

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	470,000 376,000	一括	94,000	32,362	8,109
1	220,000				
2	250,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊東市荻字荻峯 |
| | 地 番 | 4 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市荻字荻峯 4 7 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 3 6 平方メートル
2 階 4 0. 0 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 7月18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

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 | 伊東市荻字荻峯 |
| | 地 番 | 4 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市荻字荻峯 4 7 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 3 6 平方メートル
2 階 4 0 . 0 3 平方メートル |

令和 6 年(ケ)第 5 号
令和 6 年 2 月 2 0 日受理
令和 6 年 4 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 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 | 伊東市荻字荻峯 |
| | 地 番 | 4 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市荻字荻峯 4 7 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 3 6 平方メートル
2 階 4 0. 0 3 平方メートル |

(2 枚目)

その他の事項

- 本件建物の北側に存する屋根は、裏側の森林の木が倒れて損壊している部分がある。
- 本件建物内の天井は、崩れており、雨漏り跡が散見される。
- 本件建物の壁には大きな穴等があいている箇所があり、破損している。
- 本件建物内は、仏壇、遺影等が存する。
- 本件土地の前面道路は、市道荻54前田・荻峯線である。
- 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
■ 近隣住民	1 本件建物は、誰も使用していないと思います。 2 本件土地建物所有者もしばらくみかけていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 本件建物は、不在であった。建物内には、債務者兼所有者宛の郵便物が散見された。第三者が占有している徴表は確認できなかった。相当の期間使用されている形跡がない状況である。当職は、債務者兼所有者Aに対し、占有関係照会書を郵送したが、回答が得られなかった。
したがって、占有状況については2枚目のとおりとした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年2月20日 (火)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 伊東市役所
6年2月27日 (火) 9:20-9:25	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3月1日 (金)	執行官室	債務者兼所有者に対し、占有関係照会書送付 (郵送) 返信用封筒付き 書面による回答なし
6年3月5日 (火) 14:50-15:05	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年3月18日 (月) 9:35-10:25	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 近隣住民から事情聴取

(特記事項)

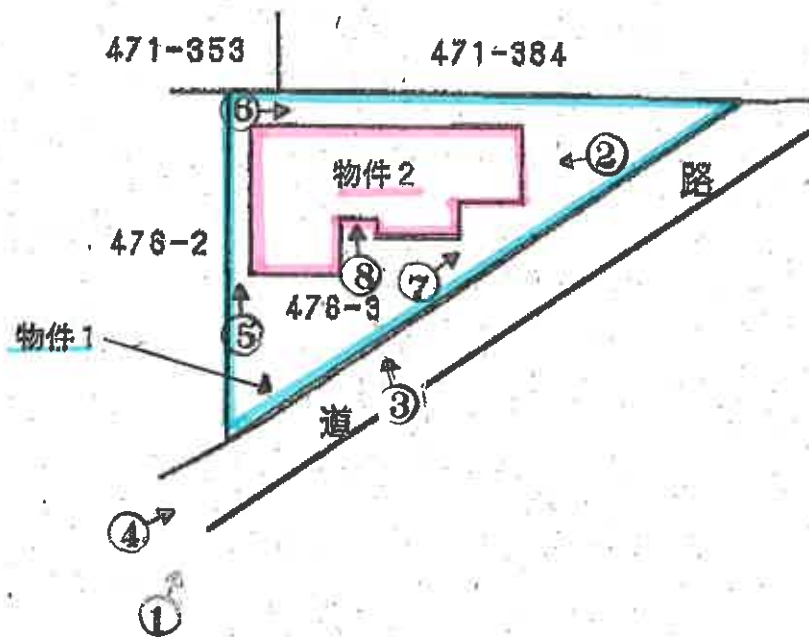
■ 令和6年3月18日
目的物件は施錠されている可能性があったので、解錠技術者を同行して臨場した。
目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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

