

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 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 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。
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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊豆市修善寺字梁見 |
| | 地 番 | 3 1 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊豆市修善寺字梁見 3 1 2 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 3 1 2 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 0 . 3 2 平方メートル
2階 6 5 . 6 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 1月27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】

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

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 | 伊豆市修善寺字梁見 |
| | 地 番 | 3 1 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊豆市修善寺字梁見 3 1 2 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 3 1 2 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 0 . 3 2 平方メートル
2階 6 5 . 6 2 平方メートル |

令和7年(ケ)第85号
令和7年11月25日受理
令和8年1月6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 | 伊豆市修善寺字梁見 |
| | 地 番 | 3 1 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊豆市修善寺字梁見 3 1 2 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 3 1 2 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 0 . 3 2 平方メートル
2階 6 5 . 6 2 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) □ (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 □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	1 本件土地は、北東側で市道梁見2号線に接道し、南東側で市道梁見4号線に接面(高低差あり)している。 2 本件土地と、北西側隣接地及び南西側隣接地とは高低差がある。
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 □公簿上の記載と次の点異なる(□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 上記の者が本建物を 居宅 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	1 本件建物の屋根に太陽光発電パネル及び太陽熱温水器が設置(いずれも建物と付合)されている(但し、温水器は故障のため使用不可)。 2 本件建物の南東側に、ウッドデッキが設置されている。 3 本件建物内で、犬を2匹飼っている。
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件所有者Aの妻	<p>1 本件建物には、私、夫である本件所有者及び子供2人が暮らしています。</p> <p>2 本件建物には、太陽光発電パネルと太陽熱温水器が屋根に設置されていますが、いずれも建物建築時に設置したもので、設置費用は、住宅ローンと一緒に払っています。</p> <p>3 屋根に設置された太陽熱温水器は、現在故障して使用できない状態です。</p> <p>4 本件建物に設置されているウッドデッキは、建物建築時に設置したものです。</p> <p>5 本件建物は、建てて以降、増改築はしていません。</p> <p>6 本件建物には、損傷していたり不具合がある所はありません。</p> <p>7 本件建物内で、建物新築時から犬を飼っていて、現在は、2匹になっています。</p> <p>8 隣接地との間で、境界について争い等はありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

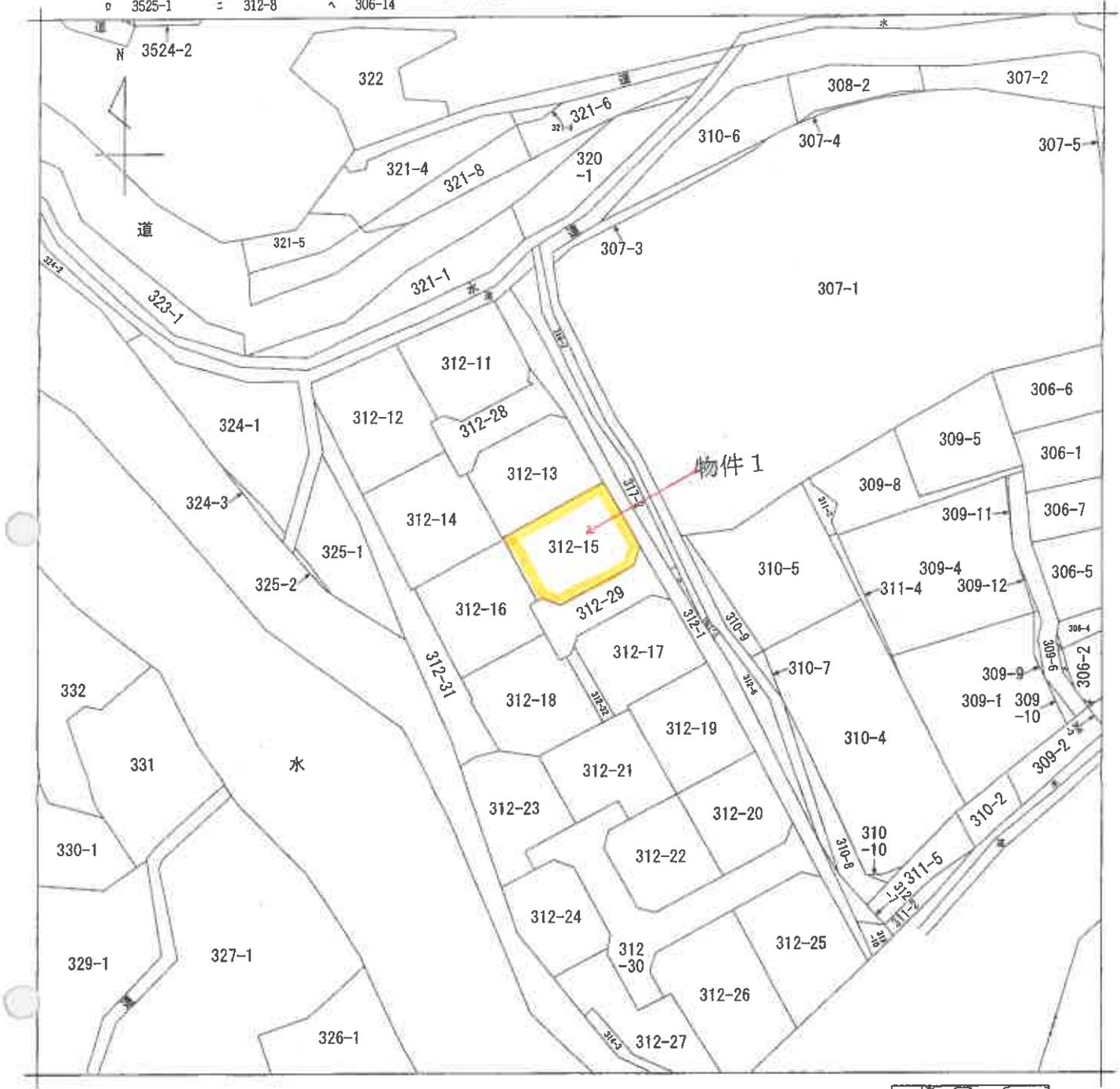
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月25日(火) : - :	当庁執行官室	伊豆市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年12月2日(火) 16:36 - 16:45	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付・受領
7年12月11日(木) 9:43 - 10:08	物件所在地	本件所有者Aの妻と面談 1 事情聴取・物件特定・写真撮影 2 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書交付
7年12月25日(木) 9:50 - 10:55	物件所在地	本件所有者Aの妻と面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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

