

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月29日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

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10月29日 午前 8時30分から 令和 7年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月12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12月 3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11月13日 午後 1時00分から 令和 7年11月14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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,500,000 3,600,000	一括	900,000	31,373	6,722
1	2,610,000				
2	1,890,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 伊東市八幡野字中道
地 番 1741番283
地 目 宅地
地 積 826.43平方メートル
- 2 所 在 伊東市八幡野字中道 1741番地283
家屋 番号 1741番283
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 57.54平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約30平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約31平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月29日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

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1, 2】

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】

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 伊東市八幡野字中道
地 番 1741番283
地 目 宅地
地 積 826.43平方メートル
- 2 所 在 伊東市八幡野字中道 1741番地283
家屋 番号 1741番283
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 57.54平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約30平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約31平方メートル



令和7年（ケ）第27号

令和7年 5月 2日受理

令和7年 6月 13日提出

現 況 調 査 報 告 書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 谷 津 幸 則

（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 | 伊東市八幡野字中道 |
| | 地 番 | 1 7 4 1 番 2 8 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 6 . 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市八幡野字中道 1 7 4 1 番地 2 8 3 |
| | 家屋 番号 | 1 7 4 1 番 2 8 3 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 5 7 . 5 4 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	☐ 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 ☒ 土地建物等位置関係図(概略)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	「その他の事項」に記載のとおり
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異なる(☐ 主である建物 ☐ 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・床面積は「その他の事項」のとおり)
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空き事務所として占有している。 ☐ 『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	「その他の事項」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 土地建物等位置関係図(概略)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

- 1 物件1の土地は、その南東を幅員約5.7mの舗装市道八幡野・草崎線（建築基準法上の道路、地番1741-3の土地は旧内務省所有の公衆用道路）に接面している。公図上西側で接する赤道（以下「西側赤道」という。）は、現存せず、建築基準法上の道路にも該当しない。
- 2 物件1の土地の南東境界線中央付近に現存するコンクリート杭との距離関係からすると、物件1の土地と西側赤道及びその西側隣接地（地番1598-1）の一部が一体利用されている可能性がある（公図上の位置関係はおおむね近隣土地概略図のとおり）。西側赤道及び北東側隣接地（地番1741-2）との境界は判然としない。
- 3 物件1の土地と西側赤道との境界付近に土地が陥没し、直径約0.5mの穴が空いている箇所がある。
- 4 物件1の土地と西側赤道の境界付近には、車検切れの軽自動車（本件所有者会社の所有）が存在する。また、物件1の土地上に所有者会社所有の簡易トイレ、所有者会社及びウエルケア伊豆高原の看板が存在する。
- 5 物件2の附属建物の種類、構造、床面積は次のとおり。所有者、位置関係、使用状況等から、物件2の附属建物であると思料した。附属建物2は、西側赤道及びその西側隣接地（地番1598-1）に跨在している可能性がある。
- 附属建物1
- 種 類 倉庫
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床面積 約30㎡
- 所有者 所有者会社
- 附属建物2
- 種 類 倉庫
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床面積 約31㎡
- 所有者 所有者会社
- 6 物件2の主である建物は、床が抜けている箇所がある。

（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 (要旨) 等
■ A (所有者会社代表者)	1 本物件は、所有者会社の事務所として使用していましたが、令和2年4月頃からは空き事務所となっています。また、物件2の附属建物2棟は、所有者会社の倉庫として使用していました。本物件を第三者に貸していることはありません。 2 物件1の土地にある車検切れの軽自動車は、所有者会社のものです。 3 物件1の土地に設置してあるウェルケア伊豆高原の看板は、所有者会社の先代が知り合いだったことから、無償で置かせていたものです。 4 公図上西側で接している赤道は現存せず、物件1の土地と一体となっていると認識しています。 5 物件2の主である建物には床が抜けている箇所があります。雨漏りはありませんでした。
■ 浮山温泉郷団地管理組合 職員	1 本物件は、当別荘地には含まれません。
■ 伊東市課税課職員	1 本件土地上で、課税されている建物はひとつだけです。
■ ウェルケア伊豆高原担当者	1 物件1の土地上に当施設の看板を無償で置かせてもらっています。契約書等は作成していません。本物件が売却された場合に、撤去しなければならないことは理解しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

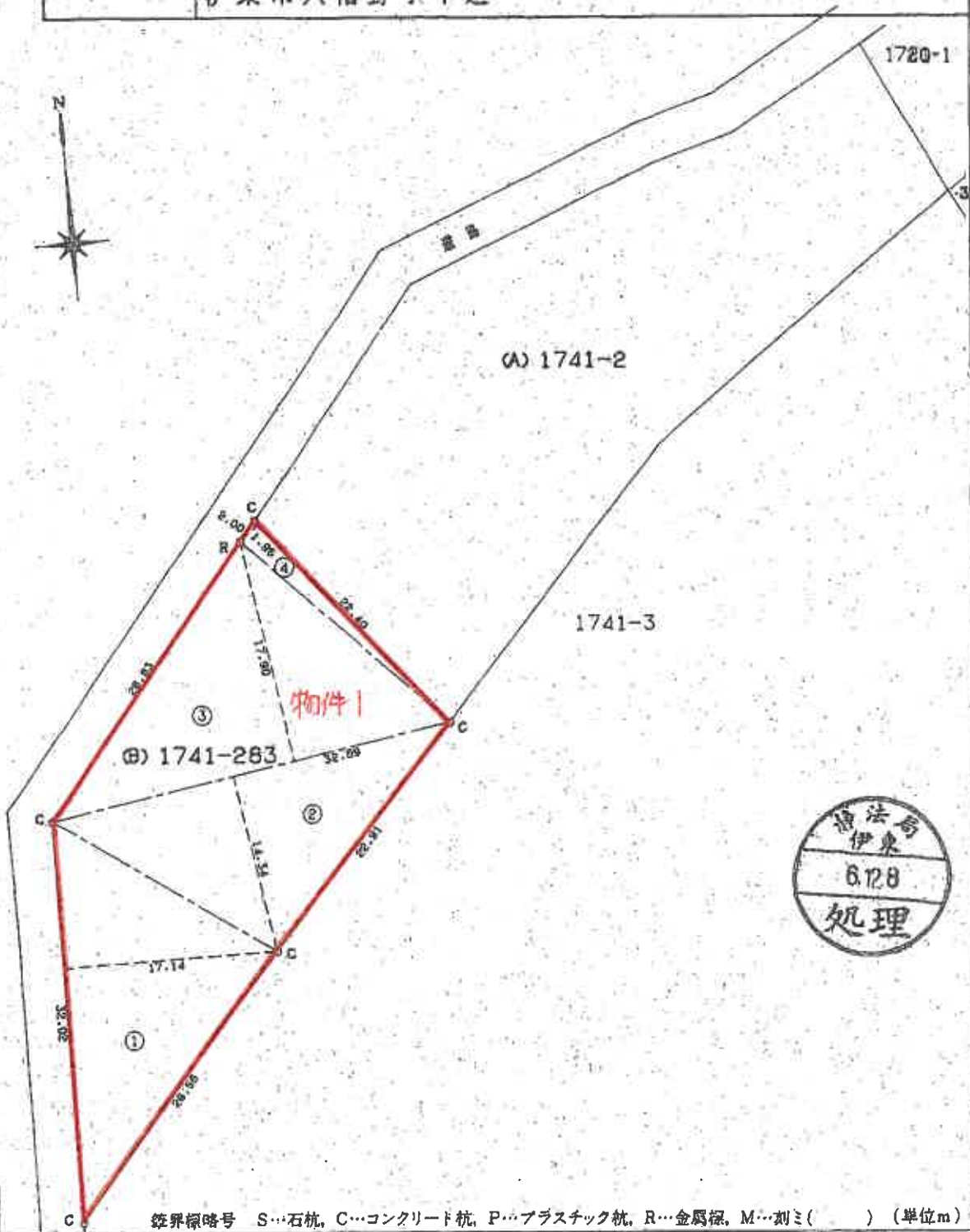
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月 2日 (金) : - :	執行官室	伊東市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年 5月 8日 (木) 11:10-11:30	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1741-3外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・受領 近隣土地公図申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし
7年 5月20日 (火) 12:25-12:45 13:00-13:05	物件所在地等	物件特定 写真撮影(外観) 浮山温泉郷団地管理組合職員から聴取
7年 5月20日 (火) 14:05-14:20	伊東市役所 都市計画課 建築住宅課 課税課	本件土地位置関係確認(航空写真閲覧・謄写不可) 接道関係調査 本件土地上の本件建物以外の建物の課税有無照会・回答あり
7年 6月 6日 (金) 12:45-13:55	物件所在地	所有者代表者と面談 占有・間取り・土地形状・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
7年 6月10日 (火) 13:25-13:27	執行官室	ウェルケア伊豆高原担当者から電話聴取
年 月 日 () : - :		
(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

