

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月26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 6月25日 午前 8時30分から 令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月 9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 7月30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 7月10日 午後 1時00分から 令和 7年 7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）
9～12	9,930,000 7,944,000	一括	1,986,000	63,316	0
9	5,830,000				
10	40,000				
11	1,820,000				
12	2,240,000				

物 件 目 録

- | | | |
|----|--------|----------------------|
| 9 | 所 在 | 伊豆の国市小坂字すかほ |
| | 地 番 | 224 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 468.49 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 伊豆の国市小坂字すかほ |
| | 地 番 | 1371 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.23 平方メートル |
| 11 | 所 在 | 伊豆の国市小坂字すかほ 224 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 224 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 24.79 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 45.45 平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積 1階 49.59平方メートル
 2階 37.21平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約37平方メートル
 2階 37.21平方メートル
延床面積約74.21平方メートル

12 所 在 伊豆の国市小坂字すかほ 224番地1

家屋 番号 224番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 125.85平方メートル
 2階 46.86平方メートル

物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号9～12】

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9～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

物件番号11(附属建物を含む。)及び物件番号12の建物の敷地部分を本件所有者Aが占有している。

上記以外の部分をDが駐車場として使用している。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号10】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号11】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号12】

本件所有者A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9～12】

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

- | | | |
|----|--------|--------------------|
| 9 | 所 在 | 伊豆の国市小坂字すかほ |
| | 地 番 | 224番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 468.49平方メートル |
| 10 | 所 在 | 伊豆の国市小坂字すかほ |
| | 地 番 | 1371番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.23平方メートル |
| 11 | 所 在 | 伊豆の国市小坂字すかほ 224番地1 |
| | 家屋 番号 | 224番1の1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 24.79平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 45.45平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |

物件目録

床面積 1階 49.59平方メートル
2階 37.21平方メートル

(現況)

床面積 1階 約37平方メートル
2階 37.21平方メートル
延床面積約74.21平方メートル

12 所 在 伊豆の国市小坂字すかほ 224番地1

家屋 番号 224番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 125.85平方メートル
2階 46.86平方メートル

令和 6年(ケ)第 109号
令和 7年 1月 9日受理
令和 7年 3月 13日提出

現況調査報告書

(物件9～12)

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

- | | | |
|----|--------|----------------------|
| 9 | 所 在 | 伊豆の国市小坂字すかほ |
| | 地 番 | 224 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 468.49 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 伊豆の国市小坂字すかほ |
| | 地 番 | 1371 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.23 平方メートル |
| 11 | 所 在 | 伊豆の国市小坂字すかほ 224 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 224 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 24.79 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 45.45 平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 49.59 平方メートル
 2階 37.21 平方メートル

12 所 在 伊豆の国市小坂字すかほ 224 番地 1

家屋 番号 224 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1階 125.85 平方メートル
 2階 46.86 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県伊豆の国市小坂224番地の1	
土地	物件9, 10	
現況地目	☒ 宅地（物件9, 10） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☒ 建物等配置概略図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☒ その他の者D 上記の者Aが本土地上に下記建物（物件11（附属建物を含む）及び物件12）を所有し、占有している。上記の者Dが物件9の一部を駐車場として使用している。 ☒ 「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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件11	
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 ☒ 附属建物符号3） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約37㎡（約12㎡取り壊し） 2階は、公簿上の記載と同一	
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A ☐ その他の者 上記の者が本建物の主たる建物を倉庫として、同附属建物符号2の建物を物置（納屋）として使用して、同附属建物符号3の建物を物置兼居宅（空き家）として使用し、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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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 ☒ 建物等配置概略図のとおり	

(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	■別紙「その他の事項」記載のとおり	
土地	物件9, 10	
現況地目	■宅地（物件9, 10） □公衆用道路（物件 ） □ （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 ☒ 建物等配置概略図のとおり	
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	■別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件12	
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として動産を残置したまま占有している。 ☐ 「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	■別紙「その他の事項」記載のとおり	
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 ■建物等配置概略図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件9関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 右記以外	☐ 全部 ☒ 建物敷地(底地)以外の部分
占有者		☐ 債務者 ☒ 所有者A	☐ 債務者 ☒ D
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ B(所有者Aの甥)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ E(使用者)) ☒ 文書(☒ 契約書「駐車場賃貸借」と題する書面)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	☒ 賃借権 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	令和元年5月9日
最初の契約等	契約日	年 月 日	令和元年5月9日
	期間	☐ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	☐ 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	☐ 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 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	☐ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者A ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者D ☐ その他()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	☒ 毎月3,000円 (毎月末日限り) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			上記陳述したEは、占有者Dの子である。
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	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

