

## 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 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 12 月 3 日 午前 8 時 30 分から<br>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<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場                                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                           | 日 時 令和 8 年 1 月 7 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部                                                                                                    |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                         | 令和 7 年 12 月 18 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 7 年 12 月 19 日 午後 3 時 00 分まで                                                                                         |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                     | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>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<br>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。<br>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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>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） |
| 1～3  | 10,290,000<br>8,232,000 | 一括       | 2,058,000  | 89,421   | 20,864   |
| 1    | 1,150,000               |          |            |          |          |
| 2    | 90,000                  |          |            |          |          |
| 3    | 9,050,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          | </         |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 伊東市川奈字小ケ久保                                 |
|   | 地 番   | 1 2 6 9 番 3 9                              |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 6 2. 2 3 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 伊東市川奈字小ケ久保                                 |
|   | 地 番   | 1 2 6 9 番 4 3                              |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                      |
|   | 地 積   | 5 5 平方メートル                                 |
| 3 | 所 在   | 伊東市川奈字小ケ久保 1 2 6 9 番地 3 9                  |
|   | 家屋 番号 | 1 2 6 9 番 3 9                              |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 9. 6 2 平方メートル<br>2 階 5 7. 5 5 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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2】

・地役権

範 囲 全部

要役地 伊東市川奈字小ケ久保1269番41

設定日 平成23年3月26日

目 的 通行

・地役権

範 囲 全部

要役地 伊東市川奈字小ケ久保1269番40

設定日 平成23年11月22日

目 的 通行 上水道管の埋設

・地役権

範 囲 全部

要役地 伊東市川奈字小ケ久保1269番42

設定日 平成23年11月22日

目 的 通行

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

C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。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

・地番1269番49を承役地とする地役権設定登記がある。



・売却対象外の土地（地番１２６９番１）を通行のため利用している。

【物件番号２】

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 伊東市川奈字小ケ久保  
 地 番 1 2 6 9 番 3 9  
 地 目 宅地  
 地 積 1 6 2 . 2 3 平方メートル
  
- 2 所 在 伊東市川奈字小ケ久保  
 地 番 1 2 6 9 番 4 3  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 5 5 平方メートル
  
- 3 所 在 伊東市川奈字小ケ久保 1 2 6 9 番地 3 9  
 家屋 番号 1 2 6 9 番 3 9  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレートぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル  
           2 階 5 7 . 5 5 平方メートル



令和7年(ヌ)第19号  
令和7年6月4日受理  
令和7年7月7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   | 伊東市川奈字小ケ久保                                 |
|   | 地 番   | 1 2 6 9 番 3 9                              |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 6 2. 2 3 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 伊東市川奈字小ケ久保                                 |
|   | 地 番   | 1 2 6 9 番 4 3                              |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                      |
|   | 地 積   | 5 5 平方メートル                                 |
| 3 | 所 在   | 伊東市川奈字小ケ久保 1 2 6 9 番地 3 9                  |
|   | 家屋 番号 | 1 2 6 9 番 3 9                              |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 9. 6 2 平方メートル<br>2 階 5 7. 5 5 平方メートル |



( 2 枚目)

(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2                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件2) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 )<br><input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> |  |  |  |  |
| 形状            | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                 |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>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 (「その他の事項」参照)。<br><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                                              |  |  |  |  |
| その他の事項        | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日 ]                                                                                                                                |  |  |  |  |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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     | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

| 占有者及び占有権原 (物件3関係)                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     | ■全部 □                                     |  |
| 占有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     | □債務者 ■C                                   |  |
| 占有状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     | □敷地 □駐車場 □<br>■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □          |  |
| ■関係人(■C(占有者))の陳述/□提示文書( )の要旨                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |                                           |  |
| 占有権原                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     | □賃借権 ■使用借権 □                              |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |     | 平成30年10月29日(前所有者亡B相続開始時)                  |  |
| 最初の                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 契約日 | 年 月 日                                     |  |
| 契約等                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 期間  | 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間<br>□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  | 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間<br>□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 金 円(毎 限り 分支払)<br>□前払( 分 円)<br>□相殺( 分 円) |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |     | □ない □ある(□敷金 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             |  |
| <p>Cは前所有者亡Bの妻であるが、同人の陳述から、Bが本件建物取得以降は同居の家族として本件建物に居住しており、亡Bの相続開始以降、現在に至るまで子2名と共に本件建物に無償で居住している事がうかがえる。そもそも亡Bの妻で占有補助者であったCに契約、取り決め等は存在せず、賃料等の金銭の授受もないことから、亡Bの妻で占有補助者であったCの現在の占有権限は、元夫婦間における黙示の使用借権であると思料する(Aへの本件土地建物の所有権移転登記は債権者代位によるもので、日本にいないAがそのことを知る術はなく、Cも本調査までAが所有者であったことは不知であったと述べていることから、このように思料する)。</p> |     |                                           |  |