地 積 測 量 図

地 番	1741-283 -2
-----	-------------

土地の所在	伊東市八幡野字中道
-------	-----------

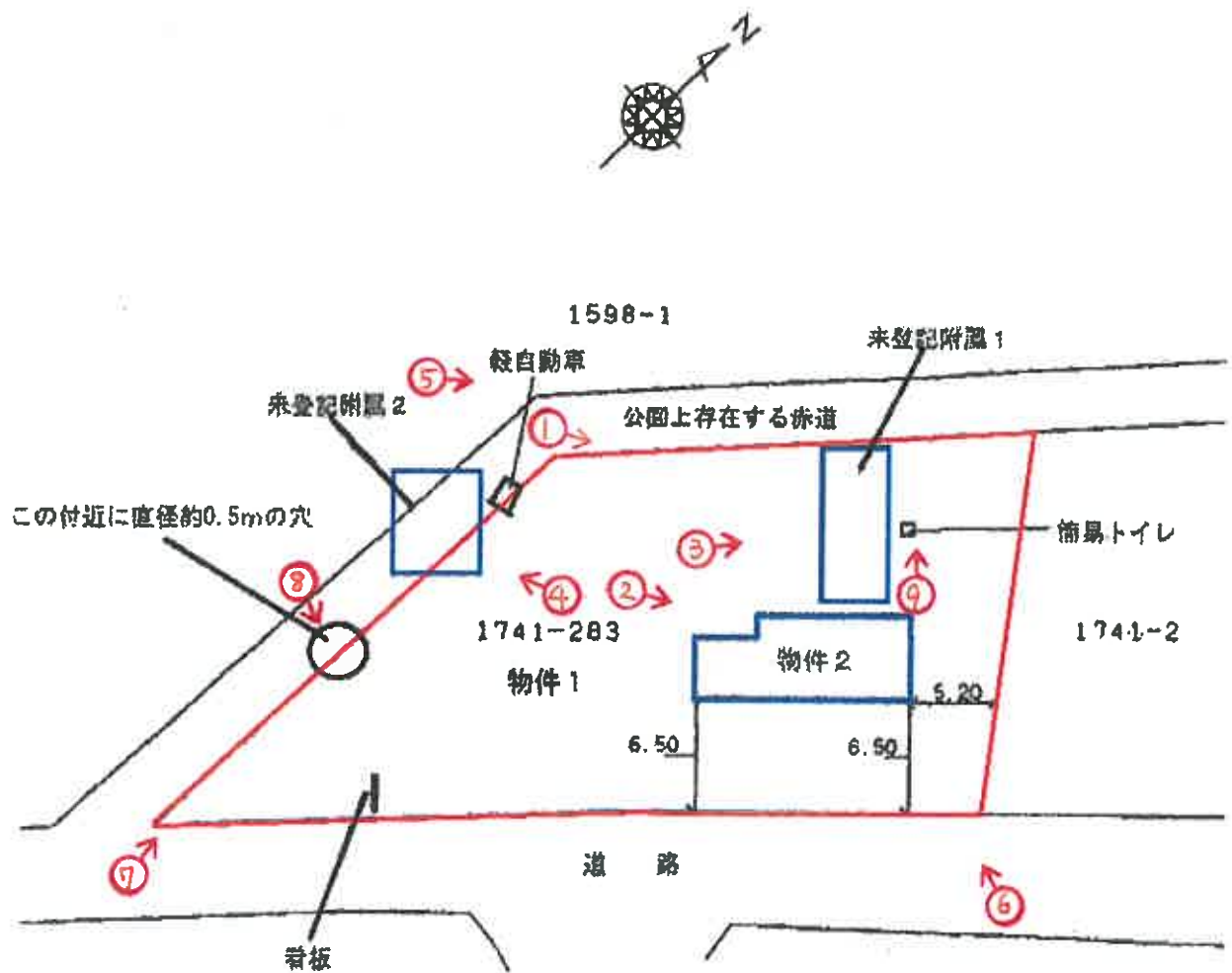


鉄界標略号 S…石杭, C…コンクリート杭, P…プラスチック杭, R…金属杭, M…刻ミ() (単位m)

