

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 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 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	1,870,000 1,496,000	一括	374,000	32,666	9,400
1	890,000				
2	980,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 伊東市川奈字梨木洞
 地 番 1 4 0 1 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 3 1 . 4 0 平方メートル

- 2 所 在 伊東市川奈字梨木洞 1 4 0 1 番地 6
 家屋 番号 1 4 0 1 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 2 . 7 2 平方メートル
 2 階 2 9 . 2 2 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 10 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 伊東市川奈字梨木洞
 地 番 1401番6
 地 目 宅地
 地 積 231.40平方メートル

- 2 所 在 伊東市川奈字梨木洞 1401番地6
 家屋 番号 1401番6
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 92.72平方メートル
 2階 29.22平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約6平方メートル



令和 6 年(ヌ)第 46 号
令和 6 年10月21日受理
令和 6 年11月25 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 | 伊東市川奈字梨木洞 |
| | 地 番 | 1401番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市川奈字梨木洞 1401番地6 |
| | 家屋 番号 | 1401番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.72平方メートル
2階 29.22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	☒ ほぼ公図写のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物配置図のとおり ☐ 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：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 6 m²	
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	☒ 建物配置図のとおり ☐ 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

■ 物件2建物について

物件2建物は、東方向に若干傾いている可能性がある。

1階、北東角の和室に雨漏りが確認できる。そのため、床の畳等は、腐食している。

■ 物件2以外の建造物（未登記附属建物）について

上記建造物は、コンクリートで床の基礎が固められ、周囲は壁で覆われており、屋根も存する。同建造物は、物件2建物との近接性が認められ、また、物置として使用されている様子が覗かれ、本件建物の常用に供しているものと思料される。また、同建造物について、所有者A以外の第三者が使用していることは確認できず、本件建物所有者Aが同建造物を所有しているものとするのが相当であり、本件建造物は、物件2建物の未登記附属建物であると認定した。

■ 前面道路について

東側幅員約6.5メートルの舗装道路は、県道「伊東川奈八幡野線」である。

(建築基準法上の道路)

■ 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

(関係人の陳述等用)

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 本件建物には、人は住んでいません。 2 親戚と思われる方が、郵便物を取りにきたり、庭を清掃しに来たりするのを見かけたことがあります。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件土地建物の状況は、公図写、建物配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。 2 本件建物の表札にはAの氏が表示されていた。 3 本件建物は、居宅（空き家）として使用されていたが、調査時には、債務者Aは不在であった。 4 本件建物にあるポストには、債務者Aの氏の表記がされており、建物内においても同人の郵便物が多数見受けられた。建物内は、相当期間使用されている形跡が視えなかった。第三者が占有している徴表も視えず、本件建物の占有状況については、現場の状況等を総合して2枚目記載のとおり認定した。

(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10月21日 (月)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 伊東市役所
6年10月23日 (水) 10:45-10:55	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1日 (金) 8:50-9:05	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5日 (火)	執行官室	債務者Aに対し、占有関係照会書送付 (郵送) 返信用封筒添付 回答なし
6年11月19日 (火) 9:50-10:50	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 年 月 日
目的物件は、施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

