

## 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<br>令和 7 年 5 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                                                         |
| 開札期日                         | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 5 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>静岡地方裁判所沼津支部売却場                                                                                          |
| 売却決定<br>期日                   | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 6 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>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 2 2 日 午後 1 時 0 0 分から<br>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<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 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 目 録

13 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字赤松  
 地 番 1265 番 5  
 地 目 宅地  
 地 積 393.38 平方メートル

14 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字赤松 1265 番地 5  
 家屋 番号 1265 番 5  
 種 類 共同住宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 94.34 平方メートル  
 2 階 94.34 平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅 倉庫  
 構 造 木造・鉄骨造瓦葺地下 1 階付 2 階建  
 床 面 積 1 階 94.34 平方メートル  
 2 階 94.34 平方メートル  
 地下 1 階 約 55 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13, 14】

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14】

#### 賃借権-①

範 囲 2階東側部分  
賃借人 N  
期 限 定めなし  
賃 料 月額35,000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階西側部分  
賃借人 O  
期 限 定めなし  
賃 料 月額35,000円  
敷 金 なし  
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14】

- ・1階西側部分につき、M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。
- ・1階東側部分につき、L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。

---

## 5 その他買受への参考となる事項

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

13 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字赤松  
 地 番 1265番5  
 地 目 宅地  
 地 積 393.38平方メートル

14 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字赤松 1265番地5  
 家屋 番号 1265番5  
 種 類 共同住宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 94.34平方メートル  
 2階 94.34平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅 倉庫  
 構 造 木造・鉄骨造瓦葺地下1階付2階建  
 床 面 積 1階 94.34平方メートル  
 2階 94.34平方メートル  
 地下1階 約55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13、14)

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

13 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字赤松

地 番 1265番5

地 目 宅地

地 積 393.38平方メートル

14 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字赤松 1265番地5

家屋 番号 1265番5

種 類 共同住宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 94.34平方メートル  
2階 94.34平方メートル

( 2 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

## 占有者及び占有権原

| 物件<br>番号 | 占有範囲<br>占有者                                                                  | 占有<br>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<br>現在の契約                  | 占有<br>権原                                                                                                                                                      | 貸主                                                                                                                              | 更新<br>種別                                                                               | 賃料<br>敷金等                                                                                                                                 | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見 |
| 14       | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 1階東側<br>L | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H21頃<br>自 H21頃<br>至 期限定めなし     | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input checked="" type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  | 「執行官の意見」の<br>とおり         |
| 14       | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 1階西側<br>M | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H18 春頃<br>自 H18 春頃<br>至 期限定めなし | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 「執行官の意見」の<br>とおり         |
| 14       | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 2階東側<br>N | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H6頃<br>自 H6頃<br>至 期限定めなし       | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 「執行官の意見」の<br>とおり         |
| 14       | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 2階西側<br>O | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H2・7・1<br>自 H2・7・1<br>至 期限定めなし | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 「執行官の意見」の<br>とおり         |
|          | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/>                      | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>自 . .<br>至 . .          | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  |                          |
|          | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/>                      | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>自 . .<br>至 . .          | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>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<br>(当事者等との関係)       | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>■ B</b><br>(本件所有者)   | 1 本件土地建物は、私が相続で所有権を取得する前は弟のAが管理していましたが、所有権取得後は、私が管理しています。<br>2 本件建物に住んでいる人達との間で、契約書は作成されておらず、口頭による契約になります。<br>3 本件建物1階東側に住んでいるのは、私の息子になります。15年位前から住んでいて、家賃は、親子間ですのももらっていません。<br>4 本件建物1階西側にはMが住んでいて、住み始めて30年以上は経っていると思います。家賃は月35,000円で、当月分を当月末日限り払ってもらっています。<br>5 本件建物2階東側にはNが住んでいて、住み始めて30年位経っていると思います。家賃は月35,000円で、当月分を当月末日限り払ってもらっています。<br>6 本件建物2階西側にはOが住んでいて、住み始めて7年位経っていると思います。家賃は月35,000円で、当月分を当月末日限り払ってもらっています。<br>7 賃貸人の3人から敷金をもらっているかは、定かではありません。 |
| <b>■ L</b><br>(1階東側占有者) | 1 私は、本件建物1階東側に住んでいて、本件所有者は私の母親になります。同人とは親子間ですので、家賃は支払っていません。本件建物に住み始めて15年位は経っていると思います。<br>2 3、4ヶ月前に、上の階の排水が漏れてきたことがありました。現在は修繕されていますが、私の部屋の床など多くの箇所が損傷したままになっています。                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>■ M</b><br>(1階西側占有者) | 1 私は、本件建物1階西側に住んでいて、家賃は、毎月末日限り当月分35,000円支払っています。敷金は支払っていないと思います。本件建物に住み始めたのは、平成18年の春頃からだと思います。<br>2 私の部屋の洗面所の所の床が、腐って抜けてしまっています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>■ O</b><br>(2階西側占有者) | 1 私は、本件建物2階西側に住んでいて、家賃は、毎月末日限り当月分35,000円支払っています。敷金は支払っていないと思います。本件建物に住み始めたのは、平成2年7月1日からで、当初は娘と2人で住んでいましたが、現在は私1人で住んでいます。<br>2 私の部屋に現在不具合がある所はありませんが、以前に雨漏りがあり修繕してもらったことがありました。                                                                                                                                                                                                                                                                              |

