

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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
I～6	19,250,000 15,400,000	一括	3,850,000	278,344	0
1	550,000				
2	2,300,000				
3	490,000				
4	6,740,000				
5	8,720,000				
6	450,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 賀茂郡河津町湯ケ野字湯ノ上
 地 番 1 4 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 2. 5 7 平方メートル
- 2 所 在 賀茂郡河津町湯ケ野字湯ノ上
 地 番 1 4 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5 1 1. 4 3 平方メートル
- 3 所 在 賀茂郡河津町湯ケ野字湯ノ上
 地 番 1 4 5 番
 地 目 宅地
 地 積 1 0 9. 0 9 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡河津町湯ケ野字湯ノ上 1 4 2 番地 3
 構 造 鉄骨・木造合金メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 0 1. 9 5 平方メートル
 2 階 1 5 6. 4 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯ケ野 1 4 2 番 3 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 2階部分 152.05平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡河津町湯ケ野字湯ノ上 142番地3

構 造 鉄骨・木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 201.95平方メートル
2階 156.43平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯ケ野 142番3の1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 196.66平方メートル

6 所 在 賀茂郡河津町湯ケ野字湯ノ上 145番地

家屋 番号 145番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 53.41平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月24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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4～6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号84番）の登記が存在する。

《 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 賀茂郡河津町湯ケ野字湯ノ上
 地 番 1 4 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 2. 5 7 平方メートル
- 2 所 在 賀茂郡河津町湯ケ野字湯ノ上
 地 番 1 4 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5 1 1. 4 3 平方メートル
- 3 所 在 賀茂郡河津町湯ケ野字湯ノ上
 地 番 1 4 5 番
 地 目 宅地
 地 積 1 0 9. 0 9 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡河津町湯ケ野字湯ノ上 1 4 2 番地 3
 構 造 鉄骨・木造合金メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 0 1. 9 5 平方メートル
 2 階 1 5 6. 4 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯ケ野 1 4 2 番 3 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 2 階部分 152.05 平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡河津町湯ケ野字湯ノ上 142 番地3

構 造 鉄骨・木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1 階 201.95 平方メートル
2 階 156.43 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯ケ野 142 番3の1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1 階部分 196.66 平方メートル

6 所 在 賀茂郡河津町湯ケ野字湯ノ上 145 番地

家屋 番号 145 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 53.41 平方メートル



令和7年（ケ）第30号

令和7年 5月 9日受理

令和7年 6月 12日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件1～6)

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 谷 津 幸 則

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 賀茂郡河津町湯ヶ野字湯ノ上 |
| | 地 番 | 1 4 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 賀茂郡河津町湯ヶ野字湯ノ上 |
| | 地 番 | 1 4 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 1. 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 賀茂郡河津町湯ヶ野字湯ノ上 |
| | 地 番 | 1 4 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9. 0 9 平方メートル |

4 (一棟の建物の表示)

所 在	賀茂郡河津町湯ヶ野字湯ノ上 1 4 2 番地 3
構 造	鉄骨・木造合金メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 2 0 1. 9 5 平方メートル 2 階 1 5 6. 4 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	湯ヶ野 1 4 2 番 3 の 2
種 類	居宅
構 造	木造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 2階部分 152.05平方メートル

5（一棟の建物の表示）

所 在 賀茂郡河津町湯ヶ野字湯ノ上 142番地3

構 造 鉄骨・木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 201.95平方メートル
2階 156.43平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 湯ヶ野 142番3の1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 196.66平方メートル

6 所 在 賀茂郡河津町湯ヶ野字湯ノ上 145番地

家屋 番号 145番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 53.41平方メートル

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		(住居表示未実施)					
土地		物件1～3					
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 原野(物件)						
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置図1、2のとおり ☐						
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記及び4枚目記載の建物を所有し、一棟の建物の敷地及び戸建ての建物敷地として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり						
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)						
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり						
建物		物件4					
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物)。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：						
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：		
{	種類： 構造： 床面積：						
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり						
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)						
その他の事項	「その他の事項」のとおり						
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td style="padding-left: 10px;"> 支部 令和 年 月 日 </td> <td style="padding-left: 10px;"> 令和 年()第 号 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年 月 日	令和 年()第 号
[	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年 月 日	令和 年()第 号				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置図1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

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)		
建 物	物件5		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) 。 ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある - ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を空き店舗として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建 物	物件6		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) 。 ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある - ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	なし		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置図1、2のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 本調査に当たって、所有者Aと面談することはできなかった。物件4～6の建物の占有状況等については、債務者担当弁護士や近隣住民の陳述、物件4～6の建物内に存在したAないし債務者宛の書類、現場の状況等を総合考慮して3～5枚目のとおりと思料した。物件5の建物については、従前債務者が店舗として使用していたところ、店舗の廃業により、現在はAが空き店舗として占有しているものと思料した。なお、いずれの物件も第三者が占有している徴表は見受けられなかった。
- 2 物件1・2の土地は一体利用されている。物件2・3の土地は高低差があるが、両土地間に橋が2本架けられており（写真5、6参照）、その結果、物件1～3の土地は一体利用されている。
- 3 物件1及び物件2の土地はその南西側を幅員約12mの国道414号線（建築基準法上の道路）に、物件2及び物件3の土地はその東側を幅員約4.5mの舗装町道湯ケ野湯ノ上線（建築基準法上の道路）に各接面している。物件2の土地の南東側通路（公図の地番142-5・7・9の土地付近）は、建築基準法上の道路に該当しない。
- 4 物件1の土地には、次の現存しない建物の登記が存する。
- 所 在 賀茂郡河津町湯ケ野142番地1
- 家屋番号 84番
- 種 類 店舗
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床面積 1階 59.50㎡ 2階 33.05㎡
- 所 有 者 B
- 5 物件1の土地の西側河川は一部が暗渠となっており、暗渠部分が物件1の土地と一体利用されている可能性がある。河津町建設課によると、河川占用許可の該当はないとのことである。
- 6 物件1の土地上に冷蔵庫2台が、物件2の土地上に簡易物置2台、電柱、物件5の建物の店舗看板が、物件1・2の土地の境界付近にカーポート及び所有者名義（登録事項証明書上所有権留保付き）の普通自動車が、物件3の土地上にカーポートが、各存在する。
- 7 物件4の建物（一棟の建物2階部分）に出入りするためには、物件2の土地上の外階段を使用するか、物件3の土地を通った上で、物件2・3の土地間に架けられている橋を渡る必要がある。物件4・5の建物間を屋内で行き来することはできない。
- 8 物件4、5の一棟の建物には太陽光発電設備が設置されている。同設備は物件4の建物用のものと思料されたが、詳細は不明である。
- 9 物件5の建物の店舗入口付近に簡易な仕切り壁が設けられている（写真20、22参照）。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■近隣住民	1 現在、Aは本物件には住んでいないと思います。
■債務者の担当弁護士	1 別件で債務者会社の依頼を受けている弁護士です。 2 物件4、6の建物は住居として、物件5の建物は店舗として、Aないし債務者会社が使用していましたが、現在、債務者会社は廃業しており、Aは本物件には居住していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

