

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 片 山 裕 嗣

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 場 所 令和 7 年 7 月 9 日 午前 10 時 00 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 30 日 午前 10 時 00 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 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, 990, 000 1, 592, 000	一括	398, 000	71, 334	18, 369
1	940, 000				
2	1, 050, 000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 熱海市下多賀字竹林屋敷
地 番 8 1 1 番 3
地 目 宅地
地 積 3 3 3 . 0 0 平方メートル

2 所 在 熱海市下多賀字竹林屋敷 8 1 1 番地 3
家屋 番号 8 1 1 番 3
種 類 居宅 事務所
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 2 . 7 5 平方メートル
2 階 6 3 . 6 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 1 4 平方メートル
2 階 約 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 4月11日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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811番1)を通行のため無償で利用している。

《 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 熱海市下多賀字竹林屋敷
地 番 8 1 1 番 3
地 目 宅地
地 積 3 3 3 . 0 0 平方メートル

2 所 在 熱海市下多賀字竹林屋敷 8 1 1 番地 3
家屋 番号 8 1 1 番 3
種 類 居宅 事務所
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 2 . 7 5 平方メートル
2 階 6 3 . 6 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 1 4 平方メートル
2 階 約 9 平方メートル

令和7年(ヌ)第2号
令和7年2月5日受理
令和7年3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 | 熱海市下多賀字竹林屋敷 |
| | 地 番 | 8 1 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熱海市下多賀字竹林屋敷 8 1 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 8 1 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2 . 7 5 平方メートル
2 階 6 3 . 6 6 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) ☐ (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 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 ☒ 土地建物等位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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	「その他の事項」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・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積: 1階 約14平方メートル 2階 約9平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空き家) として占有している ☐ 「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	「その他の事項」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 ☒ 土地建物等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

土地について

- 1 本件土地は、公図と形状が異なる。
- 2 本件土地は、南西側で鉄道用地に接面している。
- 3 本件土地の北東側に市道高木5号線が存在するが、同市道に至るまで北側隣接地（地番811番1）の一部を無償で通行している。
- 4 本件土地の南東側に、簡易物置が存在する。
- 5 本件土地内で、平成29年7月頃、不自然死があった。

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2階北東側の洋室に、ロフトが存在する。
- 3 本件建物の北西側に、下屋が存在する。
- 4 本件建物2階北西側洋室に簡易シャワーが、1階洗面脱衣場に簡易サウナがそれぞれ設置されている。
- 5 本件建物2階ベランダの一部に、サンルームが設置されている。

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
■北側隣接地所有者の妻	1 私は、本件土地の北側隣接地である811番1の土地の所有者の妻になります。 2 本件土地は、直接市道に接してはならず、私の夫所有の土地の一部を通して市道に至っています。本件所有者の父親である本件土地建物の前所有者が本件建物を建てる際に、同人と当時土地所有者だった夫の父親とが話し合い、土地の一部を無償で通行することを了承したようですが、口約束で契約書等の書面は作成しておらず、それ以上詳しい事はわかりません。
■近隣住民	1 本件建物には、本件土地建物の前所有者がずいぶん前から1人で暮らしていて、同人が7、8年前に亡くなってから現在に至るまで空き家の状態です。本件土地建物の前所有者が亡くなる前から本件所有者は、本件建物には住んでいなかったと思います。 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
7年2月5日 (水) : - :	当庁執行官室	熱海市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年2月6日 (木) 9:16 - 9:24	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2月7日 (金) 10:51 - 11:21	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 隣接地所有者の妻等と面談・事情聴取 3 本件所有者Aに対し、現況調査期日通知書投函
7年2月7日 (金) 11:40 - 11:53	熱海市役所	隣接道路調査
7年3月4日 (火) 9:35 - 10:55	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
7年3月4日 (火) 11:20 - 11:35	熱海警察署	事情聴取
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。

