

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 8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 8年 1月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2月10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 8年 1月22日 午後 1時00分から 令和 8年 1月23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）
1～5	34,590,000 27,672,000	一括	6,918,000	711,612	129,478
1	5,670,000				
2	22,200,000				
3	10,000				
4	690,000				
5	6,020,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後
 地 番 301 番 1
 地 目 宅地
 地 積 480.95 平方メートル

- 2 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後 301 番地 1
 家屋 番号 301 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 216.50 平方メートル
 2 階 216.50 平方メートル
 3 階 216.50 平方メートル

- 3 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後
 地 番 301 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 7.02 平方メートル

- 4 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後
 地 番 301 番 5
 地 目 宅地
 地 積 58.33 平方メートル

- 5 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後
 地 番 301 番 6

物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 510平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物件明細書

令和 7年10月24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1～5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 4, 5】

- ・別紙建物配置図(概略)の②, ③, ⑤～⑧, ⑩～⑳, ㉓～㉕, ㉗～㉙は駐車場として使用されている。上記駐車場のうち、本件物件に所在する部分について、使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。
- ・上記以外の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号2】

(101号室)

転借人Bが占有している。

賃借人(転貸人)日本管理センター株式会社から転借しているが、同賃借人の賃借権は根抵当権に後れる。

なお、同賃借人(転貸人)と転貸借契約を締結する前から占有者Bが占有を開始していた事実が認められるが、当該占有開始時も根抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(103号室)

転借人Cが占有している。

賃借人（転貸人）日本管理センター株式会社から転借しているが、同賃借人の賃借権は根抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(201号室)

転借人Dが占有している。

賃借人（転貸人）日本管理センター株式会社から転借しているが、同賃借人の賃借権は根抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(202号室)

転借人テックインフォメーションシステムズ株式会社が占有している。

賃借人（転貸人）日本管理センター株式会社から転借しているが、同賃借人の賃借権は根抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(203号室)

転借人Fが占有している。

賃借人（転貸人）日本管理センター株式会社から転借しているが、同賃借人の賃借権は根抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(302号室)

転借人Gが占有している。

賃借人（転貸人）日本管理センター株式会社から転借しているが、同賃借人の賃借権は根抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(303号室)

転借人Hが占有している。

賃借人（転貸人）日本管理センター株式会社から転借しているが、同賃借人の賃借権は根抵当権に後れる。

なお、占有者Hは、同賃借人（転貸人）と転貸借契約を締結する前から本件所有者と直接賃貸借契約を締結していた事実が認められるが、当該占有者H及び本件所有者間の賃貸借も根抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(305号室)

日本管理センター株式会社が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(102号室, 105号室, 205号室及び301号室)

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, 2, 4, 5】

売却対象外の土地(地番302番1、登記地目:雑種地、地積32平方メートル、所有者J)を、本件物件番号1, 4, 5の土地とともに、本件物件番号2の建物の敷地及び駐車場として利用している。

当該売却対象外の土地につき賃借権が存する。買受人は、当該売却対象外の土地を使用する場合は、地主の承諾又は裁判等を要する。

【物件番号5】

上記売却対象外の土地(地番302番1)を通行のため利用している。

【物件番号4】

隣地(地番299番3, 所有者J)との境界につき調整を要する。

《 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 駿東郡清水町伏見字恵ケ後
 地 番 301番1
 地 目 宅地
 地 積 480.95平方メートル

- 2 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後 301番地1
 家屋 番号 301番1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 216.50平方メートル
 2階 216.50平方メートル
 3階 216.50平方メートル

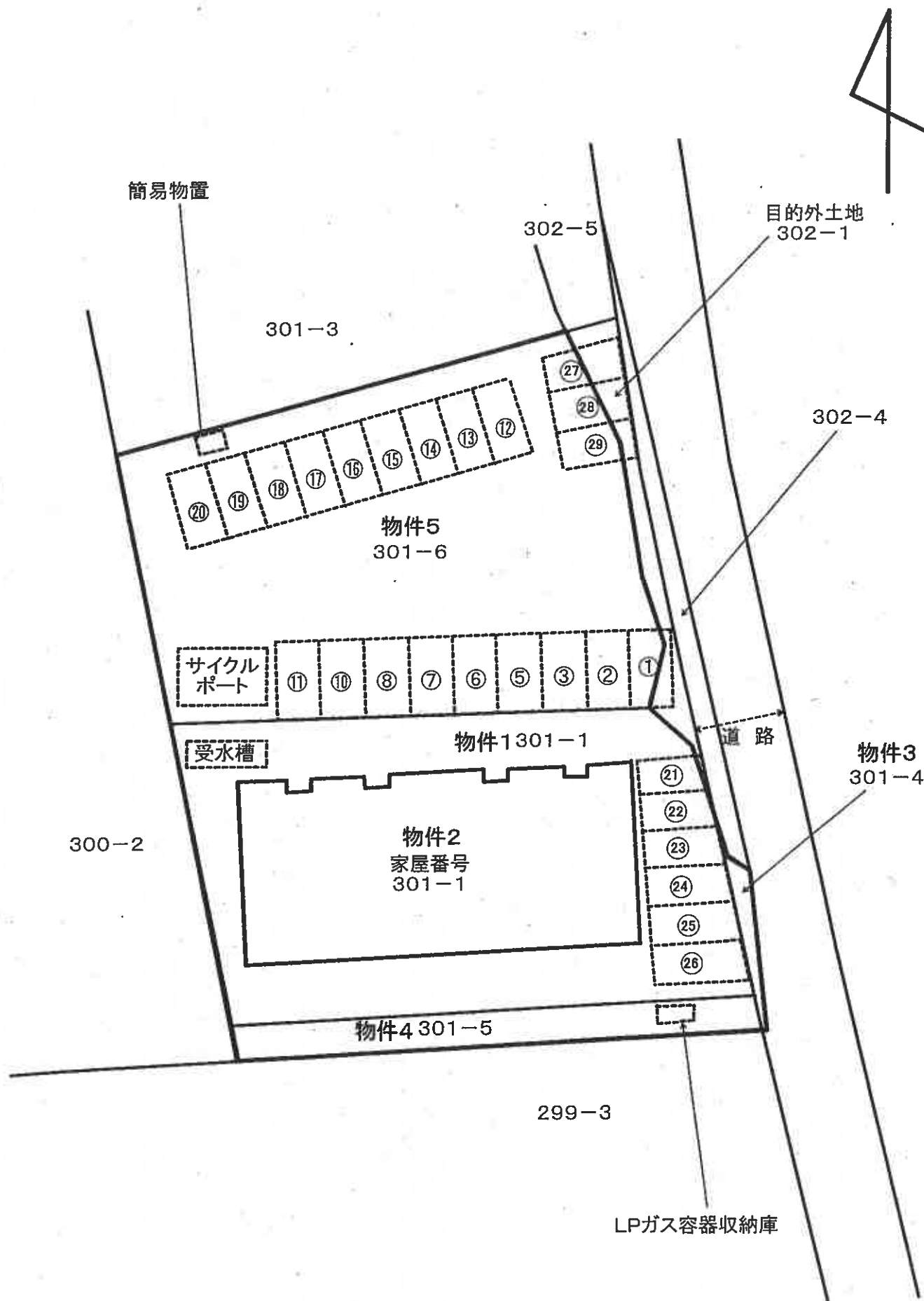
- 3 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後
 地 番 301番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 7.02平方メートル

- 4 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後
 地 番 301番5
 地 目 宅地
 地 積 58.33平方メートル

物 件 目 録

5 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後
地 番 3 0 1 番 6
地 目 雑種地
地 積 5 1 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地

建物配置図(概略)



令和7年（ケ）第50号

令和7年 7月17日受理

令和7年 9月 26日提出

現 況 調 査 報 告 書

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 駿東郡清水町伏見字恵ケ後
地 番 301 番 1
地 目 宅地
地 積 480.95 平方メートル

- 2 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後 301 番地 1
家屋 番号 301 番 1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 216.50 平方メートル
2 階 216.50 平方メートル
3 階 216.50 平方メートル

- 3 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後
地 番 301 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 7.02 平方メートル

- 4 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後
地 番 301 番 5
地 目 宅地
地 積 58.33 平方メートル

