

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 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 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。
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 目 録

- 1 所 在 沼津市上香貫字槇島町  
地 番 1 2 7 1 番 3  
地 目 宅地  
地 積 1 8 1 . 8 1 平方メートル
- 2 所 在 沼津市上香貫字槇島町 1 2 7 1 番地 3  
家屋 番号 1 2 7 1 番 3  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 8 4 . 4 7 平方メートル  
2 階 5 4 . 2 1 平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 作業所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約 1 2 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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 沼津市上香貫字榎島町  
地 番 1 2 7 1 番 3  
地 目 宅地  
地 積 1 8 1 . 8 1 平方メートル
- 2 所 在 沼津市上香貫字榎島町 1 2 7 1 番地 3  
家屋 番号 1 2 7 1 番 3  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 8 4 . 4 7 平方メートル  
2 階 5 4 . 2 1 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 作業所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約 1 2 平方メートル



令和7年(ケ)第41号  
令和7年9月24日受理  
令和7年10月29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 沼津市上香貫字榎島町  
地 番 1 2 7 1 番 3  
地 目 宅地  
地 積 1 8 1 . 8 1 平方メートル
- 2 所 在 沼津市上香貫字榎島町 1 2 7 1 番地 3  
家屋 番号 1 2 7 1 番 3  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 8 4 . 4 7 平方メートル  
2 階 5 4 . 2 1 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:作業場</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約12平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:作業場		構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積:約12平方メートル						
{	種類:作業場														
	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積:約12平方メートル														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

土地について

本件土地は、西側で市道40197号線に接道しているが、市道との間に水路（河川）とその上にかかる橋が存在（写真8参照）し、同水路（河川）使用につき、沼津市より河川占用許可（無償）を受けている。

建物について

- 1 本件建物1階台所に、床下収納が存在する。
- 2 本件建物内で、40年位前に、10年間犬を1匹飼っていた。
- 3 未登記附属建物内に、大型の冷蔵庫が存在する。

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
■ B (本件所有者の姉)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件所有者は、海外に住んでいるため、代わりに私が調査に立ち会いました。本件所有者は、日本に帰国した際に、本件建物に戻ってきます。本件所有者が海外にいる間は、誰も住んでいない状態ですが、時々私が家の様子を見に来ます。</li> <li>2 本件建物は、私の両親が建てましたが、建てて以降、増改築はしていません。</li> <li>3 本件建物には、損傷したり支障がある所はありませんが、窓と雨戸の建付けが悪くなっている所が複数あります。</li> <li>4 本件建物内で、40年位前に、10年間程犬を1匹飼っていました。</li> <li>5 本件建物の西側に、父親が作業場、倉庫として建てた建物があります。建物は、当時父親がやっていた魚卸業に使用していて、建物内には大型の冷蔵庫がそのまま残っています。</li> <li>6 隣接地との間で、境界について争い等はありません。</li> </ol> <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9月24日(水) : - :	当庁執行官室	沼津市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年9月25日(木) 10:09 - 10:19	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6日(月) 10:30 - 10:47	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書投函
7年10月6日(月) 13:43 - 13:51	沼津市役所	接面道路調査・河川占用調査
7年10月27日(月) 8:55 - 10:22	物件所在地	本件所有者の姉Bと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

# 【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	上香貫
---------	-----

請求分	所在 沼津市上香貫字横島町			地番	1271番3	
出力尺	1/600	精度区	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。