申請人

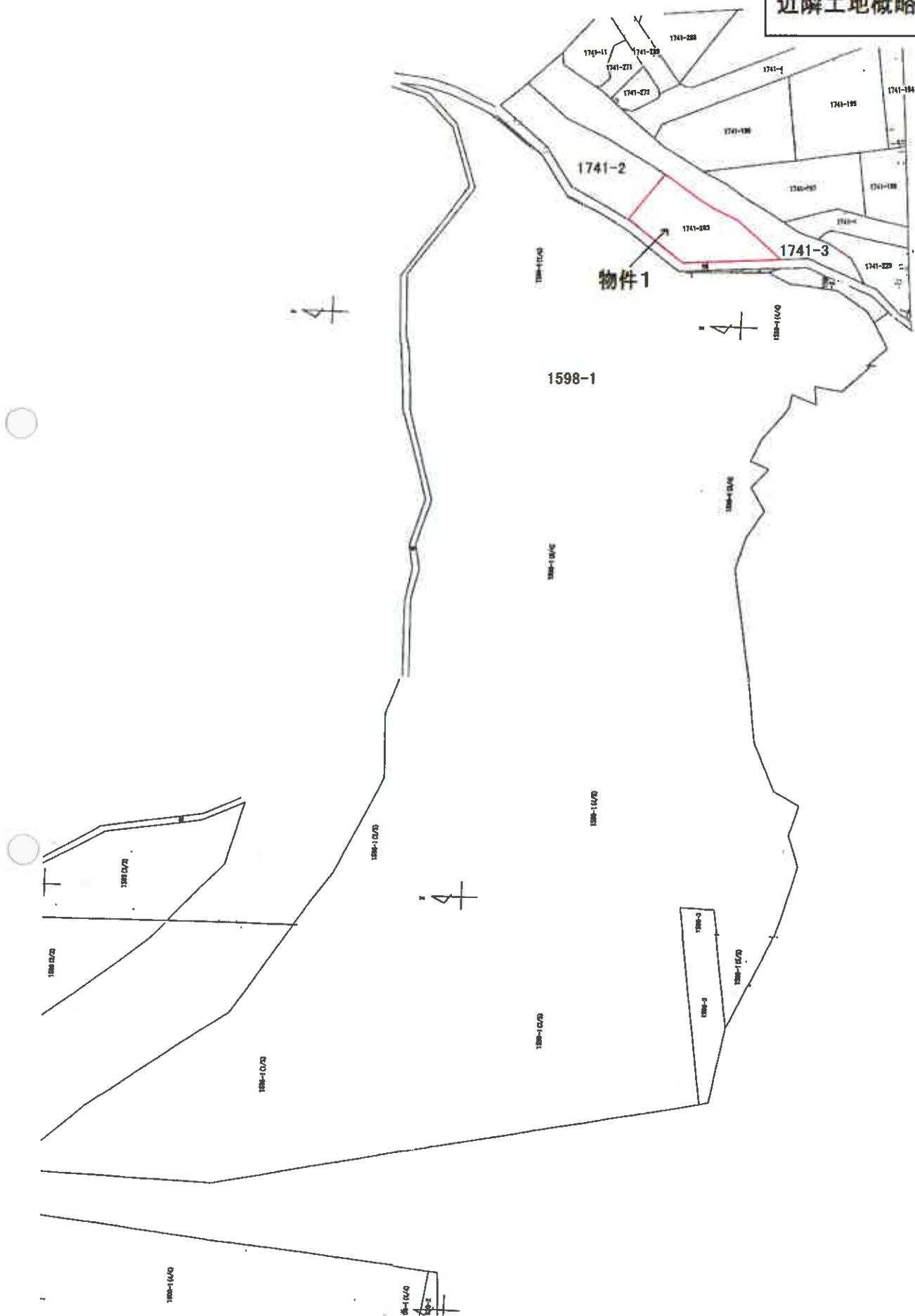
縮尺

~~1~~
500



土地建物等位置関係図
(概略)

