

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 6 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 8 年 2 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 18 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 8 年 3 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 8 年 2 月 19 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 2 月 20 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）
1～4	8,930,000 7,144,000	一括	1,786,000	174,378	40,179
1	1,530,000				
2	1,450,000				
3	1,230,000				
4	4,720,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 伊東市芝町
地 番 6 3 5 番
地 目 宅地
地 積 1 8 5 . 1 2 平方メートル
- 2 所 在 伊東市芝町
地 番 6 3 6 番
地 目 宅地
地 積 1 7 5 . 2 0 平方メートル
- 3 所 在 伊東市芝町
地 番 6 3 7 番 2
地 目 宅地
地 積 1 4 8 . 7 6 平方メートル
- 4 所 在 伊東市芝町 6 3 6 番地、6 3 7 番地
家屋 番号 6 4 4 番
種 類 工場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 6 4 . 9 9 平方メートル
(現況)
種 類 工場・居宅
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 約 3 9 4 平方メートル
2 階 約 1 4 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 2 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 3 0 平方メートル
2 階 約 2 0 平方メートル



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 大塚和利

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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

【物件番号4】

売却対象外の土地(地番673番の一部)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

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1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号645番)の登記が存在する。

【物件番号1～3】

隣地との境界が不明確である。

《 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

- 1 所 在 伊東市芝町
 地 番 6 3 5 番
 地 目 宅地
 地 積 1 8 5 . 1 2 平方メートル
- 2 所 在 伊東市芝町
 地 番 6 3 6 番
 地 目 宅地
 地 積 1 7 5 . 2 0 平方メートル
- 3 所 在 伊東市芝町
 地 番 6 3 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 4 8 . 7 6 平方メートル
- 4 所 在 伊東市芝町 6 3 6 番地、6 3 7 番地
 家屋 番号 6 4 4 番
 種 類 工場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 6 4 . 9 9 平方メートル
 (現況)
 種 類 工場・居宅
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 約 3 9 4 平方メートル
 2 階 約 1 4 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 2 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 3 0 平方メートル
 2 階 約 2 0 平方メートル



令和6年(ケ)第10号
令和6年12月6日受理
令和7年1月28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 | 伊東市芝町 |
| | 地 番 | 6 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 5 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市芝町 |
| | 地 番 | 6 3 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊東市芝町 |
| | 地 番 | 6 3 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 7 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 伊東市芝町 6 3 6 番地、6 3 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 4 4 番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6 4 . 9 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	静岡県伊東市芝町6番3号														
土地	物件1乃至3														
現況地目	☒ 宅地（物件1乃至3） ☐ （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（相続財産） ☐ 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														
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	「その他の事項」のとおり														
建物	物件4														
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：工場・居宅 ☒ 構造：鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階 約394平方メートル 2階 約143平方メートル														
物件目録にない附属建物（未登記）	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="vertical-align: middle;">a</td> <td style="vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約20平方メートル</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: middle;">b</td> <td style="vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約30平方メートル 2階 約20平方メートル</td> </tr> </table>			a	{	種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約20平方メートル	b	{	種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約30平方メートル 2階 約20平方メートル						
a	{	種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約20平方メートル													
b	{	種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約30平方メートル 2階 約20平方メートル													
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（相続財産） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 工場・居宅（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	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	☒ ない <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="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 style="vertical-align: middle;">]</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> ☐ ある			[	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 ☒ 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件4関係)			
所 在	伊東市芝町		
地 番	6 7 3 番		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	8 9 9 . 2 7 平方メートル (□全部 ■約3 5 平方メートル)		
所 有 者	■建物所有者 □その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項			
□関係人(□ (建物所有者) □ ())の陳述/□提示文書()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	不明		
最 初 の 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 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 □その他の者 ()		
当 事 者 借 主	□建物所有者 □その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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 (平成 年 月 日現在 金 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

土地について

- 1 本件各土地は、北側で県道伊東港線に接道している。
- 2 物件3の土地の南西側と南側に隣接する目的外土地（地番673 所有者A）に跨る形で未登記附属建物bが存在する。
- 3 本件各土地は、南側に隣接する目的外土地（地番673 所有者A）と一画地（本件各土地との境界は判然としない。）として利用され、物件4の建物の庇及びスロープが同目的外土地に越境している可能性がある。
- 4 物件1の土地と隣接する目的外土地（地番634番1 所有者B）との境界が判然とせず、物件4の建物の東側一部が同目的外土地に越境している可能性がある。
- 5 本件各土地は、公図と形状が異なる可能性がある。
- 6 物件1の土地上に、現存していない下記の建物登記が残存している。