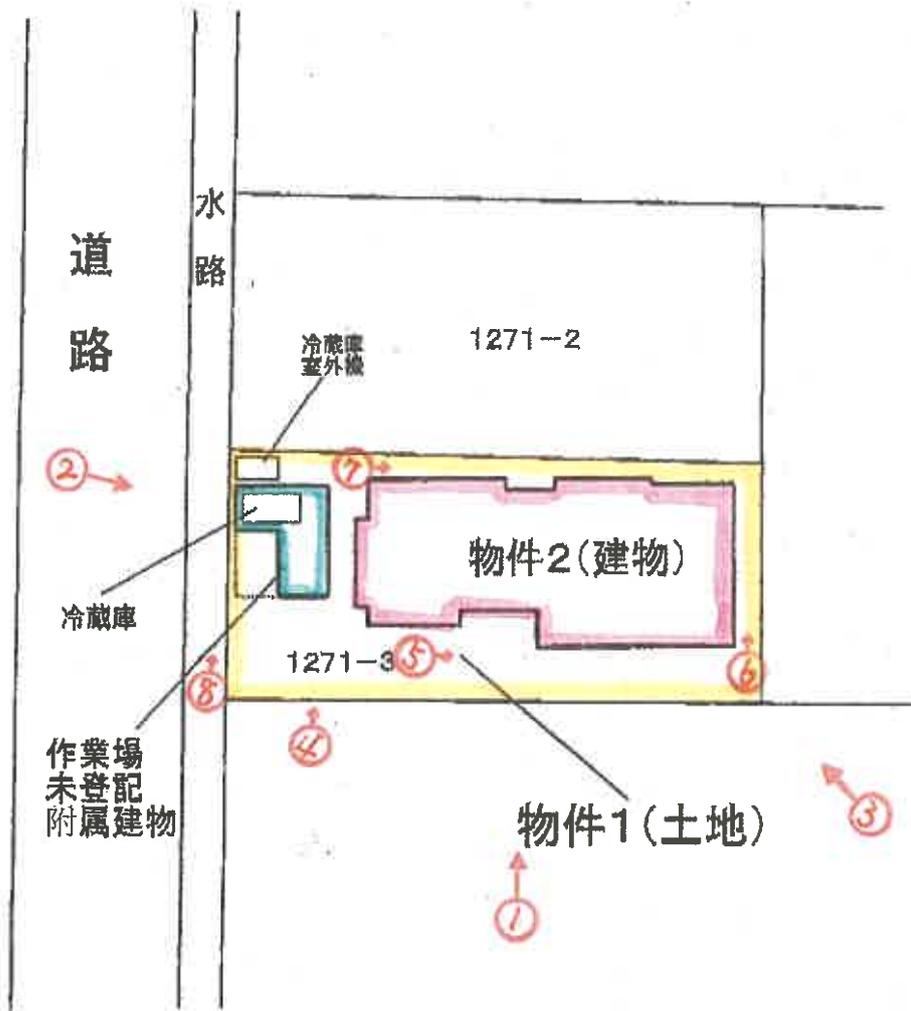
令和7年3月3日  
静岡地方法務局沼津支局  
登記官

請求番号：9-1  
(1/1)

( 6 枚目)

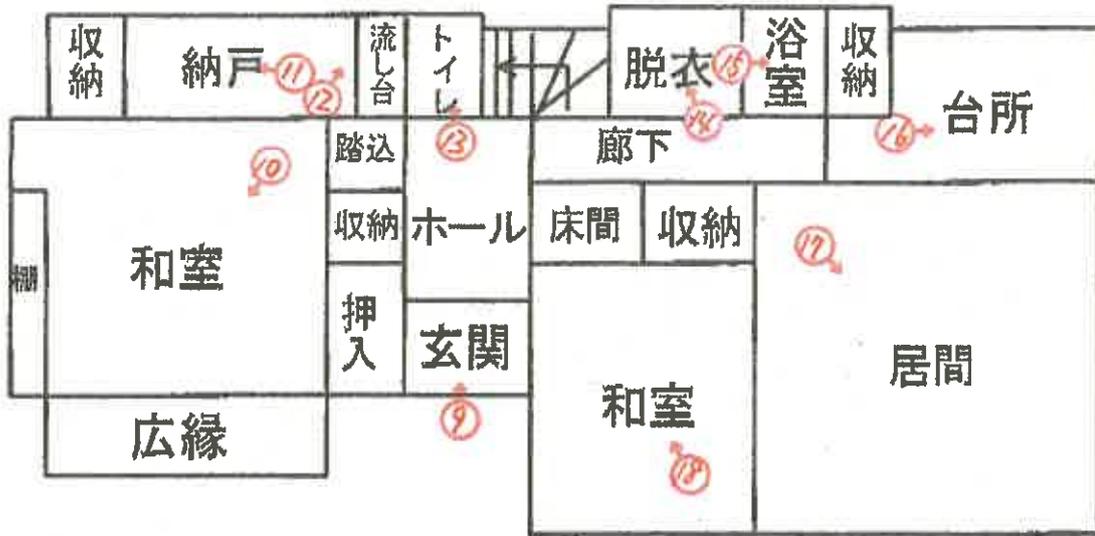


建物配置図  
(概略)



