

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 2 日
静岡地方裁判所沼津支部民事部
裁判所書記官 住 田 竜 也

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 5 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 5 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 5 月 20 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 6 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 5 月 21 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 5 月 21 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3☆	5,170,000 4,136,000	一括	1,034,000	29,398	12,559
1	1,780,000				
2	560,000				
3	2,830,000				

物 件 目 録

☆ 1 所 在 伊東市宇佐美字竹之後

地 番 2 1 1 6 番 1

地 目 田

地 積 5 2 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 伊東市宇佐美字竹之後

地 番 2 1 1 6 番 3

地 目 宅地

地 積 1 6 5 . 3 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 伊東市宇佐美字竹之後 2 1 1 6 番地 3、2 1 1 6 番地 1

家屋 番号 2 1 1 6 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺地下 1 階付 2 階建

床 面 積
 1 階 1 3 2 . 0 6 平方メートル
 2 階 4 3 . 4 4 平方メートル
 地下 1 階 2 0 . 2 5 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 17 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件共有者 A 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】

本件土地の南西側及び南東側に隣接する 2115 番 20、2115 番 21、
2100 番 4 及び 2101 番 4 の土地との各境界が判然とせず、前記各土地が
建物敷地として一体利用されている可能性がある。。

《 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 伊東市宇佐美字竹之後

地 番 2 1 1 6 番 1

地 目 田

地 積 5 2 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 伊東市宇佐美字竹之後

地 番 2 1 1 6 番 3

地 目 宅地

地 積 1 6 5 . 3 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 伊東市宇佐美字竹之後 2 1 1 6 番地 3、2 1 1 6 番地 1

家屋 番号 2 1 1 6 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺地下 1 階付 2 階建

床 面 積
 1 階 1 3 2 . 0 6 平方メートル
 2 階 4 3 . 4 4 平方メートル
 地下 1 階 2 0 . 2 5 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

令和6年(ケ)第14号
令和6年4月26日受理
令和6年7月10日提出

現況調査報告書

(物件1乃至3)

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 伊東市宇佐美字竹之後

地 番 2 1 1 6 番 1

地 目 田

地 積 5 2 9 平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 伊東市宇佐美字竹之後

地 番 2 1 1 6 番 3

地 目 宅地

地 積 1 6 5 . 3 5 平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 伊東市宇佐美字竹之後 2 1 1 6 番地 3、2 1 1 6 番地 1

家屋 番号 2 1 1 6 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺地下1階付2階建

床 面 積 1階 1 3 2 . 0 6 平方メートル

2階 4 3 . 4 4 平方メートル

地下1階 2 0 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件1、2				
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ (物件) ☐ (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 ☐ 建物配置図のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
その他の事項	1 本件各土地は、市道中里・峯・大見線に接道している。 2 本件各土地は、一画地となり建物敷地及び庭として利用されている。				
建物	物件3				
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }				
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(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	本件建物は、全体的に床が撓み、建物内のクロスが剥がれ、屋根、天井が損傷している部分がある。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }				
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件共有者)	1 本件建物には、父親が亡くなって以降前所有者だった母親が1人で暮らしていましたが、10年位前に家の中で倒れ、病院に入院し、退院して以降、本件建物に戻ることはなく、それ以来本件建物は空き家の状態です。 2 空き家になってからも、私が時々建物の様子を見に来て、管理もしていました。 3 母親が倒れ、病院から退院したら一緒に本件建物に住もうと考え、私の荷物等を運び込みましたが、結局住むことはなく、荷物はそのままになっています。ですので、本件建物内にある動産類は、ほとんど私の物になります。 4 本件建物の電気、水道は、私の名前で契約していますし、固定資産税も私が支払ってきました。 5 母親が死亡後、本件建物で葬式をしようと考え、伊東市の業者に部屋の片付けを依頼しましたが、逆に建物内を荒らされてしまいました。また、野生の動物が建物内に入り込んだせいで、建物内がひどく損傷しています。 6 建物1階のトイレは故障して使用できませんが、2階のトイレは、私が新しい便器に変えてあります。 7 本件建物のお風呂は、以前は温泉が使用できましたが、配管を切断してしまい、今は温泉は利用できません。 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

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年4月26日（金） ： ー ：	当庁執行官室	伊東市役所に対し、間取図交付申請 （郵送・返送用封筒（切手168円貼付）添付）
6年5月2日（木） 14：23 － 14：31	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
6年5月15日（水） ： ー ：	当庁執行官室	本件共有者らに現況調査期日通知書郵送 （切手252円貼付）
6年5月15日（水） 9：55 － 10：55	当庁執行官室	本件共有者Aから事情聴取（電話）
6年5月23日（木） 13：30 － 13：45	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
6年5月23日（木） 14：25 ー 14：30	伊東市役所	接面道路調査
6年6月6日（木） 12：45 － 14：45	物件所在地	本件共有者Aと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行