- 5 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後
地 番 301 番 6

物 件 目 録

地	目	雑種地
地	積	510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、3～5							
現況地目	☒ 宅地(物件1、4、5) ☒ 公衆用道路(物件3) ☐ (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(概略)のとおり							
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A 上記の者Aが物件4の土地及び物件1、5の土地の駐車場区画①～③、⑤～⑧、⑩～㉓(区画番号④⑨は欠番)以外の部分上に下記建物を所有して、物件1、5の土地の駐車場区画①②③④の部分は駐車場として、占有している。 ☒ その他の者 上記の者らが物件1、5の土地の駐車場区画②、③、⑤～⑧、⑩～㉓、㉕～㉗の部分を駐車場として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 物件3の土地は公衆用道路として利用されている。							
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」に記載のとおり							
建物	物件2							
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: 3em; 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Aが本建物の105号室を住居として、102号室、205号室及び301号室を空き室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」に記載のとおり							
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: 3em; 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(概略)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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件2、5関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件2のうち102号室、105号室、205号室、301号室を除く8部屋、物件5のうち駐車場区画②、③、⑤～⑧、⑩～⑫	
占有者		☐ 債務者 ☒ 日本管理センター㈱	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■日本管理センター㈱(占有者)担当者)の陳述／■提示文書(サブリース住宅原賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成26年12月1日	
最初の契約等	契約日	平成26年10月3日	
	期間	平成26年12月 1日から ☒ 令和7年 2月28日まで10年3か月間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年3月1日から ☒ 令和17年5月31日まで10年3か月間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月金361,306円 ※内訳価格、その他欄参照 (毎月20日(土日祝日の場合は翌金融機関営業日)限り当月分支払) ☐ 前払 () 分 (円) ☐ 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 () 円 ☐ 保証金 () 円)	
特約等		☒ 転貸条件付 ☐	
その他		1 本マスターリース契約は、物件2の共同住宅8室及び駐車場17区画並びに同一所有者の他アパート及び駐車場の一括借り上げで、賃料総額は月額583,414円である。うち本物件分は、共同住宅が1部屋当たり43,000円で8部屋分、駐車場が1区画当たり1,018円で17区画分となり、合計361,306円となる。 2 契約締結後、物件2の102号室、301号室が賃貸借の対象から外れ、駐車場の賃料は1区画1,018円に変更されている。 3 物件2の305号室は日本管理センター㈱が空き室として占有している。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見	
2・5	☐ 全部 ☒ 101号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・10・1頃	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,300円	駐車場区画⑩を駐車場として占有。 賃料は駐車料3,300円を含む。 建物の賃貸借契約書は作成していない。 小型犬1匹を飼育。 「執行官の意見」のとおり	
	自 H26・10・1 至 不明		☐ 敷 ☐ 保 不明 円						
2・5	☐ 全部 ☒ 103号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・10・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 57,000円	駐車場区画⑦を駐車場として占有。 賃料は管理共益費2,000円を含む。 「執行官の意見」のとおり	
	自 R5・10・1 至 R7・9・30		☒ 敷 ☐ 保 55,000円						
2・5	☐ 全部 ☒ 201号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・24	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,700円	駐車場区画⑬を駐車場として占有。 賃料は管理共益費2,000円、駐車料3,300円、トリプルファイン1,400円を含む。 「執行官の意見」のとおり	
	自 R6・3・24 至 R8・3・23		☒ 敷 ☐ 保 54,000円						
2・5	☐ 全部 ☒ 202号室 テックインフォメーションシステムズ(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・1・25	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,600円	従業員Eが占有補助者として入居。 駐車場区画②を駐車場として占有。 賃料は管理共益費3,000円、トリプルファイン600円を含む。 「執行官の意見」のとおり	
	自 R7・1・25 至 R9・1・24		☒ 敷 ☐ 保 49,000円						
2・5	☐ 全部 ☒ 203号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・2・25	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円	駐車場区画⑧を駐車場として占有。 賃料は管理共益費2,000円を含む。 「執行官の意見」のとおり	
	自 R7・2・25 至 R9・2・24		☒ 敷 ☐ 保 53,000円						
2・5	☐ 全部 ☒ 302号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・5・2	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,400円	駐車場区画③⑤を駐車場として占有。 賃料はトリプルファイン1,400円を含む。 「執行官の意見」のとおり	
	自 R7・5・2 至 R9・5・1		☐ 敷 ☐ 保 円						

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
1. 2. 5	☐ 全部 ☒ 303号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・8・11 自 R7・8・11 至 R8・8・10	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 66,685円 ☒ 敷 ☐ 保 126,000円	駐車場区画⑩⑪を駐車場として占有。 駐車場区画⑫は所有者を貸主とする賃貸で、賃料月額5,000円（左記と別途）で駐車場として占有。 「執行官の意見」のとおり	
5	☐ 全部 ☒ 駐車場区画⑭ I	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H8頃 自 H8頃 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場として占有。 駐車場区画⑭～⑯の使用に関するA J間の口頭合意あり（「目的外土地の概況」参照）。 口頭契約 「執行官の意見」のとおり	
5	☐ 全部 ☒ 駐車場区画⑰⑱ J	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H6頃 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場として占有。 駐車場区画⑰～⑱の使用に関するA J間の口頭合意あり（「目的外土地の概況」参照）。 「執行官の意見」のとおり	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場区画⑲ K	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H6頃 自 H6頃 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場として占有。 口頭契約 「執行官の意見」のとおり	
1	☐ 全部 ☒ 駐車場区画⑳ L	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不詳 自 不詳 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場として占有。 口頭契約 「執行官の意見」のとおり	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件2 関係)

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	駿東郡清水町伏見字恵ケ後		
地 番	302番1		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	32平方メートル (■全部 □約 平方メートル)		
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 J		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
■関係人(■M(建物所有者成年後見人) ■J(土地所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	平成6年3月22日(建物登記記録上の新築日)頃		
最初の契約等	契約日	平成6年3月ごろ	
	期間	平成6年3月22日ごろから □ 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		
現在の期間契約等	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
契約等	貸主	■土地所有者 J □その他の者 ()	
当事者	借主	■建物所有者 A □その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎年 金150,000円(毎年12月限り翌年分支払)		
地代前払	■ない □ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等			
地代滞納	■ない □ある(平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	■ない □ある ()		
訴訟提起等	■ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [□係属中 □終局 ()		
その他	□頭契約。契約時の貸主はJの先代で、Jが貸主の地位を引き継いだ。 駐車場区画②⑦～②⑨は、物件5の土地と目的外土地に跨在しているため、区画②⑦をAが、区画②⑧⑨をJが使用する旨の口頭合意あり。		
執行官の意見	■上記のとおり □「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

