

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 住 田 竜 也

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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
11, 12	160,000 128,000	一括	32,000	26,075	5,587
11	70,000				
12	90,000				

物 件 目 録

1 1 所 在 伊東市宇佐美字沼ノ山

地 番 3 2 2 6 番 5 0 8

地 目 原野

地 積 3 4 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 2 所 在 伊東市宇佐美字沼ノ山

地 番 3 2 2 6 番 5 0 9

地 目 原野

地 積 4 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 明 細 書

令和 6年11月27日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

1 不動産の表示

【物件番号11、12】

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11、12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11、12】

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11、12】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・別荘地内に存する。

《 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 1 所 在 伊東市宇佐美字沼ノ山

地 番 3 2 2 6 番 5 0 8

地 目 原野

地 積 3 4 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 2 所 在 伊東市宇佐美字沼ノ山

地 番 3 2 2 6 番 5 0 9

地 目 原野

地 積 4 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

令和5年(ケ)第7号
令和5年2月24日受理
令和5年4月21日提出

現況調査報告書

(物件11、12関係)

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 小 野 雅 章

(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 1 | 所 在 | 伊東市宇佐美字沼ノ山 |
| | 地 番 | 3 2 2 6 番 5 0 8 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 3 4 6 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 伊東市宇佐美字沼ノ山 |
| | 地 番 | 3 2 2 6 番 5 0 9 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 4 7 6 平方メートル |

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
居 住 表 示	(住居表示未実施)	
土 地	物件11、12	
現 況 地 目	☒ 宅地(物件11、12) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐	
形 状	☒ 公図のとおり ☒ 土地所在図 ☒ 地積測量図のとおり (☐ 備付なし) ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地位置関係図(概略)のとおり	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が物件11、12の各土地を別荘地用の宅地(空地)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 物件11、12の各土地の占有状況等につき、本件調査に際し、所有者会社代表者Aとの面談は出来なかった。 2 物件11、12の各土地の形状及び所在場所等については、別紙「土地位置関係図(概略)」記載のとおりである。 3 物件11、12の各土地は、東側幅員約7mの舗装道路(建築基準法第42条1項5号道路(建第48-15、昭和48年7月31日位置指定)に接面している。 4 物件11、12の各土地における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、評価人作成の評価書を参照されたい。 5 物件11、12の各土地は、急傾斜地で足場が悪く、雑木、雑草等も繁殖し、敷地内への立ち入り困難で敷地境界も不明瞭である。正確な境界・数量を把握するには測量士等による実測を要する。 6 物件11、12の各土地は、宇佐美みのりの村別荘地内で通称「うぐいすの丘」と呼ばれるエリアに位置する。別荘地の管理状況等については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおりであるが、詳細については、管理事務所(みのりの村サービス株式会社)に確認されたい。 7 公図、土地所在図、地積測量図の方位にズレがあり、現況は東向きと思路する。 以 上	
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 ☐ 土地位置関係図(概略)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

(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
■みのりの村サービス株式会社担当者	1 本件物件は、宇佐美みのりの村別荘地内に存在し、別荘地は建築に関する自主規制が定められています。 2 前記別荘地内の管理等については、管理規程、専用水道管理規程、汚水処理施設規程、温泉供給規程等の定めによります。管理費、汚水処理維持管理費、温泉使用料、水道使用料等の諸料金については、諸料金一覧表で確認することができます。 3 物件11の土地の区画番号は4-208で、物件12の土地の区画番号は4-207です。区画番号4-207及び同4-208の2023年3月13日現在の管理費等（年額）は、いずれも管理料が25,080円、施設維持費が2,640円で合計（税込：消費税10%）27,720円です。2区画合計55,440円となります。汚水本管は、4-207及び4-208いずれも200mmです。現況温泉はありませんが、引込は可能です。 4 本件所有者会社に対して、平成20年分から管理費の滞納があります。 （令和5年3月13日聴取） 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
令和５年３月２日（木）	当庁	所有者会社代表者Ａに対し、現況調査期日通知を送付
令和５年３月６日（月） １ １４：３５－１４：４０ ２ １７：４０－１７：５５	１ 伊東市役所 ２ 物件所在地	１ 接面道路につき調査 ２ 物件確認、写真撮影
令和５年３月９日（木） １６：３５－１６：４０	静岡地方法務局 （沼津支局）	接地の登記事項証明書交付申請
令和５年３月１３日（月） １ １５：１０－１５：３０ ２ １５：３５－１６：００	１ 物件所在地 ２ 管理事務所	１ 立入調査、写真撮影、評価人同行 ２ 管理事務所担当者に対し、別荘地の管理状況及び所有者会社の管理費滞納等につき調査
令和５年３月１４日（火）	当庁	所有者会社代表者Ａに対し、現況調査実施通知を送付

