

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）
4, 6	2, 680, 000 2, 144, 000	一括	536, 000	33, 757	0
4	1, 520, 000				
6	1, 160, 000				
		</			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------|--|--|
| 4 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 | |
| | 地 番 | 5 2 8 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 3 8 . 8 8 平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 5 2 8 番地 9 | |
| | 家屋 番号 | 5 2 8 番 9 | |
| | 種 類 | 倉庫 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 7 1 平方メートル
2 階 6 1 . 7 1 平方メートル | |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 作業所 | |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 | |
| | 床 面 積 | 2 5 . 5 6 平方メートル | |

物 件 明 細 書

令和 7年 4月15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4, 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6】

賃借権

範 囲 主である建物の2階部分

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 39,000円

賃料前払 不明

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

主である建物の1階部分及び附属建物を本件所有者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4, 6】

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

4 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町

地 番 528番9

地 目 宅地

地 積 338.88平方メートル

6 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 528番地9

家屋 番号 528番9

種 類 倉庫 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 61.71平方メートル
2階 61.71平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 25.56平方メートル

令和6年(ケ)第104号
令和6年12月19日受理
令和7年2月4日提出

現況調査報告書

(物件4、6)

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

- | | | | |
|---|--------|--|--|
| 4 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 | |
| | 地 番 | 5 2 8 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 3 8 . 8 8 平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 5 2 8 番地 9 | |
| | 家屋 番号 | 5 2 8 番 9 | |
| | 種 類 | 倉庫 居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 7 1 平方メートル
2 階 6 1 . 7 1 平方メートル | |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 作業所 | |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 | |
| | 床 面 積 | 2 5 . 5 6 平方メートル | |

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 主建物2階部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(本件所有者))の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4 年 4 月 2 日	
最初の契約等	契約日	令和 4 年 4 月 2 日	
	期間	令和 4 年 4 月 2 日から ☒ 令和 6 年 4 月 1 日まで 2 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	
現在の契約等	期間	令和 6 年 4 月 2 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 39,000 円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃料のほか、CATV使用料1,650円を毎月支払っている(毎月合計金40,650円)。	
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 本件建物2階部分の賃借権については、賃借人の占有開始時期が、短期賃貸借保護制度廃止の平成15年民法改正以降であるが、本件建物の最先順位抵当権設定日より早い。従って、賃借人の賃貸借契約は、売却によりその効力を失わず、買受人が引き受けるべき賃借権であると思料する。	

(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 (本件所有者)	1 本件主建物1階及び附属建物は、私が倉庫として使用していて、主建物1階内には、私所有の普通自動車が停車してあります。 2 本件建物2階部分は、Bに居宅として令和4年から賃貸しています。契約期間は切れましたが更新して、現在も契約は継続しています。家賃は管理をお願いしている不動産会社から手数料等が差し引かれて毎月支払われています。 3 主建物2階部分は、Bに賃貸する際に私自身が改装し、間取等はお渡しした不動産会社の広告にあるとおりです。 4 本件土地内に、電力会社と電話会社の電柱がそれぞれ1本ずつありますが、それぞれ地代が支払われています。 5 本件土地内にある、廃棄物等は私が一時的に置いてある物になります。 6 本件土地内に、隣接地の水道管が埋設されていることは承知しています。 7 隣接地との間で、境界について争い等はありません。 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12月19日 (木) : - :	当庁執行官室	東伊豆町役場に対し、間取図交付申請 (郵送)
6年12月23日 (月) 10:20 - 10:26	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
7年1月8日 (水) 11:13 - 11:25	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
7年1月8日 (水) 11:44 - 11:47	東伊豆町役場	接面道路調査
7年1月23日 (木) 14:25 - 15:15	物件所在地	本件所有者Aと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
7年1月24日 (金) : - :	当庁執行官室	本件建物占有者Bに対して、照会書送付 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☒ 令和 7年 1月23日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

