

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月25日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 竹内 裕 児

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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月12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 6年 5月23日 午後 1時00分から 令和 6年 5月24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。 |
| <p>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。</p> <p>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)。</p> | |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 下田市柿崎字日和山 729番4 宅地 543.60平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 下田市柿崎字孫ノ段 730番3 宅地 171.81平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 下田市柿崎字孫ノ段 730番4 山林 44平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 下田市柿崎字大登 991番2 山林 893平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |

物 件 目 録

5 所 在 下田市柿崎字大登991番地2
下田市柿崎字日和山729番地4
下田市柿崎字孫ノ段730番地3

家屋 番号 991番2

種 類 保養所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 379.70平方メートル
2階 262.53平方メートル
3階 140.40平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約8平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 2月 9日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 竹 内 裕 児

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

未登記附属建物(車庫)につきAが、それ以外の部分につき株式会社MGLコンサルティングファームがそれぞれ占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

隣地(地番990番1)との境界が不明確である。

【物件番号5】

処分禁止仮処分の登記がある。

占有者株式会社MGLコンサルティングファームが外装、内装工事費を支出した旨主張している。

《 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 下田市柿崎字日和山
 地 番 729番4
 地 目 宅地
 地 積 543.60平方メートル

2 所 在 下田市柿崎字孫ノ段
 地 番 730番3
 地 目 宅地
 地 積 171.81平方メートル

3 所 在 下田市柿崎字孫ノ段
 地 番 730番4
 地 目 山林
 地 積 44平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 下田市柿崎字大登
 地 番 991番2
 地 目 山林
 地 積 893平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

5 所 在 下田市柿崎字大登991番地2
 下田市柿崎字日和山729番地4
 下田市柿崎字孫ノ段730番地3

家屋 番号 991番2

種 類 保養所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 379.70平方メートル
 2階 262.53平方メートル
 3階 140.40平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約8平方メートル

令和5年(ケ)第57号
令和5年12月11日受理
令和6年1月30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 | 下田市柿崎字日和山 |
| | 地 番 | 729番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 543.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下田市柿崎字孫ノ段 |
| | 地 番 | 730番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下田市柿崎字孫ノ段 |
| | 地 番 | 730番4 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 44平方メートル |
| 4 | 所 在 | 下田市柿崎字大登 |
| | 地 番 | 991番2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 893平方メートル |
| 5 | 所 在 | 下田市柿崎字大登991番地2 下田市柿崎字日和山729番地4 下田市柿崎字孫ノ段730番地3 |
| | 家屋 番号 | 991番2 |
| | 種 類 | 保養所 |

物 件 目 録

| | | | |
|-------|-----------------|--------|--------|
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 | | |
| 床 面 積 | 1階 | 379.70 | 平方メートル |
| | 2階 | 262.53 | 平方メートル |
| | 3階 | 140.40 | 平方メートル |

(占有関係用〈2占〉)

| 占有者及び占有権原 (物件5関係) | | |
|---------------------|---|--|
| 占有範囲 | ■全部(但し、未登記附属建物 a を除く) | ■未登記附属建物 a |
| 占有者 | ■株式会社MGLコンサルティング ファーム | ■A |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■保養所 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■車庫 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |
| 関係人の陳述及び 提示文書の要旨 | ■陳述(■B(占有会社代表者)) ■文書(■売買契約書) | ■陳述(A(占有者)、B(占有部分以外占有会社代表者)) |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 ■無権原 | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 ■無権原 |
| 占有開始時期 | 令和 3年 4月 6日 | 令和 3年 4月 6日 |
| 最初の 契約等 | 契約日 | 年 月 日 |
| | 期間 | <input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の 契約等 | 期間 | <input type="checkbox"/> 年 月 日から 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| | 貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| 契約等 当事者 | 借主 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| | 賃料・支払時期 | 毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () |
| 敷金・保証金 | 貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| | 借主 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| 賃料・支払時期 | 毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () | 毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円 |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> |
| その他 | | |
| 執行官の意見 | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」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 物件1、4の土地は北側で、物件4の土地は北東側でそれぞれ私道（既存道路）に接面している。
- 2 物件1、4の土地は、西側で市道柿崎須崎1号線（未舗装）に接面している。
- 3 物件1の土地上、本件建物西側に給水タンクが、本件建物北側に変電設備がそれぞれ存在する。
- 4 物件2の土地の南東側に、簡易物置（動産）が存在する。
- 5 物件4の土地と南側隣接地（990番1）との境界が判然としない。

建物について

- 1 本件建物1階機械室内に、温泉汲上げポンプが存在する。

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 |
| <p>■ C (本件所有会社担当者)</p> | <p>1 私は、本件所有会社の本件土地建物に関する担当者になります。本件土地建物の売買契約や現地確認も私が行いました。</p> <p>2 本件土地建物の売買契約は、令和4年9月12日に元所有者の合同会社下田温泉保養所のDと交わしました。同人は、同社の社印と印鑑証明書を持っていたので、会社の関係者だと思っています。</p> <p>3 本件土地建物には、契約前の令和4年8月25日と契約後の令和4年9月20日に行っています。8月は現地確認に、9月は引渡しをしてもらいに行きました。引渡しの際、Dから本件建物の鍵を受け取りました。その時、本件土地建物には誰もいませんでしたが、建物2階の真ん中の1室だけが施錠された状態でした。Dの話では、工事業者の荷物があるから施錠しているということでした。</p> <p>4 私は、令和4年8月と9月の2回現地に行って以降は、現地に行っていないので、現在どのような状況かは把握していません。</p> <p>5 本件土地建物は、本件所有会社の所有物で、第三者に使用を許しているということはありません。</p> |
| <p>■ A (本件土地建物前所有会社代表者)</p> | <p>1 私が代表をしている会社は、本件土地建物を本件所有会社に売却したことはありません。</p> <p>2 令和3年4月6日に、株式会社MGLコンサルティングファームと売買の仮契約を結び契約書を作成しました。しかし、売買代金は一切受け取っていません。</p> <p>3 令和4年頃、Dが本件土地建物を購入したいと言ってきて、手付金の200万円を支払いました。その前に株式会社MGLコンサルティングファームとの仮契約がありましたので、どちらか早く売買代金を払った方に売るつもりでいました。</p> <p>4 Dから本件土地建物のライフラインの名義を変えたいからと申し入れがあったので、私の会社の社印と印鑑証明書を預けましたが、それ以降、同人は売買代金を支払ってはいません。</p> <p>5 Dは、私の会社の社員ではありません。</p> <p>6 私の会社が、本件土地建物を所有していた時に、2000万円をかけて、全面的に改装を行い、完全に直った状態にしました。</p> <p>7 私の所有する車が、本件建物の横にある車庫内に置いてありますが、私が本件土地建物を訪れて際に使用するために、常時置いてあります。</p> |
| <p>■ B (占有会社代表者)</p> | <p>1 私は、株式会社MGLコンサルティングファームの代表者をしており、私の会社は、前所有会社である合同会社下田温泉保養所から本件土地建物を買う約束をして、同社との間で、令和3年4月6日に、仮契約ということで契約書を作成していますが、売買代金は、現在まで全く支払っていません。</p> <p>2 契約書を作成してすぐに、本件土地建物のライフラインの名義を、前所有会社代表者であるAの了解のもと、私の会社に変えました。また、同時期に足場設置及び外装工事を行い、250万円支払い、1年位前に、内装工事で50万円支払いました。それらの工事も、前所有会社代表者であるAの了解のもとで行っています。</p> |

(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 |
| | <p>3 現在も、改装工事の準備を進めていて、これからも様々な工事を行う予定でいます。令和5年の暮れから、私の会社の社員が1名、本件建物に常駐し、改装の準備を行っています。社員を常駐させるまでは、私が時々、本件土地建物の様子を見に来ていました。私が来た時のため、2階の真ん中の部屋に荷物を置き、部屋には鍵をかけていました。</p> <p>4 本件土地建物を、私の会社が現在占有していますが、今後売買代金を支払って所有するという事で占有しています。占有することについては、前所有会社代表者であるAの了解のもとで、本件所有会社からは何らの了解等は得ていません。</p> <p>5 A所有の車が、本件建物の横にある車庫内に常時置いてあることについては承知しています。前所有会社の代表者ということで置いてあると思っています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

現在、本件土地建物を占有しているのは、株式会社MGLコンサルティングファームであり、同社と元所有会社との間で売買契約書は存在するものの、同社及び前所有会社の各代表者の陳述等によれば、同社は一部改修等に費用を支出しているようではあるが、本件土地建物の売買代金は支払っていないことが窺える。

一方、本件所有会社は、売買契約の経過に若干の疑問があるものの、不動産売買における対抗要件である登記を具備している。

車庫を占有しているAは、本件土地建物の前所有会社の代表者であるので、現時点で本件土地建物に関する一切の権原は有していない。

以上のことから、本件土地建物を占有している株式会社MGLコンサルティングファーム及びAの占有権原は、それぞれ無権原であると思料する。

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

| 調査の経過 | | |
|---|-----------------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 5年12月11日 (月) : - : | 当庁執行官室 | 下田市役所及び下田地区消防組合下田消防本部に間取図交付申請 (郵送・返送用封筒 (切手168円及び234円貼付) 添付) |
| 5年12月12日 (火) 10:20 - 10:35 | 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 |
| 5年12月14日 (木) 11:30 - 12:40 | 物件所在地 | 占有会社社員と面談 事情聴取・物件特定・写真撮影 |
| 5年12月14日 (木) 13:25 - 13:43 | 下田市役所 | 接面道路調査 |
| 5年12月15日 (金) 11:00 - 11:05 | 静岡地方法務局 沼津支局 | 全部事項証明書 (商業) 交付申請・受領 |
| 5年12月18日 (月) : - : | 当庁執行官室 | 1 本件所有会社に対し、現況調査期日通知書郵送 (切手84円貼付) 2 本件占有会社代表者に対し現況調査期日告知 (電話) |
| 5年12月21日 (木) 13:41 - 14:10 | 当庁執行官室 | 本件所有会社担当者から事情聴取 (電話) |
| 6年1月9日 (火) 12:45 - 15:20 | 物件所在地 | 本件占有会社代表者及び占有者と面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行 |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> | | |