■ 本件土地について

本件土地は、北東側の舗装道路（市道長 2 2 4 号線）及び北西側の舗装道路（市道長 6 0 2 2 号線）に接面している。

本件土地（物件 9）の南西側部分には、構築物（基礎がない物置）が存する。

■ 本件建物について

物件 1 1 主たる建物及び各附属建物内は、長年使用されている形跡がなく、雨漏りする箇所が散見される。また、附属建物符号 2 は、屋根が崩れており、附属建物符号 3 の玄関は、植物の蔓の影響で開かない状況にあり、窓、壁等が破損している。

物件 1 2 建物内も、長年使用されている形跡がなく、雨漏りする箇所が散見される。また、1 階廊下部分は、破損しており、カビ等の汚れも目立つ状況である。窓、壁等が破損している。1 階便所は、男性用便器が設置されているトイレ及び洋式トイレが存し、2 階の便所は、和式トイレが存する。

■ 本件建物は、A が相続しており、また、関係人の供述から、各建物内の動産についても、A が相続しているものと思料されることから、各建物の「占有者及び占有状況」については、3 枚目、4 枚目記載の通りとした。

■ 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
■ B (所有者の甥)	1 私は、本件土地建物所有者Aの甥になります。 2 叔父に頼まれ、代わりに連絡しました。執行官がAから連絡をもらいたい旨述べていたことについては私がAに伝えてあります。 3 物件12の建物の表札は、父の名前であるCが記されていますが、父は他界しており、現在、誰も住んでいません。 4 本件土地の入口あたりは、近隣の方に駐車場として現在貸しています。 5 当日は、仕事で立ち会えませんが、建物内に入れる準備をしておきますので、しかるべく調査をすることには異議を述べません。駐車場として使用している近隣の方には、事前に連絡しておくので、調査日には、対応してもらえと思います。 6 父の相続については、私を含めた相続人は、Aを除いて、相続放棄をしており、Aが相続しています。建物内の動産についてもAが相続しているものだと思っています。
■ E (物件9土地駐車場使用者)	1 私は、本件土地の一部を駐車場として借りているDの娘です。 2 上記駐車場に係る契約書上の賃借人は、父であるDですが停めている自動車は、主に私が使用しています。

(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1月9日 (木)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 伊豆の国市役所
7年1月10日 (金) 9:10-9:20	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
7年1月16日 (木) 10:30-10:45	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年1月28日 (火)	執行官室	債務者会社代表者宅、現況所在地、債務者会社事務所宛てに、占有関係照会書送付 (郵送) 書面による回答なし 債務者会社事務所宛て封書は、「あてどころなし」という理由により戻り
7年2月3日 (月) 15:50-16:10	執行官室	所有者Aの甥Bから事情聴取 (電話)
7年2月18日 (火) 9:15-10:40	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、物件9土地の駐車場使用者Eから事情聴取

(特記事項)

