街化調整区域線引き時（昭和51年10月12日）以前から宅地利用がなされていた土地と推定される（線引き時に物件1土地上に物件2建物が存する）。

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(登記記載) 昭和50年5月20日新築 経過年数: 約50年 経済的残存耐用年数: 満了しつつある。
仕 様	構 造: 木造平家建 屋 根: 瓦葺 外 壁: 角波板貼、吹付等 内 壁: 塗壁等 天 井: 敷目板張、ボード張等 床 : 畳、フローリング等 設 備: 電気、給排水、衛生 その他: 下記未登記附属あり
床面積(現況)	主たる建物の東側に隣接して未登記附属建物(木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・居宅・延床面積約10㎡)が存する。
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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物共有者らが居宅として占有している(執行官の現況調査報告書も参照されたい)。
特 記 事 項	・アスベスト等の使用状況については不明であり、別途専門調査機関による調査を要する。 ・築後50年近く経過した木造住宅であり、特段の特筆すべきリフォーム等も行われておらず建物内外装及び設備等の全般に老朽化・陳腐化が進行している。 ・執行官の現況調査報告書も参照されたい。

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、また対象物件が戸建住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（土地）

物件1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
1	46,200	1.02	375.94	0.90	15,940,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

公示地 （ 裾野－9 ）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,600\text{円}/\text{㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 77 \div 46,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 ： 公示価格等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 ： 道路方位を考慮した。

◇ 地 域 格 差 ： 街路・交通接近・環境条件等を考慮した。

イ 個別格差： 道路方位、画地形状等を考慮した。

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物の経過年数、建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件 2（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
2	150,000	113.51	0.03	510,000

イ 延床面積：登記面積に未登記附属建物の面積を加算した現況概算面積。

ウ 現 価 率：経過年数、維持管理の状況、建物用途等を考慮して3%程度と判定した。

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 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	15,940,000	0.10	場所的利益	1,590,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

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	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	15,940,000	- 1,590,000		—	0.60	8,610,000
2	510,000	+ 1,590,000	—	—	0.60	1,260,000
一 括 価 格 (合 計)						9,870,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場修正 : 第2評価の条件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

1 公示地価格 (裾野－9)

所 在 : 裾野市今里字新田畑37番17

価 格 : 36,600円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 199㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南側 4m 私道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域