記

所 在 伊東市芝町 635番地
 家屋番号 645番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 64.46平方メートル

建物について

- 1 本件建物1階の工場部分には、魚加工用の機械が複数台存在するが、いずれも経年劣化しており、価値はないものと思料する。
- 2 本件建物2階の居宅部分には、家財道具等が散在している。

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

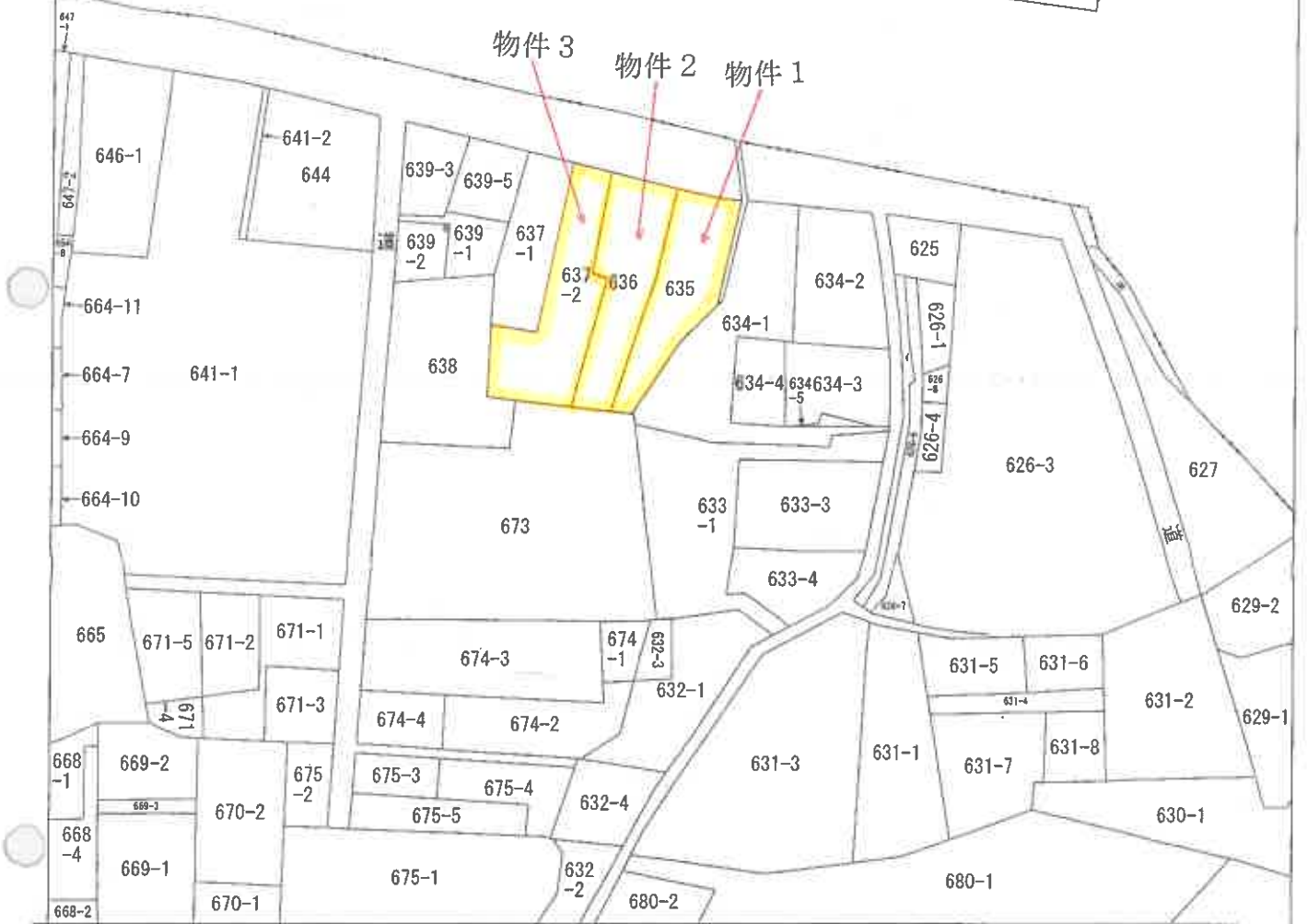
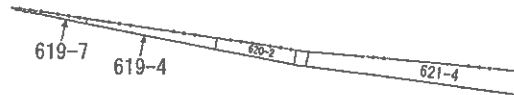
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (隣接地所有者の妻)	1 私は、物件1の土地の隣接地である634番1の所有者の妻になります。 2 本件建物の一部が私の夫所有の土地に跨っているのか否かは、古い話なのでよくわかりません。実際の土地の境界もどこかわからない状態です。
■ 不動産会社代表者	1 本件所有者Aが生前、本件土地建物の売却を私が代表を務める会社に依頼していましたが、本件所有者Aの死亡により媒介契約はなくなりました。 2 本件建物は、本件所有者Aが亡くなる直前まで1階を工場として稼働していて、2階の居宅部分に本件所有者Aが暮らしていました。当時は、従業員が3人位いたと思います。本件所有者Aが亡くなった以降、現在に至るまで本件建物は空き家の状態です。 3 本件建物の一部が隣地に越境しているか否かは、古い話になるのでよくわからず、土地の境界も曖昧なので判別は難しいと思います。 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月6日 (金) : - :	当庁執行官室	伊東市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
6年12月9日 (月) 11:49 - 12:03	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12月20日 (金) 10:30 - 11:35	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
7年1月14日 (火) 9:40 - 11:00	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
7年1月14日 (火) 11:05 - 11:23	隣接地所有者宅 (伊東市竹の台)	隣接地所有者の妻Cと面談 事情聴取
7年1月14日 (火) 14:11 - 14:22	当庁執行官室	不動産会社代表者から事情聴取(電話)
7年1月14日 (火) : - :	当庁執行官室	伊東市役所に対し、固定資産課税台帳登録証明書交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
(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 7年 1月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、事前に不動産会社代表者から預かっ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

