

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 片 山 裕 嗣

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 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 場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 22 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 日 午後 3 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 ただし、特別売却については、現金又は(1)による。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるため、権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを本日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 特別売却の買受申出先は、当庁執行官。申出価額は買受可能価額以上の金額で、先着順 (電話・郵送申出不可。同時の場合は高額の方、同額は別途基準で)。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	20,590,000 16,472,000	一括	4,118,000	211,720	0
1	13,120,000				
2	4,310,000				
3	3,160,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 伊豆の国市吉田字埋沢
 地 番 1 2 番 8
 地 目 宅地
 地 積 8 4 9 . 7 5 平方メートル

- 2 所 在 伊豆の国市吉田字埋沢 1 2 番地 8
 家屋 番号 1 2 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 8 4 . 7 3 平方メートル
 2 階 7 0 . 3 8 平方メートル

- 3 所 在 伊豆の国市吉田字埋沢 1 2 番地 8
 家屋 番号 1 2 番 8 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 9 9 . 3 3 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗
 床 面 積 約 9 7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 13 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1 ～ 3】

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 伊豆の国市吉田字埋沢
 地 番 12 番 8
 地 目 宅地
 地 積 849.75 平方メートル

- 2 所 在 伊豆の国市吉田字埋沢 12 番地 8
 家屋 番号 12 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 184.73 平方メートル
 2 階 70.38 平方メートル

- 3 所 在 伊豆の国市吉田字埋沢 12 番地 8
 家屋 番号 12 番 8 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 平家建
 床 面 積 99.33 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗
 床 面 積 約 97 平方メートル

令和6年(ケ)第93号
令和6年11月8日受理
令和6年12月6日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 秋 鹿 健 司 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 伊豆の国市吉田字埋沢
 地 番 12 番 8
 地 目 宅地
 地 積 849.75 平方メートル

- 2 所 在 伊豆の国市吉田字埋沢 12 番地 8
 家屋 番号 12 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 184.73 平方メートル
 2 階 70.38 平方メートル

- 3 所 在 伊豆の国市吉田字埋沢 12 番地 8
 家屋 番号 12 番 8 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 平家建
 床 面 積 99.33 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 概略配置図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記及び次頁の建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	1 本件土地は、南東側で市道大 1 0 2 1 号線に接道している。 2 本件土地は、北西側で水路を介して鉄道敷に隣接している。 3 本件土地の北側角付近に、簡易物置が存在する。 4 本件土地の南側角付近に、看板が存在する。		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (破産管財人) 及び占有補助者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	本件建物の北東側に下屋が、北西側にテラスがそれぞれ存在する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 概略配置図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件														
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ (物件) ☐ (物件)														
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 建物配置図のとおり														
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(■主たる建物 ☐ 附属建物) ■種類: 店舗 ☐ 構造: ■床面積: 約97平方メートル														
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗(空き家) として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	本件建物の北西側に、下屋が存在する。														
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 概略配置図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (本件所有者の母親)	1 本件各建物には、以前は本件所有者とその妻も私と一緒に暮らしていましたが、令和5年9月に本件所有者が、令和6年2月に本件所有者の妻が転居し、現在は私1人が本件所有者の家族として暮らしています。しかし、本件所有者の家財道具等はまだ残っており、たまに本件各建物に帰って来ています。 2 物件2の建物は、私の亡くなった夫が平成6年に建てましたが、それ以降、増改築はしていません。ただし、1階の一部の壁紙を、4、5年前に張り替えて、台所の換気扇も取り替えました。 3 物件2の建物には、テラスと下屋がありますが、物件2の建物を建てた直後に、亡夫がそれぞれ取り付けたものになります。 4 物件3の建物は、物件2の建物を建てた平成6年頃に減築、改築をしました。物件3の建物は、物件2の建物が完成するまでの仮住まいとして使用し、その後本件債務者会社の事務所として使用していましたが、20年頃前に店舗に改築し、14年間程、私が居酒屋を営んでいました。その居酒屋をやめた後は、現在に至るまで空き家の状態になっています。 5 物件3の建物の配管の一部から水漏れがありますが、それ以外に、物件2、3の各建物に、損傷したり不具合がある所はありません。 6 物件1の土地の駐車場部分には、私が使用する車が1台停車しています。 7 物件1の土地の北側角付近に簡易物置がありますが、これは私の亡夫が設置した物になります。 8 隣接地との間で、境界について争い等はありません。
■ B (本件所有者破産管財人)	1 本件各建物は、私が破産管財人の業務の一環として、破産者である本件所有者及びその家族を居住させて管理しています。 2 破産管財人として、現在も任意売却を試みております。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

