

## 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 30 分から<br>令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                            |
| 開札期日                        | 日 時 令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場                                                                                                   |
| 売却決定<br>期日                  | 日 時 令和 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部                                                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                | 令和 7 年 5 月 22 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 7 年 5 月 23 日 午後 3 時 00 分まで                                                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法            | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 1,700,000<br>1,360,000 | 一括       | 340,000    | 140,763  | 0        |
| 1    | 260,000                |          |            |          |          |
| 2    | 560,000                |          |            |          |          |
| 3    | 880,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川  
 地 番 983番3  
 地 目 宅地  
 地 積 46.94平方メートル
  
- 2 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川  
 地 番 984番12  
 地 目 宅地  
 地 積 102.98平方メートル
  
- 3 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川 984番地12、98  
 3番地3  
 家屋 番号 984番12  
 種 類 店舗居宅  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建  
 床 面 積 1階 61.98平方メートル  
           2階 95.04平方メートル  
           3階 123.40平方メートル  
           4階 124.36平方メートル  
           5階 111.57平方メートル  
           6階 5.81平方メートル  
 (現況)  
 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川 984番地12、98  
 3番地3、984番地25、982番地13  
 床 面 積 1階 61.98平方メートル  
           2階 約112平方メートル  
           3階 123.40平方メートル  
           4階 124.36平方メートル  
           5階 111.57平方メートル

## 物 件 目 録

6階 5. 8 1 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】

・1階、2階部分につき、Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

・その余の部分につき、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3】

本件建物のために、その敷地(地番982番13, 所有者D)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

【物件番号1, 2】

物件番号1の土地と物件番号2の土地の間に官地(地番984番25)が介在し、一体として利用されている。

《 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 賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川  
 地 番 983番3  
 地 目 宅地  
 地 積 46.94平方メートル
  
- 2 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川  
 地 番 984番12  
 地 目 宅地  
 地 積 102.98平方メートル
  
- 3 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川 984番地12、98  
 3番地3  
 家屋 番号 984番12  
 種 類 店舗居宅  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建  
 床 面 積 1階 61.98平方メートル  
           2階 95.04平方メートル  
           3階 123.40平方メートル  
           4階 124.36平方メートル  
           5階 111.57平方メートル  
           6階 5.81平方メートル  
 (現況)  
 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川 984番地12、98  
 3番地3、984番地25、982番地13  
 床 面 積 1階 61.98平方メートル  
           2階 約112平方メートル  
           3階 123.40平方メートル  
           4階 124.36平方メートル  
           5階 111.57平方メートル



## 物 件 目 録

6 階 5.81 平方メートル



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1乃至3)

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 賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川  
 地 番 983番3  
 地 目 宅地  
 地 積 46.94平方メートル
  
- 2 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川  
 地 番 984番12  
 地 目 宅地  
 地 積 102.98平方メートル
  
- 3 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川 984番地12、98  
 3番地3  
 家屋 番号 984番12  
 種 類 店舗居宅  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建  
 床 面 積
 

|    |              |
|----|--------------|
| 1階 | 61.98平方メートル  |
| 2階 | 95.04平方メートル  |
| 3階 | 123.40平方メートル |
| 4階 | 124.36平方メートル |
| 5階 | 111.57平方メートル |
| 6階 | 5.81平方メートル   |



(土地・建物用)

|                |                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                |  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり                                                    |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している                                                                                                                      |  |  |  |
| 下記以外の建物(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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3                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)                                                     |  |  |  |
|                | <input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積:         1階 61.98平方メートル<br>2階 約112平方メートル<br>3階 123.40平方メートル<br>4階 124.36平方メートル<br>5階 111.57平方メートル<br>6階 5.81平方メートル |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                    |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 店舗 居宅 として占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                 |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件3 関係)                                      |          |                                                                                                                                                                                                                   |  |
|---------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                    |          | <input type="checkbox"/> 全部 ■1、2階部分                                                                                                                                                                               |  |
| 占有者                                                     |          | <input type="checkbox"/> 債務者 ■C                                                                                                                                                                                   |  |
| 占有状況                                                    |          | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 ■店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■A(本件所有者))の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |          |                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 占有権原                                                    |          | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                       |  |
| 占有開始時期                                                  |          | 令和 4年頃                                                                                                                                                                                                            |  |
| 最初の<br>契約等                                              | 契約日      | 令和 4年頃                                                                                                                                                                                                            |  |
|                                                         | 期間       | 令和 4年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                       |  |
| 更新の種類別                                                  |          | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                         |  |
| 現在の<br>契約等                                              | 期間       | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                   |  |
|                                                         | 貸主       | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                   |  |
| 当事者                                                     | 借主       | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                   |  |
|                                                         | 賃料・支払時期等 | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                      |  |
| 敷金・保証金                                                  |          | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                           |  |
| 特約等                                                     |          | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                       |  |
| その他                                                     |          | 2<br>3                                                                                                                                                                                                            |  |
| 執行官の意見                                                  |          | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(目的外土地用〈单独〉)

## 目的外土地の概況（物件3関係）

|             |   |                                                                                                                                                                                |                                                                                               |
|-------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所           | 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川                                                                                                                                                                  |                                                                                               |
| 地           | 番 | 9 8 2 番 1 3                                                                                                                                                                    |                                                                                               |
| 地           | 目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |                                                                                               |
| 地           | 積 | 7. 8 1 平方メートル                                                                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約                      平方メートル |
| 所           | 有 | 者                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D)                  |
| そ の 他 の 事 項 |   |                                                                                                                                                                                |                                                                                               |