印 写真撮影方向を示す

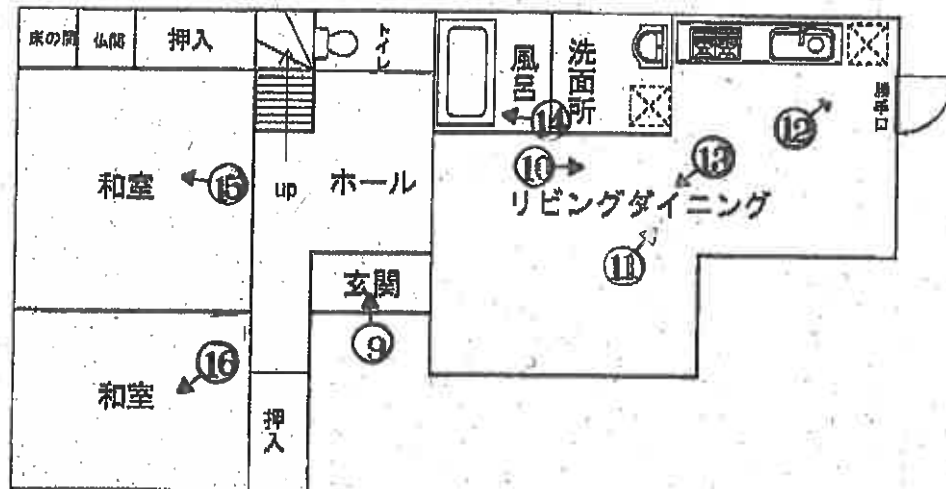


建物配置図は、平成2年3月14日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

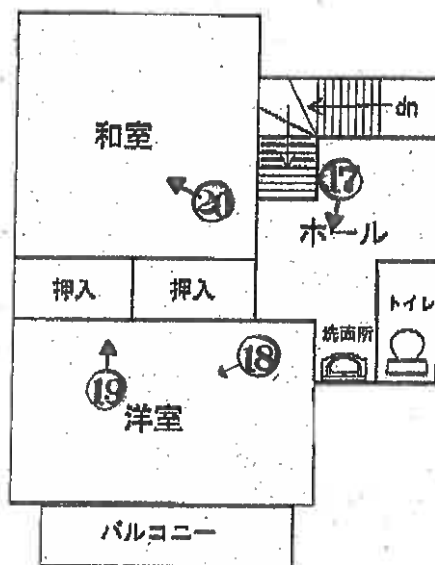
配置図

物件 2

1 階



2 階



間 取 図



(8 枚目)

写真 1

物件 2



物件 1

写真 2

物件 2

倒木が屋根にかかっている箇所



写真 3



写真 4

物件 2



物件 1

写真 5

物件 2



物件 1

写真 6

物件 2



物件 1

(11 枚目)

写真 7

物件 2



物件 1

写真 8



写真 9



写真 1 0

建物内の状況



(13 枚目)

写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



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

建物内の状況



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

建物内の状況



写真 2 0

建物内の状況



求 意 見 書

鈴木 隆 史 殿

令和 7年 1月29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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 2月 3日
評価人

鈴木 隆 史 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊東市荻字荻峯 |
| | 地 番 | 4 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市荻字荻峯 4 7 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 3 6 平方メートル
2 階 4 0 . 0 3 平方メートル |

(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

鈴 木 隆 史 殿

令和 6年10月18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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

① 相当である。

(2) 不相当である。

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

令和 6年10月24日
評価人

鈴木隆史 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊東市萩字萩峯 |
| | 地 番 | 4 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市萩字萩峯 4 7 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 3 6 平方メートル
2 階 4 0 . 0 3 平方メートル |