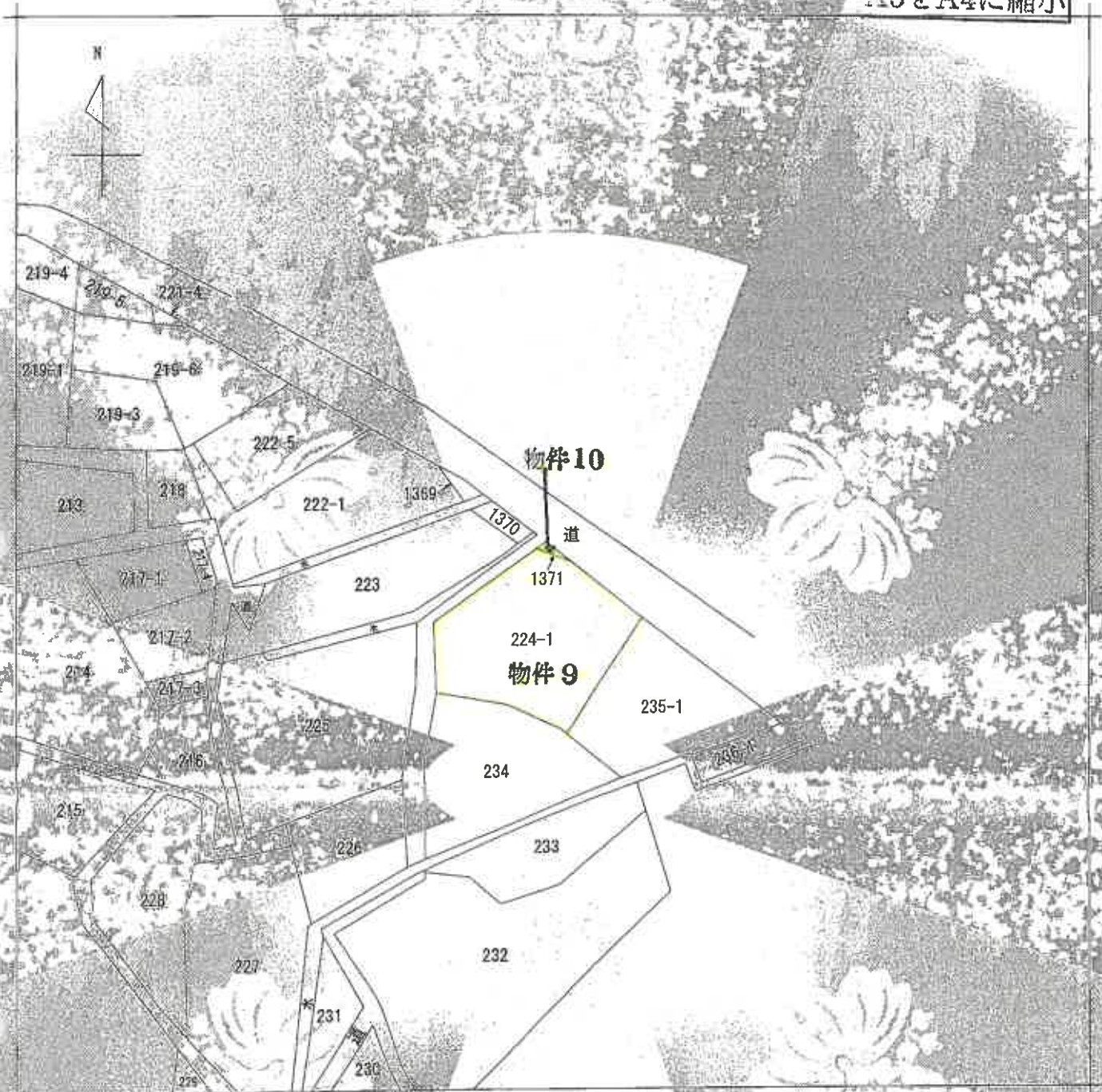
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年2月18日
目的物件は、無施錠であったが不在だったので、立会人Fを立ち会わ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



(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簿の地図が揃え付けられるまでの間、これに代わりのものとして提出付けらる。右図面は、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	伊豆の国市小坂町小坂			地番	1371番	
出力尺	1/600	精度	区分	地番	地番	地番	地番
作成年月日							

これは地図に準ずる図面に記載された内容の証明した図面である。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和6年10月30日

