

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 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 9 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 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 10 月 29 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 10 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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, 2	1, 120, 000 896, 000	一括	224, 000	44, 867	0
1	380, 000				
2	740, 000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 田方郡函南町畑字小草切 |
| | 地 番 | 5 2 7 番 2 6 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 7 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田方郡函南町畑字小草切 5 2 7 番地 2 6 9 |
| | 家屋 番号 | 5 2 7 番 2 6 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 3 7 平方メートル
2 階 6 2 . 9 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 2月20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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号1】

一部が駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

別荘地「南箱根ダイヤランド」内に存する。

【物件番号1】

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 | 田方郡函南町畑字小草切 |
| | 地 番 | 5 2 7 番 2 6 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 7 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田方郡函南町畑字小草切 5 2 7 番地 2 6 9 |
| | 家屋 番号 | 5 2 7 番 2 6 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 3 7 平方メートル
2 階 6 2 . 9 2 平方メートル |

令和 6年(ケ)第 68号
令和 6年 9月 2日受理
令和 6年10月10日提出

現況調査報告書

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 | 田方郡函南町畑字小草切 |
| | 地 番 | 5 2 7 番 2 6 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 7 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 田方郡函南町畑字小草切 5 2 7 番地 2 6 9 |
| | 家屋 番号 | 5 2 7 番 2 6 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 0 . 3 7 平方メートル
2階 6 2 . 9 2 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)			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A（破産管財人） ☒ C 上記Cが本件土地の駐車場部分を駐車場として、その余の部分をA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2			
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 ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として動産物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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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 ☐ 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 右記以外の部分	☐ 全部 ☒ 駐車場部分
占有者		☐ 債務者 ☒ 所有者A	☐ 債務者 ☒ C
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(☐ ()) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ B(Aの破産管財人)) ☒ 陳述(☒ D (近隣住民 (Cの妻)))
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	☐ 賃借 ☒ 使用借権 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	令和4年頃
最初の 契約等	契約日	年 月 日	年 月 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
更新の種類別		☐ 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者A (破産管財人)
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 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			
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

- 本件物件は、「南箱根ダイヤランド」別荘地内に存する。
本件物件の環境整備費（管理費）は、65,670円（年額、税込み）
（本件土地につき18,370円（年額）本件建物につき47,300円（年額）の合計）
管理センターによると、本件不動産において、数年前に解約されており、現在は使用されていない。
新所有者が温泉を使用する際には、新たに温泉供給契約（期間10年間）の締結をする必要があり、1口240万円、給湯保証金10万円が必要となる。
別荘地の規約等（温泉の使用等）の詳細については、南箱根ダイヤランド管理センターに尋ねられたい。
- 本件土地について
本件土地には、木々が生い茂っており、隣地との境界等の確認はできなかった。地積測量図はあるが、現況上、隣地との境界は、不明確である。
- 本件建物について
1階洋室部分は、フローリングが剥がれている箇所が見受けられる。
- 本件物件は、破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。
- 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 (破産管財人)	1 私は、A（本件土地建物所有者）さんの破産管財人です。 2 本件建物は、誰も住んでいません。 3 本件建物内には、Aさんの動産が置いてあります。 4 本件土地には、向かいに住んでいる方の自動車が停めてあります。従前から無償で貸していたらしく、管理する上で支障がないため、そのままにしてあります。使用開始時期についてですが、Aさんに確認したところ、2年位前だったと思いますが、時期は覚えていないと言っていました。
☒ D (近隣住民)	1 私は、本件土地建物の向かいに住んでいる者です。 2 本件土地の駐車場部分に夫（Dの配偶者C）が所有する自動車を2年位前から無償で置かせていただいています。契約書等は作成していません。同自動車についてですが、指示があり次第、いつでもその場所から移動させることができます。

(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2日 (月)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 函南町役場
6年9月2日 (月) 15:30-15:40	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9月5日 (木) 8:30-8:45	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年9月5日 (木) 14:15-14:20	執行官室	破産管財人Bから事情聴取 (電話)
6年9月24日 (火) 9:30-10:30	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、近隣住民Dから事情聴取
6年10月9日 (水) 13:10-13:15	執行官室	破産管財人Bから事情聴取 (電話)

(特記事項)

