

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 28 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 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	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売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 6 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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	1,320,000 1,056,000		264,000	75,641	16,208

物 件 目 録

1	所	在	沼津市馬込字五反畑
	地	番	1 4 6 番 4
	地	目	雑種地
	地	積	3 5 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月21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】

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】

隣地（地番146番2）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	沼津市馬込字五反畑
	地	番	1 4 6 番 4
	地	目	雑種地
	地	積	3 5 9 平方メートル



令和6年(ケ)第46号
令和6年6月25日受理
令和6年7月5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 | 沼津市馬込字五反畑 |
| | 地 番 | 1 4 6 番 4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 5 9 平方メートル |



(土地用)

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) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件1) ☐ 山林 (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 ☒ 土地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	1 本件土地は、北西側で市道40585号線に接道している。 2 本件土地の東側角及び南側角付近に、木造亜鉛メッキ鋼板葺の物置 (非建物、構築物) が各1つつ存在する。 3 本件土地と南西側隣接地 (地番146番2) との境界が判然としない。 4 本件土地は、公簿上の面積と異なる可能性がある。
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
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 ☐ 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
■南西側隣接地（地番 1 4 6 番 2）所有者	1 私が所有している土地と本件土地との境界は、私が土地を購入した時点で判然としない状況でしたが、本件所有者と境界のことで争い等になっていることはありません。
■本件所有者破産管財人	1 私は本件所有者の破産管財人をしています。 2 本件と地上にある 2 つの物置ですが、時期はわかりませんが、本件所有者の先代が、農作業小屋として造ったと聞いていますので、現時点では本件所有者の所有物ということになると思います。 3 本件土地と南西側の隣接地との境界が判然としないのは承知しています。 4 本件土地については、令和 6 年 4 月 9 日付けで財団放棄をしていますので、現在は本件所有者の占有下にあります。 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月26日 (水) 14 : 15 — 14 : 25	静岡地方裁判所 沼津支部	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
6年7月4日 (木) 13 : 40 — 14 : 10	物件所在地	隣接地所有者と面談 1 事情聴取 2 物件特定・写真撮影
6年7月4日 (木) 14 : 25 — 14 : 30	沼津市役所	接面道路調査
6年7月4日 (木) 14 : 45 — 14 : 50	当庁執行官室	本件所有者破産管財人から事情聴取 (電話)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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】



(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略略を記載した図面です。



請求部	所在	沼津市馬込字五反畑				地番	146番4			
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		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。

(静岡地方税務局沼津支局管轄)

令和6年5月29日

名古屋法務局

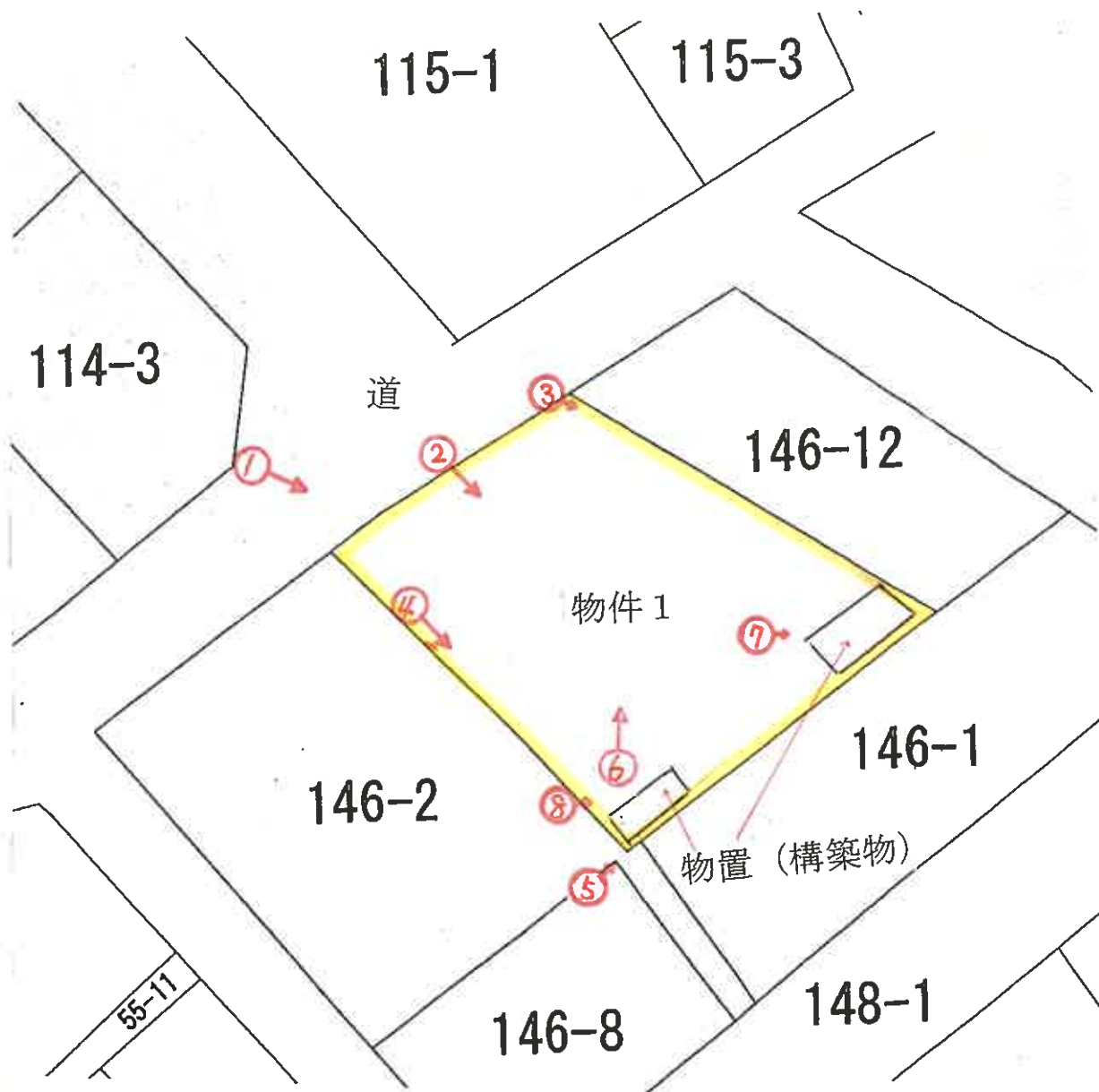
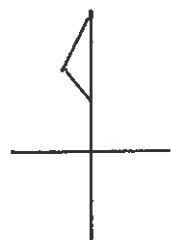
請求番号: 13-1

