

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 25 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 9 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 8 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 10 月 29 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 10 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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）
1～3	20,560,000 16,448,000	一括	4,112,000	321,384	0
1	4,660,000				
2	3,410,000				
3	12,490,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 伊豆の国市南條字旭台
 地 番 8 3 6 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 6 0 7 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 伊豆の国市南條字旭台
 地 番 8 3 6 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 4 0 8 平方メートル
- 3 所 在 伊豆の国市南條字旭台 8 3 6 番地 2
 家屋 番号 8 3 6 番 2
 種 類 デイサービスセンター
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 1 8 2 . 3 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 伊豆の国市南條字旭台 |
| | 地 番 | 8 3 6 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 6 0 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 伊豆の国市南條字旭台 |
| | 地 番 | 8 3 6 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 0 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊豆の国市南條字旭台 8 3 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 3 6 番 2 |
| | 種 類 | デイサービスセンター |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 2 . 3 9 平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 17 号
令和 7 年 3 月 17 日受理
令和 7 年 5 月 12 日提出

現況調査報告書

(物件 1 ～ 3)

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 伊豆の国市南條字旭台
地 番 836番2
地 目 雑種地
地 積 607平方メートル

2 所 在 伊豆の国市南條字旭台
地 番 836番1
地 目 雑種地
地 積 408平方メートル

3 所 在 伊豆の国市南條字旭台 836番地2
家屋 番号 836番2
種 類 デイサービスセンター
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 182.39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1～2	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 雑種地(物件2) ☐ (物件)	
形状	☒ ほぼ公図写しのとおり ☐ 地積測量図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者会社 ☐ その他の者 上記の者(法人)が物件1土地上に下記建物を所有し、占有している。 同人は、物件2土地を駐車場として使用している。 ☐ 「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	☒ 隣接する道路について 南側幅員約6メートル舗装市道「葦412号線」 北側幅員約5メートル舗装市道「葦416号線」	
建物	物件3	
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	☒ 建物所有者会社 ☐ その他の者 上記の者(法人)が本建物をデイサービスセンター(閉業)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	☒ 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。	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者会社代表者)	1 私は、本件土地建物所有者会社の代表者です。 2 本件建物は、デイサービスセンターであり、主に通所介護施設として令和6年12月28日まで営業をしていましたが、現在は、閉業しています。 3 第三者に貸したりはしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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17日（月）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 伊豆の国市役所 駿東伊豆消防本部
7年3月19日（水） 16：30－16：35	執行官室	債権者代理人から事情聴取（電話）
7年3月24日（月） 10：40－10：45	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の現在事項証明書申請
7年3月25日（火） 13：00－13：15	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年3月26日（水）	執行官室	所有者会社代表者A住居宛てに占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 書面による回答あり
7年4月1日（火） 11：45－11：50	執行官室	所有者会社代表者Aから事情聴取（電話）
7年4月18日（金） 9：50－10：25	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、所有者会社代表者Aと面談

