

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分 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 9 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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	7,020,000 5,616,000	一括	1,404,000	73,309	0
1	920,000				
2	30,000				
3	6,070,000				
		</			

物 件 目 録

1 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原
 地 番 8 4 9 番 5 4
 地 目 宅地
 地 積 1 2 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原
 地 番 8 4 9 番 5 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 4 5 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

3 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原 8 4 9 番地 5 4
 家屋 番号 8 4 9 番 5 4
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5 . 1 1 平方メートル
 2 階 5 0 . 8 2 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 5月22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3】

B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 賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原
地 番 849番54
地 目 宅地
地 積 128.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原
地 番 849番51
地 目 公衆用道路
地 積 451平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原 849番地54
家屋 番号 849番54
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 55.11平方メートル
2階 50.82平方メートル

所有者 A

令和 7 年 (ケ) 第 13 号
令和 7 年 3 月 11 日受理
令和 7 年 4 月 25 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上小田原
 地 番 849番54
 地 目 宅地
 地 積 128.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原
 地 番 849番51
 地 目 公衆用道路
 地 積 451平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原 849番地54
 家屋 番号 849番54
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 55.11平方メートル
 2階 50.82平方メートル

所有者 A

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) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 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A ☐ 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	☒ 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。		
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者B 上記の者が本建物を居宅として使用している。 ☒ 「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。		
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	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件2
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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A ☒ その他の者B、近隣住民ら ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが公衆用道路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 位置指定道路（No下土第15-262号、指定日平成15年10月16日） ☒ 本件物件に係るAの共有持分は、10分の1である。 ☒ 上記Aは、現在、物件所在地に住んでいないが、物件2の土地（道路）については、Aが持分を有している。Aが物件3の建物を所有し、物件1の土地（敷地）を占有していると認定していることから、同様に物件2の土地についてもAの占有を含めた。 ☒ 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。
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
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）
土地建物の位置関係	☐ 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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■B		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	令和5年5月頃		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり ■ Bの建物使用については、Aの占有補助者であるとも考えられるが、Bの供述によると、本件建物内には、Aの動産はない旨述べていること、Bの単独占有期間が約2年間と相当期間経過していることを考慮し、Bが占有主体であると認定した。夫婦関係であること、賃料の授受等がないことを勘案し、その使用権限は、使用借権とした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1 私は、本件土地建物の所有者（物件2については、共有者）です。 2 私は、現在、物件所在地には住んでいません。私の夫が住んでいるので、建物内の調査については、Bが立ち会います。
☒ B (占有者)	1 私は、Aの夫です。 2 現在、本件建物は、私が居住しています。 3 2年前に妻と別居することになり、現在は、私が使用しています。 4 昔は、犬を飼っていたこともありますが、現在は、ペットを飼っていません。 5 建物を使用するにあたって、妻に対し、家賃等を払っていることはありません。住宅ローンを夫婦でお互い支払っていたのですが、妻が破産手続きを進めるということになったみたいで、住宅ローンの支払いが滞りました。 6 公衆用道路の使用については、最初にまとまった金額を出しましたが、現在、使用するにあたって金銭を支払うなどの特別な取り決めはありません。

(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
7年3月11日（火）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 東伊豆町役場
7年3月12日（水） 14：00－14：10	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
7年3月17日（月） 12：45－13：00	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年3月19日（水） 16：23－16：28	執行官室	所有者A代理人Cから事情聴取（電話）
7年3月21日（金）	執行官室	所有者Aに対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒貼付 書面による回答あり
7年4月8日（火） 17：40－18：20	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、占有者Bと面談
7年4月25日（金） 12：00－12：08	執行官室	所有者Aから事情聴取（電話）

