

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 28 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 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	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売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 6 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～9	6,700,000 5,360,000	一括	1,340,000	616,407	0
1	30,000				
2	710,000				
3	30,000				
4	650,000				
5	170,000				
6	240,000				
7	30,000				
8	1,620,000				
9	3,220,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯辺 |
| | 地 番 | 1 1 2 7 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 |
| | 地 番 | 1 2 0 5 番 4 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 0 . 0 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 |
| | 地 番 | 1 2 0 5 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 . 0 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 |
| | 地 番 | 1 2 0 5 番 1 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 8 . 8 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 |
| | 地 番 | 1 2 0 5 番 1 2 0 |

物 件 目 録

	地	目	宅地
	地	積	82.50 平方メートル
6	所	在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上
	地	番	1205 番 129
	地	目	宅地
	地	積	133.11 平方メートル
	(現況)		
	地	目	雑種地
7	所	在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上
	地	番	1205 番 130
	地	目	宅地
	地	積	13.37 平方メートル
8	所	在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上
	地	番	1205 番 131
	地	目	宅地
	地	積	768.36 平方メートル
9	所	在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 1205 番地 116
	家屋	番号	1205 番 116
	種	類	旅館
	構	造	軽量鉄骨造色付鋼板葺 4 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	350.57平方メートル
	2階	556.36平方メートル
	3階	638.64平方メートル
	4階	113.91平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	350.57平方メートル
	2階	556.36平方メートル
	3階	約608平方メートル
	4階	約164平方メートル
	延床面積	約1678平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ホテル附属施設 (露天風呂)

構 造 木造トタン葺平家建

床 面 積 約11平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ホテル附属施設 (露天風呂)

構 造 木造トタン葺平家建

床 面 積 約14平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ホテル附属施設 (露天風呂)

構 造 木造トタン葺平家建

床 面 積 約15平方メートル

物件明細書

令和 7年 3月11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1～9】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号5～8】

地上権

原因	平成16年10月21日設定
目的	道路擁壁補強施設の設置
範囲	標高19・5メートルから上15メートルの間
地上権者	国土交通省
存続期間	不明
地代	不明
前払地代	不明

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

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2～8】

・売却対象外の土地(地番1127番6等)を通行のため利用している。

【物件番号2, 6】

・本件土地は、売却対象外の土地(地番1206番26、1206番2)への通行のため無償で利用されている。

【物件番号 3～5, 7, 8】

・本件土地の一部が、売却対象外の土地と一体となって、通路として利用されている。

【物件番号 9】

・本件建物の未登記附属建物 2 棟（床面積約 14 平方メートルのもの及び床面積約 15 平方メートルのもの）のために、その敷地（地番 1205 番 132、所有者株式会社エイチピーデイコーポレーション）につき、平成 27 年 4 月 1 日から令和 7 年 3 月 31 日までを存続期間とする事業用定期借地権が存する。

上記事業用定期借地権は、上記未登記附属建物 2 棟の敷地（地番 1205 番 132）の平成 26 年 8 月 8 日付け根抵当権設定登記に後れる。

なお、地代の滞納あり。

《 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磯辺 |
| | 地 番 | 1 1 2 7 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 |
| | 地 番 | 1 2 0 5 番 4 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 0 . 0 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 |
| | 地 番 | 1 2 0 5 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 . 0 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 |
| | 地 番 | 1 2 0 5 番 1 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 8 . 8 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 |
| | 地 番 | 1 2 0 5 番 1 2 0 |

物 件 目 録

	地 目	宅地
	地 積	82.50 平方メートル
6	所 在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上
	地 番	1205 番 129
	地 目	宅地
	地 積	133.11 平方メートル
	(現況)	
	地 目	雑種地
7	所 在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上
	地 番	1205 番 130
	地 目	宅地
	地 積	13.37 平方メートル
8	所 在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上
	地 番	1205 番 131
	地 目	宅地
	地 積	768.36 平方メートル
9	所 在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 1205 番地 116
	家屋 番号	1205 番 116
	種 類	旅館
	構 造	軽量鉄骨造色付鋼板葺 4 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	350.57平方メートル
	2階	556.36平方メートル
	3階	638.64平方メートル
	4階	113.91平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	350.57平方メートル
	2階	556.36平方メートル
	3階	約608平方メートル
	4階	約164平方メートル
	延床面積	約1678平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ホテル附属施設 (露天風呂)

構 造 木造トタン葺平家建

床 面 積 約11平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ホテル附属施設 (露天風呂)

構 造 木造トタン葺平家建

床 面 積 約14平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ホテル附属施設 (露天風呂)

構 造 木造トタン葺平家建

床 面 積 約15平方メートル

令和 6 年(ケ)第 7 号
令和 6 年 3 月 15 日受理
令和 6 年 7 月 30 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳 (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磯辺 |
| | 地 | 番 | 1 1 2 7 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 |
| | 地 | 番 | 1 2 0 5 番 4 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 9 0 . 0 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 |
| | 地 | 番 | 1 2 0 5 番 4 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 . 0 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 |
| | 地 | 番 | 1 2 0 5 番 1 1 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 8 . 8 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 |
| | 地 | 番 | 1 2 0 5 番 1 2 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 2 . 5 0 平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上
	地 番	1 2 0 5 番 1 2 9
	地 目	宅地
	地 積	1 3 3. 1 1 平方メートル
7	所 在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上
	地 番	1 2 0 5 番 1 3 0
	地 目	宅地
	地 積	1 3. 3 7 平方メートル
8	所 在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上
	地 番	1 2 0 5 番 1 3 1
	地 目	宅地
	地 積	7 6 8. 3 6 平方メートル
9	所 在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 1 2 0 5 番地 1 1 6
	家屋 番号	1 2 0 5 番 1 1 6
	種 類	旅館
	構 造	軽量鉄骨造色付鋼板葺 4 階建
	床 面 積	1 階 3 5 0. 5 7 平方メートル 2 階 5 5 6. 3 6 平方メートル 3 階 6 3 8. 6 4 平方メートル 4 階 1 1 3. 9 1 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1～8	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 3, 4, 5, 7, 8) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件2, 6)	
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(物件2, 6のみ) ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者会社 ☐ 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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件9	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 350.57㎡ 2階 556.36㎡ 3階 約608㎡ 4階 約164㎡	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 別紙「その他の事項」記載のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者会社 ☐ その他の者 上記の者が本建物を旅館として動産を残置したまま占有している。 ☐ 「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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物配置図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件9関係)			
所 在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上		
地 番	1205番132		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	261.99平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社エイチピーディコーポレーション)		
その他の事項			
☒ 関係人(☐ (土地所有者会社関係者) ☐ ())の陳述／ ☒ 提示文書(事業用借地権設定契約公正証書)の要旨			
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成27年4月1日		
最初の契約等	契約日	平成27年4月1日	
	期 間	平成27年4月1日から ☒ 令和7年3月31日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地所有者会社 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 建物所有者会社 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	年額24万円 (毎年3月31日限り翌年分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和6年6月10日現在 金118万円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 物件9の建物の看板には、「星ホテル」と掲示されている。(写真番号3参照) 周辺ホテル関係者によると、同建物は、ペット同伴可能な宿泊施設であった旨述べている。