近隣土地概略図



間取図（物件2）



○ 10 12 13 14 15
● 16 17 18 19 20
↑ 21
● 22 23 24 25 26
● 27 28 29 30 31
● 32 33 34 35 36
● 37 38 39 40 41
● 42 43 44 45 46
● 47 48 49 50 51
● 52 53 54 55 56
● 57 58 59 60 61
● 62 63 64 65 66
● 67 68 69 70 71
● 72 73 74 75 76
● 77 78 79 80 81
● 82 83 84 85 86
● 87 88 89 90 91
● 92 93 94 95 96
● 97 98 99 100 101
● 102 103 104 105 106
● 107 108 109 110 111
● 112 113 114 115 116
● 117 118 119 120 121
● 122 123 124 125 126
● 127 128 129 130 131
● 132 133 134 135 136
● 137 138 139 140 141
● 142 143 144 145 146
● 147 148 149 150 151
● 152 153 154 155 156
● 157 158 159 160 161
● 162 163 164 165 166
● 167 168 169 170 171
● 172 173 174 175 176
● 177 178 179 180 181
● 182 183 184 185 186
● 187 188 189 190 191
● 192 193 194 195 196
● 197 198 199 200 201
● 202 203 204 205 206
● 207 208 209 210 211
● 212 213 214 215 216
● 217 218 219 220 221
● 222 223 224 225 226
● 227 228 229 230 231
● 232 233 234 235 236
● 237 238 239 240 241
● 242 243 244 245 246
● 247 248 249 250 251
● 252 253 254 255 256
● 257 258 259 260 261
● 262 263 264 265 266
● 267 268 269 270 271
● 272 273 274 275 276
● 277 278 279 280 281
● 282 283 284 285 286
● 287 288 289 290 291
● 292 293 294 295 296
● 297 298 299 300 301
● 302 303 304 305 306
● 307 308 309 310 311
● 312 313 314 315 316
● 317 318 319 320 321
● 322 323 324 325 326
● 327 328 329 330 331
● 332 333 334 335 336
● 337 338 339 340 341
● 342 343 344 345 346
● 347 348 349 350 351
● 352 353 354 355 356
● 357 358 359 360 361
● 362 363 364 365 366
● 367 368 369 370 371
● 372 373 374 375 376
● 377 378 379 380 381
● 382 383 384 385 386
● 387 388 389 390 391
● 392 393 394 395 396
● 397 398 399 400 401
● 402 403 404 405 406
● 407 408 409 410 411
● 412 413 414 415 416
● 417 418 419 420 421
● 422 423 424 425 426
● 427 428 429 430 431
● 432 433 434 435 436
● 437 438 439 440 441
● 442 443 444 445 446
● 447 448 449 450 451
● 452 453 454 455 456
● 457 458 459 460 461
● 462 463 464 465 466
● 467 468 469 470 471
● 472 473 474 475 476
● 477 478 479 480 481
● 482 483 484 485 486
● 487 488 489 490 491
● 492 493 494 495 496
● 497 498 499 500 501
● 502 503 504 505 506
● 507 508 509 510 511
● 512 513 514 515 516
● 517 518 519 520 521
● 522 523 524 525 526
● 527 528 529 530 531
● 532 533 534 535 536
● 537 538 539 540 541
● 542 543 544 545 546
● 547 548 549 550 551
● 552 553 554 555 556
● 557 558 559 560 561
● 562 563 564 565 566
● 567 568 569 570 571
● 572 573 574 575 576
● 577 578 579 580 581
● 582 583 584 585 586
● 587 588 589 590 591
● 592 593 594 595 596
● 597 598 599 600 601
● 602 603 604 605 606
● 607 608 609 610 611
● 612 613 614 615 616
● 617 618 619 620 621
● 622 623 624 625 626
● 627 628 629 630 631
● 632 633 634 635 636
● 637 638 639 640 641
● 642 643 644 645 646
● 647 648 649 650 651
● 652 653 654 655 656
● 657 658 659 660 661
● 662 663 664 665 666
● 667 668 669 670 671
● 672 673 674 675 676
● 677 678 679 680 681
● 682 683 684 685 686
● 687 688 689 690 691
● 692 693 694 695 696
● 697 698 699 700 701
● 702 703 704 705 706
● 707 708 709 710 711
● 712 713 714 715 716
● 717 718 719 720 721
● 722 723 724 725 726
● 727 728 729 730 731
● 732 733 734 735 736
● 737 738 739 740 741
● 742 743 744 745 746
● 747 748 749 750 751
● 752 753 754 755 756
● 757 758 759 760 761
● 762 763 764 765 766
● 767 768 769 770 771
● 772 773 774 775 776
● 777 778 779 780 781
● 782 783 784 785 786
● 787 788 789 790 791
● 792 793 794 795 796
● 797 798 799 800 801
● 802 803 804 805 806
● 807 808 809 810 811
● 812 813 814 815 816
● 817 818 819 820 821
● 822 823 824 825 826
● 827 828 829 830 831
● 832 833 834 835 836
● 837 838 839 840 841
● 842 843 844 845 846
● 847 848 849 850 851
● 852 853 854 855 856
● 857 858 859 860 861
● 862 863 864 865 866
● 867 868 869 870 871
● 872 873 874 875 876
● 877 878 879 880 881
● 882 883 884 885 886
● 887 888 889 890 891
● 892 893 894 895 896
● 897 898 899 900 901
● 902 903 904 905 906
● 907 908 909 910 911
● 912 913 914 915 916
● 917 918 919 920 921
● 922 923 924 925 926
● 927 928 929 930 931
● 932 933 934 935 936
● 937 938 939 940 941
● 942 943 944 945 946
● 947 948 949 950 951
● 952 953 954 955 956
● 957 958 959 960 961
● 962 963 964 965 966
● 967 968 969 970 971
● 972 973 974 975 976
● 977 978 979 980 981
● 982 983 984 985 986
● 987 988 989 990 991
● 992 993 994 995 996
● 997 998 999 1000 1001
● 1002 1003 1004 1005 1006
● 1007 1008 1009 1010 1011
● 1012 1013 1014 1015 1016
● 1017 1018 1019 1020 1021
● 1022 1023 1024 1025 1026
● 1027 1028 1029 1030 1031
● 1032 1033 1034 1035 1036
● 1037 1038 1039 1040 1041
● 1042 1043 1044 1045 1046
● 1047 1048 1049 1050 1051
● 1052 1053 1054 1055 1056
● 1057 1058 1059 1060 1061
● 1062 1063 1064 1065 1066
● 1067 1068 1069 1070 1071
● 1072 1073 1074 1075 1076
● 1077 1078 1079 1080 1081
● 1082 1083 1084 1085 1086
● 1087 1088 1089 1090 1091
● 1092 1093 1094 1095 1096
● 1097 1098 1099 1100 1101
● 1102 1103 1104 1105 1106
● 1107 1108 1109 1110 1111
● 1112 1113 1114 1115 1116
● 1117 1118 1119 1120 1121
● 1122 1123 1124 1125 1126
● 1127 1128 1129 1130 1131
● 1132 1133 1134 1135 1136
● 1137 1138 1139 1140 1141
● 1142 1143 1144 1145 1146
● 1147 1148 1149 1150 1151
● 1152 1153 1154 1155 1156
● 1157 1158 1159 1160 1161
● 1162 1163 1164 1165 1166
● 1167 1168 1169 1170 1171
● 1172 1173 1174 1175 1176
● 1177 1178 1179 1180 1181
● 1182 1183 1184 1185 1186
● 1187 1188 1189 1190 1191
● 1192 1193 1194 1195 1196
● 1197 1198 1199 1200 1201
● 1202 1203 1204 1205 1206
● 1207 1208 1209 1210 1211
● 1212 1213 1214 1215 1216
● 1217 1218 1219 1220 1221
● 1222 1223 1224 1225 1226
● 1227 1228 1229 1230 1231
● 1232 1233 1234 1235 1236
● 1237 1238 1239 1240 1241
● 1242 1243 1244 1245 1246
● 1247 1248 1249 1250 1251
● 1252 1253 1254 1255 1256
● 1257 1258 1259 1260 1261
● 1262 1263 1264 1265 1266
● 1267 1268 1269 1270 1271
● 1272 1273 1274 1275 1276
● 1277 1278 1279 1280 1281
● 1282 1283 1284 1285 1286
● 1287 1288 1289 1290 1291
● 1292 1293 1294 1295 1296
● 1297 1298 1299 1300 1301
● 1302 1303 1304 1305 1306
● 1307 1308 1309 1310 1311
● 1312 1313 1314 1315 1316
● 1317 1318 1319 1320 1321
● 1322 1323 1324 1325 1326
● 1327 1328 1329 1330 1331
● 1332 1333 1334 1335 1336
● 1337 1338 1339 1340 1341
● 1342 1343 1344 1345 1346
● 1347 1348 1349 1350 1351
● 1352 1353 1354 1355 1356
● 1357 1358 1359 1360 1361
● 1362 1363 1364 1365 1366
● 1367 1368 1369 1370 1371
● 1372 1373 1374 1375 1376
● 1377 1378 1379 1380 1381
● 1382 1383 1384 1385 1386
● 1387 1388 1389 1390 1391
● 1392 1393 1394 1395 1396
● 1397 1398 1399 1400 1401
● 1402 1403 1404 1405 1406
● 1407 1408 1409 1410 1411
● 1412 1413 1414 1415 1416
● 1417 1418 1419 1420 1421
● 1422 1423 1424 1425 1426
● 1427 1428 1429 1430 1431
● 1432 1433 1434 1435 1436
● 1437 1438 1439 1440 1441
● 1442 1443 1444 1445 1446
● 1447 1448 1449 1450 1451
● 1452 1453 1454 1455 1456
● 1457 1458 1459 1460 1461
● 1462 1463 1464 1465 1466
● 1467 1468 1469 1470 1471
● 1472 1473 1474 1475 1476
● 1477 1478 1479 1480 1481
● 1482 1483 1484 1485 1486
● 1487 1488 1489 1490 1491
● 1492 1493 1494 1495 1496
● 1497 1498 1499 1500 1501
● 1502 1503 1504 1505 1506
● 1507 1508 1509 1510 1511
● 1512 1513 1514 1515 1516
● 1517 1518 1519 1520 1521
● 1522 1523 1524 1525 1526
● 1527 1528 1529 1530 1531
● 1532 1533 1534 1535 1536
● 1537 1538 1539 1540 1541
● 1542 1543 1544 1545 1546
● 1547 1548 1549 1550 1551
● 1552 1553 1554 1555 1556
● 1557 1558 1559 1560 1561
● 1562 1563 1564 1565 1566
● 1567 1568 1569 1570 1571
● 1572 1573 1574 1575 1576
● 1577 1578 1579 1580 1581
● 1582 1583 1584 1585 1586
● 1587 1588 1589 1590 1591
● 1592 1593 1594 1595 1596
● 1597 1598 1599 1600 1601
● 1602 1603 1604 1605 1606
● 1607 1608 1609 1610 1611
● 1612 1613 1614 1615 1616
● 1617 1618 1619 1620 1621
● 1622 1623 1624 1625 1626
● 1627 1628 1629 1630 1631
● 1632 1633 1634 1635 1636
● 1637 1638 1639 1640 1641
● 1642 1643 1644 1645 1646
● 1647 1648 1649 1650 1651
● 1652 1653 1654 1655 1656
● 1657 1658 1659 1660 1661
● 1662 1663 1664 1665 1666
● 1667 1668 1669 1670 1671
● 1672 1673 1674 1675 1676
● 1677 1678 1679 1680 1681
● 1682 1683 1684 1685 1686
● 1687 1688 1689 1690 1691
● 1692 1693 1694 1695 1696
● 1697 1698 1699 1700 1701
● 1702 1703 1704 1705 1706
● 1707 1708 1709 1710 1711
● 1712 1713 1714 1715 1716
● 1717 1718 1719 1720 1721
● 1722 1723 1724 1725 1726
● 1727 1728 1729 1730 1731
● 1732 1733 1734 1735 1736
● 1737 1738 1739 1740 1741
● 1742 1743 1744 1745 1746
● 1747 1748 1749 1750 1751
● 1752 1753 1754 1755 1756
● 1757 1758 1759 1760 1761
● 1762 1763 1764 1765 1766
● 1767 1768 1769 1770 1771
● 1772 1773 1774 1775 1776
● 1777 1778 1779 1780 1781
● 1782 1783 1784 1785 1786
● 1787 1788 1789 1790 1791
● 1792 1793 1794 1795 1796
● 1797 1798 1799 1800 1801
● 1802 1803 1804 1805 1806
● 1807 1808 1809 1810 1811
● 1812 1813 1814 1815 1816
● 1817 1818 1819 1820 1821
● 1822 1823 1824 1825 1826
● 1827 1828 1829 1830 1831
● 1832 1833 1834 1835 1836
● 1837 1838 1839 1840 1841
● 1842 1843 1844 1845 1846
● 1847 1848 1849 1850 1851
● 1852 1853 1854 1855 1856
● 1857 1858 1859 1860 1861
● 1862 1863 1864 1865 1866
● 1867 1868 1869 1870 1871
● 1872 1873 1874 1875 1876
● 1877 1878 1879 1880 1881
● 1882 1883 1884 1885 1886
● 1887 1888 1889 1890 1891
● 1892 1893 1894 1895 1896
● 1897 1898 1899 1900 1901
● 1902 1903 1904 1905 1906
● 1907 1908 1909 1910 1911
● 1912 1913 1914 1915 1916
● 1917 1918 1919 1920 1921
● 1922 1923 1924 1925 1926
● 1927 1928 1929 1930 1931
● 1932 1933 1934 1935 1936
● 1937 1938 1939 1940 1941
● 1942 1943 1944 1945 1946
● 1947 1948 1949 1950 1951
● 1952 1953 1954 1955 1956
● 1957 1958 1959 1960 1961
● 1962 1963 1964 1965 1966
● 1967 1968 1969 1970 1971
● 1972 1973 1974 1975 1976
● 1977 1978 1979 1980 1981
● 1982 1983 1984 1985 1986
● 1987 1988 1989 1990 1991
● 1992 1993 1994 1995 1996
● 1997 1998 1999 2000 2001
● 2002 2003 2004 2005 2006
● 2007 2008 2009 2010 2011
● 2012 2013 2014 2015 2016
● 2017 2018 2019 2020 2021
● 2022 2023 2024 2025 2026
● 2027 2028 2029 2030 2031
● 2032 2033 2034 2035 2036
● 2037 2038 2039 2040 2041
● 2042 2043 2044 2045 2046
● 2047 2048 2049 2050 2051
● 2052 2053 2054 2055 2056
● 2057 2058 2059 2060 2061
● 2062 2063 2064 2065 2066
● 2067 2068 2069 2070 2071
● 2072 2073 2074 2075 2076
● 2077 2078 2079 2080 2081
● 2082 2083 2084 2085 2086
● 2087 2088 2089 2090 2091
● 2092 2093 2094 2095 2096
● 2097 2098 2099 2100 2101
● 2102 2103 2104 2105 2106
● 2107 2108 2109 2110 2111
● 2112 2113 2114 2115 2116
● 2117 2118 2119 2120 2121
● 2122 2123 2124 2125 2126
● 2127 2128 2129 2130 2131
● 2132 2133 2134 2135 2136
● 2137 2138 2139 2140 2141
● 2142 2143 2144 2145 2146
● 2147 2148 2149 2150 2151
● 2152 2153 2154 2155 2156
● 2157 2158 2159 2160 2161
● 2162 2163 2164 2165 2166
● 2167 2168 2169 2170 2171
● 2172 2173 2174 2175 2176
● 2177 2178 2179 2180 2181
● 2182 2183 2184 2185 2186
● 2187 2188 2189 2190 2191
● 2192 2193 2194 2195 2196
● 2197 2198 2199 2200 2201
● 2202 2203 2204 2205 2206
● 2207 2208 2209 2210 2211
● 2212 2213 2214 2215 2216
● 2217 2218 2219 2220 2221
● 2222 2223 2224 2225 2226
● 2227 2228 2229 2230 2231
● 2232 2233 2234 2235 2236
● 2237 2238 2239 2240 2241
● 2242 2243 2244 2245 2246
● 2247 2248 2249 2250 2251
● 2252 2253 2254 2255 2256
● 2257 2258 2259 2260 2261
● 2262 2263 2264 2265 2266
● 2267 2268 2269 2270 2271
● 2272 2273 2274 2275 2276
● 2277 2278 2279 2280 2281
● 2282 2283 2284 2285 2286
● 2287 2288 2289 2290 2291
● 2292 2293 2294 2295 2296
● 2297 2298 2299 2300 2301
● 2302 2303 2304 2305 2306
● 2307 2308 2309 2310 2311
● 2312 2313 2314 2315 2316
● 2317 2318 2319 2320 2321
● 2322 2323 2324 2325 2326
● 2327 2328 2329 2330 2331
● 2332 2333 2334 2335 2336
● 2337 2338 2339 2340 2341
● 2342 2343 2344 2345 2346
● 2347 2348 2349 2350 2351
● 2352 2353 2354 2355