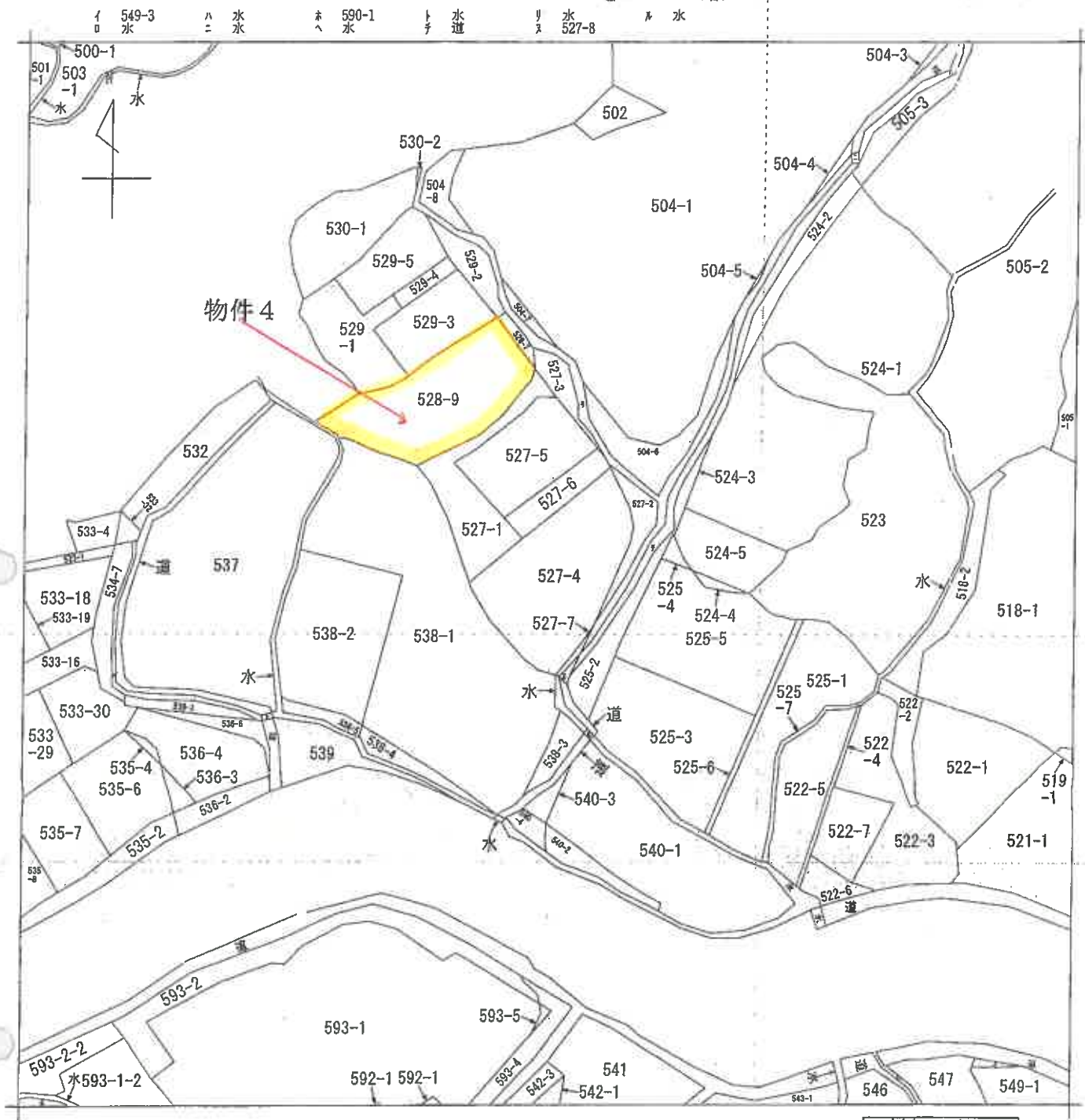
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

【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。



A 奈良本

請 求 部 分	所 在	賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町				地 番	527番4			
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12月12日
静岡地方法務局下田支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(6 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：昭和59年2月29日

令和6年12月12日 静岡県地方裁務局下田支局

登記官

(7 枚目)

請求番号：12-4

(2/2)

012840

地積測置図 1/2

地番	528-9
土地の所在	賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町

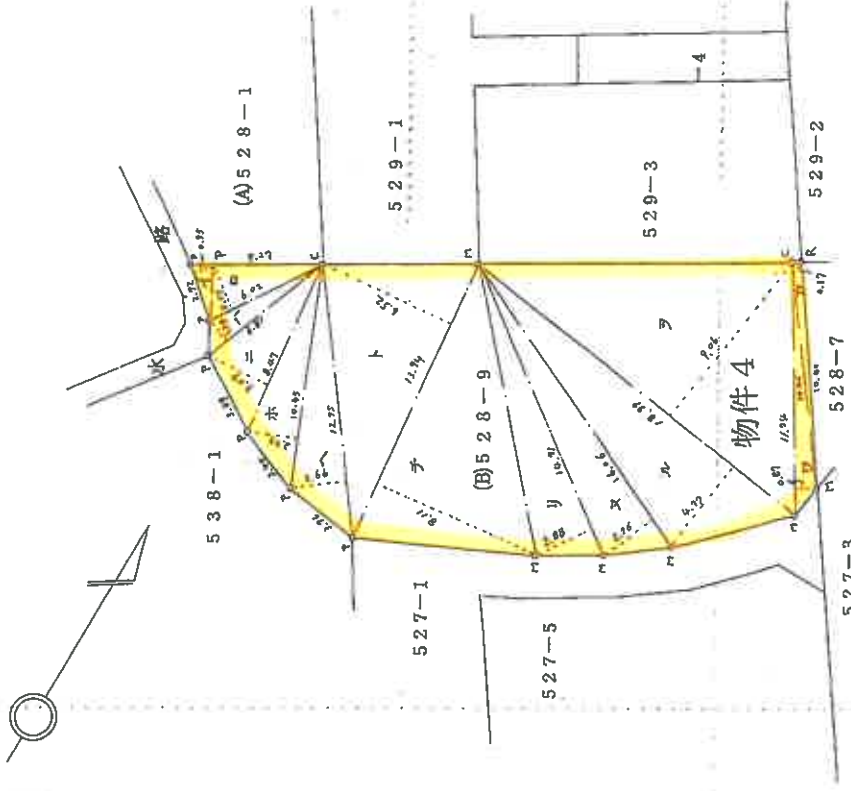
求積

(B) 528-9	
1	2.72×0.95= 2.5840
□	6.02×2.27= 13.6654
△	6.81×1.24= 8.4444
△	8.47×3.07= 26.0029
△	10.45×2.47= 25.8115
△	12.75×2.66= 33.9150
△	13.94×6.52= 90.8888
△	13.94×8.11= 113.0534
△	14.71×2.88= 42.3648
△	16.06×2.76= 44.3256
△	18.99×4.77= 90.5823
△	18.99×9.06= 172.0494
△	11.74×0.87= 10.2138
△	10.43×0.37= 3.8591
計	677.7604
1/2	338.8802 m ²

