

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 3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 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。
<p>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。</p> <p>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)。</p>	



物 件 目 録

- |   |      |                            |
|---|------|----------------------------|
| 1 | 所 在  | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番  | 620番102                    |
|   | 地 目  | 山林                         |
|   | 地 積  | 39平方メートル                   |
|   | (現況) |                            |
|   | 地 目  | 公衆用道路                      |
| 2 | 所 在  | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番  | 620番200                    |
|   | 地 目  | 宅地                         |
|   | 地 積  | 182.91平方メートル               |
| 3 | 所 在  | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番  | 620番198                    |
|   | 地 目  | 宅地                         |
|   | 地 積  | 265.23平方メートル               |
| 4 | 所 在  | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番  | 620番199                    |
|   | 地 目  | 宅地                         |
|   | 地 積  | 90.14平方メートル                |
| 5 | 所 在  | 伊東市十足字新山 620番地200、620番地198 |

物 件 目 録

家屋 番号	620番200
種 類	居宅
構 造	木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積	1階 49.00平方メートル 2階 48.75平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年10月 8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1～5】

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5】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

南東側の一部が駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3, 4】

物件3、4の南東側及び物件3の北東側と各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  | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番  | 620番102                    |
|   | 地 目  | 山林                         |
|   | 地 積  | 39平方メートル                   |
|   | (現況) |                            |
|   | 地 目  | 公衆用道路                      |
| 2 | 所 在  | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番  | 620番200                    |
|   | 地 目  | 宅地                         |
|   | 地 積  | 182.91平方メートル               |
| 3 | 所 在  | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番  | 620番198                    |
|   | 地 目  | 宅地                         |
|   | 地 積  | 265.23平方メートル               |
| 4 | 所 在  | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番  | 620番199                    |
|   | 地 目  | 宅地                         |
|   | 地 積  | 90.14平方メートル                |
| 5 | 所 在  | 伊東市十足字新山 620番地200、620番地198 |

## 物 件 目 録

家屋 番号	620番200
種 類	居宅
構 造	木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積	1階 49.00平方メートル 2階 48.75平方メートル

令和7年(ケ)第34号  
令和7年5月28日受理  
令和7年7月4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   | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番   | 620番102                    |
|   | 地 目   | 山林                         |
|   | 地 積   | 39平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番   | 620番200                    |
|   | 地 目   | 宅地                         |
|   | 地 積   | 182.91平方メートル               |
| 3 | 所 在   | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番   | 620番198                    |
|   | 地 目   | 宅地                         |
|   | 地 積   | 265.23平方メートル               |
| 4 | 所 在   | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番   | 620番199                    |
|   | 地 目   | 宅地                         |
|   | 地 積   | 90.14平方メートル                |
| 5 | 所 在   | 伊東市十足字新山 620番地200、620番地198 |
|   | 家屋 番号 | 620番200                    |
|   | 種 類   | 居宅                         |

## 物 件 目 録

構 造	木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積	1階 49.00平方メートル
	2階 48.75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2乃至4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2乃至4) <input type="checkbox"/> (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
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 <input checked="" 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														
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」のとおり														
建物	物件5														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input checked="" 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														

(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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 南東側一部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 伊東防災有限会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場(車両2台分) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■賃借会社代表者)の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年 2月頃
最初の契約日	平成28年 2月頃
契約等	期間 平成28年 2月頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎年 金72,000円(毎年2月(日は不明) 1年分支払) ■前払(当年分 72,000円) □相殺( ) 分 (円)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 (円) □保証金 (円))
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>本占有者の占有権原は、対抗要件を具備していない土地の賃借権であるため、本件買受人には対抗することができない賃借権であると思料する。</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3の土地の北東側に、廃材等の動産類が多数残置され、北東側中央付近に簡易物置が存在する。
- 2 物件2乃至4の土地は旗竿地の状態で、物件4の土地（竿部）の一部は建物敷地である物件2乃至4（物件4は一部）の土地への進入路となっており、物件1の土地（道路）に接道している。
- 3 物件1の土地は、位置指定道路に指定され、南西側道路の一部として利用されている。
- 4 物件3、4の土地の南東側及び物件3の土地の北東側と各隣接地との境界が、判然としない。

### 建物について

- 1 1階台所に、床下収納が存在する。
- 2 本件建物内に、動産類が残置されている。

(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)	陳述内容等
近隣住民	1 本件建物は、現在空き家の状態だと思います。以前は本件所有者Aが住んでいましたが、3か月位前からAら家族の姿を見ていません。
物件3土地(一部)賃借 会社代表者	1 私が代表者をしている会社は、物件3の土地の南東側一部を、私が代表者をしている会社の従業員の駐車場として本件所有者から賃借しています。 2 借り始めたのは平成28年頃からで、毎年2月から翌年1月までの1年間ごとに賃料を支払う形で賃借しています。賃料は、毎年2月に所有者に手渡しで支払っていました。支払う日は特に決めておらず、契約書等は作成していません。 3 今年の2月に、本件所有者の妻に、1年間の車両2台分の駐車場代として72,000円を手渡しで支払いました。 4 手渡しで支払ってからしばらくして、本件所有者らの姿を見なくなりました。 <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

執行官の意見

本件調査に際し、本件所有者は調査に立ち会わず面談できなかったが、臨場時の建物内の状況（同人宛の郵便物の存在等）及び近隣住民の陳述から、本件建物については、本件所有者が、空き室の状態で占有しているものと認めた。

