

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 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 3月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 3月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月18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 4月 8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 3月19日 午後 1時00分から 令和 8年 3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）
10～12	20,280,000 16,224,000	一括	4,056,000	471,685	0
10	620,000				
11	3,170,000				
12	16,490,000				

物 件 目 録

1 0 所 在 伊豆の国市南江間字屋佐ヶ洞

地 番 1 8 3 1 番 4

地 目 宅地

地 積 4 6 . 2 8 平方メートル

所有者 A

1 1 所 在 伊豆の国市南江間字屋佐ヶ洞

地 番 1 8 3 2 番

地 目 宅地

地 積 2 3 8 . 0 1 平方メートル

所有者 A

1 2 所 在 伊豆の国市南江間字屋佐ヶ洞 1 8 3 2 番地、1 8 3 1 番地 4

家屋 番号 1 8 3 2 番

種 類 居宅 事務所 車庫

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 2 0 8 . 3 7 平方メートル
2 階 2 1 7 . 4 2 平方メートル
3 階 2 2 0 . 4 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 2 0 8 . 3 7 平方メートル
2 階 約 2 2 8 平方メートル
3 階 約 2 3 1 平方メートル
合計約 6 6 7 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2

物 件 明 細 書

令和 7年12月15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10～12】

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10～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

- ・別紙建物間取図(概略)の内赤色で囲まれた部分を、本件債務者が占有している。
- ・その余の部分を、本件共有者A及び同Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号10～12】

なし

《 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

10 所 在 伊豆の国市南江間字屋佐ヶ洞

地 番 1831番4

地 目 宅地

地 積 46.28平方メートル

所有者 A

11 所 在 伊豆の国市南江間字屋佐ヶ洞

地 番 1832番

地 目 宅地

地 積 238.01平方メートル

所有者 A

12 所 在 伊豆の国市南江間字屋佐ヶ洞 1832番地、1831番地4

家屋 番号 1832番

種 類 居宅 事務所 車庫

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 208.37平方メートル
2階 217.42平方メートル
3階 220.42平方メートル

(現況)

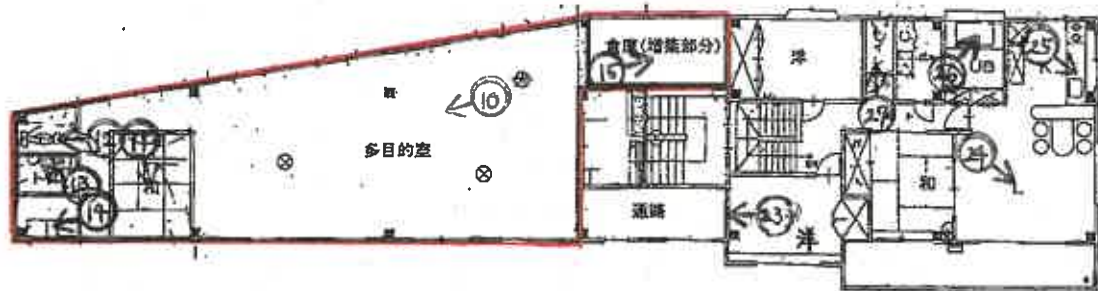
床 面 積 1階 208.37平方メートル
2階 約228平方メートル
3階 約231平方メートル
合計約667平方メートル

物 件 目 録

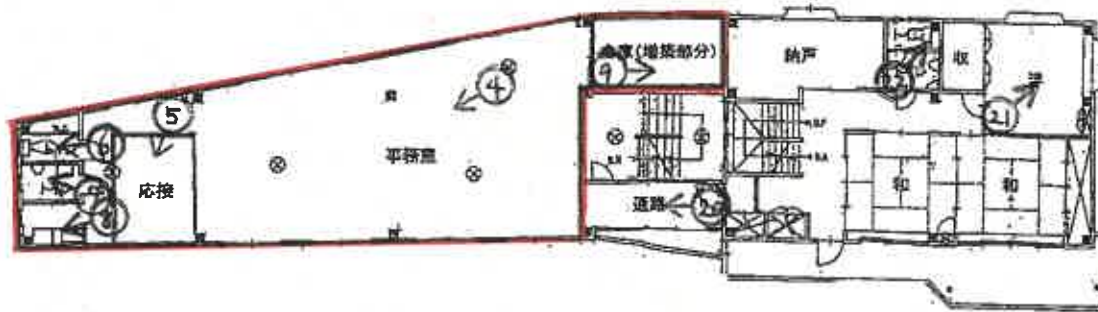
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2

建物間取図(概略)