静岡地方方法務局

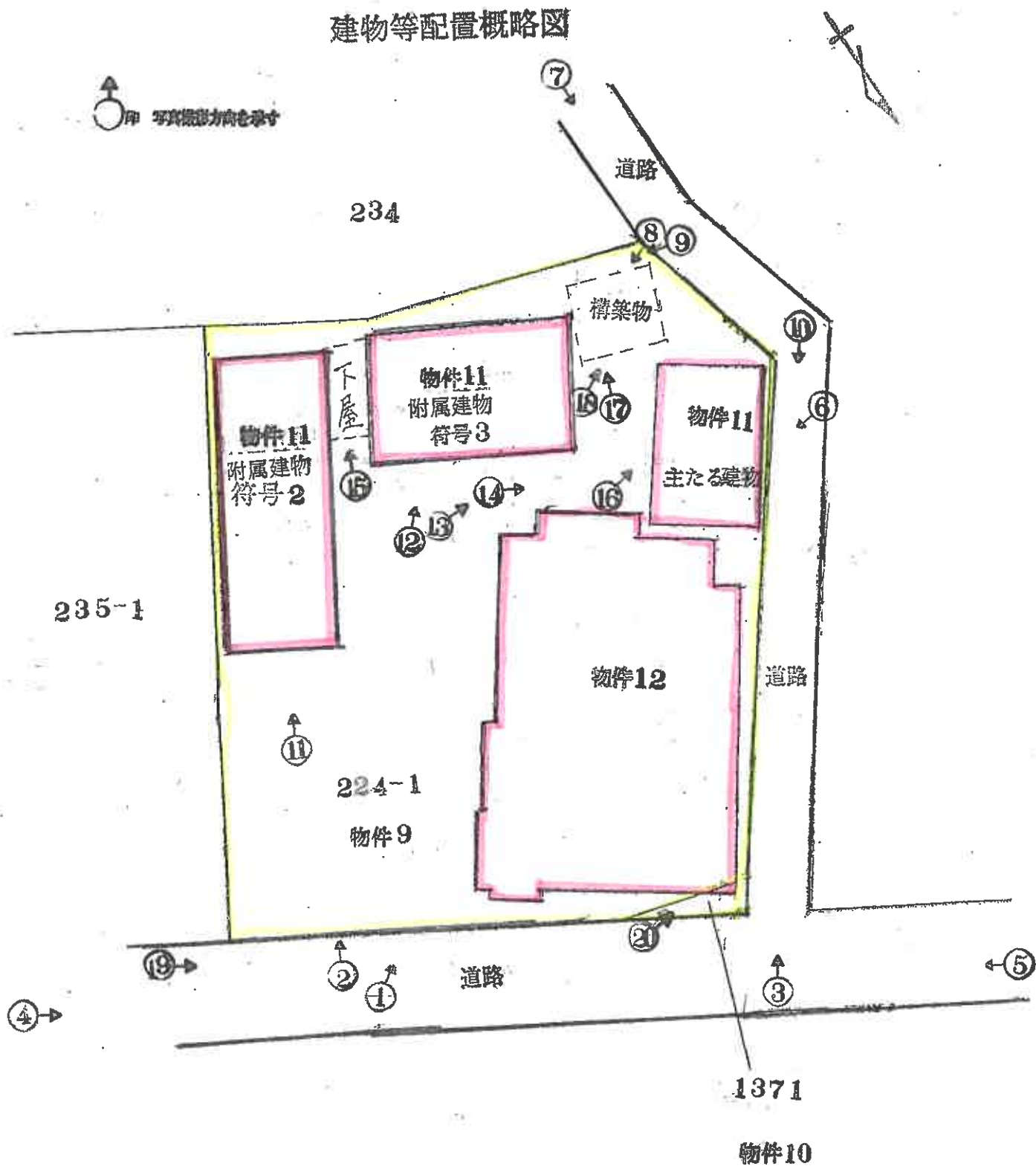
登録部

請求番号：41-2

(1/1)

(6枚目)

建物等配置概略図



建物間取図

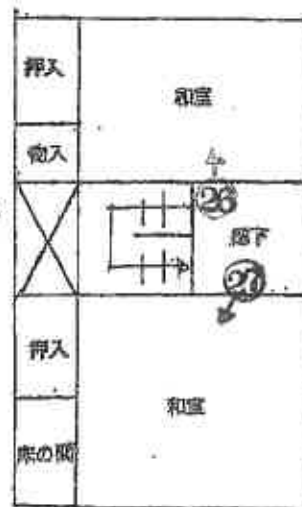


物件 11

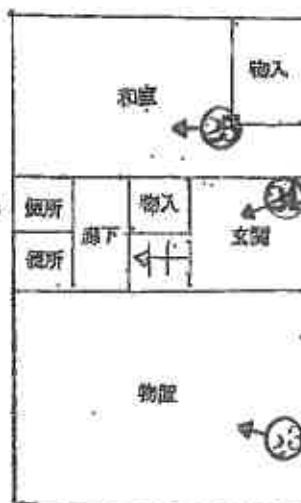


物件 11
符号 3

2階



1階



物件 11
符号 2



写真 1

物件 1 2



写真 2

物件 1 2



物件 1 0

写真 3

物件 1 2



写真 4

物件 1 2



写真 5

物件 1 2



写真 6

物件 1 1



写真 7

物件 1 1

構築物



写真 8

構築物（基礎部分なし）



写真 9
構築物



写真 1 0

物件 1 1



写真 1 1

物件 1 1 附属建物符号 2



写真 1 2

物件 1 1 附属建物符号 3



写真 1 3

物件 1 1 附属建物符号 3

物件 1 2



写真 1 4

物件 1 1 附属建物符号 3

物件 1 2



写真 1 5

下屋あたり



写真 1 6

物件 1 1 主たる建物



写真 1 7

構築物



写真 1 8

構築物（基礎部分なし）



写真 1 9

物件 1 2



写真 2 0

物件 1 2

物件 1 0 あたり



写真 2 1

建物内の状況



写真 2 2

建物内の状況



(23 枚目)

写真 2 3

建物内の状況



写真 2 4

建物内の状況



(24 枚目)

写真 2 5

建物内の状況



写真 2 6

建物内の状況



(25 枚目)

写真 2 7

建物内の状況



写真 2 8

建物内の状況



写真 2 9

建物内の状況



写真 3 0

建物内の状況



(27 枚目)

