

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）
1～3	9,040,000 7,232,000	一括	1,808,000	159,917	34,266
1	170,000				
2	7,070,000				
3	1,800,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 熱海市西山町 |
| | 地 | 番 | 1 7 6 0 番 3 7 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 3 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
-
- | | | | |
|---|------|---|--------------------|
| 2 | 所 | 在 | 熱海市西山町 |
| | 地 | 番 | 1 7 6 0 番 4 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 3 5 . 6 2 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
-
- | | | | |
|---|------|---|--------------------|
| 3 | 所 | 在 | 熱海市西山町 |
| | 地 | 番 | 1 7 6 0 番 4 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 6 . 0 4 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 30 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 ～ 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 1 ～ 3】

駐車場として使用されている。使用者ら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 ～ 3】

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 熱海市西山町
地 番 1760番37
地 目 山林
地 積 13平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 熱海市西山町
地 番 1760番42
地 目 宅地
地 積 535.62平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 熱海市西山町
地 番 1760番43
地 目 宅地
地 積 136.04平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 6 年 (ケ) 第 69 号
令和 7 年 7 月 10 日

現況調査報告書

(追加報告書)

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 | 熱海市西山町 |
| | 地 | 番 | 1760番37 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 13平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熱海市西山町 |
| | 地 | 番 | 1760番42 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 535.62平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 熱海市西山町 |
| | 地 | 番 | 1760番43 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 136.04平方メートル |



その他の事項

地表下における状況について以下のとおり報告する。

- (1) 当職は、静岡地方法務局沼津支局において、本件各土地上に存する建物の登記事項証明書を申請したところいずれも該当なしとの回答であった。
- (2) 当職は、本件土地上に係る分筆する前の土地に存した建物（以下「旧建物」という。）の閉鎖事項証明書及び建物図面を取り寄せたところ、建物部分が存した位置（建物図面によると前面道路から約16メートルの位置）と物件2地表下に存する建物の窓枠のようなものの位置（前面道路から約3～5メートルの位置）が相違していることが確認できた。
- (3) 当職は、所有者会社の民事再生手続申立代理人を通じて所有者会社代表者に確認をしたところ、当職は、同代理人から、同代表者は（ア）本件土地を購入したときは、旧建物は存したが、同時期に解体して更地にした。（イ）解体時に現場には行っていないので、旧建物の詳細（地下部分が合ったのか否か等）はわからない旨述べていたとの報告を得た。（なお、当職は、現所有者会社代表者に対し、書面で占有関係等照会をかけたが、回答は得られなかった。）
- (4) また、当職は、静岡地方裁判所浜松支部が依頼した本件所有者会社に係る再生手続開始事件において本物件の資産評定をした鑑定人Cから聴取したところ、地表下の窓枠は、地下室である可能性は低い旨述べており、同評価人においても物件1～3の地目については、本件土地上又は地下に建物がない土地を前提とする雑種地又は宅地・雑種地として評価した旨述べた。
- (5) 当職は、再度、現地に赴いて、川を隔てたところに存する飲食店及び近隣の旅館を尋ね、旧建物に関する事項を聴取したが、両者とも、本件土地が更地になった後に、店舗等の営業を始めたことから旧建物が存したときの状況を知っている者が存せず、当時の様子の情報は得られなかった。

地表下にある「窓枠のようなもの」については、その位置するところが旧建物の底地部分と一致していないこと等鑑みるとを旧建物部分ではない可能性が高いが、一般的な調査としては、これ以上、当該物件に近寄ることができないため、建物認定の是非を判断するのは困難である。それが何であるかは判明できなかった。ただし、本件物件（地表下）は、いわゆる川壁近くに所在し、地層的には、大きな岩が確認できており、当該部分に建物を造るのは相当困難であると思料されることから、当該部分が建物の一部である可能性は低いものと思料される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

写真撮影位置図

(公図を拡大したものを使用した)