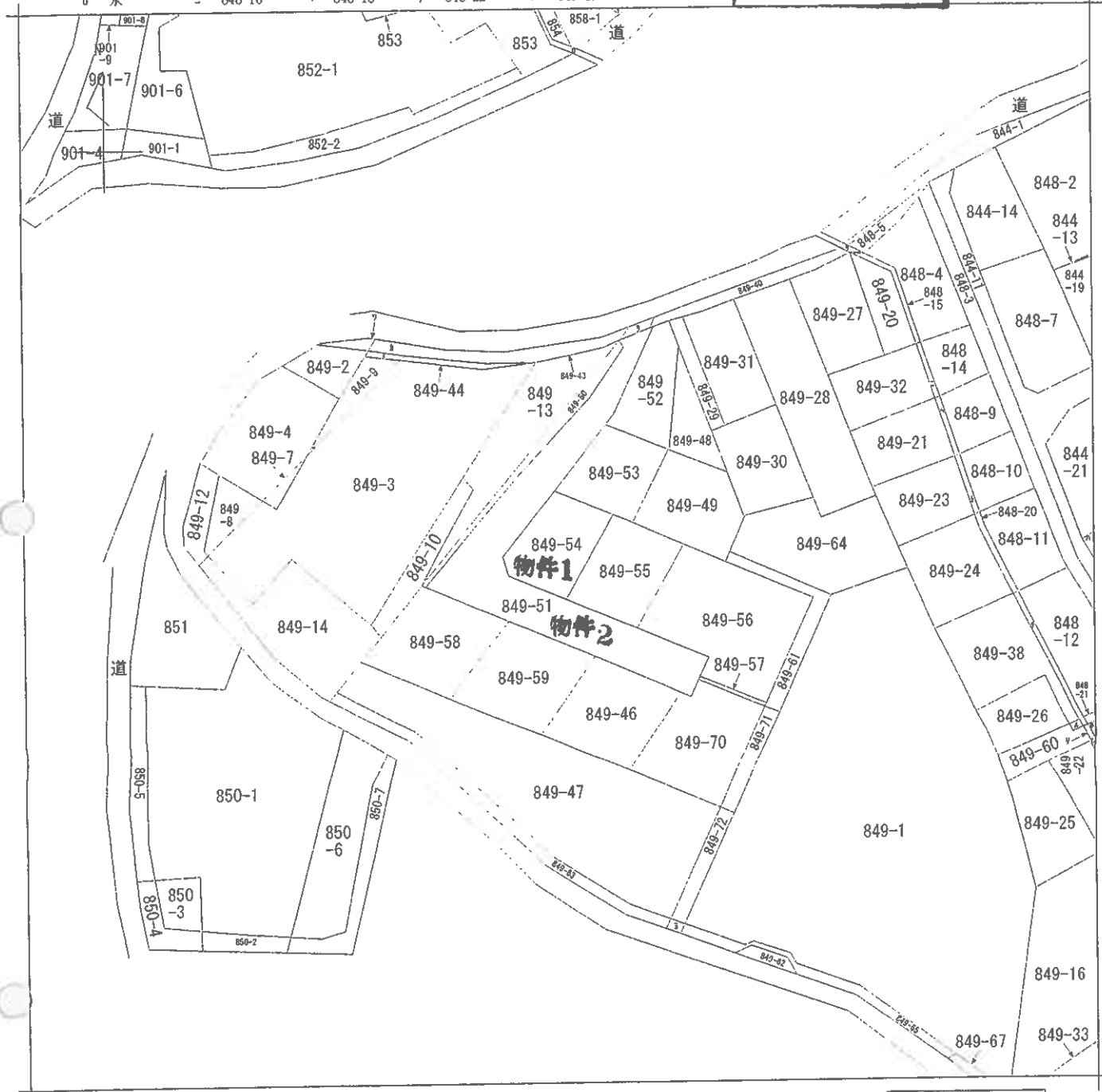
(特記事項)

- ☐ 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 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。
- ☐

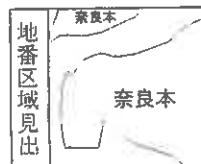
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 858-2 ハ 844-22 ホ 848-17 ト 848-19 ヴ 848-23 ホ 849-37
ロ 水 ニ 848-16 ヘ 848-18 チ 848-22 る 849-11 っつく

A3をA4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	賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原				地番	849番54		
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		

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。

(静岡地方司法局下田支局管轄)

令和7年2月17日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号: M32832

登記官

A3をA4に縮小

令和7年2月17日
東京法務局登録出張所
(粉河地方支務局下田支局管内)
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。

