

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 住 田 竜 也

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 10 月 29 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 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 11 月 13 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 11 月 14 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）
4☆	7,560,000 6,048,000		1,512,000	38,730	8,275

物 件 目 録

☆4 所 在 伊東市宇佐美字子ノ畑

地 番 1 4 5 4 番 2

地 目 畑

地 積 1 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地（一部鉱泉地）

物 件 明 細 書

令和 7年 6月17日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

1 不動産の表示

【物件番号4】

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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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4】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番1453番23及び1453番32）を通行のため利用している。
- ・売却基準価額は、温泉権を含めて定められている。温泉台帳の名義変更をするには、買受人が静岡県熱海保健所に温泉採取権者変更届出をする必要がある。
- ・買受人は買受後に温泉源泉の権利関係につき所有者と係争の可能性がある。
- ・所有者は給湯・受湯契約を約30名と締結しているが、各契約の詳細は不明である。

《 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

4 所 在 伊東市宇佐美字子ノ畑

地 番 1454番2

地 目 畑

地 積 199平方メートル

(現況)

地 目 雑種地（一部鉱泉地）

令和6年(ケ)第14号
令和7年6月9日提出

現況調査報告書 (訂正)

(物件4)

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 秋 鹿 健 司 (印)

訂 正 箇 所

本件、令和6年7月10日提出の現況調査報告書中、2枚目、現況地目欄に「■雑種地（物件4）」とあるを「■雑種地（一部鉱泉地）（物件4）」と、占有者及び占有状況欄に「■上記の者が本土地上に、温泉設備（構築物）を設置し、占有している」とあるを「■上記の者が本土地上に、付加一体物である温泉設備を設置し、占有している」とそれぞれ訂正する。

以上

令和6年(ケ)第14号
令和6年4月26日受理
令和6年7月10日提出

現況調査報告書

(物件4)

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

4 所 在 伊東市宇佐美字子ノ畑
地 番 1454番2
地 目 畑
地 積 199平方メートル

所有者 C

(土地用)

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4
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件4) ☐ 山林(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 ☒ 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、温泉設備(構築物)を設置し、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。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 本件土地は、本件土地及び目的外土地上に造られたコンクリート通路を介して農道(市管理)に至っている。 2 本件土地の南東側に、コンクリート舗床が存在し、同コンクリート舗床上に温泉パイプ及び分電盤が設置されている。 3 本件土地の地下1000メートル付近(本件所有者陳述による)に源泉が存在し、現在、その源泉から温泉を汲み上げ、地中に埋設されたパイプ(本件所有者の陳述によれば地下40～50メートル)により利用者に引湯している。
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 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■伊東温泉協会担当者	1 本件土地に存在する源泉については、提出した温泉台帳に記載されたとおりです。この温泉台帳は、温泉を所管する熱海保健所と共通の物になり、当協会を通じて保健所への届出等の手続きを行う事になっています。 2 本件土地に存在する温泉は、引湯することなくしばらく休泉状態になっていましたが、本件所有者が別に所有していた源泉が裁判所の競売で売却されてしまった後に、本件土地にある源泉は引湯を開始しています。その際にも届出が必要なのですが、本件所有者は、当協会を通じないで、直接保健所に手続きを行ったようです。 3 温泉協会としては、源泉と源泉が存在する土地は同一の所有者であるべきと考えていましたが、最近、別々に売買されているケースがありました。協会としては、売買に関して意見を述べられる立場にないので、基本的には一体であろうが別々であろうが、関与はしないというスタンスです。 4 当協会は、源泉の温度及び湯量から会費を算出し、年1度源泉所有者から徴収しています。会費算出のため、必ず現地に行き、温度と湯量を測定していますので、以前には本件土地にも行っています。現時点で、本件土地にある源泉は、本件所有者の物であるという認識でおります。 5 本件土地にある源泉は、しばらく使用されていませんでしたし、本件所有者から会費の支払いがなかったため、しばらくは本件土地に行ってはいません。ですので、現地の状況等はわかりません。
■熱海保健所担当者	1 当保健所には、伊東市の温泉協会と共通の温泉台帳に基づいて、伊東市内の温泉の管理を行っています。基本的には、伊東市温泉協会を通じて諸手続が行われていますが、直接こちらに手続きに来る方もいます。 2 源泉については、何処の土地に存在するのかは把握していますが、その土地の所有者が誰になったのか、源泉と違う所有者になったのか否か等を管理している訳ではありません。 3 当保健所で管理している資料の写しを交付する訳にはいきませんが、回答書という形では回答したいと思います。 4 当保健所においても、年に1度、源泉の状況を把握するための調査を行っていますが、温泉協会の会員については、温泉協会に調査を委託する形になっています。本件所有者は協会の会員ではないと伺っているので、現地には保健所が赴くことになるかと思いますが、源泉所有者本人からの報告で調査にかえることもあります。これまでの調査状況も記録されていますが、記録の対象は湯量、温度等なので、現地の状況までは、どうだったのかはわかりません。
■C (本件所有者)	1 本件土地は、亡くなった父親から相続した土地になります。 2 亡くなった父親は、平成元年に1億5000万円程のお金をかけて本件土地に温泉を掘りました。源泉は地下1000メートル位の場所にあります。 3 当初、その源泉は使用しないでいましたが、本件土地の近くに所有し使用していた他の源泉が、裁判所の競売により売却されてしまった為、

(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
	保健所に届出をした上で、源泉として再開し、現在使用しています。 4 現在、30件程の利用者に温泉を売却しており、年間300万円程の収入があります。その温泉利用については、保証金100万円、工事負担金100万円を支払ってもらった上で給湯する形になっています。工事負担金は、給湯を始める際の配管に必要な工事費用を負担してもらうものです。その後も配管の修繕費用が必要となり、その都度徴収していましたが、現在は保証金から捻出する事で、利用者の了解を得ています。 5 温泉を汲み上げる源泉は、以前と現在では異なりますが、給湯に際し必要な配管は、以前使用していた配管に今の源泉のパイプを地下でつなぎ、そのまま利用しています。配管は、本件土地の南東側にある赤道の地下に埋設してあり、赤道使用については、市の許可はとってあります。 6 以前使用していた源泉は、鉱泉地として登記した土地と一体であるということで、競売により売却されました。私は、鉱泉地という土地と、地下に存在する源泉は全く別の物で、土地と一体ではないと考えておりましたが、私の意見は、裁判では通りませんでした。 7 今回の本件土地は、源泉地として分筆、登記はせずに、登記簿上の畑のまま源泉を使用しています。源泉としては、温泉協会、保健所共通の温泉台帳に私名義で登録していますし、本件土地内にある分電盤に、私所有の源泉である旨の表示もしてありますので、その源泉は、本件土地に含まれる物ではなく、別々に取引される別個の権利であると考え、本件競売事件で、土地と一緒に源泉も売買させるべき物ではないと思っています。 8 本件土地内にある分電盤にしてある表示は、裁判所の現況調査が行われる少し前から始めました。それまでは、何らの表示等はしていませんでした。本件土地内には、コンクリート舗床、温泉パイプ、分電盤が設置されていることから源泉があることは明確ですし、その源泉は、温泉協会にある温泉台帳を見れば誰の所有かはわかると思うので、特に現地に表示をする必要はないと考えています。 以上