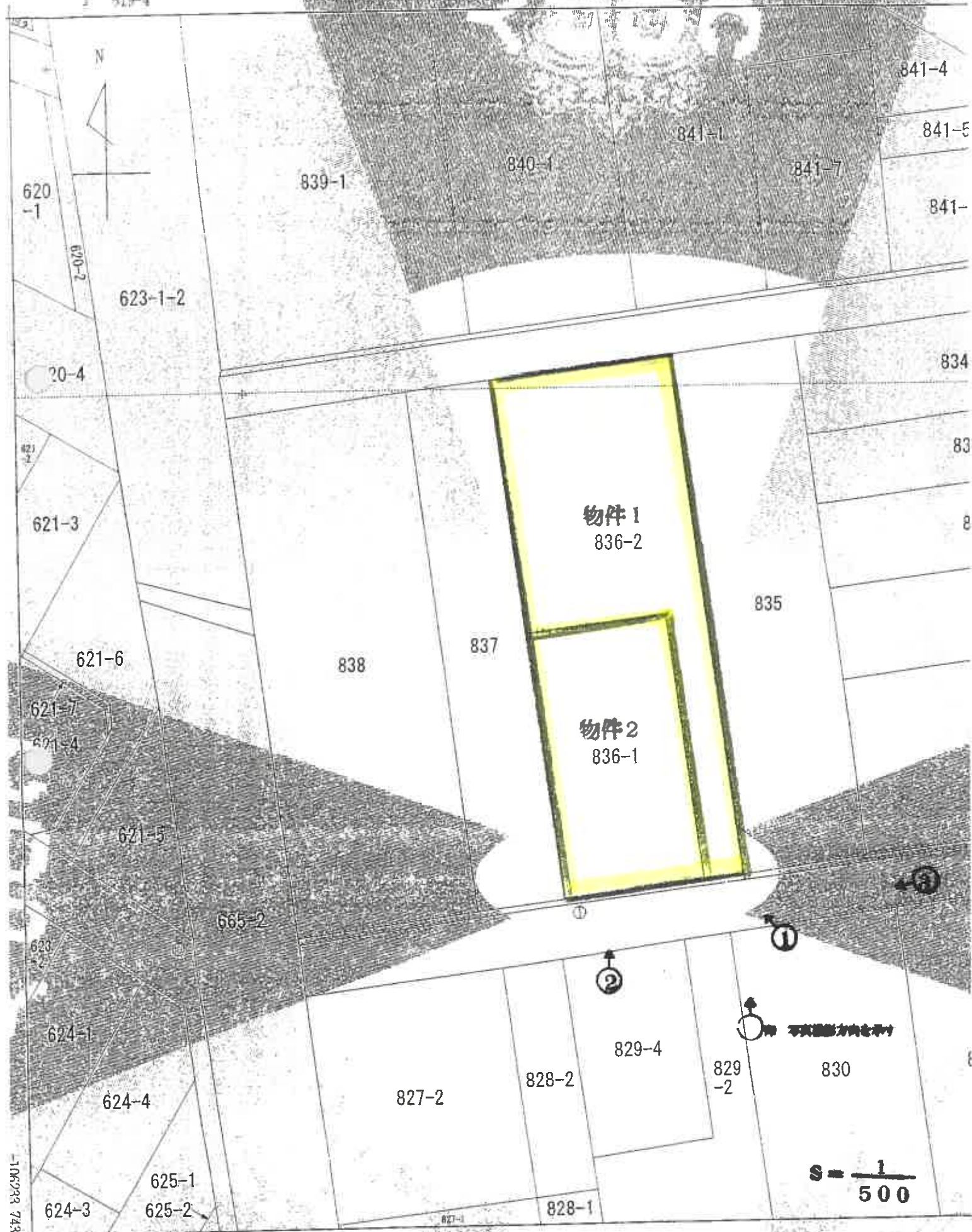
(特記事項)