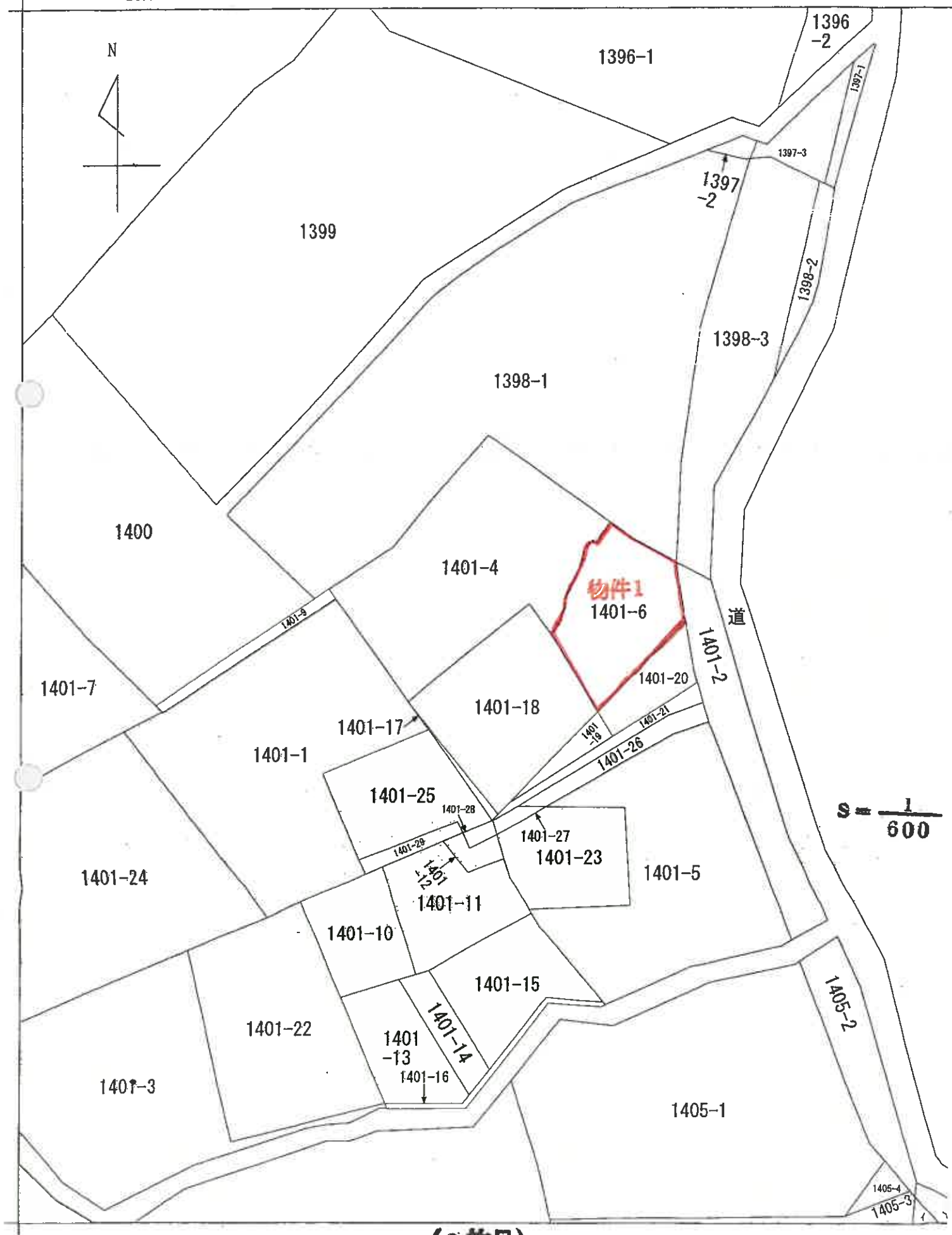
■ 令和6年11月19日
目的物件は、不在だったので、立会人Bを立ち会って建物内に立ち入った。
目的物件は、施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