(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 723-2 ハ 727-4
ロ 725-17 ニ 1084-12



(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 | 下田市柿崎字日和山 | | 地番 | 729番4 | |
| 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 |
| 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。

(静岡地方法務局下田支局管轄)

令和5年7月18日

東京法務局渋谷出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

(9 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

イ 991-7 ハ 995-10
ロ 992-6 ニ 995-7



(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 | 下田市柿崎字大登 | | 地番 | 991番2 | | |
| 出力縮 | 1/600 | 精度分 | 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。

(静岡地方務局下田支局管轄)

令和5年7月18日

東京法務局渋谷出張所

登記官

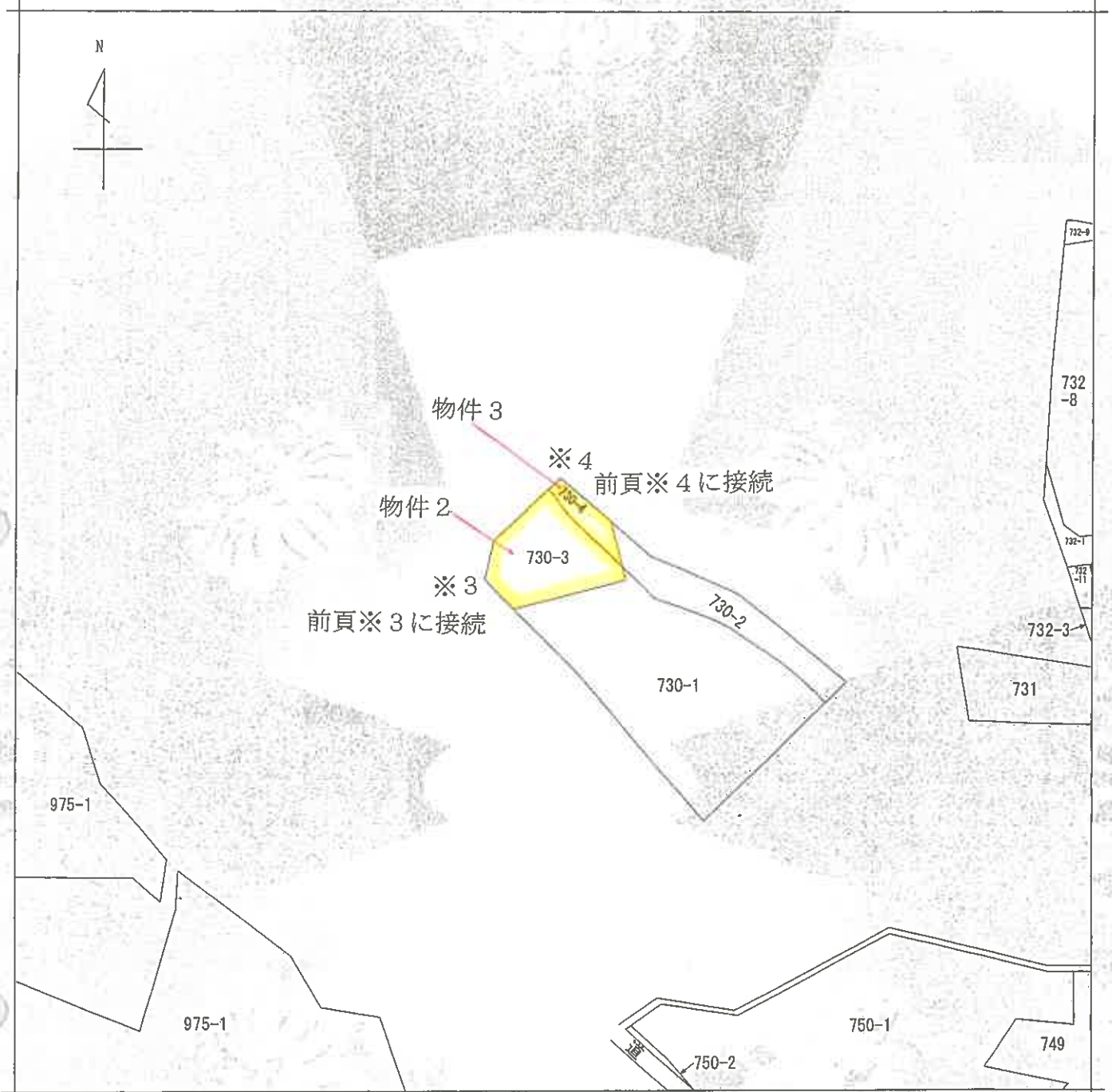
請求番号：13-2

(1/1)

(10 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

イ 732-4



(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 | 下田市柿崎字孫ノ段 | | 地番 | 730番3 | | |
| 出縮力尺 | 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。

(静岡地方務局下田支局管轄)

令和5年7月18日

東京法務局渋谷出張所

登記官

請求番号: 13-1

(1/1)

(11 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

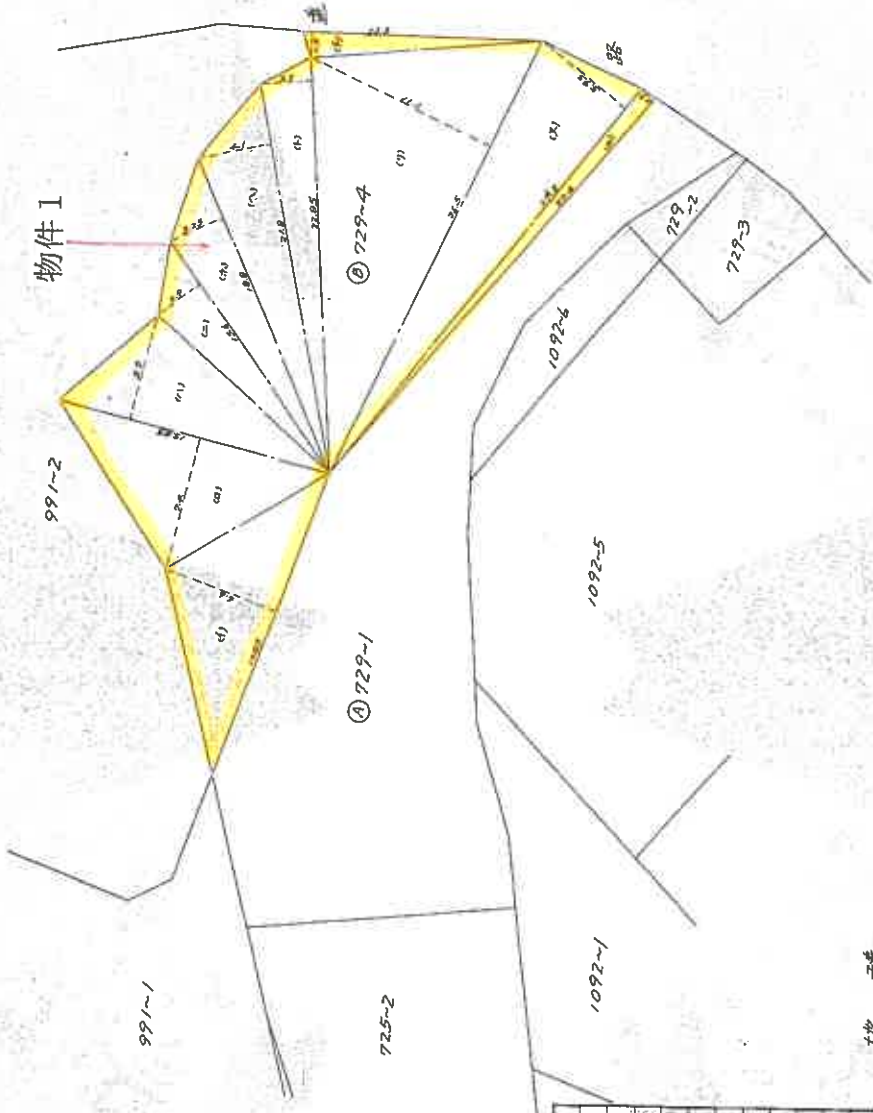
静岡県土地家屋調査士会

作製年月日 昭和四十六年十二月九日
 作製者
 申請人

地積測量図

049073 729-1

地番 729-4
 土地の所在 下田市柿山崎字大登日和山



求積表

| ④ 729-4 符号 | 算式 | 面積 |
|---------------|-------------|----------|
| 1 | 17.85 x 6.6 | 117.810 |
| 2 | 15.55 x 7.4 | 115.070 |
| 3 | 15.55 x 5.9 | 91.745 |
| 4 | 15.6 x 2.9 | 45.24 |
| 5 | 18.0 x 3.25 | 61.10 |
| 6 | 21.0 x 4.1 | 89.30 |
| 7 | 22.85 x 2.9 | 66.265 |
| 8 | 13.3 x 1.5 | 19.95 |
| 9 | 26.5 x 11.1 | 294.15 |
| 10 | 27.2 x 5.95 | 161.840 |
| 11 | 27.4 x 0.9 | 24.66 |
| 合計 | | 1087.210 |
| 2除 | | 543.605 |
| ④ 729-1 | | 407.41 |
| ④ 729-4 | | 54.3 |
| 土地面積 | | 407.41 |
| ④ 729-1 | | 407.41 |
| ④ 729-4 | | 54.3 |

951.01 ÷ ④ = 407.41

縮尺 1/500

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

S46.11.12

登記年月日：昭和46年11月12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。

(静岡県地方務局下田支店管轄)