(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第 5号
令和6年 3月18日 現地調査
令和6年 4月11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 | 伊東市萩字萩峯 |
| | 地 番 | 4 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市萩字萩峯 4 7 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 3 6 平方メートル
2 階 4 0. 0 3 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 1,320,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 620,000 円
物件2（建物）	金 700,000 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	
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「南伊東」駅の南東方約1.8km（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	丘陵地上の戸建住宅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、宅地造成工事規制区域 60% 200% 建築基準法第22条指定区域 日影規制（二）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	223.05㎡ 三角形地 間口約31m、奥行約14m 丘陵地上の平坦地 路面と等高から約3m高く接面する中間画地
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約5.4mの舗装市道（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 その他・・・特になし	
供 給 処 理 施 設	上 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	・ 東側道路は、市道荻54前田・荻峯線。なお、伊東市建設部建設課の道路台帳による管理幅員は約1.5～2mであるが、同部建築住宅課でのヒアリングでは現況幅員約5.4mが優先されるとのことであった。 ・ 接道に埋設されている上水道埋設管は、南西側隣地（荻字荻峯476番2）と共有の私設管である。	

	・敷地東側の道路接面部は、鉄筋コンクリート造の擁壁（最高高さ約 3 m）により接面し、当該擁壁に特段の破損等はないが、建築基準法に基づく検査済証、設計・施工時における資料等は不明で基準適合を確認することが出来なかった。 ・現況の形状は、現地踏査により、法務局備え付けの地積測量図と概ね一致することを確認したが、公図の形状とは相違する。 ・その他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 日：平成2年3月頃 経 過 年 数：約34年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング張り 内 壁：ビニールクロス、繊維壁等 天 井：ビニールクロス、合板貼等 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：特になし
床面積（現況）	ほぼ登記どおりで、登記簿延床面積は115.39㎡。
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	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が居宅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。 ・建物は定期的な修繕、設備の更新が行われていない状態で、相当の期間使用されている形跡のない状況である。建物内の複数箇所に雨漏り跡があり、北側の屋根は隣接地からの木が倒れ損壊している状況で、修繕を要する箇所が多数見られる。 ※「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、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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	16,900	0.76	223.05	0.9	2,580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 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
 $29,600 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 173 \approx 16,900 \text{ 円/㎡}$

◇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

◇地域格差：公示地は街路、環境等が優る。

イ 個別格差：三角形地、接面状況等

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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	140,000	115.39	0.01	160,000

ウ 現価率：経過年数等から経済的耐用年数はほぼ満了しているため、現在の建物状況、市場性等を勘案のうえ現価率を1%と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、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 土地利用権等価額

物件 番号	建付地価額 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価額 (円) ア×イ＝ウ
1	2,580,000	0.5	法定地上権	1,290,000

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50%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	土地利用権等価額の 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	2,580,000	－ 1,290,000	－	0.8	0.6	620,000
2	160,000	＋ 1,290,000	－	0.8	0.6	700,000
一 括 価 格 (合 計)						1,320,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物について破損等が著しい建物である等市場性が劣ることを考慮した。

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 公示地価格 (伊東-3)

所 在：伊東市鎌田字海立507番15

価 格：29,600円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：158㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西側 8.5m 県道

