

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 6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 8年 2月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月18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 3月11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 2月19日 午後 1時00分から 令和 8年 2月20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, 2	15,010,000 12,008,000	一括	3,002,000	121,618	22,280
1	9,820,000				
2	5,190,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 駿東郡清水町中徳倉 |
| | 地 番 | 27番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駿東郡清水町中徳倉 27番地12 |
| | 家屋 番号 | 27番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.50平方メートル
2階 75.50平方メートル
3階 19.07平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5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, 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1, 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 駿東郡清水町中徳倉 |
| | 地 番 | 27 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.83 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駿東郡清水町中徳倉 27 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 27 番 12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 76.50 平方メートル
2 階 75.50 平方メートル
3 階 19.07 平方メートル |



令和7年（ケ）第57号

令和7年 8月 1日受理

令和7年 9月 11日提出

現 況 調 査 報 告 書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 谷 津 幸 則

（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 | 駿東郡清水町中徳倉 |
| | 地 番 | 27番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駿東郡清水町中徳倉 27番地12 |
| | 家屋 番号 | 27番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.50平方メートル
2階 75.50平方メートル
3階 19.07平方メートル |



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) ☐ (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 ☒ 概略配置図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 『占有者及び占有権原』のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は『目的外建物の概況』のとおり)	
その他の事項	『その他の事項』に記載のとおり	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある - 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 ☐ 『占有者及び占有権原』のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は『目的外土地の概況』のとおり)	
その他の事項	『その他の事項』に記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 概略配置図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、『■』の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地は、その西側を幅員約4mの舗装町道519線（建築基準法上の道路、地番47-4の土地は駿東郡清水町所有の公衆用道路）に接面している。
- 2 物件1の土地には、カーポート、簡易物置が存在する。
- 3 物件2の建物の2階吹き抜け部分は、公簿上床面積に計上されていない。
- 4 物件2の建物の1階部分は、床や畳の汚れが目立った。
- 5 所有者によると、四、五年前まで建物内でイヌ2匹を飼育していたとのことである。