登記官

(1/2)

(5 枚目)

土地位置関係図
(概略)



♂写真撮影方向

写真 1

物置（構築物）

物置（構築物）



物件 1

写真 2

物置（構築物）

物置（構築物）



写真 3

物置（構築物）



写真 4

物置（構築物）



物件 1

隣接地

写真 5

物置 (構築物)



写真 6



写真7

物置（構築物）



写真8

物置（構築物）



求 意 見 書

高 塚 智 範 殿

令和 7年 3月 3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 3月 10日
評価人

高塚智範

物 件 目 録

1	所 在	沼津市馬込字五反畑
	地 番	1 4 6 番 4
	地 目	雑種地
	地 積	3 5 9 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年(ケ)第46号
令和6年7月9日 現地調査
令和6年7月16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	沼津市馬込字五反畑
	地 番	1 4 6 番 4
	地 目	雑種地
	地 積	3 5 9 平方メートル



第1 評価額

評 価 額
金 2, 2 0 0, 0 0 0 円

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、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
特 記 事 項		
①. 物件1の土地上の東側角と南側角付近には木造亜鉛メッキ鋼板葺物置が存する。2棟ともに簡素な構造で朽廃しており経済価値はなく、評価においては非建物・構築物として扱う。 ②. 南西側隣接地146番2との敷地境界が不明瞭である。現地での巻尺等による概測によれば、登記簿数量と実際の数量が異なる可能性がある。評価においては登記簿数量を採用するが、正確な数量を把握するには、南西側隣接地146番2との境界を確定のうえ測量士等による実測を要する。		

※現況欄に記載のない事項については登記簿記載とほぼ同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

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「沼津」駅から南方へ道路距離で約5.5 kmに位置する。（後添「所在位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	海岸近くの狭小な街路沿いに戸建住宅や小規模作業所等が密集する住宅地域である。標準画地は規模200㎡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	市街化区域内 第1種住居地域 60% 200% 無 静岡県第4次地震被害想定津波浸水域、土砂災害警戒区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	359㎡ 台形地 間口約19m、奥行約20m 平坦地 北西向き中間画地で前面道路に等高接面 セットバックを要する
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は北西側の幅員約3～3.7mの舗装市道40585号線で、建築基準法第42条2項道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：空地 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照通風は普通、周囲は戸建住宅等 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. 一般的な郊外住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壤汚染の発生を懸念する施設は無い。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. 土地所有者が空地の状態で占有している。 ③. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。

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、基準地の標準価格に比準した価格により評価額を求める。

1. 基礎となる価格

物件1（土地）

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	19,800	0.86	359	—	6,110,000

ア. 標準画地価格（基準地の標準価格に比準した価格）

基準地 沼津（県）－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,300\text{円}/\text{㎡} & \times & 95.8/100 & \times & 100/105 & \times & 100/158 & \div & 19,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：基準地の画地条件（方位）を考量

◇地 域 格 差：地域の街路条件、環境条件を考量し査定

イ. 個 別 格 差：物件1の画地条件（規模が大きい、台形地、セットバックを要する）を考量

ウ. 地 積：登記簿数量

エ. 建 付 減 価：無

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

評価額

物件	基礎となる 価格 (円) (1オ) ア	土地利用権等 割合の控除 (円) 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	6,110,000	—	—	0.6	0.6	2,200,000

イ. 土地利用権等割合の控除：無

ウ. 占有減価修正：無

エ. 市場性修正：朽廃物置（構築物）2棟が存すること、一部敷地境界が不明瞭で登記簿数量と実際の数量が異なる可能性があること、土砂災害警戒区域に指定され、沿岸部の不動産市況も考慮すると、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等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地 沼津（県）－3