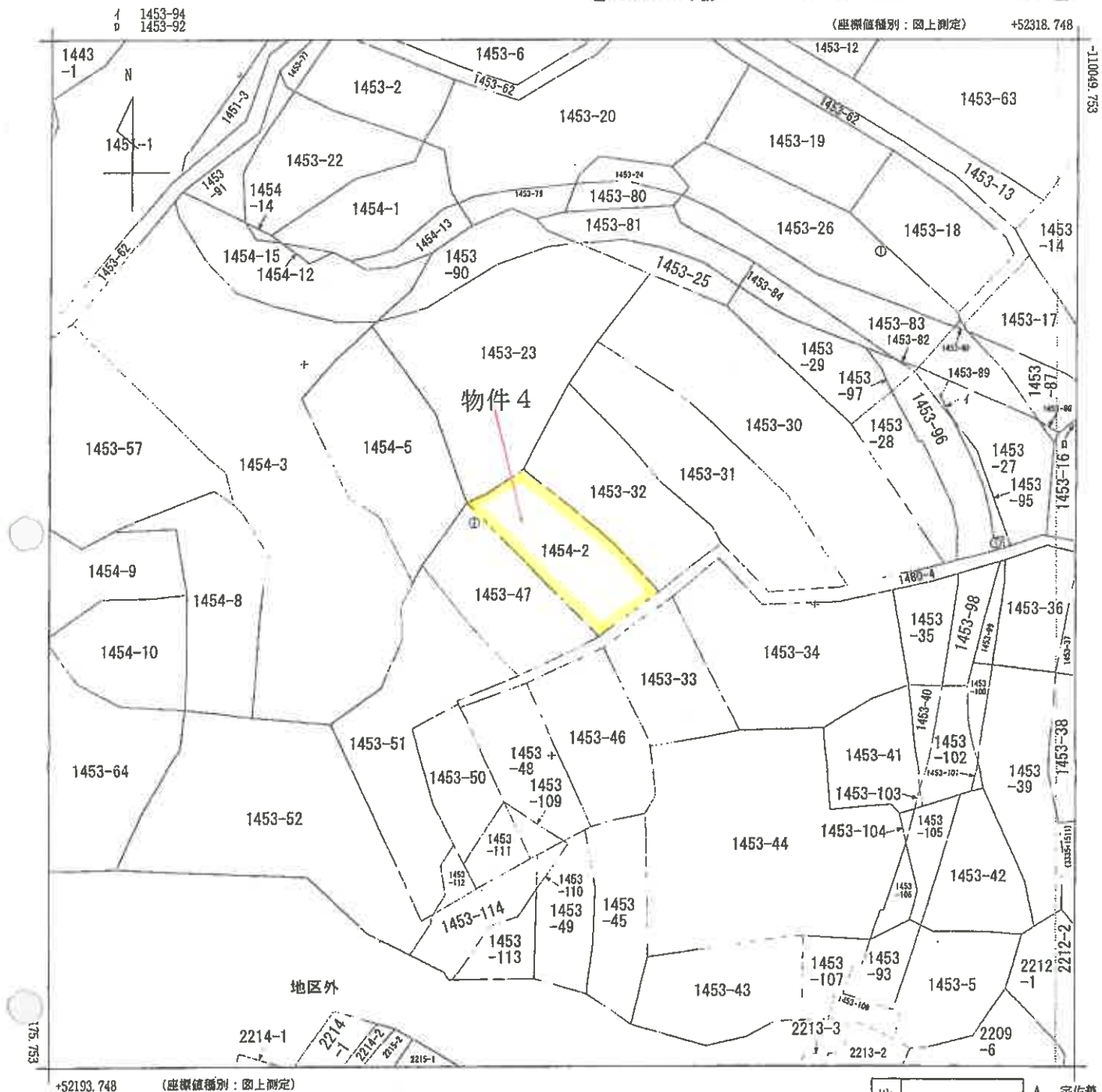
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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5月2日 (木) 14:32 - 14:40	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地全部事項証明書交付申請・受領
6年5月15日 (水) : - :	当庁執行官室	本件所有者Cに対し現況調査期日通知書発送
6年5月23日 (木) 13:50 - 14:10	物件所在地	物件特定
6年5月23日 (木) 14:30 - 14:35	伊東市役所	接面道路調査
6年5月29日 (水) 10:25 - 10:50	伊東市温泉協会 (伊東市寿町)	担当者との面談 1 事情聴取 2 温泉台帳写し等交付申請 (後日写し受領)
6年5月29日 (水) 11:50 - 12:05	熱海保健所 (熱海市水口町)	担当者との面談 1 事情聴取 2 温泉台帳写し等交付申請
6年6月6日 (木) 15:00 - 16:25	物件所在地	本件所有者Cとの面談 1 占有等確認・事情聴取・写真撮影 2 評価人同行
6年6月12日 (水) 11:40 - 11:50	熱海保健所 (熱海市水口町)	担当者との面談 1 事情聴取 2 温泉台帳に関する回答書受領
6年6月28日 (金) 9:57 - 10:00	当庁執行官室	伊東市温泉協会担当者から事情聴取 (電話)
6年6月28日 (金) 10:01 - 10:06	当庁執行官室	熱海保健所担当者から事情聴取 (電話)
6年6月28日 (金) 10:10 - 10:18	当庁執行官室	本件所有者Cから事情聴取 (電話)

(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。

地番区域見出

宇佐美

A	英
B	美

請求部	所在地	伊東市宇佐美字子ノ畑				地番	1454番2			
出力縮	1/500	精度区		座標系 番号は記号	VIII	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和33年11月1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。

(静岡地方法務局熱海出張所管轄)