【A3版をA4版に縮小】

イ 306-16 ニ 316-3 ホ 312-9 ト 306-15
 オ 3525-1 ヒ 312-8 ヘ 306-14



(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	伊豆市修善寺字梁見		地番	312番15	
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
作成年月日	昭和39年3月30日		備付年月日(原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

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。

令和7年11月4日
 静岡地方法務局沼津支局
 登記官

請求番号：39-1
 (1/1)

(5 枚目)

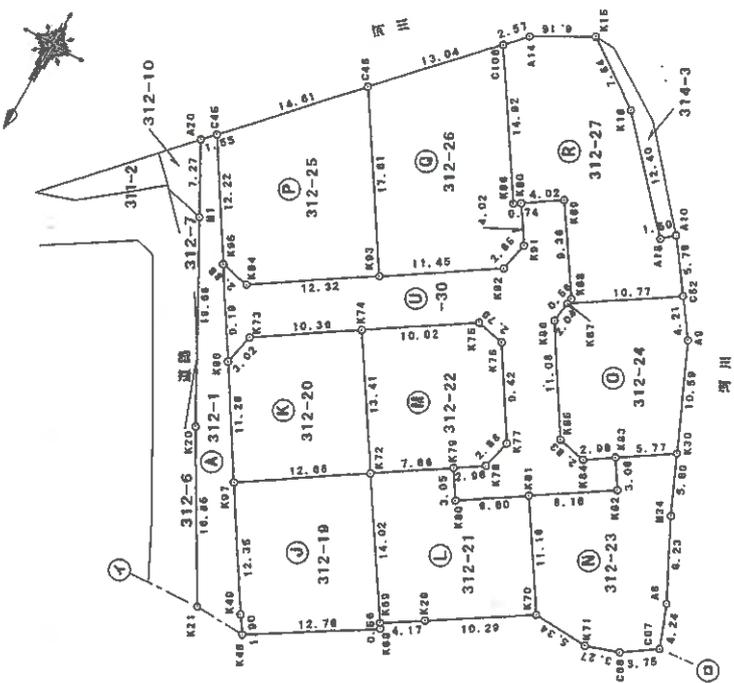
【A3版をA4版に縮小】

地積測量図

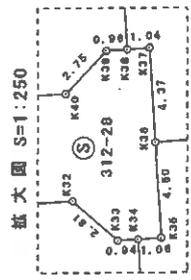
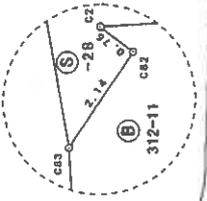
登記年月日：平成21年1月14日

地番	312-1, 312-11~31
土地の所在	伊豆市修善寺字梁見

1/6



拡大図
S=1:100



境界線番号 S...石垣 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属杭 M...測尺 R.M...金属棒 (単位m)