登記官

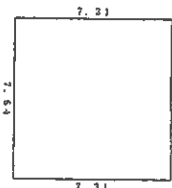
006057

各階平面図

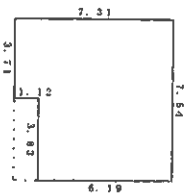
家屋番号 849番54

建築物図面

建築物の所在 賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原849番地54

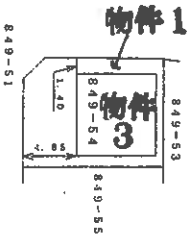


1階
7.54
7.31
7.54
7.31
求積表
7.54 × 7.31
= 55.1174
床面積 55.11 m²



2階
7.54
7.31
7.54
7.31
求積表
7.54 × 7.31
= 55.1174
床面積 55.11 m²

床面積 50.82 m²



作成者

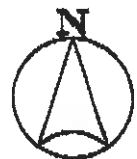
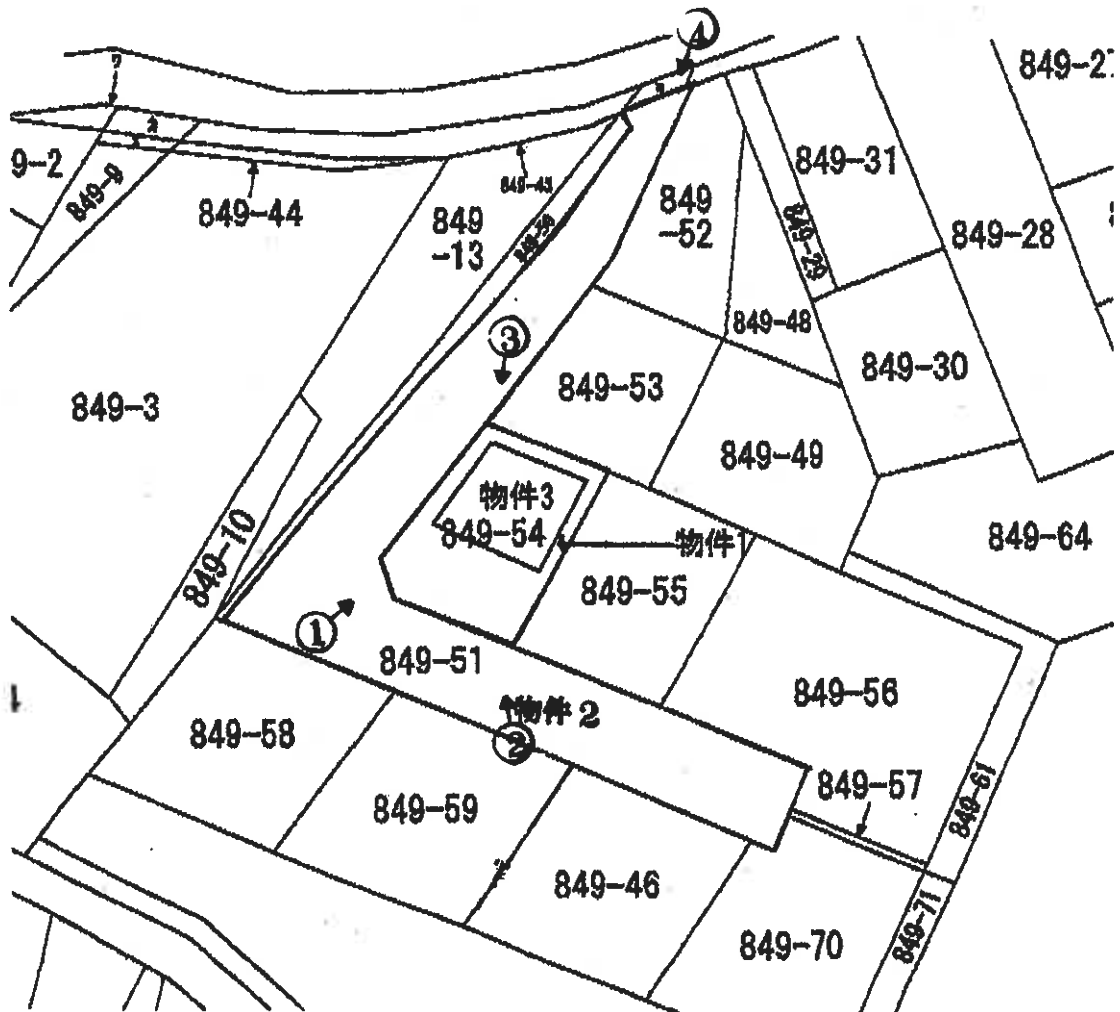
9日作成)

縮尺 1/250

申請人

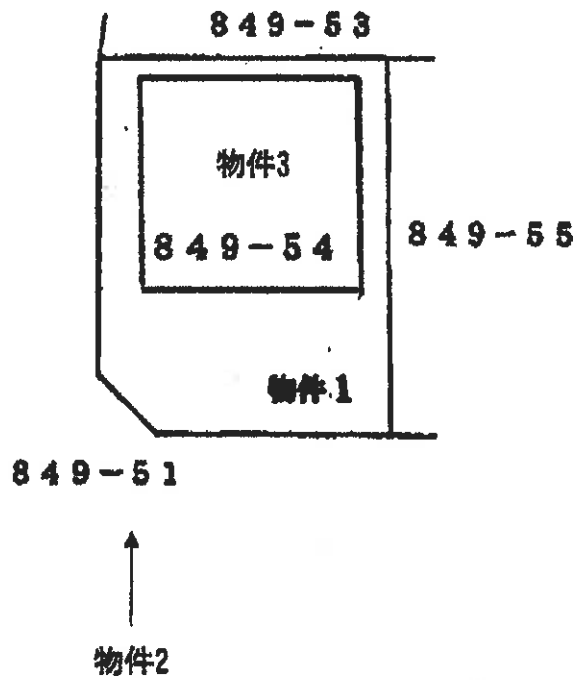
縮尺 1/500

建物配置図 1



建物配置図は、公図を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。
したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