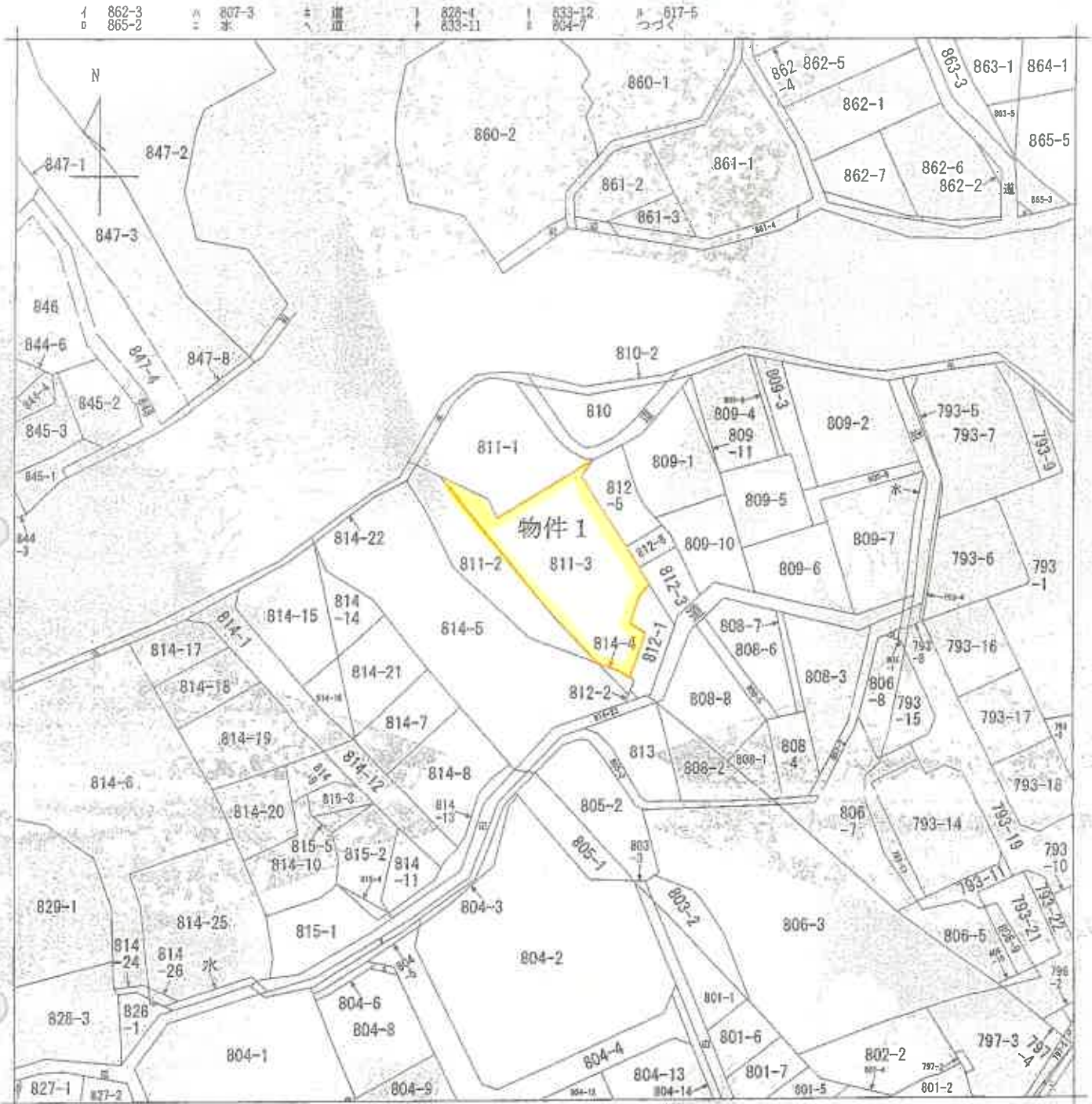
☒ 令和 7年 3月 4日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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】



(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所発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	熱海市下多賀字竹林屋敷				地番	811番3			
出力尺	1/600	縮尺	縮尺	縮尺	縮尺	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					備考 年月日 (原図)			備考		

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。

(静岡県地方自治局熱海出張所管轄)