(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

### 土地について

- 1 物件1の土地の北西側角付近に、簡易物置が存在する。
- 2 物件1の土地を要役地とする地役権登記（目的 通行、上水道管の埋設）が、目的外土地（地番1269番49）に設定されている。
- 3 物件2の土地は、西側で市道上小ケ久保2号線に、東側で私道（地番1269番1）にそれぞれ接道している。
- 4 物件2の土地に、要役地を目的外土地3筆（地番1269番41（目的 通行）、1269番40（目的 通行、上水道管の埋設）、1269番42（目的 通行））とする地役権登記が設定されている。
- 5 物件2の土地は、目的外土地（地番1269番49）と一体となり公衆用道路として利用されており、土地間の境界は判然としない。

### 建物について

- 1 本件建物には、太陽光発電パネルが設置（本件建物と付合し、容易に取外しはできない物と思われる。）されている。
- 2 本件建物は、オール電化住宅である。
- 3 本件建物内で、犬を飼っている。

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

| 関係人の陳述等                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)        | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>■ C<br/>(本件建物占有者)</p> | <p>1 私は亡Bの妻で、本件建物をBが取得して以降、家族として同居していて、B死亡後も子供2人と一緒に本件建物に住み続けています。住むにあたって、賃料等の金銭は支払った事はありません。</p> <p>2 本件建物の2階の一室で、私が学習塾を運営しています。</p> <p>3 私達家族に対するBからの所有権移転登記が、裁判で取り消されたことは知りません。弁護士から何等の説明もありません。執行官から聞いて初めて知りました。</p> <p>4 現在所有者とされているAは、私の弟で今日本にはいません。BとAの養子縁組をしようと思って手続きをしましたが、縁組はできないと役場で言われ、そのままできていないと思っていました。本件土地建物の登記がAになっていたことは、執行官から聞くまで知りませんでした。</p> <p>5 本件建物は、設備等の修繕は何か所かしましたが、増改築はしていません。また、7、8年前に雨漏りがありましたが修繕し、現在、損傷したり不具合がある所はありません。</p> <p>6 本件建物には、太陽光発電パネルがありますが、これは、建物を購入して3、4年経過後位に、私がローンを組んで設置した物で、現在そのローンは完済しています。</p> <p>7 本件建物内で、6年位前から犬を1匹飼っています。</p> <p>8 物件1の土地の駐車スペースには、私が使用している車が停車してあります。</p> <p>9 物件2の土地は、南側の道路の一部です。道路の他の土地所有者との間で、使用について取り決めや金銭の授受等はありません。</p> <p>10 隣接地との間で、境界について争い等はありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |

(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6月4日 (水)<br>: :                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 当庁執行官室          | 伊東市役所に対し、間取図交付申請<br>(郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)                      |
| 7年6月5日 (木)<br>11:29 - 11:41                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 静岡地方法務局<br>沼津支局 | 隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領                                             |
| 7年6月16日 (月)<br>10:10 - 12:08                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地           | 本件建物占有者Cと面談<br>1 事情聴取・物件特定・写真撮影<br>2 本件建物占有者に対する現況調査期日通知書<br>交付 |
| 7年6月16日 (月)<br>13:59 - 14:04                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 伊東市役所           | 接面道路調査                                                          |
| 7年7月1日 (火)<br>12:50 - 14:48                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地           | 本件建物占有者Cと面談<br>1 占有等確認、間取調査、写真撮影<br>2 評価人同行                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |                                                                 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |                                                                 |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 7月 1日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                 |                                                                 |

(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】



(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   | 所在    | 伊東市川奈字小ケ久保 |  |           |           | 地番 | 1269番39  |      |    |           |
| 出力縮   | 1/600 | 精度区分       |  | 座標系番号又は記号 |           | 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7年4月18日

静岡地方法務局

請求番号：17-1

登記官

(1/1)

( 8 枚目)

登記年月日：平成22年10月21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。  
 (静岡地方方法務局自然地震所管内)  
 令和7年6月5日 静岡地方方法務局沼津支局

登記官

積測量図

地番 1269-35, 1269-39ないし1269-42

土地の所在 伊東市川奈字小ケ久保

座標求積表

| 地番  | (1) 1269-35 | X         | Y       | $X_{n+1}-X_n-1$ | $Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$ |
|-----|-------------|-----------|---------|-----------------|----------------------|
| 24  | -116655.345 | 57116.701 | 11.451  | 654044.373741   |                      |
| 25  | -116655.441 | 57116.551 | 1.450   | 1610.550        |                      |
| 26  | -116654.106 | 57110.308 | -1.495  | -85380.045010   |                      |
| 27  | -116654.936 | 57106.150 | -6.264  | -357712.923500  |                      |
| 28  | -116650.370 | 57102.026 | -10.307 | -588550.581882  |                      |
| 29  | -116655.243 | 57100.842 | -8.772  | -557989.428024  |                      |
| 67  | -116670.142 | 57100.733 | -2.517  | -143722.544961  |                      |
| 78  | -116667.760 | 57108.206 | 6.250   | 299823.331500   |                      |
| 64  | -116664.892 | 57119.413 | 12.415  | 709137.512395   |                      |
| 倍面積 |             |           |         | 413.433308      | m                    |
| 面積  |             |           |         | 206.7166        | m                    |
| 地積  |             |           |         | 206             | m                    |