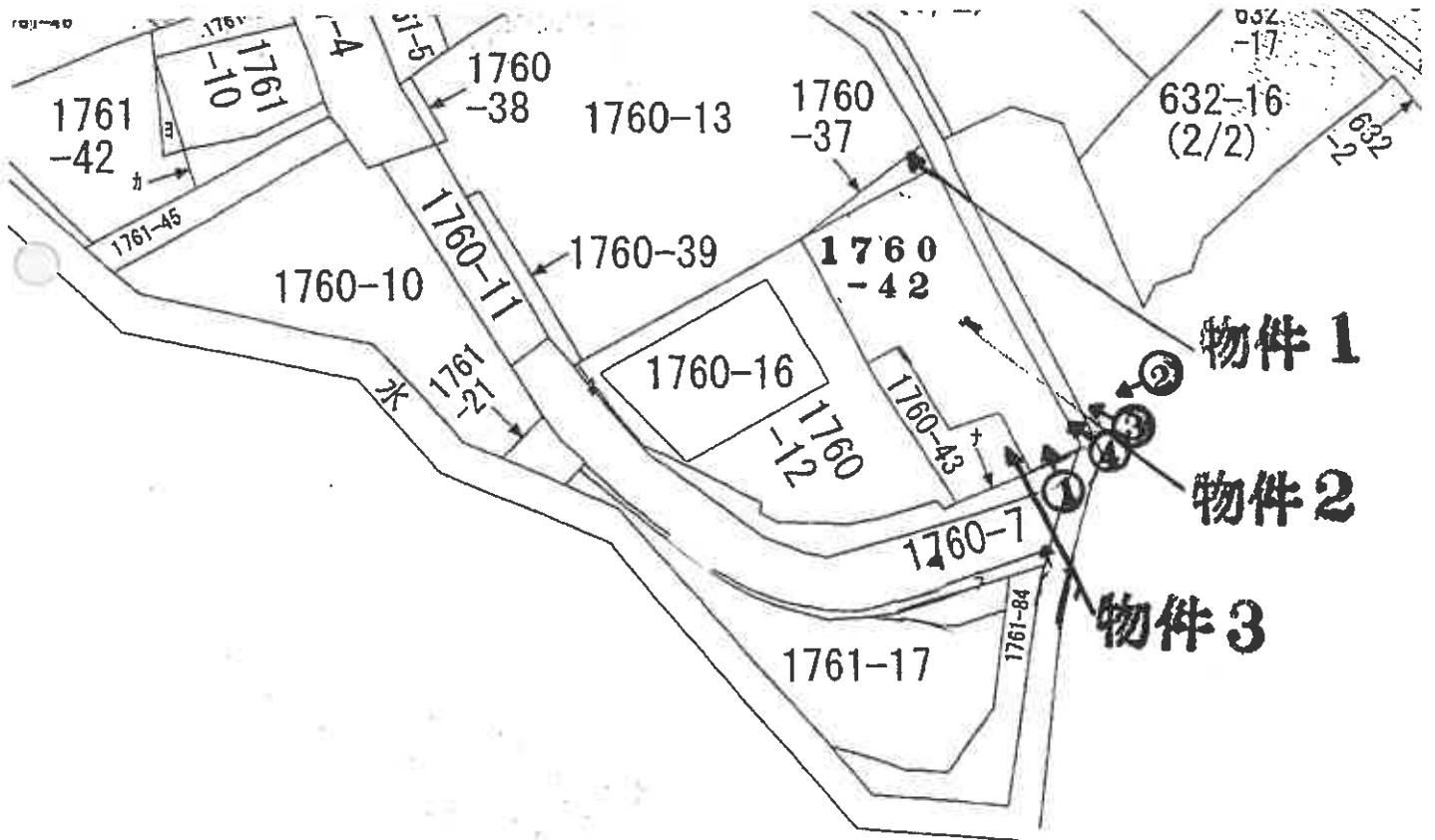


写真 1



物件 2

写真 2

窓枠のようなもの

物件 2



写真 3



物件 2

窓枠のようなもの

写真 4



窓枠のようなもの

令和 6 年(ケ)第 6 9 号
令和 6 年 9 月 5 日受理
令和 6 年 1 1 月 14 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 | 熱海市西山町 |
| | 地 | 番 | 1760番37 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 13平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熱海市西山町 |
| | 地 | 番 | 1760番42 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 535.62平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 熱海市西山町 |
| | 地 | 番 | 1760番43 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 136.04平方メートル |



(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1～3
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1～3) ☐ 山林(物件) ☐ ☐
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(物件2, 3) ☐ 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 ☒ その他の者(NPO法人地球緑化) ☐ 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。 ☒ 上記の者が駐車場等として使用し、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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり ☒ 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。
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 ☐ 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■NPO法人地球緑化	
占有状況		□敷地 ■駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■NPO法人地球緑化の関係者(占有者)及び所有者会社代理人B)の陳述／■提示文書(駐車場賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成15年11月1日	
最初の	契約日	平成15年11月1日	
契約等	期間	平成15年11月1日から ■平成16年10月31日まで1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	期間	令和6年11月1日から ■令和7年10月31日まで1年間 □期間の定めなし	
契約等	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		毎月 金44,000円(税込み) (毎月末日限り翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金80,000円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
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	