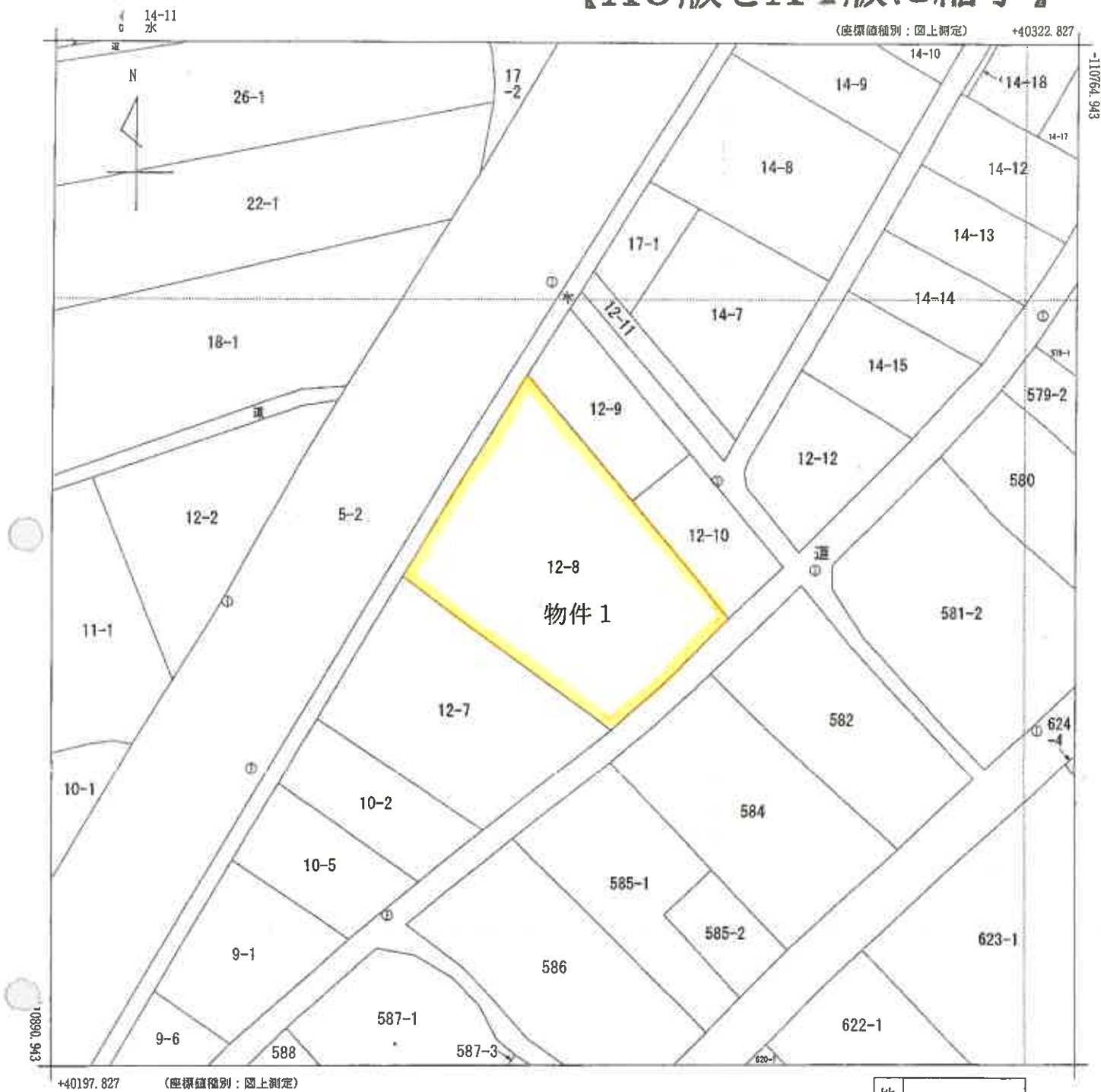
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月8日（金） ： ー ：	当庁執行官室	伊豆の国市役所に対し、間取図交付申請 （郵送・返信用封筒（切手220円貼付）貼付）
6年11月12日（火） 11：30 － 11：40	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
6年11月19日（火） 10：32 ー 10：58	物件所在地	本件所有者の母親Cと面談 1 物件特定・写真撮影・事情聴取 2 現況調査期日通知書交付
6年11月19日（火） 11：14 － 11：19	伊豆の国市役所	接面道路調査
6年12月3日（火） 9：50 － 10：55	物件所在地	本件所有者の母親Cと面談 1 占有状況確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
6年12月3日（火） 11：45 － 11：48	当庁執行官室	本件所有者破産管財人Bから事情聴取（電話）
年 月 日（ ） ： ー ：		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】



吉田

請 部 分	所 在	伊豆の国市吉田字埋沢				地 番	12番8			
出 縮 力 尺	1/500	精 区 度 分	甲 三	座標系又 番号は記号	Ⅷ	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和6年10月17日

静岡地方法務局

請求番号：24-1

登記官

(1/1)

(目 枚目)

566222

【A3版をA4版に縮小】

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

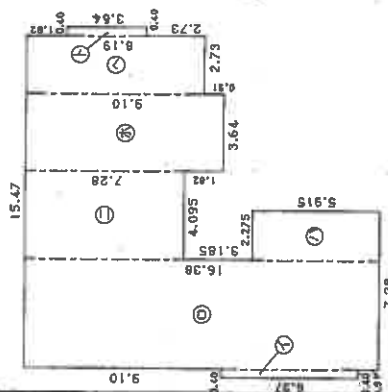
12番8

田方郡大仁町吉田字埋沢12番地8

五、

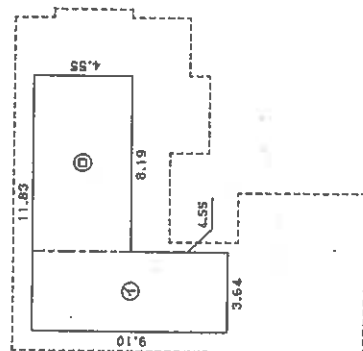
各階平面圖

隨



求積表	口	二	三	四	五	六	附	名底
0.40	5.37	-	2.5480				184.736825	
0.5005	16.38	-	81.91190				184.73 ^{wt}	
2.225	5.915	-	13.456625					
4.035	7.28	-	29.81160					
3.64	8.10	-	33.1240					
2.73	9.19	-	22.3597					
0.40	3.54	-	1.4560					

22



求積表				
イ)	3.54	×	9.10	= 33.1240
ロ)	8.19	×	4.55	= 37.2645
合計				70.3885
合 計				70.38 ㎡

物件 1

12-7

2-5

12-10

物件2

12-8

大仁 62-1 陳

(單位:元)

縮尺

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

作者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和6年10月17日

静岡地方法務局

2000년 10월 10일

(7 枚目)

請求番号：24-2

登記年月日：平成9年1月31日

566223

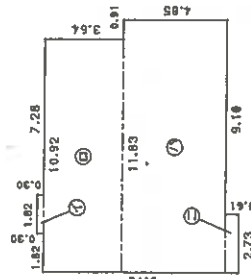
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号 12番8の2