# 建物間取図

## 1階



## 2階

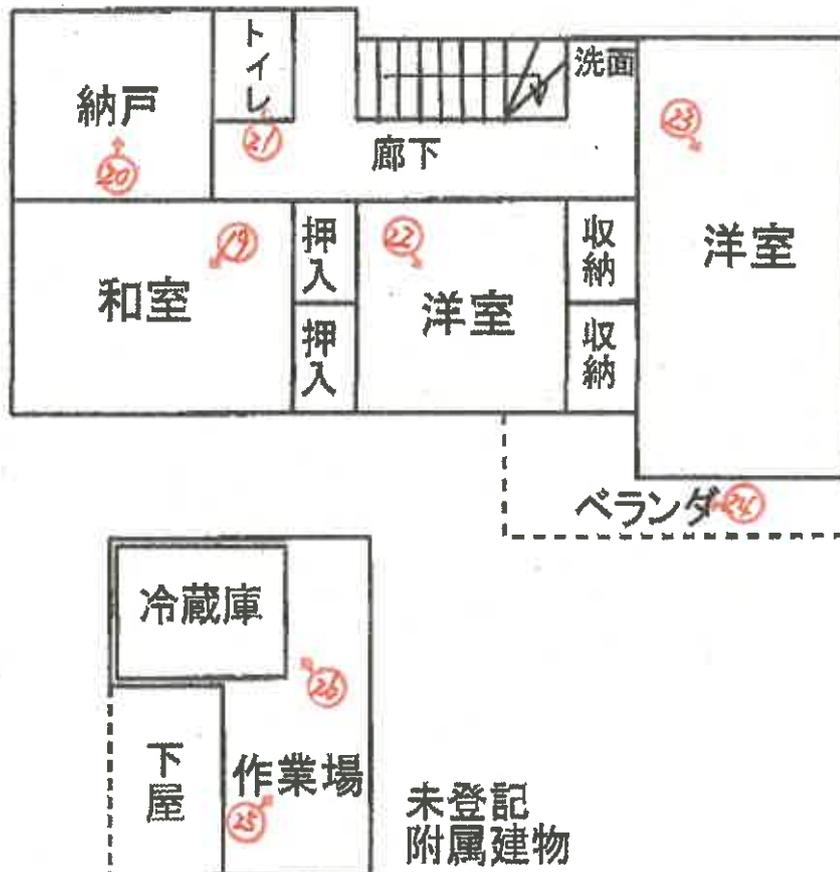


写真1

主建物



未登記附属建物

写真2

主建物

未登記附属建物



冷蔵庫室外機

写真3

主建物



写真4

未登記附属建物

主建物



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9

主建物

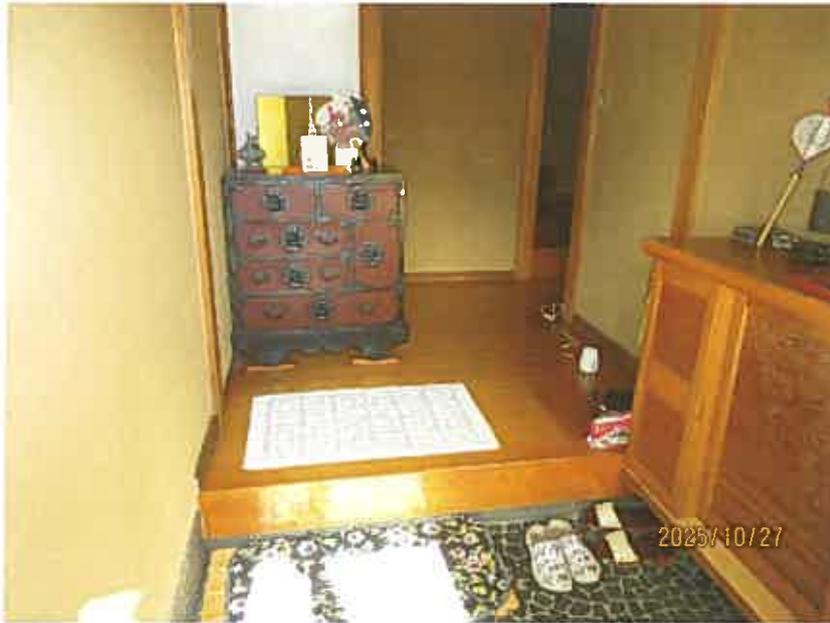


写真10

主建物



写真 1 1

主建物



写真 1 2

主建物



写真13

主建物



写真14

主建物



写真15

主建物



写真16

主建物



(17枚目)

写真17

主建物



写真18

主建物



(18枚目)

写真19

主建物



写真20

主建物



写真 2 1

主建物



写真 2 2

主建物

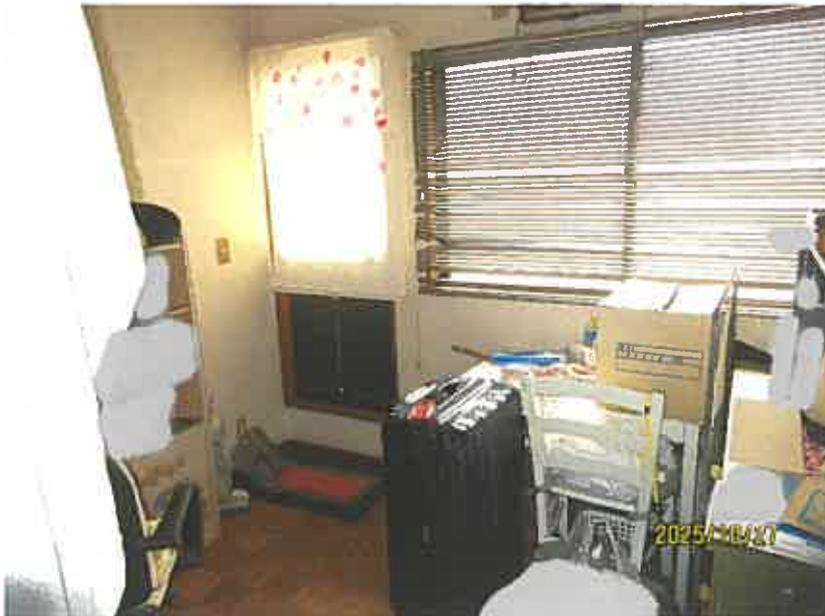


写真 2 3

主建物



写真 2 4

主建物



写真 2 5

未登記附属建物



写真 2 6

未登記附属建物



令和7年(ケ)第 41号  
令和7年10月27日 現地調査  
令和7年10月30日 評価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

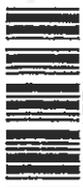
# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 泉 喜 洋 印

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 沼津市上香貫字榎島町                                   |
|   | 地 番   | 1 2 7 1 番 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 8 1 . 8 1 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 沼津市上香貫字榎島町 1 2 7 1 番地 3                      |
|   | 家屋 番号 | 1 2 7 1 番 3                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 4 7 平方メートル<br>2 階 5 4 . 2 1 平方メートル |



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 590, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5, 360, 000 円
物件2 (建物)	金 1, 230, 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	・未登記付属建物あり
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。</li> <li>・物件1土地の西端に下記の未登記付属建物が存する。 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、作業所、床面積約12㎡</li> </ul>		

※ 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	JR東海道本線「沼津」駅の南東方・直線距離約2km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ間に店舗、作業所、工場等が混在する住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% なし
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	181.81㎡ ほぼ長方形 間口約9m、奥行約20m 平坦地 水路を介して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7m舗装市道（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 なし（前面道路には令和7年度整備予定あり）  (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、通常の費用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	<ul style="list-style-type: none"><li>・西側水路は河川占用許可を得て橋が築造され通行に供している。</li><li>・本件土地は南海トラフ地震第4次被害想定津波浸水区域に位置する。</li></ul>
------	---