- 報告書9枚目の物件1(地番1127-11)及び目的外土地(地番1127-6)の北側部分が報告書10枚目の物件4(地番1205-116)の南側に接合されると思料する。物件2～8への進入路は、物件1及び目的外土地(地番1127-6及び地番1205-48)を通ることになるが、関係者からの陳述が得られなかったため、使用権原は、不明である。また、本件建物の西側に存する通路(写真番号3, 4, 5参照)については、本件土地の一部が通路の一部として、他の目的外土地と共に一体利用されている。ただし、通行に関しての取り決め等は、不明である。

- 物件目録にない未登記附属建物について
 - (1) 種 類：ホテル附属施設(露天風呂)
 構 造：木造トタン葺平家建
 床面積：約11平方メートル
 - (2) 種 類：ホテル附属施設(露天風呂)
 構 造：木造トタン葺平家建
 床面積：約14平方メートル
 - (3) 種類：ホテル附属施設(露天風呂)
 構 造：木造トタン葺平家建
 床面積：約15平方メートル

- 本件建物には、主たる建物のほか未登記附属建物が3つ存し、いずれも露天風呂施設である。うち2つの露天風呂施設は、本件土地以外の目的外土地(地番1205-132)に存する。同目的外土地所有者会社及び債務者兼所有者会社との間で平成27年4月1日付けで事業用借地権設定契約公正証書が作成され、同書の中で上記目的外土地(地番1205-132)の借地権契約が締結されている。なお、同公正証書の借地権の対象となっている土地は、同書の中で「1205番70の一部」、「地積262.00平方メートル」との記載があるが、1205番70は、平成27年4月17日、土地所有者会社申請により、1205番70(206.14平方メートル)と1205番132(261.99平方メートル)に分筆されているところ、公正証書「1205番70の一部」とは、現在分筆登記されている1205番132であると思料される。

- 本件建物内は、雨漏りしているところが散見される。(客室内に目立った雨漏り等は、見受けられなかったが、それ以外のところでは、散見された。) また、壁、床等は一部破損している。

- 物件2及び物件6の形状及び位置等は、地積測量図及び航空撮影図等を参考に公図のとおりとした。また、同土地には、「星ホテル」と掲示されている車両が一台存した。同車は、車検が切れており、相当期間使用されていない状況が窺われた。物件9の建物にも星ホテルと掲示されており、同自動車は、債務者兼所有者会社が所有するものと思料される。

- 物件5～物件8
 下記記載の地上権が設定されている。
 原因 平成16年10月21日設定
 受付 平成17年1月18日第338号
 目的 道路擁壁補強施設の設置
 範囲 標高19.5メートルから上15メートルの間
 地上権者 国土交通省

- 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A 北川温泉旅館組合事務局 長	1 本件物件を買い受けたとしても、新たに温泉契約を交わすことは、難しいと思います。 2 物件2及び物件6の位置関係については、詳細はわかりません。 3 本件建物は、ペット同伴可能な宿泊施設でした。
■ B 目的外土地所有者会社 社員	1 私は、本件建物の未登記附属建物（露天風呂施設）が存する目的外土地（地番1205-132）を有する会社（株式会社エイチピーデーコーポレーション）の社員です。分かる範囲でお話させていただきたいと思います。なお、現地付近には、当社が運営するホテルがありますが、そこで働いている従業員らは、事情はわからないと思いますし、本件土地等の位置関係についてもわからないと思います。 2 目的外土地（地番1205-132）について賃貸人である株式会社エイチピーデーコーポレーションと賃借人である万里株式会社（本件土地建物所有者）は、平成27年4月1日、事業用定期借地契約を締結しました。主に(1)借地権の存続期間は、10年間で(2)開始時期は、平成27年4月1日から、(3)地代は、毎年3月31日限り、翌年分を支払う。ただし、平成27年分の賃料は、契約締結時に支払うこととする。(4)賃料は年額24万円といった内容です。 3 上記目的外土地の契約関係の内容は、別途公正証書の写しを送付しますので参考にしてください。 4 公正証書記載の借地権の対象となる土地（目的外土地）は、同証書記載の中では「地番1205番70の一部」「地積 262.00平方メートル」となっています。契約を締結すると同時進行で、1205番70（分割前）の分割登記を行いました。したがって、「地番1205番70の一部」とは、現在、「地番1205-132」となっていると思います。 5 賃料は、未払額が118万円ありますが、現状、契約解除はしていませんし、訴訟提起等もしていません。 6 上記契約は、来年の3月末で期間満了になります。 7 当社の運営する旅館の従業員が、目的外土地地番1206-26及び1206-2を駐車場として使用しています。そのためには、物件2及び物件6の土地を通路として使用しています。 債務者会社代表者との間では、特段、契約書を交わすこともなかったですし、当社の駐車場の一部を債務者会社の駐車場として使用させていたこともあり、お互い様ということで、特に債務者会社との間で通行料を支払う取り決めもなかったですし、通行料を請求されたこともありません。ただし、新所有者が使用させてくれないという状況になってしまうと当社としては困ります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件各土地のうち、物件1, 3, 4, 5, 7, 8は、物件9の建物敷地として使用されており及び物件2, 6の土地は、雑種地であった。物件2の一部及び物件6の土地の一部は、目的外土地（地番1206-26、1206-2 駐車場）への入口通路としても使用されている。関係人の供述から、物件2及び物件6を使用するにあたり、同目的外土地所有者会社は、通行料を支払う特段の規定はない旨、地代等を支払っていることもない旨述べている。土地の利用権原は、使用借権と思料する。
- 3 目的外土地（地番1205-132）は、物件9の未登記附属建物（露天風呂施設）が存しており、その概要は、目的外土地の概況に記載のとおりである。現場の状況及び関係人の陳述を総合して、提出された土地賃貸借契約書（事業用借地権設定契約公正証書）の記載及び関係人の陳述から賃借権に基づくものと思料する。
- 4 接道要件を満たしている可能性が低く、現状のままであると、再建築できる可能性は低い。（評価人作成の評価書を参考にされたい。）
- 5 本件は、債務者会社関係者からの供述が得られなかったため、目的外土地の利用関係、未登記附属建物の調査並びに土地の位置の特定に時間を要した。