(A) 528-1	
	974.22 m ² - (B) = 635.34 m ²

地積

(A) 528-1	635 m ²
(B) 528-9	338 m ²



・地積測置図 S...石杭 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属杭 M...測点 (単位:m)

申請人

製作者

縮尺 1/250

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

登記年月日：平成7年3月29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6年12月12日 静岡地方法院下田支局

登記官

(③ 枚目)

請求番号：10-6

(1/2)

000730

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

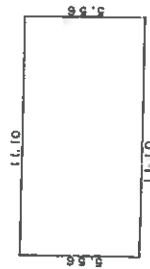
528-9

家屋番号

賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町528番地9

建物の所在

1・2 階 同 型

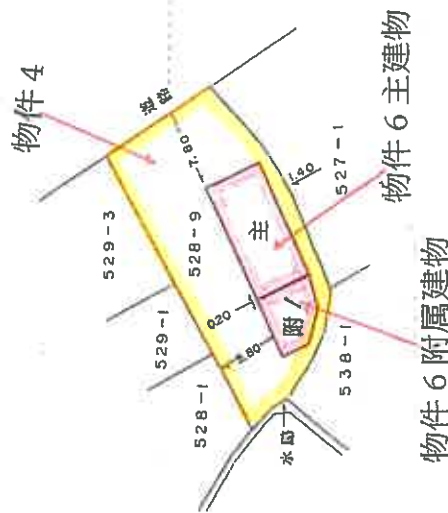


求 積 表

11.10 × 5.56 = 61.7160

床 面 積 61.71m²

(A3版をA4版に縮小)



(単位m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

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7年3月29日

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6年12月12日 静岡地方建設局 下田支局

(9 枚目)

~~平成7年3月29日除却~~
005733

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

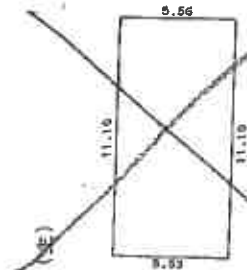
家屋番号 528-9

建物の所在 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町528-9

求 積

$5.56 \times 11.10 = 61.7160 \text{ m}^2$

床面積 61.71 m²

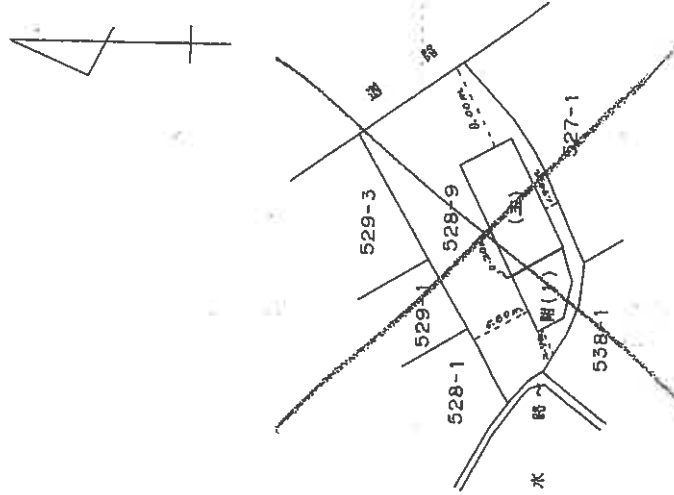
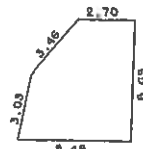


求 積

$(2.70+4.90) \times 2.67 \div 2 = 10.1460$
 $(4.90+5.45) \times 2.98 \div 2 = 15.4215$
計 25.5675 m²

床面積 25.56 m²

附(1)



