

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 7 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 7 年 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 分 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 5 月 22 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,080,000 2,464,000	一括	616,000	272,317	58,352
1	1,160,000				
2	320,000				
3	1,600,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 伊東市萩字栗蔭
 地 番 536番57
 地 目 宅地
 地 積 1198.35平方メートル

- 2 所 在 伊東市萩字栗蔭
 地 番 536番89
 地 目 山林
 地 積 123平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 伊東市萩字栗蔭 536番地57
 家屋 番号 536番57
 種 類 旅館
 構 造 鉄骨・木造陸屋根・ルーフィング葺2階建
 床 面 積 1階 334.87平方メートル
 2階 236.77平方メートル
 (現況)
 種 類 旅館 居宅

物 件 明 細 書

令和 6年10月 3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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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, 2】

- ・物件番号1, 2は、相互に接していない。
- ・隣地との境界が不明確である。
- ・一碧台分譲地に所在する。

《 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 伊東市荻字栗蔭
 地 番 5 3 6 番 5 7
 地 目 宅地
 地 積 1 1 9 8 . 3 5 平方メートル

- 2 所 在 伊東市荻字栗蔭
 地 番 5 3 6 番 8 9
 地 目 山林
 地 積 1 2 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 伊東市荻字栗蔭 5 3 6 番地 5 7
 家屋 番号 5 3 6 番 5 7
 種 類 旅館
 構 造 鉄骨・木造陸屋根・ルーフィング葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 3 4 . 8 7 平方メートル
 2 階 2 3 6 . 7 7 平方メートル
 (現況)
 種 類 旅館 居宅

令和 6 年(ケ)第 52 号
令和 6 年 7 月 9 日受理
令和 6 年 8 月 28 日提出

現況調査報告書

(物件 1 ～ 3)

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳 (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 | 伊東市荻字粟蒔 |
| | 地 番 | 5 3 6 番 5 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9 8. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市荻字粟蒔 |
| | 地 番 | 5 3 6 番 8 9 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 2 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊東市荻字粟蒔 5 3 6 番地 5 7 |
| | 家屋 番号 | 5 3 6 番 5 7 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造陸屋根・ルーフィング葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 4. 8 7 平方メートル
2 階 2 3 6. 7 7 平方メートル |

(2 枚目)

(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2
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件2） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☐ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 建物配置図（概略）のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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	物件2の土地には、コンクリート等で構築された擁壁等が存し、物件1土地の前面道路と同じ高さにコンクリート敷きされた駐車場が存する。 物件2の境界と隣地との境界は、不明確である。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 本件建物客室部分は、雨漏りしている箇所が複数あり、天井及び壁等に破損箇所があり、カビが繁殖している状況である。同客室部分は、カビ等の異臭がする。また、管理員室は、ペット臭がする。
- 客室部分は、101号室から107号室の6室が存する（ただし、104号室は存しない。）。各室は、メゾネットタイプであり、101号室から106号室までは、同じタイプである。
- 物件1の土地と隣地との境界は、不明確である。物件1の土地の前面道路を挟んだ反対側に物件2の土地が存する。（建物配置図（概略）参照）
物件2の土地は、物件1の土地の高さより、現況上、低い位置に存するが、物件2の土地には、コンクリート等で構築され、物件1の土地の前面道路と同じ高さでコンクリート敷きされた駐車場が存する。（写真番号54、55参照）
- 温泉設備は、ない。
- 本件各土地は、一碧台分譲地内に存し、株式会社伊豆急コミュニティーが規定を定め管理等を行っている。
本件物件の管理費等については、以下のとおり

管理共益費	年37,080円	（管理共益費滞納額 185,400円）
汚水処理施設維持管理費	年13,200円	（汚水処理施設維持管理費滞納額合計 66,000円）
- 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

（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
■ A (土地建物所有者)	1 私は、本件土地建物の所有者です。物件1の土地は、物件3の建物敷地として、物件2の土地は、駐車場として使用しています。物件2の土地は、本来、物件1の前面道路から数メートル下に存すると思いますが、同土地には、コンクリート等で整備した構築物を設けて、同前面道路と同じ高さにしたところを現在駐車場として使用しています。 2 本件建物は、旅館として営業していましたが、令和4年に閉業しています。物件3の管理員室は、かつては、従業員の寮として使用していましたが、現在は、私の居宅として使用しています。 3 本件建物は、木々に囲まれており、同建物を遠景で確認するのは、困難ですが、執行官が所持している建物図面については、大体そのとおりで間違いありません。 4 物件3の建物は、雨漏りしている箇所があります。 5 半年くらい前に犬を飼っていましたが、現在は、ペットを飼っていません。

(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7月9日 (火)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 伊東市役所 駿東郡伊豆消防本部
6年7月10日 (水) 13:20-13:25	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
6年7月12日 (金) 14:30-14:50	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年7月19日 (金)	執行官室	所有者Aに対し、占有関係照会書送付 (郵送) 返信用封筒付き 書面による回答なし
6年8月9日 (金) 11:00-12:45	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、所有者Aと面談

(特記事項)

■ 令和6年8月9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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて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

登録年月日：平成4年11月7日

313378

各階平面図

家屋番号 536番57

建物図面図

1/2

通称所在地 伊東市大字栗崎536番地57

1階平面図



求積率	
$12.98 \times 2.08 / 2 =$	13.49920
$(12.98 + 9.60) \times 1.98 / 2 =$	22.13820
$(9.60 + 10.05) \times 0.78 / 2 =$	7.66350
$(10.05 + 8.13) \times 1.11 / 2 =$	10.08990
$(6.13 + 6.00) \times 0.07 / 2 =$	0.42455
$0.21 \times 6.00 =$	1.26000
$1.70 \times 5.55 =$	9.43500
$(6.98 + 8.69) \times 2.95 / 2 =$	23.11325
$(8.69 + 6.00) \times 1.55 / 2 =$	11.38475
$1.70 \times 5.55 =$	9.43500
$(6.98 + 8.69) \times 2.95 / 2 =$	23.11325
$(8.69 + 6.00) \times 1.55 / 2 =$	11.38475
$1.70 \times 5.55 =$	9.43500
$(6.98 + 8.69) \times 2.95 / 2 =$	23.11325
$(8.69 + 6.00) \times 1.55 / 2 =$	11.38475
$1.70 \times 5.55 =$	9.43500
$(6.98 + 8.69) \times 2.95 / 2 =$	23.11325
$(8.69 + 6.00) \times 1.55 / 2 =$	11.38475
$1.70 \times 5.55 =$	9.43500
$(6.98 + 8.69) \times 2.95 / 2 =$	23.11325
$(8.69 + 6.00) \times 1.55 / 2 =$	11.38475
$1.70 \times 5.55 =$	9.43500
$2.70 \times 6.00 =$	16.20000
合計	394.87350
床面積	394.87m ²



物件1

物件3

伊東市
大字
栗崎
536番地
57

作製者
士田四郎士
家屋調査士

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/500

(東国土地区域測量士会会則第4条)