- ☐ 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

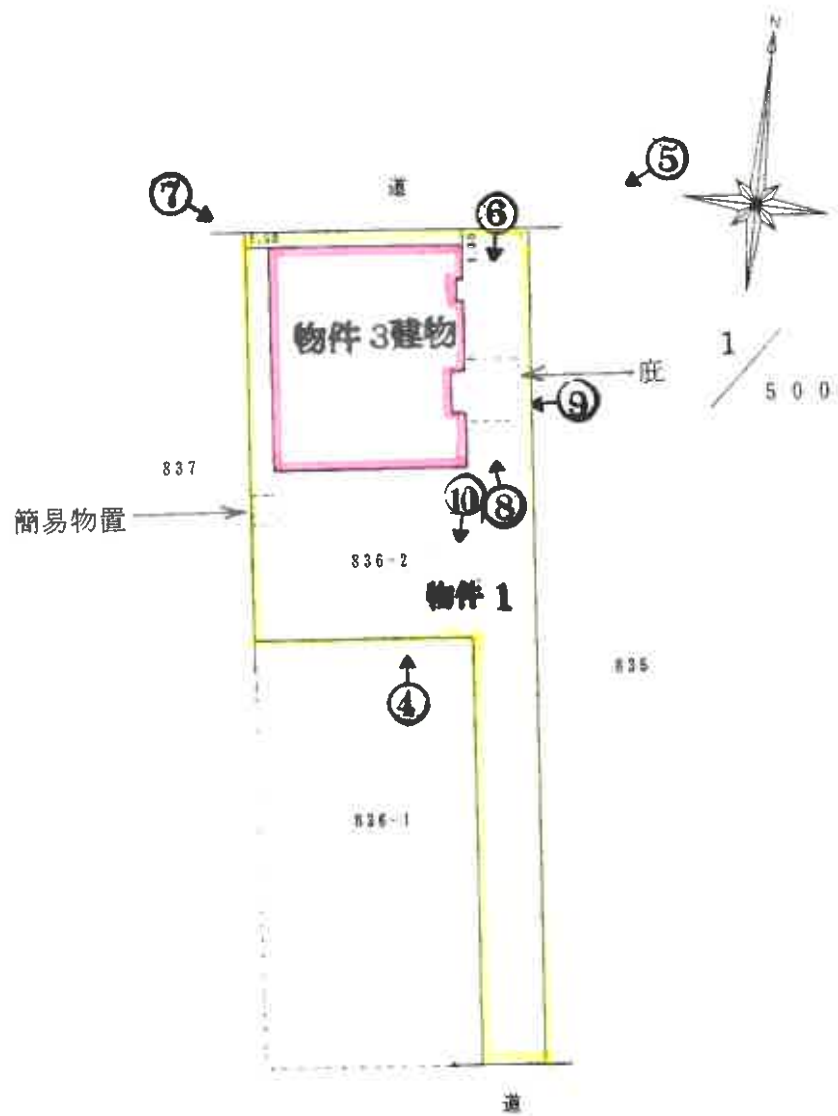
1 地区外 619-7
2 619-4

図解



建物配置図


 写真撮影方向を示す



間取図

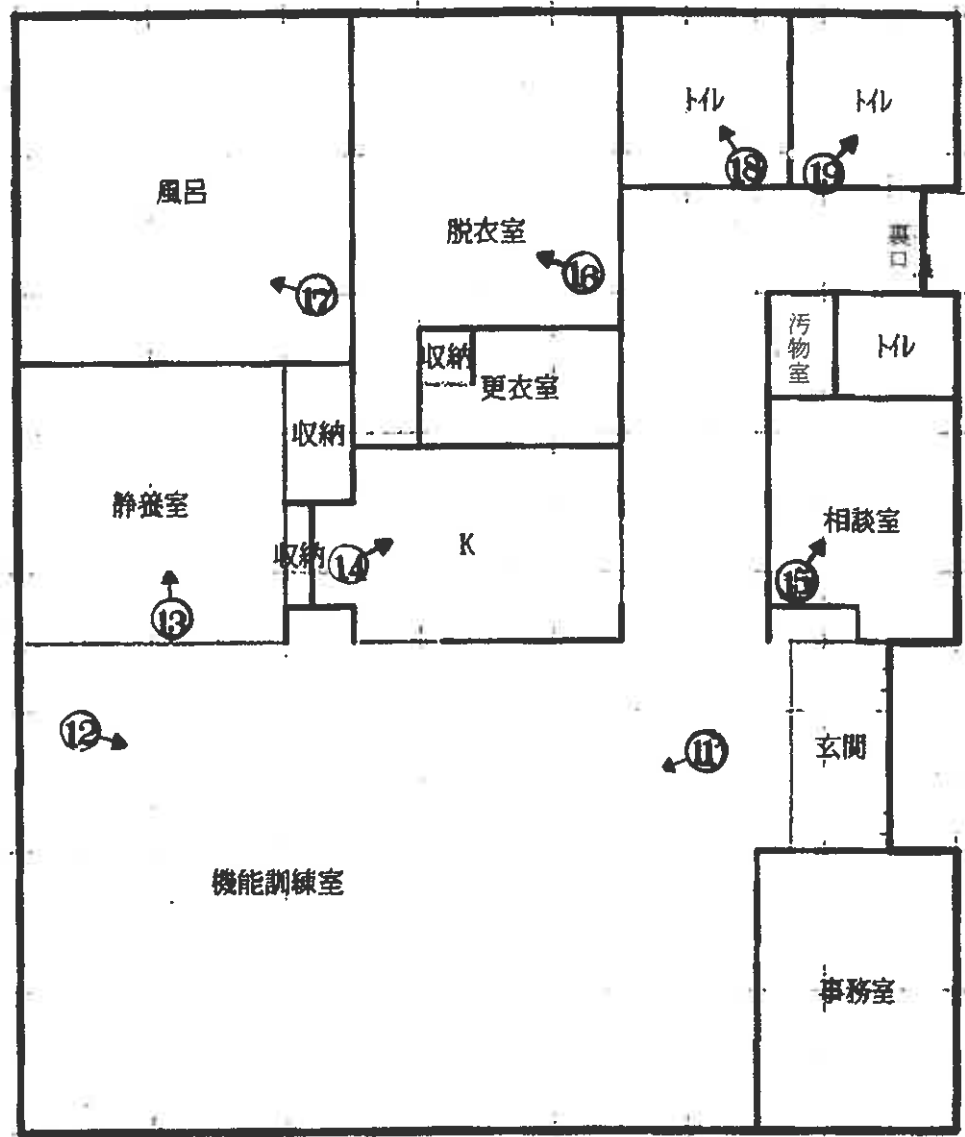


写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5

物件 3



写真 6

物件 3



写真 7

物件 3



写真 8

物件 3



写真 9



写真 1 0



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



(14 枚目)

写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



(15 枚目)

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



令和7年（ケ）第17号
令和7年4月18日 現地調査
令和7年5月8日 評価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

評 価 書

（物件1～3）

評価人 不動産鑑定士

鍋田 俊彦

印

物 件 目 録

1 所 在 伊豆の国市南條字旭台
地 番 8 3 6 番 2
地 目 雑種地
地 積 6 0 7 平方メートル
所有者 有限会社介援隊

2 所 在 伊豆の国市南條字旭台
地 番 8 3 6 番 1
地 目 雑種地
地 積 4 0 8 平方メートル
所有者 有限会社介援隊

3 所 在 伊豆の国市南條字旭台 8 3 6 番地 2
家屋 番号 8 3 6 番 2
種 類 デイサービスセンター
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 1 8 2 . 3 9 平方メートル
所有者 有限会社介援隊



第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,660,000 円
物件2（土地）	金 3,410,000 円
物件3（建物）	金 12,490,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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3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3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	宅地
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1の土地上に物件3の建物が存する。物件2土地は駐車場として一体で利用されている。		

※ 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、2）

