

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 8年 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午後 1時00分から 令和 8年 4月24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。
<p>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。</p> <p>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)。</p>	



## 物 件 目 録

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在   | 伊東市宇佐美字芝原   |
|   | 地 番   | 1972番11   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 183.00平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 伊東市宇佐美字芝原 1972番地11                                    |
|   | 家屋 番号 | 1972番11   |
|   | 種 類   | 居宅  |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建                                       |
|   | 床 面 積 | 1階 125.46平方メートル<br>2階 114.41平方メートル<br>3階 110.76平方メートル |

## 物件明細書

令和 8年 1月19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, 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

【物件番号1, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

・処分禁止の仮処分の登記がある。

【物件番号2】

・占有者Bが修繕費等を支出した旨主張している。

### 《 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 伊東市宇佐美字芝原  
地 番 1972番11  
地 目 宅地  
地 積 183.00平方メートル
- 2 所 在 伊東市宇佐美字芝原 1972番地11  
家屋 番号 1972番11  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 125.46平方メートル  
2階 114.41平方メートル  
3階 110.76平方メートル

令和7年（又）第39号

令和7年 9月29日受理

令和7年11月21日提出

# 現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 谷津幸則

（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 伊東市宇佐美字芝原  
地 番 1972番11  
地 目 宅地  
地 積 183.00平方メートル
- 2 所 在 伊東市宇佐美字芝原 1972番地11  
家屋 番号 1972番11  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 125.46平方メートル  
2階 114.41平方メートル  
3階 110.76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
現況地目	■宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	■公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり ■建物配置図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	■土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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 <input type="checkbox"/> 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」に記載のとおり
建物	物件2
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。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	■ない 種類: <input type="checkbox"/> ある - 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 ■その他の者B 上記の者が本建物を家族とともに住居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 <input type="checkbox"/> 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」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者))の陳述/■提示文書(不動産割賦売買契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不動産割賦売買契約の買主たる地位
占有開始時期	平成24年11月11日(不動産割賦売買契約書作成日)頃
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	所有権移転日は売買代金が完済された時とする。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」とおり
調査時点で売買代金は完済されていないため、上記契約上、Bは所有権を取得しておらず、所有権移転登記も経由されていないため、Bの占有権原は、買受人に対抗できないものと思料された。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

- 1 物件1の土地は、その北東側を幅員約8mの舗装市道下峯・仲芝線（建築基準法上の道路、地番1986の土地は伊東市所有の公衆用道路）に、その南東側を幅員約6mの舗装市道芝原5号線（建築基準法上の道路、地番1991の土地は伊東市所有の公衆用道路）に、各接面している。
- 2 物件1、2の土地建物には、令和4年11月7日付処分禁止仮処分（債権者：C）の登記がなされている。同債権者の代理人弁護士によると、仮処分手続を近日中に取り下げ、仮処分登記は抹消される予定であるとのことである。
- 3 物件1の土地の占有状況等については、同土地は平成24年11月11日付不動産割賦売買契約における売却対象物件となっているものの、同契約により代金完済までの土地建物の所有者はAとみられることから、物件2の建物の所有者であるAが物件1の土地を占有しているものと思料し、2枚目のとおりとした。
- 4 物件2の建物占有者Bによると、同人の入居時は、雨漏り、1階リビングダイニングや2階北東側居室（現況は洋室）の床が抜けているなど、人の住めるような状態ではなかったため、修繕費として約2000万円を負担しているとのことである。同人が提示した資料の概要は次のとおりである（見積書のみのもを除く。）。

時期	工事内容	請求額	領収書記載額
平成24年頃	リフォーム工事	12,000,000円※	8,400,000円※
平成25年	工事代（詳細不明）	請求書等なし	52,500円
平成31年	インテリア※	請求書等なし	59,400円
令和6年	壁タイル張り替え	126,830円	127,000円
令和7年	水栓等交換	124,000円	領収書等なし
令和7年	3階天井等補強	88,000円	88,000円