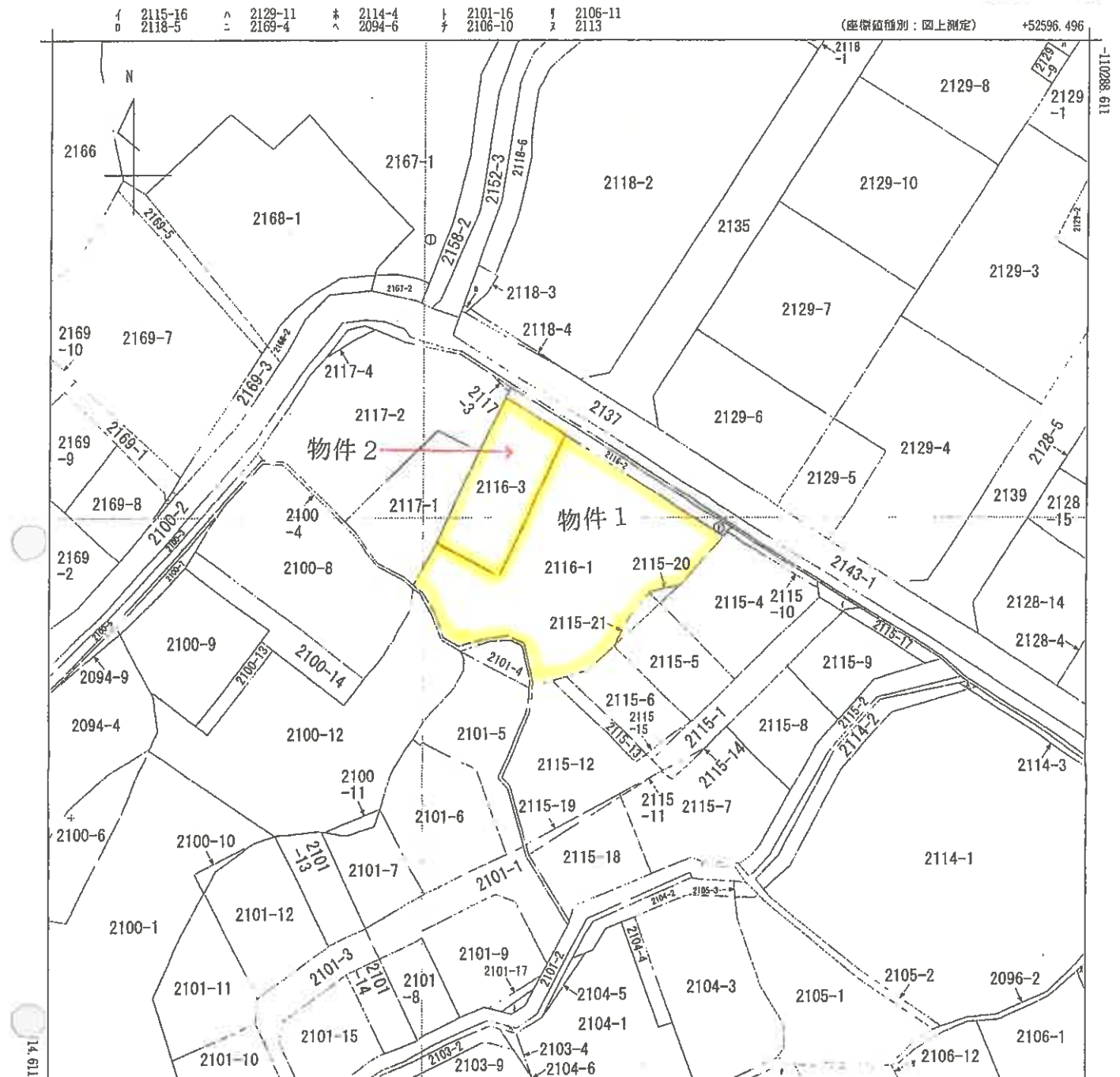
(特記事項)

- ☐ 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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

【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。

地番区域見出
宇佐美

請求部	所在	伊東市宇佐美字竹之後			地番	2116番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図に準ずる図面		種類 地籍図
作成年月日	昭和42年10月1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。

(静岡地方法律局熱海出張所管轄)

令和6年2月20日

東京法律局

地図整理番号：M67158

登記官

(1/1)

(5 枚目)

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。
(静岡地方検察局熱海出張所管轄)
令和6年2月20日 東京法務局

令和6年2月20日 東京法務局

2014년 12월 10일

(6 枚目)