申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

作成者	[Redacted]
-----	------------

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。
令和7年11月4日 静岡地方法律事務所 登記官

(6 枚用)

登記年月日：平成21年1月14日

地積測量図

地番 312-1, 312-11~31

土地の所在 伊豆市修善寺字梁見

地番	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K59	1031.329	955.406	-6.726	-6938.701512
K58	1036.157	954.526	-3.286	-3387.067502
K55	1034.387	952.120	-13.593	-14060.422491
K65	1026.916	940.933	-9.058	-8302.832044
K66	1029.111	943.061	1.841	1887.730934
K67	1023.525	942.777	4.232	4331.557800
K71	1017.048	947.293	9.846	10015.887094
K70	1016.819	952.625	13.661	14195.810018
K29	1022.422	961.254	2.781	2843.555582
合計				207.371600
合計			地積	207.38 m ²

地番	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K18	1031.377	975.267	-11.801	-12271.167181
K60	1025.154	964.460	-10.516	-10774.368540
K69	1024.601	964.757	6.070	6259.175670
K12	1013.018	912.139	18.304	18542.281472
K97	1020.043	983.061	3.821	3897.583303
K49	1030.413	976.351	-7.794	-8031.039922
合計				183.766590
合計			地積	183.76 m ²

地番	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K97	1020.043	983.061	-16.659	-16992.896337
K72	1013.018	972.530	-3.088	-3128.185584
K74	1001.863	979.873	16.064	16093.927232
K73	1007.812	988.584	9.216	9286.152192
K98	1010.571	989.189	-5.533	-591.489343
合計				166.252920
合計			地積	166.25 m ²

地番	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K69	1024.681	964.757	-11.276	-11554.302958
K29	1022.422	961.254	-12.132	-12494.923704
K10	1016.819	952.625	-2.424	-2444.768256
K81	1007.518	966.830	11.854	11943.130226
K00	1011.312	964.479	7.324	7496.848089
K78	1008.769	966.154	6.051	6121.508218
K72	1013.018	972.530	-1.397	-1415.106146
合計				183.3517645
合計			地積	183.35 m ²

※ 任意座標系

作成者

申請人

縮尺

3/6

地番	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K44	1066.647	956.180	-19.437	-20538.047739
K60	1047.407	944.814	-13.267	-13895.948669
K61	1047.256	944.813	5.716	5886.115296
K63	1038.738	950.530	6.408	6657.271842
K52	1038.248	951.322	3.556	3696.568444
K51	1038.097	954.086	12.408	12888.152376
K50	1045.126	963.730	10.165	10623.705700
K45	1043.878	964.251	-5.550	-5815.722800
合計				199.4522800
合計			地積	199.45 m ²

地番	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K61	1047.256	944.913	-17.308	-18125.906148
K63	1038.148	933.222	-7.164	-7444.456272
K64	1031.764	937.749	7.711	7955.932204
K65	1028.916	940.933	14.371	14757.609836
K55	1038.387	952.120	8.703	9002.270091
K54	1038.162	948.836	-1.590	-1650.677580
K53	1038.738	950.530	-4.723	-4995.959574
合計				205.4840865
合計			地積	205.48 m ²

地番	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K47	1040.490	969.365	-8.677	-9028.331730
K46	1041.026	968.690	-12.532	-13048.137832
K57	1034.514	958.833	-10.381	-10749.834974
K56	1031.846	956.190	-1.427	-1472.444242
K59	1031.329	955.486	5.055	5213.358095
K28	1022.422	961.254	9.351	9560.488122
K69	1024.681	964.757	3.206	3285.127286
K68	1025.154	964.460	10.510	10774.368540
K48	1031.377	975.267	4.805	5061.817755
合計				200.5919000
合計			地積	200.59 m ²

伊豆市 役所 登記 21.1.14

座標系統 S...石炭, C...コンクリート, P...プラスチック, R...金属, M...鋼, R.M...合金鋼 (単位:m)