請求番号：3-2

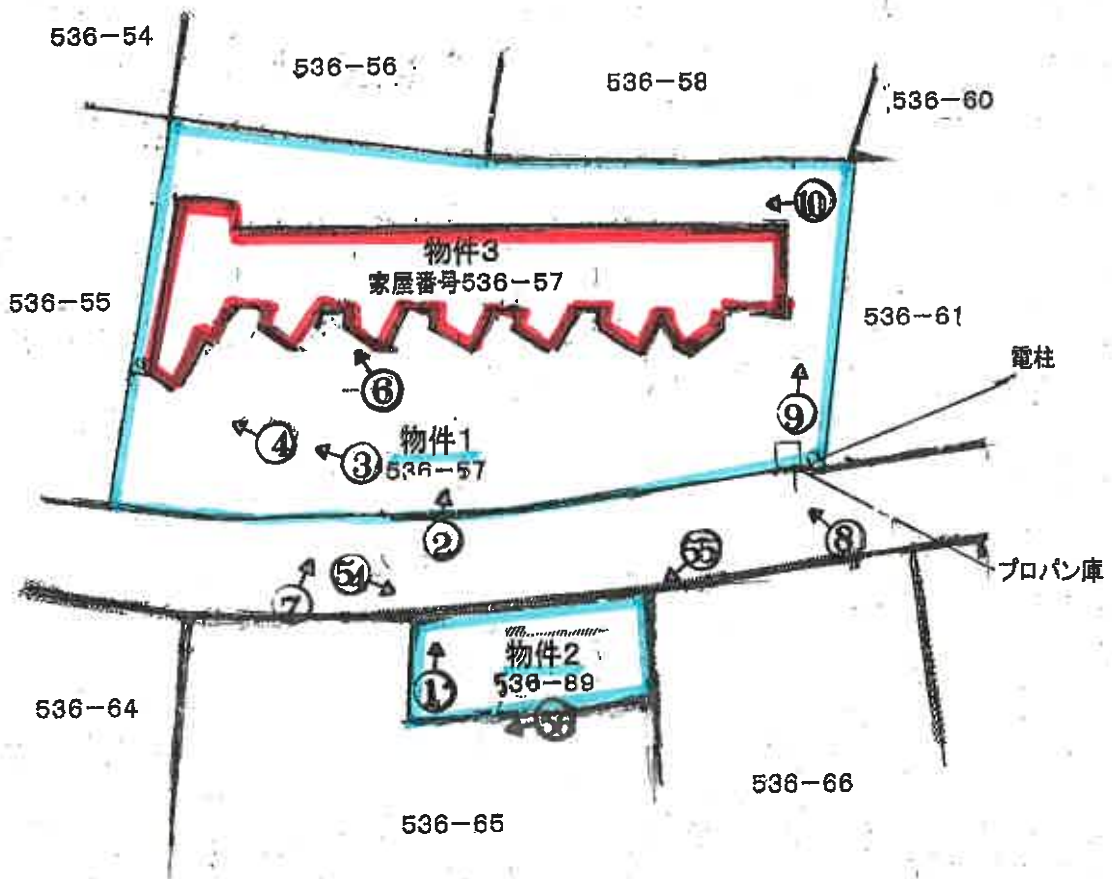
(7枚目)

建物配置図(概略)

