

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	6,000,000 4,800,000	一括	1,200,000	492,894	0
1	1,700,000				
2	740,000				
3	60,000				
4	3,490,000				
5	10,000				



物件目録

- | | | |
|---|------|---|
| 1 | 所在地 | 伊豆の国市古奈字古奈 |
| | 地番 | 39番1 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 248.69平方メートル |
| 2 | 所在地 | 伊豆の国市古奈字古奈 |
| | 地番 | 43番4 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 108.44平方メートル |
| 3 | 所在地 | 伊豆の国市古奈字古奈 |
| | 地番 | 43番10 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 9.11平方メートル |
| 4 | 所在地 | 伊豆の国市古奈字古奈 39番地、38番地3、43番地3、43番地4 |
| | 家屋番号 | 39番 |
| | 種類 | 旅館 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床面積 | 1階 310.24平方メートル
2階 331.49平方メートル
3階 367.31平方メートル |
| 5 | 所在地 | 伊豆の国市古奈字古奈 |



物 件 目 録

地 番	39番2
地 目	公衆用道路
地 積	11平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年11月18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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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4】

・本件建物のために、その敷地（地番38番3：地積135.35平方メートル：所有者西琳寺、地番43番3：地積158.74平方メートル：所有者西琳寺）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

・地代の滞納あり。

【物件番号5】

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 伊豆の国市古奈字古奈
 地 番 39 番 1
 地 目 宅地
 地 積 248.69 平方メートル
- 2 所 在 伊豆の国市古奈字古奈
 地 番 43 番 4
 地 目 宅地
 地 積 108.44 平方メートル
- 3 所 在 伊豆の国市古奈字古奈
 地 番 43 番 10
 地 目 宅地
 地 積 9.11 平方メートル
- 4 所 在 伊豆の国市古奈字古奈 39 番地、38 番地 3、43 番地 3、43 番地 4
 家屋 番号 39 番
 種 類 旅館
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 310.24 平方メートル
 2 階 331.49 平方メートル
 3 階 367.31 平方メートル
- 5 所 在 伊豆の国市古奈字古奈



物 件 目 録

地 番	39番2
地 目	公衆用道路
地 積	11平方メートル



令和6年(ケ)第28号
令和6年5月30日受理
令和6年8月6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 伊豆の国市古奈字古奈
地 番 39 番 1
地 目 宅地
地 積 248.69 平方メートル
- 2 所 在 伊豆の国市古奈字古奈
地 番 43 番 4
地 目 宅地
地 積 108.44 平方メートル
- 3 所 在 伊豆の国市古奈字古奈
地 番 43 番 10
地 目 宅地
地 積 9.11 平方メートル
- 4 所 在 伊豆の国市古奈字古奈 39 番地、38 番地 3、43 番地 3、43 番地 4
家屋 番号 39 番
種 類 旅館
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 310.24 平方メートル
2 階 331.49 平方メートル
3 階 367.31 平方メートル
- 5 所 在 伊豆の国市古奈字古奈



物 件 目 録

地 番	3 9 番 2
地 目	公衆用道路
地 積	1 1 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 乃至 3		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 乃至 3) ☐ (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 ☒ 建物配置図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有会社 ☐ その他の者 上記の者が本土地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	物件 1 の土地は、北東側角付近で、市道長 4 0 4 0 号線に接道している。		
建物	物件 4		
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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有会社 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 旅館 (空き家) 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	1 本件建物内に、動産類が多数残置されている。 2 本件建物に、複数箇所雨漏りしている箇所が存在する。 3 本件建物の屋上部分に、簡易物置、給水タンク及び変電設備が存在する。 4 本件建物は、現在温泉が利用できない状態である。		
執行官保管の 仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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 ☒ 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

(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 5
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 5) ☐ 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	☒ 土地所有会社 ☐ その他の者 ☒ 上記の者及び不特定多数の者が、公衆用道路として使用している。 ☐ 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。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 物件 5 の土地は、東側で市道長 4 0 4 2 号線に接道している。 2 物件 5 の土地は、物件 1 の土地と西側隣接市道との間に存在するが、物件 1 の土地及び市道との境界が判然としない状態である。 3 物件 1 及び物件 5 の土地の南東角付近に、ガス容器置場が存在する。
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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件4関係)		
1	所 在	伊豆の国市古奈字古奈
	地 番	38番3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	135.35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(西琳寺)
	そ の 他 の 事 項	本目的外土地の北西側に、祠が存在する。
2	所 在	伊豆の国市古奈字古奈
	地 番	43番3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	158.74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(西琳寺)
	そ の 他 の 事 項	本目的外土地の北西側に、受水槽が存在する。
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4関係)

■関係人(■A(占有会社取締役) ■B(土地所有者代表者))の陳述/■提示文書(台帳、回答書)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	昭和53年 6月24日 (登記記録上建物新築時)		
最初の契約日	昭和53年 6月24日		
契約等	期間	昭和53年 6月24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	■建物所有会社 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎年 金324,200円 (毎年12月末日限り 当年分支払)		
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6年7月20日現在 金324,200円 (令和5年分))		
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		
	上記土地の賃貸借契約は、書面によらず口頭によるものであり、本件建物以前の建物が存在していた時から継続的に締結された賃貸借契約であると窺える。契約当事者(双方各代表者)は現在はおらず、契約の詳細(経過等)は不明であるが、特段、期限を定めることなく、建物新築時(建物建て替え時)に締結されたものであると考えられる。 本契約は、改正法施行前(平成4年8月1日廃止の借地法)に堅固建物になされた契約であるので、本契約による借地権契約期間は60年間であると思料する。		

(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 (本件所有会社取締役)	1 本件所有会社の代表者は令和5年7月に亡くなり、現在、本件所有会社には代表が不在の状態です。 2 私は、代表者死亡後、本件土地建物の管理を行っています。 3 本件所有会社は、本件土地建物で旅館業を営んでいました。令和5年9月7日まで営業していましたが、現在は廃業し、本件建物は空き家の状態です。 4 本件建物の厨房内には、リースの冷蔵庫2個が残っていますが、今後リース会社によって引き取られる予定です。その他、本件土地上及び本件建物内にある多数の動産類は、全て本件所有会社の物になります。 5 本件建物の敷地として物件1乃至3の土地の他に借地している土地があります。物件5の土地は、道路敷になっていると思います。 6 本件所有会社の会計や事務手続きは、亡くなった代表者が行っていたので、会計や事務処理に関しては詳しい事はわかりません。 7 借地している土地は、本件土地に隣接する西琳寺が所有している土地で、当年分を毎年12月末日限り、およそ32万円の地代を支払っていたと思いますが、具体的に何処の土地で、何筆あったのかまではわかりません。 8 本件建物で旅館を営んでいた令和5年9月7日まで温泉を引いて利用していましたが、同日以降は温泉は止められています。止める様に手続きをしたのは亡くなった代表者で、亡くなる前に手続きを終えていたようです。私には、どのような手続きをしたのかはわかりません。 9 本件建物は、昭和53年に新築されているようです。その後、大規模な増改築をしていると思いますが、具体的な場所等はわかりません。 10 本件建物には、複数箇所雨漏りがありますが、修繕等はしていません。 11 本件土地の道路側部分に、7台分の敷地内駐車場があります。それだけでは足りずに、他の土地を駐車場として借りていましたが、現在は解約しています。 12 私が知る限り、隣接地との間で境界についての争いはなかったと思います。
■ B (目的外土地所有者代表者)	1 本件建物の敷地として、本件所有会社に、38番3、43番3の2筆の土地を貸しています。貸すにあたり契約書は存在しません。当寺にある台帳の記載からすると、貸し始めたのは昭和32年になっています。貸し始めた当時は、所有者会社は会社組織ではなかったと思われますが、現在に至るまで継続的に貸していた様に窺えます。 2 現在の本件建物における借地となると、本件建物を建てた昭和53年6月24日からということになるかと思いますが、終期は特段定めてはいないと思います。家賃は年払いで、毎年12月末日までに当年分324,200円を支払ってもらうことになっていますが、令和5年分は未払いの状態になっています。 3 借地契約についての当方の意見、希望等については、本日執行官に渡した回答書に記載してあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (伊豆長岡温泉事業協同 組合専務理事)	1 本件所有会社は、以前まで当組合の法人組合員の一員として当組合の準組合員として加入しており、温泉を引湯していましたが、法人組合員の一員を令和5年4月頃にやめたため、引湯できなくなりましたが、同年9月の営業終了までは、例外的に、理事会の承認を経て組合員外の引湯を行っていました。 2 当組合においては、原則組合員以外の引湯はできませんので、新たに引湯を希望する場合は、源泉を取得し組合員になってもらうか、組合員以外の引湯の許可を求める申請をし、理事会の承認を受けてもらうかのいずれかの方法によってもらいます。 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5月30日（木） ： ー ：	当庁執行官室	伊豆の国市役所及び駿東伊豆消防本部に対し、間取図交付申請（郵送・返送用封筒（切手214円、234円貼付）添付）
6年6月4日（火） 14：10 ー 14：20	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
6年7月4日（木） 10：35 ー 10：40	静岡地方法務局 沼津支局	商業登記全部事項証明書交付申請・受領
6年7月9日（火） 9：50 ー 9：55	伊豆の国市役所	接面道路調査
6年7月9日（火） 10：05 ー 10：20	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
6年7月9日（火） 14：30 ー 14：53	目的外土地所有者宅 （伊豆の国市古奈）	目的外土地所有者代表者Bと面談 1 事情聴取 2 現況調査通知書、照会・回答書交付
6年7月29日（月） 10：00 ー 11：30	物件所在地	本件所有会社取締役Aと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
6年7月29日（月） 11：30 ー 12：35	目的外土地所有者宅 （伊豆の国市古奈）	目的外土地所有者代表者Bと面談 1 事情聴取・回答書受領 2 評価人同行
6年7月29日（月） 12：48 ー 13：05	伊豆長岡温泉事業協同 組合 （伊豆の国市長岡）	温泉事業協同組合専務理事Cと面談 1 事情聴取 2 評価人同行