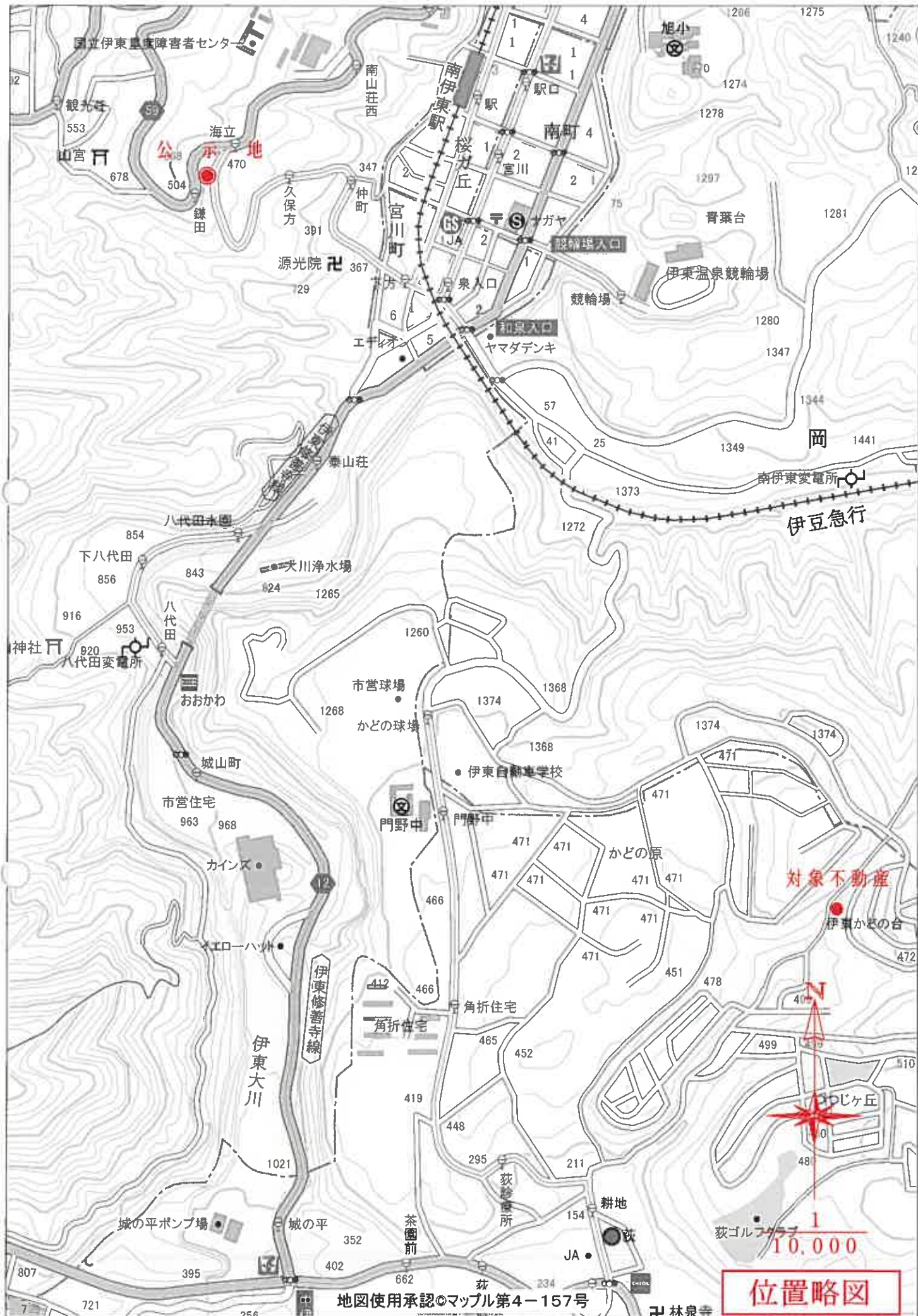
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途地域の指定はない(建ぺい率60%、
容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