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7年11月4日 静岡地方公務局沼津支局 登記官

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：平成31年4月8日

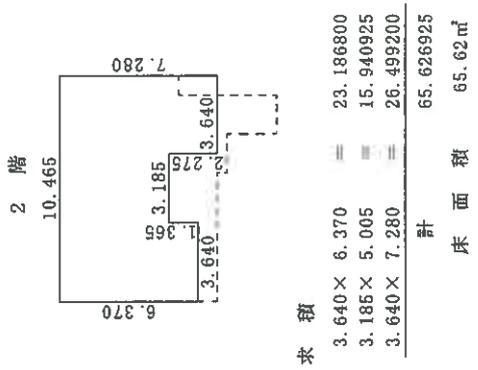
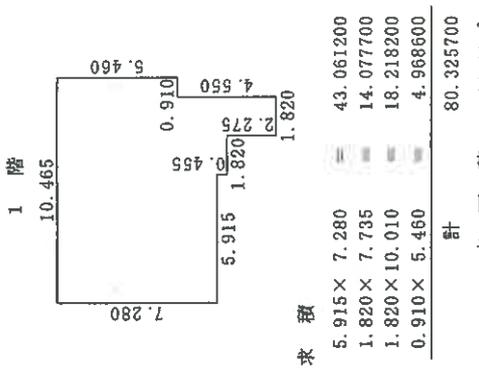
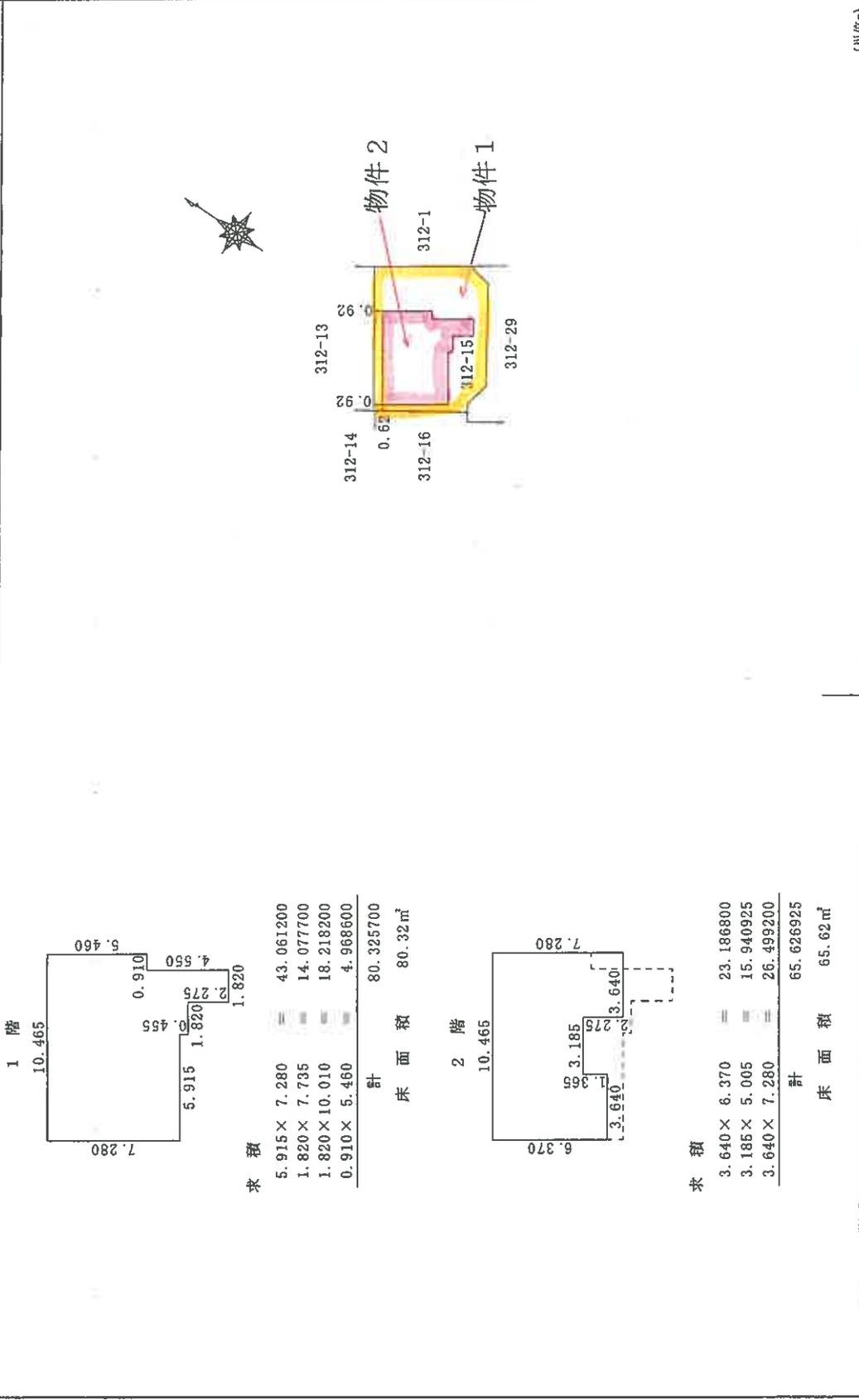
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年11月4日 静岡地方方法務局沼津支局 登記官

(8 枚用)