物件1乃至3



写真撮影方向を示す



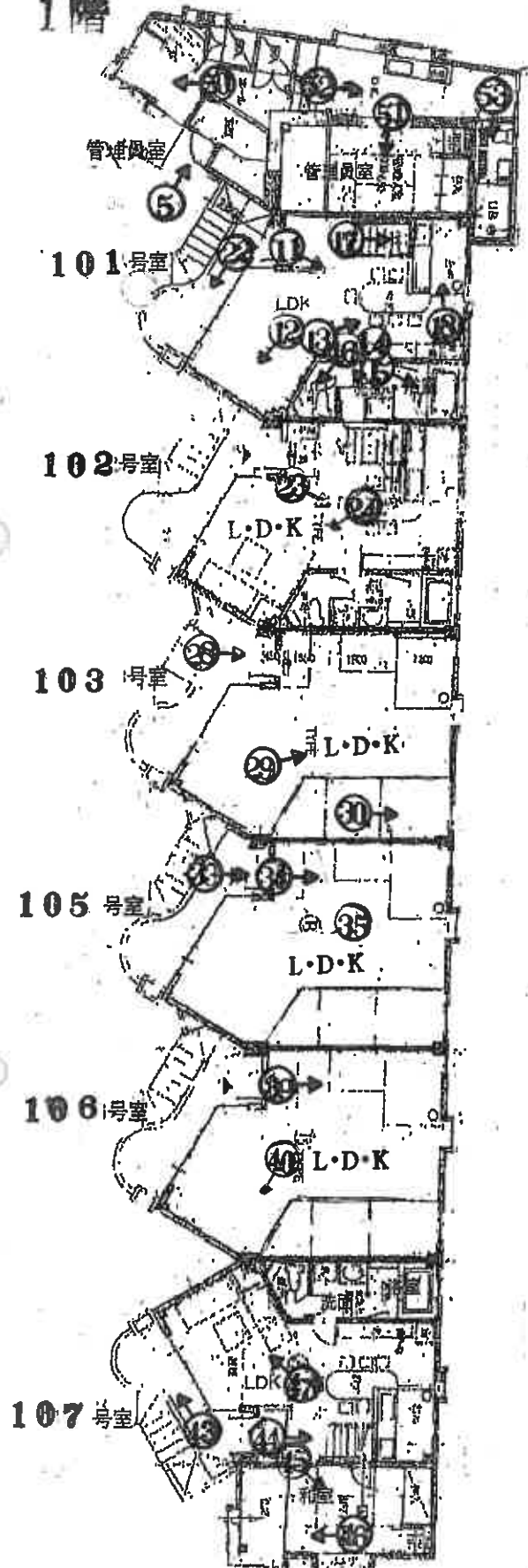
※建物図面の一部を加工し作成した

間取図

※各客室メゾネットタイプ

※102号室～106号室は101号室と同タイプ

1階



2階

物件 3

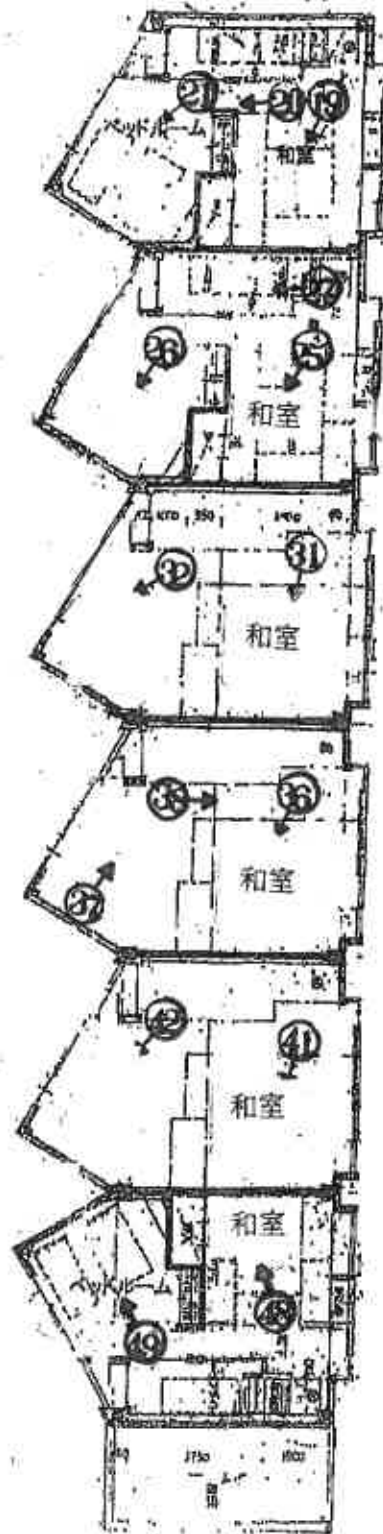


写真 1

物件 3



物件 1

写真 2

物件 1



建物への通路

写真 3

物件 1
建物への通路



写真 4

物件 1
建物への通路



写真 5

管理員室入口



写真 6

物件 3



写真 7

物件 3



写真 8

物件 1

プロパン庫



写真 9

物件 1



写真 1 0

物件 3

物件 1



写真 1 1

建物内の状況（101号室）



写真 1 2

建物内の状況（101号室）



写真 1 3

建物内の状況（101号室）



写真 1 4

建物内の状況（101号室）



（ 16 枚目）

写真 1 5

建物内の状況（101号室）



写真 1 6

建物内の状況（101号室）



写真 1 7

建物内の状況（101号室）



写真 1 8

建物内の状況（101号室）



写真 1 9

建物内の状況（101号室）



写真 2 0

建物内の状況（101号室）



写真 2 1

建物内の状況（101号室）



写真 2 2

101号室備え付けの露天風呂



（ 20 枚目）

写真 2 3

建物内の状況（102号室）



写真 2 4

建物内の状況（102号室）



写真 2 5

建物内の状況（102号室）



写真 2 6

建物内の状況（102号室）



（ 22 枚目）

写真 2 7

建物内の状況（102号室）
2階階段部から天井を撮影したもの



写真 2 8

103号室玄関



（ 23 枚目）

写真 2 9

建物内の状況（103号室）



写真 3 0

建物内の状況（103号室）



写真 3 1

建物内の状況（103号室）



写真 3 2

建物内の状況（103号室）



写真 3 3

1 0 5 号室玄関



写真 3 4

建物内の状況（1 0 5 号室）



（ 26 枚目）

写真 3 5

建物内の状況（105号室）



写真 3 6

建物内の状況（105号室）



写真 3 7

建物内の状況（105号室）



写真 3 8

建物内の状況（105号室）



（ 28 枚目）

写真 3 9

建物内の状況（106号室）



写真 4 0

建物内の状況（106号室）

雨漏り部分



（ 29 枚目）

写真 4 1

建物内の状況（106号室）
雨漏り部分



写真 4 2

建物内の状況（106号室）



写真 4 3

107号室備え付けの露天風呂



写真 4 4

建物内の状況（107号室）



写真 4 5

建物内の状況（107号室）



写真 4 6

建物内の状況（107号室）



（ 32 枚目）

写真 4 7

建物内の状況（107号室）



写真 4 8

建物内の状況（107号室）



写真 4 9

建物内の状況（107号室）



写真 5 0

建物内の状況（管理員室）



写真 5 1

建物内の状況（管理員室）



写真 5 2

建物内の状況（管理員室）



写真 5 3

建物内の状況（管理員室）



写真 5 4

物件 2



写真 5 5

物件 2 駐車場



写真 5 6



物件 2 駐車場

物件 2

求 意 見 書

竹 石 敦 殿

令和 7年 1月30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 7年 2月 3日

評価人

竹石 敦

印

物 件 目 録

- 1 所 在 伊東市荻字栗蒔
 地 番 536 番 57
 地 目 宅地
 地 積 1198.35 平方メートル
- 2 所 在 伊東市荻字栗蒔
 地 番 536 番 89
 地 目 山林
 地 積 123 平方メートル
- 3 所 在 伊東市荻字栗蒔 536 番地 57
 家屋 番号 536 番 57
 種 類 旅館
 構 造 鉄骨・木造陸屋根・ルーフィング葺 2 階建
 床 面 積 1 階 334.87 平方メートル
 2 階 236.77 平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第52号①
令和6年8月9日 現地調査
令和6年8月28日 評 価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

評 価 書

< 物件1乃至3 >

評価人 不動産鑑定士

竹石 敦 印

物 件 目 録

- 1 所 在 伊東市萩字栗蒔
 地 番 5 3 6 番 5 7
 地 目 宅地
 地 積 1 1 9 8 . 3 5 平方メートル

- 2 所 在 伊東市萩字栗蒔
 地 番 5 3 6 番 8 9
 地 目 山林
 地 積 1 2 3 平方メートル

- 3 所 在 伊東市萩字栗蒔 5 3 6 番地 5 7
 家屋 番号 5 3 6 番 5 7
 種 類 旅館
 構 造 鉄骨・木造陸屋根・ルーフィング葺2階建
 床 面 積 1 階 3 3 4 . 8 7 平方メートル
 2 階 2 3 6 . 7 7 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 9 4 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 5 4 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 2, 6 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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3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3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	地目：雑種地
3	物件目録記載のとおり	種類：旅館・居宅
特 記 事 項		
1. 物件1の土地の上に物件3の建物が存している。 2. 物件2の土地は飛び地（駐車場）である。		

※ 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、2）

※主に建物敷地（物件1）について

位置・交通	伊豆急行線「南伊東」駅の南東方、直線距離約2.9km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一碧湖北側の傾斜地に広がる「伊豆急一碧台分譲地」内にあって、一般住宅等が建ち並んでいる。 特段の地域変動要因は見当たらず、今後も現在の地域の状況が続くものと予測する。	
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	非線引き都市計画区域 無指定 60% } ※後記特記事項記載の自主規制あり。 200% } なし ・宅地造成工事規制区域 ・土砂災害警戒区域、物件1の南端の一部は土砂災害特別警戒区域とみられる。 ・急傾斜地であることから静岡県建築基準条例第10条（がけ付近の建築物）適用の可能性あり。
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	1,198.35 m ² (物件1) ※飛び地である物件2の土地は123 m ² ほぼ長方形 (物件1、2共) 南下りの急傾斜地 (物件1、2共) 物件1の土地は道路より法面で高く接する中間画地 ※物件2の土地については後記特記事項ご参照
接面道路の状況	・南側幅員約6mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号の位置指定道路、昭和49年7月9日付、熱土第49-82号）	
土地の利用状況	現況利用： ①物件1の土地は物件3の建物敷地として利用されている。 ②物件2の土地は当該所有者が駐車場として使用している。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (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当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内に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。						
特記事項	1. 本件分譲地内にあつては、「一碧台分譲地維持管理費等に関する覚書」により、建蔽率 30%以下、2 階建以下、隣地からの壁面後退 1m 以上等の自主規制が定められている。 2. 本件土地建物に係る管理共益費等は次のとおりである。 <table border="0"> <tr> <td>管理共益費</td> <td>年額 37,080 円</td> </tr> <tr> <td><u>污水处理施設維持管理費</u></td> <td><u>年額 13,200 円</u></td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>年額 50,280 円</td> </tr> </table> 滞納あり（執行官の現況調査報告書ご参照）。 3. 温泉の供給はない。 （上記、自主規制の内容、管理等の詳細は管理会社「株式会社伊豆急コミュニティー」に照会されたい。） 4. 物件 1 の土地の南東端付近にはプロパン庫、電柱が存している。 5. 物件 2 の土地は道路より低い急傾斜地であるが、人工地盤により道路と等高となっており、現況駐車場（6 台分）となっている。 6. 物件 1、2 の土地と隣地との境界は不明確である。 7. 法務局備え付けの地積測量図があるが作製時期が古いため、正確な境界、地積の確定には、専門家による調査、測量を要するものと思われる。	管理共益費	年額 37,080 円	<u>污水处理施設維持管理費</u>	<u>年額 13,200 円</u>	合 計	年額 50,280 円
管理共益費	年額 37,080 円						
<u>污水处理施設維持管理費</u>	<u>年額 13,200 円</u>						
合 計	年額 50,280 円						