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道駿豆線「伊豆長岡」駅の北方・直線距離約250m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	伊豆長岡駅に近い、農地を主とした市街化調整区域内の地域。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	市街化調整区域 指定無 60% 200% — 特記事項参照
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	物件1：607㎡ 物件2：408㎡ 物件1のみでは不整形であるが全体では長方形 であるので、長方形の土地として評価を行う。 間口約18.6m、奥行約54.5m 概ね平坦であるが画地北側はやや傾斜あり。 南側道路と等高。北側路面よりやや高い。 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側、幅員約6m舗装市道（建築基準法上の道路）。 北側、幅員約5m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1：物件3の建物敷地として利用されている。 物件2：施設の駐車場。 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。プロパンガス使用。 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	物件3建物の建築に当たっては都市計画法施行規則第60条の適合証明を受けて建築されているが当該対象土地は物件1のみであり物件2は対象外である。以上より物件1土地は宅地、物件2土地は雑種地と判定した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 18 年 5 月 22 日新築 経 過 年 数：約 19 年 経済的残存耐用年数：約 21 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス類等 天 井：吸音板等 床：クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：間取図参照
床面積（現況）	概ね登記のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：デイサービスセンター（通所介護施設） 間 取 り：後添間取図参照
品 等	概ね普通。
保 守 管 理 の 状 態	概ね普通。 令和 6 年の年末まで営業していたがそれ以降は使用していない。
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者がデイサービスセンター（閉業）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	用途変更は原則不可である。詳細については伊豆の国市役所都市計画課に確認を要する。

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ないため、比準価格は求められなかった。また、対象物件は通所介護施設であり賃貸需要が想定でき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、2（土地）