令和6年2月20日

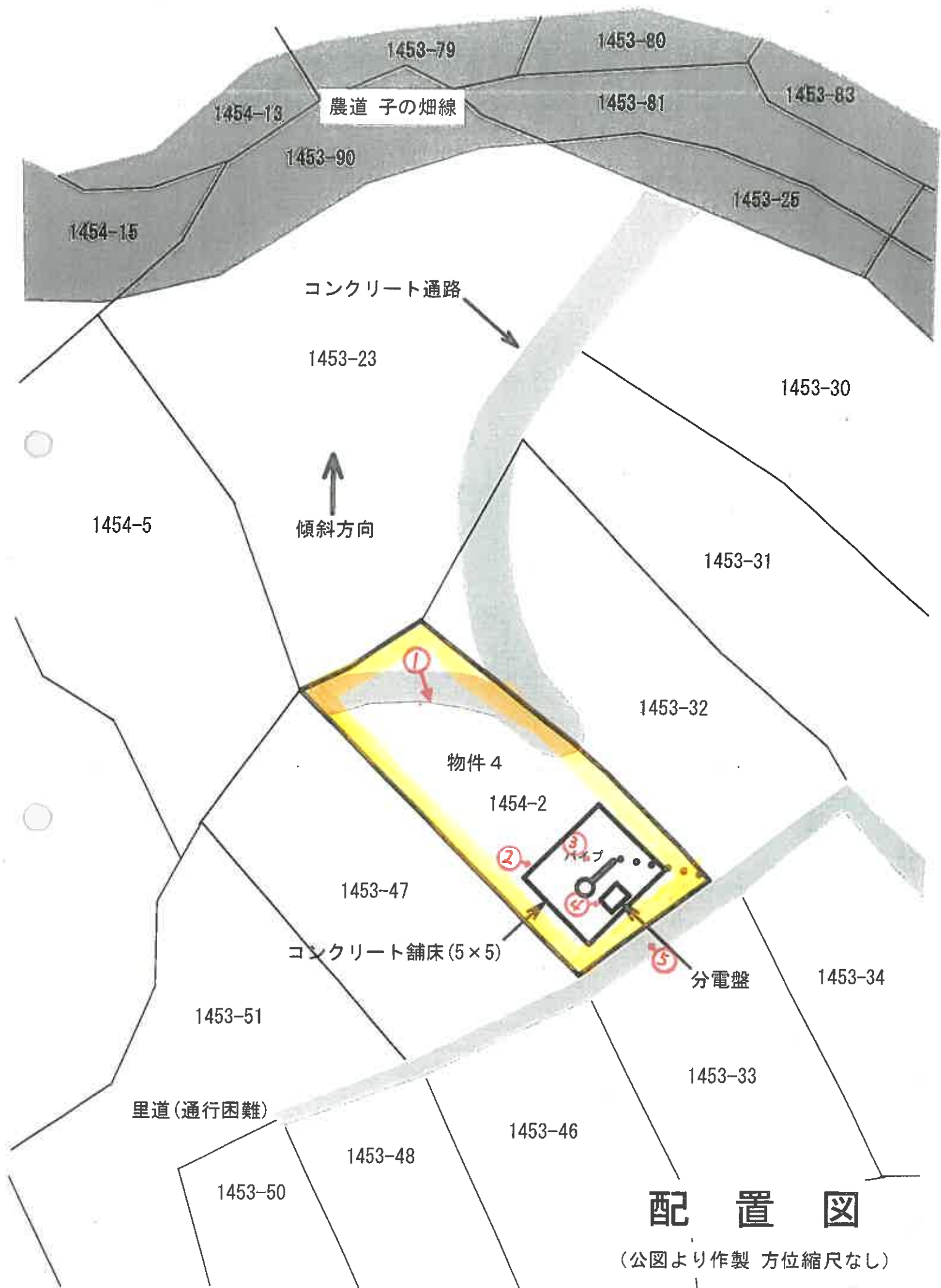
東京法務局

地図整理番号：M67161

登記官

(1/1)

(6 枚目)



農道 子の畑線

コンクリート通路

傾斜方向

物件 4

1454-2

コンクリート舗床 (5×5)

分電盤

里道 (通行困難)

配置図

(公図より作製 方位縮尺なし)

写真 1



写真 2



写真 3

温泉パイプ



写真 4

分電盤



写真 5

分電盤



写真 6



令和6年（ケ）第14号
令和6年6月6日ほか 現地調査
令和6年8月9日 評 価
令和7年6月10日 補 充

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書

【物件4】

評価人 不動産鑑定士
高 塚 智 範

物 件 目 録

4 所 在 伊東市宇佐美字子ノ畑

地 番 1 4 5 4 番 2

地 目 畑

地 積 1 9 9 平方メートル

所有者 C

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件4	金 7, 5 6 0, 0 0 0円

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き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、民事執行法第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

物件	登 記	現 況
4	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
①. 物件4の登記簿上の地目は畑だが、耕作はされておらず現況は雑種地（一部鉱泉地）となっている。 ②. 物件4に鉱泉地の登記はないが現に温泉があり、敷地内には付加一体物である温泉設備（以下「温泉設備」という。）が存在し温泉が湧出している。 ③. 雑草が繁殖しており敷地境界は不明瞭である。評価は登記簿・公図を前提に行うが、正確な境界・数量を把握するには土地所有者及び隣接地所有者の立会のもと、測量士等により境界確定及び実測を要する。		

※現況欄に記載のない事項については登記簿記載とほぼ同じである。

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4）

位 置 ・ 交 通	J R伊東線「宇佐美」駅から西方へ道路距離で約1 kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	伊東市郊外の雑木林の中に畑が見られる山間農地地域である。標準画地は規模200 m ² 程度の宅地化の影響を受けた農地で、現在付近に特別な変動要因は無く当分の間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 その他の規制	非線引き都市計画区域 無 60% 200% 農業振興地域農用地区域
画 地 の 状 況	地 形 幅 ・ 長 さ 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	199 m ² 略長方形地 幅約9 m、長さ約22 m 山の中腹で海拔約80 m付近の北向き傾斜地に位置する。当初の地勢は不明だが、現状は概ね平坦に整地されている。 北端部が取り付け通路に接面している。 敷地の北側の一部が取り付け通路に提供されている。
自 然 的 条 件	日 照 水 量 土 壌 の 肥 沃 度 耕 作 の 難 易	やや劣る 普通 不明 普通
接面道路の状況	前面道路は北方の舗装農道子の畑線から分岐し、目的外土地上を通過して、物件4の北端付近に達する幅員約3 mの簡易舗装の取り付け通路である。なお南側に幅員約1 mの未舗装里道があるが、雑草が繁殖し足場も悪く、途中から不明瞭で通行は困難である。	

土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況利用：雑種地で一部鉱泉地化した土地 目的外建物及び工作物の有無：温泉設備 周囲等の状況：周囲は山林 その他：無
特 記 事 項	①. 温泉が湧出するため自然由来による土壌汚染可能性がある。土壌汚染に関する詳細は専門業者の土壌汚染調査を要する。 ②. 伊東市農業委員会によれば、物件４の現況は農地等であり、買受適格証明書の添付を要する。 ③. 物件４は過去に一時転用許可を受けた経緯がある。概要は以下のとおりである。 ア. 許可年月日及び許可指令番号：平成元年４月２７日付 東農企第２７号 イ. 許可条項：農地法第５条の規定による一時転用許可 (２年間) ウ. 転用目的：温泉掘削 なお許可期間は満了しているが、その後の完了報告がない。原状回復命令が出される見込みはないが、今後の転用に当たっては事前に農用地区域から除外する必要がある。 ④. 土地所有者Ｃによれば、温泉は出たが利用せず、当初休眠状態が続いたため、完了報告を忘れていたとのことである。 ⑤. Ｃによれば、物件４への出入りに必要不可欠な取り付け通路は、Ｃの親族が所有する１４５３番２３及びともに通路として利用していた知り合いが所有する１４５３番３２上にＣの費用負担により敷設したものである。賃料等の授受や利用についての取り決め等はない。両者とも既に死去しており、長くそのままの状態にある。 ⑥. Ｃが一部に温泉設備を設置し、その他は雑種地の状態で占有している。 ⑦. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。