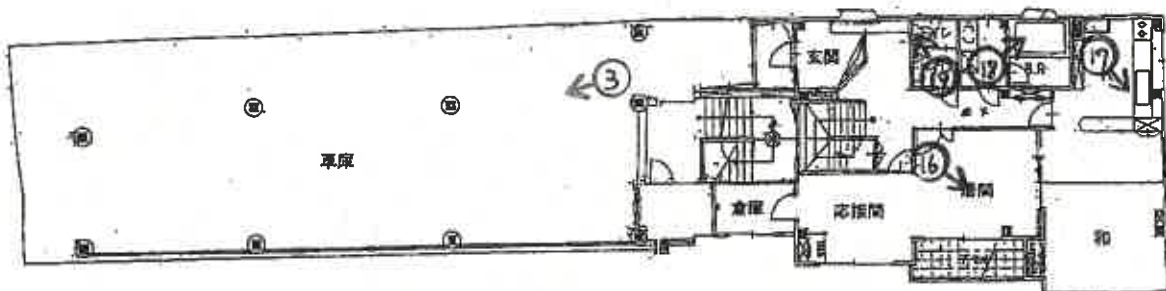
3階



2階



1階



令和7年（ケ）第62号

令和7年 9月11日受理

令和7年 11月 4日提出

現 況 調 査 報 告 書

（物件10～12）

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 0 所 在 伊豆の国市南江間字屋佐ヶ洞

地 番 1 8 3 1 番 4

地 目 宅地

地 積 4 6 . 2 8 平方メートル

所有者 A

1 1 所 在 伊豆の国市南江間字屋佐ヶ洞

地 番 1 8 3 2 番

地 目 宅地

地 積 2 3 8 . 0 1 平方メートル

所有者 A

1 2 所 在 伊豆の国市南江間字屋佐ヶ洞 1 8 3 2 番地、1 8 3
1 番地 4

家屋 番号 1 8 3 2 番

種 類 居宅 事務所 車庫

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 2 0 8 . 3 7 平方メートル
2 階 2 1 7 . 4 2 平方メートル
3 階 2 2 0 . 4 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 8

共有者 B 持分 1 0 分の 2

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10、11	
現況地目	☒ 宅地(物件10、11) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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 ☒ その他の者(建物共有者)B 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	『その他の事項』に記載のとおり	
建物	物件12	
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: 1階208.37㎡、2階約228㎡、3階約231㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A、B ☒ その他の者(株尾崎商事) 上記の者らが本建物を住居・事務所・車庫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 [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(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

占有者及び占有権原 (物件12関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2、3階の西側部分(「建物間取図」のうち赤色で囲った部分)	
占有者		☒ 債務者 (株)尾崎商事 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B(建物共有者) ☐ ())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7年5月16日(建物新築時)	
最初の契約等	契約日	平成7年5月16日頃	
	期間	平成7年5月16日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 共有者ら ☐ 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130,000円(令和7年初頭) ☐ 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		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		1 ☐ 頭契約 2 契約時の貸主はA、B、亡Cであったところ、Aが亡Cの貸主の地位を承継した。 3 賃料は、契約当初は住宅ローンで占有者会社からの賃料で支払っていたが、令和7年4月に同社が営業を停止してからは、賃料の授受は行っていない。営業停止直前は、固定資産税分としてAが8万円、Bが5万円を受領していた。	
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 賃料自体は支払われていたことから、建物占有者会社の占有権原は賃借権であるが、建物占有者会社は被担保債務者であることから、信義則上、買受人に対し賃借権を主張し得ないと思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件10、11の土地の公図は、現況と方位が異なると思料された。
- 2 物件10、11の土地は、その北側を舗装県道静浦港葦山停車場線（建築基準法上の道路）に接面している。物件10の土地の西側で接する道路及び物件11の土地の東側で接する道路は、いずれも建築基準法上の道路に該当しない。
- 3 物件11の土地の南側隣接地（地番1846-6）は、債務者会社がEから賃借している借地であるところ、その一部は物件12の建物の住居部分の庭として使用されており、物件11の土地と南側隣接地の間の水路のうち6㎡につき、河川占用許可（番号：河川18、期間：令和8年3月31日まで）がなされている。
- 4 物件10の土地及び物件11の土地上に電柱が、各存在する。
- 5 物件12の建物の住居部分のうち、1階はBが、2・3階はAが、それぞれ住居として使用している。同住居部分は、2世帯住宅仕様であるが、屋内で1～3階の行き来が可能となっている。また、住居部分と事務所部分も廊下でつながっており、屋内での行き来が可能である。
- 6 物件12の建物の2階及び3階の事務所部分のうち吹き抜けであった部分が、倉庫として増築されている。
- 7 物件12の建物の1階車庫部分は、屋外であるが、三方が壁で囲まれているため、登記上の床面積に含まれている。
- 8 物件12の建物には屋上、塔屋及び太陽光パネルが存在する。太陽光発電設備は住居部分で使用するための自家用設備で、平成19年頃に設置し、ローンは令和4年に完済されている。
- 9 物件12の建物の1階車庫部分の天井が剥がれている箇所がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