■関係人(■A(建物所有者) ■D(目的外土地所有者))の陳述の要旨

|        |                           |                                                                                                                                                                          |  |  |  |
|--------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 占有権原   |                           | <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                 |  |  |  |
| 占有開始時期 |                           | 昭和60年 4月頃                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 最初の契約等 | 契約日                       | 昭和60年 4月頃                                                                                                                                                                |  |  |  |
|        | 期間                        | 昭和60年 4月頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" 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                                                                                |  |  |  |
| 現在の契約等 | 期間                        | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                       |  |  |  |
|        | 貸主                        | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                        |  |  |  |
| 当事者    | 借主                        | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                        |  |  |  |
|        | 地代・支払時期等 毎 金 円 (毎 限り 分支払) |                                                                                                                                                                          |  |  |  |
| 地代前払   |                           | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)                                                                                                        |  |  |  |
| 敷金・保証金 |                           | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )                                                 |  |  |  |
| 特約等    |                           |                                                                                                                                                                          |  |  |  |
| 地代滞納   |                           | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)                                                                                                 |  |  |  |
| 契約解除   |                           | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )                                                                                                              |  |  |  |
| 訴訟提起等  |                           | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br><input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( ) |  |  |  |
| その他    |                           |                                                                                                                                                                          |  |  |  |
| 執行官の意見 |                           | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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の土地は、北西側で県道熱川片瀬線に接道している。
- 2 物件1の土地と物件2の土地の間に官地（984番25 用悪水路 旧賀茂郡東伊豆町所有）が介在し、官地を含めた一画地として利用されている。官地に関しては、今後、払い下げ等の手続きが必要とのことである。

建物について

- 1 本件建物は全体的に経年劣化しており、雨漏りも複数箇所存在し、壁、天井が損傷している箇所も複数存在する。
- 2 本件建物1階には、2階からのみ侵入可能であるが、動かすことが困難な動産が階段付近に存在していることから、1階に出入り出来ない状態である。

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<br>(当事者等との関係)         | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>■ A<br/>(本件所有者)</p>    | <p>1 本件建物の3階から6階までは、私と妻が居宅として使用しています。目の前の道路からの出入りは、3階部分で行っています。</p> <p>2 本件建物の2階では、Cが2年位前まで居酒屋を営んでいて、1階にも同人の荷物を置いて使用していました。当時は賃料を払ってもらっていましたが、2年位前に居酒屋をやめて、その時点で賃貸借は解除となりましたので、それ以降賃料は払ってもらっていません。</p> <p>3 賃貸借は解除となりましたが、1階2階の荷物はそのままでした。Cはすぐに荷物を取りに来るので、それまでそのままの状態、荷物を置かせてほしいと言ったので、私も了承しました。</p> <p>4 現在、Cの居所はわかりませんが、以前聞いた電話番号は知っています。現在、離婚をして名字が変わっているという話を、誰からかは忘れましたが聞きました。</p> <p>5 昭和60年4月頃、本件建物2階への出入り口として階段を造り、その敷地として物件1の土地に隣接する982番13の土地を、土地所有者から無償で、期限も定めることなく借りました。現在、その土地の所有者は、当時の所有者の孫の名義になっていますが、現在の所有者も無償で借り受ける事を了承しています。</p> <p>6 物件1の土地と物件2の土地の間に官地が存在していますが、建物建築当初から敷地の一部として使用していたと思います。使用についての経緯等はわかりません。所有者である市の方から何か言われたこともありませんし、地代を請求されたこともありません。</p> <p>7 本件建物は、至る所損傷していて、原因箇所がわからない雨漏りも全体的にしています。また、以前あった大きな地震の時に、3階出入り口にあるシャッターが開かなくなりました。</p> <p>8 以前は、隣接するホテルから温泉を引いていましたが、現在は引いていません。その際に使用していたパイプはそのままだと思います。</p> |
| <p>■ D<br/>(目的外土地所有者)</p> | <p>1 本件建物の敷地の一部として、私が所有する982番13の土地を本件所有者に無償で貸していることに間違いありません。</p> <p>2 982番13の土地は、現在私の所有となっていますが、本件所有者に貸し始めたのは、私の祖母が所有者になった前である昭和60年4月頃だったと聞いています。</p> <p>3 無償で貸すにあたり、契約書等の書面は作成せず、口頭によるものだったと聞いています。</p> <p>4 本件土地建物が、競売により第三者の所有になった際は、新しい所有者の方と、982番13の土地について話し合いをしたいと思っています。</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