請求番号：40-1

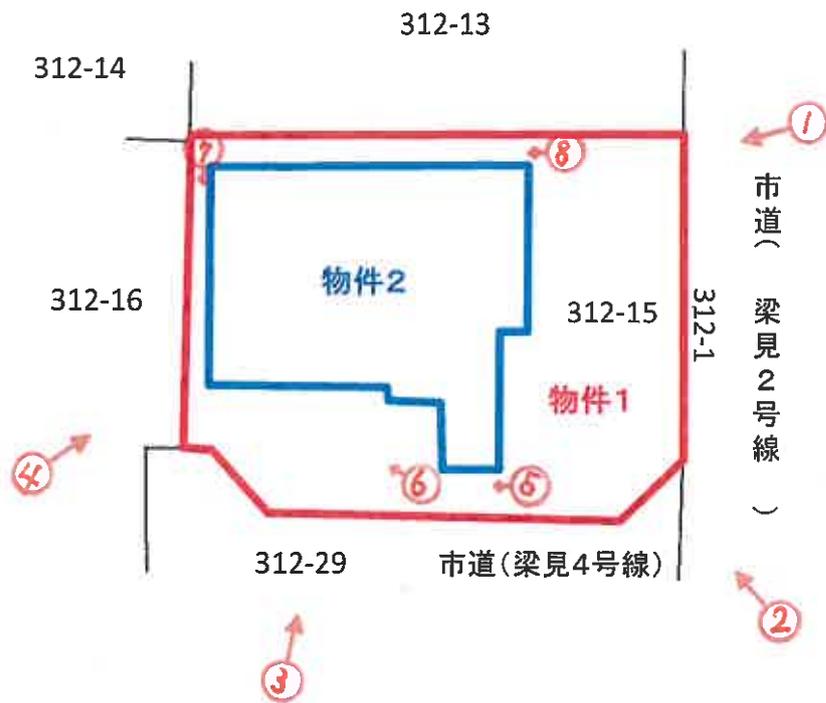
各階平面図 建物図面

家屋番号	312番15
建物の所在	伊豆市修善寺字粟見312番地15



作成者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	--	----	-------

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、位置、形状等は現況と相違する可能性がある。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



ウッドデッキ

(13枚目)