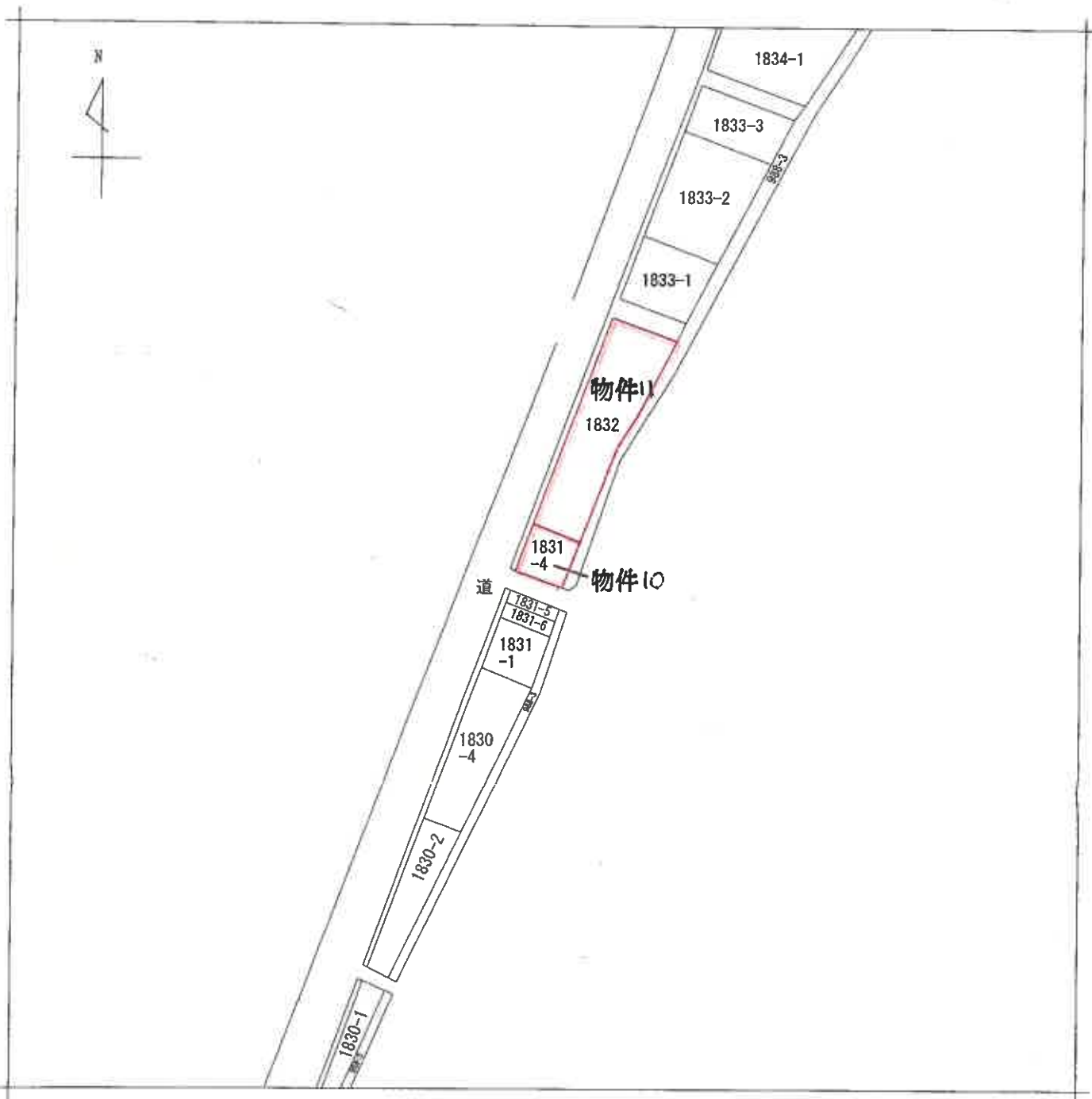
関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■債務者会社担当弁護士 ■B (建物共有者)	1 債務者会社から依頼を受けている弁護士です。 2 債務者会社は、現在営業していません。 1 物件12の建物の2階及び3階の事務所部分は、債務者会社が空き事務所として占有しています。また、同建物の住居部分は、1階を私が、2、3階をAが住居として使用しています。 本物件を、債務者会社以外の第三者に貸していることはありません。 2 物件10、11の土地に物件12の建物を建てるにあたって、土地所有者Aと建物共有者である私との間で金銭のやり取りはありません。 3 物件11の土地の南側隣接地の一部を庭として使用しています。同隣接地は、債務者会社が借りているもので、その一部が庭となっています。 4 物件12の建物の2階及び3階の事務所部分の吹き抜けだった部分は、雨が降りこむため、倉庫として増築しました。 5 物件12の建物の屋上に設置してある太陽光発電設備は住居部分用のものです。平成19年頃に設置し、ローンは令和4年に完済してあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 9月11日(木) :-:	執行官室	伊豆の国市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年 9月12日(金) 11:40-11:50	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1830-4外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・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・該当なし
7年 9月26日(金) 16:37-16:38	執行官室	債務者会社担当弁護士から電話聴取
7年 9月29日(月) 11:35-11:50	物件所在地	建物共有者Bと面談
7年 9月29日(月) 13:05-13:08	伊豆の国市役所 建築課	河川占用関係調査
7年 9月29日(月) 14:35-14:55	静岡地方法務局 沼津支局	近隣土地の公図申請・受領 件外土地(1846-6外)登記事項証明書申請・受領
7年10月20日(月) 15:30-16:50	物件所在地	建物共有者Bと面談 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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 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	伊豆の国市南江間字屋佐ヶ洞				地番	1831番4			
出力縮尺	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。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和7年8月20日