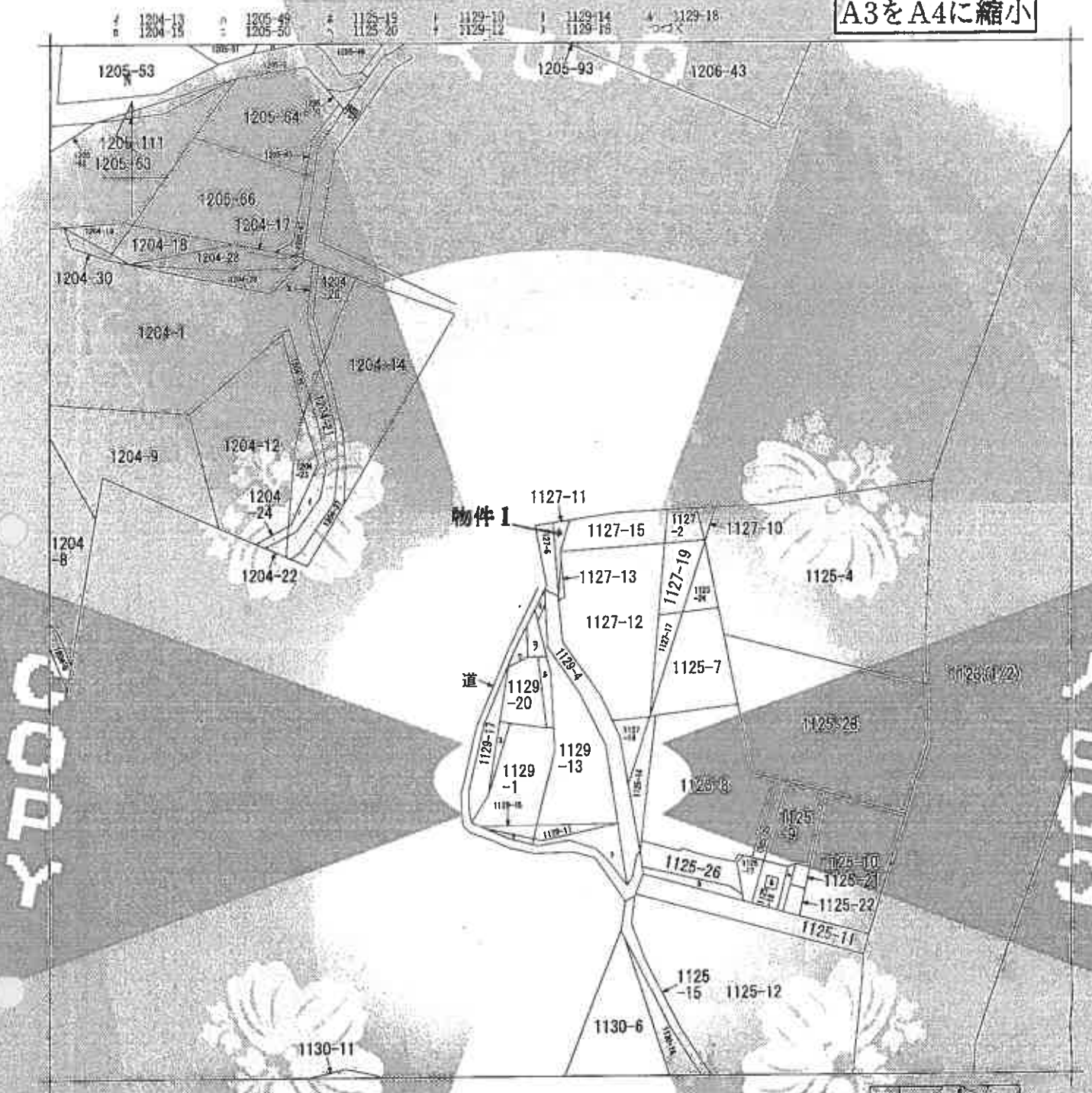
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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3月15日 (金)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 下田市役所 駿東伊豆消防本部
6年3月22日 (金) 13:30-13:35	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
6年3月29日 (金) 15:20-15:40	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年4月3日 (水) 15:35-15:38	執行官室	特別代理人から事情聴取 (電話)
6年4月15日 (月) 10:15-14:20	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、北川温泉旅館組合事務局長と面談
6年4月17日 (水) 13:15-13:20	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の地積測量図申請
6年6月27日 (木) 11:10-11:35	執行官室	株式会社エイチデイアイコーポレーション社員から事情聴取 (電話)
6年6月27日 (木) 13:15-13:20	静岡地方法務局下田支局	隣接土地等の地積測量図申請
6年6月27日 (木) 13:35-13:45	物件所在地	占有関係調査、写真撮影、境界調査、北川温泉旅館組合事務局長と面談
6年7月9日 (火) 16:35-17:10	物件所在地	占有関係調査、写真撮影、評価人同行、境界調査
(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6年4月15日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、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をA4に縮小



(注) 地区に準ずる図面は、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 部	所 在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯辺			地 番	1127番11	
出 力	1/600	積 度	図 分	地 番	分 類	地区に準ずる図面	種 類
作 成	年月日	備 注	年月日	原 因	補 記	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。

令和6年6月27日
静岡地方法務局下田支局
登記官

請求番号：14-1
(1/2)

(9 枚目)

公用

1205-1 1205-41 1205-69 1205-5 1205-117 1205-62
1205-122 1205-43 1206-12 1206-59 1205-61 1205-64

A3をA4に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

奈良市

請求 区分	所 在	奈良市東伊豆町奈良寺字上			地 番	1205番131		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	図 面 標 記 説 明	分 類	地区に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 考 年 月 日 (原図)			備 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年2月6日

静岡地方法務局下田支局
登記官

請求番号: 6-1
(1/1)

(10枚目)

登記年月日：平成17年1月12日

013957
-013957

地 積 21.11 坪

地 番 1205-129
土地の所在 岡山県岡山市北区本町ノ七

A3をA4に縮小

これは図面と図説とを比べてよく見比べると、図面と図説とが一致していることが確認できる。図面と図説とが一致していることが確認できる。

図号	式	値
①	$1205-129$	21.11
②	$1205-44$	1.29
③	$1205-129$	21.11
④	$1205-44$	1.29
⑤	$1205-129$	21.11
⑥	$1205-44$	1.29
⑦	$1205-129$	21.11
⑧	$1205-44$	1.29
⑨	$1205-129$	21.11
⑩	$1205-44$	1.29
⑪	$1205-129$	21.11
⑫	$1205-44$	1.29
⑬	$1205-129$	21.11
⑭	$1205-44$	1.29
⑮	$1205-129$	21.11
⑯	$1205-44$	1.29
⑰	$1205-129$	21.11
⑱	$1205-44$	1.29
⑲	$1205-129$	21.11
⑳	$1205-44$	1.29