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

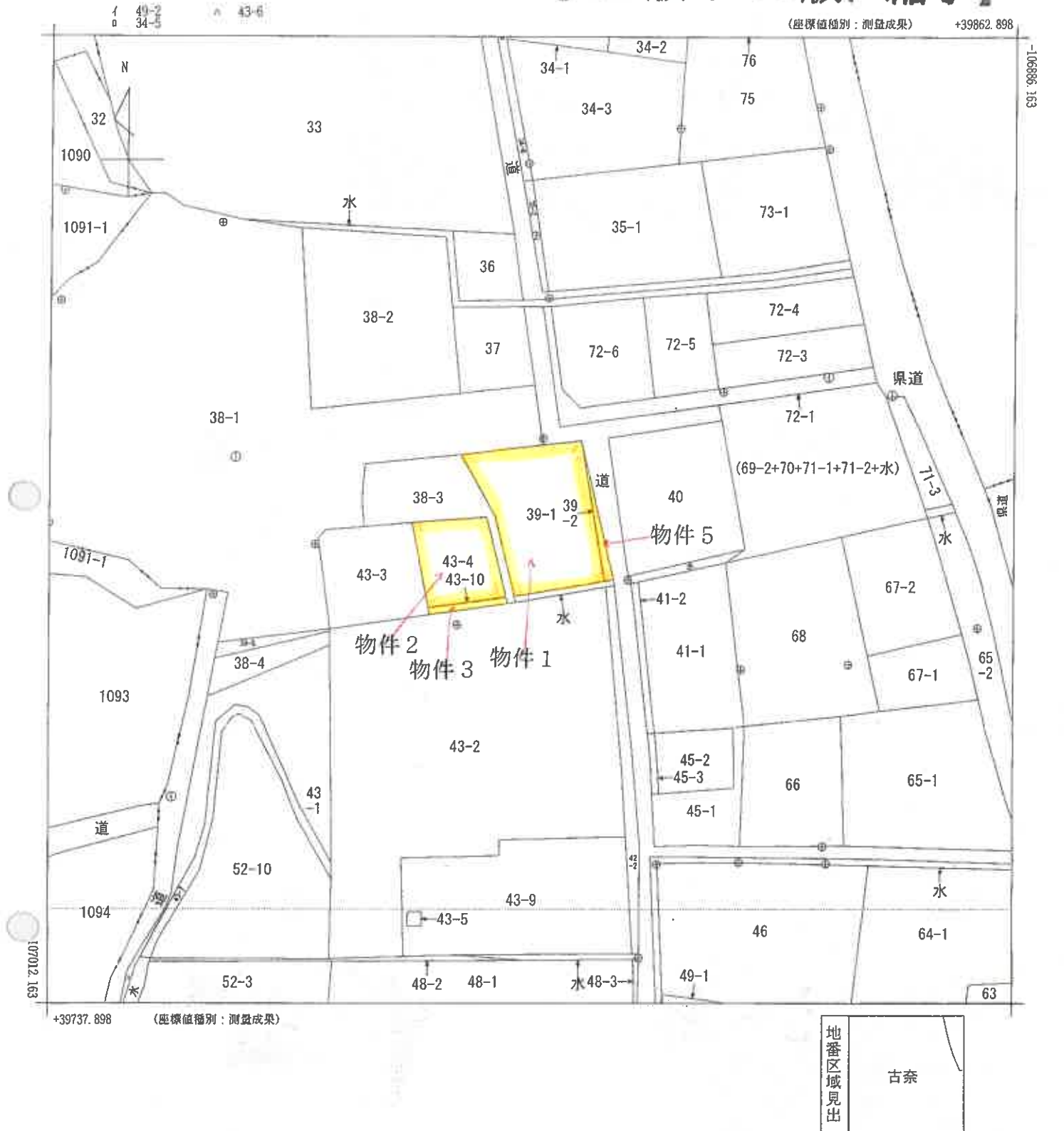
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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】



請求部	所在	伊豆の国市古奈字古奈				地番	39番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	令和4年6月2日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方務局沼津支局管轄)