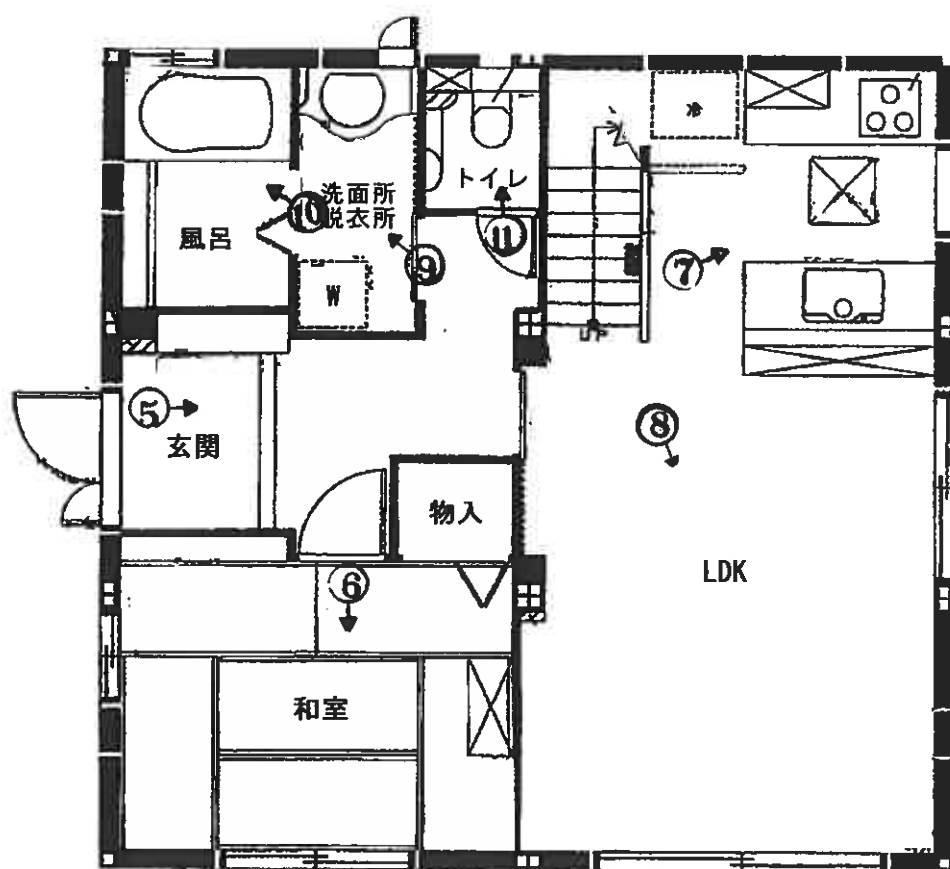
建物配置図 2



建物配置図は、平成19年3月9日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

物件 3

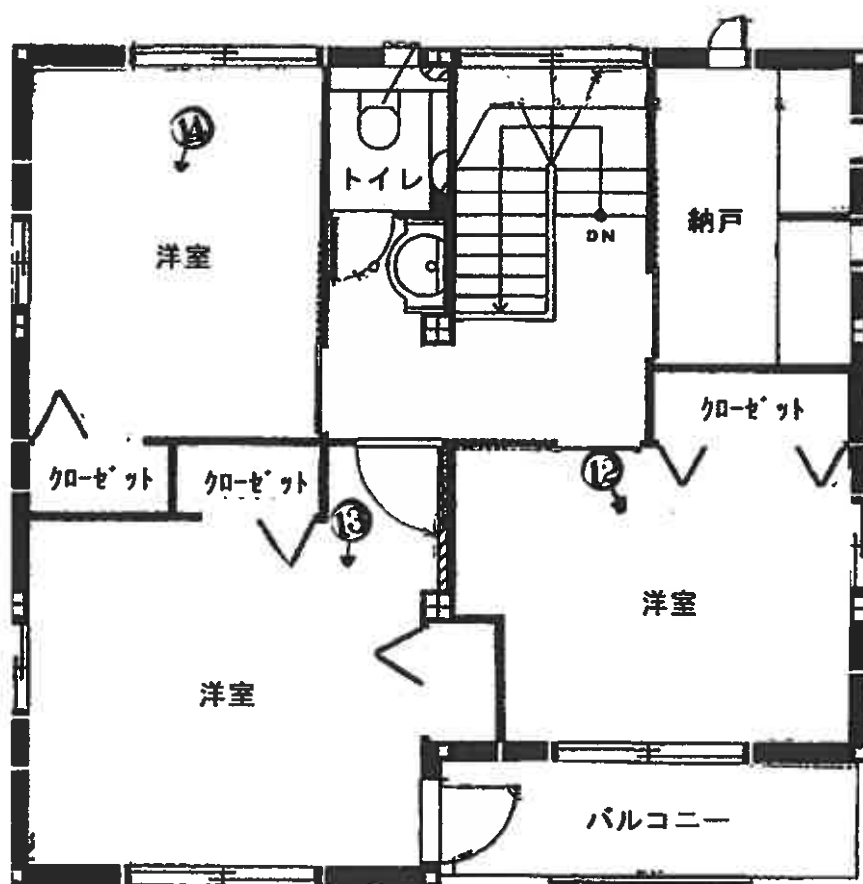
1 階



間取図



2 階



間取図



写真 1

物件 3



物件 2

物件 1

写真 2

物件 3



物件 2

物件 1

写真 3

物件 3



物件 2

写真 4

物件 3



物件 2

写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況

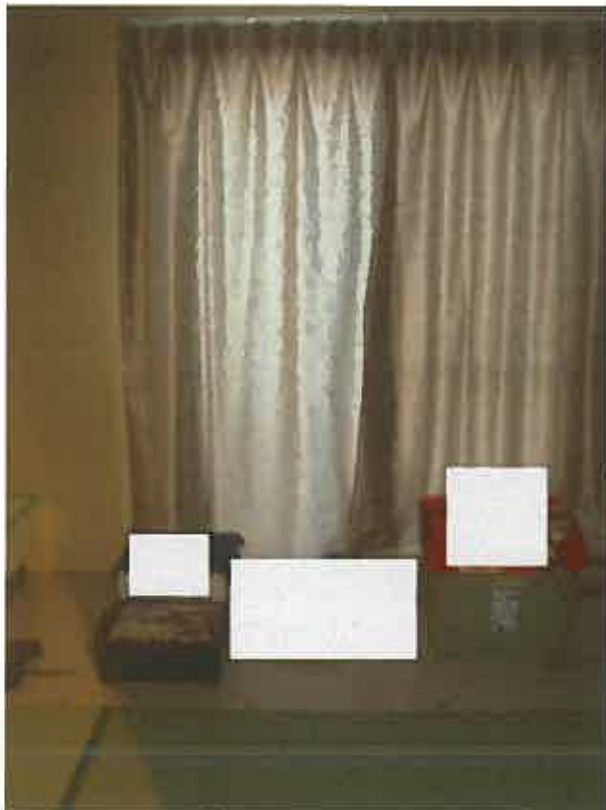


写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



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



令和7年 (ケ) 第 13号
令和7年 4月 8日 現地調査
令和7年 5月 7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