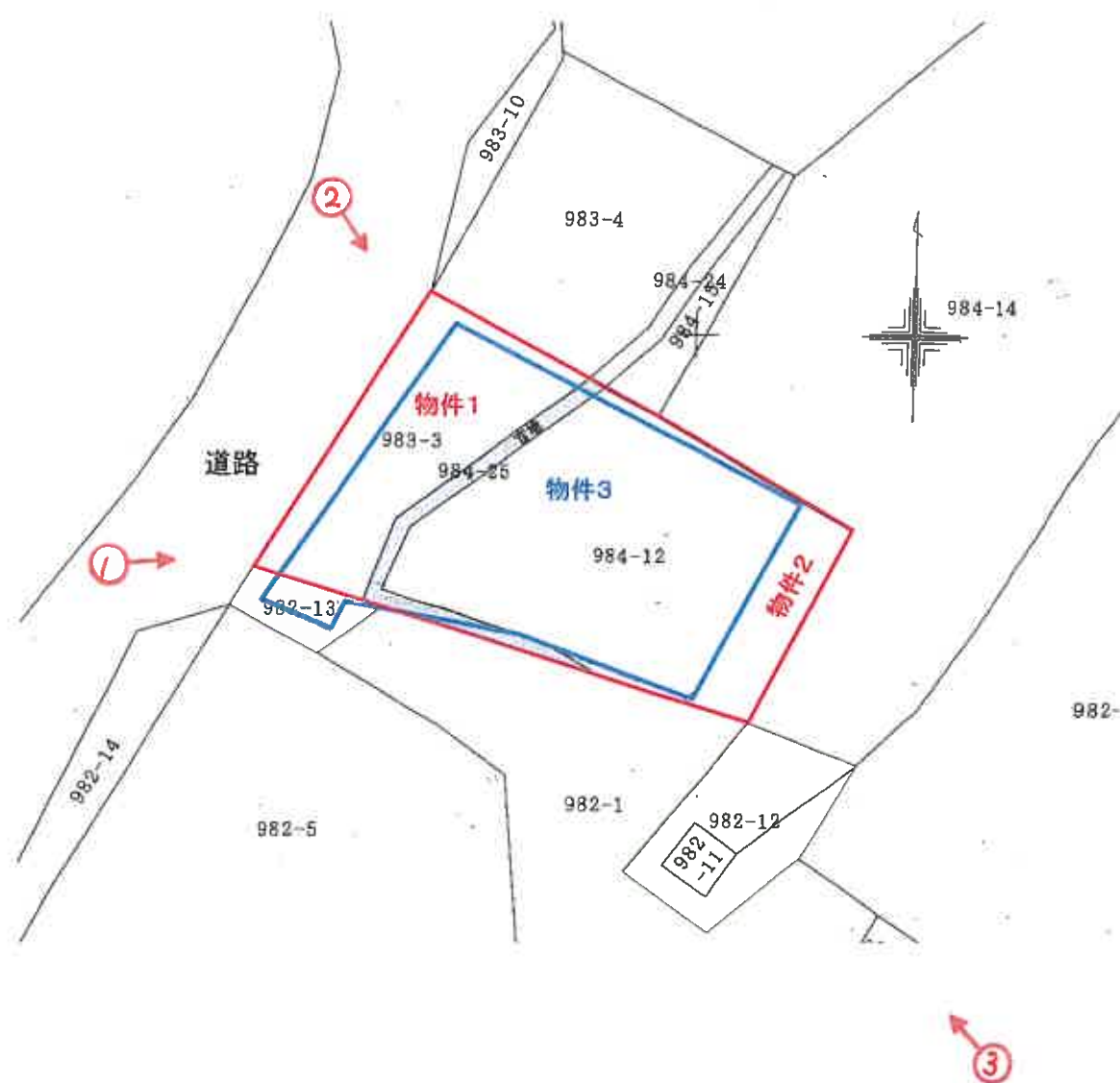
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等               | 調 査 の 方 法 等                                         |
| 6年5月31日 (金)<br>: : :                                                                                                                                                                                                                                                                                | 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<br>(郵送・返送用封筒(切手各304円貼付)添付) |
| 6年6月17日 (月)<br>10:20 - 10:32                                                                                                                                                                                                                                                                        | 静岡地方法務局<br>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)<br>13:00 - 13:40                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地                     | 本件所有者Aと面談<br>1 物件特定・事情聴取・写真撮影<br>2 現況調査期日通知書交付      |
| 6年7月1日 (月)<br>14:35 - 14:38                                                                                                                                                                                                                                                                         | 東伊豆町役場                    | 接面道路調査                                              |
| 6年7月17日 (水)<br>10:20 - 12:30                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地                     | 本件所有者Aと面談<br>1 占有等確認・間取調査・写真撮影<br>2 評価人同行           |
| 6年7月17日 (水)<br>13:00 - 13:10                                                                                                                                                                                                                                                                        | 目的外土地所有者宅<br>(賀茂郡東伊豆町奈良本) | 目的外土地所有者Dと面談<br>事情聴取                                |
| 年 月 日 ( )<br>: : :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |                                                     |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

## +52353.183



# 建物配置図



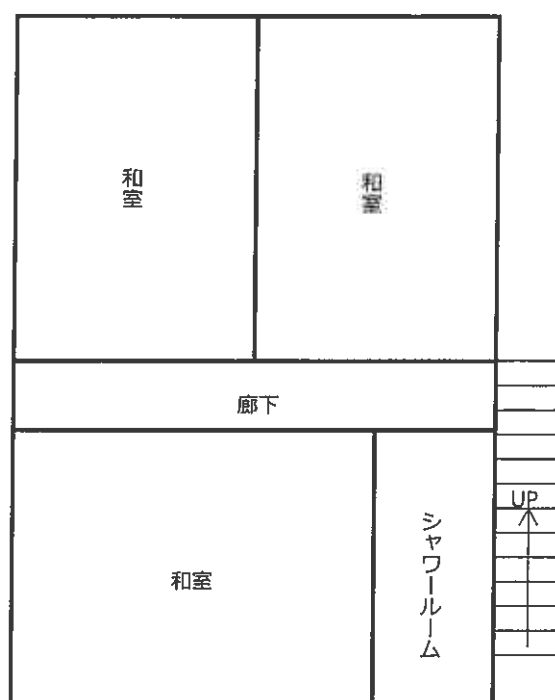
♂写真撮影方向



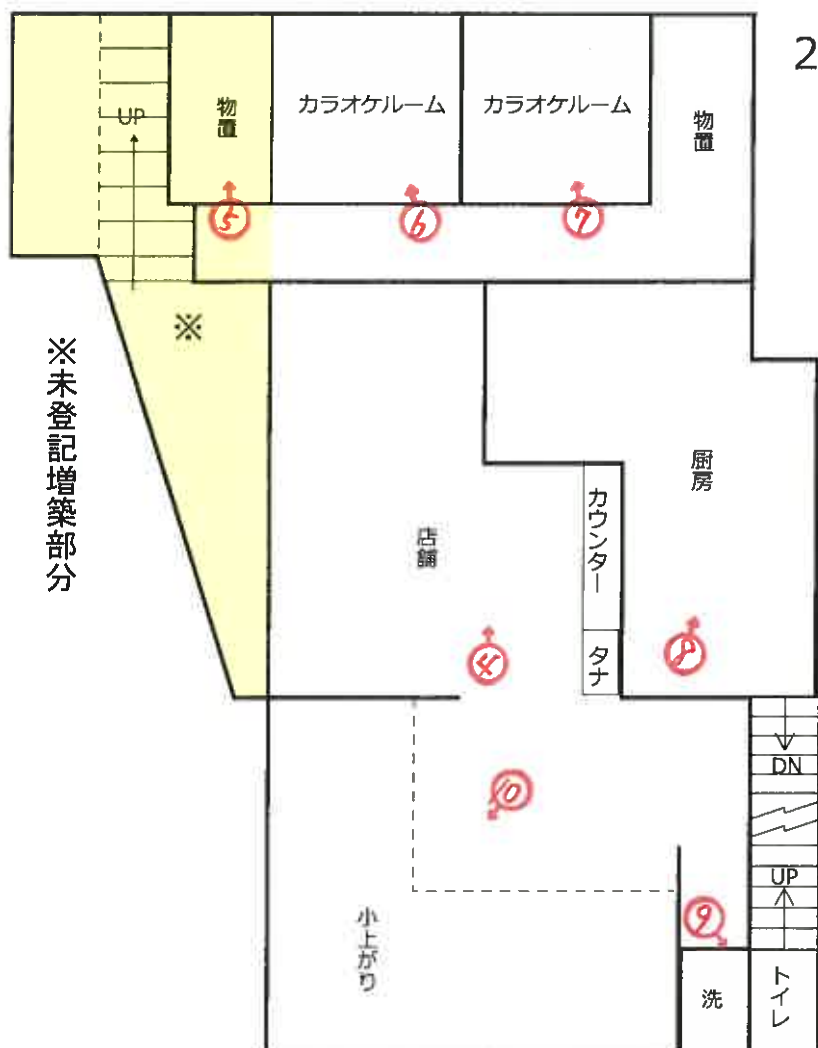
※公図、国調資料、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図  
物件3