1	626-6
0	639-4

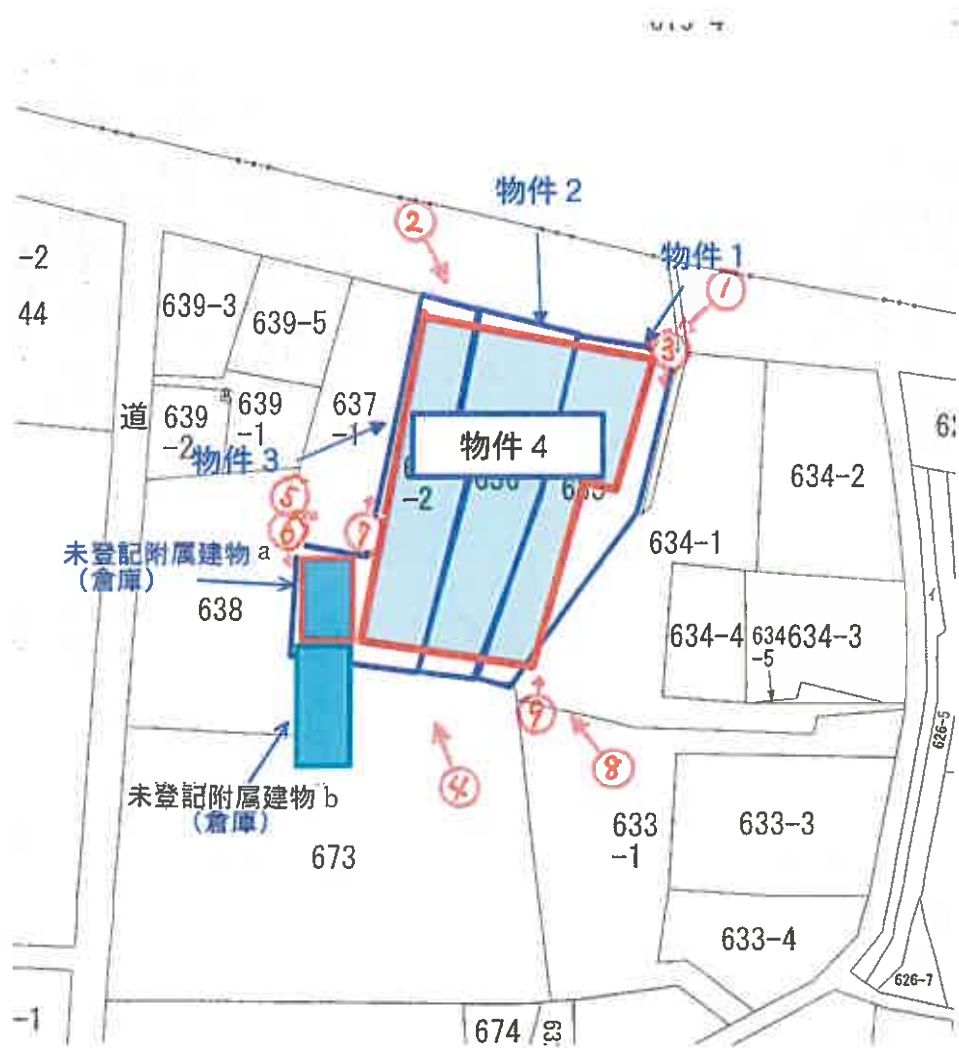


芝町

請 求 部 分	所 在				伊東市芝町		地 番	635番			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 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 事 記 項		

