

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 4 日
静岡地方裁判所沼津支部民事部
裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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 12 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 12 月 18 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 12 月 19 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）
1～9	10,980,000 8,784,000	一括	2,196,000	419,368	99,566
1	770,000				
2	530,000				
3	530,000				
4	70,000				
5	80,000				
6	1,550,000				
7	170,000				
8	40,000				
9	7,240,000				

物 件 目 録

1 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 1 3 番 1

地 目 山林

地 積 6 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 1 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4 4 . 8 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 6 9 番 1

地 目 宅地

地 積 9 4 . 5 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 目 録

4 所 在 伊東市竹の内二丁目
 地 番 69番3
 地 目 宅地
 地 積 12.62平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

5 所 在 伊東市竹の内二丁目
 地 番 69番4
 地 目 宅地
 地 積 15.10平方メートル

共有者 A 持分4分の3
 共有者 B 持分4分の1

6 所 在 伊東市竹の内二丁目
 地 番 70番1
 地 目 宅地
 地 積 132.23平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

7 所 在 伊東市竹の内二丁目

物 件 目 録

地 番 70 番 2
 地 目 宅地
 地 積 29.75 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

8 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 70 番 4
 地 目 宅地
 地 積 6.61 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

9 所 在 伊東市竹の内二丁目 69 番地 1、69 番地 4、70 番地 2

家屋 番号 69 番 1
 種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 88.78 平方メートル
 2 階 87.90 平方メートル
 3 階 84.71 平方メートル
 4 階 84.71 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 1 日
静岡地方裁判所沼津支部民事部
裁判所書記官 片山 裕嗣

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 9】

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 ～ 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 9】

- 1 階部分を、有限会社古谷新聞店が占有している。
同人の占有権原は使用借権と認められる。
2 階部分、3 階部分及び 4 階部分を、本件共有者 A 及び同 B 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 ～ 8】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号 3 ～ 8】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 7 2 番 2）の一部と一体となり、
通路として利用されている。

《 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 伊東市竹の内二丁目

地 番 13 番 1

地 目 山林

地 積 66 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 14 番 1

地 目 宅地

地 積 44.82 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 69 番 1

地 目 宅地

地 積 94.57 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 目 録

4 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 69番3

地 目 宅地

地 積 12.62平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 69番4

地 目 宅地

地 積 15.10平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

6 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 70番1

地 目 宅地

地 積 132.23平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

7 所 在 伊東市竹の内二丁目

物 件 目 録

地 番 70番2

地 目 宅地

地 積 29.75平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

8 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 70番4

地 目 宅地

地 積 6.61平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

9 所 在 伊東市竹の内二丁目 69番地1、69番地4、70番地2

家屋 番号 69番1

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 88.78平方メートル

2階 87.90平方メートル

3階 84.71平方メートル

4階 84.71平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和 6 年 (ケ) 第 95 号
令和 7 年 1 月 8 日受理
令和 7 年 5 月 9 日提出

現況調査報告書

(物件 1 ～ 9)

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 伊東市竹の内二丁目

地 番 13 番 1

地 目 山林

地 積 66 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 14 番 1

地 目 宅地

地 積 44.82 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 69 番 1

地 目 宅地

地 積 94.57 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 69 番 3

地 目 宅地

地 積 12.62 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 69 番 4

地 目 宅地

地 積 15.10 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1

6 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 70 番 1

地 目 宅地

地 積 132.23 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

7 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 70 番 2

地 目 宅地

地 積 29.75 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1

8 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 70 番 4

(2 枚目)

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 6. 61 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

9 所 在 伊東市竹の内二丁目 69 番地 1、69 番地 4、70 番地 2

家屋 番号 69 番 1

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 88. 78 平方メートル

2 階 87. 90 平方メートル

3 階 84. 71 平方メートル

4 階 84. 71 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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1～8			
現況地目	■宅地(物件3, 4, 5, 7, 8) ■雑種地(物件1, 2, 6)			
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 ☒ ほぼ配置図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら(A, B) ☐ 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	■別紙「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件9			
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	☒ 建物共有者ら(A, B) ☒ その他の者(有限会社古谷新聞店) 上記の建物共有者らが本件建物の2階以上の部分を居宅として使用し、その他の者が1階部分を店舗として使用している。 ☒ 「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 ☒ ほぼ配置図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件9関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階部分	☐ 全部 ■2階から4階部分
占有者		☐ 債務者 ■有限会社古谷新聞店	■共有者らA, B
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(■ B(共有者)) ☐ 文書(☐)	■陳述(■ B(共有者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ■使用借権 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
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	■共有者らA, B ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
	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

■ 本件土地について

物件2の土地については、急傾斜になっており、木々が繁茂した状態であったので、立ち入ることはできなかった。

物件3、4、5、6、7、8の一部分は、西側隣地(72-2)の一部と幅員約3メートルの通路を構成されていると思料する。しかし、境界標等はなく、境界は不明確である。(配置図参照)

関係人は、本件土地等の敷地の境界や地積等の数量は、正確ではない可能性がある旨述べており、正確な敷地境界及び地積等の測定には、別途専門家の測定が必要と思料する。

■ 本件建物について

本件建物については、雨漏りする箇所がある。

3階から4階の階段付近の壁にクラックがある。

エレベーターが存する。

■ 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 (共有者)	1 私は、本件土地建物の共有者です。相共有者であるAは、私の母親です。母は、現在、デイサービスに通っており、本件調査についてもあまり理解ができていない様子です。 2 本件建物の1階部分は、私が代表をしている有限会社古谷新聞店が店舗として使用しており、2階から4階までの部分は、居宅スペースとして、私と母親であるAと私の子らが住んでいます。同社から我々に対し、家賃等は支払われていません。 3 本件建物には、エレベーターがあります。現在は、電源をオフにしており使用していませんが、昨年ケーブルも新たにしており、使用することはできます。 4 本件建物は、雨漏りするところがあります。 5 本件土地についてですが、物件2の土地は、急斜傾地となっており、草木が生えているので立ち入ることはできません。同土地を上ったところに一部平坦なところがあったとの記憶が残っていますが、現在は、確認できません。 6 この周辺の土地については、形状は、ほぼ公図の通りだと思いますが、敷地の境界や地積等の数量については、正確なものではない可能性があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