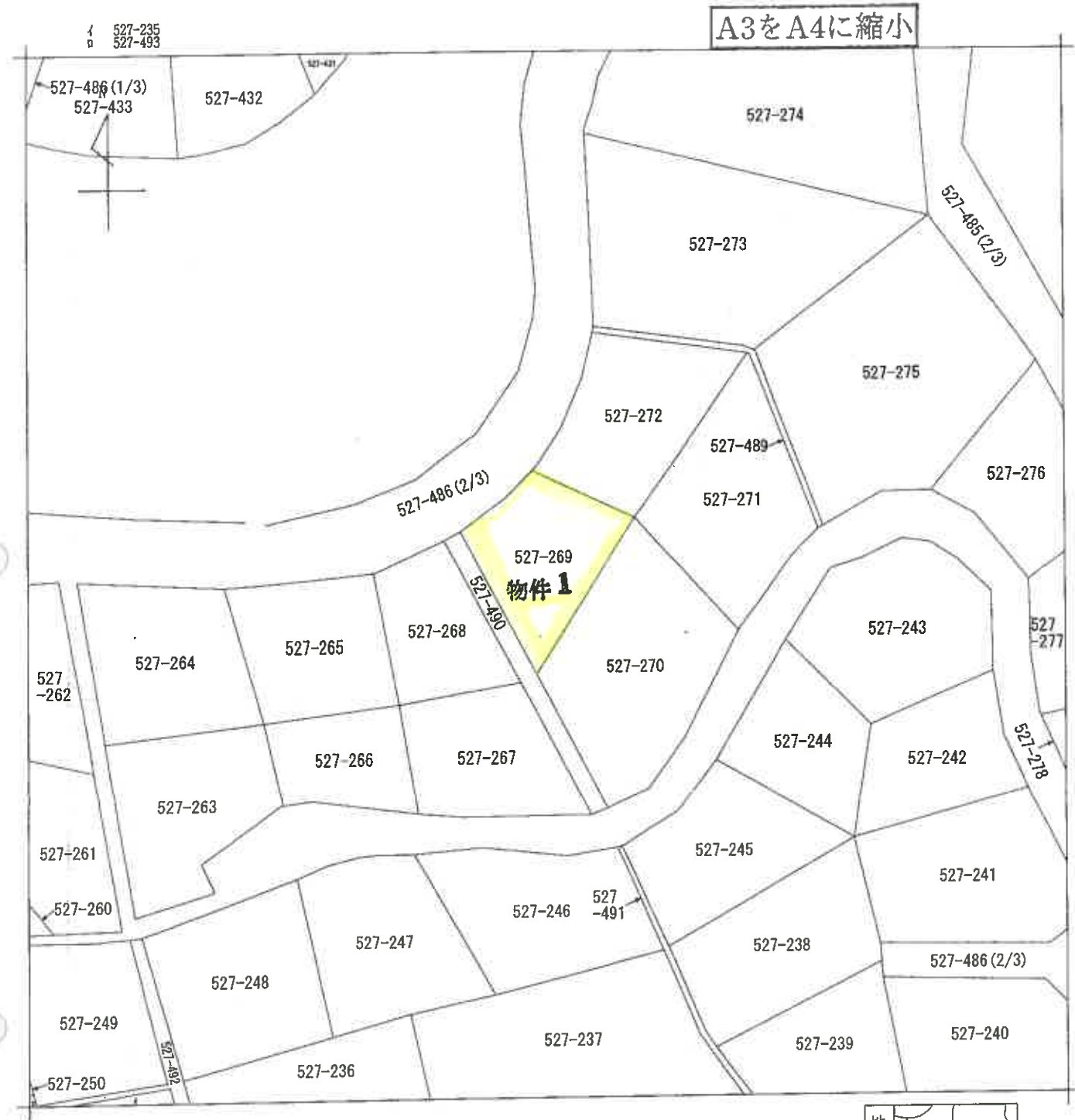
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和6年9月24日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、破産管財人から鍵を借用して建物内に立ち入った。

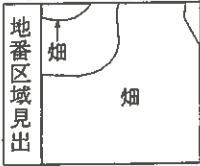
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 分	所 在	田方郡函南町畑字小草切					地 番	527番269		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 号 記 号 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
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。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和6年7月17日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M21775

