

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午後 1時00分から 令和 8年 4月24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。
<p>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。</p> <p>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)。</p>	



## 物 件 目 録

- 1 所 在 伊東市池字下林  
地 番 893番136  
地 目 山林  
地 積 568平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地(一部山林)
- 2 所 在 伊東市池字下林 893番地136  
家屋 番号 893番136  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 77.34平方メートル

## 物件明細書

令和 8年 1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

---

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

【物件番号1】

- ・売却対象外の土地（地番893番1の接面する建築基準法42条1項5号道路）を利用している。
- ・隣地との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

- ・伊豆高原別荘地内に存する。

### 《 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 伊東市池字下林  
地 番 893番136  
地 目 山林  
地 積 568平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地 (一部山林)
- 2 所 在 伊東市池字下林 893番地136  
家屋 番号 893番136  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 77.34平方メートル

令和7年(ケ)第72号  
令和7年10月27日受理  
令和7年12月3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 伊東市池字下林  
地 番 893番136  
地 目 山林  
地 積 568平方メートル
- 2 所 在 伊東市池字下林 893番地136  
家屋 番号 893番136  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 77.34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)		
<b>土 地</b>	物件1		
現況地目	■宅地(一部山林)(物件1) □ (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 □建物配置図のとおり		
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」のとおり		
<b>建 物</b>	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が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:		
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家 別荘) として占有している □「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」のとおり		
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		
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

その他の事項

本件土地について

- 1 本件土地は、東側で私道（位置指定道路）に接道している。
- 2 本件土地内で、高低差がある。
- 3 隣接地との境界が、判然としない。

本件建物について

- 1 本件建物の廊下の床が、複数箇所撓んでいる。
- 2 本件建物内に、動産類が若干量残置されている。
- 3 本件建物の南側に、テラスが存在する。

本件土地建物について

- 1 本件土地建物は、伊豆高原別荘地内に存在し、同別荘地を伊豆高原親和会が管理している。
- 2 本件土地建物に対する上記親和会に管理共益費は、年額19,200円（毎年6月末日限り、当年4月1日から翌年3月31日分を納付）である。
- 3 本件所有者の上記管理共益費の、令和7年11月12日現在の滞納額は0円である。
- 4 本件土地建物は、株式会社伊豆急コミュニティーが管理する水道（1か月の基本料金880円（税抜き）、メーター使用料150円及び水道使用料（10立米まで基本料金）を2か月ごとに支払う）を利用している。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件所有者)	<p>1 本件建物は別荘として利用するための建物で、定住はしていませんが、3か月に1度位、私の孫が本件建物を利用しています。</p> <p>2 本件建物を建てて以降、増改築はしていません。</p> <p>3 本件建物の風呂場は、給湯施設の調子が悪くなっています。また、玄関の底部分を支える柱が一部腐っています。それ以外に、損傷したり不具合がある所はありません。</p> <p>4 本件土地建物は、管理会社が管理する水道を利用しています。以前は温泉も利用していましたが、ずいぶん前から温泉は解約して今は利用していません。</p> <p>5 伊豆高原親和会に、私が、毎月共益費を支払っていて滞納はないと思います。その他、電気、ガスの料金も毎月私が支払っています。</p> <p>6 隣接地との間で、境界について争い等はありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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10月27日(月) : - :	当庁執行官室	伊東市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年10月29日(水) 11:37 - 11:49	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10月30日(木) 11:31 - 11:34	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
7年11月10日(月) : - :	当庁執行官室	本件所有者Aに対し、現況調査期日通知書発送 (切手110円貼付)
7年11月11日(火) 7:50 - 8:18	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
7年11月11日(火) 8:35 - 8:45	管理事務所	管理費等書面照会 (返信用封筒(切手110円貼付)添付)
7年11月11日(火) 9:18 - 9:24	伊東市役所	接面道路調査
7年11月19日(水) 13:42 - 13:45	当庁執行官室	管理費等照会(電話)
7年11月26日(水) 11:00 - 12:15	物件所在地	本件所有者Aと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
7年11月26日(水) 16:14 - 16:17	当庁執行官室	管理会社(水道等)照会(電話)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。		

(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	伊東市池字下林		地番	893番136		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

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8月19日

静岡地方法務局熱海出張所

地図整理番号：M03171

登記官

(1/1)