以上

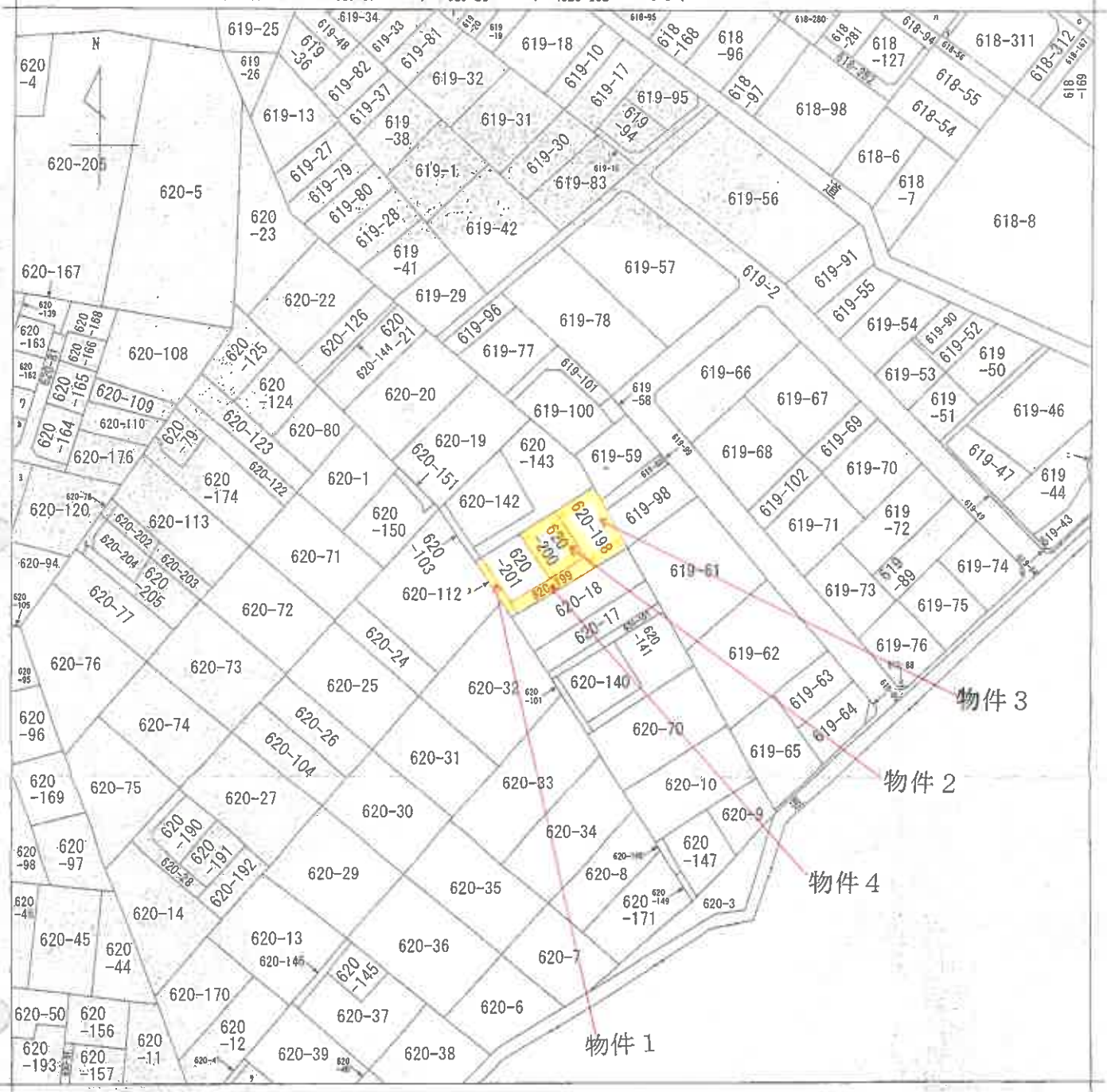
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月28日(水) : - :	当庁執行官室	伊東市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年5月29日(木) 10:02 - 10:13	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
7年6月16日(月) 12:40 - 13:05	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書投函 3 近隣住民から事情聴取
7年6月16日(月) 13:54 - 13:59	伊東市役所	接面道路(物件1)調査
7年7月1日(火) 9:40 - 10:25	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 土地賃借会社代表者から事情聴取 3 評価人同行
7年7月2日(水) 14:09 - 14:18	静岡地方法務局 沼津支局	履歴事項全部証明書(商業)交付申請・受領
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 7月 1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、解錠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 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】

イ 618-9    ハ 618-128    ホ 619-85    ト 618-208    リ 619-35    ル 620-121  
 ロ 618-170    ニ 619-85    ヘ 619-87    テ 619-21    レ 620-102    ヲ つづく



(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	伊東市十足字新山			地番	620番200		
出力縮	1/1200	精度区分	座標系又は記号	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図面である。

令和7年4月10日  
 静岡地方法務局熱海出張所

請求番号：6-1

登記官

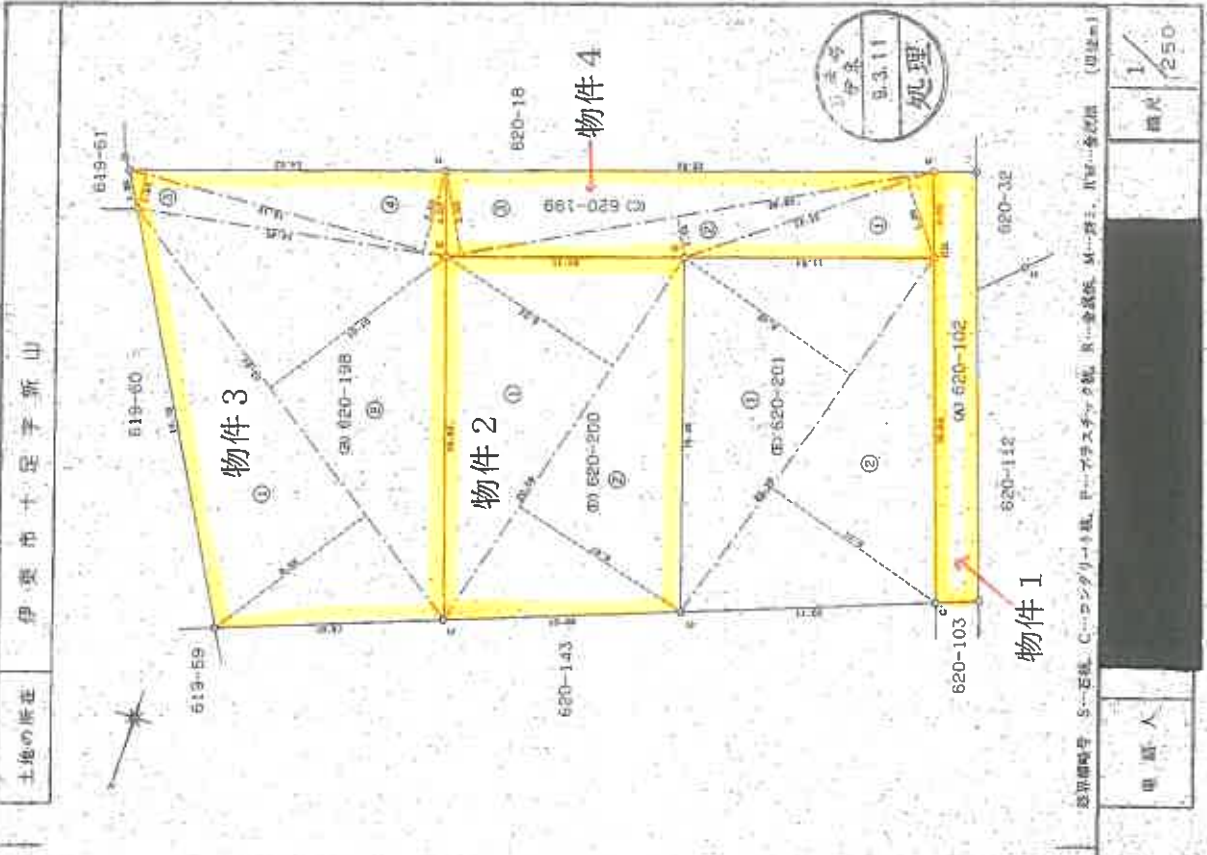
(1/2)