① 1205-44

$23.2000 - 133.1125 = 390.0875$

積

① 1205-44

390.08

② 1205-129

133.11



登記
1205-44
1205-129

地積測量図 04-12-0000

作製者 岡山県土木事務所

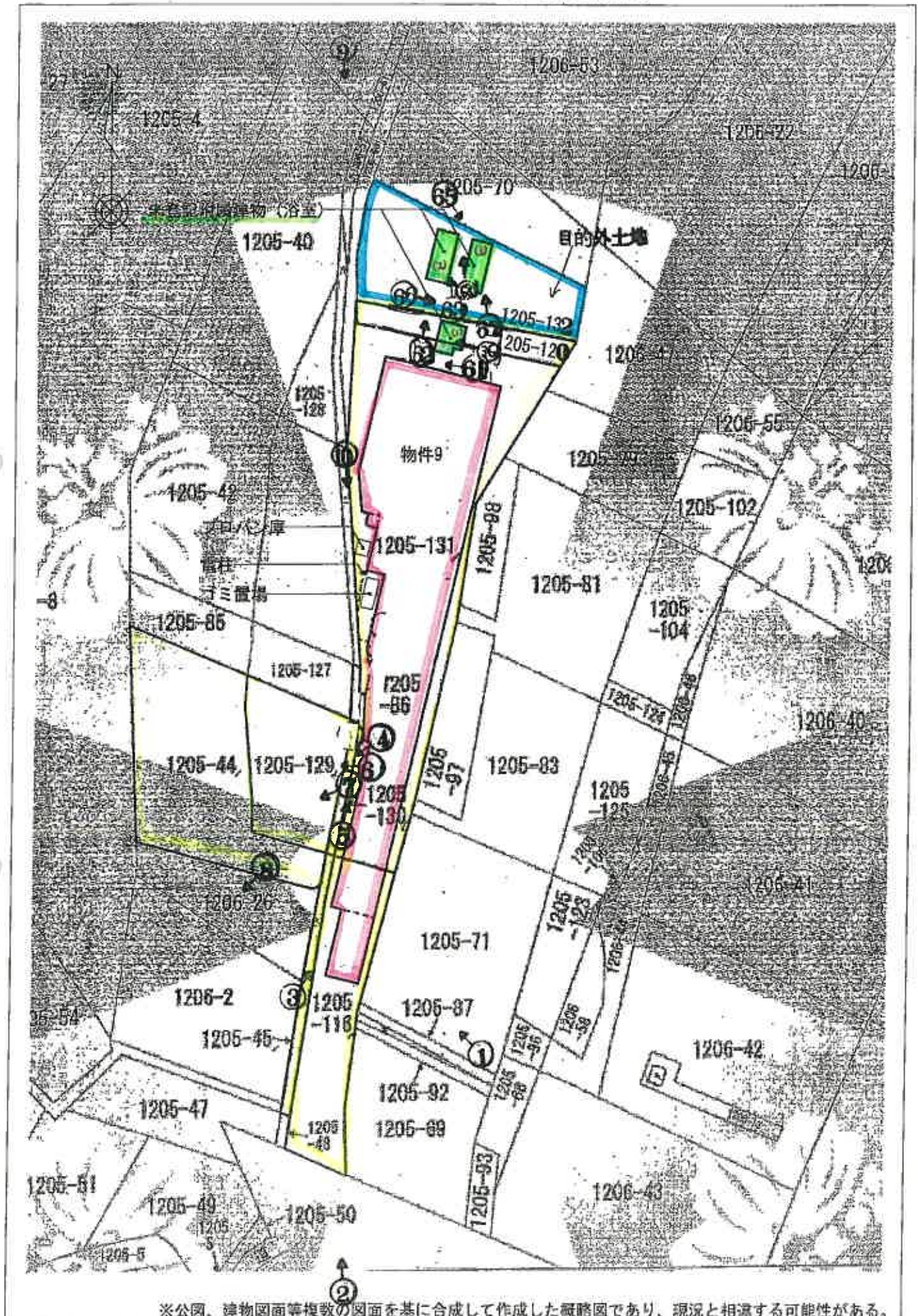
平成16年12月31日 作成

作成場所

作成者

縮尺

1/250



※公園、建物図面等複数の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

 印 写真撮影方向を示す



間取図(物件9)

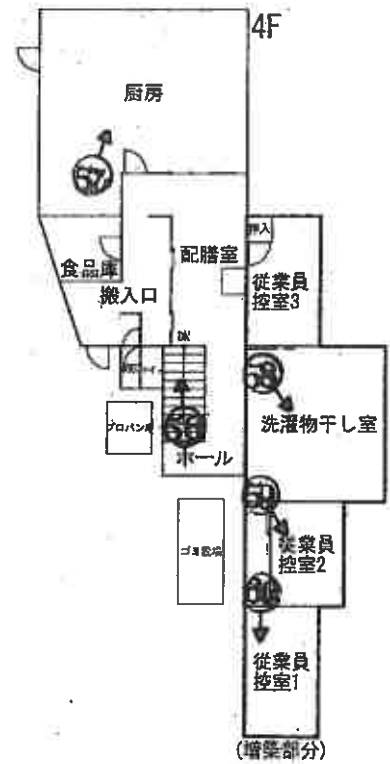
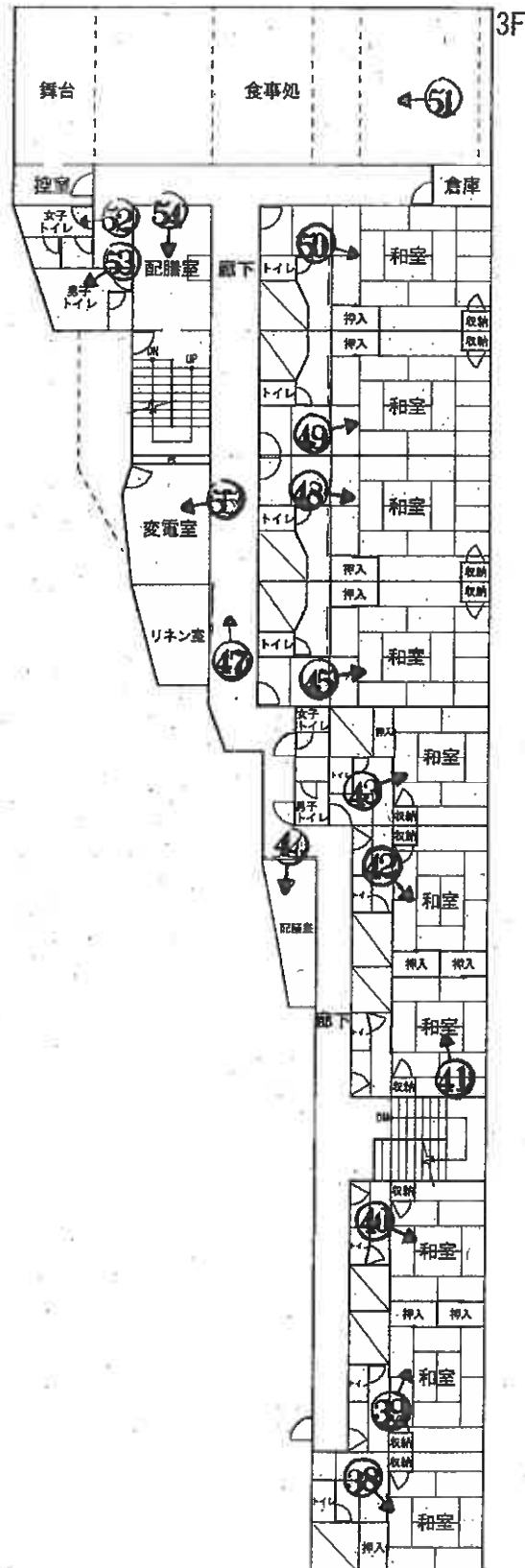


写真 1

物件 9



写真 2

物件 1 あたり

物件 9



写真 3

物件 9



写真 4

物件 2 あたり



物件 7 あたり 物件 6 あたり

写真 5



写真 6

物件 6



写真 7



物件 2 あたり

物件 6 あたり

写真 8

目的外土地 （地番 1 2 0 6 - 2 6 , 1 2 0 6 - 2 あたり）



写真 9

物件 9



写真 1 0

物件 9



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

建物内の状況



写真 2 0

建物内の状況



(24 枚目)

