

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 8 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 8 年 1 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 22 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 1 月 23 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,870,000 3,896,000		974,000	132,360	28,363

物 件 目 録

1 所 在 伊東市池字上野

地 番 895番27

地 目 山林

地 積 12357平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の2

共有者 C 持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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、同B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】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・天城高原別荘地内に存在する。

《 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 所 在 伊東市池字上野
- 地 番 895番27
- 地 目 山林
- 地 積 12357平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
- 共有者 B 持分4分の2
- 共有者 C 持分4分の1

令和7年(ケ)第51号
令和7年8月8日受理
令和7年9月25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 伊東市池字上野
- 地 番 895番27
- 地 目 山林
- 地 積 12357平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
- 共有者 B 持分4分の2
- 共有者 C 持分4分の1

(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) ☒ 山林(物件1) ☐ ☐
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	☒ 土地共有者ら ☐ 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、北東側で舗装私道(位置指定道路、建築基準法上の道路)に接道している。 2 本件土地は、天城高原別荘地内に存在し、伊豆観光開発株式会社が同別荘地の管理を行っている。 3 上記管理会社の記録上、本件土地の所有者は登記記録上の前所有者の不動産創研株式会社のままになっている。 4 本件土地に対する上記管理会社に支払う管理費は、年額42,420円である。 5 上記管理費の、令和7年9月12日現在の滞納額はない。 6 隣接地との境界付近に数か所杭が打たれているが、全体的に境界が判然としない。また、形状、面積が公図と異なる可能性がある。 7 本件土地の北東側に、電柱の支線が2本存在する。 8 本件土地には上下水道の設備はないが、下水は浄化槽を設置し、上水道は管理会社管理の水道を引くことが可能(有料)である。 9 本件土地は、管理会社管理の温泉を引くことが可能(有料)である。
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

(2 枚目)

