

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 23 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 7 年 7 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 30 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 6 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 8 月 27 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 8 月 7 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	260,000 208,000		52,000	36,845	0

物 件 目 録

1 所 在 伊豆市下白岩字熊山1201番地14 伊豆市下白岩
字大菅山1312番地49

家屋 番号 1201番14

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.68平方メートル
2階 53.98平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 8月15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】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件建物のために、その敷地（地番1201番14及び1312番49，所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 伊豆市下白岩字熊山1201番地14 伊豆市下白岩
字大菅山1312番地49

家屋 番号 1201番14

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.68平方メートル
2階 53.98平方メートル

令和6年(ヌ)第12号
令和6年4月12日受理
令和6年6月3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 伊豆市下白岩字熊山1201番地14 伊豆市下白岩
字大菅山1312番地49

家屋 番号 1201番14

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.68平方メートル
2階 53.98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)
建物	物件1
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 (空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 本件建物は、全体的に床が壊れている。 2 本件建物内には、家財道具等の動産が多数残置されている。 3 本件建物及び目的外土地 (2筆) は、「中伊豆ニューライフビレッジ」別荘地内に存在し、日本開発企画株式会社が同別荘地を管理している。目的外土地所有者Bに対する共益費等は、下記のとおりである。 記 共益費 年額25,300円 下水使用料 年額66,000円 (令和6年4月30日現在 滞納はない。)
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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 ☐ 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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件1関係)		
1	所 在	伊豆市下白岩字熊山
	地 番	1 2 0 1 番 1 4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	9 8 . 9 5 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	伊豆市下白岩字大菅山
	地 番	1 3 1 2 番 4 9
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 5 1 . 8 5 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	本目的外土地は、北東側で市道前荒区池ノ平2号線に接道している。
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(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(その2)(物件1関係)

■関係人(■近隣住民)の陳述/■文書(戸籍謄本、住民票写し)の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成10年 5月 9日(登記記録上建物新築時)		
最初の契約日	平成10年 5月 9日		
契約等	期間	平成10年 5月 9日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■土地所有者 ☐ その他の者()	
	借主	■建物所有者 ☐ 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	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☐ ない ☐ ある(平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	☐ ない ☐ ある()		
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()		
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		

(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
■近隣住民	1 今から5、6年位前まで、本件所有者Aとその家族及び目的外土地所有者Bが本件建物に住んでいましたが、一旦全員居なくなりました。その1、2年後、本件所有者Aだけが戻ってきて、1、2年間位住んでいましたが、その後は現在まで空き家の状態になっています。 2 本件所有者Aは、目的外土地所有者Bの娘の夫でした。
■別荘地管理会社担当者	1 本件建物がある別荘地については、定住者に対しては共益費と下水使用料だけ徴収しています。別荘として使用している方に対しては、それに合わせて管理費も徴収しています。
■別荘地管理人	1 本件建物がある別荘地内には、管理事務所が存在し、管理人が1名、毎日、午前8時から午後4時30分の間、常駐しています。 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

執行官の意見

本件建物の占有について

本調査において、2回物件所在地に臨場するも本件所有者は不在で面談ができなかったが、臨場時の近隣住民の陳述、本件建物内に存在した本件所有者宛の多数の郵便物の存在から、本件建物については、本件所有者が占有しているものと認めた。

目的外土地（2筆）の敷地利用権について

目的外土地所有者及び建物所有者からの聴き取りもできない状況であったが、近隣住民の陳述及び戸籍謄本、住民票写しから土地所有者Bは建物所有者の元妻の父親であり、同人らは、かつて同居親族であったことがうかがえる。

土地所有者と建物所有者は義理の親子間であったので、土地利用に関して何らの契約等は結んでなく、賃料の授受もなかったと思われることから、目的外土地（2筆）の利用権原は、親族間（建物新築時は義理の親子間）の使用借権であったと考える。

