

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 23 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 7 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 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 8 月 27 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 8 月 7 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 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	10, 200, 000 8, 160, 000	一括	2, 040, 000	77, 902	25, 683
1	4, 800, 000				
2	5, 400, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 沼津市本田町 |
| | 地 番 | 271番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市本田町 271番地16 |
| | 家屋 番号 | 271番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.61平方メートル
2階 51.34平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月13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, 2】

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 | 沼津市本田町 |
| | 地 番 | 2 7 1 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市本田町 2 7 1 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 2 7 1 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 5 . 6 1 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |

令和7年(ケ)第12号
令和7年3月12日受理
令和7年4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 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 | 沼津市本田町 |
| | 地 番 | 271番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市本田町 271番地16 |
| | 家屋 番号 | 271番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.61平方メートル
2階 51.34平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	静岡県沼津市本田町13番55号				
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 ☒ 配置図のとおり				
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	1 本件土地は北側で市道30504号線に、南側で市道30505号線にそれぞれ接道している。 2 本件土地の南西角付近に、祠が存在する。				
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	1 本件建物1階台所及び廊下に、床下収納がそれぞれ存在する。 2 本件建物2階の南西側及び北側の部屋の床が、それぞれ撓んでいる。				
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 ☒ 建物配置図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件所有者)	1 本件建物には、私と妻の2人が暮らしています。 2 本件建物を建てて以降、増改築はしてませんが、1階お風呂の改修と1階北側の洋室の防音工事を行っています。 3 本件建物には、損傷したり不具合がある所はありませんが、2階の2部屋の床が壊れています。 4 本件建物内で、15年位前まで15年間犬を1匹飼っていました。 5 本件土地の北側出入口付近が駐車スペースになっていて、私が使用する車が常に停まっています。 6 本件土地は、周りの土地と比べて1段高くなっていますが、これは、本件建物を建てる際に、亡くなった私の母の考えで、以前あったような洪水があった時の為に盛り土をしたからです。しかし、建物を建てて以降、洪水は起きていません。 7 本件土地内にある祠は、別の場所から移してきた物で、本件建物を建てた時からあります。 8 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

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月12日（水） ： ー ：	当庁執行官室	沼津市役所に対し、間取図交付申請 （郵送・返信用封筒（切手220円貼付）添付）
7年3月13日（木） 12：09 － 12：20	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3月14日（金） 9：10 － 9：13	沼津市役所	接面道路調査
7年3月21日（金） 14：10 － 14：43	物件所在地	本件所有者Aと面談 1 事情聴取・物件特定・写真撮影 2 現況調査期日通知書交付
7年4月21日（月） 9：45 － 10：50	物件所在地	本件所有者A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（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