- 1 物件1、4、5及び目的外土地は、物件2の共同住宅（ドミール伏見）の敷地ないし駐車場として一体利用されている。
- 2 上記一体土地はその東側を幅員約5mの町道166号線（建築基準法上の道路、地番302-4の土地は駿東郡清水町所有の公衆用道路）に接面している。物件3の土地は同町道の一部に該当する。なお、物件5の土地は同町道に接しておらず、物件5の土地に進入するためには目的外土地を通過する必要がある。
- 3 物件1の土地上に受水槽が、物件4の土地上にLPガス容器収納庫が、物件5の土地上にサイクルポート及びB所有の造園業用簡易物置が存在する。なお、ABは親子関係にあり、BがAの造園業を引き継いでいること、同一建物の別室に居住していることから、駐車場区画以外の物件5の土地の使用関係については、BはAの占有補助者に当たると思料された。
- 4 物件4の土地と南側隣接地（地番299-3）の土地との境界付近に排水路が存在する。南側隣接地所有者Jによると、排水路の北西角から南東角の対角線が両土地の境界に該当するとのことで、買受人は同境界につきJとの調整を要すると思料された。
- 5 物件2の建物は、外壁のクラックが散見され、301号室には北東側洋室の雨漏り跡やクロスが剥がれ、内壁のクラックが見受けられた。その余の部分は、経年相応の劣化状態と思料された。
- 6 本報告書記載の駐車場区画番号は、「建物配置図」記載の番号で、本報告書限りのものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■M(所有者成年後見人)	1 所有者Aの成年後見人です。 2 所有者Aは物件2の共同住宅の一室で居住しています。別の一室に長男のBが居住しており、Aの身上関係の援助をしています。 3 物件1、5の土地の東側隣接地である地番302-1の土地を賃借しています。賃料は年額15万円で、12月に一括で支払っています。契約書はないので、占有開始時や契約期間は分かりません。 4 本物件の賃貸については、日本管理センター㈱を賃借人とするサブリースとなっており、加和太建設㈱に管理を委託しています。現在の入居状況については、正確に把握できていません。 5 駐車場使用料だと思われる入金として、H、i、K、Lから、それぞれ月5,000円の入金があります。
■加和太建設㈱担当者	1 日本管理センター㈱から、ドミール伏見の管理を委託されています。 2 令和7年8月25日現在で、102号室、301号室、305号室が空き室となっています。
■日本管理センター㈱担当者	1 物件2の建物の102号室、105号室、205号室、301号室を除いた8部屋と、物件1、5の土地の駐車場17区画を賃借しています。契約当初から、105号室と205号室はオーナー使用ということで、賃貸借の対象から外しており、その後102号室と301号室は賃貸できる状態ではないため、賃貸借の対象から外れました。
■B(債務者兼101号室 転借人)	1 101号室と駐車場区画⑩を転借しています。101号室はもともと母が入居していたもので、それを私が引き継いだ形になっているため、賃料以外の契約内容は把握していません。 2 物件5の土地上の簡易物置は私のものです。 3 物件2の建物は、令和4年頃に屋根の修繕をしています。修繕前には雨漏りがありましたが、現在、雨漏りはありません。外壁の修繕は行っていません。
■C(103号室転借人) の家族	1 103号室と駐車場区画⑦を転借しています。 2 契約内容は、契約書記載のとおりです。 3 本物件の不具合は特に感じていません。
■D(201号室転借人)	1 201号室と駐車場区画⑬を転借しています。 2 契約内容は、契約書記載のとおりです。 3 本物件の不具合は特に感じていません。
■E(202号室占有補助 者)	1 202号室と駐車場区画②を、私が勤務する会社が借りており、私が使用しています。 2 私は、会社へ賃料の1割を支払っています。 3 本物件の不具合は特に感じていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
■ F (203号室転借人)	1 203号室と駐車場区画⑧を転借しています。 2 契約内容は、契約書記載のとおりです。 3 以前、窓の隙間からの雨漏りがありましたが、修繕してもらってからは、不具合はありません。雨漏りの跡も残っていません。
■ G (302号室転借人)	1 302号室と駐車場区画③⑤を転借しています。 2 契約内容は、契約書記載のとおりです。 3 本物件の不具合は特に感じていません。
■ H (303号室転借人)	1 303号室と駐車場区画⑩⑪を転借しています。 2 平成24年から本物件に入居していましたが、途中から賃料の支払先を日本賃貸センター㈱に変えるよう連絡があり、以後、そちらに賃料を支払っています。 3 駐車場区画⑬も借りていますが、こちらはAから直接借りている形になります。 4 令和二、三年頃から賃料が月額66,685円に変更されました。 5 本物件の不具合は特に感じていません。
■ J (目的外土地及び南側隣接地所有者)	1 目的外土地をAに賃貸しています。 2 駐車場区画⑳～㉑は、物件5の土地と目的外土地に跨在しているので、区画㉑の1区画をAが、区画㉒㉓の2区画を私が使用する旨の合意があります。 3 A所有土地は南側隣接地よりも高所にあるため、物件4の土地に擁壁と排水路を設置してもらいましたが、業者のミスにより境界からは少しずれています。実際の境界は排水路の北西端と南東端を結ぶ対角線となります。
■ I (駐車場区画㉑賃借人)	1 平成8年頃から駐車場区画㉑ともう1区画を借りていましたが、現在は駐車場区画㉑のみを賃借しています。駐車場使用料の支払は家族の名義で行っていますが、駐車場を借りているのは私です。 2 駐車場使用料の支払期限は毎月末日と認識しています。 3 契約書は作成していません。
■ K (駐車場区画㉒賃借人) の家族	1 平成6年頃から駐車場を借りています。当初は駐車場区画㉒か㉓を使っていたのですが、Jが使用する予定の区画だったため、直後に駐車場区画㉒に変更になり現在に至ります。照会回答書に記載した区画番号は誤りです。 2 駐車場使用料の支払期限は明確に定められている訳ではなく、数か月分をいっぺんに支払うこともあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 物件2の建物のうち、102号室、105号室、205号室、301号室を除く部分は、所有者と日本管理センター㈱との間のマスターリース契約に基づき、入居者らに転貸しているものであるから、原則として、日本管理センター㈱が引渡を受けた平成26年12月1日を占有開始時として対抗関係を判断することになる。ただし、101号室については平成26年10月1日頃、303号室については平成24年8月11日から転借人が入居を開始しており、これらはいずれも日本管理センター㈱による占有開始時前であるため、入居開始日が占有開始時となると思料する。いずれにしても、全室につき占有開始時は抵当権設定登記日に後れるため、引受とはならず、占有者らは代金納付日から6か月間明渡を猶予されると思料する。

一方、物件1、5の土地のうち、駐車場区画②、③、⑤～⑧、⑩～⑳、㉓～㉕、㉗～㉙については、占有者らは、対抗要件を備えていないため、その占有権を買受人に対抗できないものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月17日(木) : : :	執行官室	清水町役場及び駿東伊豆消防本部に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領 (郵便料510円)
7年 7月23日(水) 10:50-11:05	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(302-1外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし
7年 7月25日(金) 11:20-11:40	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観)
7年 7月25日(金) 14:20-14:25	執行官室	所有者成年後見人から電話聴取
7年 8月 1日(金) 16:00-16:05	不動産管理会社事務所	建物賃貸借契約等交付依頼・受領 担当者から聴取
7年 8月13日(水) 13:25-13:45	物件所在地	101号室転借人と面談 その余の部屋に調査日連絡書投函
7年 8月19日(火) 11:20-11:25	執行官室	302号室入居者から電話聴取
(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

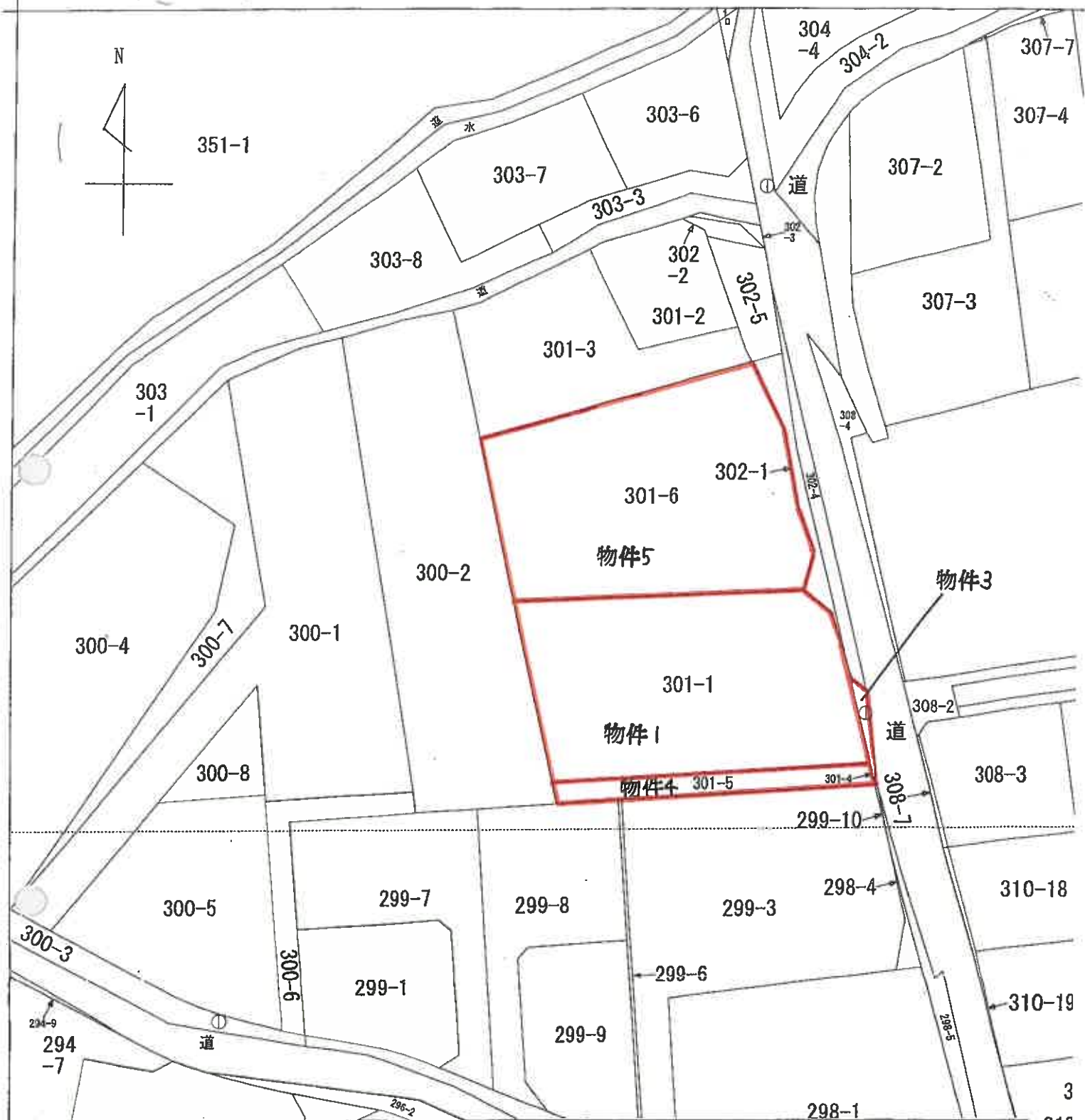
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月22日(金) 10:35-10:50	執行官室	賃借人兼転貸人会社担当者から電話聴取
7年 8月26日(火) 9:45-9:50	執行官室	所有者成年後見人から電話聴取
7年 8月29日(金) 8:30-8:40	執行官室	202号室入居者から電話聴取
7年 8月29日(金) 9:50-12:40	物件所在地等	占有・間取り・接道・隣接地等現地調査、写真撮影 債務者・入居者ら・目的外土地所有者と面談 未聴取の入居者及び駐車場使用者に照会回答書投函 (返送用郵便料550円) 評価人同行
7年 9月 3日(水) 17:30-17:40	執行官室	駐車場区画㉗賃借人から電話聴取
7年 9月 8日(月) 14:50-15:05	執行官室	賃借人兼転貸人会社担当者から電話聴取
7年 9月10日(水) 16:45-16:50	執行官室	駐車区画㉘賃借人の家族から電話聴取
年 月 日 () :-:		
(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8月29日 目的物件の空き室は施錠されていたので、管理会社から借用した合鍵を使用し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

