

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 令和 7 年 8 月 6 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 7 年 8 月 27 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 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,160,000 1,728,000	一括	432,000	34,630	8,850
1	30,000				
2	1,100,000				
3	1,030,000				

物 件 目 録

1 所 在 熱海市下多賀字南川
 地 番 692 番 20
 地 目 公衆用道路
 地 積 154 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

2 所 在 熱海市下多賀字南川
 地 番 692 番 21
 地 目 宅地
 地 積 100.65 平方メートル

所有者 A

3 所 在 熱海市下多賀字南川 692 番地 21
 家屋 番号 692 番 21
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 70.38 平方メートル
 2 階 55.08 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 70.38 平方メートル
 2 階 約 71 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 24 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 ～ 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 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 2】

西側隣地との境界が不明確である。

《 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 熱海市下多賀字南川
地 番 692 番 20
地 目 公衆用道路
地 積 154 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 1
- 2 所 在 熱海市下多賀字南川
地 番 692 番 21
地 目 宅地
地 積 100.65 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 熱海市下多賀字南川 692 番地 21
家屋 番号 692 番 21
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 70.38 平方メートル
2 階 55.08 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 70.38 平方メートル
2 階 約 71 平方メートル
所有者 A

令和6年(ケ)第76号
令和6年9月13日受理
令和6年10月29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 熱海市下多賀字南川

地 番 692 番 20

地 目 公衆用道路

地 積 154 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

2 所 在 熱海市下多賀字南川

地 番 692 番 21

地 目 宅地

地 積 100.65 平方メートル

所有者 A

3 所 在 熱海市下多賀字南川 692 番地 21

家屋 番号 692 番 21

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 70.38 平方メートル
2 階 55.08 平方メートル

所有者 A

(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1
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ ☐
形状	☒ 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 ☒ 建物配置図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☒ 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。 ☒ 上記の者ら及び不特定多数の者が、公衆用道路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 本件土地は、南側で市道風越菅盛久保線に接道している。 2 本件土地は、位置指定道路である。
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
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 ☒ 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

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 本件建物には、私、妻及び子供2人の4人が暮らしています。 2 本件建物購入後の平成14年頃に、1階南西側和室の押入を洗面所に改築しました。 3 本件建物1階の廊下の一部が撓み、1階浴室内の浴槽が傾いていますが、それ以外に損傷したり支障がある所はありません。 4 物件1の土地は、近隣住民との共有になっていて道路として使用していますが、使用に関して、共有者間で金銭の授受や特別な取り決め、契約等はありません。 5 本件建物の2階が増築されていますが、これは私が本件土地建物を購入した時からこのような状態でした。前の所有者が増築したものだと思います。 6 南側隣接地の所有者が建物を建て替える際に判ったことですが、南側隣接地の建物の基礎下と本件建物の基礎下の土中に、コンクリート製の地中梁が両土地に跨がる形で埋設されているようで、本件建物の基礎部分とくっついているという話も聞いています。 7 隣接地との間で、境界について争い等はありません。 8 物件2の土地の東側に駐車スペースがあり、妻が使用する車が常時停まっています。 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

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月13日（金） ： ー ：	当庁執行官室	熱海市役所に対し、間取図交付申請 （郵送・返送用封筒（切手168円貼付）添付）
6年9月24日（火） 10：24 － 10：34	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10月3日（木） 10：56 － 11：10	熱海市役所	接面道路調査
6年10月3日（木） 11：27 － 11：52	物件所在地	本件所有者の妻と面談 1 事情聴取・物件特定・写真撮影 2 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書交付
6年10月15日（火） 9：55 － 11：00	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
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

(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 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

(5 枚目)

イ	687-11	ハ	691-14	ホ	693-4	ト	673-27	リ	687-8	ル	685-11
ロ	691-13	ニ	692-6	ヘ	673-26	チ	687-24	ヌ	689-11		



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8月7日

登記官

(1/1)

(6 枚目)

