

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 26 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 6 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 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 30 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 7 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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）
2	7,910,000 6,328,000		1,582,000	89,525	19,183



物 件 目 録

2 所	在	沼津市市場町
地	番	5番3
地	目	宅地
地	積	110.73平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9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 その他買受けの参考となる事項

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

2	所	在	沼津市市場町
	地	番	5番3
	地	目	宅地
	地	積	110.73平方メートル



令和6年(ケ)第61号
令和6年8月9日受理
令和6年9月18日提出

現況調査報告書

(物件2)

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

2	所	在	沼津市市場町
	地	番	5 番 3
	地	目	宅地
	地	積	110.73 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	静岡県沼津市市場町5番2号 付近			
土地	物件2			
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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（空き地）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、北側で県道原木沼津線に接道している。 2 本件土地上に、建築廃材が積まれて残置されている。			
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
■ A (本件所有会社代表者)	1 本件土地は、本件物件3の建物（沼津市市場町5番地1所在 家屋番号5番1 事務所 本件所有会社所有）の駐車場として使用していましたので、本件土地の占有状況は、本件物件3の建物の占有状況と同じです。従って、令和5年10月以降は、誰も使用していない状態になっています。 2 本件土地上に残置されているのは、本件所有会社の建築廃材になります。以前廃棄を業者に依頼してあり、鉄製のバケツに廃材が入れてあったのですが、その業者が中身をその場に出してバケツのみを回収したため、現在のような状況になりました。 3 隣接地との間で、境界について争い等はありません。 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8月26日 (月) 10:45 - 10:50	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8月28日 (水) 13:45 - 13:50	物件所在地	物件特定・写真撮影
6年8月28日 (水) : : :	当庁執行官室	本件所有会社代表者Aに対して、現況調査期日通知書送付
6年9月11日 (水) 14:15 - 14:25	物件所在地	本件所有会社代表者Aと面談 1 占有等確認・写真撮影 2 評価人同行
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概略を記載した図面です。

地番区域見出し
市場町

請 求 部 分	所 在	沼津市市場町				地 番	5番1	
出 力 尺 寸	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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7月5日

静岡地方方法務局沼津支局

地図整理番号：M24934

登記官

(1/1)

(5 枚目)

写真撮影方向

写真1



写真2



令和6年（ケ）第61号
令和6年9月11日 現地調査
令和6年9月30日 評価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

評価書

(物件2)

評価人 不動産鑑定士

鍋田 俊彦

印

物 件 目 録

2	所	在	沼津市市場町
	地	番	5 番 3
	地	目	宅地
	地	積	110.73 平方メートル



第1 評価額

評 価 額	
物件2（土地）	金 7, 9 1 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
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		

※ 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2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「沼津」駅の南方・直線距離約 780m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域。特段の変動要因は無く当面は現状維持と予測する。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	110.73 m ² 長方形 平たん 路面と等高の中間画地
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 25 m舗装県道（建築基準法上の道路）。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・駐車場（空き地） 目的外建物の有無・・・なし その他・・・本件土地上に建築廃材が残置されている	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 可 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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。	
特 記 事 項		

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2（土地）

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	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	119,000	1.00	110.73	—	13,180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 沼津5-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $114,000 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 119,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：公示地は環境条件が劣る。

イ 個 別 格 差：概ね標準的な画地である。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし

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。

物 件 番 号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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
2	13,180,000	—	—	—	0.6	7,910,000

イ 土地利用権等割合の控除：なし

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 地価公示又は基準地価格 沼津5-8

所 在：沼津市市場町11番25「市場町11-20」

価 格：114,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：186㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：西側20m