令和6年12月26日

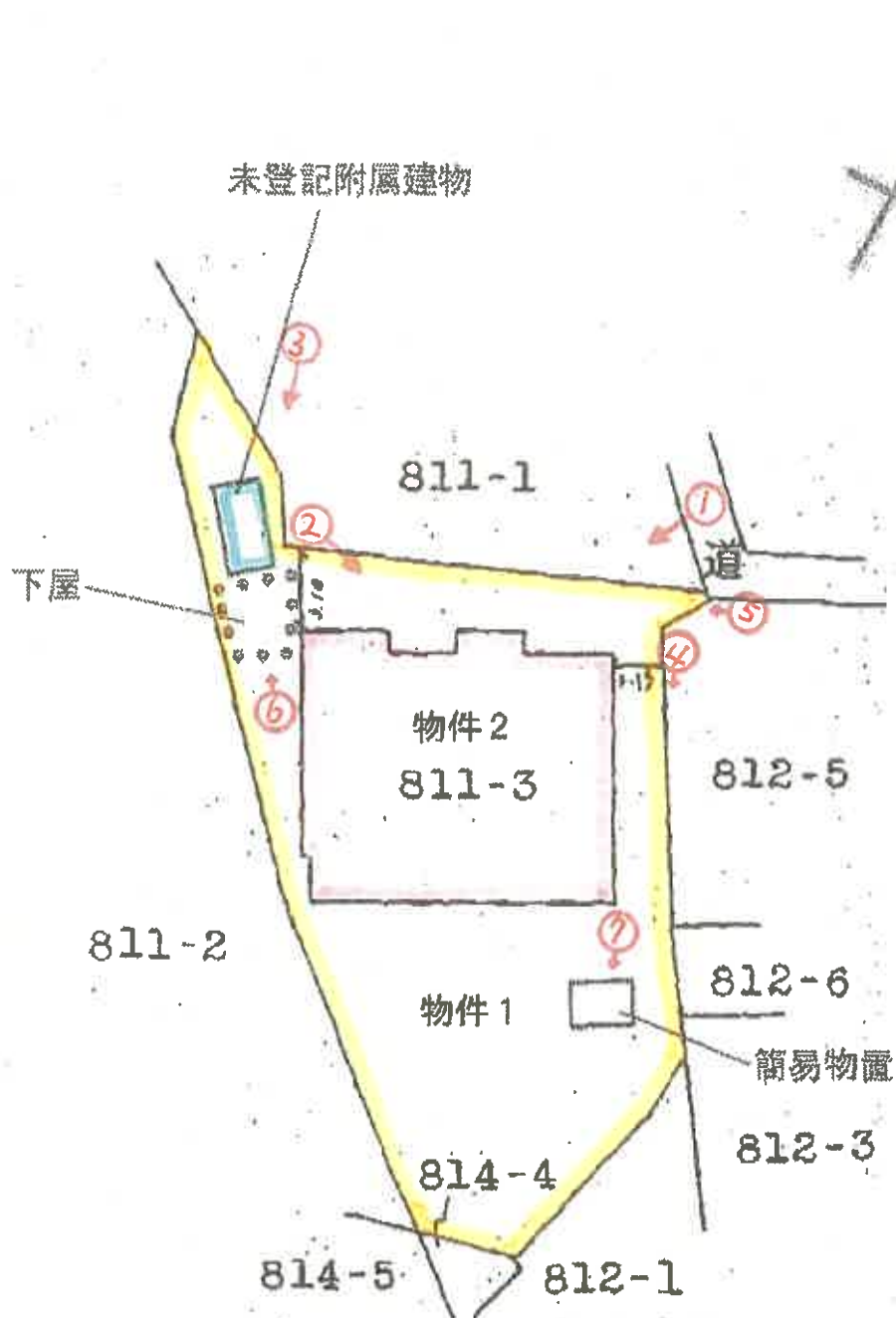
東京法務局

地図整理番号：M82515

登記官

(1/2)

(6 枚目)



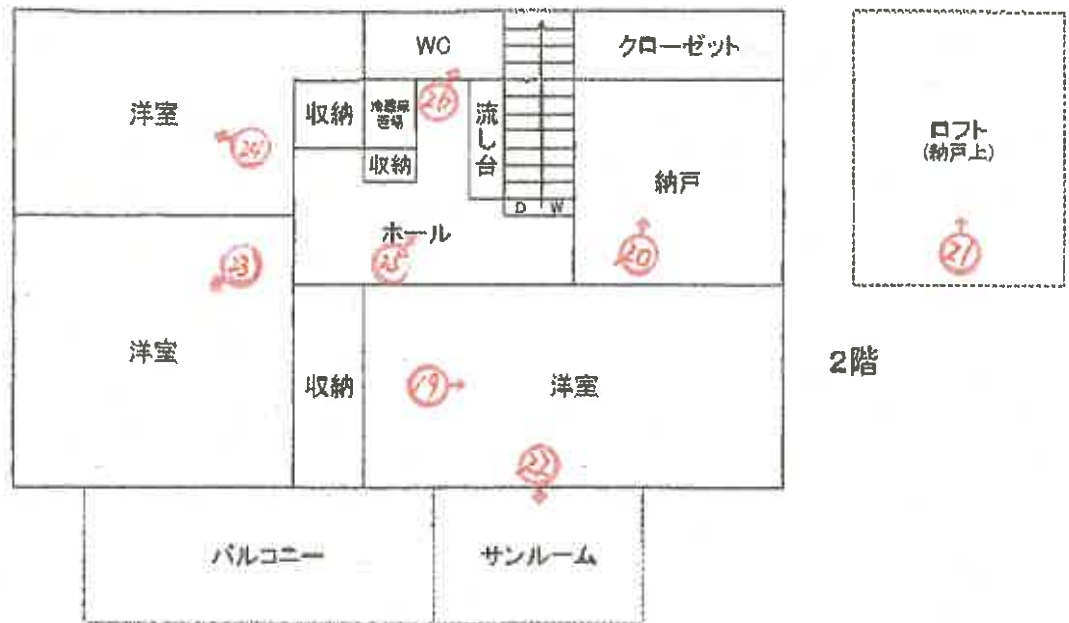
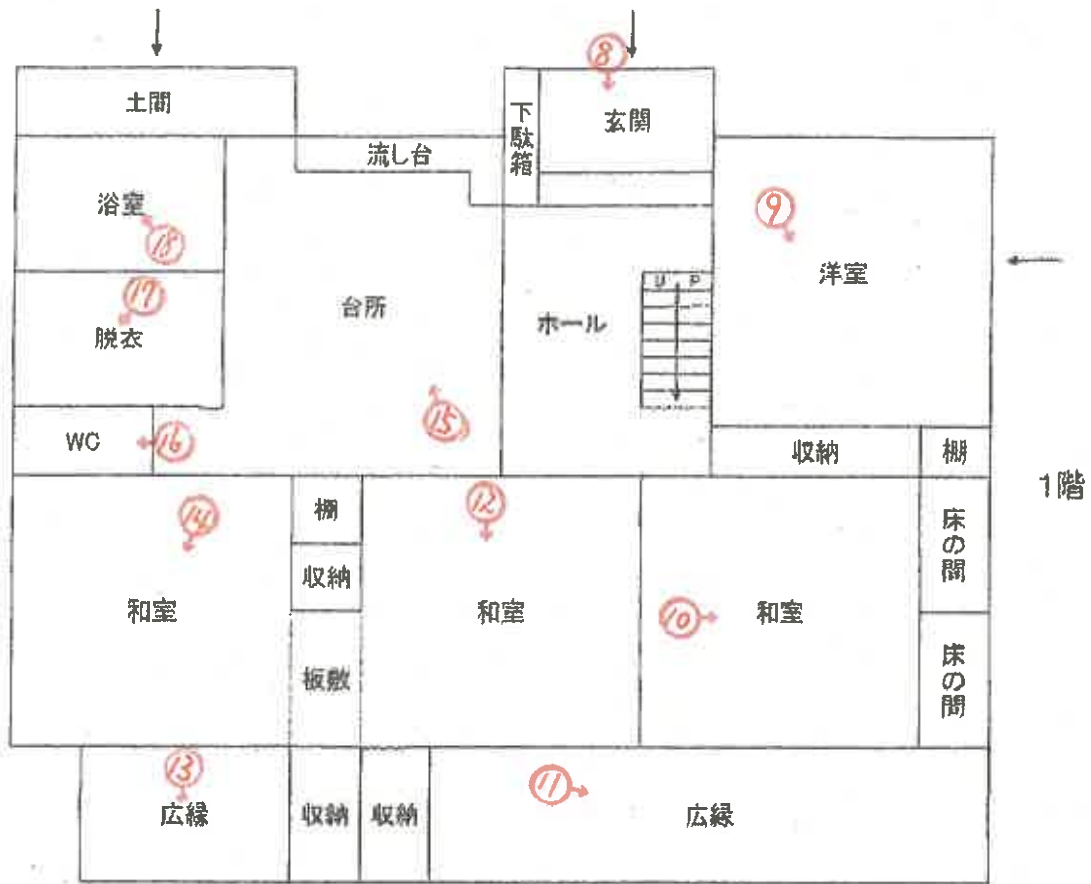
※建物図面より作成