建物の所在 田方郡大仁町吉田字埋沢12番地8

伊豆の国市

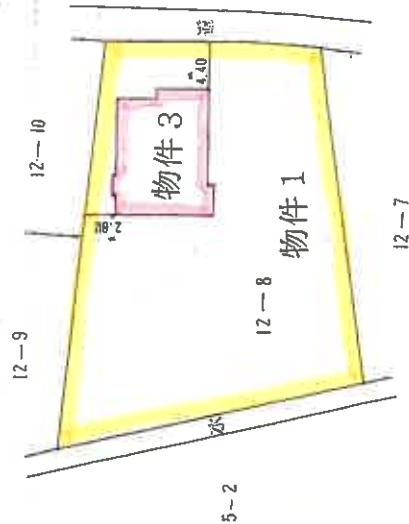


求積表

①	$0.30 \times 1.82 =$	0.5460
②	$3.64 \times 10.92 =$	39.7488
③	$4.85 \times 11.83 =$	57.3755
④	$0.61 \times 2.73 =$	1.6653
合 計		99.3356
床面積		99.33㎡

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

【A3版をA4版に縮小】



(単位m)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

9.1.31

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(静岡県地方事務局沼津支局管轄)

令和6年10月17日

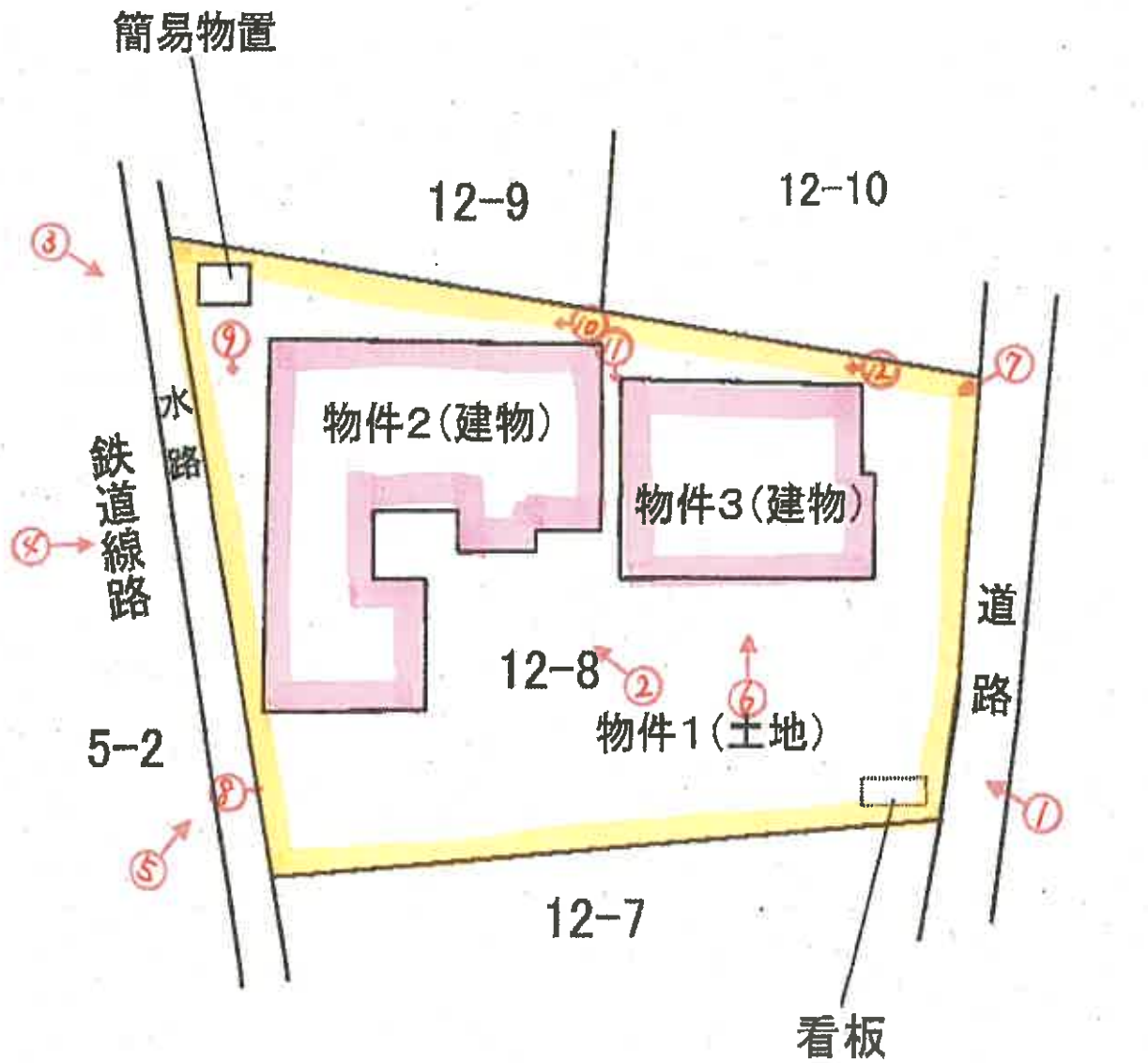
静岡県地方事務局

登記者

(8 枚目)

