

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 7 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 5 月 7 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 5 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 2 1 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 6 月 1 1 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 5 月 2 2 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 3 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）
4～12	6,380,000 5,104,000	一括	1,276,000	163,256	0
4	3,530,000				
5	940,000				
6	260,000				
7	240,000				
8	230,000				
9	260,000				
10	210,000				
11	290,000				
12	420,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 |
| | 地 番 | 5 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 9 6. 0 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 5 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 7. 7 4 平方メートル
2 階 1 1 7. 7 4 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 5 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9. 2 0 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 5 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 番 1 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9. 2 0 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-------------------------|
| 8 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 565 番 1 の 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.20 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 565 番 1 の 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.20 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 565 番 1 の 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.20 平方メートル |
| 11 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 565 番 1 の 7 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.59 平方メートル |



物 件 目 録

2階 49.68平方メートル

12 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565番地1

家屋 番号 565番1の8

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 78.70平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 20 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 4 ～ 12】

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 5】

賃借権－①

範 囲 1－2 号室

賃借人 F

期 限 定めなし

賃 料 月額 40,000 円

敷 金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権－②

範 囲 2－2 号室

賃借人 H

期 限 定めなし

賃 料 月額 55,000 円

敷 金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号 7】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 J



上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

貸借権一①

上記賃借権は最先の賃借権である。

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

【物件番号8】



Eが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号9】

Kが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号10, 12】

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

- | | | | |
|---|-------|--|--|
| 4 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 | |
| | 地 番 | 5 6 5 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 5 9 6 . 0 4 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 5 6 5 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 番 1 の 1 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 7 . 7 4 平方メートル
2 階 1 1 7 . 7 4 平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 5 6 5 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 番 1 の 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 3 9 . 2 0 平方メートル | |
| 7 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 5 6 5 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 番 1 の 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 3 9 . 2 0 平方メートル | |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-------------------------|
| 8 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 565 番 1 の 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.20 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 565 番 1 の 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.20 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 565 番 1 の 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.20 平方メートル |
| 11 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 565 番 1 の 7 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.59 平方メートル |



物 件 目 録

2 階 49.68 平方メートル

12 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565 番地 1

家屋 番号 565 番 1 の 8

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 78.70 平方メートル



令和6年(ケ)第35号
令和7年2月7日提出

現況調査報告書（訂正）

（物件4乃至12）

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

令和6年8月29日提出の現況調査報告書中、10枚目及び17枚目

を次頁以降のとおり訂正する。

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
5	☐ 全部 ☒ 1-1号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・1 頃 ----- 自 H26・1 頃 至 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」のとおり
5	☐ 全部 ☒ 1-2号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H6以前 ----- 自 H6以前 至 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」のとおり
5	☐ 全部 ☒ 2-1号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・3・1 ----- 自 H17・3・1 至 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」のとおり
5	☐ 全部 ☒ 2-2号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S63頃 ----- 自 S63頃 至 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」のとおり
6	☒ 全部 ☐ ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・10頃 ----- 自 H23・10頃 至 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」のとおり
7	☒ 全部 ☐ ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H8頃 ----- 自 H8頃 至 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物配置図

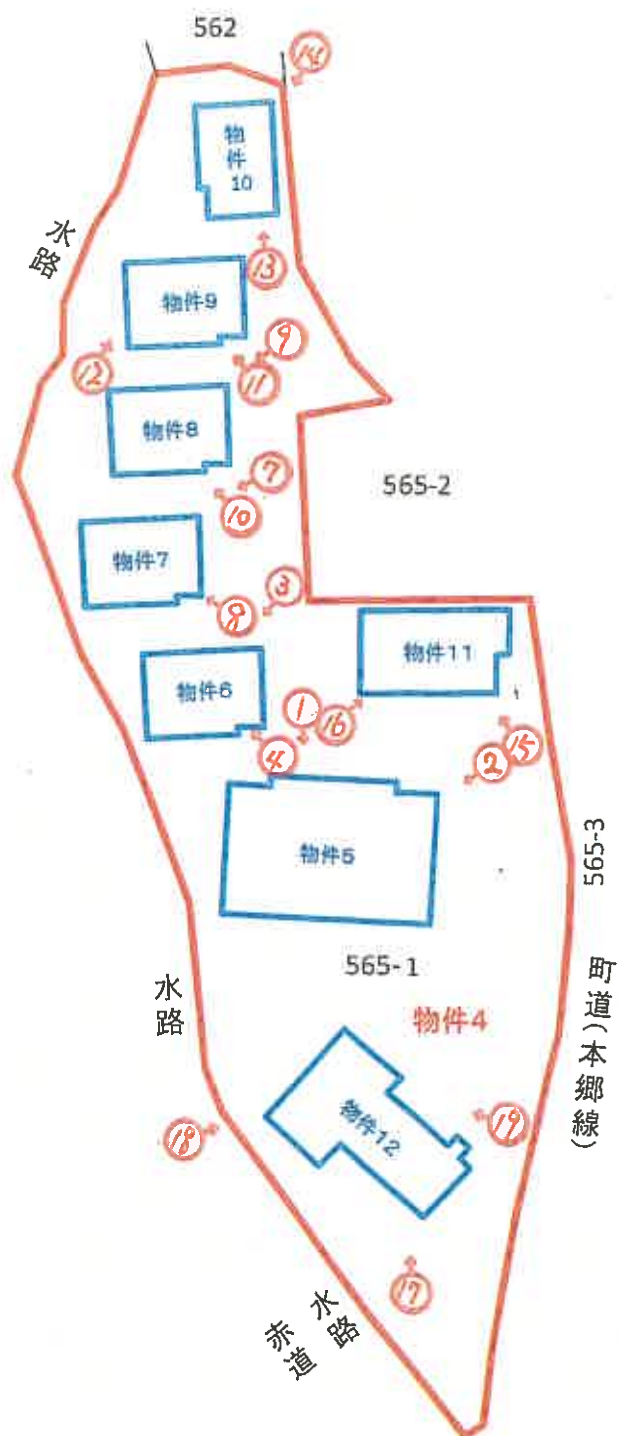


写真 5、6 は欠番



♂ 写真撮影方向

※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

令和6年(ケ)第35号
令和6年5月31日受理
令和6年8月29日提出

現況調査報告書

(物件4乃至12)

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 |
| | 地 番 | 5 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 9 6. 0 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 5 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 7. 7 4 平方メートル
2 階 1 1 7. 7 4 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 5 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9. 2 0 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 5 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 番 1 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9. 2 0 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-----------------------|
| 8 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565番地1 |
| | 家屋 番号 | 565番1の4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.20平方メートル |
| 9 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565番地1 |
| | 家屋 番号 | 565番1の5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.20平方メートル |
| 10 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565番地1 |
| | 家屋 番号 | 565番1の6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.20平方メートル |
| 11 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565番地1 |
| | 家屋 番号 | 565番1の7 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.59平方メートル |



物 件 目 録

2階 49.68平方メートル

12 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565番地1

家屋 番号 565番1の8

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 78.70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4	
現況地目	☒ 宅地(物件4) ☐ (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 ☒ 建物配置図のとおり	
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及び3枚目乃至9枚目記載の建物を所有し、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、東側で町道本郷線に、南西側で赤道(町管理)にそれぞれ接道している。 2 本件土地は、公簿上の面積と現況の面積が異なる可能性がある。	
建物	物件5	
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 ☒ その他の者ら 上記の者らが本建物を 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階西側に、下屋が存在する。 2 本件建物は、全体的に経年劣化している。	
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

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			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ (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 ☐ 建物配置図のとおり			
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				
建物	物件6			
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 本件建物の南側に、下屋が存在する。 2 本件建物は、全体的に経年劣化している。			
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

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			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ (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 ☐ 建物配置図のとおり			
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				
建物	物件7			
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 本件建物の南側に、下屋が存在する。 2 本件建物は、全体的に経年劣化している。			
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

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ (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 ☐ 建物配置図のとおり		
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			
建物	物件8		
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 倉庫 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 本件建物の南側に、下屋が存在する。 2 本件建物は、全体的に経年劣化している。		
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

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	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ (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 ☐ 建物配置図のとおり	
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		
建物	物件9	
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 本件建物の南側に、下屋が存在する。 2 本件建物は、全体的に経年劣化している。	
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

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			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ (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 ☐ 建物配置図のとおり			
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				
建物	物件10			
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(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	1 本件建物の西側に、下屋が存在する。 2 本件建物は、全体的に経年劣化している。			
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

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		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ (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 ☐ 建物配置図のとおり		
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			
建物	物件 1 1		
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 ☒ その他の者ら 上記の者らが本建物を 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	本件建物は、全体的に経年劣化している。		
執行官保管の 仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