令和5年12月12日

静岡地方務局沼津支局

登記官

公用

【A3版をA4版に縮小】

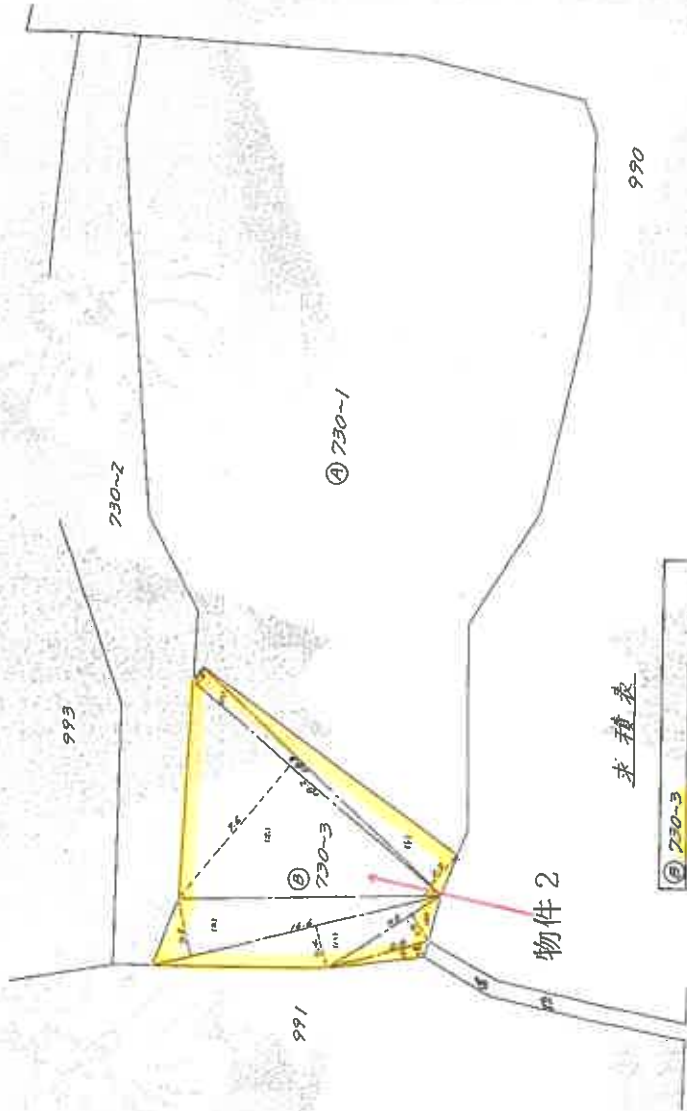
静岡県土地家屋調査士会

| | | | |
|-------|-------------|-----|--|
| 作製年月日 | 昭和四十六年十一月八日 | 申請人 | |
| 作製者 | | 申請人 | |

地積測量図

| | |
|-------|-----------|
| 地番 | 730~3 |
| 土地の所在 | 下田市柿崎字孫ノ段 |

049077730-1



求積表

| 符号 | 算式 | 面積 |
|----|-------------------|---------|
| ① | 5.8×0.8 | 4.64 |
| ② | 7.5×1.7 | 12.75 |
| ③ | 16.6×2.4 | 39.84 |
| ④ | 16.6×3.2 | 53.12 |
| ⑤ | 18.2×9.6 | 174.72 |
| ⑥ | 14.9×1.0 | 14.90 |
| ⑦ | 18.3×2.2 | 40.26 |
| 計 | | 340.23 |
| ⑧ | | 171.815 |

地積

| | |
|---------|-----|
| ④ 730~1 | 634 |
| ⑤ 730~3 | 171 |

⑧ 730~1
 $004.61 - ④ = 634.80$

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

単位メートル

縮尺 1/300

546.11.11

登記年月日：昭和46年11月11日

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。

(静岡県地方支庁管轄)

令和5年12月12日

静岡県地方支庁管轄

登記官

公用

【A3版をA4版に縮小】

静岡県地籍調査課

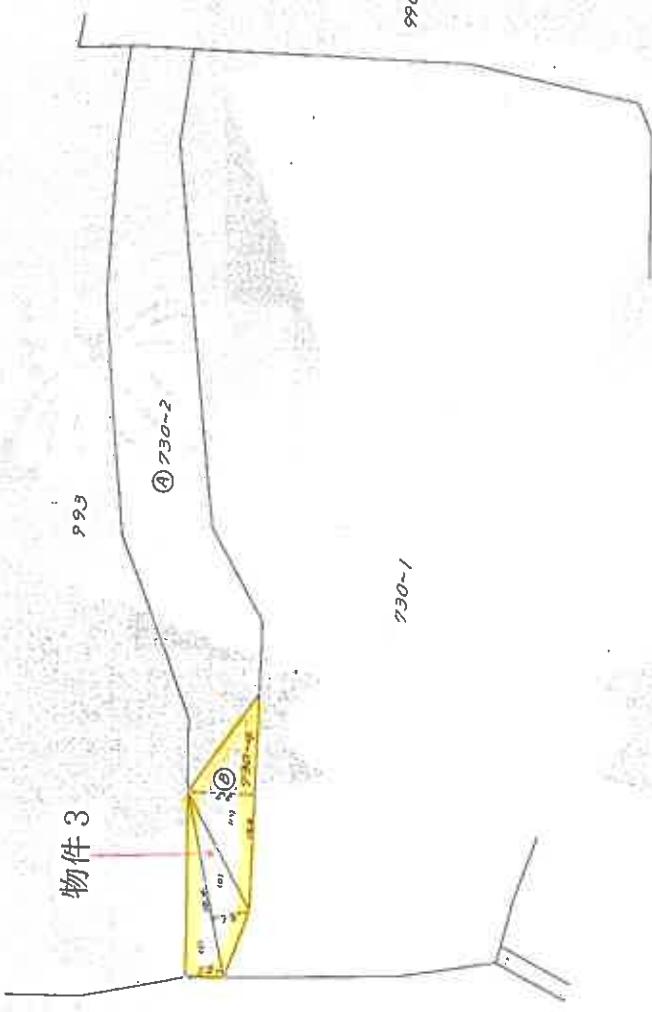
作製年月日
昭和四十六年 壹月 八日

申請人
作製者

73028

地積測量図

地番 730-4
土地の所在 下田市柿崎字孫ノ段



求積表

| 符号 | 式 | 面積 |
|---------|------------|-------|
| ① 730-4 | | |
| 1 | 10.4 × 2.1 | 21.84 |
| □ | 10.4 × 2.1 | 21.84 |
| ハ | 12.0 × 3.7 | 44.40 |
| 計 | | 88.08 |
| 2倍 | | 44.04 |

| 地積 | 面積 |
|---------|-------|
| ① 730-2 | 134.4 |
| ② 730-4 | 44.4 |

① 730-2
178.51 - ② = 134.47

S46.11.11

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

単位メートル

縮尺 1/300

登記年月日：昭和46年11月11日

049078 730-2

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(静岡県地方事務局下田支庁管轄)

令和5年12月12日

静岡県地方事務局沼津支局

登記官

公用

【A3版をA4版に縮小】



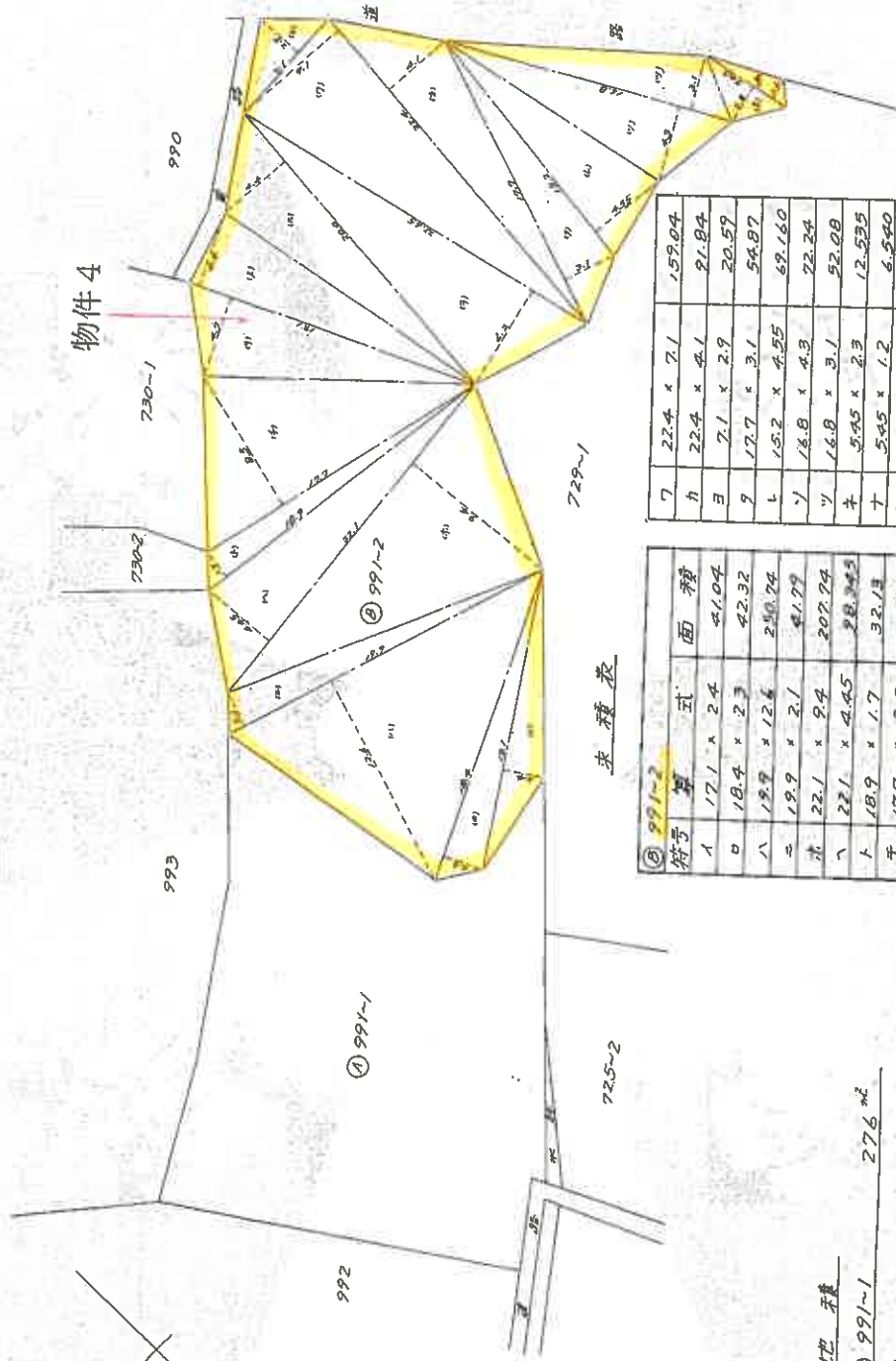
作製年月日
昭和四十六年七月八日

作製者
申請人

地積測量図

地番 991-2
土地の所在 下田市柿崎字大登

049267 991-1



求積表

| 符号 | 算式 | 面積 |
|----|-------------|---------|
| 1 | 17.1 x 2.4 | 41.04 |
| 2 | 18.4 x 2.3 | 42.32 |
| 3 | 19.9 x 12.6 | 250.74 |
| 4 | 19.9 x 2.1 | 41.79 |
| 5 | 22.1 x 9.4 | 207.94 |
| 6 | 22.1 x 4.5 | 98.45 |
| 7 | 18.9 x 1.7 | 32.13 |
| 8 | 17.7 x 8.5 | 150.45 |
| 9 | 17.1 x 4.7 | 80.37 |
| 10 | 17.1 x 4.4 | 75.24 |
| 11 | 20.0 x 4.4 | 88.00 |
| 12 | 22.65 x 6.2 | 140.430 |
| 計 | | 1170.24 |