請求番号：24-3

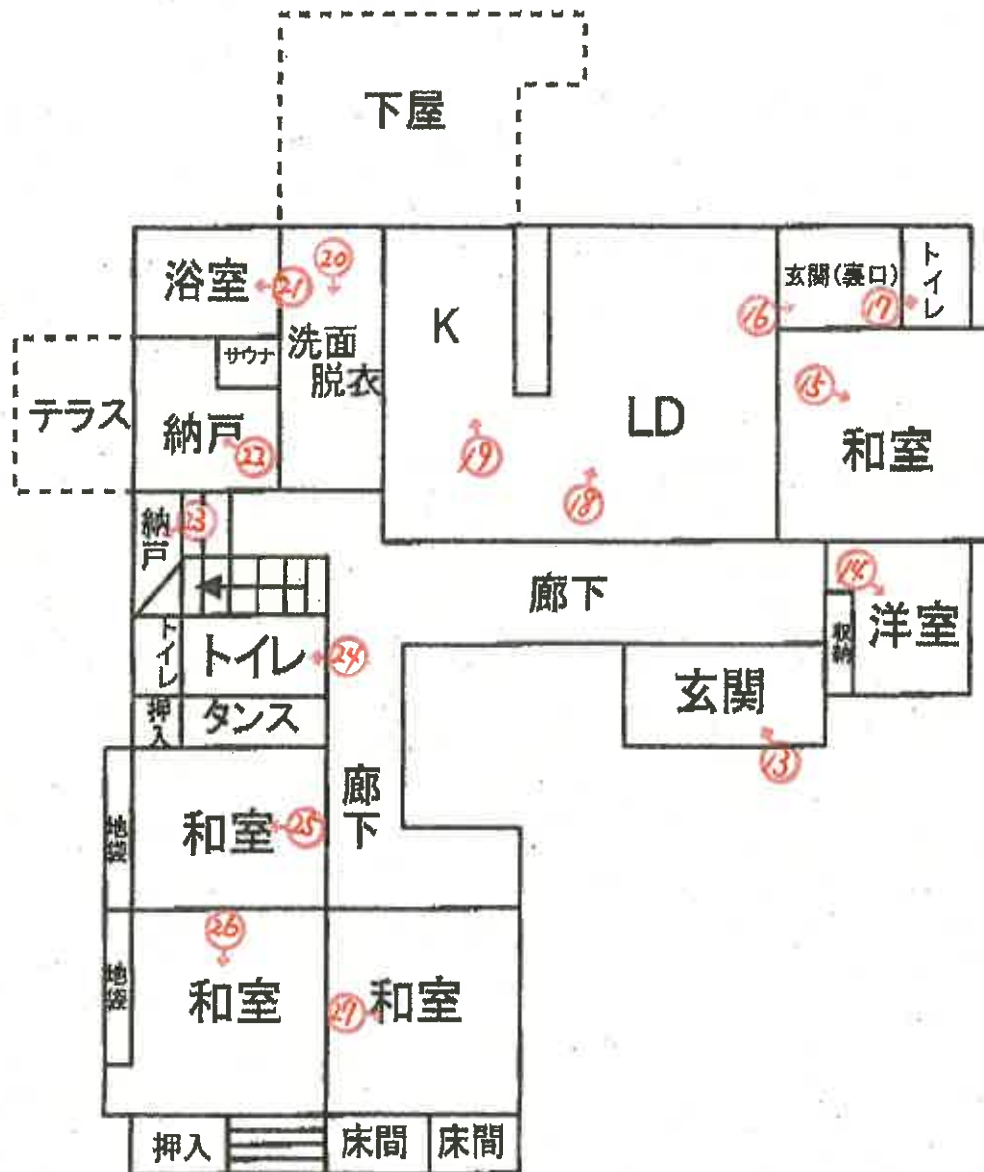
概略配置図



♂写真撮影方向

建物間取図

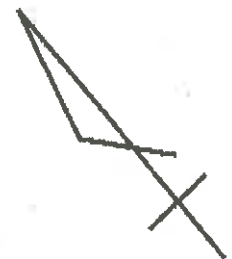
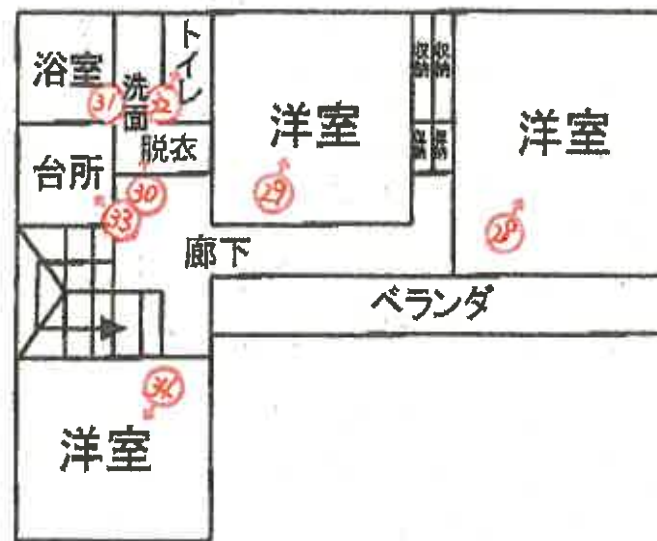
1F(物件2)



♂写真撮影方向

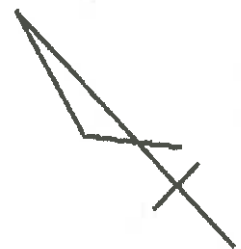
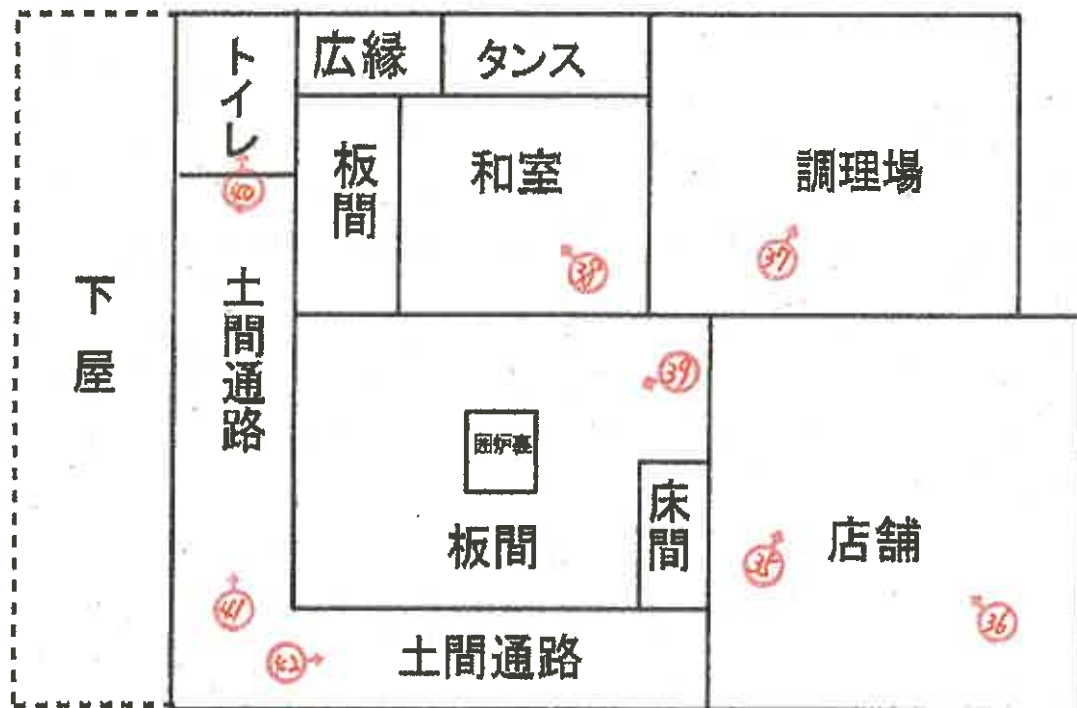
建物間取図