| 地番  | 点名 | (2) 1269-39 | X         | Y       | $X_{n+1}-X_n-1$ | $Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$ |
|-----|----|-------------|-----------|---------|-----------------|----------------------|
| 64  |    | -116664.892 | 57119.413 | 11.887  | 678978.462331   |                      |
| 78  |    | -116667.760 | 57108.206 | -17.625 | -1006649.755750 |                      |
| 79  |    | -116682.517 | 57113.259 | -11.887 | -678905.309733  |                      |
| 65  |    | -116679.647 | 57123.465 | 17.625  | 1006801.070625  |                      |
| 倍面積 |    |             |           |         | 324.467473      |                      |
| 面積  |    |             |           |         | 162.2337        |                      |
| 地積  |    |             |           |         | 162             |                      |

| 地番  | 点名 | (3) 1269-40 | X         | Y       | $X_{n+1}-X_n-1$ | $Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$ |
|-----|----|-------------|-----------|---------|-----------------|----------------------|
| 66  |    | -116693.795 | 57124.604 | 10.937  | 624771.793848   | m                    |
| 76  |    | -116687.044 | 57113.051 | -17.364 | -991711.017564  | m                    |
| 77  |    | -116701.158 | 57116.927 | -10.937 | -624687.830599  | m                    |
| 32  |    | -116697.981 | 57128.500 | 17.364  | 991979.274000   | m                    |
| 倍面積 |    |             |           |         | 352.219785      | m                    |
| 面積  |    |             |           |         | 176.1098        | m                    |
| 地積  |    |             |           |         | 176             | m                    |

| 地番  | 点名 | (4) 1269-41 | X         | Y       | $X_{n+1}-X_n-1$ | $Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$ |
|-----|----|-------------|-----------|---------|-----------------|----------------------|
| 78  |    | -116667.760 | 57109.206 | 12.375  | 7086725.424250  |                      |
| 67  |    | -116670.142 | 57100.733 | -15.880 | -9066758.840040 |                      |
| 68  |    | -116663.640 | 57100.433 | -15.321 | -874835.733993  |                      |
| 71  |    | -116685.463 | 57102.704 | 1.123   | 64126.426432    |                      |
| 79  |    | -116682.517 | 57113.259 | 17.703  | 1011076.024077  |                      |
| 倍面積 |    |             |           |         |                 | 333.500726           |
| 面積  |    |             |           |         |                 | 166.7503             |
| 地積  |    |             |           |         |                 | 166                  |

01A222  
R 00000000

物件 1



|       |            |
|-------|------------|
| 測量系   | 世界測地系      |
| 投影系   | 中緯度系       |
| 測算年月日 | 平成22年10月8日 |

010A81  
AU 00000000

境界線番号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...別注, R.M...金属杭 (単位m)

作成者

申請人

1/500  
縮尺

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：平成22年11月10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。  
(静岡県地方方法務局熱海出張所管轄)  
令和7年6月5日 静岡県地方方法務局沼津支局

登記官

( 10 枚目)

積測量図

地番 1269-43, 1269-49, 1269-50

土地の所在 伊東市川奈字小ヶ久保

1A222  
0 R 図面番号

座標求積表

| 地番  | (1) 1269-43 | X         | Y      | $X_{n+1}-X_{n-1}$ | $Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$   |
|-----|-------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|
| 65  | -116679.647 | 57123.465 | -0.786 | -45470.278140     |                           |
| 70  | -116682.517 | 57113.259 | -5.816 | -332170.714344    |                           |
| 71  | -116685.463 | 57102.784 | -1.123 | -64126.426432     |                           |
| 68  | -116683.640 | 57100.433 | -2.925 | -167018.765525    |                           |
| 81  | -116688.388 | 57100.327 | 1.819  | 108575.527513     |                           |
| 82  | -116681.721 | 57124.034 | 8.741  | 498321.181184     |                           |
| 倍面積 |             |           |        |                   | 110.523268 m <sup>2</sup> |
| 面積  |             |           |        |                   | 55.2616 m <sup>2</sup>    |
| 地積  |             |           |        |                   | 55 m <sup>2</sup>         |

| 地番  | (2) 1269-49 | $X$       | $Y$    | $X_{n+1} - X_{n-1}$ | $Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$ |
|-----|-------------|-----------|--------|---------------------|---------------------------|
| 82  | -116681.721 | 57124.034 | -4.593 | -262370.688162      |                           |
| 81  | -116688.388 | 57100.327 | -8.915 | -508049.415205      |                           |
| 80  | -116690.636 | 57100.277 | -1.572 | -89761.835444       |                           |
| 73  | -116688.960 | 57102.684 | 3.592  | 205112.840928       |                           |
| 76  | -116687.044 | 57113.051 | 6.165  | 352101.959415       |                           |
| 66  | -116683.795 | 57124.604 | 5.323  | 304074.267092       |                           |
| 倍面積 |             |           |        |                     | 107.328624 m <sup>2</sup> |
| 面積  |             |           |        |                     | 53.6643 m <sup>2</sup>    |
| 地積  |             |           |        |                     | 53 m <sup>2</sup>         |

| 地番<br>点 | (3) 1269-50 |           | Y | X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> | Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) |
|---------|-------------|-----------|---|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|         | X           |           |   |                                     |                                                       |
| 73      | -116688.980 | 57102.684 |   | 1.504                               | 85882.438736                                          |
| 80      | -116690.636 | 57100.277 |   | -2.180                              | -124478.003850                                        |
| 69      | -116692.140 | 57100.244 |   | 0.678                               | 38598.764844                                          |
| 倍面積     |             |           |   |                                     | 3.537820 m <sup>2</sup>                               |
| 面積      |             |           |   |                                     | 1.7689 m <sup>2</sup>                                 |
| 地積      |             |           |   |                                     | 1.79 m <sup>2</sup>                                   |