地番	2116-3 ⁻¹
土地の所在	伊東市宇佐美字竹之後

2116-3-1

伊東市字佐美字竹之後

地積測量區

昭和50年3月21日

作者製者

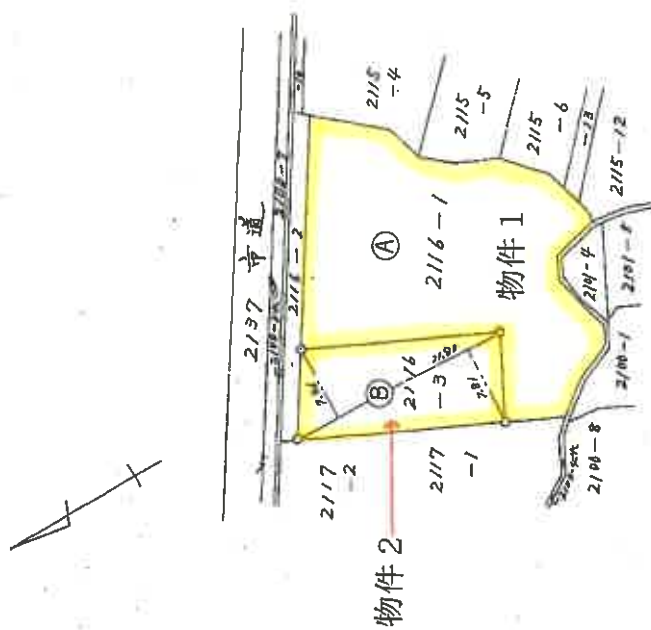
求積

(B) $2116 - 3$
 $21.80 \times (2.36 - 2.81) = 330.7065$
 165.3530

① $2116 - 1$

地積

① $2116 - 1$ 529.27^{M^2}
 ② $2116 - 3$ 165.35^{M^2}



单位 机

(維) 用 使 紹 金 士 梅 羅 羅 家 親 士 果 匪 (維)

50.3.26

地圖整理番号:M67159

登記年月日：平成25年5月29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。

(静岡地方裁判所熱海出張所管轄)

令和6年2月20日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M67160

206304

各階平面図

2116番3

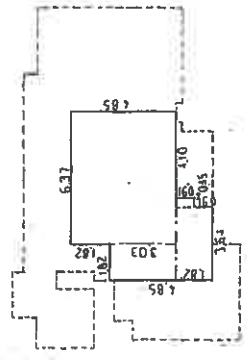
家屋番号

建物の所在

伊東市宇佐美字竹之穂2116番地3, 2116番地1

建物図面

2階

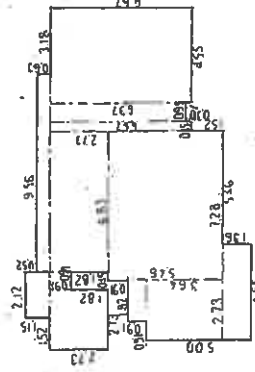


4.85	X	16.37	=	30.845
3.08	X	1.82	=	5.516
1.82	X	3.64	=	6.628
0.91	X	0.45	=	0.4095
			=	43.4434

床面積

2階 43.44

1階

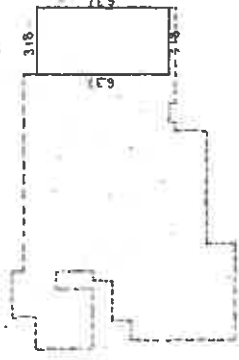


1.15	X	2.12	=	2.4380
2.73	X	2.73	=	7.4529
0.91	X	0.91	=	0.8281
0.63	X	9.56	=	6.0228
2.73	X	6.83	=	18.6459
5.46	X	7.28	=	39.7428
0.91	X	1.82	=	1.6562
3.64	X	2.73	=	9.9372
1.36	X	4.55	=	6.1880
6.67	X	0.45	=	3.0015
6.37	X	0.91	=	5.7967
6.67	X	4.55	=	30.3485
			=	132.0646

床面積

1階 132.06

地下1階



6.37	X	3.18	=	20.2566
------	---	------	---	---------

床面積

地下1階 20.25

物件2

物件3

物件1



2階5.29
処理

(単位:m)