(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

- 物件1の土地及び物件2の土地の北西部分(物件1との境界付近一帯)は、雑草が繁茂しており、また、隣地からの落石の可能性もあったので、立ち入りができず、現認できなかった。
- 物件2の土地(駐車場部分)は、一部陥没しているところがあり、また、同土地上の西側崖部分からの落石も見受けられる。物件3土地に存する大木は、占有者法人担当者が供述しているように、道路側に傾いているように思われる。
- 各土地と目的外土地との境界について
物件2の土地の北東側の水路との境界以外は、不明確である。
- 本件各土地の南東側道路は、幅員約9メートルの熱海市道である。(建築基準法42条第1項1号道路)
- 占有者関係者は、本件土地について、陥没したり、落石の危険性がある旨の供述をしており、現況上、その危険性が窺える。
また、物件2の土地の北東側の水路付近から本件土地(物件2)を確認すると、同土地の地下部分には、建物の窓枠のようなものが窺える。占有者関係者は、昔、本件土地上に旅館があったが、その後、前面道路から上の建物を壊し、その部分を更地にして使用している(前面道路から下の部分の建物は、残っている。)旨の供述をしている。地下部分には、立ち入る箇所はない。当職は、本件土地上に存したと思われる建物等の資料を取り寄せたが、詳細は不明である。
- いずれにしても陥没、落石の危険性がある。
- 報告書提出期限までに、所有者会社関係者からの地表下における状況について回答は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者法人担当者)	1 私は、本件土地を借りている法人に所属している者です。 2 本件土地は、平成15年11月から駐車場として使用しています。賃料は、月額44,000円、敷金は、8万円です。 3 本件土地の敷地内の地盤についてですが、複数箇所にあたって陥没しているところがあり、その都度、当法人で直したりしてきた経緯があります。また、今後も陥没が発生する可能性があります。地表下に建築物らしきものが存在している恐れもあります。かつて、本件物件に地下付き地上建物が存し、その地上部分を収去して、整地にしたが、地下については、そのときの建物の地下部分がそのまま残っているものと思われます。 4 敷地の西側には、目測ですが10メートルを超える崖があり、その崖から落石が度々発生しています。この落石の危険性があるため、敷地の安全性が担保されていない現状です。私達は、契約当初、自動車5台分の契約を締結していたのですが、その落石の危険性から2台から3台の駐車に留めています。当方としては、所有者に対し賃料の減額を要求していましたが、現状返答がない状況です。賃借人の立場としては、崖の安定化対策や保護措置を求めます。 5 さらに、入口付近の西側に、倒木の恐れがある大きな楠がありますが、それが傾いている状態で、今後倒木する危険性が高いと思います。 6 現状においては、地盤や安全面での問題が複数確認されており、これらの問題を改善するためには、新所有者による大規模な補修や回収作業が必要となると思います。
■ B (所有者会社代理人)	1 私は、民事再生手続に係る所有者会社の代理人をしている者です。 2 本件土地は、現在、所有者会社がNPO法人地球緑化に貸しています。 3 賃料は、44,000円（月額）です。敷金は、80,000円です。 4 かつて、本件土地と目的外土地（1760-12）に跨がって、旅館が建っていたと聞いていますが、現在はありません。目的外土地が本件土地と比較して高い位置に存しており、同旅館の入口は、旅館の3階部分（目的外土地から建物内に入る構造）だったと聞いています。 5 執行官から地表下にある建造物らしきものについて、尋ねられたので、所有者会社に確認し、後日、お知らせします。

(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6日（金） 13：30－13：40	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20日（金） 8：45－9：00	物件所在地	現地確認、写真撮影、占有関係調査
6年10月1日（火） 9：40－10：30	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、近隣住民から事情聴取
6年10月11日（金）	執行官室	所有者会社及び占有者法人対し、占有関係照会書送付（郵送） 書面による回答あり
6年10月18日（金） 14：05－14：15	執行官室	占有者法人担当者から事情聴取（電話）
6年11月11日（月） 14：31－14：37	執行官室	所有者会社代理人から事情聴取（電話）
6年11月13日（水） 16：45－16：55	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