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	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ (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 ☐ 建物配置図のとおり	
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		
建物	物件12	
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(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	本件建物は、全体的に朽廃している状態である。	
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
5	☐ 全部 ☒ 1-1 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・1頃 ----- 自 H26・1頃 至 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」のとおり
5	☐ 全部 ☒ 1-2 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H6以前 ----- 自 H6以前 至 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」のとおり
5	☐ 全部 ☒ 2-1 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・3・1 ----- 自 H17・3・1 至 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」のとおり
5	☐ 全部 ☒ 2-2 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S63頃 ----- 自 S63頃 至 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」のとおり
6	☒ 全部 ☐ ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・10頃 ----- 自 H23・10頃 至 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」のとおり
7	☒ 全部 ☐ ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H8頃 ----- 自 H8頃 至 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
8	☒ 全部 ☐ ----- E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	H26・1 頃 ----- 自 H26・1 頃 至 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」の とおり
9	☒ 全部 ☐ ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・3・12 ----- 自 H24・3・12 至 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」の とおり
11	☐ 全部 ☒ 1 階部分 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H6頃 ----- 自 H6頃 至 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」の とおり
11	☐ 全部 ☒ 2 階部分 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H8頃 ----- 自 H8頃 至 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」の とおり
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 物件10と物件12の建物は、空き家で私が管理しています。それ以外の建物は賃貸していますが、契約の内容等は、家賃の金額以外はよくわかりませんし、書類もありません。しかし、全ての賃借人は、いつまでという期限は設定していませんし、敷金ももらっていません。 2 家賃の金額について、支払ってもらっている分は、お渡しした表に記載されたとおりです。毎月末日限り翌月分を支払う約束になっています。 3 物件5の建物の2-2の部屋については、随分前から家賃の支払いがなされておらず、金額もわからず、名前も名字しかわからない状態です。 4 各賃借人が、いつ入居したかもわかりません。物件5の建物の1-2と2-2の部屋の賃借人が古くから住んでいて、抵当権が設定された平成7年1月30日以前から住んでいたと思います。それ以外の賃借人は、抵当権が設定された日より後に住み始めたと認識しています。
■ E (物件5の1-1及び物件8占有者)	1 私は、物件5の建物の1-1に平成26年1月頃から住んでいます。家賃は毎月35,000円で、敷金は払っていません。 2 入居する際、給湯器の蛇口を交換してもらいましたが、その後は、不具合があれば自分で修繕するという約束になっていますので、自分で修繕した所もあります。 3 室内で、犬1匹と猫4匹を飼っています。 4 建物敷地内で、車を2台停めています。特に場所が決められているわけではありません。 5 物件5の建物以外に、物件8の建物を、倉庫として月5,000円で借りています。
■ F (物件5の1-2占有者)	1 私は、物件5の建物の1-2に30年以上前から住んでいます。家賃は毎月40,000円で、敷金は払っていないと思います。 2 物件5の建物の1階西側に下屋がありますが、所有者の了解のもと、私が造って使用している物になります。 3 入居して2、3年経った頃、上の階から水漏れがあり天井が抜けたことがありましたが、修繕してもらいました。 4 室内で、犬1匹を飼っています。
■ G (物件5の2-1占有者)	1 私は、物件5の建物の2-1に平成17年3月1日から住んでいます。家賃は毎月35,000円で、敷金は払っていないと思います。 2 私が住んでいる部屋に、不具合等はありません。 3 室内で、猫3匹を飼っています。
■ H (物件5の2-2占有者)	1 私は、物件5の建物の2-2に36年以上前から住んでいます。家賃は毎月55,000円で、敷金は払っていないと思います。 2 家賃は、随分前から払っていません。 3 私が住んでいる部屋に、不具合等はありません。 4 物件5の建物内1階階段下に、私の息子のバイクが停めてあります。

(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
■ I (物件6の占有者)	1 私は、物件6の建物に平成23年10月頃から住んでいます。家賃は毎月30,000円で、敷金は払っていないと思います。 2 私が住む部屋の柱が3本、白アリによりだめになってしまいました。が、本件所有者に直してもらいました。下屋も損傷しましたが、修理の費用の一部を本件所有者に負担してもらいました。 3 現在、建物に不具合がある所はありません。
■ K (物件9の占有者)	1 私は、物件9の建物に平成24年3月12日から住んでいます。家賃は毎月35,000円で、敷金は払っていないと思います。 2 以前、私が住む部屋に雨漏りがありましたが、本件所有者に直してもらいました。 3 現在、建物に不具合がある所はありません。
■ B (物件11の1階部分占有者)	1 私は、物件11の建物の1階部分に平成6年頃から住んでいます。家賃は毎月10,000円で、敷金は払っていません。 2 本件所有者は私の弟で、物件7の建物と物件11の建物の2階部分に住んでいるJは、私の子になります。 3 Jは、私が物件11の建物の1階部分に住み始めて2年経った頃に、物件7の建物と物件11の建物の2階部分を借りて住むようになりました。物件11の建物の2階部分は、最初、人が住める状態ではなかったですが、Jが自分で直して現在に至ります。Jは家賃として、毎月、物件7の建物分で2万円、物件11の建物の2階部分分で1万円を払っています。敷金は払っていないと思います。 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

執行官の意見

- 1 物件5の建物1-1、2-1、物件6の建物、物件8の建物及び物件9の建物の各占有者の賃借権については、各賃借人の占有開始時期が、短期賃貸借保護制度廃止の平成15年民法改正以降であり、かつ、本件建物の最先順位抵当権設定日より遅れている。従って、賃借人の賃貸借契約は、売却によりその効力を失うこととなり、買受人が引き受けることはない。しかし、買受人の代金納付日から6ヶ月間の明渡猶予を受けるものであると思料する。
- 2 物件5の建物1-2、2-2及び物件11の建物1階部分の各占有者の賃借権については、各賃借人の占有開始時期が、短期賃貸借保護制度廃止の平成15年民法改正以前であり、かつ、本件建物の最先順位抵当権設定日より早い。従って、各賃借人の賃貸借契約は、売却によりその効力は失わず、期限の定めはないものの、買受人が引き受けるべき賃借権であり、買受人に対抗することができるものと思料する。
- 3 物件7の建物と物件11の建物2階部分の占有者の賃借権については、賃借人の占有開始時期が、短期賃貸借保護制度廃止の平成15年民法改正以前であり、本件建物の最先順位抵当権設定日より遅れている。また、期限の定めがないため、賃借人の賃貸借契約は、売却によりその効力は失わないが、買受人はいつでも解約の申し入れができるものであると思料する。

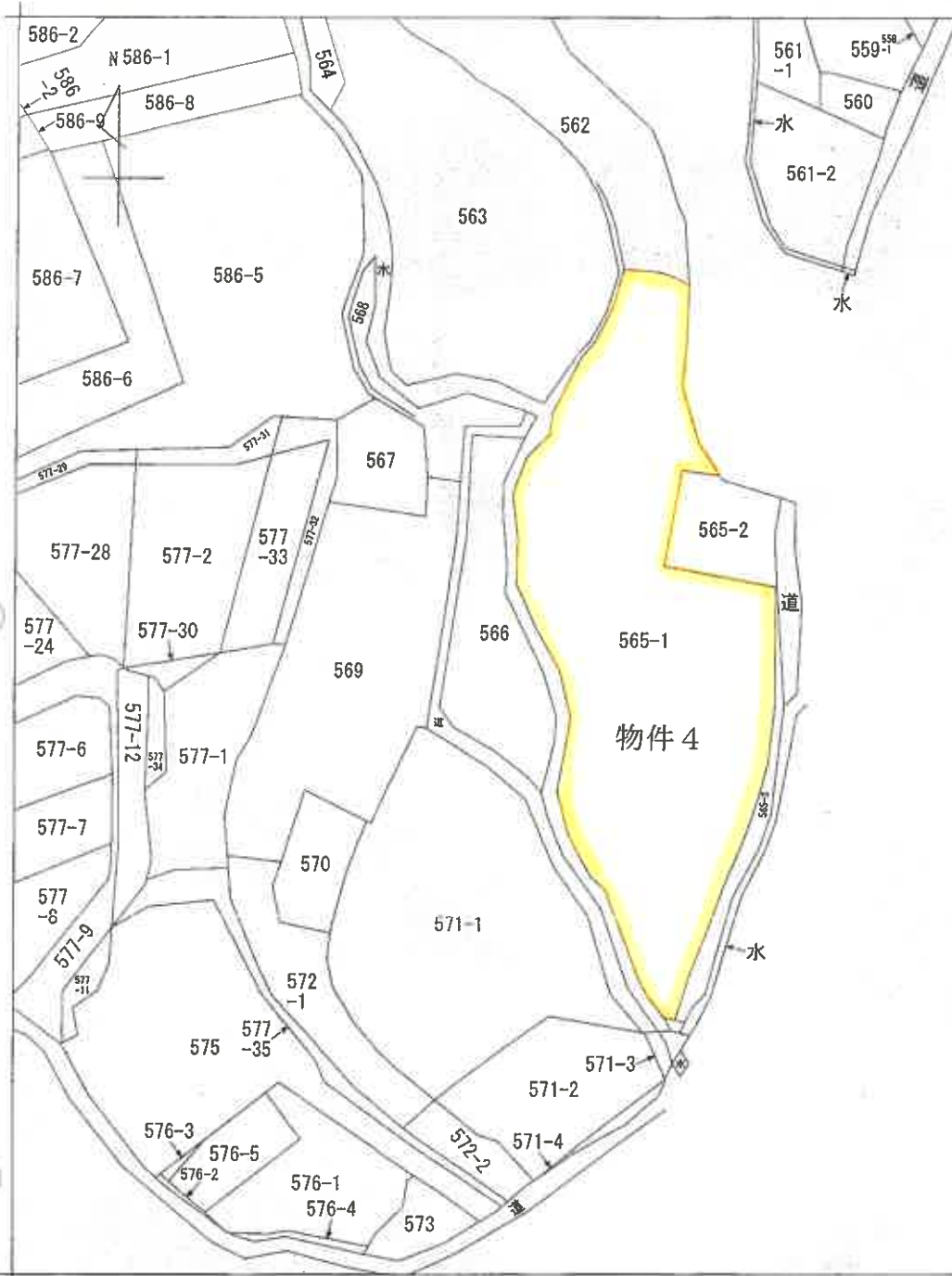
以上

(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
6年5月31日 (金) : : :	当庁執行官室	東伊豆町役場及び駿東伊豆消防本部に間取図交付申請
6年6月17日 (月) 10:32 - 10:43	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7月1日 (月) 12:15 - 12:55	物件所在地	物件特定・写真撮影
6年7月1日 (月) 14:38 - 14:41	東伊豆町役場	接面道路調査
6年7月17日 (水) 12:30 - 12:40	本件所有者住所地 (賀茂郡東伊豆町奈良本)	本件所有者Aと面談 1 事情聴取・占有者情報聴取・文書受領 2 評価人同行
6年7月25日 (木) 12:50 - 13:30	物件所在地	本件建物占有者に対し、現況調査期日通知書投函 (一部在宅者から事情聴取)
6年7月31日 (水) 9:38 - 10:20 11:50 - 15:25	物件所在地	本件建物占有者E、F、G、H、I、K、Bと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
(特記事項) ■ 令和 6年 7月31日 物件10及び12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 6年 7月31日 物件10及び12は不在で施錠されていなかったため、立会人Pを立ち会わせ、それぞれ施錠されていない入口から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	賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻				地番	565番1			
出力縮	1/600	精度区		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。

(静岡地方法務局下田支局管轄)

令和6年4月22日

静岡地方法務局

登記官

請求番号：7-3

(1/1)

(16 枚目)