( 9 枚目)

[A3版をA4版に縮小]

地積測量図

719364  
620-198000L-201  
伊賀市十足字新山



二斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	斜面積	地積
620-198	1	23.84	X	8.66 =	206.4544
	2	23.84	X	10.10 =	240.7840
	3	15.19	X	1.65 =	25.0635
	4	15.19	X	3.83 =	58.1777
		合計		530.4796	
		面積		265.2398	265
620-199	1	12.15	X	3.90 =	46.1700
	2	22.85	X	1.93 =	44.1005
	3	22.85	X	3.94 =	90.0290
		合計		180.2995	
		面積		90.14975	90
620-200	1	20.09	X	9.24 =	185.6316
	2	20.09	X	6.97 =	180.2073
		合計		365.8389	
		面積		182.91945	182
620-201	1	20.10	X	9.45 =	189.9450
	2	20.10	X	9.41 =	189.1410
		合計		379.0860	
		面積		189.5430	189
620-102	1	766.94	残		
	2	727.82	残		
		合計		39.12	39

静岡県土地家屋調査士会員指定用紙

経緯度記号 S... 石... C... コ... タ... ノ... 緯... 緯... プ... ス... ッ... タ... 北... 東... 南... 西... 緯... 緯... 緯... (単位:m)

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

登記年月日：平成9年3月11日

719364

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。

(静岡県地方務局熟符出張所管轄)

令和7年5月29日

静岡県地方務局沼津支局

登記官

公用

# 【A3版をA4版に縮小】

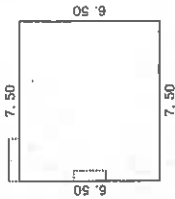
登記年月日：平成21年9月30日

建物図面

各階平面図

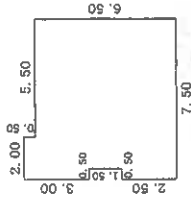
家屋番号	620番200
建物の所在	伊東市十足字新山620番地200、620番地198

2階

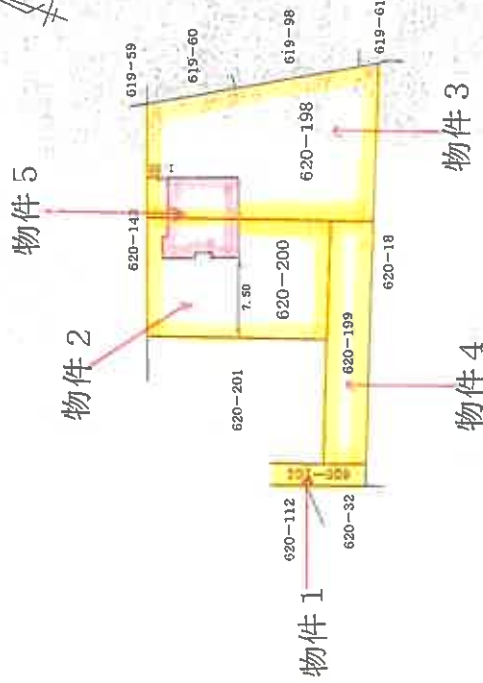


床面積 48.75 m<sup>2</sup>  
 7.50 × 6.50 = 48.7500

1階



床面積 49.00 m<sup>2</sup>  
 2.00 × 0.50 = 1.0000  
 0.50 × 2.50 = 1.2500  
 0.50 × 2.50 = 1.2500  
 7.00 × 6.50 = 45.5000  
 計 49.0000