(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

(4 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

1 283-3
9 284-9



(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。



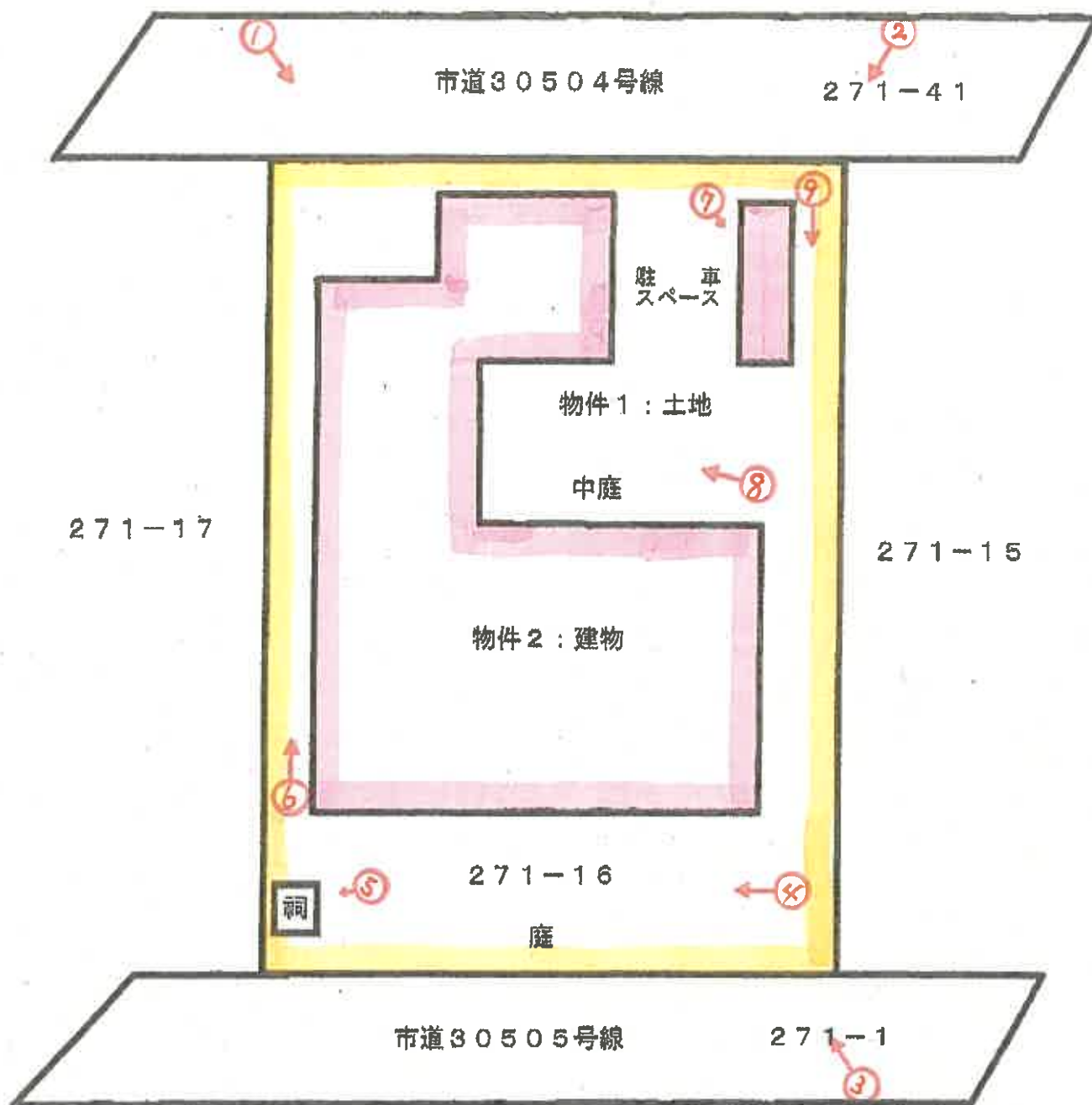
請求部	所在	沼津市本田町				地番	271番16			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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7年2月4日
静岡地方方法務局沼津支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

(5 枚目)



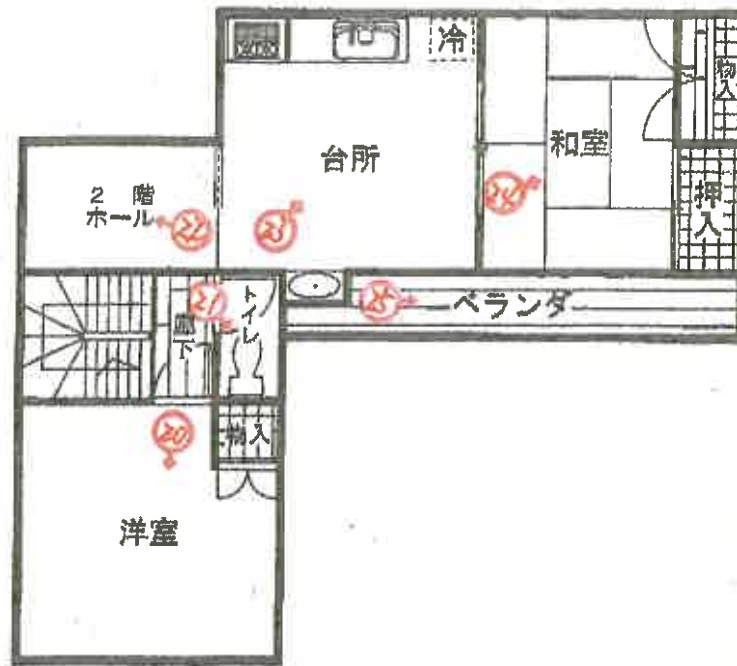
配置図

(建物図面より作製 原図を400%拡大)