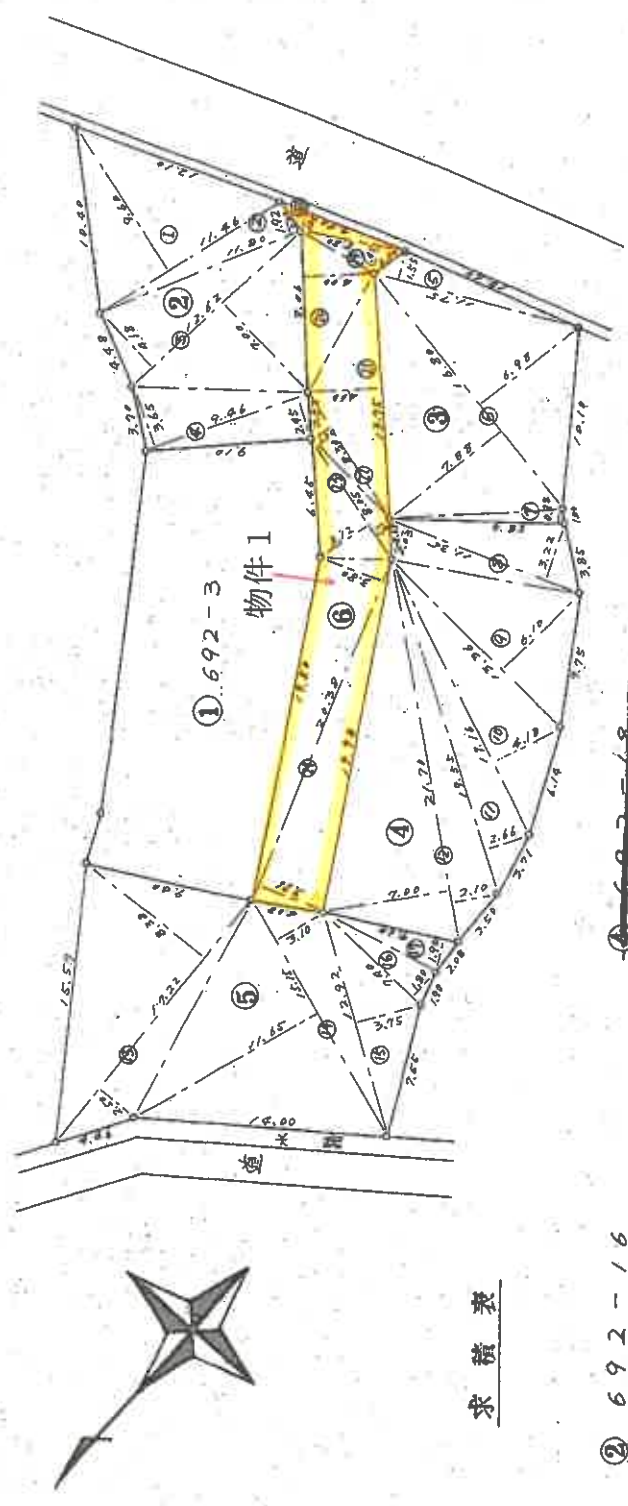
作製年月日
昭和44年花月式日
作製者

申請人

地積測量図

518345

地番 692-16-19
土地の所在 熱海市下多賀字南川



求積表

② 692-16

①	11.46	2.60	110.016
②	11.80	1.97	23.892
③	12.12	4.18	50.816
④	9.46	3.65	34.628
⑤	331.2056	$\times 1.12$	$= 370.9503$
計	331.4696		165.7348

地積 165.7348 m²

③ 692-17

①	11.75	1.55	18.2125
②	12.30	4.98	61.654
③	9.82	0.98	9.6236
計	277.4841	$\times 1.12$	$= 310.7822$

地積 138.3911 m²

④ 692-18

①	11.35	2.03	23.045
②	12.36	4.10	50.686
③	12.16	4.18	50.628
④	12.55	2.46	30.873
⑤	21.70	2.00	43.400
計	962.2853	$\times 1.12$	$= 1077.7595$

地積 231.1426 m²

⑤ 692-19

①	11.22	2.38	26.5056
②	12.15	4.10	49.995
③	12.92	2.20	28.424
④	2.00	1.90	3.790
計	487.0267	$\times 1.12$	$= 545.4700$

地積 243.7350 m²

⑥ 692-20

①	7.80	1.05	8.190
②	5.80	1.45	8.410
③	5.06	4.00	20.240
④	13.75	4.00	55.000
⑤	3.50	4.20	14.700
⑥	3.05	3.12	9.516
⑦	20.38	3.96	80.7168
計	309.4998	$\times 1.12$	$= 346.6398$

地積 154.744 m²

⑦ 692-23

①	11.23	1.38	15.5154
②	12.51	1.54	19.2654
③	10.12	1.54	15.5848
計	43.3656		20.3656