(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。

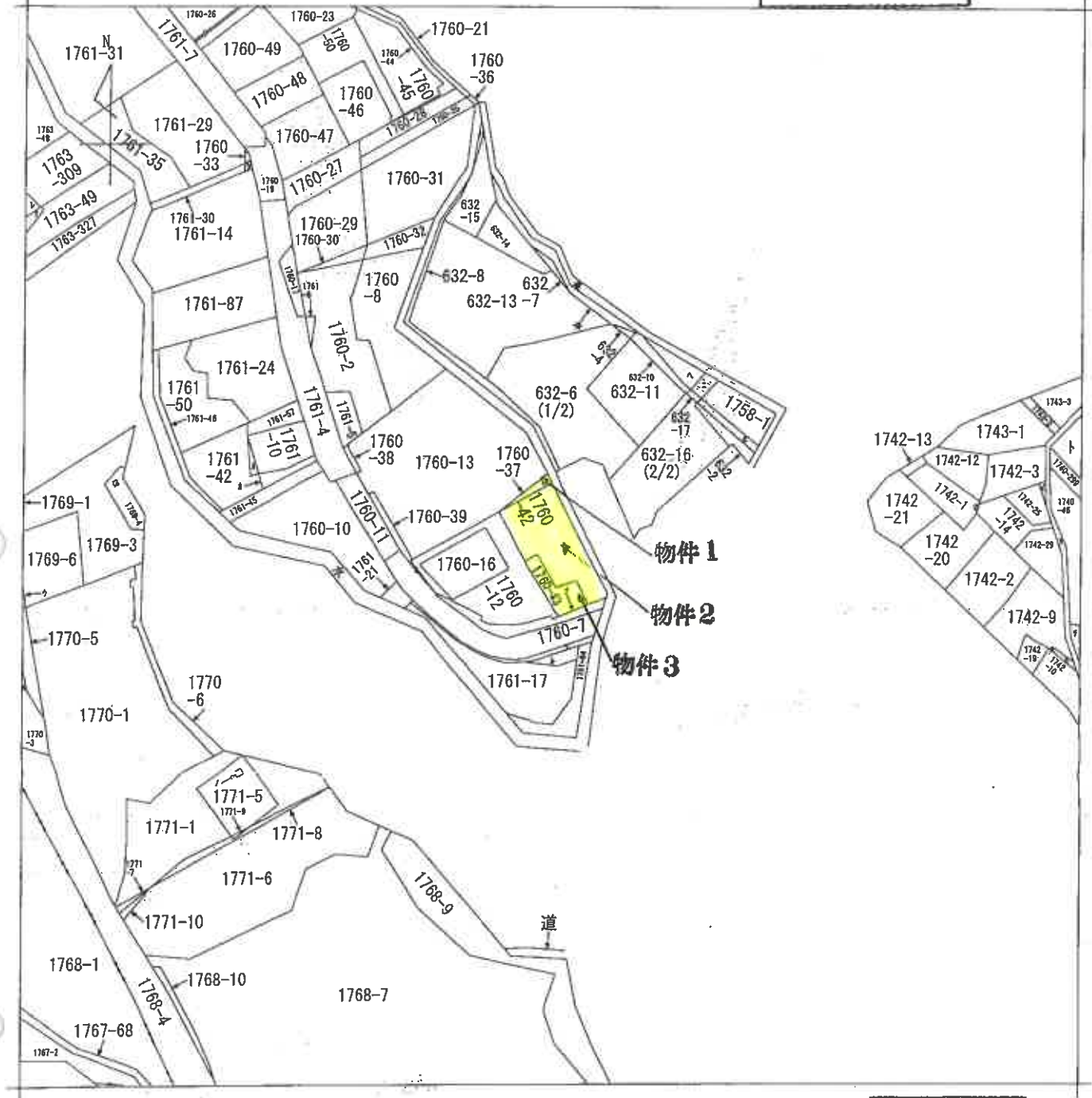
□ 令和 年 月 日

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をA4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 西熱海町 1
丁目

請求部分	所在地	熟海市西山町				地番	1760番42			
出力尺	1/1200	精度区		座標系 番号記号		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					備考 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。

(静岡地方法務局熱海出張所管轄)

令和6年7月17日

東京法務局中野出張所

地図整理番号 M21772

登記官

(1/2)

(7枚目)

A3をA4に縮小

令和6年7月17日
東京法務局中野出張所
(静岡地方支務局熱海出張所管轄)

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。

601930

地番	1760-12
土地の所在	熱海市西山町

地積測量図

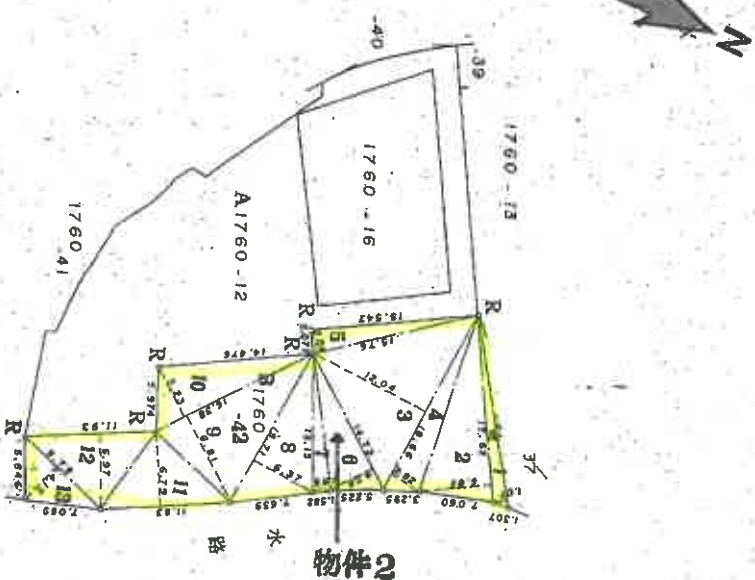
求積表		
B		
1	18.33	1.07
2	17.62	6.82
3	18.68	12.04
4	18.66	2.82
5	15.76	2.04
6	14.73	4.86
7	13.15	1.56
8	15.71	6.37
9	16.38	8.81
10	16.38	5.23
11	11.83	6.72
12	11.93	6.97
13	9.79	4.17
計		53.562615

A 求積

966.1160 - 535.6261 = 430.4899

A 1760-12 地積 430.48 m²

B 1760-42 地積 535.62 m²



物件2

(8枚目)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

製作者	土地家屋調査士
作成	元年8月3日
申請人	
図尺	1/500



地 積 測 量 図

地 番 1760-43
土地の所在 熱海市西山町

601931

A3をA4に縮小

令和6年7月17日 東京法務局中野出張所
〔静岡地方法務局熱海出張所管轄〕
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。

登記官

B 求 積 表			
1	13.70	5.18	71.1030
2	13.70	8.78	38.0860
3	12.63	0.70	8.8410
4	12.47	1.73	21.5731
5	11.99	1.32	15.8268
6	11.84	1.45	17.1680
7	25.73	2.70	69.4710
8	14.72	2.04	30.0288
計			272.0977
Σ			136.04885