(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

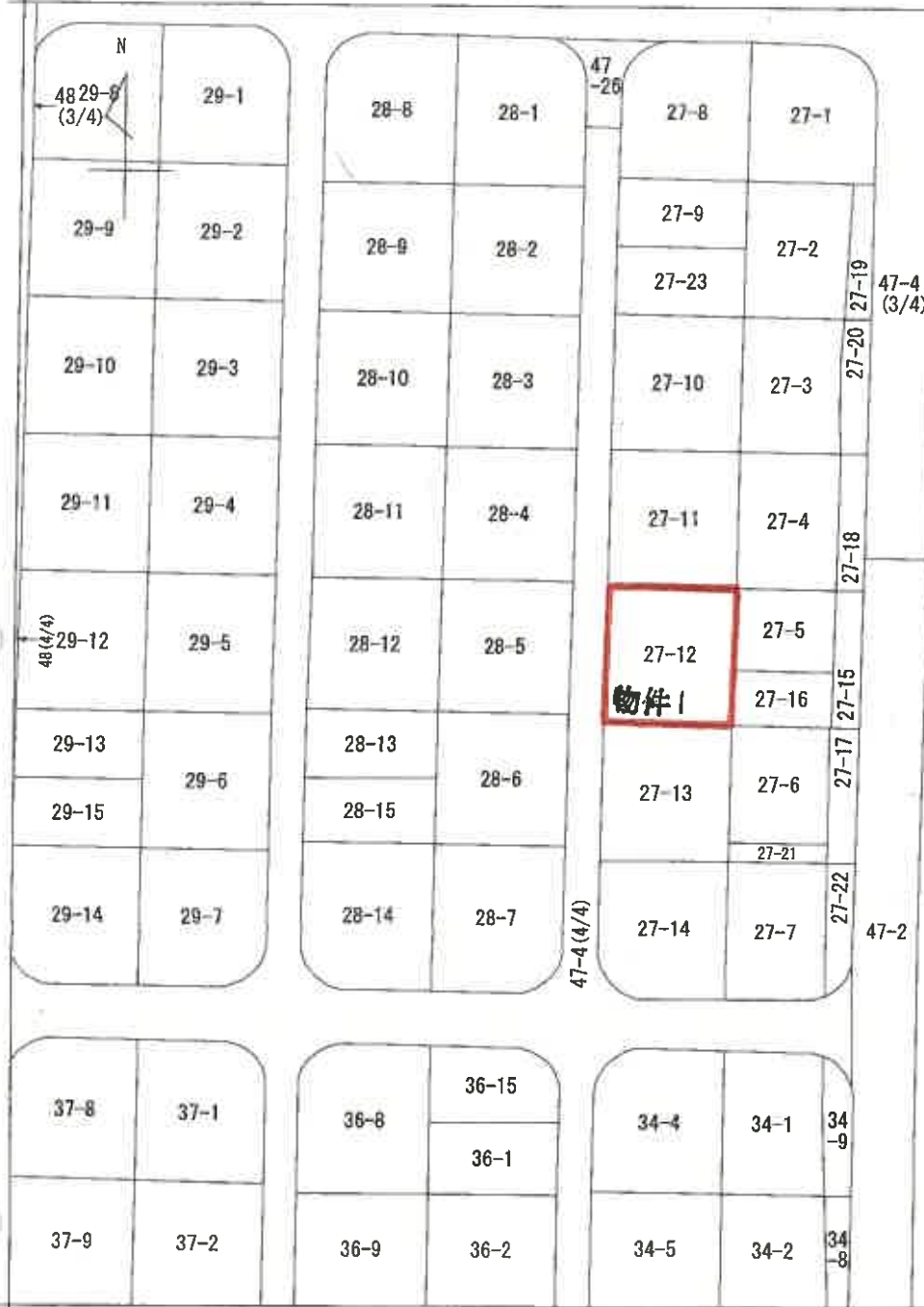
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ A (所有者)	1 本物件は、私が住居として使用しています。 本物件を第三者に貸していることはありません。 2 物件2の建物は二世帯住宅になっていますが、玄関は共通です。 3 物件2の建物の3階部分は、ロフトにする予定だったのですが、要件を満たさず、3階として建築されました。 4 物件2の建物内で、四、五年前までイヌ2匹を飼っていましたが、これによる建物損傷等はないと認識しています。 5 物件1の土地上の物置は私が設置したものです。カーポートはずっと前からあったものを私が引き継いだ形になります。

(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 1日 (金) :-:	執行官室	清水町役場に対し、本件建物間取図取寄せ申請・間取図なし回答
7年 8月 5日 (火) 10:40-10:50	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(47-4外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・備付けなし 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし
7年 8月 19日 (火) 15:10-15:20	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外観) 全戸不在
7年 9月 5日 (金) 9:50-10:40	物件所在地	所有者と面談 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 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	中徳倉
--------	-----

請求部	所在	駿東郡清水町中徳倉				地番	27番12			
出力尺	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。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和7年7月4日

静岡地方法務局

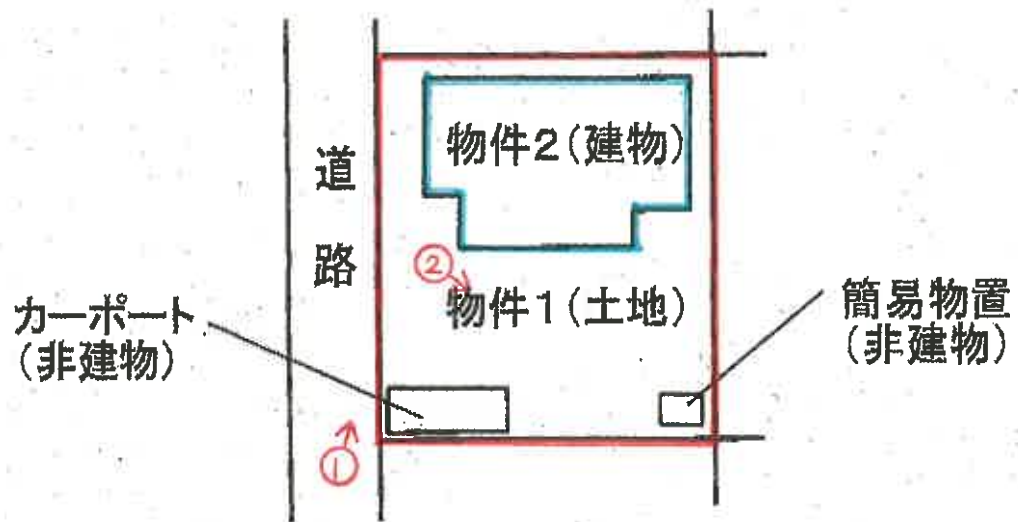
請求番号：47-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