2 温泉設備の概況及び利用状況

区 分	温泉設備
温泉番号等、経済的残存耐用年数	温泉番号：第39号 許可年月日：平成元年6月8日 利用目的：リゾートマンション浴用 指令番号：指令医第7号ー7 竣工年月日：平成4年9月16日 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	深 度：1,200m 最終口径：100mm 温 度：61.5度 湧出量：一分時215リットル 静水位：84.6m 動 力：地表下154mに富士川機械製水中ポンプ20馬力（15KW）吐出径50mmを設置 設 備：コンクリート舗床（5×5）、給湯管等
保 守 管 理 の 状 態	温泉設備の所有者Cによれば、平成4年9月頃竣工したが、当時は別の源泉も所有していたため利用せず長く休眠状態にあった。その後別の源泉の所有権を失ったため平成21年頃よりこちらを利用し現在に至る。外観上は不明瞭だが、竣工後約32年を経過し経年相応の物理的減価要因があると推察する。保守管理の状態は普通と推察する。
建 物 の 利 用 状 況	Cが温泉設備を管理し占有している。その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。
特 記 事 項	①. 上記温泉番号等や仕様は伊東温泉協会ご提示の当初の温泉台帳のものを記載したが、静岡県熱海保健所にも温泉台帳があり、記載内容に違いがあるため注意を要する。競売による買受人は両方を確認する必要があると思料する。 ②. 静岡県熱海保健所の温泉台帳は原則非公開となっている。ただし実地調査日時点において、分電盤の入れ物に静岡県熱海保健所の温泉台帳（写）がビニール袋に入れられガムテープにより貼り付けられていたため、その内容を確認できた。Cによれば、実地調査日の少し前に

特記事項	貼り付けたとのことである。 ③. 物件4上に分電盤の入れ物はあるが、中身は別の場所に設置されている。競売による買受人は分電盤等の電気設備の設置を要する。 ④. Cは受湯者との間で以下の内容の給湯契約を締結している。契約書の概要は以下のとおりである。 ア. 契約目的：温泉番号宇佐美第39号泉より湧出する温泉給湯 イ. 契約当事者：給湯者C、受湯者約30名 ウ. 基準給湯内容：使用量 毎日1m³、引き込み管径 13mm、蛇口数 2個以内、浴槽容積 250ℓ以内、給湯時間 24時間、給湯方法 計量給湯 エ. 給湯料金：1口あたり税別10,000円（30日30m³、31日31m³、2月30m³まで）。超過料金自家用1m³月あたりまで税別2,000円、営業用5,000円 オ. 保証金：新規契約時に500,000円を授受 カ. 施設工事負担金：34号泉から39号泉への引き継ぎの場合は300,000円で分割可、新規契約の場合は2,000,000円 キ. 名義変更手数料：相続の場合20,000円、相続以外の場合200,000円 ク. 契約期間：10年 ⑤. Cへの聴取によれば、給湯収入は年額約3,000,000円ほどになる。保証金は1,000,000円と回答したが契約書の記載と異なる。保証金は当初は給湯者の債務不履行がなければ解約時に無利息で返還するつもりでいたが、現状は受湯者の許可を得て毎年の施設管理費として流用している。なお上記④は契約書のひな形の抜粋であり、評価に当たり受湯者名、それぞれの給湯料金の額と全体の総額、契約期間や契約の経緯等の詳細確認を要請したが、Cが提示を拒否したため正確な内容を確認することができなかった。 ⑥. 伊東市建設課によれば、温泉管の埋設等を目的として、伊東市が管理する認定外道路の占用許可が取られており、概要は以下のとおりである。 ア. 許可番号：占第6777号 イ. 許可年月日：当初 令和2年7月21日、変更 令和2年12月22日 ウ. 占用目的：温泉管埋設及び通信線路設置 エ. 占用期間：令和7年3月31日まで オ. 占用者氏名：C カ. 占用場所：宇佐美1454番2～1453番98地先
------	--

	キ. 占用物件・数量：温泉管V.SホースV.S.C型 外径60.8mm 42m 電気ケーブル（防放電管）外径50mm 42m ク. 占用料：4,788円（月額） ⑦. Cは土地所有権と温泉設備は別個のものであり、本件競売の売却対象とはならないと主張している。 ⑧. 伊東温泉協会・静岡県熱海保健所はともに、土地所有権と温泉設備が一体か別個かについては関知しないとのことである。
--	--

第5. 評価額算出の過程

原価法による積算価格と収益還元法による収益価格を求め調整し評価額を求める。取引事例比較法による比準価格は鉱泉地の取引事例の収集が困難なため適用を断念した。

I. 積算価格の試算

土地価格に温泉設備の価格を加算して、原価法による積算価格を求めた。

1. 土地価格

標準価格に個別格差を乗じて土地価格を求めた。

標準価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1,000	0.9	199	—	180,000

ア 標準画地価格：農地の公示地・基準地はないため、伊東市郊外の宅地化の影響を受けた農地の取引事例を調査・分析し、標準価格を上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差：土地の画地条件（接面状況が劣る）を考量。なお背面に未舗装里道があるが増価要因にならない。

ウ 地 積：登記簿数量

エ 建 付 減 価：無

2. 温泉設備の価格

温泉設備の再調達原価を、工事費の推移動向を考慮した標準的な掘削費に比準して査定し、これに経費率を乗じ、さらに耐用年数に基づく方法を適用して得た現価率を乗じて温泉設備の価格を求めた。

再調達原価 (円) ア	経費率 イ	現価率 ウ	温泉設備の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
120,000,000	1.3	0.14	21,840,000

ア. 再調達原価：温泉掘削費を以下のとおり査定した。

$$100,000 \text{ 円/m} \times 1,200\text{m} = 120,000,000 \text{ 円}$$

イ. 経費率：掘削費以外に要する各種費用を考量した。

ウ. 現価率：Cによれば、当初より泉温はやや低下しているが問題なく給湯している。温泉設備の耐用年数は設置環境や管理状況により異なること、また温泉湧出は永久ではなく水温の急激な低下や突如止まるリスクも考量する必要がある、水道管やポンプ設備、水利権の法定耐用年数も参考に、耐用年数に基づく方法により現価率を求めた。なお温泉設備は外観からは不明瞭なため観察減価法は適用しなかった。
経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 5 年
現価率 = 5 年 ÷ (32 年 + 5 年) ≒ 0.14

3. 積算価格（土地と温泉設備の価格）

土地価格 ア	温泉設備の価格 イ	価格補正 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ＝エ
180,000	21,840,000	1.00	22,020,000