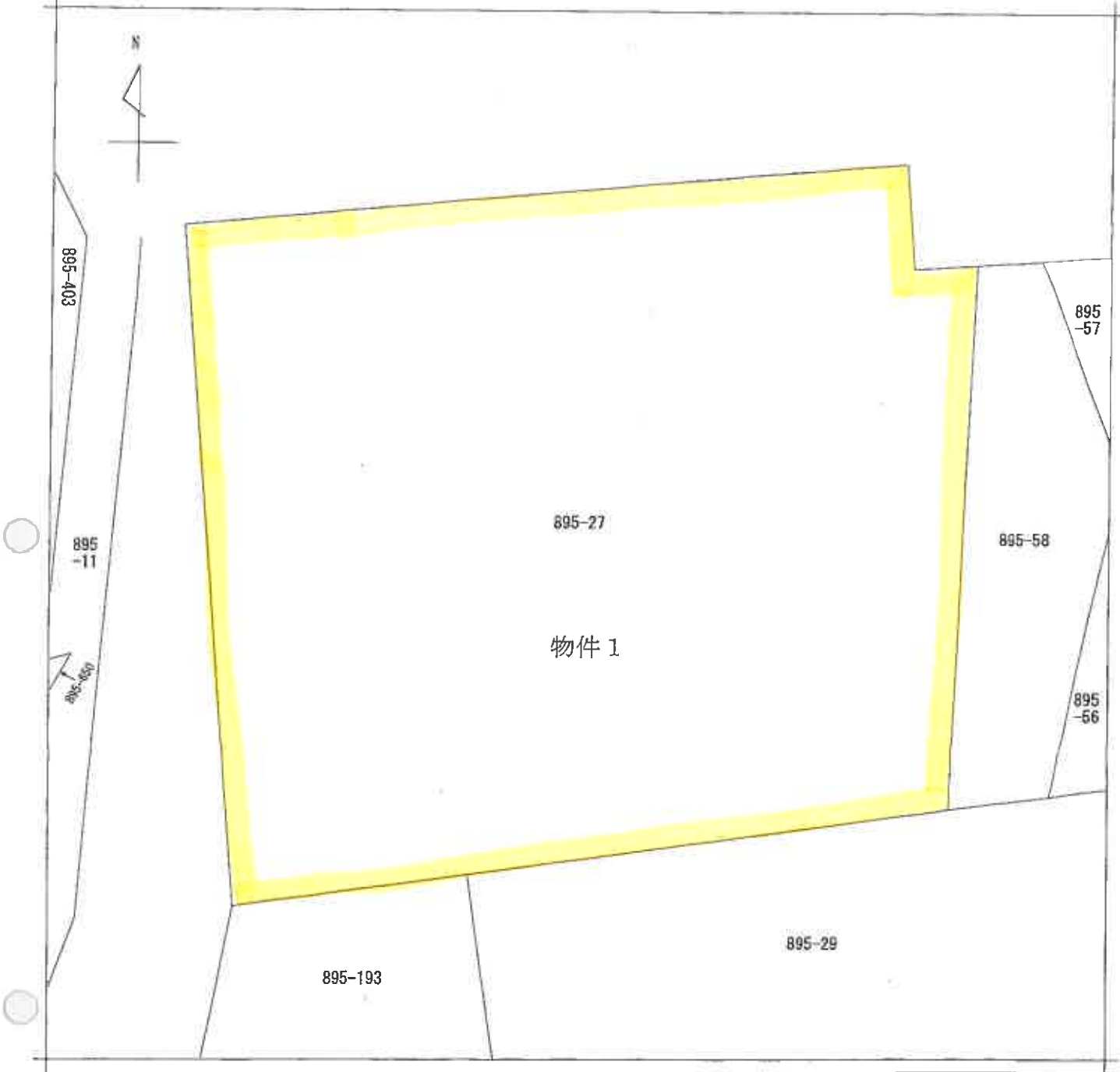
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件共有者)	1 私は、本件競売事件の申立人です。 2 本件競売手続きの相手方で、本件土地の相共有者は、同居している母と兄になります。 3 本件土地の前所有者会社は、私の親族が営んでいる会社で、同会社への資金提供ということで本件土地を購入しました。 4 本件土地は別荘地ですが、現地には行ったことはなく、どのような場所かどのような状況なのかは一切わかりません。 5 別荘地を管理する管理会社内で、本件土地の所有者が誰になっているのかは知りません。私達に対して、管理会社から今まで管理費の請求はありませんでした。 6 本件土地上に、東京電力の電柱の支線が2本あるようで、東京電力から設置承諾書という書面が送られて来ています。3年間で9,000円の土地使用料であるとも記載されています。支線がどこにどのように存在するのかは、現地を見たことがないのでわかりません。
■ 管理会社担当者	1 本件土地には上下水道はありません。下水は浄化槽を設置し処理する形になり、上水道は接面道路に水道の配管がありますので、そこから配管してもらい引く形になります。水道については、管理会社に月々の使用料を支払ってもらいます。 2 本件土地に温泉を引くことが可能です。温泉を引く際には、160万円の加入金を最初支払っていただき、その後、月々の使用料を支払ってもらいます。 3 本件土地が属する別荘地は、マンション180戸を含め全部で約2000区画あります。 4 本件土地については、売買等をする際等に分筆することはできません。 5 本件土地には、別荘地の管理規約上、建物建築に際しての制限があります。 6 本件土地の所有者は、当管理会社内では登記記録上の前所有者会社である不動産創研株式会社のままになっています。別荘地の管理費は所有者宛にしますので、同社から管理費は支払われていると思います。 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

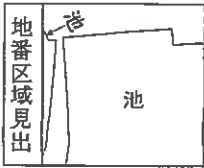
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月14日 (水) 10 : 07 — 10 : 18	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地全部事項証明書等交付申請・受領
7年9月3日 (水) 9 : 34 — 10 : 23	物件所在地	1 物件特定・写真撮影 2 近隣住民から事情聴取 (境界)
7年9月3日 (水) 10 : 28 — 10 : 52	管理会社事務所	1 管理会社担当者から事情聴取 2 管理費等照会書交付
7年9月11日 (木) 14 : 32 — 14 : 43	当庁執行官室	本件共有者 A から事情聴取 (電話)
7年9月17日 (水) 10 : 40 — 11 : 05	管理会社事務所	1 管理会社担当者から事情聴取 2 管理費等回答書受領 3 評価人同行
7年9月17日 (水) 11 : 05 — 11 : 37	物件所在地	1 現況等調査 (物件確認) ・写真撮影 2 評価人同行
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。