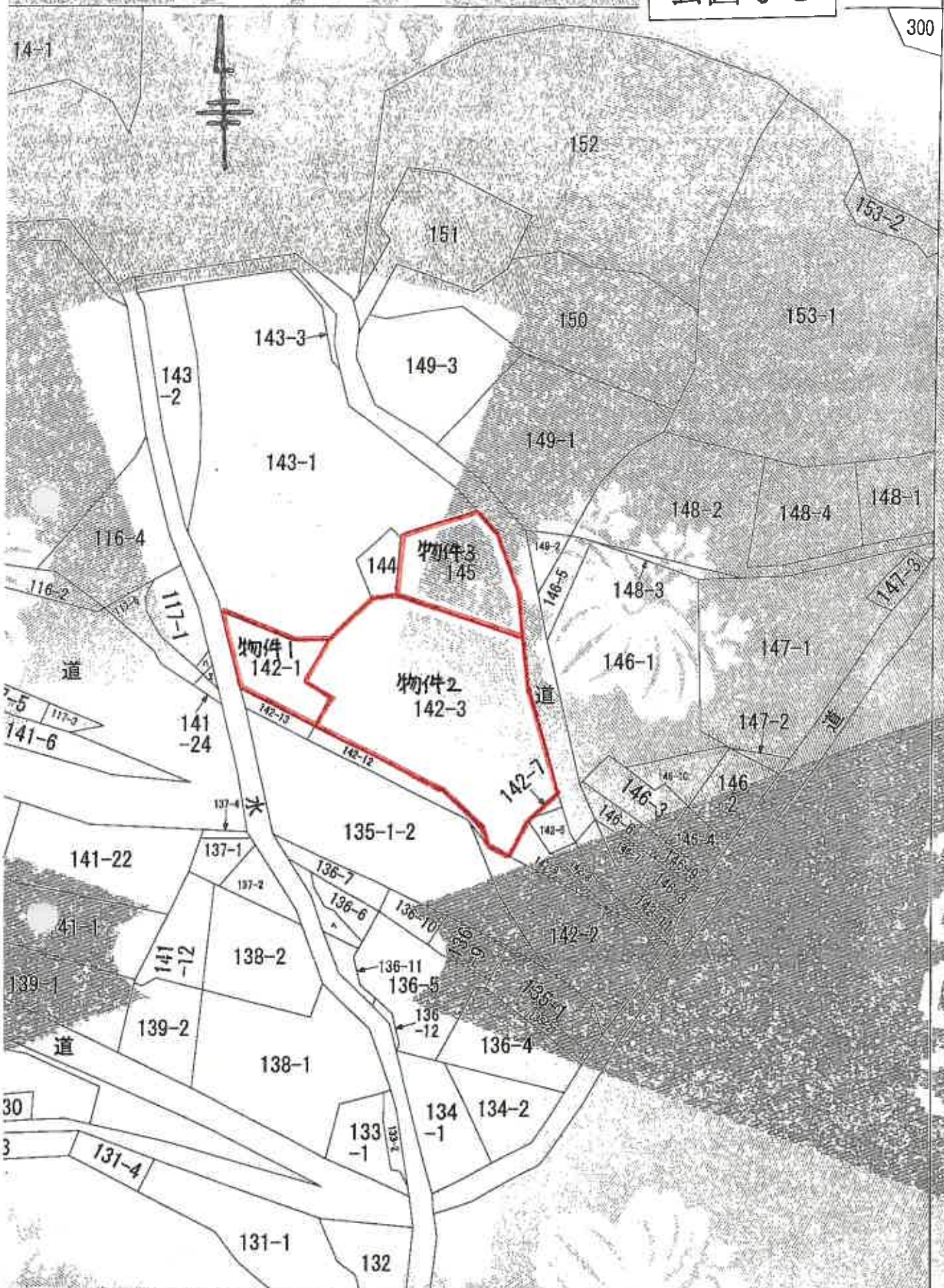
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月 9日 (金) :-:	執行官室	河津町役場に対し、本件建物間取図取寄せ申請・物件5につき受領
7年 5月22日 (木) 11:30-11:50	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(142-12外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・物件1・2受領、物件3備付なし 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・建物登記事項証明書受領
7年 5月23日 (金) 13:00-13:25	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外観) 近隣住民から聴取
7年 5月23日 (金) 13:40-13:55	河津町役場 建設課 町民生活科	接道関係調査 (町道) 河川占用関係調査・該当なし 本件土地上の建物の公課証明書申請・受領
7年 5月23日 (金) 16:40-16:45	執行官室	債務者担当弁護士から電話聴取
7年 5月30日 (金) 10:05-10:20	沼津自動車検査登録事務所	物件2土地上駐車車両の登録事項証明書申請・受領
7年 6月 4日 (水) 14:20-15:45	物件所在地	占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年 6月 4日 目的物件はいずれも不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