建物配置図

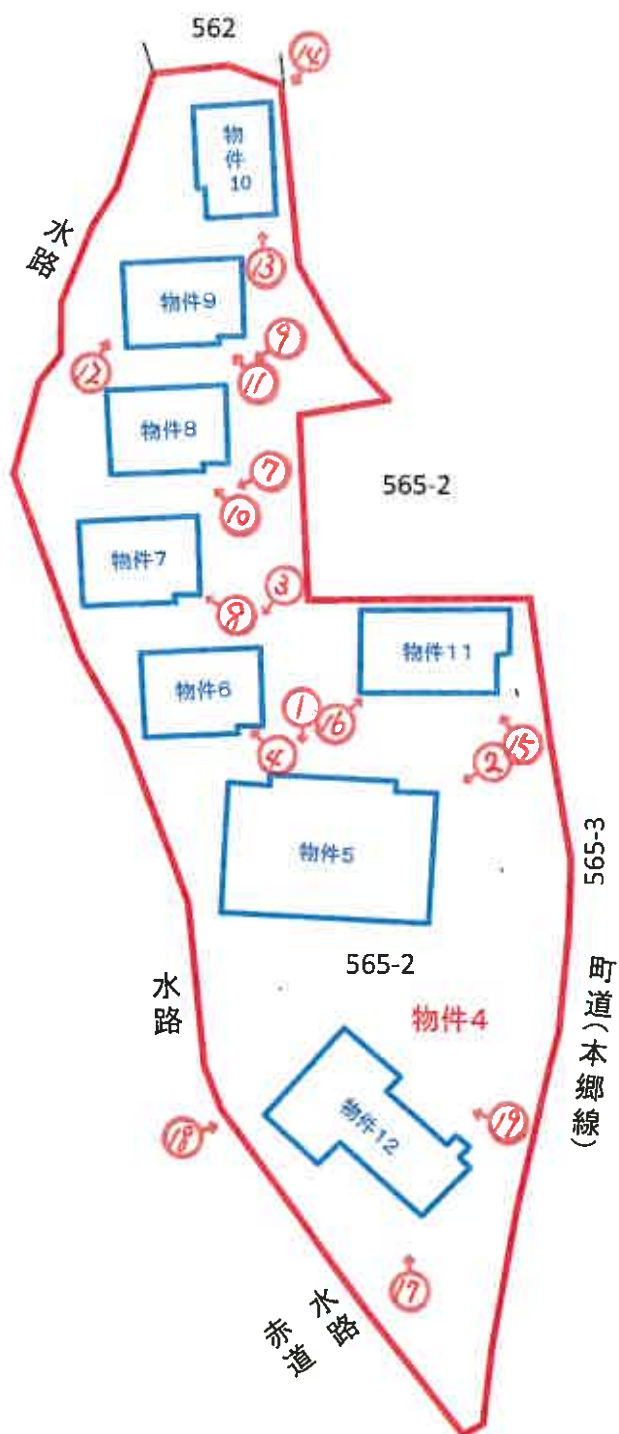


写真 5、6 は欠番



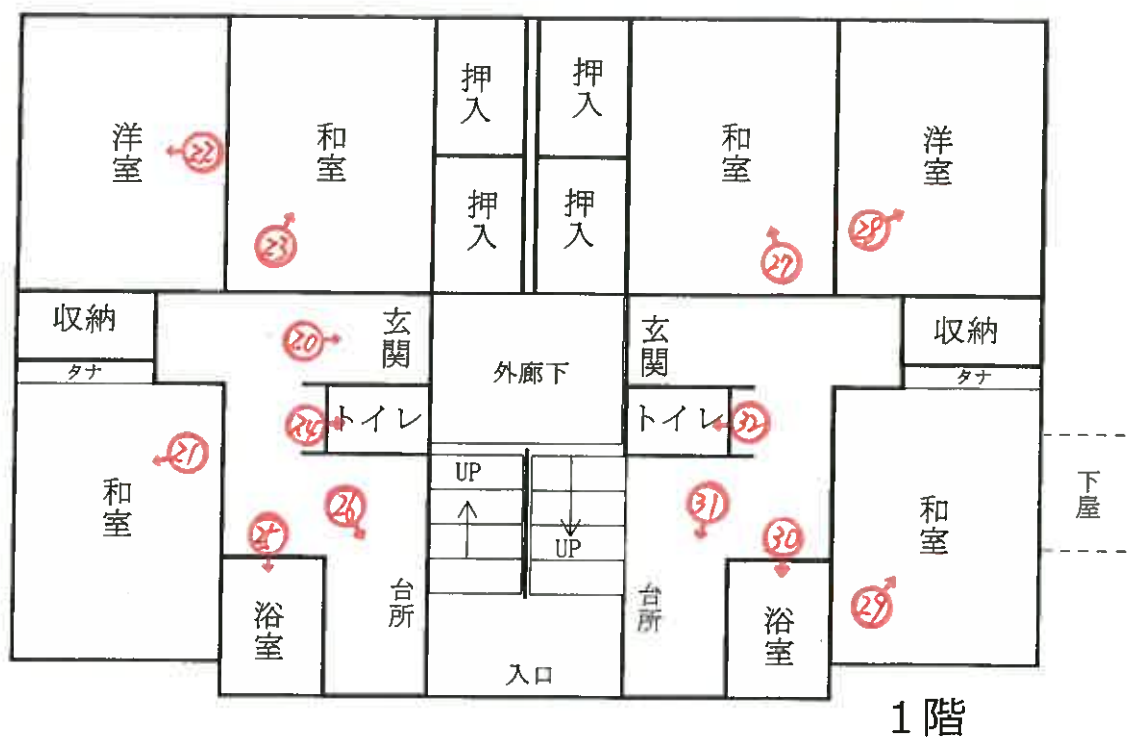
♂写真撮影方向

※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図 物件 5

1-1

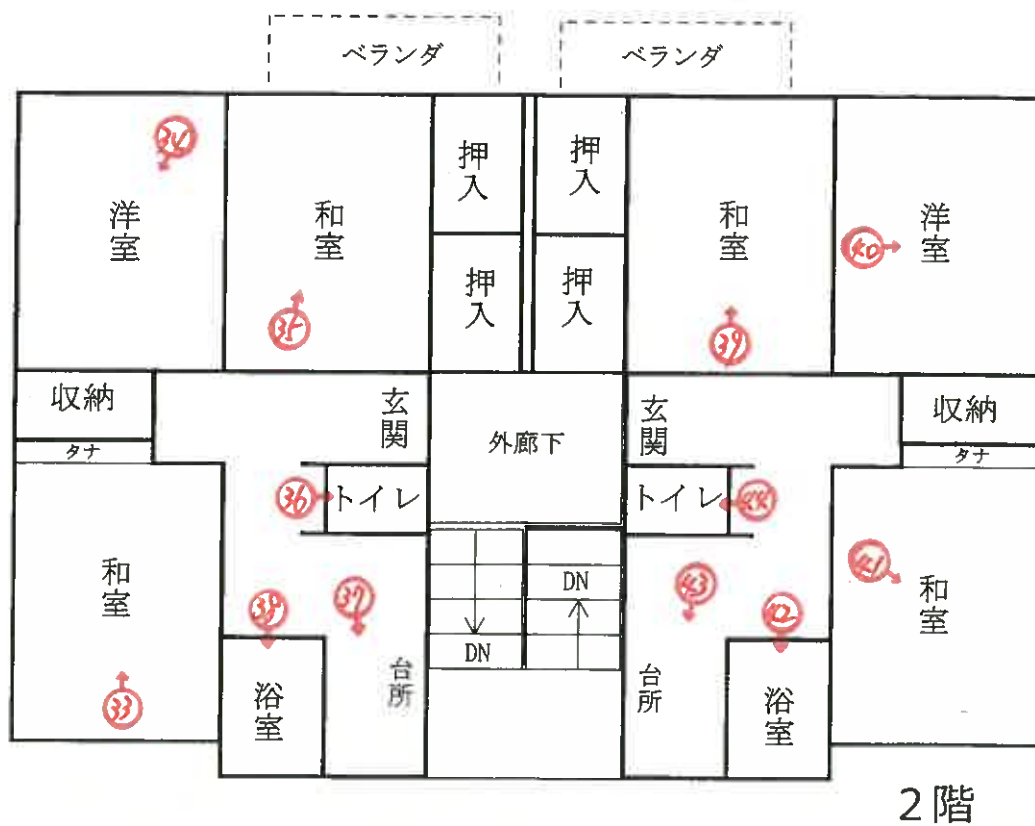
1-2



1階

2-1

2-2



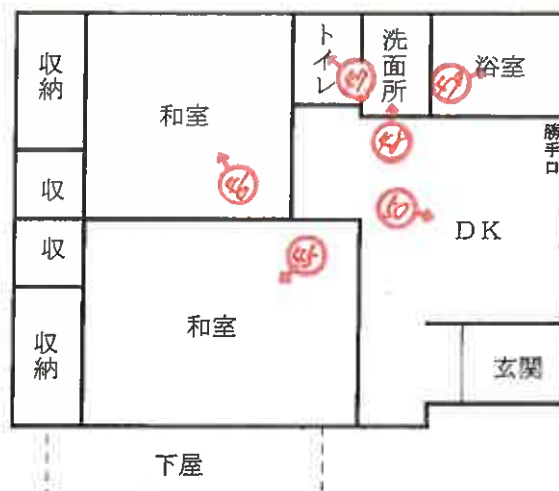
2階

♂写真撮影方向

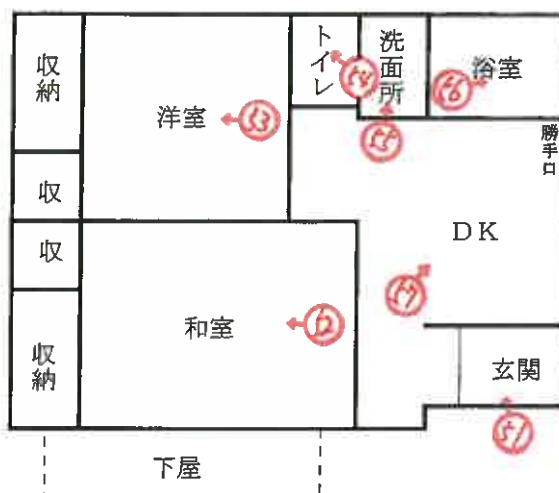
(18枚目)