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 本件建物1階東側占有者の占有権原は、所有者及び占有者の陳述から貸借契約締結及び賃料授受の事実は確認できず、親子間による使用借権であると思料する。
- 2 本件建物1階西側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年民法改正以降であり、かつ、本件建物の最先順位抵当権設定日よりも遅れている。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。
- 3 本件建物2階東側及び2階西側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。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

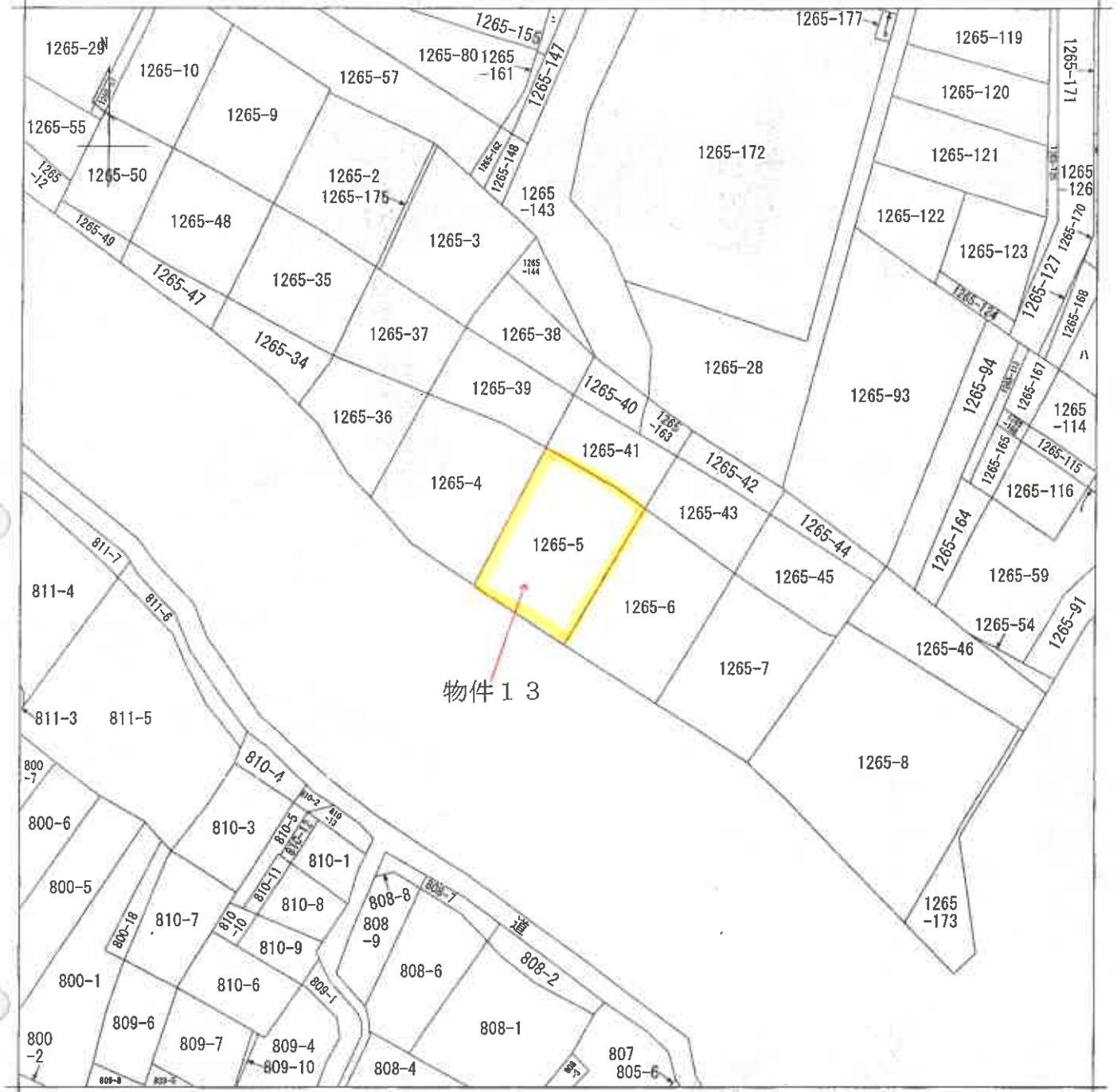
(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                |                         |                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                | 調 査 の 場 所 等             | 調 査 の 方 法 等                                                                                     |
| 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                                                                        |
| 6年6月17日 (月)<br>10:43 - 10:54                                                                                                                                                             | 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>11:50 - 12:10                                                                                                                                                              | 物件所在地                   | 物件特定・写真撮影                                                                                       |
| 6年7月1日 (月)<br>13:52 - 14:05                                                                                                                                                              | 本件所有者住所地<br>(賀茂郡東伊豆町稲取) | 本件所有者Bと面談<br>1 事情聴取<br>2 現況調査通知書交付                                                              |
| 6年7月1日 (月)<br>14:41 - 14:45                                                                                                                                                              | 東伊豆町役場                  | 接面道路調査                                                                                          |
| 6年7月17日 (水)<br>13:20 - 14:00                                                                                                                                                             | 本件所有者住所地<br>(賀茂郡東伊豆町稲取) | 本件所有者Bと面談<br>1 事情聴取・占有者情報聴取<br>2 評価人同行                                                          |
| 6年7月25日 (木)<br>11:45 - 12:10                                                                                                                                                             | 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<br>(一部在宅者から事情聴取)                                                         |
| 6年7月31日 (水)<br>10:30 - 11:30                                                                                                                                                             | 物件所在地                   | 本件建物占有者L、M、Oと面談<br>1 占有等確認・間取調査・写真撮影<br>2 本件建物占有者Nに対し、照会回答書投函<br>(返送用封筒84円貼付) (回答なし)<br>3 評価人同行 |
| (特記事項)<br><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。<br><br><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。 |                         |                                                                                                 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

