

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 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 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, 2	1,840,000 1,472,000	一括	368,000	39,327	0
1	520,000				
2	1,320,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 伊豆の国市菰山多田字野グロ
地 番 983番251
地 目 宅地
地 積 460.96平方メートル
- 2 所 在 伊豆の国市菰山多田字野グロ 983番地251
家屋 番号 983番251
種 類 居宅 物置
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 16.56平方メートル
2階 82.81平方メートル
3階 34.78平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 9月13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, 2】

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

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

・隣地との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

・売却対象外の土地(地番983番544)を通行のため利用している。

・別荘地内に存する。

《 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 | 伊豆の国市韮山多田字野グロ |
| | 地 番 | 9 8 3 番 2 5 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 0 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊豆の国市韮山多田字野グロ 9 8 3 番地 2 5 1 |
| | 家屋 番号 | 9 8 3 番 2 5 1 |
| | 種 類 | 居宅 物置 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 . 5 6 平方メートル
2 階 8 2 . 8 1 平方メートル
3 階 3 4 . 7 8 平方メートル |



令和6年(ケ)第25号
令和6年5月8日受理
令和6年6月17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 | 伊豆の国市韮山多田字野グロ |
| | 地 番 | 9 8 3 番 2 5 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 0. 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊豆の国市韮山多田字野グロ 9 8 3 番地 2 5 1 |
| | 家屋 番号 | 9 8 3 番 2 5 1 |
| | 種 類 | 居宅 物置 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6. 5 6 平方メートル
2 階 8 2. 8 1 平方メートル
3 階 3 4. 7 8 平方メートル |



(2 枚目)

その他の事項

土地について

- 1 本件土地は、北側から西側にかけて私道（位置指定道路）に接道している。
- 2 隣接地との境界が、判然としない。

建物について

- 1 本件建物2階台所に、床下収納が存在する。
- 2 本件建物2階の床が、一部撓んでいる。
- 3 本件建物2階バルコニーの床が、一部腐敗している。
- 4 本件建物内に、僅かな動産が残置されている。

土地建物について

- 1 本件土地建物は、「伊豆富士見ニュータウン」別荘地内に存在し、NX不動産株式会社が同別荘地を管理している。本件所有者に対する管理費等及び滞納管理費等は、下記のとおりである。

記

管理費	月額4,950円
上下水道代	月額2,420円（上水道1,320円、下水道1,100円）
滞納額（令和6年6月4日現在）	
管理費	39,600円
上下水道代	19,360円
（令和5年10月分から令和6年5月分まで）	

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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件所有者破産管財人)	1 本件土地建物は、当職が破産管財人として管財業務の一環として管理し占有しています。また、本件建物の鍵も、当職が保管しています。 2 本件所有者は、令和6年3月まで家族と一緒に本件建物に住んでいましたが、それ以降現在に至るまで本件建物は空き家の状態です。 3 本件建物に残置された動産類は、全て本件所有者の物になります。 4 隣接地との間で境界について争いがあるという話は聞いていませんし、建物に不具合があるという話も聞いていません。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年5月10日 (金) 11:00 - 11:23	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6月4日 (火) 10:15 - 10:35	物件所在地	物件特定・写真撮影
6年6月4日 (火) 10:40 - 10:50	別荘地管理会社事務所	担当者と面談 事情聴取
6年6月4日 (火) 13:00 - 13:05	伊豆の国市役所	接面道路調査
6年6月4日 (火) : - :	当庁執行官室	別荘管理会社に対して管理費等照会 (ファックス) 後日回答書受領
6年6月13日 (木) 12:10 - 12:45	物件所在地	全戸不在 1 間取調査・写真撮影 2 評価人同行
6年6月13日 (木) 16:35 - 16:45	当庁執行官室	本件所有者破産管財人Aから事情聴取 (電話)

(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 6 月 1 3 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、破産管財人から借用した鍵を使用し解錠し建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】