間取図

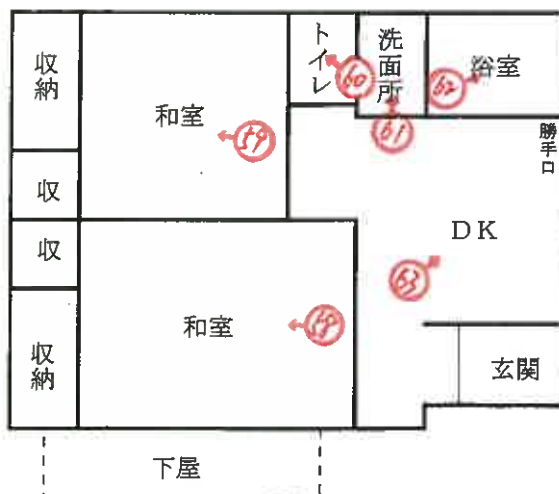
物件 6



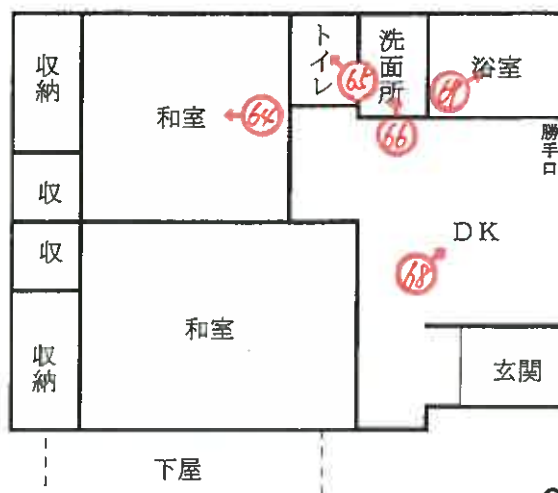
物件 7



物件 8



物件 9



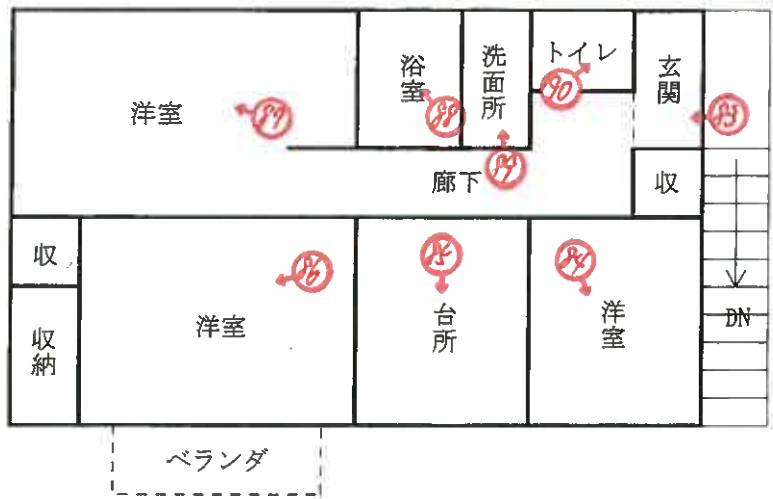
♂写真撮影方向

間取図

物件10



物件11



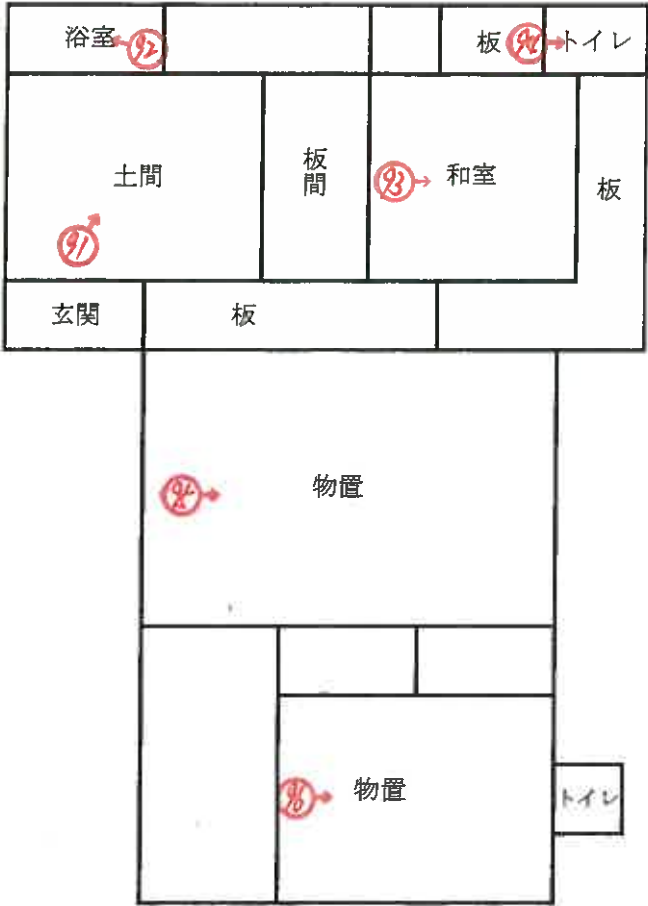
2階



1階

写真撮影方向

物件12



♂写真撮影方向

写真 1

物件 5



写真 2

物件 5



写真3

物件6



写真4

物件6



写真7

物件7



写真8

物件7



写真 9

物件 8



写真 1 0

物件 8



写真 1 1

物件 9



写真 1 2

物件 9



写真 1 3

物件 1 0



写真 1 4

物件 1 0



写真 1 5

物件 1 1



写真 1 6

物件 1 1



写真 1 7

物件 1 2



写真 1 8

物件 1 2



写真 1 9

物件 1 2



写真 2 0

物件 5 1-1



写真 2 1

物件 5 1 - 1



写真 2 2

物件 5 1 - 1



写真 2 3

物件 5 1 - 1



写真 2 4

物件 5 1 - 1



写真 2 5

物件 5 1-1



写真 2 6

物件 5 1-1



写真 2 7

物件 5 1 - 2



写真 2 8

物件 5 1 - 2



写真 2 9

物件 5 1 - 2



写真 3 0

物件 5 1 - 2



写真 3 1

物件 5 1 - 2



写真 3 2

物件 5 1 - 2



写真 3 3

物件 5 2 - 1



写真 3 4

物件 5 2 - 1



写真 3 5

物件 5 2 - 1



写真 3 6

物件 5 2 - 1



写真 3 7

物件 5 2 - 1



写真 3 8

物件 5 2 - 1



写真 3 9

物件 5 2 - 2



写真 4 0

物件 5 2 - 2



写真 4 1

物件 5 2 - 2



写真 4 2

物件 5 2 - 2



写真 4 3

物件 5 2 - 2



写真 4 4

物件 5 2 - 2



写真 4 5

物件 6



写真 4 6

物件 6



写真 4 7

物件 6



写真 4 8

物件 6



写真 4 9

物件 6



写真 5 0

物件 6



写真 5 1

物件 7



写真 5 2

物件 7



写真 5 3

物件 7



写真 5 4

物件 7



写真 5 5

物件 7



写真 5 6

物件 7



写真 5 7

物件 7



写真 5 8

物件 8



写真 5 9

物件 8



写真 6 0

物件 8



写真 6 1

物件 8



写真 6 2

物件 8



写真 6 3

物件 8



写真 6 4

物件 9



写真 6 5

物件 9



写真 6 6

物件 9



写真 6 7

物件 9



写真 6 8

物件 9



写真 6 9

物件 1 0



写真 7 0

物件 1 0



写真 7 1

物件 1 0



写真 7 2

物件 1 1



写真 7 3

物件 1 0



写真 7 4

物件 1 0



写真7 5

物件1 1 1階



写真7 6

物件1 1 1階



写真 7 7

物件 1 1 1 階



写真 7 8

物件 1 1 1 階



写真 7 9

物件 1 1 1 階



写真 8 0

物件 1 1 1 階



写真 8 1

物件 1 1 1 階



写真 8 2

物件 1 1 1 階



写真 8 3

物件 1 1 2 階



写真 8 4

物件 1 1 2 階



写真 8 5

物件 1 1 2 階



写真 8 6

物件 1 1 2 階



写真 8 7

物件 1 1 2 階



写真 8 8

物件 1 1 2 階



写真 8 9

物件 1 1 2 階



写真 9 0

物件 1 1 2 階



写真 9 1

物件 1 2



写真 9 2

物件 1 2



写真 9 3

物件 1 2



写真 9 4

物件 1 2



写真 9 5

物件 1 2



写真 9 6

物件 1 2



令和 6 年（ケ）第 3 5 号
令和 7 年 2 月 2 0 日 提出

静岡地方裁判所沼津支部 御 中

補 充 書

< 物件 4 ～ 1 2 >

評価人 不動産鑑定士
海野 克明 印

令和6年8月28日付けにて評価・提出致しました「令和6年(ケ)第35号<物件4～12>」の評価書につきまして、以下のとおり加筆いたします。

(評価書17ページと18ページの間)

2-8 建物の概況及び利用状況 (物件12)

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45年11月28日(登記) 経 過 年 数：約54年 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：塗壁、クロス、ボード等 天 井：合板等 床：畳、板等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る
保 守 管 理 の 状態	極めて劣る
建 物 の 利 用 状況	所有者が空家の状態で居宅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	・長期間にわたり使用された形跡がなく、建物全体が著しく老朽化している。現状では居宅としての使用が困難な状態である。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照。

令和 6 年（ケ） 第 3 5 号
令和 7 年 2 月 1 3 日 提出

静岡地方裁判所沼津支部 御 中

補 充 書

< 物件 4 ～ 1 2 >

評価人 不動産鑑定士
海野 克明 印

令和6年8月28日付けにて評価・提出致しました「令和6年(ケ)第35号<物件4～12>」の評価書につきまして、4ページ、11ページ、16ページ、22ページの下記下線部分を以下のとおり訂正・加筆いたします。また、建物配置図記載の誤記（地番）を訂正いたします。

(評価書4ページ)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 <u>6,380,000 円</u>	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 3,530,000 円
物件 5 (建物)	金 940,000 円
物件 6 (建物)	金 260,000 円
物件 7 (建物)	金 <u>240,000 円</u>
物件 8 (建物)	金 230,000 円
物件 9 (建物)	金 260,000 円
物件10 (建物)	金 210,000 円
物件11 (建物)	金 290,000 円
物件12 (建物)	金 420,000 円

- 1 一括価格は、物件4～12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4の土地の内訳価格は物件5～12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5～12の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

(評価書 1 1 ページ)

2-2 建物の概況及び利用状況 (物件 6)