間取図（未登記附属建物）

未登記附属建物 1



未登記附属建物 2

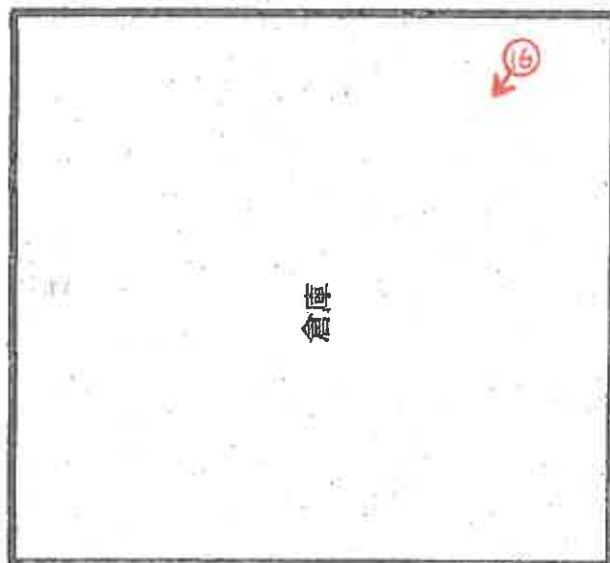


写真 1



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 物件 2 主である建物内の床が抜けている箇所



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



令和7年（ケ）第27号
令和7年6月6日現地調査
令和7年6月24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 学 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊東市八幡野字中道 |
| | 地 番 | 1 7 4 1 番 2 8 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 6 . 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市八幡野字中道 1 7 4 1 番地 2 8 3 |
| | 家屋 番号 | 1 7 4 1 番 2 8 3 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 5 7 . 5 4 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 4,500,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,610,000 円
物件2 (建物)	金 1,890,000 円