イ 1406-1
ロ 1406-2 ハ 1406-3

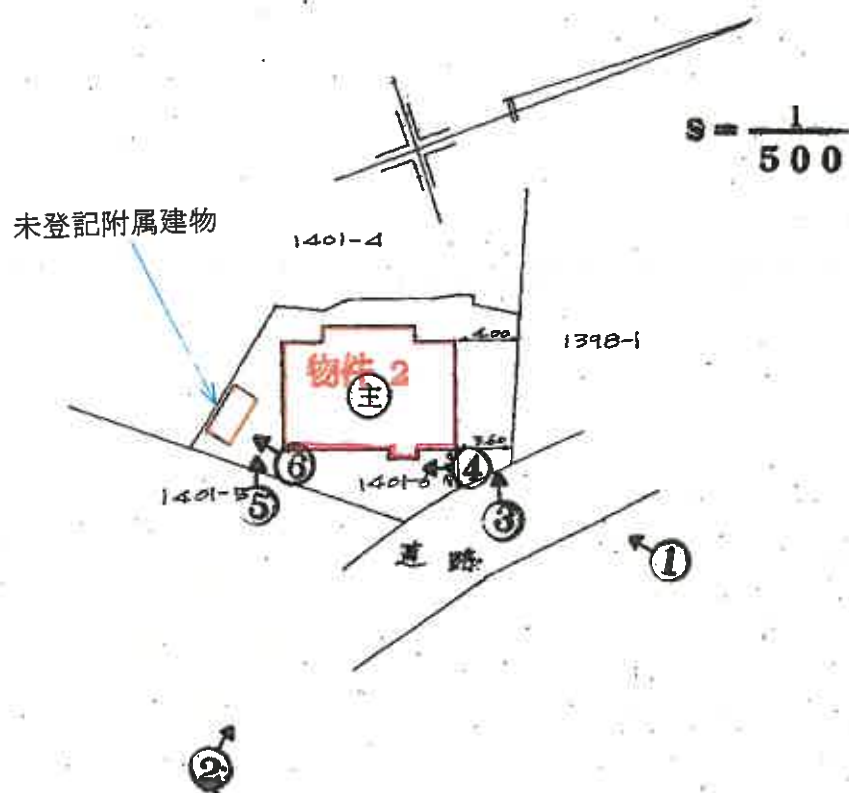


(6枚目)

[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。

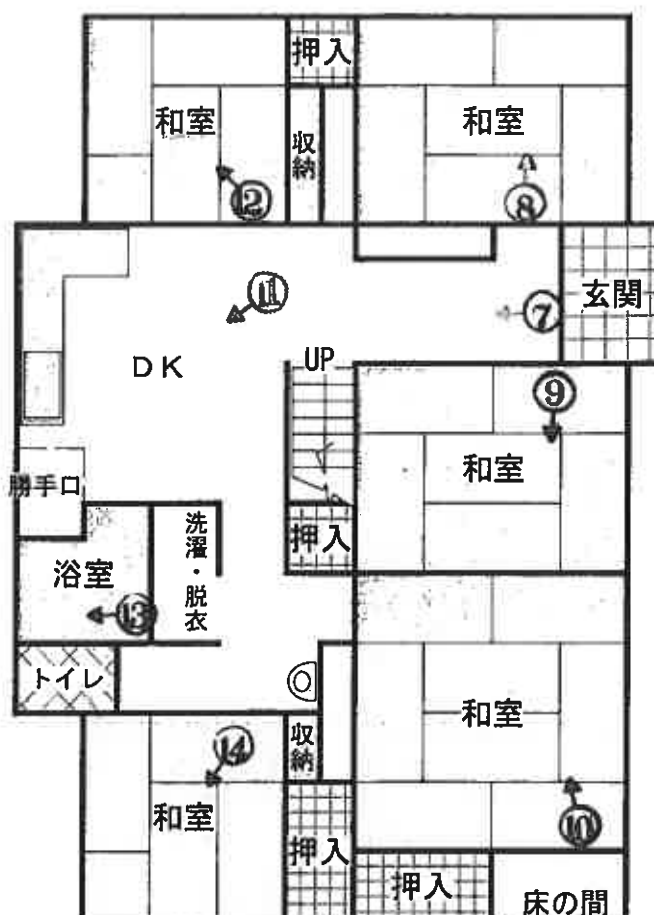
建物配置図

↑ 印 写真撮影方向を示す

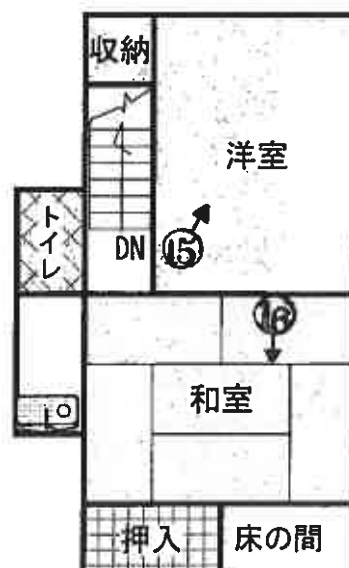


物件2 主である建物 1階

印 写真撮影方向を示す



物件2 主である建物 2階



未登記附属建物



写真 1

物件 2



物件 1

写真 2

物件 2



写真 3

物件 2

物件 1



写真 4

物件 2

物件 1



写真 5
未登記附属建物



物件 2

物件 1

写真 6

未登記附属建物



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



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



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



(15 枚目)