写真 2 1

建物内の状況



写真 2 2

建物内の状況



写真 2 3

建物内の状況



写真 2 4

建物内の状況



写真 2 5

建物内の状況



写真 2 6

建物内の状況



写真 2 7

建物内の状況



写真 2 8

建物内の状況



写真 2 9

建物内の状況



写真 3 0

建物内の状況



写真 3 1

建物内の状況



写真 3 2

建物内の状況

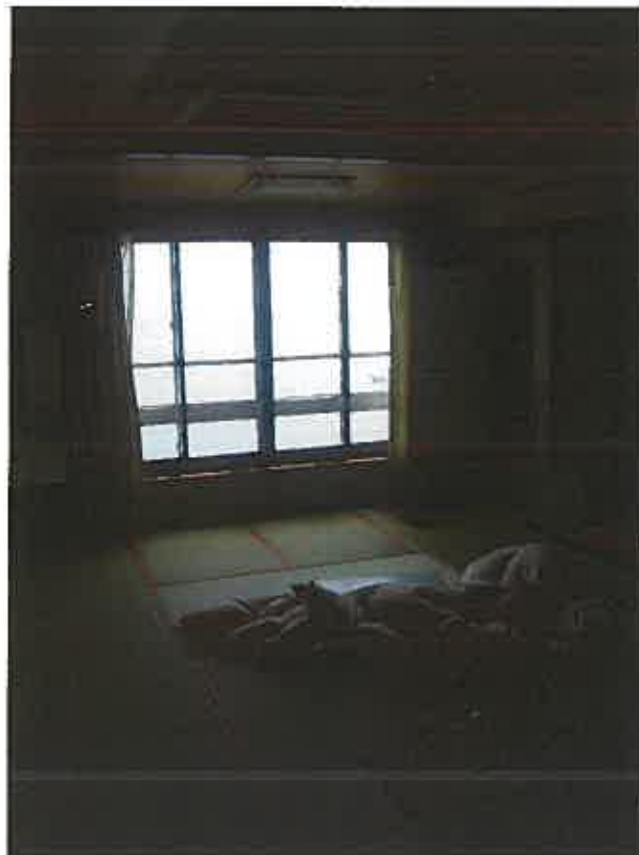


写真 3 3

建物内の状況



写真 3 4



写真 3 5

建物内の状況



写真 3 6

露天風呂



写真 3 7

露天風呂からの眺望
(撮影位置の図示は省略)



写真 3 8

建物内の状況



(33 枚目)

写真 3 9

建物内の状況



写真 4 0

建物内の状況



写真 4 1

建物内の状況



写真 4 2



写真 4 3

建物内の状況



写真 4 4

建物内の状況



写真 4 5



写真 4 6

ホテル室内からの眺望
(撮影位置の図示は省略)



写真 4 7

建物内の状況



写真 4 8

建物内の状況



写真 4 9

建物内の状況



写真 5 0

建物内の状況



写真 5 1

建物内の状況



写真 5 2

建物内の状況



写真 5 3

建物内の状況



写真 5 4



写真 5 5



写真 5 6

建物内の状況



写真 5 7

建物内の状況



写真 5 8

建物内の状況



写真 5 9

建物内の状況



写真 6 0

建物内の状況



(44 枚目)

写真 6 1



未登記附属建物 1

写真 6 2



写真 6 3

未登記附属建物 2



写真 6 4

露天風呂
(撮影位置の図示は省略)



写真 6 5

未登記附属建物 3



写真 6 6



写真 6 7

未登記附属建物 3



写真 6 8



(48 枚目)

写真 6 9

露天風呂

(撮影位置の図示は省略)



写真 7 0

(撮影位置の図示は省略)



令和6年（ケ）第 7 号
令和6年 4 月 15 日 現地調査
令和6年 7 月 30 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
柳 田 毅

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯辺 |
| | 地 | 番 | 1 1 2 7 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 |
| | 地 | 番 | 1 2 0 5 番 4 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 9 0 . 0 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 |
| | 地 | 番 | 1 2 0 5 番 4 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 . 0 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 |
| | 地 | 番 | 1 2 0 5 番 1 1 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 8 . 8 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 |
| | 地 | 番 | 1 2 0 5 番 1 2 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 2 . 5 0 平方メートル |

物 件 目 録

6	所 在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上
	地 番	1 2 0 5 番 1 2 9
	地 目	宅地
	地 積	1 3 3. 1 1 平方メートル
7	所 在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上
	地 番	1 2 0 5 番 1 3 0
	地 目	宅地
	地 積	1 3. 3 7 平方メートル
8	所 在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上
	地 番	1 2 0 5 番 1 3 1
	地 目	宅地
	地 積	7 6 8. 3 6 平方メートル
9	所 在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上 1 2 0 5 番地 1 1 6
	家屋 番号	1 2 0 5 番 1 1 6
	種 類	旅館
	構 造	軽量鉄骨造色付鋼板葺 4 階建
	床 面 積	1 階 3 5 0. 5 7 平方メートル 2 階 5 5 6. 3 6 平方メートル 3 階 6 3 8. 6 4 平方メートル 4 階 1 1 3. 9 1 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格		
金 6,700,000円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	30,000円
物件2(土地)	金	710,000円
物件3(土地)	金	30,000円
物件4(土地)	金	650,000円
物件5(土地)	金	170,000円
物件6(土地)	金	240,000円
物件7(土地)	金	30,000円
物件8(土地)	金	1,620,000円
物件9(建物)	金	3,220,000円

- ① 一括価格は、物件1～9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、3～5、7、8の内訳価格は物件9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9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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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	現況は雑種地
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	現況は雑種地
7	物件目録記載のとおり	
8	物件目録記載のとおり	
9	物件目録記載のとおり	未登記の増築、一部取り壊し等あり
特 記 事 項		
・ 物件1、3～5、7、8の土地に物件9の建物が存する。 ・ 上記土地は建築基準法上の接道要件を満たさない可能性があり、再建築が認められない可能性がある（詳細は本文参照）。 ・ 物件2、6の土地は、物件9建物の対面側（西側）に存する雑種地（駐車場等）。 ・ 物件5～8の土地には道路擁壁補強施設の設置を目的とする地上権の設定あり。 ・ 物件目録記載の面積は登記上の面積であり実際の面積と異なる可能性がある。		

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 - 1 土地の概況及び利用状況等（物件1～8一括 ※物件2、6は雑種地）

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「伊豆北川」駅の北方・直線距離約630m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	伊豆半島東岸の幹線道路である国道135号沿いに形成される沿岸部高台の地域で、対象物件付近は上記国道からみて上り急傾斜の山林を主体とする地域で、山林や未利用地等のほかは、高台から海を望む眺望を生かした旅館や戸建住宅等が散見される。近隣地域にはかつて企業の保養所等も見られたが、現在は解体され基礎のみが残存する状況にある。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無 60% 200% 無 富士箱根伊豆国立公園第2種特別地域 日影規制(4h-2.5h/4m) 道路斜線制限(1.5) 隣地斜線制限(31m-2.5)
画 地 の 状 況 (宅 地 部 分)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,201.13㎡ (宅地部分の登記面積) 不整形 間口概ね90m (東側国道に対して) 奥行最大約22m (物件5北側部分) 傾斜地 下記国道に接面 東側国道との高低差大(最大5m程度※) ※地理院地図による概測
接 面 道 路 の 状 況	概ね東側幅員約7.5m舗装国道(国道135号) ※次頁特記事項参照	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…… 物件9建物の敷地(物件2、6は雑種地) 目的外建物の有無……なし そ の 他…… 物件2、6は物件9建物の西側に位置する 雑種地(登記面積523.19㎡)	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込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敷設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	① 本件土地は東側国道135号との高低差が大きく、同国道との出入りが困難なことから、建築基準法上の接道要件を満たさない可能性がある。 ② 上記①により、本件土地の現況は物件9建物の敷地等として利用されているものの、建築基準法上の接道要件を満たさない可能性があり、建替えが認められない可能性がある（詳細については下田土木事務所都市計画課等に照会を要する）。 ③ 国道から物件9建物の玄関及び駐車場に至る西側の通路は、道路状に舗装されているものの、建築基準法の道路には該当しない。 ④ 上記③の通路は、対象物件の土地（物件3、7及び物件4、5、8の一部）のほか複数の第三者所有地により構成される分有状態の通路であるが、通行に関する契約等は存しない模様。 ⑤ 物件2、6の土地は大半が急傾斜地である（平坦部分には数台程度駐車可能）。 ⑥ 物件2、6の一部は、南側隣接地（1206番2、1206番26）に存する第三者の駐車場に至る通路として利用されているが、当該土地利用に係る契約書等は存しない。 ⑦ 温泉については、旅館として営業していた当時、周辺旅館の源泉より引湯（温泉を購入）していた模様であるが、詳細は不明であり（滞納等も推定される）、買受人は利用出来ない可能性が高い。 ⑧ 物件5～8の土地には道路擁壁補強施設の設置を目的とする地上権が設定されている（地上権者：国土交通省 範囲：標高19.5mから上15mの間）。 ⑨ 執行官の現況調査報告書も参照されたい。