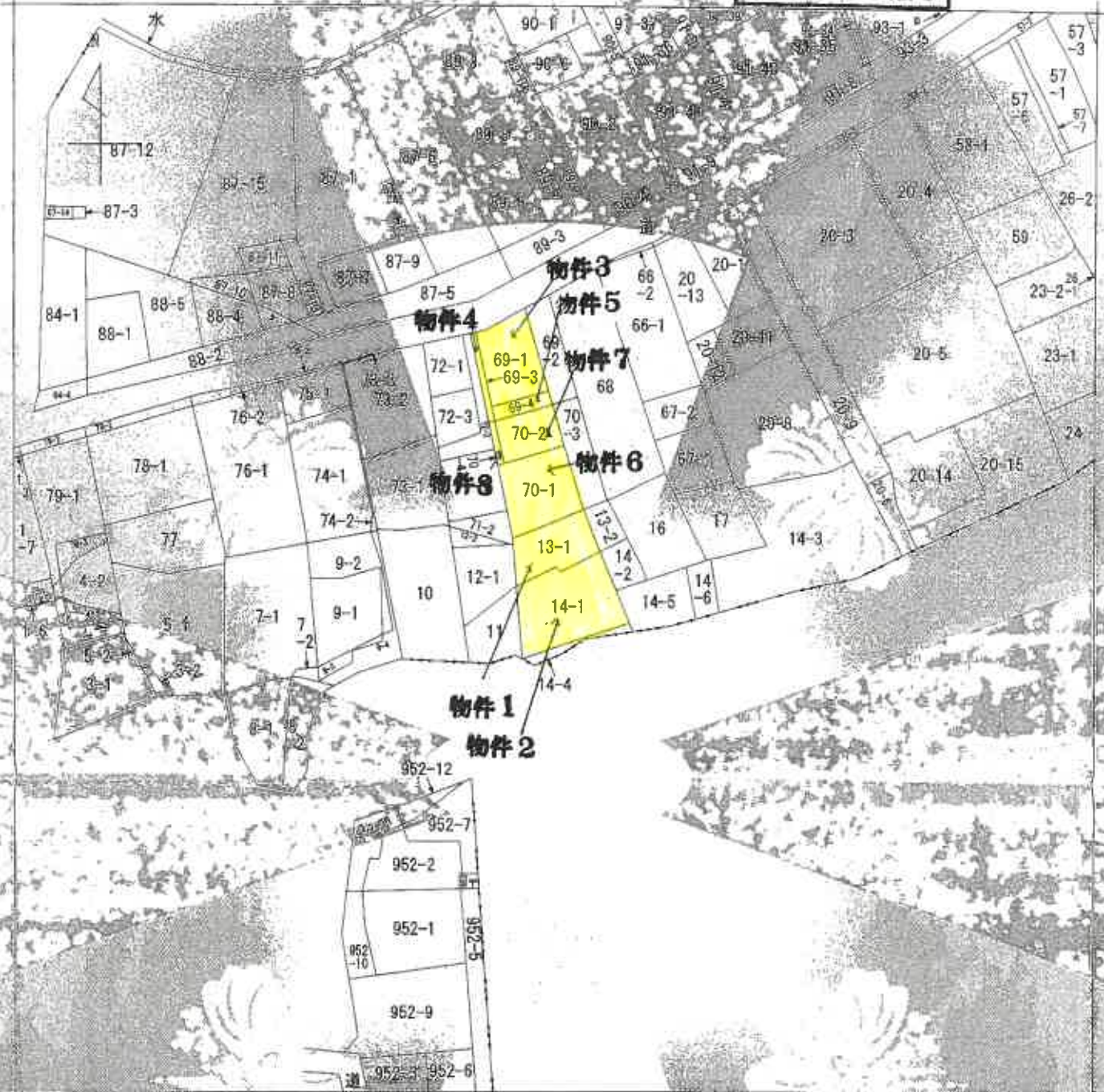
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月8日（水）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 伊東市役所 駿東伊豆消防本部
7年1月8日（水） 16：20－16：30	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
7年1月21日（火） 9：00－9：20	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年1月28日（火）	執行官室	共有者らに対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 書面による回答なし
7年1月30日（木）	執行官室	共有者Bから事情聴取（電話）
7年2月13日（木） 13：40－15：15	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、共有者Bと面談

(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。
- ☐ 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) 本図に示れる図面は、土地の区画を正確にした不動産登記簿上の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	伊東市竹の内2丁目				地番	13番1
出題	1/600	地区	伊東市竹の内2丁目	市街地	伊東市竹の内2丁目	用途	住宅地
作成年月日		作成者	伊東市地籍課	作成日	令和6年10月10日	作成場所	伊東市地籍課

これは地図に準ずる図面であり、正確な図面ではありません。

(静岡地方方法務局熱海出張所発)

令和6年10月10日

東京法務局伊東支店

地図整理番号: M49577

(1/1)

(9枚目)