縮尺 1 / 500

縮尺 1 / 250

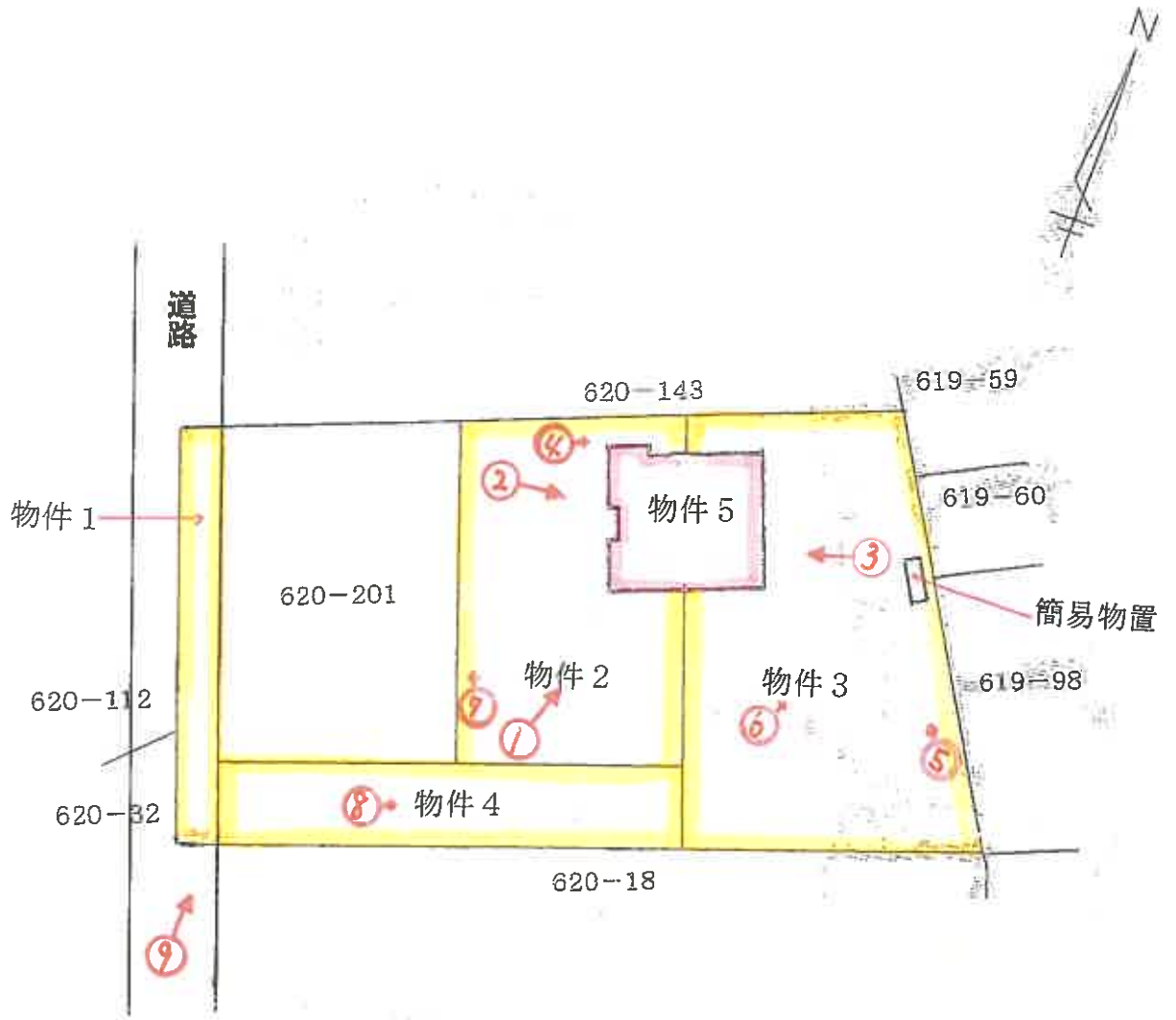
製作者

申請人

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。  
 令和7年4月10日 静岡地方公務局熱海出張所

登記官

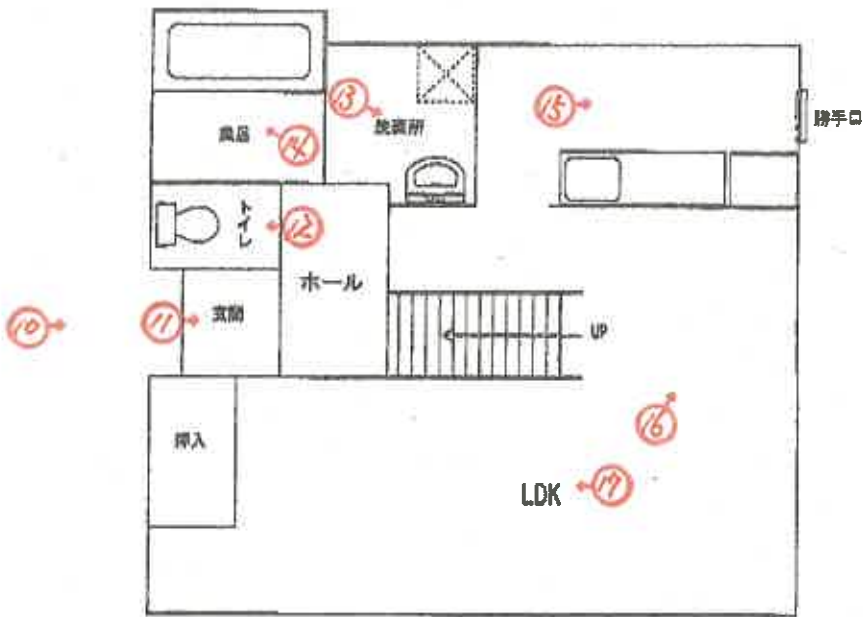
建物配置図  
(概略)



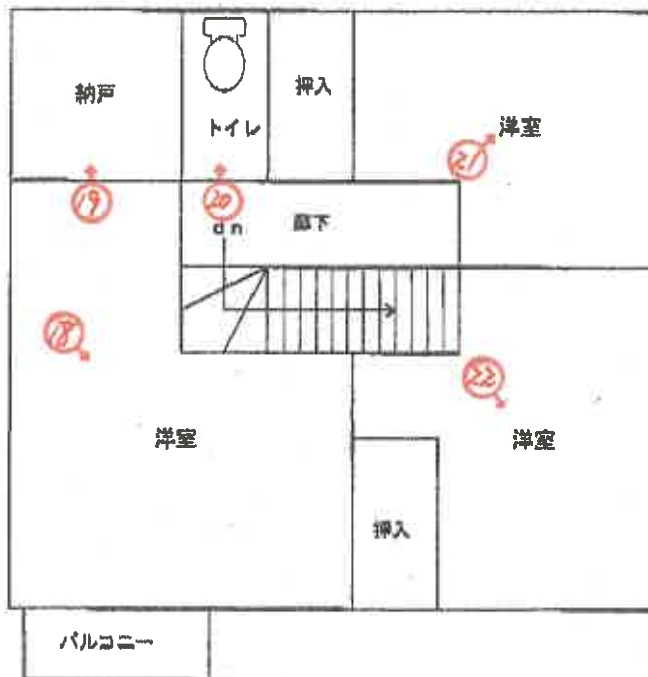
♂写真撮影方向

物件 5

1 階



2 階



### 間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

♂写真撮影方向

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5

簡易物置



写真6

簡易物置



(16枚目)

写真7



写真8 簡易物置 土地賃借会社車両



写真9

物件1

物件4



写真10



写真 1 1



写真 1 2



写真13



写真14



(20枚目)

写真15



写真16



(21枚目)

写真17



写真18



写真19



写真20



(23枚目)

写真 2 1



写真 2 2



( 2 4 枚目 )

求 意 見 書

鈴木隆史殿

令和 8年 1月26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 8年 / 月 30日  
評価人

鈴木隆史

物 件 目 録

- |   |       |                            |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在   | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番   | 620番102                    |
|   | 地 目   | 山林                         |
|   | 地 積   | 39平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番   | 620番200                    |
|   | 地 目   | 宅地                         |
|   | 地 積   | 182.91平方メートル               |
| 3 | 所 在   | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番   | 620番198                    |
|   | 地 目   | 宅地                         |
|   | 地 積   | 265.23平方メートル               |
| 4 | 所 在   | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番   | 620番199                    |
|   | 地 目   | 宅地                         |
|   | 地 積   | 90.14平方メートル                |
| 5 | 所 在   | 伊東市十足字新山 620番地200、620番地198 |
|   | 家屋 番号 | 620番200                    |
|   | 種 類   | 居宅                         |

物 件 目 録

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 49.00平方メートル  
2階 48.75平方メートル



令和7年 (ケ) 第 34号  
令和7年 7月 1日 現地調査  
令和7年 7月 23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

鈴木隆史 印

物 件 目 録

- |   |       |                            |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在   | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番   | 620番102                    |
|   | 地 目   | 山林                         |
|   | 地 積   | 39平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番   | 620番200                    |
|   | 地 目   | 宅地                         |
|   | 地 積   | 182.91平方メートル               |
| 3 | 所 在   | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番   | 620番198                    |
|   | 地 目   | 宅地                         |
|   | 地 積   | 265.23平方メートル               |
| 4 | 所 在   | 伊東市十足字新山                   |
|   | 地 番   | 620番199                    |
|   | 地 目   | 宅地                         |
|   | 地 積   | 90.14平方メートル                |
| 5 | 所 在   | 伊東市十足字新山 620番地200、620番地198 |
|   | 家屋 番号 | 620番200                    |
|   | 種 類   | 居宅                         |