A 求 積

$430.4899 - 136.0488 = 294.4411$

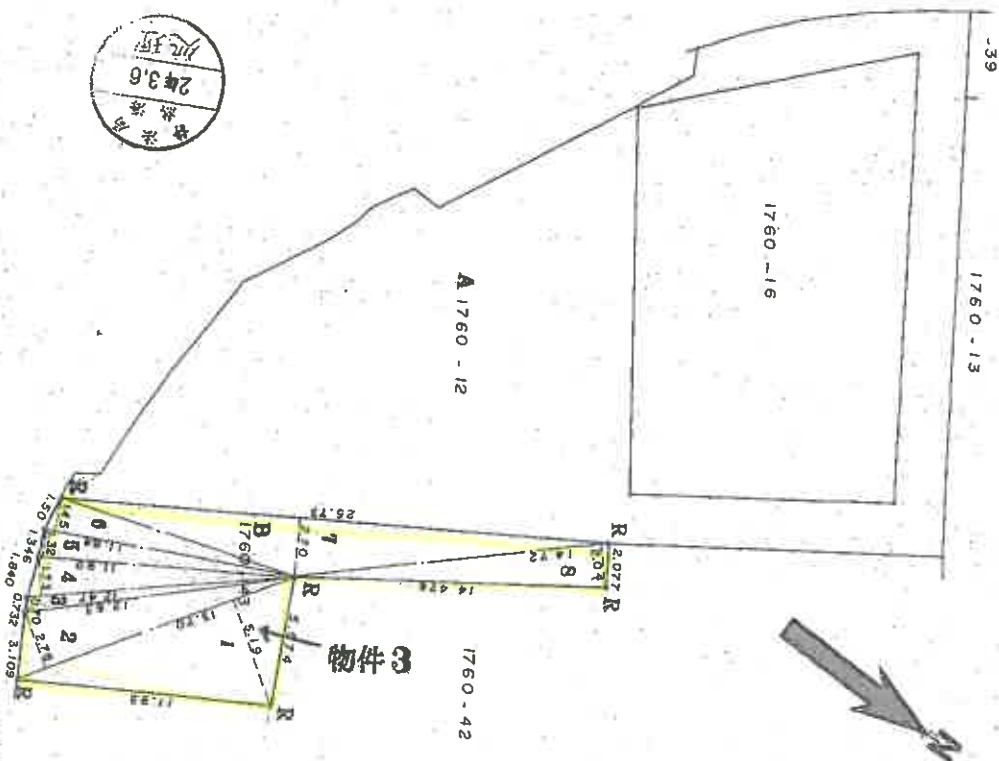
$A 1760 - 12 \quad \text{地 積} \quad 294.44$

$B 1760 - 43 \quad \text{地 積} \quad 136.04$

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

作 製 者	土地家屋調査士	職 名	測量士
	(平成 2 年 3 月)		
申 請 人		縮尺	1/250

境界線符号 S…石杭 C…コンクリート杭 P…テラスツリ杭 R…金属杭 M…測点 (単位:m)



写真撮影位置図

(公図を拡大したものを使用した)