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：平成1年6月22日 経 過 年 数：約35年 経済的残存耐用年数：数年程度
仕 様	構 造：鉄骨・木造2階建 屋 根：陸屋根・ルーフィング葺 外 壁：ALC板等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、籐編み風合板張等 床：フローリング、畳、CFシート等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：
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：旅館・居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	劣る
建 物 の 利 用 状況	本件建物所有者Aが旅館（閉業）・居宅として使用しながら占有している。 ※ 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	1. 本件建物は旅館として稼働していたが、令和4年に閉業し、現在は西端の管理員室部分を本件建物所有者Aが居宅として使用している。 2. 客室は計6室でメゾネット仕様となっている。 3. 東側客室の106、107号室を中心に雨漏りによる天井の落下、腐食、カビの発生等が認められる。 4. また、管理員室では半年程前まで犬が飼われており、汚損が目立ち、臭気も感じられた。 ※ 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、対象物件が閉業、老朽化した旅館等とその敷地で賃貸想定が困難なため、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、2（土地）

物件1、2の更地価格を算出し、これに必要なに応じて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	14,000	0.51	1,198.35	0.90	7,700,000
2	14,000	0.75	123	1.00	1,290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 伊東-3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,700 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/103 \times 100/130 \approx 14,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位

◇地 域 格 差：基準地は街路条件で劣る反面、交通接近条件、環境条件等で優り、総じて優る。

イ 個 別 格 差：物件1…地勢、規模等で劣る。

物件2…地勢で劣るが、経年劣化等に留意しつつ人工地盤による効用増も考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1につき建物と敷地の状態等を考慮の上、減価した。

② 物件3（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
3	190,000	571.64	0.03	3,260,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理及び修繕の状況、建物用途等を考慮して、本件建物の現価率を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。

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	7,700,000	0.4	法定地上権	3,080,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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	7,700,000	－ 3,080,000		0.7	0.6	1,940,000
2	1,290,000	± 0		0.7	0.6	540,000
3	3,260,000	＋ 3,080,000	—	0.7	0.6	2,660,000
一 括 価 格 (合 計)						5,140,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土砂災害（一部特別）警戒区域となっていること、一部、境界位置が判然としない部分があることに加え、室内の状況から現況では旅館としての稼働が困難なこと考慮した。

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 基準地価格 (伊東-3)

所 在：伊東市富戸字先原1317番3819

価 格：18,700円/㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：334㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側4.0m私道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途無指定、国立公園普通
(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中小規模の別荘を中心とした別荘地域

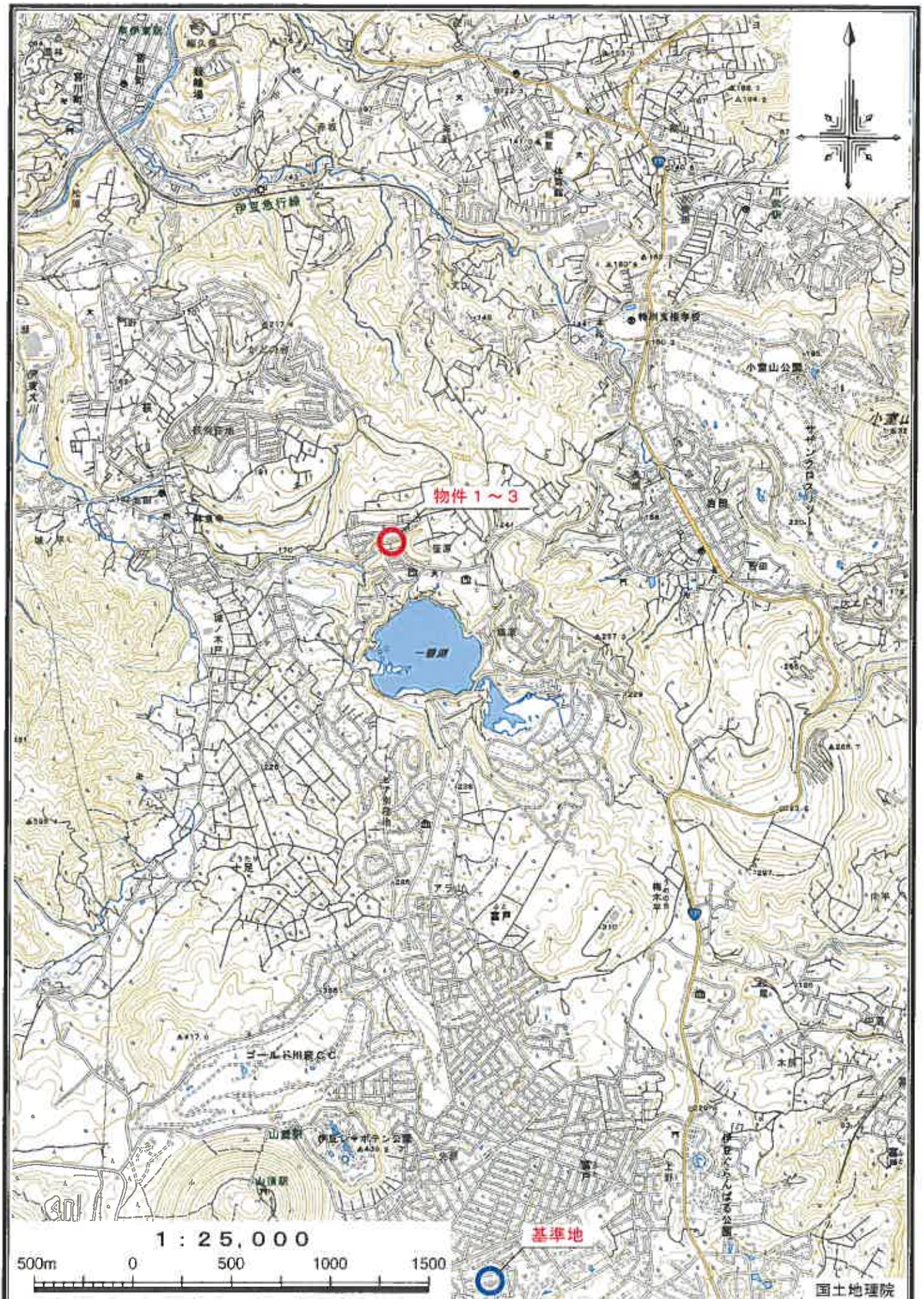
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 建物配置図
- 6 間取図