128-2 141-17 141-20
136-13 141-18 141-2

公図写し

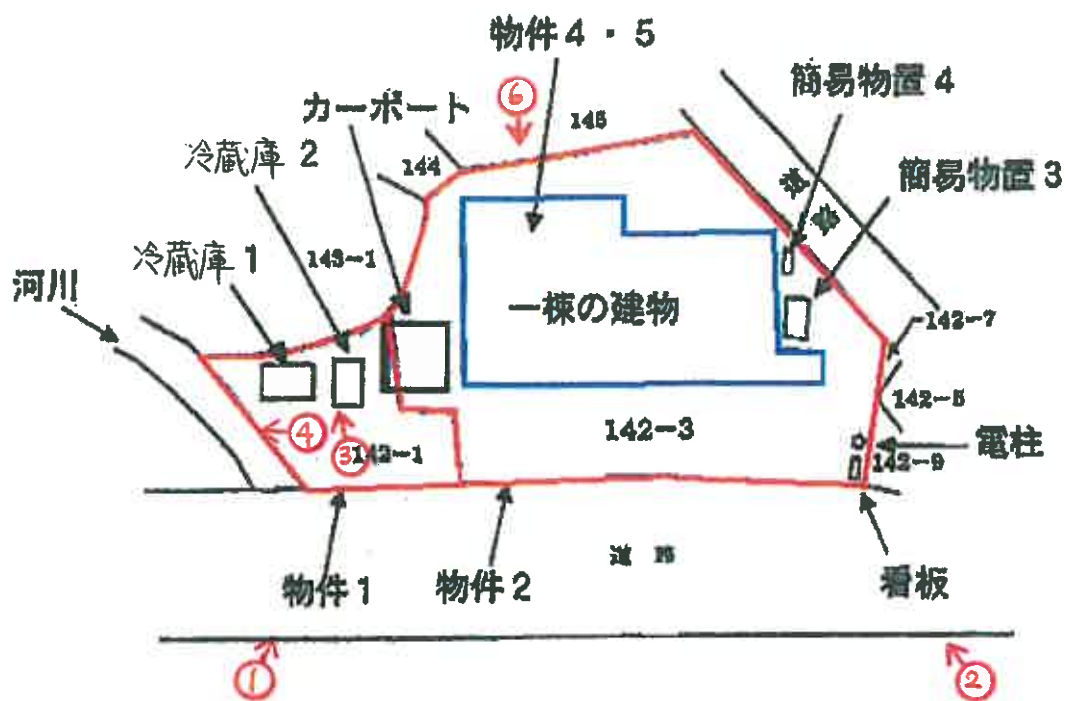
300



出力尺	1/600	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
-----	-------	-----	---------	----	----------

建物配置図 1

(一棟の建物)