写真 3 1

建物内の状況



写真 3 2

建物内の状況



写真 3 3

建物内の状況



写真 3 4

建物内の状況



写真 3 5

建物内の状況



写真 3 6

建物内の状況



写真 3 7

建物内の状況



写真 3 8

建物内の状況



写真 3 9

建物内の状況



写真 4 0

建物内の状況



写真 4 1

建物内の状況



写真 4 2

建物内の状況



写真 4 3

建物内の状況



写真 4 4

建物内の状況



写真 4 5

建物内の状況



令和6年（ケ）第109号
令和7年2月18日外現地調査
令和7年3月12日評 価

静岡地方裁判所沼津支部 御 中

評 価 書

物件9～12

評価人 不動産鑑定士
田中弘樹

物 件 目 録

9	所 在	伊豆の国市小坂字すかほ
	地 番	224 番 1
	地 目	宅地
	地 積	468.49 平方メートル
10	所 在	伊豆の国市小坂字すかほ
	地 番	1371 番
	地 目	宅地
	地 積	3.23 平方メートル
11	所 在	伊豆の国市小坂字すかほ 224 番地 1
	家屋 番号	224 番 1 の 1
	種 類	倉庫
	構 造	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	24.79 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	2
	種 類	物置
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積	45.45 平方メートル
	符 号	3
	種 類	物置 居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 49.59平方メートル
 2階 37.21平方メートル

12 所 在 伊豆の国市小坂字すかほ 224番地1

家屋 番号 224番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 125.85平方メートル
 2階 46.86平方メートル

第1 評 価 額

一 括 価 額	
金 9, 9 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 9	金 5, 8 3 0, 0 0 0 円
物件 1 0	金 4 0, 0 0 0 円
物件 1 1	金 1, 8 2 0, 0 0 0 円
物件 1 2	金 2, 2 4 0, 0 0 0 円

- ① 一括価額は、物件9～12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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件9、10の土地の内訳価格は物件11、12の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件11、12の価格は当該敷地利用権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、瑕疵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 目的物件の表示

番 号	登 記 簿 上	現 況
9	別紙物件目録のとおり	
10	別紙物件目録のとおり	
11	別紙物件目録のとおり	付3建物面積が異なる
12	別紙物件目録のとおり	
特 記 事 項		
・物件9の土地に、物件11、12の建物が存する。 ・物件10の土地に、物件12の建物の一部が存するとみられる。 ・物件9、10の土地は一体として利用されている。		

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件9，10）

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道線「伊豆長岡」駅南西方約2.5km (直線距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅を中心とする農家集落地域である。当面は現状のまま推移するものと思料される。	
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	市街化調整区域 無 60% 200% 無 土砂災害警戒区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積…471.72㎡ 形 状 等…やや不整形 地 勢…ほぼ平坦 高 低 差…道路とほぼ等高。 そ の 他…	
接 面 道 路	北東側幅員約5.5m舗装市道(建築基準法上の道路) 北西側幅員約2m舗装市道(建築基準法上の2項道路)	
土地の利用状況	現況利用法…物件9が物件11，12建物の敷地。 物件10は物件9と一体として利用。 物件10に物件12建物の一部が存するとみられる その他の者Dが物件9の一部分を駐車場として 使用している。 目的外建物の有無…無 周囲等の状況…日照・通風は普通、周囲は住宅、農地等。 そ の 他…特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都市ガス 下 水 道	なし 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等に該当施設の本管(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込が出来る状態にあることをいう。		

特 記 事 項	・ 本件につき既存宅地の確認は県の台帳には見当たらない。但し、登記簿謄本等により ・ 物件 1 1, 1 2 建物は市街化調整区域の線引以前に建築された建物である。 ・ 物件 9, 1 0 の土地は市街化調整区域の線引以前より宅地であった。 以上と推定されるため建て替えは可能な土地と判断されるが、具体的な計画が定まった時点で、再度相談を要する。 (詳細は市役所担当課へ照会されたい) ・ 物件 9 西側端部分にある物置は基礎がないため、構築物と判定した。 ・ 北西側道路は 2 項道路のため、道路中心より 2 m のセットバックを要する。 ※「詳細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11）

区 分	主たる建物		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月（登記簿） 記載なし。 昭和43年10月20日主たる建物に変更 経済的耐用年数 25年 経過年数 一年 （経済的残存耐用年数 0年）		
仕 様	構 造 屋 根	土蔵造平家建 亜鉛メッキ鋼板	
床面積（現況）	24.79㎡		
現 況 用 途 等	階 層…平家建 現況用途…倉庫		
品 等	普通		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	・建物所有者が倉庫として使用・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	・付属建物2 物置 木造瓦葺平家建 45.45㎡ 建築年月記載なし ・付属建物3 物置兼居宅（空き家）木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 建築年月記載なし 1階部分一部（約12㎡）取り壊し 1階 約37㎡ 2階 37.21㎡ 計 約74.21㎡ 付属建物2，3とも建物所有者が使用・占有している。 付属建物2，3とも保守管理の状態劣る。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」		