鈴木 隆 史 印

物 件 目 録

1 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原
 地 番 8 4 9 番 5 4
 地 目 宅地
 地 積 1 2 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原
 地 番 8 4 9 番 5 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 4 5 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

3 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原 8 4 9 番地 5 4
 家屋 番号 8 4 9 番 5 4
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5 . 1 1 平方メートル
 2 階 5 0 . 8 2 平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一括 価 格	
金 7,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 920,000 円
物件2（土地）	金 30,000 円
物件3（建物）	金 6,070,000 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3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、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	道路
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件1は物件3の建物敷地である。 ・ 物件2の土地（共有持分10分の1）は道路である。		

※ 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 土地の概況及び利用状況等（物件1. 2）

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「伊豆熱川」駅南西方約750m（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	丘陵地上の一般住宅を中心に林地、農地等が見られる住宅地域。 当該地域では、特別な変動要因もなく、当面は現状を維持すると予測する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 70% 300% 建築基準法第22条指定区域 富士箱根伊豆国立公園普通地域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	128.00㎡（建物敷地：物件1） 物件2は物件1の接道で地積451㎡（共有持分10分の1） ほぼ長方形地（建物敷地部分） 間口約10m、奥行約13m 概ね平坦地 南側は等高、西側は等高から約0.5m高く接面する準角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側・西側が幅員約6mの舗装位置指定道路（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件1は物件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 その他・・・特になし	
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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。	

特 記 事 項	・ 物件 2 の現況は長さ約 7.2 m、幅員約 6 m の L 時型の行き止まりの位置指定道路（No. 下土第 15－262 号、指定日：平成 15 年 10 月 16 日）で北側が幅員約 5 m の町道奈良本天城線につながっている。 ・ その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	---

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：平成19年3月頃 経 過 年 数：約18年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング張り 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生、エアコン その他：特になし
床面積（現況）	ほぼ登記どおりで、登記簿延床面積は105.93㎡。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 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	・Bが居宅として占有（使用借権）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	・昭和56年6月に施行された新耐震設計法に準拠して建築されている。 ※「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、対象物件が戸建住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・2（土地）

物件1・2の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有 持分 エ	建付 減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	22,100	1.01	128.00	—	0.9	2,570,000
2	22,100	0.05	451	1/10	1.0	50,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 東伊豆-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
 $22,500 \text{ 円/㎡} \times 98 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \approx 22,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：ない

◇地域格差：ない

イ 個別格差：物件1；準角地+1%

物件2；位置指定道路価値率 5%（減価率 95%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件3（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	220,000	105.93	0.39	9,090,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記のとおり現価率を査定した。
 経済的耐用年数 35 年、経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 17 年、観察減価 20%
 （耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 17 \text{ 年} \div (18 \text{ 年} + 17 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \approx 0.39$$

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	2,570,000	0.4	法定地上権	1,030,000

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 (1①カ、1②エ) (円) ア	土地利用権等 価格の控除及び 加算 (2①ウ) (円) 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	2,570,000	－ 1,030,000	－	1.0	0.6	920,000
2	50,000	± 0	－	1.0	0.6	30,000
3	9,090,000	＋ 1,030,000	－	1.0	0.6	6,070,000
一 括 価 格 (合 計)						7,020,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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 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：22,500円/㎡