地積 8.33 m²

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

縮尺 1/300

S. 44.10.25

登記年月日：昭和44年12月19日

公用

令和6年9月24日

静岡県地方務局沼津支局

登記官

請求番号：5-1

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。

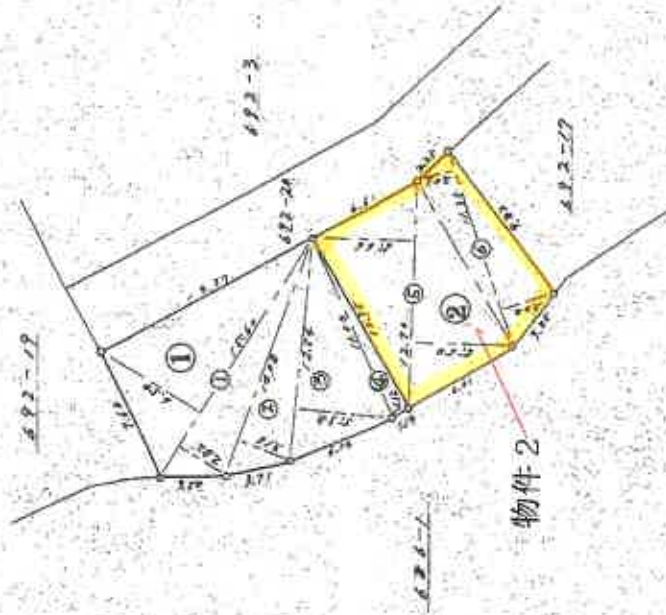
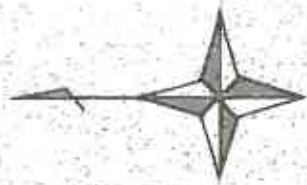
(静岡県地方務局熱海出張所管轄)

518847

地 産 192-130-21

土地の所在 熱海市 下多賀字(市)

地 積 測 量 図



求 積 表

① 692-13

1	15.10	6.72+2.82	14.53	3.82
2	15.10	5.18	5.18	2.59
3	15.10	5.18	5.18	2.59
4	15.10	5.18	5.18	2.59
5	15.10	5.18	5.18	2.59
6	15.10	5.18	5.18	2.59
計	24.67	3.12	13.67	5.70

地 積 13.67 m²

② 692-21

5	12.70	5.61+5.50	14.67	2.0
6	15.10	2.03+3.22	5.89	5.89
計	20.31	1.12	100.65	7.7

地 積 100.65 m²

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

縮 尺 1/500

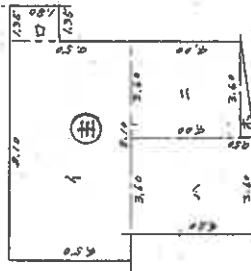
5-44-12-19

021897

家屋番号 692-2-21

建物の所在 熱海市下多賀字南川 692-2-21

建物各階平面図

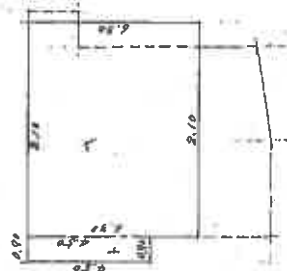


1 階

求積表

1	4.50 m	3.10 m	36.4500 m ²
2	1.80 m	1.35 m	2.4300 m ²
3	3.60 m	4.50 m	16.2000 m ²
4	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
5	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
6	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
7	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
8	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
9	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
10	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
11	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
12	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
13	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
14	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
15	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
16	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
17	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
18	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
19	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
20	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
21	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
22	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
23	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
24	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
25	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
26	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
27	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
28	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
29	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
30	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
31	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
32	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
33	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
34	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
35	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
36	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
37	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
38	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
39	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
40	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
41	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
42	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
43	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
44	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
45	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
46	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
47	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
48	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
49	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
50	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
51	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
52	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
53	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
54	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
55	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
56	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
57	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
58	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
59	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
60	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
61	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
62	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
63	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
64	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
65	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
66	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
67	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
68	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
69	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
70	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
71	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
72	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
73	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
74	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
75	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
76	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
77	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
78	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
79	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
80	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
81	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
82	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
83	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
84	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
85	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
86	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
87	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
88	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
89	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
90	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
91	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
92	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
93	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
94	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
95	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
96	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
97	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
98	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
99	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
100	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²