## 物 件 目 録

構 造	木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積	1階 49.00平方メートル
	2階 48.75平方メートル

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,000 円
物件2 (土地)	金 280,000 円
物件3 (土地)	金 400,000 円
物件4 (土地)	金 140,000 円
物件5 (建物)	金 5,080,000 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2乃至4の土地の内訳価格は物件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。

## 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	現況：道路
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	現況：宅地
5	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 2 乃至 3 の土地の上に物件 5 の建物が存する。</li> <li>・ 物件 3 の北東側中央付近に簡易物置が存する。</li> </ul>		

※ 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4）

位置・交通	伊豆急行線「南伊東」駅南方約3.8km（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付近の状況	戸建住宅、営業所、資材置き場、空き地等がみられる地域。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 宅地造成等工事規制区域、富士箱根伊豆国立公園普通地域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	577.28㎡ 538.28㎡（建物敷地：物件2乃至4） 39㎡（道路敷地：物件1） 旗竿状の不整形地（物件2乃至4） 道路状の带状地（物件1） 間口約4m、奥行約37m（建物敷地） 平坦地 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	・南西側が幅員約4mの未舗装私道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況	現況利用・・・物件1は道路敷地の一部として利用されている。 物件4を進入路として物件2、3の土地上に物件5建物が存する。 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。	

土地利用権等の内容 (物件3)	所在地	伊東市十足字新山620番198
	位置	上記地番の南東側一部
	貸主	土地所有者A
	借主	占有者(伊東防災有限会社)
	賃料等	年額金72,000円(毎年2月に1年分支払)
	敷金・保証金	ない
	期間	平成28年2月頃から(期間の定めなし)
	占有権原	賃借権
	備考	駐車場(車両2台)として利用されている。なお、本件占有者の占有権原は、対抗要件を具備していない土地の賃借権であるため、本件買受人には対抗することができない賃貸借であると思料する。
	※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南西側私道(物件1も含む)は、建築基準法第42条第1項第5号の位置指定道路(指定番号:建第1509号、指定年月日:昭和35年1月22日)である。</li> <li>・物件3、4の南東側、物件3の北東側について、各隣接地との境界が判然としない。</li> <li>・物件3の北東側を中心に廃材等の動産類が多数残置されている。</li> <li>・その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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：平成21年9月頃 経 過 年 数：約16年 経済的残存耐用年数：約19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ルーフィング 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、ビニールシート等 設 備：電気、給排水、衛生、エアコン その他：1階台所に床下収納がある。
床面積（現況）	ほぼ登記どおりで、登記簿延床面積は97.75㎡。
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	・所有者が居宅として空き室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月に施行された新耐震設計法に準拠して建築されている。 ・建物内には動産が残置されている。 ※「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、対象物件が収益性を期待できない戸建住宅であるため、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4（土地）

物件1乃至4の更地価格を算出し、これに建付減価（物件2乃至4）を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,370	0.05	39	—	10,000
2	7,370	0.7	182.91	0.9	850,000
3	7,370	0.7	265.23	0.9	1,230,000
4	7,370	0.7	90.14	0.9	420,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 伊東-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $18,800 \text{ 円/m}^2 \times 101 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 250 \approx 7,370 \text{ 円/m}^2$

◇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：住環境、街路条件等が劣る

イ 個別格差：物件1；位置指定道路

物件2乃至4；不整形地等

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5（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/m) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
5	200,000	97.75	0.43	8,410,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、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 16 年、経済的残存耐用年 19 年、観察減価 20%  
 (耐用年数に基づく方法) (観察減価法)  
 $19 \text{ 年} \div (16 \text{ 年} + 19 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) = 0.43$

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
2	850,000	0.4	法定地上権	340,000
3	1,230,000	0.4	法定地上権	490,000
4	420,000	0.4	法定地上権	170,000
2 乃至 4 合計				1,000,000

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	10,000	—	—	0.9	0.6	10,000※
2	850,000	— 340,000	—	0.9	0.6	280,000
3	1,230,000	— 490,000	—	0.9	0.6	400,000
4	420,000	— 170,000	—	0.9	0.6	140,000
5	8,410,000	+ 1,000,000	—	0.9	0.6	5,080,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						5,910,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：市場性が低い地域であること、残置物等を考慮

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。

※ 物件1の評価額については、備忘価額として10,000円と判定した。

## 第6 参考価格資料

### 1 基準地価格 (伊東-3)

所 在：伊東市富戸字先原1317番3819

価 格：18,800円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：334m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側 4m 私道

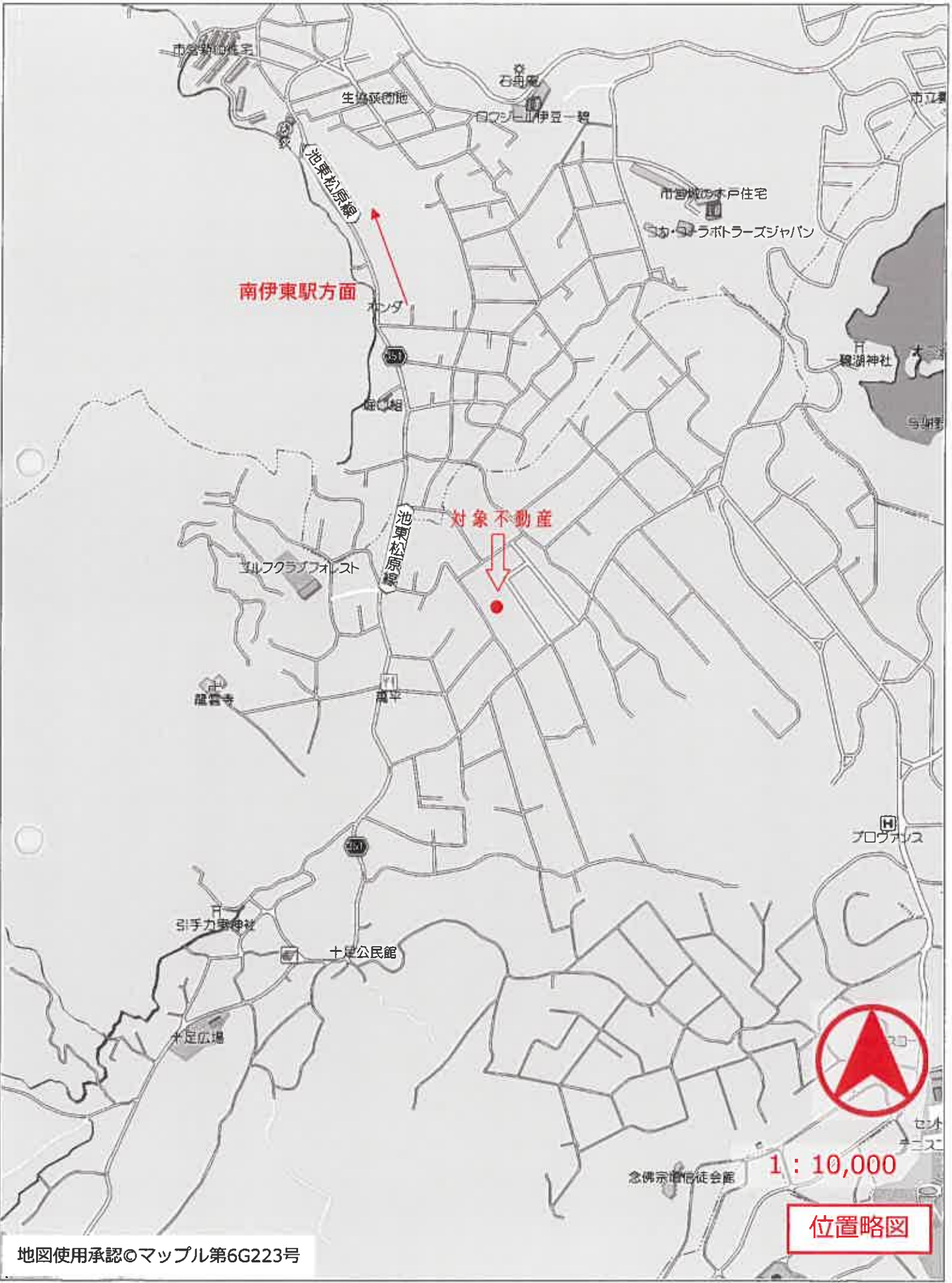
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途指定なし（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模の別荘を中心とした別荘地域

