

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 2 6 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 2 5 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 1 0 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 1 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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	18, 150, 000 14, 520, 000	一括	3, 630, 000	116, 571	29, 627
1	3, 190, 000				
2	14, 960, 000				



物 件 目 録

1 所 在 沼津市大岡字北中宿
地 番 386番3
地 目 宅地
地 積 163.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 沼津市大岡字北中宿 386番地3
家屋 番号 386番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 69.97平方メートル
2階 62.10平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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 1, 2】

C が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 沼津市大岡字北中宿
- 地 番 386番3
- 地 目 宅地
- 地 積 163.96平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 沼津市大岡字北中宿 386番地3
- 家屋 番号 386番3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき2階建
- 床 面 積 1階 69.97平方メートル
2階 62.10平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第94号
令和6年11月14日受理
令和6年12月11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 沼津市大岡字北中宿
地 番 386番3
地 目 宅地
地 積 163.96平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 沼津市大岡字北中宿 386番地3
家屋 番号 386番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 69.97平方メートル
2階 62.10平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者) ■B(本件共有者))の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6年10月頃	
最初の	契約日	令和 6年10月頃	
契約等	期間	令和 6年10月頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■共有者ら ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎月 限り 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記建物使用貸借契約(口頭)に付随する形で、物件1の土地の建物敷地以外の部分(一部)を駐車場として利用している。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
占有者は、本件共有者Bの雇用主であり、共有者らより本件建物の使用を許可され使用しているものであり、同人らの間で、建物使用に関する契約締結や賃料等の支払いの事実もないことから、占有者の本件建物の利用権は、使用借権であると思料する。			

(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、南側で市道 3 2 1 9 号線に接道している。

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 本件建物は、オール電化住宅であり、太陽光発電設備が存在（本件建物建築時に設置）し、本件建物と一体（付合し、容易に取外しはできない物と思われる。）となって利用されている。また、設置費用は住宅ローンと一括借入れがされており、公的補助金を受領している。
- 3 本件建物内で、犬 2 匹、兎 1 羽が飼われている。

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
■ C (本件占有者)	1 私は本件共有者Bの雇用主になります。 2 本件建物には、以前、月10万円の賃料で賃借人として住んでいました。その際、本件共有者Bも一緒に無償で住まわせていました。その後、私もBも一度退去し、私1人が、令和6年10月頃から再度本件建物に住み始めて現在に至ります。現在は、賃料の支払いはしておらず、契約等もしていません。本件共有者らから了承を得て住んでいます。 3 本件土地の建物敷地以外の場所は駐車場となっていますが、私の車が1台停めてあります。 4 本件建物内で、犬を2匹、兎を1羽飼っています。 5 本件建物内の動産類は、全て私の所有になります。
■ B (本件共有者)	1 本件建物には、以前使用借人のCと一緒に私も住んでいましたが、退去し、しばらくの間は空き家の状態でした。その後、令和6年10月頃からCが1人で住み始めて現在に至ります。Cには無償で貸していて、相共有者Aもそのことを了承しています。使用に関して契約等はしていません。 2 本件建物には、太陽光発電設備が設置されています。設置費用は、住宅ローンと一括で借りました。また、設置の際に、市役所から補助金を受給しています。本件建物新築の際に取り付けましたので、強固に建物に付合していると思います。 3 本件建物内の動産類は、全てCの所有物になり、私とAの物はありません。 4 隣接地との間で、境界について争い等はありません。 以上