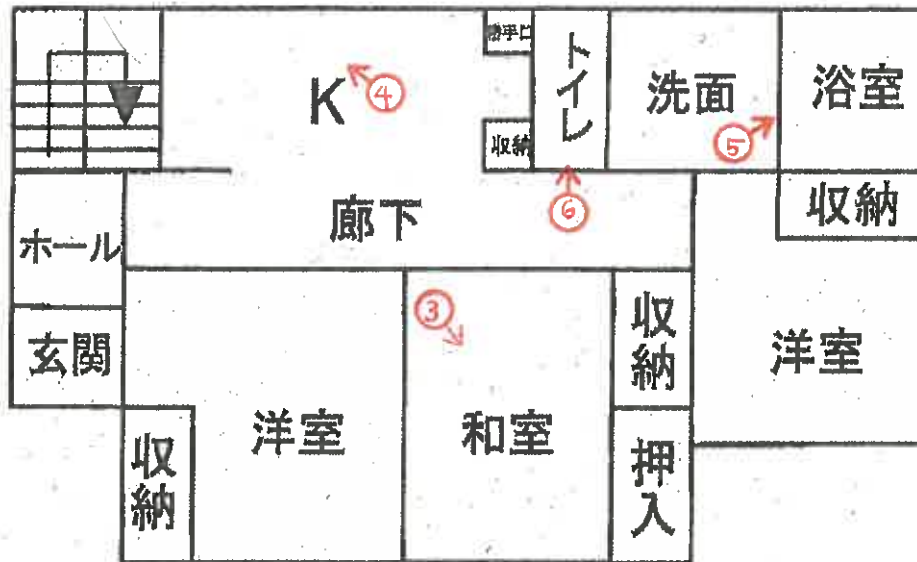
概略配置図



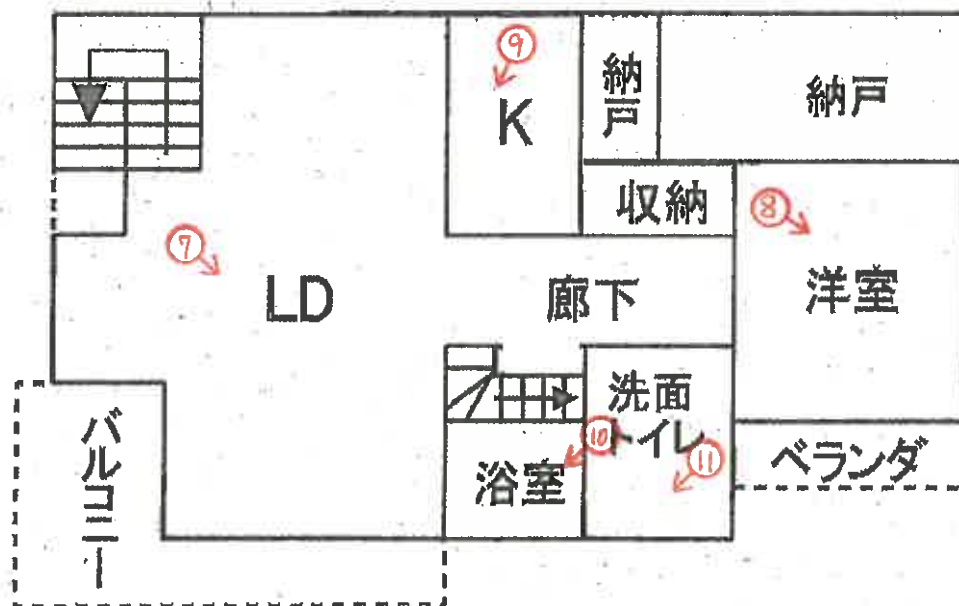
(7枚目)