請求部	所在	伊東市池字上野				地番	895番27			
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)	昭和63年2月4日				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。

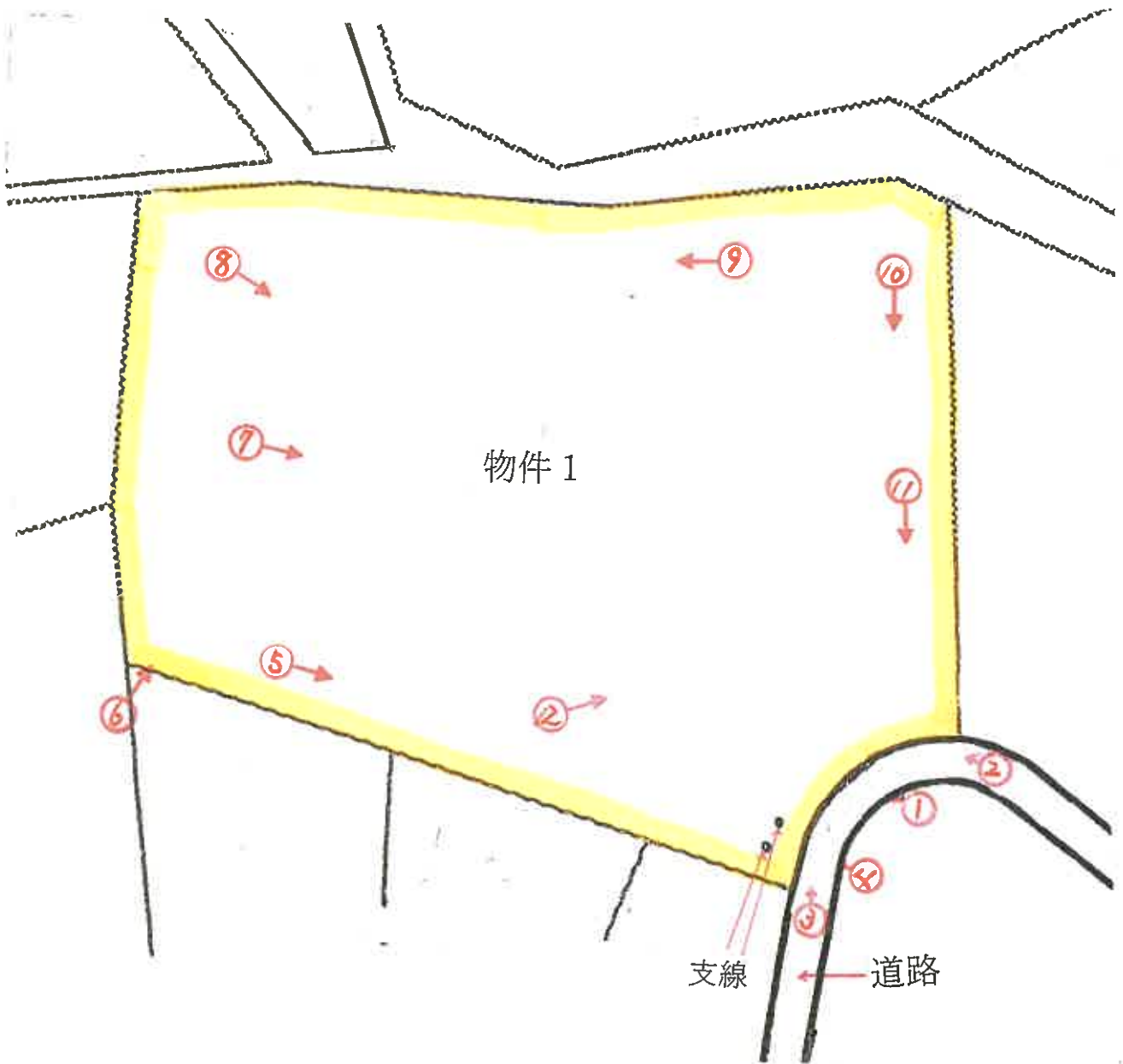
令和7年6月24日
静岡地方法務局熱海出張所
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