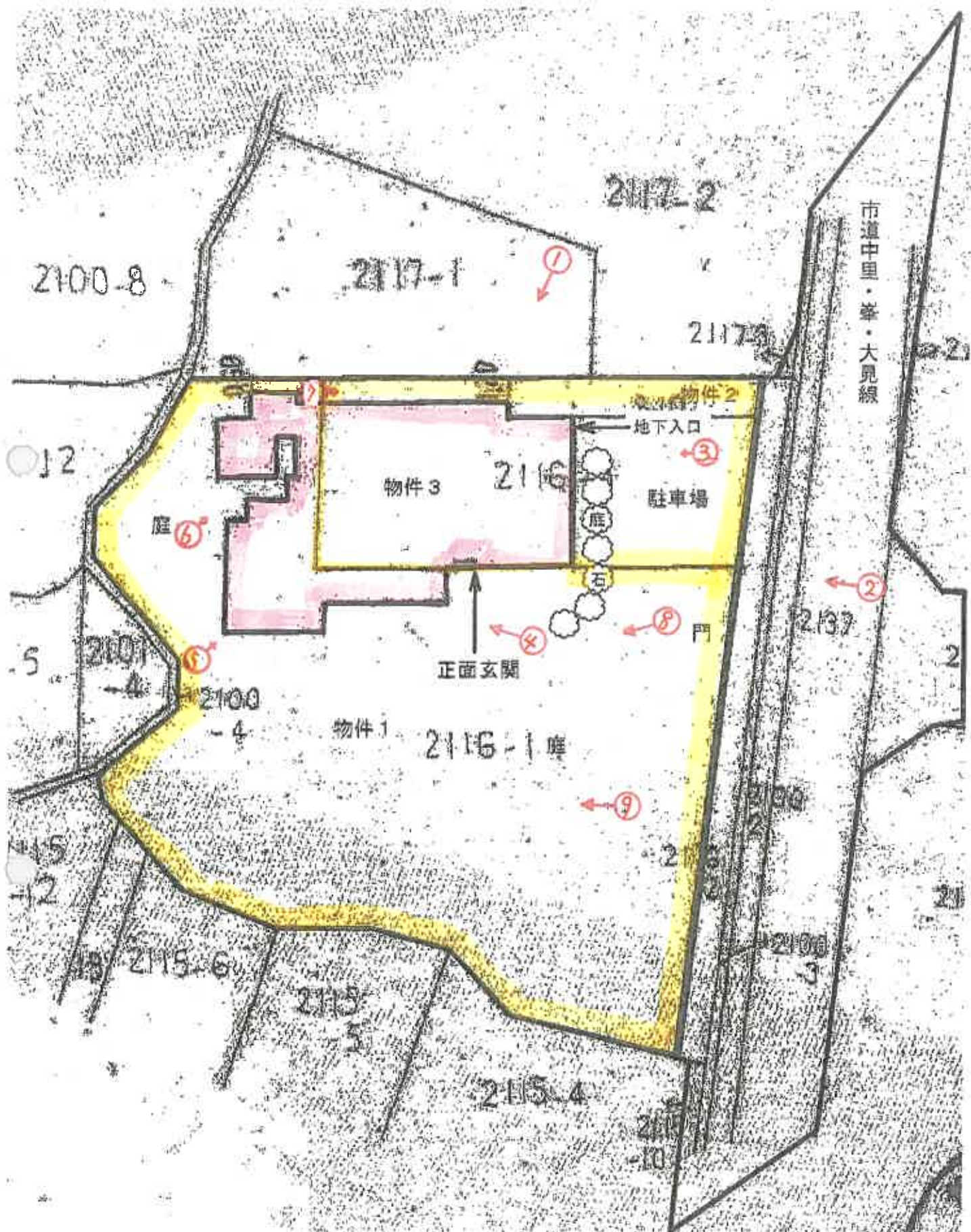
1/500

1/250

作製者

申請人

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

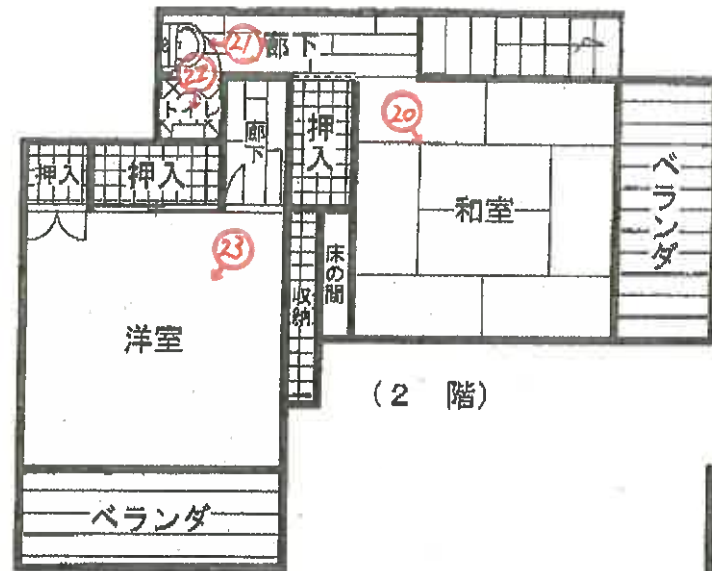


建物配置図

(建物図面より作製 方位縮尺なし)