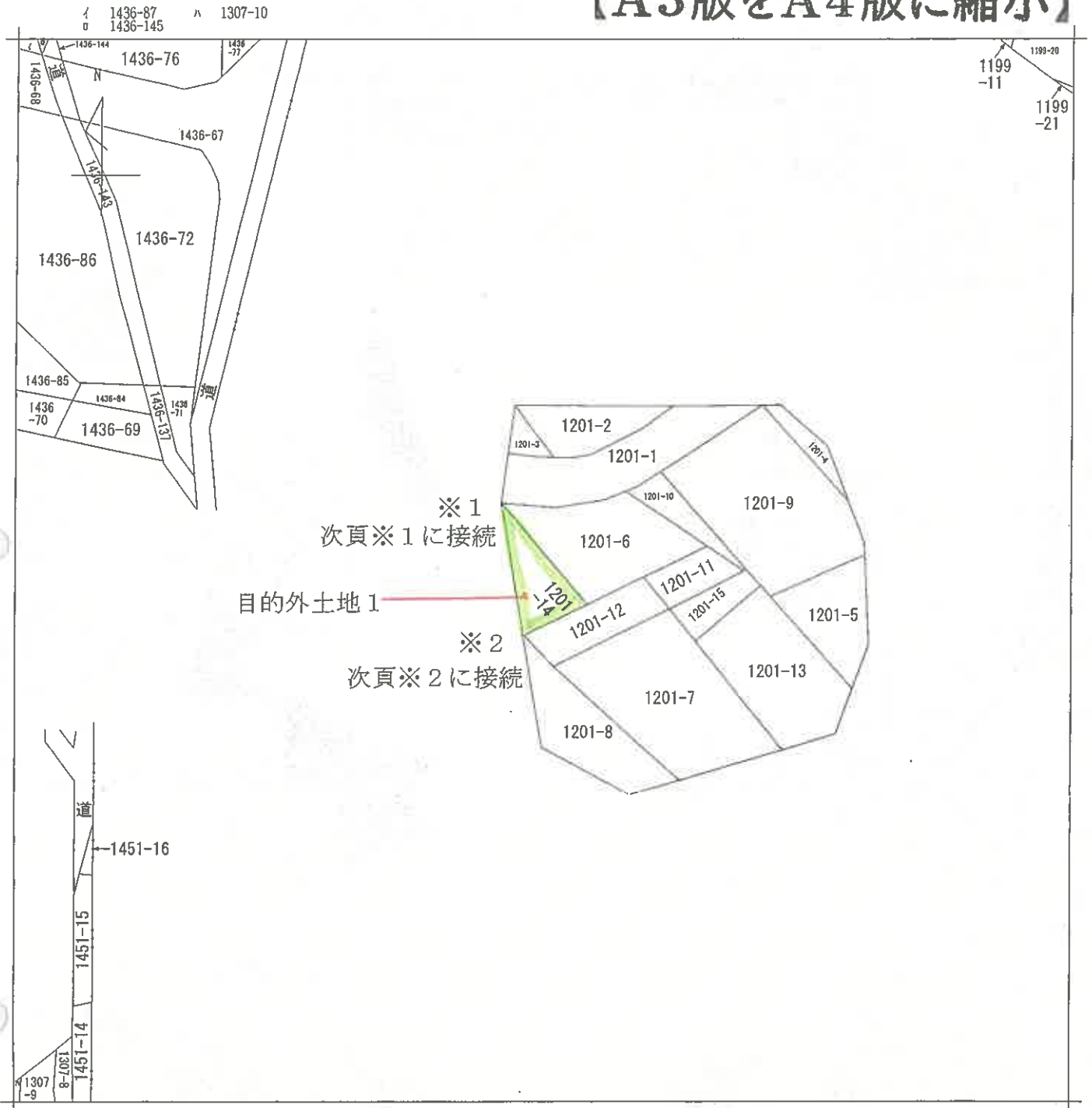
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