( 6 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：昭和61年10月8日

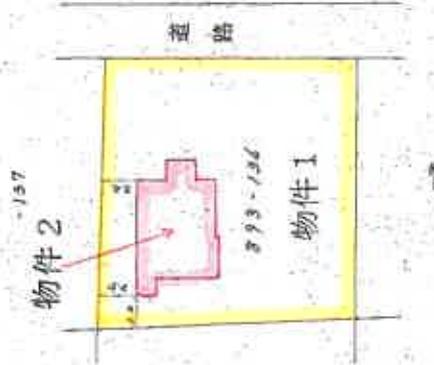
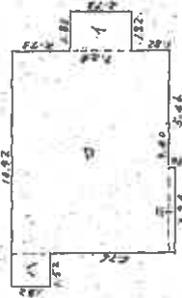
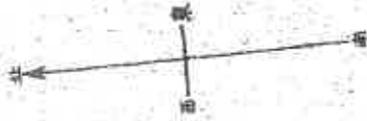
203189

各階平面図

893番136

建築物各階平面図

伊東市池字下林893番地136



球	1.82	X	2.73	=	4.9486
	2.40	X	7.28	=	17.4720
	1.52	X	1.82	=	2.7664
	3.94	X	0.30	=	1.1820
合計					77.3490

床面積 77.34㎡

縮尺 1/500

縮尺 1/250

61.10.8

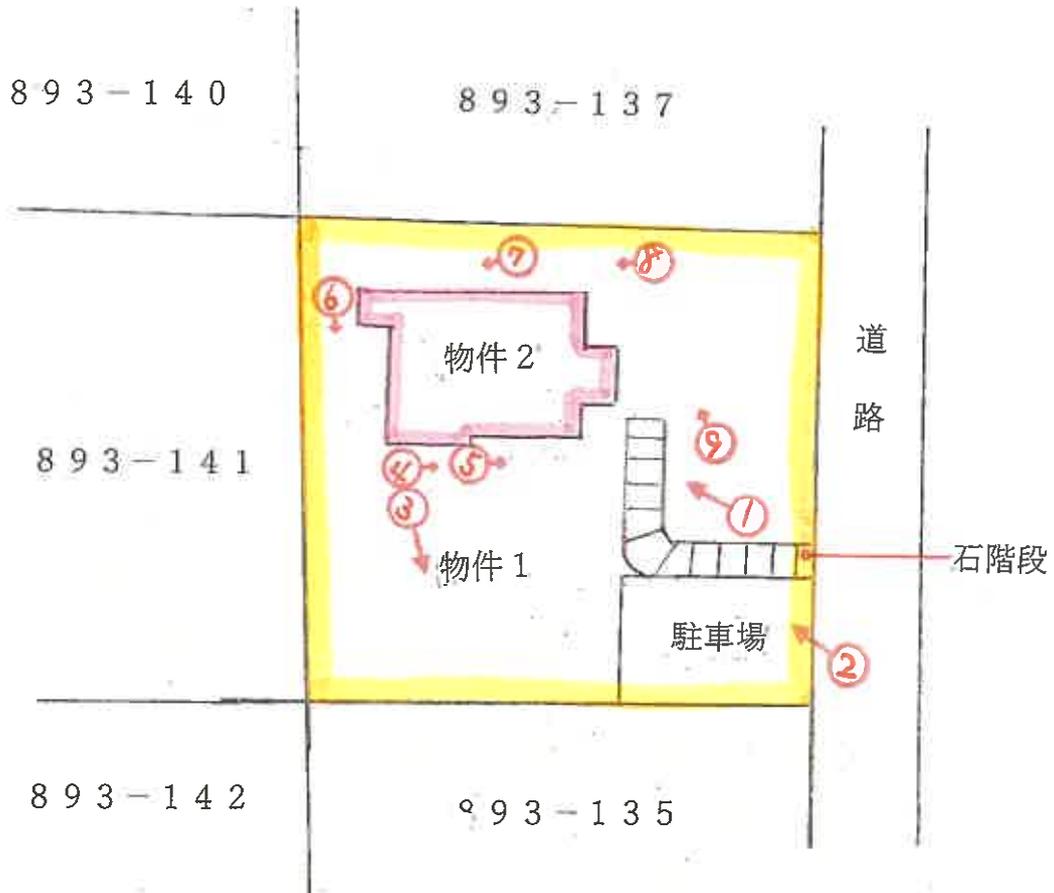
借地権土地家屋調査士会員指定用紙

これは図面に記載されている内容を示した図面である。  
令和7年8月19日 伊東地方建設局建設課

登記簿

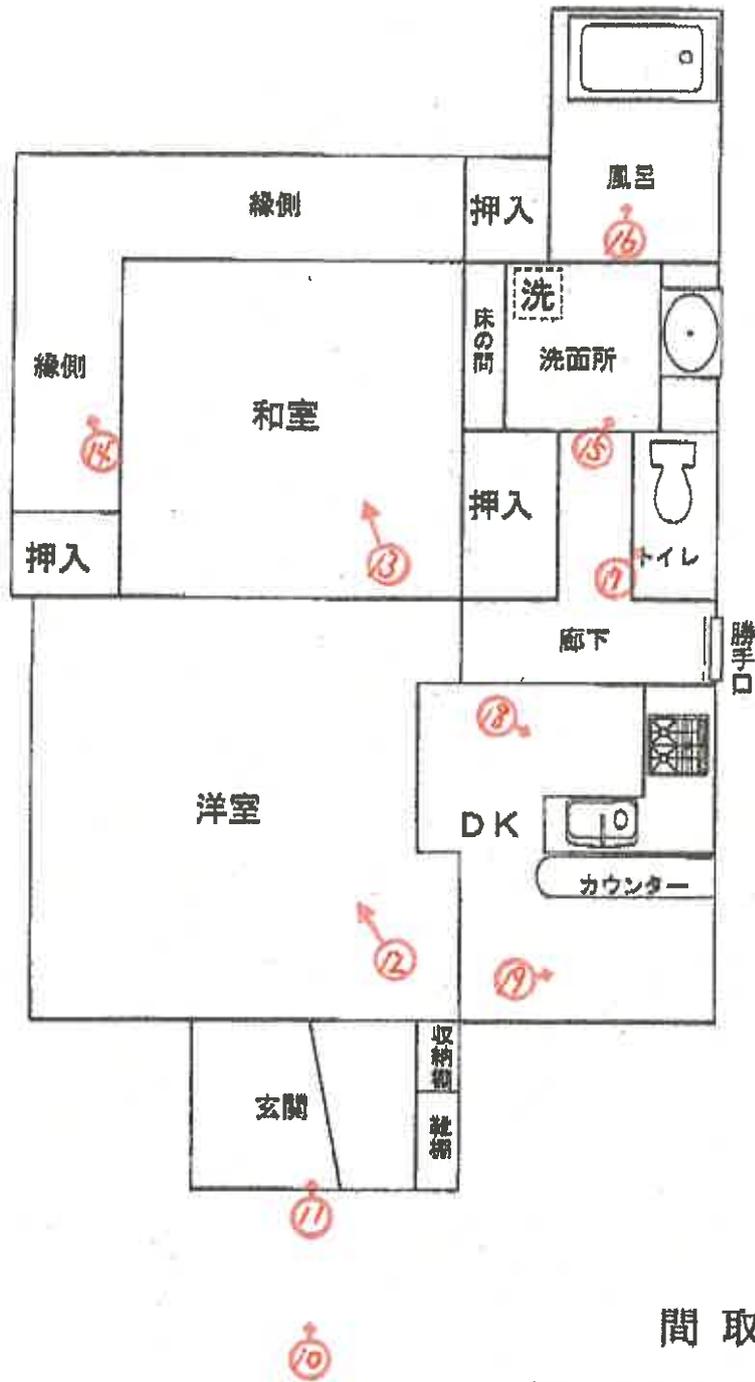


建物配置図



建物配置図は、昭和61年10月3日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

♂写真撮影方向



### 間取図

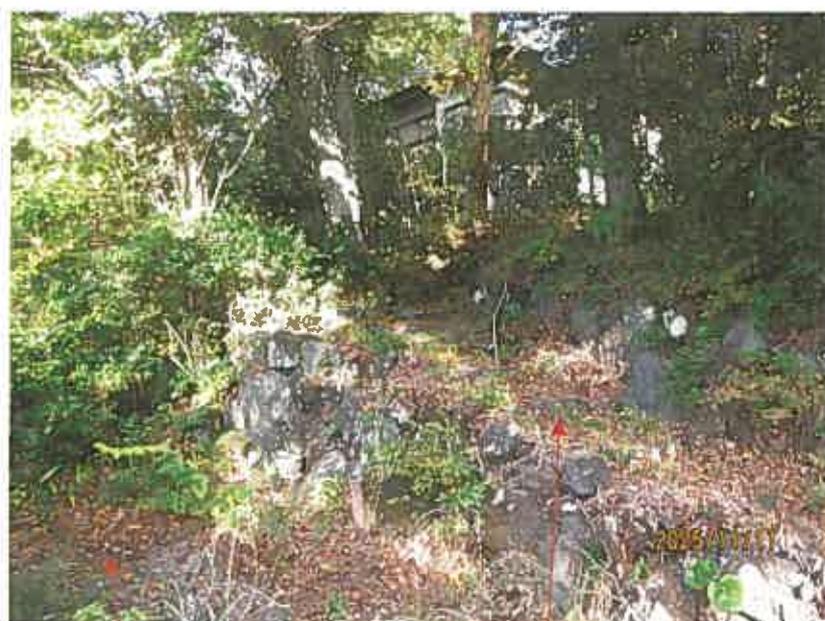
(現況と異なる場合は現況を優先)