- 1 一括価格は、物件1、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	未登記附属存建物2棟が存在
特 記 事 項		
・物件1の土地上に物件2の建物及び未登記附属建物2棟が存在する。		

※ 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	伊豆急行線「伊豆高原」駅の南西方・直線距離約1.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	浮山温泉郷別荘地に隣接し山林や未利用地が多く作業所等が散見される郊外の地域	
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 無指定 15% (国立公園内の敷地面積区分による規制) 30% (国立公園内の敷地面積区分による規制) 22条区域 国立公園 (第2種特別地域)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	826.43㎡ ほぼ台形 間口約50m、奥行約20m 概ね平坦地だが物件2の建物付近は約1m高い 路面と概ね等高に接面する中間画地 ※接道部分北東側付近に樹木が存在し、当該部分は路面より約1.5～2m高い 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約5.7mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2及び未登記附属建物の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 ※特記事項参照 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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。	

特 記 事 項	・南東側接道を介して隣接する浮山温泉郷別荘地の水道供給を受けている。建物用途や使用量等によって料金が異なるため、詳細は「殖産浮山温泉株式会社」に問い合わせられたい。 ・西及び北西側に隣接する赤道との境界、北東側隣接地（地番1741番2）との境界は判然としない。現地確認可能であった南東側の境界杭や建物等からの概測によると、本件土地と西側に隣接する赤道及びその隣接地（地番1598番1）とが一体利用され、未登記附属建物2が越境している可能性がある。敷地境界や未登記建物等の位置の確定には、別途専門家による調査を要する。 ・西側赤道との境界付近が陥没し、直径約0.5mの穴が確認されたが原因等の詳細は不明であった。
---------	---

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7年6月30日 経 過 年 数：約30年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、化粧ボード等 床：Pタイル、ボード板等 その他：
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：事務所 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が空き事務所として占有している。 ※ 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	・建物全体的に老朽化が進んでいるため建物に付属する各種設備に関しては、使用可能かどうか不明である。 ・吹付アスベスト等についてはその存否が不明であり、使用の詳細等については、別途、専門家による調査を要する。 ・下記2棟の未登記附属建物が存在する 〔未登記附属建物1〕 種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約30㎡ 〔未登記附属建物2〕 種類：倉庫、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約31㎡

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、老朽化が進んだ事務所とその敷地で安定的な収益想定が出来ないため、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 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,000	0.93	826.43	0.9	9,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 伊東－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$18,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/130 \approx 14,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+3

◇地 域 格 差：公示地等は交通接近、環境条件等優る。

イ 個 別 格 差：接面道路の状況、周辺環境等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 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/m) ア	現況延床面積 (m) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝ エ
2	155,000	57.54	0.02	180,000
未登記附属1	維持管理・修繕等の状態、市場性等を勘案して			50,000
未登記附属2	維持管理・修繕等の状態、市場性等を勘案して			100,000
合 計				330,000

ウ 現価率：〔物件 2〕

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数30年、経済的残存耐用年数1年、観察減価30%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 1\text{年} \div (30\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.30) \doteq 0.02$$

〔未登記附属建物 1, 2〕

未登記附属建物 1, 2 は、建築当初からかなりの年数が経過し、建物用途・品等からも経済的耐用年数は満了しつつあると判断される。したがって、維持管理・修繕等の状態、市場性を勘案して上記のとおり判断した。

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	9,680,000	0.4	法定地上権	3,870,000

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	9,680,000	－ 3,870,000		0.75	0.6	2,610,000
2	330,000	＋ 3,870,000	—	0.75	0.6	1,890,000
一 括 価 格 (合 計)						4,500,000

ウ 占有減価修正：なし

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、敷地境界が不明確、一部建物が隣地に越境している可能性があること、建物にアスベスト使用の有無が否定できないこと、土地に陥没による穴が認められることの理由により、なお、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 基準地価格 (伊東-3)

所 在：伊東市富戸字先原1317番3819

価 格：18,800円/m²

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：334m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側 4m 私道

用途指定等：非線引都市計画区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模の別荘を中心とした別荘地域

第7 附属資料

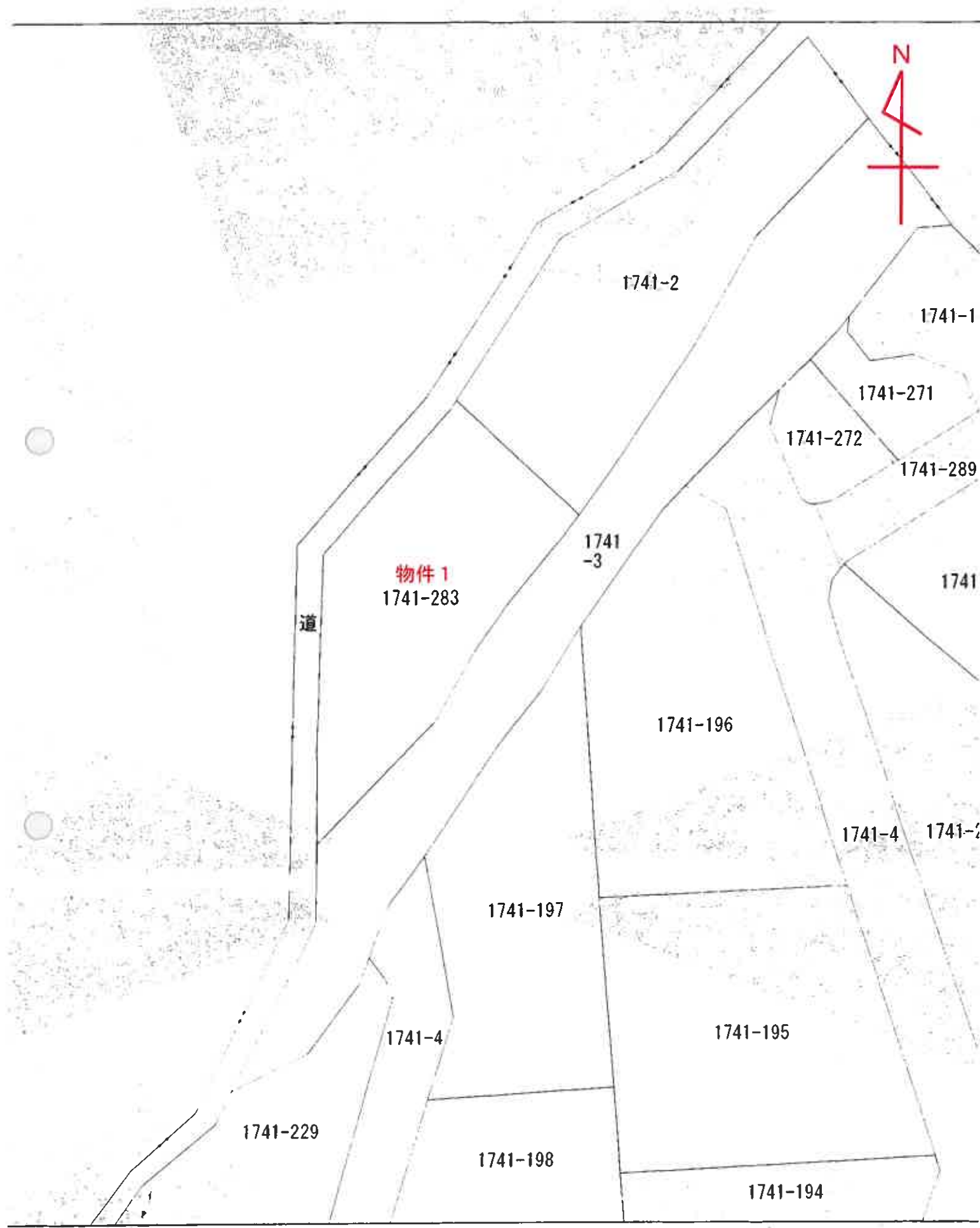
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 間取図
- 6 土地建物等位置関係図（概略）