2F(物件2)



♂写真撮影方向

物件3



♂写真撮影方向

写真 1

物件 2

物件 3



看板

写真 2

物件 2



写真 3

物件 2



下屋

簡易物置

テラス

写真 4

物件 2



写真 5

物件 2



写真 6

物件 3



写真 7

物件 3



写真 8

物件 2



写真 9

物件 2



テラス

写真 1 0

下屋



物件 2

写真 1 1

下屋

物件 2



物件 3

写真 1 2

物件 3



写真 1 3

物件 2



写真 1 4

物件 2



写真 1 5

物件 2



写真 1 6

物件 2



(2 0 枚目)

写真 1 7

物件 2



写真 1 8

物件 2



写真 1 9

物件 2



写真 2 0

物件 2



写真 2 1

物件 2



写真 2 2

物件 2



写真 2 3

物件 2



写真 2 4

物件 2



(2 4 枚目)

写真 2 5

物件 2



写真 2 6

物件 2



写真 2 7

物件 2



写真 2 8

物件 2



写真 2 9

物件 2



写真 3 0

物件 2



写真 3 1

物件 2



写真 3 2

物件 2



写真 3 3

物件 2



写真 3 4

物件 2



写真 3 5

物件 3



写真 3 6

物件 3



(30枚目)

写真 3 7

物件 3



写真 3 8

物件 3



写真 3 9

物件 3



写真 4 0

物件 3



写真 4 1

物件 3



写真 4 2

物件 3



令和6年（ケ）第 93号
令和6年12月 3日 現地調査
令和6年12月23日 評 価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

- 1 所 在 伊豆の国市吉田字埋沢
 地 番 12 番 8
 地 目 宅地
 地 積 849.75 平方メートル

- 2 所 在 伊豆の国市吉田字埋沢 12 番地 8
 家屋 番号 12 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 184.73 平方メートル
 2 階 70.38 平方メートル

- 3 所 在 伊豆の国市吉田字埋沢 12 番地 8
 家屋 番号 12 番 8 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 平家建
 床 面 積 99.33 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 13,120,000 円
物件2 (建物)	金 4,310,000 円
物件3 (建物)	金 3,160,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2乃至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2乃至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、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 上記評価額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	・ 種類は店舗 ・ 改築されており登記面積が現況と異なる。
特 記 事 項		
・ 物件1の土地の上に物件2及び物件3の建物が存する。 ・ 物件3建物は現況店舗で改築されており、現況床面積は約97㎡と判定した。		

※ 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）

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道駿豆線「大仁」駅の北東方・直線距離約700m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	鉄道沿線に既成の一般住宅が建ち並び、農家住宅や小規模店舗等が介在する住宅地域	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員 等の個別的な 規制を考慮し ない一般的な 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	849.75 m ² ほぼ台形 間口約20m、奥行約35m 平坦地 路面と等高に接面する一方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約2.7m舗装市道（建築基準法第42条2項の道路） に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件1は物件2乃至3の建物敷地として利用され ている。 目的外建物の有無・・・なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用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	・物件1土地の北側角付近に簡易物置（非建物）が存する。	

2-① 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成6年1月6日新築 経 過 年 数：約31年 経済的残存耐用年数：数年程度
仕 様	構 造：木造二階建 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル等 内 壁：クロス、ジュラク、板張り等 天 井：クロス、板張り等 床：板張り、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	・ほぼ登記通りとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	良、和風建築で使用資材は優良。
保 守 管 理 の 状態	普通、1階台所・居間は約5年前に内壁等が改装されている。
建 物 の 利 用 状況	建物所有者（破産管財人）及び占有補助者Cが住居として占有 使用している。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	特にない

2-② 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：昭和36年4月1日新築 経 過 年 数：約64年 経済的残存耐用年数：数年程度
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル、板張り、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：ジュラク、クロス等 天 井：クロス、板張り等 床：板張り、畳、土間コンクリート等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	・物件3建物は改築されており、現況床面積は約97㎡と判定した。
現 況 用 途 等	現況用途：店舗 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者（破産管財人）が店舗（空き家）として占有使用している。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	・平成6年頃に改築され、一時期仮住まいとして使用し、平成20年頃に店舗（居酒屋）に改装した模様。現在は営業していない。 ・配管の一部から水漏れがある模様。

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、対象物件が戸建住宅・廃業店舗とその敷地で収益物件ではないため、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（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	53,600	0.78	849.75	0.9	31,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 伊豆の国-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$53,100 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/98 \div 53,600 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：個別格差なし

◇地 域 格 差：公示地は街路条件に優るが、環境条件に劣るため、全体として劣る。

イ 個 別 格 差：規模、形状等画地条件を考慮した。

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2乃至3（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	225,000	255.11	0.10	5,740,000
3	145,000	97	0.03	420,000