写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



(16 枚目)

写真 1 7

未登記附属建物内の状況



令和6年 (ヌ) 第 46号
令和6年11月19日 現地調査
令和6年12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

鍋田 俊彦

印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊東市川奈字梨木洞 |
| | 地 番 | 1 4 0 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市川奈字梨木洞 1 4 0 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 1 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2 . 7 2 平方メートル
2 階 2 9 . 2 2 平方メートル |



22

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 870, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 890, 000 円
物件2 (建物)	金 980, 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	未登記附属建物あり
特 記 事 項		
・物件1の土地上に物件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「川奈」駅の南東方・直線距離約 1.1 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	郊外の県道沿いに一般住宅、農地、山林等が混在する地域。特段の変動要因は無く当面は現状維持と予測する。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定無 60% 200% — 国立公園（普通） 宅地造成等規制法
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	231.40 m ² 不整形 建物地盤は道路より 3.5m程度高い。 中間画地 道路からの出入りには画地北部に築造されている階段通路を通行する。
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約 6. 5 m舗装県道（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・・・敷地内に自動車を駐車することはできない。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし（プロパンガスを使用していたものとみられる） 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、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	建物図面、現地での計測の結果、道路からの階段部分は本件土地内に存するものとみられる。 東側隣地（地番1401番2）について（公簿記載事項等） 所有者：C 地目：山林（現況は公衆用道路とみられる） 地積：224 m ² 備考：登記は昭和10年が最後であり現在の所有者は不明。	

特 記 事 項	熱海土木事務所で聴取したところ、当該土地は上記の県道の区域に含まれている。閉鎖登記簿謄本も取得したが特段の情報は得られなかった。
---------	--

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44年12月25日新築 経 過 年 数：約55年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、木板 内 壁：クロス類等 天 井：ボード類、化粧合板等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	概ね登記のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	築年相応であり陳腐化が認められる。
保 守 管 理 の 状態	ほぼ使用、管理されていない様子であり保守管理の状態は劣る。 1階廊下の床の合板の多くが剥がれている。 玄関横の底に損傷があり、1階北東角の和室では雨漏りがあり腐食が進んでいる。 建物が東方向にやや傾斜している可能性がある。 窓の建付が悪くなっている。
建 物 の 利 用 状況	建物所有者が居宅（空き家）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	「未登記附属建物」 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・物置 床面積約6㎡

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、対象物件が郊外の古い戸建住宅であり賃貸需要が認められないため、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	25,400	0.70	231.40	0.9	3,700,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 伊東（県）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,400 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/102 \times 100/159 \approx 25,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は交通接近、環境条件が優る。

イ 個 別 格 差：高低差、形状、方位等を考慮した。

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 主	155,000	121.94	0.01	190,000
2 未 附属	用途、面積、品等、維持管理の状況等を考慮して判定			10,000
計				200,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理の状況、構造等を考慮して上記のとおり判定した

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	3,700,000	0.5	法定地上権	1,850,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権が成立するものと判定し、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 (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	3,700,000	－ 1,850,000		0.8	0.6	890,000
2	200,000	＋ 1,850,000	—	0.8	0.6	980,000
一括価格(合計)						1,870,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物に雨漏りがあること、傾いている可能性があることを考慮した。
自動車の駐車ができないことを考慮した。

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 地価公示又は基準地価格 伊東（県）－2

所 在：伊東市川奈字奥水無田 1183 番 159 外

価 格：41,400円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：235㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側6m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）

