

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 5月 27日 午前 8時 30分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時 00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 10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 7月 1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 6月 11日 午後 1時 00分から 令和 8年 6月 11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 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原

地 番 1 8 4 9 番 1

地 目 山林

地 積 1 6 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原

地 番 1 8 4 9 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 . 2 2 平方メートル

所有者 A

☆3 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原

地 番 1 8 4 9 番 3

地 目 畑

地 積 1 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

4 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原

物 件 目 録

地 番 1850番1
地 目 宅地
地 積 584.61平方メートル

所有者 亡B相続財産

5 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原 1850番地1、1849番地1、1849番地2、1849番地3

家屋 番号 1850番1
種 類 物置 車庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 99.81平方メートル

(附属建物)

符 号 2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 22.10平方メートル
2階 16.70平方メートル

所有者 A

6 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原 1850番地、1849番地1、1849番地2

家屋 番号 1850番の2
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 178.04平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 亡B相続財産

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号6】

A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1～4】

隣地（地番1851番）と一画地として利用され、同隣地との境界が不明確である。

【物件番号6】

上記売却対象外の土地（地番1851番、登記記録上の地目畑）の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する可能性があるが、その敷地部分の位置及び利用面積は判然としない。

《 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 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番 1 8 4 9 番 1
地 目 山林
地 積 1 6 8 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 A

2 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番 1 8 4 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 . 2 2 平方メートル
所有者 A

3 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番 1 8 4 9 番 3
地 目 畑
地 積 1 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 A

物 件 目 録

4 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番 1850番1
地 目 宅地
地 積 584.61平方メートル

所有者 亡B相続財産

5 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原 1850番地1、1849番地1、1849番地2、1849番地3

家屋 番号 1850番1

種 類 物置 車庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 99.81平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 22.10平方メートル
2階 16.70平方メートル

所有者 A

6 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原 1850番地、1849番地1、1849番地2

物 件 目 録

家屋 番号 1850番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 178.04平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 亡B相続財産

令和7年(ケ)第8号
令和7年3月10日受理
令和7年4月24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 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番 1 8 4 9 番 1
地 目 山林
地 積 1 6 8 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番 1 8 4 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 . 2 2 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番 1 8 4 9 番 3
地 目 畑
地 積 1 0 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番 1 8 5 0 番 1
地 目 宅地
地 積 5 8 4 . 6 1 平方メートル

所有者 亡B相続財産

物 件 目 録

5 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原 1850番地1、1849番地1、1849番地2、1849番地3

家屋 番号 1850番1

種 類 物置 車庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 99.81平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 22.10平方メートル
2階 16.70平方メートル

所有者 A

6 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原 1850番地、1849番地1、1849番地2

家屋 番号 1850番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 178.04平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 亡B相続財産

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乃至4													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1乃至4) <input type="checkbox"/> (物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件3、4) <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記及び次頁の建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり(物件1及び4)													
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> 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」のとおり													
建物	物件5													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 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"/> 主たる建物 <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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 車庫 物置 として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> 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」のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</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></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	(住居表示未実施)													
土地	物件													
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> (物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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)	<input type="checkbox"/> 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														
建物	物件6													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 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"/> 主たる建物 <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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
前頁以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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」のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</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></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (中央付近)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 物件6の建物所有者 亡B相続財産
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(A(土地所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成21年 6月30日 (登記記録上の所有権取得日)
最初の契約等	契約日 平成21年 6月30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
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input 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 (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり <input type="checkbox"/>
<p>物件6の建物は、物件1、4及び目的外土地の一部の土地上に存在するが、前記土地のうち物件1の土地及び目的外土地がA(母)の所有、物件4の土地及び物件6の建物が亡B相続財産(子)の所有である。一時期、土地建物共にAの夫、亡Bの父親である亡Cの所有であったが、Cの死亡後、敷地の一部をA、建物をBが相続している。Aの陳述によれば、両者間は親子であり、敷地利用に関する契約締結や地代等の授受も行われていないことから、物件1及び目的外土地に対する物件6の建物の敷地利用権は、土地建物それぞれの所有権取得日以降、親子間での使用借権であると思料する。</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

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (西側及び北側)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 物件5の建物所有者 A
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(A(建物所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成26年 7月15日 (登記記録上の物件5の所有権取得日)
最初の契約等	契約日 平成26年 7月15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 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 (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>物件5の建物は、物件1乃至4の土地に存在するが、現状、物件1乃至3の土地はA(母)の所有、物件4の土地及び物件6の建物は亡B相続財産(子)の所有である。一時期、土地建物共にAの夫、Bの父親である亡Cの所有であったが、Cの死亡後、物件4の土地をB、物件5の建物をAが相続(登記の時期が異なる。)している。Aの陳述によれば、A、B間は親子であり、敷地利用に関する契約締結や地代等の授受も行われていないことから、物件4の土地に対する物件5の建物の敷地利用権は、親子間での使用借権であると思料する。</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

占有者及び占有権原 (物件6関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input 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(■A(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 6年 2月 11日 (建物所有者死亡時)
最初の契約日	令和 6年 2月 11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
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input 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 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 ■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 (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
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
<p>建物所有者Bが亡くなる以前から現在に至るまで占有者Aの本件建物の占有状況に変わりはないが、Aの陳述によれば、Bの死亡日である令和6年2月11日以降(Aは相続放棄)は、相続財産に対して無償で占有しているものであり、元親子間での黙示の使用借権であると思料する。</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

目的外土地の概況 (物件6関係)	
所 在	賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番	1851番
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	(利用面積不明) (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 北西側一部) ※「執行官の意見」参照
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)
その他の事項	
■関係人(■A(建物占有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成21年 6月30日 (登記記録上の物件6の所有権取得日)
最初の契約日	平成21年 6月30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 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"/> 平成 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
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	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 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、目的外土地（地番1851 畑 所有者A）と一画地となり利用されており、本件各土地と目的外土地との境界が判然としない（「目的外土地の概況」参照）。
- 2 本件各土地（一画地）は、北西側で町道船原1号線に接面（高低差あり）し、南西側で町道馬石線に接道している。
- 3 物件3の土地の西側端部分に、消火栓及び消火用ホース収納庫が存在する。
- 4 物件3の土地の東側から北側にかけて、他の土地より高い状態になり、石垣が存在する。

建物について

- 1 物件5の主建物は、南西側外壁が石垣を利用し建築されている。
- 2 物件5の主建物は、床が撓んだ状態である。
- 3 物件5の附属建物符号2は、1階の外壁（正面を除く）が石垣を利用し建築されており、全体的に朽廃した状態である。
- 4 物件6の建物1階台所に床下収納が、2階に1階屋根を利用した屋根裏収納がそれぞれ存在する。
- 5 物件6の建物の浴槽が、一部壊れた状態である。
- 6 物件6の建物に、太陽光発電パネルが設置されている（1階及び2階の屋根に置かれる形で設置）。

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
<p>■ A (物件1乃至3、5所有者)</p>	<p>1 現在、物件6の建物に住み、物件5の建物を物置として利用しているのは私1人になります。</p> <p>2 物件4の土地と物件6の建物は、亡くなった息子Bの所有になっていますが、私名義の土地のBの利用、B名義の土地及び建物の利用共に、親子間でしたので、特段書面や契約もなく、金銭の授受もありませんでした。</p> <p>3 物件6の建物にある浴槽がひび割れてお風呂に入れない状態になっています。その他は、損傷したり支障がある所はありません。</p> <p>4 物件6の建物の屋根に太陽光発電パネルが設置されています。亡くなったBが12、3年前位に設置して、設置費用は10年の分割で既に支払いが終わっていると思います。</p> <p>5 本件土地と一画地になっている私所有の地番1851番の畑がありますが、その土地の一部が建物の敷地として利用されているようですが、土地間の境界もわかりませんし、どの程度建物敷地となっているのかもわかりません。当然、その敷地利用も建物所有者Bとは親子ですので、契約、金銭授受共にありません。</p> <p>6 隣接地との間で、境界について争い等はありません。</p> <p>7 物件3の土地の西側端部分に、消火栓及び消火用ホース収納庫がありますが、自治会からのお願いで無償で設置されているものです。</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