1 階



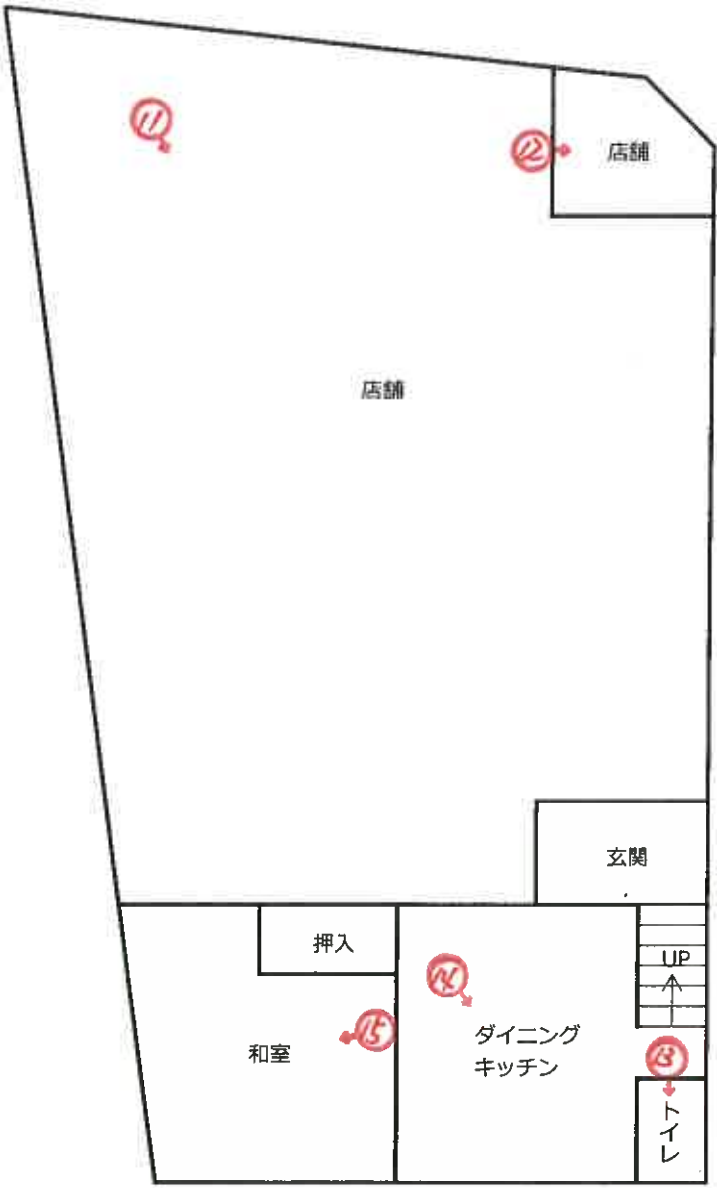
2 階



( 10 枚目)

♂写真撮影方向

3階



# 間取図 物件3



( 12 枚目)

♂写真撮影方向

写真 1

物件 3



写真 2

物件 3



写真3

物件3



写真4

2階



写真5

2階



写真6

2階



写真 7

2 階



写真 8

2 階



写真 9

2 階



写真 1 0

2 階



写真 1 1

3 階



写真 1 2

3 階



写真 1 3

3 階



写真 1 4

3 階



写真 1 5

3 階



写真 1 6

4 階



写真 1 7

4 階



写真 1 8

4 階



( 2 1 枚目 )

写真 1 9

4 階



写真 2 0

4 階



写真 2 1

4 階



写真 2 2

4 階



( 2 3 枚目 )

写真 2 3

4 階



写真 2 4

4 階



写真 2 5

4 階



写真 2 6

4 階



写真 2 7

5 階



写真 2 8

5 階



( 2 6 枚目 )

写真 2 9

5 階



写真 3 0

5 階



( 2 7 枚目 )

写真 3 1

5 階



写真 3 2

5 階



写真 3 3

6 階



写真 3 4

屋上



(写真撮影方向の図示は省略)

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 1 ～ 3 >

評価人 不動産鑑定士  
海野 克明 印

令和6年8月23日付けにて評価・提出致しました「令和6年(ケ)第35号<物件1～3>」の評価書につきまして、6ページの下記下線部分を以下のとおり加筆・訂正いたします。

2-1 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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）：昭和39年10月10日（登記）<br>経 過 年 数：約60年<br>経済的残存耐用年数：乏しい                                                                                                                                                                                                                                |
| 仕 様                     | 構 造： <u>鉄筋コンクリート造6階建</u><br>屋 根：陸屋根<br>外 壁：吹付等<br>内 壁：ボード、クロス、 <u>塗壁等</u><br>天 井：ボード、板張等<br>床：畳、コンクリート、フロアタイル等<br>設 備：電気、給排水、衛生<br>その他：                                                                                                                                                     |
| 床面積（現況）                 | 2階：約112㎡（未登記増築部分約17㎡あり）<br>※その他はほぼ登記どおり                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 現 況 用 途 等               | 現況用途：店舗、居宅<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 品 等                     | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 保 守 管 理 の<br>状態         | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 建 物 の 利 用<br>状況         | 建物所有者及びその他の者が店舗（閉業）、居宅等として利用・占有している。<br>※ 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                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件建物は東伊豆町所有の官地（984番25）及び目的外土地1（982番13）に跨在する。前者は国土調査に伴い平成31年頃に起こされた土地（登記地目は用悪水路）で、新築当初より跨在したものと思われる（当時は無地番）。後者は主として未登記増築部分の底地であり、昭和60年4月頃より当時の土地所有者との口頭契約により無償で使用している（使用貸借）。</li> <li>・ 本件土地内に高低差があるため、外観上の1階（前面道路と等高な店舗部分）は登記上の3階に該当する。</li> </ul> |