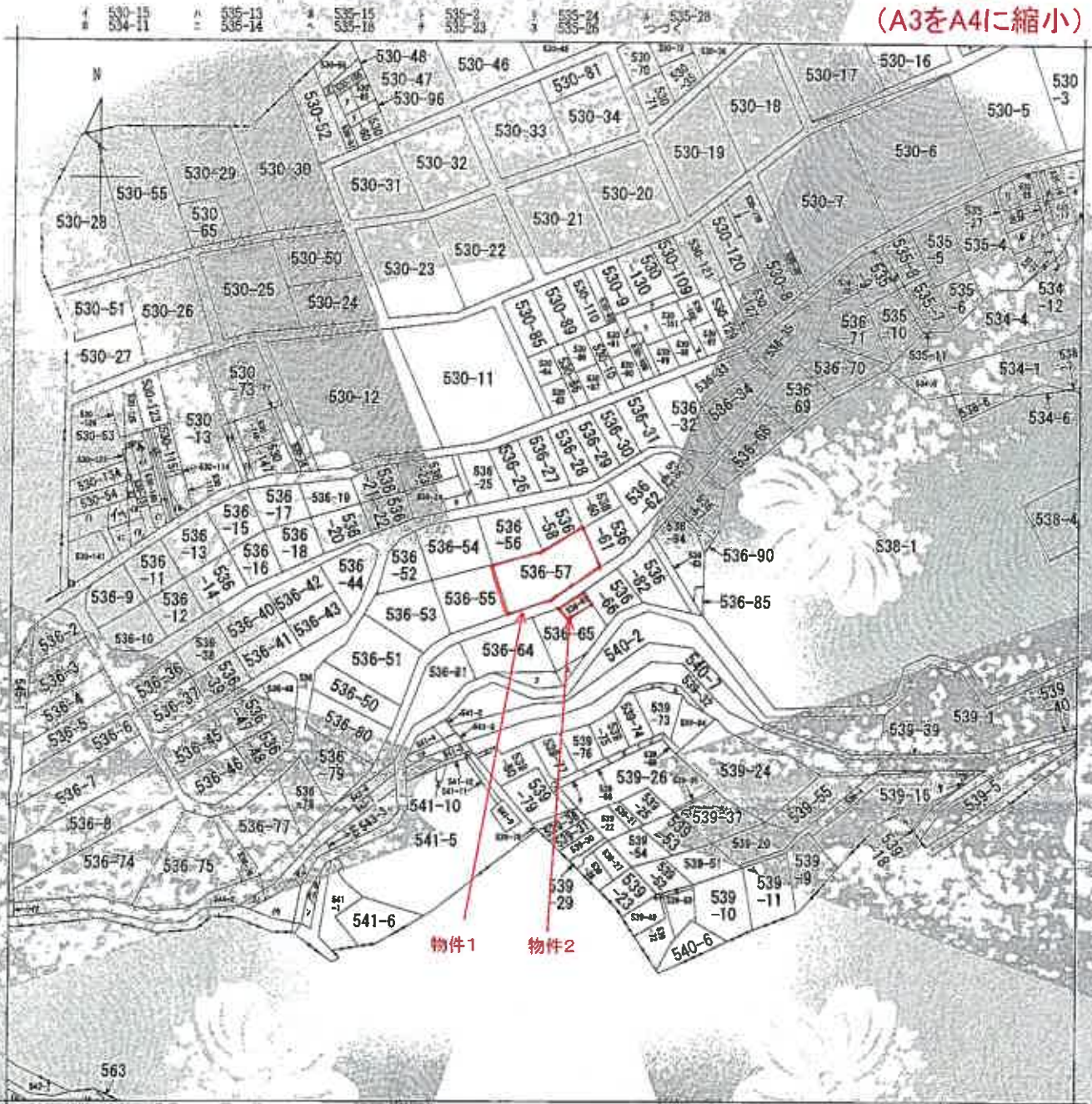
以 上

位置図

電子国土地形図



公図写
(A3をA4に縮小)



(注) 地籍に準ずる図面は、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	伊東市鉄子栗崎			地番	536番57		
出力尺	1/2000	精度区分	座標系	書式	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳所屬地図
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書面である。

(静岡地方方法務局熱海出張所管轄)

令和6年6月7日

静岡地方方法務局

請求番号: 3-1

(1/2)

登記官



登記年月日：昭和48年12月17日

702544

⑨ 536-1 ~ -58, -60 ~ -72

金剛

地 積

卷一百一十五

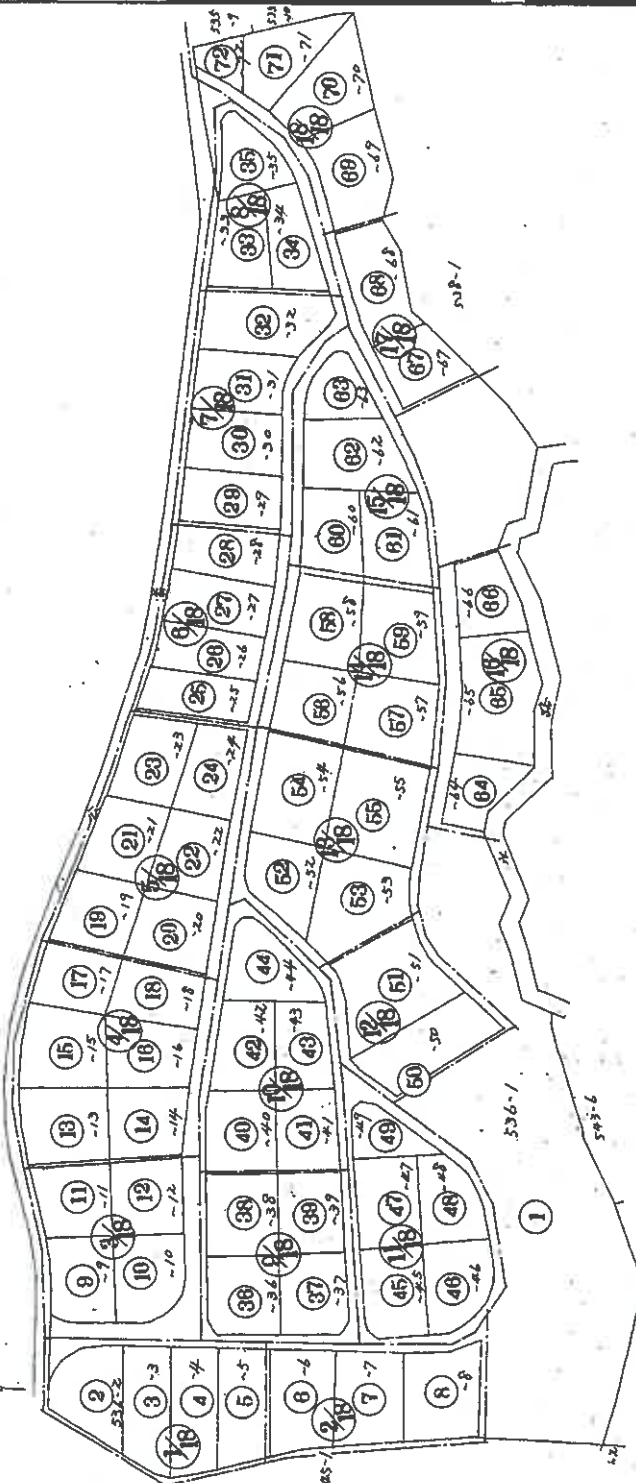
36. 44. 46. 48. 50. 52. 54. 56. 58. 60. 62. 64. 66. 68. 70. 72. 74. 76. 78. 80. 82. 84. 86. 88. 90. 92. 94. 96. 98. 100. 102. 104. 106. 108. 110. 112. 114. 116. 118. 120. 122. 124. 126. 128. 130. 132. 134. 136. 138. 140. 142. 144. 146. 148. 150. 152. 154. 156. 158. 160. 162. 164. 166. 168. 170. 172. 174. 176. 178. 180. 182. 184. 186. 188. 190. 192. 194. 196. 198. 200. 202. 204. 206. 208. 210. 212. 214. 216. 218. 220. 222. 224. 226. 228. 230. 232. 234. 236. 238. 240. 242. 244. 246. 248. 250. 252. 254. 256. 258. 260. 262. 264. 266. 268. 270. 272. 274. 276. 278. 280. 282. 284. 286. 288. 290. 292. 294. 296. 298. 300. 302. 304. 306. 308. 310. 312. 314. 316. 318. 320. 322. 324. 326. 328. 330. 332. 334. 336. 338. 340. 342. 344. 346. 348. 350. 352. 354. 356. 358. 360. 362. 364. 366. 368. 370. 372. 374. 376. 378. 380. 382. 384. 386. 388. 390. 392. 394. 396. 398. 400. 402. 404. 406. 408. 410. 412. 414. 416. 418. 420. 422. 424. 426. 428. 430. 432. 434. 436. 438. 440. 442. 444. 446. 448. 450. 452. 454. 456. 458. 460. 462. 464. 466. 468. 470. 472. 474. 476. 478. 480. 482. 484. 486. 488. 490. 492. 494. 496. 498. 500. 502. 504. 506. 508. 510. 512. 514. 516. 518. 520. 522. 524. 526. 528. 530. 532. 534. 536. 538. 540. 542. 544. 546. 548. 550. 552. 554. 556. 558. 560. 562. 564. 566. 568. 570. 572. 574. 576. 578. 580. 582. 584. 586. 588. 590. 592. 594. 596. 598. 600. 602. 604. 606. 608. 610. 612. 614. 616. 618. 620. 622. 624. 626. 628. 630. 632. 634. 636. 638. 640. 642. 644. 646. 648. 650. 652. 654. 656. 658. 660. 662. 664. 666. 668. 670. 672. 674. 676. 678. 680. 682. 684. 686. 688. 690. 692. 694. 696. 698. 700. 702. 704. 706. 708. 710. 712. 714. 716. 718. 720. 722. 724. 726. 728. 730. 732. 734. 736. 738. 740. 742. 744. 746. 748. 750. 752. 754. 756. 758. 760. 762. 764. 766. 768. 770. 772. 774. 776. 778. 780. 782. 784. 786. 788. 790. 792. 794. 796. 798. 800. 802. 804. 806. 808. 810. 812. 814. 816. 818. 820. 822. 824. 826. 828. 830. 832. 834. 836. 838. 840. 842. 844. 846. 848. 850. 852. 854. 856. 858. 860. 862. 864. 866. 868. 870. 872. 874. 876. 878. 880. 882. 884. 886. 888. 890. 892. 894. 896. 898. 900. 902. 904. 906. 908. 910. 912. 914. 916. 918. 920. 922. 924. 926. 928. 930. 932. 934. 936. 938. 940. 942. 944. 946. 948. 950. 952. 954. 956. 958. 960. 962. 964. 966. 968. 970. 972. 974. 976. 978. 980. 982. 984. 986. 988. 990. 992. 994. 996. 998. 1000. 1002. 1004. 1006. 1008. 1010. 1012. 1014. 1016. 1018. 1020. 1022. 1024. 1026. 1028. 1030. 1032. 1034. 1036. 1038. 1040. 1042. 1044. 1046. 1048. 1050. 1052. 1054. 1056. 1058. 1060. 1062. 1064. 1066. 1068. 1070. 1072. 1074. 1076. 1078. 1080. 1082. 1084. 1086. 1088. 1090. 1092. 1094. 1096. 1098. 1100. 1102. 1104. 1106. 1108. 1110. 1112. 1114. 1116. 1118. 1120. 1122. 1124. 1126. 1128. 1130. 1132. 1134. 1136. 1138. 1140. 1142. 1144. 1146. 1148. 1150. 1152. 1154. 1156. 1158. 1160. 1162. 1164. 1166. 1168. 1170. 1172. 1174. 1176. 1178. 1180. 1182. 1184. 1186. 1188. 1190. 1192. 1194. 1196. 1198. 1200. 1202. 1204. 1206. 1208. 1210. 1212. 1214. 1216. 1218. 1220. 1222. 1224. 1226. 1228. 1230. 1232. 1234. 1236. 1238. 1240. 1242. 1244. 1246. 1248. 1250. 1252. 1254. 1256. 1258. 1260. 1262. 1264. 1266. 1268. 1270. 1272. 1274. 1276. 1278. 1280. 1282. 1284. 1286. 1288. 1290. 1292. 1294. 1296. 1298. 1300. 1302. 1304. 1306. 1308. 1310. 1312. 1314. 1316. 1318. 1320. 1322. 1324. 1326. 1328. 1330. 1332. 1334. 1336. 1338. 1340. 1342. 1344. 1346. 1348. 1350. 1352. 1354. 1356. 1358. 1360. 1362. 1364. 1366. 1368. 1370. 1372. 1374. 1376. 1378. 1380. 1382. 1384. 1386. 1388. 1390. 1392. 1394. 1396. 1398. 1400. 1402. 1404. 1406. 1408. 1410. 1412. 1414. 1416. 1418. 1420. 1422. 1424. 1426. 1428. 1430. 1432. 1434. 1436. 1438. 1440. 1442. 1444. 1446. 1448. 1450. 1452. 1454. 1456. 1458. 1460. 1462. 1464. 1466. 1468. 1470. 1472. 1474. 1476. 1478. 1480. 1482. 1484. 1486. 1488. 1490. 1492. 1494. 1496. 1498. 1500. 1502. 1504. 1506. 1508. 1510. 1512. 1514. 1516. 1518. 1520. 1522. 1524. 1526. 1528. 1530. 1532. 1534. 1536. 1538. 1540. 1542. 1544. 1546. 1548. 1550. 1552. 1554. 1556. 1558. 1560. 1562. 1564. 1566. 1568. 1570. 1572. 157