登記官

(1/1)

(7枚目)

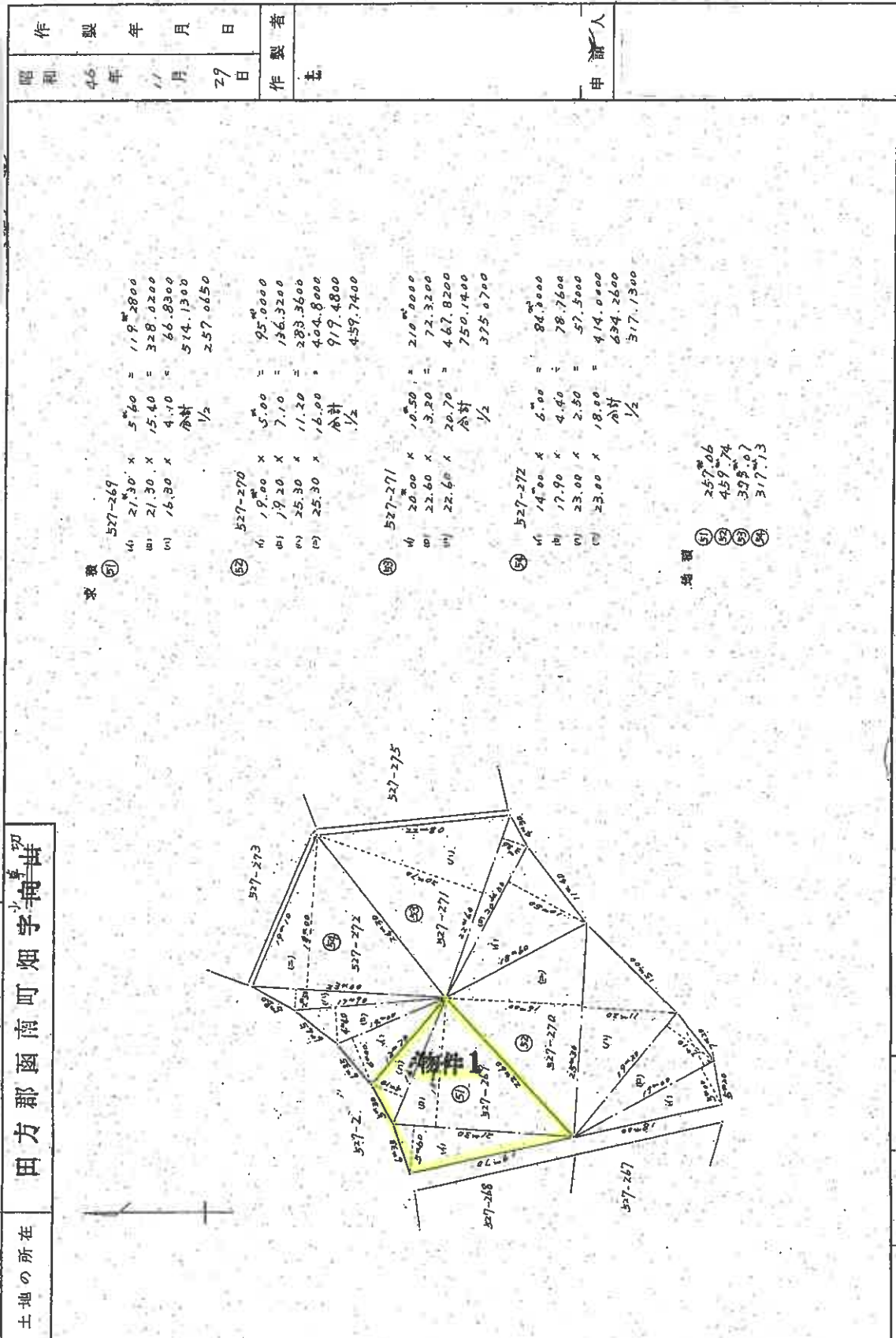
362710

527-269 ~ 527-272

土地積測量図

地番	527-269, 527-271, 527-272
土地の所在	田方郡函南町畑字梅井

田方郡函南町畑字梅井



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

(日調連10)