ウ. 価格補正：無

Ⅱ. 収益価格の試算

現に給湯契約を締結し収益を得ている事業用不動産であり、総収益を粗利回りで還元して下記とおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	賃料等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
ア 3,000,000	1.00	0.15	1.00	20,000,000

ア. 総 収 益 : Cから聴取した年間給湯収入を採用した。保証金は施設管理費として流用されているため、運用益は計上しなかった。

イ. 賃 料 等 補 正 : 無

ウ. 粗 利 回 り : 期待利回り及び収益のリスクプレミアを考量し査定した。

エ. その他補正率 : 無

Ⅲ. 評価額の判定

1. 試算価格の調整

積算価格と収益価格が下記のとおり算定された。積算価格は温泉設備の経済的残存耐用年数について想定要素があるものの、不動産の個別性を反映している。収益価格は総収益の査定について不確定要素があるものの、現に稼働中の事業用不動産の収益性を反映している。両価格は一長一短があるが、比較的近似した価格が得られたため、両価格に同等の規範性を認め、概ね中庸値を採用し調整後の価格を以下のとおり求めた。

試算価格	占有減価修正 の積算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試 算 価 格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	22,020,000	—	22,020,000
② 収益価格	—		20,000,000
③ 調整後の価格			21,000,000

イ. 占有減価修正：無

2. 評価額の判定

上記調整後の価格に、市場性修正・競売市場修正を施し評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
21,000,000	0.6	0.6	7,560,000

イ. 市場性修正：特殊用途で管理の困難性があること、温泉汲み上げに必要な分電盤は別の場所にあること、土地と温泉設備の取り扱いについて見解の対立があること、給湯・受湯契約に不明点があることのほか、敷地境界不明瞭で、農業振興地域農用地区域に位置するが農地転用に関して適正な手続き未了なこと等も勘案するとなお市場性が劣ると判断し所要の調整を行った。

ウ. 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 附属資料

1. 所在位置略図
2. 公図写
3. 配置図

以 上

静岡県伊東市宇佐美 付近



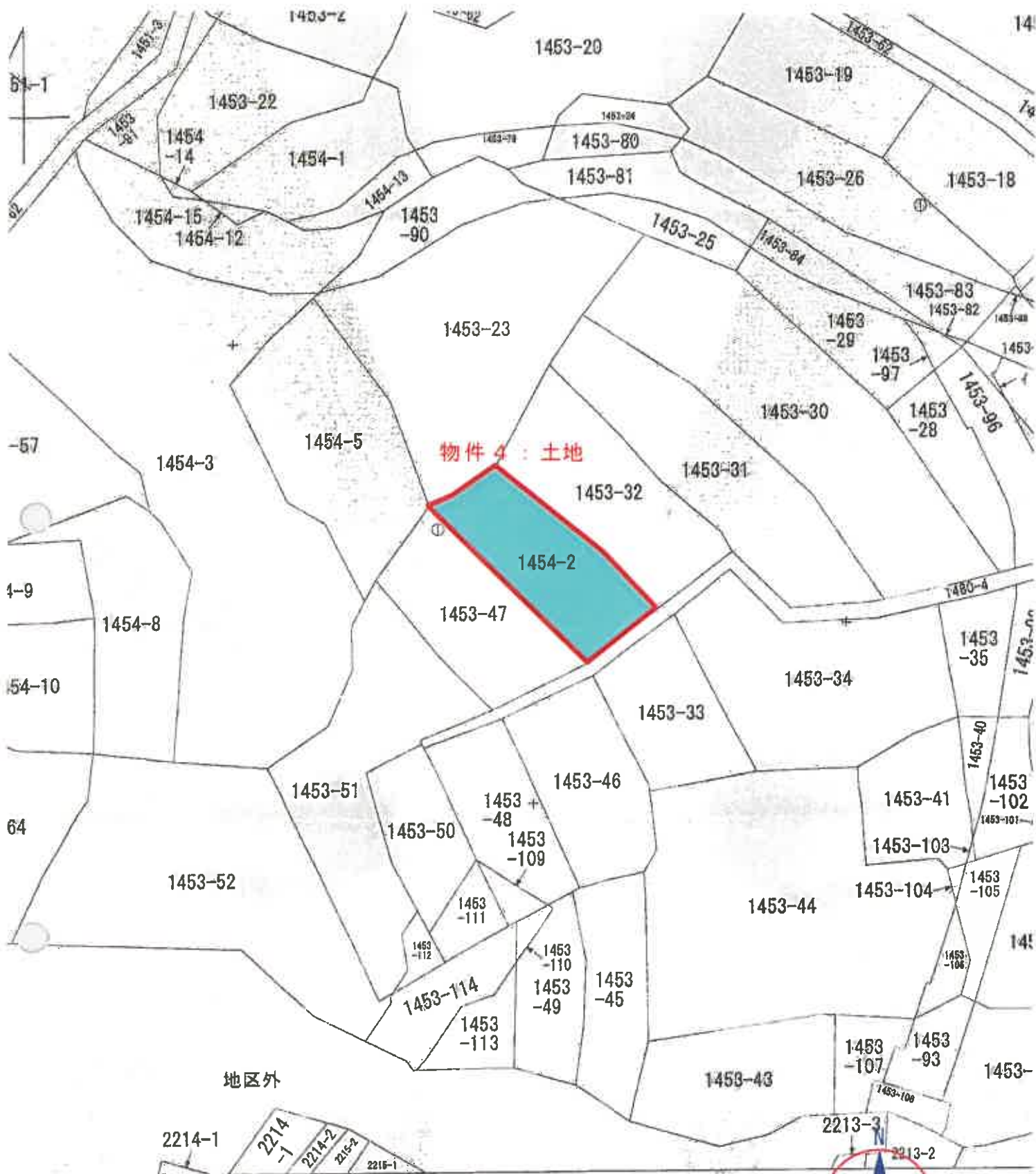
1 : 10,000 相当

(C)2020 MAPPLE, Inc.