基本三角点等座標一覧表

| 座標別 | 点名    | X           | Y         |
|-----|-------|-------------|-----------|
| 四角点 | 10A91 | -116663.062 | 57061.126 |
| 四角点 | 1A222 | -116639.060 | 57142.804 |



物件 2



|       |            |
|-------|------------|
| 開地系   | 世界測地系      |
| 座標系   | 中緯度系       |
| 起算年月日 | 平成22年11月8日 |

10A91  
0 R 図面番号

境界線記号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測ミ, RM...金鋼線 (単位m)

1/500  
縮尺

申請人

作成者

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。

(静岡県地方務局熱海出張所管轄)

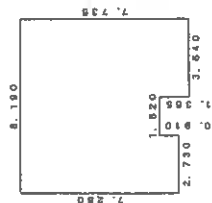
建 物 図 面

家 屋 番 号  
1 2 6 9 番 3 9

建物の所在  
伊東市川奈字小ヶ久保1269番地39

各 階 平 面 図

1階

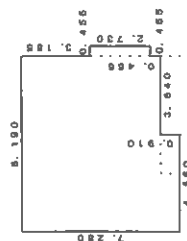


求積表

|       |   |       |   |         |
|-------|---|-------|---|---------|
| 8.180 | X | 6.370 | = | 52.1703 |
| 3.640 | X | 1.365 | = | 4.9686  |
| 2.730 | X | 0.910 | = | 2.4843  |
| 計     |   |       |   | 59.6232 |

床面積 59.62 m<sup>2</sup>

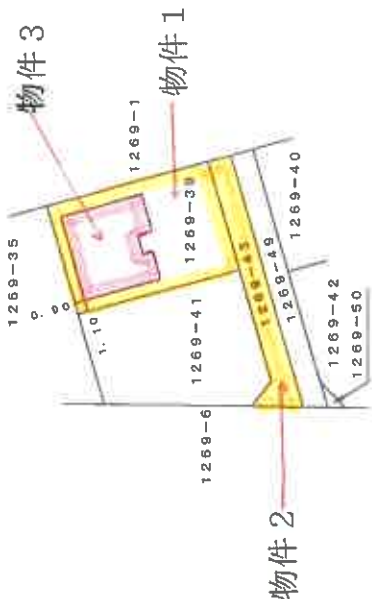
2階



求積表

|       |   |       |   |         |
|-------|---|-------|---|---------|
| 8.190 | × | 3.185 | = | 26.0852 |
| 8.645 | × | 2.730 | = | 23.6009 |
| 8.190 | × | 0.455 | = | 3.7265  |
| 4.550 | × | 0.910 | = | 4.1405  |
| 計     |   |       |   | 57.5531 |