令和6年4月11日

静岡地方務局

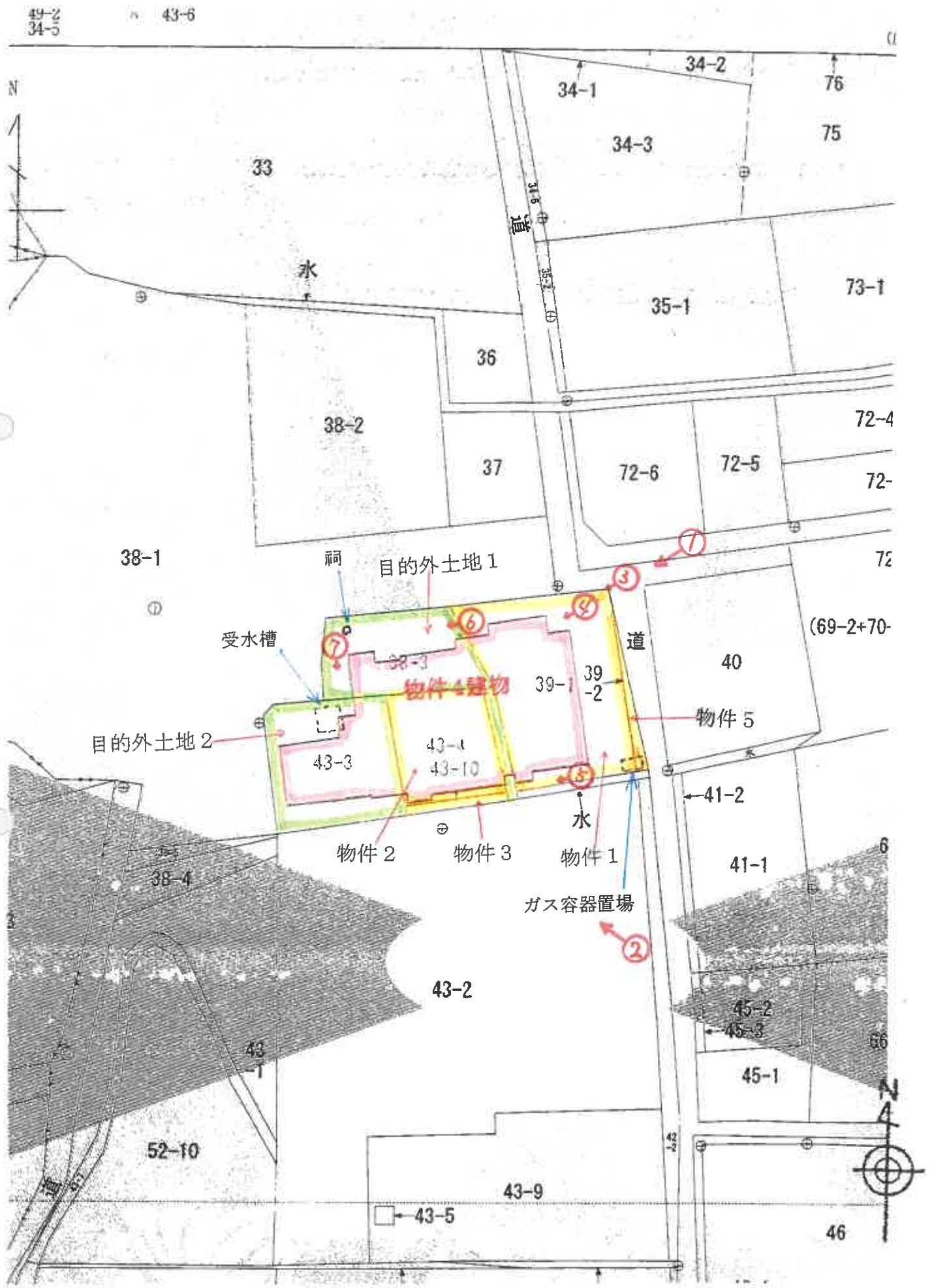
請求番号：9-1

登記官

(1/1)

(2 枚目)