♂写真撮影方向

土地建物等位置関係図
(概略)

間取図

(物件2)



♂写真撮影方向

間取図

(未登記附属建物)



※2階への昇降は梯子による

♂写真撮影方向

写真 1



写真 2



写真 3

未登記附属建物



写真 4



写真 5



写真 6

下屋



(13枚目)

写真 7

簡易物置



写真 8

主建物



写真 9

主建物



写真 1 0

主建物



写真 1 1

主建物



写真 1 2

主建物



写真 1 3

主建物



写真 1 4

主建物



写真 1 5

主建物



写真 1 6

主建物



写真 1 7

主建物



写真 1 8

主建物



写真 1 9

主建物



写真 2 0

主建物



写真 2 1

主建物



写真 2 2

主建物



(2 1 枚目)

写真 2 3

主建物



写真 2 4

主建物



写真 2 5

主建物



写真 2 6

主建物



写真 2 7

未登記附属建物



写真 2 8

未登記附属建物



令和7年（又）第2号
令和7年3月4日現地調査
令和7年3月28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 学 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 熱海市下多賀字竹林屋敷 |
| | 地 番 | 8 1 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 3. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熱海市下多賀字竹林屋敷 8 1 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 8 1 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2. 7 5 平方メートル
2 階 6 3. 6 6 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 1,990,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 940,000 円
物件2 (建物)	金 1,050,000 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	未登記附属建物が存在する
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2の建物が存在する。 ・本件土地は建築基準法上の道路に2m以上接していない。		

※ 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 伊東線「伊豆多賀」駅の南方・直線距離約1.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を主にアパートや農地等も見られる市南部郊外に位置する住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% 22条規制区域 第1種高度地区
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	333.00㎡ 不整形(概ね建物図面の通り) 敷地内は概ね平坦、地域は概ね東向き緩傾斜地 北東側で一部接する ※特記事項参照 南西側で鉄道敷地に接する 北東及び南東側隣接地より約1.5m高い
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約1.9mの舗装市道(建築基準法上42条2項道路)	
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 可 (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	・ 接道状況について 公図及び建物図面では上記市道に本件物件1の土地北東側一部が接している。現況では42条2項道路範囲が不明確であるが、建物建築に必要な2mの接道は確保できない。本件土地隣接地所有者の陳述によると、当該隣接地の一部を無償で通行することを了承されている模様である。 ・ 敷地内において過去に不自然死があった。	

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）：平成3年11月30日 経 過 年 数：約33年 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦 外 壁：モルタル等 内 壁：クロス、ボード板等 天 井：クロス、化粧ボード等 床：畳、フローリング等 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：一般住宅（1階の北東側洋室を事務所使用） 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	建物所有者が居宅等（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	・未登記附属建物あり - 種類：物置 - 構造：木造・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 - 床面積：1階約14㎡、2階約9㎡、合計約23㎡ ・2階北東側にロフトが存在する。 ・建物の北西側に下屋が存在している。 ・2階北西側洋室に簡易シャワーが、1階洗面脱衣室に簡易サウナが設置されている。 ・バルコニーの一部にサンルームが設置されている。 ・建物に付属する各種住宅設備に関しては、使用可能かどうか不明である。

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等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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	35,500	0.55	333.00	0.8	5,200,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 熱海－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$46,000\text{円/m}^2 \times 99.3/100 \times 100/103 \times 100/125 \approx 35,500\text{円/m}^2$

◇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+3

◇地 域 格 差：公示地等は交通接近、環境条件等優る。

イ 個 別 格 差：接面道路の状況、周辺環境等を考慮して査定した。

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。尚、土地価格が相対的に低いため、将来の建物取り壊し費用等を勘案して建付減価率を上記の通り査定した。