A3をA4に縮小

846.12.22

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
(静岡地方方法務局沼津支局管轄)
令和6年7月17日 東京法務局中野出張所

登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成2年10月11日

757782

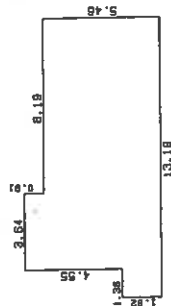
各階平面図

建物平面図

家屋番号 527-269

建物の所在 田方郡函南町畑寺小草切527-269

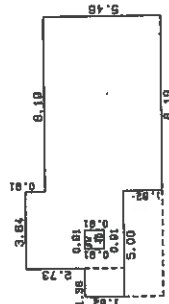
1階



1階 求積表

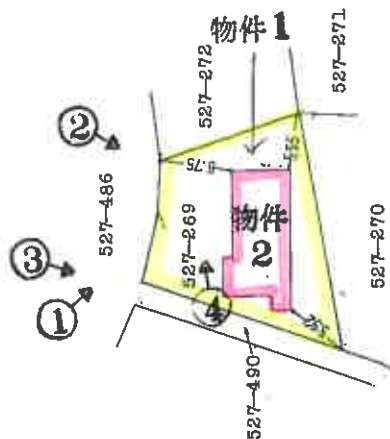
1.82 X 1.38 /	=	2.4752
8.37 X 3.64 /	=	23.1868
5.46 X 8.19 /	=	44.7174
合計		70.3794
床面積		70.37 ㎡

2階



2階 求積表

1.82 X 1.38 /	=	2.4752
4.55 X 3.64 /	=	16.5620
5.46 X 8.19 /	=	44.7174
0.91 X 0.91	=	0.8281
合計		62.9285
床面積		62.92 ㎡



印 写真撮影方向を示す

A3をA4に縮小



(単位m)

作製者 土地家屋調査士 (平成 2 年)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
----------------------	----------	-----	----------

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
(静岡県地方務局沼津支局管轄)
令和6年7月17日 東京法務局中野出張所

登記官

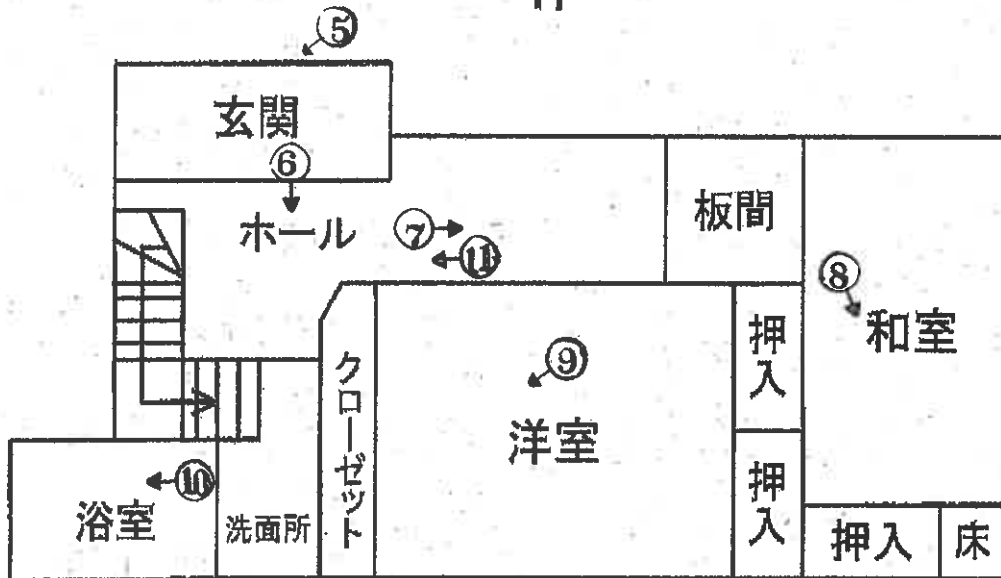
(9 枚目)