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 46 年 6 月 25 日 (登記) 経 過 年 数 : 約 53 年 経済的残存耐用年数 : 満了しつつある
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板、吹付等 内 壁 : 塗壁、クロス、ボード等 天 井 : 合板等 床 : 畳、板等 設 備 : 電気、給排水、衛生 その他 :
床面積 (現況)	ほぼ登記どおりと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状態	やや劣る
建 物 の 利 用 状況	賃借人が居宅として利用・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	・ 築後 50 年以上を経過し、屋内外の随所に経年劣化、摩滅及び 破損、汚損等が窺えるほか、シロアリ被害があるとのこと。 ・ 南側に下屋が築造されている。 ・ 現占有者及びその占有権原等の概要は以下のとおりである。 占 有 者 : I 占有開始 : <u>平成 23 年 10 月頃</u> 占有権原 : 賃借権 賃 料 : 月額 30,000 円 (敷金無し) ※期間の定めのない賃貸借契約 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照

(評価書 16 ページ)

2-7 建物の概況及び利用状況 (物件 11)

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 49 年 10 月 13 日 (登記) 経 過 年 数 : 約 50 年 経済的残存耐用年数 : 満了しつつある
仕 様	構 造 : <u>木造2階建</u> 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板、吹付等 内 壁 : 塗壁、クロス、ボード等 天 井 : 合板等 床 : 畳、板等 設 備 : 電気、給排水、衛生 その他 :
床面積 (現況)	ほぼ登記どおりと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途 : 共同住宅 間 取 り : 後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状態	やや劣る
建 物 の 利 用 状況	賃借人 (所有者の親族ら) が居宅として利用・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。

(評価書 22 ページ)

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
4	14,010,000	－ 5,600,000		0.7	0.6	3,530,000
5	1,700,000	＋ 1,500,000	0.7	0.7	0.6	940,000
6	120,000	＋ 490,000	－	0.7	0.6	260,000
7	120,000	＋ 490,000	<u>0.95</u>	0.7	0.6	<u>240,000</u>
8	60,000	＋ 490,000	－	0.7	0.6	230,000
9	120,000	＋ 490,000	－	0.7	0.6	260,000
10	10,000	＋ 490,000	－	0.7	0.6	210,000
11	320,000	＋ 660,000	0.7	0.7	0.6	290,000
12	10,000	＋ 990,000	－	0.7	0.6	420,000
一 括 価 格 (合 計)						<u>6,380,000</u>

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

物件 4 の土地から控除した土地利用権等価格について、物件 5 ～ 12 の建物の利用状況、配置、建築面積等に鑑み、上記のとおり配分した。

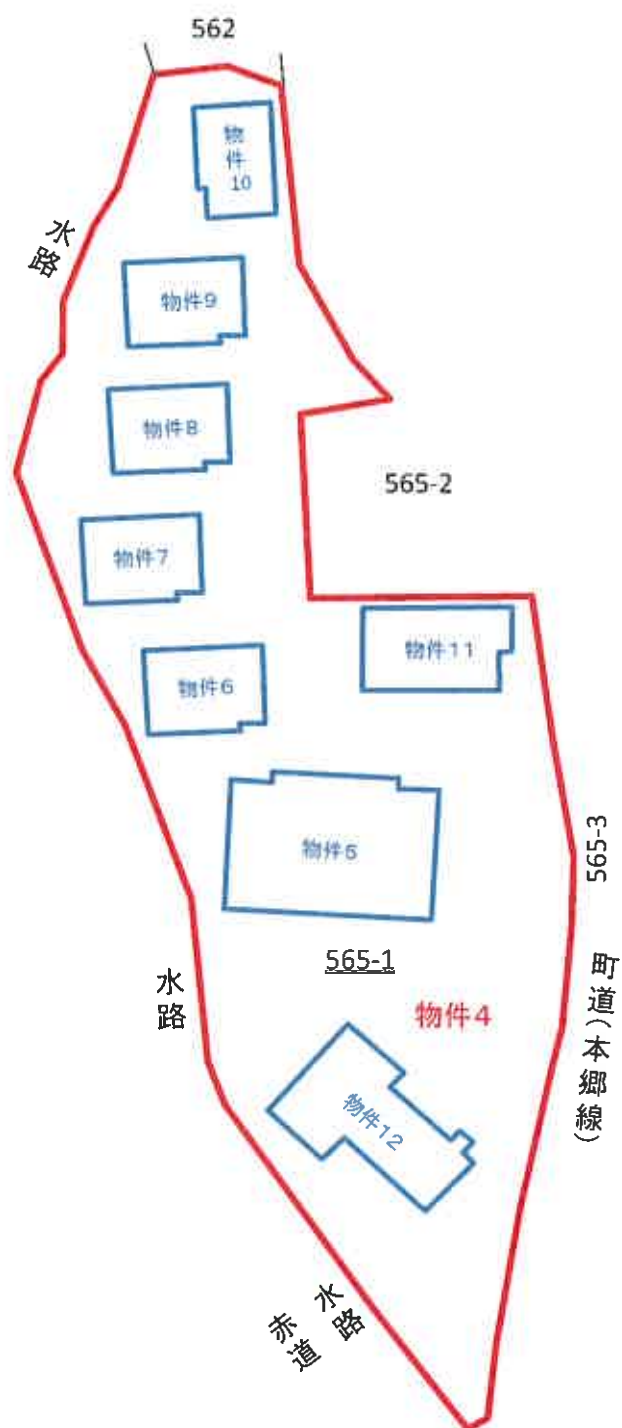
ウ 占有減価修正：買受人に対抗することの出来る賃借権が付着した物件 5 及び物件 11、最先順位抵当権設定日以後であるが短期質貸借保護制度廃止以前からの賃借権が付着した物件 7 について、上記のとおりと判断した。

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、各建物の築年、構造、維持管理状態等に鑑みると、継続利用にあたっては相応の補修等費用を要すると思料されること、また、近い将来において解体費用等の発生も考えられ、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。

以 上

建物配置図



※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

令和 6 年（ケ）第 35 号
令和 6 年 7 月 31 日外現地調査
令和 6 年 8 月 28 日 評 価

静岡地方裁判所沼津支部 御 中

評 価 書

< 物件 4 ～ 12 >

評価人 不動産鑑定士

海野 克明 印

物 件 目 録

- 4 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻
地 番 5 6 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 9 6 . 0 4 平方メートル
所有者 A
- 5 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 5 6 5 番地 1
家屋 番号 5 6 5 番 1 の 1
種 類 共同住宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 7 . 7 4 平方メートル
2 階 1 1 7 . 7 4 平方メートル
所有者 A
- 6 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 5 6 5 番地 1
家屋 番号 5 6 5 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平屋建
床 面 積 3 9 . 2 0 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

7 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565番地1
家屋 番号 565番1の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平屋建
床 面 積 39.20平方メートル

所有者 A

8 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565番地1
家屋 番号 565番1の4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平屋建
床 面 積 39.20平方メートル

所有者 A

9 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 565番地1
家屋 番号 565番1の5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平屋建
床 面 積 39.20平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

1 0 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 5 6 5 番地 1

家屋 番号 5 6 5 番 1 の 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平屋建

床 面 積 3 9 . 2 0 平方メートル

所有者 A

1 1 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 5 6 5 番地 1

家屋 番号 5 6 5 番 1 の 7

種 類 共同住宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 1 . 5 9 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル

所有者 A

1 2 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字井戸尻 5 6 5 番地 1

家屋 番号 5 6 5 番 1 の 8

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建

床 面 積 7 8 . 7 0 平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 3,530,000 円
物件 5 (建物)	金 940,000 円
物件 6 (建物)	金 260,000 円
物件 7 (建物)	金 260,000 円
物件 8 (建物)	金 230,000 円
物件 9 (建物)	金 260,000 円
物件 10 (建物)	金 210,000 円
物件 11 (建物)	金 290,000 円
物件 12 (建物)	金 420,000 円

- 1 一括価格は、物件4～12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4の土地の内訳価格は物件5～12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5～12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
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
7	物件目録記載のとおり	
8	物件目録記載のとおり	
9	物件目録記載のとおり	
10	物件目録記載のとおり	
11	物件目録記載のとおり	
12	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件4の土地上に、物件5～12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4）

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「伊豆熱川」駅の北西方 直線距離約900m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、小規模なアパートが点在し、周辺に農地も多く見られる住宅地域	
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 用途無指定 60% 200% — — —
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,596.04㎡（登記） 不整形 不整形地につき測定困難 南方緩傾斜 南東～東側にて町道と約0～1.5m程度高く、南 西側にて幅約4.5m道路とほぼ等高に、それぞれ 接面する画地 —
接 面 道 路 の 状 況	南東～東側現況幅員約5mの舗装町道(建築基準法上の道路) 南西側現況幅員約4.5mの舗装道路(特記事項参照)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…物件5～12の建物敷地等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 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、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。「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	・公図上、本件土地の西～南西側に水路が存する。 本件土地南西側は、上記水路（暗渠となっている部分）及び赤道を併せて現況幅員約4.5m程度の道路が存する。 調査時点において建築基準法上の道路の種別は未判定であったが、静岡県下田土木事務所都市計画課によれば、今後は建築基準法42条2項道路として扱うものと見られる。 ・南東～東側は現況幅員約5m程度の舗装町道であり、本件土地は当該町道面と等高～最大で約1.5m程度高い。 ・本件土地はやや規模の大きな不整形地であり、法務局に地積測量図の備付も無く、登記地積は実測地積と相違する可能性がある。 ・その他事項に関しては執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	--

2-1 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：昭和63年2月28日（登記） 経 過 年 数：約37年程度 経済的残存耐用年数：約 3年程度
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング、吹付等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：畳、板、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状態	やや劣る
建 物 の 利 用 状況	賃借人らが居宅として利用・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	・ 本件建物の外部及び内部の随所に、経年劣化、設備陳腐化、摩滅及び破損、汚損等が窺える。 ・ 各階2戸、計4戸の共同住宅であり各室の占用（利用）状況は以下のとおりである。 【1-1】 占 有 者：E - 占有開始：平成26年1月頃 - 占有権原：賃借権 - 賃 料：月額35,000円（敷金無し） ※期間の定めの無い賃貸借契約 ※室内で犬1匹、ネコ4匹を飼育している。 ※敷地内で車2台を駐車している。 【1-2】 占 有 者：F - 占有開始：平成6年以前 - 占有権原：賃借権 - 賃 料：月額40,000円（敷金無し） ※期間の定めの無い賃貸借契約 ※室内で犬1匹を飼育している。 【2-1】 占 有 者：G - 占有開始：平成17年3月1日 - 占有権原：賃借権 - 賃 料：月額35,000円（敷金無し） ※期間の定めの無い賃貸借契約 ※室内でネコ3匹を飼育している。 【2-2】 占 有 者：H - 占有開始：昭和63年頃 - 占有権原：賃借権 - 賃 料：月額55,000円（敷金無し） ※期間の定めの無い賃貸借契約 ※賃料は何年も前から滞納している。 ・ 1-2の西側付近に下屋が築造されている。 ・ その他、占有者及び占有権原の詳細等に関しては、執行官の現況調査報告書を参照。
---------	---