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）：昭和58年11月20日新築 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：数年程度
仕様	構造：木造2階建 屋根：瓦葺 外壁：モルタル 内壁：クロス、ジュラク等 天井：クロス、杉目合板等 床：フローリング、板張り、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
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	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 物件 2 建物の西側に未登記付属建物が存する。 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、作業場、床面積約 12 m<sup>2</sup></li><li>・ 本件建物所有者の父親が魚の卸売りをを行うために 30 数年前に築造したもので、内部には業務用の冷蔵庫が残置されている。</li></ul> <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 1 階台所に床下収納が存する。</li></ul>
---------	--

## 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	60,000	1.01	181.81	0.9	9,920,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 沼津-30

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $78,800 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/130 \approx 60,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：個別格差なし

◇地域格差：公示地は交通接近条件、環境条件等に優る。

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	236,000	150	0.03	1,060,000

ウ 現価率：経済的残存耐用年数、経過年数、市場性等を考慮し現価率を査定した。

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
			イ	
1	9,920,000	0.1	場所的利益	990,000

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	9,920,000	- 990,000	/	-	0.6	5,360,000
2	1,060,000	+ 990,000	-	-	0.6	1,230,000
一括価格(合計)						6,590,000

ウ 占有減価修正：-

エ 市場性修正：-

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 地価公示価格 沼津－30

所 在：静岡県沼津市西島町979番2「西島町3-3」

価 格：78,800円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：255㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：北側6m市道