価 格 時 点：令和6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

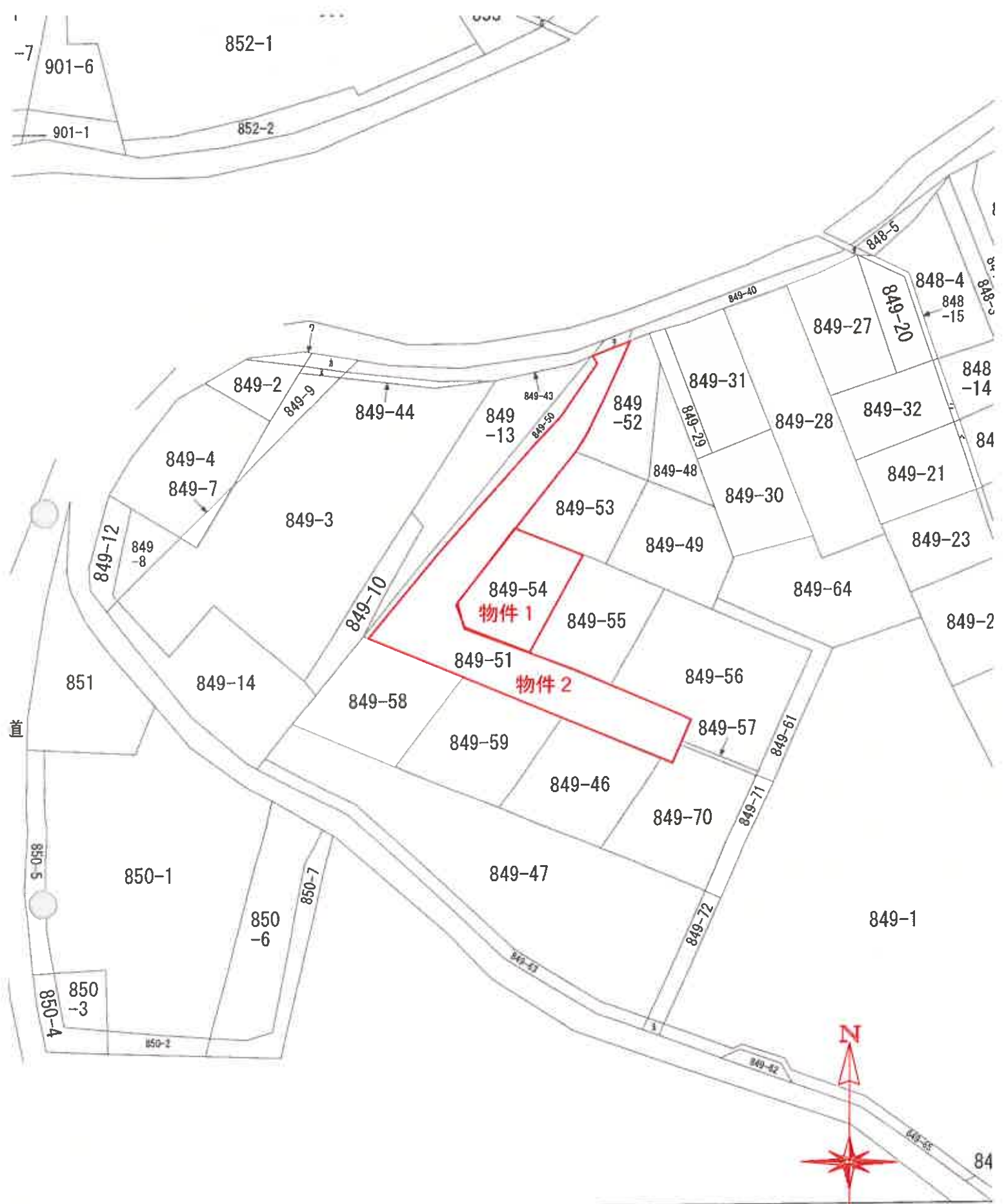
用 途 指 定 等：非線引き都市計画地域（建ぺい率70%、容積率300%）

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

- 1 位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面等
- 5 建物配置図
- 6 間取図

以 上



公 図 写

013526

地積測量図

地番 849-46
849-54~56

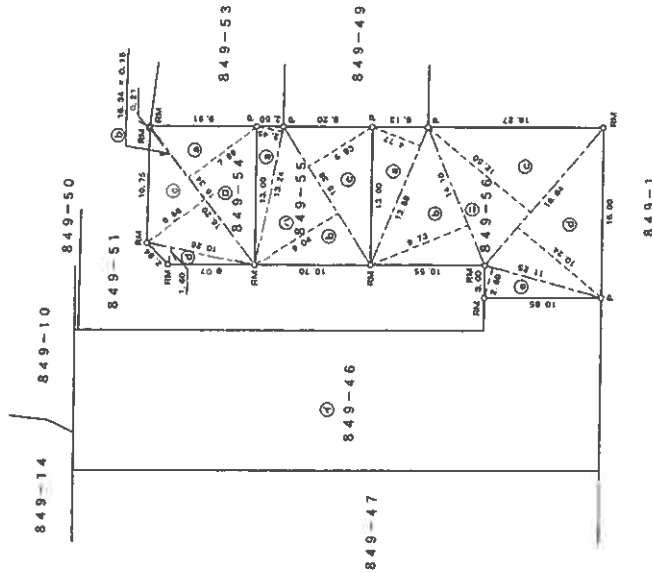
土地の所在 賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原

地番	④ 849番46
登記簿面積	分筆割合計算面積
1240.49	577.82
	地積
	662.67 m ²

地番	⑤ 849番54			
符号	底辺	高さ	倍	積
①	16.34	7.89		128.9226
②	16.34	0.15		2.4510
③	16.20	6.68		108.2160
④	10.26	1.60		16.4160
	合計			256.0056
	面積			128.0028
	地積			128.00

地番	⑥ 849番55			積算面積
符号	底辺	高さ		積算面積
①	13.24	2.45		32.4380
②	15.38	9.04		139.0352
③	15.38	6.93		106.5834
	合計			278.0566
	面積			139.0283
	地積			139.02 m ²

地番	⑦ 849番56		
符号	底辺	高さ	積算面積
①	13.98	4.77	66.6846
②	14.10	9.73	137.1930
③	16.94	12.50	211.7500
④	16.94	10.24	173.4656
⑤	11.25	2.89	32.5125
	合計		621.6057
	面積		310.8028
	地積		310.80 m ²



境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測ミ, RM...金属測 (単位m)

申請

作製者

地積測量図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件 1

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。

(静岡地方裁判所下田支部管轄)