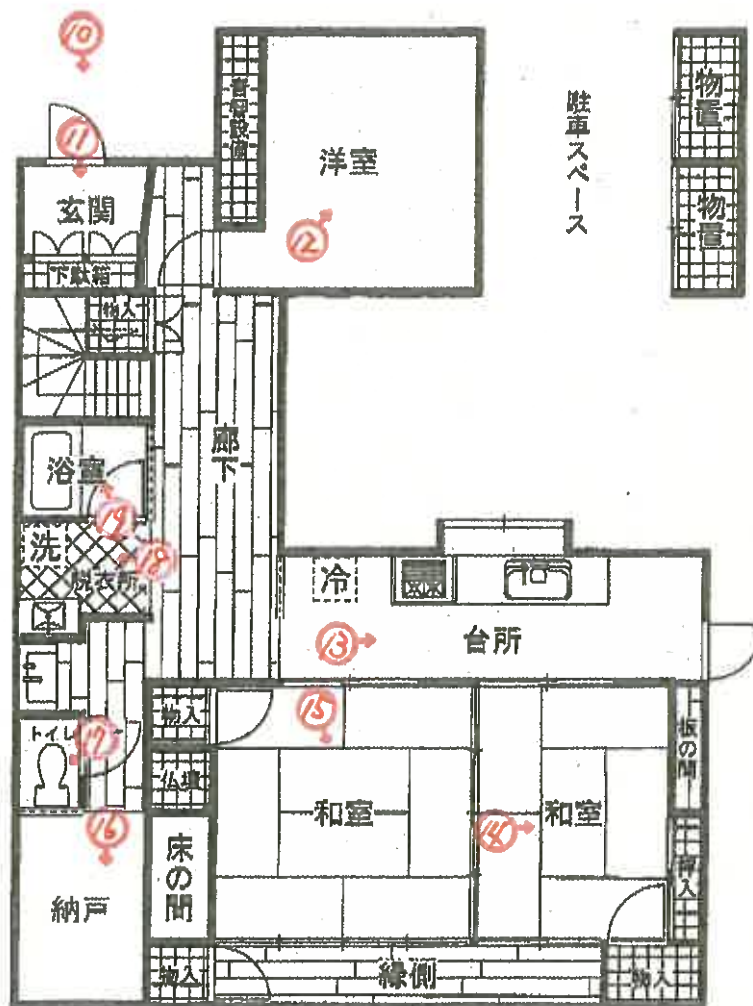
(7 枚目)

♂写真撮影方向

物件 2



(2 階)



(1 階)

♂写真撮影方向

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

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



(1 3 枚目)

写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



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



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



令和7年（ケ）第12号
令和7年4月21日 現地調査
令和7年4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
高 塚 智 範

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 沼津市本田町 |
| | 地 番 | 271番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市本田町 271番地16 |
| | 家屋 番号 | 271番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.61平方メートル
2階 51.34平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,200,000 円	
内 訳 価 格 (注)	
物件1 (土地)	金 4,800,000 円
物件2 (建物)	金 5,400,000 円

1. 一括価格は物件1・2の不動産について、一括売却（民事執行法第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の建物の内訳価格は、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、民事執行法第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	特記事項参照
2	物件目録記載のとおり	特記事項参照
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登記記載とほぼ同じ。

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東海道本線「沼津」駅から北西方へ道路距離で約1.5 kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	周囲を工場に囲まれた中に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。標準画地は規模200㎡程度の戸建住宅地で、現在付近に特別な変動要因は無く、当分の間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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 無 新中川洪水ハザードマップ浸水深1～3m未満
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	214.34㎡ 略長方形地 間口約12m、奥行約18m 平坦地 前面道路と背面道路に約0.7m高く接面する 北向きの2方路地 無
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は北側の幅員約6mの舗装市道30504号線、背面道路は南側の幅員約5mの舗装市道30505号線で、ともに建築基準法第42条1項1号道路に該当。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：居宅の敷地 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風は普通、周囲は戸建住宅等 その他：無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有 ガ ス 配 管：有 下 水 道：有	