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

以 上



位置略図

地図使用承認©マップル第4-157号

250m

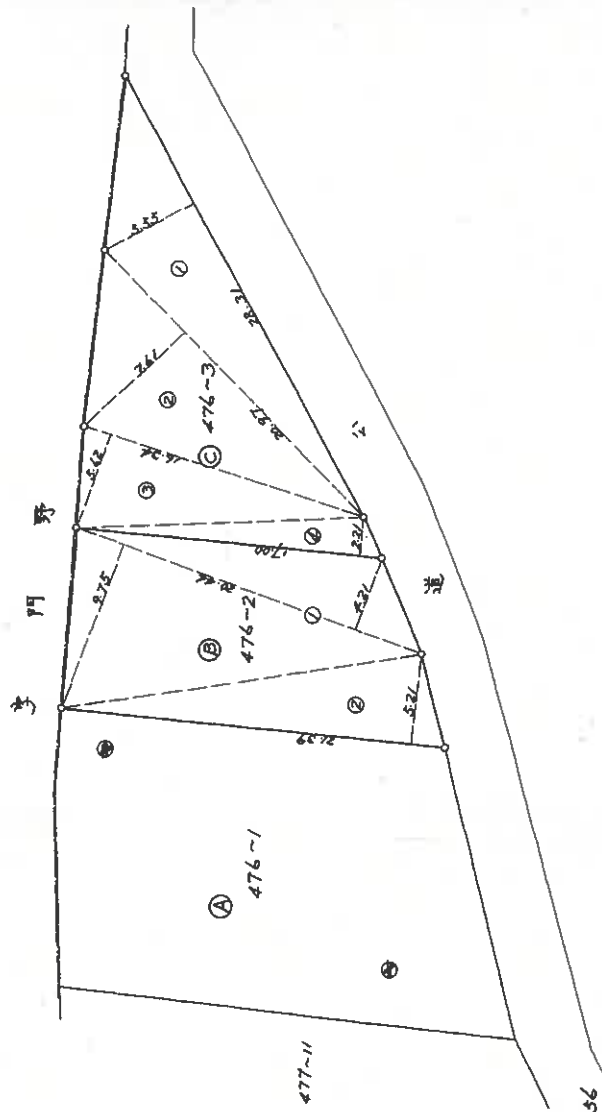
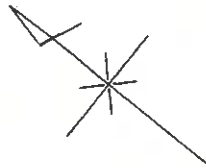


登記年月日：昭和51年9月14日

④ 476 701900

地積測量図

地番	476-2, 476-3
土地の所在	伊東市猿蓑峯



求積

④ 476-3	
① 28.31×5.35	$= 157.1205$
② 20.97×7.61	$= 159.5817$
③ 16.34×5.62	$= 91.8308$
④ 17.00×2.21	$= 37.5700$
計 $\frac{1}{2}$	446.1030
	223.0515
⑤ 476-2	
① $20.44 \times (4.21 + 9.75)$	$= 285.3424$
② 21.39×5.21	$= 111.4419$
計 $\frac{1}{2}$	396.7843
	198.3921
⑥ 476-1	
	$621.00 - (198.39 + 223.05) = 199.56$

地積

④	199
⑤	198
⑥	223

単位 m

縮尺 1/300

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

51.9.14

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。
物件 1

作製年月日
昭和 51 年 9 月 8 日

作製者

申請人

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和 6 年 1 月 16 日 静岡地方地務局熱海出張所

登記官

従本卓磨

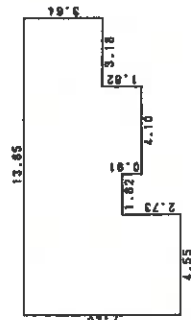
地積測量図写

地図書

MO2870

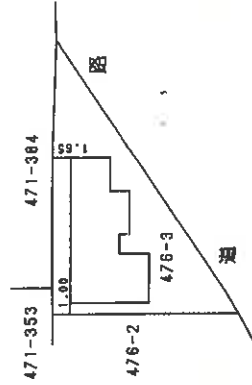
地圖整理番号：M02871

伊東市紋字紋峯476-3



求積表			
$3.64 \times$	$13.65 =$	49.6860	
$0.91 \times$	$10.47 =$	9.5277	
$2.73 \times$	$4.55 =$	12.4215	
$0.91 \times$	$4.10 =$	3.7310	
計			75.3662

床面積	75.36 m ²
-----	----------------------



求積表			
0.76 x	3.64	=	2.7664
4.55 x	6.37	=	28.9835
1.82 x	4.55	=	8.2810
計			40.0309

