

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11,980,000 9,584,000	一括	2,396,000	89,073	14,826
1	3,410,000				
2	8,570,000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 駿東郡長泉町本宿字水掛 |
| | 地 番 | 28 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.44 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駿東郡長泉町本宿字水掛 28 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 28 番 13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.16 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 6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28番12)を通行のため無償で利用している。
- ・地番28番15を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 | 駿東郡長泉町本宿字水掛 |
| | 地 番 | 28 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.44 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駿東郡長泉町本宿字水掛 28 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 28 番 13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.16 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル |

令和 6年(ケ)第 96号
令和 6年11月11日受理
令和 6年12月13日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳 (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 | 駿東郡長泉町本宿字水掛 |
| | 地 番 | 28 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.44 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駿東郡長泉町本宿字水掛 28 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 28 番 13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.16 平方メートル
2 階 52.99 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	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
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	☒ 別紙「その他の事項」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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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	☒ 別紙「その他の事項」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 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(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

■ 前面道路等について

物件1土地の北側に隣接している目的外土地(地番28-12 地目 畑)は、前面公衆用道路の一部であり、物件1土地は、道路に接道している。

■ 物件1について

要役地地役権設定あり

承役地 駿東郡長泉町本宿字水掛28番15

目的 通行

範囲 全部

平成24年9月27日登記

承役地は、周辺住民のゴミステーションとして使用されている様子である。

■ 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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 (所有者)	1 私は、本件不動産の所有者です。 2 現在、誰も住んでいません。 3 太陽光発電装置は、設置していません。 4 調査には、立ち会えませんが、調査日当日には、建物内に入れるように準備しておきます。
■ 長泉町役場（建設計画課）職員	1 地番 28-12 は、公衆用道路の一部です。したがって、物件 1 の土地は、接道要件を満たしています。

(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
6年11月12日 (火) 8:55-9:05	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
6年11月21日 (木) 14:15-14:30	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年11月22日 (金)	執行官室	所有者Aに対し、占有関係照会書送付 (郵送) 返信用封筒付添付 書面による回答なし
6年12月2日 (月) 14:19-14:28	執行官室	所有者Aから事情聴取 (電話)
6年12月11日 (水) 9:45-10:25	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査
6年12月11日 (水) 10:35-10:45	長泉町役場 建設計画課	接道調査

(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6年12月11日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、事前に所有者Aから借用した鍵を用い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。