用途指定等：市街化区域

準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅に共同住宅、工場等が混在する地域

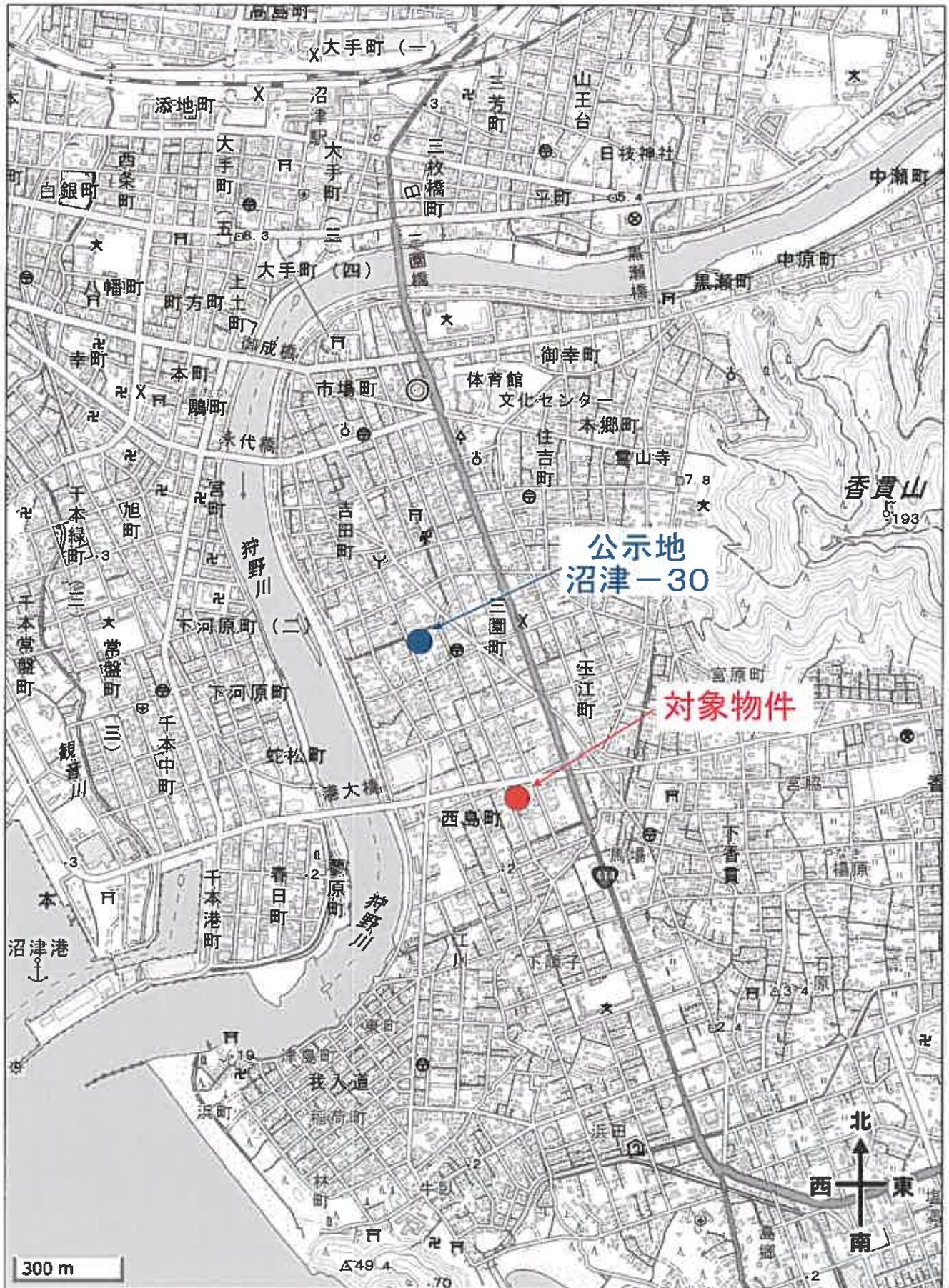