ウ 現価率：各物件について経済的残存耐用年数、経過年数、市場性等を考慮し現価率を査定した。

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 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	31,970,000	0.07	物件 2 場所的利益	2,240,000
	31,970,000	0.17	物件 3 法定地上権	5,430,000

イ 土地利用権等割合：

- ・物件 1 土地について物件 2 建物の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10%と査定した。
- ・物件 1 土地について物件 3 建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 50%と査定した。
- ・各物件の土地利用権等を建築面積割合により案分した。

<物件 2> $184.73 / (184.73 + 97) \times 0.1 \div 0.07$

<物件 3> $97 / (184.73 + 97) \times 0.5 \div 0.17$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1② エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ) ×ウ ×エ×オ
1	31,970,000	－ 7,670,000		0.9	0.6	13,120,000
2	5,740,000	＋ 2,240,000		0.9	0.6	4,310,000
3	420,000	＋ 5,430,000	—	0.9	0.6	3,160,000
一 括 価 格 (合 計)						20,590,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：同種物件の市場流通性減退を考慮した。

オ 競売市場修正：第 2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 伊豆の国－7

所 在：静岡県伊豆の国市吉田字山畑1103番88

価 格：53,100円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：137㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側7m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅に寮等が見られる高台の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 概略配置図
- 5 間取図

以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps



国土地理院地図を加工作成

公図(写し)

対象物件

12-8

12-9

12-11

12-10

12-12

12-7

10-2

10-5

9-1

588

587-1

587-3

586

585-1

585-2

584

582

581-2

622-1

623

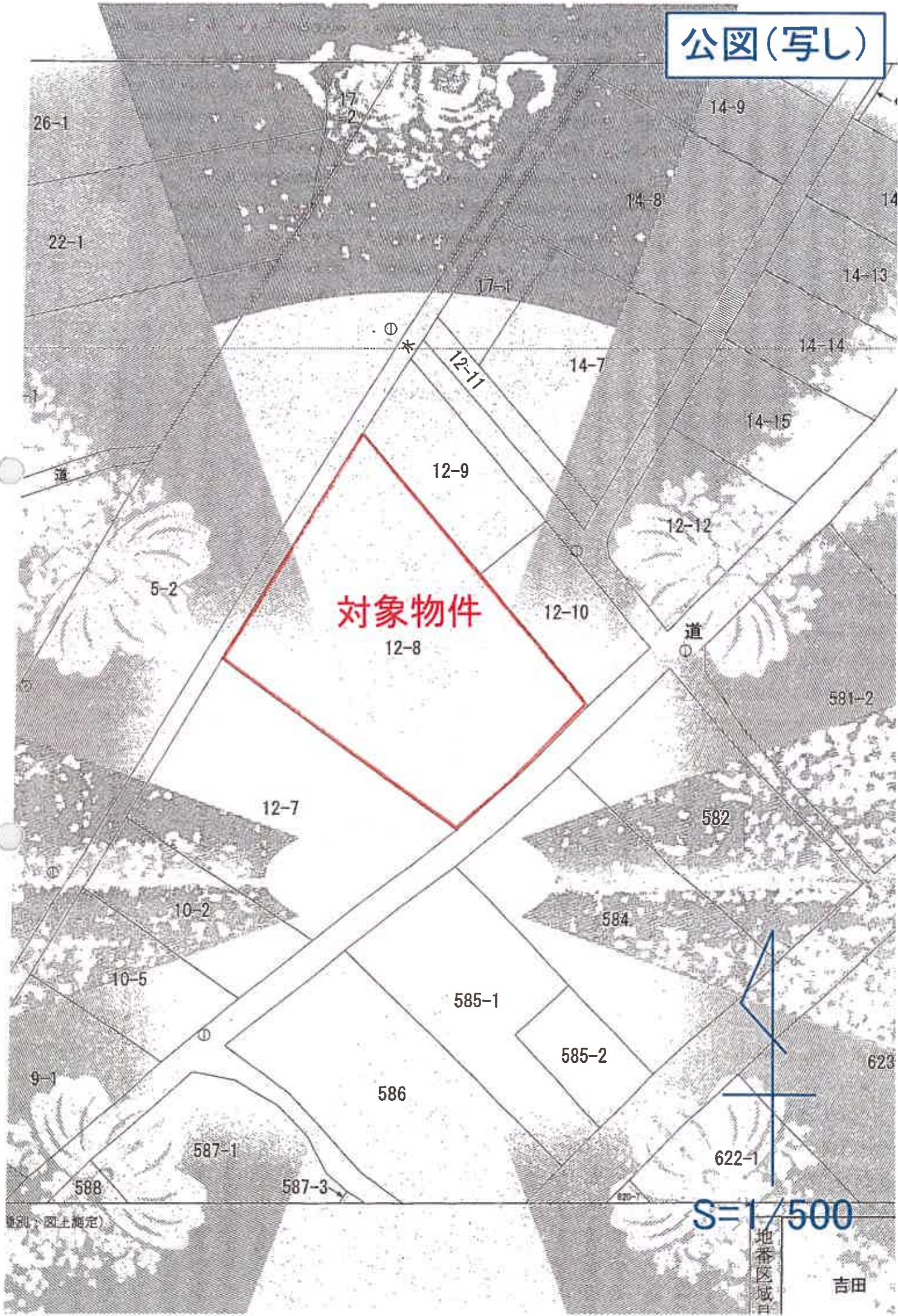
620-1

S=1/500

地番区域目

吉田

重測、図上測定



建物配置図写し

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家 屋 番 号 12番8

建物の所在 田方郡大仁町吉田字埋沢12番地8

伊豆の国市

物件2(建物)

物件1(土地)

5-2

水

12-9

12-10

3.90

12-8

12-7



(単位m)