床面積 57.55 m<sup>2</sup>



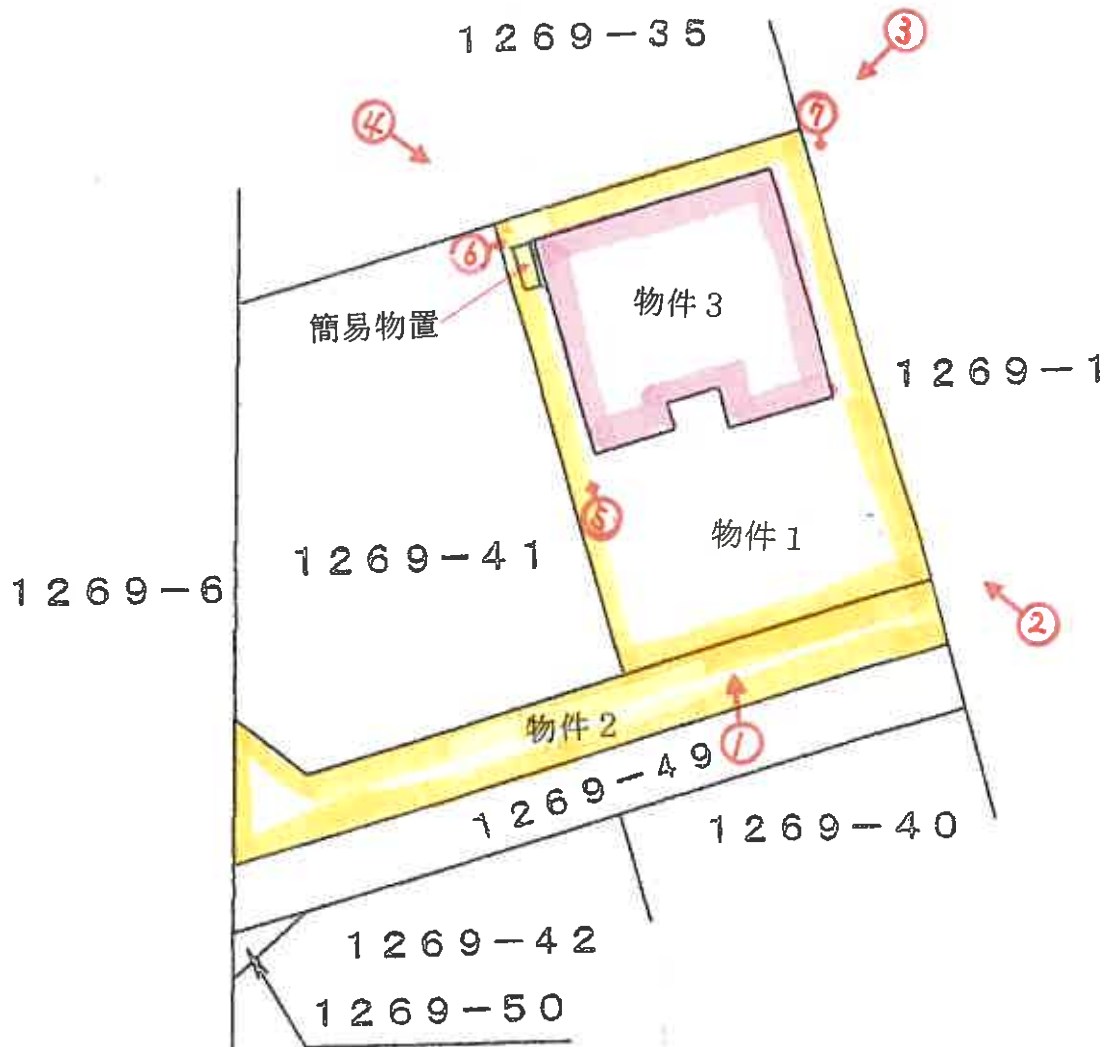
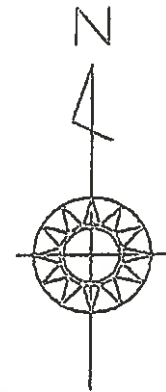
作成者

尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

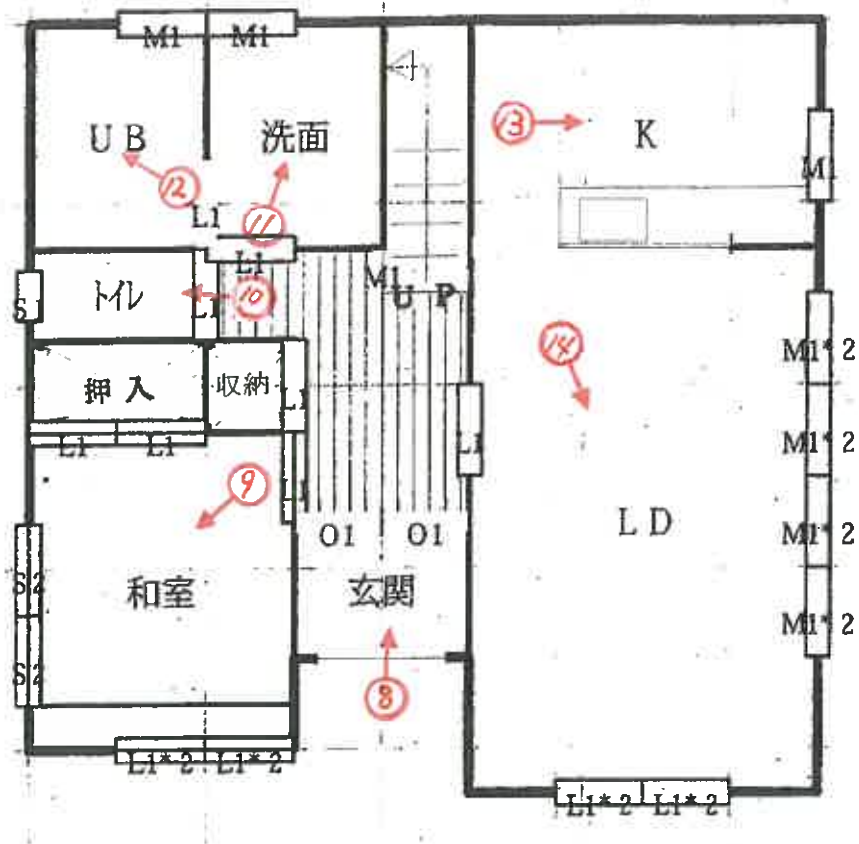
# 建物配置図 (概 略)