建物の概況及び利用状況（物件１２）

区 分	主たる建物		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月（登記簿） 昭和43年12月31日 経済的耐用年数 25年 経過年数 56年 （経済的残存耐用年数 0年）		
仕 様	構 造 屋 根	木造2階建 瓦葺	
床面積（現況）	1階 125.85㎡ 2階 46.86㎡ 計 172.71㎡		
現 況 用 途 等	階 層…二階建 現況用途…居宅		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・建物所有者が居宅（空き家）として動産類を残置したまま占有している。 ※「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	・登記簿上の所在地番は物件9の土地のみであるが、一部が物件10にかかっているものとみられる。（物件9，10の境が判然としないため確定は困難）		

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、また自用の居宅であること等から、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9, 10 (土地)

物件9, 10土地の更地価格を算出し、建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
9	40,400	0.95	468.49	0.90	16,180,000
10	40,400	0.95	3.23	0.90	110,000

ア 標準価格：地価公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示標準地 伊豆の国-10

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $53,600 \text{ 円/㎡} \times 98 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 130 \approx 40,400 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価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：なし

◇地域格差：環境条件等 +30

イ 個別格差：画地条件等 -5

ウ 地積：公簿面積採用

エ 建付減価補正：0.90

② 物件 1 1, 1 2 (建物)

物件 1 1 の各建物は老朽化が著しいため、各々 10,000 円と査定した。
物件 1 2 については当該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	建物の価額 (円) ア×イ×ウ≒エ
1 1 主	—	24.79	—	10,000
" 付 2	—	45.45	—	10,000
" 付 3	—	74.21	—	10,000
1 2	130,000	172.71	0.01	220,000

・物件 1 2

ウ 現価率

・既に経済的耐用年数を経過していると判断されるため現況より現価率を査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
9	16,180,000	0.4	法定地上権	6,470,000
10	110,000	0.4	法定地上権	40,000
計				6,510,000

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

- ・物件11、12建物への上記敷地利用権価格の配分については各々の建物の建築面積によりあん分した。

・物件11建物の敷地利用権価格

$$\frac{\text{物件11建築面積}}{\text{物件11} + \text{物件12}} \times 6,510,000 \text{ 円} = \frac{107.45}{107.45+125.85} \times 6,510,000 \text{ 円} \approx 3,000,000 \text{ 円}$$

・物件12建物の敷地利用権価格

$$\frac{\text{物件12建築面積}}{\text{物件11} + \text{物件12}} \times 6,510,000 \text{ 円} = \frac{125.85}{107.45+125.85} \times 6,510,000 \text{ 円} \approx 3,510,000 \text{ 円}$$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1 ①オ、1 ②エ) ア	敷地利用権等 価格の控除及び 加算 (円) (2 ①ウ) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修正 エ	占有 減価 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ
9	16,180,000	-6,470,000	—	0.6	—	5,830,000
10	110,000	-40,000	—	0.6	—	40,000
11	30,000	+3,000,000	—	0.6	—	1,820,000
12	220,000	+3,510,000	—	0.6	—	2,240,000
一括価額 (合計)						9,930,000