建物配置図

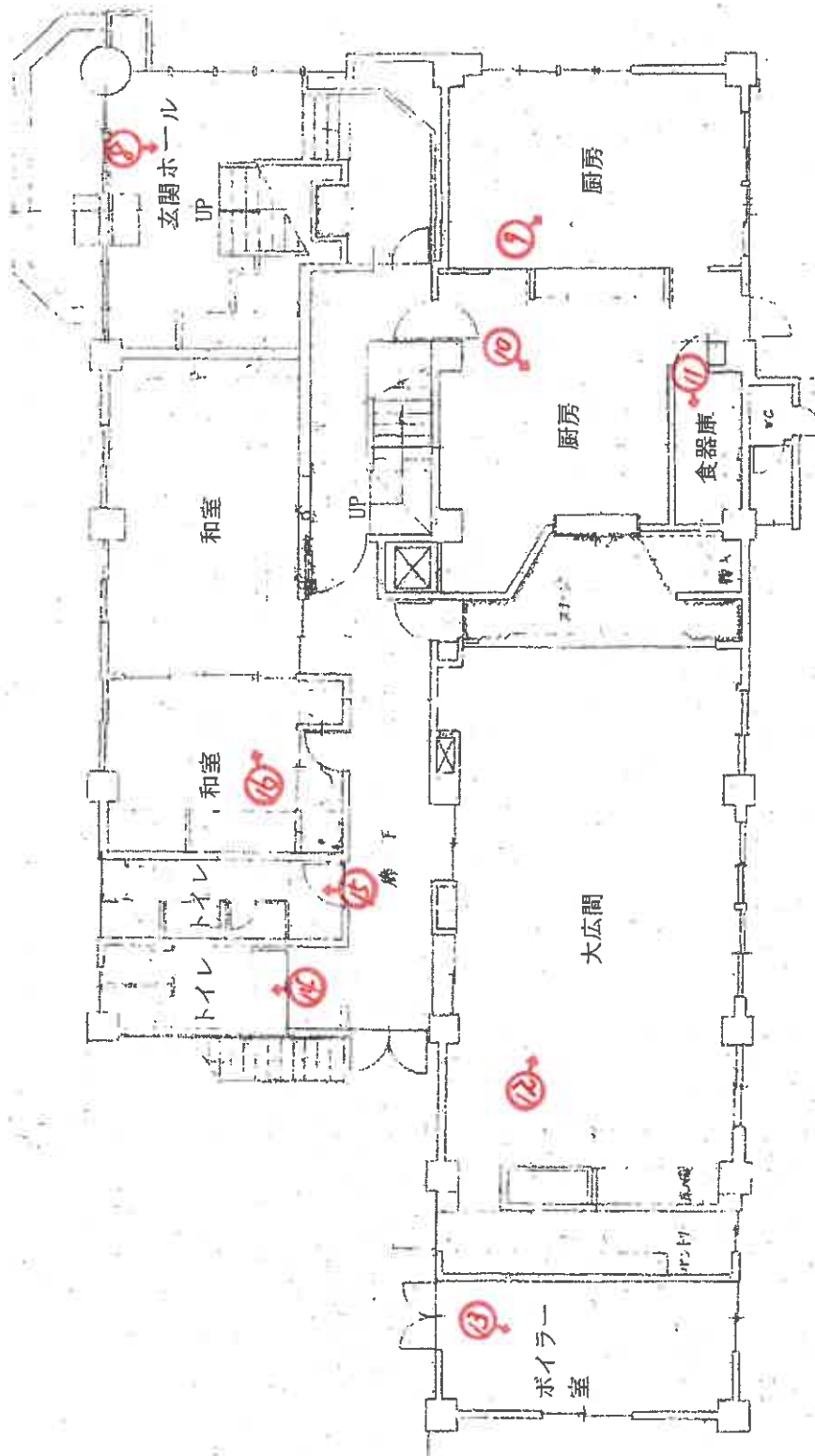


間取図

物件 4

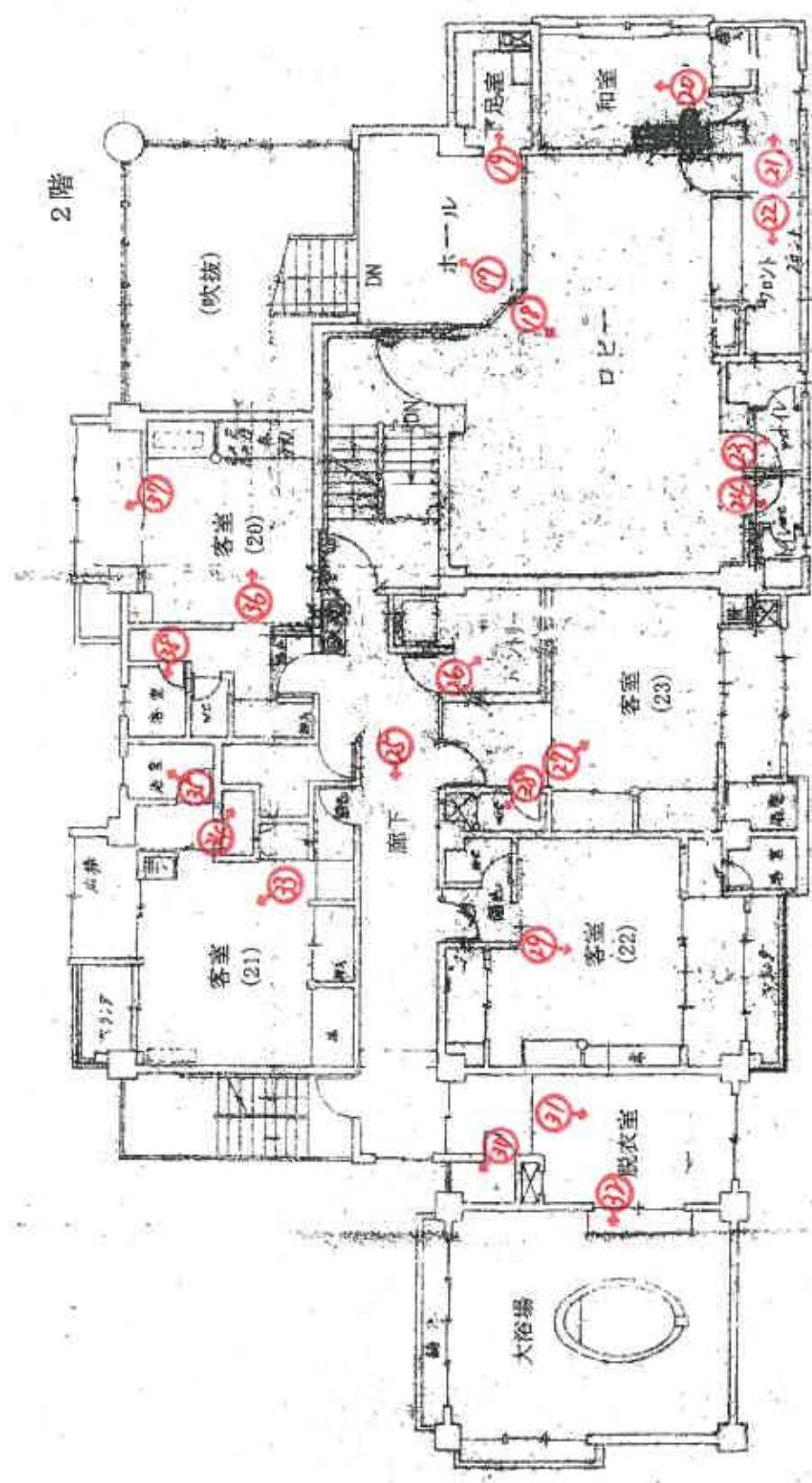
写真撮影方向

1 階



間取図

物件 4



※客室の数字は客室番号

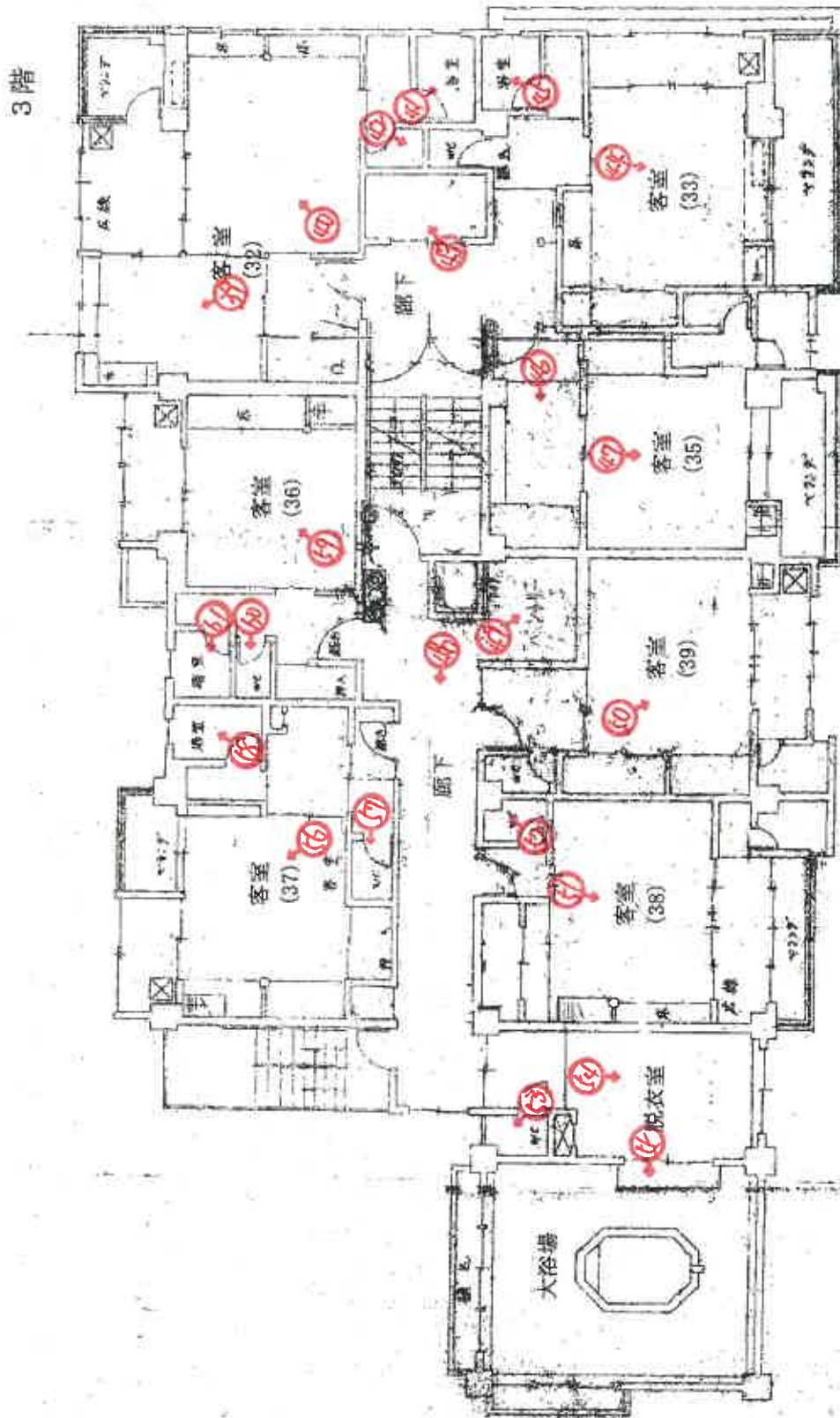
♂写真撮影方向

間取凶

物件 4

♂写真撮影方向

※客室の数字は客室番号



間取図

物件 4

写真撮影方向

屋上

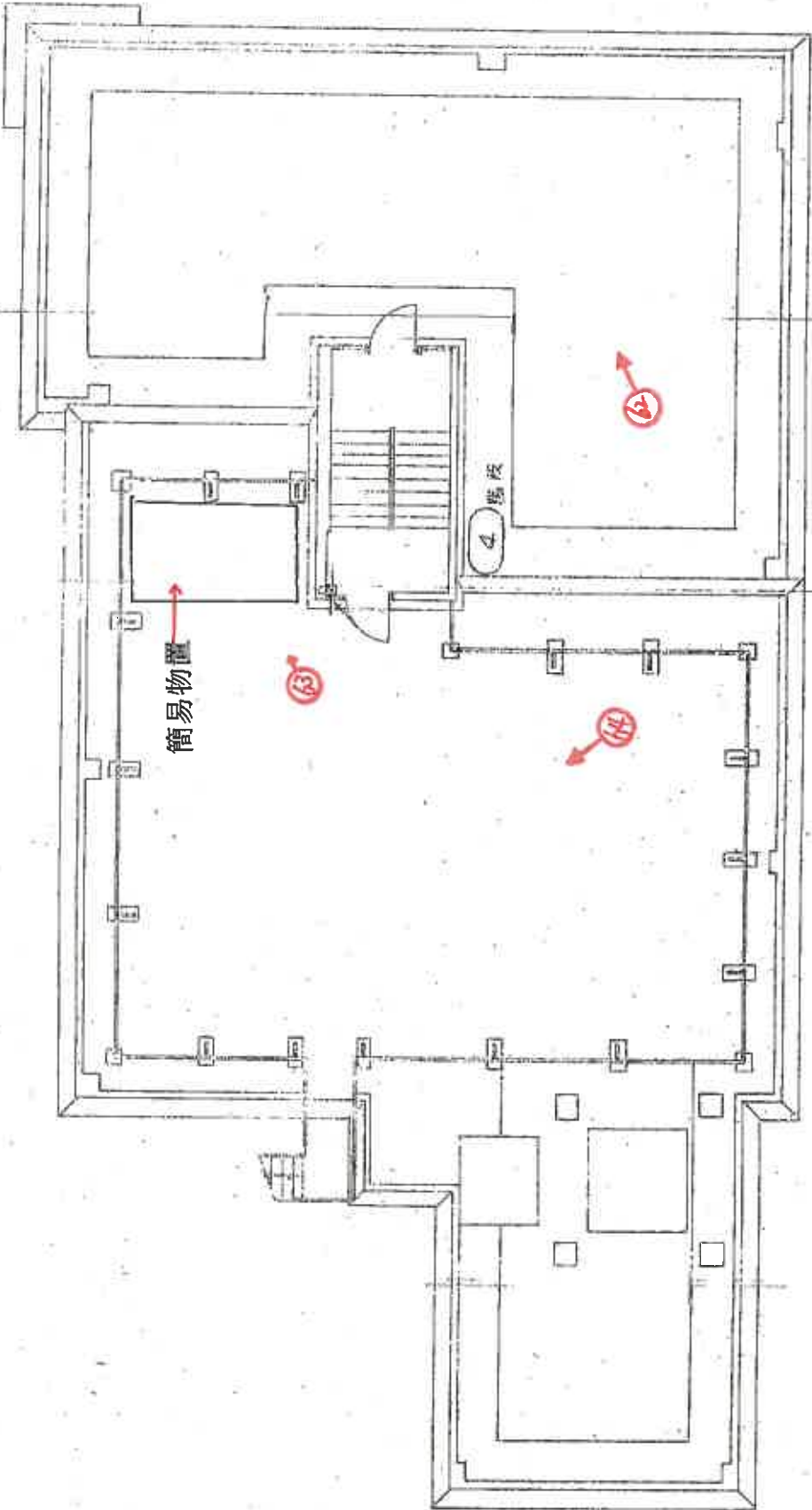


写真 1



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 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



写真 2 8



写真 2 9



写真 3 0



写真 3 1



写真 3 2



写真 3 3



写真 3 4



写真 3 5



写真 3 6



写真 3 7



写真 3 8



写真 3 9



写真 4 0



写真 4 1



写真 4 2



写真 4 3



写真 4 4



写真 4 5



写真 4 6



写真 4 7



写真 4 8



写真 4 9



写真 5 0



写真 5 1



写真 5 2



写真 5 3



写真 5 4



写真 5 5



写真 5 6



写真 5 7



写真 5 8



写真 5 9



写真 6 0



写真 6 1



写真 6 2



写真 6 3

簡易物置



写真 6 4



求 意 見 書

鍋 田 俊 彦 殿

令和 7年 6月16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18日

評価人

鍋 田 俊 彦



物 件 目 録

- 1 所 在 伊豆の国市古奈字古奈
 地 番 39番1
 地 目 宅地
 地 積 248.69平方メートル
- 2 所 在 伊豆の国市古奈字古奈
 地 番 43番4
 地 目 宅地
 地 積 108.44平方メートル
- 3 所 在 伊豆の国市古奈字古奈
 地 番 43番10
 地 目 宅地
 地 積 9.11平方メートル
- 4 所 在 伊豆の国市古奈字古奈 39番地、38番地3、43番地3、43番地4
 家屋 番号 39番
 種 類 旅館
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 310.24平方メートル
 2階 331.49平方メートル
 3階 367.31平方メートル
- 5 所 在 伊豆の国市古奈字古奈



物 件 目 録

地 番	39番2
地 目	公衆用道路
地 積	11平方メートル



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

鍋 田 俊 彦 殿

令和 7年 3月 4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 7日

評価人

鍋 田 俊 彦



物 件 目 録

- 1 所 在 伊豆の国市古奈字古奈
 地 番 39 番 1
 地 目 宅地
 地 積 248.69 平方メートル
- 2 所 在 伊豆の国市古奈字古奈
 地 番 43 番 4
 地 目 宅地
 地 積 108.44 平方メートル
- 3 所 在 伊豆の国市古奈字古奈
 地 番 43 番 10
 地 目 宅地
 地 積 9.11 平方メートル
- 4 所 在 伊豆の国市古奈字古奈 39 番地、38 番地 3、43 番地 3、43 番地 4
 家屋 番号 39 番
 種 類 旅館
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 310.24 平方メートル
 2 階 331.49 平方メートル
 3 階 367.31 平方メートル
- 5 所 在 伊豆の国市古奈字古奈



物 件 目 録

地 番	39 番 2
地 目	公衆用道路
地 積	11 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第28号
令和6年7月29日 現地調査
令和6年8月23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

鍋 田 俊 彦

印

物 件 目 録

- 1 所 在 伊豆の国市古奈字古奈
 地 番 39 番 1
 地 目 宅地
 地 積 248.69 平方メートル
- 2 所 在 伊豆の国市古奈字古奈
 地 番 43 番 4
 地 目 宅地
 地 積 108.44 平方メートル
- 3 所 在 伊豆の国市古奈字古奈
 地 番 43 番 10
 地 目 宅地
 地 積 9.11 平方メートル
- 4 所 在 伊豆の国市古奈字古奈 39 番地、38 番地 3、43 番地 3、43 番地 4
 家屋 番号 39 番
 種 類 旅館
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 310.24 平方メートル
 2 階 331.49 平方メートル
 3 階 367.31 平方メートル
- 5 所 在 伊豆の国市古奈字古奈



物 件 目 録

地 番	39 番 2
地 目	公衆用道路