静岡地方法務局

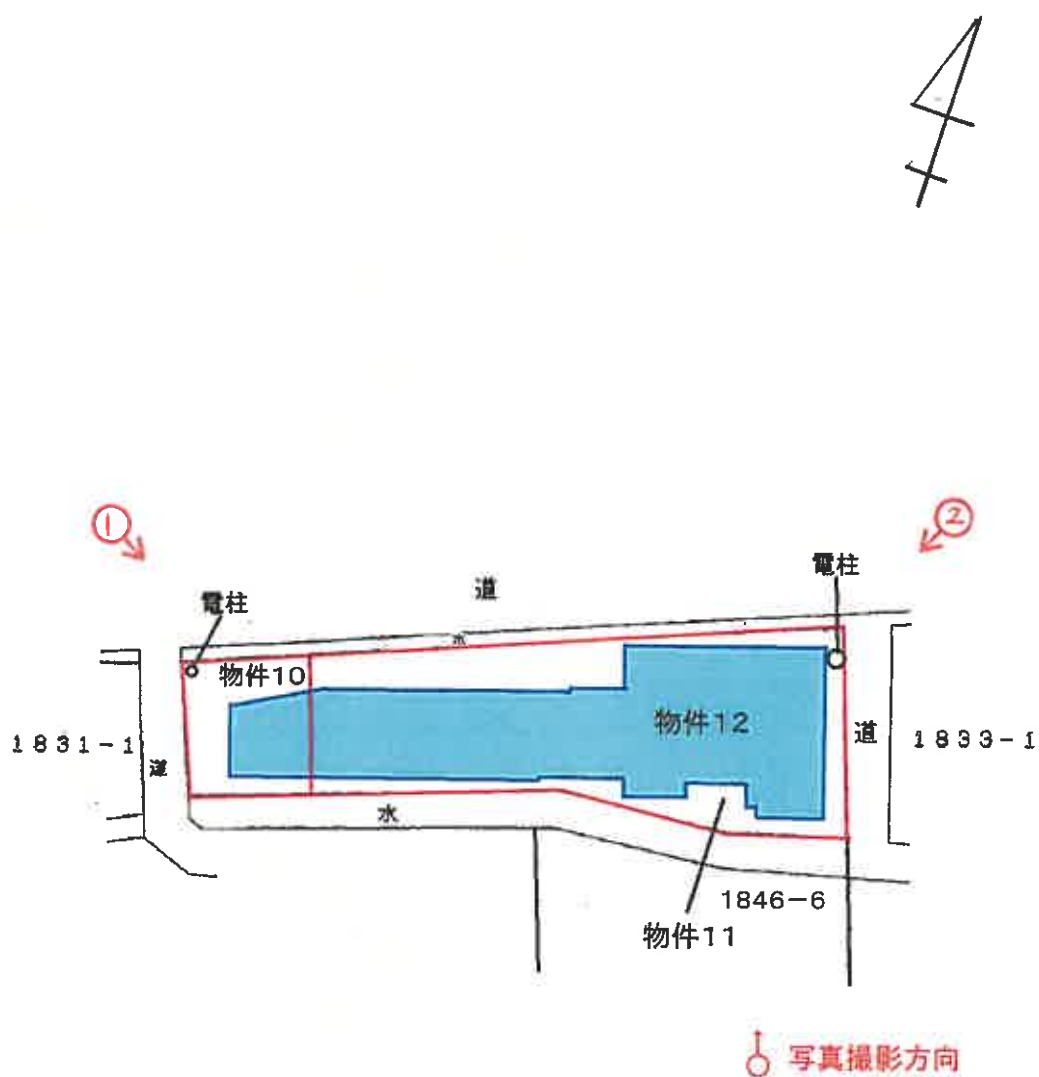
請求番号: 29-4

登記官

(1/1)

(7枚目)

建物配置図(概略)