ウ 市場性修正：なし。

エ 競売市場修正：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。

オ 占有減価：なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（伊豆の国－10）

所 在：伊豆の国市壺之上字中河原 364 番 1

価 格：53,600円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：154㎡

供給処理施設：水道

接 面 道 路：北側4.9m市道

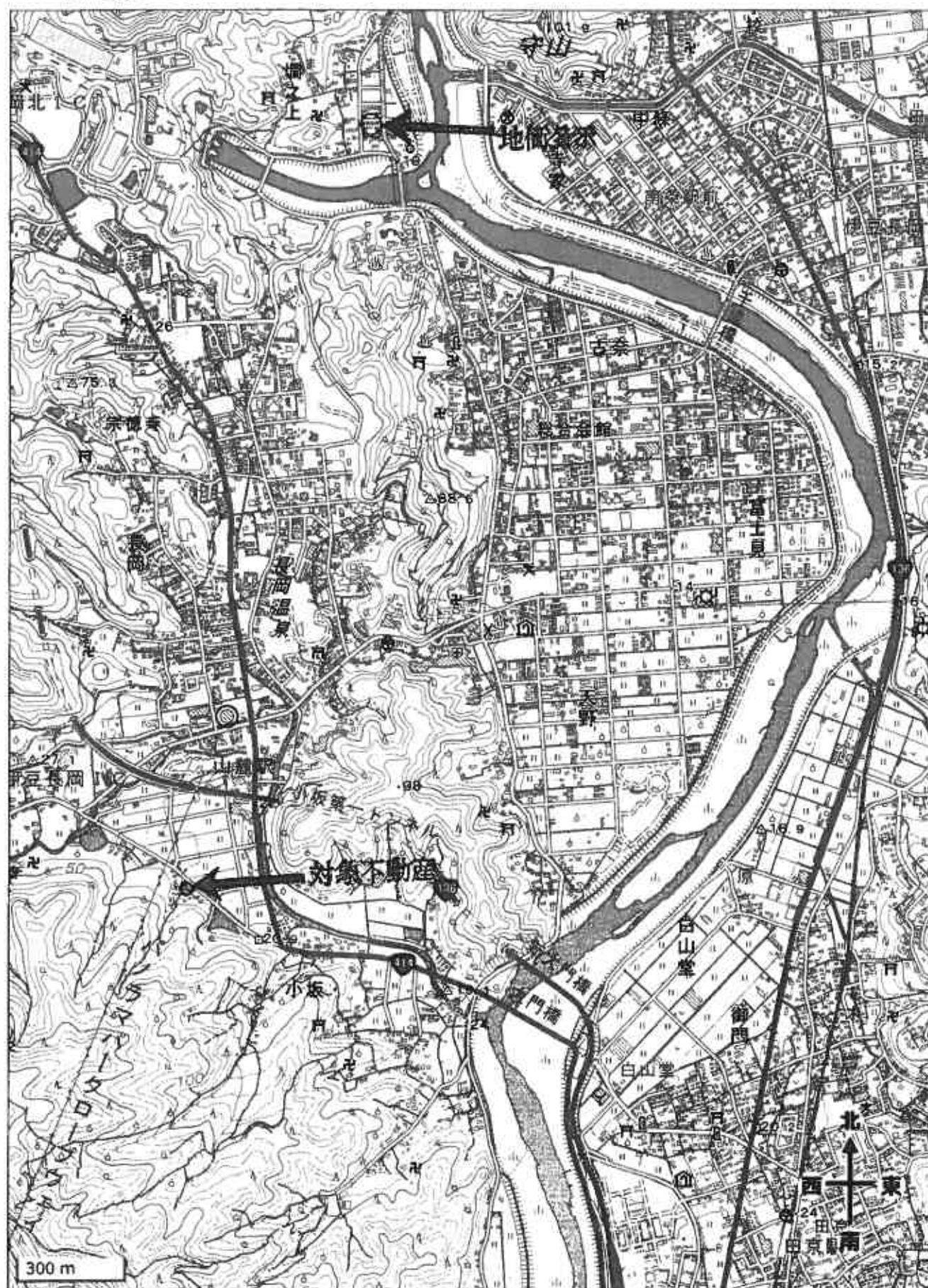
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