土地積

④ 991-1 276 m²

⑤ 991-2 893 m²

④ 991-1

1170.24 - ④ = 276.50

縮尺 1/300

単位メートル

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

S46.11.10

登記年月日：昭和46年11月10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。
(静岡県地方事務局下田支局管轄)

令和5年12月12日

静岡地方事務局沼津支局

登記官

登記年月日：平成16年12月1日

023114

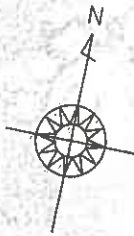
各階平面図

家屋番号 991番2

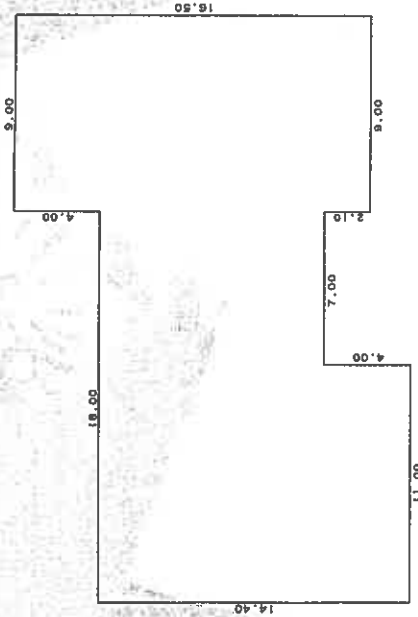
建築物の所在

下田市柿崎字大登991番地2、字日和山729番地4、
字孫ノ段730番地3

建物各階平面図



1階



求積表

| | | |
|---------------|---|----------|
| 14.40 X 11.00 | = | 158.4000 |
| 10.40 X 7.00 | = | 72.8000 |
| 16.50 X 9.00 | = | 148.5000 |
| 合計 | | 379.7000 |
| 床面積 | | 379.70㎡ |

物件1

道

字大登
991-2

物件5

730-1

物件2

字孫ノ段
730-3

物件3

730-2

物件4

991-4

字日和山
729-4



(単位m)

縮尺

1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。

(静岡県方法務局下田支局管轄)

令和5年7月18日

東浜法務局若谷出張所

登記官

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：平成16年12月1日

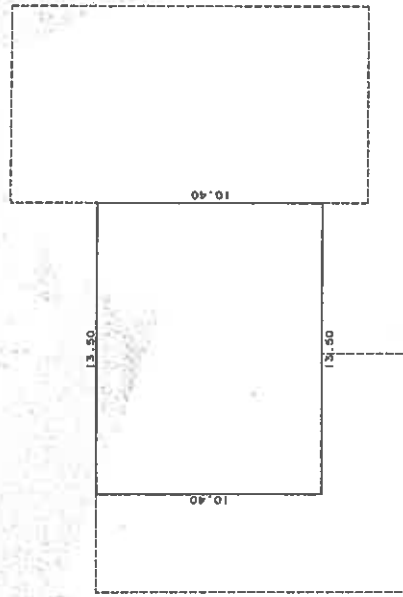
建物図面
各階平面図

023115 各階平面図

家屋番号 991番2

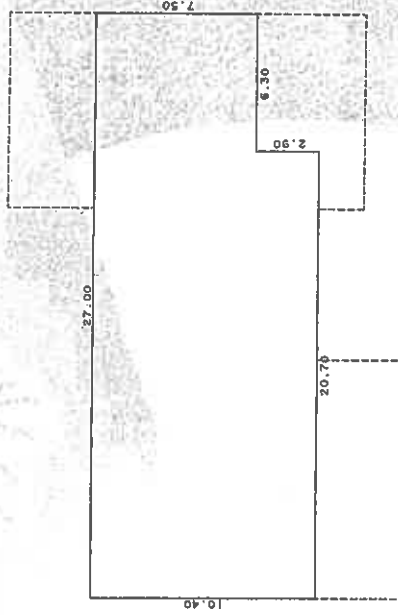
建物の所在 下田市柿崎字大空991番地2、字日和山729番地4、字孫ノ段730番地3

3階



求積表
 $10.40 \times 13.50 = 140.4000$
 床面積 140.4000
 床面積 140.40 m²

2階



求積表
 $10.40 \times 20.70 = 215.2800$
 $7.50 \times 6.30 = 47.2500$
 合計 262.5300
 床面積 262.53 m²



(単位m)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

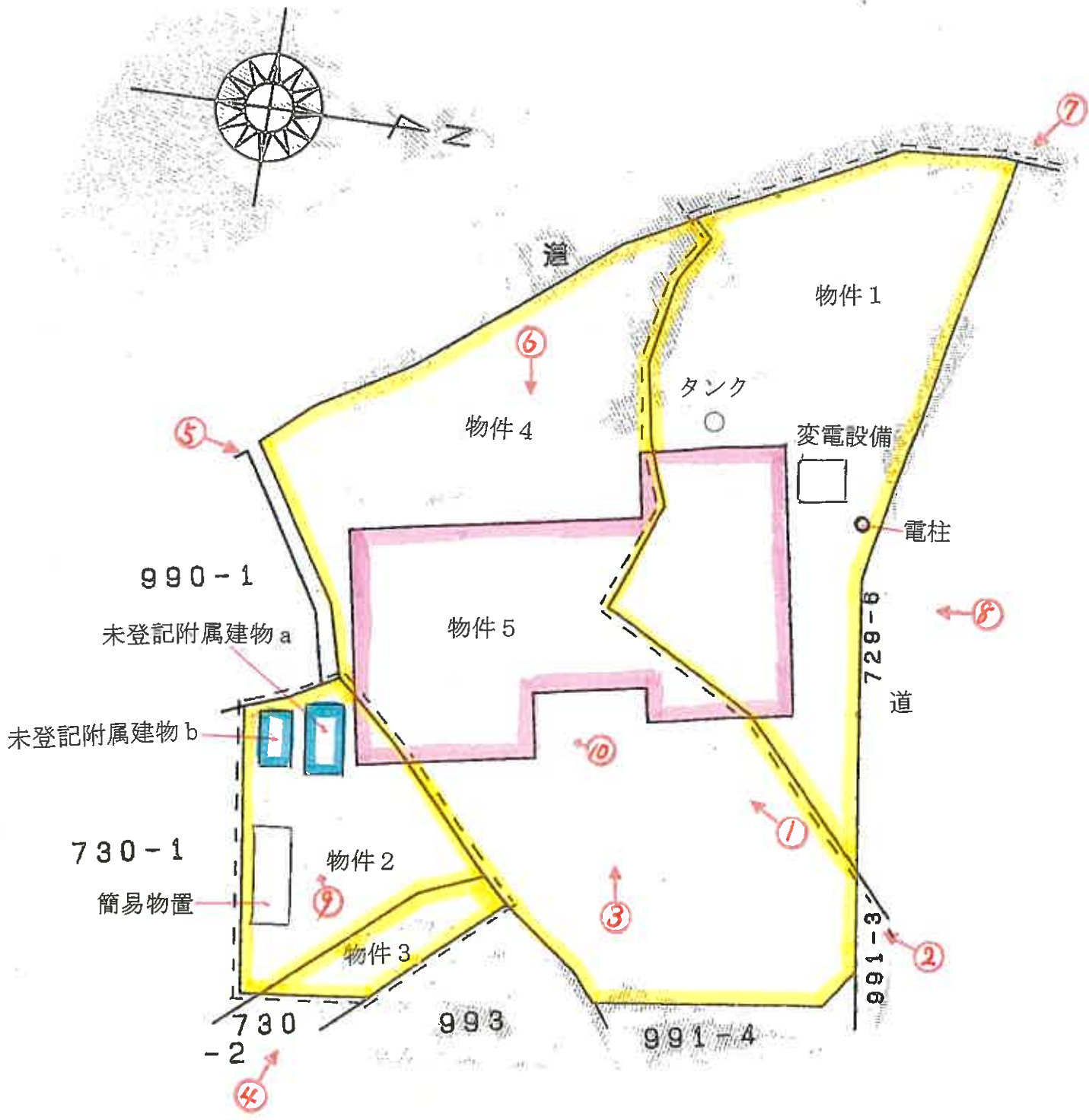
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 (静岡県地方務局下田支局管轄)
 令和5年7月18日 東京法務局松谷出張所

登記簿

(17枚目)

請求番号：11-2 (2/2)