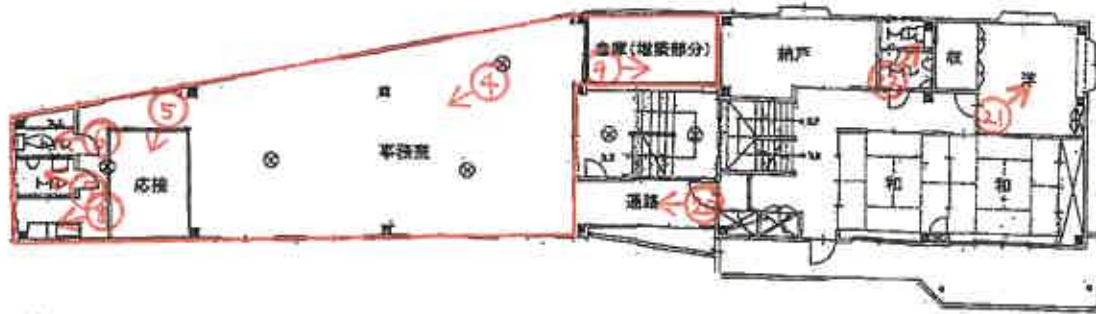
※建物図面から作製

建物間取図(概略)

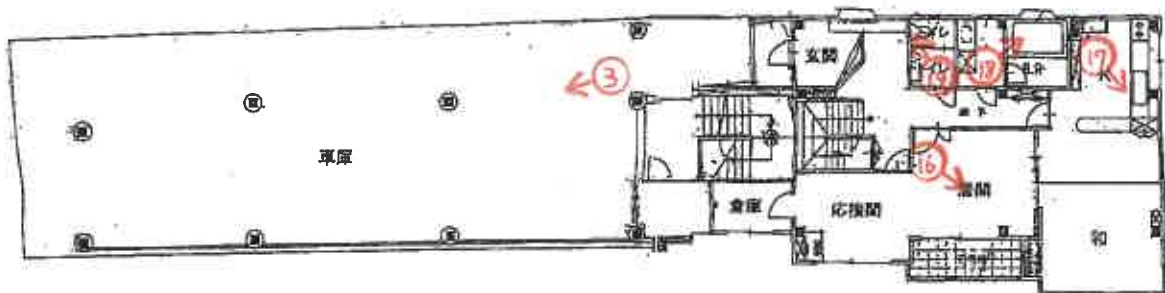
3階



2階



1階



↑ 写真撮影方向

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 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 1 9



写真 2 0



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 27



令和7年（ケ）第62号
令和7年10月20日現地調査
令和7年11月5日評価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

評 価 書

（物件10～12）

評価人 不動産鑑定士
田中弘樹

物 件 目 録

1 0 所 在 伊豆の国市南江間字屋佐ヶ洞

地 番 1 8 3 1 番 4

地 目 宅地

地 積 4 6 . 2 8 平方メートル

所有者 A

1 1 所 在 伊豆の国市南江間字屋佐ヶ洞

地 番 1 8 3 2 番

地 目 宅地

地 積 2 3 8 . 0 1 平方メートル

所有者 A

1 2 所 在 伊豆の国市南江間字屋佐ヶ洞 1 8 3 2 番地、1 8 3 1 番地 4

家屋 番号 1 8 3 2 番

種 類 居宅 事務所 車庫

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積
1 階 2 0 8 . 3 7 平方メートル
2 階 2 1 7 . 4 2 平方メートル
3 階 2 2 0 . 4 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 8

共有者 B 持分 1 0 分の 2

第1 評 価 額

一 括 価 額	
金20,280,000円	
内 訳 価 格	
物件10	金620,000円
物件11	金3,170,000円
物件12	金16,490,000円

- ① 一括価額は、物件10～12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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件10、11の土地の内訳価格は物件12の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件12の価格は当該敷地利用権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、瑕疵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 目的物件の表示

番 号	登 記 簿 上	現 況
1 0	別紙物件目録のとおり	
1 1	別紙物件目録のとおり	
1 2	別紙物件目録のとおり	増築あり
特 記 事 項		
・ 物件 1 0、1 1 の土地の上に物件 1 2 の建物が存する。		

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件10、11）

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道線「韭山駅」西方約1.9km（直線距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	県道沿いに住宅や作業所、駐車場、店舗、学校等がみられるほか、農地も多く残る地域。当面は現状のまま推移するものと思料される。	
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	市街化調整区域 無 60% 200% 無 物件10の全部、11の一部が土砂災害警戒区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積…物件目録のとおり 形 状 等…ほぼ台形 地 勢…ほぼ平坦 高 低 差…道路とほぼ等高 そ の 他…なし	
接 面 道 路	北側が幅員約12mの県道（建築基準法上の道路）に接面する。	
土地の利用状況	現 況 利 用 法…物件12建物の敷地として利用。 目的外建物の有無…無 周囲等の状況…住宅、作業所等、南側が水路に隣接。 そ の 他…特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし 可
	（注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路等に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。	
特 記 事 項	・ 既存宅地確認あり。 平成6年7月11日 沼土都第5-278号 田方郡伊豆長岡町南江間字屋佐ヶ洞 1831-4、1832 330.82㎡（台帳上の記載） （詳細は伊豆の国市都市計画課に照会されたい）	