(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。

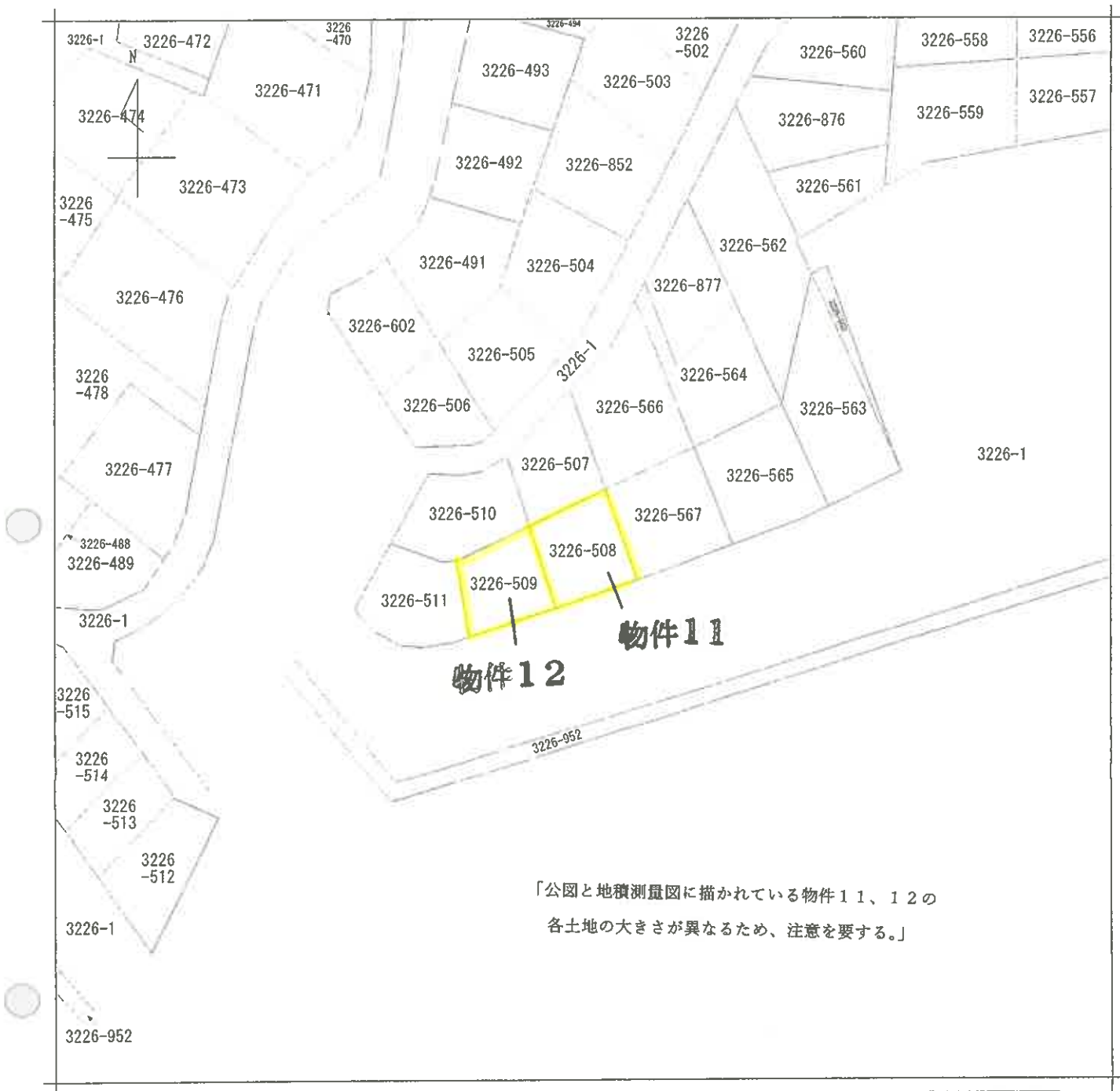
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

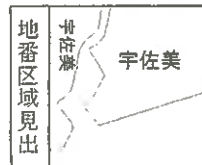
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