A3をA4に縮小

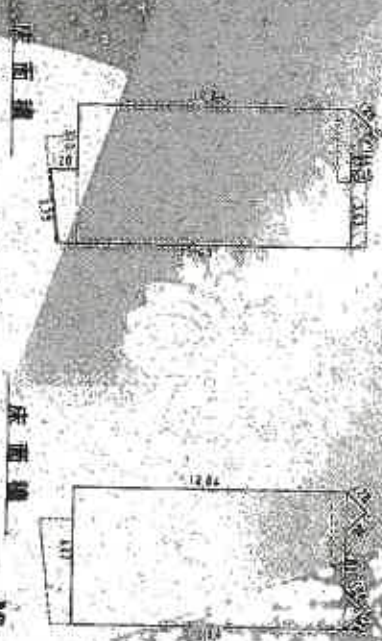
登記年月日：平成28年6月5日

322527 各階平面図

69番1

建物図面
各階平面図

所在地：伊東市竹の内二丁目69番地1、68番地4、70番地2



2階 87.90^{M²}

4階 84.71^{M²}
3階 84.71

床面積

13.5 × 13.5 × 3 =	54.675
13.5 × 13.5 × 3 =	54.675
13.5 × 13.5 × 3 =	54.675

床面積

13.5 × 13.5 × 3 =	54.675
13.5 × 13.5 × 3 =	54.675
13.5 × 13.5 × 3 =	54.675

床面積

13.5 × 13.5 × 3 =	54.675
13.5 × 13.5 × 3 =	54.675
13.5 × 13.5 × 3 =	54.675

床面積

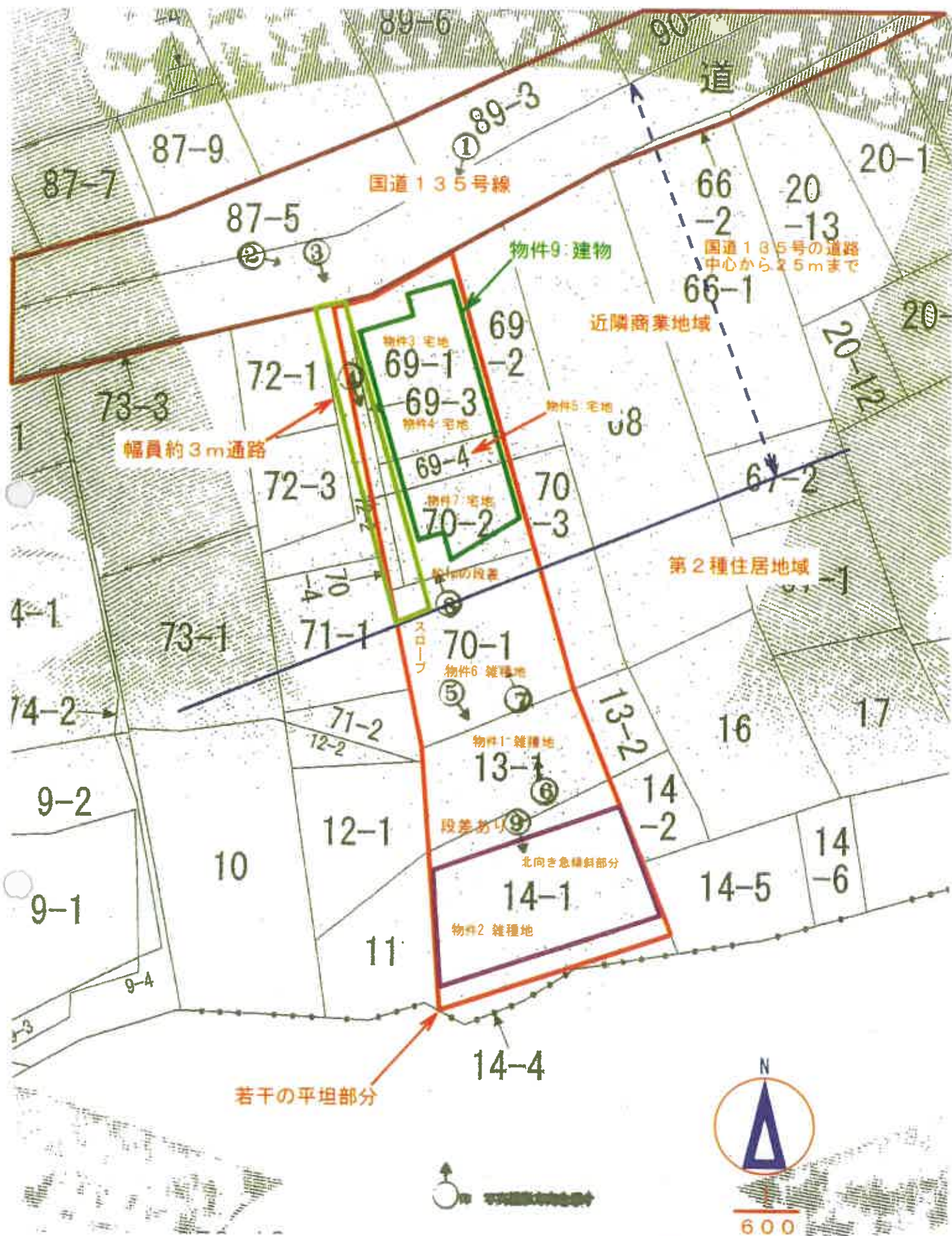
1階 88.78^{M²}

床面積

13.5 × 13.5 × 3 =	54.675
13.5 × 13.5 × 3 =	54.675
13.5 × 13.5 × 3 =	54.675

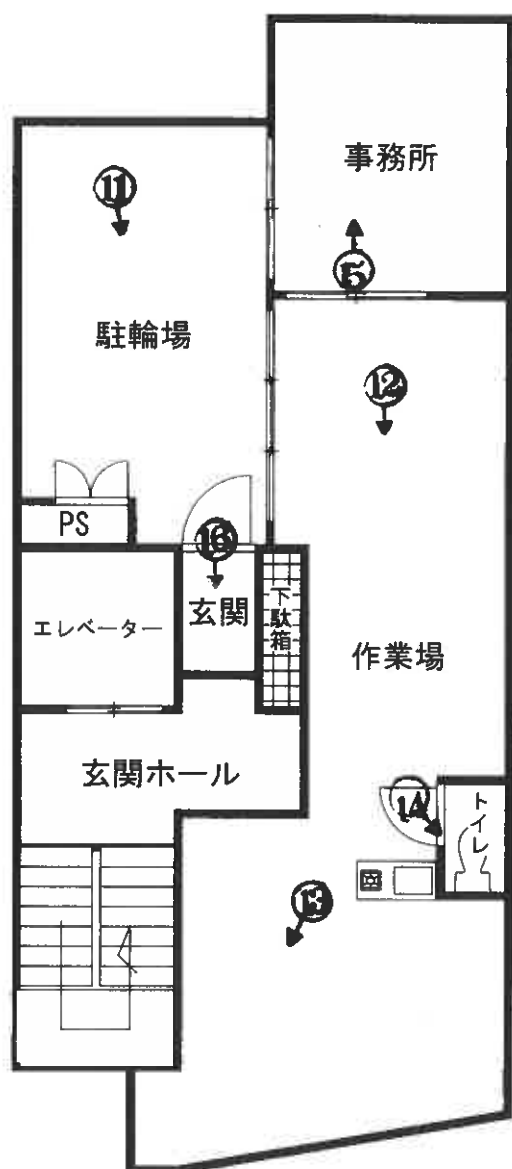


作成者：土井 隆夫
図号：322527
縮尺：1/500

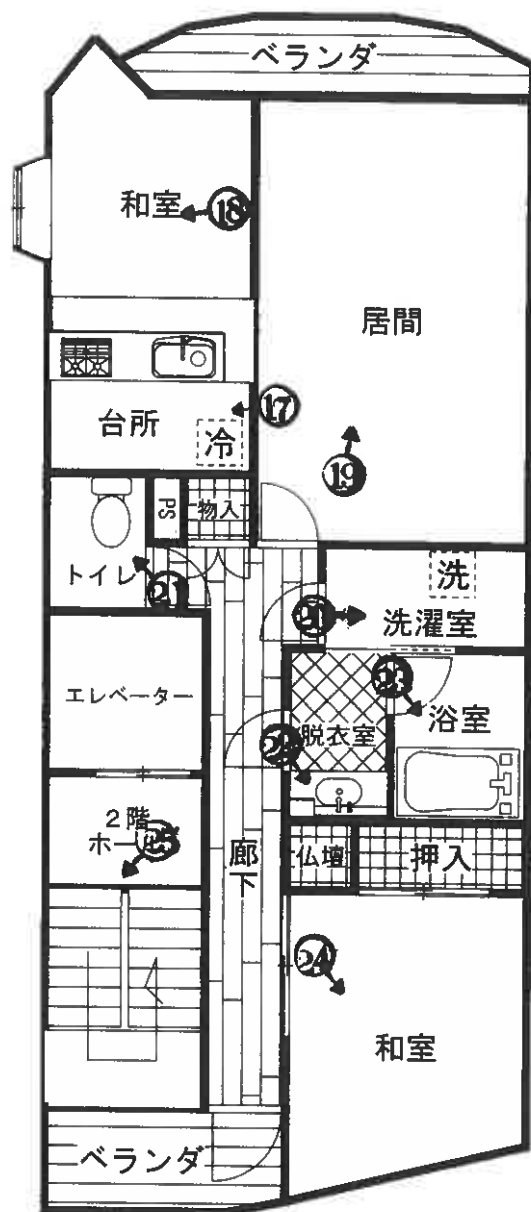


配置図

(公図より作製 原図を200%拡大)



