

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 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 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 場 所 令和 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 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 7 月 2 日 午前 10 時 00 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 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	600,000 480,000		120,000	19,224	0

物 件 目 録

- 1 所 在 三島市谷田字穴田
地 番 798番5
地 目 宅地
地 積 184.75平方メートル
共有者 A 持分24分の6

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 18 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】

本件共有者 A（売却対象外の共有持分も有する。）及び売却対象外の共有持分を有する B が占有している。同人らの所有する売却対象外建物（家屋番号 798 番 5 の 1）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地は共有持分（持分 24 分の 6）についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 三島市谷田字穴田
地 番 798番5
地 目 宅地
地 積 184.75平方メートル
共有者 A 持分24分の6

令和6年(ヌ)第61号
令和7年1月27日受理
令和7年2月21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 三島市谷田字穴田
地 番 798番5
地 目 宅地
地 積 184.75平方メートル
共有者 A 持分24分の6

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) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら (「執行官の意見」参照) ☐ その他の者 ☒ 上記の者らが本土地上に、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、北側で市道つつじが丘 7 号線に接面 (高低差があり直接の出入りはできない) し、西側で市道つつじが丘 8 号線に接道 (高低差があるがスロープを介し出入りしている) している。 2 本件土地の南西側に、カーポートが存在する。			
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 ☒ 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	三島市谷田字穴田 798番地5
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 798番5の1
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 50.72平方メートル 2階 28.18平方メートル
所 有 者	☒ 土地共有者ら (執行官の意見 参照) ☐ その他の者 ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和47年7月25日 (登記記録上) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本件土地相共有者)	1 私は、本件共有者 A の実兄になり、本件土地上にある目的外建物に A と 2 人で住んでいます。 2 本件土地の登記記録上の相共有者 C は私達の父親、同 D は私達の母親になりますが、父親は 3、4 年前に、母親は 7、8 年前に亡くなっています。本件土地の共有持分登記は相続登記をしないままになっていて、目的外建物も父親 C 名義から相続登記をしないまま現在に至ります。 3 私達両親の相続人は私と本件共有者の 2 人だけになりますので、本件土地及び目的外建物の実際の共有持分権者は私と本件共有者になり、法定相続分は各 2 分の 1 ずつになります。 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

執行官の意見

本件土地は、登記記録上はA、B、C、Dが各24分の6の持分で共有となっているが、相共有者B（本件共有者の同居の兄）の陳述によれば、相共有者C及びDは本件共有者A及び相共有者Bの両親であり、既に死亡しているが相続登記をしていないとのことである。また、相共有者C及びDの相続人は本件共有者A及び相共有者Bのみであるとのことであるので、本件土地及び目的外建物の実際の共有者（登記記録上ではない）は、本件共有者A及び相共有者Bである（同人らの法定相続における共有持分は、それぞれ各2分の1ずつである）と思料する。

以上

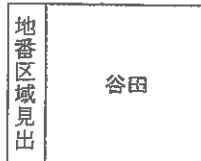
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月28日 (火) 12:00 - 12:10	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
7年2月5日 (水) 9:50 - 10:10	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件共有者A及び目的外建物所有者C (登記記録上) に対する現況調査期日通知書投函
7年2月5日 (水) 10:30 - 10:35	三島市役所	接面道路調査
7年2月17日 (月) 10:35 - 10:55	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認 2 評価人同行
7年2月17日 (月) 16:30 - 16:45	当庁執行官室	本件土地相共有者Bから事情聴取 (電話)
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