## 第7 附属資料

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

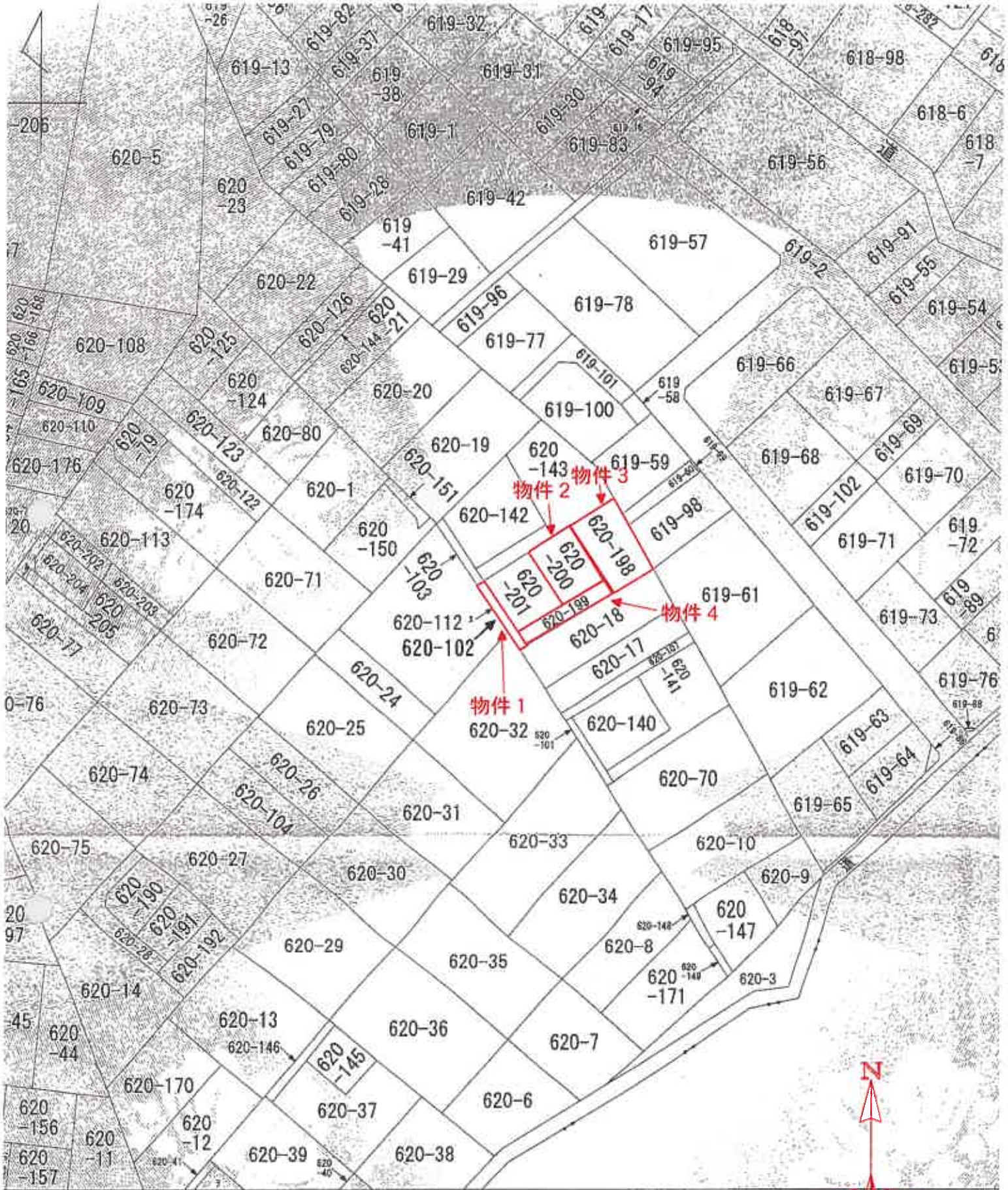
以 上



1 : 10,000

位置略図





公圖寫

719364

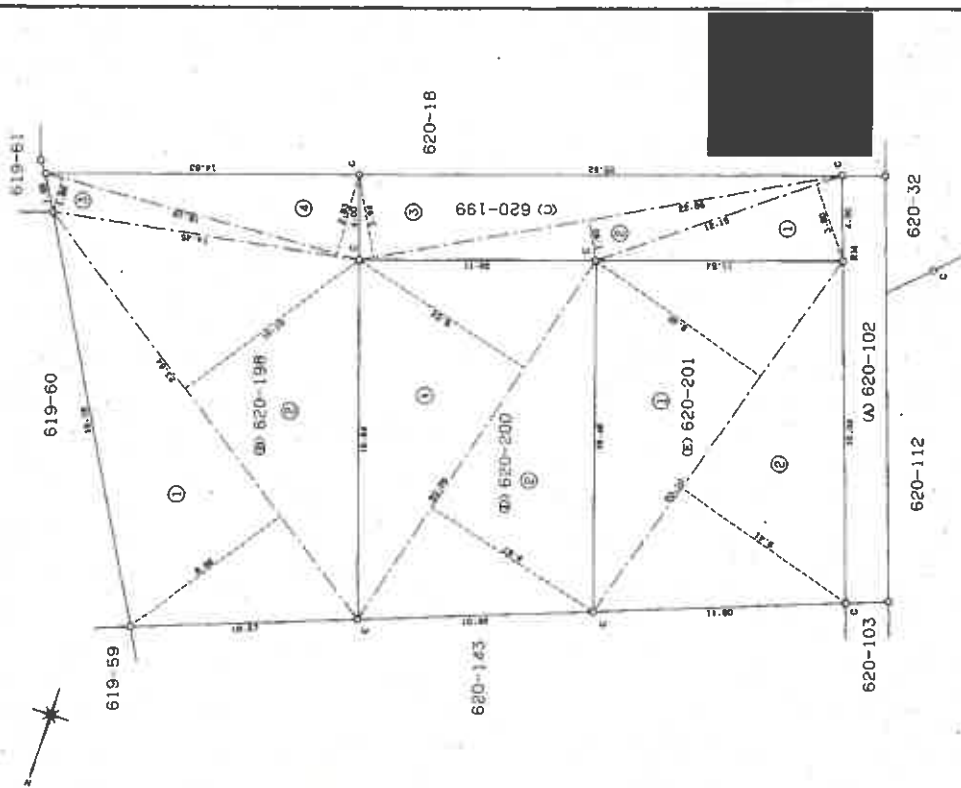
地積測量図

地番 620-1986U-201

土地の所在 伊東市十文字新山

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	底面積	地積
㊸620-198	1	23.84 X	8.66 =	206.4544
	2	23.84 X	10.10 =	240.7840
	3	15.19 X	1.65 =	25.0635
	4	15.19 X	3.63 =	58.1777
	合計	530.4796		265 m <sup>2</sup>
㊸620-199	1	12.15 X	3.80 =	46.1700
	2	22.85 X	1.93 =	44.1005
	3	22.85 X	3.94 =	90.0290
	合計	180.2995		90 m <sup>2</sup>