床面積 70.38 m²



2 階

1	4.50 m	3.10 m	36.4500 m ²
2	1.80 m	1.35 m	2.4300 m ²
3	3.60 m	4.50 m	16.2000 m ²
4	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
5	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
6	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
7	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
8	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
9	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
10	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
11	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
12	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
13	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
14	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
15	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
16	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
17	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
18	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
19	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
20	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
21	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
22	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
23	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
24	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
25	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
26	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
27	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
28	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
29	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
30	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
31	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
32	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
33	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
34	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
35	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
36	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
37	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
38	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
39	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
40	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
41	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
42	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
43	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
44	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
45	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
46	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
47	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
48	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
49	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
50	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
51	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
52	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
53	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
54	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
55	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
56	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
57	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
58	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
59	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
60	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
61	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
62	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
63	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
64	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
65	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
66	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
67	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
68	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
69	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
70	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
71	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
72	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
73	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
74	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
75	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
76	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
77	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
78	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
79	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
80	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
81	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
82	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
83	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
84	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
85	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
86	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
87	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
88	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
89	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
90	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
91	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
92	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
93	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
94	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
95	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
96	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
97	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
98	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
99	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²
100	3.60 m	0.50 m	1.8000 m ²

床面積 55.08 m²

【A3版をA4版に縮小】

作製年月日
昭和四十六年三月七日

作製者

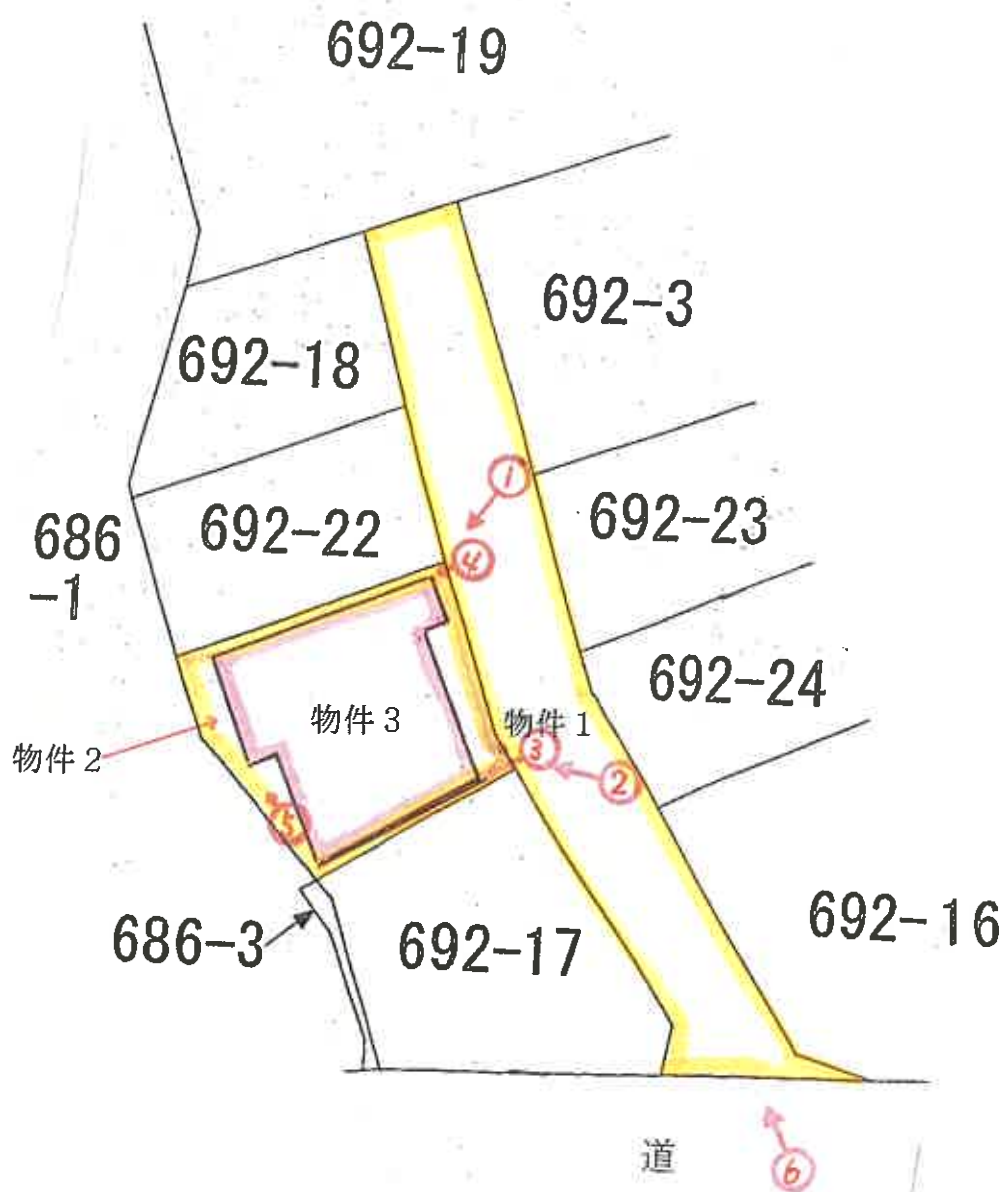
申請人

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

546-3-29

部 尺 1/500 1/500

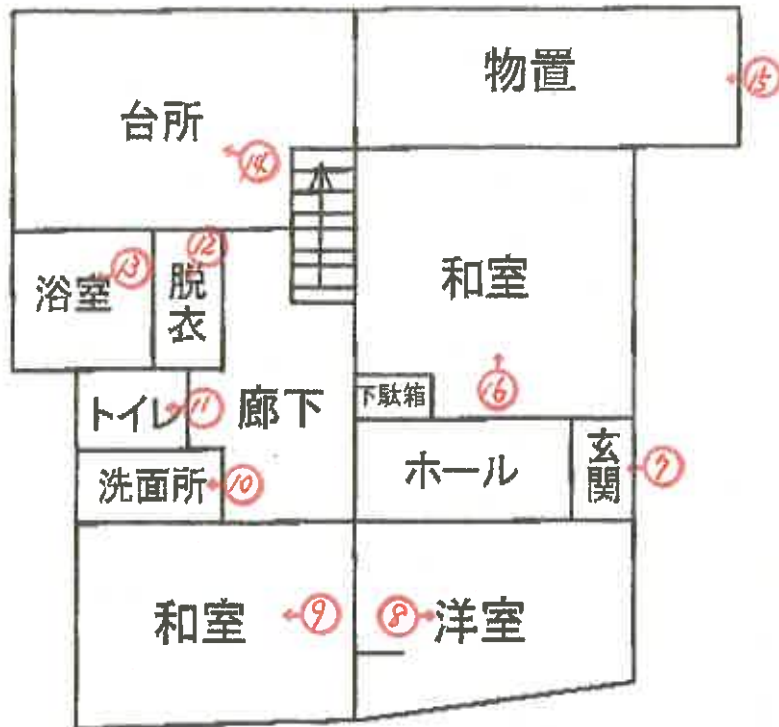
建物配置図
(概 略)



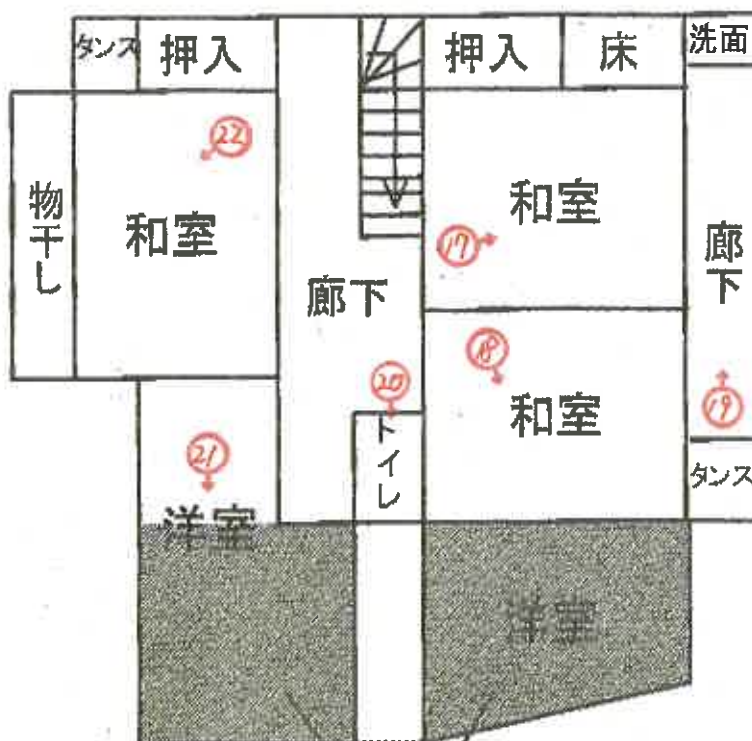
♂写真撮影方向

建物間取図

1F



2F



増築部分

♂写真撮影方向

写真 1



写真 2



写真3



写真4



写真 5



写真 6

物件 3



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 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