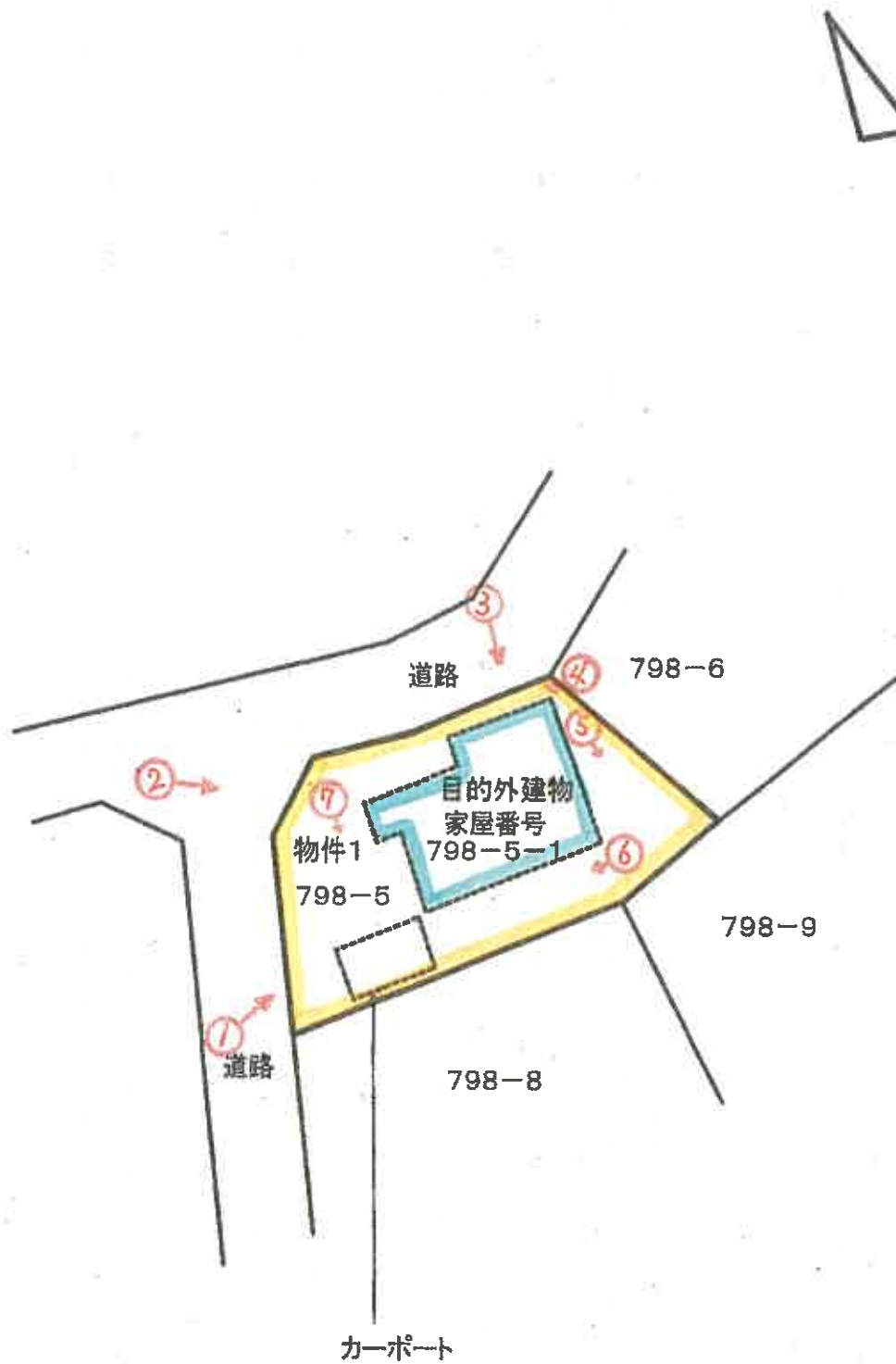
4 798-26 A 784-2
□ 784-11

+40449.428



(7 枚目)

土地建物位置関係図(概略)



♂写真撮影方向

写真 1

目的外建物

カーポート



写真 2

目的外建物



写真 3

目的の外建物



写真 4

目的の外建物



写真 5



写真 6

目的外建物



(1 1 枚目)

写真7



令和6年(ヌ)第61号
令和7年2月17日 現地調査
令和7年2月25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

竹石 敦 印

物 件 目 録

1 所 在 三島市谷田字穴田
地 番 798番5
地 目 宅地
地 積 184.75平方メートル
共有者 A 持分24分の6

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 600,000 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、買受希望者は事前に物件内に立ち入ることができない場合があること、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	現 況
1	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
1. 本件土地には目的外建物が存している。 2. 本競売の売却対象は土地持分24分の6のみである。		