(7 枚目)

建物配置図

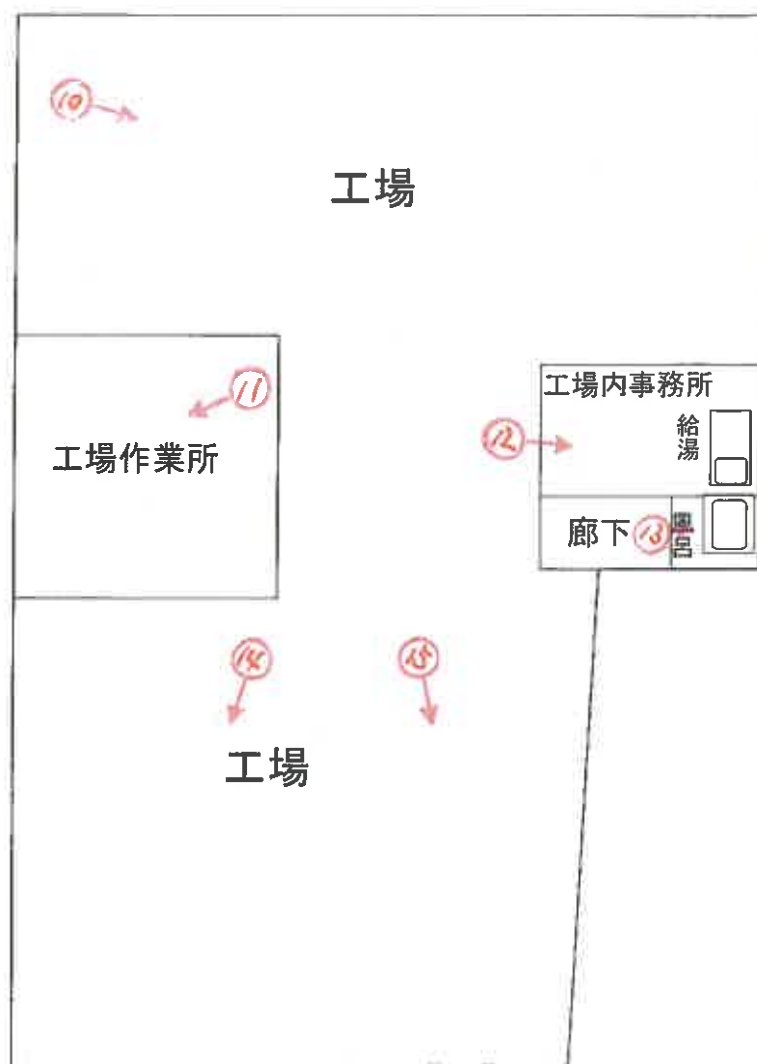


建物配置図は、公図を基に一部現況踏査のうえ修正し、物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

♂写真撮影方向

物件 4

1 階



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

♂写真撮影方向

2 階



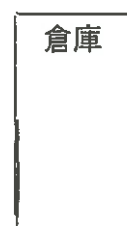
未登記附属建物 a

未登記附属建物 b

未登記附属建物 b

1 階

2 階



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

♂写真撮影方向

(10 枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4

未登記附属建物 a

物件 4



未登記附属建物 b

写真5 物件4

未登記附属建物 a



写真6 未登記附属建物 a

未登記附属建物 b



写真7

物件4



写真8

庇



スロープ

(14枚目)

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 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



(2 1 枚目)

写真 2 3



写真 2 4



(2 2 枚目)