↑ 写真撮影方向を示す

建物配置図 2

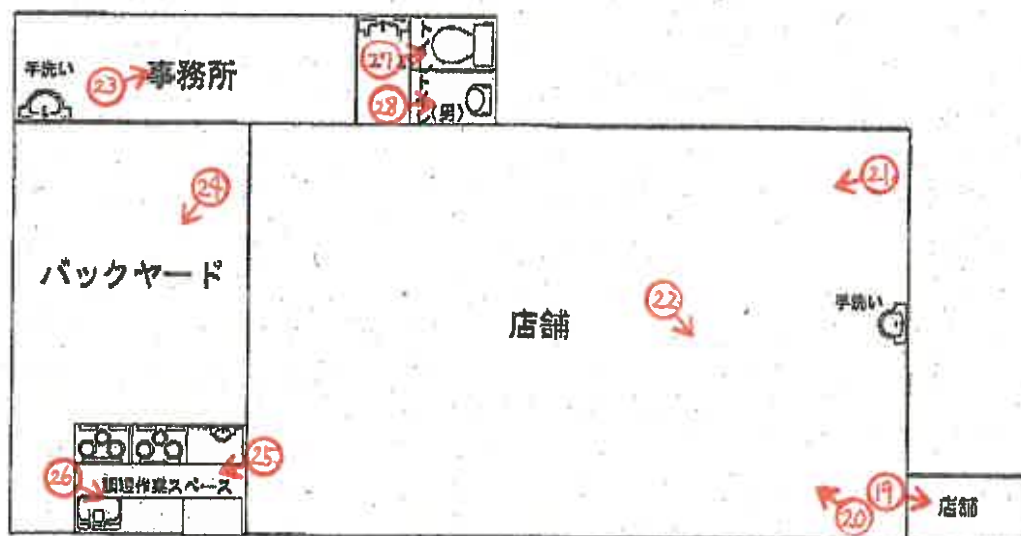


⑤ 写真撮影方向を示す

物件 4



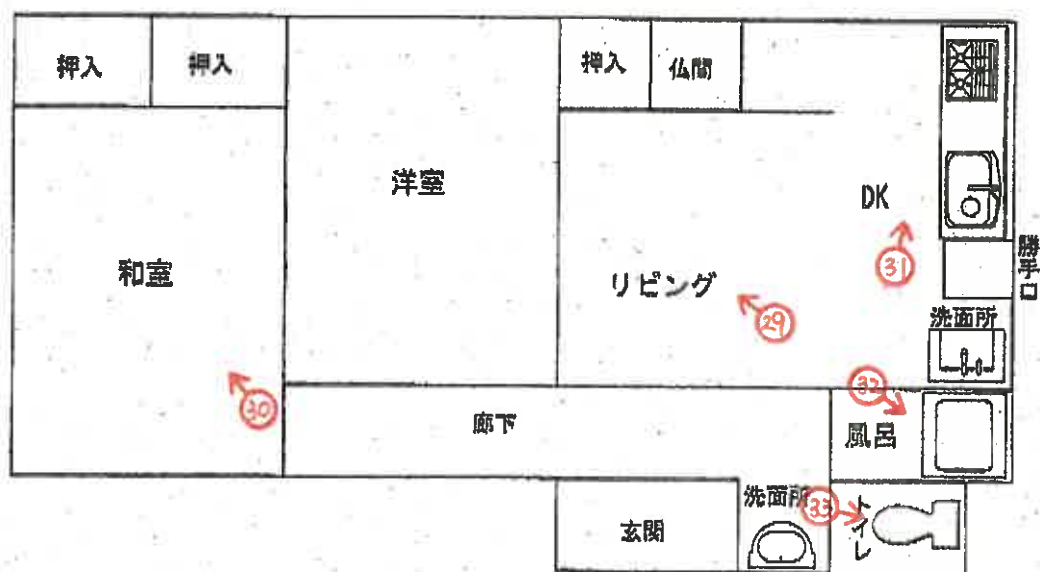
物件 5



間取図



物件 6



間取図

↑ 北
○ 押入 写真撮影方向を示す

写真 1



写真 2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真15



写真16



写真 1 7



写真 1 8



写真19



写真20



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6

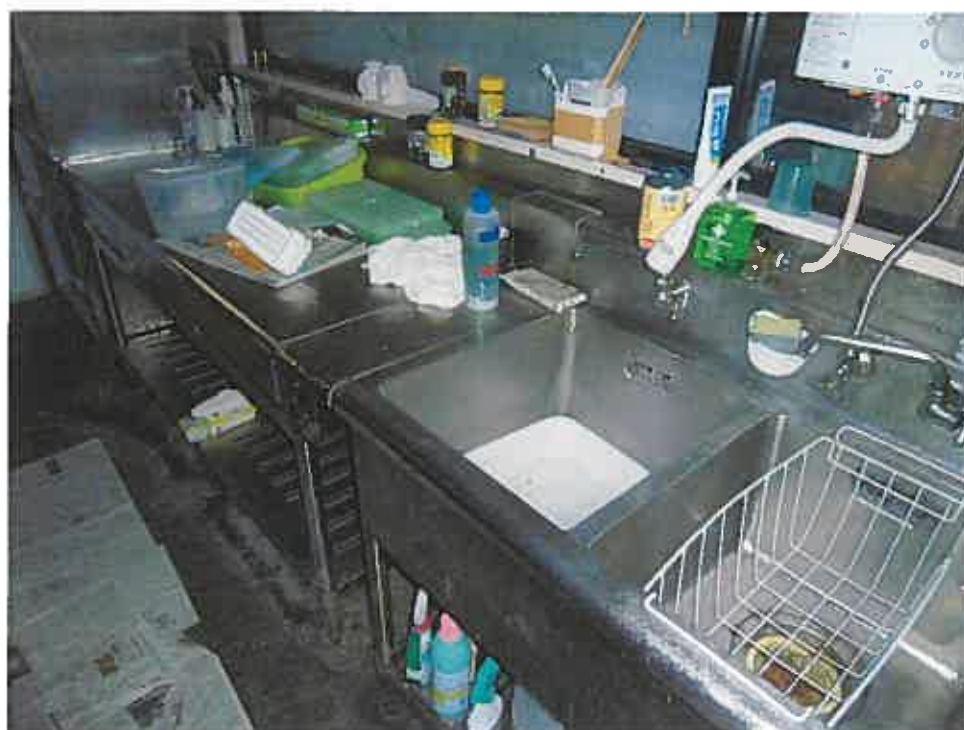


写真 2 7



写真 2 8



(26 枚目)

写真 2 9



写真 3 0



写真 3 1



写真 3 2



写真 3 3



令和7年 (ケ) 第 30号
令和7年 6月 4日 現地調査
令和7年 7月 3日 評価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書

(物件1乃至6)

評価人 不動産鑑定士

鈴木 隆 史 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 賀茂郡河津町湯ヶ野字湯ノ上 |
| | 地 番 | 1 4 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 5 7 平方メートル |
| | | |
| 2 | 所 在 | 賀茂郡河津町湯ヶ野字湯ノ上 |
| | 地 番 | 1 4 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 1. 4 3 平方メートル |
| | | |
| 3 | 所 在 | 賀茂郡河津町湯ヶ野字湯ノ上 |
| | 地 番 | 1 4 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9. 0 9 平方メートル |

4 (一棟の建物の表示)

所 在	賀茂郡河津町湯ヶ野字湯ノ上	1 4 2 番地 3
構 造	鉄骨・木造合金メッキ鋼板葺 2 階建	
床 面 積	1 階	2 0 1. 9 5 平方メートル
	2 階	1 5 6. 4 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	湯ヶ野	1 4 2 番 3 の 2
種 類	居宅	
構 造	木造 1 階建	



物 件 目 録

床 面 積 2階部分 152.05平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡河津町湯ケ野字湯ノ上 142番地3

構 造 鉄骨・木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 201.95平方メートル
2階 156.43平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯ケ野 142番3の1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 196.66平方メートル

6 所 在 賀茂郡河津町湯ケ野字湯ノ上 145番地

家屋 番号 145番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 53.41平方メートル

~~7 所 在 賀茂郡河津町湯ケ野字中尾~~

~~地 番 191番1~~

~~地 目 宅地~~

~~地 積 50.44平方メートル~~



第1 評価額

一括価格	
金 19,250,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 550,000 円
物件2 (土地)	金 2,300,000 円
物件3 (土地)	金 490,000 円
物件4 (建物)	金 6,740,000 円
物件5 (建物)	金 8,720,000 円
物件6 (建物)	金 450,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至6の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・2の土地の内訳価格は物件4・5の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4・5の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件3の土地の内訳価格は物件6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6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58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 上記評価額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1乃至3の土地は一体として利用されており、物件2の土地上に、物件4、5の建物が存し、物件3の土地上に物件6の建物が存する。 ・物件1の北側に冷蔵庫1、2が存し、物件2の東側に簡易物置1、2及び南側に電柱・看板が存する。また、物件1、2の境界付近及び物件3の土地上に各々カーポートが存する。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1乃至3）