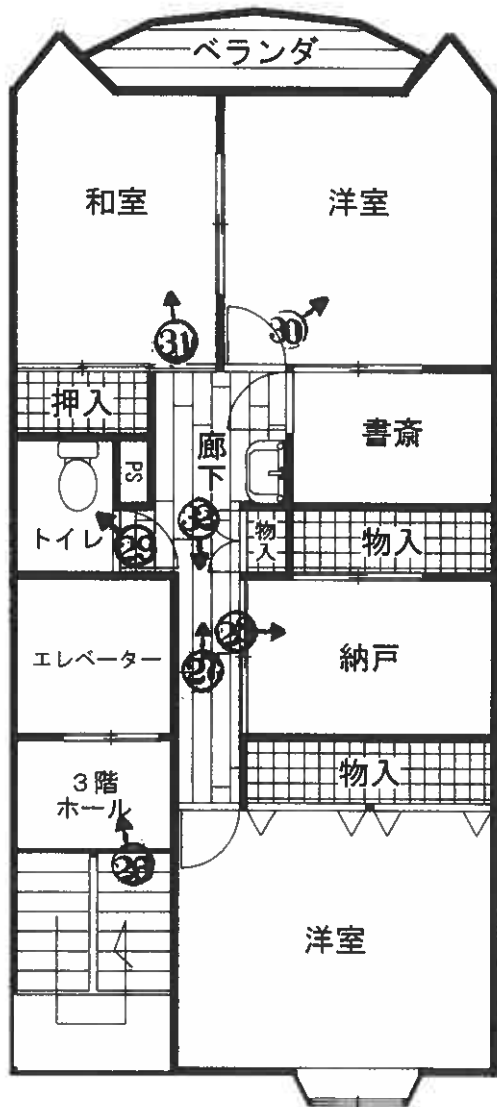
(1 階)



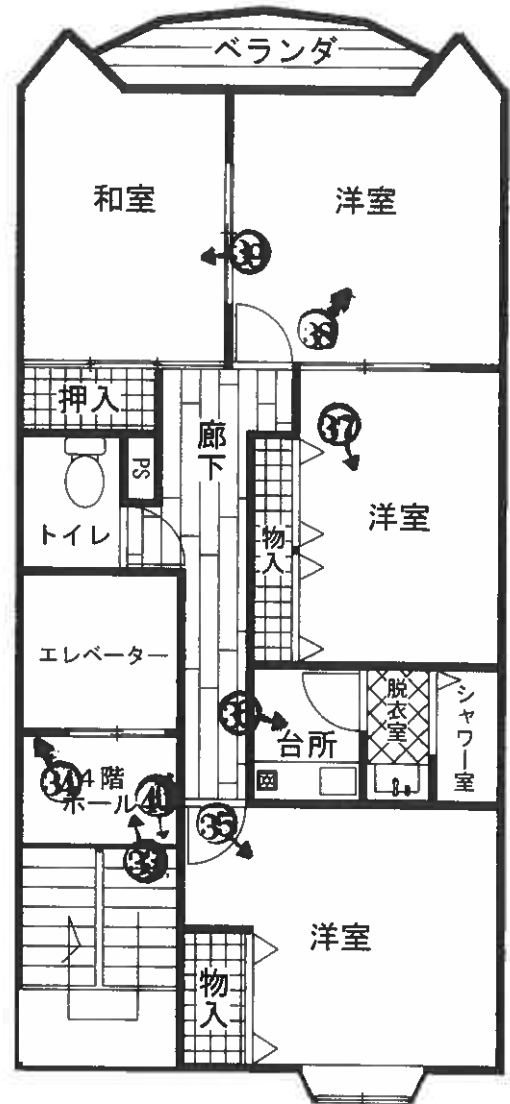
(2 階)



間取図



(3 階)



(4 階)



間取図

写真 1

物件 9 建物



写真 2

物件 9 建物



写真 3

物件 9 建物



物件 4 あたり

物件 3 あたり

写真 4

物件 9 建物



物件 4 あたり

物件 3 あたり

写真 5



写真 6



写真 7

物件 9 建物



写真 8

物件 9 建物



写真 9

物件 2 あたり



写真 1 0

物件 9

遠景
(撮影図示の記載は省略)
物件 2 あたり



写真 1 1



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



(20 枚目)