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝ エ
2	160,000	196.41	0.01	310,000
未登記附属	経過年数、維持管理の状況、建物用途等を考慮して判定			10,000
合 計				320,000

ウ 現価率：物件 2 及び未登記附属建物は、建築当初からかなりの年数が経過し、経済的耐用年数は満了しつつあると判断される。したがって、維持管理・修繕等の状態及び建物用途、市場性を勘案して上記のとおり判断した

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	5,200,000	0.5	法定地上権	2,600,000

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 (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	5,200,000	－ 2,600,000		0.6	0.6	940,000
2	320,000	＋ 2,600,000	—	0.6	0.6	1,050,000
一 括 価 格 (合 計)						1,990,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、接道状況、敷地内での不自然死があったことの理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 基準地価格 (熱海－7)

所 在：熱海市下多賀字夕家町383番6

価 格：46,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側 4m 市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が見られる住宅地域

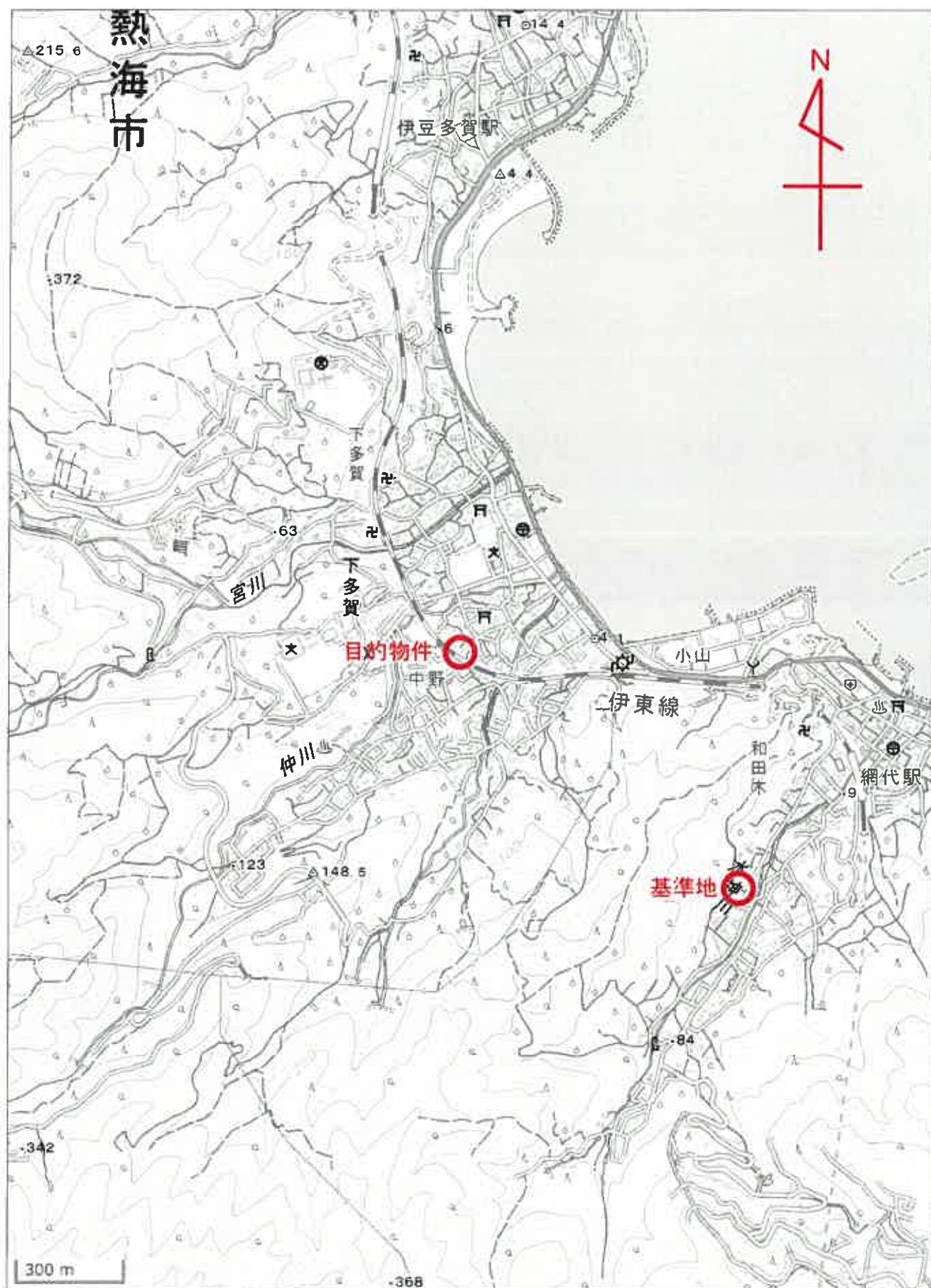
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物等位置関係図（概略）
- 5 間取図