執行官の意見

目的外土地について

物件6の建物は、物件1、4及び目的外土地の一部の土地上に存在するが、前記土地のうち物件1の土地及び目的外土地がA(母)の所有、物件4の土地及び物件6の建物が亡B相続財産(子)の所有である。一時期、土地建物共にAの夫、亡Bの父親である亡Cの所有であったが、Cの死亡後、敷地の一部をA、建物をBが相続している。Aの陳述によれば、両者間は親子であり、敷地利用に関する契約締結や地代等の授受も行われていないことから、物件1及び目的外土地の土地に対する物件6の建物の敷地利用権は、土地建物それぞれの所有権取得日以降、親子間での使用借権であると思料する。

物件3、4の土地と目的外土地の境界は不明確であり、各土地の面積、形状は公簿、公図と相違している可能性がある。目的外土地は、物件6の建物の敷地(公道への通路の一部)の一部として利用されているが、前記の理由から利用面積は明確ではない。

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
7年3月10日(月) : - :	当庁執行官室	東伊豆町役場に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年3月11日(火) 9:12 - 9:20	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
7年3月17日(月) 10:50 - 11:57	物件所在地	物件1乃至3、5所有者Aと面談 1 事情聴取・物件特定・写真撮影 2 現況調査期日通知書交付
7年3月17日(月) 12:02 - 12:08	東伊豆町役場	接面道路調査
7年3月27日(木) 13:20 - 15:05	物件所在地	物件1乃至3、5所有者A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 () : - :		
<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>		

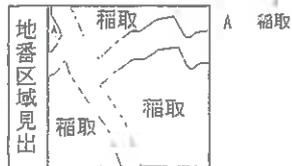
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】

イ 1852-6 ハ 1857-3 ホ 1852-10 ト 1849-5 ニ 1830-2 ハ 2029-3
 オ 1857-5 ニ 1857-2 ヘ 1852-11 テ 1830-1 ノ 1831-2 ッ づく



(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録した図面です。



請求部	所在	賀茂郡東伊豆町稲取字下船原		地番	1850番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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謄面である。

(静岡地方方法務局下田支局管轄)

令和7年1月30日

静岡地方方法務局

請求番号：4-1

登記官

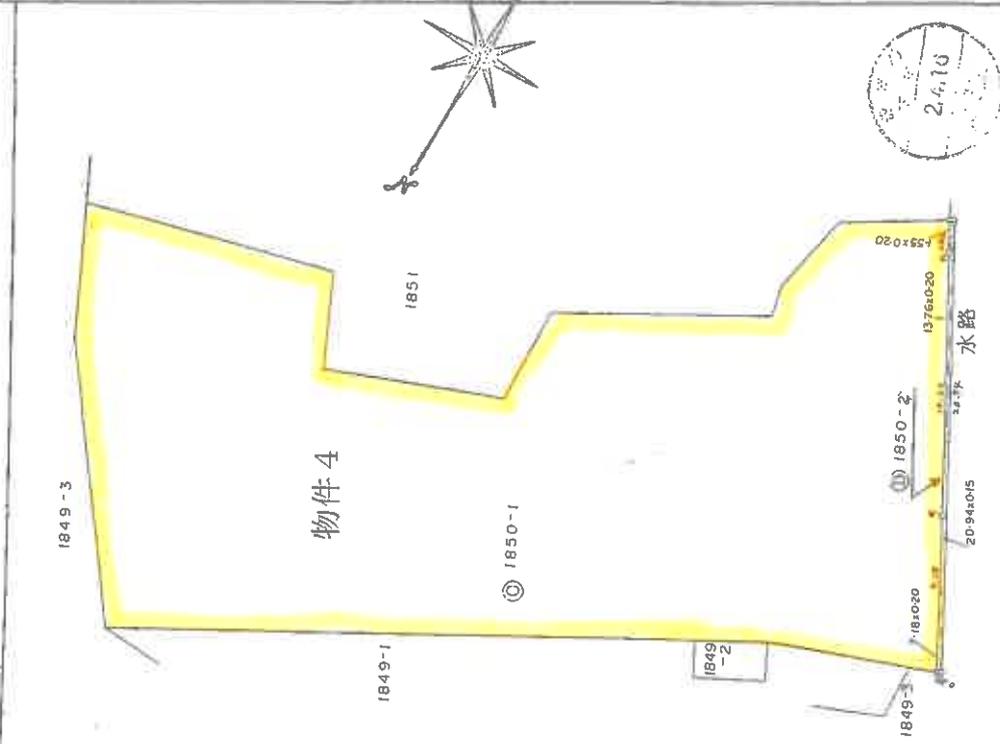
(1/2)

(12 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

地積測量図

地番	1850-2
土地の所在	賀茂郡東伊豆町稻取字下船原



求積 ① 1850~2
 $7.18 \times 0.20 = 1.4360$
 $20.94 \times 0.15 = 3.1410$
 $13.76 \times 0.20 = 2.7520$
 $1.55 \times 0.20 = 0.3100 (+)$

 2) 7.6390
 3.8195

② = $588.4297 - ① = 584.6102$

地積

① 1850~1	584.61 m ²
② 1850~2	3.81 m ²

算定標高	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 () (単位m)
縮尺	1/250

嘱託者
甲一第大

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：平成24年4月16日

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。

(静岡地方法務局下田支局管轄)

令和7年3月11日

静岡地方法務局沼津支局

登記官

(14 枚目)

請求番号：3-2

登記年月日：平成15年8月6日

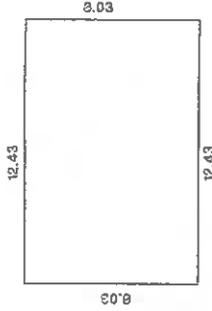
001849

○建物各階平面図

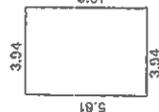
家屋番号	1850 番 1
建物の所在	以茂郡京伊豆郡稻取字下磁原1850番地1,1849番地1,1849番地2,1849番地3,1849番地4

各階平面図

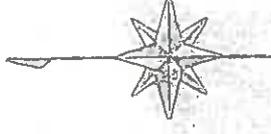
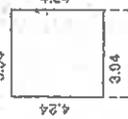
空たる建物 平面図



附属建物 符号2 1階平面図



附属建物 符号2 2階平面図



建物図面

物件5 附属建物符号2



(単位m)

縮尺	1 / 500
----	---------

縮尺	1 / 250
----	---------

作業者	
-----	--

申請人	
-----	--

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
 (静岡地方務局 下田支局 管轄)
 令和7年1月30日 静岡地方務局

登記官

(15 枚目)

請求番号：4-2

登記年月日：平成11年3月3日

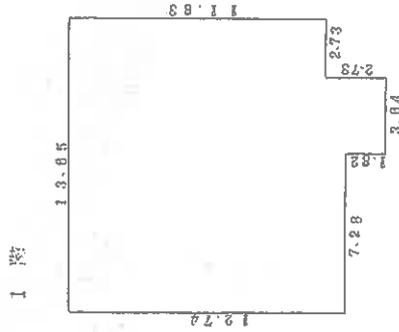
001844

各階平面図

1850番の2

建物各階平面図

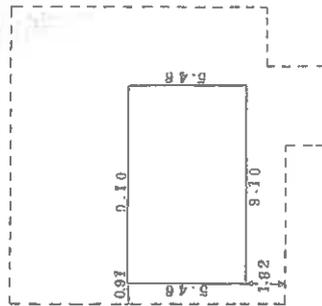
図号 1850番の2
建物所在地 賀茂郡東伊豆町稲取字下給原1850番地、1849番地2