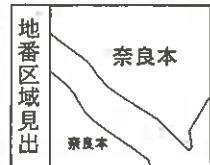
# 【A3版をA4版に縮小】

イ 1265-117    ハ 1265-130    キ 1265-178  
ロ 1265-129    ニ 1265-160



物件 1 3

(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赤松 |           |           |          | 地番 | 1265番5 |           |  |
| 出力尺   | 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。

(静岡地方方法務局下田支局管轄)

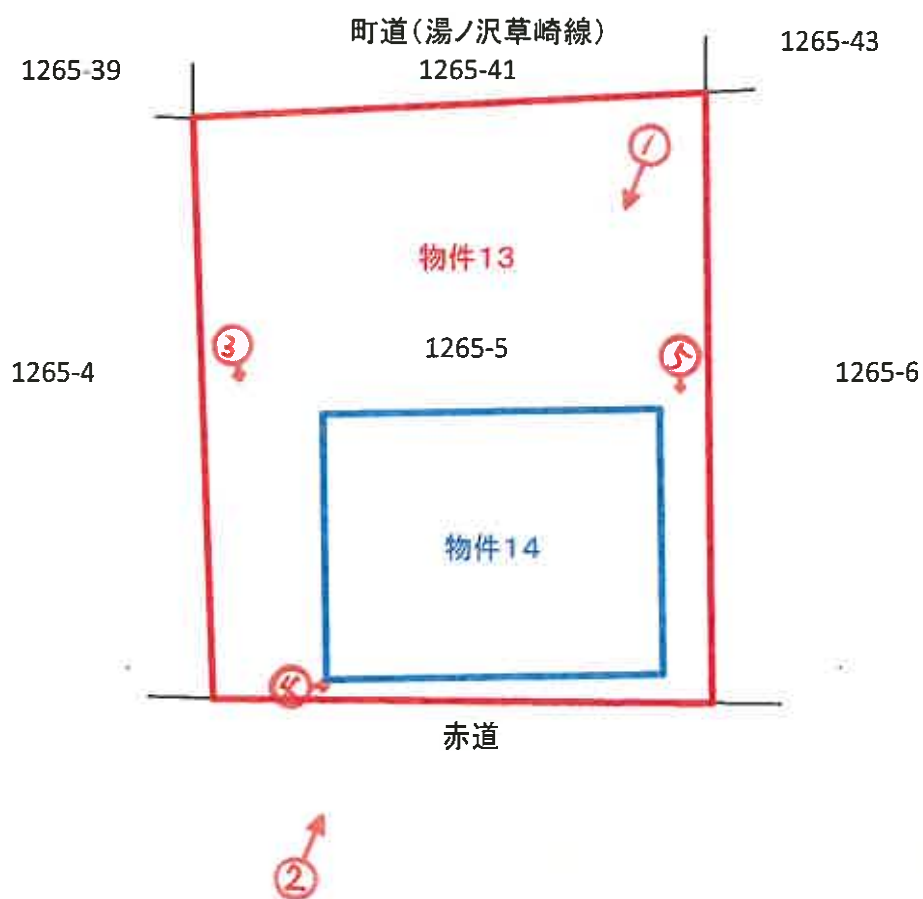
令和6年4月22日

静岡地方方法務局

請求番号：7-12

登記官

# 建物配置図



♂ 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 1 3

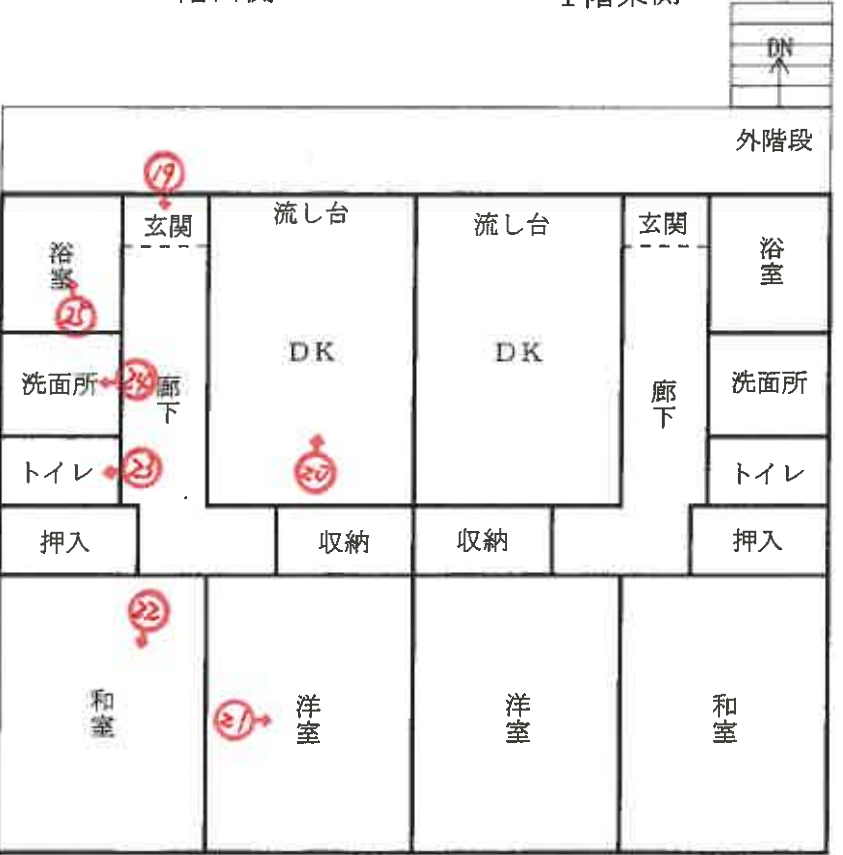
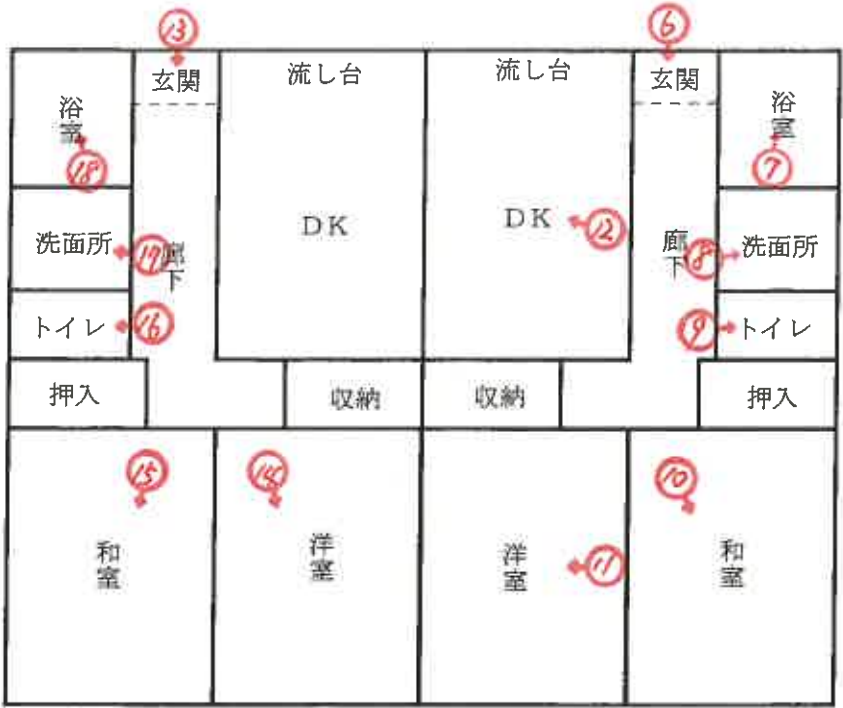


写真 1



写真 2



写真3



写真4



写真 5



写真 6

1 階東側



写真 7

1 階東側



写真 8

1 階東側



写真 9

1 階東側



写真 1 0

1 階東側



写真 1 1

1 階東側



写真 1 2

1 階東側



写真 1 3

1 階西側



写真 1 4

1 階西側



写真 1 5

1 階西側



写真 1 6

1 階西側



写真 1 7

1 階西側



写真 1 8

1 階西側



写真 1 9

2 階西側



写真 2 0

2 階西側



写真 2 1

2 階西側



写真 2 2

2 階西側



写真 2 3

2 階西側



写真 2 4

2 階西側



写真 2 5

2 階西側



写真 2 6

地下 1 階



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、1 4>

評価人 不動産鑑定士  
海野 克明 印

令和6年8月26日付けにて評価・提出致しました「令和6年(ケ)第35号<物件13、14>」の評価書につきまして、2ページ、9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。

(評価書2ページ)

## 第1 評価額

| 一括価格                 |                      |
|----------------------|----------------------|
| 金 <u>3,040,000 円</u> |                      |
| 内訳価格                 |                      |
| 物件 13 (土地)           | 金 <u>2,000,000 円</u> |
| 物件 14 (建物)           | 金 <u>1,040,000 円</u> |

- 1 一括価格は、物件13、14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13の土地の内訳価格は物件14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14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。

(評価書 9 ページ)

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格 (円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|----------------|---------------|-------|--------------------------|