【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揃え付けられるまでの間、これに代わるものとして揃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 分	所 在	伊東市宇佐美字沼ノ山				地 番	3226番508			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 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。

(靜岡地方法務局熱海出張所管轄)

令和5年1月12日

千葉地方法務局松戸支局

地图整理番号：M29728

登記官

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：昭和48年4月13日

$$-465, -468 \sim -489$$

322b-1

615970

雜記

226-403 ~ 3226-532

土地の所在
伊勢市佐美字沼ノ山

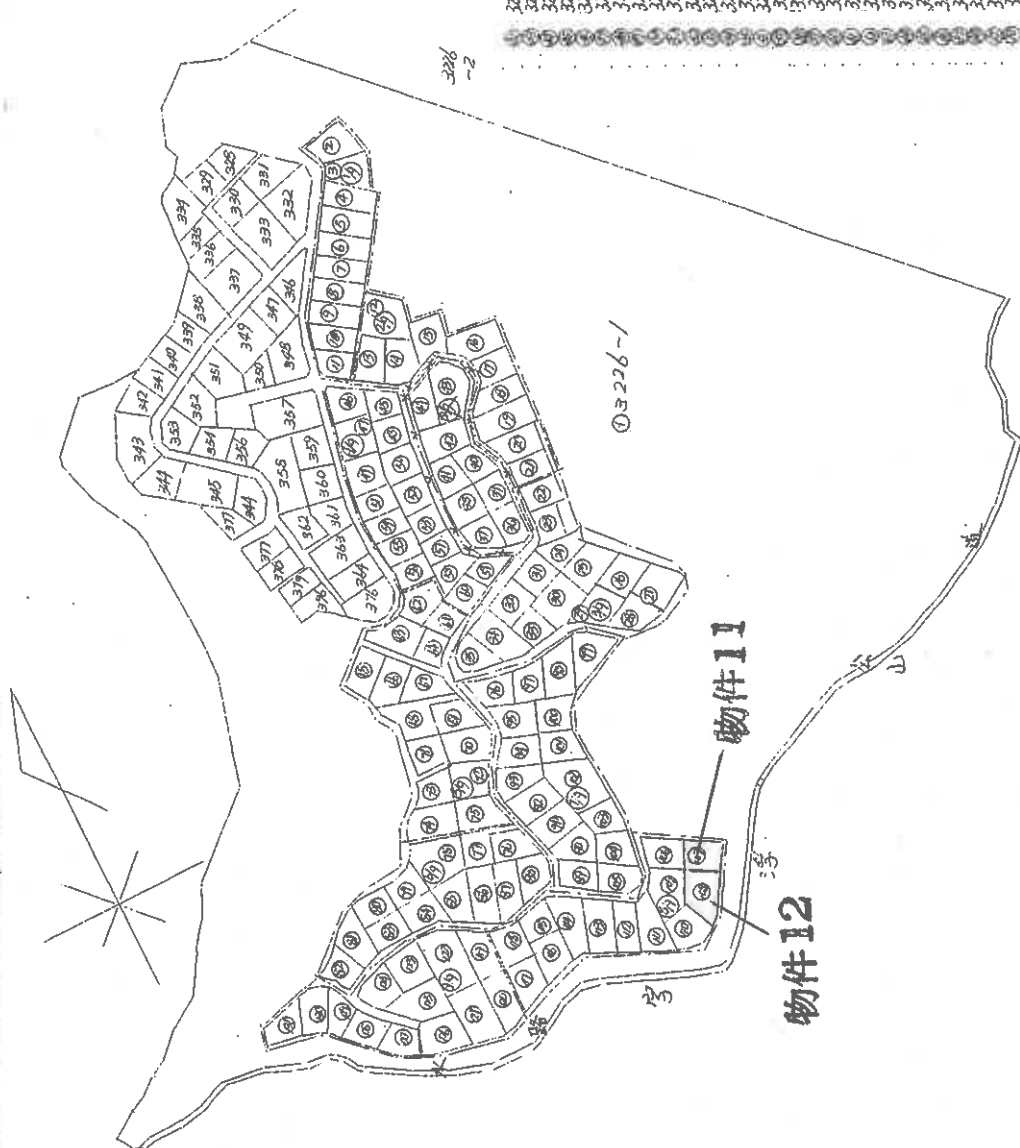
地積地 74-532 地積地 所在圖 測量訂正

武家訂正

昭和48年4月2日

作者製者

人請申

[illegible]