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



請求部	所在	伊豆の国市荏山多田字野グロ				地番	983番251			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和6年3月21日
東京法務局

地図整理番号：M68942
(1/1)

登記官

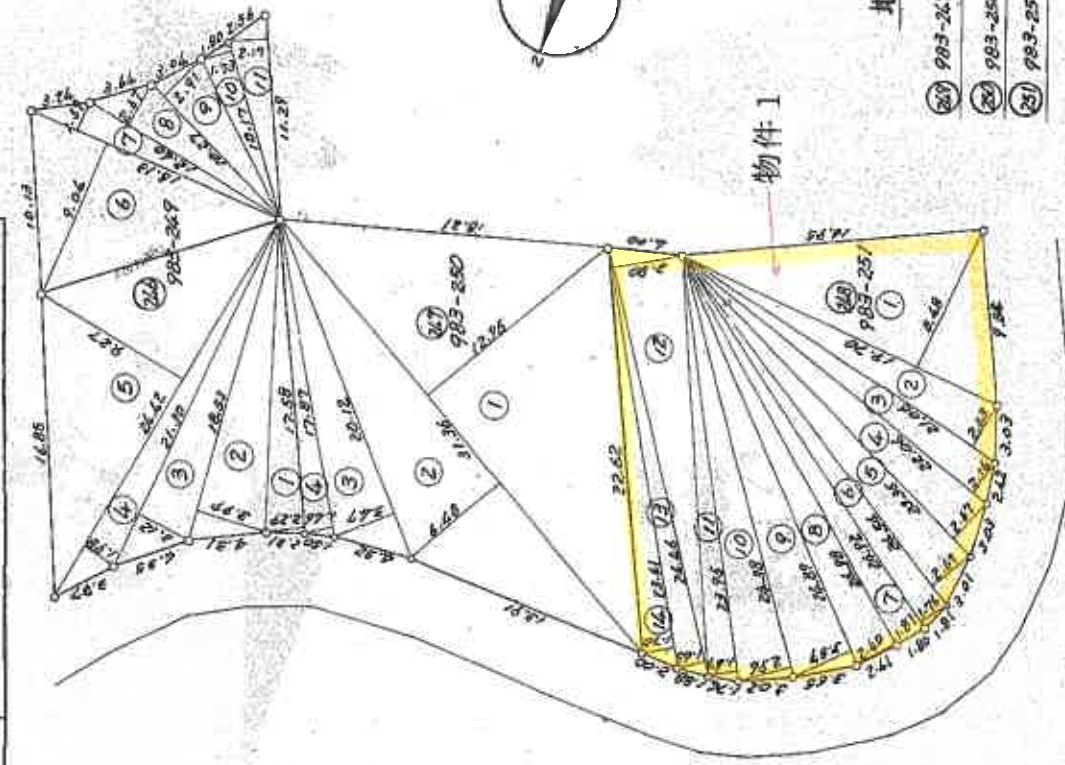
登記年月日：昭和48年9月12日

公用

128620

地番	983-249, -250, -251
土地の所在	伊豆の国市 田分郡走山町龍山多田字野グロ

地積測量図



地積

②④ 983-249	360 m ²
②④ 983-250	352 m ²
②④ 983-251	460 m ²

縮尺 1/300 単位 m

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

求 積				垂 線		倍 積	
記号	底 辺	高	面積	底 辺	高	面積	面積
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四十八年八月八日							
作 製 者							
申 請 人							
昭和四							

【A3版をA4版に縮小】

これは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5月10日 静岡県方法務局記録課

登記年月日：平成18年12月19日

562426

建物図面
各階平面図

家屋番号	983-251
建物の所在	伊豆の国市蓬山多田字野ク 983番地251

各階平面図

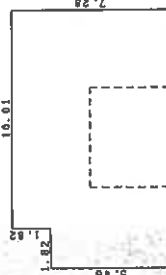
1階



求積表

$4.55 \times 3.64 = 16.5620$
合計 16.5620
床面積 16.56 m²

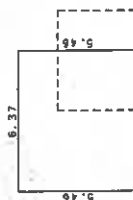
2階



求積表

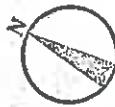
$10.01 \times 7.28 = 72.8728$
 $1.82 \times 5.46 = 9.9372$
合計 82.8100
床面積 82.81 m²