地図整理番号：N21777

建物間取図

○印 写真撮影方向を示す

1F



2F

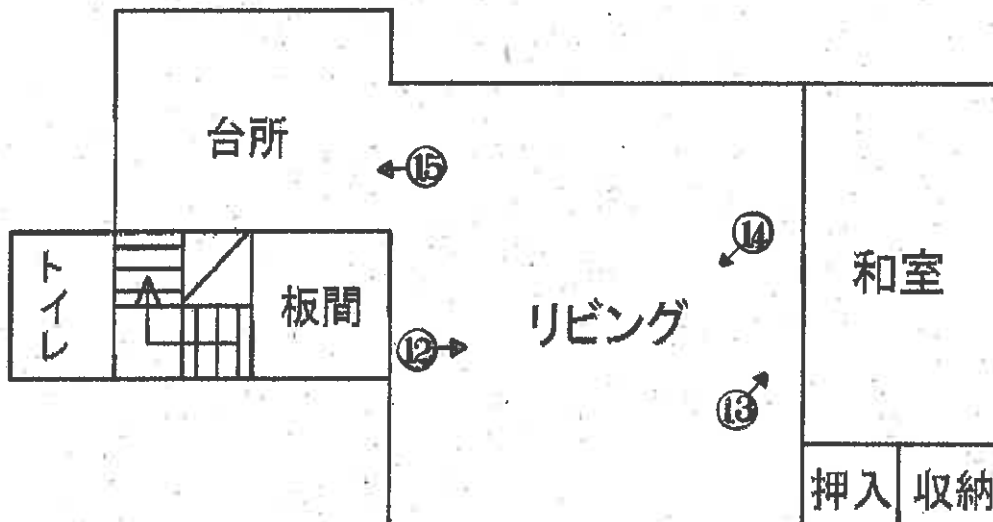


写真 1

物件 2



駐車場部分

物件 1

写真 2

物件 2



物件 1

写真 3
物件 2



写真 4



(12 枚目)

写真 5



写真 6

建物内の状況



(13 枚目)

写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



求 意 見 書

小 泉 喜 洋 殿

令和 7年 5月29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 6月 2日

評価人

小泉喜洋

物 件 目 録

1 所 在 田方郡函南町畑字小草切
 地 番 5 2 7 番 2 6 9
 地 目 宅地
 地 積 2 5 7 . 0 6 平方メートル

2 所 在 , 田方郡函南町畑字小草切 5 2 7 番地 2 6 9
 家屋 番号 5 2 7 番 2 6 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 7 0 . 3 7 平方メートル
 2階 6 2 . 9 2 平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第 68号
令和6年 9月24日 現地調査
令和6年10月11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 田方郡函南町畑字小草切
 地 番 527番269
 地 目 宅地
 地 積 257.06平方メートル

- 2 所 在 田方郡函南町畑字小草切 527番地269
 家屋 番号 527番269
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 70.37平方メートル
 2階 62.92平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 880, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 640, 000 円
物件2 (建物)	金 1, 240, 000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至2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2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2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	
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2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 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「函南」駅の南東方・直線距離約 4.9 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	山間高台に古くから開発された大規模別荘地域	
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	市街化調整区域 指定なし 50% 80% なし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	257.06 m ² ほぼ台形 間口約 12m、奥行約 16m 北西向き約 21 度傾斜地 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	北西側幅員約 6.9m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2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	
供給処理施設	上 水 道 あり（函南町管理の簡易水道） 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	・本件土地は南箱根ダイヤモンド別荘地内に位置し、区画番号は<23-186>である。 ・本件土地は既存宅地確認の届け出済み <確認番号：平成1年9月19日、5-566号> ・静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）の適用を受けると思料する。 ・本件土地が北西側で接面する下記土地は「函南町」所有の公衆用道路である。<田方郡函南町畑字小草切 527 番 486> ・本件土地が西側で接面する下記土地は「南箱根ダイヤモンド株式会社」が所有する用悪水路である。 <田方郡函南町畑字小草切 527 番 490> ・隣地との境界は判然としない。 ・敷地北東端に駐車場あり、第三者の車あり。 ・別荘地内には建築自主規制があり、概要は以下の通り。 建蔽率 40%、容積率 80%、高さ 13m 以内 2 階建まで 道路境界と建築物（端部）の距離 2 m 以上、隣地境界線との距離 1 m 以上 その他、建物の調和、造成、垣根、等の項目あり。 ・別荘地には管理規約があり、概要は以下の通り。 管理費；年額 65,760 円（税込み） 本件土地について 2024 年分管理費の滞納はない。 ・温泉が引湯可能であるが本件土地の温泉供給契約は解約されており、現在は使用されていない。新規契約の場合は加入金等要。 ※上記規約等のその他詳細は管理会社（南箱根ダイヤモンド株式会社）に照会されたい。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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2年10月1日新築 経 過 年 数：約34年 経済的残存耐用年数：数年程度
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート板葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス、ジュラク等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記通りとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	普通、1階洋室部分はフローリングの剥がれがみられる、全体として経年劣化が認められる。
建 物 の 利 用 状況	本件建物所有者が空き家の状態で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	・建物基礎は下部から約4m高まで立ち上げ築造されている。 ・内部に動産物が残置されている。