伊東市蔵平集落

昭和 八年 九月 九日

作者

申請人



单位 m

縮尺 $\frac{1}{1500}$

(蘇) 用定細令士在國國家士采國 (蘇)

548.12.17

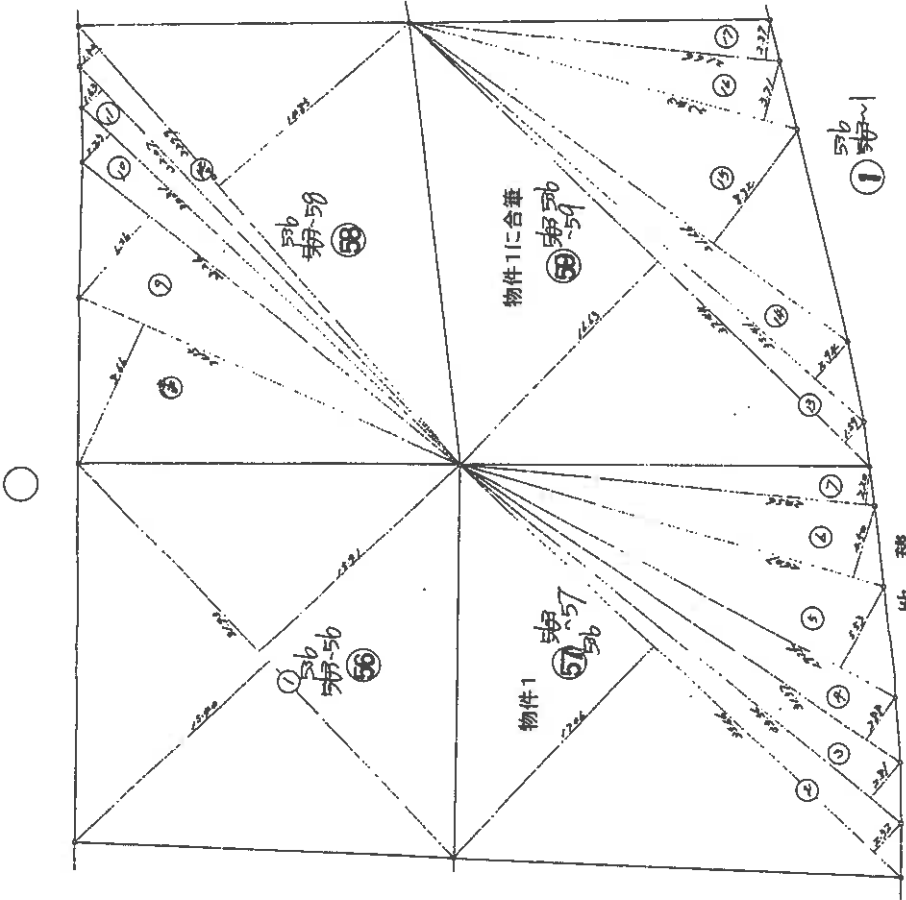
702558

| | |
|-------|-------------------------|
| 地番 | 56-56 56-57 56-58 56-59 |
| 土地の所在 | 伊東市歌字栗荷 |