求積

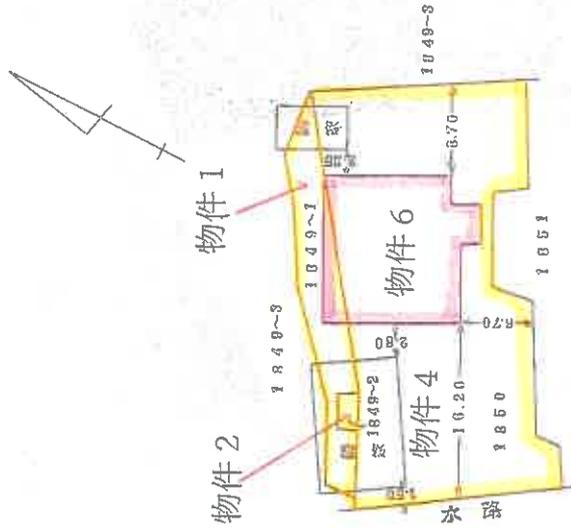
$12.74 \times 7.28 = 92.7472$
 $14.58 \times 3.04 = 52.9952$
 $11.83 \times 2.73 = 32.2959$
178.0415
 床面積 178.04㎡

2階



求積

$9.10 \times 9.30 = 49.8000$
床面積 49.80㎡



【A3版をA4版に縮小】

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者

申請人

縮尺 1/500

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。

(静岡地方支務局下田支局管轄)

令和7年1月30日

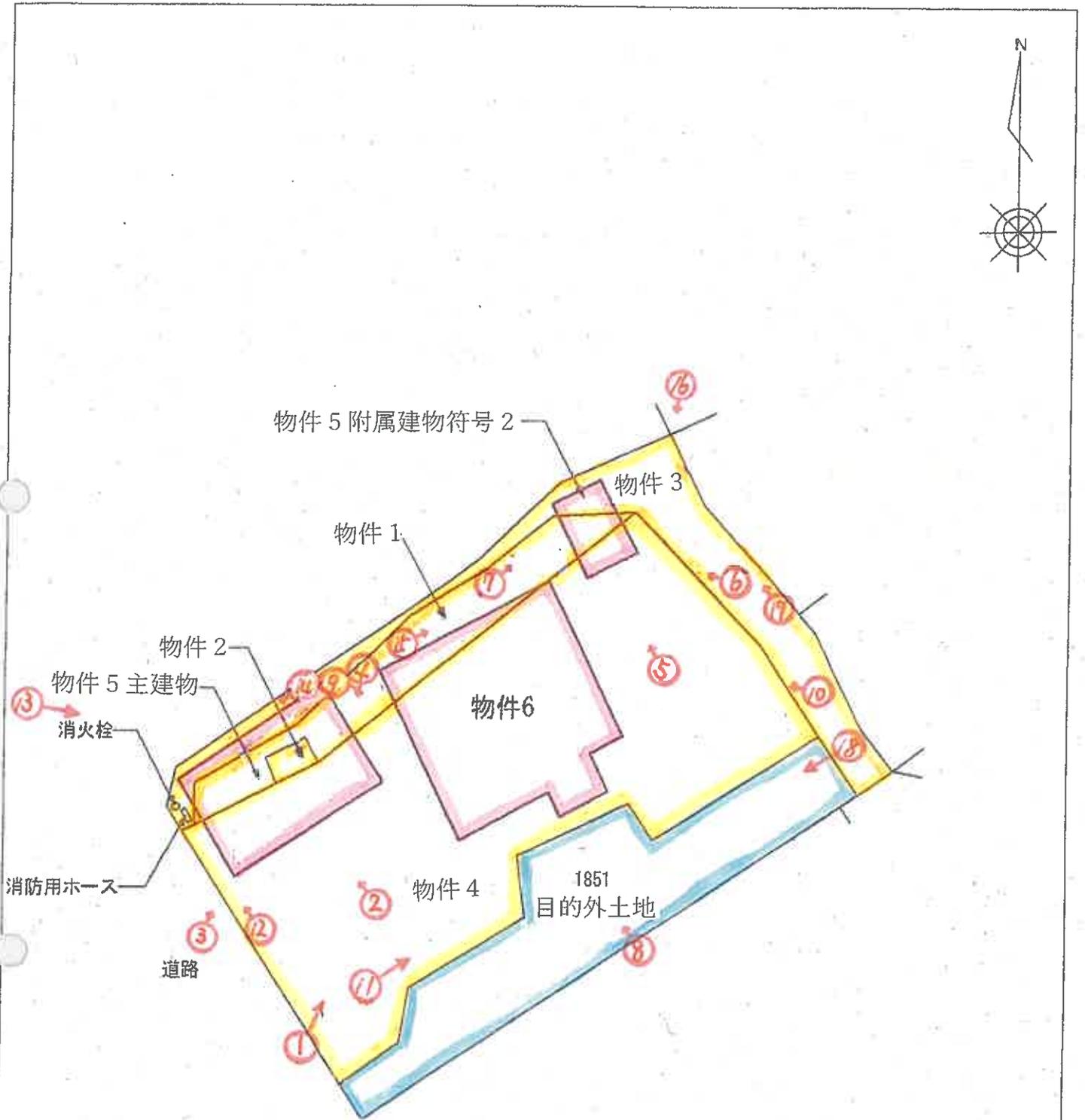
静岡地方支務局

登記官

(10枚目)

請求番号：4-3

建物配置図 (概略)

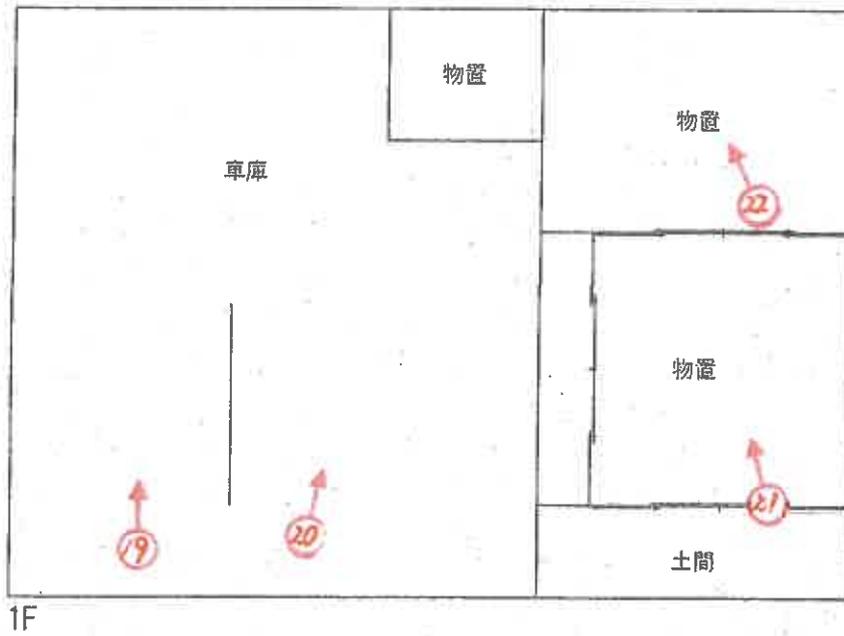


♂ 写真撮影方向

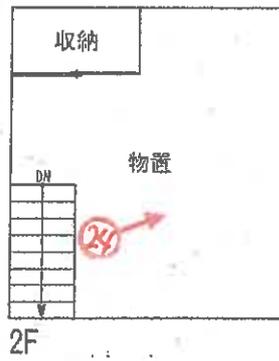
※公図、建物図面等複数の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図(物件5)