地 積	11 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,660,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,730,000 円
物件2 (土地)	金 2,060,000 円
物件3 (土地)	金 170,000 円
物件4 (建物)	金 9,690,000 円
物件5 (土地)	金 10,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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、2、3の土地の内訳価格は物件4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4の価格は当該土地利用権、及び、物件4建物の敷地として一体利用されている目的外土地2筆の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	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1、2、3、及び目的外土地2筆の土地に物件4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、2、3、5）

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道駿豆線「伊豆長岡」駅の南西方・直線距離約1.1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、旅館、店舗等が混在する地域。特段の変動要因は無く、概ね現状維持程度である。	
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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 土砂災害警戒区域
画 地 の 状 況 (物件1、2、 3、5及び目的 外土地2筆)	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	① 宅地 (物件1～3計) 366.24 m ² (目的外土地2筆) 294.09 m ² (特記事項参照) 計 660.33 m ² ② 公衆用道路 (物件5) 11 m ² 不整形 概ね平たん。 「接面道路の状況」参照 特記事項参照
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約3. 3m～4m舗装市道(42条2項道路) 物件5土地は地目・公衆用道路であり東側市道のセットバック部分とみられるが伊豆の国市役所によると官民境界は未確定のため判然としない。本件においては市道敷地として評価した。 北側幅員約4. 5m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4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・・・隣地・目的外土地(①地番38番3、②43番3)を建物敷地として本件土地と一体で使用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり (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	「目的外土地」 1 所在地番等 ① 伊豆の国市古奈字古奈38番3、地積 135.35 m² ② 伊豆の国市古奈字古奈43番3、地積 158.74 m² 所有者：西琳寺 2 占有権原等 占有権原：賃借権 契約日：昭和53年6月24日 期間：定めなし 賃料：年額 324,200 円 保証金等一時金：なし 契約当事者：(貸主)所有者 (借主) 物件4建物所有者 滞納：324,200 円 (令和5年分、令和6年7月20日現在) 詳細は執行官の現況調査報告書を参照。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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53年6月24日新築 経 過 年 数：約46年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル 内 壁：（客室）クロス類等 天 井：（客室）化粧合板等 床：（客室）畳 設 備：電気、給排水、衛生 大浴場、配膳用エレベーター その他：ロビー等はカーペット敷 屋上に簡易物置あり
床面積（現況）	概ね登記のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：旅館 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	令和5年9月7日まで営業後、廃業し空き家の状態である。1階廊下等でカビの発生がみられる。複数箇所雨漏りがあるとのことであり特に3階客室（38）で顕著であった。
建 物 の 利 用 状 況	建物所有会社が旅館（空き家）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	営業時は温泉を引湯していたが令和5年4月に伊豆長岡温泉事業協同組合を脱退しているため、調査時点において温泉は利用できない。同組合によると原則、組合員以外への給湯はできないため、新たに源泉、鉱泉地の所有権を取得して組合員になるか理事会の承認を得る必要がある。