地積測量図

15/

| | |
|-------|-------------|
| 作製年月日 | 昭和48年12月17日 |
| 作製者 | |
| 申請人 | |



求積

① 31.93 (1.89 + 1.40) × 999.7223 = 499.86416

② 35.64 (2.32 + 2.06) × 491.0908 = 94.3036

③ 33.56 × 2.81 = 94.3036

④ 31.93 × 2.88 = 90.3456

⑤ 29.24 × 3.63 = 106.1272

⑥ 26.07 × 4.50 = 117.3150

⑦ 22.56 × 2.20 = 49.6320

⑧ 120.87042 = 404.3921

⑨ 32.71 (1.85 + 1.40) × 549.0876 = 28.26 × 4.26 = 120.7076

⑩ 30.31 × 2.26 = 68.1976

⑪ 32.07 × 1.63 = 52.2741

⑫ 24.15 × 8.66 = 209.3390

⑬ 105.5057 = 527.80285

⑭ 37.44 (1.59 + 1.63) × 682.1668 = 35.41 × 2.94 = 104.1054

⑮ 31.66 × 8.32 = 263.4112

⑯ 23.43 × 3.71 = 86.9253

⑰ 21.66 × 2.37 = 51.3342

⑱ 1187.9329 = 593.96645

地積

① 56-57 56-58 56-59

② 56-57 56-58 56-59

③ 56-57 56-58 56-59

④ 56-57 56-58 56-59

⑤ 56-57 56-58 56-59

⑥ 56-57 56-58 56-59

⑦ 56-57 56-58 56-59

⑧ 56-57 56-58 56-59

⑨ 56-57 56-58 56-59

⑩ 56-57 56-58 56-59

⑪ 56-57 56-58 56-59

⑫ 56-57 56-58 56-59

⑬ 56-57 56-58 56-59

⑭ 56-57 56-58 56-59

⑮ 56-57 56-58 56-59

⑯ 56-57 56-58 56-59

⑰ 56-57 56-58 56-59

⑱ 56-57 56-58 56-59

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

単位 m

縮尺 1/300

登記年月日: 昭和63年1月5日

702572

-65

積測量図

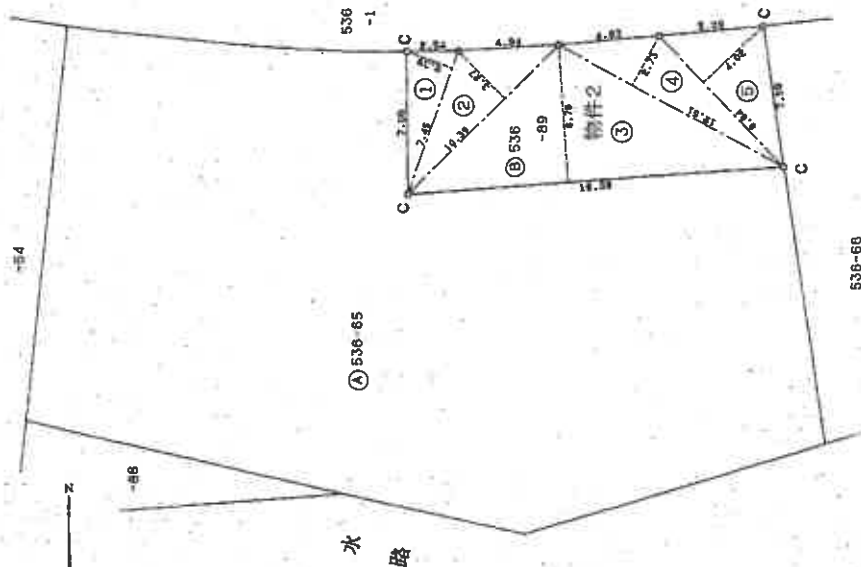
| | |
|----|--------|
| 地番 | 536-89 |
|----|--------|

伊東市坂字栗蒔

土地の所在

三斜求積表

| 地番 | NO | 底辺 | 高さ | 倍面積 | 地積 |
|-------------|----|-------|----|----------|----------------|
| ㊤536
-89 | 1 | 7.45 | X | 2.39 | = 17.8055 |
| | 2 | 10.39 | X | 3.27 | = 33.9753 |
| | 3 | 18.39 | X | 6.78 | = 124.8842 |
| | 4 | 12.51 | X | 2.73 | = 34.1523 |
| | 5 | 8.84 | X | 4.02 | = 35.5368 |
| 合計 | | | | 248.1541 | m ² |
| 面積 | | | | 123.07 | m ² |
| ㊤536
-65 | 公積 | | | 805.93 | m ² |
| | 地積 | | | 123.07 | m ² |
| | | | | 882.86 | m ² |



境界線番号 S...石枕 C...コンクリート枕 P...アスファルト枕 R...鉄線、M...測し (単位m)

申請人

作製者

縮尺 1/250

563.1.5

登記年月日：平成4年1月17日

313378

各階平面図

姓名 階平 圖面 圖面

530 著 57

伊東市役所 5 3 8 番地 5 7

！晴平面図



| 求積表 | | 合 計 | |
|-------------------------------|--------------|----------|----|
| 求積 | 求積 | 求積 | 求積 |
| 12.98 + 8.60 | X 2.08 / 2 = | 13.49920 | |
| (12.99 + 8.60) X 1.98 / 2 = | | 22.13820 | |
| (9.60 + 10.05) X 0.98 / 2 = | | 7.69350 | |
| (10.05 + 8.13) X 1.11 / 2 = | | 10.08990 | |
| (6.13 + 6.00) X 0.07 / 2 = | | 0.42455 | |
| 0.21 X 6.00 = | | 1.26000 | |
| 1.70 X 5.55 = | | 9.4350 | |
| (6.08 + 8.69) X 2.95 / 2 = | | 23.11325 | |
| (8.69 + 6.00) X 1.55 / 2 = | | 11.39475 | |
| 1.70 X 5.55 = | | 9.4350 | |
| (6.08 + 8.69) X 2.95 / 2 = | | 23.11325 | |
| (8.69 + 6.00) X 1.55 / 2 = | | 11.39475 | |
| 1.70 X 5.55 = | | 9.4350 | |
| (6.08 + 8.69) X 2.95 / 2 = | | 23.11325 | |
| (8.69 + 6.00) X 1.55 / 2 = | | 11.39475 | |
| 1.70 X 5.55 = | | 9.4350 | |
| (5.98 + 8.69) X 2.95 / 2 = | | 23.11325 | |
| (8.69 + 6.00) X 1.55 / 2 = | | 11.39475 | |
| 1.70 X 5.55 = | | 9.4350 | |
| (1.98 + 8.69) X 2.95 / 2 = | | 23.11325 | |
| (8.69 + 6.00) X 1.55 / 2 = | | 11.39475 | |
| (6.00 + 8.69) X 1.55 / 2 = | | 11.39475 | |
| (8.69 + 6.08) X 2.95 / 2 = | | 23.11325 | |
| 1.70 X 5.55 = | | 9.4350 | |
| 2.70 X 4.00 = | | 10.80000 | |
| 334.81385 | | | |
| 33.481385 | | | |



法伊 4.1.17 处理

炸製者

五

申請人

(東京工務局建築課建築出賃用紙)

(2/1)