♂写真撮影方向

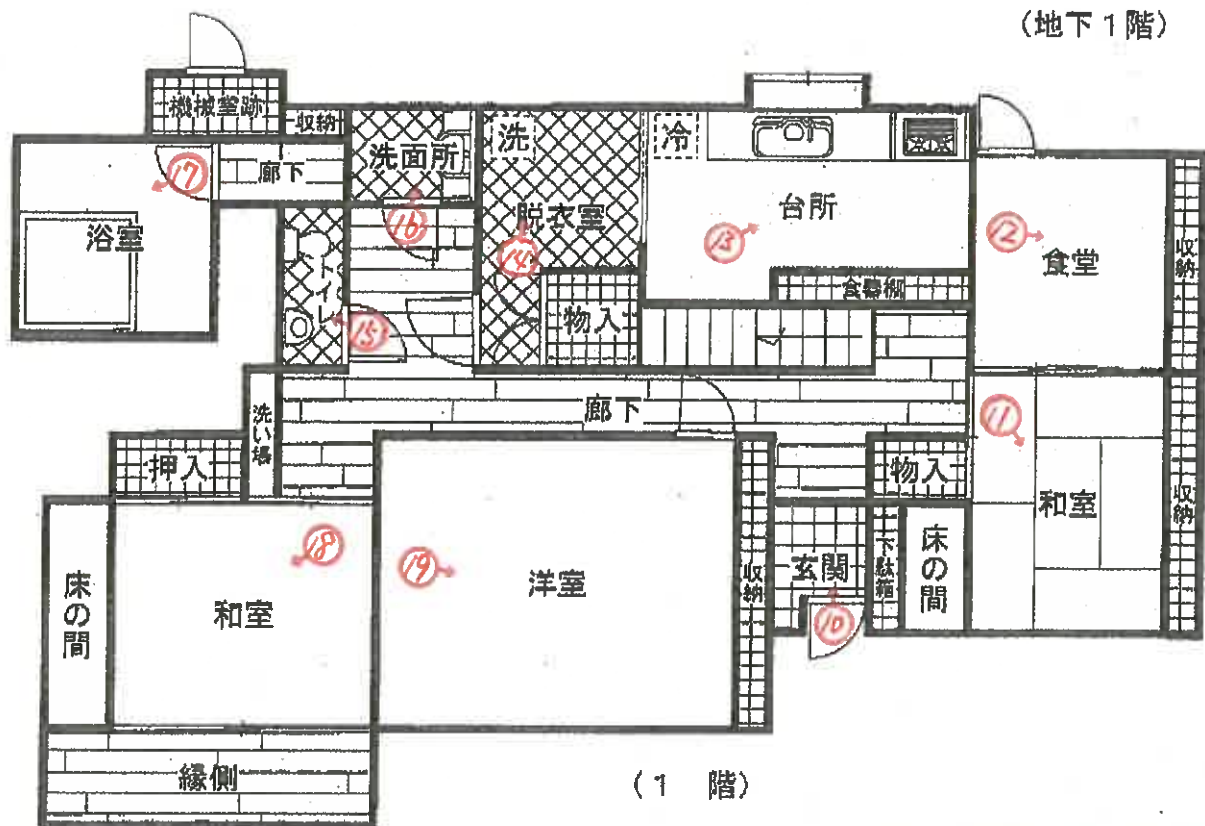
物件 3



(2 階)



(地下 1 階)



(1 階)

間 取 図

(現況と異なる場合は現況を優先)

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 10



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 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



令和6年(ケ)第14号
令和7年6月9日提出

現況調査報告書 (訂正)

(物件1乃至3)

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 秋 鹿 健 司 (印)

訂 正 箇 所

本件、令和6年7月10日提出の現況調査報告書中、2枚目、土地、その他の事項欄に「3 物件1の土地の南西側及び南東側に隣接する2115番20、2115番21、2100番4及び2101番4の土地との境界が判然とせず、建物敷地として一体利用されている可能性がある。」を加える。

以上

求 意 見 書

高 塚 智 範 殿

令和 7年11月18日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年11月24日
評価人

高塚智範

物 件 目 録

☆1 所 在 伊東市宇佐美字竹之後

地 番 2 1 1 6 番 1

地 目 田

地 積 5 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 伊東市宇佐美字竹之後

地 番 2 1 1 6 番 3

地 目 宅地

地 積 1 6 5 . 3 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 伊東市宇佐美字竹之後 2 1 1 6 番地 3、2 1 1 6 番地 1

家屋 番号 2 1 1 6 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺地下 1 階付 2 階建

床 面 積
 1 階 1 3 2 . 0 6 平方メートル
 2 階 4 3 . 4 4 平方メートル
 地下 1 階 2 0 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第14号
令和6年6月6日 現地調査
令和6年8月8日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書

【物件1～3】

評価人 不動産鑑定士
高 塚 智 範

物 件 目 録

- 1 所 在 伊東市宇佐美字竹之後
地 番 2 1 1 6 番 1
地 目 田
地 積 5 2 9 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1
- 2 所 在 伊東市宇佐美字竹之後
地 番 2 1 1 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 3 5 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1
- 3 所 在 伊東市宇佐美字竹之後 2 1 1 6 番地 3、2 1 1 6 番地 1
家屋 番号 2 1 1 6 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺地下 1 階付 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 2 . 0 6 平方メートル
2 階 4 3 . 4 4 平方メートル
地下 1 階 2 0 . 2 5 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 6 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格 (注)	
物件1 (土地)	金 2, 9 7 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 9 3 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 4, 7 1 0, 0 0 0 円

1. 一括価格は物件1～3の不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
2. 内訳価格は配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1・2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の建物の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
5. 上記評価額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	特記事項参照
2	物件目録記載のとおり	特記事項参照
3	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
①. 物件1・2は一体地を構成している。 ②. 物件1の登記簿上の地目は田だが耕作はされておらず、物件3の敷地及び庭となっていることから現況は宅地である。 ③. 物件1の南西側及び南東側に隣接する2115番20、2115番21、2100番4、2101番4の土地4筆との敷地境界は不明瞭で、庭の一部として利用されている可能性がある。 ④. 物件1・2の土地の上に物件3の建物が存する。		