主建物



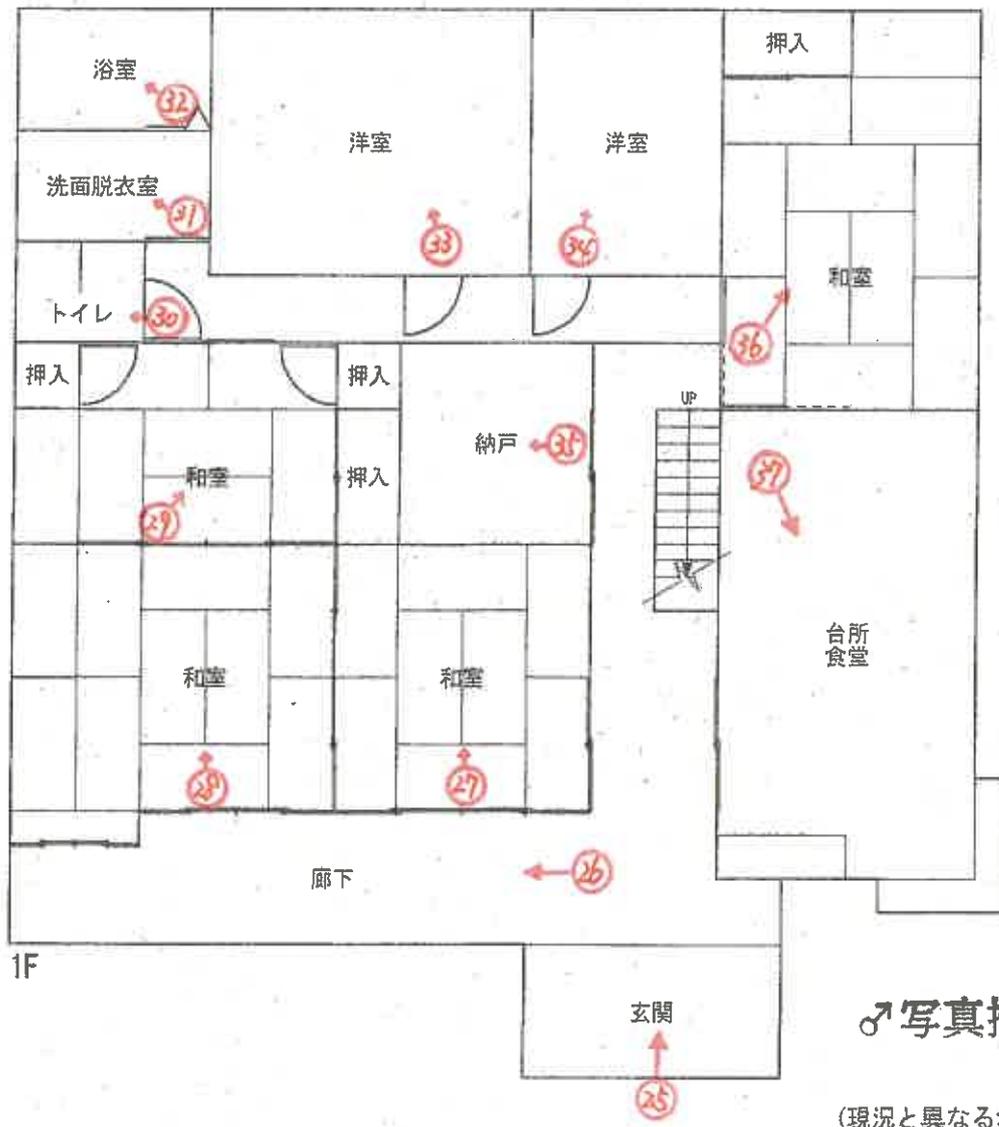
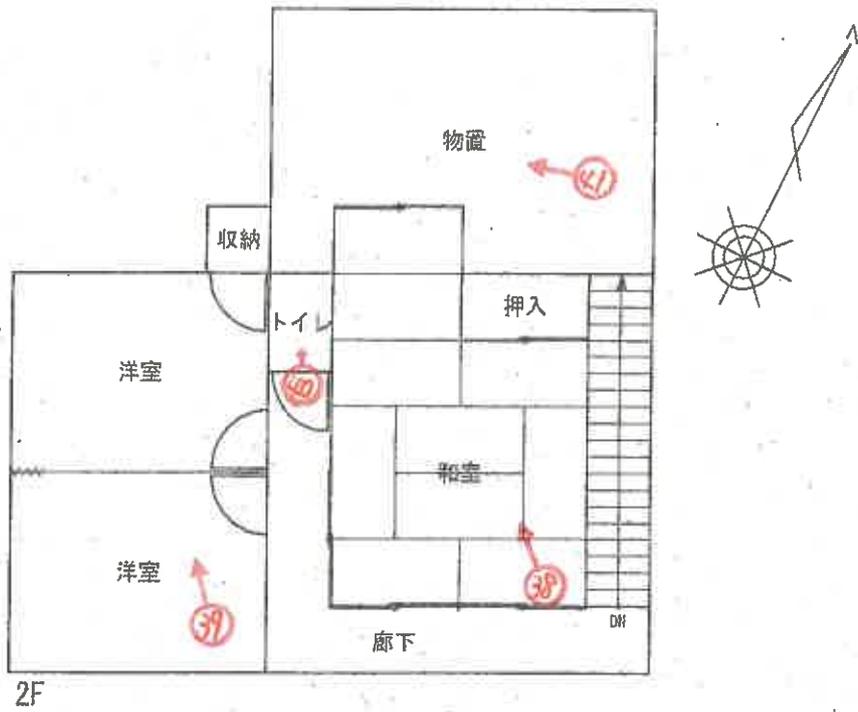
附属建物符号 2



♂写真撮影方向

(現況と異なる場合は現況優先)

間取図(物件6)



♂写真撮影方向

(現況と異なる場合は現況優先)

写真1

物件5 主建物

物件6



写真2

物件5 主建物



写真3

物件5 主建物



写真4

物件5 主建物



(21枚目)

写真 5

物件 5 附属建物符号 2



写真 6

物件 5 附属建物符号 2



写真7

物件5 附属建物符号2



写真8

物件6



(23枚目)

写真 9

物件 6



写真 1 0

物件 6

物件 5 附属建物符号 2



写真1 1 物件 6 目的外土地



写真1 2 消火栓 消火用ホース収納庫 物件 5 主建物



写真 1 3

物件 6

物件 5 主建物



消火栓 消火用ホース収納庫

写真 1 4

物件 5 主建物



写真15

物件5 附属建物符号2

物件6



写真16

物件5 附属建物符号2



写真17



写真18

物件6



目的外土地

(28枚目)

写真19

物件5主建物



写真20

物件5主建物



写真 2 1

物件 5 主建物



写真 2 2

物件 5 主建物



(30枚目)

写真 2 3

物件 5 附属建物符号 2



写真 2 4

物件 5 附属建物符号 2



(3 1 枚目)

写真 2 5

物件 6



写真 2 6

物件 6



(3 2 枚目)

写真 2 7

物件 6



写真 2 8

物件 6



(3 3 枚目)

写真 2 9

物件 6



写真 3 0

物件 6



(3 4 枚目)