令和6年 (ケ) 第 10号
令和7年 1 月14日 現地調査
令和7年 1 月29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 伊東市芝町
地 番 6 3 5 番
地 目 宅地
地 積 1 8 5. 1 2 平方メートル
- 2 所 在 伊東市芝町
地 番 6 3 6 番
地 目 宅地
地 積 1 7 5. 2 0 平方メートル
- 3 所 在 伊東市芝町
地 番 6 3 7 番 2
地 目 宅地
地 積 1 4 8. 7 6 平方メートル
- 4 所 在 伊東市芝町 6 3 6 番地、6 3 7 番地
家屋 番号 6 4 4 番
種 類 工場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 6 4. 9 9 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,530,000 円
物件2 (土地)	金 1,450,000 円
物件3 (土地)	金 1,230,000 円
物件4 (建物)	金 4,720,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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乃至3の土地の内訳価格は物件4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4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	未登記附属建物 a・b が存する。
4	物件目録記載のとおり	1 階、2 階に増築部分がある。
特 記 事 項		
・物件 1 乃至 3 の土地の上に物件 4 の建物が存する。 ・未登記附属建物 b は隣接する目的外土地（芝町 6 7 3 番）上に建物の過半が越境している。		

※ 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乃至3）

位 置 ・ 交 通	JR伊東線「伊東」駅南東方約1.4km（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅、店舗、工場等が混在する地域。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 近隣商業地域（一部、第1種住居地域） 80%（一部、60%） 200% 準防火地域 日影規制（二）、第2種高度地区（最高高さ21m）、土砂災害警戒区域（土石流警戒区域）、津波浸水想定区域、宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	509.08㎡ 不整形地 間口約18m、奥行約28m 平坦地 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約7mの舗装県道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件4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・・・なし	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 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、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	・北側道路は、県道伊東港線。 ・東側に幅約1m（長さ約15m）の行き止まりの通路（建築基準法上の道路ではない）がある。 ・南側及び東側の境界が判然としないこと、公図の形状と現況形状が異なる可能性があることから、正確な境界、位置（範囲）及び地積等については、別途専門家の調査を要すると思料する。	

	・土地の南側一部（机上概測で全体の約12％）は第1種住居地域（建ぺい率60％、容積率200％）であるが、土地全体としては過半が属する近隣商業地域の規制を受け、加重平均した基準建ぺい率は約78％となる。 ・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 目的外土地の概況及び利用状況等（物件4の未登記附属建物bのみなし敷地）

位置・交通	JR伊東線「伊東」駅南東方約1.4km（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付近の状況	戸建住宅、店舗、工場等が混在する地域。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 第1種住居地域 60％ 200％ 準防火地域 日影規制（一）、第2種高度地区（最高高さ21m）、津波浸水想定区域、宅地造成等工事規制区域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	概測35㎡ 長方形地（一体地としては不整形地） 東西約5m、南北約7m 平坦地 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	北側幅員約7mの舗装県道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況	現況利用・・・物件4の建物（未登記附属建物b）敷地として利用されている。 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 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、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	・本件建物（物件４の未登記附属建物ｂ）敷地は、物件１乃至３と一体として利用されており、建築基準法等を考慮し現況の建築部分及びその周囲を目的外土地の範囲と推定し、未登記附属建物ｂのみなし敷地地積を下記のとおりとした。 <目的外土地> 所在：伊東市芝町６７３番の北側一部 地目：宅地 地積：登記簿８９９.２７㎡のうち概測３５㎡ 所有者：Ａ ・接面道路、供給処理施設については、物件１乃至３との一体利用を前提とした。
---------	--

3 建物の概況及び利用状況（物件4）

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：昭和9年頃新築、昭和53年頃増築等、 複数回増築した形跡あり 経 過 年 数：約90年以上 経済的残存耐用年数：満了している。
仕 様	構 造：鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板、スレート等 外 壁：鋼板、ブロック等 内 壁：あらわし、ビニールクロス等 天 井：あらわし、ビニールクロス等 床 ：あらわし、フローリング等 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）	1階は登記簿164.99㎡と増築部分を含め約394㎡、2階 は全て増築部分で約143㎡、建物全体の延床面積は約537 ㎡となる。
現 況 用 途 等	現況用途：工場・居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る ・改修増築が複数回行われてきた建物で既存部と増築部の接合 箇所には段差があり、建物内の動線も劣る。
保 守 管 理 の 状 態	劣る ・工場部分は廃工場の状態で、建物の各所に摩滅及び破損、汚 損等がみられ、建物全般が著しく老朽化している。また、1階 工場部分には経年劣化した市場価値がない魚加工用の機械が複 数散在し、2階居宅部分には家財道具等が散在している。
建 物 の 利 用 状 況	・所有者の相続財産清算人が空き家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	・築年からアスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。 アスベスト等の使用の詳細については、別途専門調査機関によ る調査を要する。 ・昭和56年6月の新耐震設計法施行前の建築であり、耐震診 断、改修等については不明の建物である。 ・建築基準法等施行前に建築された建物で、その後改修増築が 複数回行われた形跡（確認申請等不明）があるが詳細は不明で、 建築基準法上の遵法性等についても不明。