(5 枚目)



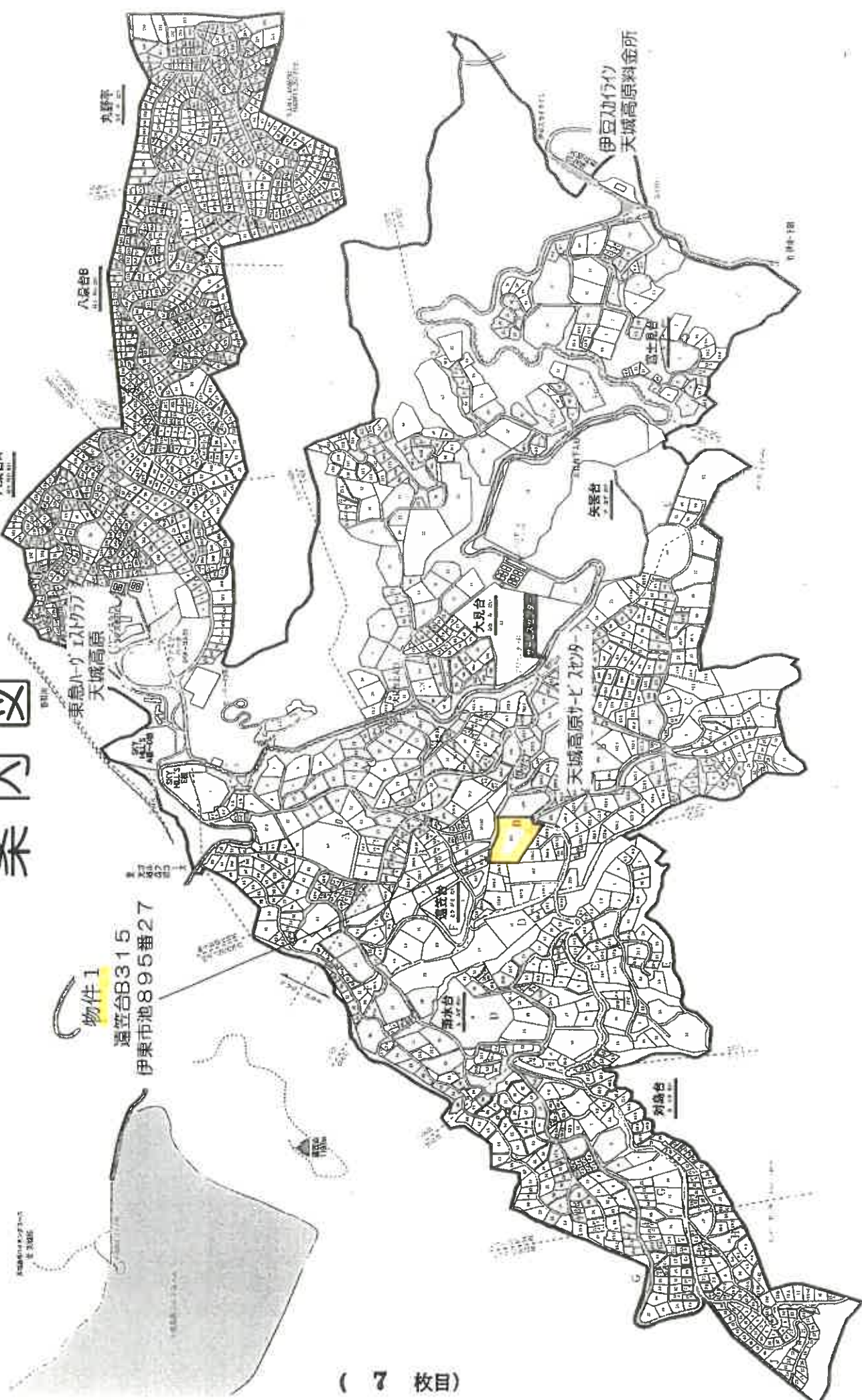
土地位置関係図 (概 略)