以 上

令和 6 年（ケ）第 35 号  
令和 6 年 7 月 17 日現地調査  
令和 6 年 8 月 23 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

海野 克明 印

物 件 目 録

1 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川  
地 番 983 番 3  
地 目 宅地  
地 積 46.94 平方メートル  
所有者 A

2 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川  
地 番 984 番 12  
地 目 宅地  
地 積 102.98 平方メートル  
所有者 A

3 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川 984 番地 12、98  
3 番地 3  
家屋 番号 984 番 12  
種 類 店舗居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建  
床 面 積 1 階 61.98 平方メートル  
2 階 95.04 平方メートル  
3 階 123.40 平方メートル  
4 階 124.36 平方メートル  
5 階 111.57 平方メートル  
6 階 5.81 平方メートル  
所有者 A

## 第1 評価額

| 一括価格          |             |
|---------------|-------------|
| 金 1,700,000 円 |             |
| 内訳価格          |             |
| 物件1 (土地)      | 金 260,000 円 |
| 物件2 (土地)      | 金 560,000 円 |
| 物件3 (建物)      | 金 880,000 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、2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をとらなければならない場合があること、瑕疵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 | <p>・所 在：賀茂郡東伊豆町奈良本字熱川<br/>984番地12、983番地<br/>3、984番地25、982<br/>番地13</p> <p>・床面積：1階 61.98㎡<br/>2階 約112㎡<br/>(※未登記増築部分約17㎡)<br/>3階 123.40㎡<br/>4階 124.36㎡<br/>5階 111.57㎡<br/>6階 5.81㎡</p> |
| 特 記 事 項                                     |            |                                                                                                                                                                                        |
| <p>・物件1、2の土地（及び官地並びに目的外土地）上に物件3の建物が存する。</p> |            |                                                                                                                                                                                        |

※ 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                                                      | 伊豆急行線「伊豆熱川」駅の南東方 直線距離約250m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                    |
| 付 近 の 状 況                                                      | 飲食店や土産物店等が建ち並ぶ温泉街の商業地域                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                    |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規<br>制を考慮しな<br>い一般的な規<br>制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ペ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                    | 非線引都市計画区域<br>用途無指定<br>70%<br>400%<br>—<br>—                                                                                        |
| 画 地 の 状 況                                                      | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                            | 149.92m <sup>2</sup> (登記：物件1、2合計)<br>ほぼ台形<br>間口約11m、奥行約17m<br>地域的には南西～南東方複合的傾斜<br>北西側路面とほぼ等高～低く接面する中間画地<br>物件1と物件2の間に水路が介在(特記事項参照) |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                               | 北西側幅員約5.2～5.7mの舗装県道(建築基準法上の道路)                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                    |
| 土 地 の 利 用<br>状 況                                               | 現況利用…物件3の建物敷地等として利用されている<br>目的外建物の有無…なし<br>その他…特になし                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                    |
| 供 給 処 理 施 設                                                    | 上 水 道 あり<br>ガ ス 配 管 なし<br>下 水 道 なし<br><br>(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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1の土地の北西側にて現況幅員約5.2～5.7m程度の舗装県道（熱川片瀬線）と接面する。<br/>本件土地及びその隣接地上に存する建物は近接して建築されているうえ敷地内に高低差があるため南西側及び南東側隣地との境界部等、詳細は目視不能であるが、本件土地は南～南東方に向かって傾斜していると考えられ、本件土地南東端部付近は先述道路面より数m程度低いと思われる。<br/>静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）の適用及び詳細は静岡県下田土木事務所都市計画課にて確認されたい。</li> <li>・ 本物件は海岸部に近接しており、本件土地の南東端部付近まで津波災害警戒区域の指定がある。</li> <li>・ 物件1と物件2の土地の間に官地（984番25、東伊豆町が所有する用悪水路）介在し、物件3の建物敷地の一部となっている。<br/>当該土地は平成31年頃の国土調査により起こされた土地であり、本来的には払い下げ（場合によっては付け替え或いは占用許可）を受ける必要があると思われるところ、こうした手続きを経ないまま現在に至っている。<br/>このことに関しては東伊豆町建設整備課にて確認を要す。</li> <li>・ 物件1の土地の南西側に存する土地（982番13、Dが所有する宅地）についても、物件3の建物敷地の一部となっている。</li> <li>・ 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。</li> </ul> |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2-1 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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）：昭和39年10月10日（登記）<br>経 過 年 数：約60年<br>経済的残存耐用年数：乏しい                                                                                                                                                                                                                                   |
| 仕 様                     | 構 造：鉄筋コンクリート6階建<br>屋 根：陸屋根<br>外 壁：吹付等<br>内 壁：ボード、クロス、塗壁等<br>天 井：ボード、板張等<br>床：畳、コンクリート、フロアタイル等<br>設 備：電気、給排水、衛生<br>その他：                                                                                                                                                                         |
| 床面積（現況）                 | 2階：約112㎡（未登記増築部分約17㎡あり）<br>※その他はほぼ登記どおり                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 現 況 用 途 等               | 現況用途：店舗、居宅<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 品 等                     | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 保 守 管 理 の<br>状態         | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 建 物 の 利 用<br>状況         | 建物所有者及びその他の者が店舗（閉業）、居宅等として利用・占有している。<br>※ 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                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件建物は東伊豆町所有の官地（984番25）及び目的外土地1（982番13）に跨在する。前者は国土調査に伴い平成31年頃に起こされた土地（登記地目は用悪水路）で、新築当初より跨在したものであると思われる（当時は無地番）。後者は主として未登記増築部分の底地であり、昭和60年4月頃より当時の土地所有者との口頭契約により無償で使用している（使用貸借）。</li> <li>・ 本件土地内に高低差があるため、外観上の1階（前面道路と等高な店舗部分）は登記上の3階に該当する。</li> </ul> |