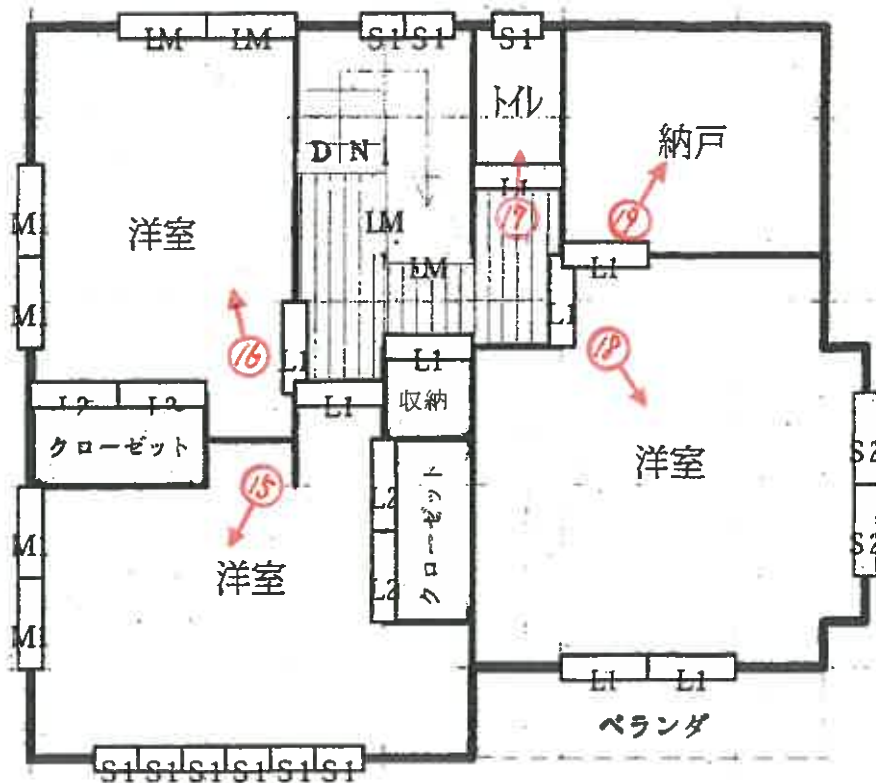
♂写真撮影方向

# 間取図

1階



2階



♂写真撮影方向

写真 1



写真 2



写真3



写真4



簡易物置

(15枚目)

写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



( 1 8 枚目 )

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19



(23枚目)

令和7年（ヌ）第19号  
令和7年7月1日 現地調査  
令和7年7月28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 伊東市川奈字小ヶ久保  
 地 番 1 2 6 9 番 3 9  
 地 目 宅地  
 地 積 1 6 2 . 2 3 平方メートル
  
- 2 所 在 伊東市川奈字小ヶ久保  
 地 番 1 2 6 9 番 4 3  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 5 5 平方メートル
  
- 3 所 在 伊東市川奈字小ヶ久保 1 2 6 9 番地 3 9  
 家屋 番号 1 2 6 9 番 3 9  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレートぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル  
           2 階 5 7 . 5 5 平方メートル



## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 10,290,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 1,150,000 円 |
| 物件2（土地）       | 金 90,000 円    |
| 物件3（建物）       | 金 9,050,000 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。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件3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3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 |     |
| 3                                                          | 物件目録記載のとおり |     |
| 特 記 事 項                                                    |            |     |
| <p>・物件1の土地の上に物件3の建物が存する。物件2土地は所有者のほか近隣住民等が道路として利用している。</p> |            |     |

※ 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）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                     |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | 伊豆急行線「川奈」駅の概ね南方・直線距離約500m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                               |                                                                                                     |
| 付近の状況                                    | 伊東市川奈の、蚕食的に開発が進んだ住宅地域。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<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                         | 非線引都市計画区域<br>指定無<br>60%<br>200%<br>宅地造成等規制法<br>国立公園・第3種特別地域                                         |
| 画地の状況                                    | 地積<br>形状<br>地勢<br>接道状況<br>その他                                                                                                                                                                                          | 物件1:162.23㎡ 物件2:55㎡<br>物件1:長方形 物件2:帯状地<br>概ね平坦。<br>建物及び敷地部分(物件1、3)から物件2土地を介して西側市道に接道している。<br>特記事項参照 |
| 接面道路の状況                                  | 西側、幅員約6m舗装市道(建築基準法上の道路)。                                                                                                                                                                                               |                                                                                                     |
| 土地の利用状況                                  | 現況利用<br>物件1:物件3の建物敷地として利用されている。<br>物件2:隣地(1269番49)と共に道路として利用されている。<br>当該隣地との境界は判然としない。<br>目的外建物の有無・・・なし<br>その他・・・特になし                                                                                                  |                                                                                                     |
| 供給処理施設                                   | 上水道 あり(本管から私設共有管による引込)<br>ガス配管 なし<br>下水道 なし<br><br>(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                                     | 「地役権について」<br>物件1土地を要役地とする地役権登記(目的、通行・上水道管の埋設)が目的外土地(地番1269番49)に設定されている。<br>物件2土地に、要役地を目的外土地3筆(地番1269番41(目                                                                                                              |                                                                                                     |