写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

建物内の状況



写真 2 0

建物内の状況



写真 2 1

建物内の状況



写真 2 2

建物内の状況



写真 2 3

建物内の状況



写真 2 4

建物内の状況



写真 2 5

建物内の状況

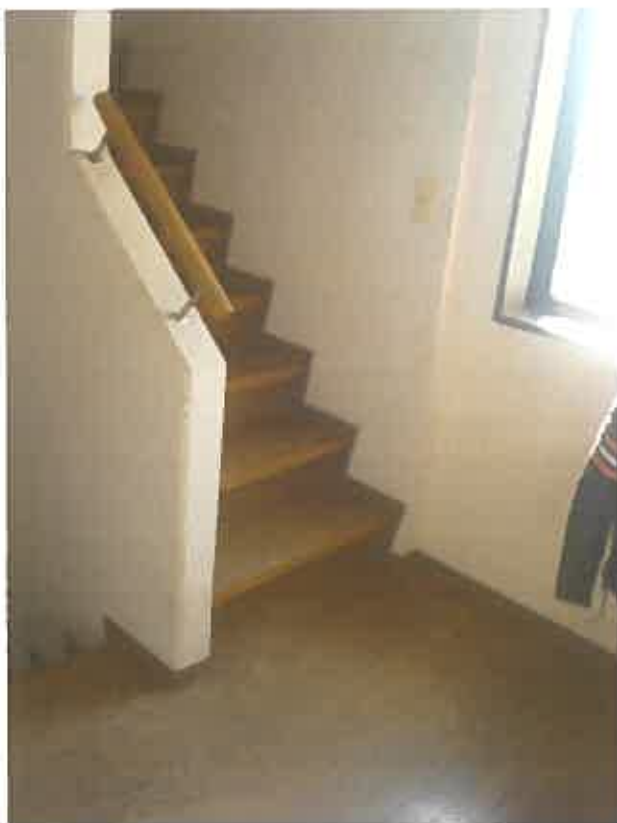


写真 2 6

建物内の状況



写真 2 7

建物内の状況



写真 2 8

建物内の状況



写真 2 9

建物内の状況



写真 3 0

建物内の状況

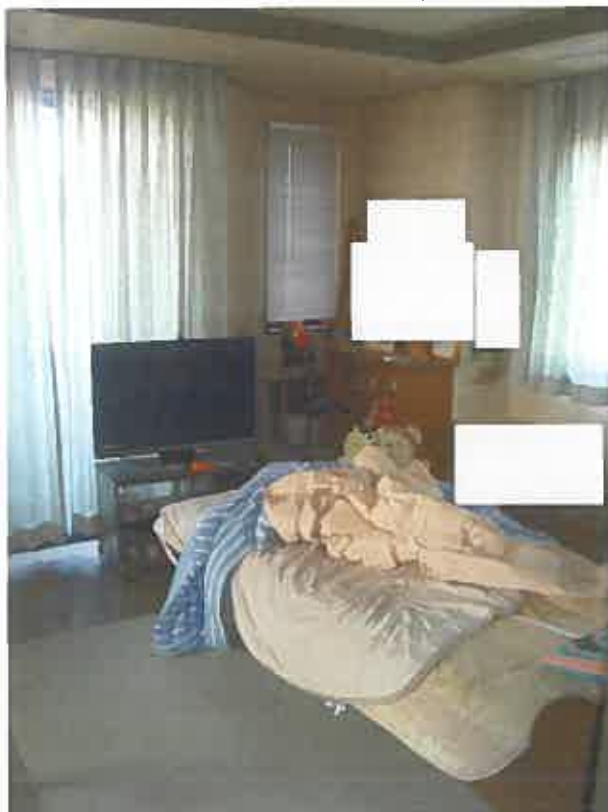


写真 3 1

建物内の状況



写真 3 2

建物内の状況



写真 3 3

建物内の状況



写真 3 4

建物内の状況
(雨漏り等による破損箇所)



写真 3 5

建物内の状況



写真 3 6

建物内の状況



写真 3 7

建物内の状況



写真 3 8

建物内の状況



写真 3 9

建物内の状況



写真 4 0

建物内の状況

壁のクラック
(破損等)



写真 4 1

屋上
(撮影図示の記載は省略)



令和6年(ケ)第95号
令和7年2月13日 現地調査
令和7年5月9日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書

[物件1～9]

評価人 不動産鑑定士
高 塚 智 範

物 件 目 録

1 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 1 3 番 1

地 目 山林

地 積 6 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 1 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4 4 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 6 9 番 1

地 目 宅地

地 積 9 4 . 5 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 6 9 番 3

地 目 宅地

地 積 1 2 . 6 2 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 69 番 4

地 目 宅地

地 積 15.10 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1

6 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 70 番 1

地 目 宅地

地 積 132.23 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

7 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 70 番 2

地 目 宅地

地 積 29.75 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1

8 所 在 伊東市竹の内二丁目

地 番 70 番 4

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 6. 61 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

9 所 在 伊東市竹の内二丁目 69 番地 1、69 番地 4、70 番地 2

家屋 番号 69 番 1

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積
 1 階 88. 78 平方メートル
 2 階 87. 90 平方メートル
 3 階 84. 71 平方メートル
 4 階 84. 71 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,980,000 円	
内 訳 価 格 (注)	
物件1 (土地)	金 770,000 円
物件2 (土地)	金 530,000 円
物件3 (土地)	金 530,000 円
物件4 (土地)	金 70,000 円
物件5 (土地)	金 80,000 円
物件6 (土地)	金 1,550,000 円
物件7 (土地)	金 170,000 円
物件8 (土地)	金 40,000 円
物件9 (建物)	金 7,240,000 円

1. 一括価格は物件1～9の不動産について、一括売却（民事執行法第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3～5・7・8の土地の内訳価格は、物件9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9の建物の内訳価格は、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き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、民事執行法第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	特記事項参照
2	物件目録記載のとおり	特記事項参照
3	物件目録記載のとおり	特記事項参照
4	物件目録記載のとおり	特記事項参照
5	物件目録記載のとおり	特記事項参照
6	物件目録記載のとおり	特記事項参照
7	物件目録記載のとおり	特記事項参照
8	物件目録記載のとおり	特記事項参照

9	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
①. 物件1～8は一体地を構成している。 ②. 物件3～5・7・8の土地上に物件9の建物が存する。 ③. 物件1の登記簿上の地目は山林、物件2・6の登記簿上の地目は宅地だが、いずれも現況は雑種地である。 ④. 物件2は雑草・雑木等が繁殖する足場の悪い急傾斜地で、周囲からの通路も無く危険なため、敷地内への立ち入りは断念し、Bの口頭説明と目視により状況を把握した。 ⑤. Bによれば、詳細は不明だがこの付近一帯の公図や登記簿数量に誤差があると言われている。また物件4・8の西側敷地境界や、物件2外周の敷地境界も不明瞭である。正確な敷地境界・数量を把握するには測量士等による境界確定と実測を要する。		

※ 現況欄に記載のない事項については登記記載とほぼ同じ。

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1～8一括）

位置・交通	JR伊東線「伊東」駅から南東方へ道路距離で約1.1kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	中層店舗住宅を中心に、低層店舗事務所や戸建住宅等が建ち並ぶ繁華性の低い商業地域である。標準画地は規模150㎡程度の中層店舗住宅併用地で、現在付近に特別な変動要因は無く、当分の間現状を維持すると予測する。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 近隣商業地域ほか 80%（耐火建築物は+10%）ほか 300%ほか 準防火地域 高度地区3種最高限31m、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、都市機能誘導区域、宅地造成工事規制区域、都市計画道路西小学校新井線、静岡県第4次地震被害想定津波浸水深3～10m、液状化の可能性が高い地域。
画地の状況	地形 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	401.70㎡ 奥行きの長い台形地 間口約8m、奥行約45m 北側は平坦地。南側は段差が2箇所ある雑壇状の概ね平坦地と急傾斜地からなる。高い段差には石積擁壁とスロープが設置されている。 前面道路に等高接面する北向きの中間画地。 北西側の幅約1.5m、長さ約18mは通路状になっており、付近住民等の通行の用に供されている。Bによれば、通路として提供したわけではなく、通行・管理の取り決め等はない。
接面道路の状況	前面道路は北側の幅員約8mの国道135号で建築基準法第42条1項1号道路に該当。北西側の通路部分は建築基準法上の道路ではない。	

土 地 の 利 用 状 況	現況利用：店舗居宅と雑種地 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風は普通、周囲は店舗居宅等。 その他：無
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有 ガス配管：有 下 水 道：有 ----- (注) 供給処理施設における「有」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管（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。「無」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、敷地内に引き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	①. 市街地の一般的な住商混在地域に位置し、敷地とその周囲に土壤汚染の発生を懸念する施設はない。土壤汚染に関する詳細は専門業者の土壤汚染調査を要する。 ②. 国道135号の道路中心線から南に25mまでが近隣商業地域の範囲、25mより先は第2種住居地域の範囲とされ、建ぺい率60%、容積率200%、防火規制は無く、高度地区2種最高限21mとされている。 ③. 物件1～8の一括売却を前提とした場合、公図の机上概測を前提とするなら、北側の約43%が近隣商業地域に、南側の約57%が第2種住居地域に位置する。この場合の用途規制は敷地の過半を占める第2種住居地域の規定が適用され、防火規制は厳しい準防火地域の規定が適用される。加重平均した基準建蔽率は約73%、基準容積率は約243%となる。高度地区はそれぞれ場所ごとの規制が適用される。なお敷地の前面付近の都市計画道路西小学校新井線は完成している。詳細は伊東市都市計画課への問い合わせを要する。 ④. 土地共有者らが建物も共有し占有している。土地共有者間で土地利用について取り決め等はない。 ⑤. その他詳細は執行官作製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9）