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）

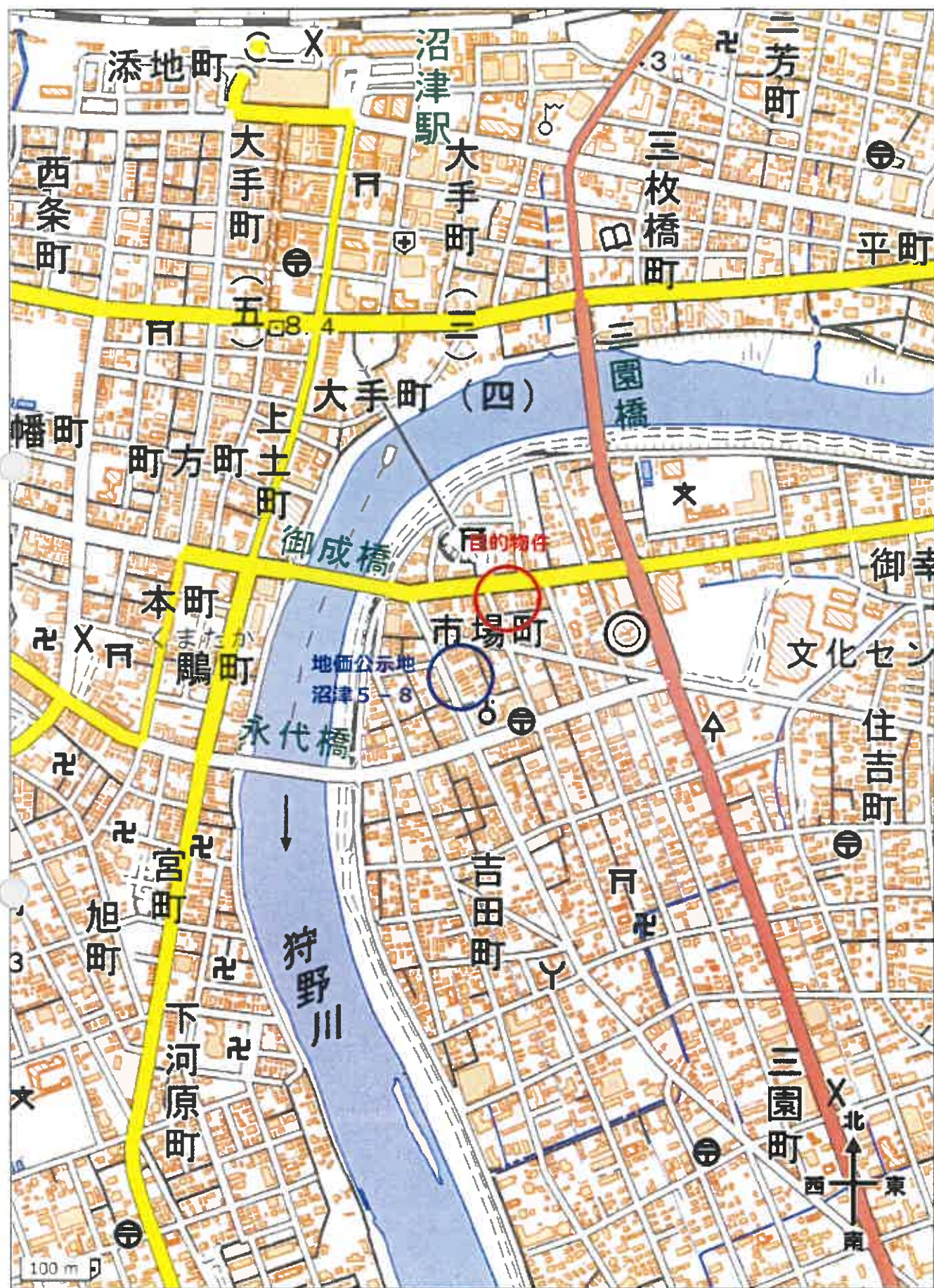
地域の概要：小売店舗、事務所等が見られる近隣商業地域

第7 附属資料

1 位置図

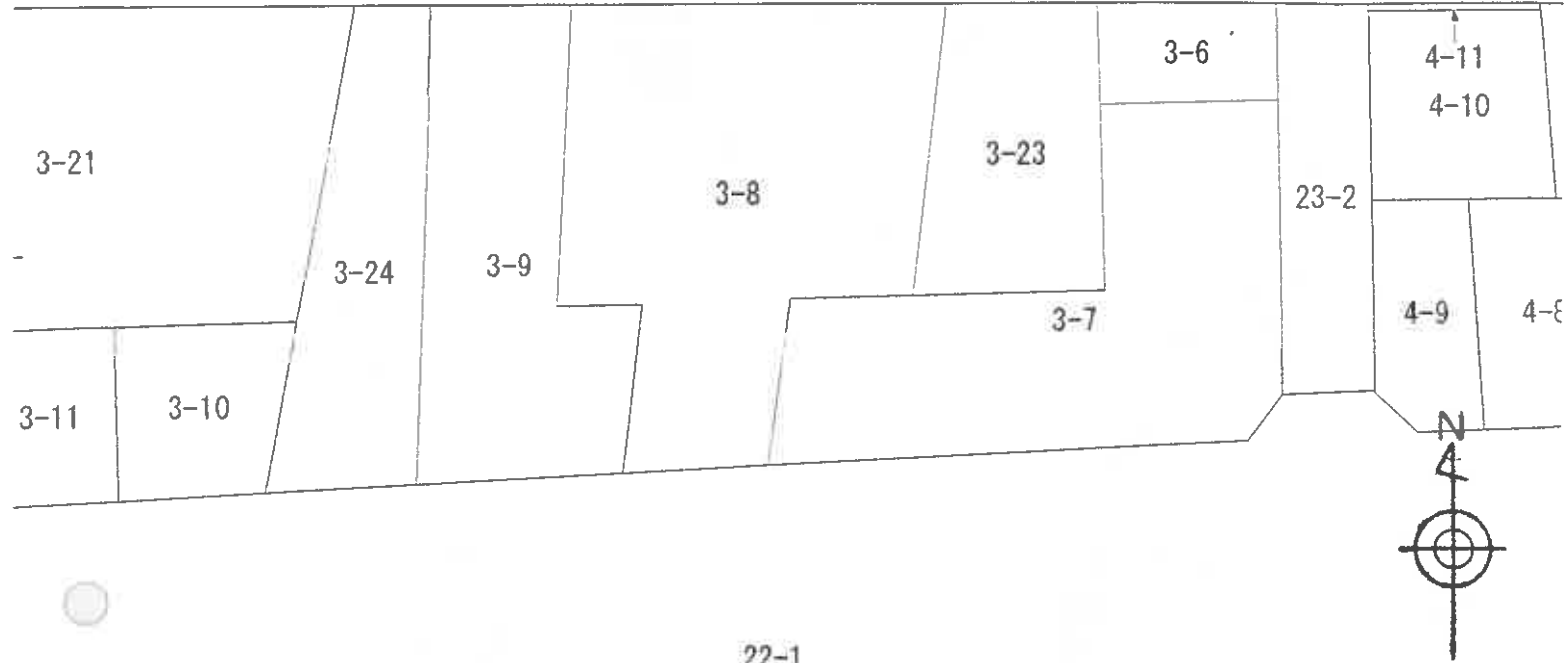
2 公図写