♂写真撮影方向

※上記の配置は次頁案内図を参照のこと

案内図



物件1
遠笠台B315
伊東市池895番27

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4

支線



(9 枚目)

写真 5



写真 6



(10枚目)

写真7



写真8



(11枚目)

写真 9



写真 1 0



(1 2 枚目)

写真 1 1



写真 1 2



(1 3 枚目)

令和7年（ケ）第51号
令和7年9月17日 現地調査
令和7年9月22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 伊東市池字上野
地 番 895番27
地 目 山林
地 積 12357平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の2
共有者 C 持分4分の1

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 4,870,000 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		
・ 本件土地は大規模別荘地「天城高原別荘地」内の山林状の別荘区画であり、区画番号は「遠笠台B 3 1 5」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	伊豆急行線「伊豆高原」駅の西方、直線距離約 6.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	伊豆市南東部から伊東市南西部に掛けて大規模に開発された「天城高原別荘地」内にあって、山林状の未利用区画が多い中に別荘等が散在している。 造成後、相当の期間を経過し、特段の地域要因の変化も予想されないことから、当面は現況程度の地域の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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 無指定 20% } ※下記国立公園の規制による。 60% } なし ・ 国立公園第3種特別地域 国立公園の規制により、上記建蔽率・容積率 の他、建物高さ 10m以下、且つ2階建以下等。 ・ 宅地造成工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	12,357 m ² ほぼ台形 総じて北東下りの複合傾斜地。 道路とほぼ等高～やや高く接する中間画地。
接 面 道 路 の 状 況	・ 北東側幅員約 7 mの舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号の 位置指定道路（昭和 37 年 3 月 7 日付、建第 292 号））	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・本件土地共有者らが更地の状態（樹木あり）で 占有している。 (詳細は執行官の「現況調査報告書」を参照されたい) 目的外建物の有無・・・なし そ の 他・・・特になし	

供給処理施設	上水道 あり（私営水道） 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. 本件土地は「天城高原別荘地」内にあつて、伊豆観光開発株式会社が管理業務を行っている。 2. 本件土地に係る管理費は年額 42,420 円である（令和 7 年 9 月 12 日現在滞納なし）。 3. 上記管理会社が供給する水道、温泉の引き込みが可能である（工事費、使用料等の負担要）。 4. 温泉利用に当たっては 160 万円の加入金を要する。 5. 本別荘地には建蔽率 20%以下、建造物の高さ 10m、2 階建以下、外壁後退距離：路肩まで 5m、隣地境界まで 3m以上等の自主規制がある。 また、土地の分筆はできないとのことである。 （自主規制の内容、管理等の詳細は上記管理会社に照会されたい。） 6. 本件土地の北東側には電柱の支線 2 本が存している。 7. 一部境界付近には杭が認められたが、樹木等が茂り全体的に境界が判然としない。 8. 法務局備え付けの地積測量図がなく、形状、面積が公図、登記と異なる可能性がある。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。

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、これに必要に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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	1,710	0.48	12,357	—	10,140,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 伊豆の国ー7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$7,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/450 \approx 1,710 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は街路条件でやや劣る反面、交通接近条件、環境条件、行政的条件等で優り、総じて優る。

イ 個 別 格 差：地勢、規模、間口奥行等で劣る。

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。

内訳価格及び一括価格

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
1	10,140,000	—	—	0.8	0.6	4,870,000
評 価 額						4,870,000

- イ 土地利用権等割合の控除：なし
- 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：境界が判然とせず、形状、面積が公図、登記と異なる可能性があること、規模の大きい山林状の別荘区画で市場性が劣ることなどを考慮した。
- 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 (伊豆の国－7)

所 在：伊豆の国市韮山山木字荒久1224番354

価 格：7,700円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：294㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側5.4m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：大規模に開発された高台の別荘地域