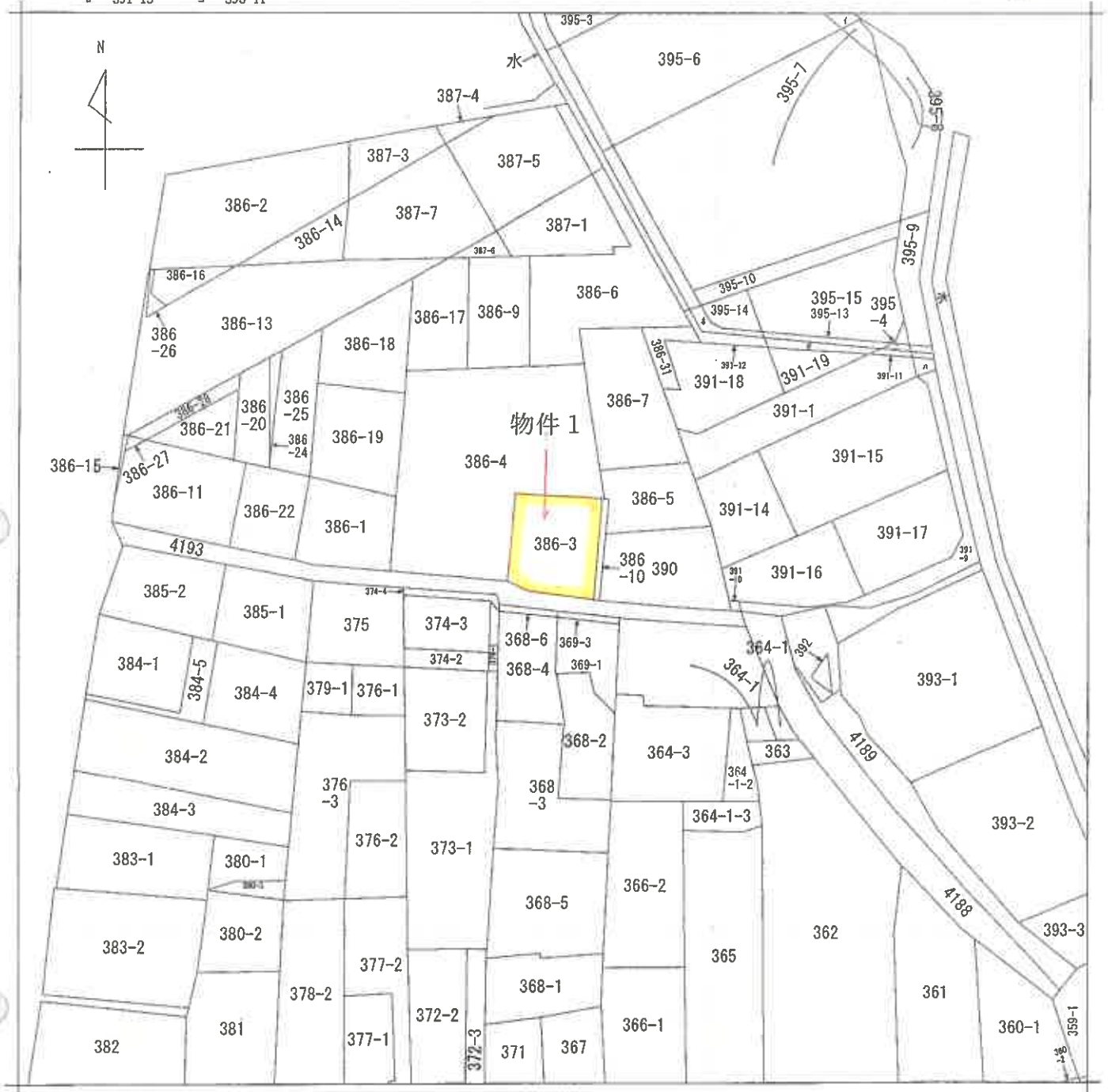
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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19日 (火) 11:51 - 12:03	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
6年11月27日 (水) 9:57 - 10:08	物件所在地	本件占有者と面談 1 事情聴取・物件特定・写真撮影 2 占有者に対する現況調査期日通知書交付
6年11月29日 (金) : - :	当庁執行官室	本件共有者らに対し、現況調査期日通知書送付 郵送 (切手各 110 円貼付)
6年12月11日 (水) 9:53 - 10:15	物件所在地	本件占有者C及び本件共有者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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 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。 ☐ 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版をA4版に縮小】

イ 395-6 ハ 391-7 ※ 395-12
ロ 391-13 ニ 395-11



(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	沼津市大岡字北中宿				地番	386番3			
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				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6年9月24日
静岡地方方法務局沼津支局
登記官

請求番号：37-1
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成25年10月7日

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6年9月24日

新潟県地方建設局沼津支局

登記官

(8 枚目)