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

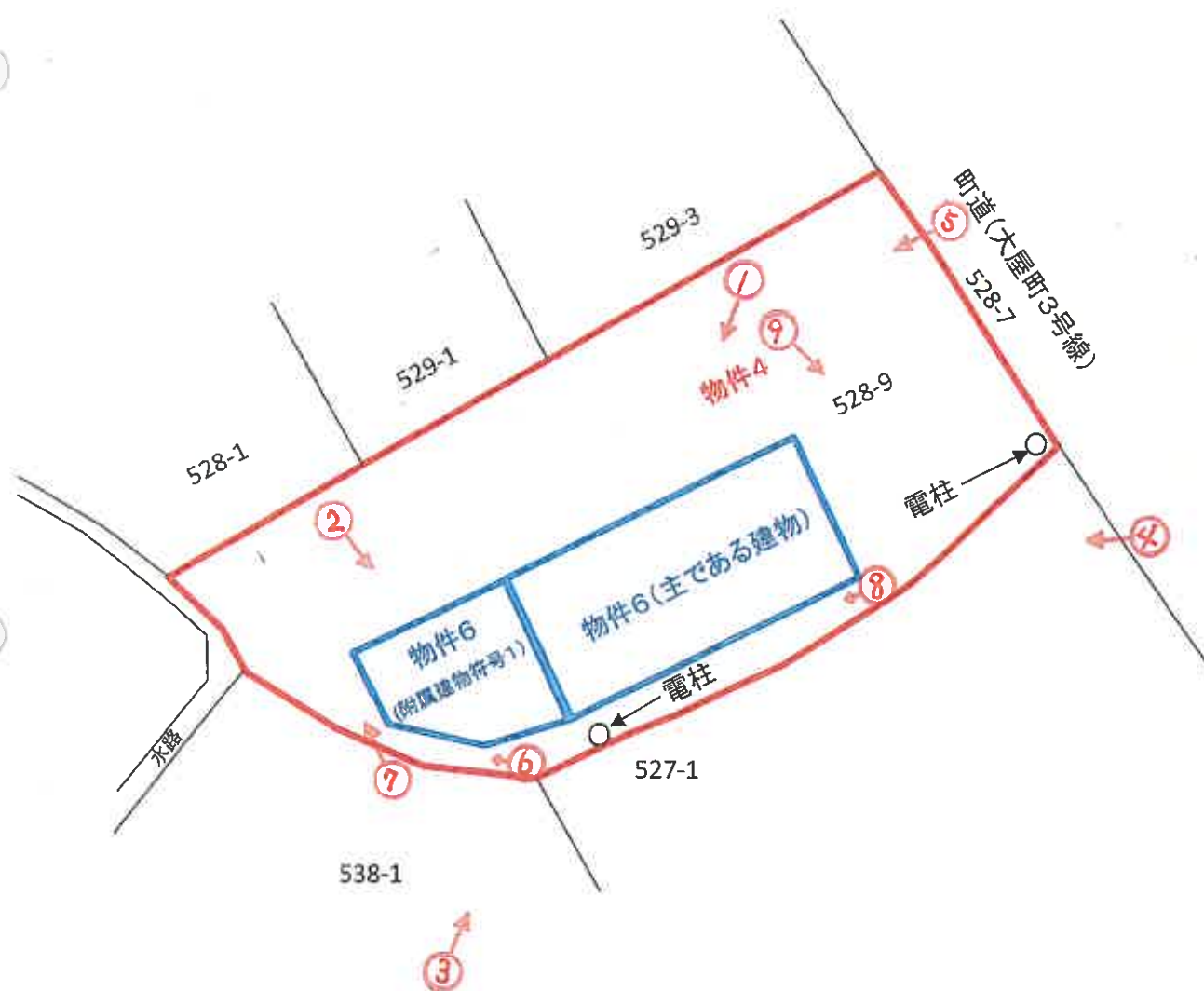
(単位:m)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

請家番号: 10-5

(2/2)

建物配置図

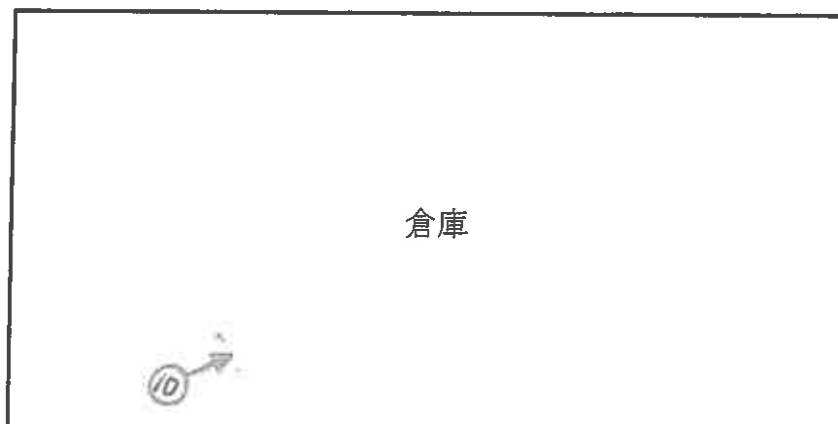


♂写真撮影方向

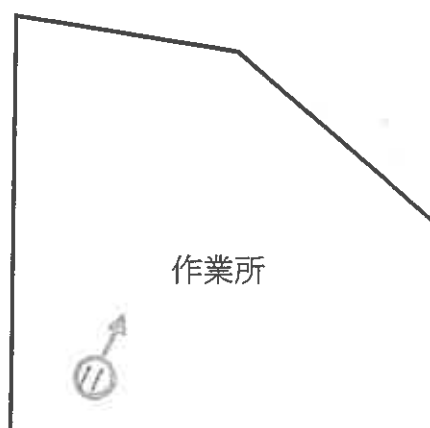
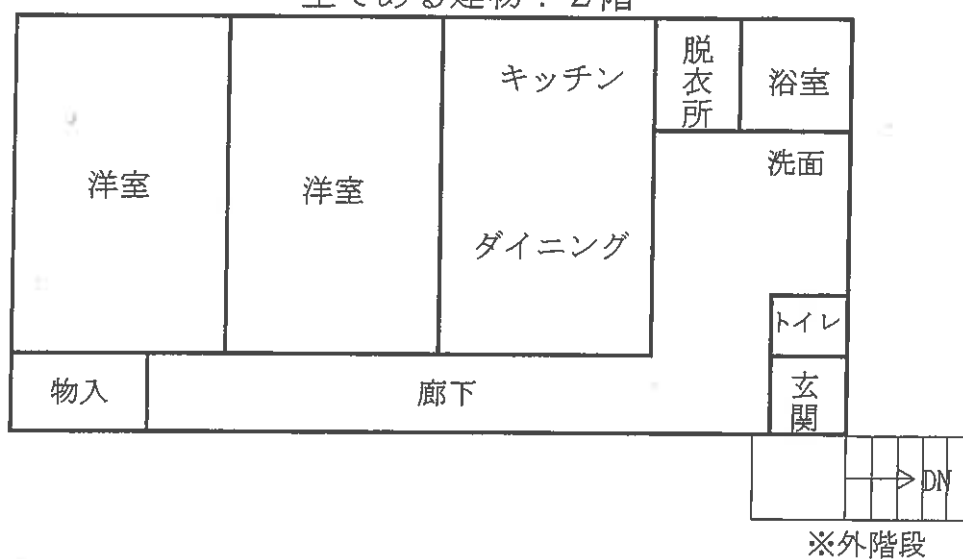
※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図 物件 6