|         |                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>的・通行)、1269 番 40 (目的・通行、上水道管の埋設)、1269 番 42 (目的・通行) とする地役権登記が設定されている。</p> <p>「道路の詳細について」<br/>         物件 2 土地及び隣地 (地番 1269 番 49) はアスファルト舗装された幅員約 4.6m の道路となっているが建築基準法上の道路ではない。通行等に当たって金銭の授受は無い。<br/>         東側の未舗装道路は建築基準法上の道路ではない。</p> |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                         |                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                                                                                                   |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）：平成23年9月5日新築<br>経 過 年 数：約14年<br>経済的残存耐用年数：約21年                                                                                                                                                                |
| 仕 様                     | 構 造：木造2階建<br>屋 根：スレートぶき<br>外 壁：サイディング<br>内 壁：クロス類等<br>天 井：クロス類、合板等<br>床：フローリング、畳等<br>設 備：電気、給排水、衛生<br>その他：オール電化、ソーラーパネル、ヒートポンプ給湯機                                                                                        |
| 床面積（現況）                 | 概ね登記のとおり                                                                                                                                                                                                                 |
| 現 況 用 途 等               | 現況用途：居宅。<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                                                                                                                                |
| 品 等                     | 概ね普通。                                                                                                                                                                                                                    |
| 保 守 管 理 の<br>状 態        | 2階南西の洋室の壁に損傷あり。<br>その他は概ね普通。                                                                                                                                                                                             |
| 建 物 の 利 用<br>状 況        | その他の者Cが居宅として占有使用している。なお、2階の一室（南東角の洋室）を使いCが学習塾を経営している。<br><br>※ 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                 | 太陽光パネルは建物購入後3、4年後に設置した。ローンは完済済とのことである。<br><br>「建物の占有状況、占有権原について」<br>占有者Cは前所有者亡Bの妻である。亡Bが建物取得以降、家族として子らと居住しており、亡Bの死去以降も現在に至るまで無償で居住しているものとみられる。以上の状況からCの占有権原は使用借権と考えられる。同占有権原は本件買受人に対抗できないものと考えられる。詳細については執行官の現況調査報告書を参照。 |

## 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、対象物件は戸建住宅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（土地）

物件1、2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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 26,700               | 0.98            | 162.23          | 0.9       | 3,820,000                 |
| 2        | 26,700               | 0.1             | 55              | —         | 150,000                   |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 伊東（県）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $41,400 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/102 \times 100/151 \div 26,700 \text{ 円/㎡}$

◇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

◇地 域 格 差：基準地は交通接近、環境、行政的条件が優れる。

イ 個 別 格 差：物件1：日照通風、接道状況等を考慮した。

物件2：地役権が設定された道路部分であることを考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1について建物と敷地の状態等を考慮した。物件2は地役権が設定された道路部分であり建付減価は無いものと判断した。

② 物件3（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額を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 3        | 250,000             | 117.17             | 0.45     | 13,180,000              |

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 14 年、経済的残存耐用年数 21 年、観察減価 25%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝21 年÷（21 年＋14 年） × （1－0.25） ≒ 0.45

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ = ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|----------------------------|
| 1        | 3,820,000         | 0.5           | 法定地上権 | 1,910,000                  |

イ 土地利用権等割合：物件1について法定地上権が成立するものと判定し、その割合を50%と査定した。物件2は地役権が設定された通路部分であり建物の敷地ではなく法定地上権は成立しないものと判断した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号      | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②<br>エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ) ×ウ<br>×エ×オ |
|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------------------|
| 1             | 3,820,000                            | － 1,910,000                           |                 | －              | 0.6             | 1,150,000                      |
| 2             | 150,000                              | －                                     |                 | －              | 0.6             | 90,000                         |
| 3             | 13,180,000                           | ＋ 1,910,000                           | －               | －              | 0.6             | 9,050,000                      |
| 一 括 価 格 (合 計) |                                      |                                       |                 |                |                 | 10,290,000                     |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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 伊東（県）－2

所 在：伊東市川奈字奥水無田 1183 番 159 外

価 格：41,400円／㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：235㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東6m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）