以 上

地理院地図

GS Maps





登記年月日：平成6年12月8日

814460

地積測量図

地番	1741-283-2
土地の所在	伊東市八幡野字中道

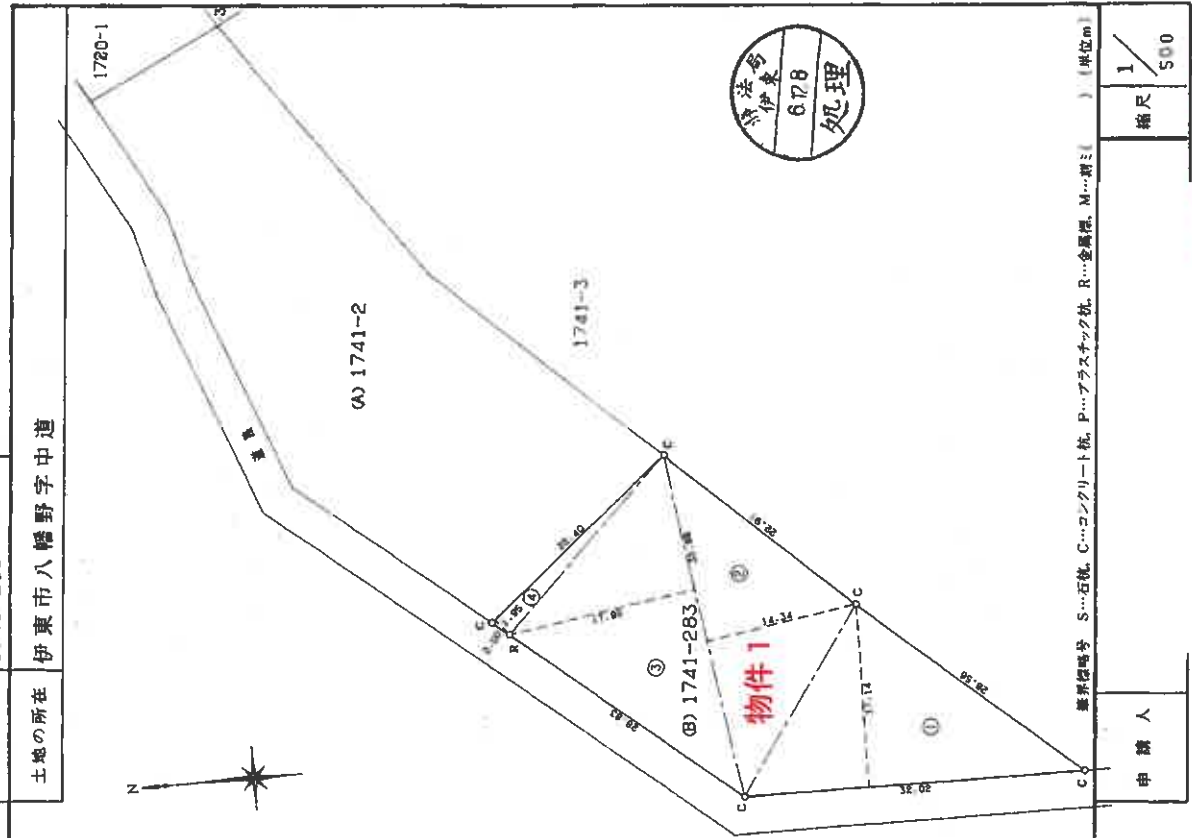


三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
① 1741-283	1	32.02 X	17.14 =	548.8228	
	2	32.89 X	14.34 =	471.8426	
	3	32.89 X	17.90 =	588.7310	
	4	22.40 X	1.95 =	43.6800	
合計		面積		1852.8764	826 m ²
				826.4382	m ²

求積 ① 1741-2 2922.31 - 826.43 = 2095.88 2095 m²

地積



縮尺	1/500
申請人	
製作者	土地家屋調査士
製作年月日	平成6年11月28日

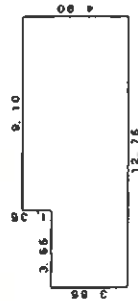
A3をA4に縮小

337618

各階平面図

建物図面図

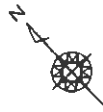
家屋番号	1741番283
建物の所在	伊東市八幡野字砂道1741番地283



求積表

3.66 × 9.10	=	12.9576
9.10 × 4.90	=	44.6900
計		57.6476

床面積 57.54 ㎡



1598-1



(単位m)

作製者 土地調査士 (平成20年9月19日作製)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----------------------------	----------	-----	----------