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：平成8年4月20日新築 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：11年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造4階建 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼り 内 壁：クロス貼りほか 天 井：クロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：エレベーター設備、給排水設備、空調設備 その他：無
床面積（現況）	塔屋があるが、登記簿数量とほぼ同じである。
現 況 用 途 等	現況用途：店舗居宅 間取り：後添間取図参照 外構等：花壇、植栽、看板、舗床、スロープ、石積擁壁等
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	築後約29年を経過し、内壁の汚れやクラック、ワイヤー入りガラスの熱割れ等が見られるほか、4階天井は破損し穴が空いたままとなっている。現在エレベーターは利用していないが再利用可能。ほか経年相応の物理的減価要因が認められる。保守管理の状態はやや劣る。
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者Bが代表を務める新聞販売店が1階を店舗として、2～4階を建物共有者らが居住し占有している。建物共有者と新聞販売店との間で建物利用について契約等はなく使用貸借されている。建物共有者間で建物利用について取り決め等はない。その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。
特 記 事 項	①. 昭和56年に施行された新耐震設計法以後の建物で耐震基準を充たしていると推察する。 ②. アスベストの使用が全面的に禁止された平成18年以前の建物で石綿含有建材の使用可能性がある。

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ず、繁華性の低い自己使用店舗を中心とする商業地域のため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格により評価額を求める。

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

更地価格に個別格差を乗じて物件1・2・6の土地価格を求め、さらに建付減価を乗じて物件3～5・7・8の建付地価格を求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地(土地)価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	65,100	0.5	66	—	2,150,000
2	65,100	0.5	44.82	—	1,460,000
3	65,100	0.5	94.57	0.95	2,920,000
4	65,100	0.5	12.62	0.95	390,000
5	65,100	0.5	15.10	0.95	470,000
6	65,100	0.5	132.23	—	4,300,000
7	65,100	0.5	29.75	0.95	920,000
8	65,100	0.5	6.61	0.95	200,000

ア 標準画地価格：基準地の標準価格に比準した価格

基準地 伊東（県）5－3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $77,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/118 \div 65,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：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：無

◇地域格差：地域の街路条件、環境条件を考量した。

イ 個別格差：物件1～8の画地条件（奥行の長い台形地、規模が大きい、利用効率が劣る裏地が多いことを考量。なお通路部分があること、土地が異なる用途地域に跨がること等は特に増減価要因にならないと判断した。

ウ 地 積：登記簿数量

エ 建付減価：建物の経年、建物と敷地の状態を考量した。

② 物件9（建物）

建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考量した標準的な建築費に比準して求め、これに延床面積及び現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
9	300,000	346.10	0.17	17,650,000

ア 再調達原価：採用した数量に応じて上記のとおり査定した。

イ 床面積：登記簿数量を採用した。

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29年、経済的残存耐用年数11年、観察減価40%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝ 11年 ÷ (11年 + 29年) × (1 - 0.4) ≒ 0.17

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	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
3	2,920,000	0.5	法定地上権	1,460,000
4	390,000	0.5	法定地上権	200,000
5	470,000	0.5	法定地上権	240,000
7	920,000	0.5	法定地上権	460,000
8	200,000	0.5	法定地上権	100,000

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50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用率等価格の 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	2,150,000	—	—	0.6	0.6	770,000
2	1,460,000	—	—	0.6	0.6	530,000
3	2,920,000	— 1,460,000	—	0.6	0.6	530,000
4	390,000	— 200,000	—	0.6	0.6	70,000
5	470,000	— 240,000	—	0.6	0.6	80,000
6	4,300,000	—	—	0.6	0.6	1,550,000
7	920,000	— 460,000	—	0.6	0.6	170,000
8	200,000	— 100,000	—	0.6	0.6	40,000
9	17,650,000	+ 2,460,000	—	0.6	0.6	7,240,000
一 括 価 格 (合 計)						10,980,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：一部敷地境界不明瞭、公図や登記簿数量の誤差の可能性、急傾斜地や沿岸部の自然災害リスク等により、なお市場性が劣ると判断し所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量。