※ 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	伊豆箱根鉄道駿豆線「三島二日町」駅の東方、直線距離約 1.6km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	三島市南東部郊外の傾斜地に造成された既成住宅団地で、中小規模の一般住宅が建ち並んでいる。 特段の地域変動要因は見当たらず、今後も現在の土地利用状況が継続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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 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 旧宅地造成事業に関する法律の認可区域であり、都市計画法施行規則第 60 条の適合証明により建物の建築が可能と思われる。 隣地高低差により静岡県建築基準条例第 10 条 (がけ付近の建築物) 適用の可能性あり。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	184.75 m ² 内、持分 24 分の 6 ほぼ台形 概ね平坦で間口部分は西下りの緩傾斜 東側及び南側の一部は隣接土地より低い 道路とほぼ等高～やや高く接する角地
接 面 道 路 の 状 況	・ 北側幅員約 4. 2 m の舗装市道 (建築基準法上の道路) ・ 西側幅員約 4. 1 m の舗装市道 (同上)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・本件土地共有者 A、B が後記目的外建物を所有し、占有している。 (詳細は後記特記事項及び執行官の「現況調査報告書」を参照されたい) 目的外建物の有無・・・あり そ の 他・・・特になし	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 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、通常で敷地内に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	1. 本件土地の南西側にはカーポートが存している。 2. 法務局備え付けの地積測量図がないため、正確な境界、地積の確定には専門家による調査、測量を要するものと思われる。 <目的外建物の概要> 家屋番号：798 番 5 の 1 種類：居宅 構造：木造瓦葺 2 階建 床面積：1 階 50.72 m² 2 階 28.18 m² 延べ 78.90 m² 建築時期：昭和 47 年 7 月 25 日 所有者：本件土地共有者 A、B （登記上は A、B、C、D 共有） 建築主：当該目的外建物の登記上の所有者 C

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、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに必要な応じて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	共有持 分 エ	建付 減価 オ	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	60,000	0.90	184.75	6/24	0.90	2,240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 三島ー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
 $62,800 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/102 \times 100/102 \div 60,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位

◇地 域 格 差：基準地は街路条件等でやや優る。

イ 個 別 格 差：角地、方位でやや優る反面、地勢、形状等で劣り、総じて劣る。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：物件目録記載の共有持分を採用。

オ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

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。

内訳価格及び一括価格

物 件 番 号	基礎となる価格 （円） （1①カ） ア	土地利用権等割合 の控除 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	2,240,000	1ー0.1	—	0.5	0.6	600,000
評 価 額						600,000

- イ 土地利用権等割合の控除：本件土地上に存する目的外建物の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10%と査定して、当該割合を控除した。
- ウ 占有減価修正：法的保護の可否等につき検討した結果、減価を要しないと判断した。
- エ 市場性修正：本件土地上に目的外建物が存しており、さらに本競売の売却対象が土地の共有持分のみであるため、市場性が大きく劣ることを考慮した。
- オ 競売市場修正：第 2、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

1 基準地価格 (三島ー9)

所 在：三島市谷田字梨ノ木山1982番58

価 格：62,800円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：185㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：東側6.0m市道