| 13       | 7,940,000      | 0.4           | 法定地上権 | 3,180,000                |

イ 土地利用権等割合：物件 14 の物件 13 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<br>件<br>番<br>号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①カ、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 |
|------------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|--------------------------------|
| 13               | 7,940,000                        | － 3,180,000                           |                  | 0.7             | 0.6              | 2,000,000                      |
| 14               | 360,000                          | ＋ 3,180,000                           | 0.7              | 0.7             | 0.6              | 1,040,000                      |
| 一 括 価 格 (合 計)    |                                  |                                       |                  |                 |                  | 3,040,000                      |

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 14 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、建物は維持管理の状態に劣っており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、登記地積は実測地積と相違する可能性があ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。

以 上

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 26 日 評 価

静岡地方裁判所沼津支部 御 中

# 評 価 書

< 物件 13、14 >

評価人 不動産鑑定士

海野 克明 印

物 件 目 録

1 3 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字赤松  
地 番 1 2 6 5 番 5  
地 目 宅地  
地 積 3 9 3 . 3 8 平方メートル

所有者 C

1 4 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字赤松 1 2 6 5 番地 5  
家屋 番号 1 2 6 5 番 5  
種 類 共同住宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 9 4 . 3 4 平方メートル  
2 階 9 4 . 3 4 平方メートル

所有者 C

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 3, 2 3 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 3 (土地)         | 金 2, 1 3 0, 0 0 0 円 |
| 物件 1 4 (建物)         | 金 1, 1 0 0, 0 0 0 円 |