## 第7 附属資料

- 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

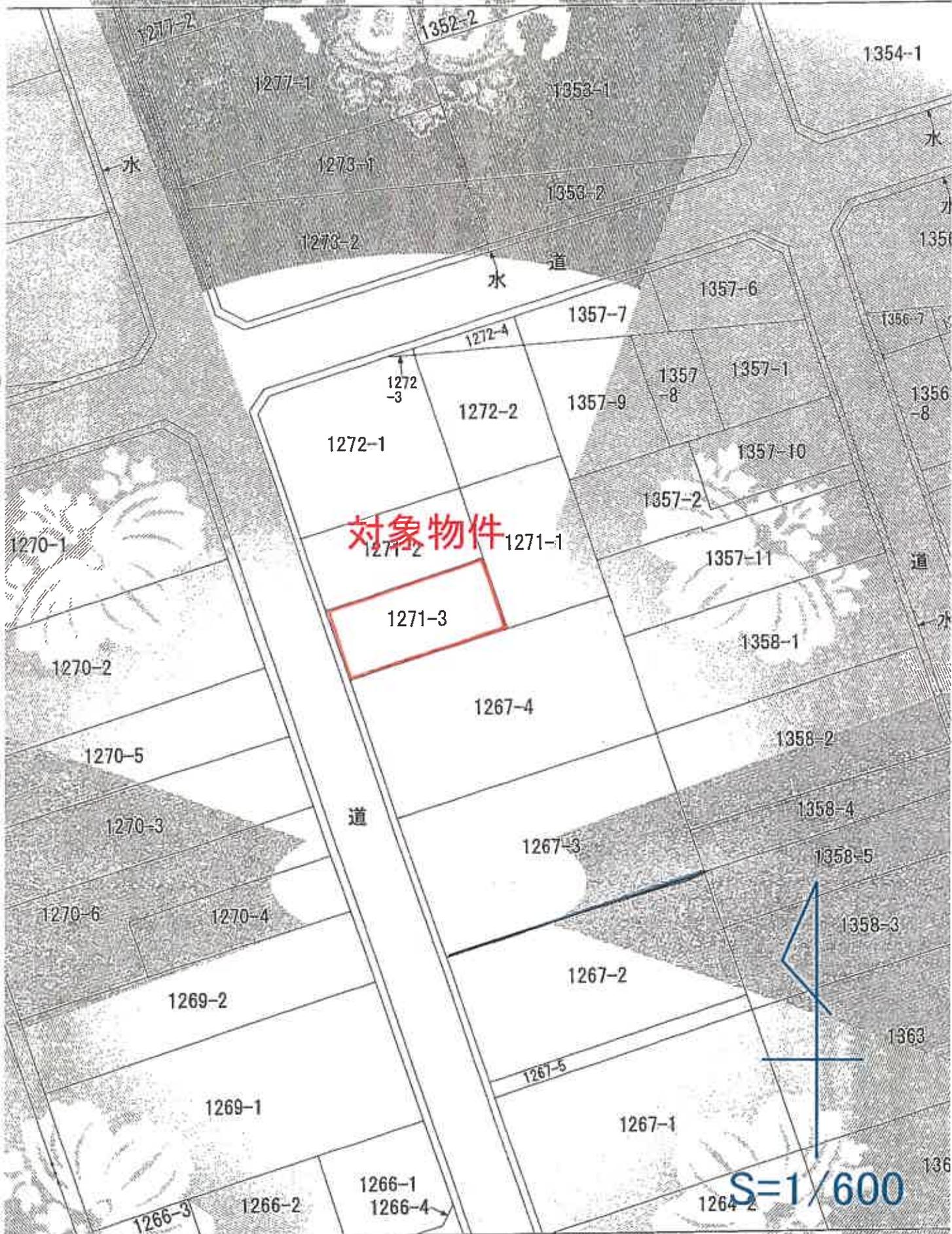
# 位置図

地理院地図  
GSI Maps



国土地理院地図を加工作成

公図(写し)