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「河津」駅北西方約5km（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、店舗等が混在する国道沿いの地域。当該地域では、特別な変動要因もなく、当面は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 用途地域の指定はない 60% 200% 建築基準法第22条指定区域 土砂災害警戒区域、宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	743.09㎡（物件1：122.57㎡、物件2：511.43㎡、物件3：109.09㎡） 不整形地 間口約37m、奥行約30m（最大） 雛壇状の平坦地（物件3は物件1・2より約2.5m高く、南側筆界地に擁壁が設置されている。） 南西側国道とは等高に、東側町道とは等高（物件3接面部分）から約2m高く接面（物件2接面部分）する二方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側が幅員約12mの舗装国道（建築基準法上の道路） 東側が幅員約4.5mの舗装町道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2・3の土地は高低差があるが、両土地の間に橋が2本架けられており、その結果物件1～3の土地は一体利用されている。 また物件2は物件4・5の建物敷地として利用されて、物件3は物件6の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	

	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。
特 記 事 項	・ 南西側国道は4 1 4号、東側町道は湯ヶ野湯ノ上線。 ・ 南東側の現況道路部分（地番1 4 2番5（河津町所有）、1 4 2番7（河津町所有）、1 4 2番9（静岡県所有））は、町道等としての認定はなく通路（建築基準法上の道路ではない）扱いとなる。従って、本件一体地は二方路地と判断した。 ・ 西側には河津町が管理する普通河川（中山沢川）が流れ、河川の一部が暗渠となっており、物件1の土地と一体として利用されている可能性がある。 ・ その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。

3 建物の概況（物件４・５）

（１）一棟の建物の概要

建物の用途	店舗（１階部分１戸）・居宅（２階部分１戸）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日：平成１５年１２月頃 経過年数：約２２年 経済的残存耐用年数：約１３年
構造	鉄骨・木造合金メッキ鋼板葺２階建
仕様	屋根：合金メッキ鋼板 外壁：サイディング張り その他：特になし
設備等	特になし
建物の品等	使用資材及び施工：普通
管理の形態等	建物所有者が１階部分（物件５）、２階部分（物件４）を含む一棟全体を占有している。
管理の状況	普通
特記事項	・昭和５６年６月に施行された新耐震設計法に準拠して建築されている。 ・物件４・５により構成される一棟の建物で、１階は店舗、２階は居宅で、各階の内部での行き来はできないが、一棟全体で管理されている。なお、２階居宅には物件３より架けられている橋を利用して出入りする。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」

(2) 専有部分の概要 (物件4)

構 造 種 類	木造1階建 居宅
位 置	2階 主要開口部の方位：南西
床 面 積	152.05㎡ (登記面積)
間 取 り	洋室(1室)、和室(4室)等を備えた5LDK (後添間取図参照)
仕 様	内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生、エアコン その他：ベランダ
維 持 管 理 の 状 態	経年相応の劣化が見られるが、維持管理の状態は普通。
管 理 費 等	特にない
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・建物所有者が居宅として空き家の状態で占有している。 ※「詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。」
特 記 事 項	・一棟の建物の屋根に物件4の建物用と思料される太陽光発電設備が設置されているが、詳細は不明である。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」

(3) 専有部分の概要 (物件5)

構 造 種 類	鉄骨造1階建 店舗
位 置	1階 主要開口部の方位：南西
床 面 積	196.66㎡ (登記面積)
間 取 り	事務所、バックヤードを備えた店舗 (後添間取図参照)
仕 様	内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：塩化ビニールタイル等 設 備：電気、給排水、衛生、エアコン その他：特になし
維 持 管 理 の 状 態	床、内壁の一部損傷も見られるが、全体的に経年相応の劣化で、 維持管理の状態は普通。
管 理 費 等	特になし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・建物所有者が空き店舗として占有している。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」
特 記 事 項	※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」

4 建物の概況及び利用状況（物件6）

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：昭和50年9月頃 経 過 年 数：約50年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：鋼板等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：敷目張天井、ハードボード貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生、エアコン その他：特になし
床面積（現況）	ほぼ登記どおりで、登記簿延床面積は53.41㎡。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	・建物所有者が居宅として空き家の状態で占有している。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」
特 記 事 項	・昭和56年6月の新耐震設計法施行前の建築であり、耐震診断、改修等については不明の建物である。 建物は全般的に経年相応の劣化、老朽化が見られ設備も旧型化しており更新されていない。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」

第5 評価額算出の過程

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件が店舗付戸建住宅及び戸建住宅とその敷地で店舗付戸建住宅は収益性が望めないこと及び戸建住宅は収益物件ではないため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格より評価額を求めるものとする。

1 基礎となる価格

① 物件1乃至3（土地）

物件1乃至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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	23,700	0.65	122.57	0.9	1,700,000
2	23,700	0.65	511.43	0.9	7,090,000
3	23,700	0.65	109.09	0.9	1,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 河津-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

24,900 円/㎡ × 98 /100 × 100/103 × 100/100 ≒ 23,700 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：ない

イ 個 別 格 差：二方路地、規模が大きい不整形地、敷地内段差が存する等画地条件等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件4乃至6（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	240,000	152.05	0.30	10,950,000
5	240,000	196.66	0.30	14,160,000
6	150,000	53.41	0.03	240,000

ウ 現価率（物件4・5）：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記のとおり現価率を査定した。

経済的耐用年数 35 年、経過年数 22 年、経済的残存耐用年数 13 年、観察減価 20%
（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

$$\text{現価率} = 13 \text{ 年} \div (22 \text{ 年} + 13 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \div 0.30$$