2-2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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46年6月25日（登記） 経 過 年 数：約53年 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、吹付等 内 壁：塗壁、クロス、ボード等 天 井：合板等 床：畳、板等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状態	やや劣る
建 物 の 利 用 状況	賃借人が居宅として利用・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	・ 築後50年以上を経過し、屋内外の随所に経年劣化、摩滅及び破損、汚損等が窺えるほか、シロアリ被害があるとのこと。 ・ 南側に下屋が築造されている。 ・ 現占有者及びその占有権原等の概要は以下のとおりである。 占 有 者：I 占有開始：平成23年1月頃 占有権原：賃借権 賃 料：月額30,000円（敷金無し） ※期間の定めの無い賃貸借契約 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照

2-3 建物の概況及び利用状況（物件7）

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46年6月25日（登記） 経 過 年 数：約53年 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、吹付等 内 壁：塗壁、クロス、ボード等 天 井：合板等 床：畳、板等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状態	やや劣る
建 物 の 利 用 状況	賃借人（所有者の親族）が居宅として利用・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	・ 築後50年以上を経過し、屋内外の随所に経年劣化、摩滅及び破損、汚損等が窺える。 ・ 南側に下屋が築造されている。 ・ 現占有者及び占有権原等の概要は以下のとおりである。 占 有 者：J 占有開始：平成8年頃 占有権原：賃借権 賃 料：月額20,000円（敷金無し） ※期間の定めのない賃貸借契約 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照

2-4 建物の概況及び利用状況（物件8）

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46年6月25日（登記） 経 過 年 数：約53年 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、吹付等 内 壁：塗壁、クロス、ボード等 天 井：合板等 床：畳、板等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状態	劣る
建 物 の 利 用 状況	賃借人が倉庫として利用・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	・ 築後50年以上を経過し、屋内外の随所に経年劣化、摩滅及び破損、汚損等が窺える。 ・ 南側に下屋が築造されている。 ・ 現占有者及びその占有権原等の概要は以下のとおりである。 占 有 者：E 占有開始：平成26年1月頃 占有権原：賃借権 賃 料：月額5,000円（敷金無し、倉庫として利用） ※期間の定めのない賃貸借契約 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照

2-5 建物の概況及び利用状況（物件9）

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46年6月25日（登記） 経 過 年 数：約53年 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、吹付等 内 壁：塗壁、クロス、ボード等 天 井：合板等 床：畳、板等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状態	やや劣る
建 物 の 利 用 状況	賃借人が居宅として利用・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	・築後50年以上を経過し、屋内外の随所に経年劣化、摩滅及び破損、汚損等が窺える。 ・南側に下屋が築造されている。 ・現占有者及びその占有権原等の概要は以下のとおりである。 占 有 者：K 占有開始：平成24年3月12日 占有権原：賃借権 賃 料：月額35,000円（敷金無し） ※期間の定めの無い賃貸借契約 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照。

2-6 建物の概況及び利用状況（物件10）

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46年6月25日（登記） 経 過 年 数：約53年 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、吹付等 内 壁：塗壁、クロス、ボード等 天 井：合板等 床：畳、板等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る
保 守 管 理 の 状態	著しく劣る
建 物 の 利 用 状況	所有者が空家の状態で居宅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	・築後50年以上を経過していることに加え、長らく空家状態が続いていたため、屋外、屋内の随所に経年劣化、摩滅及び破損、著しい汚損等が窺える。 ・南側に下屋が築造されている。 ・貸家として利用するためには、相応の補修等費用が必要と思料される。 ※その他詳細は、執行官の現況調査報告書を参照。

2-7 建物の概況及び利用状況（物件11）

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49年10月13日（登記） 経 過 年 数：約50年 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：木造2階家建 屋 根：瓦葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、吹付等 内 壁：塗壁、クロス、ボード等 天 井：合板等 床：畳、板等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状態	やや劣る
建 物 の 利 用 状況	賃借人（所有者の親族ら）が居宅として利用・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	・ 築後50年程度を経過し、屋内外の随所に経年劣化、摩滅及び破損、汚損等が窺える。 ・ 現占有者及びその占有権原等の概要は以下のとおりである。 【1階部分】 占有者：B 占有開始：平成6年頃 占有権原：賃借権 賃 料：月額10,000円（敷金無し） ※期間の定めの無い賃貸借契約 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照。 【2階部分】 占有者：J 占有開始：平成8年頃 占有権原：賃借権 賃 料：月額10,000円（敷金無し） ※期間の定めの無い賃貸借契約 ※詳細は、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ず、また、対象物件が築後相当年数を経過した共同住宅、居宅（貸家）及びその敷地であるが、将来安定的に収益を確保することが困難であり、適正な収益査定が困難なため、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4（土地）

物件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/㎡) 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
4	19,500	0.50	1,596.04	0.90	14,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 東伊豆-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,000\text{円}/\text{㎡} \times 97.4/100 \times 100/100 \times 100/115 \approx 19,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：－

◇地 域 格 差：公示地等は環境条件等に優る

イ 個 別 格 差：規模、形状、接面状況、高低差等

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

オ 共有持分：－

②-1 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
5	180,000	235.48	0.04	1,700,000

ウ 現価率：構造、用途、維持管理状況等を勘案して4%程度と査定した。

②-2 物件6（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
6	150,000	39.20	0.02	120,000

ウ 現価率：構造、用途、維持管理状況等を勘案して2%程度と査定した。

②-3 物件7（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
7	150,000	39.20	0.02	120,000

ウ 現価率：構造、用途、維持管理状況等を勘案して2%程度と査定した。

②-4 物件8（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
8	150,000	39.20	0.01	60,000

ウ 現価率：構造、用途、維持管理状況等を勘案して1%程度と査定した。

②-5 物件9（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
9	150,000	39.20	0.02	120,000

ウ 現価率：構造、用途、維持管理状況等を勘案して2%程度と査定した。

②-6 物件10（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
10	構造、用途、維持管理状況等を勘案して査定した。			10,000

②-7 物件11（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
11	160,000	101.27	0.02	320,000

ウ 現価率：構造、用途、維持管理状況等を勘案して2%程度と査定した。

②-8 物件12（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
12	構造、用途、維持管理状況等を勘案して査定した。			10,000

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、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 土地利用権等価額

物件 番号	建付地価額（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価額 (円) ア×イ＝ウ
4	14,010,000	0.4	法定地上権	5,600,000

イ 土地利用権等割合：物件5～12の物件4に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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
4	14,010,000	－ 5,600,000		0.7	0.6	3,530,000
5	1,700,000	＋ 1,500,000	0.7	0.7	0.6	940,000
6	120,000	＋ 490,000	－	0.7	0.6	260,000
7	120,000	＋ 490,000	－	0.7	0.6	260,000
8	60,000	＋ 490,000	－	0.7	0.6	230,000
9	120,000	＋ 490,000	－	0.7	0.6	260,000
10	10,000	＋ 490,000	－	0.7	0.6	210,000
11	320,000	＋ 660,000	0.7	0.7	0.6	290,000
12	10,000	＋ 990,000	－	0.7	0.6	420,000
一括価格(合計)						6,400,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

物件4の土地から控除した土地利用権等価格について、物件5～12の建物の利用状況、配置、建築面積等に鑑み、上記のとおり配分した。

ウ 占有減価修正：買受人に対抗することの出来る賃借権が付着した物件5及び物件11について、上記のとおりと判断した。

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、各建物の築年、構造、維持管理状態等に鑑みると、継続利用にあたっては相応の補修等費用を要すると思料されること、また、近い将来において解体費用等の発生も考えられ、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 地価調査基準地価格（東伊豆－1）

所 在：賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原849番59

価 格：23,000円／㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：156㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東6m私道