※ 現況欄に記載のない事項については登記記載とほぼ同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2一括）

位 置 ・ 交 通	J R伊東線「宇佐美」駅から西方へ道路距離で約800mに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	戸建住宅や低層共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。標準画地は規模200㎡程度の戸建住宅地で、現在付近に特別な変動要因は無く、当分の間現状を維持すると予測する。	
主な公法上の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 60% 150% 無 第1種高度地区
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	694.35㎡ 略台形地 間口約30m、奥行約28m 概ね平坦 前面道路に等高からやや高く接面する北東向きの中間画地である。 無
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は北東側の幅員約6mの舗装市道中里・峯・大見線で建築基準法第42条1項1号道路に該当。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：居宅の敷地 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風は普通、周囲は戸建住宅等 その他：無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有 ガ ス 配 管：無 下 水 道：有	

	(注) 供給処理施設における「有」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「無」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は配置されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	①. 一般的な住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壌汚染の発生を懸念する施設はない。土壌汚染に関する詳細は専門業者の土壌汚染調査を要する。 ②. 伊東市農業委員会によれば、過去の経緯は不明だが、物件1は農地転用の許可を受けず無断転用されているため、現況が建物敷地や庭であっても農地等として扱う。現状回復命令が出される見込みはないが、取引等に当たっては買受適格証明書の添付を要する。詳細は伊東市農業委員会への問い合わせを要する。 ③. 土地共有者らが建物を共有し占有している。 ④. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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51年1月5日新築 経過年数：約49年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造地下1階付2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付タイル 内 壁：クロス貼、じゅらくほか 天 井：クロス貼ほか 床 ：Pタイル、畳、フローリングほか 設 備：給排水設備ほか その他：無
床面積（現況）	登記簿数量とほぼ同じである。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：後添間取図参照 外構等：舗床、植栽、生垣、庭石、フェンス、擁壁等
品 等	上位
保 守 管 理 の 状 態	本来は品等上位の規模が大きい戸建住宅だが、築後約49年を経過し経年以上の物理的減価要因が認められる。室内は全般的に汚れや損傷が見られ床も撓んでいる。また外壁はクラックが目立ち、特にベランダ付近は危険性が感じられる。建物共有者のうちAが時々様子を見に来ていたが、事実上空家状態にあり保守管理の状態も劣る。
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者のうちAが空家状態で占有している。その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。
特 記 事 項	①. 昭和56年に施行された新耐震設計法以前の建物で耐震基準を充たしていないと推察する。 ②. 建物1階のトイレは故障し使用できない。また浴室は当初

	温泉を引いていたが、配管を切断してしまい現在は使用できない。 ③. 2階は家財等が山積みされ雑然としており、床や内壁の状態が確認できないほどである。 ④. Aによれば、かつて室内に野生動物が侵入したらしいこと、その後に室内の片付けを依頼した業者の粗雑な作業により、さらに建物が損傷したとのことである。
--	---

第5 評価額算出の過程

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、自己使用が前提の旧式化した管理状態が劣る戸建住宅で、収益性はなじまないため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格により評価額を求める。

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

更地価格に建付減価を乗じて物件1・2の建付地価格を求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	52,400	0.7	529	0.85	16,490,000
2	52,400	0.7	165.35	0.85	5,160,000

ア 標準画地価格：公示価格を規準とした価格

公示地 伊東－1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $59,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/113 \approx 52,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：無

◇地 域 格 差：地域の街路条件、交通接近条件、環境条件等を考量した。

イ 個 別 格 差：物件1・2の画地条件（規模が大きい略台形地）を考量した。

ウ 地 積：登記簿数量

エ 建 付 減 価：建物の経年、建物と敷地の状態を考量した。

② 物件3（建物）

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

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	230,000	195.75	0.05	2,250,000

ア 再調達原価：採用した数量に応じて上記のとおり査定した。

イ 床面積：登記簿数量を採用した。

ウ 現 価 率：建物は築後長期を経過しているため、品等・面積・管理の状態・市場性等を考量のうえ査定した。

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	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	16,490,000	0.5	法定地上権	8,250,000
2	5,160,000	0.5	法定地上権	2,580,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件	基礎となる価格 （円） (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 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	16,490,000	－ 8,250,000	－	0.6	0.6	2,970,000
2	5,160,000	－ 2,580,000	－	0.6	0.6	930,000
3	2,250,000	＋ 10,830,000	－	0.6	0.6	4,710,000
一括価格（合計）						8,610,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：老朽化が顕著な管理状態の劣る規模が大きい戸建住宅で、農地扱いの筆があり買受適格証明書の添付を要すること、敷地境界が不明瞭なことも考量すると、なお市場性が劣ると判断し所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量。