特 記 事 項	・ 物件 1 0 西側及び物件 1 1 東側に接面する道は市道認定がなく、建築基準法上の道路でもない。 ・ 下水道供用区域内であるが現状は未接続とみられる。 ・ 物件 1 1 と水路を介し南側に隣接する目的外土地（1 8 4 6－6）は債務者会社がEから借地しており、その一部を物件 1 2 建物の住居部分の庭として使用している。当該水路のうち約 6 m²につき河川占用許可を受けている。 ・ 物件 1 2 の建物を建てるにあたって、土地所有者 A と建物共有者 B との間で金銭のやり取りはない。 ・ 物件 1 2 建物の建ぺい率が建築当時の指定（建ぺい率 7 0 % 容積率 4 0 0 %）をも超過している。既存宅地確認面積を敷地面積とした場合には指定建ぺい率以内とな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。」
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件12）

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	平成7年5月16日新築
	経済的耐用年数	40年
	経過年数	30年
	（経済的残存耐用年数	10年）
仕 様	構 造	鉄骨造3階建
	屋 根	陸屋根
	床	タタミ、フローリング 等
	壁	クロス ぬり壁 等
	天井	クロス 合板 等
床 面 積	1階	208.37㎡
	2" 約228㎡（未登記増築部分を含む）	
	3" 約231㎡（"）	
	計	約667㎡
現 況 用 途 等	階 層…3階建	
	現況用途…居宅 事務所 車庫	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	・2、3階の一部をその他の者（株）尾崎商事）が空き事務所として、1階部分を建物共有者B、2、3階の上記以外の部分を建物共有者Aが住居として占有している。（屋内で1～3階の行き来が可能。また住居部分と事務所部分も屋内で行き来可能となっている。） ※「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	・2、3階の吹き抜けであった部分が物置に改装され、各約11㎡面積が増加している。 ・屋上、塔屋及び太陽光パネルが存する。太陽光発電設備は住居部分で使用するもので、平成19年頃に設置され、ローンは令和4年に完済されている。 ・1階車庫部分の天井が剥がれている箇所がある。 ・2、3階の事務所部分の占有権原について 占有者：債務者（株）尾崎商事 占有状況：事務所 占有権原：賃借権	

特 記 事 項	占有開始時期：平成7年5月16日（建物建築時） 最初の契約等：平成7年5月16日から期間の定めなし 貸主：共有者ら（A、B）（当初はA、B、亡C） 借主：占有者 賃料：毎月 130,000円 借主：占有者は債務者(株)尾崎商事であることから、買受人に対し賃借権を主張し得ないと思料される。 ※「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、また実質的に自用の土地、建物であること等から、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10、11（土地）

物件10、11土地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	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
10	44,600	0.90	46.28	0.95	1,760,000
11	44,600	0.90	238.01	0.95	9,080,000

ア 標準価格：県地価調査価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

県地価調査 伊豆の国-6

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$46,400 \text{ 円/㎡} \times 99 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 \approx 44,600 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：県地価調査価格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 0

◇地域格差：交通接近、環境条件等で基準地が優る +3

イ 個別格差：画地条件、環境条件等 -10

ウ 地積：公簿面積採用

エ 建付減価補正：建物の状況を考慮 -5

② 物件 1 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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ≒エ
1 2	240, 000	667	0. 15	24, 010, 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 30 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 40 %、

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 10 年 ÷ (30 年 + 10 年) × (1 - 0. 4) ≒ 0. 15

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については敷地利用権等価額を控除し、建物については敷地利用権等価額を加算し、競売市場修正を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価額

物件 番号	建付地価額 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価額 (円) ア×イ≒ウ
1 0	1, 760, 000	0. 4	法定地上権	700, 000
1 1	9, 080, 000	0. 4	法定地上権	3, 630, 000

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

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	敷地利用権等 価格の控除及び 加算（円） (2①ウ) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修正 エ	占有 減価 オ	評価額 （円） (ア±イ)×ウ×エ ×オ
1 0	1,760,000	-700,000	0.97	0.6	1.0	620,000
1 1	9,080,000	-3,630,000	0.97	0.6	1.0	3,170,000
1 2	24,010,000	+4,330,000	0.97	0.6	1.0	16,490,000
一括価額（合計）						20,280,000

ウ 市場性修正：吹付アスベスト等についてはその存否が不明であり、使用の可能性を否定できないので市場性修正を行った。

エ 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等を考慮した。

オ 占有減価：事務所部分の占有権原は賃借権であるが買受人に主張し得ないと思料されるため減価は不要と判定した。

第6 参考価格資料

県地価調査価格（伊豆の国－6）

所 在：伊豆の国市南江間字鳥井前760番2

価 格：46,400円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：300㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 道 路：北側4m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