	(注) 供給処理施設における「有」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「無」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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は配置されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	①. 一般的な住宅地域に位置するが、土地所有者によれば、以前の用途は病院用地である。したがって土壤汚染の可能性がある。土壤汚染に関する詳細は専門業者の土壤汚染調査を要する。 ②. 沼津市の新中川洪水ハザードマップによれば、浸水深1～3mのエリアに位置し、荒天時に洪水の可能性があると考えられる。ただし土地所有者によれば居住してから現在まで水害はない。 ③. 土地所有者によれば、昭和49年7月の七夕豪雨を教訓に、水害対策として盛土工事を行っており、前面道路や背面道路に約0.7mほど高く接面し、出入りのため階段やスロープが設置されている。 ④. 土地所有者が建物を所有し占有している。 ⑤. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。

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：昭和57年3月8日新築 経過年数：約43年 経済的残存耐用年数：0年（満了）
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス貼りほか 天 井：クロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：給排水設備、防音設備ほか その他：無
床面積（現況）	登記簿数量とほぼ同じである。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：後添間取図参照 外構等：塀、フェンス、擁壁、植栽、祠等
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	2階の床に撓みがあるほか、築後約43年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。保守管理の状態は普通。
建 物 の 利 用 状 況	中庭のあるやや複雑な間取りの2世帯仕様の建物で、2階にも台所がある。1階北側の洋室は音響機器や防音設備（3重サッシ等）を備えたオーディオルームとなっている。現在建物所有者が夫婦で居住し占有している。その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。
特 記 事 項	①. 昭和56年に施行された新耐震設計法以後の建物で、耐震基準を充たしていると推察する。 ②. アスベストの使用が全面的に禁止された平成18年以前の建物で、石綿含有建材の使用可能性がある。 ③. かつて室内犬を飼育していたが影響はない。

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、収益性より居住の快適性・利便性を重視する戸建住宅のため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格により評価額を求める。

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

更地価格に建付減価を乗じて物件1の建付地価格を求めた。

物件	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	113,000	1.05	214.34	0.9	22,890,000

ア 標準画地価格：基準地の標準価格に比準した価格

基準地 沼津（県）－20

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $114,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.7/100 \times 100/105 \times 100/97 \div 113,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：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：基準地の個別的要因（方位）を考量した。

◇地 域 格 差：地域の街路条件、交通接近条件等を考量した。

イ 個 別 格 差：物件1の画地条件（2方路地、道路より高い）を考量した。

ウ 地 積：登記簿数量

エ 建 付 減 価：建物の経年、建物と敷地の状態を考量した。

② 物件2（建物）

建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考量した標準的な建築費に比準して求め、これに延床面積及び現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	190,000	146.95	0.05	1,400,000

ア 再調達原価：採用した数量に応じて上記のとおり査定した。

イ 床 面 積：登記簿数量

ウ. 現 価 率：建物は築後長期を経過しているため、品等・面積・管理の状態・市場性等を考量のうえ査定した。

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	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	22,890,000	0.5	法定地上権	11,450,000

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	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	22,890,000	－ 11,450,000	－	0.7	0.6	4,800,000
2	1,400,000	＋ 11,450,000	－	0.7	0.6	5,400,000
一 括 価 格 (合 計)						10,200,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：洪水リスクがある地域の旧式化した建物であること、敷地内に祠があること等を考量すると、なお市場性が劣ると判断し所要の修正を行った。

オ 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を考量した。

第6 参考価格資料

地価調査 沼津（県）－20

所 在：沼津市沼北町2丁目1217番5
「沼北町2－14－7」

価 格：114,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：152㎡

供給処理施設：水道・都市ガス・下水

接 面 街 路：南側が幅員4mの舗装市道に接面

位 置：沼津駅から約2km

用 途 指 定 等：準工業地域、建蔽率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：一般住宅を中心にアパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 配置図
- 4 間取図