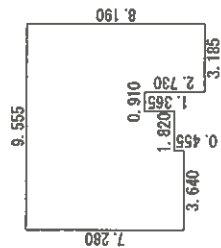
請求番号：37-2

【A3版をA4版に縮小】

各階平面図 建物図面

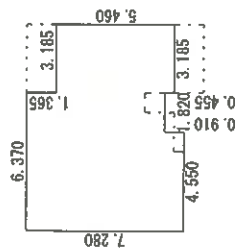
家屋番号	386番3
建物の所在	沼津市大岡字北中宿386番地3

1階



求積表		
3.185 × 8.190	=	26.085150
0.910 × 5.460	=	4.968600
1.820 × 6.825	=	12.421500
3.640 × 7.280	=	26.499200
合計		69.974450
床面積		69.97 m ²

2階



求積表		
3.185 × 5.460	=	17.390100
1.820 × 6.370	=	11.593400
4.550 × 7.280	=	33.124000
合計		62.107500
床面積		62.10 m ²

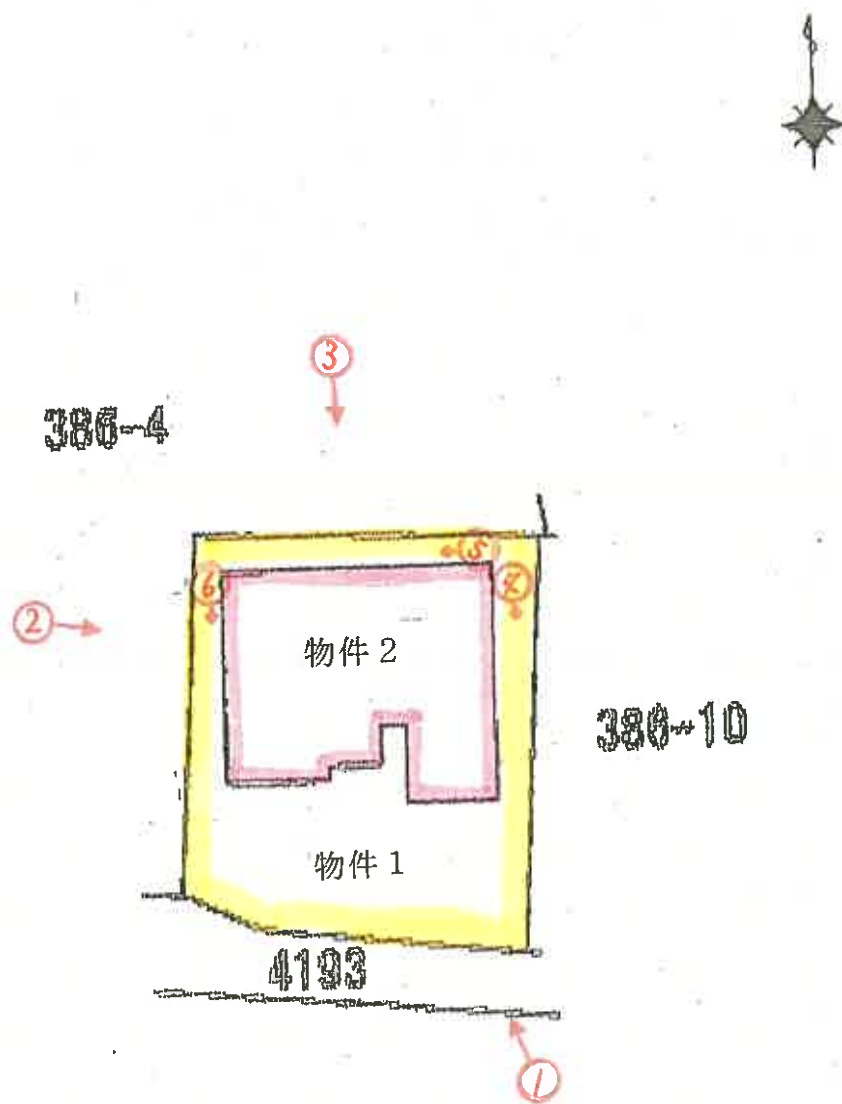
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