♂写真撮影方向

写真1



写真2



駐車場

石階段

(11枚目)

写真3



写真4



写真5

テラス



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



(16枚目)

写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5

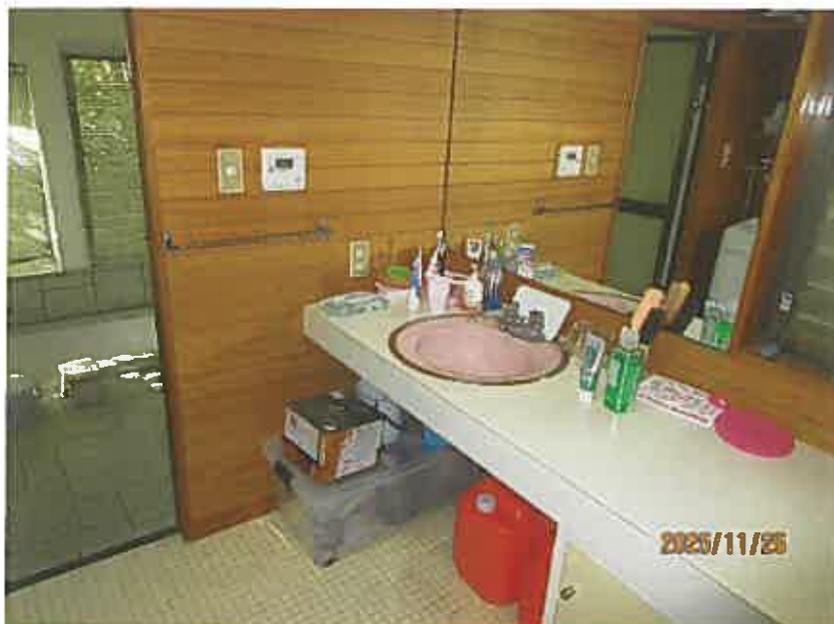


写真 1 6



写真17



写真18



(19枚目)

写真19



(20枚目)

令和7年（ケ）第 72号  
令和7年11月26日 現地調査  
令和7年12月19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

鈴木隆史 印

物 件 目 録

- |   |       |                  |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在   | 伊東市池字下林          |
|   | 地 番   | 893番136          |
|   | 地 目   | 山林               |
|   | 地 積   | 568平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 伊東市池字下林 893番地136 |
|   | 家屋 番号 | 893番136          |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建       |
|   | 床 面 積 | 77.34平方メートル      |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,690,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,160,000 円
物件2 (建物)	金 2,530,000 円

- 1 一括価格は、物件1・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	現況：宅地（一部林地）
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	伊豆急行線「伊豆高原」駅北西方約2km（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付近の状況	別荘を中心とした住宅地域。当該地域では、特別な変動要因もなく、当面は現状を維持すると予測する。	
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	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 60% 200% 建築基準法第22条指定区域 宅地造成等工事規制区域、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	568㎡ 長方形地 間口約21m、奥行約24m 概ね平坦地（南側の一部はやや南向き傾斜） 路面と等高から約2m高く接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	・東側幅員約5mの舗装私道（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 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道 なし（簡易水道 あり） 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	・伊豆高原別荘地内に位置し、自主規制の建ぺい率・容積率は20%・60%。別荘地内は、伊豆高原親和会が管理し、管理共益費は年額19,200円（なお、本件所有者の管理共益費の滞納額はない（令和7年11月12日現在））。 ・東側私道は、建築基準法第42条第1項第5号の位置指定道路（指定番号：建第39-447号、指定年月日：昭和40年2月5日）である。	

	<ul style="list-style-type: none"><li>・水道は簡易水道で、株式会社伊豆急コミュニティーが管理している（伊豆高原水道）。</li><li>・隣接地との境界は草木が繁茂し判然としない。</li></ul> <p>その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
--	--

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：昭和58年6月頃 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：満了している。
仕様	構造：木造スレート葺平家建 屋根：スレート 外壁：リシン吹付け 内壁：ビニールクロス、聚楽壁等 天井：ビニールクロス、敷目張り天井等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水、衛生、エアコン その他：特にない
床面積（現況）	ほぼ登記どおりで、登記簿床面積は77.34㎡。
現況用途等	現況用途：別荘 間取り：後添間取図参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	・所有者が居宅（空き家、別荘）として占有している。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」
特記事項	・昭和56年6月に施行された新耐震設計法に準拠して建築されている。 ・建物へのアプローチは接面道路より石階段を利用する。 ・建物内の廊下の床に複数箇所の撓みがみられ、また玄関の底部分を支える柱が一部腐食し、風呂場の給湯施設の軽微な不具合などもみられ、建物全般に経年相応の老朽化がみられる。 ・温泉利用できる建物であるが、現在利用はされていない状態で、温泉利用する場合は、契約金、使用料金等が必要となる。 詳細は株式会社伊豆急コミュニティーに要確認。  ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	19,300	0.99	568	0.9	9,770,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 伊東-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  
 $18,900 \text{ 円/m}^2 \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 95 \approx 19,300 \text{ 円/m}^2$