(軍)用兵指領士樹國圖象和士果國(體)

单位 m

縮尺	$\frac{1}{3000}$
----	------------------

548.413

登記年月日：昭和48年4月13日

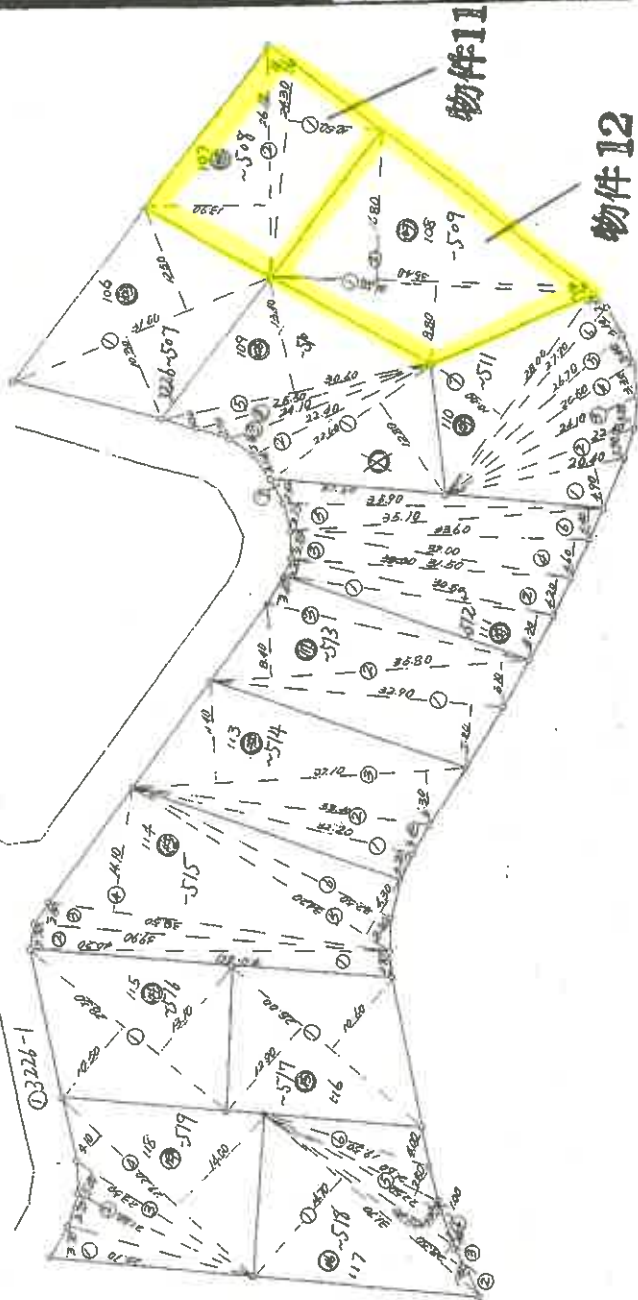
615985

地 積 測 量 図

地 番	3226-1007-3226-1187
土地の所在	伊 東 市 宇 佐 美 字 沼ノ山

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 48 年 4 月 12 日	

申 請 人



「公図と地積測量図に描かれている物件11、12の
各土地の大きさが異なるため、注意を要する。」

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

単位 m

縮 尺 1/600

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。
(静岡県地方事務局然出登録所管轄)
令和5年1月12日 千葉地方方法務局松戸支局