登記上の3階から2階、更に2階から1階に至る既登記部分の屋内階段は閉鎖されており、往来が出来ない状況となっている。

- ・登記上の1階（現況地下2階）は居室、2、3階（現況地下1階、地上1階）は店舗（いずれも閉業）であり、4～6階（現況地上2～4階）は居宅等（登記上の6階は塔屋：階段室のみ）である。
- ・主として目的外土地1（982番13）上に存する未登記増築部分は屋外から地下1階（登記上の2階）に至る階段、通路、物置等であり、利用上の一体性に鑑み、当該階層に帰属する床面積と判断した。なお、登記上の1、2階はかつて第三者に賃貸（飲食店等）されており、当時の賃借人Cが利用していた動産類が現在もそのままの状態に残存する（占有者Cに係る現在の占有権原は期間の定めのない使用借権）。
- ・築後約60年程度を経過しており、建物内において複数の雨漏り箇所が見受けられるほか、随所に汚損、破損、設備の劣化、陳腐化等が見受けられる。また、建物外部についても劣化、汚損等が窺え、継続利用にあたっては相応の補修費用を要すると思料する。
- ・アスベスト使用状況については不明であり、詳細については別途専門調査機関の調査を要する。
- ・本件建物が跨在する土地の概要は以下のとおりである。

【官 地】 地 番：984番25  
地 目：用悪水路  
地 積：9.56㎡  
所 有 者：東伊豆町

【目的外土地1】 地 番：982番13  
地 目：宅地  
地 積：7.81㎡  
所 有 者：D

※当該土地の利用については当時の土地所有者と本件建物所有者との人的関係に基づく恩恵的な契約（口頭）である。利用料は無償であり、期間の定めも無い使用借権である。（占有開始は昭和60年4月頃とのこと）。

従って、本物件を競落した第三者が同条件で利用を継続できるか否かは不明である。

- ・その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。

## 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、また、対象物件は閉業した店舗及び居宅等とその敷地で、築後相当年数を経過し安定的、永続的な収益想定が困難であるため、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、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<br>番号 | 標準面地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|-------------------------------|
| 1        | 41,700               | 0.80            | 46.94           | 0.90      | 1,410,000                     |
| 2        | 41,700               | 0.80            | 102.98          | 0.90      | 3,090,000                     |

#### ア 標準面地価格（公示価格等からの規準）

基準地 東伊豆5-1

公示価格等      時点修正      標準化補正      地域格差      標準面地価格  
 $53,400\text{円}/\text{㎡} \times 97.5/100 \times 100/100 \times 100/125 \approx 41,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地は接近条件に劣るが、街路条件、環境条件等に優る。

イ 個 別 格 差：高低差、接面状況等の要因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額を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝ エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|--------------------------|
| 3        | 200,000             | 539                | 0.01     | 1,080,000                |

【主】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 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<br>番号        | 建付地価額（円）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価額<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|-----------------|---------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1               | 1,410,000     | 0.4           | 法定地上権 | 560,000                  |
| 2               | 3,090,000     | 0.4           | 法定地上権 | 1,240,000                |
| ※官地(984番25)     |               | 0.1           | 場所的利益 | 30,000                   |
| ※目的外土地1(982番13) |               | 0.1           | 使用借権  | 30,000                   |
| 合計              |               |               |       | 1,860,000                |

※目的外土地に係る土地利用権等価額については、物件3の利用状況、面積等に鑑み上記のとおり査定した。

イ 土地利用権等割合：物件3の物件1、2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。また、物件3の官地及び目的外土地1に係る土地利用権等をそれぞれ場所的利益、使用借権と判定し、その割合をそれぞれ10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号      | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ) × ウ<br>× エ × オ |
|---------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------------|
| 1             | 1,410,000                        | － 560,000                             |                 | 0.5            | 0.6             | 260,000                            |
| 2             | 3,090,000                        | － 1,240,000                           |                 | 0.5            | 0.6             | 560,000                            |
| 3             | 1,080,000                        | ＋ 1,860,000                           | －               | 0.5            | 0.6             | 880,000                            |
| 一 括 価 格 (合 計) |                                  |                                       |                 |                |                 | 1,700,000                          |

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

物件1、2の土地から控除した土地利用権等価格及び官地並びに目的外土地1に係る土地利用権等価格を加算し、以下のとおり求めた。

|              |          |             |          |          |
|--------------|----------|-------------|----------|----------|
| 物件1          | 物件2      | 官地          | 目的外土地1   | 加算額      |
| [物件3]        | 560,000円 | ＋1,240,000円 | ＋30,000円 | ＋30,000円 |
| ＝ 1,860,000円 |          |             |          |          |

ウ 占有減価修正：－

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、建物が官地及び目的外土地上に跨在すること、建物は老朽化が顕著であり、継続利用にあたっては相応の補修費用を要すると思料されるうえ、将来的に解体費等の費用が発生すると考えられること等の理由により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5-1)

所 在：東伊豆町稲取字清水4 1 7 番 1

価 格：53,400円/㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：76㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側8m県道

用途指定等：非線引都市計画区域

用途無指定(建ぺい率70%、容積率300%)