建物間取図

1F



2F



3F



(8枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



令和7年(ケ)第 57号
令和7年 9月 5日 現地調査
令和7年 9月26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

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 駿東郡清水町中徳倉 |
| | 地 番 | 27番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駿東郡清水町中徳倉 27番地12 |
| | 家屋 番号 | 27番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.50平方メートル
2階 75.50平方メートル
3階 19.07平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9,820,000 円
物件2 (建物)	金 5,190,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至2の各不動産について、一括売却（民事執行法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。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。		

※ 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	J R 東海道本線「沼津」駅の南東方・直線距離約 3.7 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模戸建住宅が建ち並ぶ郊外部の住宅団地	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 150% なし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	237.83 m ² 長方形 間口約 16m、奥行約 14.5m 平坦地 路面と等高に接面する一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約 4m舗装町道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・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該当施設の本管（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。「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	・ 本件土地上にカーポート、簡易物置が存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成18年3月9日新築 経 過 年 数：約19年 経済的残存耐用年数：6年程度
仕 様	構 造：木造3階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	・ほぼ登記通りとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	普通。1階部分は床や畳の汚れが目立つ。
建 物 の 利 用 状況	・本件建物所有者が住居として占有使用している。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	・建物の2階吹き抜け部分は公簿上床面積に算入されていない。 ・数年前まで屋内で犬2匹を飼育していたとのこと。

第5 評価額算出の過程

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件が戸建住宅とその敷地で収益物件ではないため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格より評価額を求めるものとする。

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 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	84,100	1.01	237.83	0.9	18,180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 清水町-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$88,400 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/101 \times 100/103 \div 84,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位を考慮

◇地 域 格 差：基準地は街路条件に優る。

イ 個 別 格 差：方位を考慮

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	210,000	171.07	0.19	6,830,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率 = $6 \text{ 年} \div (6 \text{ 年} + 19 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \div 0.19$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	18,180,000	0.1	場所的利益	1,820,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1② エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	18,180,000	－ 1,820,000		1.0	0.6	9,820,000
2	6,830,000	＋ 1,820,000	—	1.0	0.6	5,190,000
一 括 価 格 (合 計)						15,010,000