- 1 一括価格は、物件13、14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13の土地の内訳価格は物件14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14の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 上記評価額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

### 第3 目的物件

| 番号                                                                       | 登 記        | 現 況                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 3                                                                      | 物件目録記載のとおり |                                                                                                                                                                          |
| 1 4                                                                      | 物件目録記載のとおり | <ul style="list-style-type: none"> <li>・種 類：共同住宅、倉庫</li> <li>・構 造：木造・鉄骨造瓦葺<br/>地下1階付2階建</li> <li>・床面積：1階 94.34㎡<br/>2階 94.34㎡<br/>地下1階 約55㎡<br/>(未登記増築部分約55㎡)</li> </ul> |
| 特 記 事 項                                                                  |            |                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件13の土地上に物件14の建物が存する。</li> </ul> |            |                                                                                                                                                                          |

※ 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13）

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                  | 伊豆急行線「伊豆熱川」駅の南西方 直線距離約600m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                               |
| 付 近 の 状 況                                                  | 一般住宅、共同住宅、事業所等が混在して見られる地域                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                               |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ 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>60%<br>200%<br>—<br>国立公園（普通地域）                                                          |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                | 393.38㎡（登記地積）<br>ほぼ長方形<br>間口約17m、奥行約20m<br>地域的には南西～南東方緩傾斜<br>北東方路面と概ね等高、南西側路面より0.8m程<br>度高く接面する2方路地<br>特記事項参照 |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                           | 北東側幅員約6.5m程度の舗装町道(建築基準法上の道路)<br>南西側幅員約2.8m程度の舗装私道(建築基準法上の道路)                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                               |
| 土 地 の 利 用<br>状 況                                           | 現況利用…物件14の建物の敷地<br>目的外建物の有無…無                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |
| 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<br>(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引き込みが出来る状<br>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<br>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<br>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<br>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>・ 本件土地の内、駐車場として利用されている北東側一部は概ね平坦（道路と等高）であるが、それ以外の部分は南西方向に傾斜している。本件土地の南西側私道は本件土地（南西端部付近）より概ね0.8m程度低く、北東側町道面及び本件土地内駐車場部分より目測で概ね2m程度低い。</li> <li>・ 周辺地域は、富士箱根伊豆国立公園の普通地域である。</li> <li>・ 南西側私道の現況幅員は約2.8m程度の建築基準法42条2項道路であり、接面部分についてセットバックを要する。</li> <li>・ 静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）の適用及び詳細については、静岡県下田土木事務所担当課に確認されたい。</li> <li>・ 法務局に地積測量図の備付が無く、敷地内に高低差があるため詳細は不明であるが、登記地積は実測地積と相違する可能性がある。</li> <li>・ その他、執行官の現況調査報告書を確認されたい。</li> </ul> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2 建物の概況及び利用状況（物件14）

|                         |                                                                                                            |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                     |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建 築 年 月 日：昭和50年3月3日（登記）<br>経 過 年 数：約50年程度<br>経済的残存耐用年数：数年程度                                                |
| 仕 様                     | 構 造：木造・鉄骨造2階建<br>屋 根：瓦葺<br>外 壁：亜鉛メッキ鋼板等<br>内 壁：塗壁、板等<br>天 井：クロス、板等<br>床：畳、板等<br>設 備：電気、衛生、給排水等<br>その他：特になし |
| 床面積（現況）                 | 地下1階 約55㎡（未登記増築部分約55㎡）<br>※その他の部分についてはほぼ登記どおり                                                              |
| 現 況 用 途 等               | 現況用途：共同住宅、倉庫<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                              |
| 品 等                     | 劣る                                                                                                         |
| 保 守 管 理 の<br>状態         | 劣る                                                                                                         |
| 建 物 の 利 用<br>状況         | 建物所有者が地下1階部分を倉庫として、第三者（賃借人等）が<br>居宅として、それぞれ利用・占有している。<br>※ 詳細については執行官の現況調査報告書を確認されたい。                      |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件建物は共同住宅（1～2階）及び倉庫（地下1階）である。1～2階は各階2戸、計4戸の共同住宅であり現在空室は無い。</li> <li>・ 本件土地は南西方に傾斜しており、本件土地内南西端部付近は北東側町道面より概ね1.5～2m程度低い。<br/>本件建物の地下1階部分はこの高低差を利用して増築されたものであり、開口部は北西側部分に1箇所存するのみである。</li> <li>・ 築後約50年程度を経過しているが現在に至るまで適切な維持管理がなされていなかったと思料され、屋内外の随所に経年劣化、摩滅及び破損、汚損等が窺える。2階居室の配管損傷による下階天井の損壊、水回りの床面損傷等、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。</li> <li>・ 現占有者及び占有権原等の概要は以下のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> <li>【1階東側】 占 有 者：L<br/>占有開始：平成21年頃（期間の定め無し）<br/>占有権原：使用借権</li> <li>【1階西側】 占 有 者：M<br/>占有開始：平成18年春頃<br/>占有権原：賃借権<br/>賃 料：月額35,000円（敷金無し）<br/>※期間の定めが無い賃貸借契約</li> <li>【2階東側】 占 有 者：N<br/>占有開始：平成6年頃<br/>占有権原：賃借権<br/>賃 料：月額35,000円（敷金無し）<br/>※期間の定めが無い賃貸借契約</li> <li>【2階西側】 占 有 者：O<br/>占有開始：平成2年7月1日<br/>占有権原：賃借権<br/>賃 料：月額35,000円（敷金無し）<br/>※期間の定めが無い賃貸借契約</li> </ul> </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> |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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、対象物件が共同住宅・倉庫及びその敷地であるが築後相当年数を経過し、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13（土地）