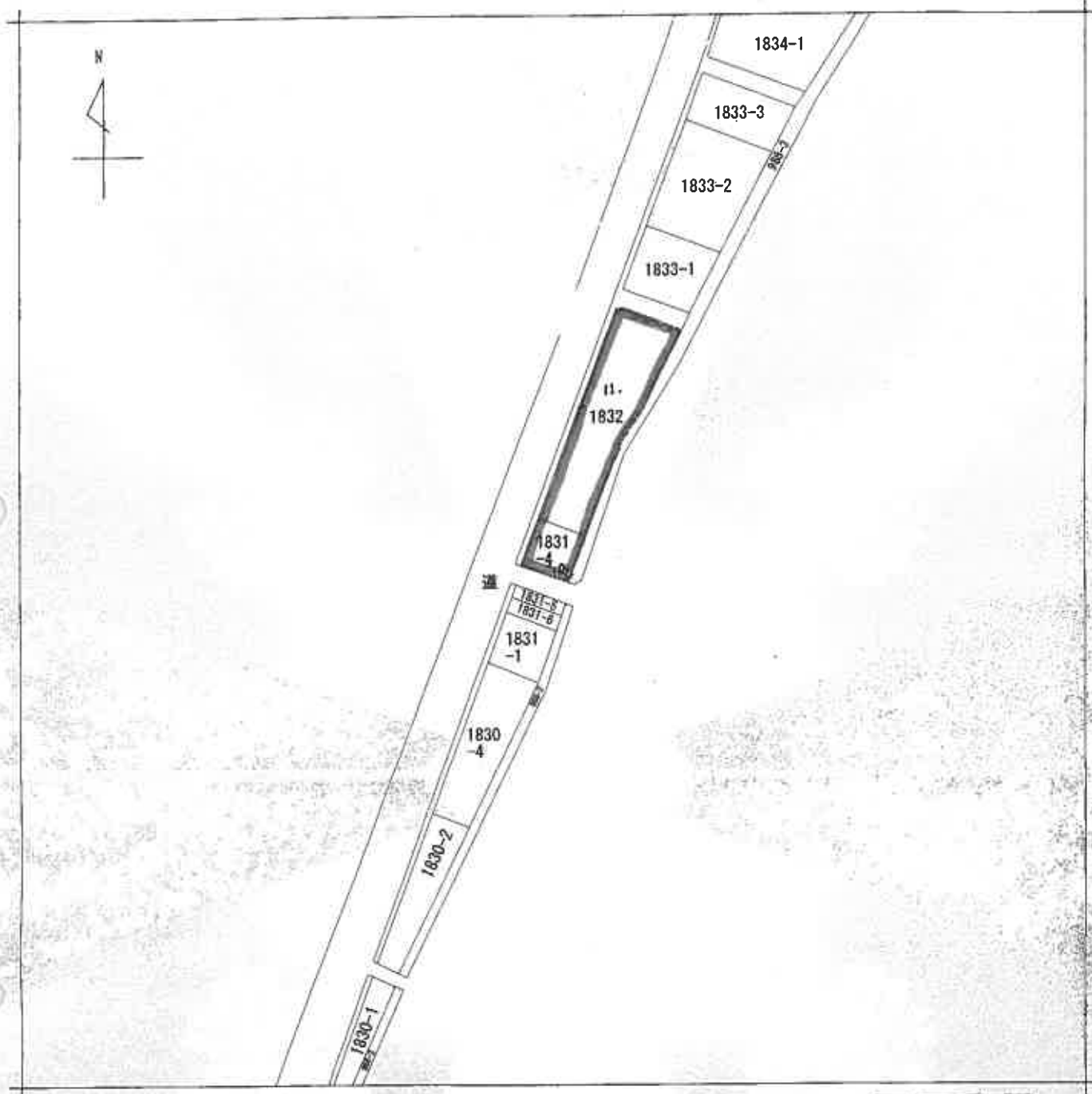
第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物配置図（概略）
- 4 建物間取図（概略）

以 上



A3→A4



(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	伊豆の国市南江間字屋佐ヶ洞				地番	1831番4		
出力 力尺	A3→A4 1/600	精度 区分	原簿系 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 (原簿)			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。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和7年8月20日