所在位置略図

印刷中心 (スーパーマッフル・デジタルより作製)

地図使用承認 マッフル第5-106号



8 (座標値種別：図上測定)

この図面は、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用いられる図面で、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

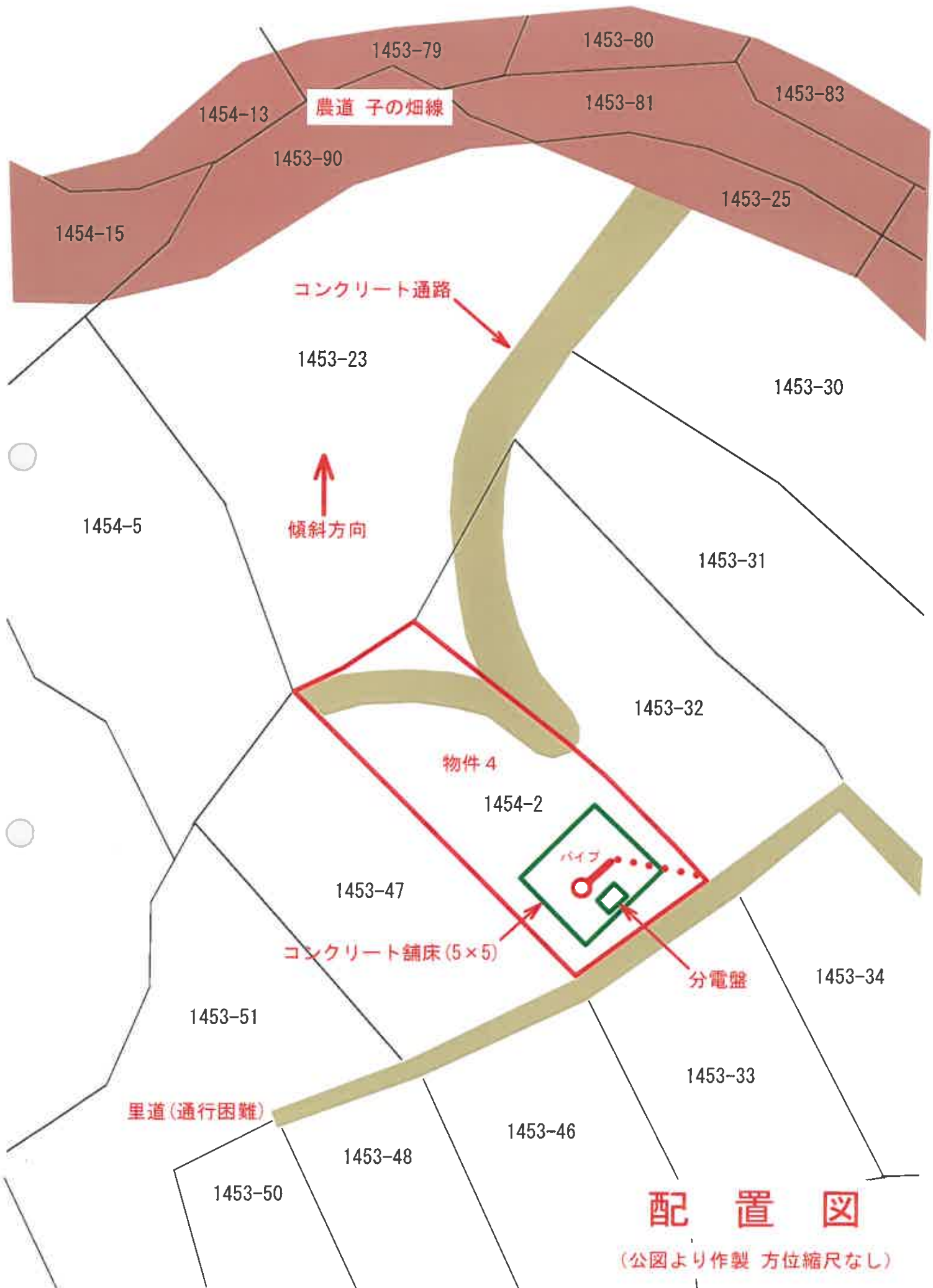
宇佐

在 伊東市宇佐美字子ノ畑

地 番 1454番

公 図 写

(地籍図)



令和6年（ケ）第14号
令和6年6月6日ほか 現地調査
令和6年8月9日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書

【物件4】

評価人 不動産鑑定士
高 塚 智 範

物 件 目 録

4 所 在 伊東市宇佐美字子ノ畑

地 番 1454番2

地 目 畑

地 積 199平方メートル

所有者 C

第1 評価額

一括価格	
金 7,560,000 円	
内訳価格	
物件4 (土地)	金 60,000 円
物件4 (温泉設備)	金 7,500,000 円

1. 一括価格は土地と温泉設備一体の価格である。
2. 内訳価格は土地と温泉設備は別個のものとした場合に、一括価格の内訳として算出した価格である。

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き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、民事執行法第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

物件	登 記	現 況
4	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
①. 物件4の登記簿上の地目は畑だが、耕作はされておらず現況は雑種地となっている。 ②. 物件4に鉱泉地の登記はないが現に温泉があり、敷地内には温泉設備（構築物）が存在し温泉が湧出している。 ③. 雑草が繁殖しており敷地境界は不明瞭である。評価は登記簿・公図を前提に行うが、正確な境界・数量を把握するには土地所有者及び隣接地所有者の立会のもと、測量士等により境界確定及び実測を要する。		

※現況欄に記載のない事項については登記簿記載とほぼ同じである。

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4）

位 置 ・ 交 通	J R伊東線「宇佐美」駅から西方へ道路距離で約1 kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	伊東市郊外の雑木林の中に畑が見られる山間農地地域である。標準画地は規模200 m ² 程度の宅地化の影響を受けた農地で、現在付近に特別な変動要因は無く当分の間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 その他の規制	非線引き都市計画区域 無 60% 200% 農業振興地域農用地区域
画 地 の 状 況	地 形 幅 ・ 長 さ 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	199 m ² 略長方形地 幅約9 m、長さ約22 m 山の中腹で海拔約80 m付近の北向き傾斜地に位置する。当初の地勢は不明だが、現状は概ね平坦に整地されている。 北端部が取り付け通路に接面している。 敷地の北側の一部が取り付け通路に提供されている。
自 然 的 条 件	日 照 水 量 土 壌 の 肥 沃 度 耕 作 の 難 易	やや劣る 普通 不明 普通
接面道路の状況	前面道路は北方の舗装農道子の畑線から分岐し、目的外土地上を通過して、物件4の北端付近に達する幅員約3 mの簡易舗装の取り付け通路である。なお南側に幅員約1 mの未舗装里道があるが、雑草が繁殖し足場も悪く、途中から不明瞭で通行は困難である。	

土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況利用：雑種地で一部構築物の敷地 目的外建物及び工作物の有無：温泉設備 周囲等の状況：周囲は山林 その他：無
特 記 事 項	①. 温泉が湧出するため自然由来による土壌汚染可能性がある。土壌汚染に関する詳細は専門業者の土壌汚染調査を要する。 ②. 伊東市農業委員会によれば、物件４の現況は農地等であり、買受適格証明書の添付を要する。 ③. 物件４は過去に一時転用許可を受けた経緯がある。概要は以下のとおりである。 ア. 許可年月日及び許可指令番号：平成元年４月２７日付 東農企第２７号 イ. 許可条項：農地法第５条の規定による一時転用許可 (２年間) ウ. 転用目的：温泉掘削 なお許可期間は満了しているが、その後の完了報告がない。原状回復命令が出される見込みはないが、今後の転用に当たっては事前に農用地区域から除外する必要がある。 ④. 土地所有者Ｃによれば、温泉は出たが利用せず、当初休眠状態が続いたため、完了報告を忘れていたとのことである。 ⑤. Ｃによれば、物件４への出入りに必要不可欠な取り付け通路は、Ｃの親族が所有する１４５３番２３及びともに通路として利用していた知りが所有する１４５３番３２上にＣの費用負担により敷設したものである。賃料等の授受や利用についての取り決め等はない。両者とも既に死去しており、長くそのままの状態にある。 ⑥. Ｃが一部に温泉設備（構築物）を設置し、その他は雑種地の状態で占有している。 ⑦. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。