以 上

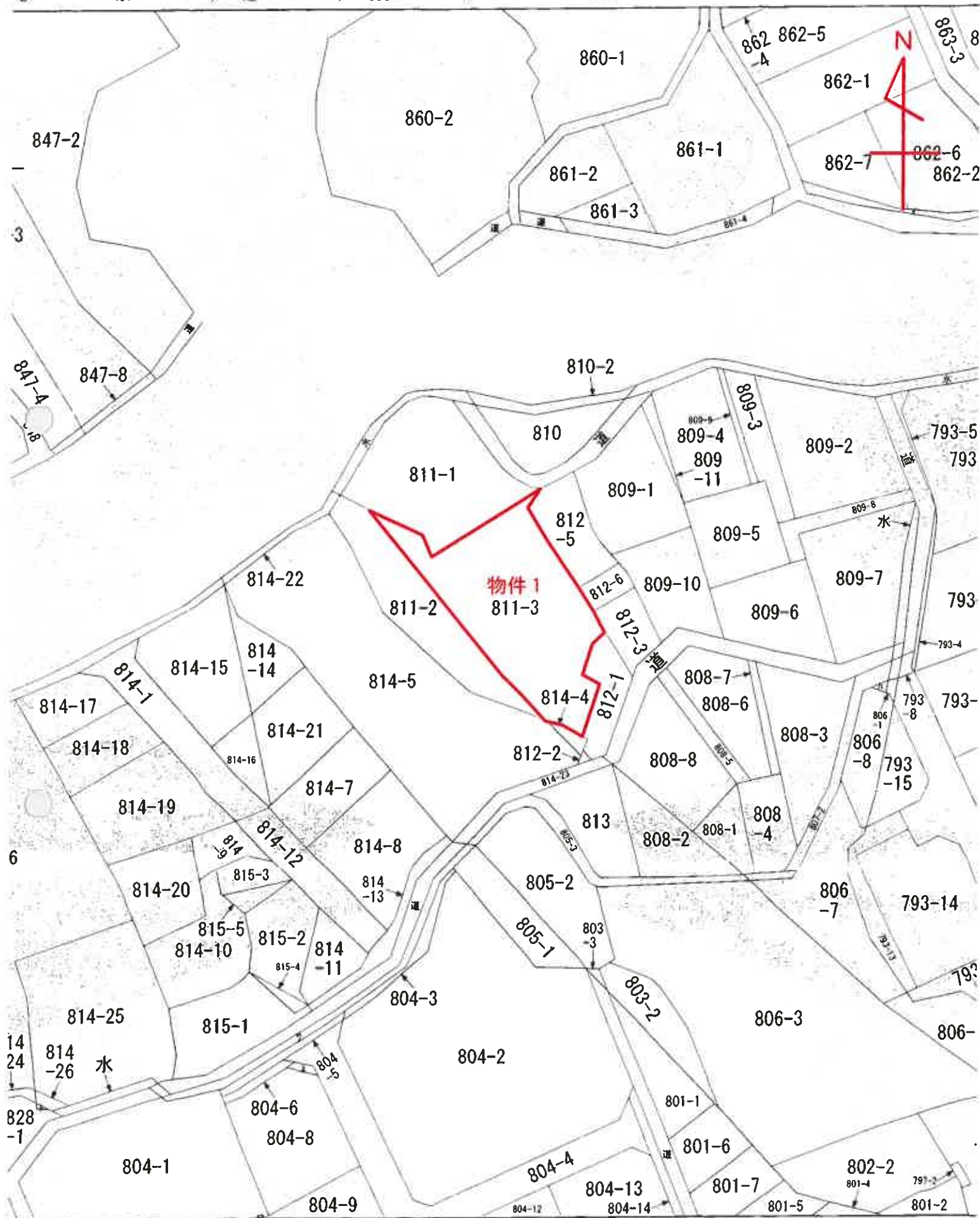
地理院地図

GS Maps



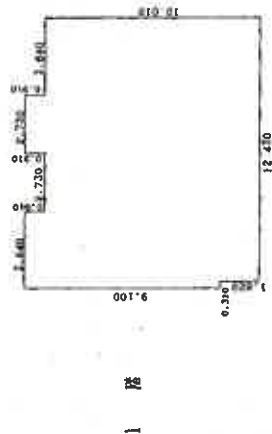
位置図

-3 807-3 道 828-4 833-12 817-5
-2 ニ 水 ト チ リ つく



022118

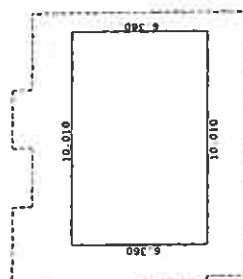
圖面階各



表積求

0.910 ×	2.730 =	2.4843
0.910 ×	3.640 =	3.3124
8.190 ×	12.740 =	104.3406
1.820 ×	12.430 =	22.6226
	合計	132.7599
	床面積	132.75 m ²

港 i



2階

表
續
求

$6.160 \times 10.010 = 63.6636$
 合計
 床面積 63.66 m^2

作者 土池家屋調査士

(平成 3 年 12 月 12 日作製)