令和6年(ケ)第 76号
令和6年10月15日 現地調査
令和6年10月17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

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

1 所 在 熱海市下多賀字南川
 地 番 692 番 20
 地 目 公衆用道路
 地 積 154 平方メートル
 共有者 A 持分 9 分の 1

2 所 在 熱海市下多賀字南川
 地 番 692 番 21
 地 目 宅地
 地 積 100.65 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 熱海市下多賀字南川 692 番地 21
 家屋 番号 692 番 21
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 70.38 平方メートル
 2 階 55.08 平方メートル
 所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 1 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 1 0 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 0 3 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2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	
3	物件目録記載のとおり	・未登記の増築部分が存する。
特 記 事 項		
・物件1は公衆用道路の共有持分である。 ・物件2の土地の上に物件3の建物が存する。 ・物件3建物の二階が未登記で増築されており、増築部分の面積は約16㎡で、増築部分を併せた二階の床面積は約71㎡、延べ床面積は約141㎡と判定した。		

※ 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）

位 置 ・ 交 通	JR 伊東線「網代」駅の西方・直線距離約 1.2 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	東傾斜の山裾傾斜地に一般住宅を中心に農地も多く残り、一部旅館も介在する住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% なし 高度地区第1種、宅造規制区域、景観届出区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	物件2: 100.65 m ² (建物敷地部分) ほぼ整形 間口約 8.8m、奥行約 10.5m 平坦地 路面と等高に接面する一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約 4m舗装私道 (建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2は物件3の建物敷地として利用されている。 物件1は公衆用道路で持分9分の1 目的外建物の有無・・・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、通常の費用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	・ 物件 1 土地は位置指定道路である。 ＜沼土第 44－193 号、指定年月日；昭和 45 年 5 月 15 日＞ ・ 物件 2 土地の西側は法面で、西側隣地との境界は判然としない。 ・ 南側隣接地の建物基礎の下と物件 3 建物の基礎の下の土中に、コンクリート製の地中梁が両土地に跨る形で埋設されている模様。
---------	---

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）：昭和46年3月15日新築 経 過 年 数：約54年 経済的残存耐用年数：数年程度
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート・木造2階建 屋 根：瓦、一部亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：タイル、モルタル、サイディング 内 壁：クロス、塗装、ジュラク等 天 井：クロス、化粧合板等 床：フローリング、板張り、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	・二階が未登記で増築されており、増築部分の面積は約16㎡ で、増築部分を併せた二階の床面積は約71㎡、延べ床面積は 約141㎡と判定した。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る
保 守 管 理 の 状 態	劣る、1階廊下の一部に軋み、浴室浴槽の傾き、カビ等がみら れる。
建 物 の 利 用 状 況	本件建物所有者が家族と住居として占有使用している。 ※ 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	・ 本件建物 1 階は鉄筋コンクリート造で 2 階は木造とみられる。 ・ 1 階東側部分は既存建物の外壁の外側に増築された模様で、1 階玄関北側の和室の西側部分の内壁は既存建物の外壁となっている。 ・ 1 階建築面積は敷地面積に対して約 69.9%で、指定建蔽率を超過しているが、経緯は不明である。 ・ 2 階増築部分の建築時期は不明。 ・ 1 階南西側和室の押し入れは、平成 14 年頃洗面所に改装した模様。
---------	---

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、2（土地）

物件1、2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 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	42,200	0.10	154 持分1/9	—	70,000
2	42,200	1.00	100.65	0.9	3,820,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 熱海－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/109 \div 42,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：基準地は街路条件、環境条件等に優る。

イ 個 別 格 差：＜物件1＞公衆用道路としての要因を考慮した。

＜物件2＞個別格差なし

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	145,000	141	0.03	610,000

ウ 現価率：経済的残存耐用年数、経過年数、市場性等を考慮し現価率を査定した。

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	70,000	—	—	0
2	3,820,000	0.4	法定地上権	1,530,000

イ 土地利用権等割合：物件2について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	70,000	— 0		0.8	0.6	30,000
2	3,820,000	— 1,530,000		0.8	0.6	1,100,000
3	610,000	+ 1,530,000	—	0.8	0.6	1,030,000
一 括 価 格 (合 計)						2,160,000