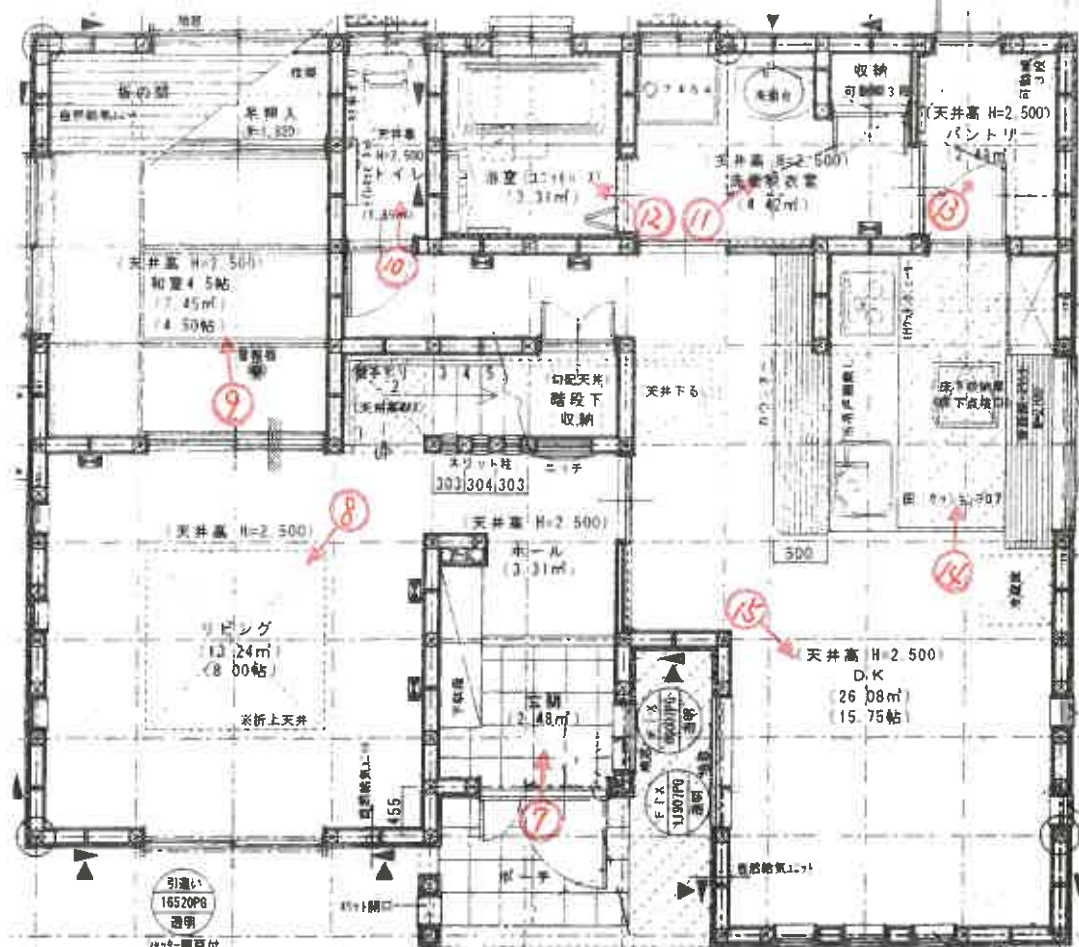
建物配置図



♂写真撮影方向

問取凶

1 階



2階

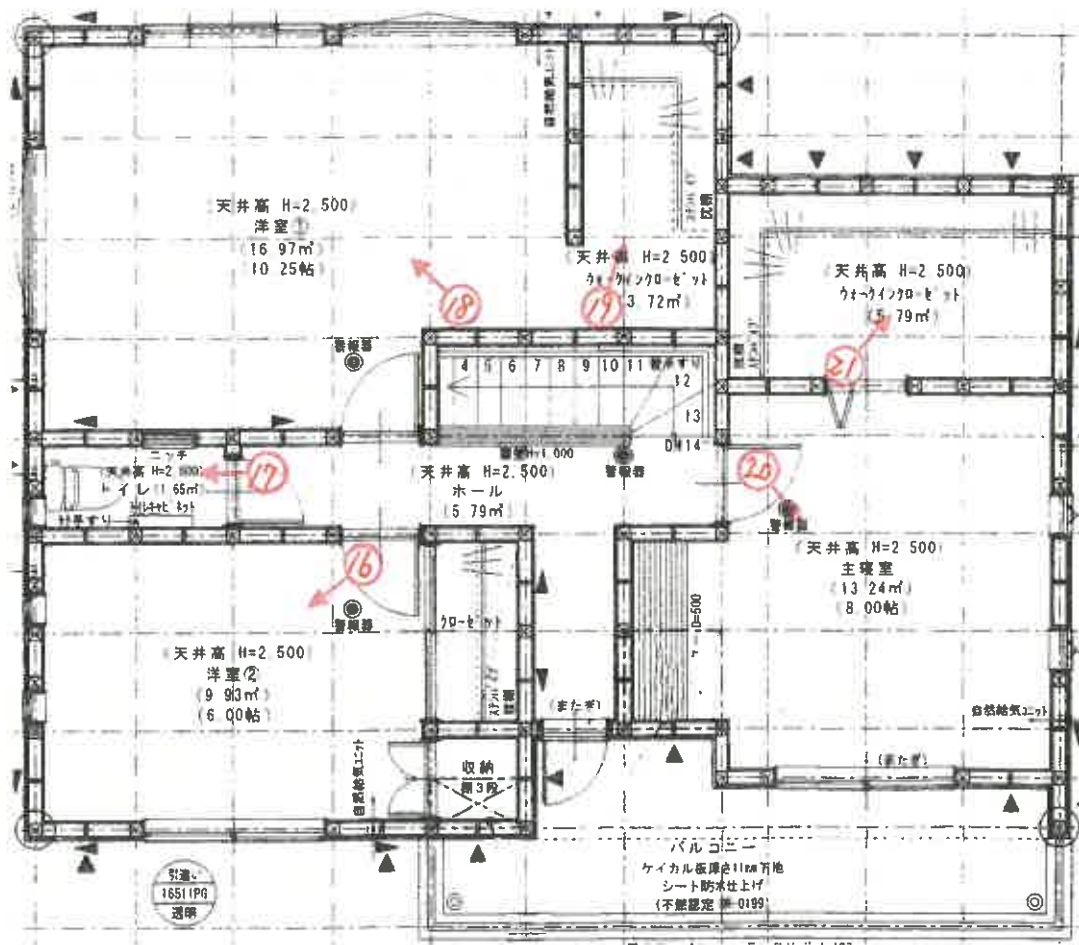


写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真13



写真14



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



令和6年 (ケ) 第 94号
令和6年12月11日 現地調査
令和7年 1月 7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 沼津市大岡字北中宿
地 番 386 番 3
地 目 宅地
地 積 163.96 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 沼津市大岡字北中宿 386 番地 3
家屋 番号 386 番 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 69.97 平方メートル
2 階 62.10 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,150,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,190,000 円
物件2 (建物)	金 14,960,000 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	J R御殿場線「大岡」駅の南方・直線距離約 1.1 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心にアパート、農地等が混在する住宅地域。東側隣地は墓地である。特段の変動要因は無く、概ね現状維持程度である。	
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	市街化区域 準住居地域 60% 200%
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	163.96 m ² ほぼ正方形 間口約 12.3m、奥行約 12m 概ね平たん。 中間画地
接 面 道 路 の 状 況	南側、幅員約 3.7 m～4 m舗装市道（建築基準法第42条2項の道路）。	
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。その他の者Cが土地の一部を駐車場として無償で利用している。詳細については執行官の現況調査報告書を参照。 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 可 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		

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）：平成25年9月26日新築 経 過 年 数：約11年 経済的残存耐用年数：約24年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス類等 天 井：クロス類等 床：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：オール電化、太陽光発電システム、電気給湯器
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	普通
保 守 管 理 の 状態	普通 屋内で犬2匹、兎1匹を飼育している。
建 物 の 利 用 状況	その他の者Cが居住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	「太陽光発電システムについて」 屋根上にソーラーパネルが設置されており、本件建物と一体となって利用されている。容易に取外しはできないものと思われる。設置費用は公的補助金を受けた上で住宅ローンと一括で借入がされている。以上より当該設備については建物と一体で評価を行った。 「建物賃借人Cの占有権原について」 賃料：なし 占有開始時期：令和6年10月頃 その他：期間の定めなし。口頭での契約。占有権原は使用借権と解されるため本件買受人に対抗できないものと思料する。詳細については執行官の現況調査報告書を参照。

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ないため、比準価格は求められなかった。また、対象物件は戸建住宅であり収益性を期待することに合理性が認められないため、収益価格は求められなかった。以上より、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	78,400	0.92	163.96	0.9	10,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 沼津－10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $95,500 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/103 \times 100/118 \div 78,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路、環境条件が優れる。