イ 水 303-4
ロ 303-4

ハ 307-21
ニ 297-2

(座標)



請 求 部 分	所 在	駿東郡清水町伏見字恵ヶ後					地 番	301番1
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VIII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	
作 成 年 月 日	平成27年1月30日				備 付 年 月 日 (原図)	平成27年3月9日		

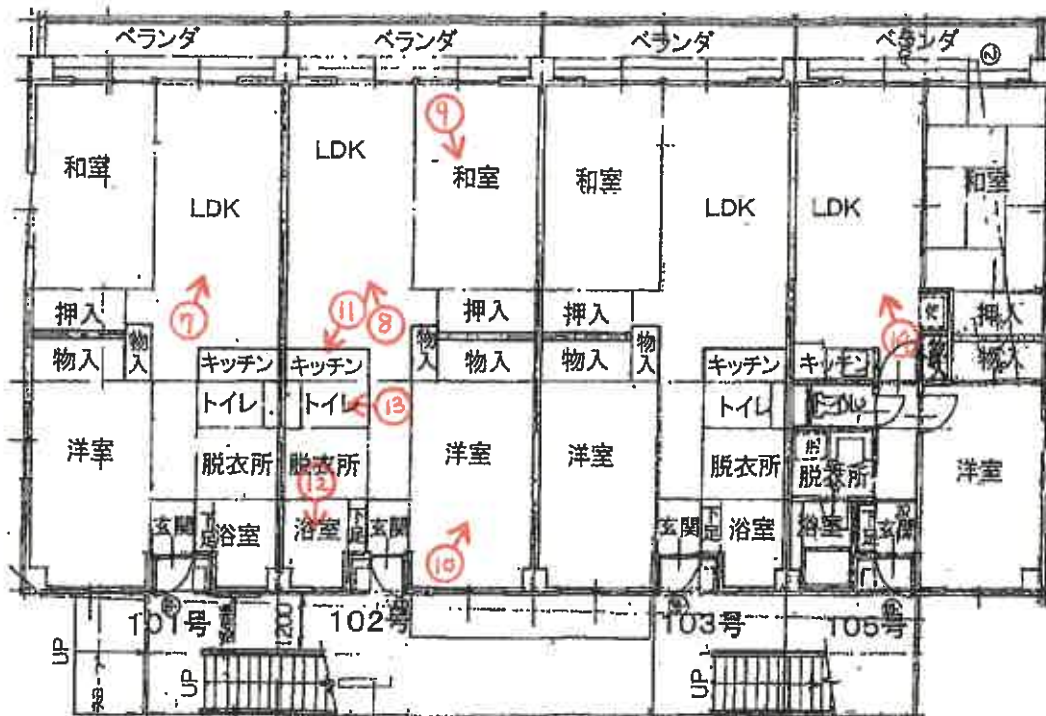
(14枚目)

建物配置図(概略)

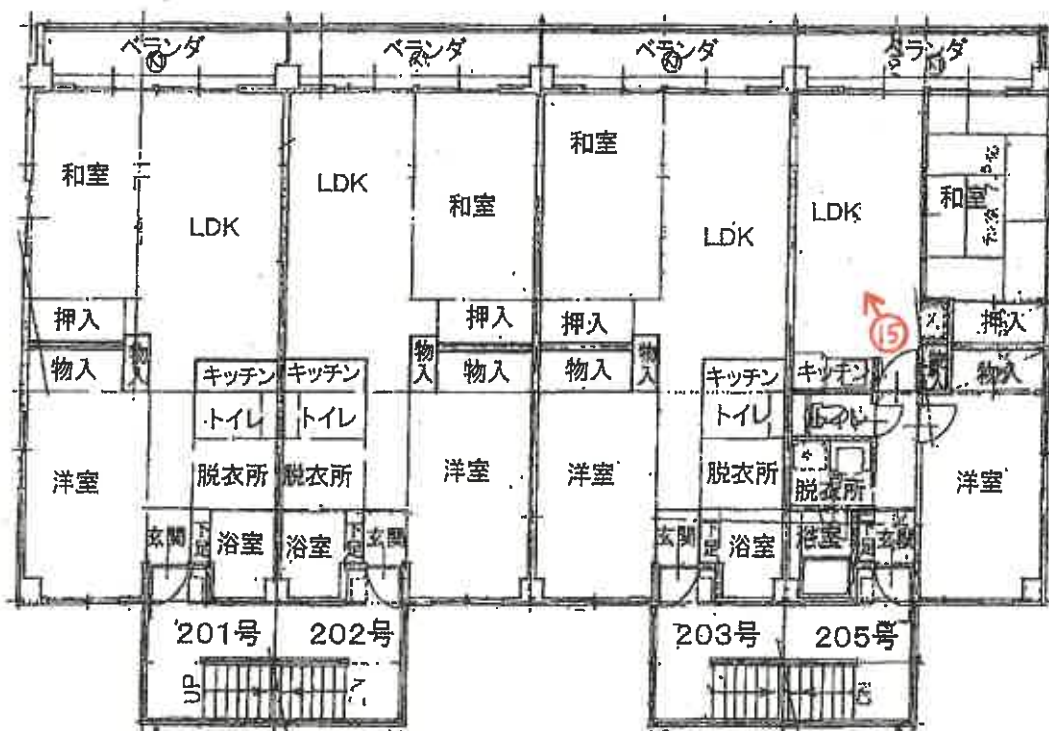


印 写真撮影方向を示す

1階



2階

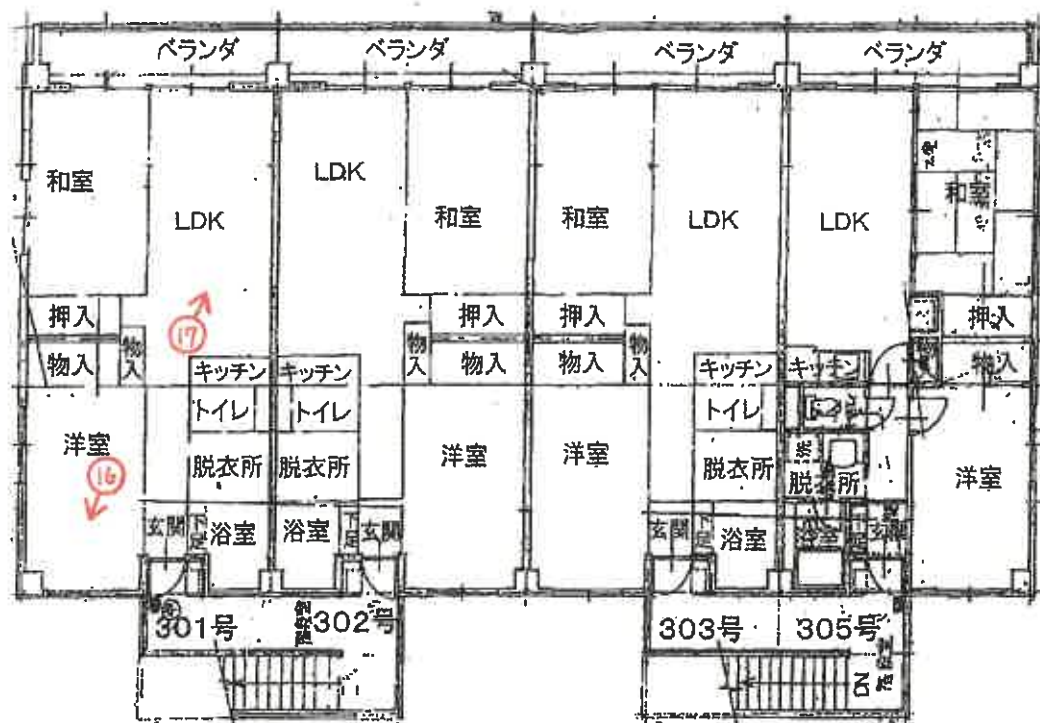


↑ 床 示す方向は概略図

間取図②

物件2

3階



印 写真撮影方向を示す

(17 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4 駐車場区②③付近



写真 5



写真 6 物件 4 の土地と南側隣接地境界付近（青線が J 陳述の境界）



（20 枚目）

写真7 101号室リビング



写真8 102号室リビング



写真9 102号室和室



写真10 102号室洋室



写真11 102号室台所



写真12 102号室浴室



写真13 102号室トイレ



写真14 105号室リビング



写真15 205号室リビング



写真16 301号室洋室の雨漏り跡



写真17 301号室リビング



令和7年（ケ）第50号
令和7年8月29日 現地調査
令和7年9月25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