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（土地）

物件1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	8,600	0.90	257.06	0.9	1,790,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 伊豆の国－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

$7,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 \approx 8,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は環境条件等に劣る。

イ 個 別 格 差：形状、地勢等画地条件を考慮。

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2（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
2	203,000	133.29	0.05	1,350,000

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	1,790,000	0.40	法定地上権	720,000

イ 土地利用権等割合：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	1,790,000	－ 720,000		－	0.6	640,000
2	1,350,000	＋ 720,000	—	－	0.6	1,240,000
一 括 価 格 (合 計)						1,880,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：－

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 伊豆の国－7

所 在：静岡県伊豆の国市菰山山木字荒久1224番354

価 格：7,700円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：294㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側5.4m私道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率150%）

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

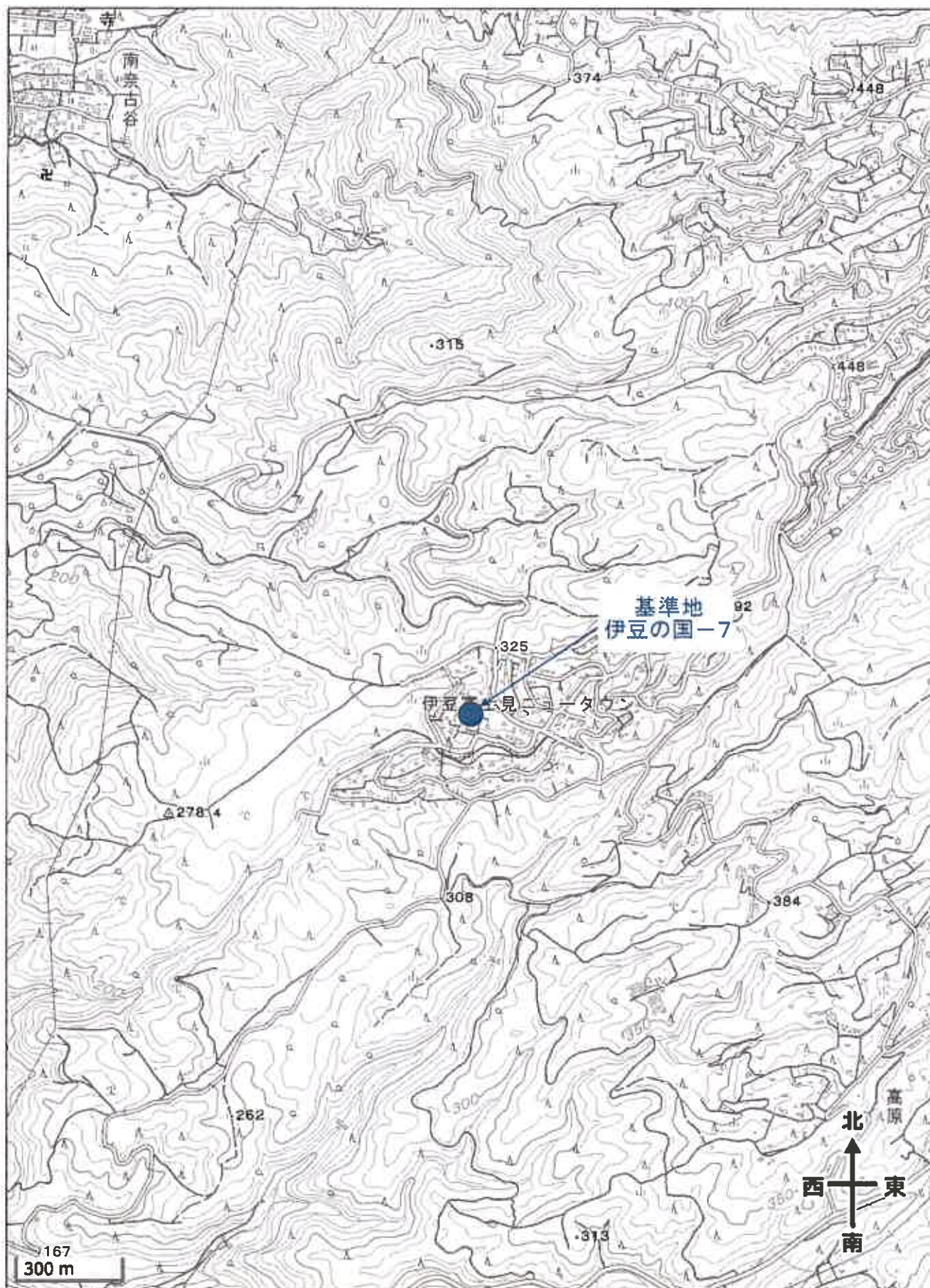
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