地 域 の 概 要：小売店舗のほかに事務所等も見られる商業地域

## 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

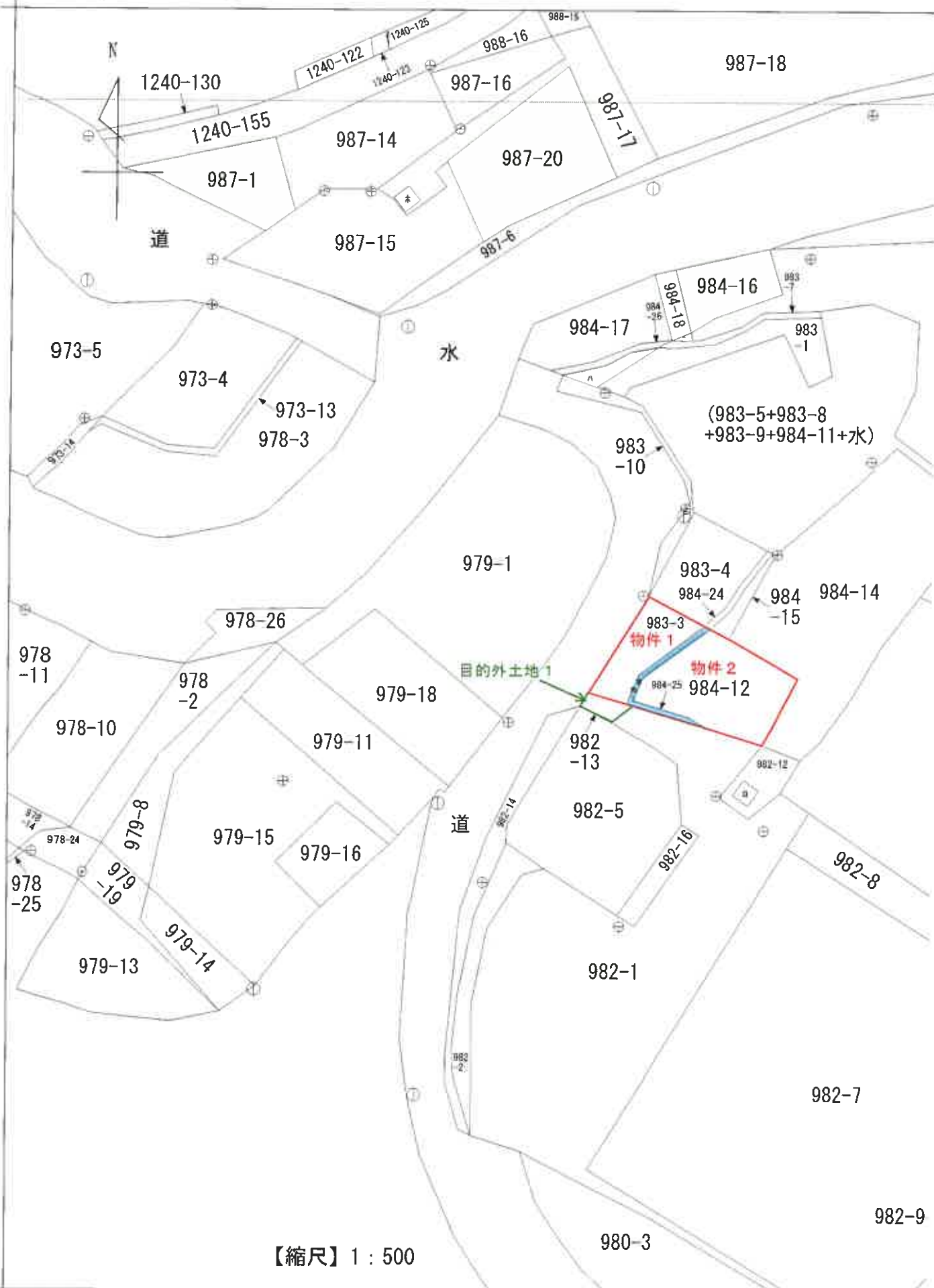
## 位置図



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

1240-124 983-6 木 987-12  
982-11 984-9



【縮尺】1 : 500

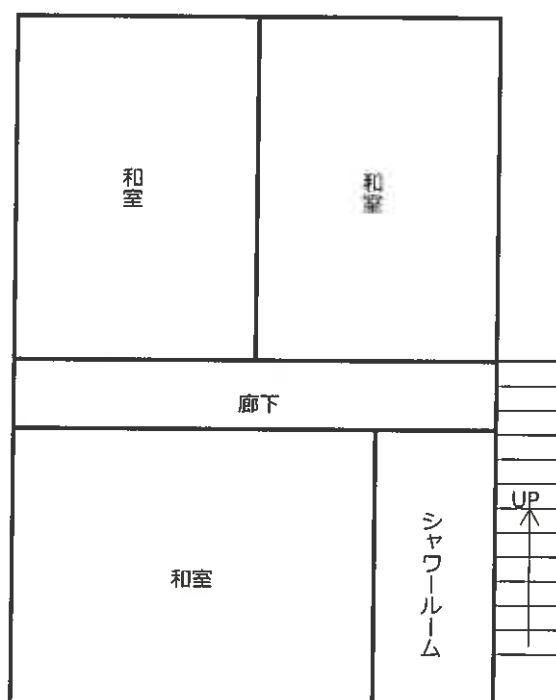
# 建物配置図



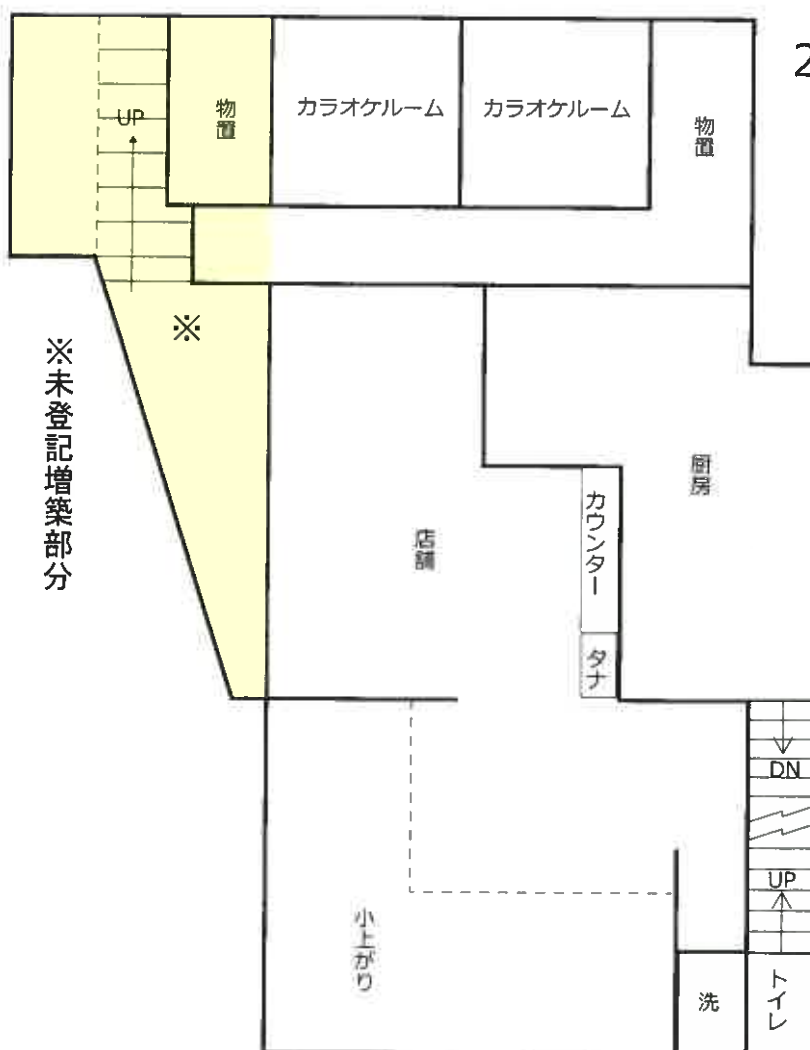
※公図、国調資料、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図  
物件 3