現価率（物件6）：経過年数等から経済的耐用年数はほぼ満了しているため、現在の建物状況、市場性等を勘案のうえ現価率を3%と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
1	1,700,000	0.4	法定地上権	680,000
2	7,090,000	0.4	法定地上権	2,840,000
1 乃至 2 合計				3,520,000
3	1,510,000	0.4	法定地上権	600,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (1①オ、1②エ) (円) ア	土地利用権等 価格の控除及び 加算 (2①ウ) (円) 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	1,700,000	－ 680,000	—	0.9	0.6	550,000
2	7,090,000	－ 2,840,000	—	0.9	0.6	2,300,000
3	1,510,000	－ 600,000	—	0.9	0.6	490,000
4	10,950,000	＋ 1,530,000	—	0.9	0.6	6,740,000
5	14,160,000	＋ 1,990,000	—	0.9	0.6	8,720,000
6	240,000	＋ 600,000	—	0.9	0.6	450,000
一 括 価 格 (合 計)						19,250,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件4・5の加算については、物件4・5の敷地である物件1・2の土地利用権等の価格の合計額に対して物件4・5の合計面積に対する物件4・5の各面積の割合を乗じて査定した。

物件4

$$3,520,000 \text{ 円} \times 152.05 \text{ m}^2 / (152.05 \text{ m}^2 + 196.66 \text{ m}^2) \approx 1,530,000 \text{ 円}$$

物件5

$$3,520,000 \text{ 円} \times 196.66 \text{ m}^2 / (152.05 \text{ m}^2 + 196.66 \text{ m}^2) \approx 1,990,000 \text{ 円}$$

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件4・5が一棟の建物のうち各々区分所有であること、複数の建物があること、太陽光発電設備が設置されていること等による市場性減価を考慮した。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 基準地価格 (河津－2)

所 在：賀茂郡河津町下佐ヶ野字平田64番5

価 格：24,900円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：168㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側 12m 国道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画地域、用途地域の指定はない(建ぺい率60%、
容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅、店舗等が混在する国道沿いの住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面等
- 4 建物配置図
- 5 間取図

以 上



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。
(静岡地方方法務局下田支局管轄)
令和7年4月7日 静岡地方方法務局

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件 5

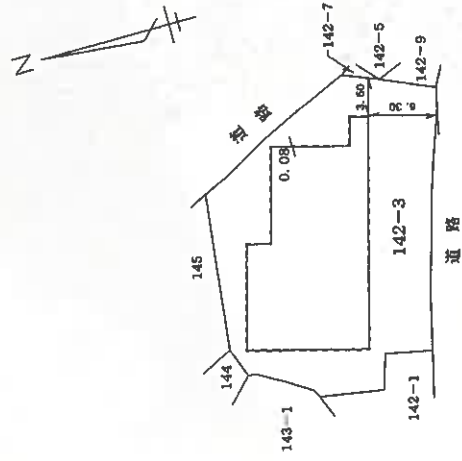
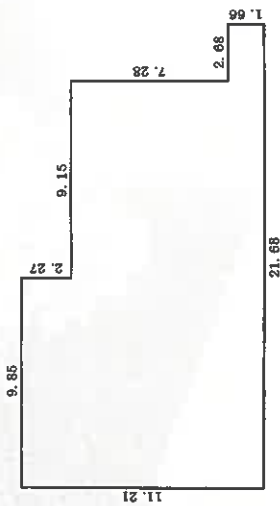
○建物図面

家屋番号 湯ヶ野142-3の1

建物の所在 賀茂郡河津町湯ヶ野字湯ノ上142番地3

074045 各階平面図

建物の存する部分 1階



建物の存する部分 1階

求積表			
9.85	×	11.21	= 110.4185
9.15	×	8.94	= 81.8010
2.68	×	1.66	= 4.4488
計			196.6683

床面積 196.66 m²

(単位:m)

1/500

縮尺

申請人

1/250

縮尺

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物図面

物件 6

登記年月日：昭和51年1月20日

074049

○建物各階平面図

家屋番号	145
建物の所在	賀茂郡河津町湯ヶ野字湯ノ上145

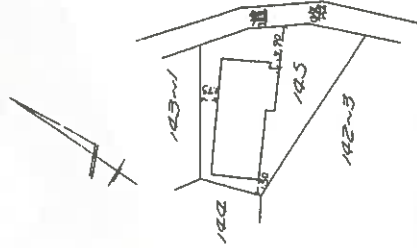
各階平面図



$$\begin{aligned} \text{求 積} \\ 10.92 \times 4.55 &= 49.6860 \\ 4.085 \times 0.91 &= 3.72625 \\ \hline &53.41225 \end{aligned}$$

床面積 53.41㎡

建物図面



(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

51.1.20

単位 m

1/100

1/100

縮尺

建物図面

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。

(静岡県地方務局下田支局管轄)