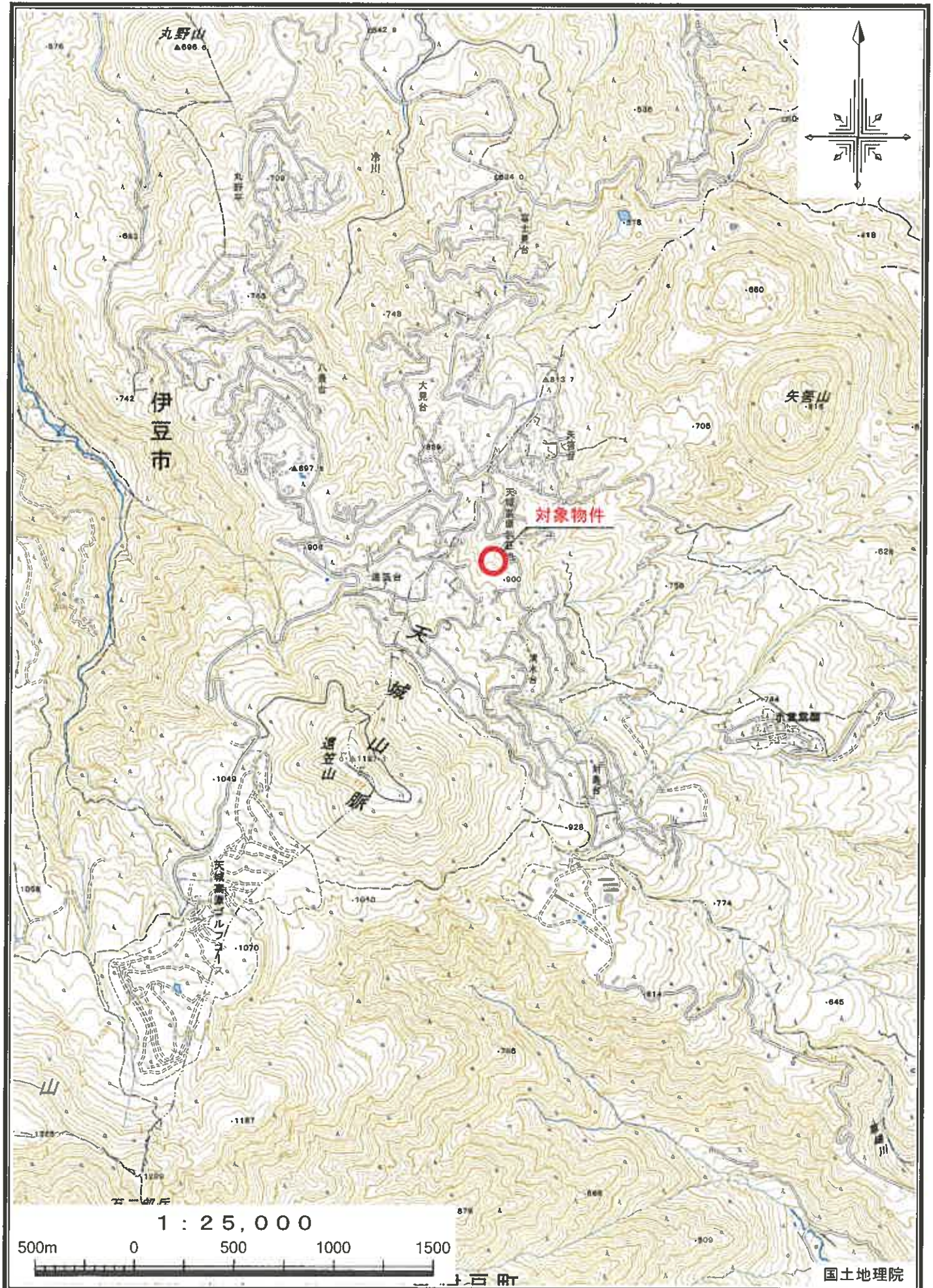
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地位置関係図
- 4 案内図