3階

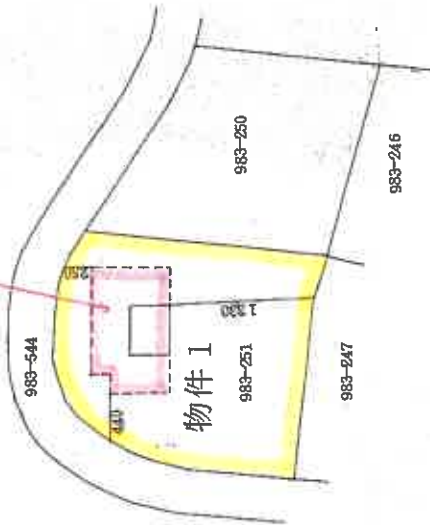


求積表

$6.37 \times 5.46 = 34.7802$
合計 34.7802
床面積 34.78 m²



物件2



物件1



点線は2階部分を示す

(単位m)
縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

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。

(静岡県地方税務局沼津支局管理)

令和6年3月21日

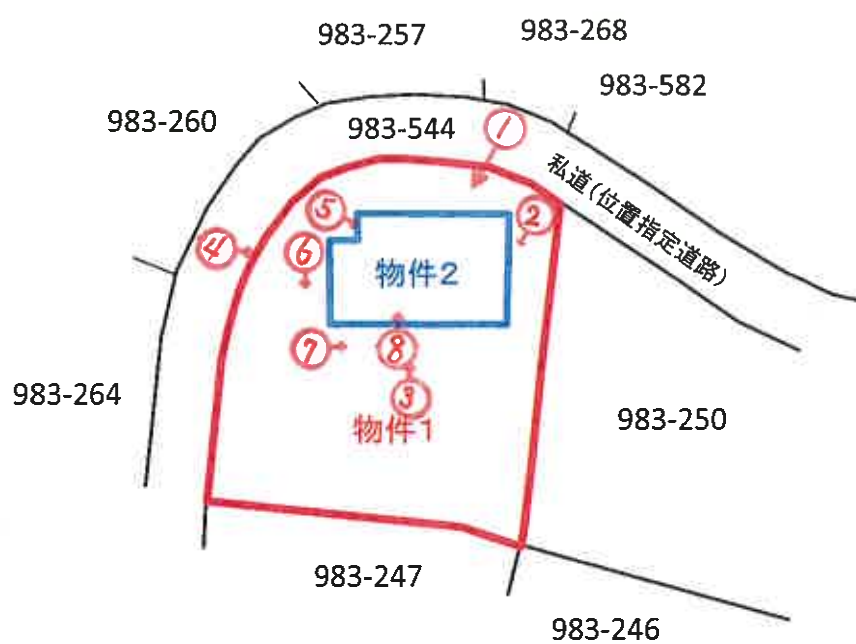
東京法務局

登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M68943

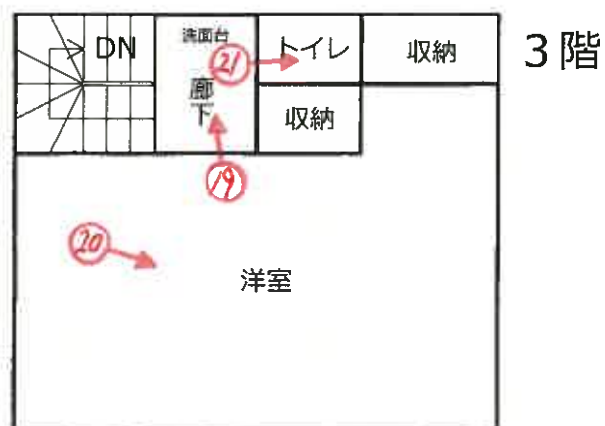
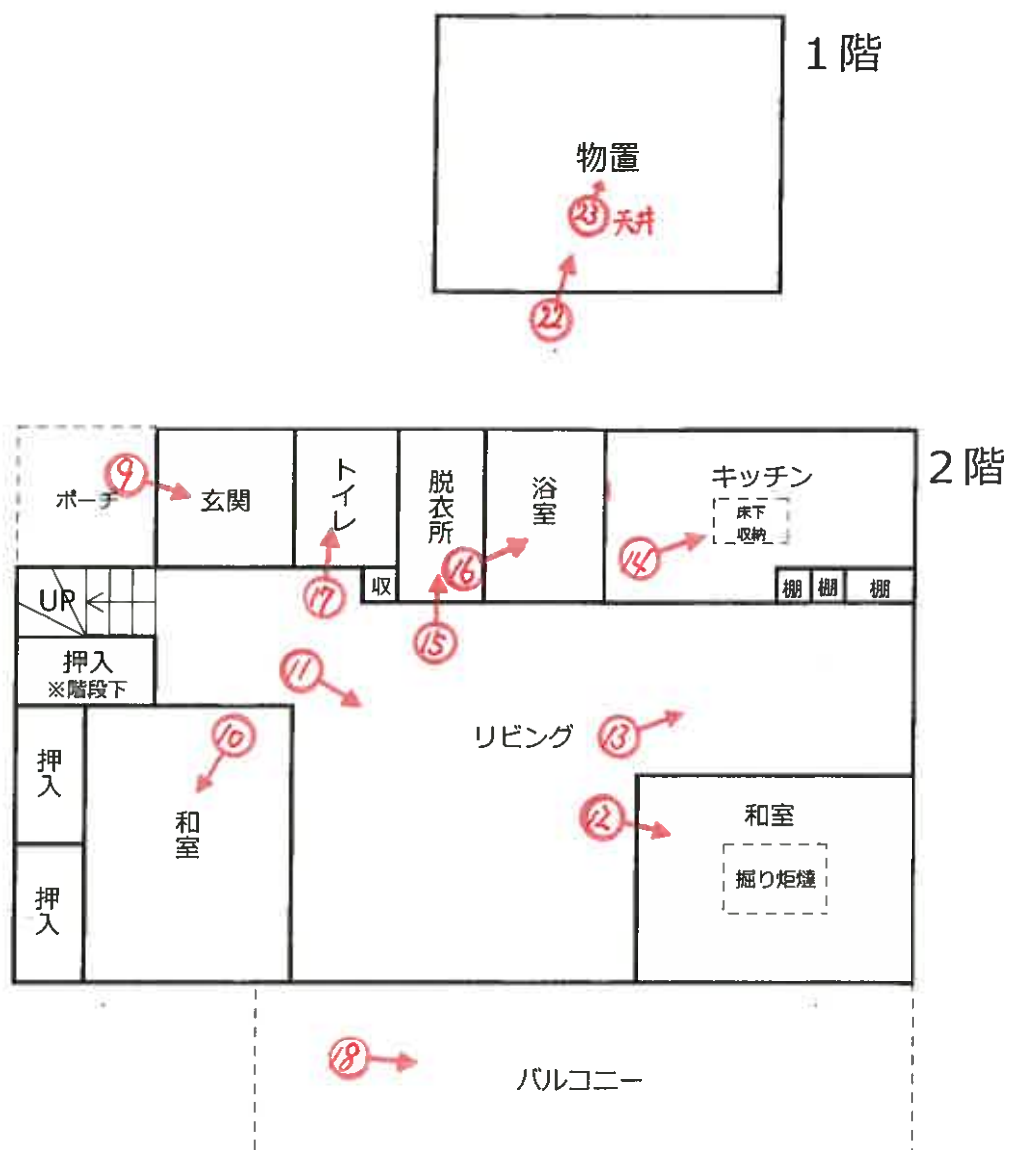
建物配置図