請求番号：3-2

產品價

313379

各階平面図

建築物平面図

536番57

登記番号

伊東市家字栗崎536番地57

建築物所在

3/2

| | | | |
|----------------------------|-------------|---|-----------|
| 半階室 | 1.20 X 1.85 | = | 1.9800 |
| | 0.50 X 2.30 | = | 1.1500 |
| (1.49 + 9.14) X 2.95 / 2 | | = | 24.44075 |
| (9.14 + 7.23) X 1.10 / 2 | | = | 9.00350 |
| (8.78 + 6.00) X 0.45 / 2 | | = | 2.87550 |
| 1.10 X 1.85 | | = | 1.8150 |
| 3.10 X 1.85 | | = | 0.1850 |
| 0.50 X 2.30 | | = | 1.1500 |
| (7.43 + 9.14) X 2.95 / 2 | | = | 24.44075 |
| (9.14 + 7.23) X 1.10 / 2 | | = | 9.00350 |
| (8.78 + 6.00) X 0.45 / 2 | | = | 2.87550 |
| 1.10 X 1.85 | | = | 1.8150 |
| 0.10 X 1.85 | | = | 0.1850 |
| 0.50 X 2.30 | | = | 1.1500 |
| (7.43 + 9.14) X 2.95 / 2 | | = | 24.44075 |
| (9.14 + 7.23) X 1.10 / 2 | | = | 9.00350 |
| (8.78 + 6.00) X 0.45 / 2 | | = | 2.87550 |
| 1.10 X 1.85 | | = | 1.8150 |
| 0.10 X 1.85 | | = | 0.1850 |
| 0.50 X 2.30 | | = | 1.1500 |
| (7.43 + 9.14) X 2.95 / 2 | | = | 24.44075 |
| (9.14 + 7.23) X 1.10 / 2 | | = | 9.00350 |
| (8.78 + 6.00) X 0.45 / 2 | | = | 2.87550 |
| 1.10 X 1.85 | | = | 1.8150 |
| 0.10 X 1.85 | | = | 0.1850 |
| 0.50 X 2.30 | | = | 1.1500 |
| (7.43 + 9.14) X 2.95 / 2 | | = | 24.44075 |
| (9.14 + 7.23) X 1.10 / 2 | | = | 9.00350 |
| (8.78 + 6.00) X 0.45 / 2 | | = | 2.87550 |
| 1.10 X 1.85 | | = | 1.8150 |
| 0.10 X 1.85 | | = | 0.1850 |
| 0.50 X 2.30 | | = | 1.1500 |
| (7.43 + 9.14) X 2.95 / 2 | | = | 24.44075 |
| (9.14 + 7.23) X 1.10 / 2 | | = | 9.00350 |
| (8.78 + 6.00) X 0.45 / 2 | | = | 2.87550 |
| 1.10 X 1.85 | | = | 1.8150 |
| 0.10 X 1.85 | | = | 0.1850 |
| 0.50 X 2.30 | | = | 1.1500 |
| (7.43 + 9.14) X 2.95 / 2 | | = | 24.44075 |
| (9.14 + 7.23) X 1.10 / 2 | | = | 9.00350 |
| (8.78 + 6.00) X 0.45 / 2 | | = | 2.87550 |
| 1.10 X 1.85 | | = | 1.8150 |
| 0.10 X 1.85 | | = | 0.1850 |
| 0.50 X 2.30 | | = | 1.1500 |
| 合計 | | = | 236.77850 |
| 床面積 | | = | 236.77㎡ |

2階平面図



作成者

縮尺

由 直入

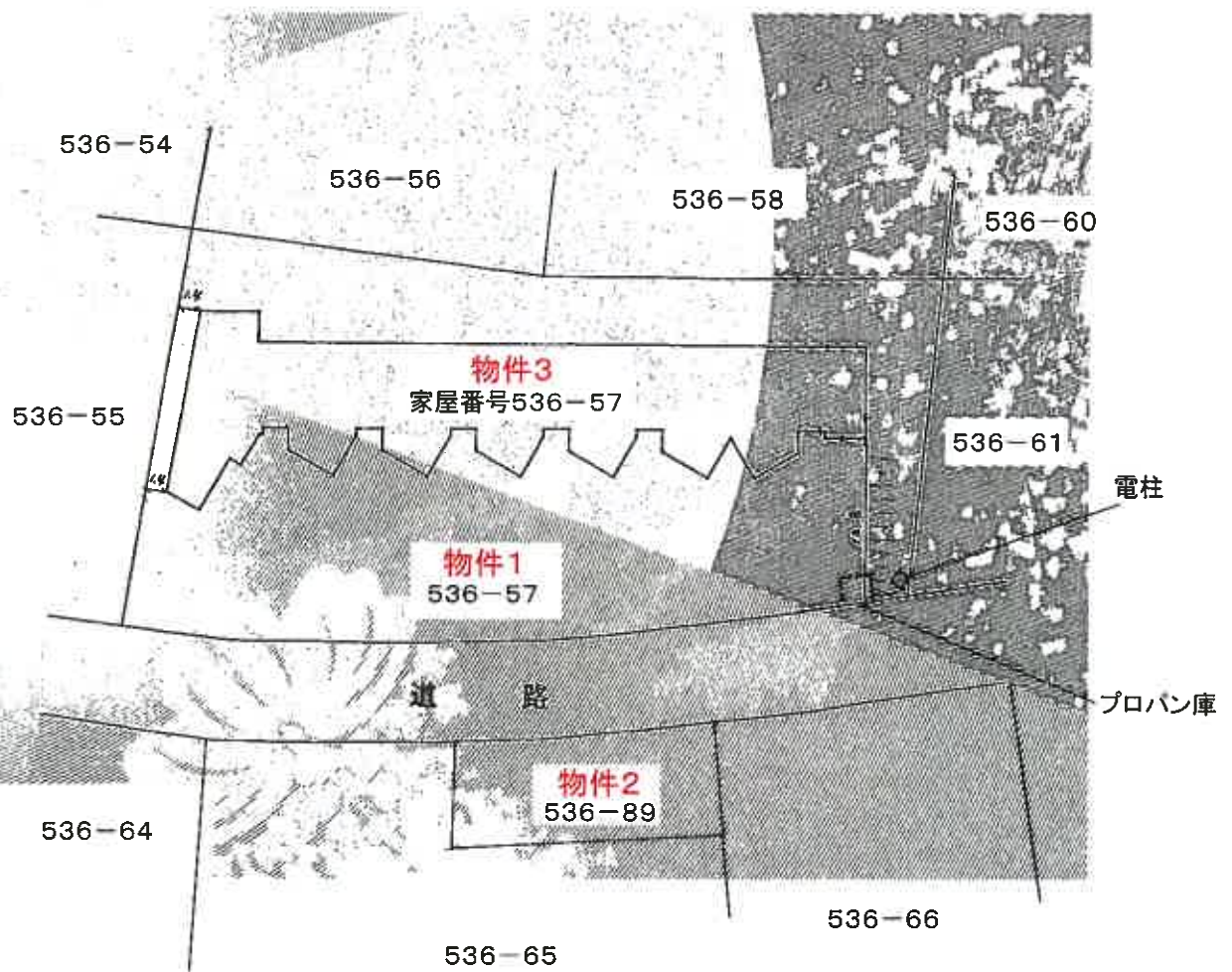
縮尺 1/500

(伊東市土地建物課課長 田中 正樹)

建物配置図(概略)

物件1乃至3

4



※建物図面の一部を加工し作成した

物件3

※102号室～106号室は101号室と同タイプ

1階

2階

管理員室

101号室

102号室

103号室

105号室

106号室

107号室

15-1/2-00

08 11 17 01

50 000 7 6.25

| | | |
|---|----|-------|
| 1 | 10 | 12.94 |
| 2 | 10 | 2.08 |
| 3 | 10 | 0.65 |
| 4 | 10 | 0.65 |
| 5 | 10 | 0.65 |

[illegible]

2000