物件13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 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共 有<br>持 分<br>オ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ=カ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|---------------------------------|
| 13       | 29,900               | 0.75            | 393.38          | 0.90      | —               | 7,940,000                       |

#### ア 標準画地価格

地価調査基準地 東伊豆ー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  
 $23,000\text{円}/\text{㎡} \times 97.4/100 \times 100/100 \times 100/75 \div 29,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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劣る

イ 個 別 格 差：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 物件14（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

| 物件<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 | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ÷エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 14       | 150,000             | 243                | 0.01     | 360,000                 |

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格（円）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>（円）<br>ア×イ＝ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|--------------------------|
| 13       | 7,940,000     | 0.4           | 法定地上権 | 3,180,000                |

イ 土地利用権等割合：物件14の物件13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<br>件<br>番<br>号 | 基礎となる価格<br>（円）<br>（1①カ、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 |
|------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| 13               | 7,940,000                        | － 3,180,000                          |                  | 0.7             | 0.6              | 2,000,000                     |
| 14               | 360,000                          | ＋ 3,180,000                          | 0.7              | 0.7             | 0.6              | 1,040,000                     |
| 一 括 価 格（合 計）     |                                  |                                      |                  |                 |                  | 3,040,000                     |

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、建物は維持管理の状態に劣っており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、登記地積は実測地積と相違する可能性があ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－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