第6 参考価格資料

地価調査 伊東（県）5－3

所 在：伊東市弥生町524番3

「弥生町3－4」

価 格：77,200円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：116㎡

供給処理施設：水道・都市ガス・下水

接 面 街 路：南東側が幅員10mの舗装県道に接面

位 置：伊東駅から約1.3km

用 途 指 定 等：商業地域、準防火地域、建蔽率80%、容積率400%

地 域 の 概 要：小売店舗や飲食店等が見られる商業地域

第7 附属資料

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 配置図
- 4 間取図

以 上

静岡県伊東市竹の内2丁目 付近



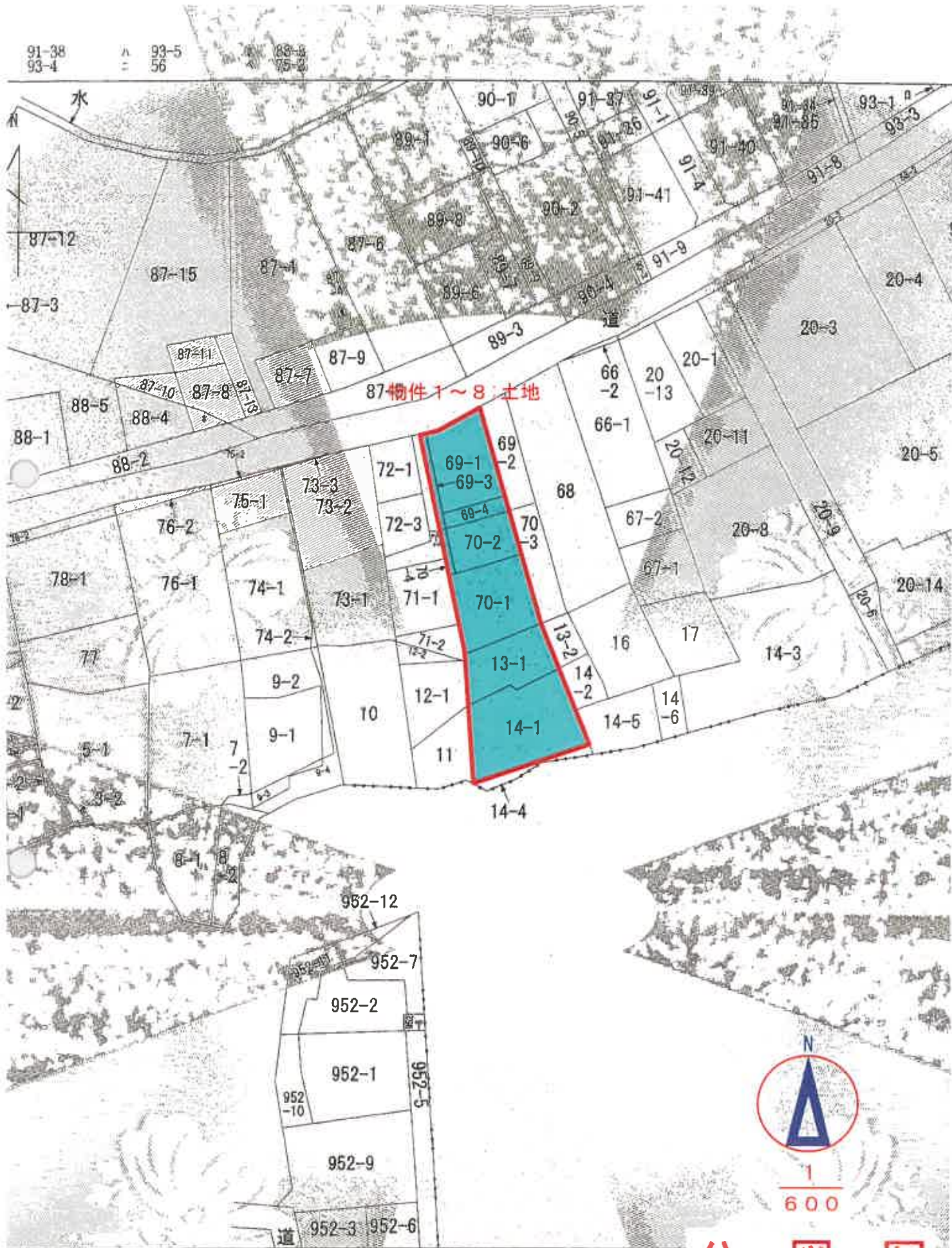
1 : 10,000 相当

(C)2024 MAPPLE, Inc.

所在位置略図

（スーパーマッブル・デジタルより作製）

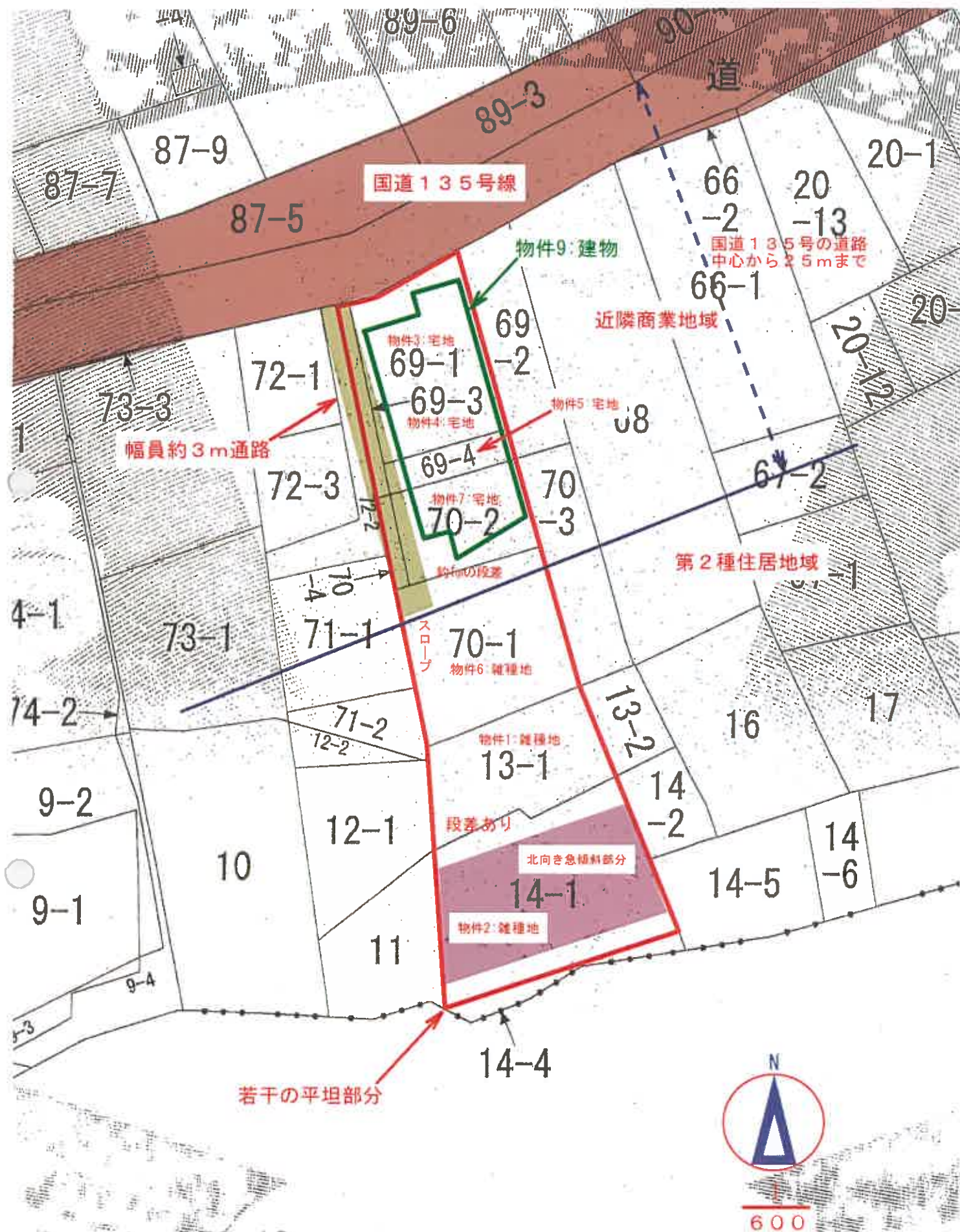
印刷中心は 地図使用承認 マッブル第6-165号



この図面は、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、これに代わって、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(旧土地台帳附属地図)