登記官

土地位置関係図（概略）

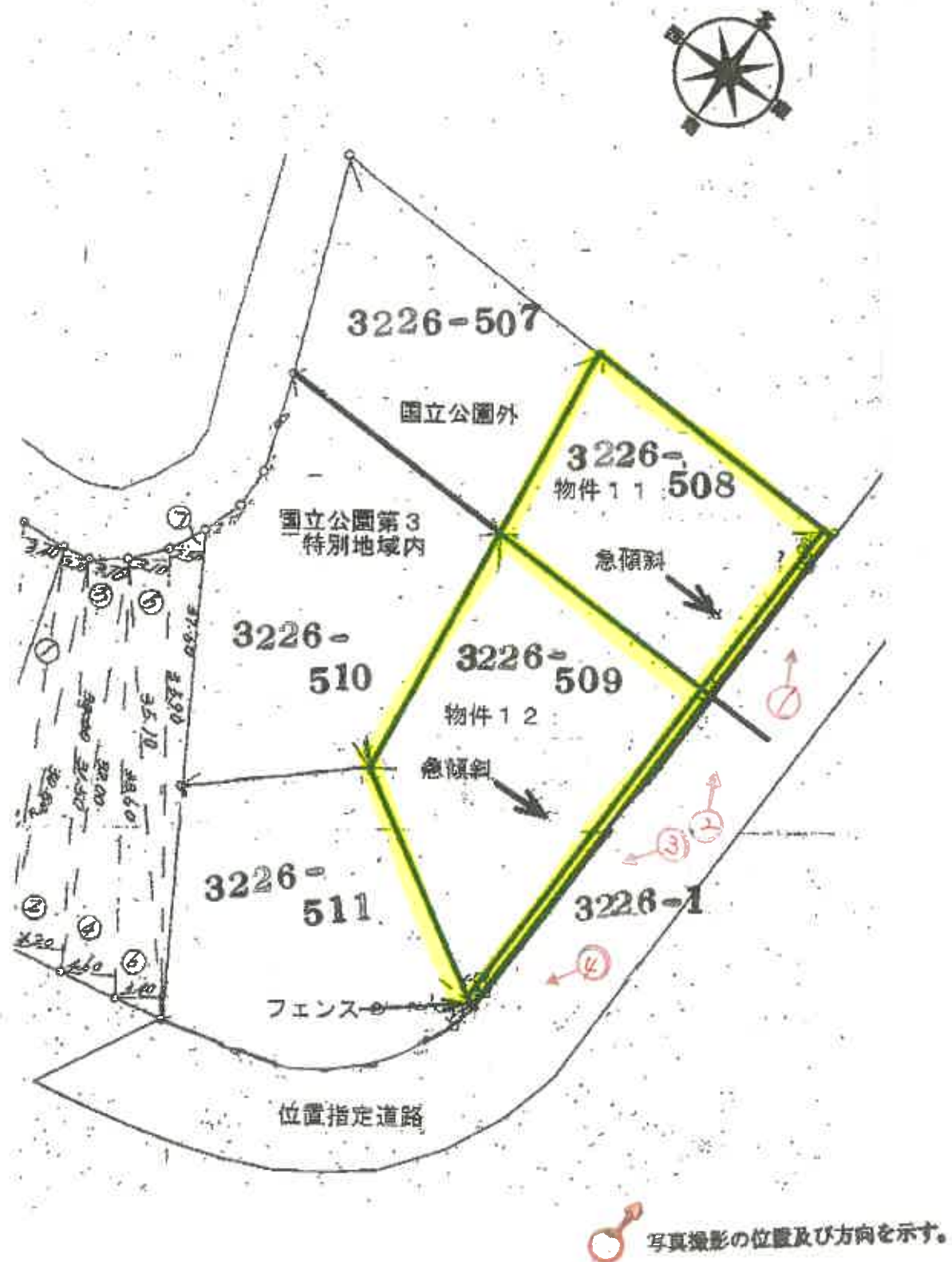


写真1



写真2



写真3



写真4



求 意 見 書

高 塚 智 範 殿

令和 7年 3月25日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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 4月 7日

評価人

高塚智範

物 件 目 録

- 1 1 所 在 伊東市宇佐美字沼ノ山
地 番 3 2 2 6 番 5 0 8
地 目 原野
地 積 3 4 6 平方メートル
- 1 2 所 在 , 伊東市宇佐美字沼ノ山
地 番 3 2 2 6 番 5 0 9
地 目 原野
地 積 4 7 6 平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和5年（ケ）第7号
令和5年3月13日 現地調査
令和5年4月17日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書

〈物件11・12〉

評価人 不動産鑑定士

高 塚 智 範

物 件 目 録



1 1 所 在 伊東市宇佐美字沼ノ山

地 番 3 2 2 6 番 5 0 8

地 目 原野

地 積 3 4 6 平方メートル

所有者 明和住宅販売株式会社

1 2 所 在 伊東市宇佐美字沼ノ山

地 番 3 2 2 6 番 5 0 9

地 目 原野

地 積 4 7 6 平方メートル

所有者 明和住宅販売株式会社



第1 評価額

一 括 価 格	
金 260,000 円	
内 訳 価 格	
物件11（土地）	金 110,000 円
物件12（土地）	金 150,000 円

1. 一括価格は物件11・12の不動産について、一括売却（民事執行法第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。