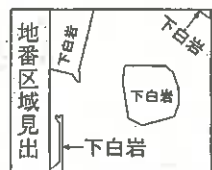
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年4月12日 (金) : : :	当庁執行官室	伊豆市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返送用封筒(切手168円貼付)添付)
6年4月19日 (金) 9:03 - 9:13	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
6年5月1日 (水) 11:15 - 11:50	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 近隣住民から事情聴取 3 現況調査期日通知書投函
6年5月1日 (水) 11:52 - 12:03	別荘地管理事務所	別荘地管理人から事情聴取
6年5月1日 (水) 12:40 - 12:55	伊豆市役所 中伊豆支所	接面道路調査
6年5月1日 (水) 13:10 - 13:25	伊豆市役所	戸籍謄本及び住民票移し交付申請・受領
6年5月2日 (木) 11:00 - 11:10	当庁執行官室	本件建物が属する別荘地管理会社に対して 共益費等照会(ファックス)及び担当者から事情聴取
6年5月21日 (火) 14:35 - 15:05	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
6年5月22日 (水) 9:20 - 9:22	当庁執行官室	別荘地管理会社担当者から事情聴取
(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6年5月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】



(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	伊豆市下白岩字熊山				地番	1201番14			
出力縮	1/600	精度区		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					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。

(静岡地方法律局沼津支局管轄)

令和6年2月21日

東京法律局

地図整理番号：M67243

登記官

(1/1)

(8 枚目)

【A3版をA4版に縮小】



(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 部 求 分	所 在	伊豆市下白岩字大菅山				地 番	1312番49			
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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

令和6年4月19日
静岡地方税務局沼津支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：平成10年5月19日

506147

506147

各階平面図

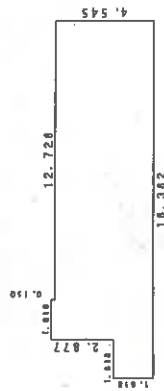
建物図面
各階平面図

家屋番号 1201-14

建物の所在 田方郡中伊豆町下白岩宇熊山1201-14, 宇大管山1312-49

伊豆市

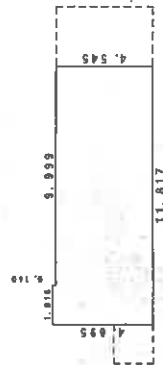
1階



求積表

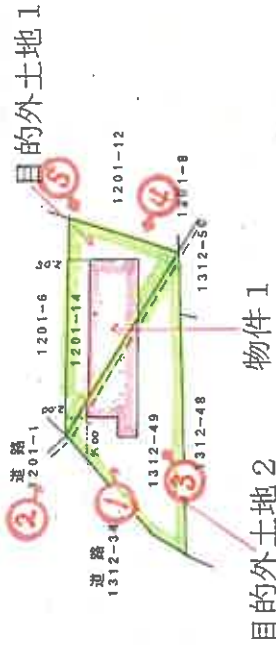
1	1.818 × 0.150	=	0.272700
2	14.544 × 2.727	=	39.661488
3	16.382 × 1.818	=	29.746116
合計			69.680304
床面積			69.68 m ²

2階



求積表

1	1.818 × 0.150	=	0.272700
2	11.817 × 4.545	=	53.708265
合計			53.980965
床面積			53.98 m ²



写真撮影方向

作製

尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本工務株式会社建築部作成)

10.5.14

【A3版をA4版に縮小】

平成10年5月19日登記

(目加納)

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。

(静岡地方支務局沼津支局管轄)