竹石 敦 印

物 件 目 録

- 1 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後

地 番 301 番 1

地 目 宅地

地 積 480.95 平方メートル
- 2 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後 301 番地 1

家屋 番号 301 番 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 216.50 平方メートル
2 階 216.50 平方メートル
3 階 216.50 平方メートル
- 3 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後

地 番 301 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 7.02 平方メートル
- 4 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後

地 番 301 番 5

地 目 宅地

地 積 58.33 平方メートル
- 5 所 在 駿東郡清水町伏見字恵ケ後

地 番 301 番 6

物 件 目 録

地	目	雑種地
地	積	510平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 34,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,670,000 円
物件2 (建物)	金 22,200,000 円
物件3 (土地)	金 10,000 円
物件4 (土地)	金 690,000 円
物件5 (土地)	金 6,020,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、4、5の土地の内訳価格は物件2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2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	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	地目：宅地
特 記 事 項		
1. 物件1、4、5、及び目的外土地（地番「302-1」）は一体をなし、駐車場を含む物件2の建物の敷地として利用されている。 2. 物件2の建物は物件1の土地上に存している。 3. 物件3の土地は公衆用道路（町道の一部）として利用されている。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、3乃至5）

※主に物件1、4、5について

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「三島」駅の南西方、直線距離約 2.1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	清水町の北西部に広がる既成住宅地域で、一般住宅を中心に共同住宅、空地等も介在している。 特段の地域変動要因はなく、当面は現在の地域の状況が続くものと予測する。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制等	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「恵ヶ後谷口遺跡」 本件土地については未調査の模様である。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	駐車場を含む建物敷地部分：1,049.28 m ² (物件 1,4,5 合計) 道路部分：7.02 m ² (物件 3) ほぼ長方形 ほぼ平坦 道路とほぼ等高に接する中間画地。
接 面 道 路 の 状 況	・ 東側幅員約 5 m の舗装町道（建築基準法上の道路） 物件 3 及び駿東郡清水町所有の地番「302・4」の土地は、当該町道の一部とみられる。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件 2 の建物敷地（駐車場を含む）として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし そ の 他・・・	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり（現況未接続） 下 水 道 あり（同上） (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、通常で敷地内に引込が出来る状態にあることをいう。「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。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設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. 記述の通り、物件1、4、5の土地はJ所有の目的外土地（地番「302-1」）と一体をなしている。物件5の土地単独では町道に面しておらず、駐車場等として利用されている物件5の土地に進入するためには当該目的外土地を通過する必要がある。 2. 上記に関し、本件土地建物所有者Aは当該目的外土地をJから年額150,000円で賃借している。当該占有権原は土地賃借権（民法上）と思料する。 3. 物件1の土地には受水槽が、物件4の土地にはLPガス容器収納庫が、また、物件5の土地にはサイクルポート及びB所有の簡易物置が存している。 4. 物件4の南側には擁壁と共に南側隣接土地所有者Jが整備した排水路があるが、実際の境界線は当該排水路内を斜行するかたちで通じている模様である。よって、買受人は当該境界につき調整を要すると思われる。 5. 本件土地の各駐車場の占有については買受人に対抗できないものと思料する。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成6年3月22日 経 過 年 数：約32年 経済的残存耐用年数：約13年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：スタッコ吹付け等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、合板等 床：CFシート、畳等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅（ドミール伏見） 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	本件建物所有者Aが105号室を住居として、102号室、205号室、301号室を空き室として占有している。 これら4室を除く8室を、敷地駐車場の内、17台分（区画番号②～⑩）と共にマスターリース契約に基づき日本管理センター(株)に賃貸している。 同社は101号、103号、201号、202号、203号、302号、303号の各室を上記駐車場の一部と共に転貸し、これら各室を転賃借人が住居として居住しながら占有している。 305号についても、現在、空き室である。 ※ 賃貸借等の詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

特 記 事 項	1. 本件建物の外装にはクラックが散見された。室内は全体的に概ね経年相応に劣化しているが、301号室については雨漏り跡、クロスの剥がれ、内壁のクラック等の損傷が見られた。 2. 以前に雨漏りがあったため、令和4年頃に屋根の修繕を施しており、以後、雨漏りはない模様である。 その他、外壁等の修繕は施されていないとのことである。 3. 101号室の室内で、犬一匹が飼われていた。 4. 102号、105号、205号、301号の各室を除く8室の原賃借権、転賃借権については引受とならないものと思料する（6ヶ月間の明渡猶予）。 ※ 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できなかったため、取引事例比較法は非適用とした。また、対象物件は共同住宅とその敷地であるが、現況は賃借人の入居率が低いサブリース物件であり、当該スキームの継続が不安定で、築年数、維持管理状態等も考慮すると未来収益が見通せないことから、収益還元法も非適用とした。よって、積算価格に基づき評価額を求めるものとする。

1 基礎となる価格

① 物件1、3乃至5（土地）

物件1、3乃至5の更地価格を算出し、これに必要な応じて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	112,000	0.65	480.95	0.90	31,510,000
3	112,000	0.05	7.02	1.00	40,000
4	112,000	0.65	58.33	0.90	3,820,000
5	112,000	0.65	510	0.90	33,420,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 駿東清水ー2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $121,000 \text{ 円/㎡} \times 100.6/100 \times 100/102 \times 100/107 \div 112,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路条件でやや劣る反面、環境条件等で優り、総じて優る。

イ 個別格差：物件1,4,5…地積過大等で劣る。

物件3…認定町道の内にあって用途が固定されることを考慮して、当該価値率を5%と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件 2（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
2	210,000	649.50	0.20	27,280,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 13 年、観察減価 30%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝13 年 ÷ (32 年＋13 年) × (1－0.30) ≒0.20

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	31,510,000	0.5	法定地上権	15,760,000
4	3,820,000	0.5	法定地上権	1,910,000
5	33,420,000	0.5	法定地上権	16,710,000
	上記計			34,380,000

イ 土地利用権等割合：物件 1、4、5 の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 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ) ×ウ ×エ×オ
1	31,510,000	－ 15,760,000		0.6	0.6	5,670,000
2	27,280,000	＋ ※ 34,380,000	－	0.6	0.6	22,200,000
3	40,000	－ —		0.6	0.6	10,000
4	3,820,000	－ 1,910,000		0.6	0.6	690,000
5	33,420,000	－ 16,710,000		0.6	0.6	6,020,000
一 括 価 格 (合 計)						34,590,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

※：東側目的外土地からの土地利用権等の加算については、当該土地賃貸借が建物の所有を目的としない民法上の土地賃借権と思料されること、物件1、4、5の一団地は単独でも町道に面していること等を踏まえて、特に考慮しないこととした。

ウ 占有減価修正：法的保護の可否等につき検討した結果、これを要しないと判定した。

エ 市場性修正：東側目的外土地の継続使用や本件建物マスターリース契約の継続をめぐる不確実性、南側隣接土地との境界の調整、建物が古いために、今後、修繕や空室のリスクが高まること、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていることなどを総合的に考慮した。

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 公示価格 (駿東清水一 2)

所 在：駿東郡清水町伏見字大ノ田 2 6 1 番 3

価 格：1 2 1, 0 0 0 円／㎡

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：1 6 3 ㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：東側 4. 4 m 町道