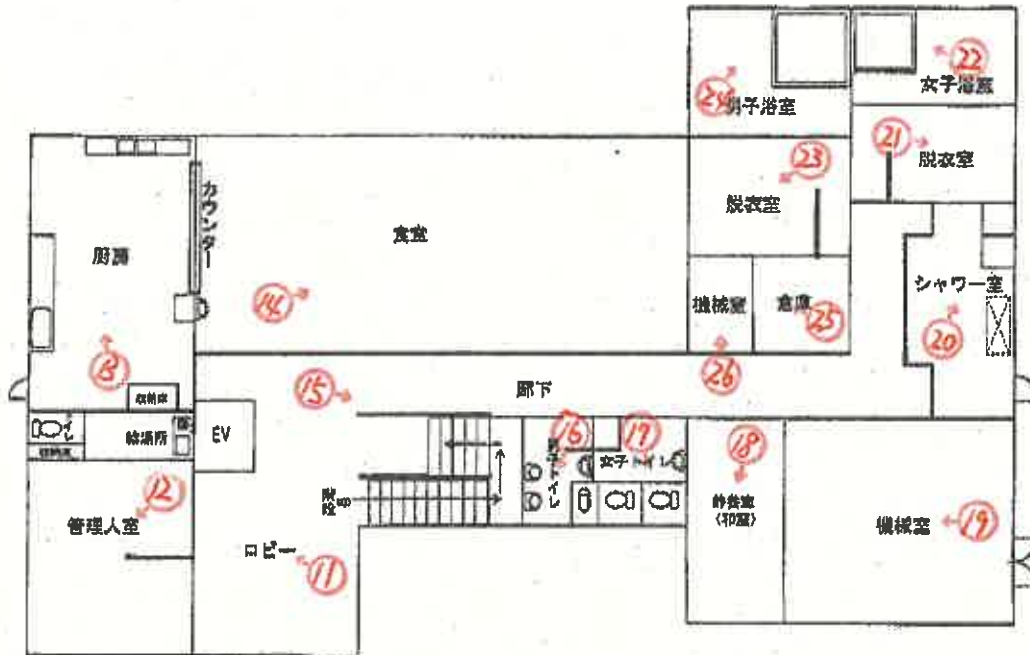
建物配置図 (概略)



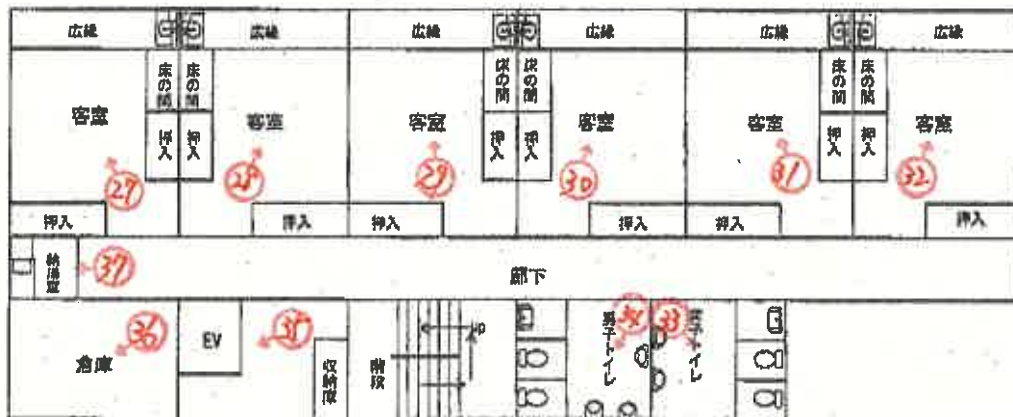
♂写真撮影方向

(18 枚目)

物件 5



1階

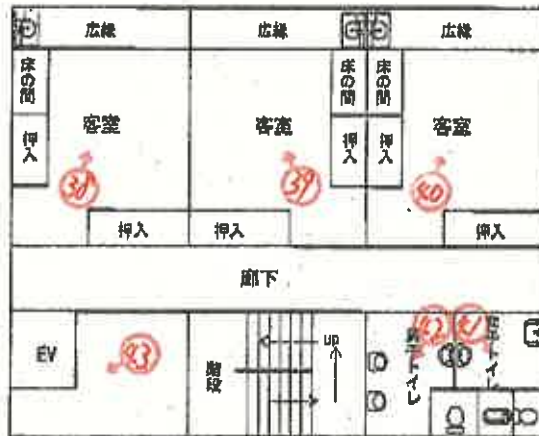


2階

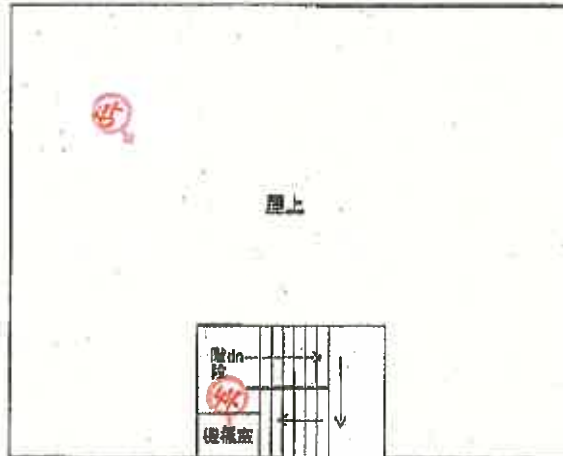
間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

♂写真撮影方向



3階



屋上

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

♂写真撮影方向

物件 5

未登記附属建物 a



未登記附属建物 b



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



未登記附属建物 a

(2 3 枚目)

写真5



写真6



写真7 電柱



変電設備 タンク

写真8



電柱 変電設備

写真 9

未登記附属建物 b

未登記附属建物 a



簡易物置

写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真15



写真16



写真17



写真18



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



写真 2 6



写真 2 7



写真 2 8



写真 2 9



写真 3 0



写真 3 1



写真 3 2



写真 3 3



写真 3 4



写真 3 5



写真 3 6



写真 3 7



写真 3 8



写真 3 9



写真 4 0



写真4 1



写真4 2



写真 4 3



写真 4 4



写真 4 5



写真 4 6



写真47



写真48



(45枚目)

令和 5年(ケ)第 57号
令和 6年 1月 9日 現地調査
令和 6年 1月31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

鈴木隆史 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 下田市柿崎字日和山 |
| | 地 番 | 729番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 543.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下田市柿崎字孫ノ段 |
| | 地 番 | 730番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下田市柿崎字孫ノ段 |
| | 地 番 | 730番4 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 44平方メートル |
| 4 | 所 在 | 下田市柿崎字大登 |
| | 地 番 | 991番2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 893平方メートル |
| 5 | 所 在 | 下田市柿崎字大登991番地2 下田市柿崎字日和山729番地4 下田市柿崎字孫ノ段730番地3 |
| | 家屋 番号 | 991番2 |
| | 種 類 | 保養所 |

物 件 目 録

| | | | |
|-------|-----------------|--------|--------|
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 | | |
| 床 面 積 | 1階 | 379.70 | 平方メートル |
| | 2階 | 262.53 | 平方メートル |
| | 3階 | 140.40 | 平方メートル |

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|----------------|---------------|
| 金 12,830,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 1,700,000 円 |
| 物件2 (土地) | 金 540,000 円 |
| 物件3 (土地) | 金 140,000 円 |
| 物件4 (土地) | 金 2,720,000 円 |
| 物件5 (建物) | 金 7,730,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1乃至5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乃至4の各土地の内訳価格は物件5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5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 | |
| 3 | 物件目録記載のとおり | 現況：宅地 |
| 4 | 物件目録記載のとおり | 現況：宅地 |
| 5 | 物件目録記載のとおり | |
| 特 記 事 項 | | |
| <ul style="list-style-type: none">・物件1乃至4の土地が一体として利用され、当該土地上に物件5の建物が存する。・物件2の土地の南東側に、簡易物置が存する。 | | |

※ 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乃至4）

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| 位置・交通 | 伊豆急行線「伊豆急下田」駅の南東方約2.1km（直線距離） （別添「位置略図」参照） | |
| 付近の状況 | 別荘、一般住宅、マンション、企業の保養所、病院等が点在する空地（林地）が多い地域。当該地域では、特別な変動要因もなく、当面は現状を維持するものと予測する。 | |
| 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 | 非線引き都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% なし 日影規制（一）、宅地造成工事規制区域 |
| 画地の状況 | 地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 高低差 その他 | 1,652.41㎡ 不整形地 間口約44m、奥行約40m 丘陵地上の平坦地 三方路地 北側は石積の擁壁にて路面より約3m高く接面 |
| 接面道路の状況 | ・北側及び北東側進入路は幅員約6mの舗装私道（建築基準法上の道路） ・西側幅員約2mの未舗装市道（建築基準法上の道路） | |
| 土地の利用状況 | 現況利用・・・物件5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 周囲の状況・・・日照、通風は普通 周囲は山林、マンション、保養所等 その他・・・南側付近（物件5南側）に未登記附属建物の車庫・倉庫が存する。北側中央付近（物件5北側）に電柱、変電設備、中央部より北西側付近（物件5西側）に給水タンクが存する。 南東側に簡易物置（動産）が存する。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 あり ガス配管 なし 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 | ・北側及び北東側の私道は、建築基準法第42条1項3号道路（既存道路）。 ・西側市道は、柿崎須崎1号線で、建築基準法第42条2項道路。 | |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">・当該敷地への進入路は物件4の東側に隣接する地番991番4(地目：公衆用道路、既存道路)を利用している。・北側道路沿いの擁壁については、建築基準法に基づく検査済証等の設計・施工時における資料等の確認はできず、安全性が担保された擁壁かは不明。・各物件土地は一団の土地として一体利用されているため、一部筆界の特定は困難であった。・南側隣接地(地番990番1)との境界が判然としないことから、正確な境界等の確定に当たっては、別途専門家の調査を要すると思料する。・その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照されたい。 |
|--|---|

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

| | |
|-------------------------|---|
| 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47年7月新築 経 過 年 数：約52年 経済的残存耐用年数：概ね満了している。 |
| 仕 様 | 構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 屋 根：アスファルト防水 外 壁：タイル、モルタル等 内 壁：繊維壁、吹付け等 天 井：合板、ボード張り等 床：畳、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：エレベーター、室内浴場（男・女）、食堂、厨房等 |
| 床面積（現況） | ほぼ登記どおり |
| 現況用途等 | 現況用途：保養所 間取り：後添間取図参照 |
| 品 等 | 普通 |
| 保守管理の 状態 | やや劣る ・無権原の占有者により、建物の外装及び内装の一部改修工事を行っているが、建物は全般的に経年相応の劣化状態で、電気・空調・衛生設備等の大半も未更新で老朽化、古型化が著しい。また、天井、床、内装等建物内部の一部に破損、汚れ等も見受けられる。 |
| 建物の利用 状況 | 無権原の占有者により令和3年4月頃より占有されている保養所である。 ※ 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 | ・築年からアスベスト含有材の使用の可能性は否定できない。アスベスト等の使用の詳細については、別途専門調査機関による調査を要する。 ・昭和56年6月の新耐震設計法施行前の建築であり、耐震診断、改修等については不明の建物である。 ・室内浴場は、過去に温泉が外部より引湯されていた形跡があるが温泉利用についての詳細は不明で、温泉設備、浴場等も一部破損しており、長期間利用されていない。 ・物件5建物南側に下記附属建物がある。 未登記附属建物 a 種 類：車庫 |

| | |
|--|---|
| | <p>構 造：軽量鉄骨造スレート葺き平家建 床 面 積：約18㎡ 建築時期：昭和47年7月頃</p> <p>未登記附属建物b 種 類：倉庫 構 造：コンクリートブロック造スレート葺き平家建 床 面 積：約8㎡ 建築時期：昭和47年7月頃</p> <p>※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」</p> |
|--|---|