1 - 2 土地の概況及び利用状況等（借地部分：未登記附属建物2棟の敷地）

借 地 契 約 の 概 要	所 在 地	東伊豆町奈良本字磯ノ上1205番70の一部（※） ※現地番は1205番132
	面 積	262.00㎡（現地番の登記地積は261.99㎡）
	賃 貸 人	株式会社エイチピーデイコーポレーション
	賃 借 人	万里株式会社
	契 約 期 間	平成27年4月1日から10年間（更新不可）
	地 代 等	年額 240,000 円 ※一時金の授受はなし
	備 考	地代の滞納あり
特 記 事 項	・上記契約内容は「事業用借地権設定契約公正証書」による。 ・借地契約後に分筆され、借地部分の地番が変更されている。 ・未登記附属建物（浴室）3棟のうち、北側2棟の敷地部分。 ・執行官の現況調査報告書も参照されたい。 ・契約残存期間が1年未満かつ更新が不可能な借地権であり市場性は認められないものと判断した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月(登記記載) 昭和40年4月新築 経過年数:約59年 経済的残存耐用年数:満了しつつある
仕 様	構 造:軽量鉄骨造4階建 屋 根:色付鋼板葺 外 壁:吹付等 内 壁:ビニールクロス等 天 井:ビニールクロス等 床 :畳、フローリング等 設 備:電気、給排水、衛生
床面積(現況)	未登記の増築、一部取り壊し等がある。 ※現況延床面積約1718㎡(下記特記事項①②参照)
現況用途等	現況用途…旅館(閉鎖中) 間 取 り…後添建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が旅館として動産を残置した状態で占有している(詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい)。
特 記 事 項	① 未登記附属建物(木造平家建の浴室)が3棟(物件5土地及び8土地の北端部に跨って1棟(床面積約11㎡)、物件5土地の北側に隣接する前頁借地(1205番132)上に2棟(床面積約14㎡と約15㎡))が存する。※後添建物配置図参照 ② 3階床面積が登記面積より約30㎡小さく現況は概ね608㎡程度(法務局備付建物図面と相違)、4階は西側の一部を取り壊し、東側及び南側に従業員控室等を増築し現況床面積は概ね164㎡程度であり、主たる建物の現況延床面積は概ね1678㎡、未登記附属建物を含めると1718㎡程度。 ③ 客室は相応の改修がなされている部屋も存するものの、築後約59年を経過した軽量鉄骨造の本件旅館は、建物内外装及び設備等の全般に相当程度老朽化・陳腐化が進行しており、不可視部分にも腐食・損傷等が懸念される。 ④ 後添付間取図、執行官の現況調査報告書等も参照されたい。

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、また対象物件が廃業した旅館とその敷地等で適正な純収益の算定が困難なため、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1～8（土地）

各物件の更地価格を算定し、次に建付地には建付減価を行い下記の通り求めた。

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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	12,900	0.56	15.99	0.90	100,000
2	12,900	0.26	390.08	-	1,310,000
3	12,900	0.56	12.07	0.90	80,000
4	12,900	0.56	308.84	0.90	2,010,000
5	12,900	0.56	82.50	0.90	540,000
6	12,900	0.26	133.11	-	450,000
7	12,900	0.56	13.37	0.90	90,000
8	12,900	0.56	768.36	0.90	5,000,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

基準地 （ 東伊豆（県）－1 ）

地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,000\text{円}/\text{㎡} \times 96.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 173 \approx 12,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 ： なし

◇ 地 域 格 差 ： 基準地は環境条件等が優る。

イ 個別格差：規模、形状、地勢、地目等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応状態等を考慮した（物件2、6は雑種地のため建付減価無し）。

② 物件 9（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。なお、附属建物は、物件 5 の土地上に存する 1 棟と借地上の 2 棟を分けて算定する。

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
9	160,000	1,678	0.01	2,680,000
附属 建物	150,000	11	0.08	130,000
借地上 建物	150,000	29	-	10,000
計				2,820,000

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、下記のとおり求めた。

主たる建物…建物用途、構造、経過年数、管理状況等を考慮して 1 % 程度と判定した。

附属建物…建物用途、構造、経過年数、管理状況等を考慮して 8 % 程度と判定した。

借地上建物…借地権の残存期間、更新不可等を考慮し備忘価格のみを計上した。

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	100,000	0.40	法定地上権	40,000
3	80,000	0.40	法定地上権	30,000
4	2,010,000	0.40	法定地上権	800,000
5	540,000	0.40	法定地上権	220,000
7	90,000	0.40	法定地上権	40,000
8	5,000,000	0.40	法定地上権	2,000,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 40 % と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	100,000	- 40,000		0.90	0.60	30,000
3	80,000	- 30,000		0.90	0.60	30,000
4	2,010,000	- 800,000		0.90	0.60	650,000
5	540,000	- 220,000		0.90	0.60	170,000
7	90,000	- 40,000		0.90	0.60	30,000
8	5,000,000	- 2,000,000		0.90	0.60	1,620,000
9	2,820,000	+ 3,150,000	—	0.90	0.60	3,220,000
2	1,310,000	- 0		0.90	0.60	710,000
6	450,000	- 0		0.90	0.60	240,000
一 括 価 格 (合 計)						6,700,000

イ 物件9（未登記
附属建物含む）
に加算する土地
利用権等の価格

上記の各物件から控除した土地利用権等価格の合計のほか、借地上に存
する未登記附属建物（2棟）に係る下記の土地利用権等価格を加算した。
なお、本件土地利用権等価格は2棟の敷地相当面積を査定の上求めた。

$$\begin{array}{l}
 \begin{array}{ccc} 2 \text{ 棟の建築面積} & \text{建蔽率} & \text{敷地相当面積} \end{array} \\
 \text{敷地相当面積} : (14 + 15) \text{ m}^2 \div 0.6 \div 48 \text{ m}^2 \\
 \\
 \begin{array}{ccc} \text{標準画地価格} & \text{個別格差} & \text{敷地相当面積} \end{array} \\
 \text{土地利用権等価格} : 12,900 \text{ 円/m}^2 \times 0.56 \times 48 \text{ m}^2 \\
 \\
 \begin{array}{ccc} \text{建付減価} & \text{場所的利益割合} & \text{土地利用権等価格} \end{array} \\
 \times 0.90 \times 0.05 \div 20,000 \text{ 円}
 \end{array}$$

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 対象物件の用途、借地部分の存続期間等を踏まえた市場性等を考慮した。

オ 競売市場修正 : 第2評価の条件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 (県) - 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 : 北東側 6m 私道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途無指定