用途指定等：第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

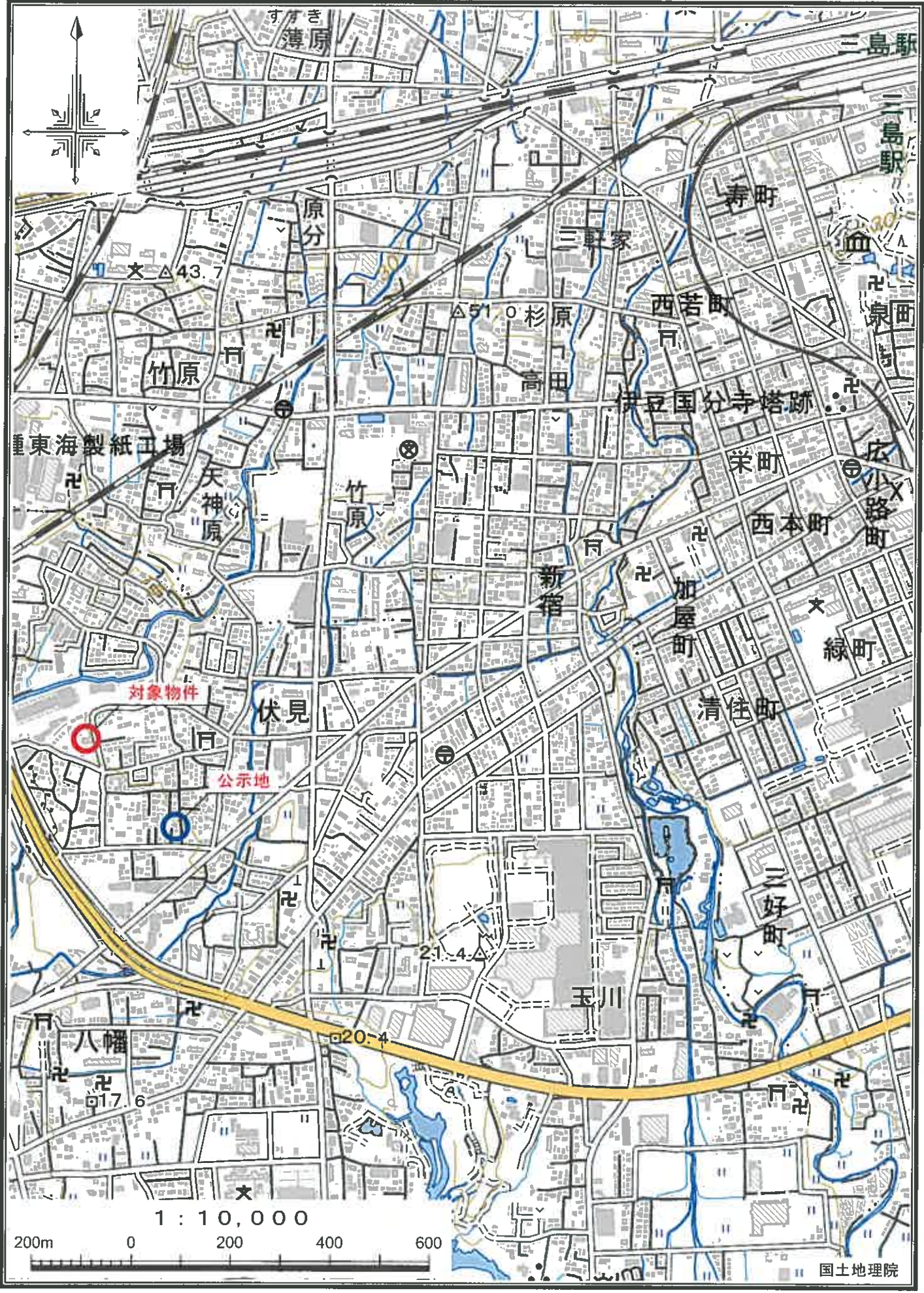
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 建物配置図
- 6 間取図

以 上

位置図

電子国土地形図



公図写

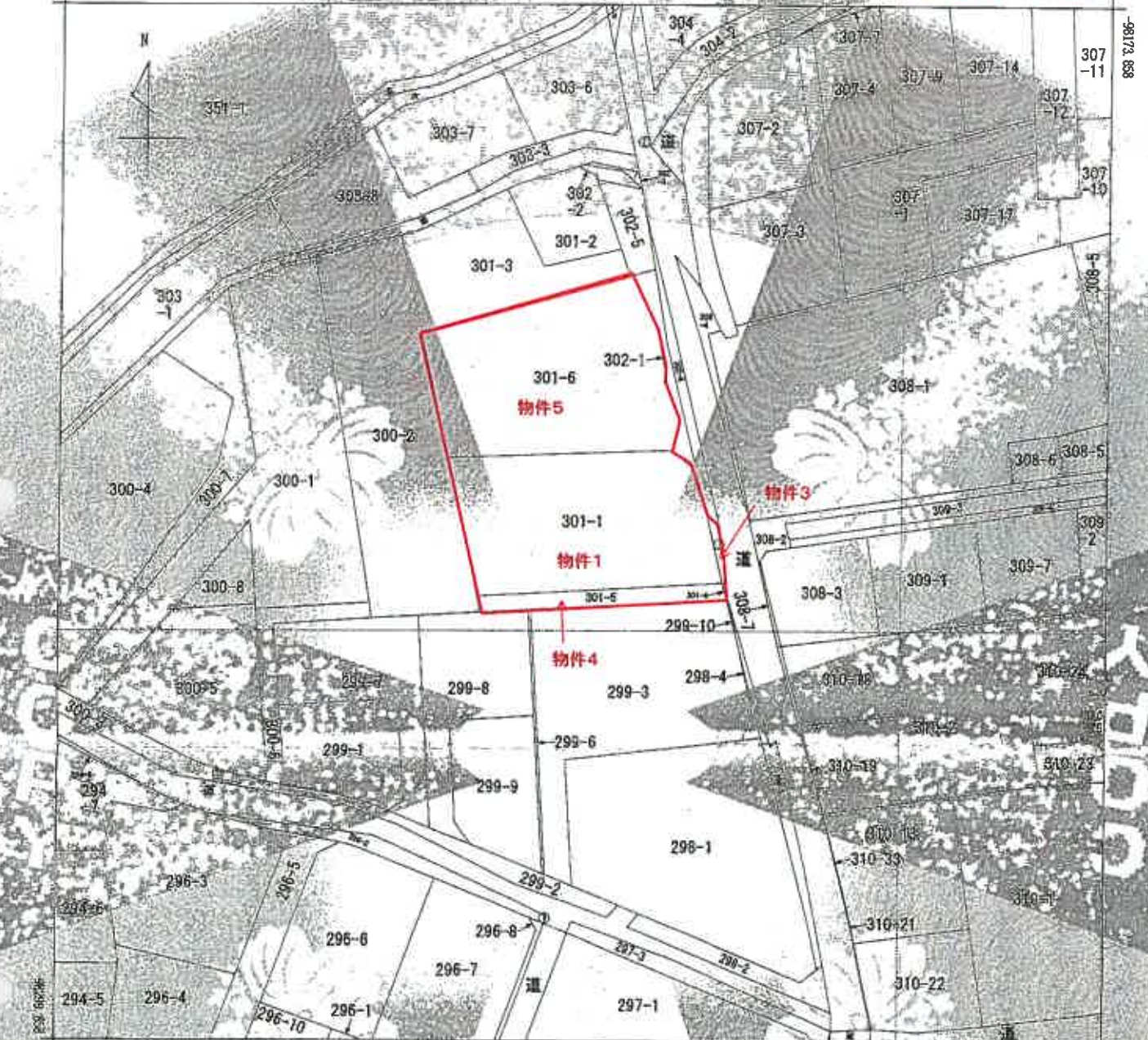
(A3をA4に縮小)

水 303-4 307-21
303-4 297-2

(面積値種別：測量成果)

+35899.631

-38173.838



地籍区域見出し
伏見

請求部分	所在	駿東郡清水町伏見字惣ノ谷				地番	301番1
出力縮尺	1/500	積算区分	甲一	地籍図番号	301番1	種類	地籍図(法第14条第1項)
作成年月日	平成27年1月30日	備考	備考	備考	備考	備考	備考

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(静岡地方方法務局沼津支局管轄)
令和7年6月18日
静岡地方方法務局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官



地積測量図
(A3をA4に縮小)

地 番 301-1

土地の所在 駿東郡清水町伏見字藪ヶ後

地 積 測 量 図

(単位:m)

境界線略号 □…石坎、田…コンクリート杭、図…プラスチック杭、◎…金網杭、①…簡易、□…金網杭、①…簡易、○…永久埋設以外

座 標 求 積 表

地 番	301-1					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
24-0914	-98228.020	35847.413	23.194	-2047668.815890		
24-0913	-98230.129	35849.890	3.984	-388384.231356		
24-0912	-98234.877	35851.377	1.861	-181832.761327		
24-0909	-98236.408	35851.741	2.188	-214941.262882		
24-0911	-98244.076	35853.565	-27.474	2689157.744024		
24-0911K	-98245.697	35824.267	-32.869	3229237.814613		
24-0921K	-98228.920	35820.696	23.148	-2273606.582320		
			合 計	951.908942		
			合 計	480.954710		
			合 計	480.954710		