主である建物：1階



主である建物：2階



附属建物（符号1）：1階

♂写真撮影方向

写真 1

主建物

附属建物



写真 2

附属建物



写真3

附属建物

主建物

電柱



写真4

電柱



主建物

(13枚目)

写真5

主建物



写真6

附属建物



写真7

附属建物



写真8

電柱

主建物



写真 9

電柱

主建物



写真 1 0

主建物



写真 1 1

附属建物



(17枚目)

令和 6 年（ケ）第 104 号
令和 7 年 1 月 23 日現地調査
令和 7 年 2 月 3 日評 価

静岡地方裁判所沼津支部 御 中

評 価 書

< 物件 4、6 >

評価人 不動産鑑定士

海野 克明 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 4 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 |
| | 地 番 | 5 2 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 8 . 8 8 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 5 2 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 5 2 8 番 9 |
| | 種 類 | 倉庫 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 7 1 平方メートル
2 階 6 1 . 7 1 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 2 5 . 5 6 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 2,680,000 円	
内訳価格	
物件4 (土地)	金 1,520,000 円
物件6 (建物)	金 1,160,000 円

- 1 一括価格は、物件4、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4の土地の内訳価格は物件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、瑕疵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
4	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		
・ 物件4の土地の上に物件6の建物が存する。 ・ 物件6の建物には抵当権に先行する賃借権が付着している。		

※ 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4）

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「伊豆熱川」駅の北西方 直線距離約1.1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や農家住宅、事業所等が混在し、周辺に農地も見られる住宅地域	
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 用途無指定 60% 200% — —
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	338.88㎡ (登記) やや不整形 間口約10.5m、奥行約22～28.5m 本件土地内は概ね平坦 ※地域的には南～南東向(複合的)緩傾斜 北東側路面と概ね約0～0.5m程度高く接面する 中間画地 —
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約4.3mの舗装町道(建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…物件6の建物敷地として利用されている 目的外建物の有無…なし その他…特になし	
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該当施設の本管(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	・北西側隣接地は本件土地より約0.5～2m程度高い。 ・本件土地内南東端部付近及び中央寄り南端部付近に電柱が存する。 ・公図上本件土地の西側に存する帯状地は東伊豆町が管理する水路（普通河川）である。 ・前面町道に東伊豆町上水道本管が敷設されており、本件土地内北東端部付近から（南西方向に向かって）、本件土地への引込管及び隣接地への引込管が埋設されている。 なお、隣接地への引込管については現在は利用されていないと見られる。詳細は東伊豆町水道課にて確認されたい。 ・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2月20日（登記） 経 過 年 数：約37年 経済的残存耐用年数：約 3年程度
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：亜鉛メッキ鋼板等 天 井：木材等 床：コンクリート等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおり
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫、居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状態	普通（経年程度）
建 物 の 利 用 状況	主である建物：建物所有者が1階を倉庫として、賃借人が2階を 居宅として、それぞれ利用・占有している。 附属建物：建物所有者が作業所等として利用・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	・経年劣化、汚損等が窺える。 ・アスベスト使用の有無及びその詳細は不明である。 ・以下の附属建物が存する。 〔種 類〕 作業所 〔構 造〕 コンクリートブロック造陸屋根平家建 〔床面積〕 25.56㎡ ・1階倉庫の内壁については外壁の裏面がそのまま露出、天井は2階床の裏面がそのまま露出した簡易な構造となっている。 ・2階の居宅部分については、以下のとおり第三者に賃貸されている（詳細は執行官の現況調査報告書参照。利用状況や間取等について所有者より聴取）。 〔占有開始時期〕 令和4年4月2日 〔契 約 期 間〕 令和4年4月2日～令和6年4月1日（2年間） ※以降、法定更新 〔月 額 賃 料〕 39,000円（その他CATV使用料1,650円） 〔敷金・礼金〕 なし ※賃借人の占有開始時期は本件建物（物件6）に設定された最先順位抵当権の設定日よりも先行しているため、当該賃貸借は本件競落人に対抗できるものと思料する。 ・その他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、対象物件は倉庫及び居宅等とその敷地で、築後相当年数を経過し安定的、永続的な収益想定が困難であるため、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4（土地）

物件4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/㎡) 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
4	17,100	0.85	338.88	0.90	4,430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 東伊豆-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,500\text{円}/\text{㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/130 \div 17,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：基準地は接近条件、街路条件、環境条件等に優る。

イ 個 別 格 差：規模、形状、高低差等の要因を考慮して査定した。

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。

② 物件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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝ エ
6主	170,000	123.42	0.05	1,050,000
6附	経過年数、維持管理の状況、建物用途等を考慮して査定			80,000
合計				1,130,000