対象物件

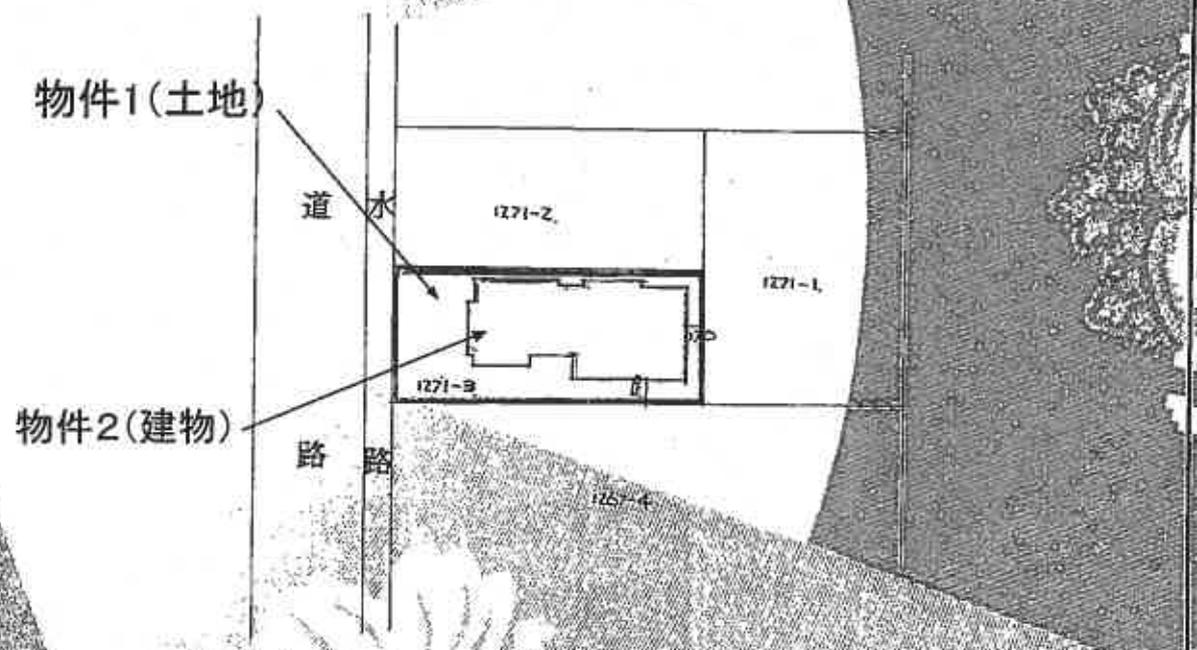
S=1/600

こ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

地番

建物配置図写し

家屋番号	1271~3	建物図面	各階平面図
建物の所在	沼津市上香貫字榎島町1271~3		



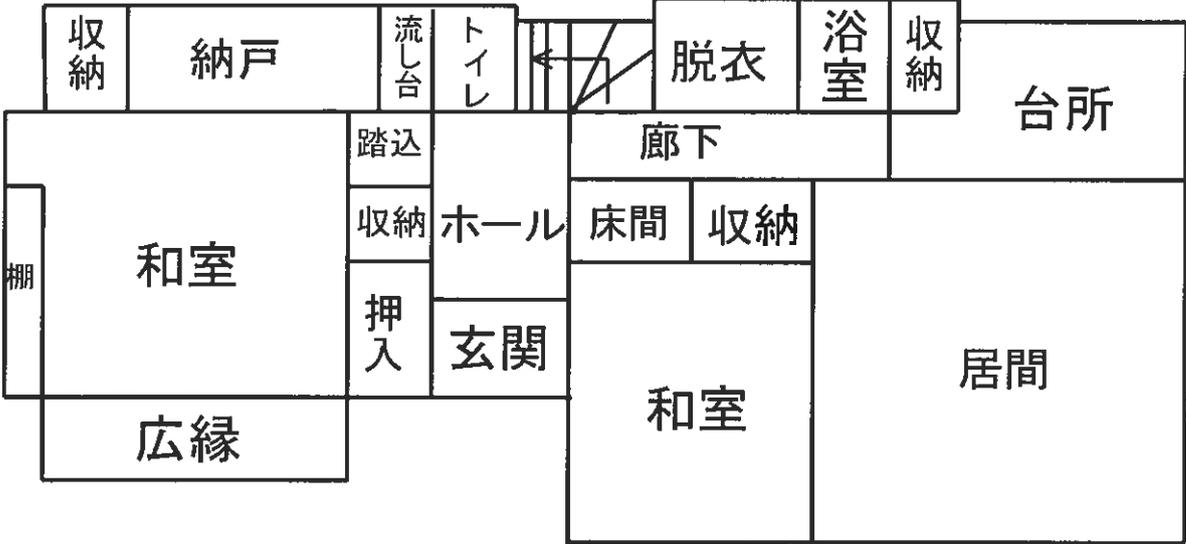
建物図面

1/500	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
-------	-----	------------	----	-------

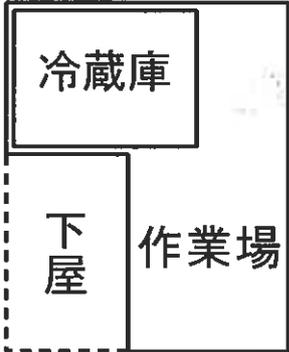
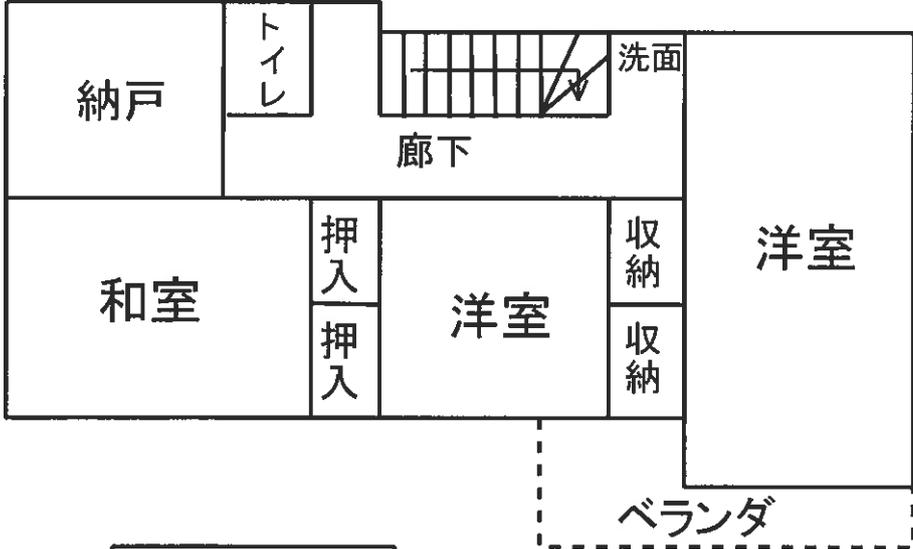
58 11 30

建物間取図

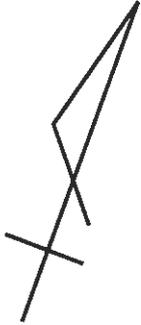
1階



2階



未登記  
附属建物



# 概略配置図