写真 3 1

物件 6

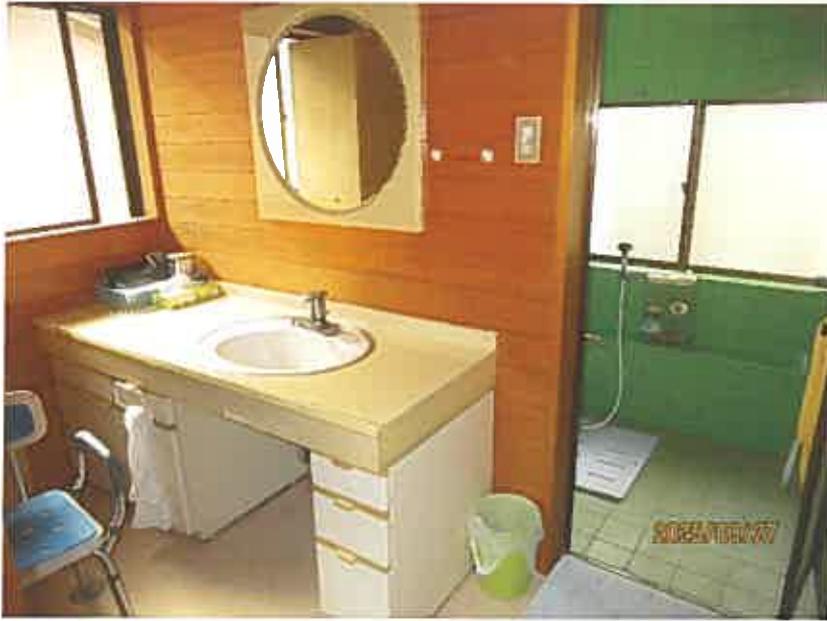


写真 3 2

物件 6



(3 5 枚目)

写真 3 3

物件 6



写真 3 4

物件 6



(3 6 枚目)

写真35

物件6



写真36

物件6



写真 3 7

物件 6



写真 3 8

物件 6



(3 8 枚目)

写真 3 9

物件 6



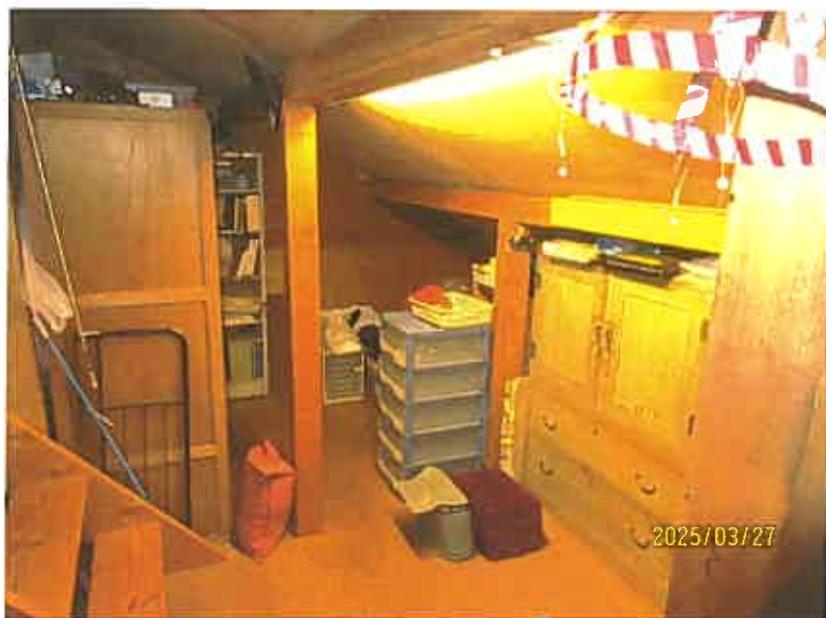
写真 4 0

物件 6



写真4 1

物件6



(40枚目)

求 意 見 書

柳 田 毅 殿

令和 8年 1月 5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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 1月 16日
評価人

柳 田 毅

物 件 目 録

1 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番 1849番1
地 目 山林
地 積 168平方メートル

所有者 A

2 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番 1849番2
地 目 宅地
地 積 13.22平方メートル

所有者 A

3 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番 1849番3
地 目 畑
地 積 10平方メートル

所有者 A

4 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番 1850番1
地 目 宅地
地 積 584.61平方メートル

所有者 亡B相続財産

物 件 目 録

5 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原 1850番地1、1849番地1、1849番地2、1849番地3

家屋 番号 1850番1

種 類 物置 車庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 99.81平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 22.10平方メートル
2階 16.70平方メートル

所有者 A

6 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原 1850番地、1849番地1、1849番地2

家屋 番号 1850番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 178.04平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 亡B相続財産

令和7年（ケ）第 8 号

令和7年 3 月 27 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

柳 田 毅

物 件 目 録

- 1 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番 1 8 4 9 番 1
地 目 山林
地 積 1 6 8 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番 1 8 4 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 . 2 2 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番 1 8 4 9 番 3
地 目 畑
地 積 1 0 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原
地 番 1 8 5 0 番 1
地 目 宅地
地 積 5 8 4 . 6 1 平方メートル

所有者 亡B相続財産

物 件 目 録

5 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原 1850番地1、1849番地1、1849番地2、1849番地3

家屋 番号 1850番1

種 類 物置 車庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 99.81平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 22.10平方メートル
2階 16.70平方メートル

所有者 A

6 所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字下船原 1850番地、1849番地1、1849番地2

家屋 番号 1850番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 178.04平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 亡B相続財産

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,270,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,000,000円
物件2(土地)	金 80,000円
物件3(土地)	金 60,000円
物件4(土地)	金 3,500,000円
物件5(建物)	金 1,340,000円
物件6(建物)	金 2,290,000円

- ① 一括価格は、物件1～6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1～4の内訳価格は物件5、6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5、6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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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	宅地
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	宅地（下記特記事項を参照）
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
特記事項		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1～4は一体地を構成しており、各土地間の境界は判然としない。 ・ 上記土地に係る公図は不正確であり、かつ地積測量図も無いため、土地の正確な形状及び実測面積が不明であり、登記上の地積は実際の地積と大きく異なる可能性がある。 ・ 物件5の建物は物件1～4の土地上に存する。 ・ 物件6の建物は登記上物件1、2、4の土地上に存するが、公図等から物件2の土地には存しないものと判断した。 ・ 物件6建物の敷地は、上記土地のほか、物件4の土地の南側に隣接する目的外土地の一部も含んでいる。 ・ 物件1～4の土地及び隣接する目的外土地は公図が不正確であり、登記上の地積と実際の地積が大幅に異なる可能性が高いため、その正確な面積・形状等を把握するには専門家による測量の実施が必要である。 ・ 物件3の土地は登記上の地目が「畑」であるが、現況は前記の通り物件5の建物の敷地の一部として利用されている。但し、宅地への転用について農地法上の許可を受けていない。 ・ 物件3は買受適格証明書の取得が必要な土地である（詳細は東伊豆町農業委員会等に照会を要する）。 ・ 上記土地及び建物の位置関係は後添建物配置図を参照。 		

※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1～4一括）

位置・交通	伊豆急行線「伊豆稲取」駅の南西方・直線距離約600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅等が建ち並び、共同住宅等も散見される住宅地域。 国道135号の北側背後（山側）に形成される集落的色彩が残存する旧来からの住宅地域で、一般住宅、農家住宅等が建ち並び共同住宅等も見られる。近隣地域とその周辺に特段の変動要因は認められず、当面は概ね現状のまま推移するものと予測する。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無 60% 200% 無 特記すべきものは無い
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	775.83㎡ やや不整形 間口概ね21m程度、奥行概ね32m程度 概ね平坦 概ね等高 特になし
接面道路の状況	南西側幅員約4m舗装町道(建築基準法上の道路) 北西側幅員約4m舗装町道(建築基準法上の道路) ※上記幅員はメジャーによる現況概測（次頁特記事項も参照）	
土地の利用状況	現況利用・・・ 物件5、6建物の敷地として利用中。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・特になし	