1 階



2 階



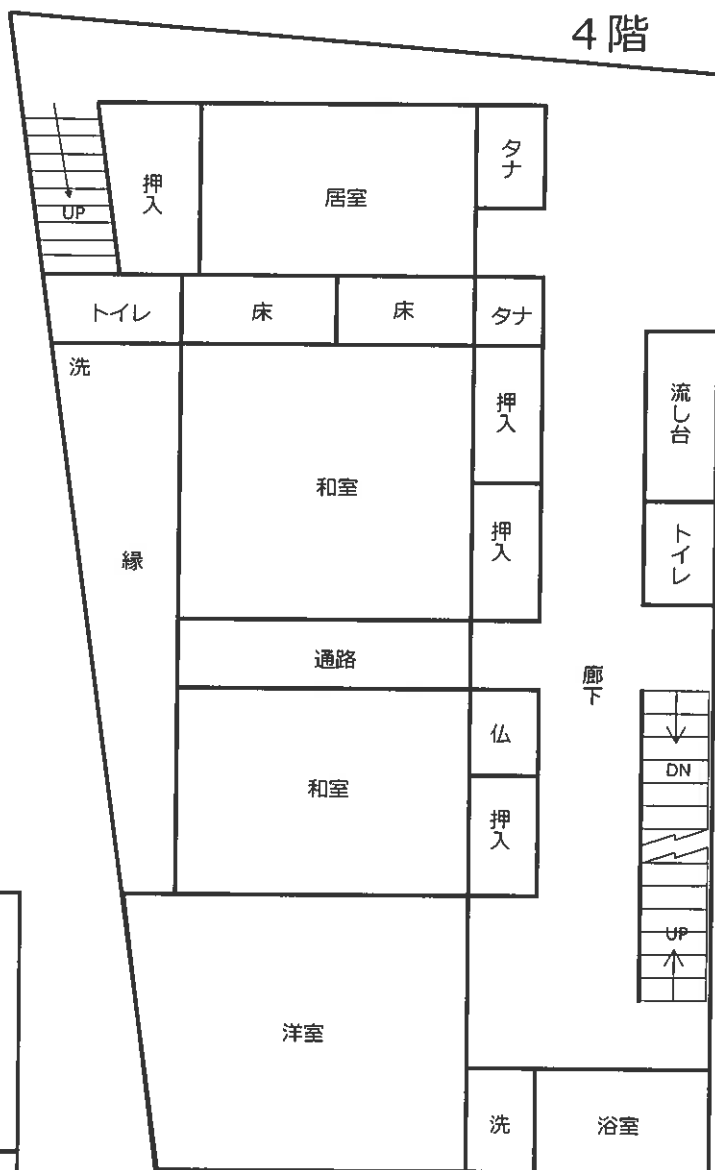
間取図  
物件 3

3 階

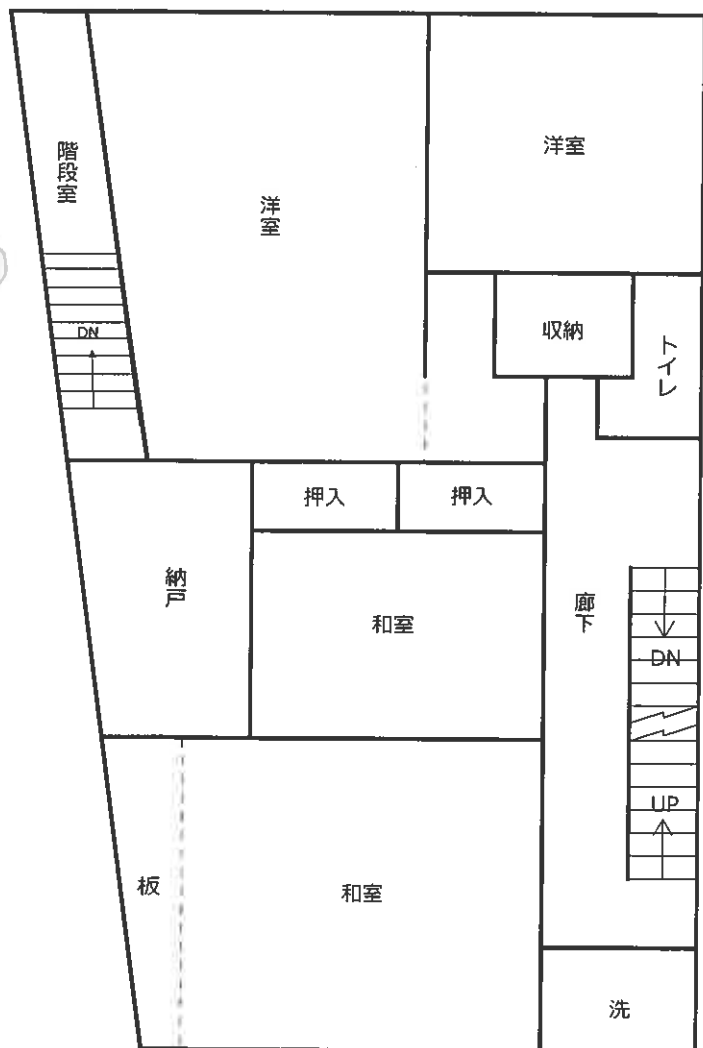


間取図  
物件 3

4階



5階



6階