【主】ウ 現価率：構造、用途、維持管理状況等を勘案して5%程度と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、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 土地利用権等価額

物件 番号	建付地価額（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価額 (円) ア×イ＝ウ
4	4,430,000	0.4	法定地上権	1,770,000

イ 土地利用権等割合：物件6の物件4に係る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
4	4,430,000	－ 1,770,000		0.95	0.6	1,520,000
6	1,130,000	＋ 1,770,000	0.7	0.95	0.6	1,160,000
一 括 価 格 (合 計)						2,680,000

イ 土地利用権等割合：物件6の物件4に係る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。

ウ 占有減価修正：本件建物に最先順位抵当権に先行する賃借権が付着していることから、占有減価を30%とした。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、物件6の建物は築後相当年数を経過した倉庫（1階）、居宅（2階、賃貸中）等で構造、用途等がやや一般的でないこと、隣接地の水道管が本件土地を通過していること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価調査基準地価格 (東伊豆-1)

所 在：賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原849番59

価 格：22,500円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：156㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側6m私道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

用途無指定(建ぺい率70%、容積率300%)

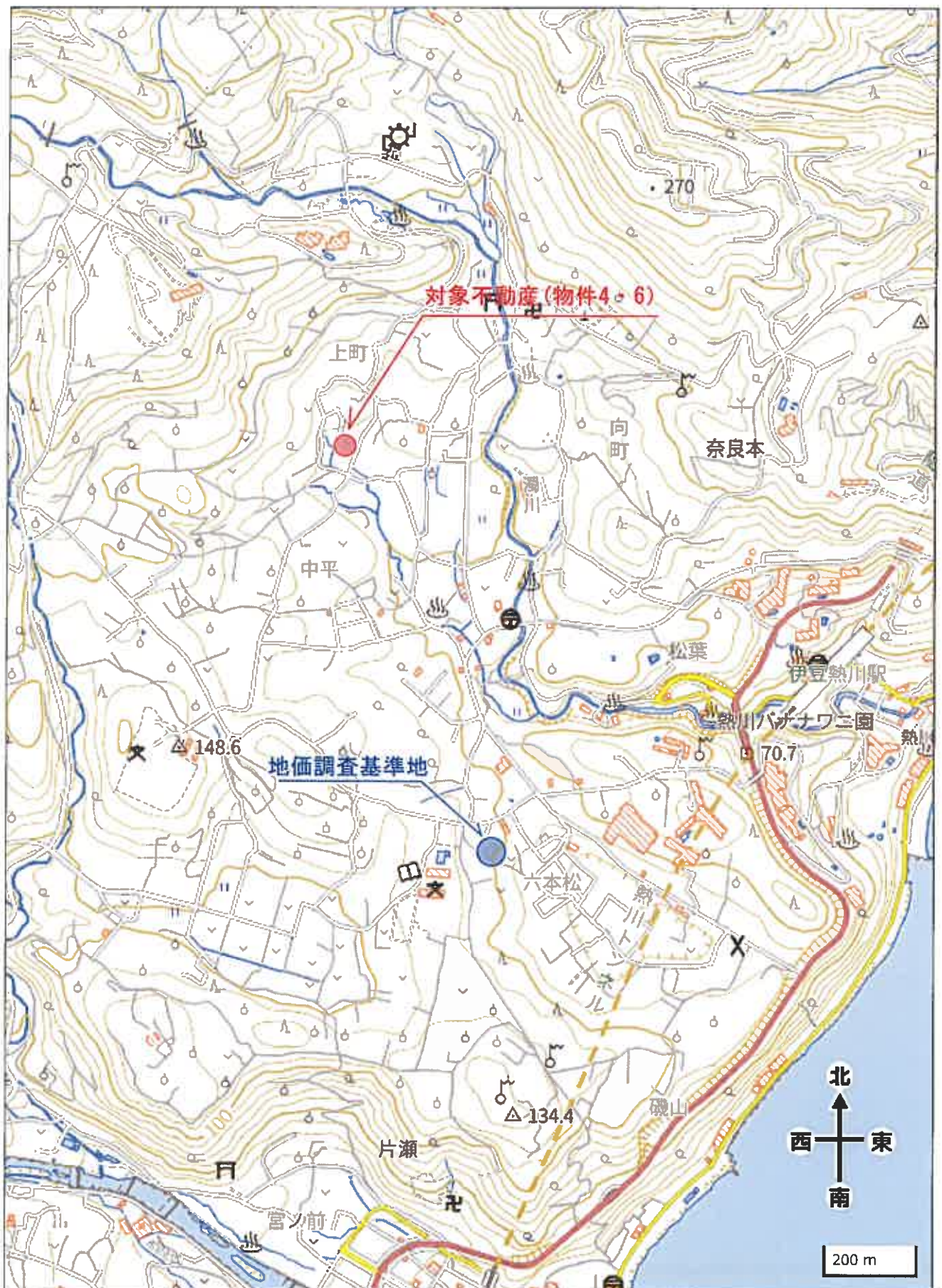
地 域 の 概 要：一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域

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



出典：国土地理院ウェブサイト「地理院地図」（加工して作成）

登記年月日：昭和59年2月29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6年12月12日 静岡地方裁判所下田支部