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ないため、比準価格は求められなかった。また、対象物件は廃業した古い旅館であって収益性を期待することに合理性が認められないため、収益価格は求められなかった。以上より、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、3、5（土地）、及び目的外土地①②

物件1、2、3、5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。目的外土地2筆については土地利用権等価格の算出のため建付地価格を求めた。なお、物件1、2、3及び目的外土地2筆は一体の土地として建付地価格を査定した。物件5は公衆用道路として査定した。

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	75,800	0.86	248.69	0.9	14,590,000
2	75,800	0.86	108.44	0.9	6,360,000
3	75,800	0.86	9.11	0.9	530,000
5	75,800	0.05	11	—	40,000
目的外 土地①	75,800	0.86	135.35	0.9	7,940,000
目的外 土地②	75,800	0.86	158.74	0.9	9,310,000

※目的外土地：

① 伊豆の国市古奈字古奈38番3

② 伊豆の国市古奈字古奈43番3

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地（県）伊豆の国5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $88,500 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/116 \approx 75,800 \text{ 円/㎡}$

◇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、交通接近、環境条件が優れ、行政的条件が劣る。

イ 個別格差：物件1、2、3及び目的外土地①②は形状、角地等を考慮して査定した。物件5は公衆用道路として格差率を査定した。

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。物件5は公衆用道路であり建付減価はない。

② 物件4（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
4	320,000	1009.04	0.05	16,140,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 46 年、経済的残存耐用年数 4 年、観察減価 40%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率＝4 年÷（4 年＋46 年）×（1－0.4）≒ 0.05

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	14,590,000	0.1	場所的利益	1,460,000
2	6,360,000	0.1	場所的利益	640,000
3	530,000	0.1	場所的利益	50,000
目的外 土地①	7,940,000	0.5	賃借権	3,970,000
目的外 土地②	9,310,000	0.5	賃借権	4,660,000
計				10,780,000

イ 土地利用権等割合：物件1、2、3土地について法定地上権は成立しないものと解されるため、現に建物が存することによる場所的利益を考慮してその割合を10%と査定した。目的外土地①②についての土地利用権原を賃借権と判定し、その割合を地域の標準的な借地権割合に基づいて50%と査定した。物件5は公衆用道路であるため土地利用権は及ばないものと判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、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	14,590,000	－ 1,460,000		0.6	0.6	4,730,000
2	6,360,000	－ 640,000		0.6	0.6	2,060,000
3	530,000	－ 50,000		0.6	0.6	170,000
4	16,140,000	＋ 10,780,000	—	0.6	0.6	9,690,000
5	40,000	—		0.6	0.6	10,000
一 括 価 格 (合 計)						16,660,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：築年数の古い旅館であり需要は劣ることを考慮した。

土地利用権原が一部、借地権（賃借権）であることを考慮した。

土砂災害警戒区域に指定されていることを考慮した。

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 地価公示又は基準地価格 (県)伊豆の国5-1

所 在：伊豆の国市古奈字中之台241番2

価 格：88,500円/㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北9.7m県道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）

地域の概要：小売店舗や旅館等が混在する商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

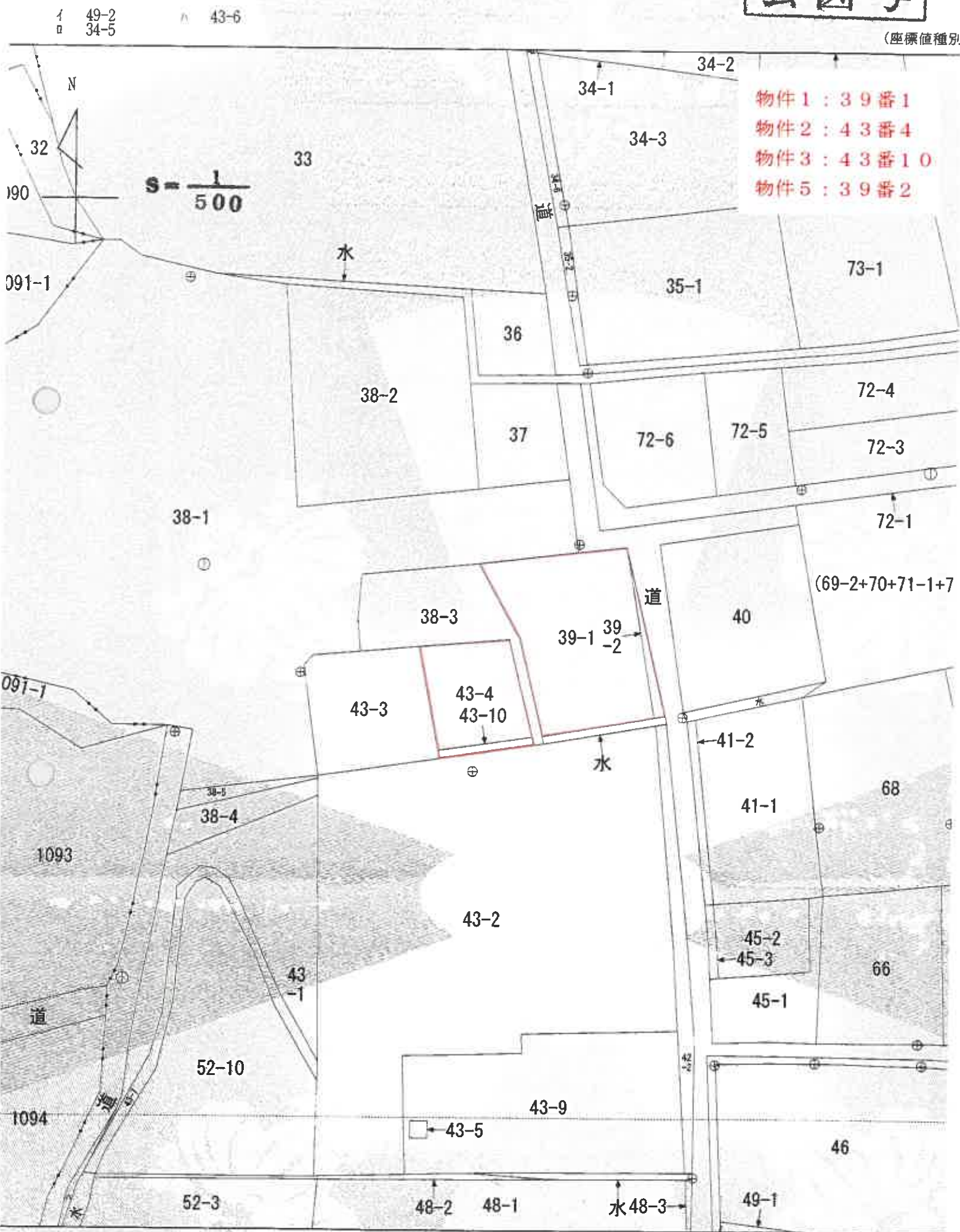
以 上



※国土地理院地図を基に評価人が作成した

公図写

(座標値種別)