2 構築物の概況及び利用状況

区 分	温泉設備（構築物）
温泉番号等、経済的残存耐用年数	温泉番号：第39号 許可年月日：平成元年6月8日 利用目的：リゾートマンション浴用 指令番号：指令医第7号ー7 竣工年月日：平成4年9月16日 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	深 度：1,200m 最終口径：100mm 温 度：61.5度 湧出量：一分時215リットル 静水位：84.6m 動 力：地表下154mに富士川機械製水中ポンプ20馬力（15KW）吐出径50mmを設置 設 備：コンクリート舗床（5×5）、給湯管等
保 守 管 理 の 状 態	温泉設備の所有者Cによれば、平成4年9月頃竣工したが、当時は別の源泉も所有していたため利用せず長く休眠状態にあった。その後別の源泉の所有権を失ったため平成21年頃よりこちらを利用し現在に至る。外観上は不明瞭だが、竣工後約32年を経過し経年相応の物理的減価要因があると推察する。保守管理の状態は普通と推察する。
建 物 の 利 用 状 況	Cが温泉設備（構築物）を管理し占有している。その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。
特 記 事 項	①. 上記温泉番号等や仕様は伊東温泉協会ご提示の当初の温泉台帳のものを記載したが、静岡県熱海保健所にも温泉台帳があり、記載内容に違いがあるため注意を要する。競売による買受人は両方を確認する必要があると思料する。 ②. 静岡県熱海保健所の温泉台帳は原則非公開となっている。ただし実地調査日時点において、分電盤の入れ物に静岡県熱海保健所の温泉台帳（写）がビニール袋に入れられガムテープにより貼り付けられていたため、その内容を確認できた。Cによれば、実地調査日の少し前に

特 記 事 項	貼り付けたとのことである。 ③. 物件4上に分電盤の入れ物はあるが、中身は別の場所に設置されている。競売による買受人は分電盤等の電気設備の設置を要する。 ④. Cは受湯者との間で以下の内容の給湯契約を締結している。契約書の概要は以下のとおりである。 ア. 契約目的：温泉番号宇佐美第39号泉より湧出する温泉給湯 イ. 契約当事者：給湯者C、受湯者約30名 ウ. 基準給湯内容：使用量 毎日1m³、引き込み管径 13mm、蛇口数 2個以内、浴槽容積 250ℓ以内、給湯時間 24時間、給湯方法 計量給湯 エ. 給湯料金：1口あたり税別10,000円（30日30m³、31日31m³、2月30m³まで）。超過料金自家用1m³月あたりまで税別2,000円、営業用5,000円 オ. 保証金：新規契約時に500,000円を授受 カ. 施設工事負担金：34号泉から39号泉への引き継ぎの場合は300,000円で分割可、新規契約の場合は2,000,000円 キ. 名義変更手数料：相続の場合20,000円、相続以外の場合200,000円 ク. 契約期間：10年 ⑤. Cへの聴取によれば、給湯収入は年額約3,000,000円ほどになる。保証金は1,000,000円と回答したが契約書の記載と異なる。保証金は当初は給湯者の債務不履行がなければ解約時に無利息で返還するつもりでいたが、現状は受湯者の許可を得て毎年の施設管理費として流用している。なお上記④は契約書のひな形の抜粋であり、評価に当たり受湯者名、それぞれの給湯料金の額と全体の総額、契約期間や契約の経緯等の詳細確認を要請したが、Cが提示を拒否したため正確な内容を確認することができなかった。 ⑥. 伊東市建設課によれば、温泉管の埋設等を目的として、伊東市が管理する認定外道路の占用許可が取られており、概要は以下のとおりである。 ア. 許可番号：占第6777号 イ. 許可年月日：当初 令和2年7月21日、変更 令和2年12月22日 ウ. 占用目的：温泉管埋設及び通信線路設置 エ. 占用期間：令和7年3月31日まで オ. 占用者氏名：C カ. 占用場所：宇佐美1454番2～1453番98地先
---------	--

	キ. 占用物件・数量：温泉管V.SホースV.S.C型 外径60.8mm 42m 電気ケーブル（防放電管）外径50mm 42m ク. 占用料：4,788円（月額） ⑦. Cは土地所有権と温泉設備は別個のものと主張している。 ⑧. 伊東温泉協会・静岡県熱海保健所はともに、土地所有権と温泉設備が一体か別個かについては関知しないとのことである。
--	---

第5. 評価額算出の過程

原価法による積算価格と収益還元法による収益価格を求め調整し評価額を求める。取引事例比較法による比準価格は鉱泉地の取引事例の収集が困難なため適用を断念した。

I. 積算価格の試算

土地価格に温泉設備の価格を加算して、原価法による積算価格を求めた。

1. 土地価格

標準価格に個別格差を乗じて土地価格を求めた。

標準価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1,000	0.9	199	—	180,000

ア 標準画地価格：農地の公示地・基準地はないため、伊東市郊外の農地の取引事例を調査・分析し、標準価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：土地の画地条件（接面状況が劣る）を考量。なお背面に未舗装里道があるが増価要因にならない。

ウ 地 積：登記簿数量

エ 建付減価：無

2. 温泉設備の価格

温泉設備の再調達原価を、工事費の推移動向を考慮した標準的な掘削費に比準して査定し、これに経費率を乗じ、さらに耐用年数に基づく方法を適用して得た現価率を乗じて温泉設備の価格を求めた。

再調達原価 (円) ア	経費率 イ	現価率 ウ	温泉設備の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
120,000,000	1.3	0.14	21,840,000

ア. 再調達原価：温泉掘削費を以下のとおり査定した。

$$100,000 \text{ 円/m} \times 1,200\text{m} = 120,000,000 \text{ 円}$$

イ. 経費率：掘削費以外に要する各種費用を考量した。

ウ. 現価率：Cによれば、当初より泉温はやや低下しているが問題なく給湯している。温泉設備の耐用年数は設置環境や管理状況により異なること、また温泉湧出は永久ではなく水温の急激な低下や突如止まるリスクも考量する必要がある、水道管やポンプ設備、水利権の法定耐用年数も参考に、耐用年数に基づく方法により現価率を求めた。なお温泉設備は外観からは不明瞭なため観察減価法は適用しなかった。
経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 5 年
現価率 = 5 年 ÷ (32 年 + 5 年) ≒ 0.14

3. 積算価格（土地と温泉設備の価格）

土地価格 ア	温泉設備の価格 イ	価格補正 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
180,000	21,840,000	1.00	22,020,000