	・南側隣接地（地番：芝町 6 7 3 番、所有者：A）との境界が判然としないが、建物の庇の一部及びスロープの一部が越境している可能性がある。 ・東側隣接地（地番：芝町 6 3 4 番 1、所有者：B）との境界が判然としないが、建物の東側一部が越境している可能性がある。 ・物件 4 の南西側に下記未登記附属建物 a が、物件 4 の南西端に下記未登記附属建物 b が存している。 物件 4 未登記附属建物 a 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測 2 0 m² 建築時期：不詳 状況：廃屋状態の倉庫で、壁の損傷等全般的に破損・老朽化等が著しい。 物件 4 未登記附属建物 b 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床面積：概測延 5 0 m²（1 階約 3 0 m²、2 階約 2 0 m²） 建築時期：不詳 状況：廃屋状態の倉庫で、屋根・壁の崩壊、床の底抜け等建物全般的に破損・老朽化等が著しい。 ※「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、対象物件が居宅付きの自用の工場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乃至3（土地）

物件1乃至3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	53,700	0.95	185.12	0.9	8,500,000
2	53,700	0.95	175.20	0.9	8,040,000
3	53,700	0.95	148.76	0.9	6,830,000

② 目的外土地

目的外土地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
目的外 土地	53,700	0.95	35	0.9	1,610,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 伊東5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $77,600 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/143 \approx 53,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路条件、環境条件等が優る。

イ 個別格差：不整形地

ウ 地 積：登記数量（物件1乃至3）、概測数量（目的外土地）による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

③ 物件4（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額を求めた。

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
4 (主であ る建物)	110,000	537	0.01	590,000
4 (未登記 附属建 物 a)	用途、面積、品等などを考慮して判定			10,000
4 (未登記 附属建 物 b)	用途、面積、品等などを考慮して判定			10,000
合 計				610,000

ウ 現価率：経過年数等から経済的耐用年数は満了しているため、現在の建物状況、市場性等を勘案のうえ現価率を1%と判定した。

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	8,500,000	0.5	法定地上権	4,250,000
2	8,040,000	0.5	法定地上権	4,020,000
3	6,830,000	0.5	法定地上権	3,420,000
目的外 土地	1,610,000	0.5	法定地上権	810,000
合計				12,500,000

イ 土地利用権等割合：物件 1 乃至 3 及び目的外土地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。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (1①オ、1③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	8,500,000	－ 4,250,000	－	0.6	0.6	1,530,000
2	8,040,000	－ 4,020,000	－	0.6	0.6	1,450,000
3	6,830,000	－ 3,420,000	－	0.6	0.6	1,230,000
4	610,000	＋ 12,500,000	－	0.6	0.6	4,720,000
一 括 価 格 (合 計)						8,930,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：長期間空き家状態の増改築が繰り返され、耐用年数が満了した居宅付工場で、建物の破損等が著しく、工場内には経年劣化した市場価値の無い魚加工用の機械が複数台存在すること等を考慮した。

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 公示地価格 (伊東5-3)

所 在：伊東市静海町562番

価 格：77,600円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：307㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東側 20m 国道