(建蔽率60%・容積率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 附属資料の表示

1 位 置 図

2 公 図 写

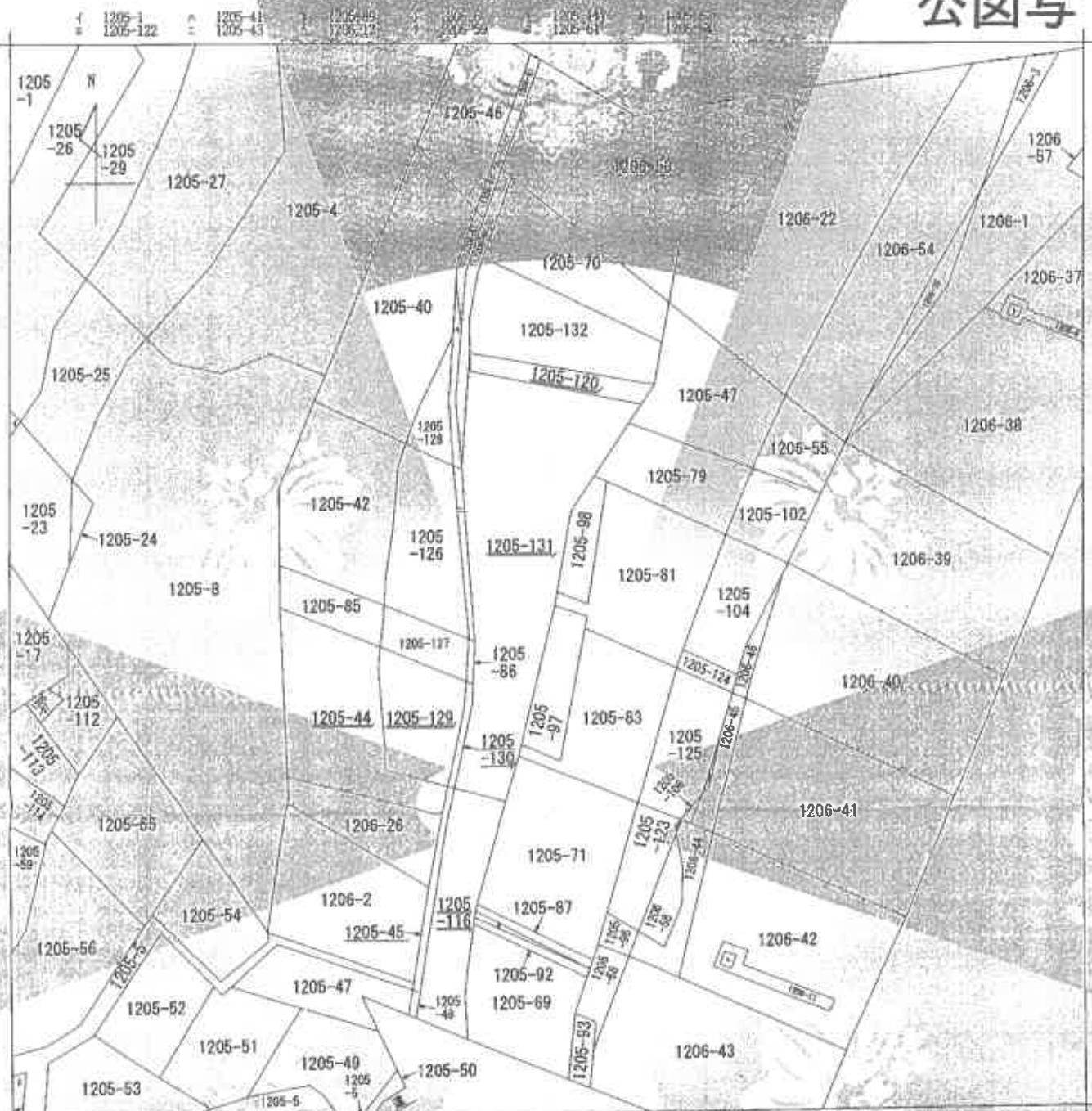
3 建物配置図

4 間 取 図

以 上



公図写

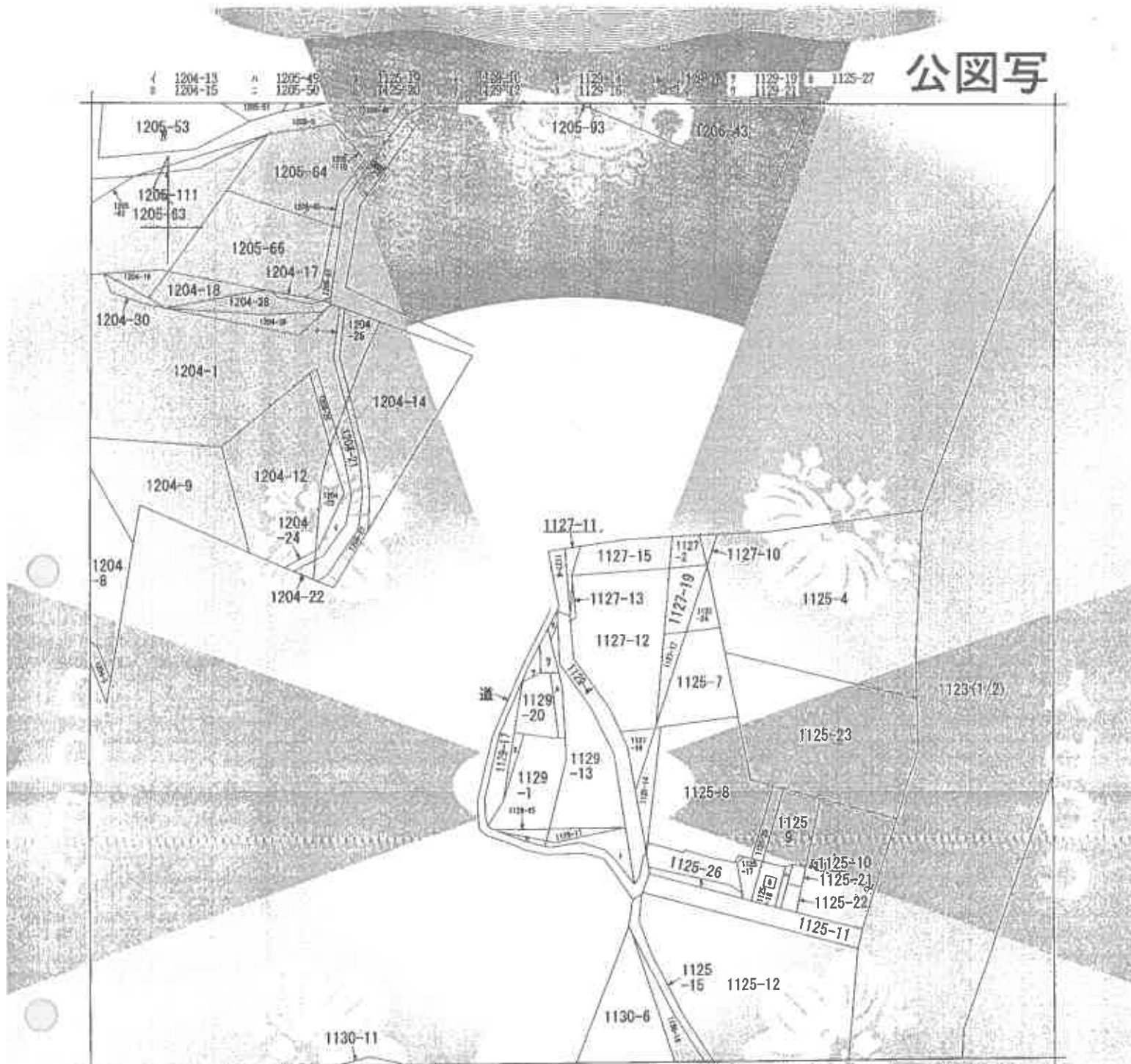


(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
奈良本

請求部	所在	賀茂郡東伊豆町奈良本字磯ノ上				地番	1205番131		
出力	L/600	精度	区分	座標系 番号又は記号	分類	他図との関係	種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備考 年月日 (範囲)					