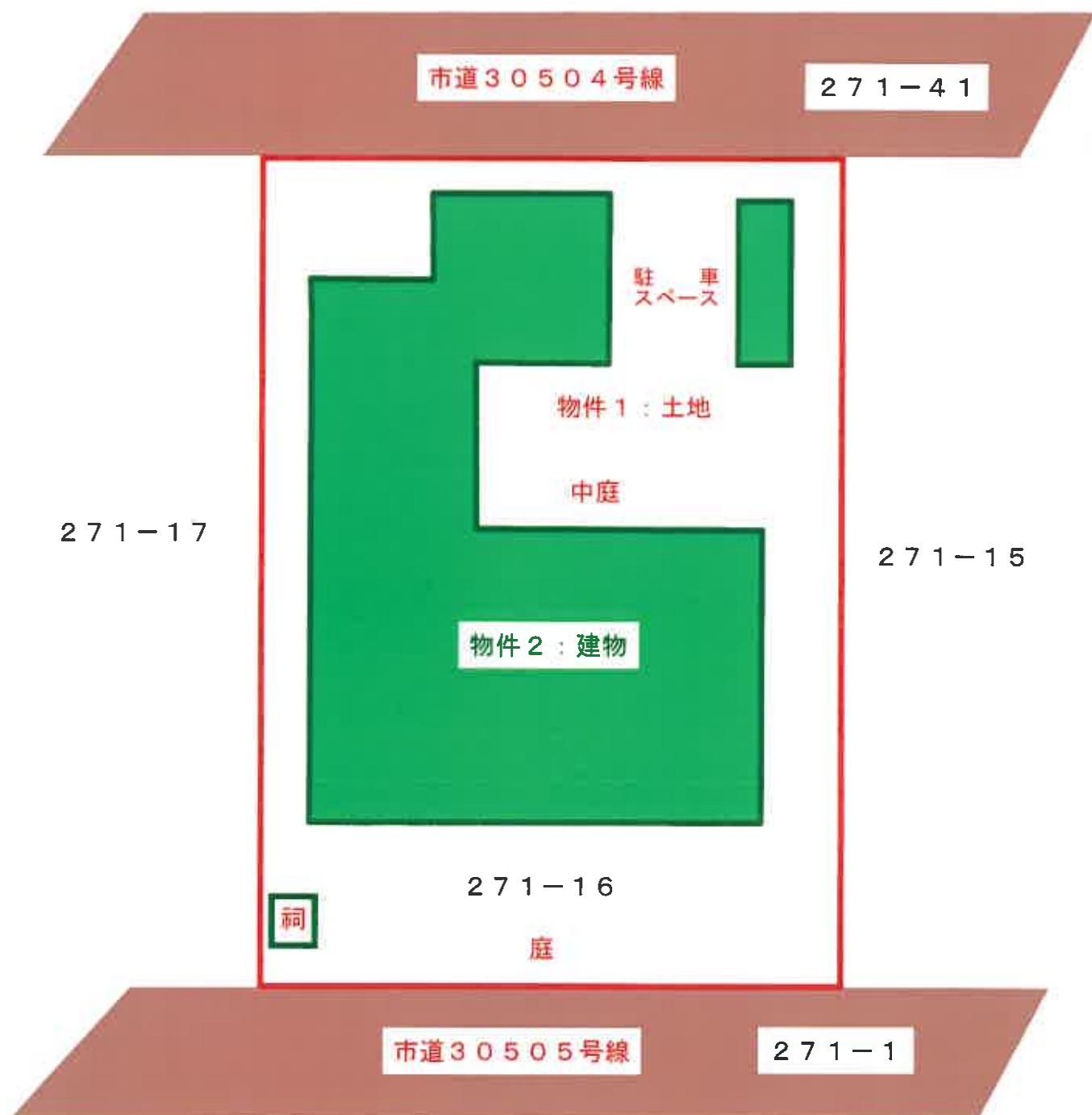
以 上

静岡県沼津市本田町 付近



1:10,000 相当

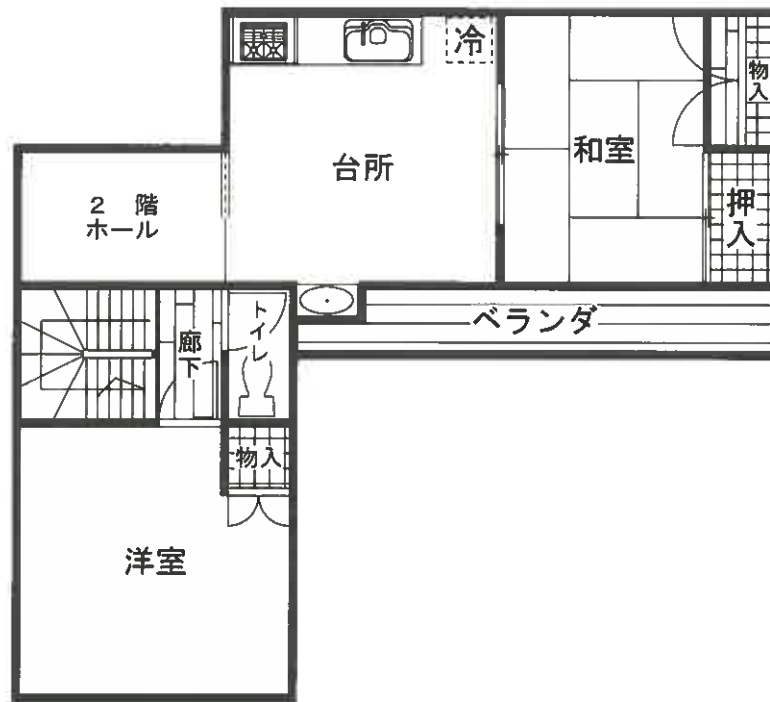
(スーパーマッフル・デジタルより複製)
印刷用データは、平成10年5月11日現在、北緯35度52分50秒