☐

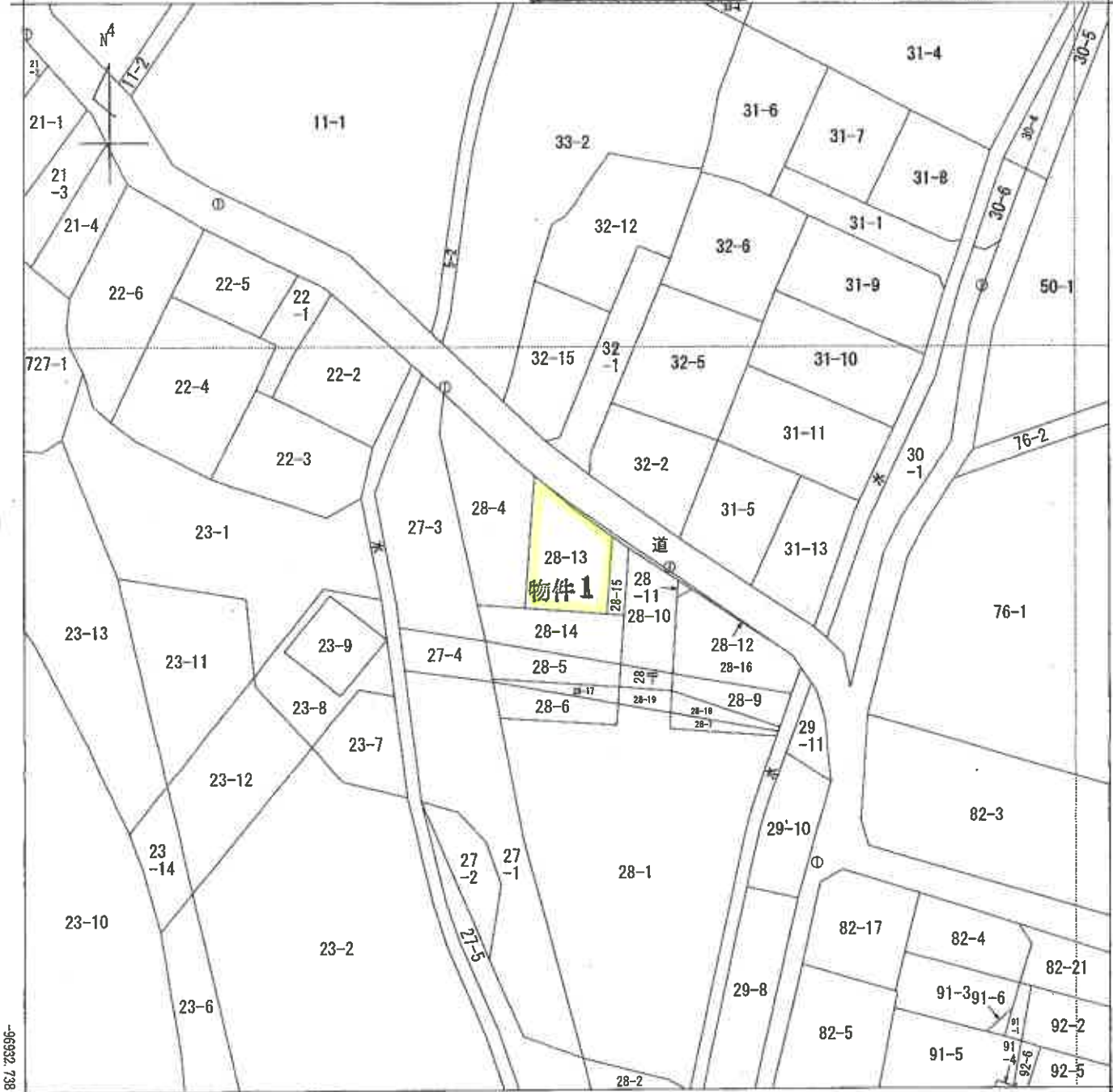
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

+35320.646

-56806.738



+35395.646

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

本宿

請求部	所在	駿東郡長泉町本宿字水掛				地番	28番13			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載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6年10月3日

東京法務局

地図整理番号：M78866

登記官

(1/1)

(6枚目)

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。

(静岡地方裁判所沼津支部管轄)

令和6年10月3日 東京法務局

登記官

(7枚目)

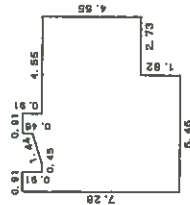
地図整理番号：M78867

各階平面図 建物図面

家屋番号 28番13

建物の所在 駿東郡長泉町本宿字水掛28番地13

1階

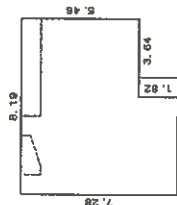


求積表

0.91 × 0.91	=	0.8281
8.19 × 4.55	=	37.2645
5.46 × 1.82	=	9.9372
(0.91+2.28) × 0.45	=	0.71775
0.91 × 0.45	=	0.4186
計		49.16615

床面積 49.16 m²

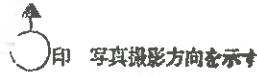
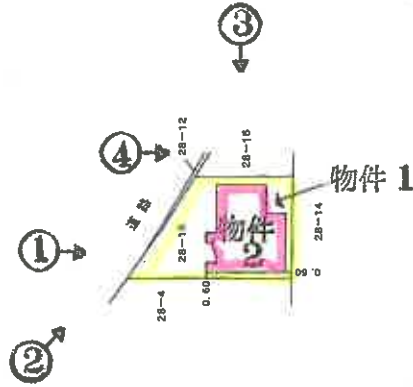
2階