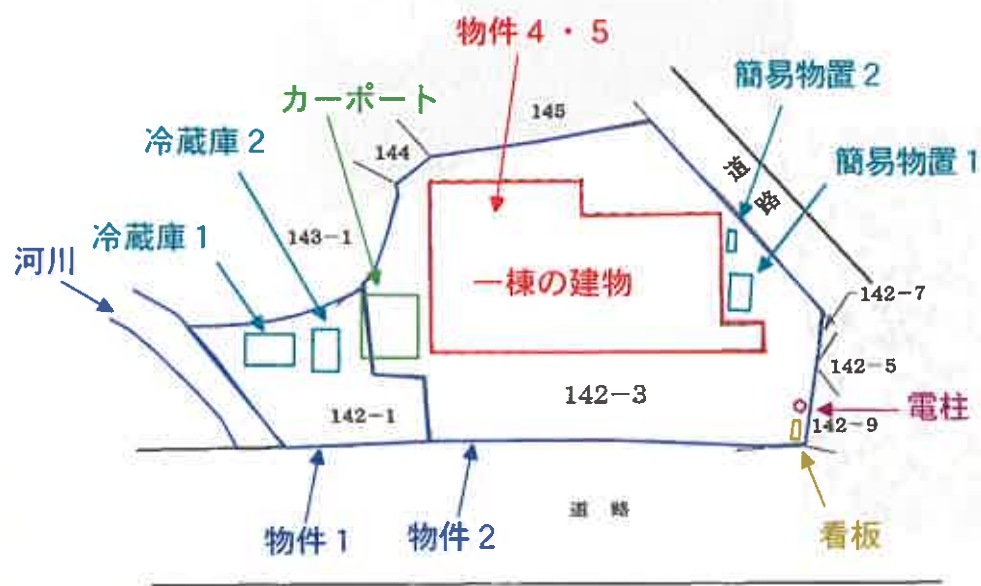
令和7年4月7日

静岡県地方務局

登記官

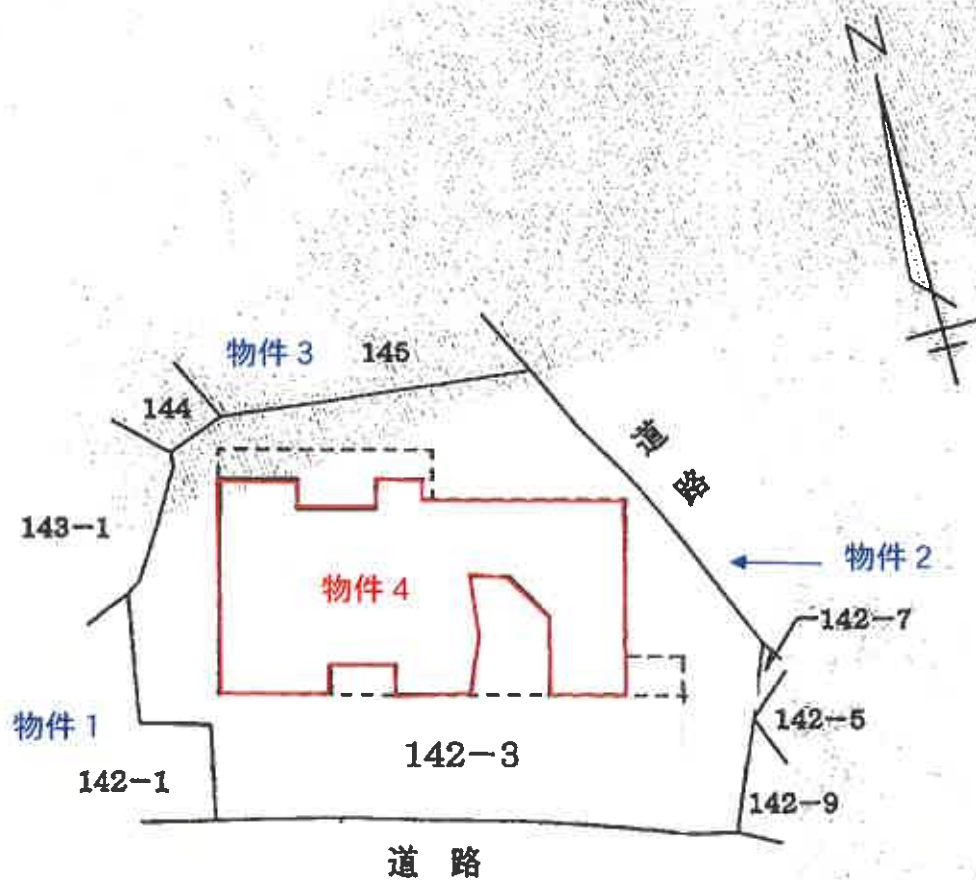
建物配置図

(一棟の建物)



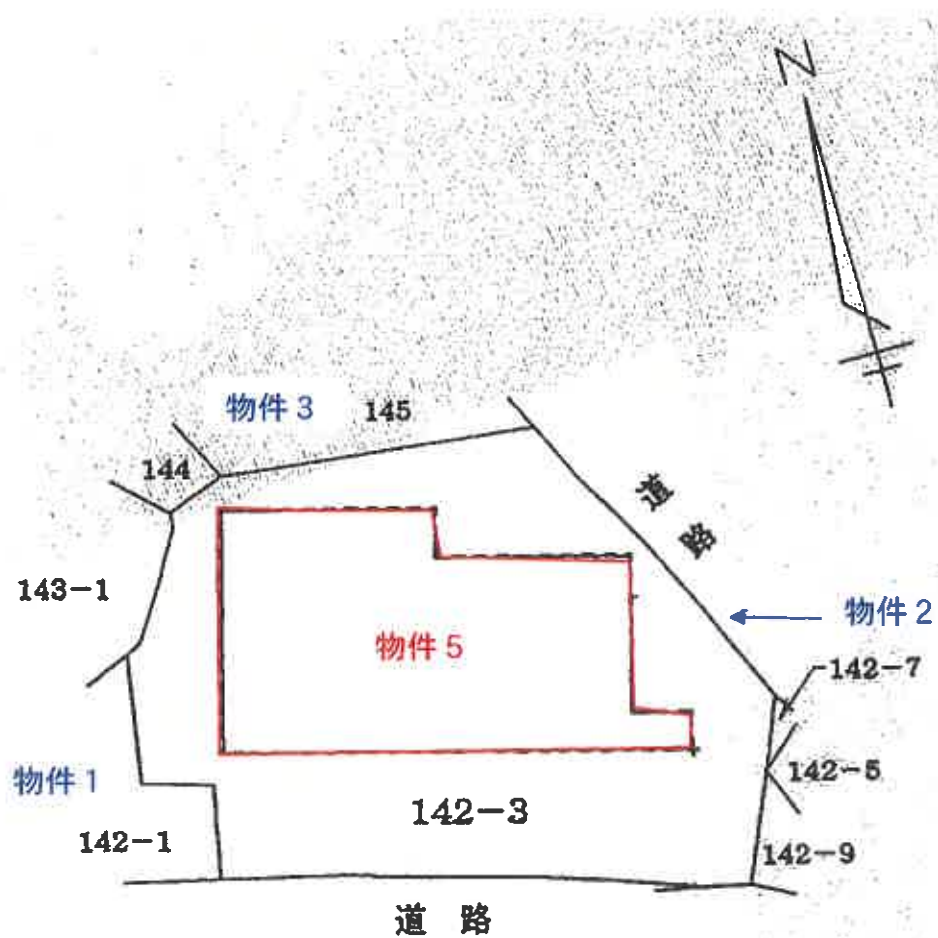
建物配置図は、平成15年11月28日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