国立公園・普通

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

## 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

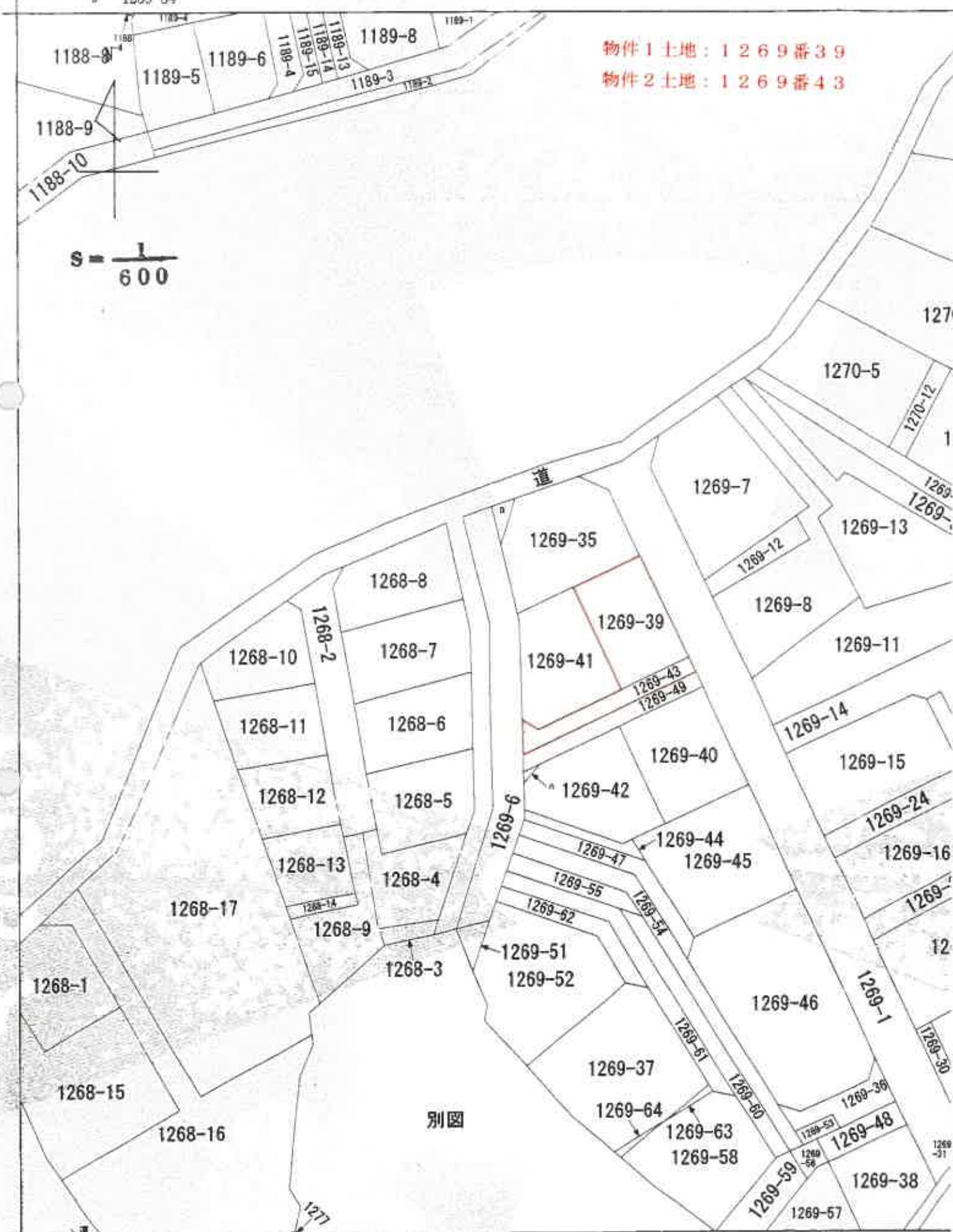
# 公図写

1269-26 1269-50  
1269-34

物件1土地：1269番39

物件2土地：1269番43

$$S = \frac{1}{600}$$



別図

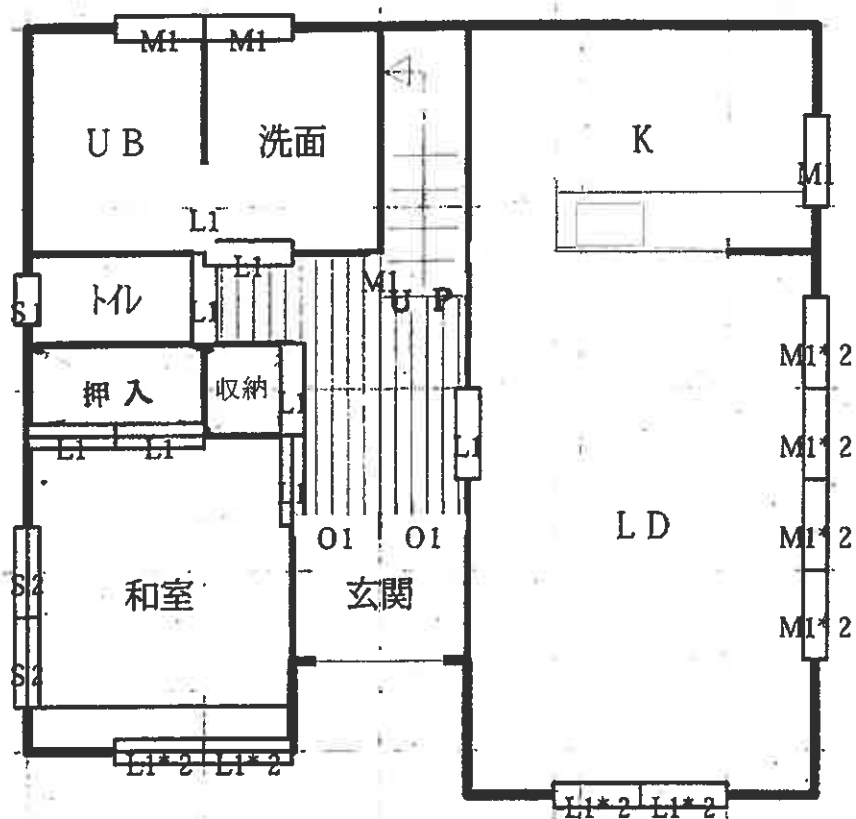
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

# 建物配置図



問取図

1階



**2階**