ウ 占有減価修正：－

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 地価調査価格 清水町－3

所 在：静岡県駿東郡清水町徳倉字仲田1083番4

価 格：88,400円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側6m町道

用 途 指 定 等：市街化区域

第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

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 建物配置図
- 4 間取図
- 5 概略配置図

以 上

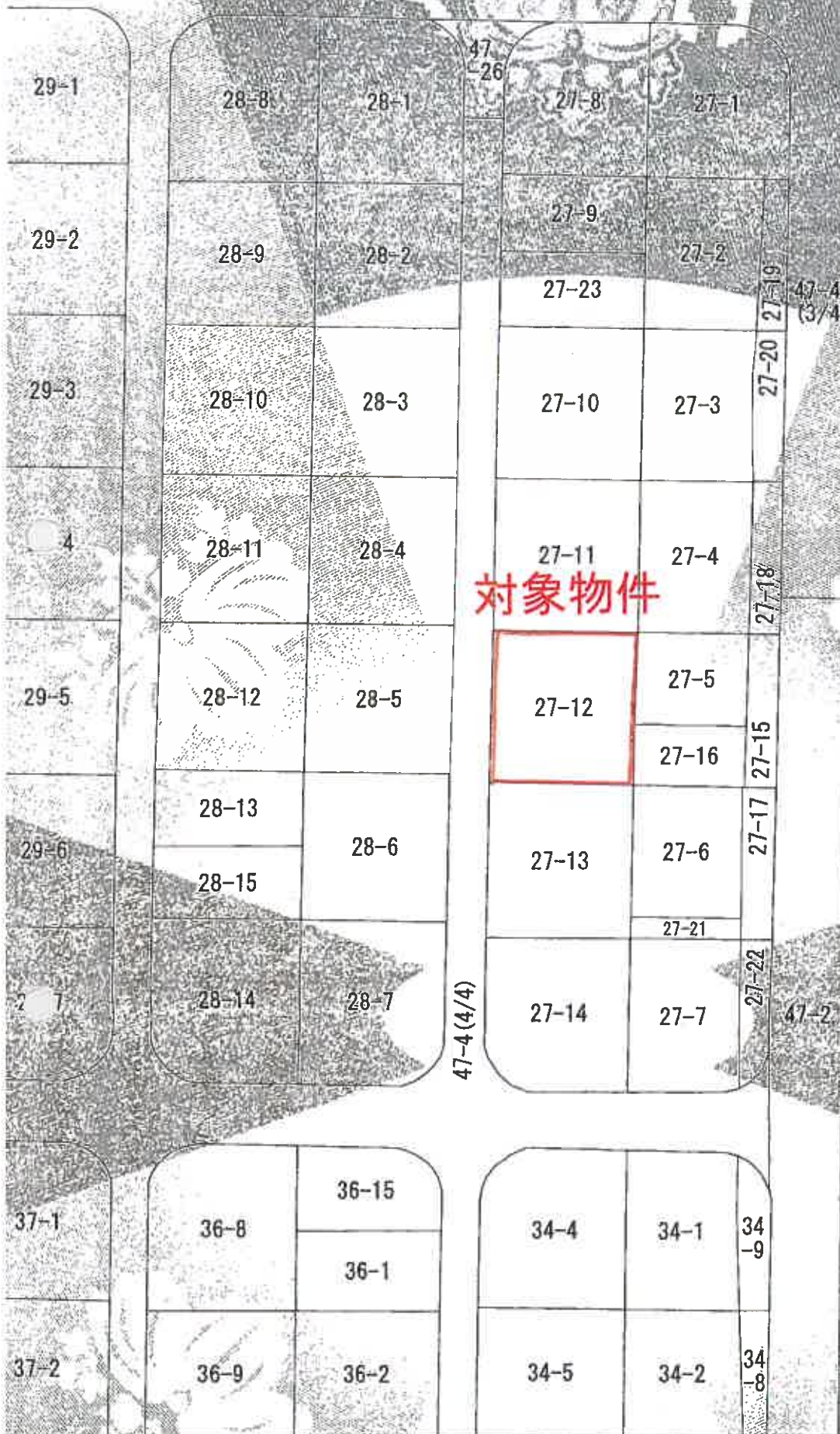
位置図

地理院地図

GSJ Maps



国土地理院地図を加工作成



対象物件

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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

S=1600

地番
区域見出

中徳倉

建物配置図写し

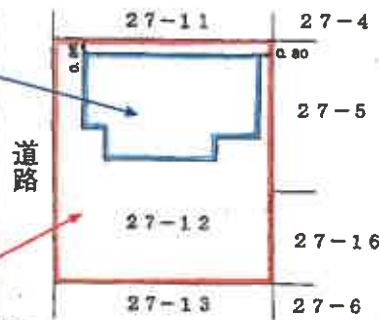
建物図面 各階平面図

家屋番号	27-12
------	-------

建物の所在	駿東郡清水町中徳倉 27-12
-------	-----------------

物件2(建物)

物件1(土地)



(単位m)