床面積 40.03 m²

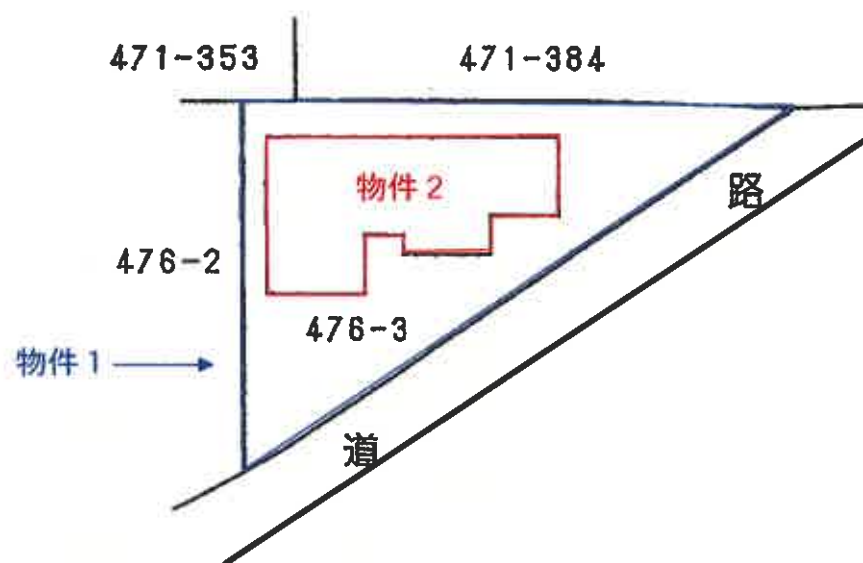
建物図面

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

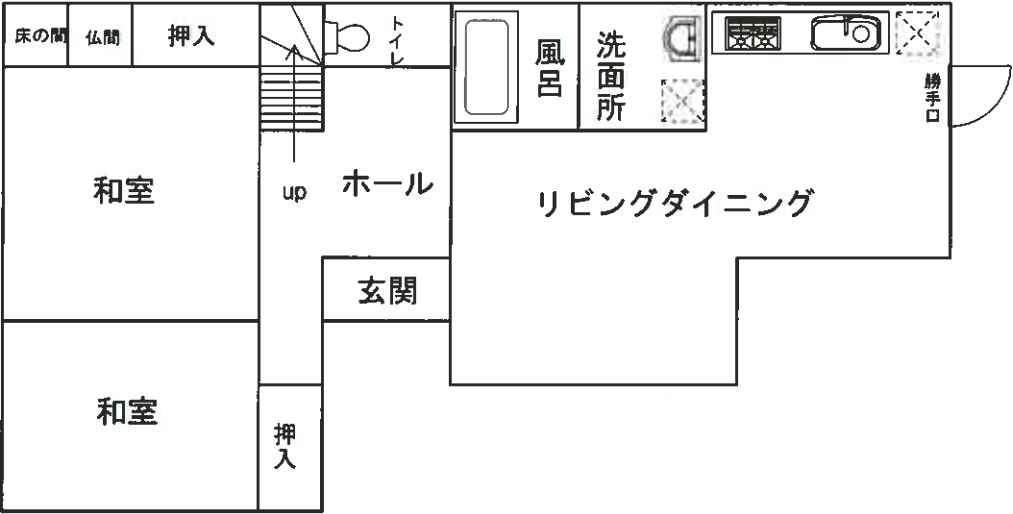


建物配置図は、平成2年3月14日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

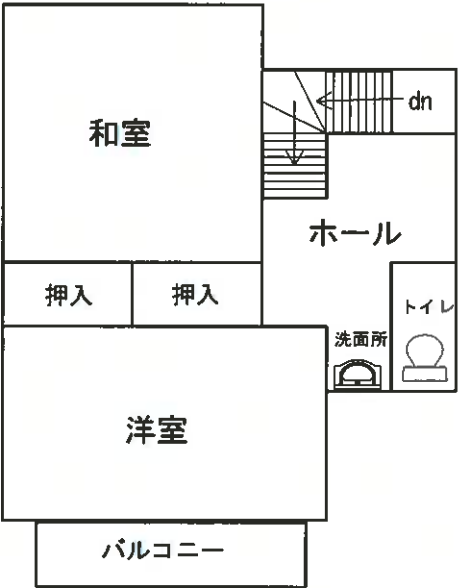
配置図

物件 2

1 階



2 階



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)