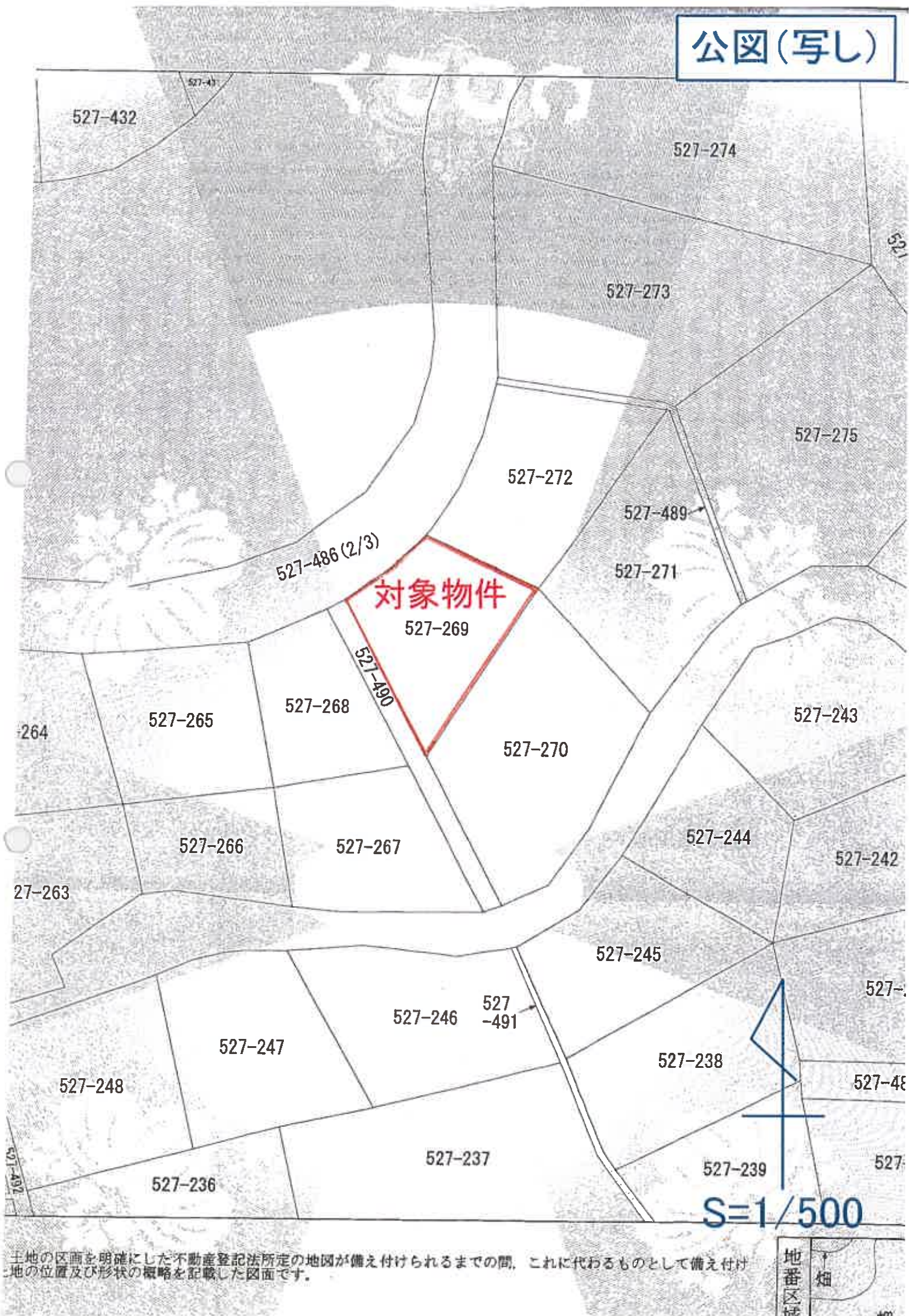
位置図



国土地理院地図を加工作成



公図(写し)



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
地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域

炆