求積表

8.19 × 5.46	=	44.7174
4.55 × 1.82	=	8.2810
計		52.9984

床面積 52.99 m²



A3をA4に縮小

縮尺 1/500

申請人

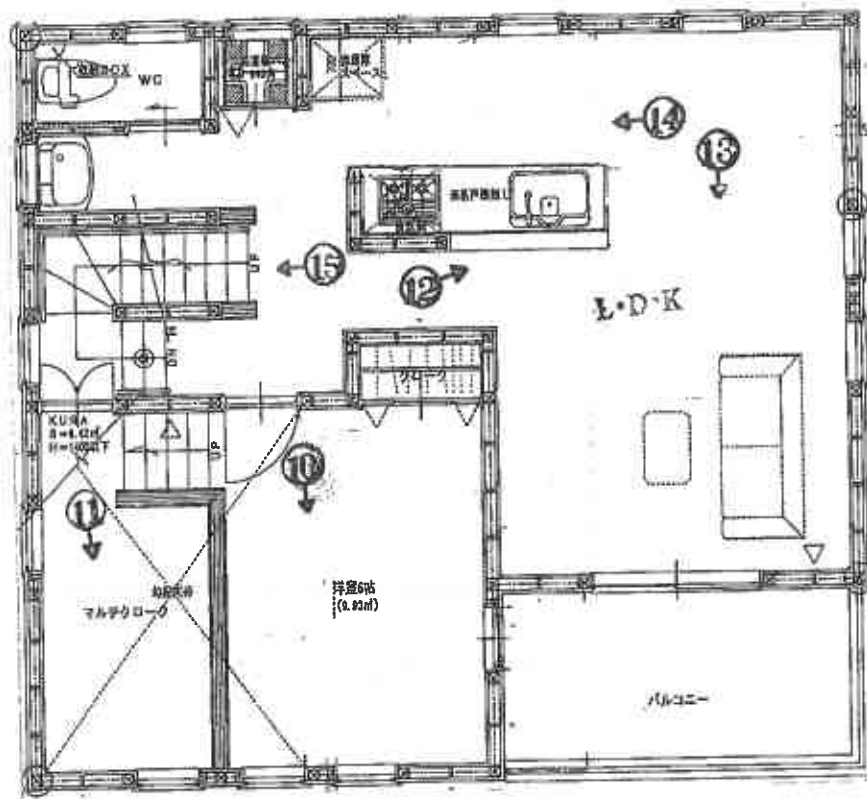
縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士 (平成 24)