◇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、住環境等が劣る。

イ 個別格差：方位・傾斜地を含む。

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
2	200,000	77.34	0.05	770,000

ウ 現価率：経過年数等から経済的耐用年数は満了しているため、現在の建物状況、市場性等を勘案のうえ現価率を5%と判定した。

## 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	9,770,000	0.4	法定地上権	3,910,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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 (1①オ、1②エ) (円) ア	土地利用権等 価格の控除及び 加算 (2①ウ) (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
1	9,770,000	- 3,910,000	-	0.9	0.6	3,160,000
2	770,000	+ 3,910,000	-	0.9	0.6	2,530,000
一括価格(合計)						5,690,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：現況の土地は草木が繁茂した状態であること、地域の不動産市場の動向等を考慮した。

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 (伊東-3)

所 在：伊東市富戸字先原1317番3819

価 格：18,900円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：334m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側 4m 私道

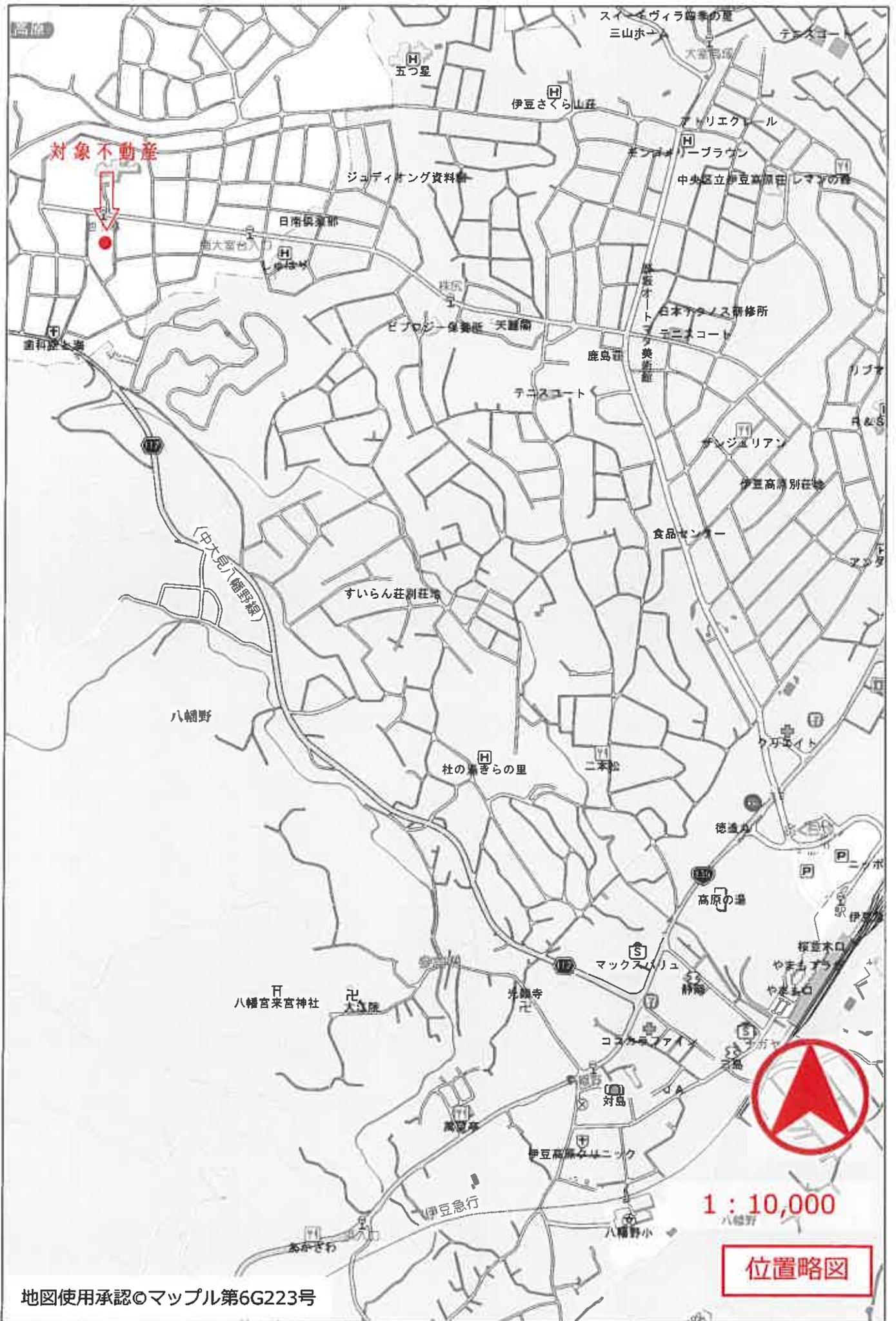
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途地域の指定なし  
(建ぺい率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要：中小規模の別荘を中心とした別荘地域