供給処理施設	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし</p> <p>(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込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敷設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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1～4は一体地を構成しており、各土地間の境界は判然としない。 ・ 上記物件に係る公図は不正確であり、かつ地積測量図も無いため、土地の正確な形状及び実測面積が不明であり、登記上の地積は実際の地積と大きく異なる可能性がある。 ・ 物件4の南側に隣接する目的外土地（登記上の地目が畑となっている1851番の土地）の一部も物件1～4と共に一体的に宅地として利用されている。 ・ 上記目的外の土地は、公図が不正確であり、登記上の地積と実際の地積が大幅に異なる可能性が高いため、対象物件と共に宅地利用されている部分の面積を特定することは困難である。 ・ 以上により、物件1～4及び隣接する目的外土地の正確な面積・形状等を把握するためには専門家による測量の実施が必要である。 ・ 対象物件の南西側に存する帯状の土地（1850番2）及び水路は町道を構成する（対象物件は町道に直接接面する）。 ・ 南西側町道は道路台帳上の幅員約3.5mの建築基準法第42条2項の道路であるが、現況幅員（メジャーによる概測幅員）は概ね4mとなっている。 ・ 北西側町道は建築基準法第42条1項の道路である。 ・ 執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。

2 - 1 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物 ※附属建物については下記特記事項②を参照
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：土壁、波板トタン等 内 壁：土壁等 天 井：未施工（構造材露出） 床：未施工（地盤面の土） 設 備：不詳
床面積（現況）	概ね登記どおりとみられる。
現況用途等	現況用途・・・車庫兼物置 間 取 り・・・後添建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が物置兼車庫として使用している。 ※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	① 劣化した土壁を波板トタンで覆った品等の劣る極めて老朽化した建物で、経済価値は殆ど認められない。 ② 附属建物は劣化及び損傷等が極めて著しい建物であり、経済価値が認められないだけでなく、物理的にも使用が困難となりつつある建物である。 ③ 執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。

2 - 2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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(登記記載) 昭和63年12月4日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：概ね数年程度。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付等 内 壁：塗壁、クロス等 天 井：敷目板張り、ボード、クロス等 床 : 畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生
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…後添建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	Aが居宅として使用している。
特記事項	① 本物件の屋根には設置後10年以上経過していると推定される太陽光パネルが設置されている。 ② 1階台所に床下収納が、2階和室に隣接して1階小屋裏を利用した収納スペースが設置されている。 ③ 築後37年以上を経過した本物件は経年に伴う外壁の汚損・劣化等が見られ、建物内部も内装及び設備の老朽化・陳腐化等が進行しているが、大半が未改修のまま放置されている。 ④ 執行官作成の現況調査報告書も参照されたい。

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等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1～4（土地）

物件1～4の更地価格を算定し、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	33,000	0.70	168	0.90	3,490,000
2	33,000	0.70	13.22	0.90	270,000
3	33,000	0.70	10	0.90	210,000
4	33,000	0.70	584.61	0.90	12,150,000

ア 標準画地価格：公示価格からの規準

公示地 東伊豆-1

公示価格 34,300円/㎡ × 時点修正 98.1 / 100 × 標準化補正 100 / 101 × 地域格差 100 / 101 ≒ 標準画地価格 33,000円/㎡

◇ 時点修正：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：道路方位を考慮した。

◇ 地域格差：環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：道路方位、角地、画地規模、形状等を考慮した。

ウ 地積：実測面積を把握出来る資料が存在しないため登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件5、6（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価格を求めた。なお、物件5の附属建物は劣化及び損傷等が極めて著しく、経済価値が認められないため価格算定上の床面積から除外した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	70,000	99.81	0.01	70,000
6	155,000	227.72	0.03	1,060,000

イ 床面積：物件5の附属建物は価格算定上の床面積から除外した。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、下記のとおり求めた。

物件5…建物用途、構造、経過年数、管理状況等を考慮して1%程度と判定した。

物件6…建物用途、構造、経過年数、管理状況等を考慮して3%程度と判定した。

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。なお、目的外土地は利用面積等が判然としないため評価対象から除外した。

①-1 土地利用権等価格（物件5の敷地）

物件番号	建付地価格 ア	面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	3,490,000	0.406	0.40	法定地上権	570,000
2	270,000	1.000	0.40	法定地上権	110,000
3	210,000	1.000	0.40	法定地上権	80,000
4	12,150,000	0.406	0.40	法定地上権	1,970,000

イ 面積割合：物件5の敷地は物件1～4各土地に跨って所在し、かつ、物件1、4の土地には物件6の建物も存することから、各筆の面積に占める当該建物の敷地割合を査定した。

ウ 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。

① - 2 土地利用権等価格（物件6の敷地）

物件 番号	建付地価格 ア	面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	3,490,000	0.594	0.40	法定地上権	830,000
4	12,150,000	0.594	0.40	法定地上権	2,890,000

イ 面積割合：物件6の敷地は物件1、4の土地に存し（当該土地には物件5の建物も存する）、物件1、4の土地面積に占める当該建物の敷地割合を査定した。

ウ 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 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) (2①-1エ+2①-2エ) 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	3,490,000	- 1,400,000	—	0.80	0.60	1,000,000
2	270,000	- 110,000	—	0.80	0.60	80,000
3	210,000	- 80,000	—	0.80	0.60	60,000
4	12,150,000	- 4,860,000	—	0.80	0.60	3,500,000
5	70,000	+ 2,730,000	—	0.80	0.60	1,340,000
6	1,060,000	+ 3,720,000	—	0.80	0.60	2,290,000
一 括 価 格 (合 計)						8,270,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 土地・建物一体としての市場性が劣ること、公簿地目が「畑」である目的外土地の一部を物件6建物の敷地として宅地利用していると推定されること、当該土地の面積が判然としないこと等を考慮した。

オ 競売市場修正 : 第2評価の条件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 (東伊豆-1)
所 在 : 賀茂郡東伊豆町稲取字八幡小路1211番1
価 格 : 34,300円/m²
価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 144m²

供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西側 3.7m 町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途無指定
(建蔽率70%・容積率300%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、漁家住宅が混在し密集する住宅地域