A3→A4に縮小



〔注〕地図に準ずる図面は、土地の位置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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



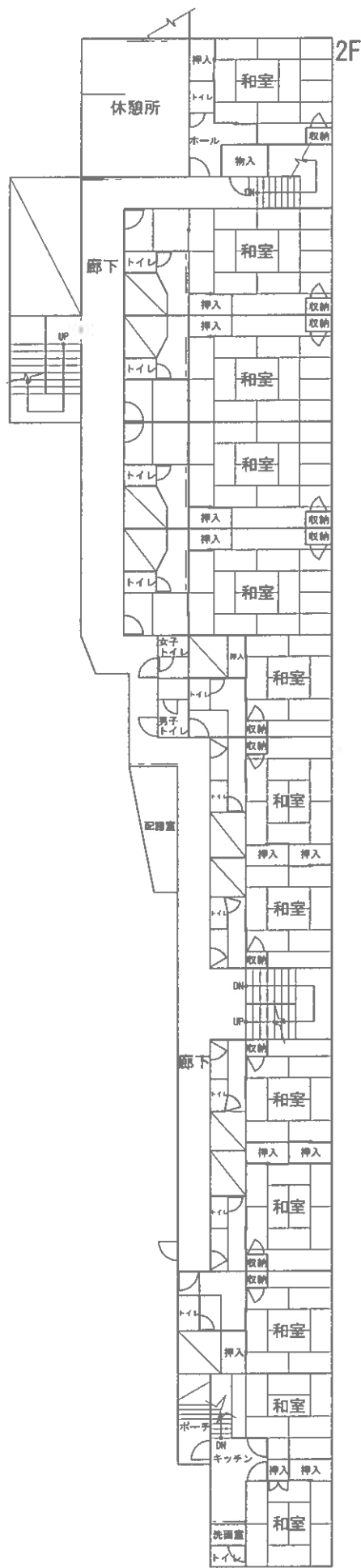
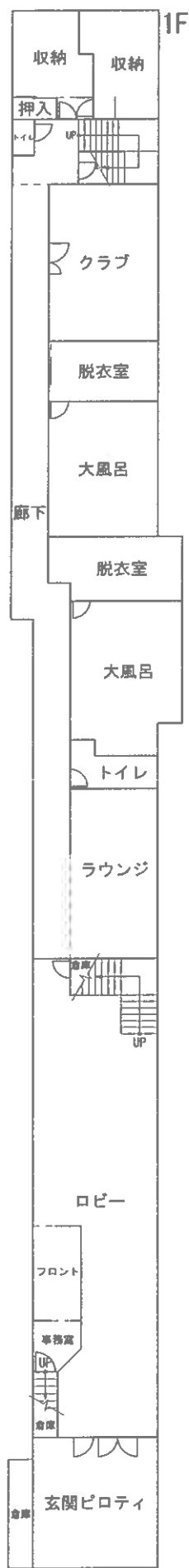
請求部	所在	奈良県東伊豆町奈良本字磯辺				地番	1127番11	
出力縮尺	1/600	精度区分	高精度番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			制作年月日(原図)					

A3→A4に縮小

※公図、建物図面等複数の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

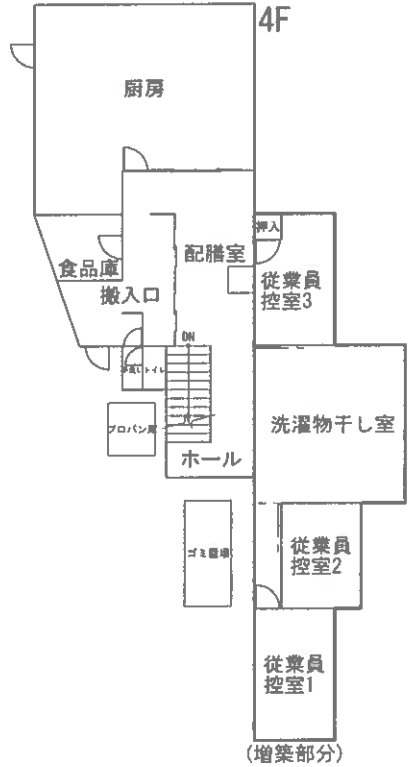
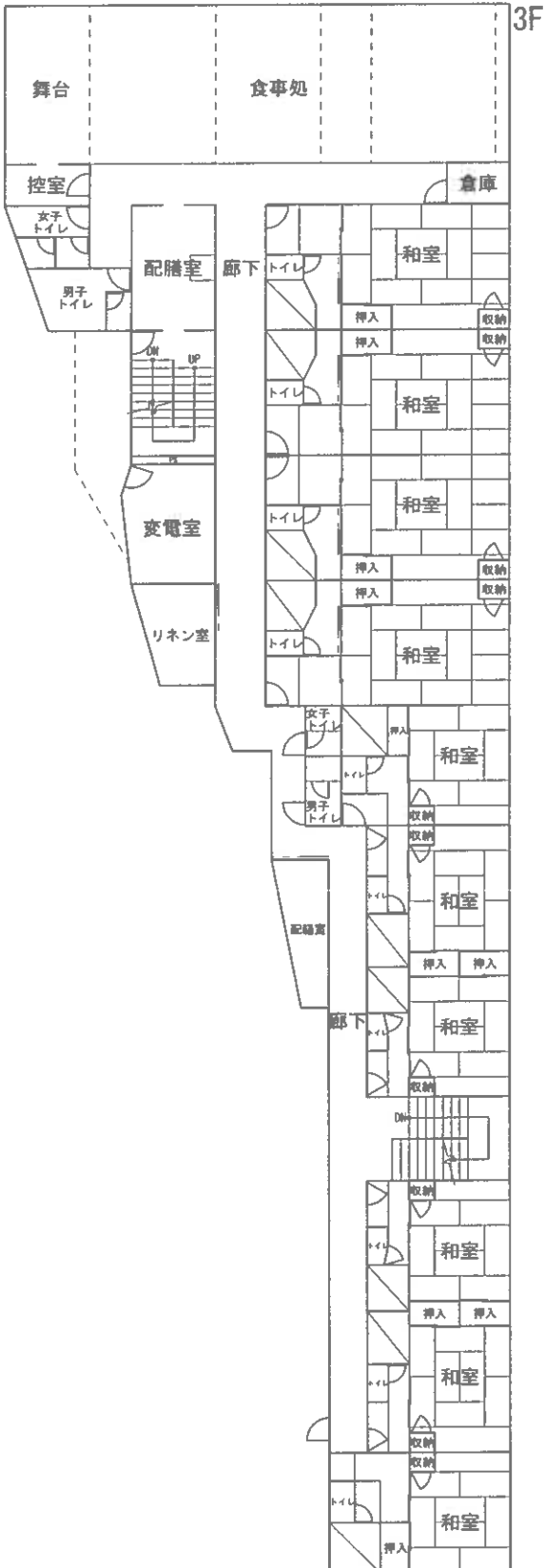
※公図、建物図面等複数の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図(物件9)



(現況と異なる場合は現況優先)

間取図(物件9)



(現況と異なる場合は現況優先)