㊸620-200	1	20.09 X	9.24 =	185.6316
	2	20.09 X	8.97 =	180.2073
		合計	365.8389	
㊸620-201	1	20.10 X	9.45 =	189.9450
	2	20.10 X	9.41 =	189.1410
		合計	379.0860	
㊸620-102	公溝	766.94		m <sup>2</sup>
	総計	727.82		m <sup>2</sup>
	残	39.12		m <sup>2</sup>



境界線略号 S...石垣, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測尺, RM...金属線 (単位:m)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

作製者 [Redacted]

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。 物件1乃至4

地積測量図写

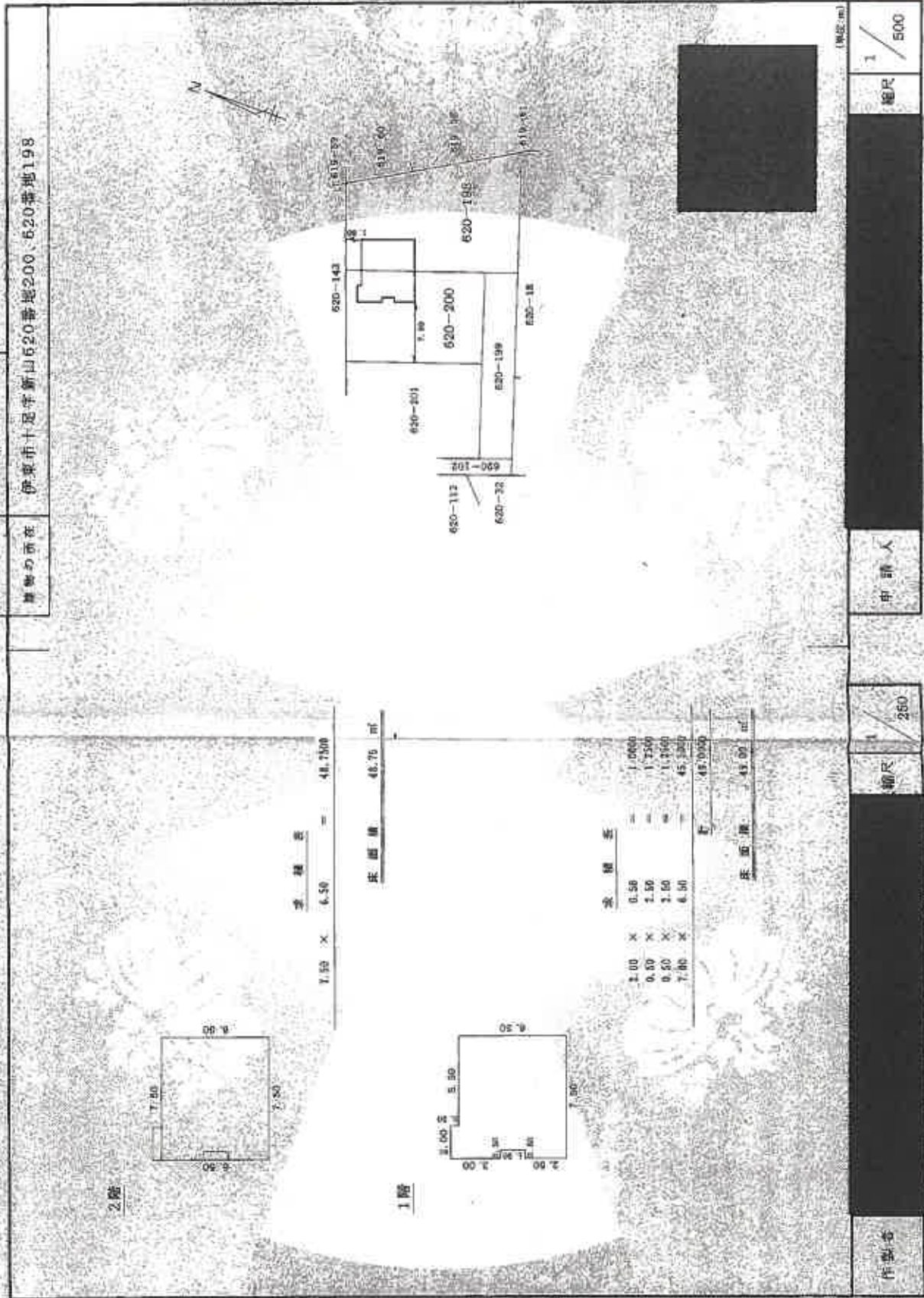
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件 5