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区画整然とした住宅地域

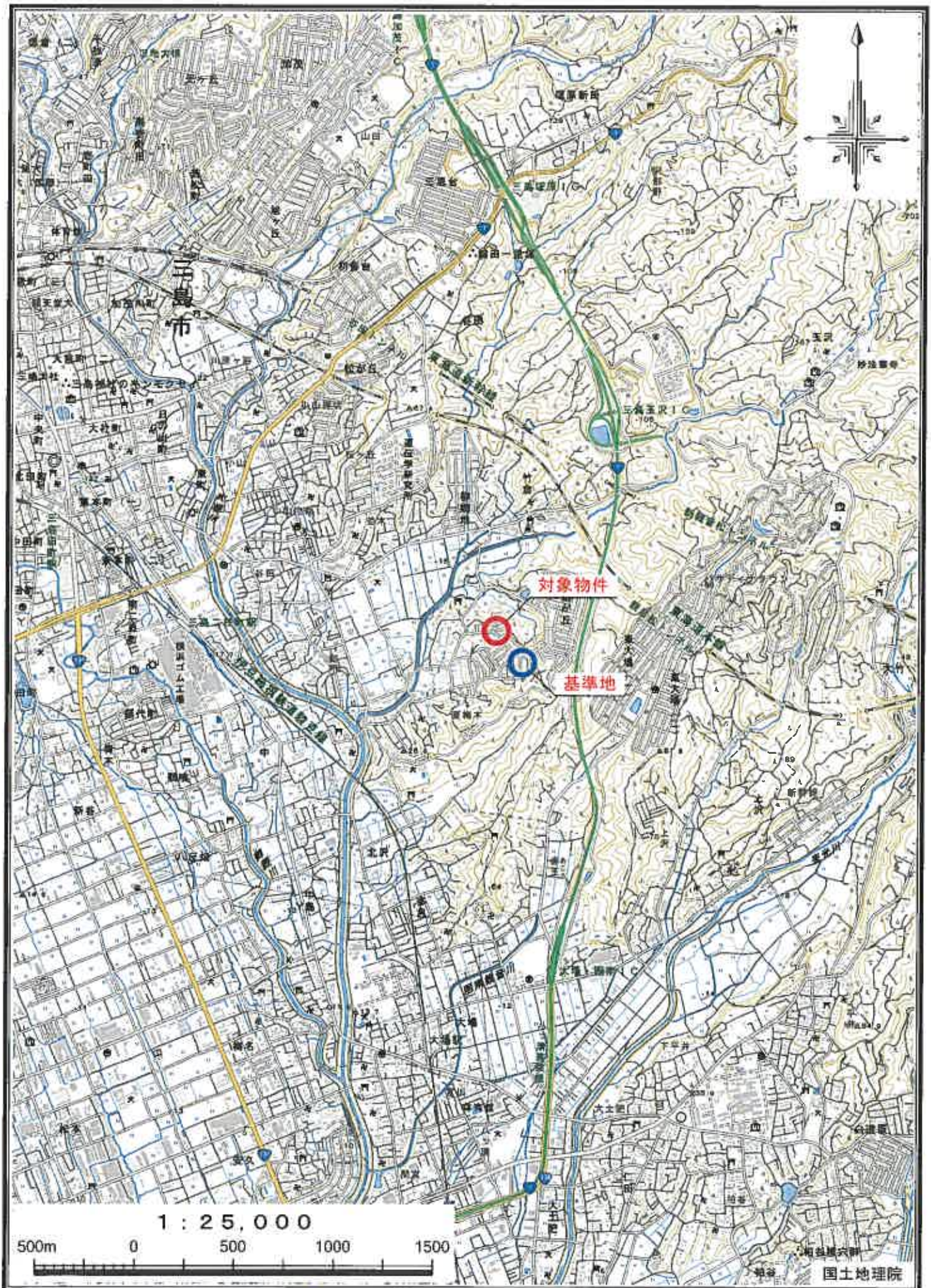
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