第6 参考価格資料

地価公示 伊東ー1

所 在：伊東市宇佐美字芝原1971番4

価 格：59,500円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：177㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北側が幅員4mの舗装市道に接面

位 置：宇佐美駅から約350m

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：中規模住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 配置図
- 4 間取図

以 上



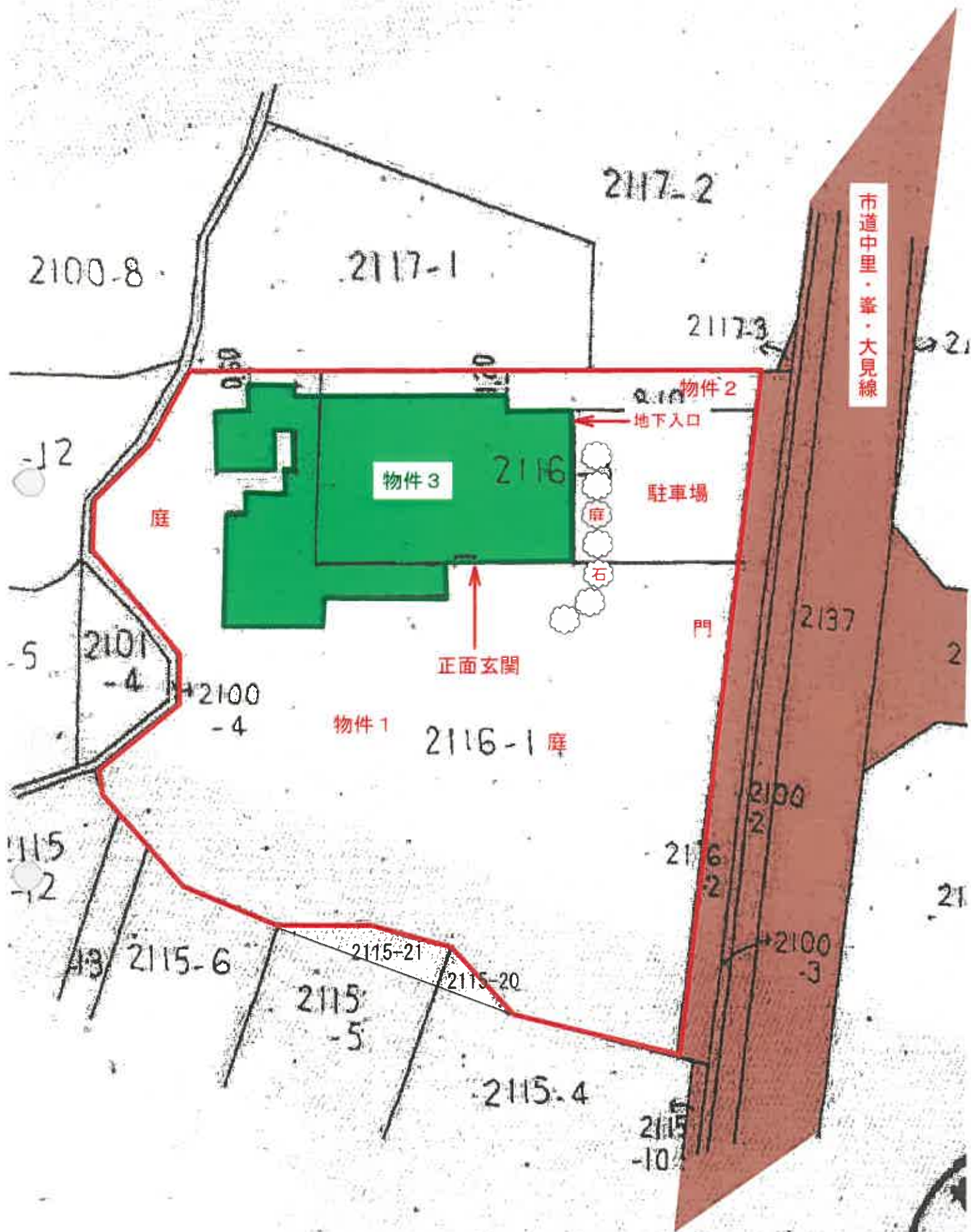
(C)2020 MAPPLE, Inc.

地図使用承諾：マッブル第5-106号

公 園 寫 真
(地圖)