♂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 2



♂写真撮影方向

写真 1



写真 2



写真3



写真4



写真 5

建物 2 階玄関ドア



写真 6



写真7



写真8

建物1階ドア



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真17



写真18



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3

1 階天井



(2 2 枚目)

令和 6 年（ケ）第 25 号
令和 6 年 6 月 13 日現地調査
令和 6 年 6 月 21 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

海野 克明 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊豆の国市韮山多田字野グロ |
| | 地 番 | 9 8 3 番 2 5 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 0 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊豆の国市韮山多田字野グロ 9 8 3 番地 2 5 1 |
| | 家屋 番号 | 9 8 3 番 2 5 1 |
| | 種 類 | 居宅 物置 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 . 5 6 平方メートル
2 階 8 2 . 8 1 平方メートル
3 階 3 4 . 7 8 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 8 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 3 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2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	
特 記 事 項		
・ 物件 1 の土地の上に物件 2 の建物が存する。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道駿豆線「韮山」駅の東方 直線距離約4.6km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	旧韮山町市街地東方の山間部に、大規模に開発された別荘住宅地域	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% (別荘地自主規制により30%) 200% (別荘地自主規制により60%) — 宅地造成工事規制区域、別荘地自主規制あり
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	460.96㎡ (登記地積) やや不整形 間口約23m、奥行約20m 東～南方を主とした複合的傾斜 西～北側路面と概ね等高に接面する準角地 —
接 面 道 路 の 状 況	西～北側幅員約4m程度の舗装私道 (建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…物件2の建物の敷地 目的外建物の有無…無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり (簡易水道) ガス配管 なし 下 水 道 あり (集中浄化槽) (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	・ 本件は「伊豆富士見ニュータウン」別荘地内に存する画地（画地番号 2期 B地区-433）であり、建築、構築物等工事に関する自主規制がある（一部を以下に抜粋）。 ○建ぺい率30%、容積率60% ○建物の高さは10m以内 ○道路、隣地境界との離隔距離1.8m以上 ※その他詳細は管理会社（NX不動産株式会社）に確認されたい。 ・ 静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）の適用及び詳細は、静岡県沼津土木事務所担当課に確認されたい。 ・ 既存宅地確認済み（詳細は以下） 【確 認 日】平成元年2月6日 【通知番号】沼土都第5－888号 【面 積】460.96㎡ ・ 管理費は月額4,950円で、令和6年6月4日時点で39,600円の滞納がある。 ・ 上水道基本料金は月額1,320円、下水道(排水)は月額1,100円であり、令和6年6月4日時点で19,360円の滞納がある。 ・ 本件は第2期分譲地に存し、温泉は利用できないとのこと。 ・ 本件物件1の土地は東～南に下る傾斜地であり、南東端部付近は前面道路面より数m程度低い。 ・ 前面道路は位置指定道路（昭和48年9月1日指定、県建第48-22号）である。 なお、当該位置指定道路の底地（983番544：公衆用道路）の登記上の所有者は日本通運株式会社である。 ・ 現地において、隣接地との境界が判然としない。 ・ その他、執行官の現況調査報告書を確認されたい。
---------	--

2 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：平成1年7月14日（登記） 経 過 年 数：約35年程度 経済的残存耐用年数：約 5年程度
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造3階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、塗壁等 天 井：クロス、板張等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、衛生、給排水等 その他：特になし
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる
現 況 用 途 等	現況用途：居宅、物置 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	普通（一部やや劣る）
建 物 の 利 用 状況	破産管財人が空家の状態で居宅・物置として管理・占有している。 ※ 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	・若干の家具、家電等動産類が見られる。 ・敷地内に高低差があり、玄関は登記上の2階に存する。 ・1階は物置であるが、その天井部分は2階床下の木材枠組みが露出した状態となっている。断熱材と見られる一部資材は剥がれかけの状態となっており、補修工事その他何らかの対応を要すると思料する。 ・2階居室の床面が一部撓んでいるほか、バルコニーの木材が一部腐食している。 ・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、対象物件が居宅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	共 有 持 分 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	5,130	0.90	460.96	0.90	—	1,920,000