※ 平成24年頃リフォーム工事の請求額は契約後の和解額、領収書記載額は平成31年発行の請求書残額による。平成31年の工事は但書なしの領収書のみ提示だが業者名からインテリア工事と思料した。

- 5 物件2の建物の不具合として、外壁のクラック、3階和室の畳がブカブカする箇所存在、3階南東側浴室のタイルの剥がれが見受けられた。
- 6 物件2の建物は、廊下と各部屋の間段差が存在する箇所が多い。
- 7 物件2の建物では、すみれ温泉組合が供給する温泉が使用できる。買受人が温泉を使用する場合は、同組合との間で引湯契約をし、その際に1,100,000円（税込）を支払う必要がある。また、温泉使用料として月額12,000円を同組合に支払う必要がある。

(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(要旨)等
■ B (占有者)	<p>1 本物件は、平成24年11月にAから購入し、私が家族とともに住居として使用しています。本物件を第三者に貸していることはありません。</p> <p>2 物件2の建物をAから購入した当初は、雨漏りや床が抜けている箇所があるなど、人が住めるような状態ではなかったため、修繕工事を行いました。その後も、何度か工事を行っており、費用は総額約2000万円にはなると思っています。修繕費用をだれかに請求したい気持ちはありますが、みっともないので弁護士には相談していません。</p> <p>3 物件2の建物の3階北東側浴室で温泉を利用しています。温泉の使用料は、当初はAから月額4万円を請求されていたのですが、実際は1万円だったので、現在は権利者に直接支払っています。現在の使用料は月額1万2000円で、半年分をまとめて支払っています。</p> <p>4 物件2の建物内でペットを飼育したことはありません。</p>
■ 仮処分債権者代理人弁護士	<p>1 本物件につき、令和4年11月7日付処分禁止仮処分の登記がなされていますが、同仮処分手続は近日中に取り下げる予定であるため、同登記は抹消される予定です。取下手続が間に合わなかった場合でも、登記の抹消について協力する所存です。</p>
■ すみれ温泉組合温泉権利者	<p>1 私ともう1人の権利者で温泉を所有しており、すみれ温泉組合として契約者に温泉を供給しています。現在、本物件に温泉を供給していますが、温泉を使用しなければならない訳ではありません。温泉を使用する場合は、引湯契約を締結していただいた上で、税込1,100,000円を支払っていただきます。また、温泉使用料として月額12,000円をいただいています。</p>

(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
7年 9月29日(月) :-:	執行官室	伊東市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領 (郵便料220円)
7年10月 6日(月) 13:45-13:55	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1986外)登記事項証明書申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし
7年10月15日(水) 9:05-9:20	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 占有者と面談
7年10月24日(金) :-:	執行官室	所有者に連絡書送付・応答なし (郵便料110円)
7年10月27日(月) 16:08-16:10	執行官室	仮処分債権者の代理人弁護士から電話聴取
7年11月 5日(水) 10:00-11:40	物件所在地	占有者と面談 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
7年11月18日(火) 16:25-16:30	執行官室	すみれ温泉組合温泉権利者から電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+52721.726 (座標値種別：図上測定)

(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

請求部	所在	伊東市宇佐美字芝原			地番	1972番11	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和42年10月1日			備付年月日(原図)		補記事項	
						種類	地籍図