登記官

012840

地積測量図 1/2

地番	528-9
土地の所在	賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町

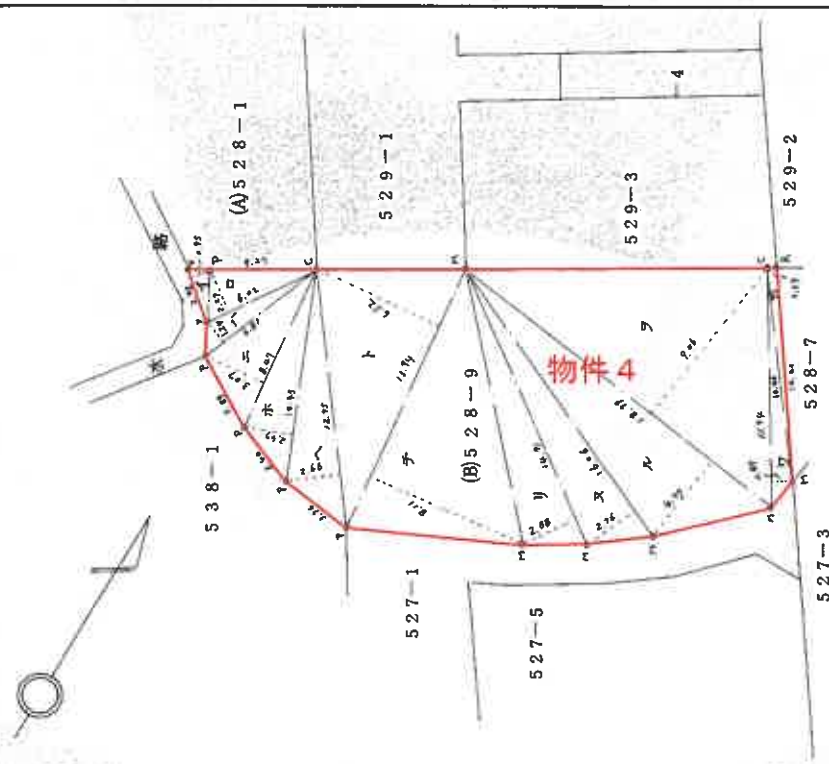
求積

(B)528-9
1 2.72×0.95= 2.5840
2 6.02×2.27= 13.6654
3 6.81×1.24= 8.4444
4 8.47×3.07= 26.0029
5 10.45×2.47= 25.8115
6 12.75×2.66= 33.9150
7 13.94×6.52= 90.8888
8 13.94×8.11= 113.0534
9 14.71×2.88= 42.3648
10 16.06×2.76= 44.3256
11 18.99×4.77= 90.5823
12 18.99×9.06= 172.0494
13 11.74×0.87= 10.2138
14 10.43×0.37= 3.8591
計 677.7604
1/2 338.8802 m²

(A)528-1
974.22 m² - (B) 635.34 m²

地積

(A)528-1 635 m²
(B)528-9 338 m²



※A3をA4に縮小

境界線符号 S...石杭 C...コンクリート杭 P...アラスチック杭 R...金属杭 M...測ミ (単位m)
縮尺 1/250

申請人

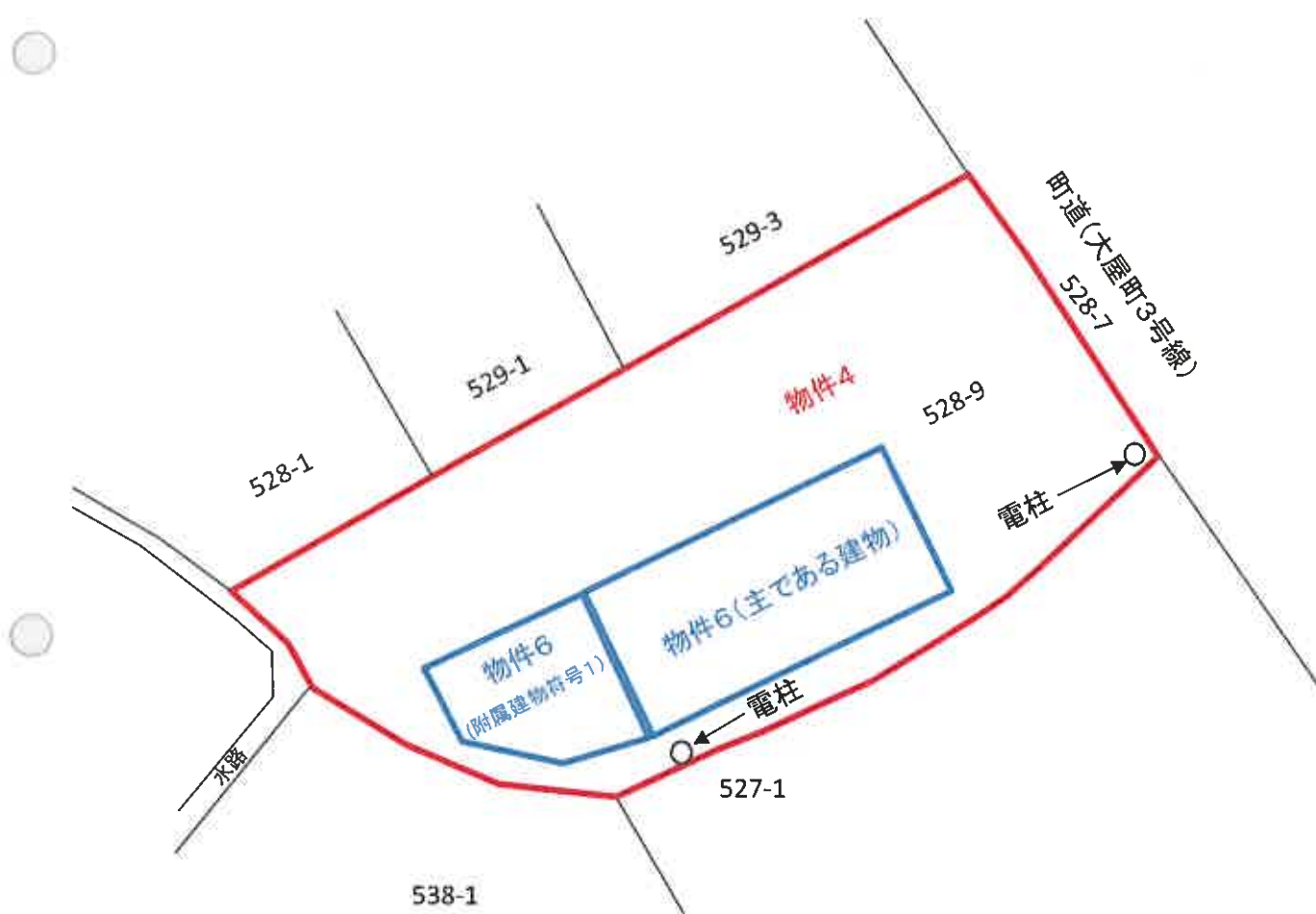
作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