国立公園（普通）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

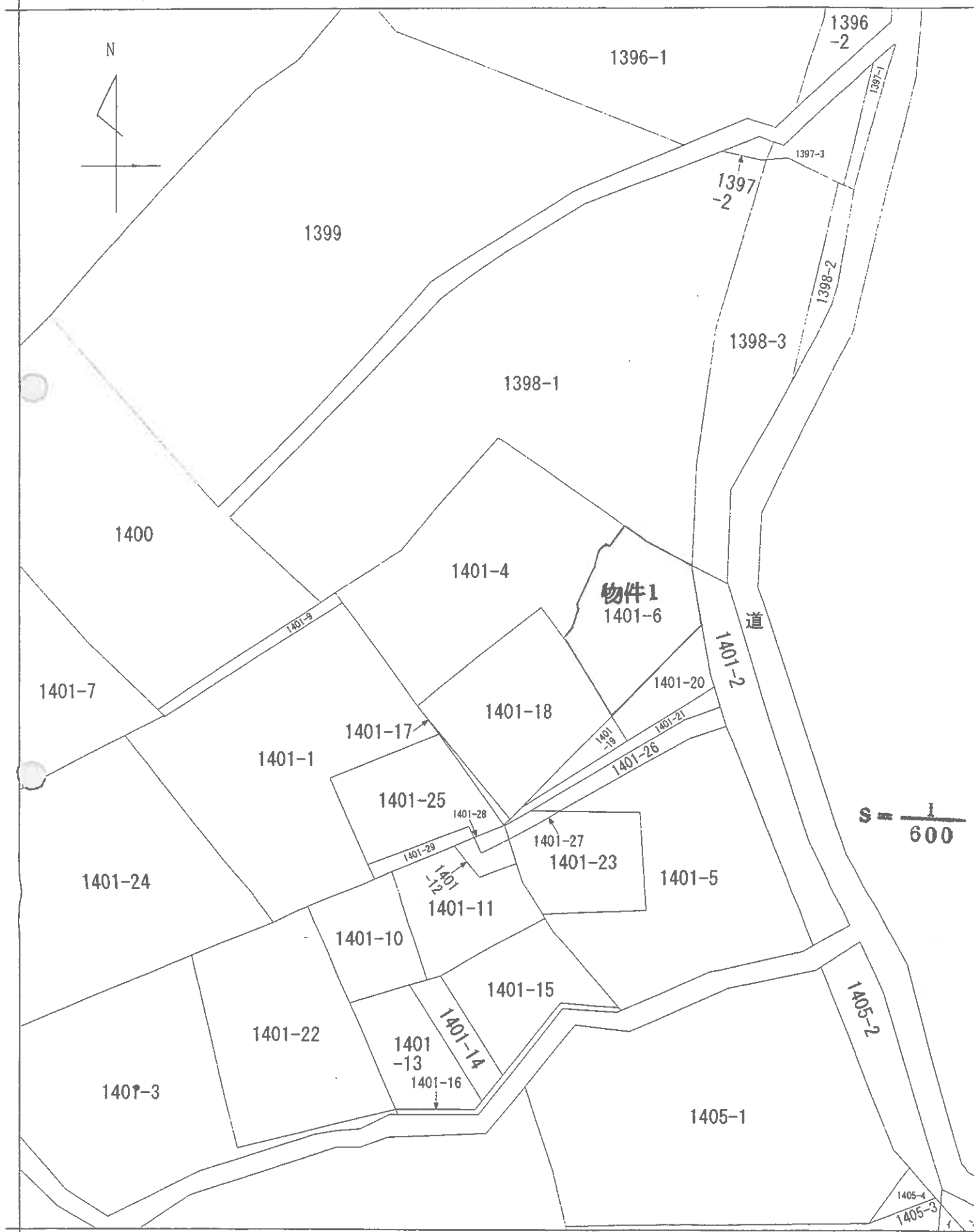


※国土地理院地図を基に評価人が作成した

公図写

イ 1406-1
ロ 1406-2

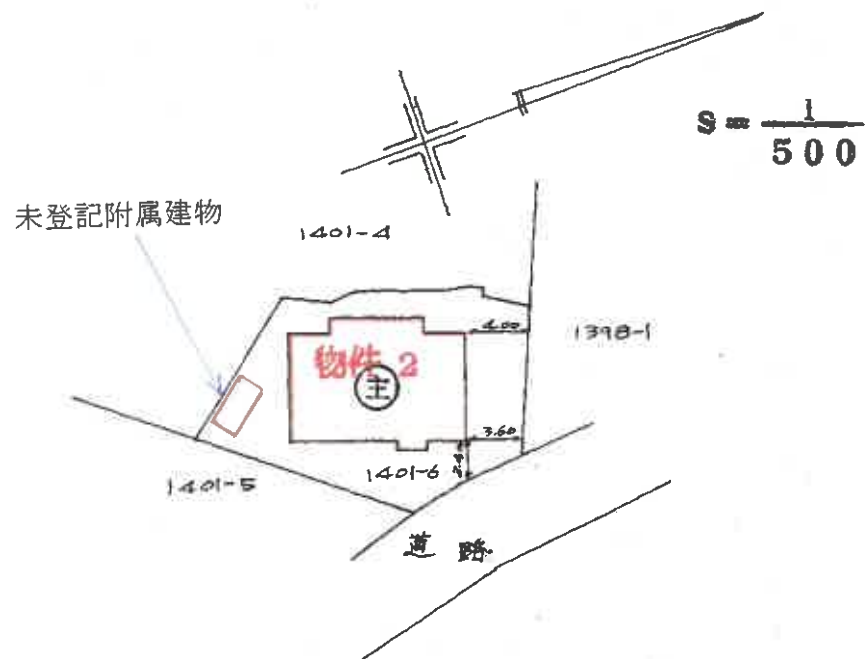