申請人

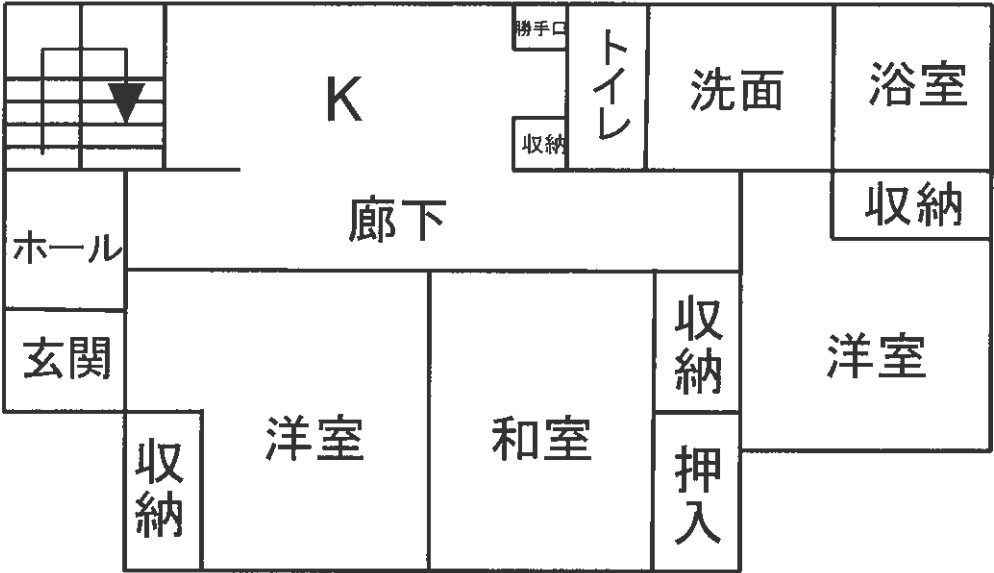


縮尺

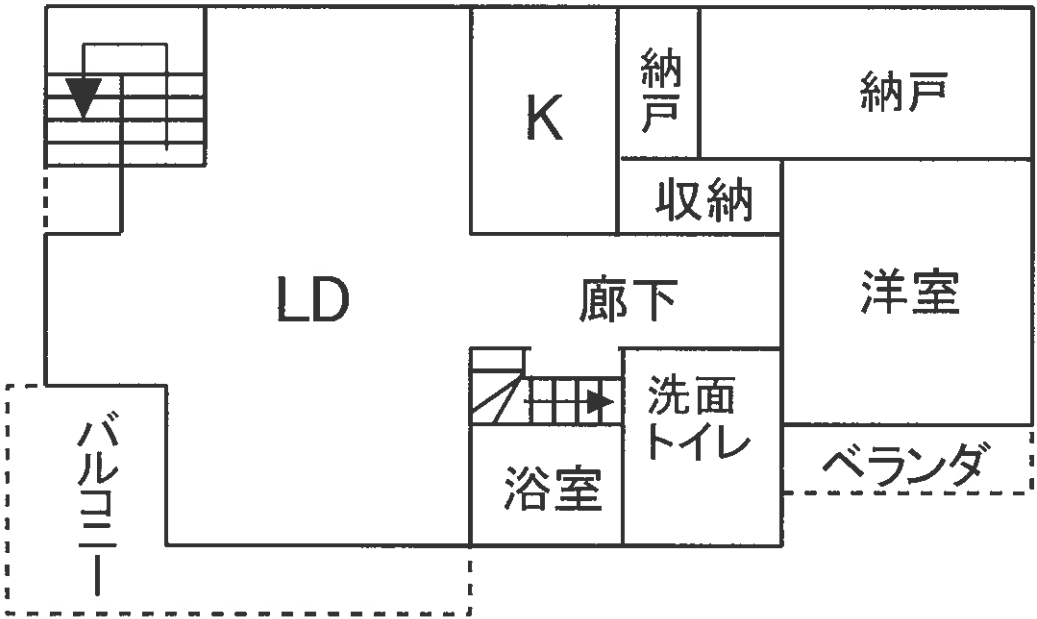
1/500

建物間取図

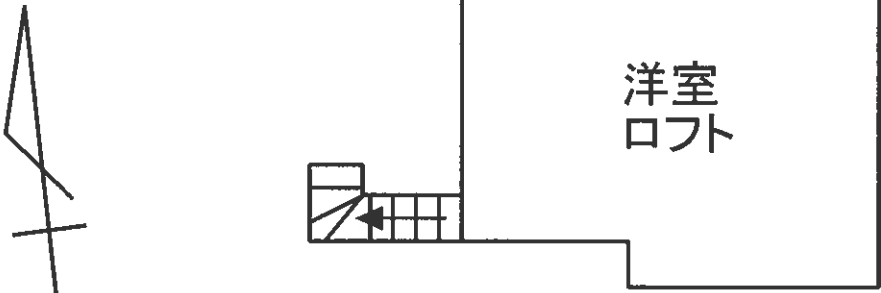
1F



2F



3F



概略配置図