ウ. 価格補正：無

Ⅱ. 収益価格の試算

現に給湯契約を締結し収益を得ている事業用不動産であり、総収益を粗利回りで還元して下記とおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	賃料等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
ア 3,000,000	1.00	0.15	1.00	20,000,000

ア. 総 収 益 : Cから聴取した年間給湯収入を採用した。保証金は施設管理費として流用されているため、運用益は計上しなかった。

イ. 賃 料 等 補 正 : 無

ウ. 粗 利 回 り : 期待利回り及び収益のリスクプレミアを考量し査定した。

エ. その他補正率 : 無

Ⅲ. 評価額の判定

1. 試算価格の調整

積算価格と収益価格が下記のとおり算定された。積算価格は温泉設備の経済的残存耐用年数について想定要素があるものの、不動産の個別性を反映している。収益価格は総収益の査定について不確定要素があるものの、現に稼働中の事業用不動産の収益性を反映している。両価格は一長一短があるが、比較的近似した価格が得られたため、両価格に同等の規範性を認め、概ね中庸値を採用し調整後の価格を以下のとおり求めた。

試算価格	占有減価修正 の積算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	22,020,000	—	22,020,000
② 収益価格	—		20,000,000
③ 調整後の価格			21,000,000

イ. 占有減価修正：無

2. 評価額の判定

上記調整後の価格に、市場性修正・競売市場修正を施し評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
21,000,000	0.6	0.6	7,560,000

イ. 市場性修正：特殊用途で管理の困難性があること、温泉汲み上げに必要な分電盤は別の場所にあること、土地と温泉設備の取り扱いについて見解の対立があることのほか、敷地境界不明瞭で、農業振興地域農用地区域に位置するが農地転用に関して適正な手続き未了なこと等も勘案するとなお市場性が劣ると判断し所要の調整を行った。

ウ. 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

3. 内訳価格の判定

物件4は土地と温泉設備が一体としてその効用を発揮しているため本来その評価額は区分できないが、土地と温泉設備の扱いについて一体か別個かで見解の対立があるため、あえて積算価格比により前記評価額を土地価格と温泉設備の価格に按分すれば以下のとおりとなる。

評価額 (円) ア	土地価格 (円) イ	温泉設備の価格 (円) ウ	土地の内訳価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} / (\text{イ} + \text{ウ})$
7,560,000	180,000	21,840,000	60,000

評価額 (円) ア	土地価格 (円) イ	温泉設備の価格 (円) ウ	温泉設備の内訳価格 (円) $\text{ア} \times \text{ウ} / (\text{イ} + \text{ウ})$
7,560,000	180,000	21,840,000	7,500,000

第6 附属資料

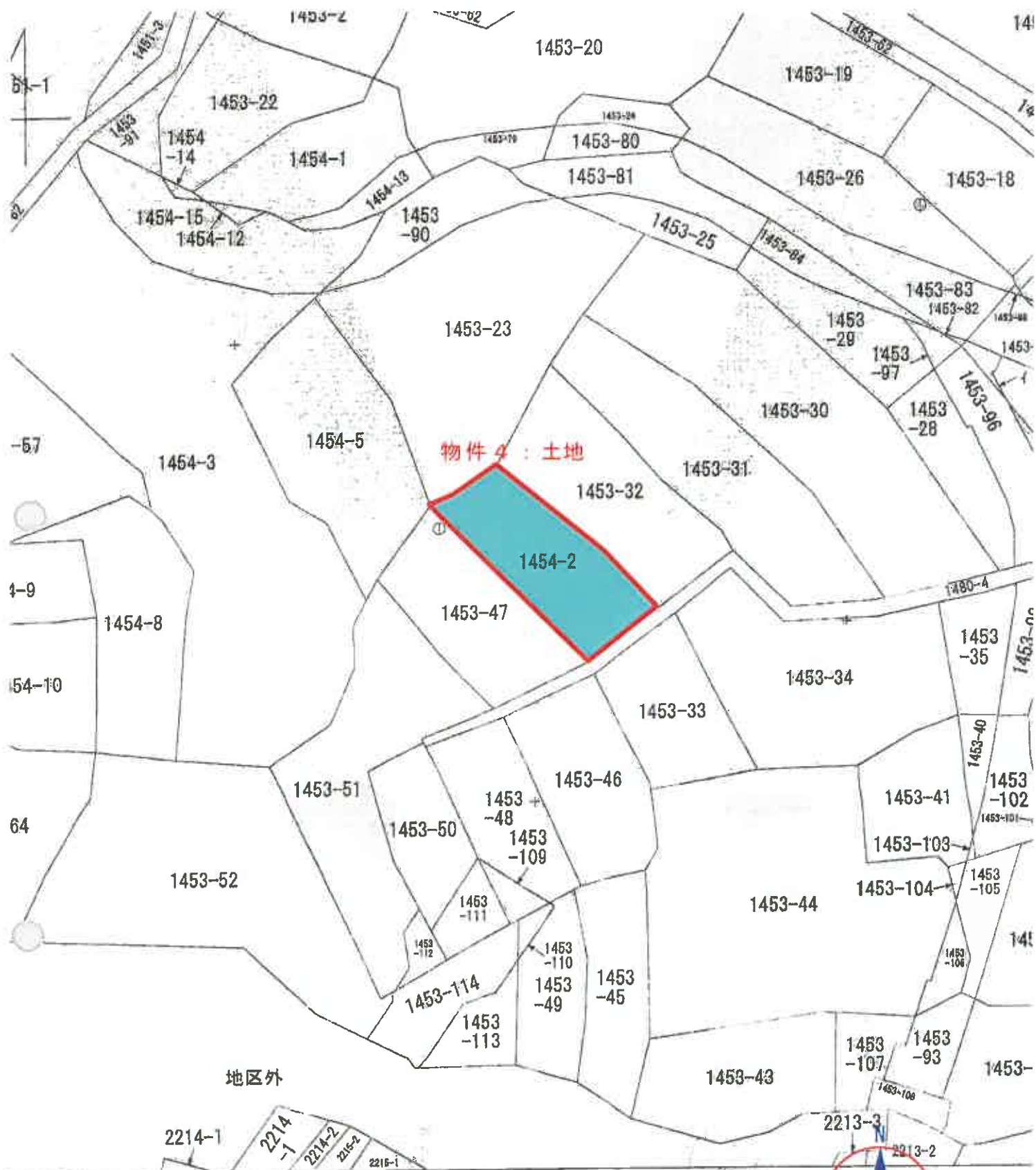
1. 所在位置略図
2. 公図写
3. 配置図

以 上



印刷中心 (スーパーマッブル・デジタルより作製)

地図使用承諾・マッフル第5-106号



8

(座標値種別：図上測定)

この図面は、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補完的な図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



地番区域図

宇佐

在 伊東市宇佐美字子ノ畑

地番

1454番

公 図 写

(地籍図)