地図使用承認=マッフル第6-165号



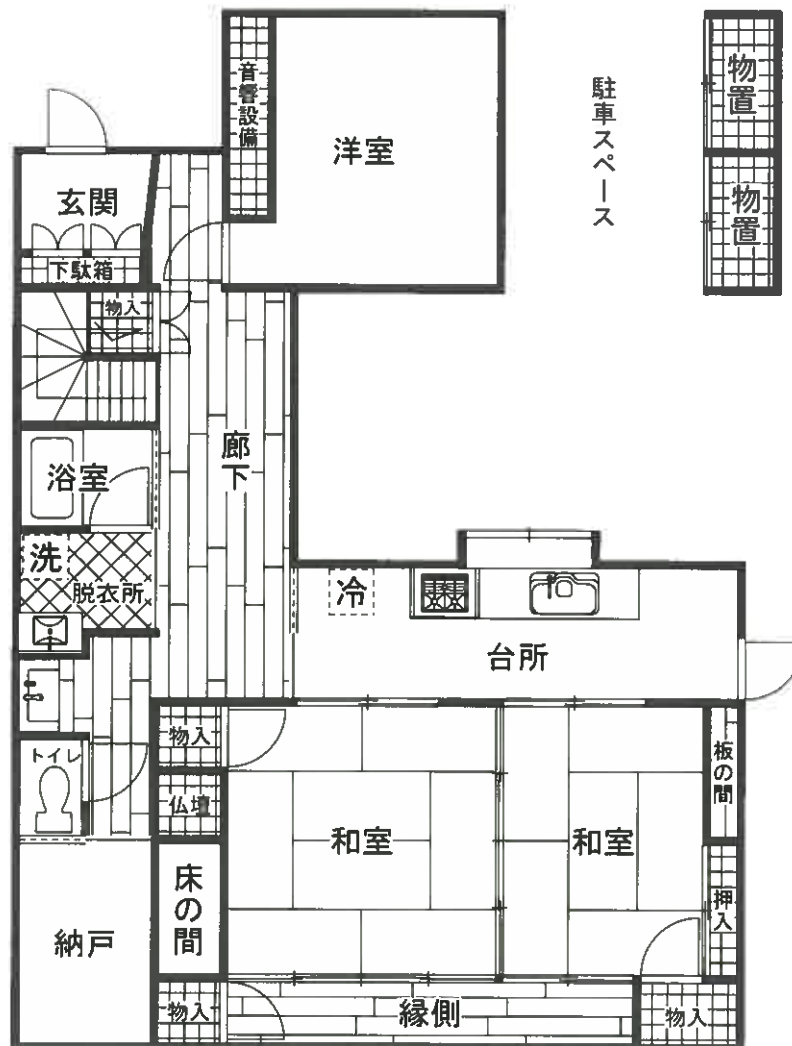
配置図

(建物図面より作製 原図を400%拡大)

物件 2



(2 階)



(1 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)