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。

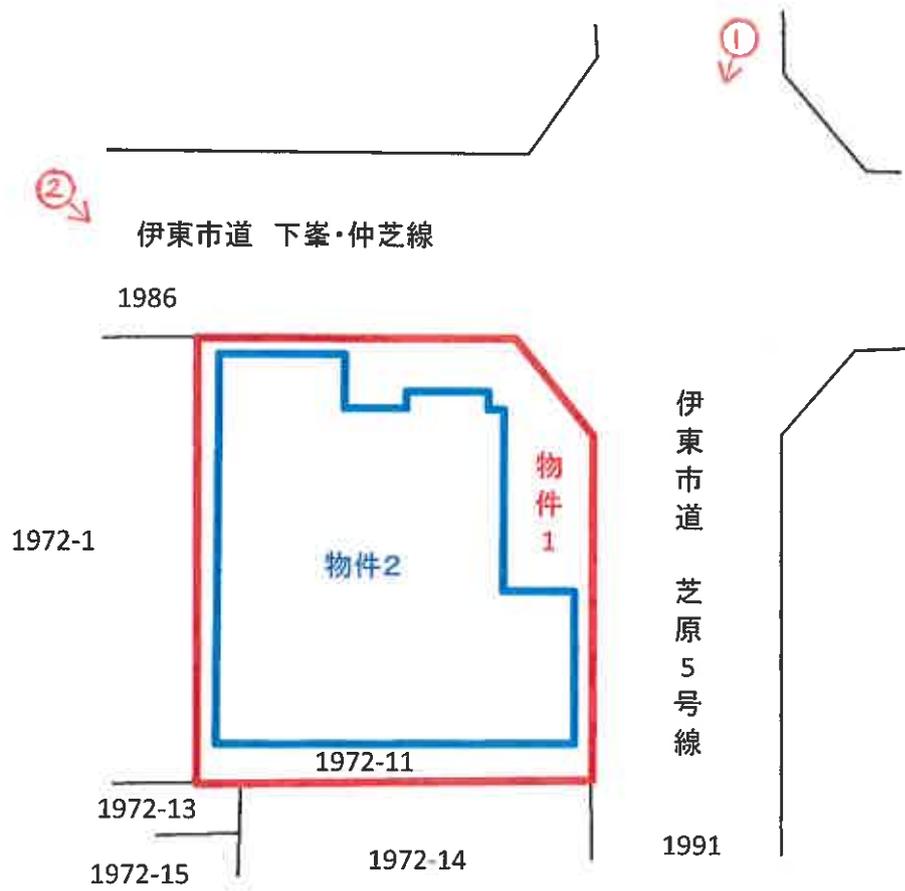
(静岡地方事務局熱海出張所管轄)

令和7年8月1日  
東京法務局

地図整理番号：M90877

登記官

# 建物配置図



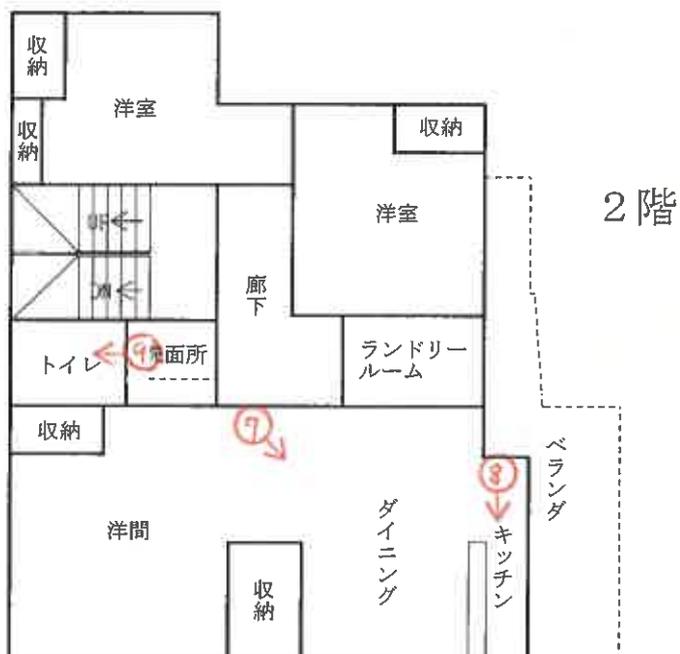
①印 写真撮影方向を示す

※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。

(8枚目)