令和6年2月21日

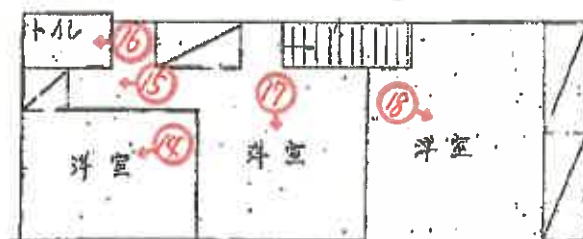
東京支務局

登記簿

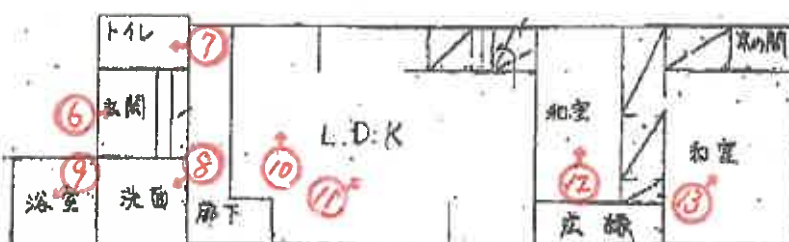
間 取 図

(物件 1)

2階



1階



♂写真撮影方向

写真1



写真2



写真3



写真4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真1 3



写真1 4



写真1 5



写真1 6



写真17



写真18



求 意 見 書

田 中 弘 樹 殿

令和 7 年 3 月 25 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 3 月 31 日

評価人

田中弘樹

物 件 目 録

1 所 在 伊豆市下白岩字熊山 1201 番地 14 伊豆市下白岩
字大菅山 1312 番地 49

家屋 番号 1201 番 14

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 69.68 平方メートル
2 階 53.98 平方メートル

(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

田 中 弘 樹 殿

令和 6年11月19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 6年 1 月 25日

評価人

田中弘樹

印

物 件 目 録

1 所 在 伊豆市下白岩字熊山 1201 番地 14 伊豆市下白岩
字大菅山 1312 番地 49

家屋 番号 1201 番 14

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 69.68 平方メートル
2 階 53.98 平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和6年（ヌ）第12号
令和6年5月21日現地調査
令和6年5月27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
田中弘樹

物 件 目 録

1	所 在	伊豆市下白岩字熊山1201番地14 伊豆市下白岩 字大菅山1312番地49	
	家屋 番号	1201番14	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階	69.68平方メートル
		2階	53.98平方メートル

第1 評 価 額

評 価 額	
物件 1	金720,000円

①評価額は土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

番 号	登 記 簿 上	現 況
1	別紙物件目録のとおり	
特 記 事 項		
・後記建物敷地上に物件1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 目的物件の概況等

1 建物の概況及び利用状況（物件1）

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（登記記載） 平成10年5月9日新築	
	経 過 年 数	約26年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造 屋 根	木造2階建 瓦葺
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	劣る	
建物の利用状況	・建物所有者Aが居宅（空き家）として利用している。 ＊「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	・全体的に床が壊れている。 ・家財道具等の動産が多数残置されている。 ＊「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」	

2 建物敷地(土地利用権等)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道線「修善寺」駅東方約3.1km(直線距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	別荘や一般住宅がみられるほか空き地も残る「中伊豆ニューライフヴィレッジ」の住宅地域。 当面は現状のまま推移するもの思料される。	
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 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 指定建ぺい率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 60% 200% なし 特定用途制限地域「里山環境共生地区」 「中伊豆ニューライフヴィレッジ」管理規約 (建築に関する制限等あり) 等
画 地 の 状 況	地 形 地 状 地 勢 高 低 差 別 そ の 他	250.80㎡ ほぼ台形 ほぼ平坦地 道路とほぼ等高 なし
接 面 道 路	北西側が幅員約6mの市道(建築基準法上の道路)に接面する。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり(別荘地管理)
	(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、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。	
土地利用権等 の内容	所在地	伊豆市下白岩1201-14, 1312-49
	面 積	250.80㎡
	所有者	B
	占有権原	使用借権
	占有開始	平成10年5月9日
	貸主・借主	土地所有者B・建物所有者A
	地代	0円(年額)
	保証金等	—
	滞納	—
	※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	・伊豆市下白岩字熊山1201-14 宅地 98.95㎡ 伊豆市下白岩字大菅山1312-49 宅地151.85㎡ ・「中伊豆ニューライフヴィレッジ」共益費等 共益費 年額25,300円 下水使用料 年額66,000円 令和6年4月30日現在 滞納なし (管理規約等の詳細は管理事務所へ照会されたい) ※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