物件1、2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	58,000	0.51	607	0.9	16,160,000
2	58,000	0.30	408	—	7,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 伊豆の国＝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
 $43,200 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/74 \approx 58,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：公示地は街路、交通接近、環境条件が劣る。

イ 個 別 格 差：規模、奥行長大、二方路、限定宅地（物件1）、雑種地（物件2）等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1：建物と敷地の状態等を考慮した。
 物件2：なし

② 物件3（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
3	290,000	182.39	0.37	19,570,000

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 19 年、経済的残存耐用年数 21 年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 21 \text{ 年} \div (21 \text{ 年} + 19 \text{ 年}) \times (1 - 0.3) \approx 0.37$$

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	16,160,000	0.4	法定地上権	6,460,000

イ 土地利用権等割合：物件1について法定地上権が成立するものと判定し、その割合を40%と査定した。物件2は駐車場であり土地利用権は及ばないものと判断した。

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	16,160,000	－ 6,460,000		0.8	0.6	4,660,000
2	7,100,000	－		0.8	0.6	3,410,000
3	19,570,000	＋ 6,460,000	－	0.8	0.6	12,490,000
一 括 価 格 (合 計)						20,560,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物用途の特殊性を考慮した。

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 伊豆の国－2

所 在：伊豆の国市菰山多田字上町705番1

価 格：43,200円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：285㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東4.2m市道

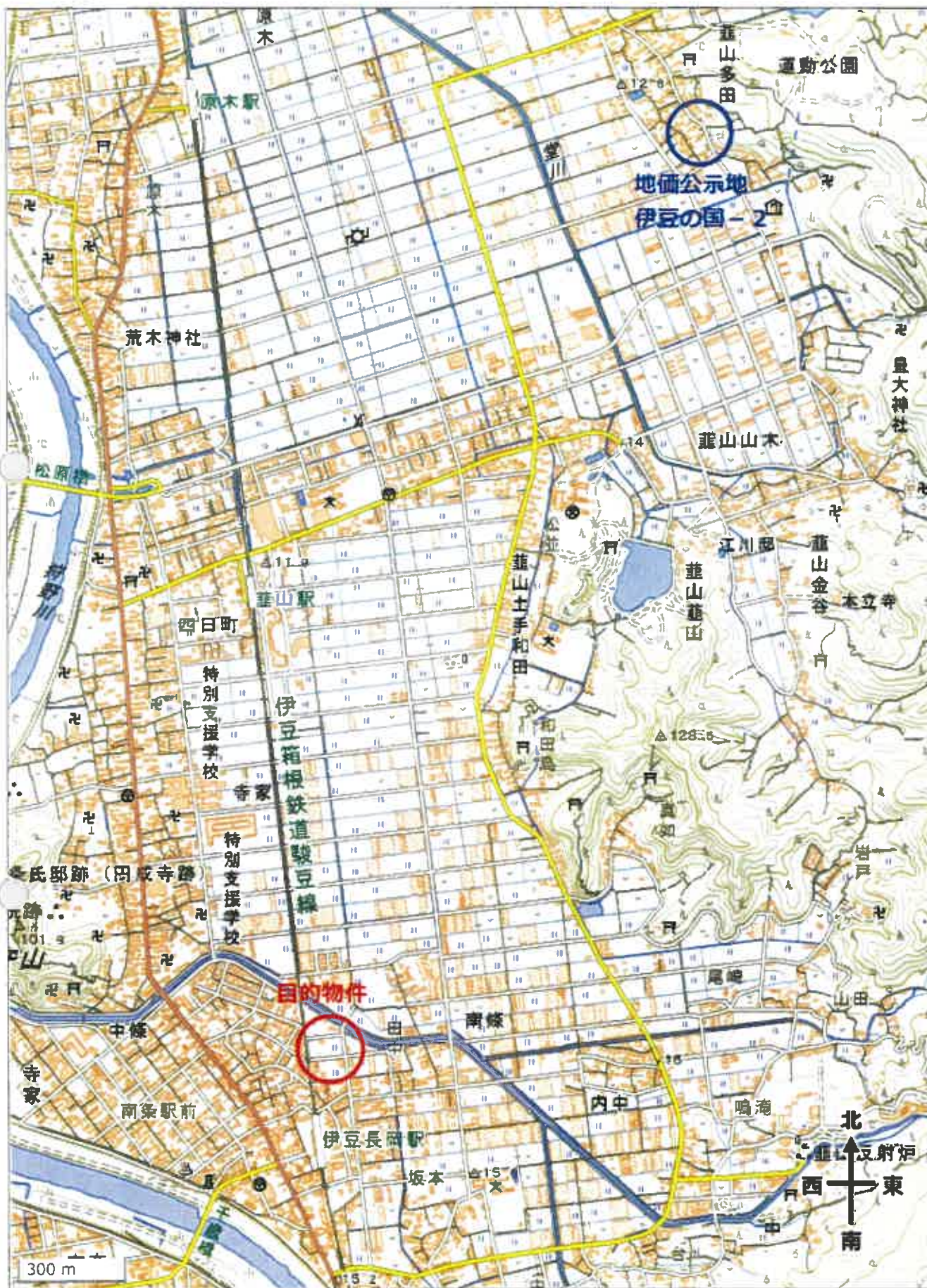
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