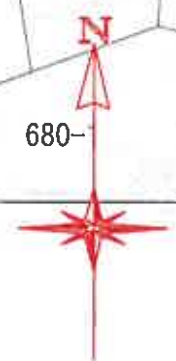
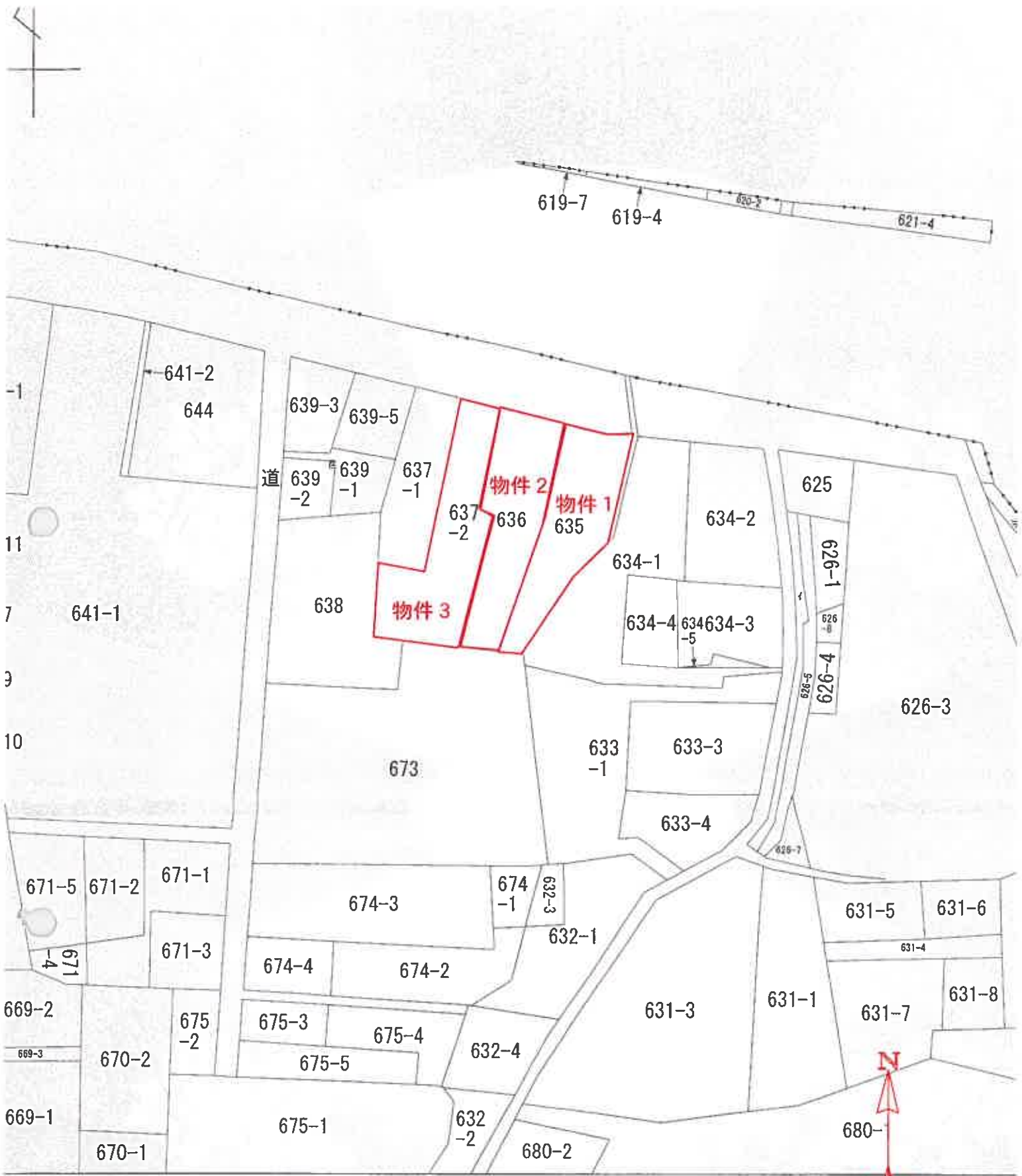
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：中層の店舗ビル等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

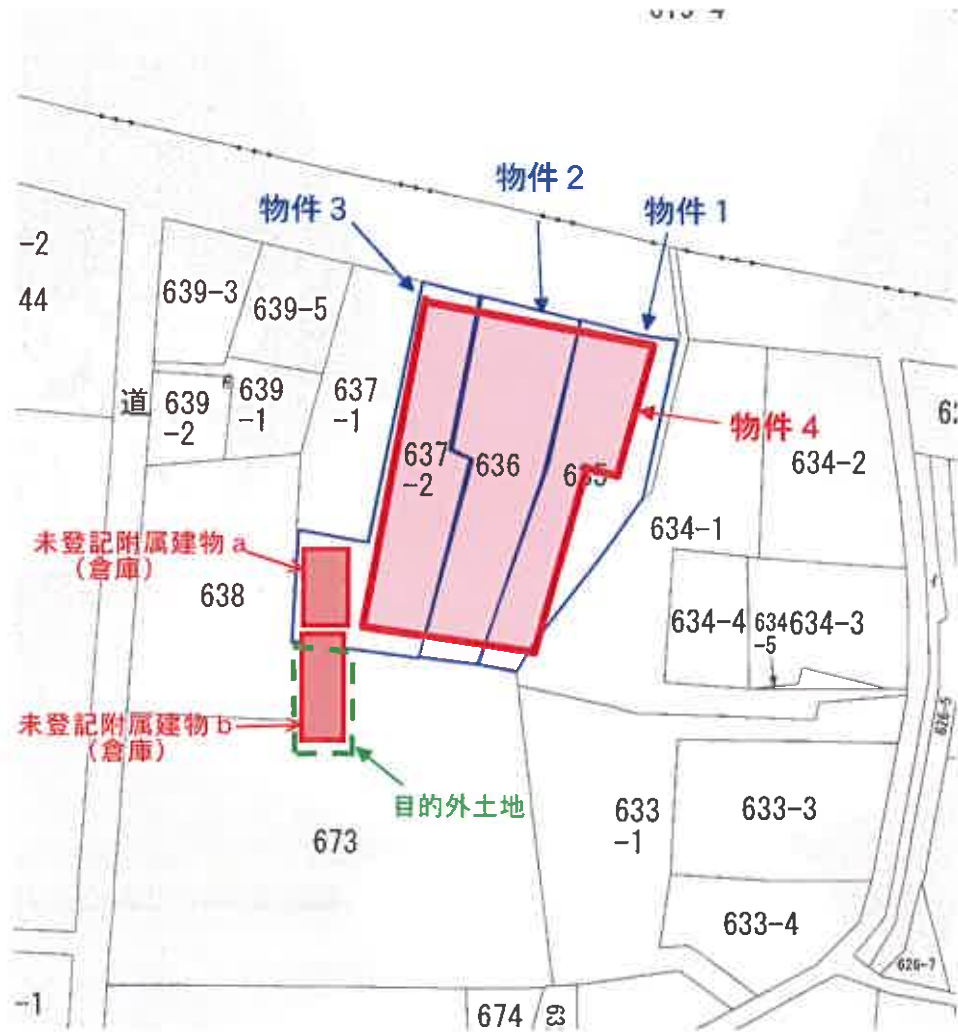
- 1 位置略図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