1/250

申請人



縮尺

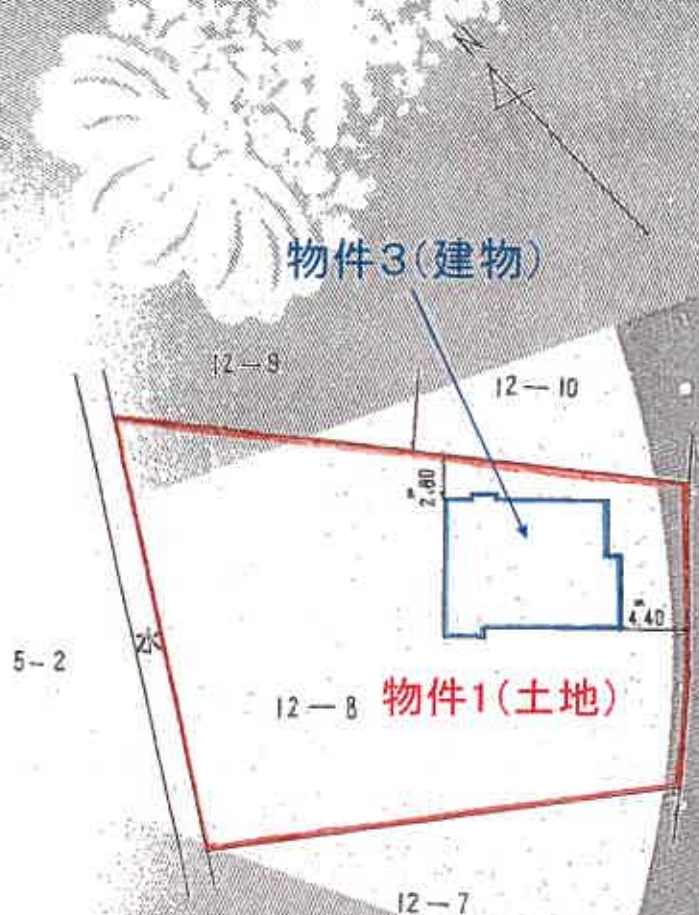
1/500

家屋番号 12番8の2

建築物図面
各階平面図

建築物の所在 四方郡大仁町吉岡字埋沢12番地8

伊豆の国市



(単位:m)