ウ 占有減価修正：—

エ 市場性修正：建物基礎の状況等を考慮した。

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 地価調査（基準地）価格 熱海一 7

所 在：静岡県熱海市下多賀字夕家町383番6

価 格：46,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側4m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、
第二種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、
高度地区

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

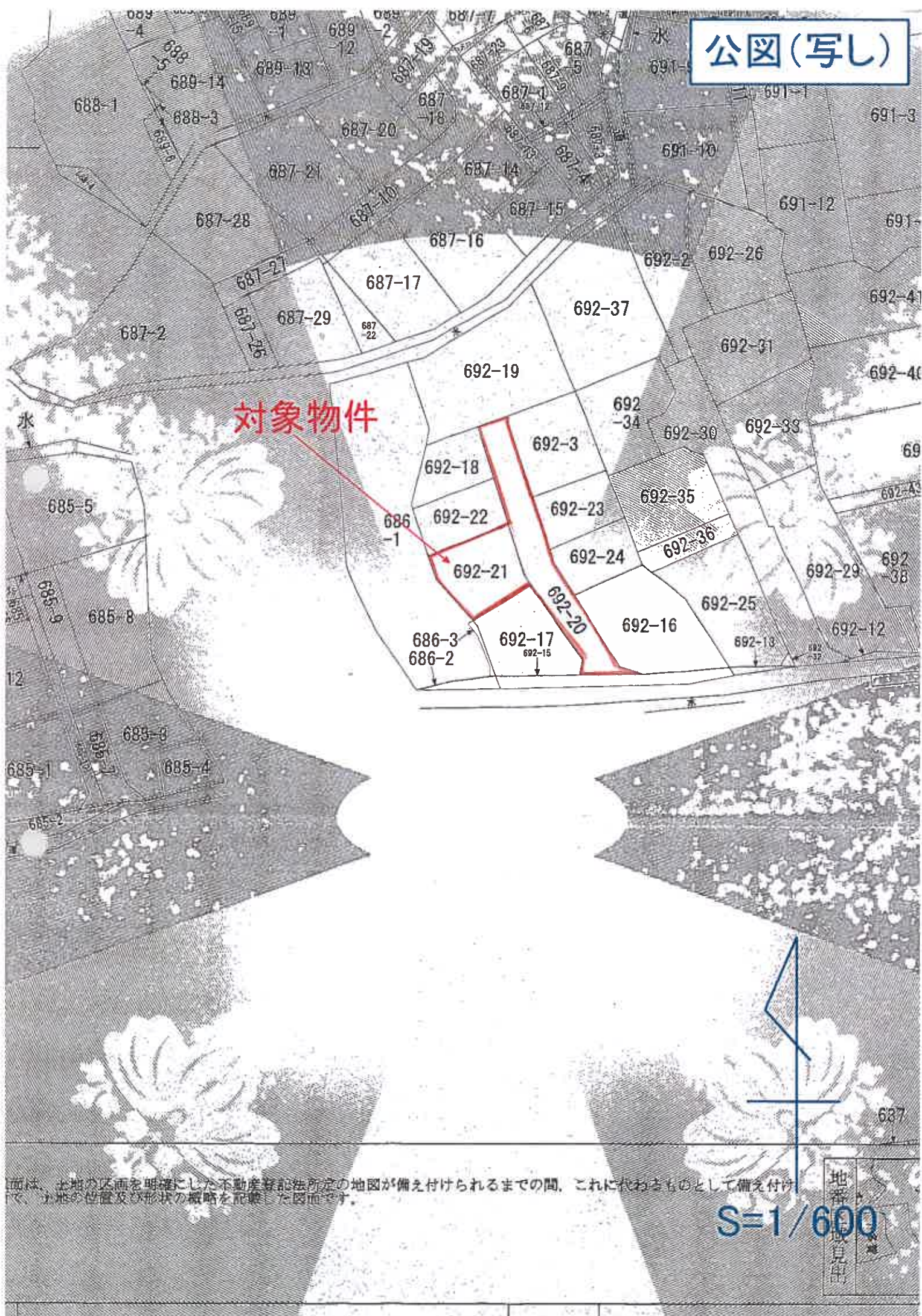
以 上

位置図



公図(写し)

対象物件



本図は、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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