(2/2)

図案番号：124

建物配置図

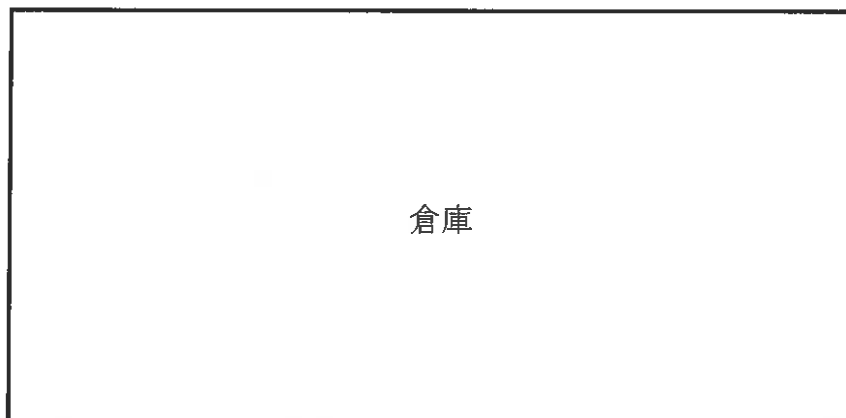


※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

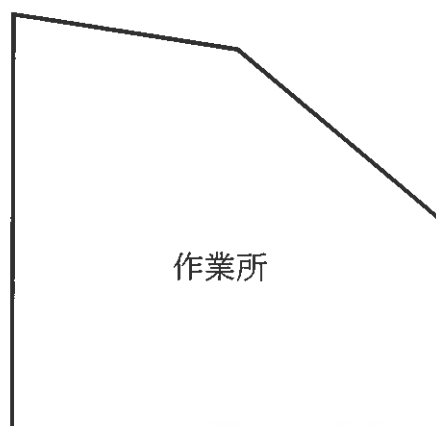
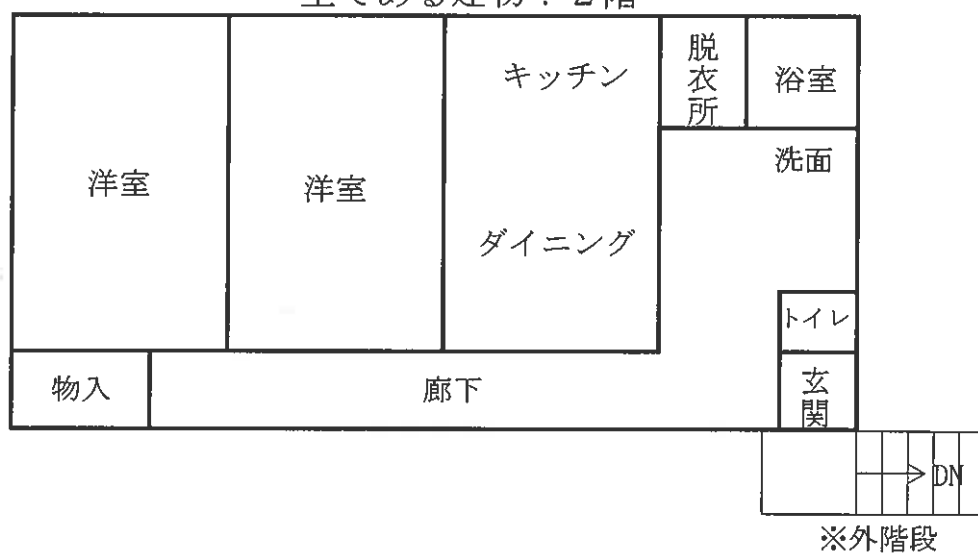
間取図

物件 6

主である建物：1階



主である建物：2階



附属建物（符号1）：1階