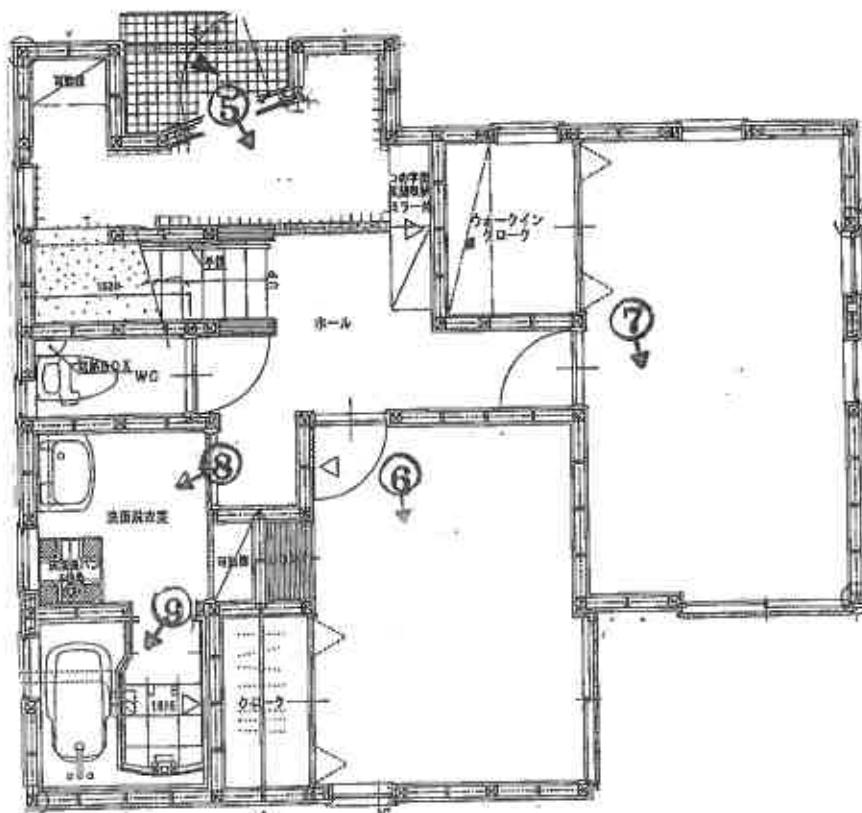
建物間取図

↑ 南 写真撮影方向を示す

2階



1階



(8 枚目)

写真 1

物件 2



物件 1

写真 2

物件 2



物件 1

写真 3

物件 2



目的外土地（地番 2 8 - 1 5）

目的外土地（地番 2 8 - 1 2）
あたり

写真 4



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



(12 枚目)

写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



(14 枚目)

写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

屋上
(撮影図示の記載は省略)



(16 枚目)

令和6年（ケ）第96号
令和6年12月11日現地調査
令和6年12月25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
田中弘樹

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 駿東郡長泉町本宿字水掛 |
| | 地 番 | 28 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.44 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駿東郡長泉町本宿字水掛 28 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 28 番 13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.16 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル |

第1 評 価 額

一括 価 額	
金 11,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,410,000 円
物件 2	金 8,570,000 円

- ① 一括価額は、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額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 の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該敷地利用権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、瑕疵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 目的物件の表示

番 号	登 記 簿 上	現 況
1	別紙物件目録のとおり	
2	別紙物件目録のとおり	
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、ほぼ登記簿記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 御殿場線「下土狩駅」南西方約 0.6km（直線距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心にアパート等も見られる、大規模工場に隣接した住宅地域。当面は現状のまま推移するものと思料される。	
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	市街化区域 工業地域 60% 200% 無 無
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積…物件目録のとおり 形 状 等…ほぼ台形 地 勢…ほぼ平坦 高 低 差…道路とほぼ等高 そ の 他…なし	
接 面 道 路	北側が幅員約 4 m の町道（建築基準法上の道路）に接面する。	
土地の利用状況	現 況 利 用 法…物件 2 建物の敷地として利用。 目的外建物の有無…無 周囲等の状況…住宅、工場等 そ の 他…特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり（未接続） 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等に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。	
特 記 事 項	・ 北側に隣接する目的外土地（28 番 12、地目；畑、長泉町所有）は町道の一部である。 ・ 要役地地役権設定あり。 承役地 駿東郡長泉町本宿字水掛 28 番 15 目的 通行 範囲 全部 承役地は物件 1 土地の東側に隣接する土地で、周辺住民のゴミステーションとして使用されているとみられる。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」	

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 平成24年11月15日新築 経済的耐用年数 30年 経過年数 12年 （経済的残存耐用年数 18年）	
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	床	フローリング 等
	壁	クロス 等
	天井	クロス 等
床 面 積	1階 49.16㎡ 2 〃 52.99㎡ 計 102.15㎡	
現 況 用 途 等	階 層…2階建 現況用途…居宅	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	・建物所有者Aが居宅（空き家）として使用している。 ※「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	・家財道具等が一部、残置されている。 ※「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、また自用の居宅であること等から、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土地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	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	108,000	0.95	114.44	0.97	11,390,000

ア 標準価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示 長泉-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $133,000 \text{ 円/㎡} \times 101.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 125 \approx 108,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格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 0

◇地域格差：街路、環境条件等で公示地が優る +25

イ 個別格差：画地、環境条件等 -5

ウ 地積：公簿面積採用

エ 建付減価補正：建物の状況を考慮 -3

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	200,000	102.15	0.42	8,580,000

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 12 年、経済的残存耐用年数 18 年、観察減価 30 %、