写真7



写真8



写真9



写真10

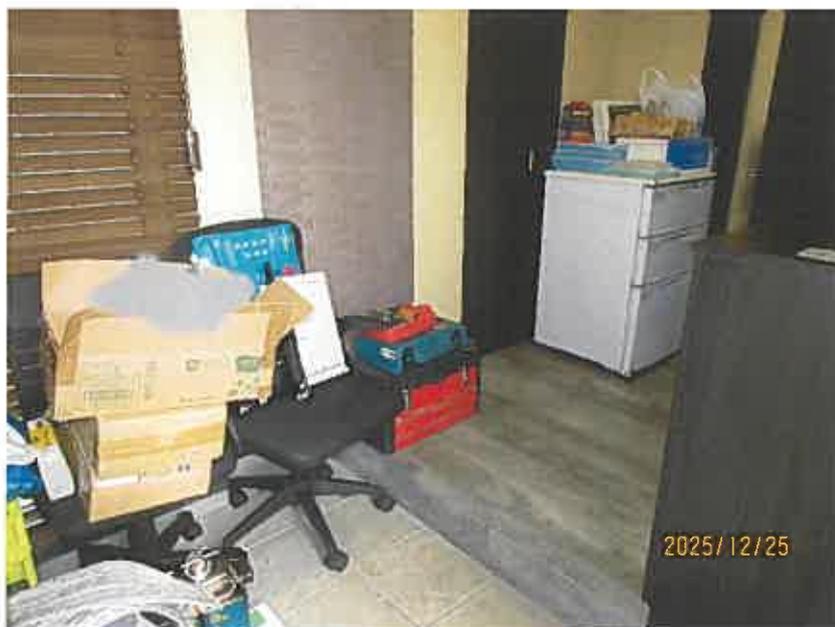


写真1 1



写真1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真15



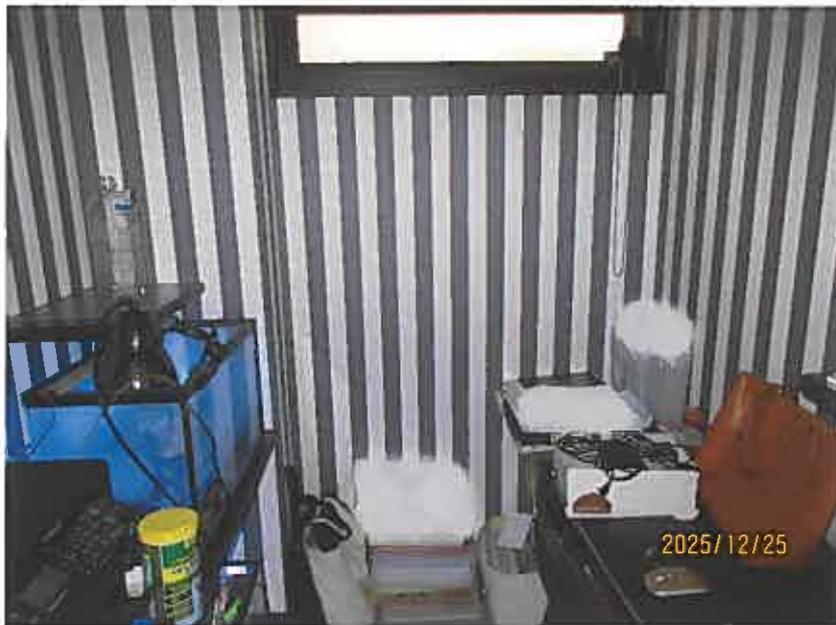
写真16



写真17



写真18



(19枚目)

写真 1 9



写真 2 0



(2 0 枚目)

写真 2 1



写真 2 2



(2 1 枚目)

写真 2 3



写真 2 4



(2 2 枚目)

写真 2 5



写真 2 6



(2 3 枚目)

令和 7年（ケ）第 85号
令和 7年12月25日現地調査
令和 8年 1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

海野 克明 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊豆市修善寺字梁見 |
| | 地 番 | 3 1 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊豆市修善寺字梁見 3 1 5 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 3 1 2 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 0 . 3 2 平方メートル
2階 6 5 . 6 2 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,740,000 円
物件 2 (建物)	金 12,200,000 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		
・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「修善寺」駅の西方 直線距離約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ幹線道路と河川の間に開発された住宅地域	
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2種住居地域 60% 200% — 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	199.45㎡ (登記地積) ほぼ長方形 間口約12.5m、奥行約16.5m 南東傾斜地 (本件土地内は概ね平坦) 北東側にて道路とほぼ等高～約1.5m程度高く、 南東側にて道路より約1.5m程度高く、それぞれ 接面する角地 特になし
接面道路の状況	北東側幅員約7mの舗装市道 (建築基準法上の道路) 南東側幅員約5m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、通常のコスト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"> ・ 本件土地内は概ね平坦に造成されているが、地域的には南東方に傾斜しており、北西側隣接地（312番13：民地）は本件土地より約1.8m程度高く、南東側隣接地（312番29：市道）は本件土地より約1.5m程度低い。 ・ 北方にて、以下の土砂災害警戒区域に近接する。 <ul style="list-style-type: none"> [現象名] 急傾斜地の崩壊 [箇所番号] 103-I-0736 [区域名] 宮洞A [告示番号] 第421号 [告示年月日] 平成28年3月29日 ・ 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。
---------	---

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31年4月3日（登記） 経 過 年 数：約 7年程度 経済的残存耐用年数：約28年程度
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 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 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	建物所有者（及びその家族ら）が居宅として利用・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	・本件建物内部でペット（小型犬2匹）を飼育している。 ・本件建物の屋上に太陽光発電パネル及び太陽熱温水器が設置されている（温水器は故障により使用不可とのこと）。

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 ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共 有 持 分 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	46,800	1.03	199.45	0.95	—	9,130,000

ア 標準画地価格

地価公示地 伊豆-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,000\text{円}/\text{m}^2 \times 98.4/100 \times 100/100 \times 100/103 \doteq 46,800\text{円}/\text{m}^2$

◇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：公示地等は環境条件にやや優る

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 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
2	150,000	145.94	0.72	15,760,000

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7年、経済的残存耐用年数28年、観察減価10%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $28\text{年} \div (7\text{年} + 28\text{年}) \times (1 - 0.10) = 0.72$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	9,130,000	0.5	法定地上権	4,570,000

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	9,130,000	- 4,570,000	/	-	0.6
2	15,760,000	+ 4,570,000	-	-	0.6	12,200,000
一括価格(合計)						14,940,000