第5 評価額算出の過程

本件は保養所であることから、類似の取引事例が収集されず、収益性が期待できない建物であることから、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乃至4（土地）

物件1乃至4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 | 29,700 | 0.65 | 543.60 | 0.9 | 9,440,000 |
| 2 | 29,700 | 0.65 | 171.81 | 0.9 | 2,990,000 |
| 3 | 29,700 | 0.65 | 44 | 0.9 | 760,000 |
| 4 | 29,700 | 0.65 | 893 | 0.9 | 15,520,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 下田-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
 $48,600 \text{ 円/m}^2 \times 98/100 \times 100/104 \times 100/154 \approx 29,700 \text{ 円/m}^2$

◇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

◇地 域 格 差：基準地は駅への接近性、市街地への接近性、環境条件等が優り、街路条件等が劣る。

イ 個 別 格 差：形状、規模、接面状況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。

② 物件5（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/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 |
|---------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------|--------------------------|
| 5 (主である建 物) | 310,000 | 782.63 | 0.03 | 7,280,000 |
| 5 (未登記 附属建物a) | 用途、面積、経済的残存耐用年数、品等を 考慮して判定 | | | 10,000 |
| 5 (未登記 附属建物b) | 用途、面積、経済的残存耐用年数、品等を 考慮して判定 | | | 10,000 |
| 合 計 | | | | 7,300,000 |

ウ 現価率：経過年数等から経済的残存耐用年数はほぼ満了しているため、現況の建物の状態等を勘案のうえ現価率を3%と判定した。

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 | | 土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ |
|----------|-------------------|----------|-------|----------------------------|
| | | | イ | |
| 1 | 9,440,000 | 0.5 | 法定地上権 | 4,720,000 |
| 2 | 2,990,000 | 0.5 | 法定地上権 | 1,500,000 |
| 3 | 760,000 | 0.5 | 法定地上権 | 380,000 |
| 4 | 15,120,000 | 0.5 | 法定地上権 | 7,560,000 |
| 合 計 | | | | 14,160,000 |

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 | 9,440,000 | - | 4,720,000 | | 0.6 | 0.6 | 1,700,000 |
| 2 | 2,990,000 | - | 1,500,000 | | 0.6 | 0.6 | 540,000 |
| 3 | 760,000 | - | 380,000 | | 0.6 | 0.6 | 140,000 |
| 4 | 15,120,000 | - | 7,560,000 | | 0.6 | 0.6 | 2,720,000 |
| 5 | 7,300,000 | + | 14,160,000 | | 0.6 | 0.6 | 7,730,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | | 12,830,000 |

ウ 占有減価修正：無権原の占有であることから、占有減価修正はなしと判断した。

エ 市場性修正：経済的残存耐用年数を概ね満了し、設備等が老朽化・古型化した個別性のある保養所で、汎用性も低いこと等市場性を考慮した。

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 基準地価格 (下田(県) - 2)

所 在：下田市6丁目389番15

価 格：48,600円/m²

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：104m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側4m 市道

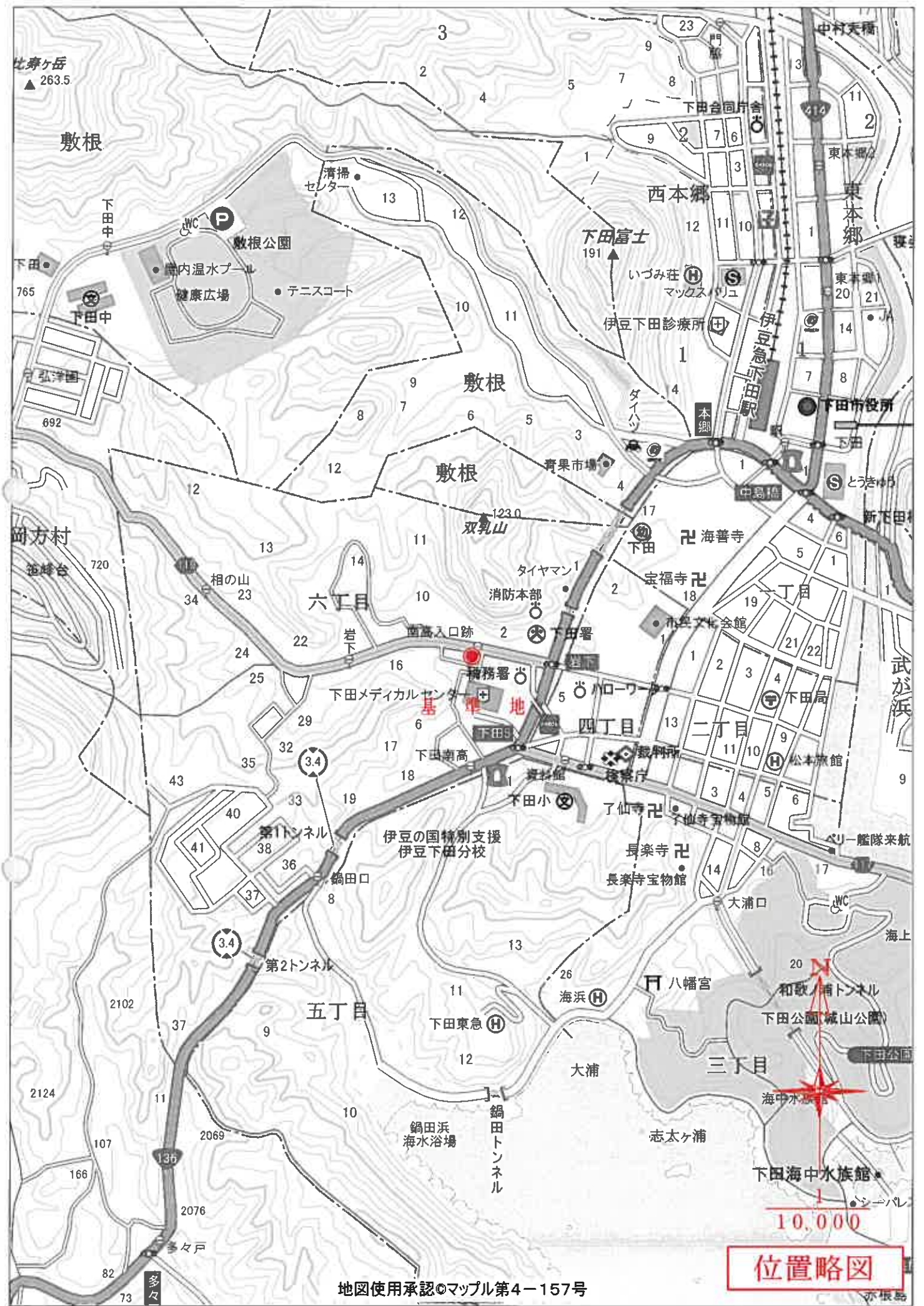
用途指定等：非線引き都市計画区域、第1種中高層専用住宅地域（建ぺい率
60%、容積率150%）

地域の概要：中規模の一般住宅を中心に店舗等もみられる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置略図
- 2 公図写(合成)
- 3 建物図面等
- 4 建物配置図
- 5 間取図