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 18 \text{ 年} \div (12 \text{ 年} + 18 \text{ 年}) \times (1 - 0.3) = 0.42$$

2 評価額の判定

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

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	11,390,000	0.5	法定地上権	5,700,000

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） (1 ①オ、1 ②エ) ア	敷地利用権等 価格の控除及び 加算（円） (2 ①ウ) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修正 エ	占有 減価 オ	評価額 （円） (ア±イ)×ウ×エ ×オ
1	11,390,000	-5,700,000	1.0	0.6	1.0	3,410,000
2	8,580,000	+5,700,000	1.0	0.6	1.0	8,570,000
一括価額（合計）						11,980,000

ウ 市場性修正：なし。

エ 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。

オ 占有減価：なし。

第6 参考価格資料

公示価格（長泉－3）

所 在：駿東郡長泉町本宿字廣町426番9

価 格：133,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：150㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 道 路：北西側5.5m町道

用 途 指 定 等：市街化区域第一種住居地域

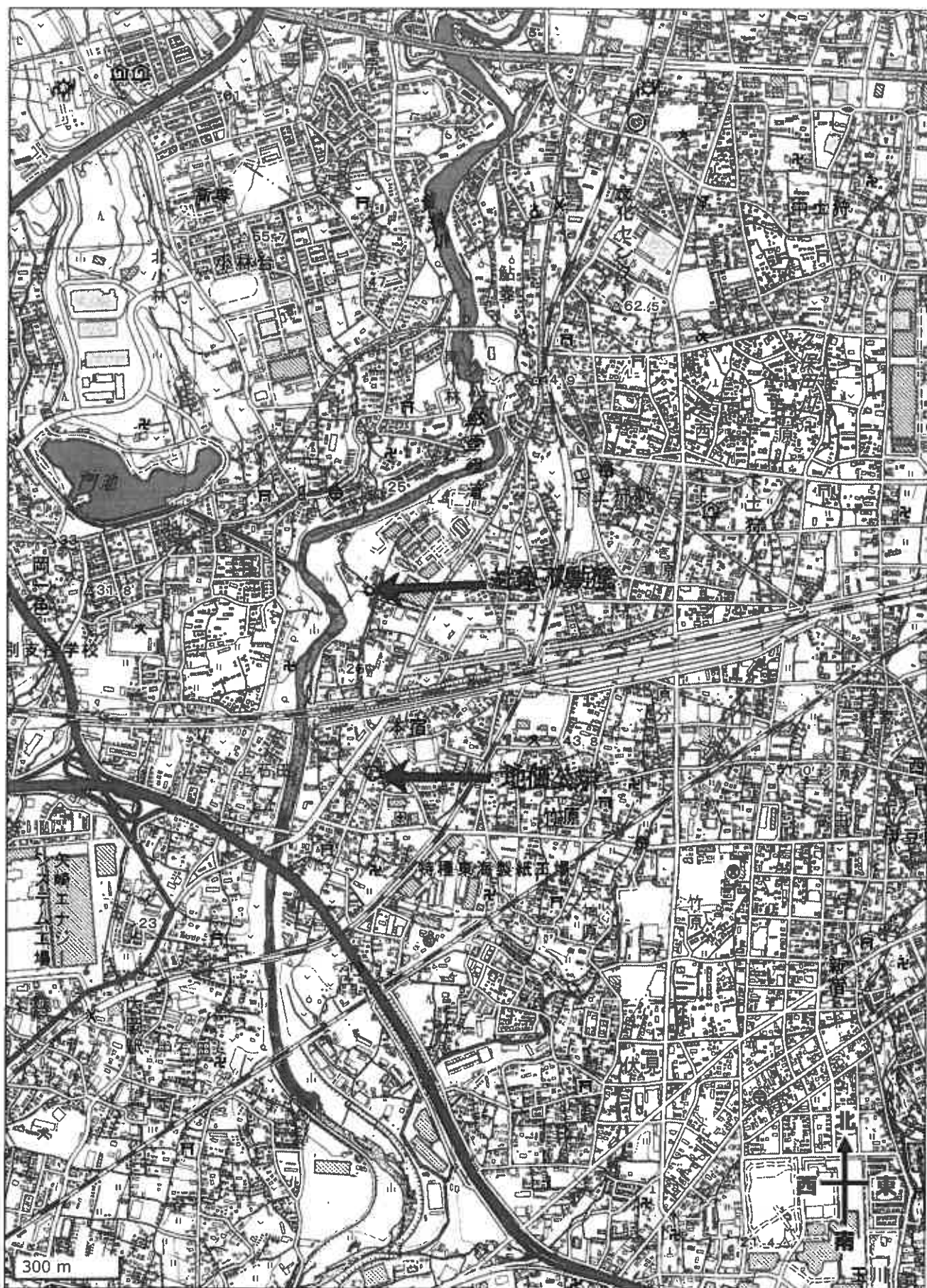
（建ぺい率60%、容積率200%）

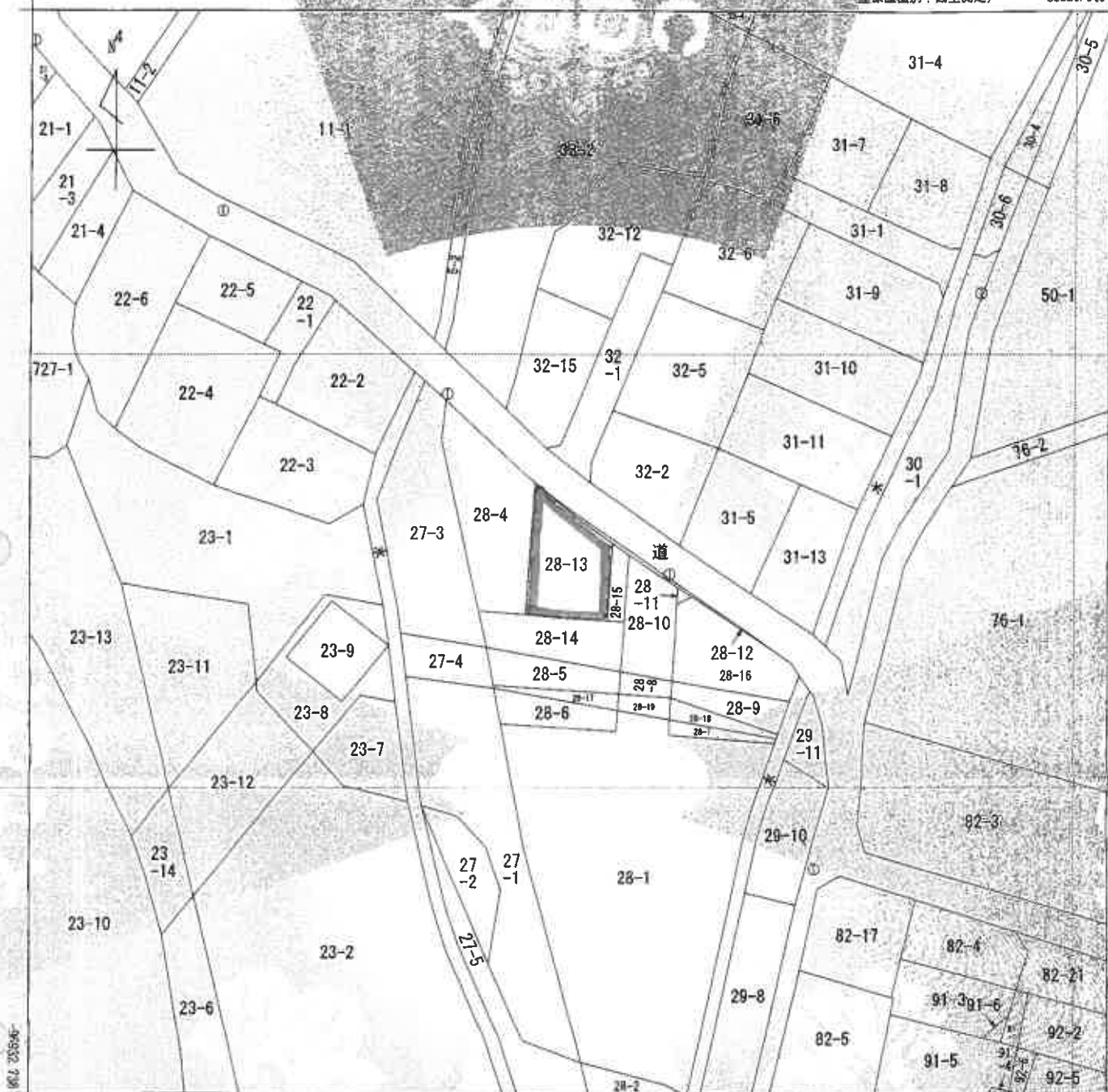
地 域 の 概 要：一般住宅のほかに事務所等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 建物間取図