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明する図面である

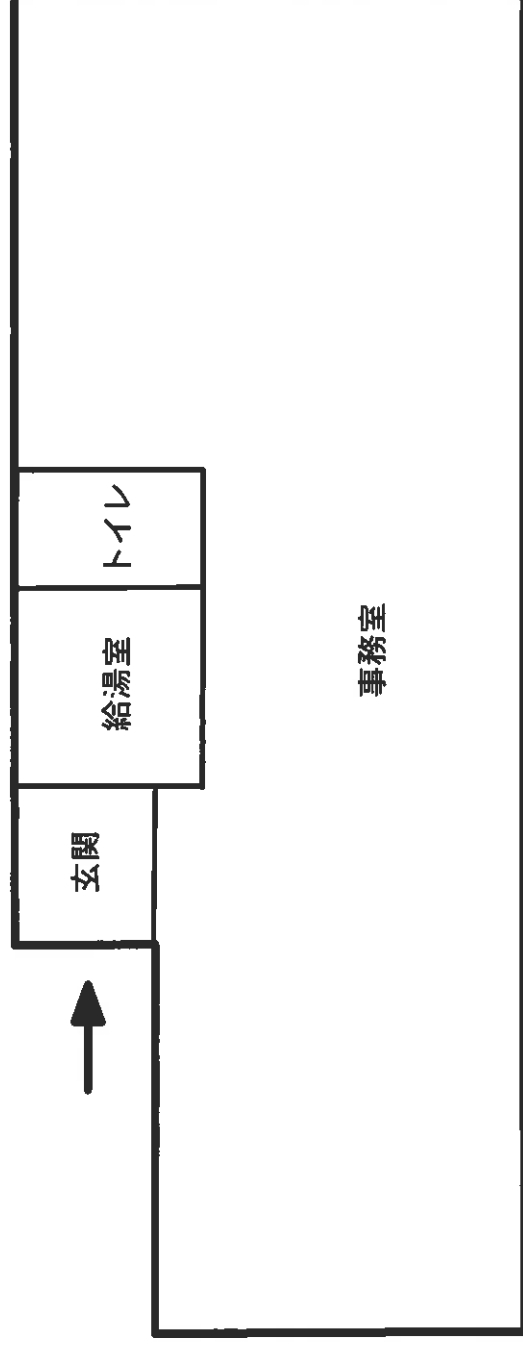
静岡県地方自治体関係所管事務

令和2年1月9日

静岡県地方自治体関係所管事務

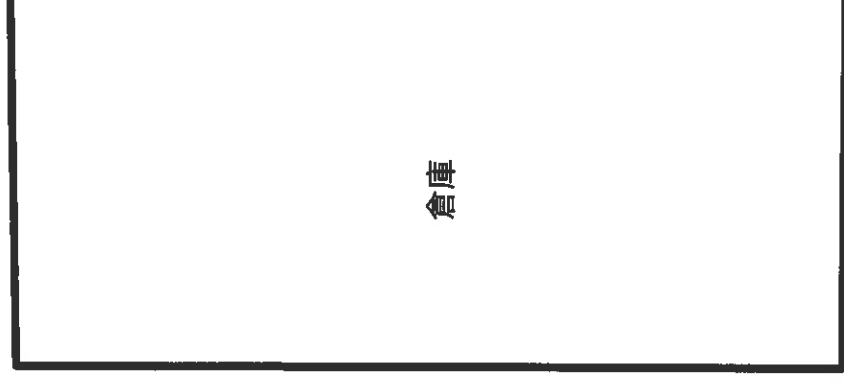
登記簿

間取図（物件2）

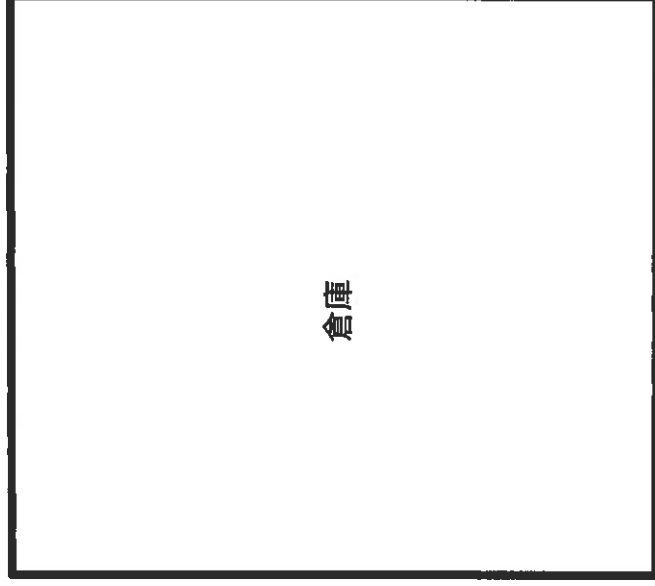


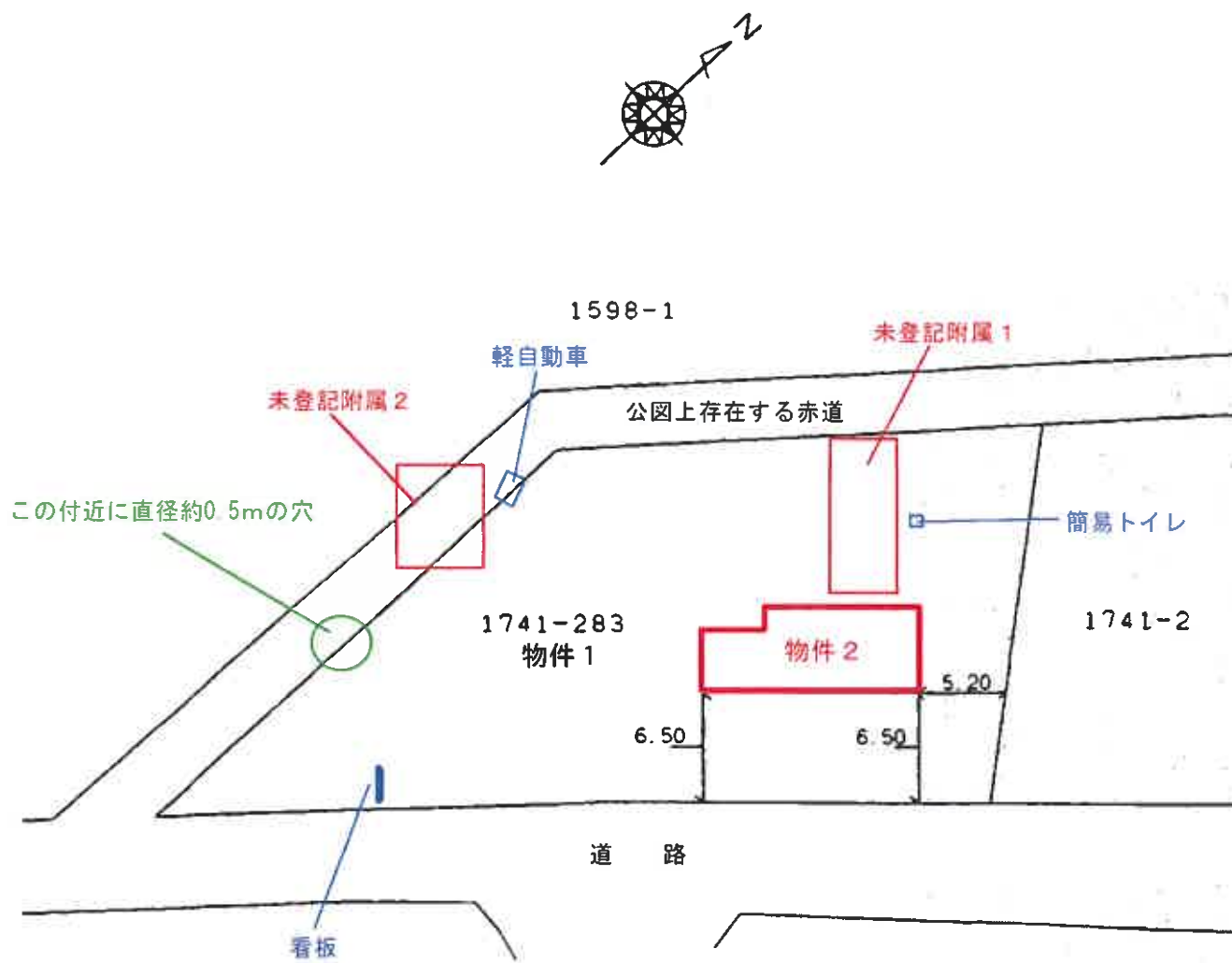
間取図（未登記附属建物）

未登記附属建物 1



未登記附属建物 2





※1. 建物図面より作成

※2. 本図面は概測によって作成しているため未登記附属建物等の位置の確定については別途専門家による測量を要する。

土地建物等位置関係図
(概略)