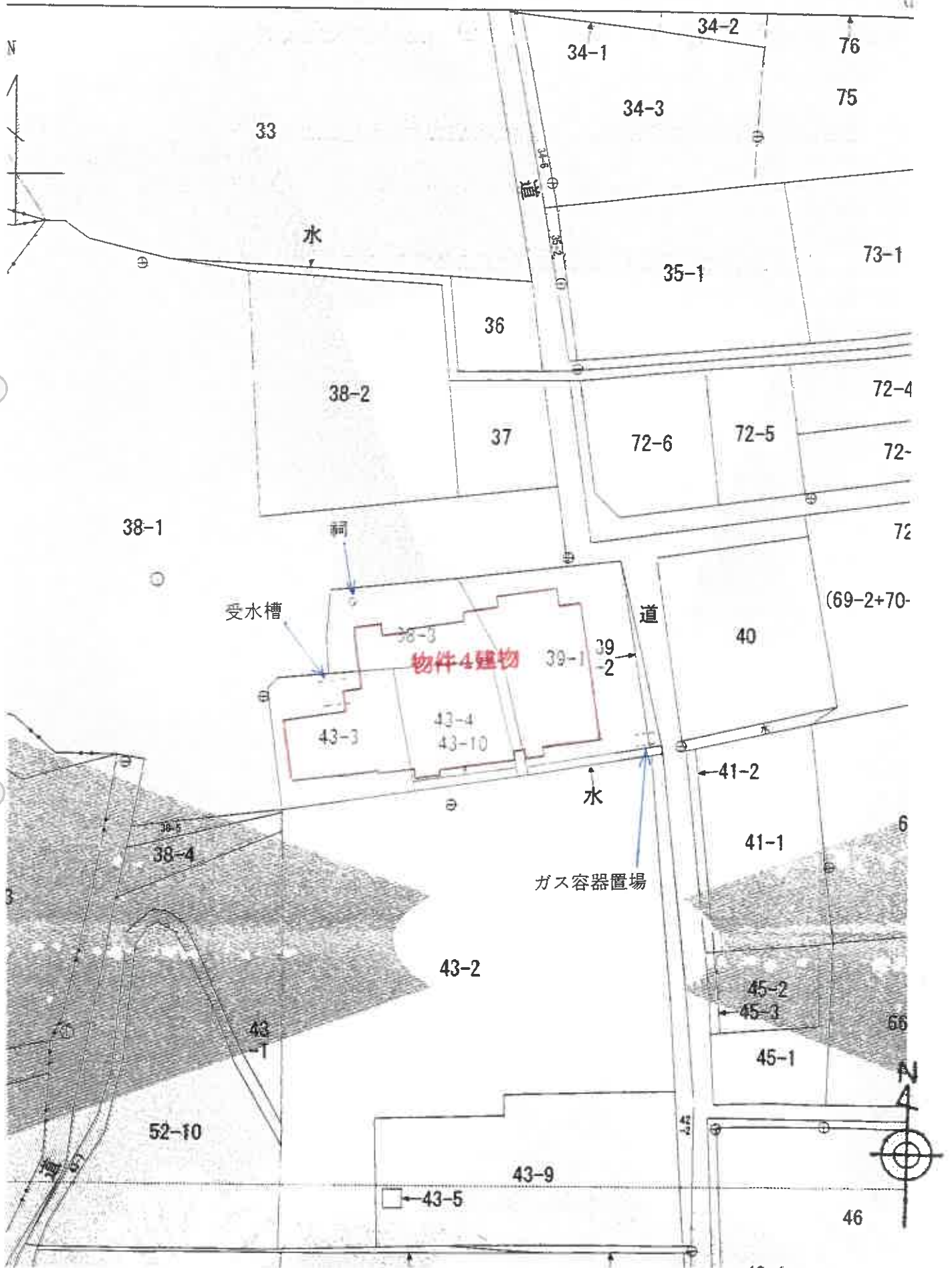


- 物件1 : 39番1
- 物件2 : 43番4
- 物件3 : 43番10
- 物件5 : 39番2

建物配置図

49-2
34-5

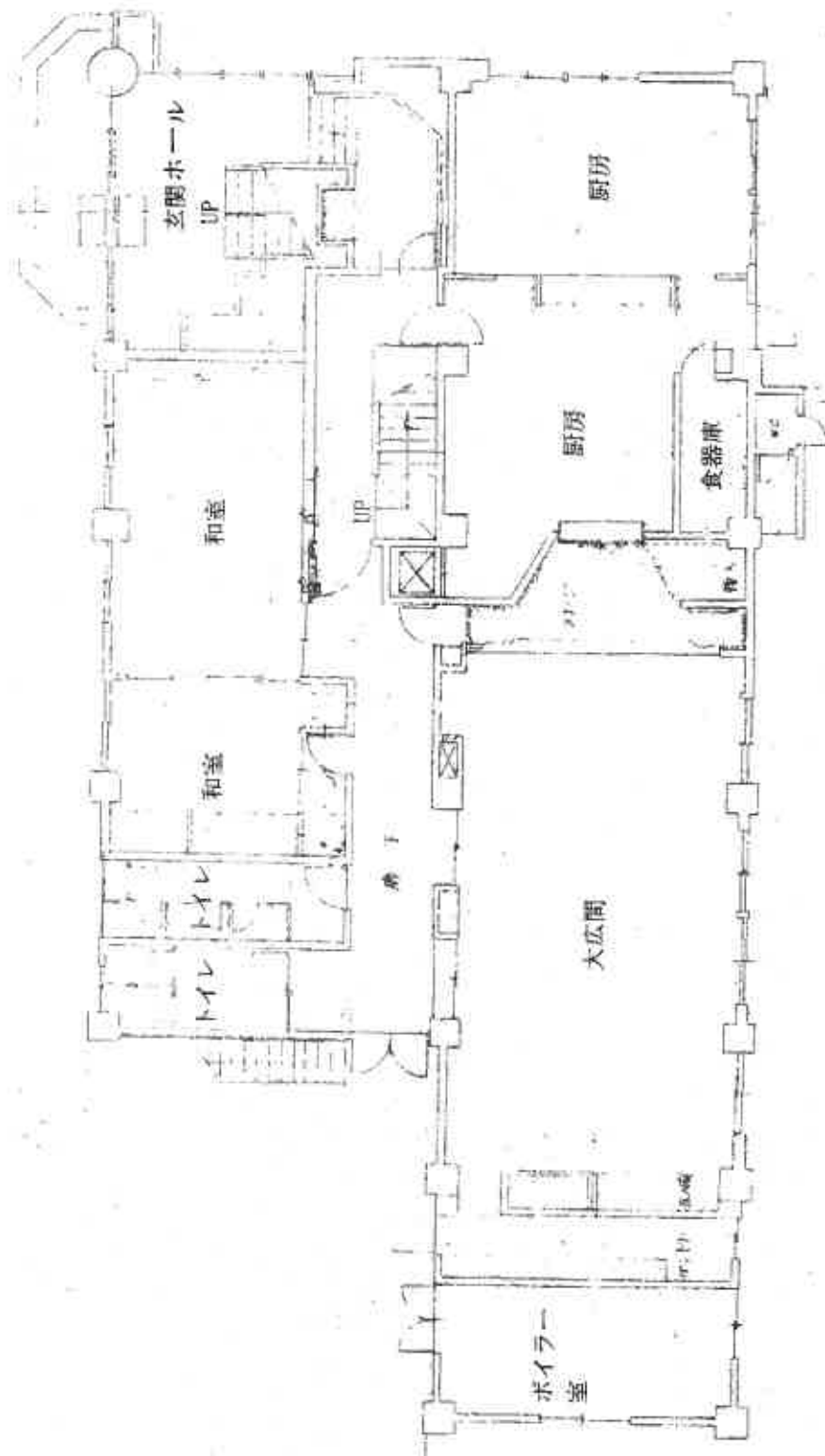