ア 標準画地価格

地価調査基準地 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
 $7,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/150 \rightleftharpoons 5,130\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地等は街路条件、環境条件等に優る

イ 個 別 格 差：画地条件

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2（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	180,000	134.15	0.09	2,170,000

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

経過年数35年、経済的残存耐用年数5年、観察減価30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率＝ $5\text{年} \div (5\text{年} + 35\text{年}) \times (1 - 0.30) \rightleftharpoons 0.09$

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	1,920,000	0.4	法定地上権	770,000

イ 土地利用権等割合：物件2の物件1に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①カ、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	1,920,000	－ 770,000		0.75	0.6	520,000
2	2,170,000	＋ 770,000	＝	0.75	0.6	1,320,000
一 括 価 格（合 計）						1,840,000

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、隣接地との境界が現地において判然としないこと、1階の天井（2階床下）部分等一部の維持管理状態に劣っており、相応の補修等工事を要すると思料されること等を考慮し、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（伊豆の国－7）

所 在：伊豆の国市韮山山木字荒久1224番354

価 格：7,700円/㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：294㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北5.4m私道

用途指定等：市街化調整区域、用途無指定（60%、200%）

地域の概要：大規模に開発された高台の別荘地域

第7 附属資料

1 位 置 図

2 公 図 写