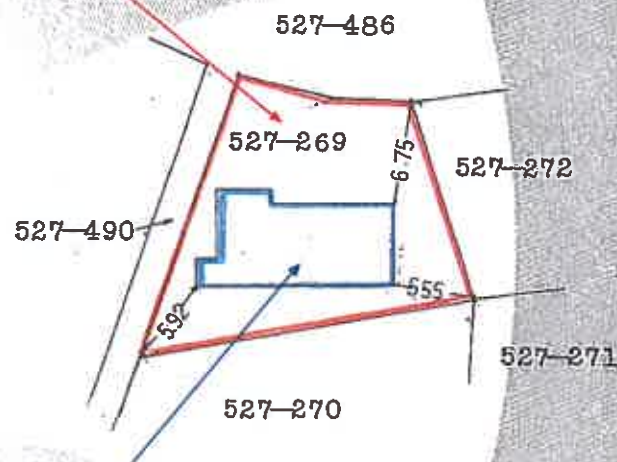
建物配置図写し

家屋番号 527-269

建物図面
各階平面図

建物の所在 田方郡函南町畑宇小草切527-269

物件1(土地)



物件2(建物)



(単位m)

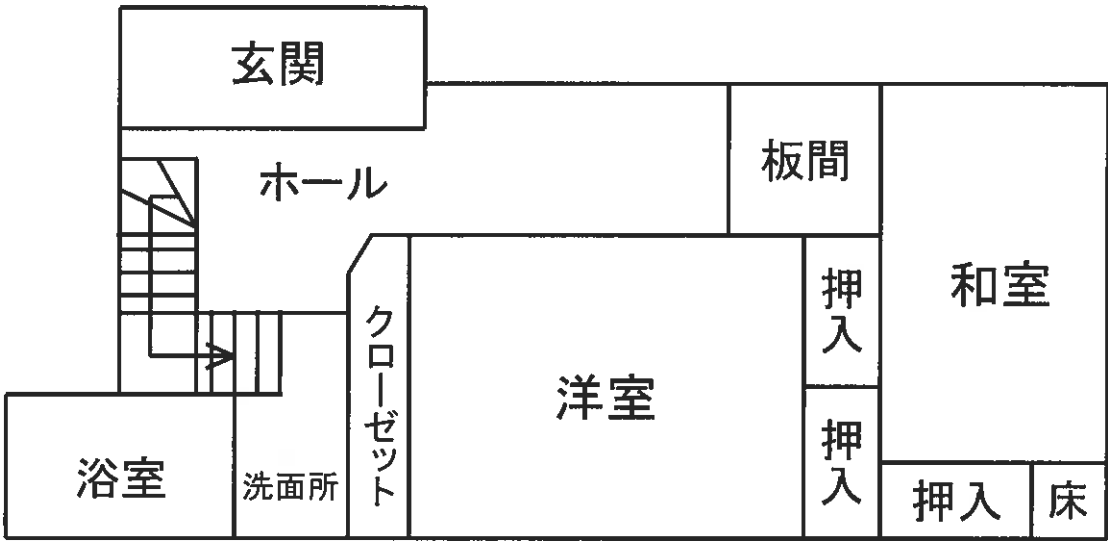
申請人

縮尺

1/500

建物間取図

1F



2F