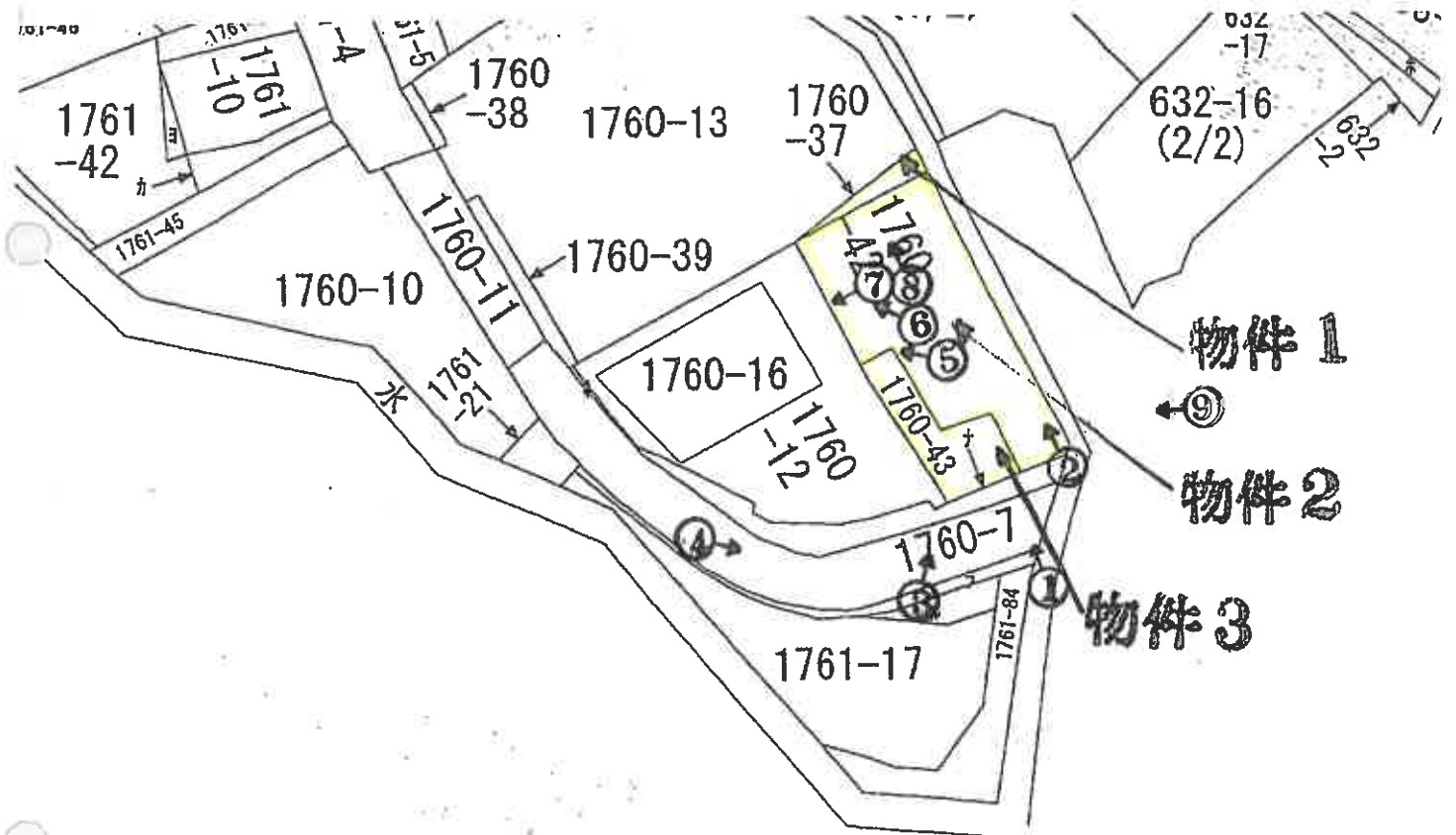


写真 1

物件 3 あたり

物件 2 あたり



写真 2

物件 2 あたり



写真 3

物件 3 あたり



写真 4



写真 5



物件 2 あたり

写真 6



物件 2

写真 7



写真 8



物件 2 あたり

写真 9

物件 2



水路

令和6年（ケ）第69号
令和6年10月1日現地調査
令和6年11月18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 | 熱海市西山町 |
| | 地 | 番 | 1 7 6 0 番 3 7 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熱海市西山町 |
| | 地 | 番 | 1 7 6 0 番 4 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 3 5. 6 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 熱海市西山町 |
| | 地 | 番 | 1 7 6 0 番 4 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 6. 0 4 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 040, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 170, 000 円
物件2 (土地)	金 7, 070, 000 円
物件3 (土地)	金 1, 800, 000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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。

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、買受希望者は事前に物件内に立ち入ることができない場合があること、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	雑種地
2	物件目録記載のとおり	雑種地
3	物件目録記載のとおり	雑種地
特 記 事 項		
・北東側水路境界に存在するコンクリート壁付近より、本件土地の地下部分に窓枠の様なものが目視できた。取り壊された旧建物の一部である可能性は低いが、立入は不可能であるため詳細は不明である。		

※ 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1～3）

位 置 ・ 交 通	JR 伊東線「来宮」駅の北方・直線距離約 650m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や共同住宅のほか宿泊施設も見られる中心市街地北方の傾斜地に位置する住宅地域	
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 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 第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 22 条指定区域 高度地区第1種、土砂災害警戒区域（土石流） 静岡県建築基準条例第 10 条
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	684.66 m ² (物件 1 ～ 3 で一団の土地を形成) ほぼ長方形 間口約 14 m、奥行は不明確 地域は概ね南向き傾斜地 路面と等高～高く接面する中間画地 北東側は水路が隣接している
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約 9 ～ 10m 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・・・駐車場として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・南西及び北西部分は一部法地を含み雑木が茂っているため 立ち入りは出来ず、隣接地との境界は不明確であった。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 あり 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	・南東側市道には物件３の西端付近まで市の温泉供給管が埋設されており、温泉の供給を受けられる可能性がある。但し市との事前協議が必要となるため温泉供給の可否は不明であった。 ・上記の通り、北東側水路以外の敷地境界付近には立ち入ることが出来ず、隣接敷地との境界は不明確である。境界の確定には別途専門家による調査が必要となる。 ・敷地内の南西及び北西部分の一部は法地となっており、敷地内に最大で約 10 mの高低差が存在する。 ・北東側水路境界に存在するコンクリート壁付近より、本件土地の地下部分に窓枠の様なものが目視できた。本件土地には取り壊された旧建物が存在していたが、執行官の現況調査報告書によると、取り壊された旧建物の一部である可能性は低い。しかし、立ち入ることが不可能なため詳細は不明であった。 ・物件３の土地西側部分と南東側市道の境界に擁壁が存在しているが、調査時点では官民境界の確定が未了であるため、当該擁壁が本件土地上に存在するかどうかは不明であった。
---------	--

第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件1～3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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	63,200	0.58	13	—	480,000
2	63,200	0.58	535.62	—	19,630,000
3	63,200	0.58	136.04	—	4,990,000
合 計					25,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 熱海－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,000 \text{ 円/㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 98 \approx 63,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位+2