令和7年2月17日

東京法務局登録出張所

登記官

006057

各階平面図

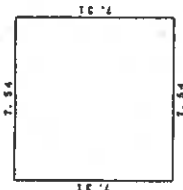
家屋番号 849番54

建物図面

建物の所在 賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原849番地54



1階

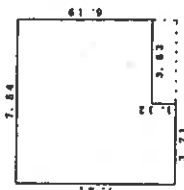


求積表

7.54 x 7.54 = 56.8516

床面積 56.85 m²

2階



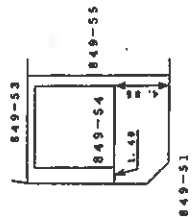
求積表

7.54 x 6.19 = 46.6726

3.71 x 1.12 = 4.1552

計 50.8278

床面積 50.82 m²



建物図面

作成者

縮尺 1/250

申請人

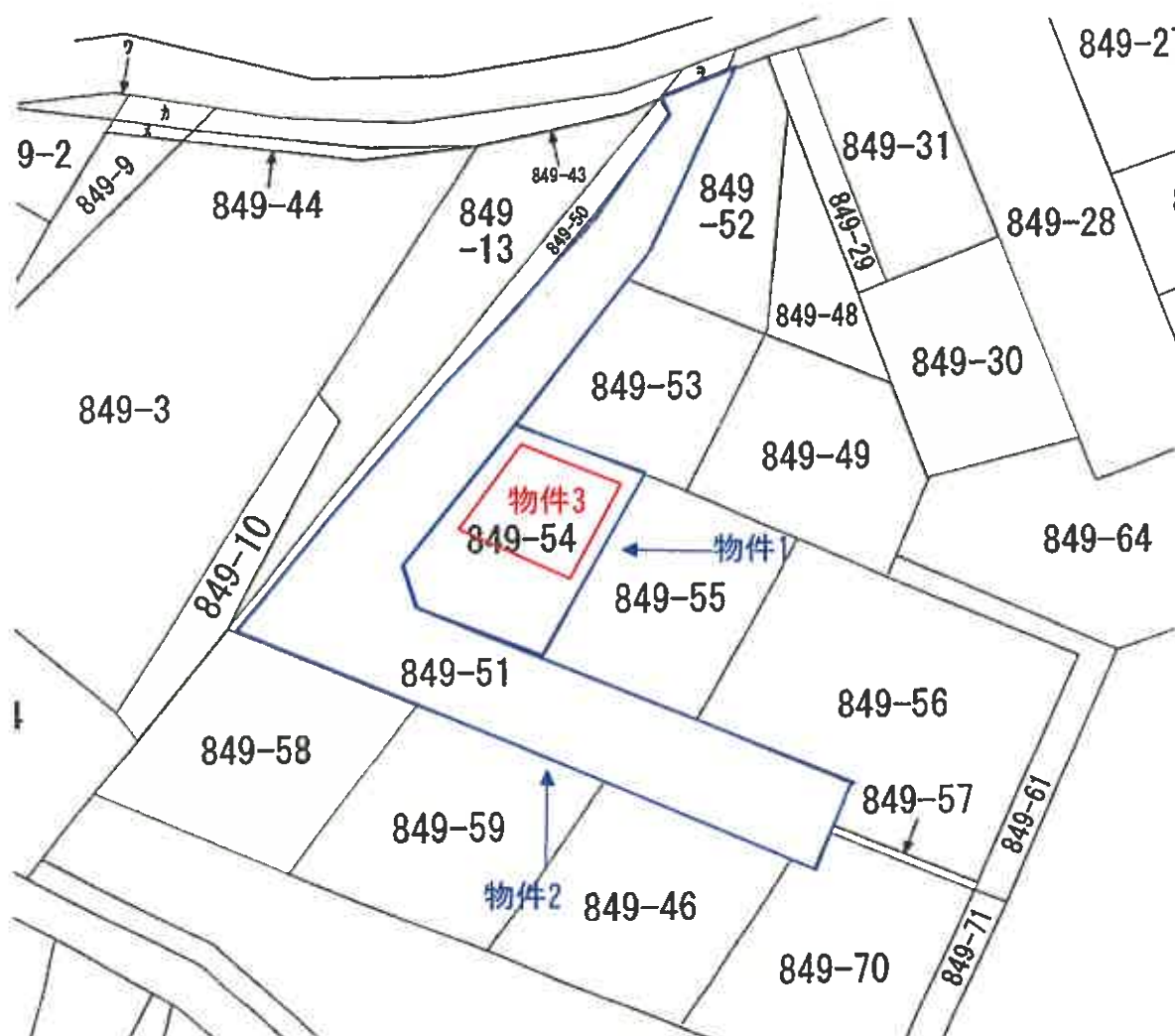
縮尺

1/500

物件3

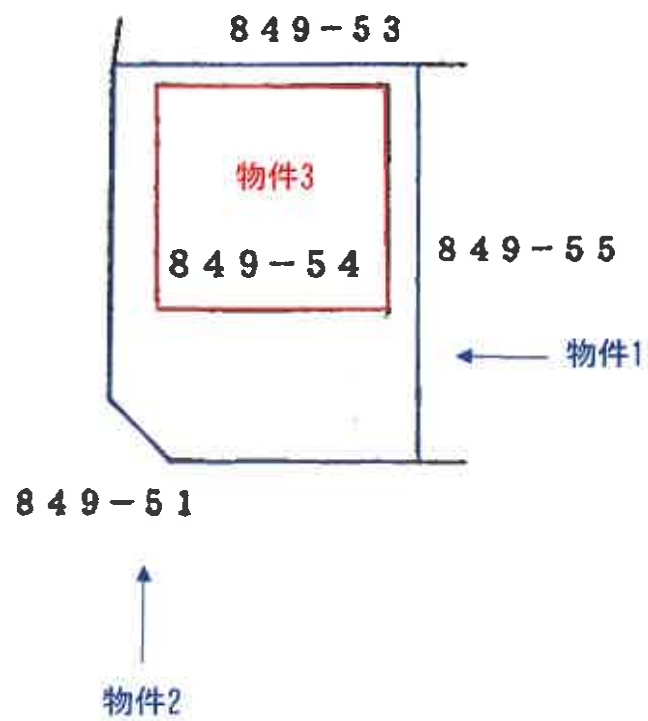
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建物配置図 1