建築物図面

各階平面図

家屋番号	520番200
建築の所在	伊東市十足平新山520番地200 620番地198



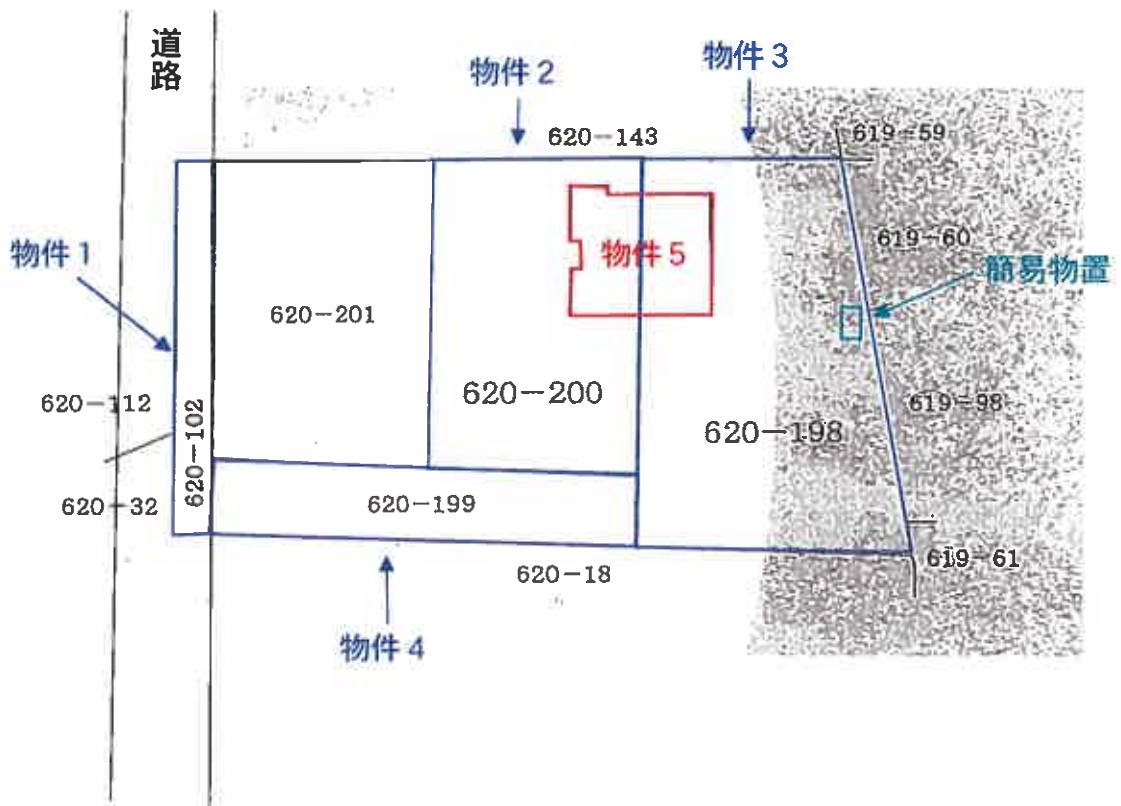
登記年月日：平成27年9月30日

これは図面に記録されている許容を証明した書面です。  
令和7年4月10日 静岡地方公務局建築出図係

建築物図面

請求番号：6-2

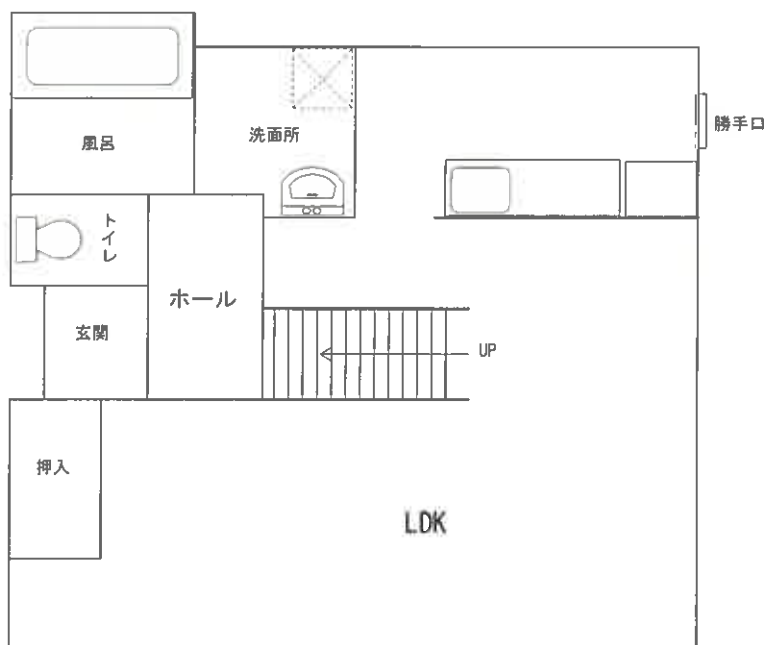
# 建物配置図



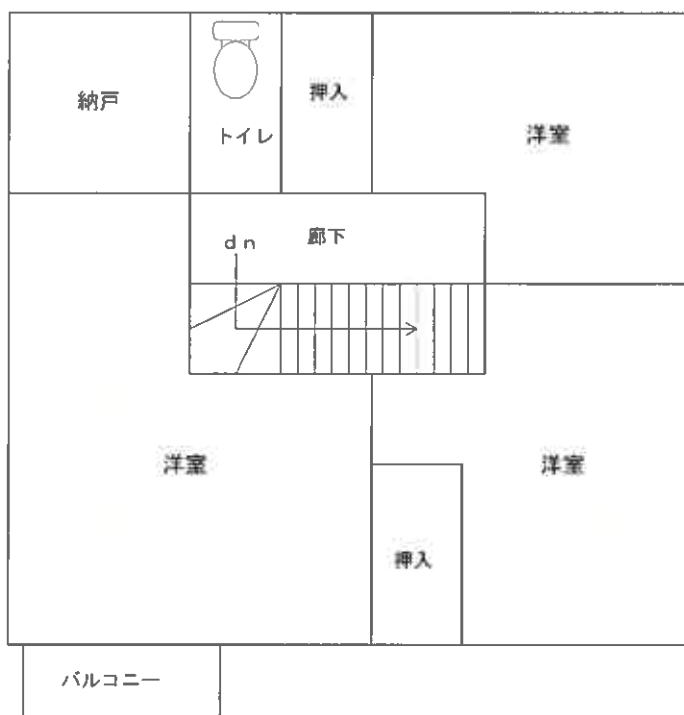
建物配置図は、平成21年9月28日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

物件 5

1 階



2 階



### 間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)