用途指定等：非線引都市計画区域、用途無指定（70%、300%）

地域の概要：一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位 置 図

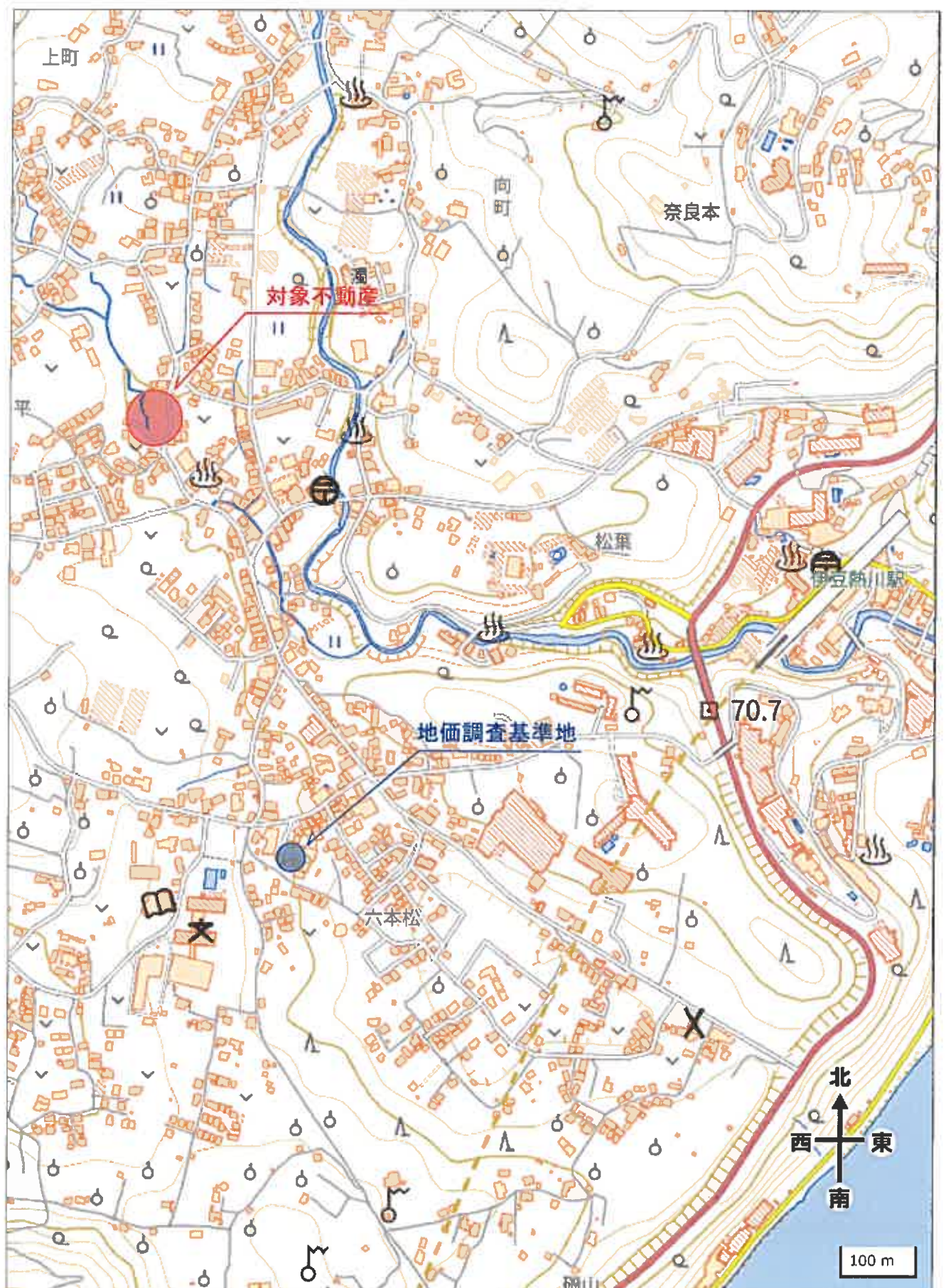
2 公 図 写

3 建物配置図

4 間 取 図

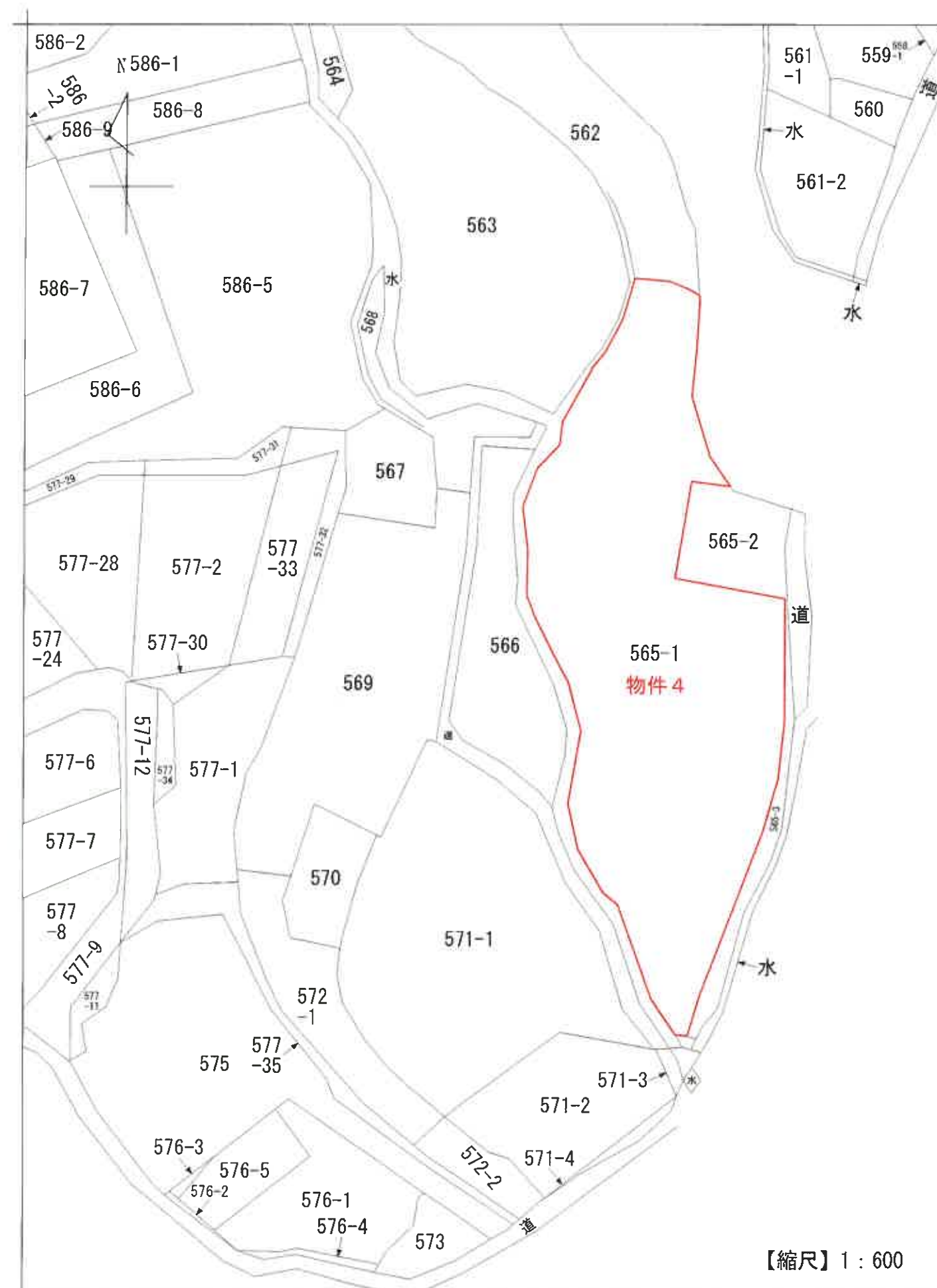
以 上

位置図



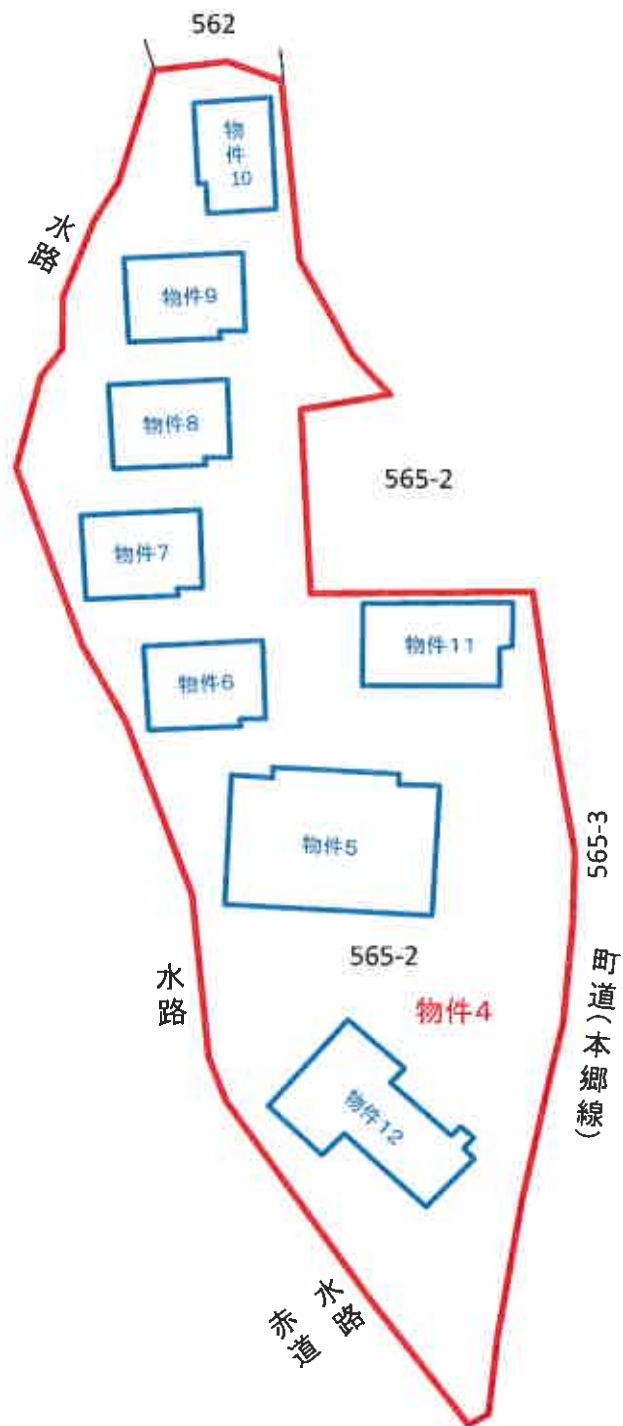
出典：国土地理院ウェブサイト「地理院地図」（加工して作成）

公図写



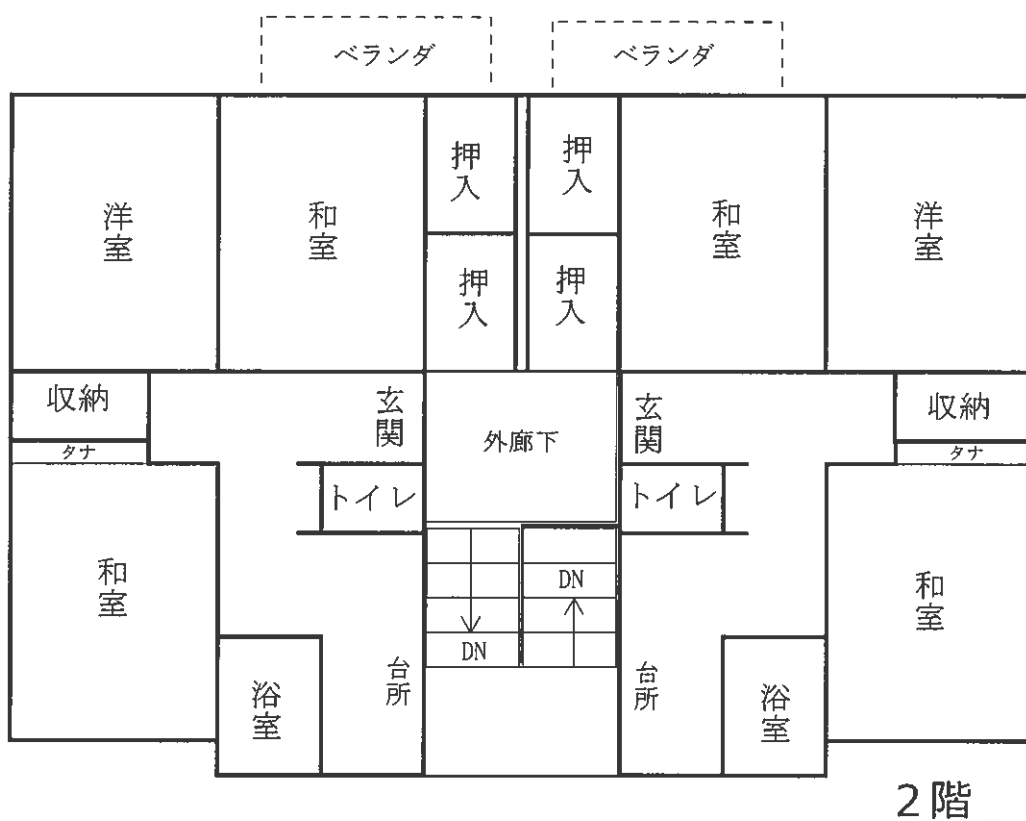
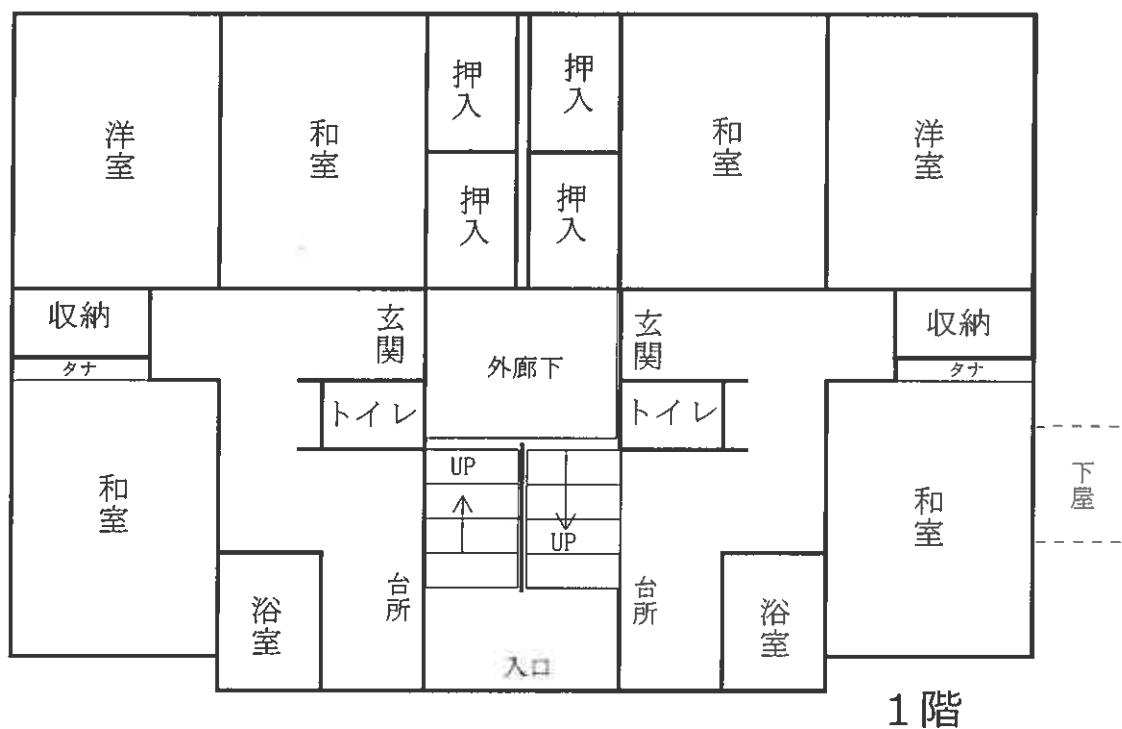
【縮尺】 1 : 600

建物配置図