ウ 占有減価修正：-

エ 市場性修正：-

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（伊豆－2）

所 在：伊豆市小立野字下山根通17番11外

価 格：49,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側6m市道

用途指定等：非線引都市計画区域、第2種住居地域（60%、200%）

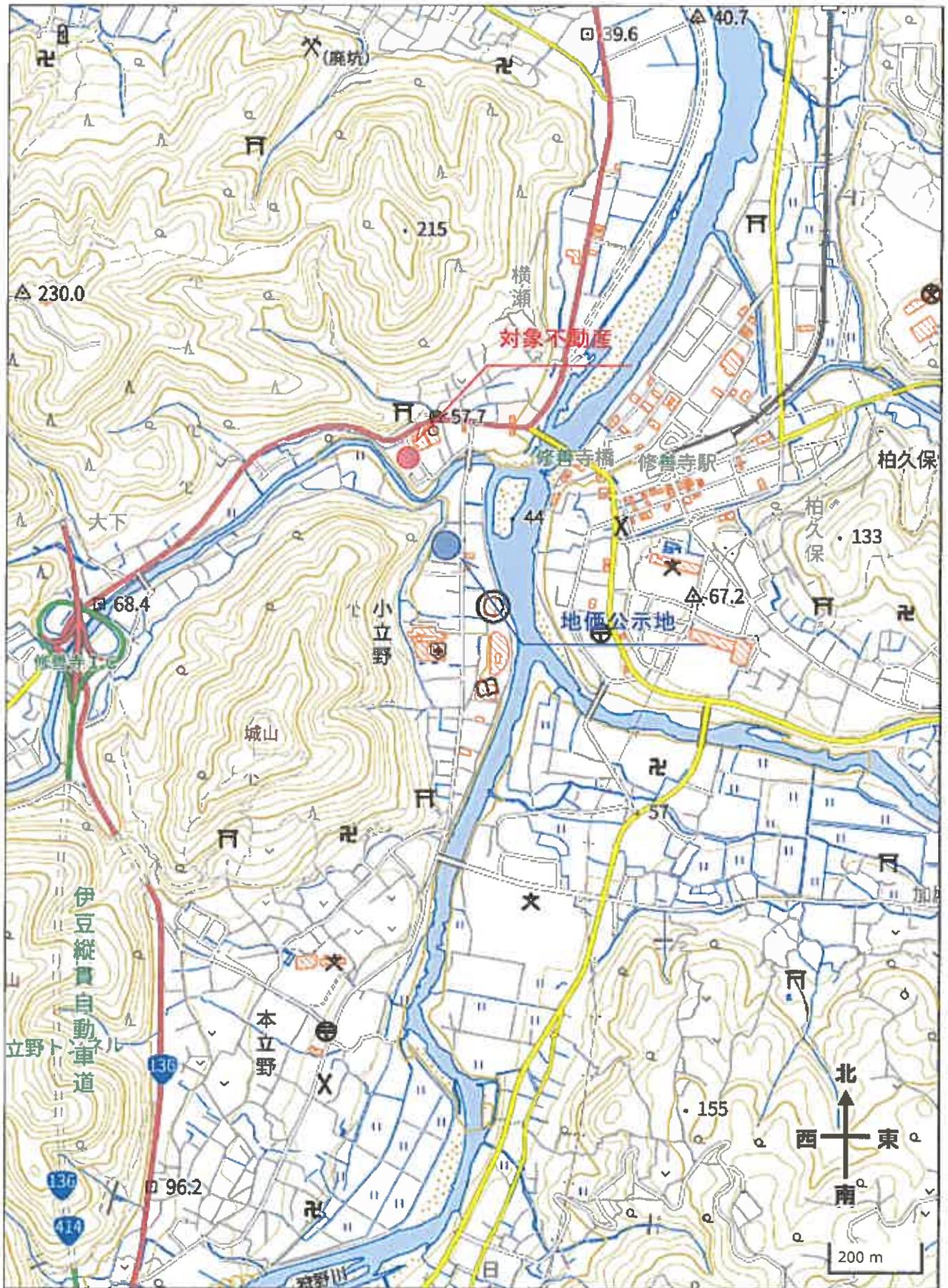
地域の概要：既存住宅と新興住宅が混在する住宅地域

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



公図写

※A3をA4に縮小