人 類 學

1/250
縮尺

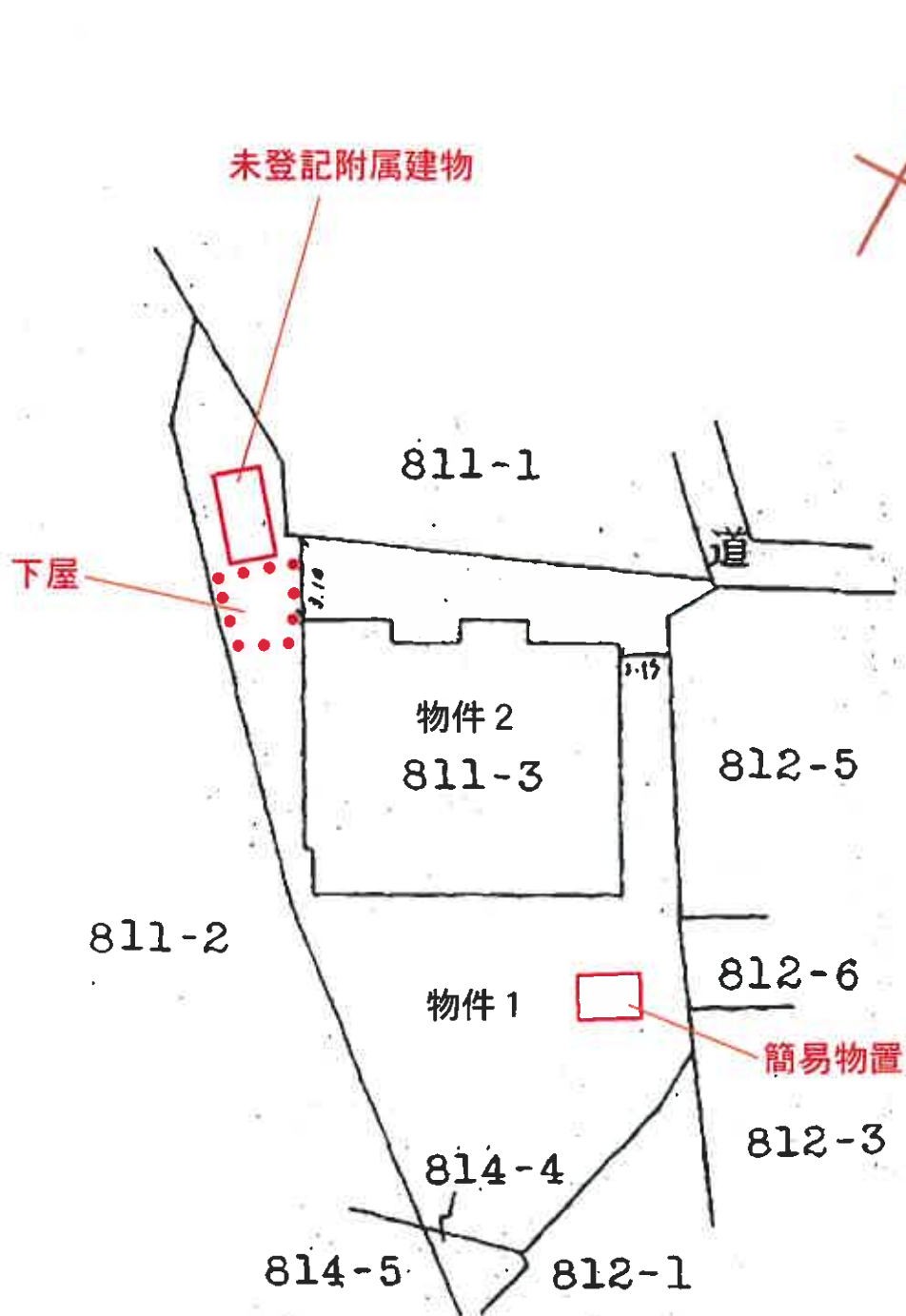
1/500

1/500

(单位元)