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 1	物件目録記載のとおり	特記事項参照
1 2	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
①. 宇佐美みのりの村別荘地内で、通称「うぐいすの丘」と呼ばれるエリアに位置する。物件11の区画番号は4-208、物件12の区画番号は4-207である。 ②. 登記簿上の地目は原野だが、現況は別荘用の宅地である。 ③. 公図・地積測量図の縮尺はともに600分の1と記載されているが、両図面に描かれた物件11・12の大きさが異なる。両者を机上概測した結果、公図記載の縮尺に誤りがあるため注意を要する。 ④. 公図・土地所在図・地積測量図記載の接面方位にずれがあるが、現況はほぼ東向きと思料する。 ⑤. 急傾斜地で足場が悪く、雑木・雑草等も繁殖し、敷地内への立ち入り困難で敷地境界も不明瞭。正確な境界・数量を把握するには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11・12一括）

位 置 ・ 交 通	J R伊東線「宇佐美」駅から南西方へ道路距離で約4.7 kmに位置する。（後添「所在位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	山間部に中規模別荘が建ち並ぶ、空地の多い別荘地域である。標準画地は規模400㎡程度の別荘地で、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	非線引き都市計画区域 無 60% 200% 無 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、土石流危険渓流、崩壊土砂流出危険地区、宅地造成工事規制区域、静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）、物件12のみ富士箱根伊豆国立公園第3種特別地域。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	822㎡ 台形地 間口約46m、奥行約23m 東向き急傾斜地 前面道路に高く接面する中間画地。 無
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は東側の幅員約7mの舗装道路で、建築基準法第42条1項5号道路（建第48-15、昭和48年7月31日位置指定）に該当。	
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、周囲は空地。 その他：無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有（簡易水道） ガ ス 配 管：無 下 水 道：無	

	(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. 一般的な別荘地域に位置し、敷地とその周囲に土壤汚染の発生を懸念する施設はないが、温泉があり自然由来による土壤汚染可能性がある。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. みのりの村サービス株式会社により管理されている。物件 1 1・1 2 は現在更地のため建築前の料金が適用され、一区画当たりの管理費（年額）は、管理料 2 5, 0 8 0 円、施設維持費 2, 6 4 0 円の合計 2 7, 7 2 0 円（税込み）で、2 区画合計 5 5, 4 4 0 円となる。このほか将来の建物建築時に負担する道路維持管理費等の料金、建物完成後に負担する温泉使用料・水道使用料・集中浄化槽等の料金が規定されており、詳細は「諸料金一覧表」を参照するほか、みのりの村サービス株式会社への問い合わせを要する。 ③. 土地所有者は平成 2 0 年頃より管理費を滞納している。 ④. 物件 1 2 は富士箱根伊豆国立公園第 3 種特別地域に位置し以下の規制がある。 ア. 建蔽率：2 0 % イ. 容積率：6 0 % ウ. 敷地面積：3 0 0 m²以下への再分割不可 エ. 建築面積：1 棟 2, 0 0 0 m²以下 オ. 高さ：1 0 m 以下かつ 2 階以下 カ. 後退距離：隣地・道路ともに 2 m 以上 このほか屋根形状や色彩等の留意事項があり、詳細は伊東市建築指導課への問い合わせを要する。 ⑤. 「みのりの村分譲地内の建築に関する自主規制」の定めがあり、物件 1 2 は上記富士箱根伊豆国立公園第 3 種特別地域の規制とほぼ同じ規制が適用される。一方物件 1 1 は富士箱根伊豆国立公園の範囲外だが以下の規制が適用される。 ア. 建蔽率：4 0 % イ. 容積率：8 0 % ウ. 敷地面積：1 区画 1 棟で細分割不可 エ. 高さ：2 階以下

	オ. 後退距離：隣地・道路ともに 2 m 以上 このほか屋根形状や色彩等の留意事項があり、詳細はみのりの村サービス株式会社への問い合わせを要する。 ⑥. 温泉の引き込みが可能である。詳細はみのりの村サービス株式会社への問い合わせを要する。 ⑦. 土地所有者が空地の状態で占有している。 ⑧. 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、公示価格を規準とした価格により評価額を求める。

1. 基礎となる価格

物件11・12（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
11	2,000	0.45	346	—	310,000
12	2,000	0.45	476	—	430,000