建物配置図



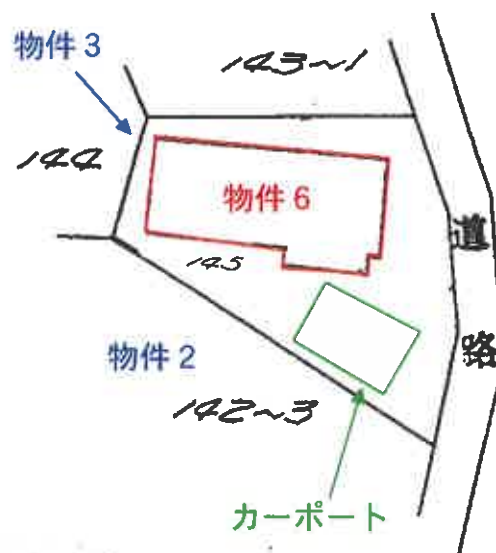
建物配置図は、平成15年11月28日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

建物配置図



建物配置図は、平成15年11月28日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

建物配置図

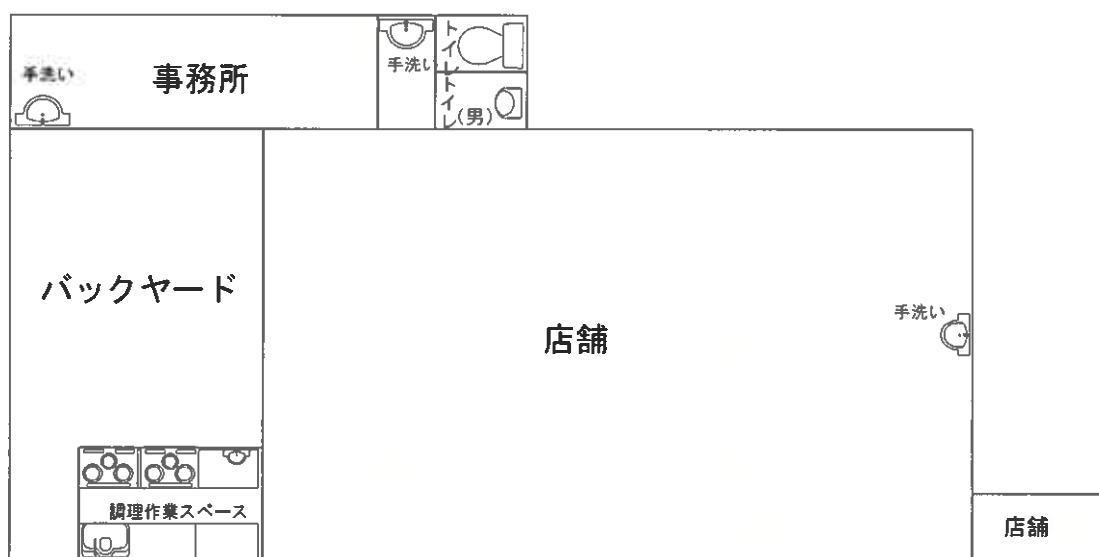


建物配置図は、昭和51年1月19日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

物件4（2階）



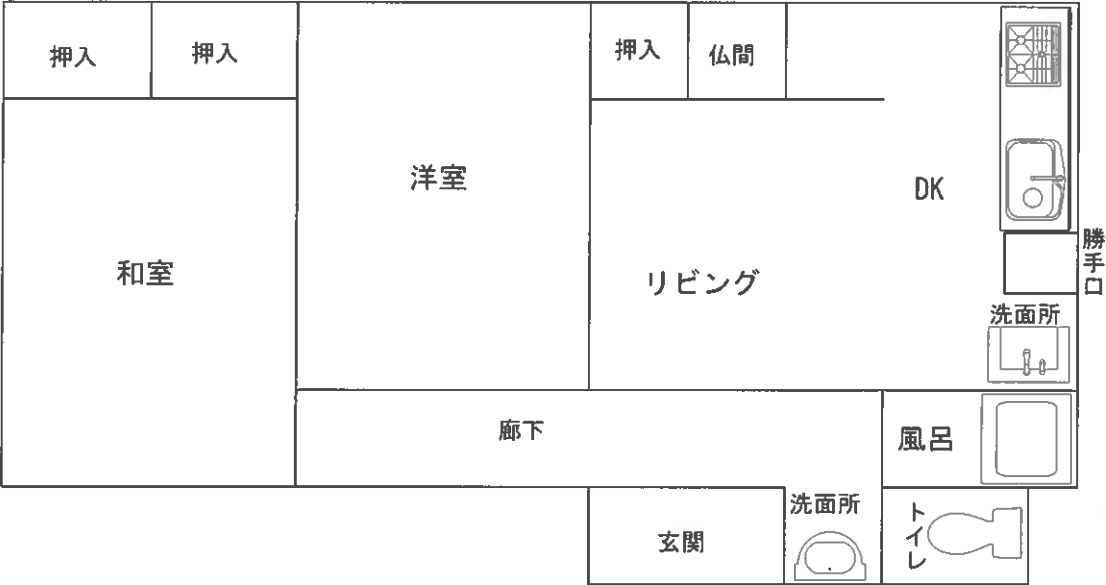
物件5（1階）



間取図

（現況と異なる場合は現況を優先）

物件 6



間 取 図

(現況と異なる場合は現況を優先)