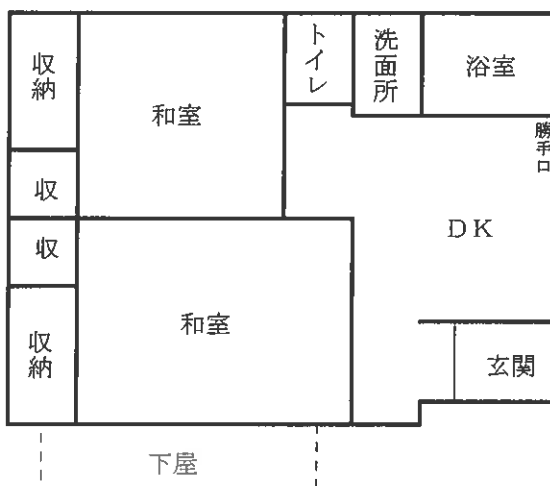
※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図 物件 5

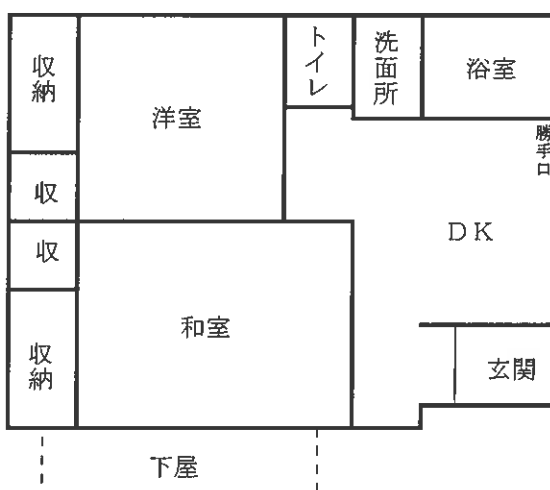


間取図

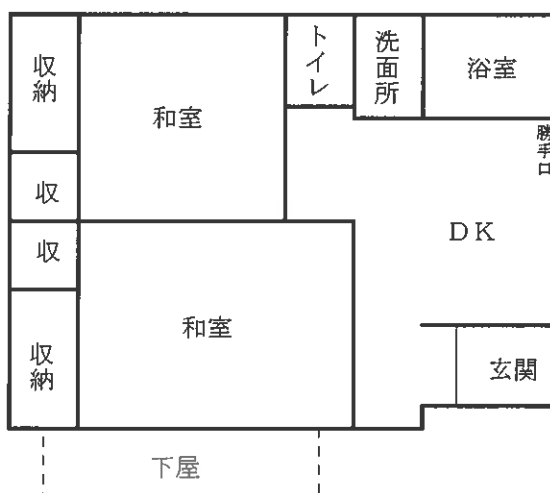
物件 6



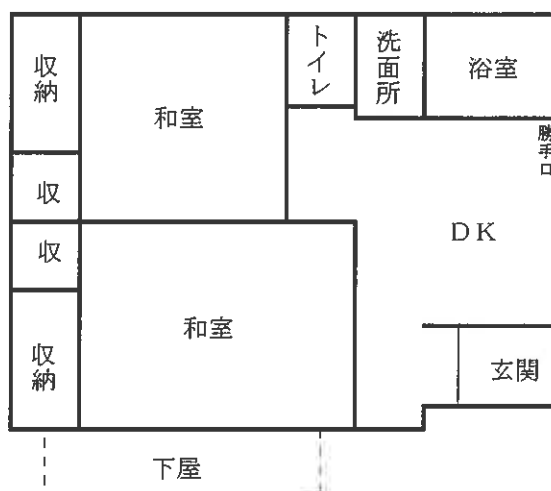
物件 7



物件 8

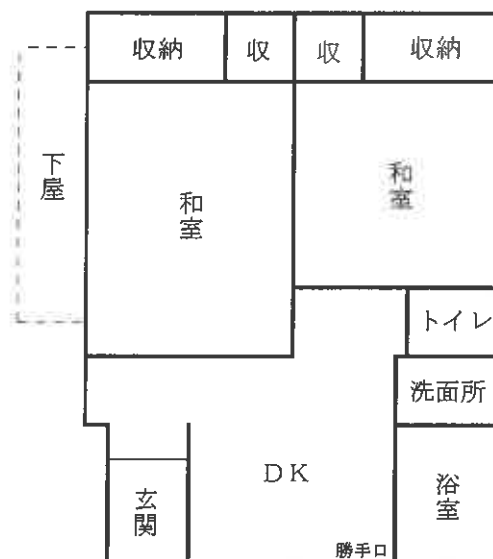


物件 9

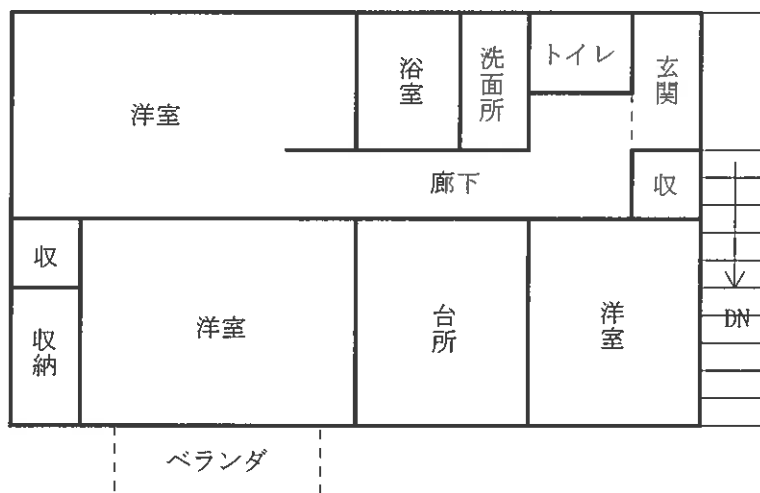


間取図

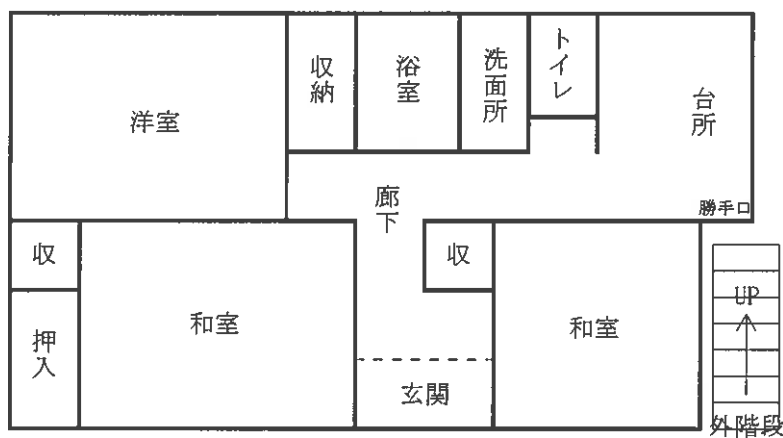
物件10



物件11



2階



1階

物件12