## 第7 附属資料

- 1 位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面等
- 4 建物配置図
- 5 間取図

以 上



対象不動産

八幡野

八幡宮米宮神社

伊豆急行

スイーモヴィラ四季の里  
三山ホーン

伊豆さくら山荘

ジュディオング資料館

日南保寿館

ピプロジ-保壽館 天龍閣

鹿島荘

ラニスコート

日本ホテルズ研修所  
ラニスコート

ザンジリアン

伊豆高原別荘地

食品センター

すいらん荘別荘地

社の集ぎらの里

二本松

徳島

高原の里

光興寺

マックスバリュ

静庵

ココカラファイン

対島

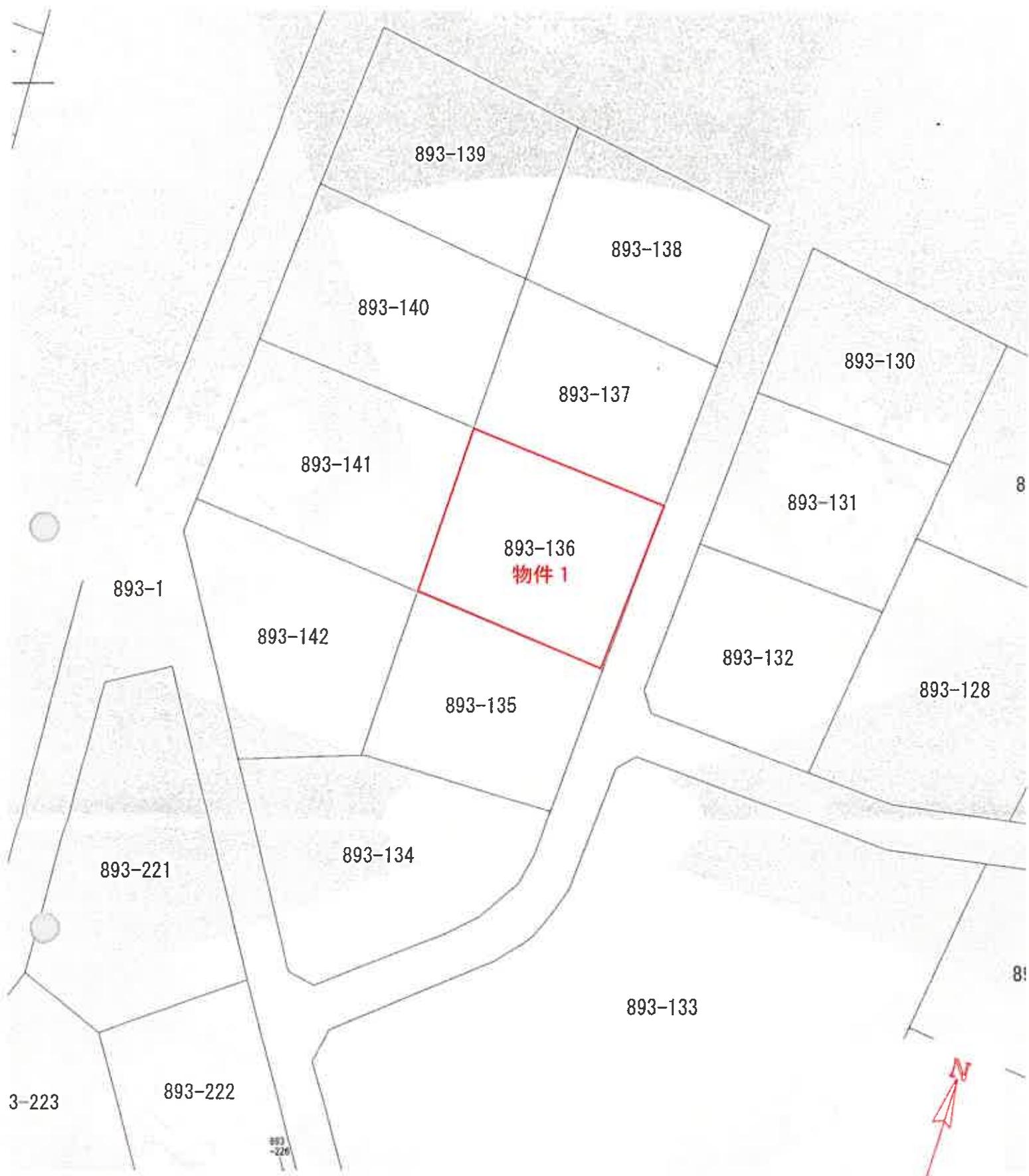
伊豆高原女子リニック

八幡野小

1 : 10,000

位置略図





1  
600

公 圖 写

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件2