3年1217 处理

A3をA4に縮小

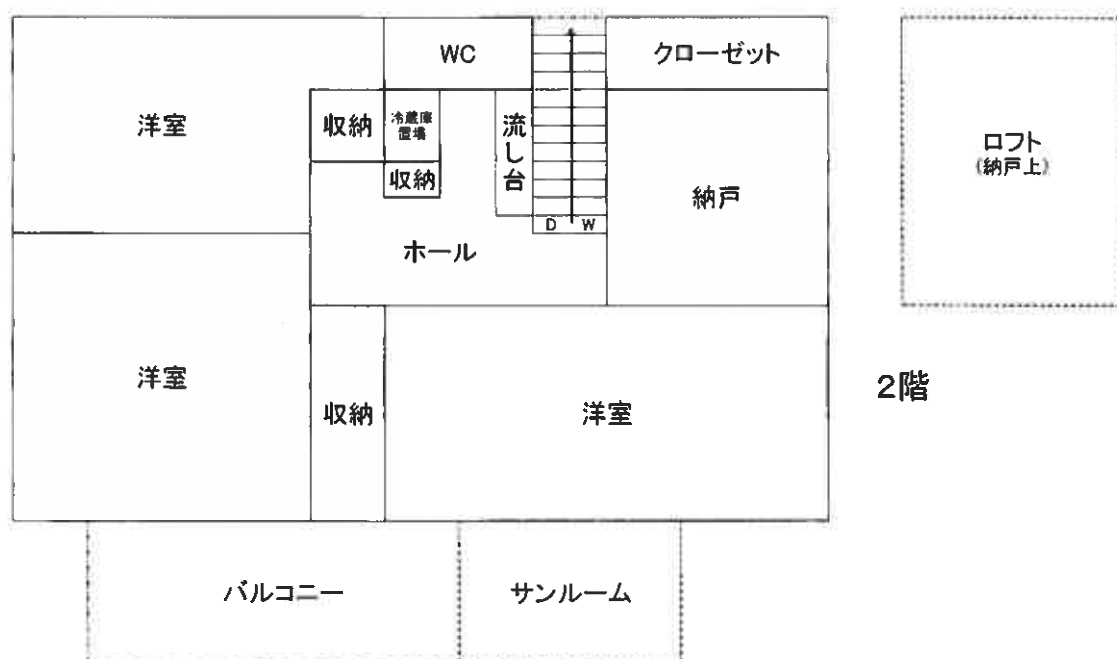
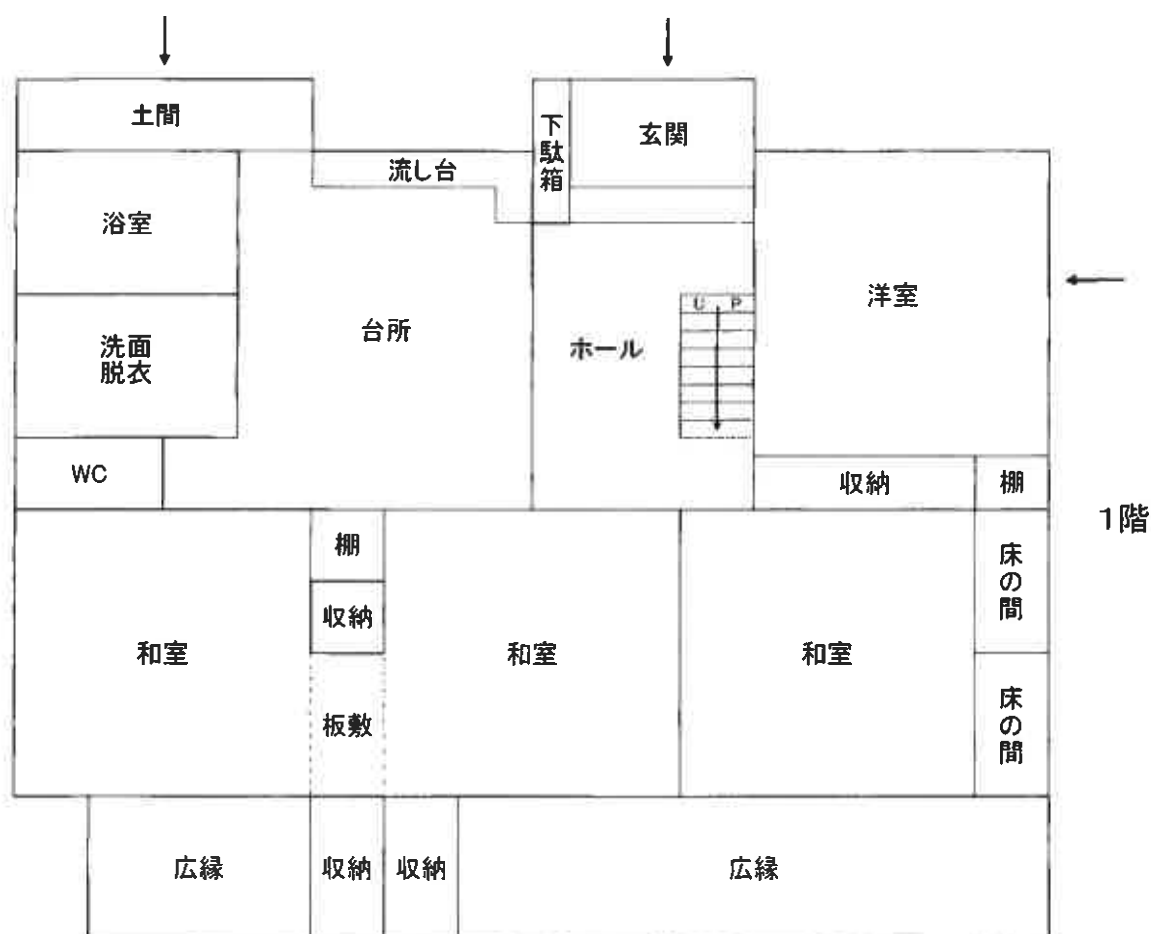


※建物図面より作成

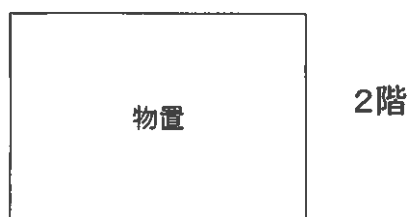
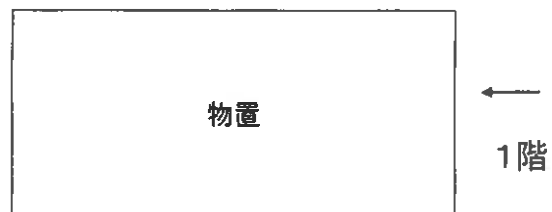
土地建物等位置関係図
(概略)

間取図

(物件2)



間取図
(未登記附属建物)



※2階への昇降は梯子による