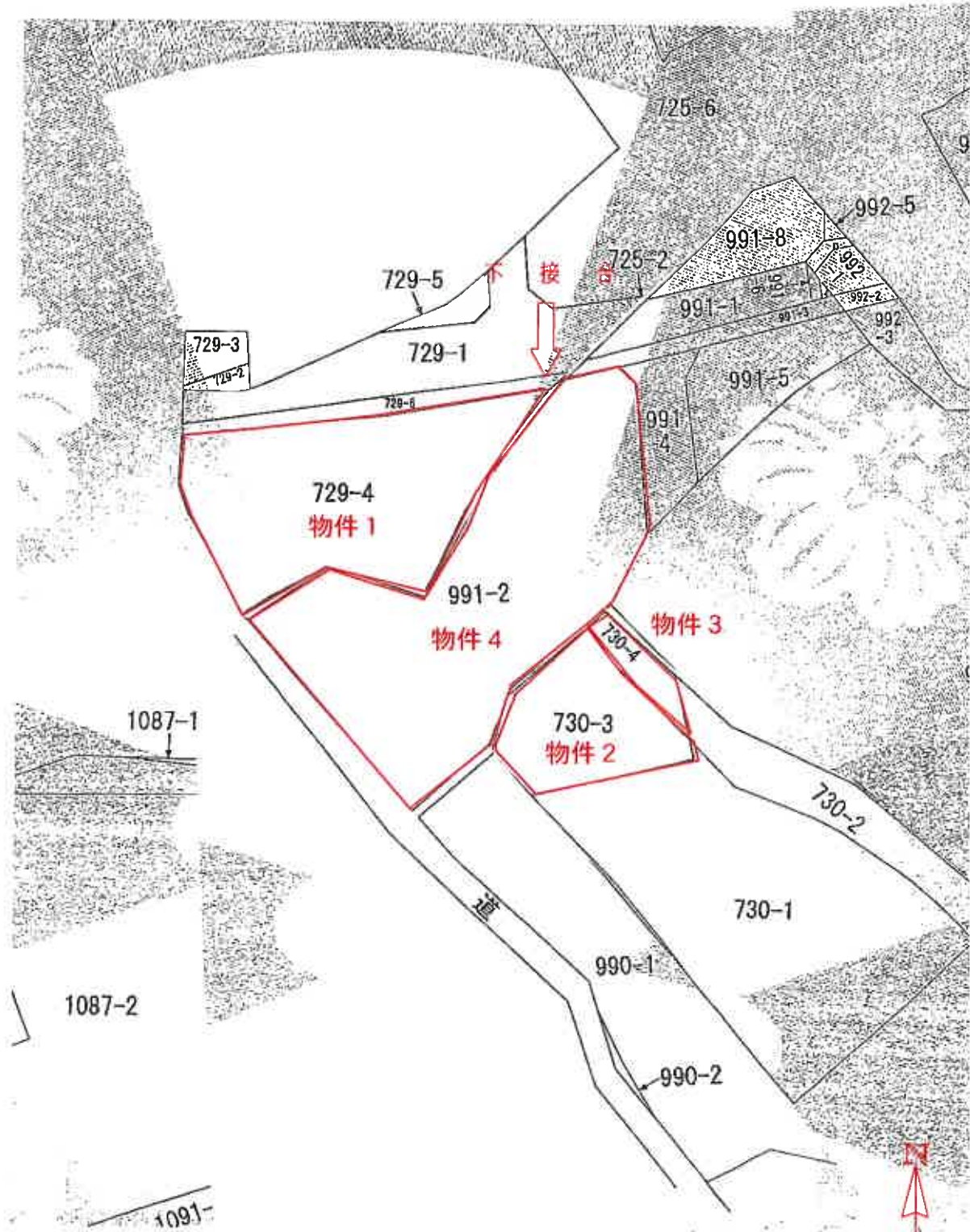
以 上



地図使用承認©マップル第4-157号

位置略図

250m

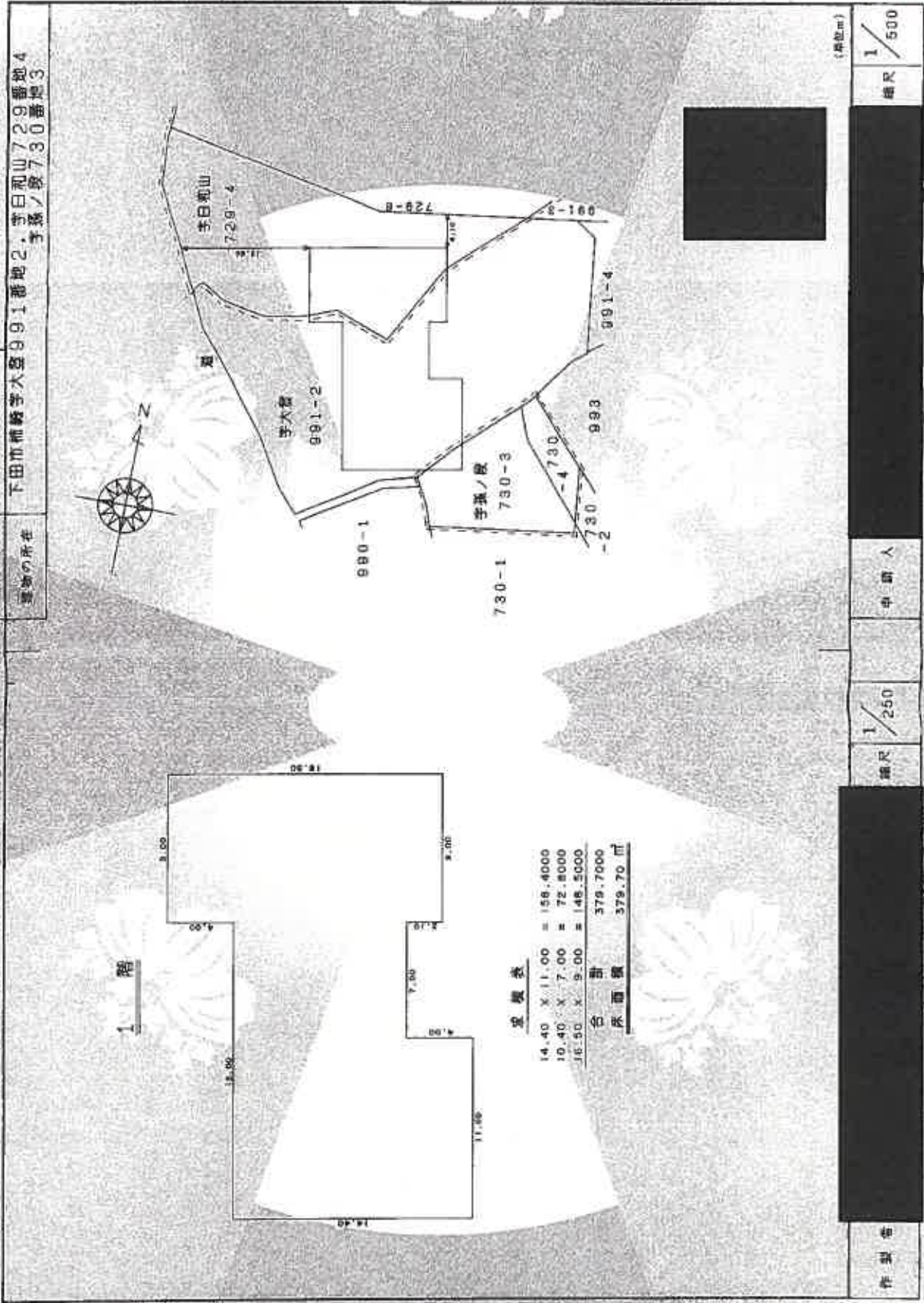


公图写(合成)

028114 各階平面図

建物図面

| | |
|-------|---|
| 床屋番号 | 991番2 |
| 建物の所在 | 下田市本橋字大盛991番地2、字日和山729番地4 字孫ノ森730番地3 |



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件5

| | | | |
|-----|----------|-----|----------|
| 作製者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
| | | | |