◇地 域 格 差：基準地は街路、交通、環境条件等がやや劣る。

イ 個 別 格 差：規模、法地を含む、高低差、奥行長大等を考慮して判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等割合 の控除 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	480,000	—	—	0.6	0.6	170,000
2	19,630,000	—	—	0.6	0.6	7,070,000
3	4,990,000	—	—	0.6	0.6	1,800,000
一括価格(合計)						9,040,000

イ 土地利用権等割合の控除：なし

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：窓枠の様なもの（詳細不明の地下埋設物）が存在する可能性、北東側以外の敷地境界不明確、土砂災害警戒区域に含まれることの理由により、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 基準地価格（熱海－4）

所 在：熱海市西山町605番31

価 格：63,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：359㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：東側 6m 市道

用途指定等：第2種中高層住居専用（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模住宅のほかに保養所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図写

以 上



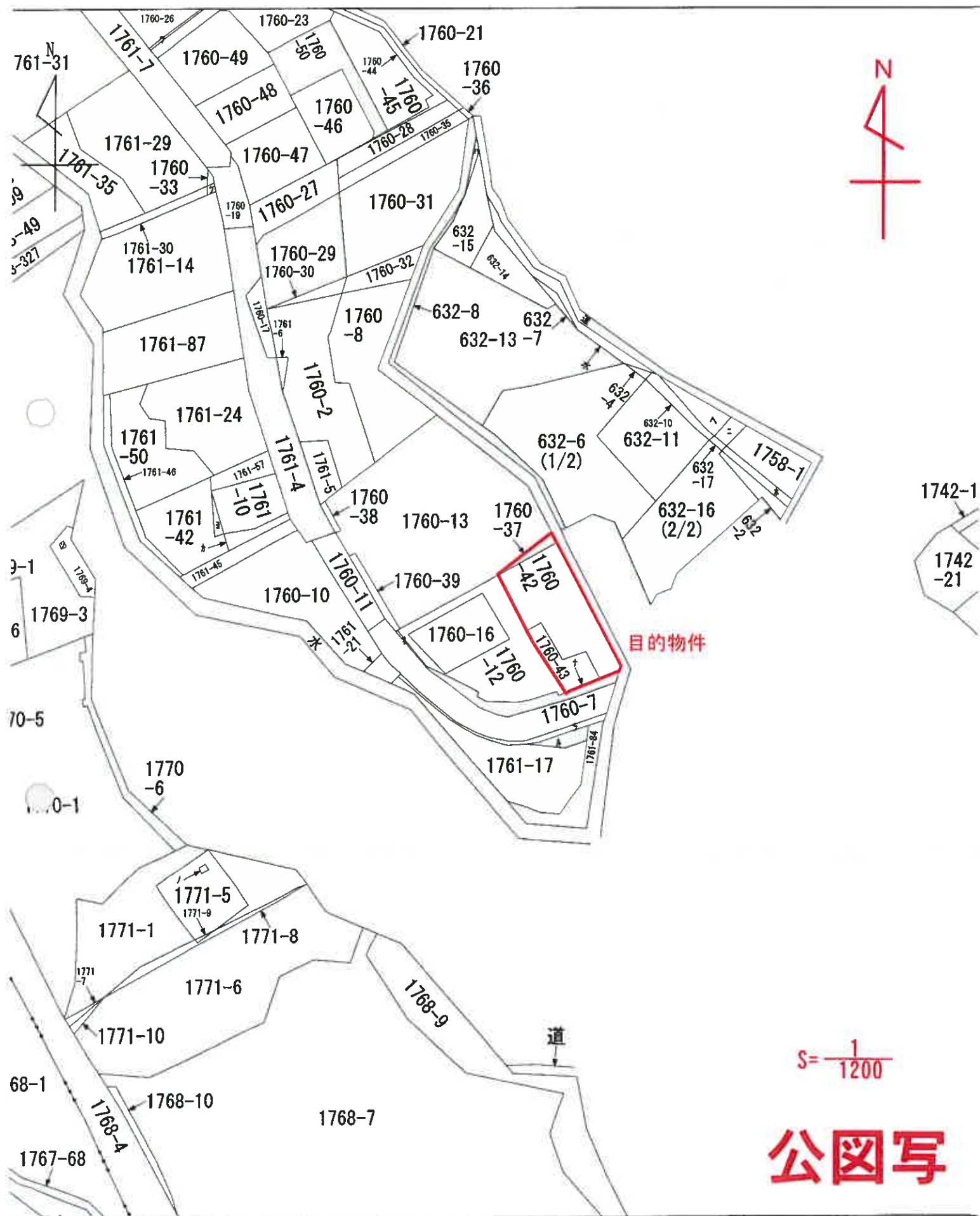


圖 量 測 地

地 番	1760~ ¹² 42
土地の所在	熱海市西山町

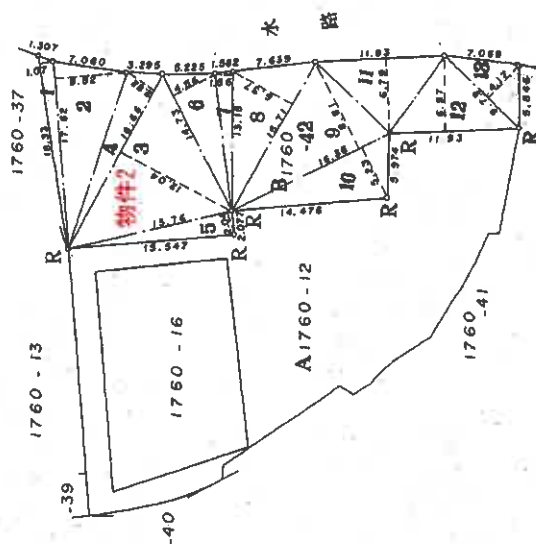
B		求 積 表	
1	12.33	1.07	12.6131
2	17.52	6.02	120.1504
3	18.66	12.04	224.6654
4	18.66	2.82	52.6212
5	15.75	2.04	32.1504
6	14.73	4.56	67.1588
7	13.15	1.55	20.5140
8	15.71	6.57	100.0727
9	16.38	8.81	144.1078