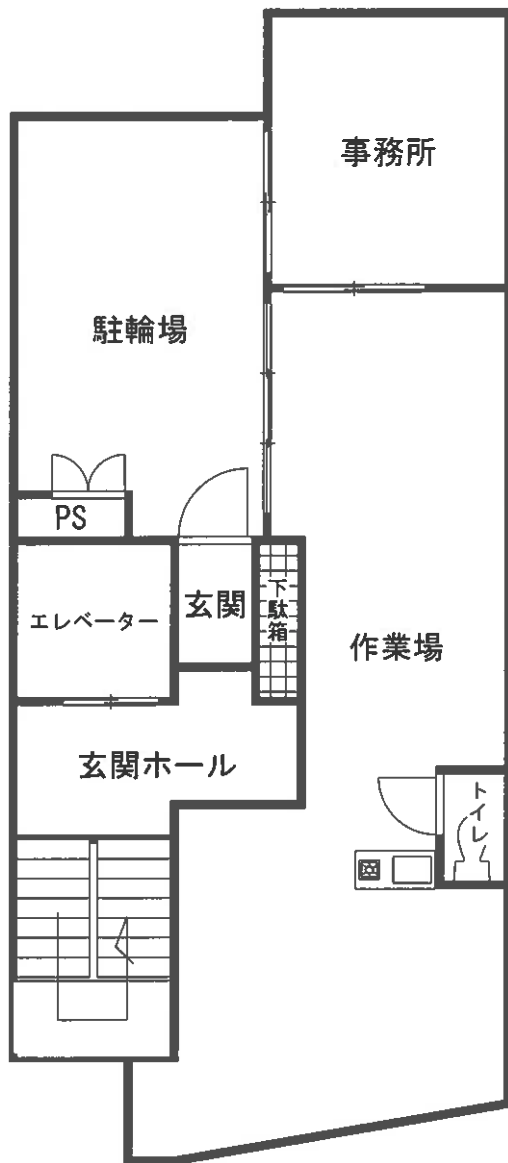
昭和 1



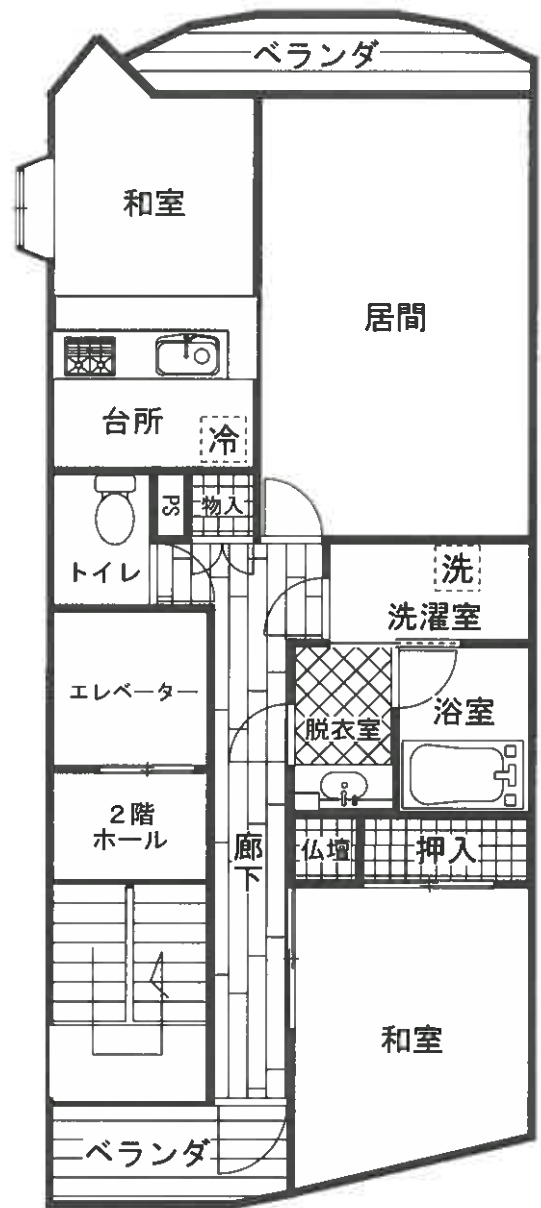
配置図

(公図より作製 原図を200%拡大)

物件 9



(1 階)

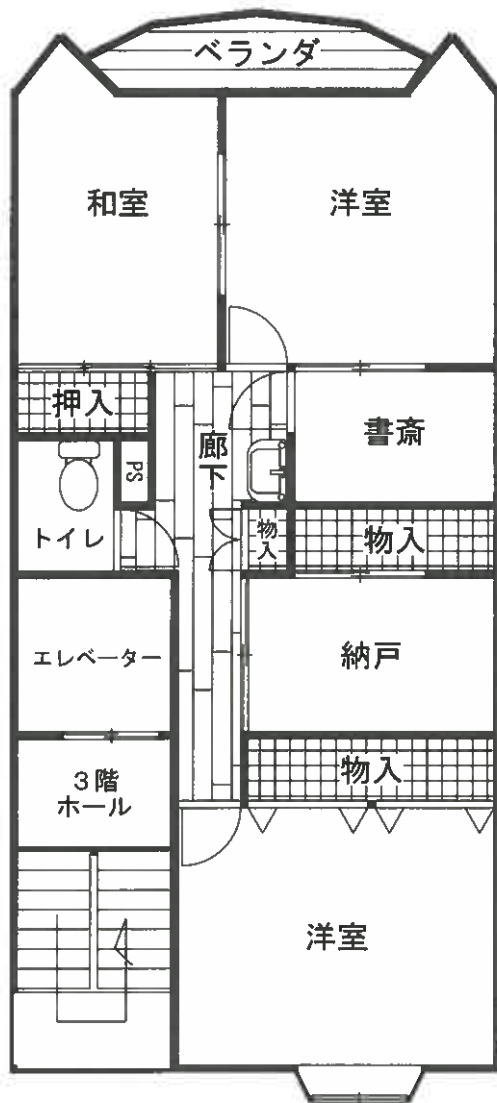


(2 階)

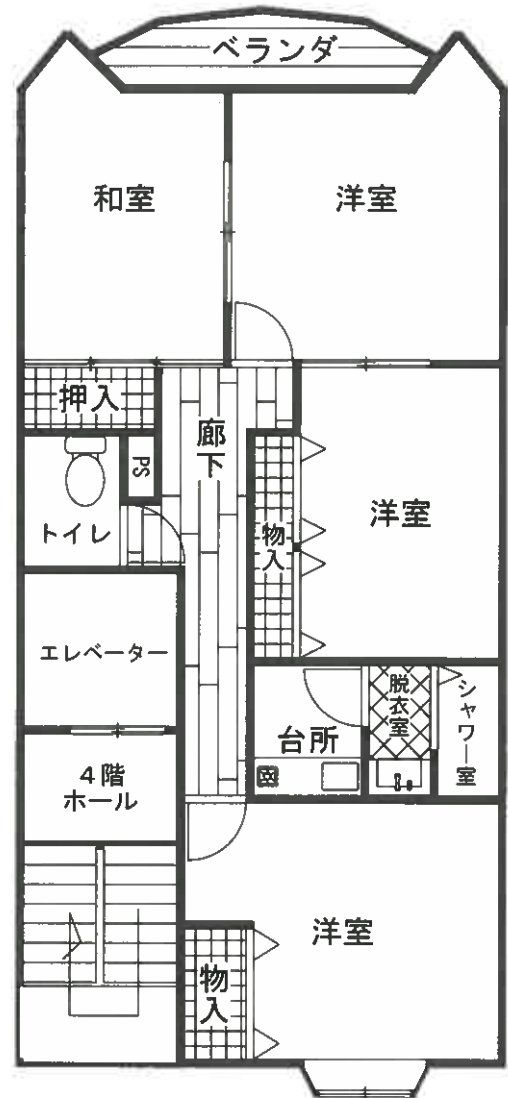
間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

物件 9



(3 階)



(4 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)