公図写

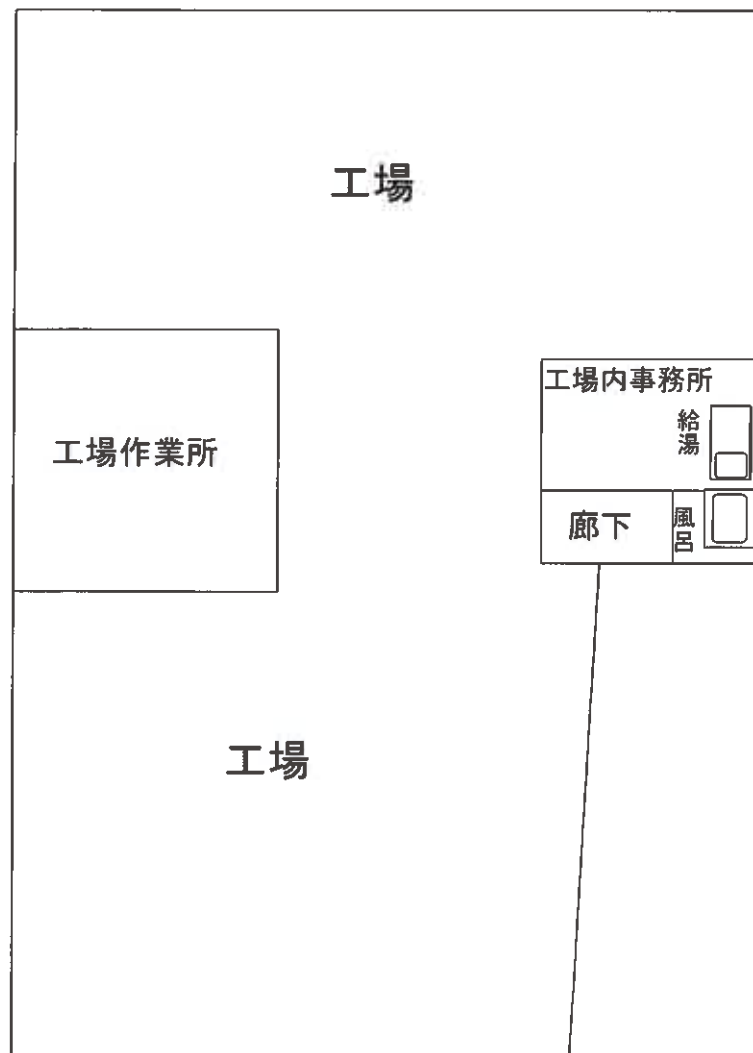
建物配置図



建物配置図は、公図を基に一部現況踏査のうえ修正し、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 4

1 階



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

2 階



未登記附属建物 a

倉庫

間 取 図

(現況と異なる場合は現況を優先)

未登記附属建物 b

1 階



2 階



間 取 図

(現況と異なる場合は現況を優先)