43-6



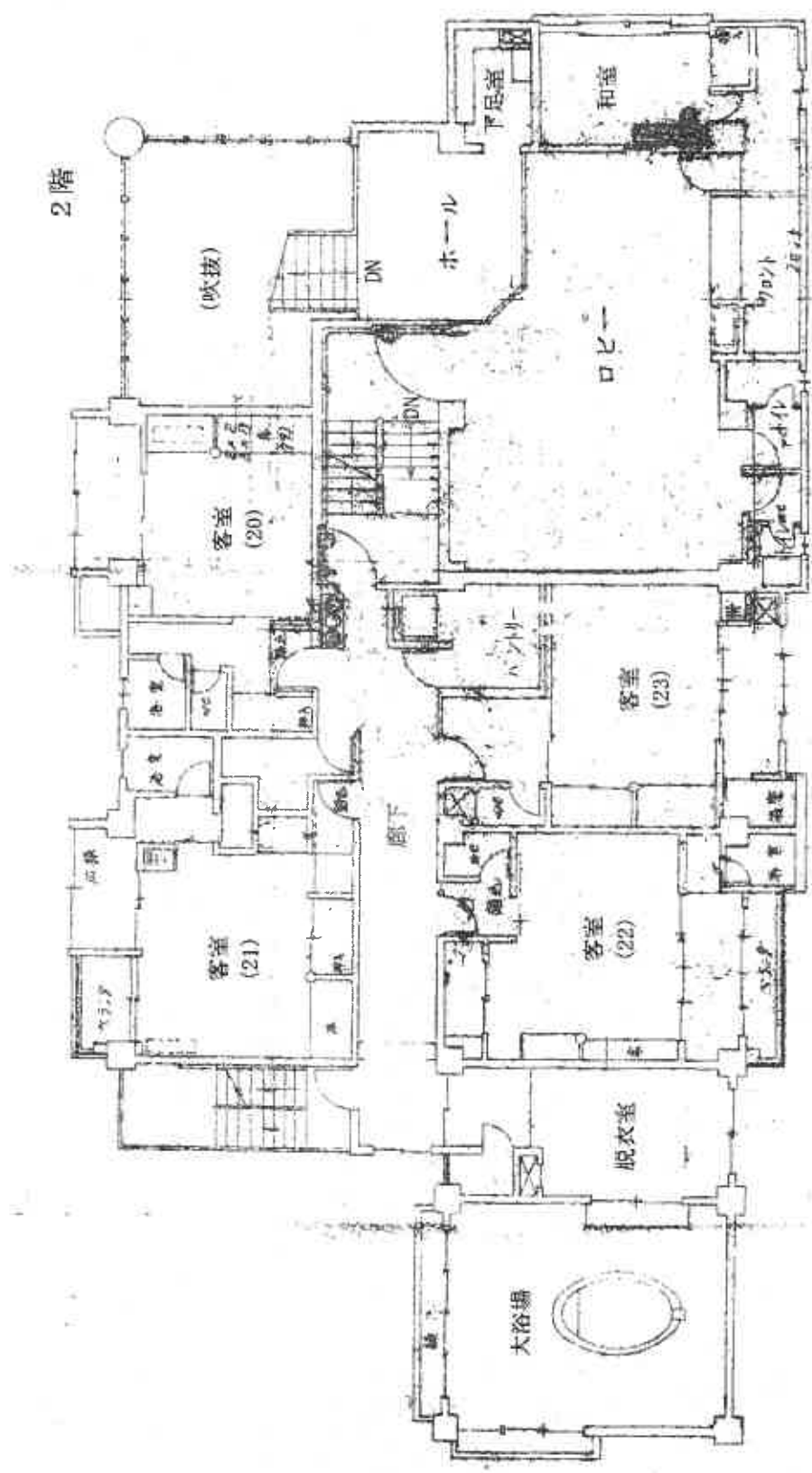
S = 1/500

間取図

1 階



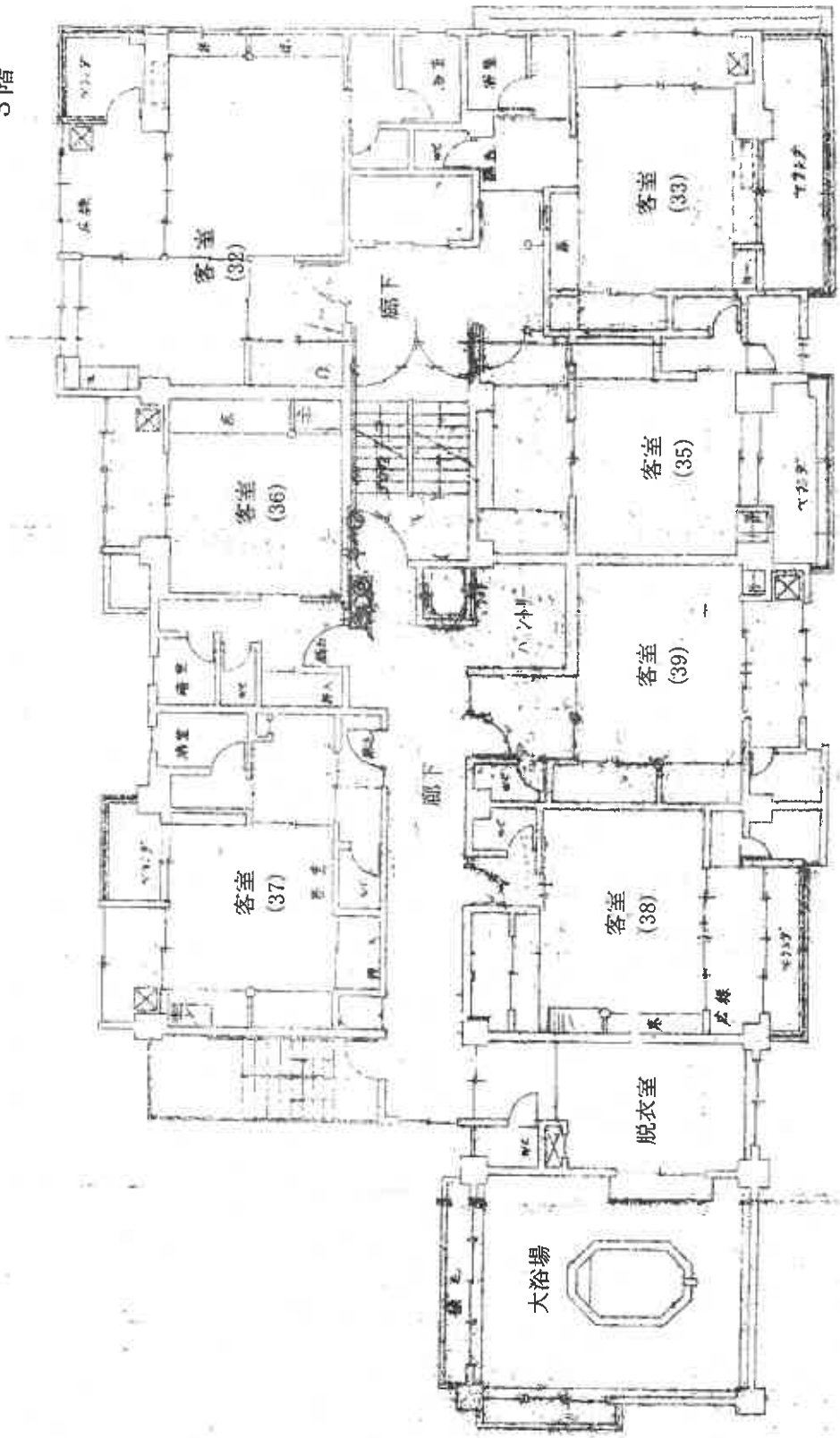
間取図



※客室の数字は客室番号※

間取図

3 階



※客室の数字は客室番号