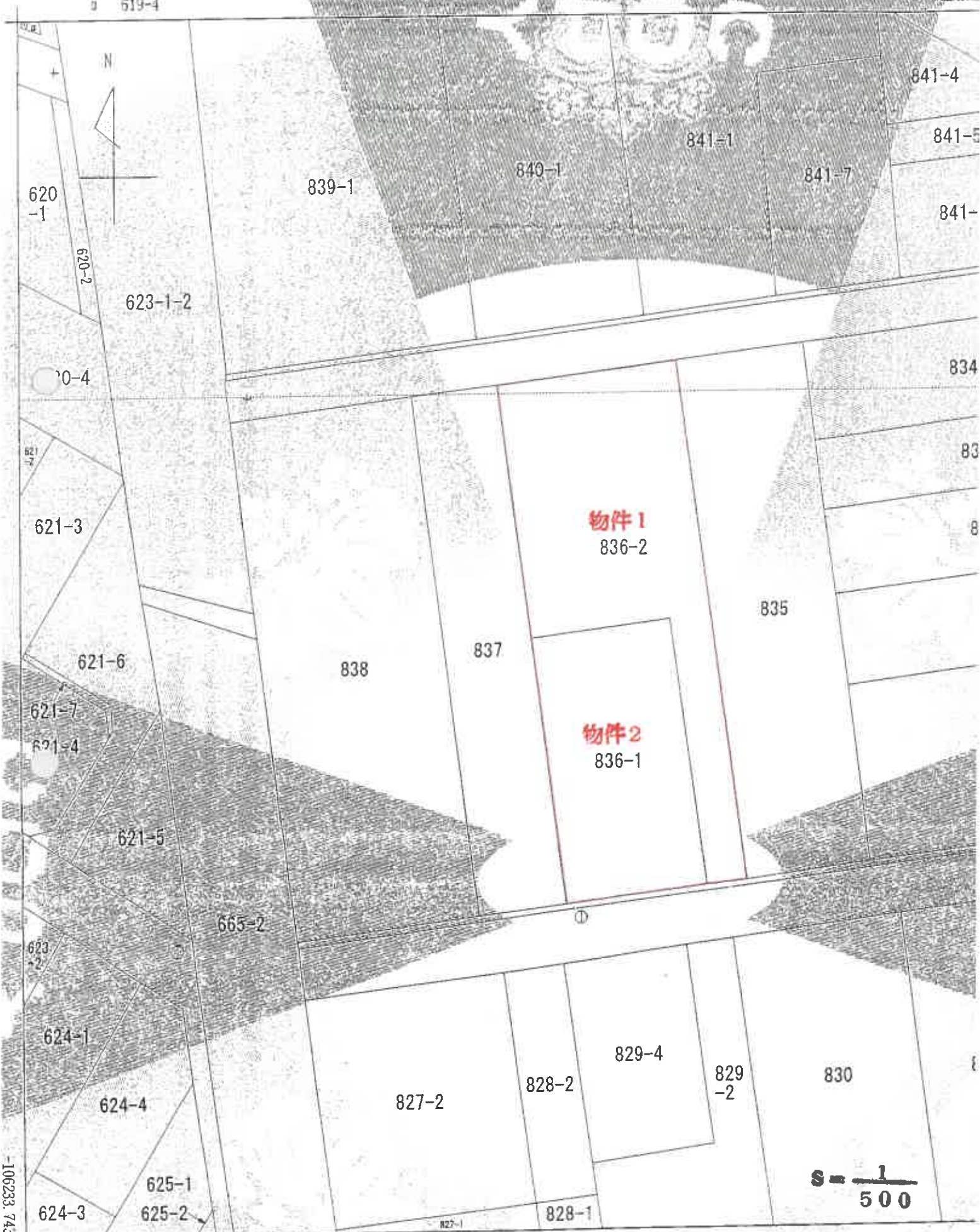
以 上



※国土地理院地図を基に関与不動産鑑定士が作成した

619-7