登記年月日：昭和61年10月8日

203129

各階平面図

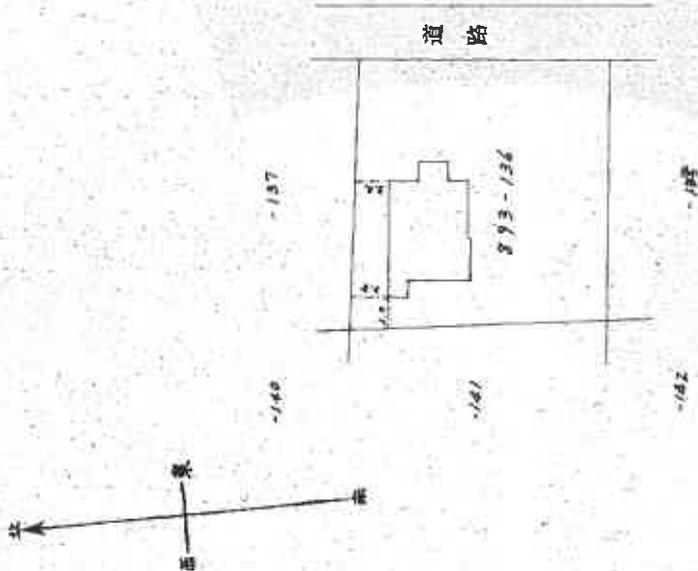
893番136

家屋番号

伊東市池字下林893番地136

建物の所在

建物各階平面図



床面積

1.32	x	2.73	=	4.9656
9.40	x	7.28	=	67.4320
1.52	x	1.82	=	2.7664
3.94	x	0.90	=	1.1820
イロハニ計				77.3490

床面積 77.34㎡

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

561.10.8

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

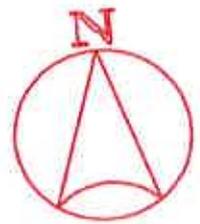
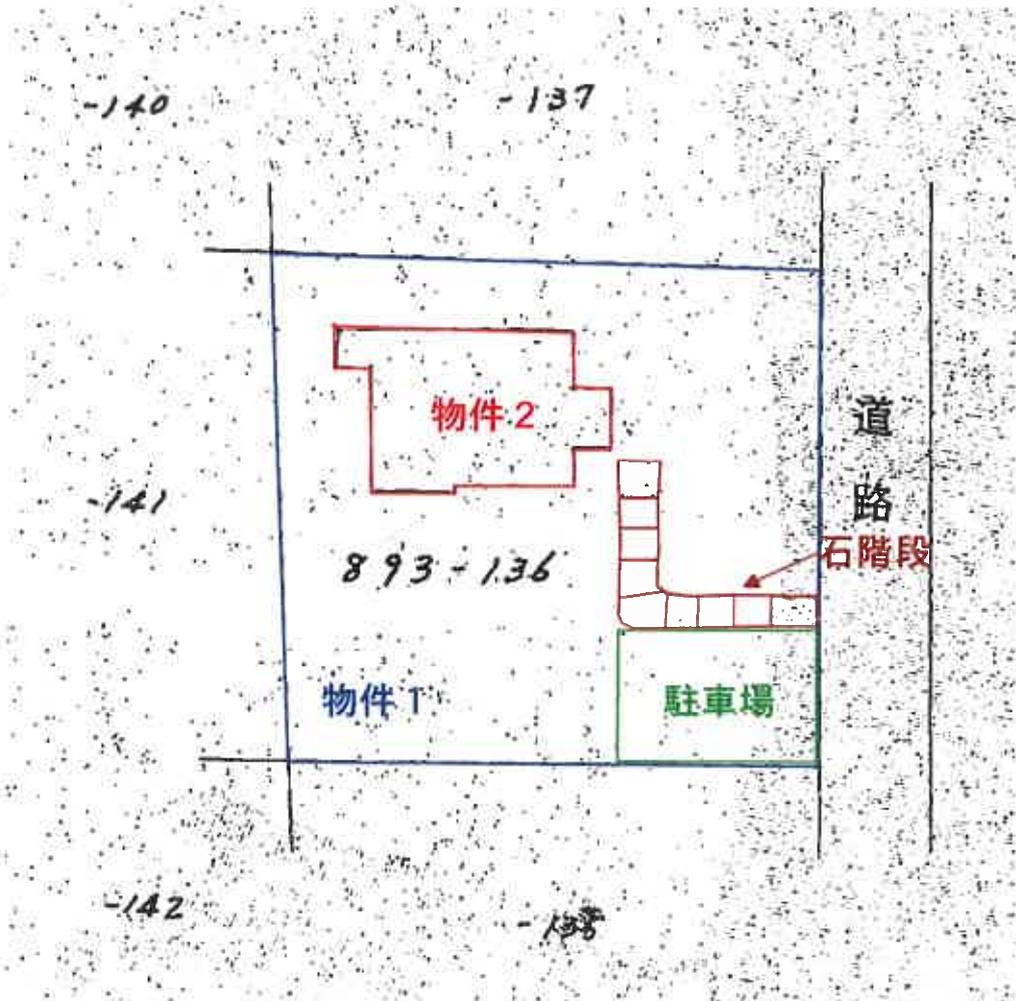
建物図面