伊東市宇佐美字竹之後

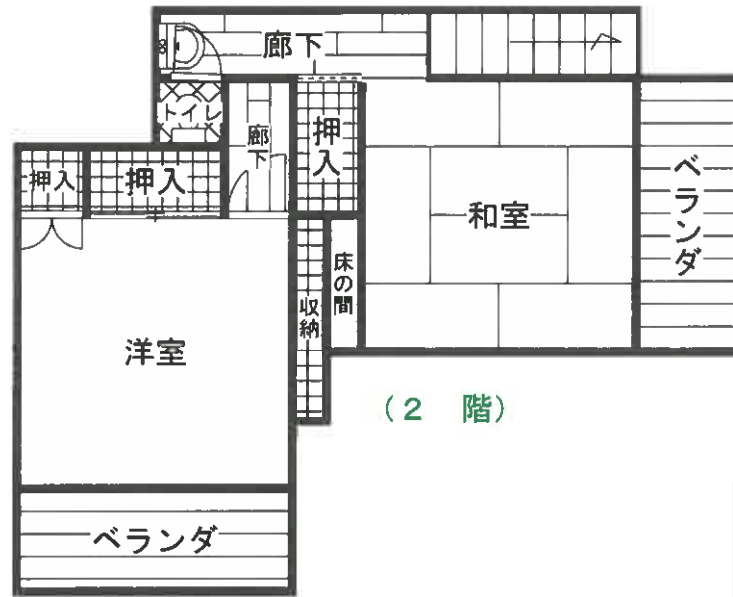
地番 2116番1



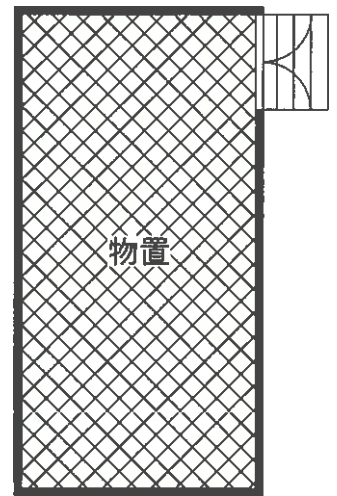
配置図

(建物図面より作製 方位縮尺なし)

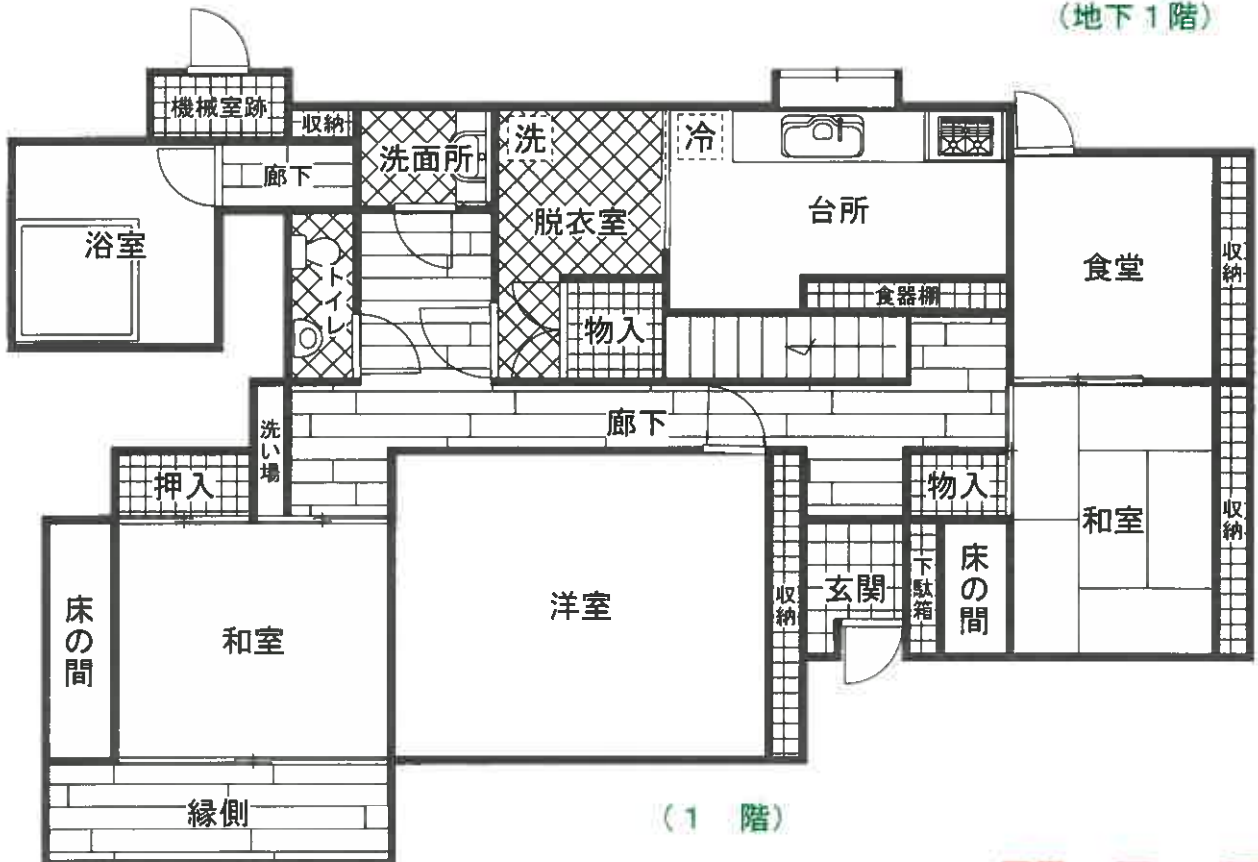
物件 3



(2 階)



(地下1階)



(1 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)