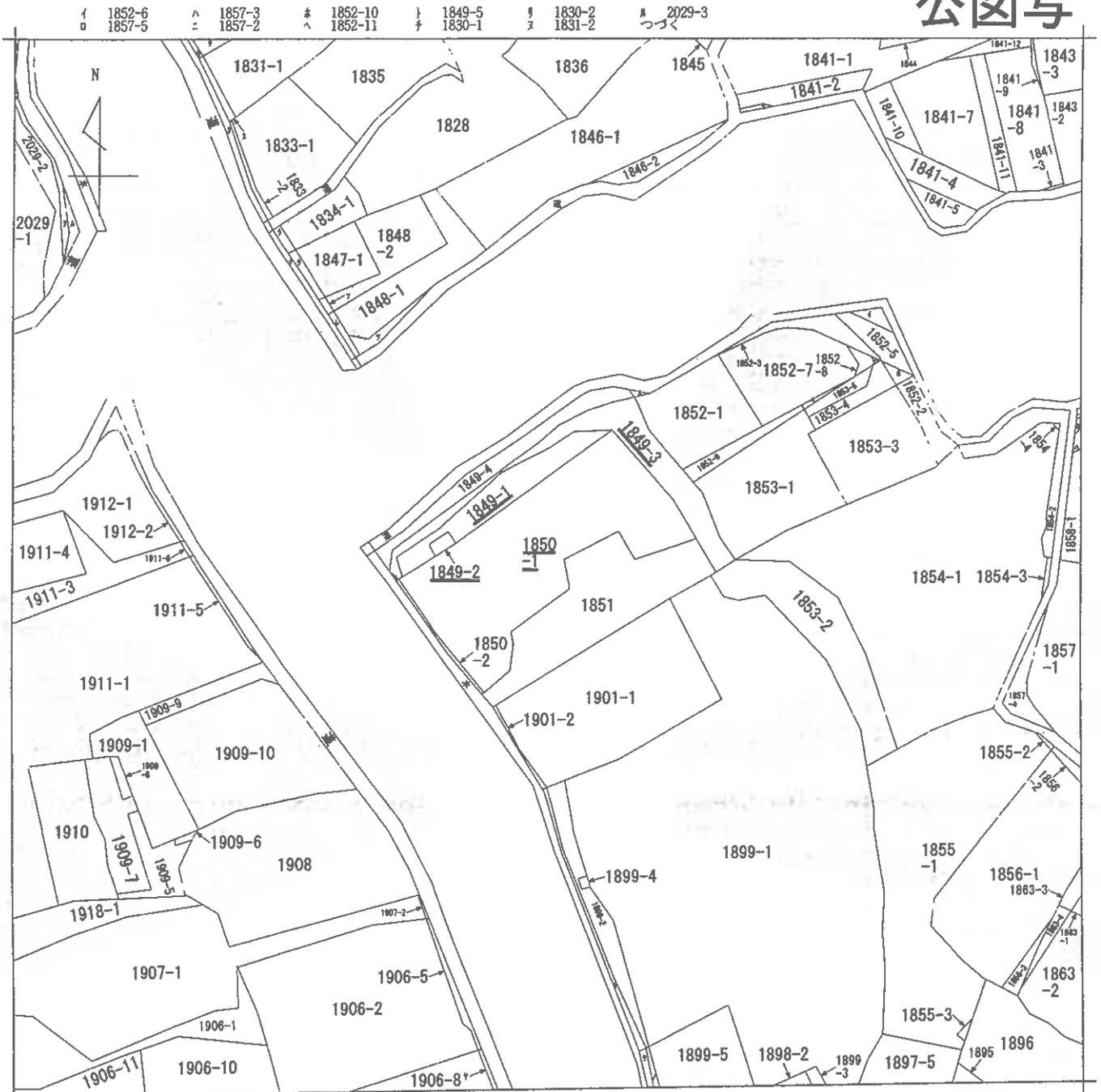
第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物配置図
- 4 間 取 図

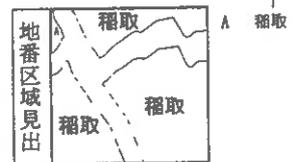
以 上



公図写



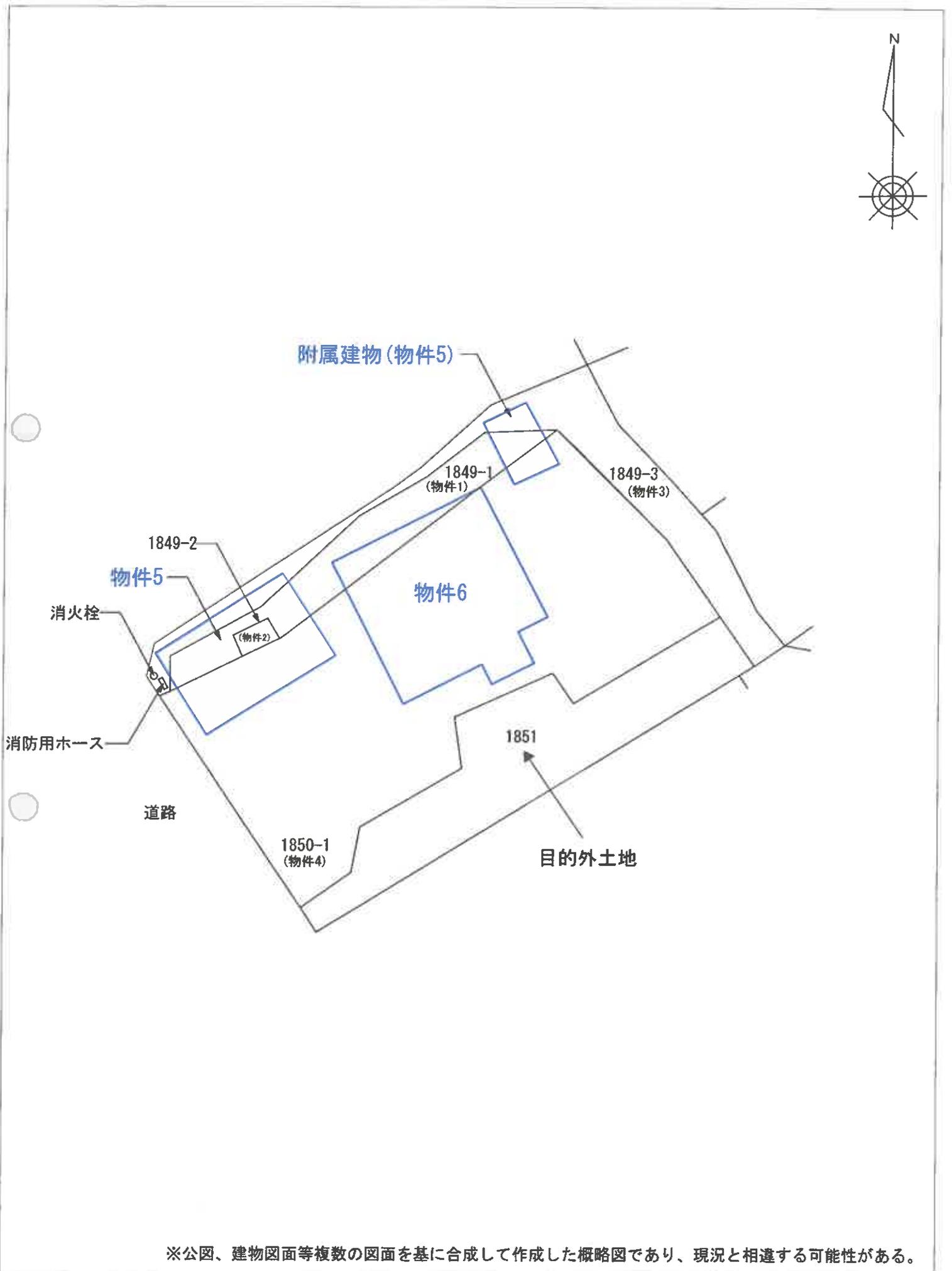
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	賀茂郡東伊豆町稲取字下船原			地番	1850番1		
出力縮	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)			補記事項		