位置図

電子国土地形図



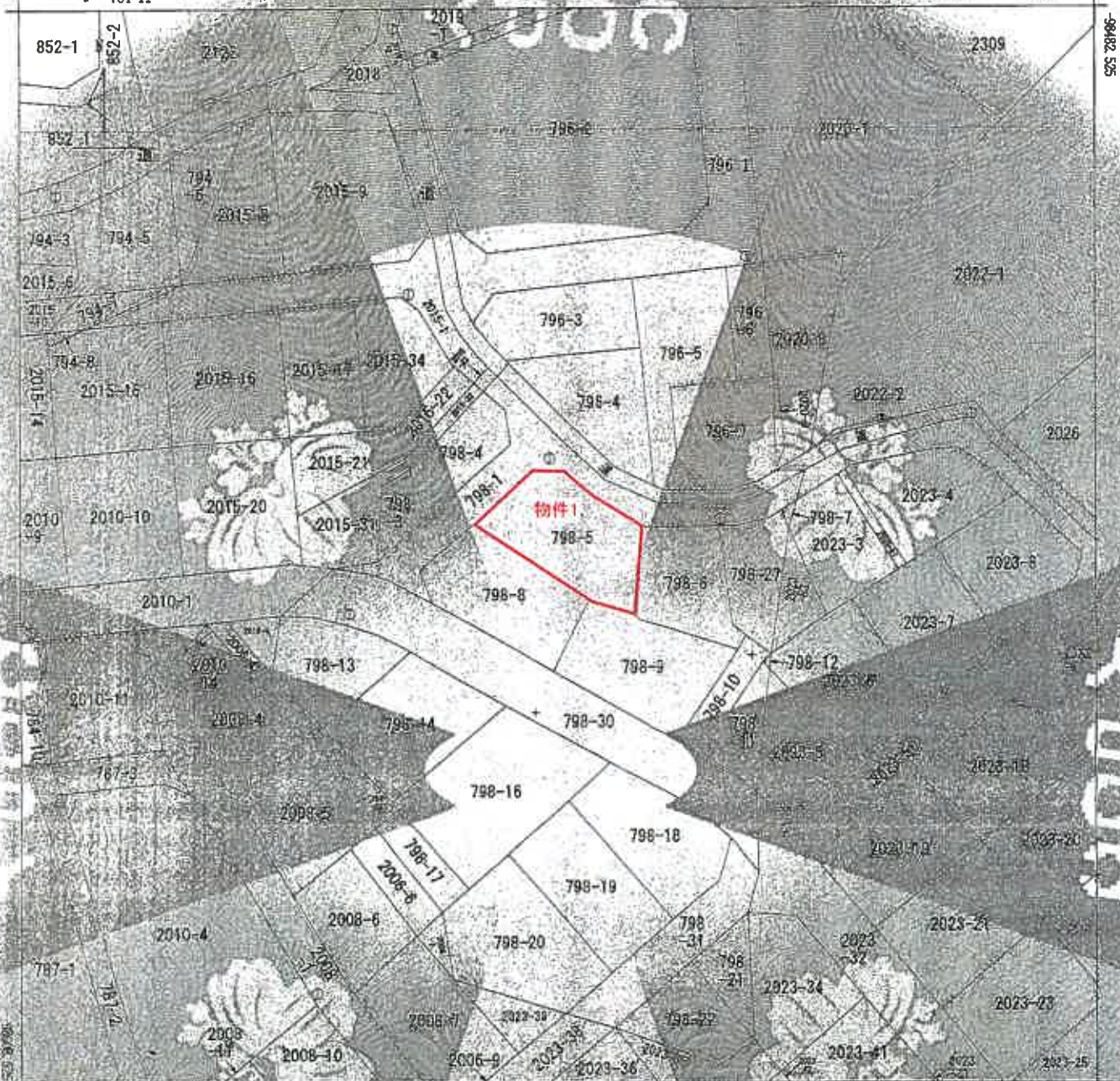
公図写

(A3をA4に縮小)

798-26
784-11

(基準地積率: 地上積定)

4449.428



4449.428 基準地積率: 地上積定



調査 部分	所在	二島市谷田五丁目			地番	798番5		
出力 縮尺	1/500	接 区 分	甲 三	取得 年月日 1999年	分類	地積(法第1号条第1項)		
作成 年月日		備 付 年月日 1999年	昭和59年10月17日			備 記 事項		

これは地図に記載された内容と一致するものである。

(静岡地方裁判所谷田支部)

令和6年12月12日

大津地方裁判所

地図整理番号: M28779

登記簿

(1/1)

（編號：其外製國，其回其其）

 $\frac{1}{2}$

作製年月日
昭和四年五月五日

日 出 火

面圖

640731

1000

理物切所載 玉璽本古由字六由 40名 著述 刊行

圖面

建國身震

武學雜誌

五

每張收銀七角五分(定價用紙)

次子：王丹

種	尺	1/200	1/200
---	---	-------	-------

578-15

1990

地圖整理番号: M28780

登記年月日 昭和47年6月5日

640732

家屋番号 998番台01

建物所在地 三鷹市合田字大田998番地

地籍附平面図



2/2

作成年月日 昭和47年6月5日

作成者

申請人

(申請書に添付文書として提出するもの)

無効マーカー

1/1

COPY

地図登録番号: M28780

12/01

これは図面に記載された内容に基づいて作成されたものである
(申請書に添付文書として提出するもの)

令和6年12月12日 大津地方事務所

COPY

土地建物位置関係図(概略)