土地利用権付建物の取引事例が収集されず、また自用の居宅とその敷地で、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（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	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	150,000	123.66	0.07	1,300,000

ウ 現価率（定額法による）

- ・経済的耐用年数：30年、経過年数：26年、経済的残存耐用年数：4年、観察減価：50%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。
- ・現価率＝経済的残存耐用年数4年÷（経過年数26年＋経済的残存耐用年数4年）×（1－観察減価0.5）

$$\approx 0.07$$

② 建物敷地

目的外土地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
目的外 土地	9,200	0.98	250.80	0.90	2,040,000

ア 標準画地価格：県地価調査価格等からの規準を中心に、その他の価格資料を斟酌して決定した。

県地価調査基準地 伊豆の国-7

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$7,700\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/84 \approx 9,200\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：県地価調査価格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：交通接近、街路、環境条件等で基準地が劣る -16

- イ 個別格差：画地条件等 -2
 ウ 地積：登記面積
 エ 建付減価：-10

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権等価格の判定

建付地価格（円） （1②オ） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （万円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
2,040,000	使用借権	0.1	200,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等を使用借権と判定し、使用借権及び建物の性質等を勘案して判定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる 価格（円） （1①エ） ア	土地利用権等価格 の加算（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	1,300,000	200,000	—	0.8	0.6	720,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：使用借権付建物の市場性を考慮した。

オ 競売市場性修正：第2評価の条件1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

県地価調査価格（伊豆の国－7）

所 在：伊豆の国市韭山山木字荒久1224番354

価 格：7,700円/㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：294㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 道 路：北側5.4m私道

用 途 指 定 等：市街化調整区域

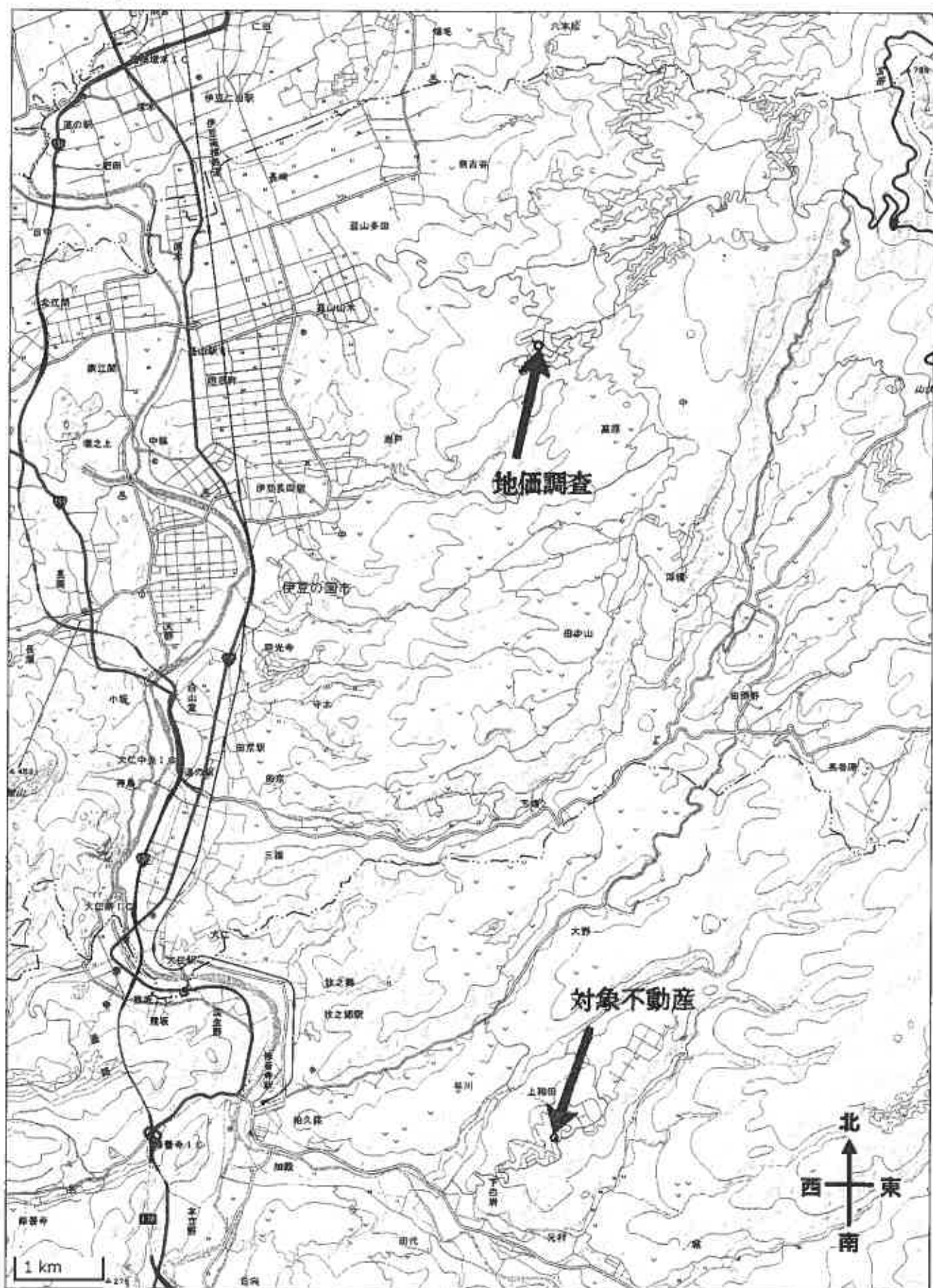
（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：大規模に開発された高台の別荘地域