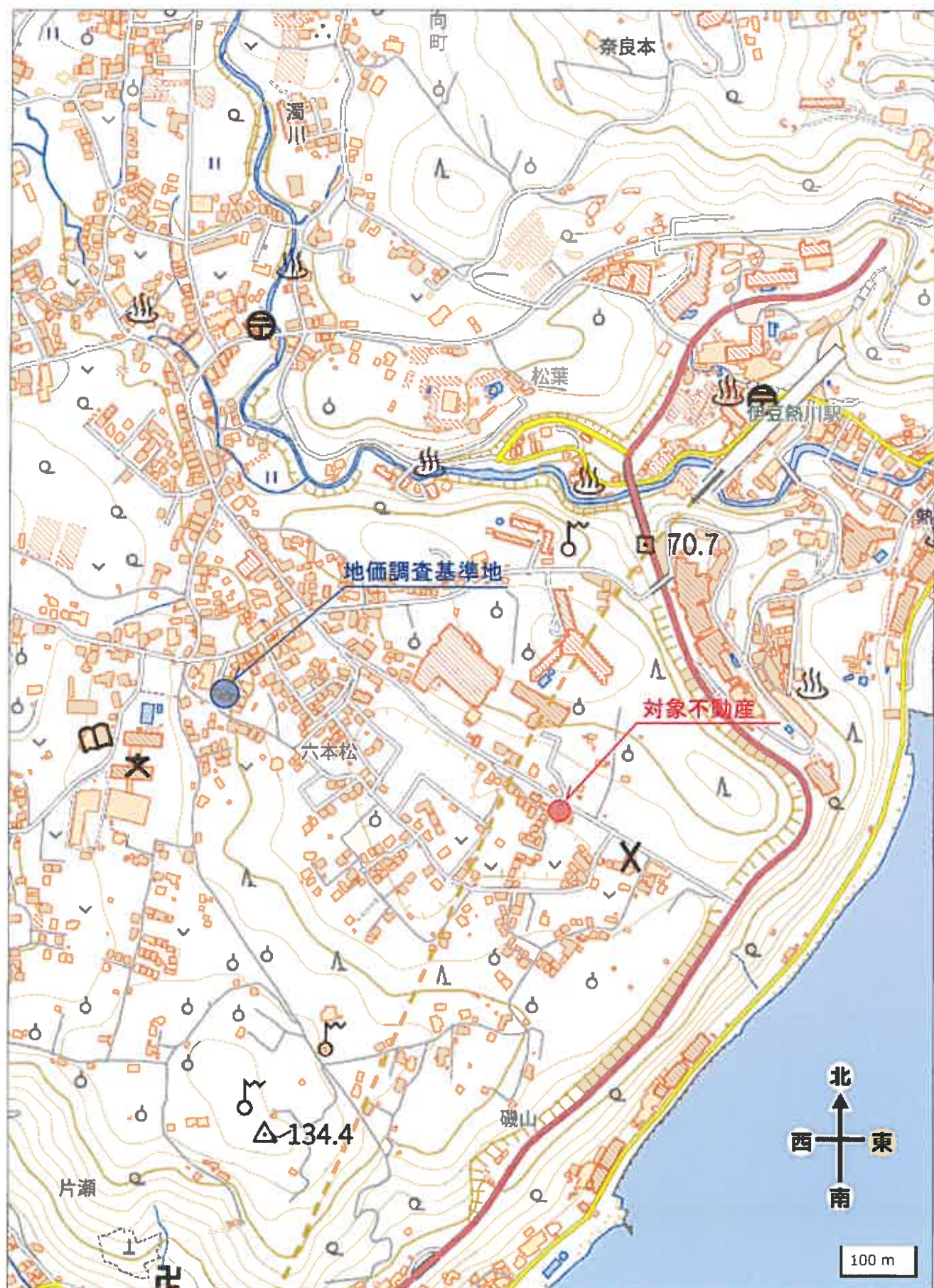
2 公 図 写

3 建 物 配 置 図

4 間 取 図

以 上

## 位置図

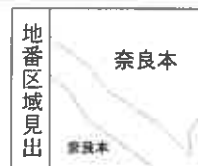
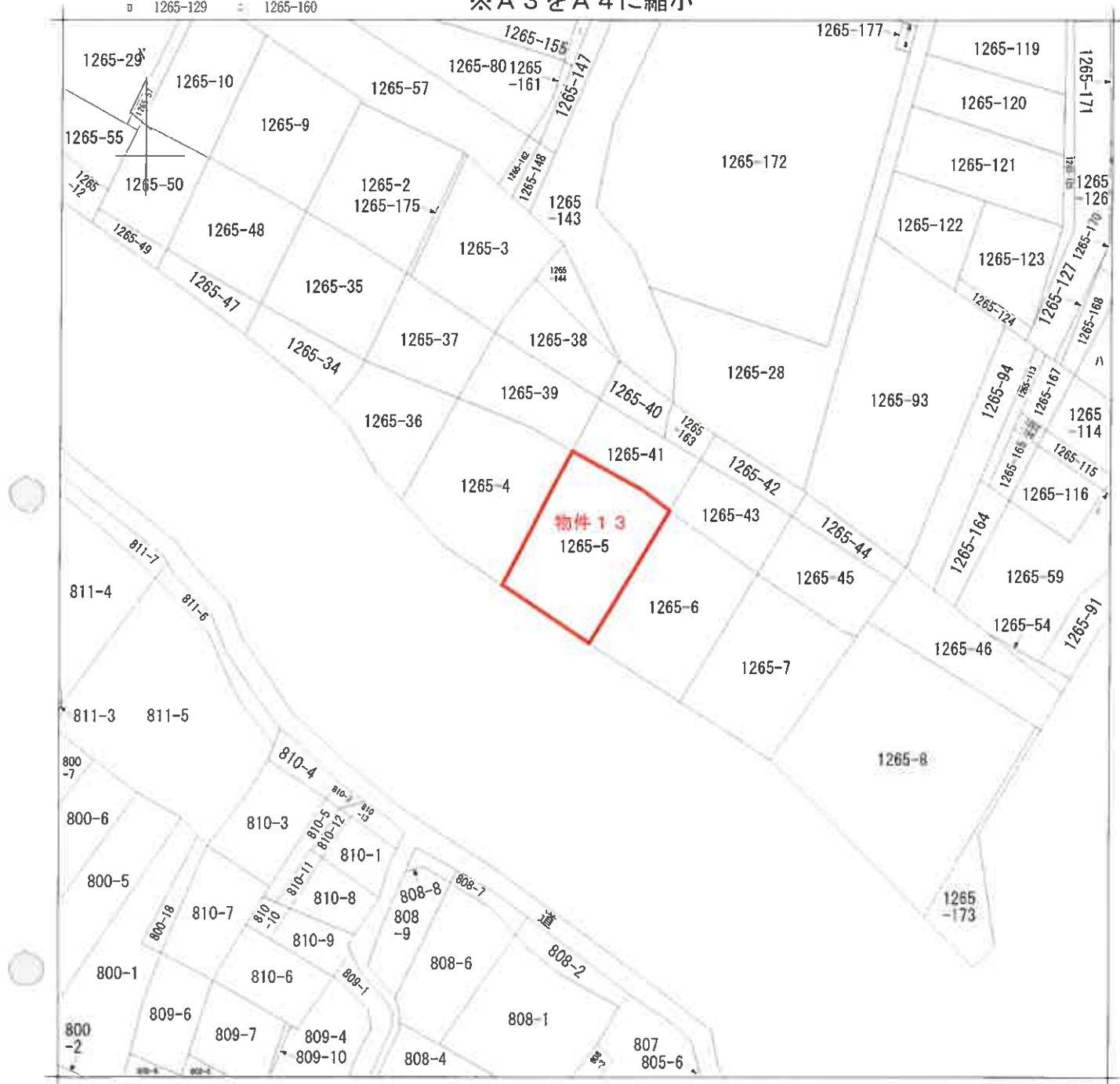


出典：国土地理院ウェブサイト「地理院地図」（加工して作成）

# 公図写

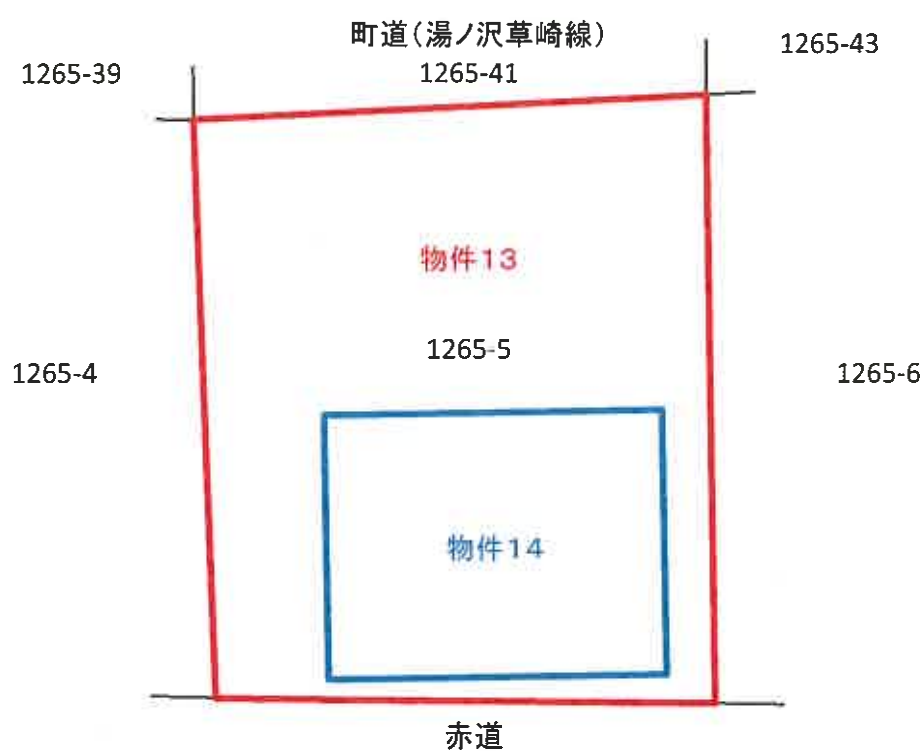
1265-117 1265-130 1265-178  
1265-129 1265-160