公 共 邊 界 点 座 標 一 覧 表

点 番 名	種 別	X	座 標 Y	備 考
10A14	3 級 基 準 点	-98190.443	35843.708	
H387	4 級 基 準 点	-98236.461	35853.153	
H386	4 級 基 準 点	-98301.530	35870.553	

測地系 世界測地系(測地院2011)

座標系 電 系

測量年月日 平成26年12月19日

作業線図

1 / 250

作 業 線 図

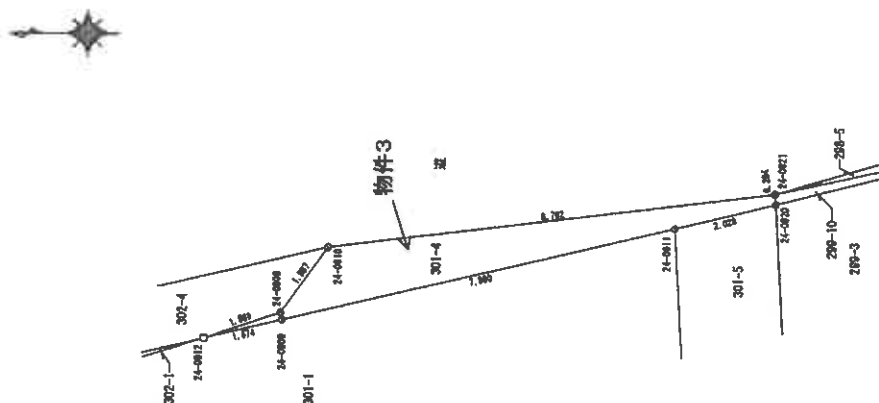
1 / 250

番地

駿東郡清水町伏見字恵ヶ後

公共基準点座標一覽表

点名	程	别	X	座	程	Y	座	價
10A14	4級基準点		-98190.443			35843.708		
H387	4級基準点		-98239.461			35853.153		
H386	4級基準点		-98301.630			35870.553		



(単位m)

東武池袋線南中野駅口①・石鉄、田②・コナンクリー上社③・ガラスマツタ本社④・金沢院⑤・新宮、ミ、□・金沢院⑥・来丈大塚以外

作業機関

五、**國庫券**

縮尺 250

測地系	世界測地系(附地成果2011)
座標系	恆系
測量年月日	平成26年12月19日

地積測量図

地番 301-5

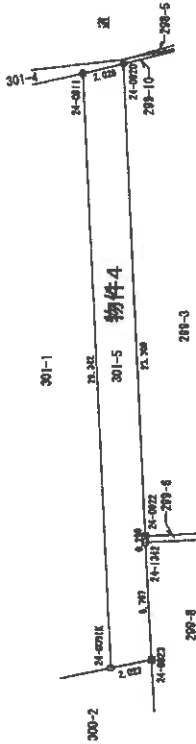
土地の所在 綾東郡清水町伏見字原ヶ後

座標求積表

地番	301-5					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} - Y _{n-1})		
24-00914	-98245.697	35824.267	28.877	-2837040.992289		
24-0911	-98244.078	35853.565	29.782	-2925905.071432		
24-0920	-98246.046	35854.049	-22.791	2239125.634386		
24-0922	-98247.317	35830.774	-23.574	2316082.250958		
24-1342	-98247.335	35830.475	-6.086	597933.280810		
24-0923	-98247.676	35824.688	-6.208	609921.572608		
合計				116.675061		
合計面積				58.337530		
				58.33		

公共基準点座標一覧表

点番	点種	X	Y	座標
10A14	4級基準点	-98190.443	35843.708	
H387	4級基準点	-98239.461	35853.153	
H386	4級基準点	-98301.630	35870.583	



測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	匱系
測量年月日	平成26年12月19日

境界線記号 □…石積、田…コンクリート杭、図…プラスチック杭、◎…金鋼鉄、①…鋼ミ、□…金鋼鉄、①…鋼ミ、□…金鋼鉄以外 (単位:m)

作業機関

計画機関

縮尺

250

地 番 301-6

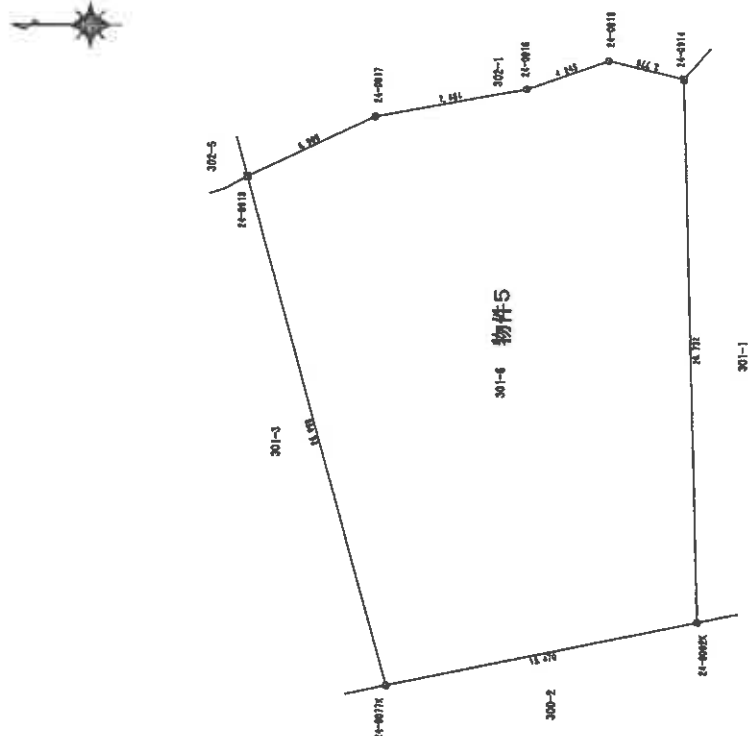
駿東郡清水町伏見字恵々後

地番	301-号	x_n	y_n	y_{n+1}	$-y_{n-1}$	$x_n \cdot (y_{n+1} - y_{n-1})$
24-0077K		-88213.789	35611.475	21.770	-21.770	-186550
24-0918		-98206.768	35842.466	27.001	-27.001	641088
24-0917		-98217.992	35846.466	4.347	-4.347	330644
24-0916		-98220.948	35846.848	2.820	-2.820	351350
24-0915		-98224.343	35848.286	0.566	-0.566	763705
24-0914		-98228.020	35847.413	-27.590	27.590	071800
24-0092K		-88228.920	35820.046	-22.938	22.938	040860
				合計		1021.13343
				平均		510.56716
				標準		510.59 m

塵世求道集

点 番 名	種 別	X	度 徑	Y	座 標
10A14	3級基準点	-98190.443		35843.708	
H348	4級基準点	-98167.939		35879.844	
H387	4級基準点	-98239.451		35853.153	

實業—標準學務公社



(單位m)

業界別番号 □…石炭、田…コンクリート材、⊗…プラスチック、⊕…金属、①…紙、□…金属、⊙…永久磁石以外
(単位市)

國際機業作

區郵服卡

尺
神

250

測地系	世界測地系(測地成果3011)
座標系	四系
測最年月日	平成26年12月19日

京 厦 港 号 351-1

657133

鹽東縣清水區伏虎亭鄉小學301班趙一



求積表

0.70	X	2.70	=	1.8900
0.70	X	3.10	=	2.1700
0.70	X	5.40	=	3.7800
0.70	X	3.10	=	2.1700
0.70	X	2.70	=	1.8900
9.30	X	22.00	=	204.6000
				216.5000
				216.50 m ²