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

これは図面に記録されている内容を証明し、真実である。
 (静岡県地方支務局 下田支務所 記録係)
 令和5年7月18日 東京法務局 熊谷出雲所

建物図面

登記年月日：平成16年12月1日

023115 各階平面図

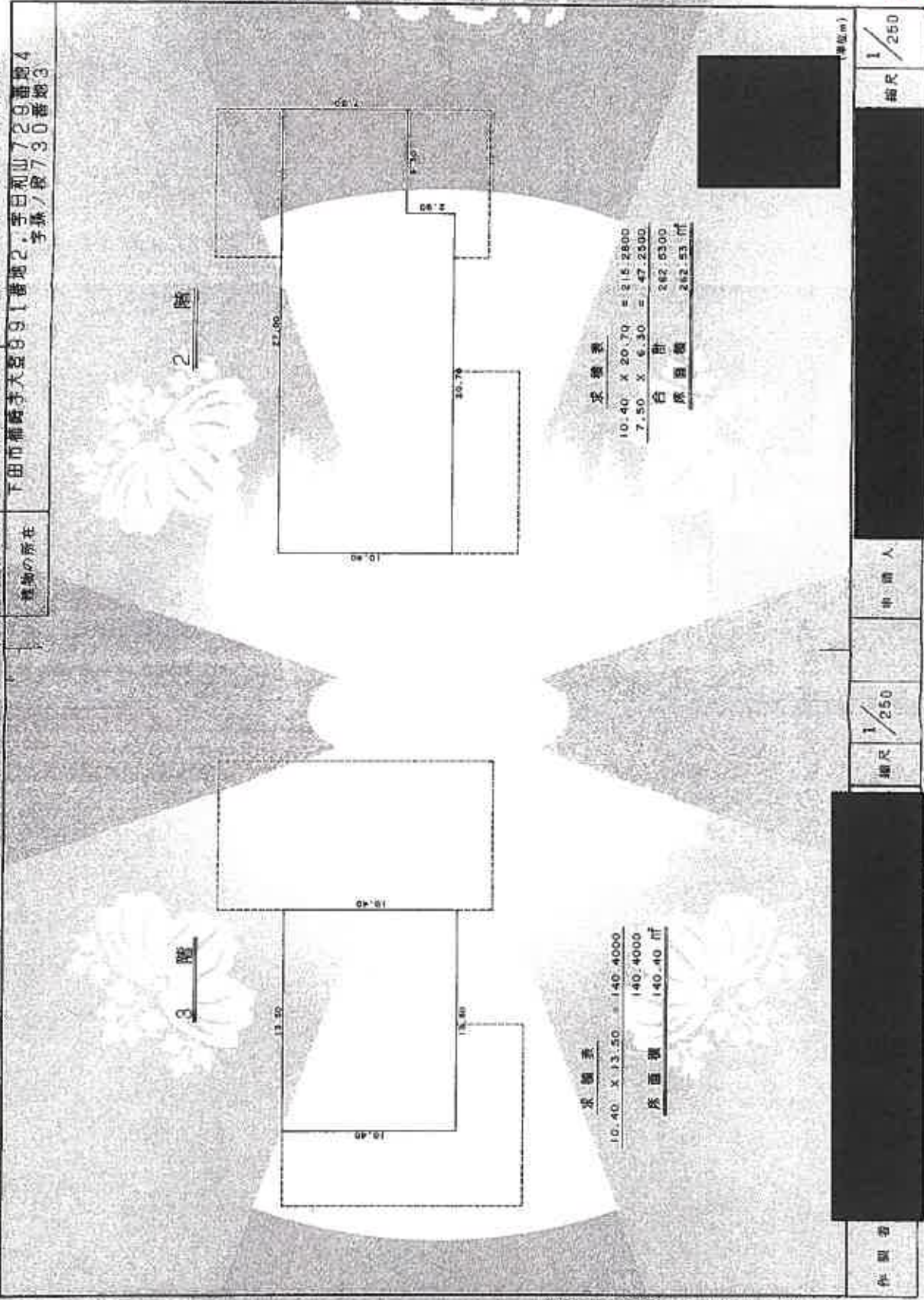
建物図面

991番2

実地番号

建物の所在

下田市栴崎寺大堂991番地2、宇日和山729番地4
宇幕ノ段730番地3



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件5

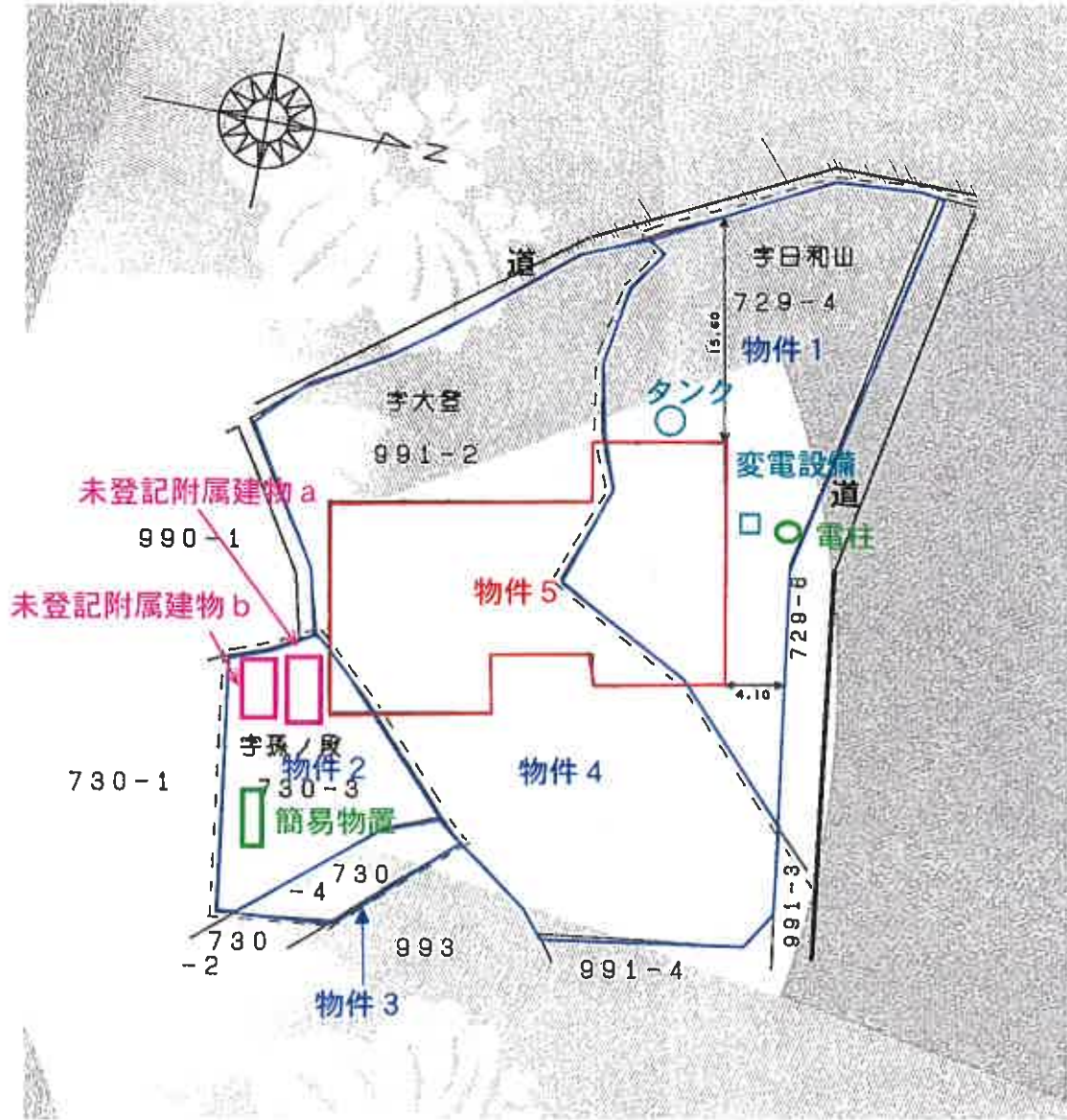
| | | | |
|-----|-----|----|-------|
| 作製者 | 申請人 | 縮尺 | 1/250 |
| | | 縮尺 | 1/250 |

詳細図士検査記録簿を十全全頁指定用途

これは図面に記載されている内容を証明した図面です。
(静岡地方建設局下田支局登録)
令和5年7月18日 東海建設局総合記録係

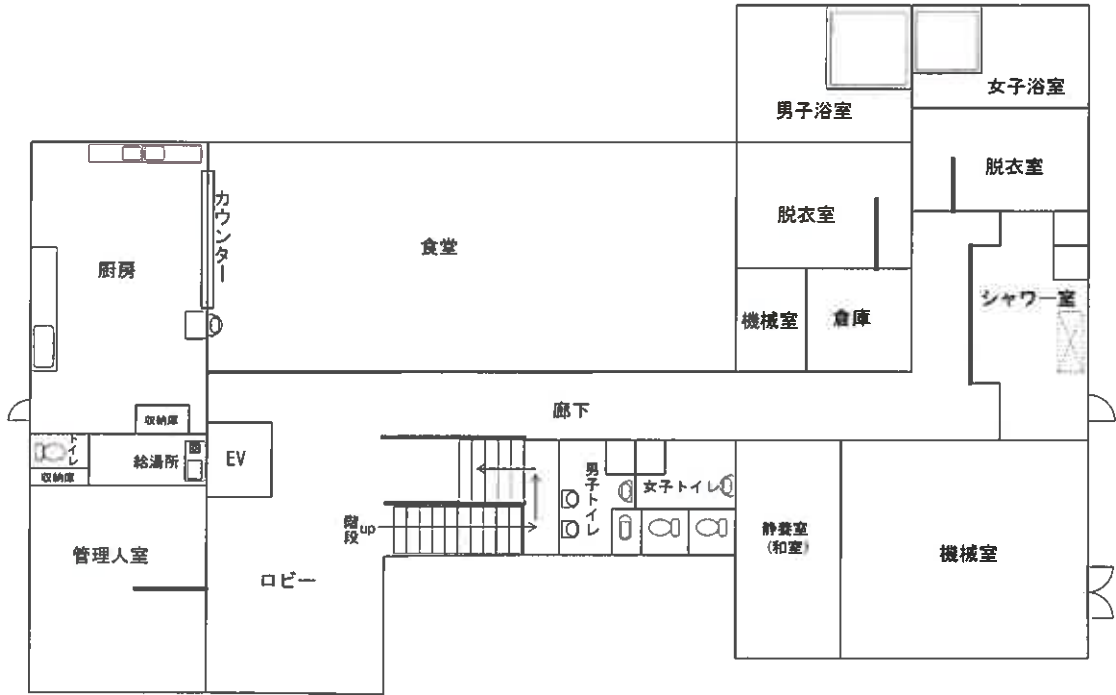
建物図面

建物配置図

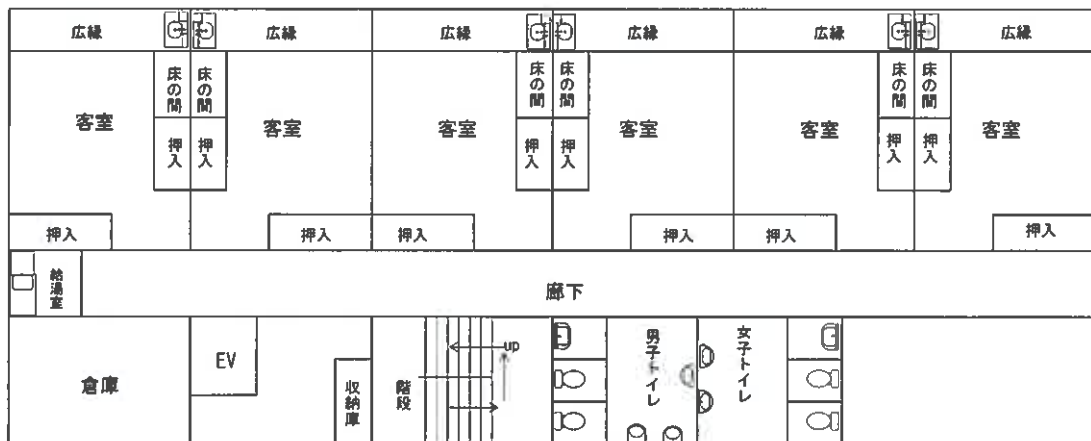


建物配置図は、平成16年11月13日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

物件 5



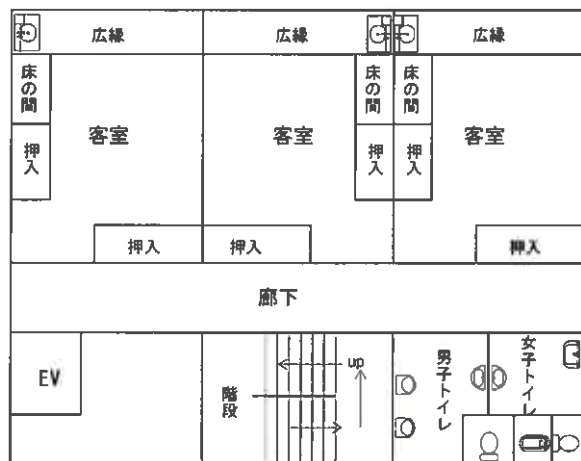
1階



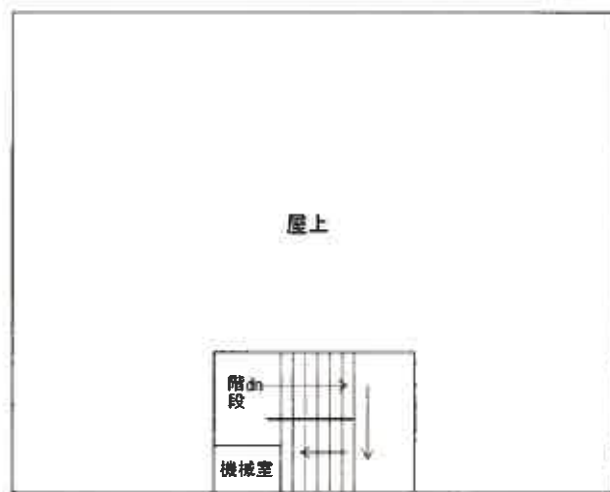
2階

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)



3階



屋上

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

物件 5

未登記附属建物 a



未登記附属建物 b



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)