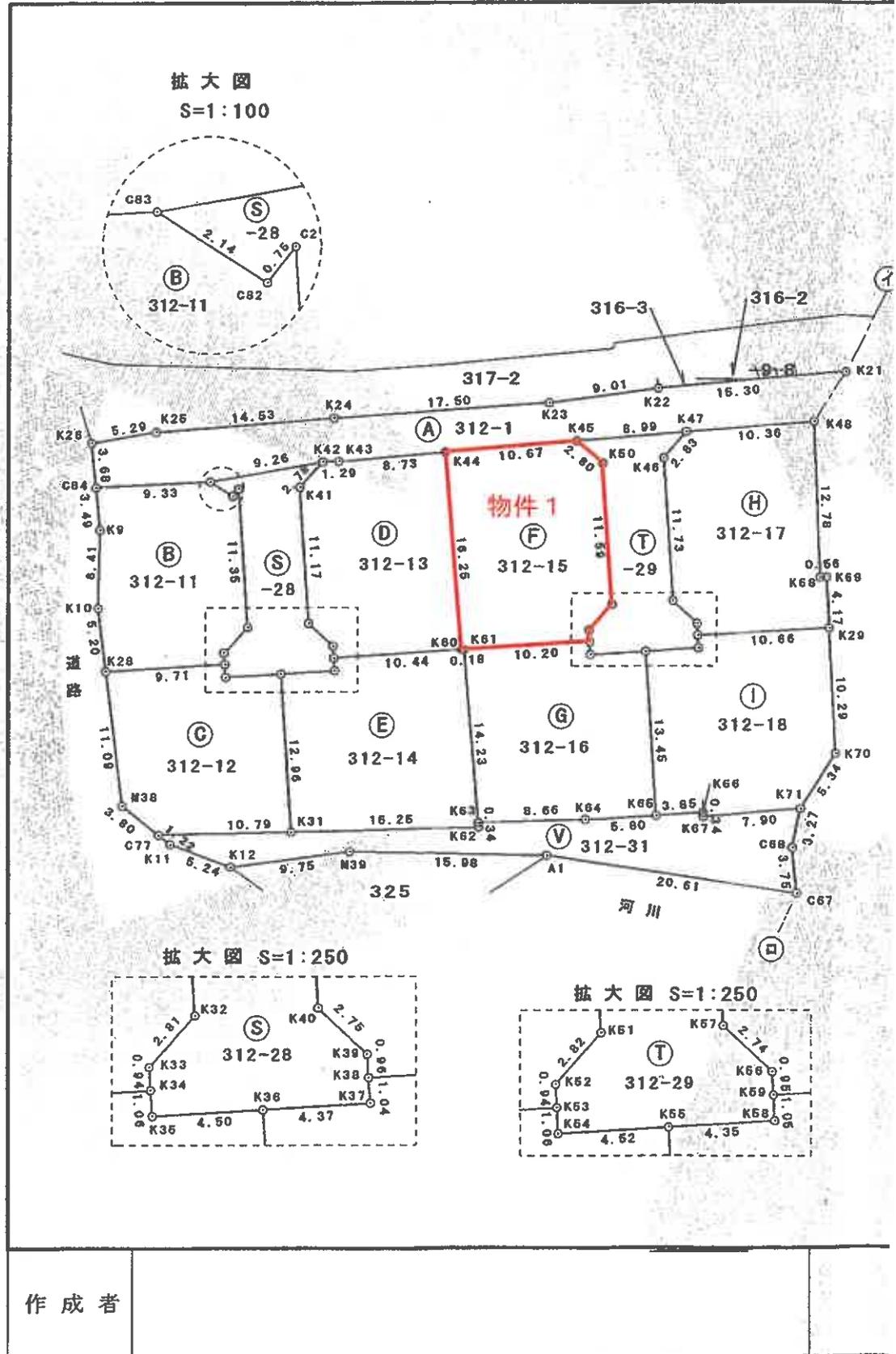


請求部	所在	伊豆市修善寺字梁見			地番	312番15		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和39年3月30日			備付年月日(原図)	補記事項			

※一部抜粋

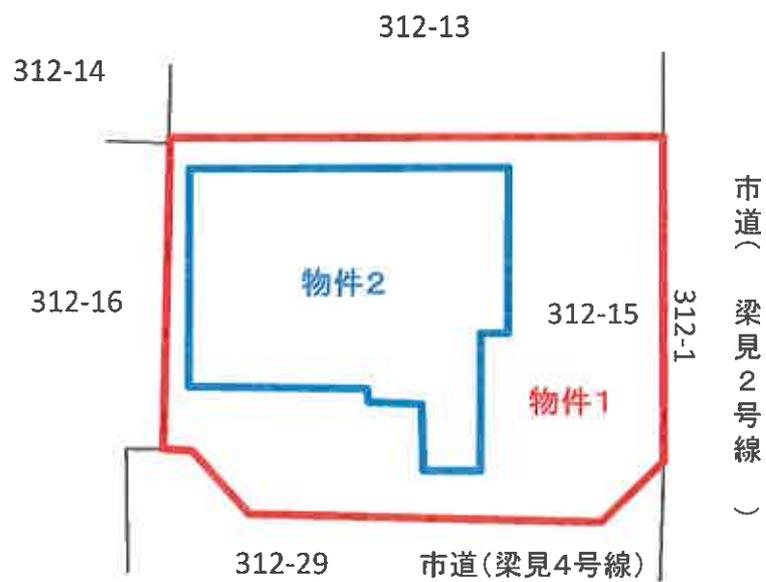
令和7年11月4日
静岡地方方法務局沼津支局
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官



作成者

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、位置、形状等は現況と相違する可能性がある。

間取図

物件 2