# 間取図

物件 2



印 写真撮影方向を示す

(9枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真1 1



写真1 2



写真 1 3



令和 7年(又)第 39号  
令和 7年11月 5日現地調査  
令和 7年11月20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   | 伊東市宇佐美字芝原   |
|   | 地 番   | 1972番11   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 183.00平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 伊東市宇佐美字芝原 1972番地11                                    |
|   | 家屋 番号 | 1972番11   |
|   | 種 類   | 居宅  |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建                                       |
|   | 床 面 積 | 1階 125.46平方メートル<br>2階 114.41平方メートル<br>3階 110.76平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,470,000 円
物件 2 (建物)	金 9,540,000 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		
<ul style="list-style-type: none"><li>・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。</li><li>・本件建物の占有者であるBは登記上の所有者であるAとの間で不動産割賦売買契約を締結している。代金の全額支払いの完了とともに所有権が移転する契約となっているが、現時点において当該代金の支払いは完済していない。</li><li>・Bは建物の修繕等費用を負担しているとのことである。</li></ul>		

※ 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	J R伊東線「宇佐美」駅の南西方 直線距離約220m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% — 第1種高度地区(15m)、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	183.00㎡ (登記地積) ほぼ長方形 間口約13m、奥行約14m 概ね平坦 北東側及び南東側で道路とほぼ等高に接面する角地 —
接面道路の状況	北東側幅員約8mの舗装市道 (建築基準法上の道路) 南東側幅員約6mの舗装市道 (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 ガス配管 なし 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、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	<ul style="list-style-type: none"><li>・本件土地の北東側及び南東側市道の地中にはそれぞれ私設の温泉管が敷設されていると見られる。 なお、本件土地については、北東側市道の地中に敷設された温泉管より温泉が引き込まれていると見られる。 当該温泉は「すみれ温泉組合」が供給するものであり、本件買受人が温泉を使用するためには同組合との間で引湯契約を締結し、110万円（税込み）を支払う必要がある（温泉使用料は月額1万2千円とのことである）。 その他詳細についてはすみれ温泉組合にて確認されたい。</li><li>・公共機関が公表するハザードマップによれば、洪水浸水想定区域（洪水によって想定される浸水深0.5m未満）及び津波浸水想定区域（津波によって想定される浸水深0.5～3m）とされている。</li><li>・その他事項に関しては、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</li></ul>
---------	---

## 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4年1月20日（登記） 経 過 年 数：約33年程度 経済的残存耐用年数：約 7年程度
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル張、吹付等 内 壁：クロス、塗壁等 天 井：クロス、板張、ボード等 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 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	不動産割賦売買契約の買主Bが居宅として占有・利用している。 ※ 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	・本件（土地建物）については上記占有者であるBと登記上の所有者Aとの間で平成24年11月11日に不動産割賦売買契約が締結されている。当該契約によれば、割賦金の完済により所有権がAからBに移転することとなっているところ、現時点において当該割賦金の完済に至っていない。 他方で、本件建物は売買当時の維持管理状態に極めて劣っており、Bは居宅として利用するに当たり現在までの間に修繕費用として約2,000万円程度を負担しているとのことである。

- ・建物内部は大規模なリフォーム工事が施工されているが、築後約33年程度を経過しており、細部に汚損や劣化が窺える。現在は物置として利用されている3階の浴室（小）では、内壁材（タイル）が一部で剥離しているほか、3階和室の床面には一部沈みが見られた。また、外壁にもクラック等、劣化が伺え、補修が必要とのことである。
- ・温泉は3階浴室（大、小）に引かれているが、現在は一方（大）のみ利用しているとのこと。

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	共 有 持 分 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	60,600	1.03	183.00	0.90	—	10,280,000

#### ア 標準画地価格

地価公示地 伊東-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  
 $59,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/97 \approx 60,600\text{円}/\text{m}^2$