所 在：沼津市志下字南通424番1外

価 格：34,300円/㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：204㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側が幅員約5mの舗装市道に接面

位 置：沼津駅から約5.4km

用 途 指 定 等：第1種住居地域、建蔽率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：一般住宅のほか作業所等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1. 所在位置略図
2. 公図写
3. 配置図

以 上

静岡県沼津市馬込 付近

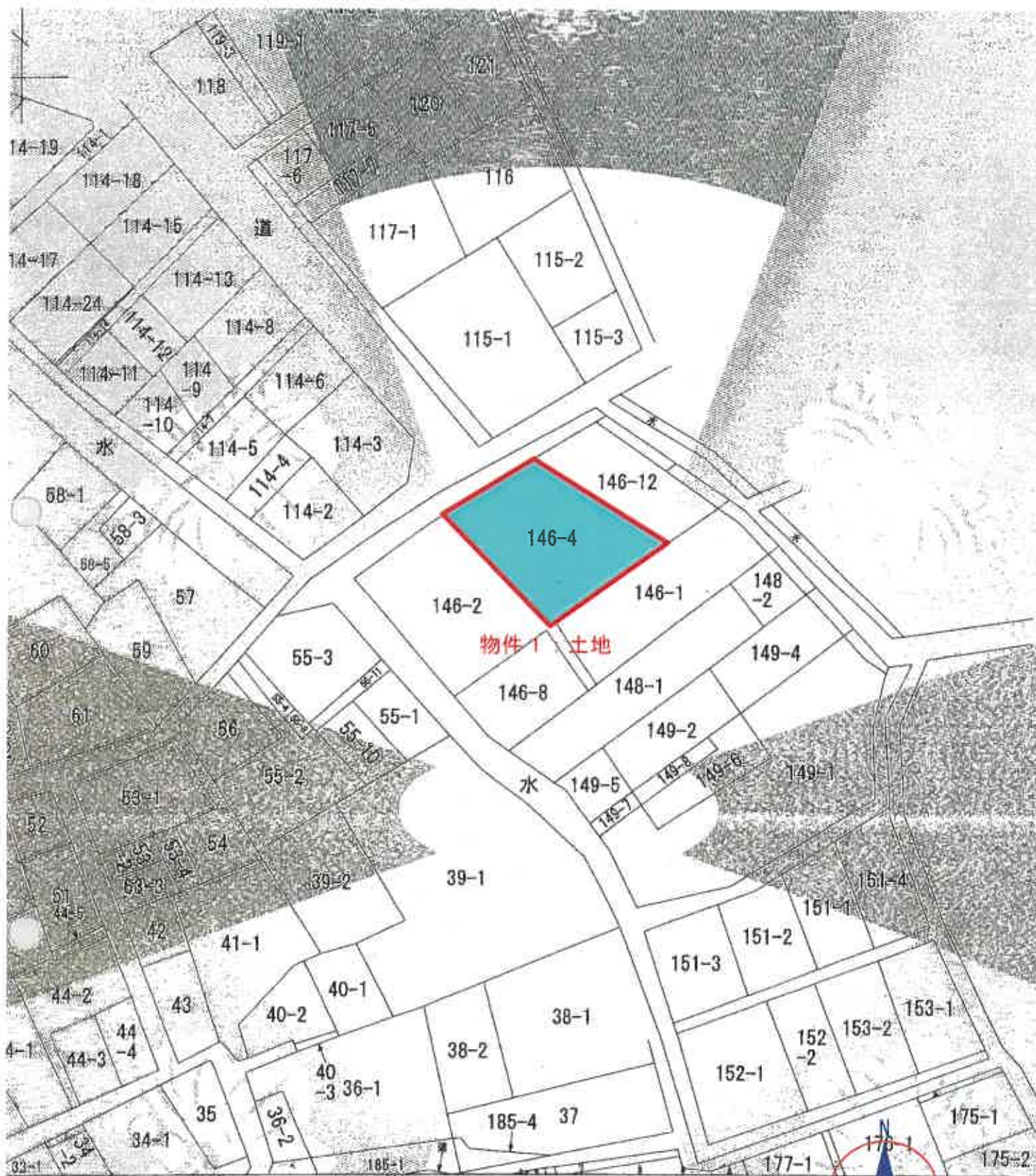


(C)2020 MAPPLE, Inc.

所在位置略図

1 : 10,000 相当

地図 (スーパーマッブル・デジタルより作製)
印刷中心は 東経 138度52分56秒 北緯 35度 3分28秒
地図使用承認: マッブル 第5-100号



物件 1 土地



この図面は、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た図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

生 沼津市馬込字五反畑

地 番 146番4

公 図 写

(旧土地台帳附属地図)

市道40594号線

115-1

115-3

市道40598号線

市道40585号線

146-12

物件1：土地

146-4

朽廃物置

敷地境界不明瞭

146-2

146-1

朽廃物置

146-8

148-1

55-1

149-2

水

149-5

配置図

(公図より作製 原図を拡大)