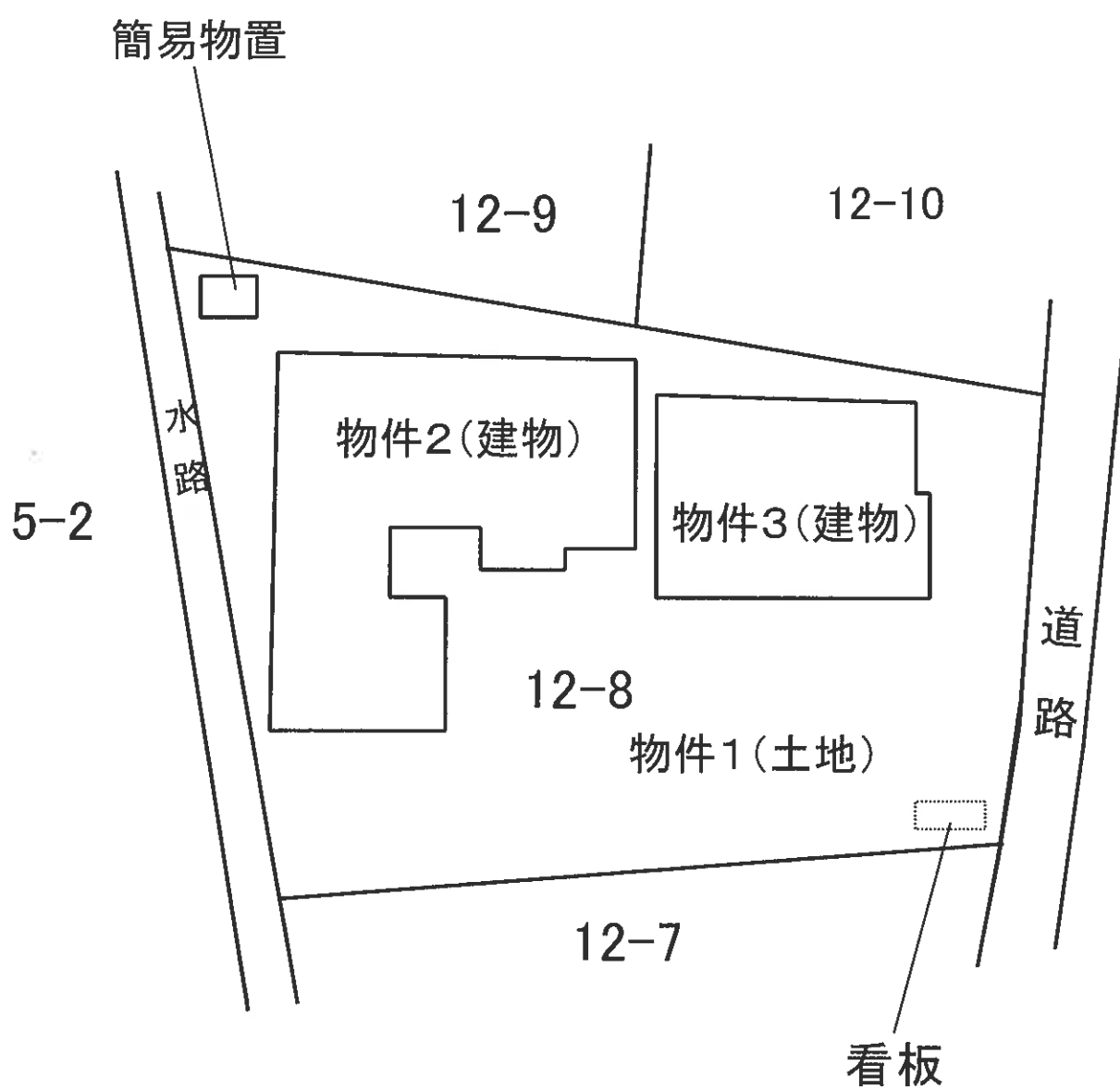
申請人

縮尺

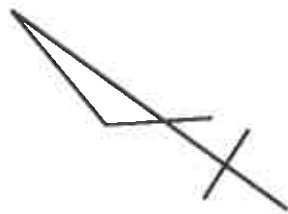
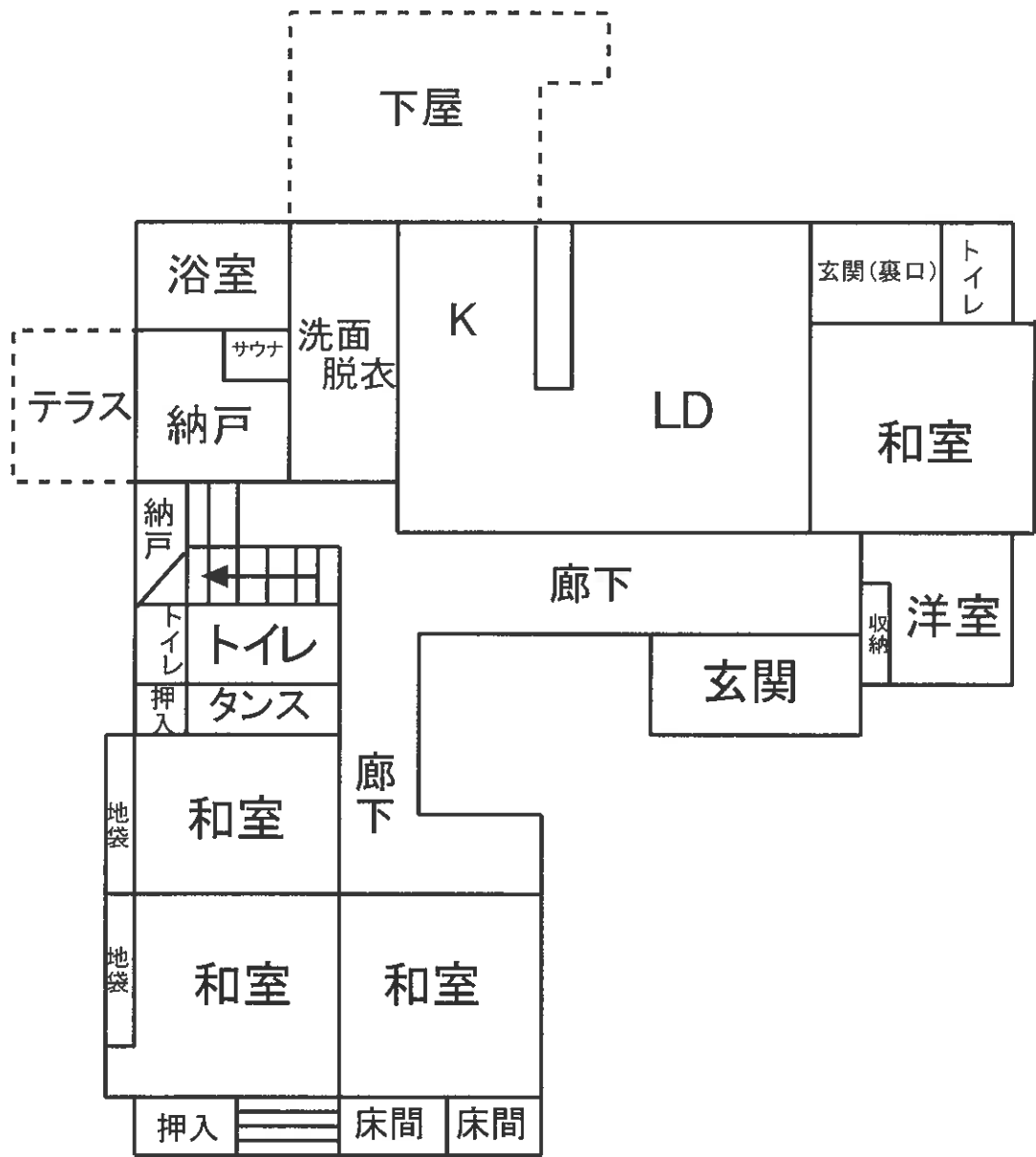
1/500

9.1.31

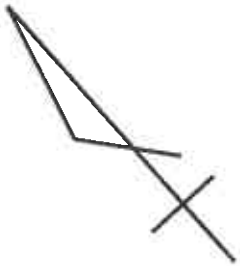
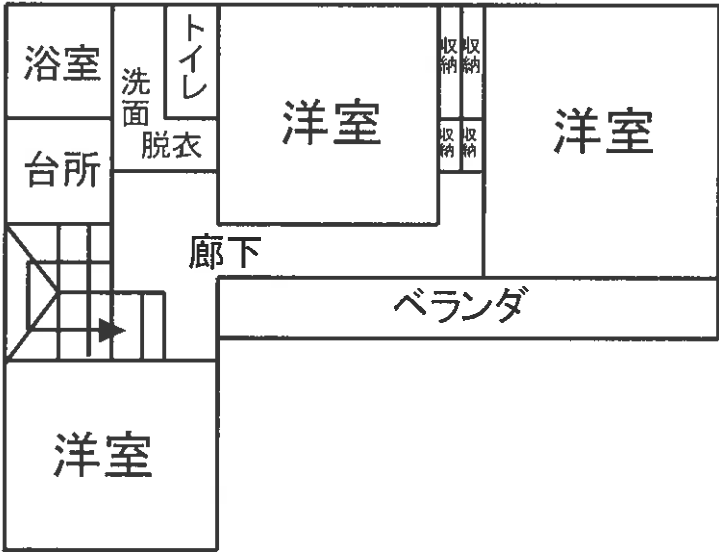
概略配置図



1F(物件2)



2F(物件2)



物件3