※A3をA4に縮小



|       |       |               |           |           |          |    |        |      |           |  |
|-------|-------|---------------|-----------|-----------|----------|----|--------|------|-----------|--|
| 請求部   | 所在    | 賀茂郡東伊豆町奈良本字赤松 |           |           |          | 地番 | 1265番5 |      |           |  |
| 出力縮   | 1/600 | 精度区分          | 座標系番号又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |    |        | 種類   | 旧土地台帳附属地図 |  |
| 作成年月日 |       |               |           | 備付年月日(原図) |          |    |        | 補記事項 |           |  |

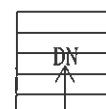
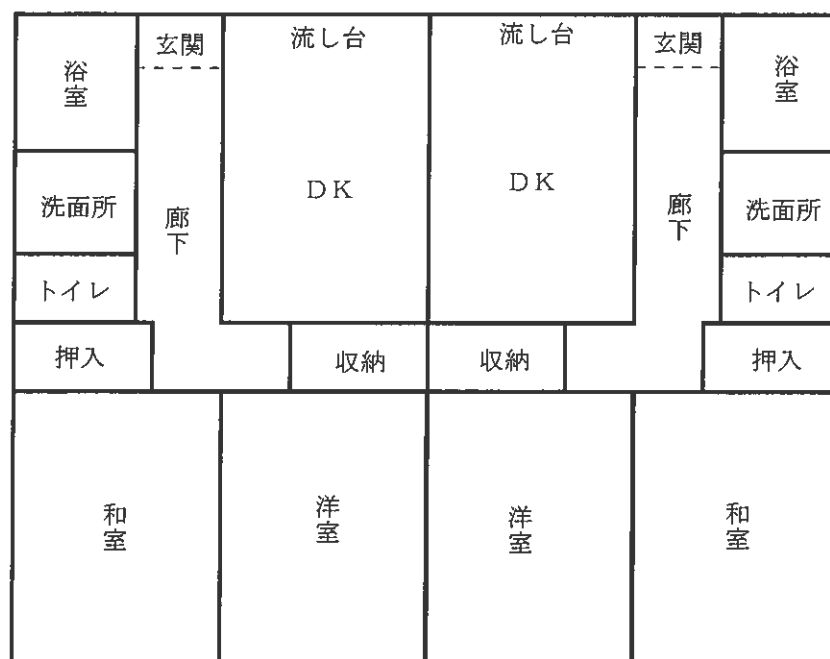
# 建物配置図



# 間取図

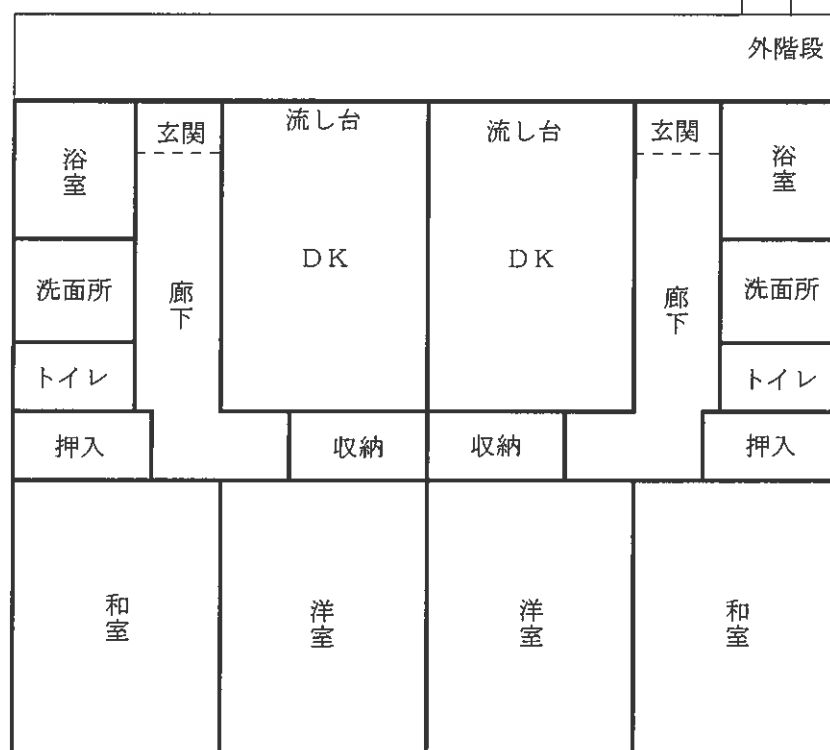
物件 1 4

1 階



外階段

2 階



地下 1 階