ハ 1406-3



$S = \frac{1}{600}$

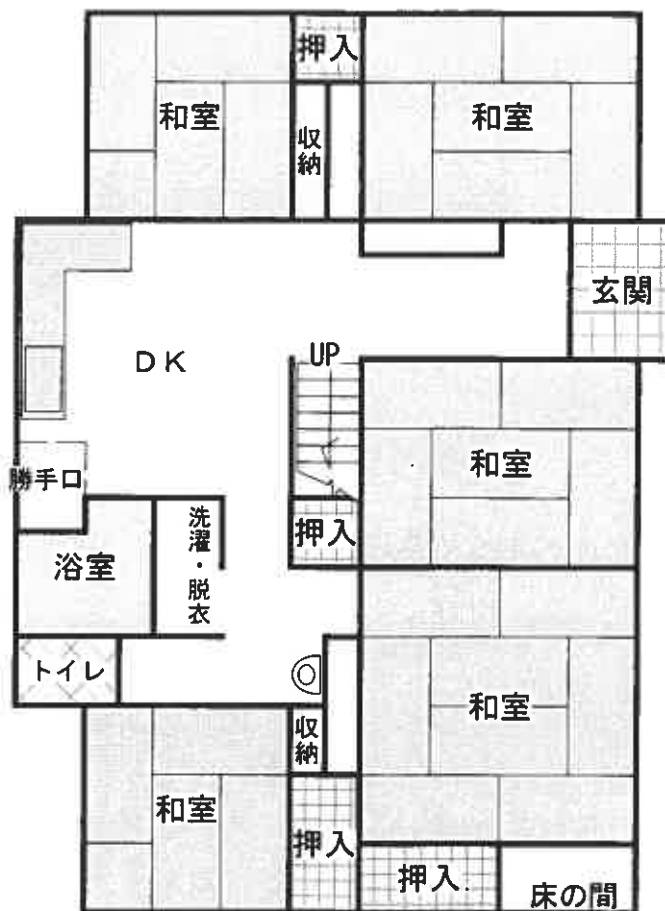
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

建物配置図



間取図

物件2 主である建物 1階



物件2 主である建物 2階



未登記附属建物