ア 標準画地価格：周辺に類似の公示地・基準地等が無い場合、伊豆半島の山間部の別荘地の取引事例を広域的に収集・検討し標準画地価格を査定した。

イ 個 別 格 差：物件11・12の画地条件（方位、台形地、地勢が劣る、規模が大きい）、行政的条件（国立公園第3種特別地域を含む）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
11	310,000	—	—	0.6	0.6	110,000
12	430,000	—	—	0.6	0.6	150,000
合計						260,000

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：敷地境界不明瞭な急傾斜地で、土砂災害特別警戒区域のほか災害関連の規制も多いため、なお市場性が劣ると判断し所用の修正を行った。

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。

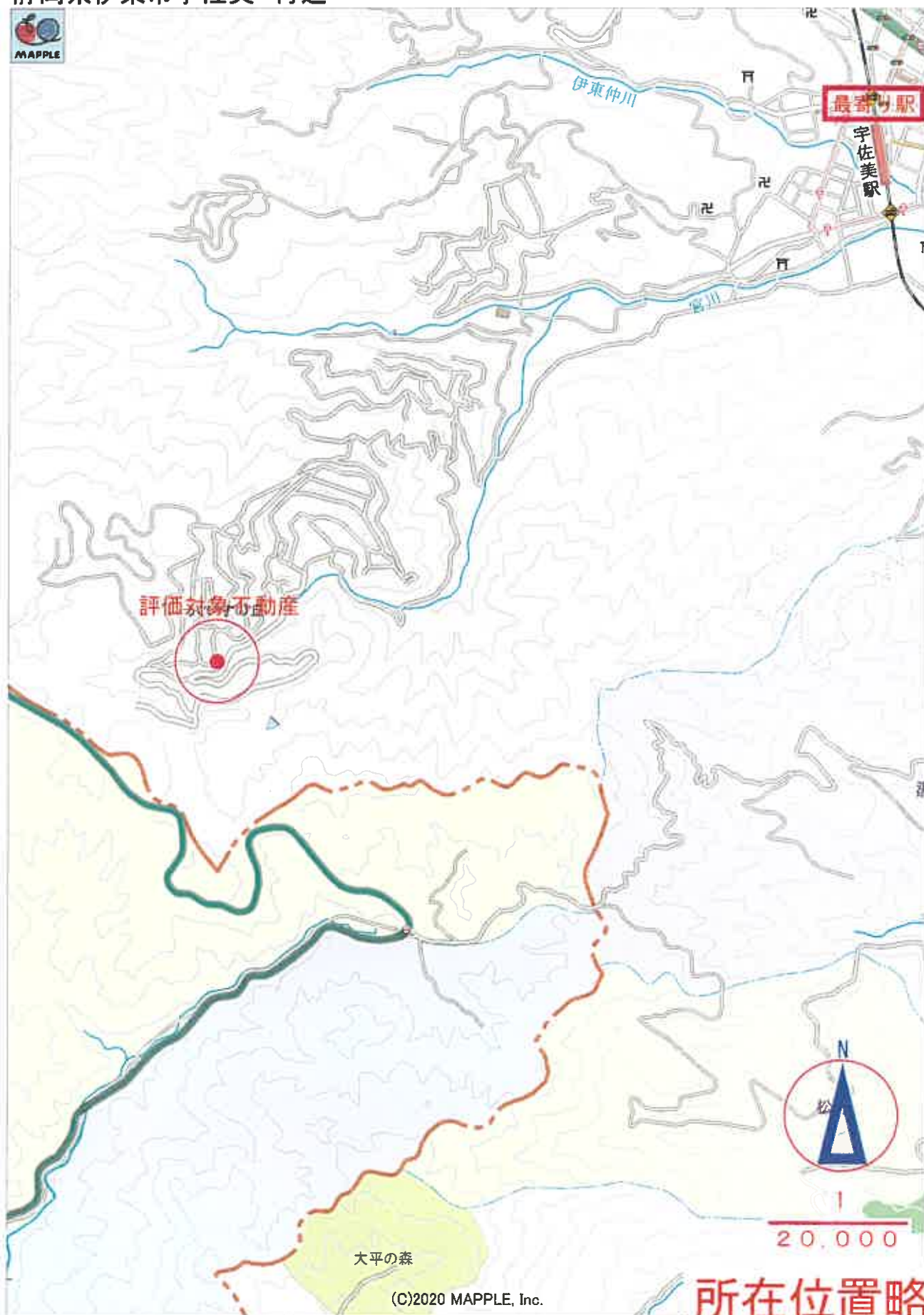
第6 附属資料

1. 所在位置略図
2. 公図写
3. 配置図

以 上

11

静岡県伊東市宇佐美 付近



(C)2020 MAPPLE, Inc.