10	16.38	5.23	85.6674
11	11.83	6.79	80.3257
12	11.93	6.97	83.1521
13	9.79	4.17	40.8243
計			1071.2523
14			535.62615

A 求租

966.1160 - 535.6261 = 430.4899

A 1760-12	地槽	430.48 m ²
-----------	----	-----------------------

B 1760-42	地籍	535.62 m ²
-----------	----	-----------------------



法号
 元40.20
 处理

境界番号 S…石枕, C…コンクリート枕, P…プラスチック枕, R…金属環, M…母(単位mm)

由 研 人

作製者 土城家器調査士
(平成元年8月3日作製)

縮尺 $\frac{1}{500}$

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書面である。

(静岡地方法務局熱海出張所管轄)

令和6年7月17日 東京法務局中野出張所

ଉତ୍ତରୀୟ ଶିଳା

地圖整理番号: W21773

A3をA4に縮小

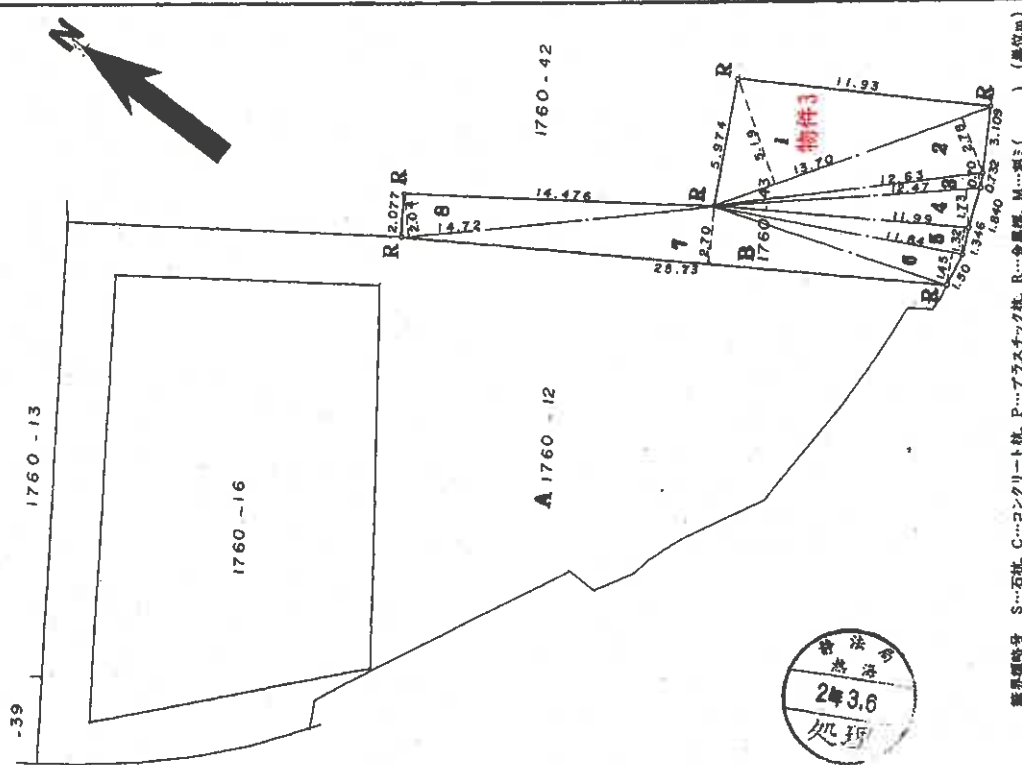
登記年月日：平成2年3月6日

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。
(静岡地方法律局熱地出張所管轄)
令和6年7月17日 東京法律局中野出張所

601931

地積測量図

地番	1760-12
土地の所在	熱海市西山町



B 求 積 表			
1	13.70	5.19	71.1030
2	13.70	2.78	38.0860
3	12.63	0.70	8.8410
4	12.47	1.73	21.5731
5	11.99	1.32	15.8268
6	11.84	1.45	17.1680
7	25.73	2.70	69.4710
8	14.72	2.04	30.0298
計			272.0977
M			136.04885

A 求 積

430.4899 - 136.0488 = 294.4411

A 1760-12 地積 294.44

B 1760-42 地積 136.04

作製者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	1/250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