歡迎各界人士踴躍參加

これは図面に記録され、その内容、説明、位置、及び
(静岡地方気候局標準局資料)
平成7年6月18日 静岡地方気候局

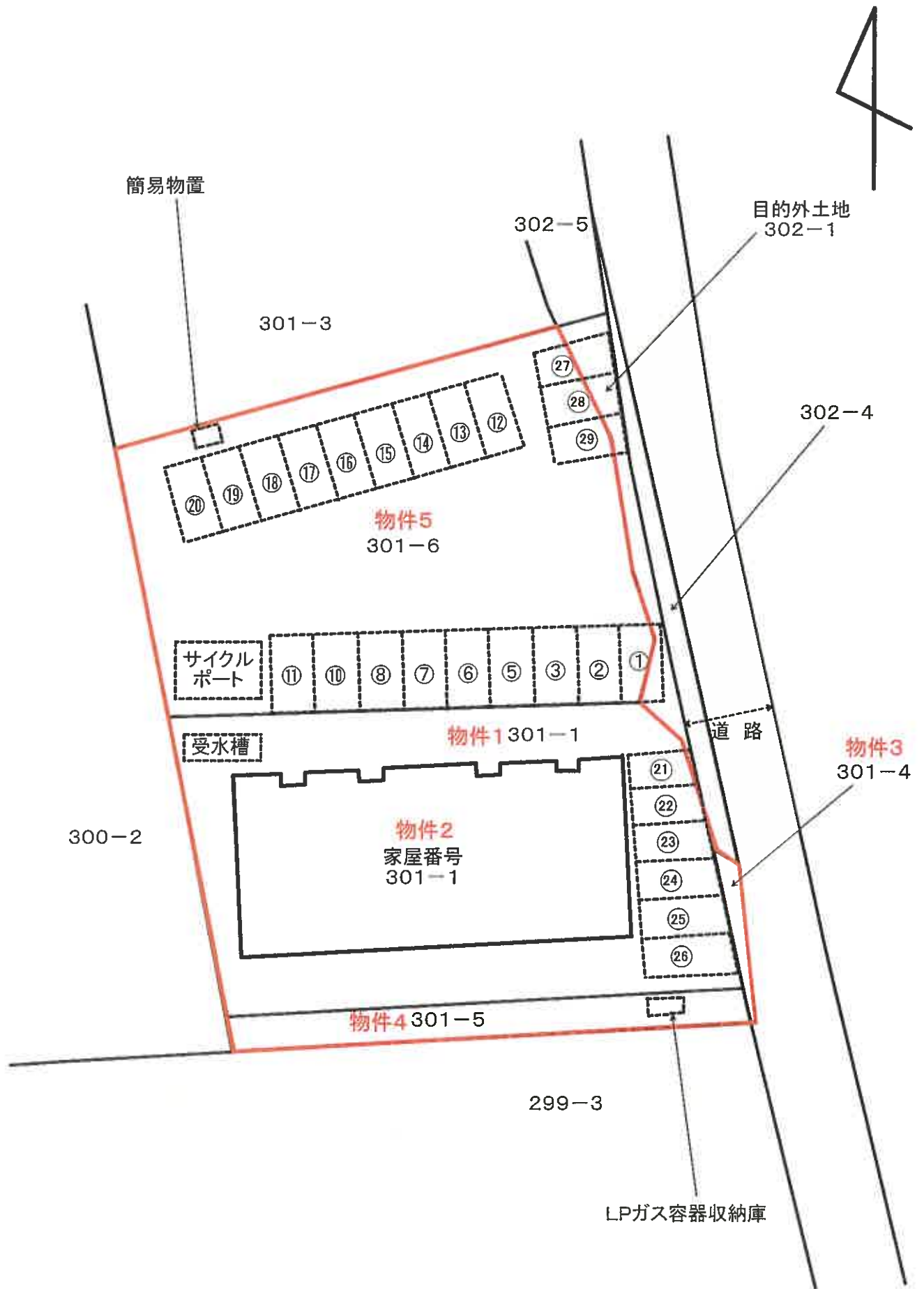
2007年6月18日

重慶海校赴德考察

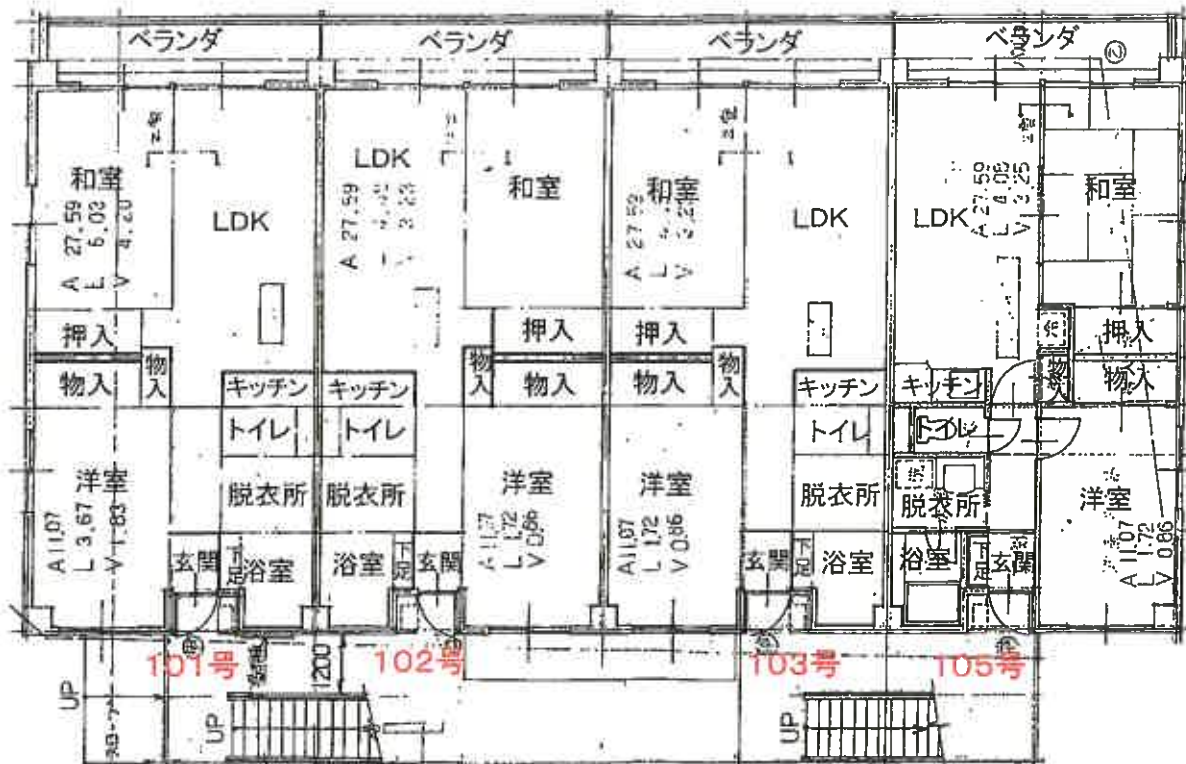
2002 年 12 月

請求番号: 11-2

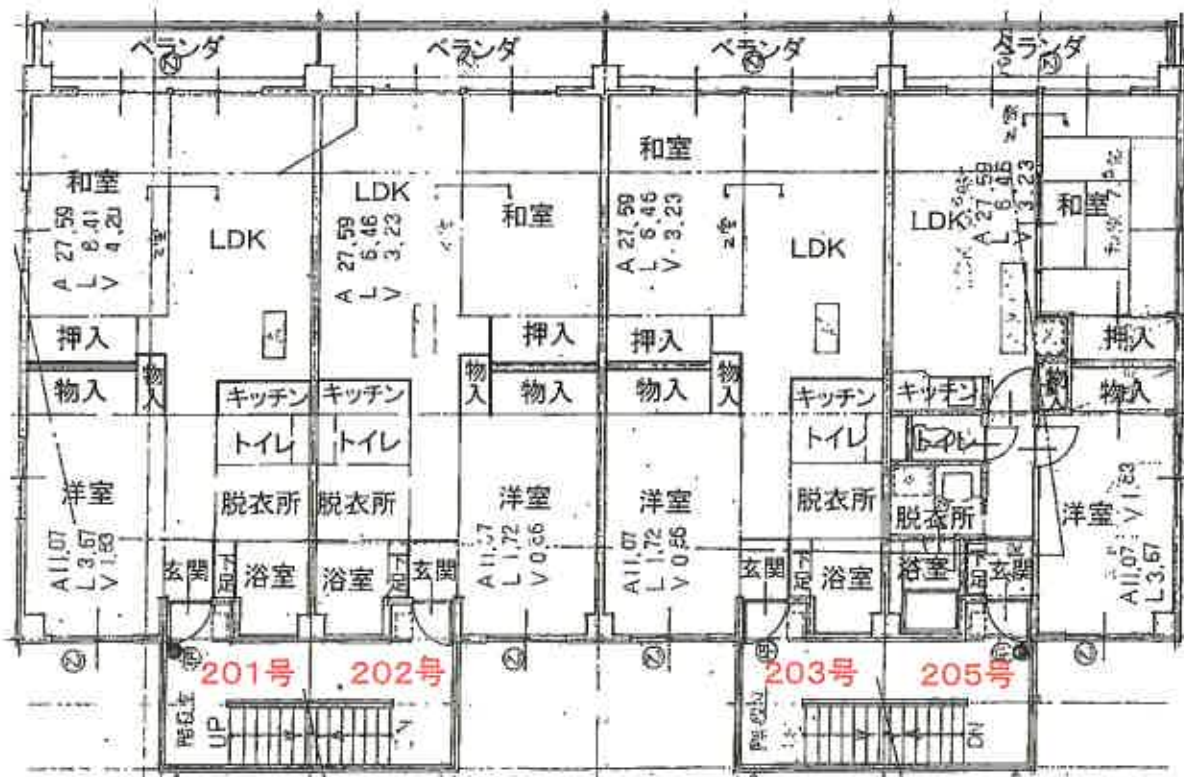
建物配置図(概略)



1階



2階



間取図②

物件2

3階