以 上

位置図

電子国土地形図



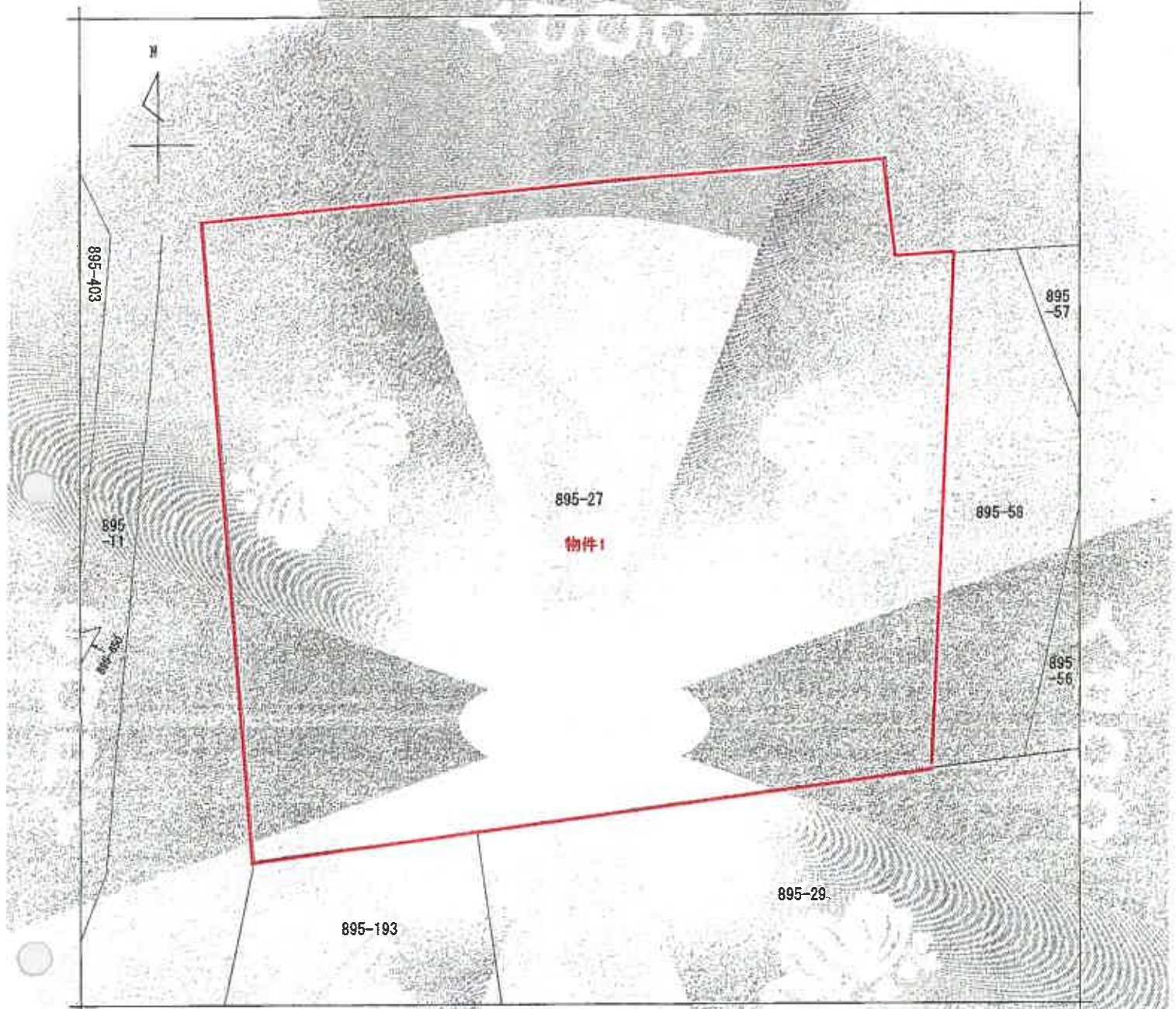
位置図

電子国土地形図



公図写

(A3をA4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提出されるまでの間、これに代わるものとして提出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	伊東市池子上野			地番	895番27		
出力 縮尺	1/600	精度 区分		図面 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		
作成 年月日			備 付 年月日 (原図)	昭和63年2月4日			補 記 項	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年6月24日