第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 建物図面
- 3 建物間取図

以 上



506147
506147

各階平面図

家屋番号	1201-14
------	---------

面圖 剖面圖 階梯剖面圖 各建

建物の所在

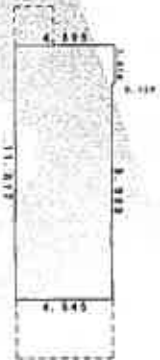
—田方郡中伊豆町下白岩宇熊山1201-14, 宇大笹山1312-49



求積表

1	1.818	$\times 0.150$	$= 0.272700$
2	14.544	$\times 2.727$	$= 39.561488$
3	16.362	$\times 1.818$	$= 29.744116$
	合計	69.80304	
	床面積	69.60 m ²	

2階

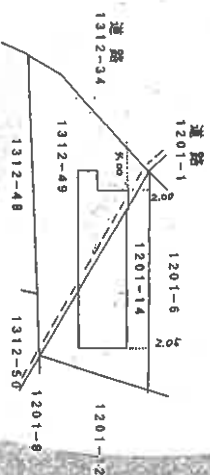


求積表

$$1.818 \times 0.150 = 0.272700$$

$$1.1817 \times 4.545 = 53.708265$$

$$\text{合計 } 53.980965$$

$$\text{中面積 } 53.98 \text{ m}^2$$


奇想錄

租 1 / 250

五、

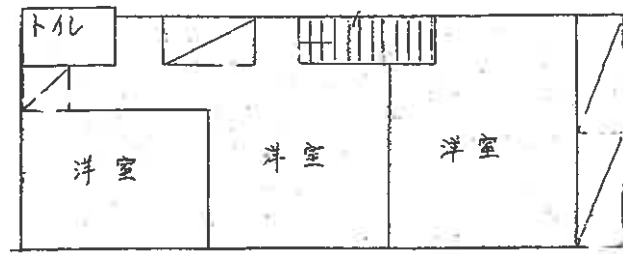
縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

10. 5. 19

A3 → A4

2階



1階