S=1/600

地籍見出し

建物配置図写し

物 図 面
階 平 面 図

昭和四十六年 月 日

作 製 年 月 日

作 製 者

求 積 表

㎡	36.4500
㎡	2.4300
㎡	16.2000
㎡	14.4000
㎡	0.9000
㎡	70.3800

積 70.38 ㎡

物件3(建物)

物件2(土地)

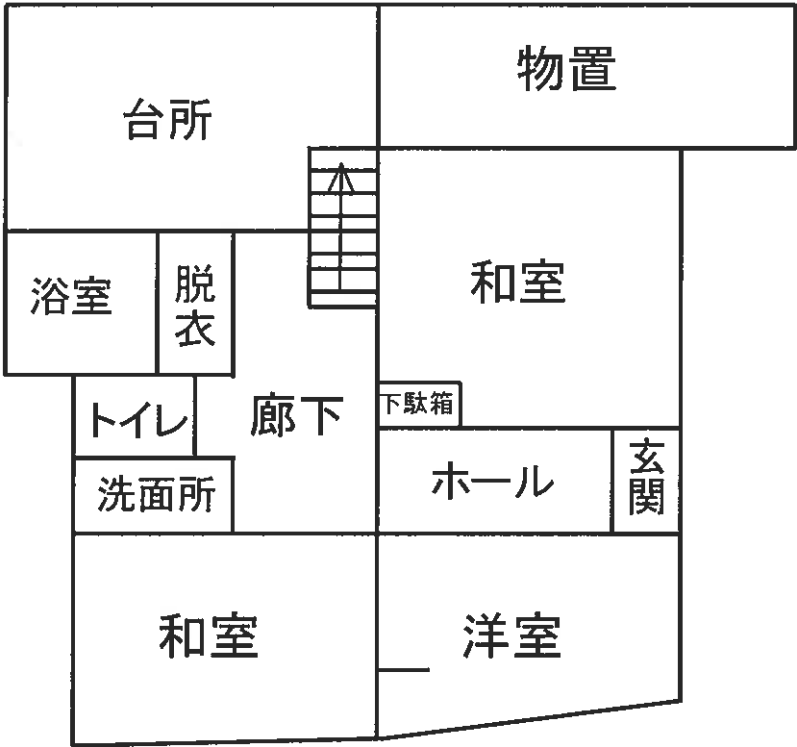


申 請 人

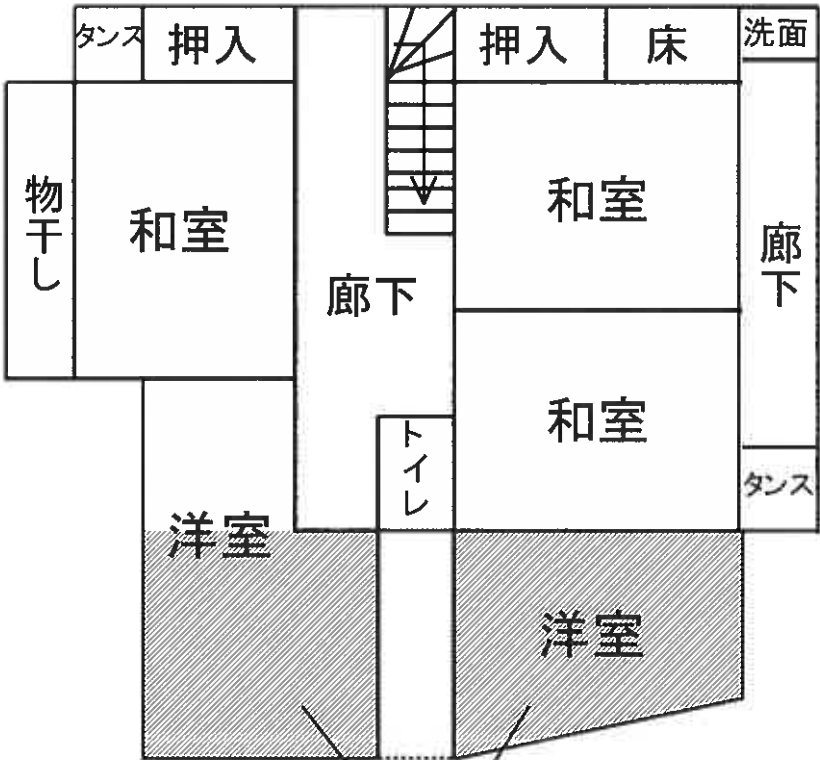
㎡	51.0500
㎡	2.0500
㎡	55.0800

積 55.08 ㎡

1F



2F



増築部分