以 上





+35395.646

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
本宿

請 求 部 分	所 在	駿東郡長泉町本宿字水掛				地 番	28番13	
出 力 縮 尺	1/500 A3→A4	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は記号	国土地院法第14条第1項	種類	地籍図	
作 成 年 月 日					備 考 欄	備 考 欄		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法律局沼津支局管轄)

令和6年10月3日

東京法律局

地図整理番号：M78866

登記官

登記年月日：平成24年12月7日

各階平面図

建物図面

家屋番号 28番13

建物の所在 駿河郡奥平町本宿字水掛28番地13

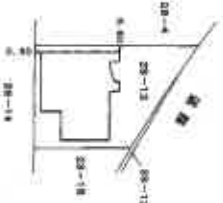
1 階



2 階



床面積 49.10 m²



2 階



床面積 49.10 m²

2 階



床面積 49.10 m²

作製者

縮尺 1/250

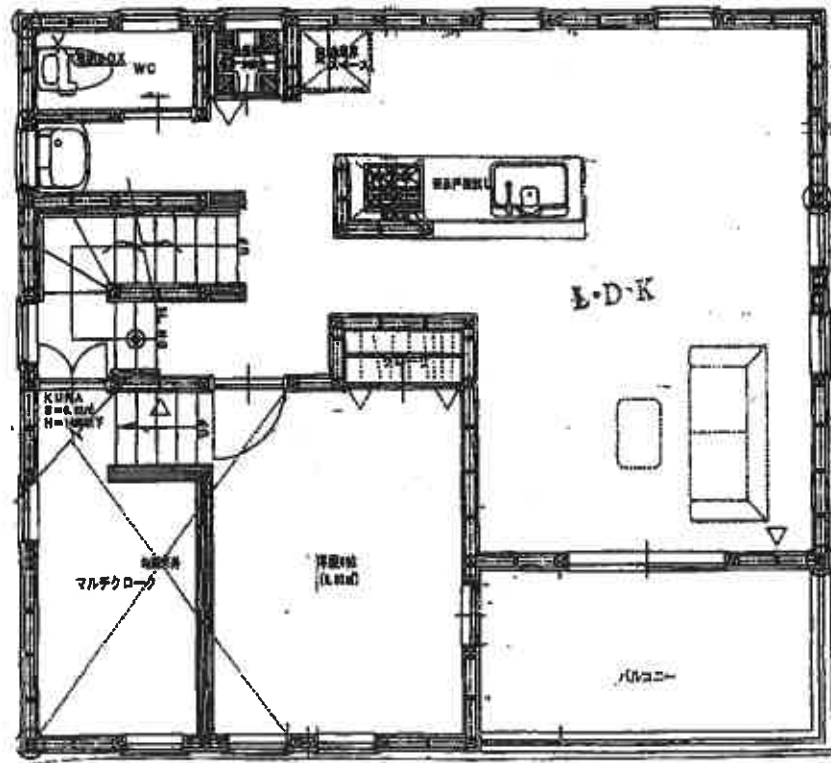
申請人

縮尺 1/500

A37A4

A37A4

2階



1階