◇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等にやや劣る

イ 個 別 格 差：道路接面状況等

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	300,000	350.63	0.14	14,730,000

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33年、経済的残存耐用年数7年、観察減価20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 =  $7\text{年} \div (7\text{年} + 33\text{年}) \times (1 - 0.20) \approx 0.14$

## 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	10,280,000	0.5	法定地上権	5,140,000

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 (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	10,280,000	- 5,140,000	/	0.8	0.6	2,470,000
2	14,730,000	+ 5,140,000	-	0.8	0.6	9,540,000
一 括 価 格 (合 計)						12,010,000

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、継続利用にあたっては相応の補修等費用を要すると思料されること、占有者による修繕費等を支出した旨の主張があること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので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 地価公示地価格（伊東－1）

所 在：伊東市宇佐美字芝原1971番4

価 格：59,000円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：177m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側4m市道

用途指定等：非線引都市計画区域、第1種住居地域（60%、200%）

地域の概要：中規模住宅のほかにアパートが見られる住宅地域

## 第7 附属資料

1 位 置 図

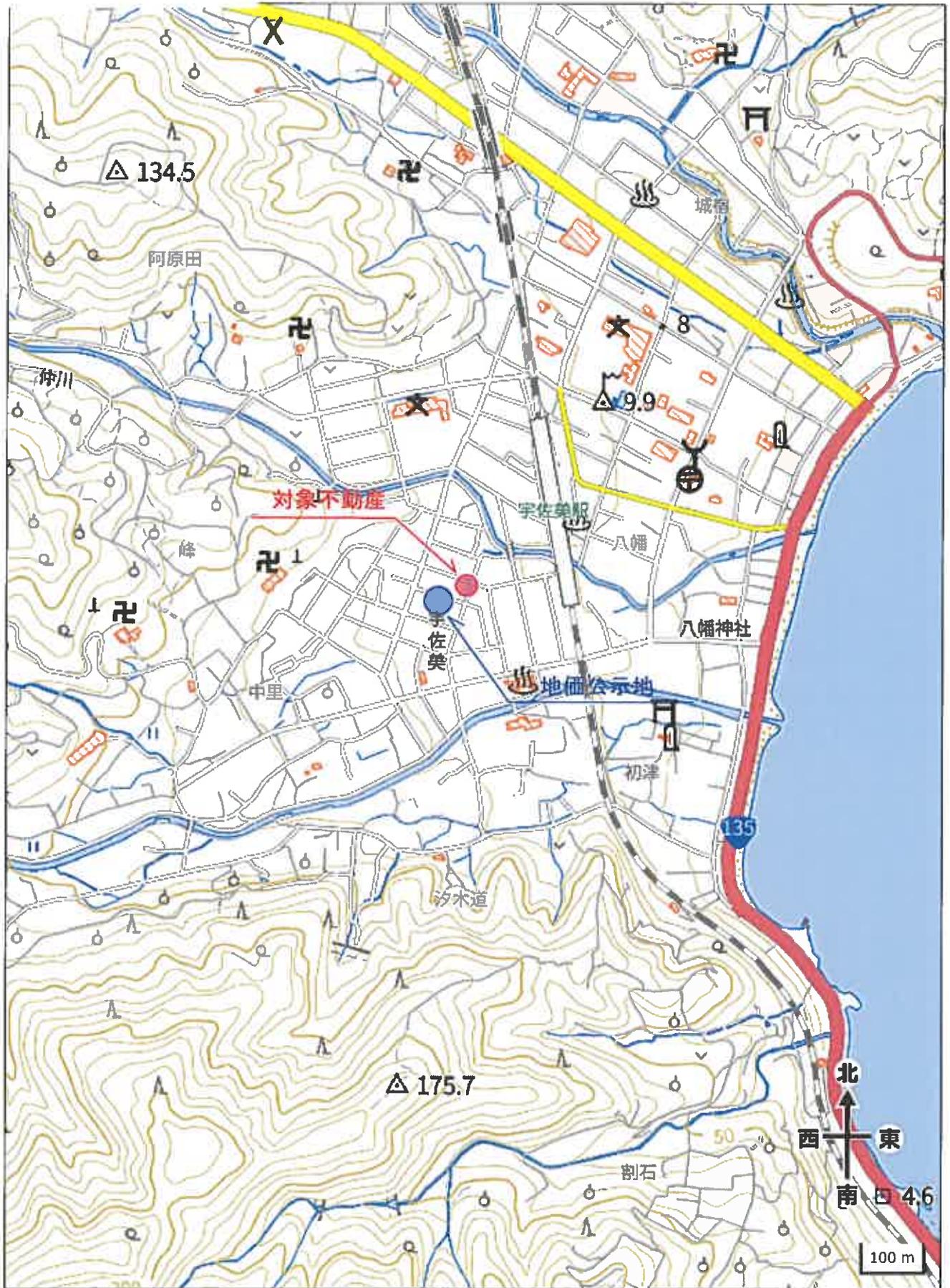
2 公 図 写

3 建 物 配 置 図

4 間 取 図

以 上

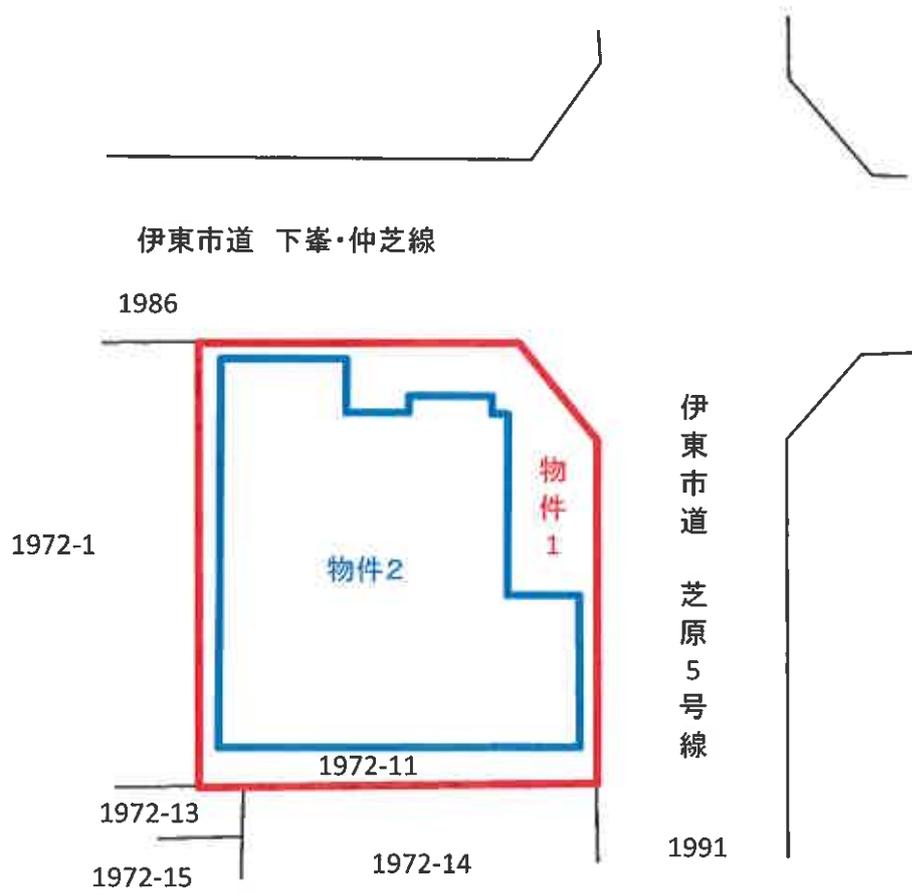
# 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト「地理院地図」（加工して作成）



# 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