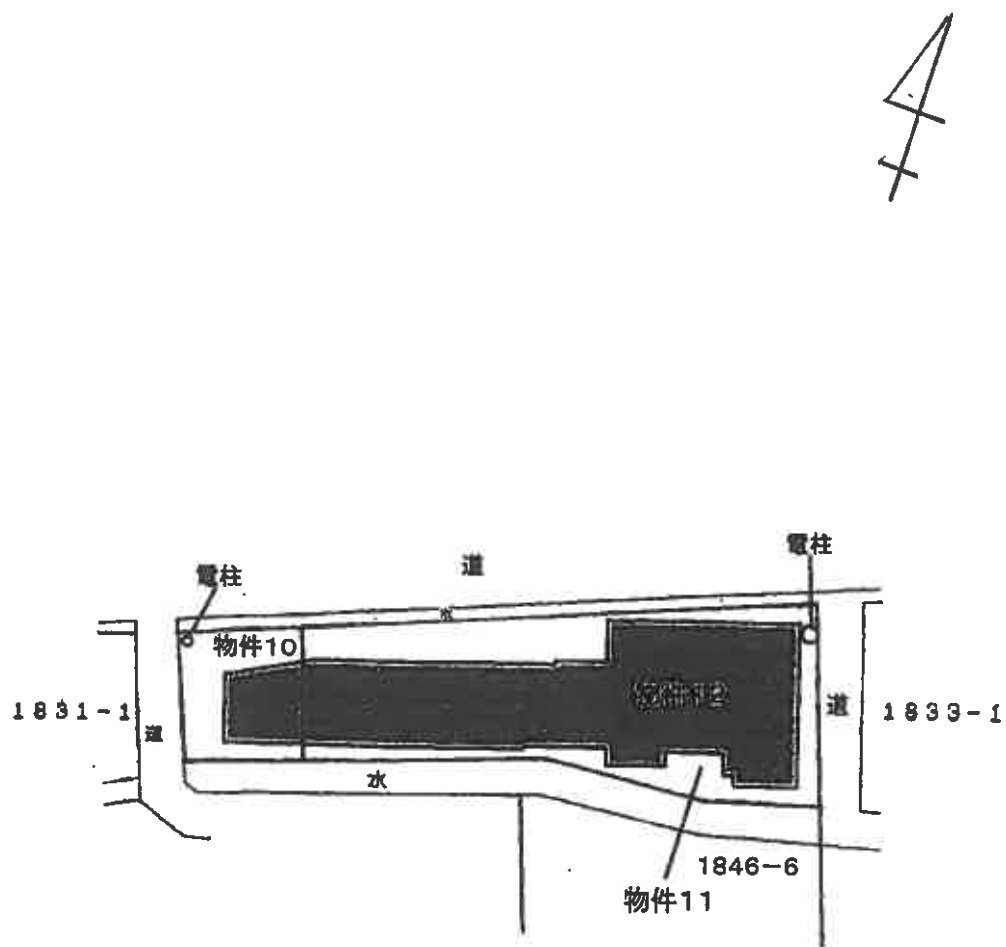
静岡地方法務局

登記官

請求番号: 29-4

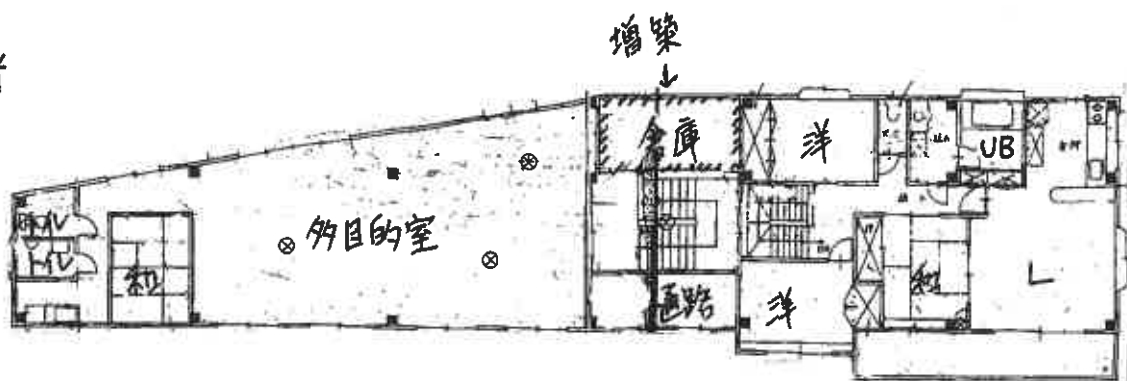
(1/1)

建物配置図(概略)

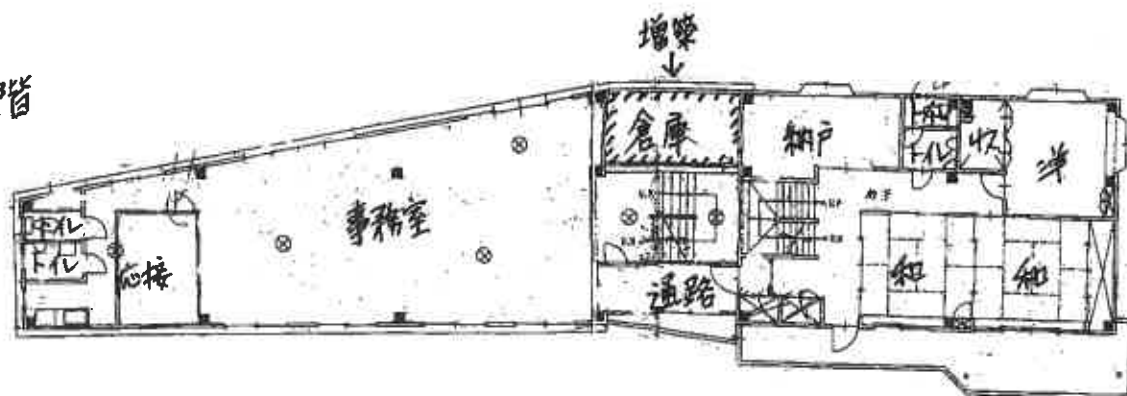


※建物図面から作製

3階



2階



1階