イ 個 別 格 差：隣接不動産等周囲の状況、方位、セットバック面積等を考慮した。

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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	270,000	132.07	0.55	19,610,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 24 年、観察減価 20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 24 \text{ 年} \div (24 \text{ 年} + 11 \text{ 年}) \times (1 - 0.2) \approx 0.55$$

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	10,640,000	0.5	法定地上権	5,320,000

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	10,640,000	－ 5,320,000		－	0.6	3,190,000
2	19,610,000	＋ 5,320,000	—	—	0.6	14,960,000
一 括 価 格 (合 計)						18,150,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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 沼津－10

所 在：沼津市大岡字堂下502番12

価 格：95,500円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：197㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南東5m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い郊外の閑静な新興住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

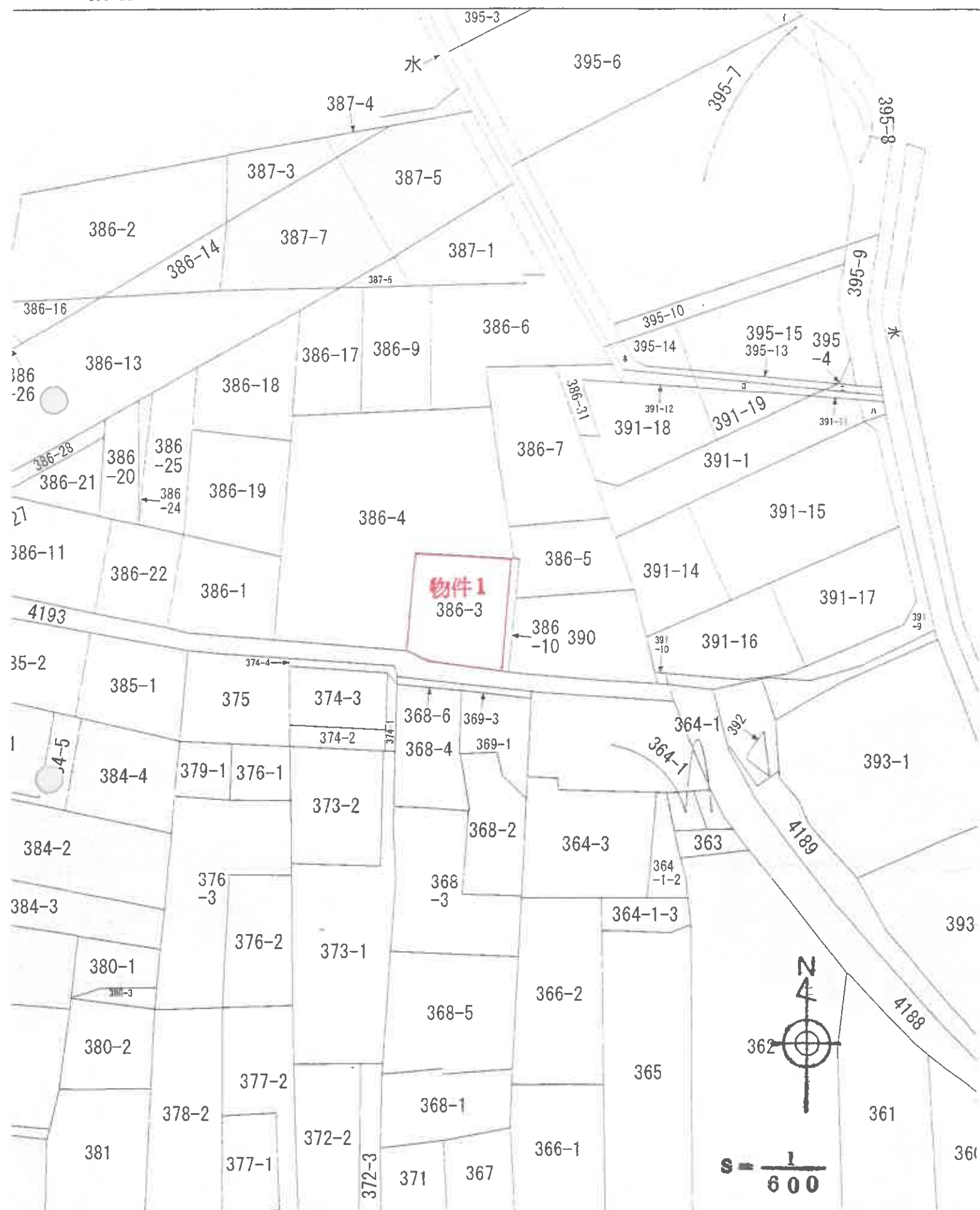
以 上



※国土地理院地図を基に評価人が作成した

寫圖公

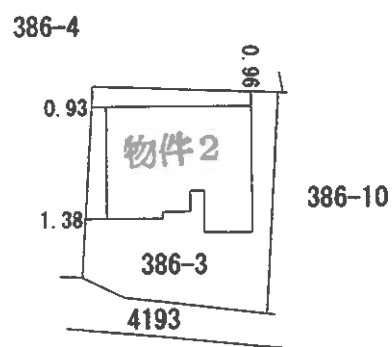
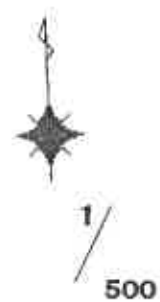
ホ 395-12



地番二

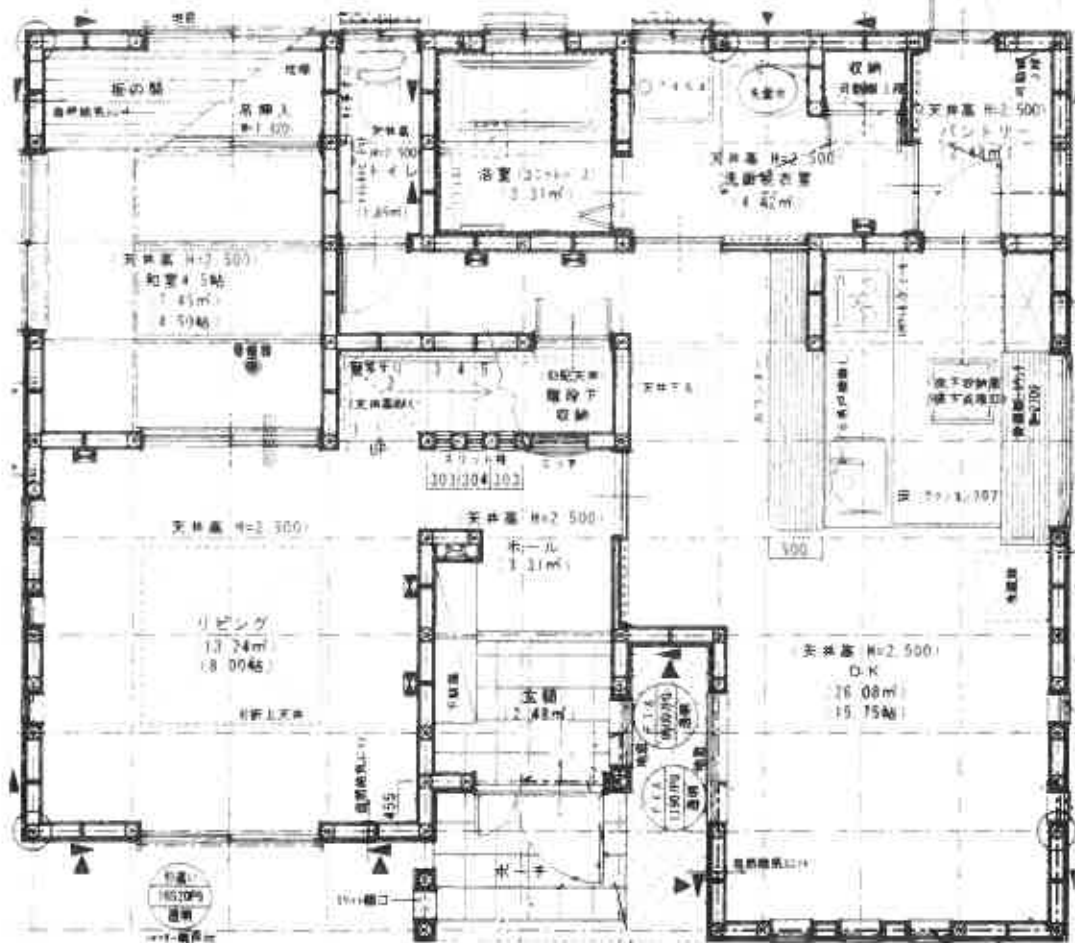
土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

建物配置図



間取図

1 階



2 階