建物配置図は、公図を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。
したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

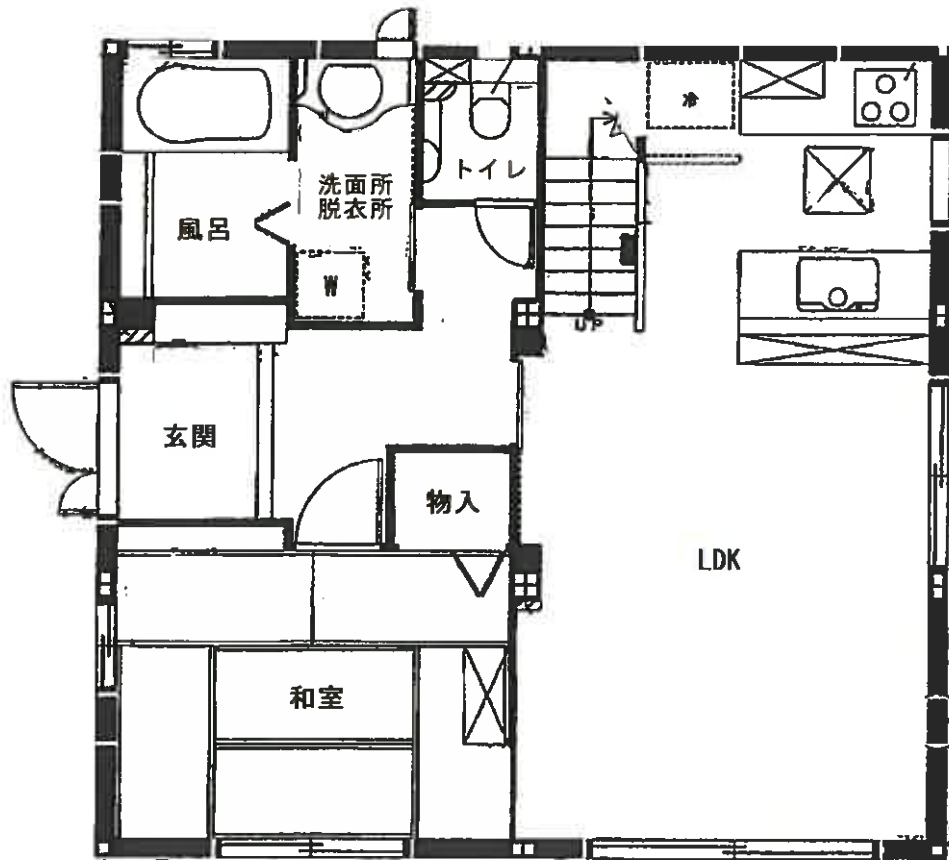
建物配置図 2



建物配置図は、平成19年3月9日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

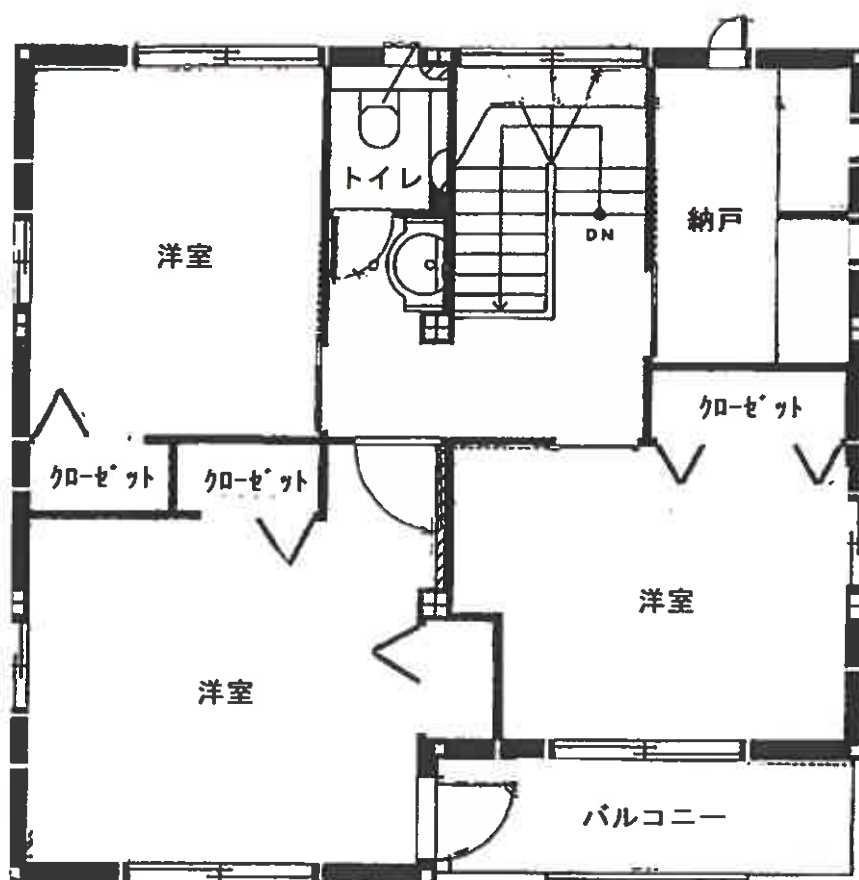
物件 3

1 階



間 取 図

(現況と異なる場合は現況を優先)



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)