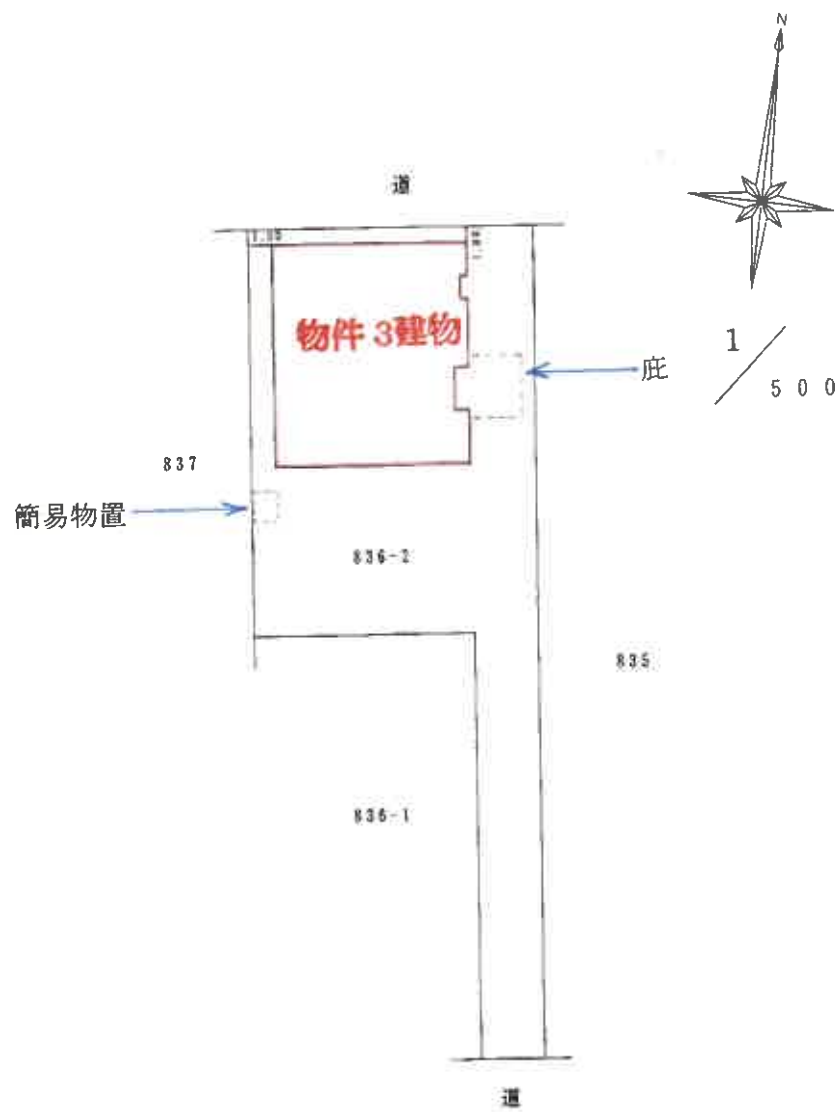
座標値



+40775.543

(座標値種別：図上測定)

建物配置図



間取図