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。  
令和7年8月19日 静岡地方送務局熱海出張所

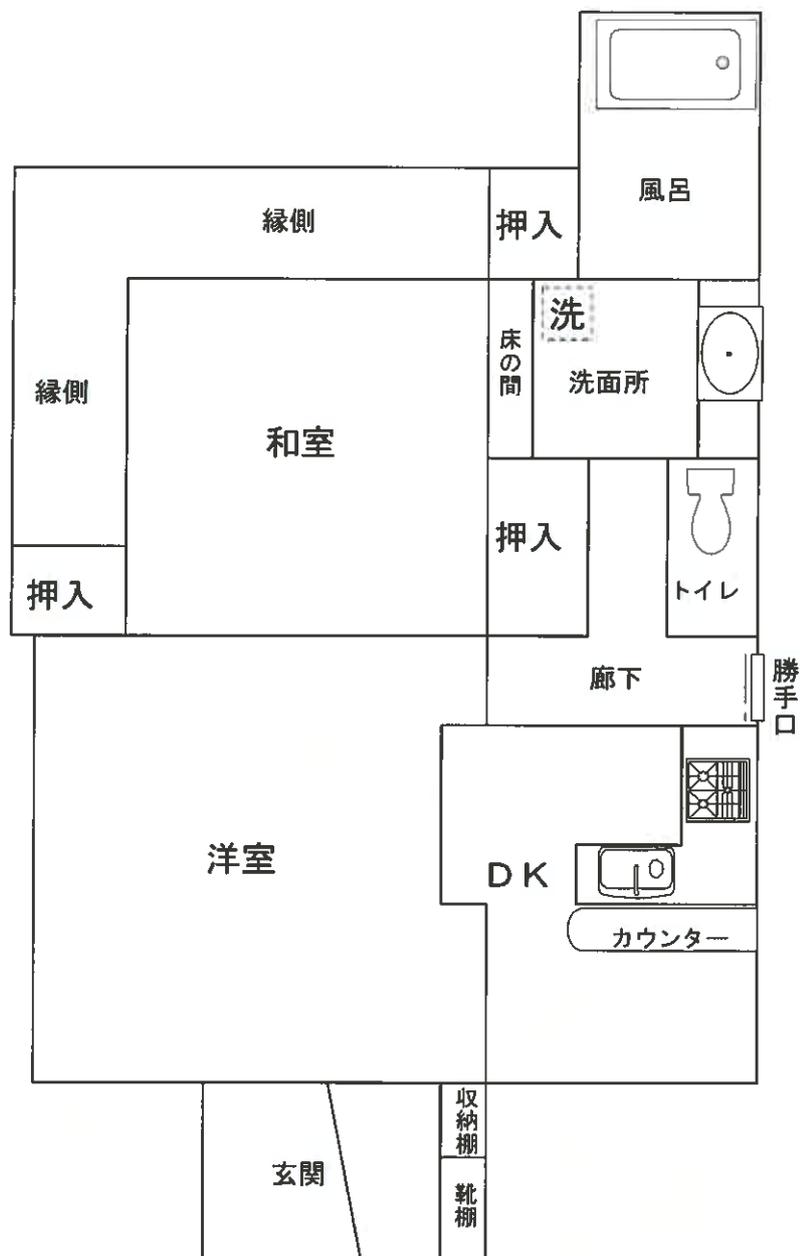
登記官

地図整理番号：M03172

# 建物配置図



建物配置図は、昭和61年10月3日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。



## 間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)