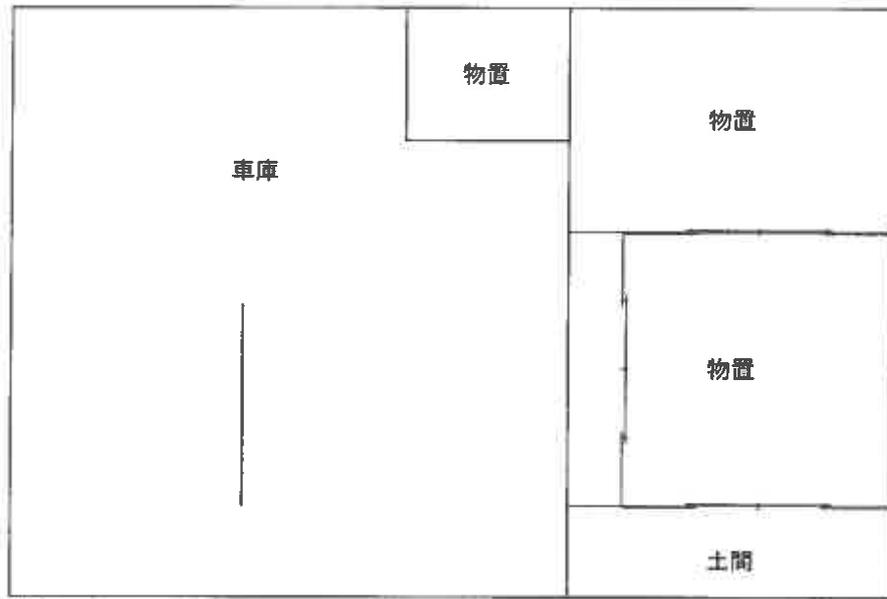
A3→A4に縮小

建物配置図

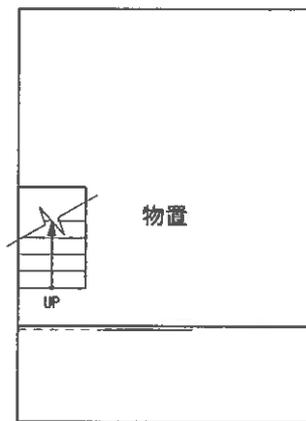
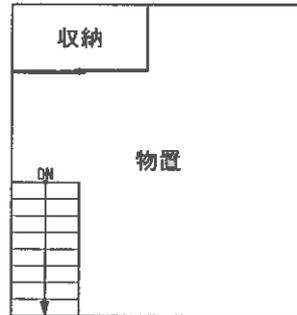


※公図、建物図面等複数の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図(物件5)

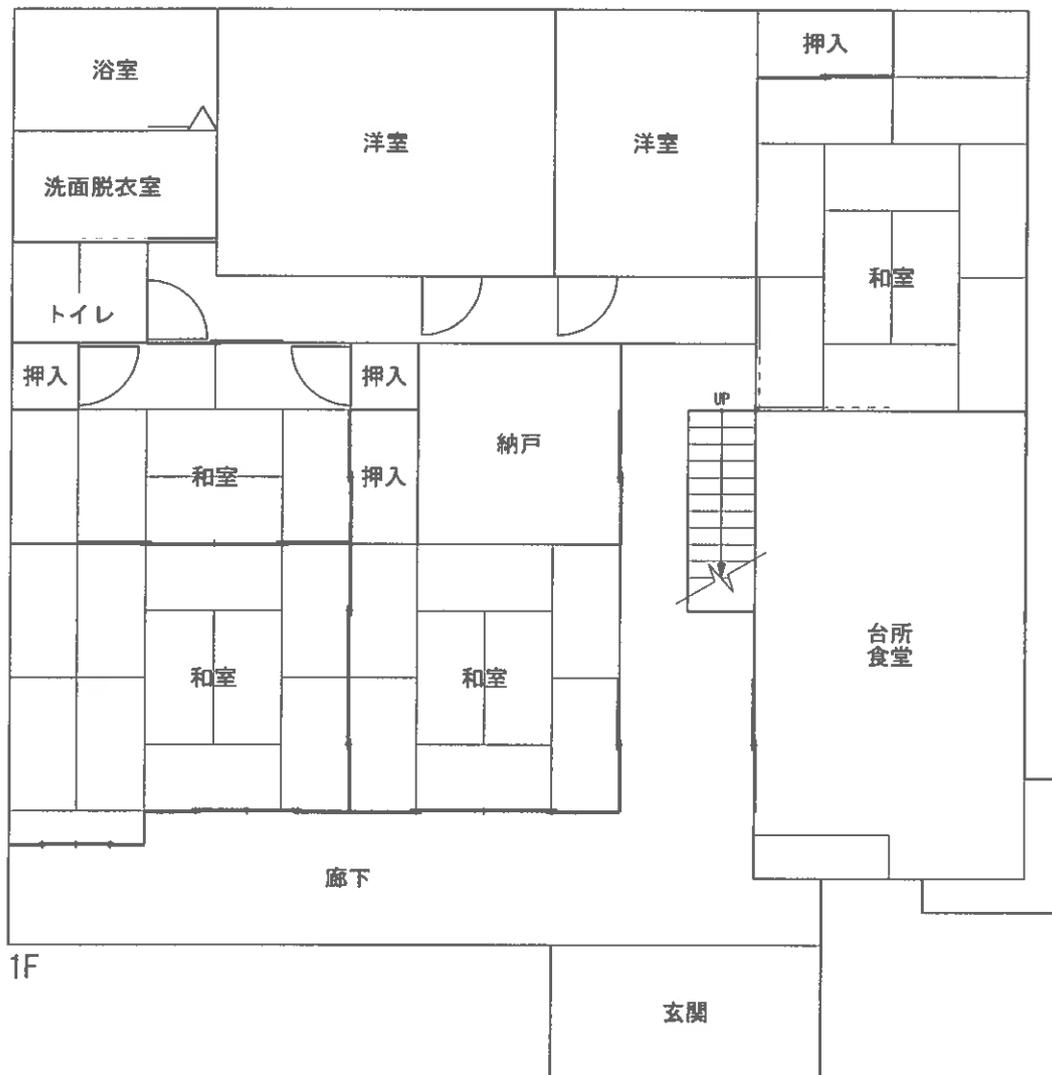
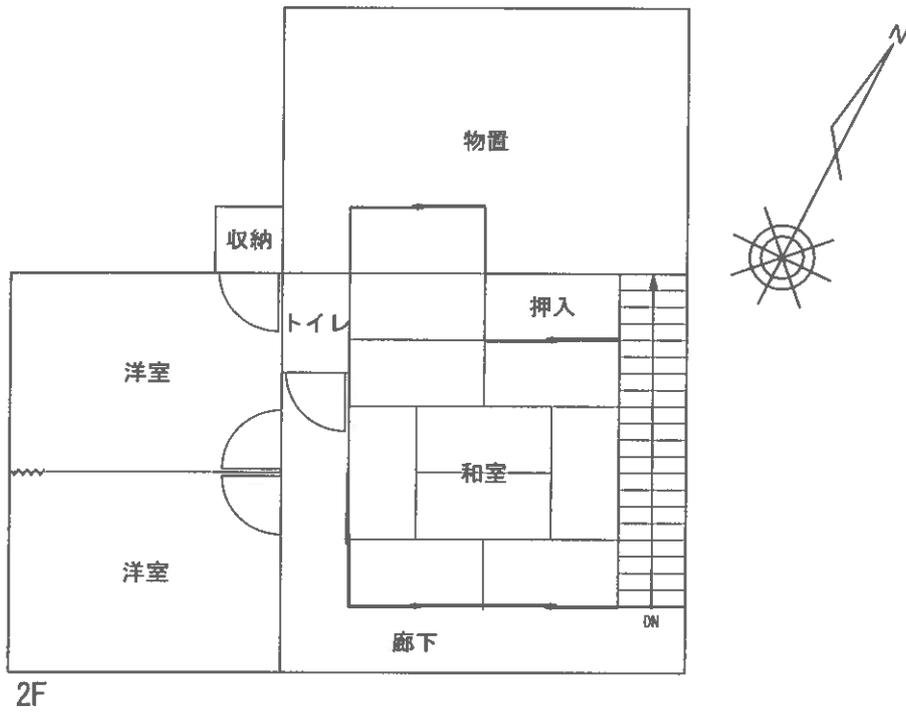


附属建物



(現況と異なる場合は現況優先)

間取図(物件6)



(現況と異なる場合は現況優先)