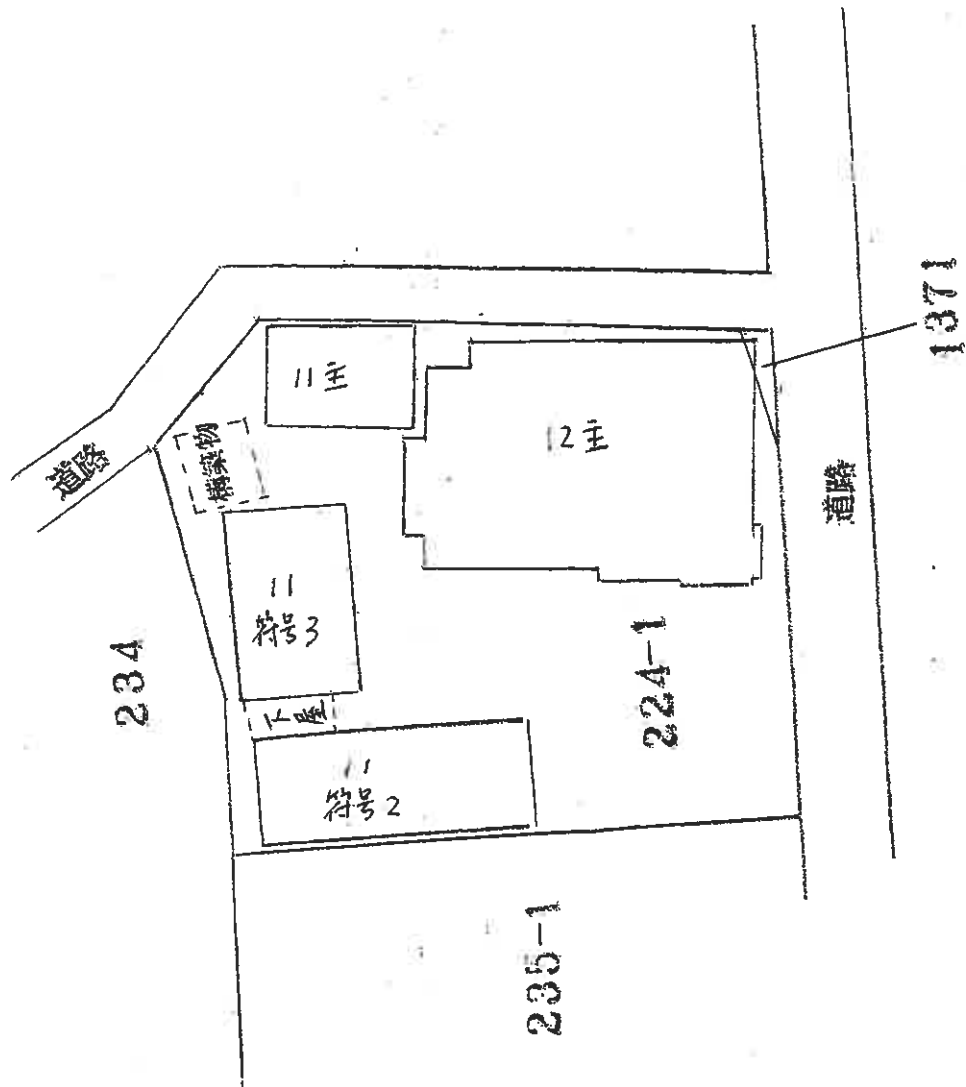
- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 土地建物位置関係図（概略）
- 4 建物間取図

以 上

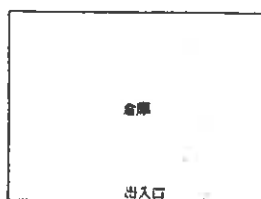


土地建物位置関係図

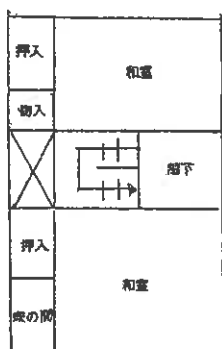
(概略)



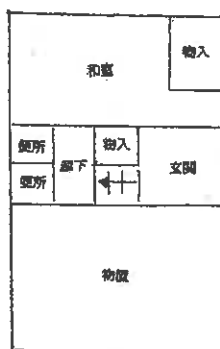
建物間取図



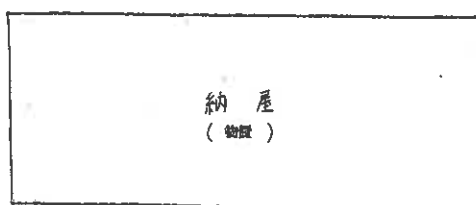
物件11・主



物件11の2階
第3

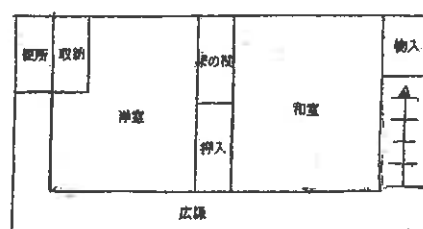
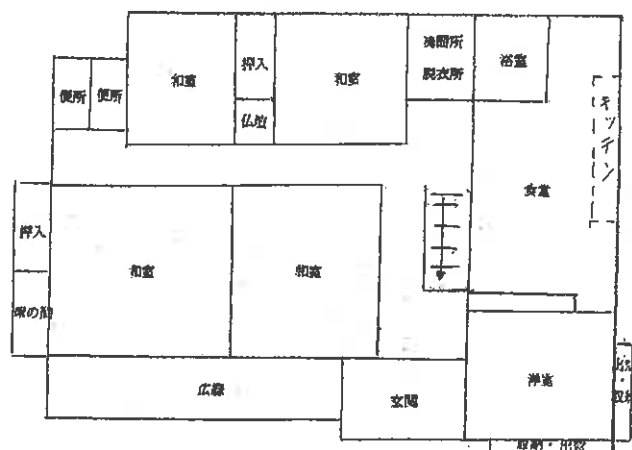


物件11の1階
第3



物件11の第2

物件12



2階