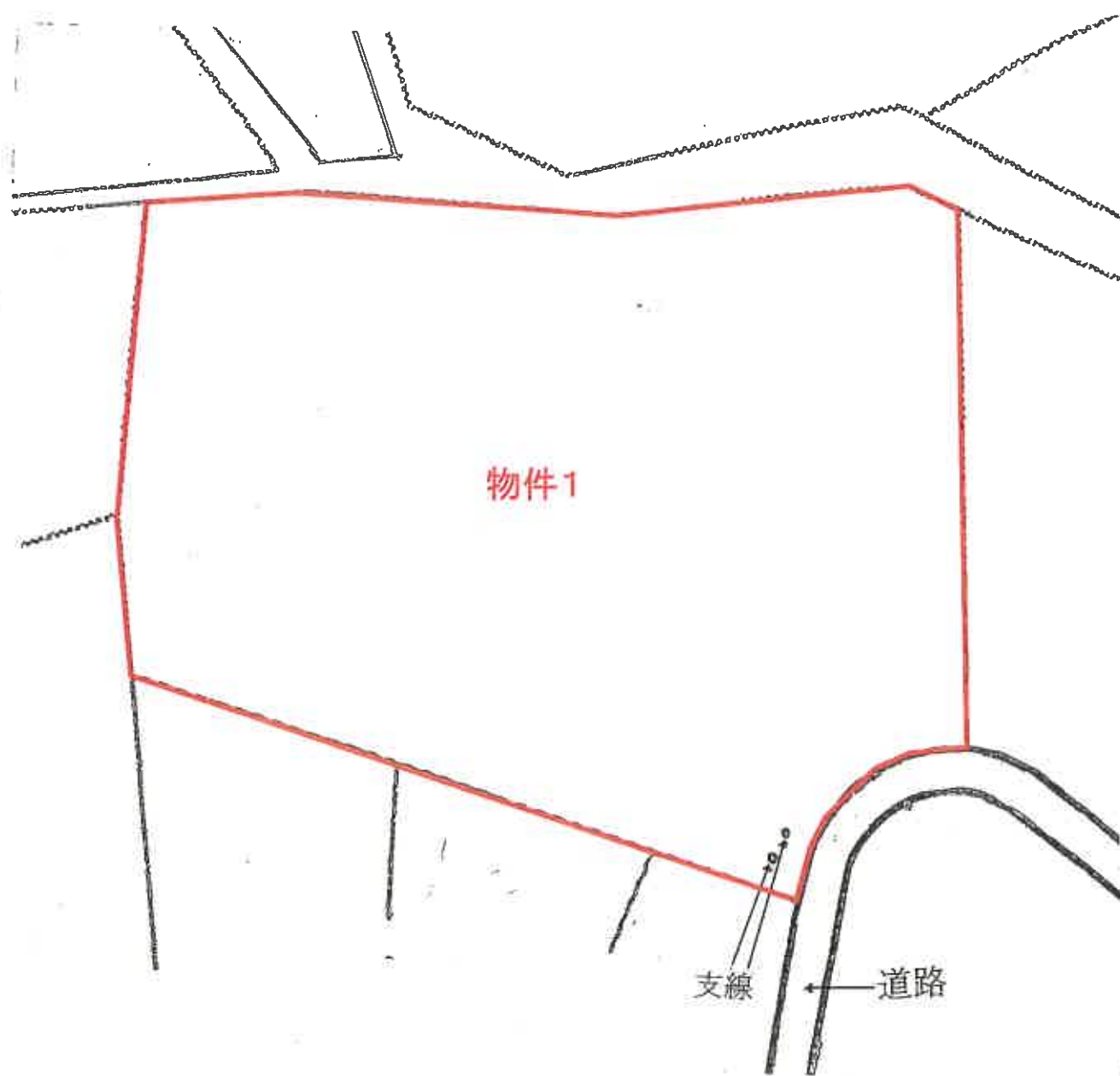
静岡地方裁判所熱海出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

土地位置関係図
(概 略)



※上記の配置は次頁案内図を参照のこと

𠂇 𠂈 𠂉