(建蔽率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ、農地の中の住宅地域

第7 附属資料の表示

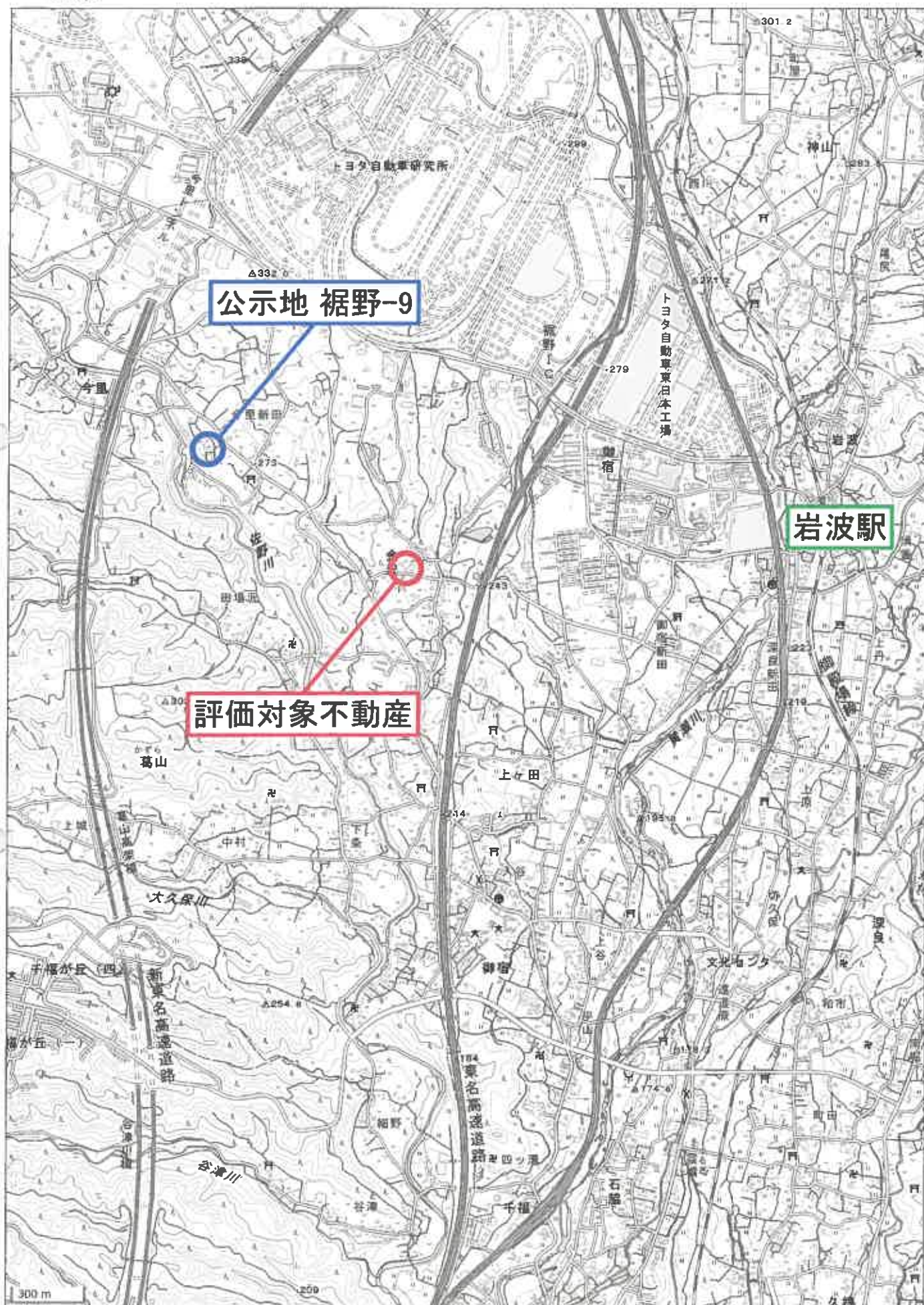
1 位 置 図

2 公 図 写

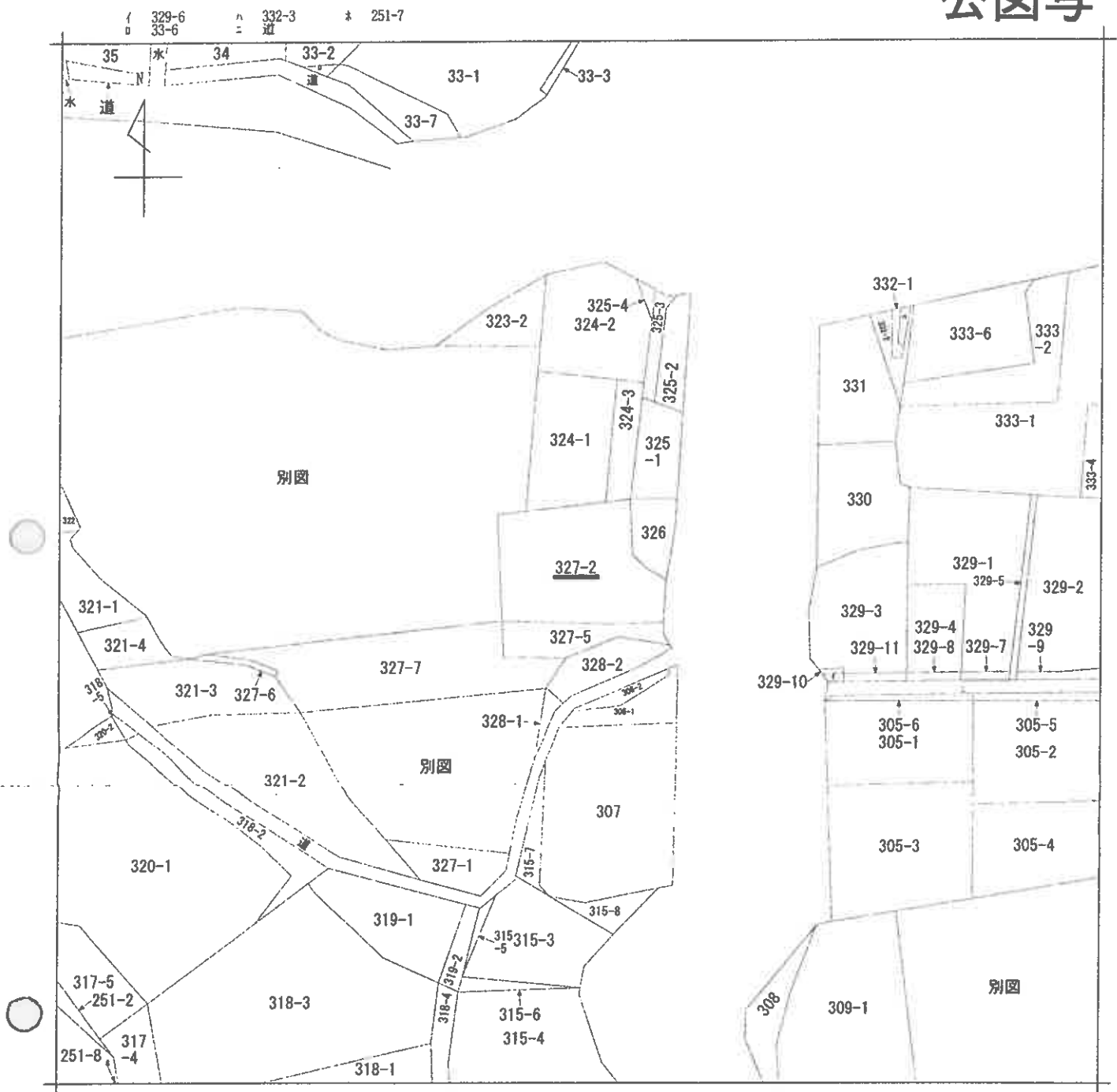
3 建物配置図

4 間 取 図

以 上



公図写



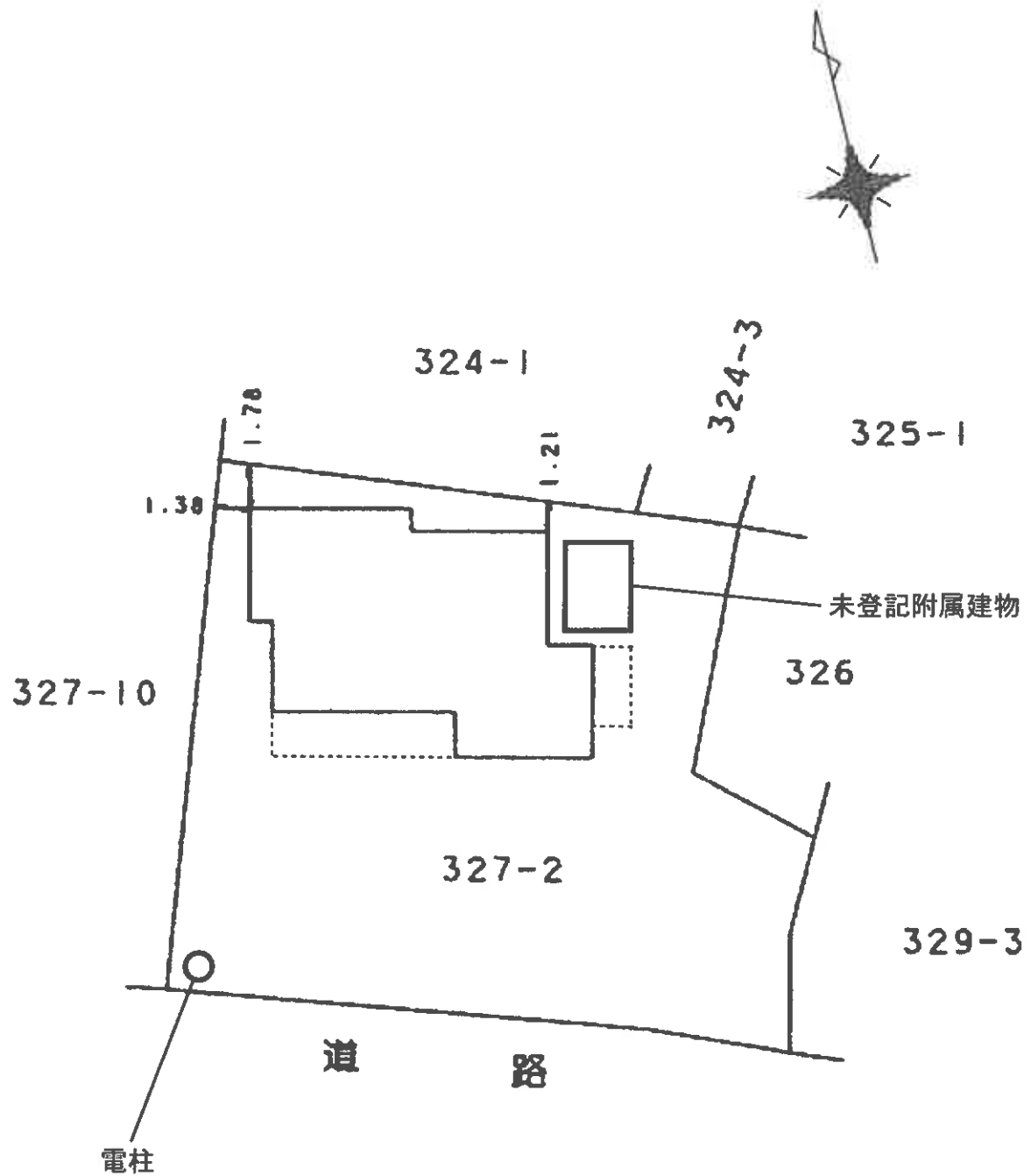
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	裾野市金沢字中道				地番	327番2			
出力縮	1/600	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		

A3→A4に縮小

建物配置図(物件2)



※建物図面等の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図(物件2)