以 上



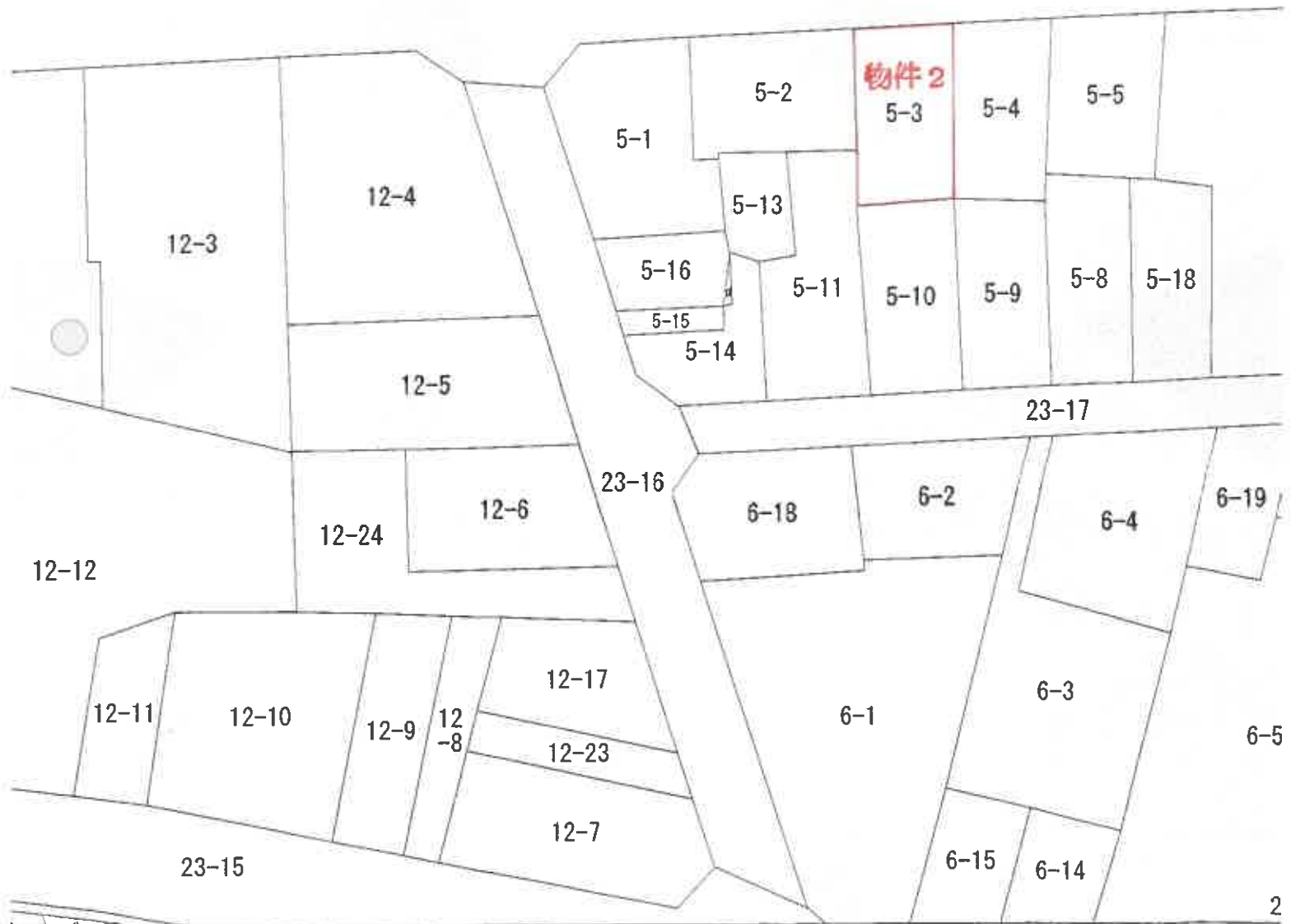
公図写

△ 11-5
= 23-21



22-1

S = $\frac{1}{500}$



2

地番

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
+ 地の位置及び形状の概略を記載した図面です。