所在位置略図

1 : 20,000 相当

地図上
印刷中心は
(スーパーマッブル・デジタルより作製)
地図使用承認マッブル第4-083号



物件 11・12 : 土地



1
600

地番
世帯

公 図 写

(旧土地台帳附属地図)

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
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。

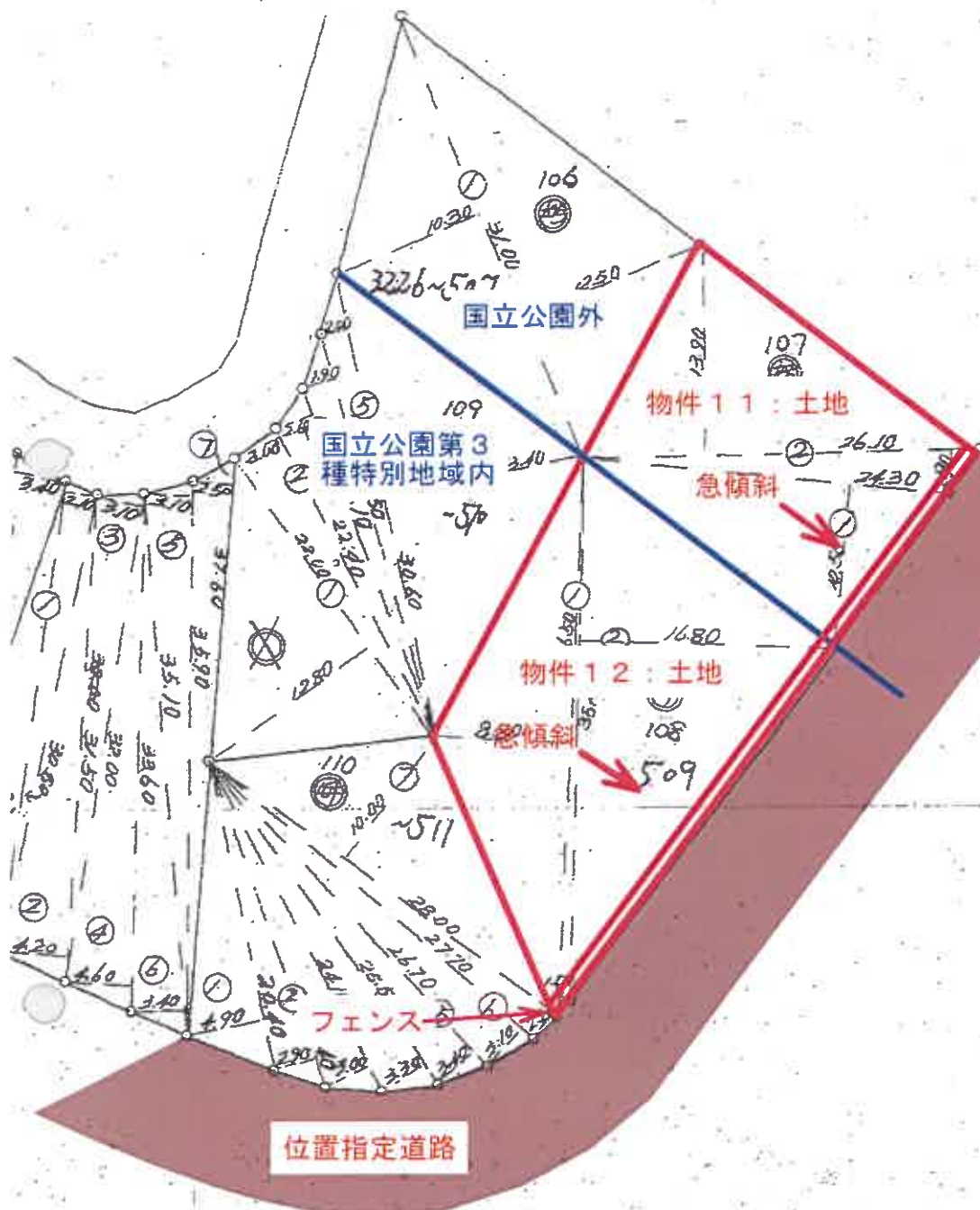
12
日

作製

土地家屋調査士

申請

代表取締役



定用紙)

配置図

(地積測量図より作製 方位・縮尺なし)