3 地積測量図写

4 建物配置図

5 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）

983-299

公図写



地番区域見出



【縮尺】1 : 500

伊豆の国市多山字野グロ

地 番 983番251

精 度

座標系

八 新 地 図 ン 港 ン 図 五

地 新 ン ン 仙

登記年月日：昭和48年9月12日

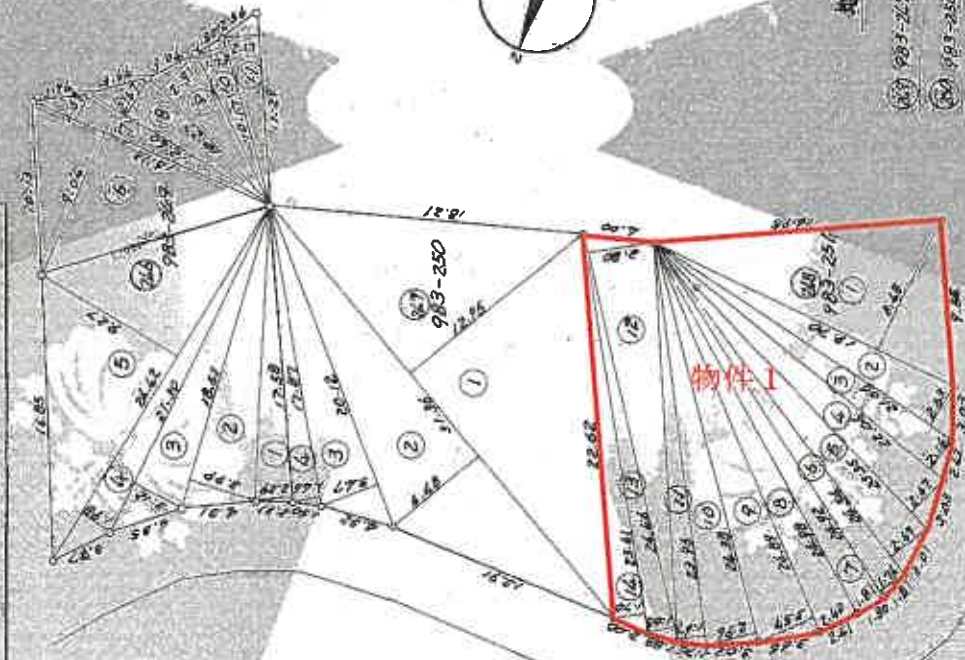
公用

これは図面に記載され、この図面を証明、かつ権利を行使する
令和5年5月10日 静岡地方建設局 図面係

128620

地番	983-249, -250, -251
土地の所在	伊豆の国市 油方町聖山町妻山多田字野クロ

地積測量図



地積

① 983-249	360 m ²
② 983-250	352 m ²
③ 983-251	260 m ²

縮尺 1/500 単位 m

(静岡県土地家屋調査士会館発行)

作製年月日
昭和48年8月8日

説明	断面	求積	備考
① 983-249	17.58	2.29	40.2582
②	18.53	3.99	73.9167
③	21.00	2.12	66.6560
④	24.42	1.88	48.3516
⑤	26.42	9.27	226.3736
⑥	15.13	8.06	136.2752
⑦	15.13	1.58	26.9517
⑧	12.40	2.67	33.1080
⑨	10.27	2.91	38.8867
⑩	10.17	1.23	12.5361
⑪	11.29	2.17	26.4993
計			721.2729
1/2			360.6464
② 983-250	31.36	12.95	646.1120
③	31.36	6.68	203.2128
④	20.12	3.47	69.9146
⑤	17.87	1.45	26.0902
計			705.2316
1/2			352.6157
③ 983-251	19.70	0.48	167.6580
④	21.04	2.63	55.3878
⑤	22.06	2.16	47.6418
⑥	23.35	2.87	22.8625
⑦	24.56	2.89	66.0126
⑧	24.72	1.76	43.8572
⑨	24.78	1.81	65.2138
⑩	24.98	2.40	59.9520
⑪	24.89	3.57	89.8573
⑫	24.38	2.96	72.1628
⑬	23.25	1.67	39.9945
⑭	26.46	3.80	82.7480
⑮	24.66	1.65	40.3590
⑯	23.61	1.70	40.1370
計			721.7381
1/2			360.9690

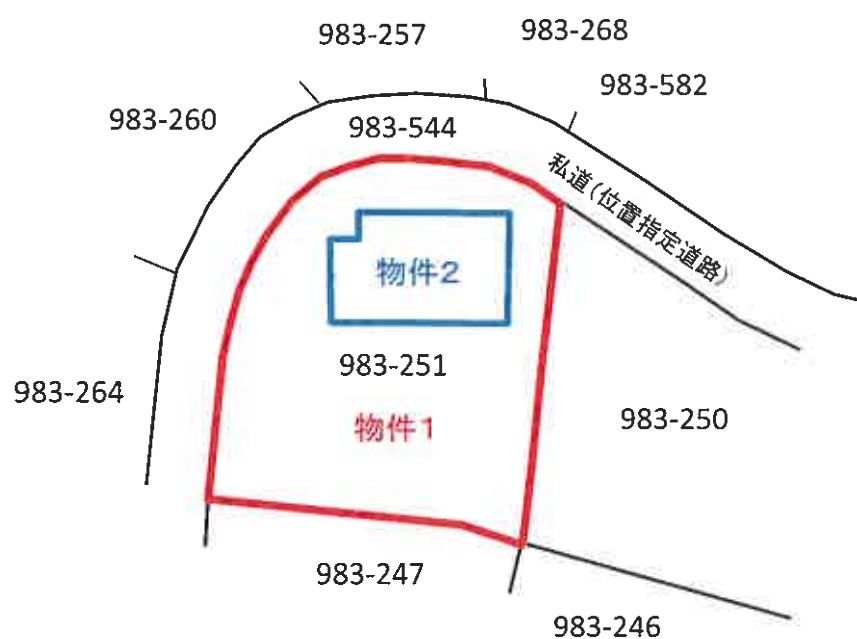
(71/100)

請求番号：20-1

地積測量図写

※A3をA4に縮小

建物配置図



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

間取図 物件 2

