

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月27日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 和 田 浩 典

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27日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで	
開札期日	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売却場
売却決定 期日	日 時	令和 8年 7月 1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 6月11日 午後 1時00分から 令和 8年 6月11日 午後 3時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法	<p>下記のいずれかによる。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>ただし, 特別売却については, 現金又は(1)による。</p>	
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33条)	<p>☆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>	
<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 賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地
地 番 1 2 8 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 8 8 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地 1 2 8 2 番地 3
家屋 番号 1 2 8 2 番 3
種 類 居宅 店舗
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 9 0 . 7 4 平方メートル
2階 6 6 . 2 4 平方メートル
(現況)
種 類 居宅

物 件 明 細 書

令和 7年11月27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, 2】

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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番1283番2)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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 賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地
地 番 1 2 8 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 8 8 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地 1 2 8 2 番地 3
家屋 番号 1 2 8 2 番 3
種 類 居宅 店舗
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 9 0 . 7 4 平方メートル
2階 6 6 . 2 4 平方メートル
(現況)
種 類 居宅

令和7年(ケ)第52号
令和7年7月23日受理
令和7年8月22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 | 賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地 |
| | 地 番 | 1282番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地 1282番地3 |
| | 家屋 番号 | 1282番3 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 90.74平方メートル
2階 66.24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													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 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2													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅 <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; margin-left: 10px;"> <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 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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; margin-left: 10px;"> <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 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

目的外土地の概況 (物件2関係)	
所在地	賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地
地番	1283番2
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	24.47平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
その他の事項	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A(建物所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成18年 6月22日 (不動産登記記録上の所有権取得日)
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

土地について

- 1 本件土地は、目的外土地（1283番2）と一面地として本件建物の敷地として利用されている。
- 2 本件土地は、西側で町道北耕地4号線に接道している。
- 3 本件土地の面積が、地積測量図と登記記録上で異なる。

建物について

- 1 本件建物北側の雨樋の一部が隣接地（地番1282番1）に越境している可能性がある（写真4参照）。
- 2 本件建物には太陽光発電パネルが設置されており、オール電化住宅である。
- 3 本件建物内で、猫を10匹飼っている。
- 4 経年劣化、猫飼育等による床の撓み、床、内壁の損傷、カビ等が、建物全体的に見受けられる。
- 5 本件建物1階台所に、床下収納が存在する。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (本件所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には、私、妻、子供2人の4人が暮らしています。 2 本件土地の駐車場部分には、私の娘が使用する車が常に停車してあります。 3 本件土地建物は、中古で平成18年6月に購入しました。その際に目的外土地である1283番2の土地も同時に購入しました。本件建物は、本件土地と目的外土地に跨って建っています。 4 本件建物の北東側にある雨樋の一部が土地の境界を超えていると、以前第三者に言われたことがありました。しかし、越境しているかもしれない土地の所有者からは、そのことについて言われた事はありません。 5 隣接地との間で、境界について争い等はありません。 6 本件土地建物を購入して、5、6年位経ってから建物内で猫を飼うようになって、現在、10匹猫を飼っています。その他には、水槽で魚も飼っています。 7 本件建物購入後、しばらくしてから太陽光発電パネルを、現在の社名がオリコプロダクトファイナンス株式会社でローンを組んで設置しました。そのローンですが、現在全く支払っておらず、支払わなくなってから少なくとも3年以上は経っていると思います。現在、ローン会社からの催促は一切ありません。 8 太陽光発電パネル設置について、業者に申請等はしてもらい県か町かは忘れましたが、補助金を受領したことがありました。 9 本件建物購入後、入居前に台所のリフォームをしました。それ以外、建物には一切手を加えていませんし、修繕等もしていません。店舗部分だった所は、そのまま居室として使用しています。 10 太陽光発電パネルを設置する前は、2階和室の押入付近で雨漏りがありました。太陽光発電パネルを設置して以降、雨漏りがおさまっています。 11 本件建物内で、猫を10匹飼っていますので、内壁や柱が傷だらけになっており、床も損傷していますが、修繕等はしてません。
<p>■ オリコプロダクトファイナンス株式会社担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物に設置している太陽光発電パネルを当社のローンを利用していることは間違いありませんが、同時にエコキュート設置、オール電化工事も実施しているので、個々の物について所有権留保になっているか否かは、正式に書面で照会していただき、回答するか否かを判断させていただきたいです。但し、一般的な話として、契約書上、所有権留保となっても、補助金を申請、受領している場合は、所有権留保とはなりません。 <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

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23日(水) : - :	当庁執行官室	西伊豆町役場に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年7月30日(水) 15:00 - 15:10	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
7年8月7日(木) 12:55 - 13:15	物件所在地	本件所有者の妻と面談 1 事情聴取・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交付
7年8月20日(水) 10:40 - 11:40	物件所在地	本件所有者Aと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
7年8月20日(水) 15:16 - 15:27	当庁執行官室	オリコプロダクトファンナンス株式会社担当者から事情聴取(電話)
年 月 日 () : - :		
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 type="checkbox"/> 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。</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 1287-5 ハ 1215-3 ホ 1238-4 ト 1240-1 チ 3093 ツ 3103
 オ 1295-4 ニ 1231-3 ヘ 1239-4 テ 1255 テ 3099 テ 3145 (座標値種別：測量成果) +25345.590



地番
区域見出し
仁科

請求部	所在	賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地				地番	1282番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和5年12月5日			備付年月日(原図)	令和5年12月18日			補記事項		

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。

(静岡地方務局下田支局管轄)

令和7年6月25日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M52822

(1/1)

(7 枚目)

177087

地積測量図

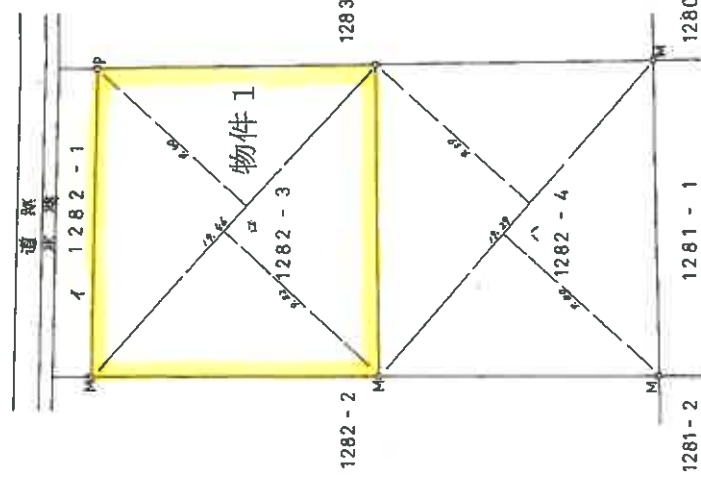
地番	1282-3 1282-4
土地の所在	賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地



イ 1282-1
396.45 -0-1) = 22.43
平方 = 22.43 ㎡

ロ 1282-3
子イ(イ) x 9.40 = 182.9240
19.46 x 9.82 = 191.0972
19.46 x 7.4 = 374.0212
1/2 = 187.0106
平方 = 187.01 ㎡

ハ 1282-4
19.29 x 9.59 = 184.9911
19.29 x 9.80 = 189.0420
7.4 x 7.4 = 374.0331
1/2 = 187.0165
平方 = 187.01 ㎡



縣界線等 S...石趾 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金線照 M...埋ミ (単位m)

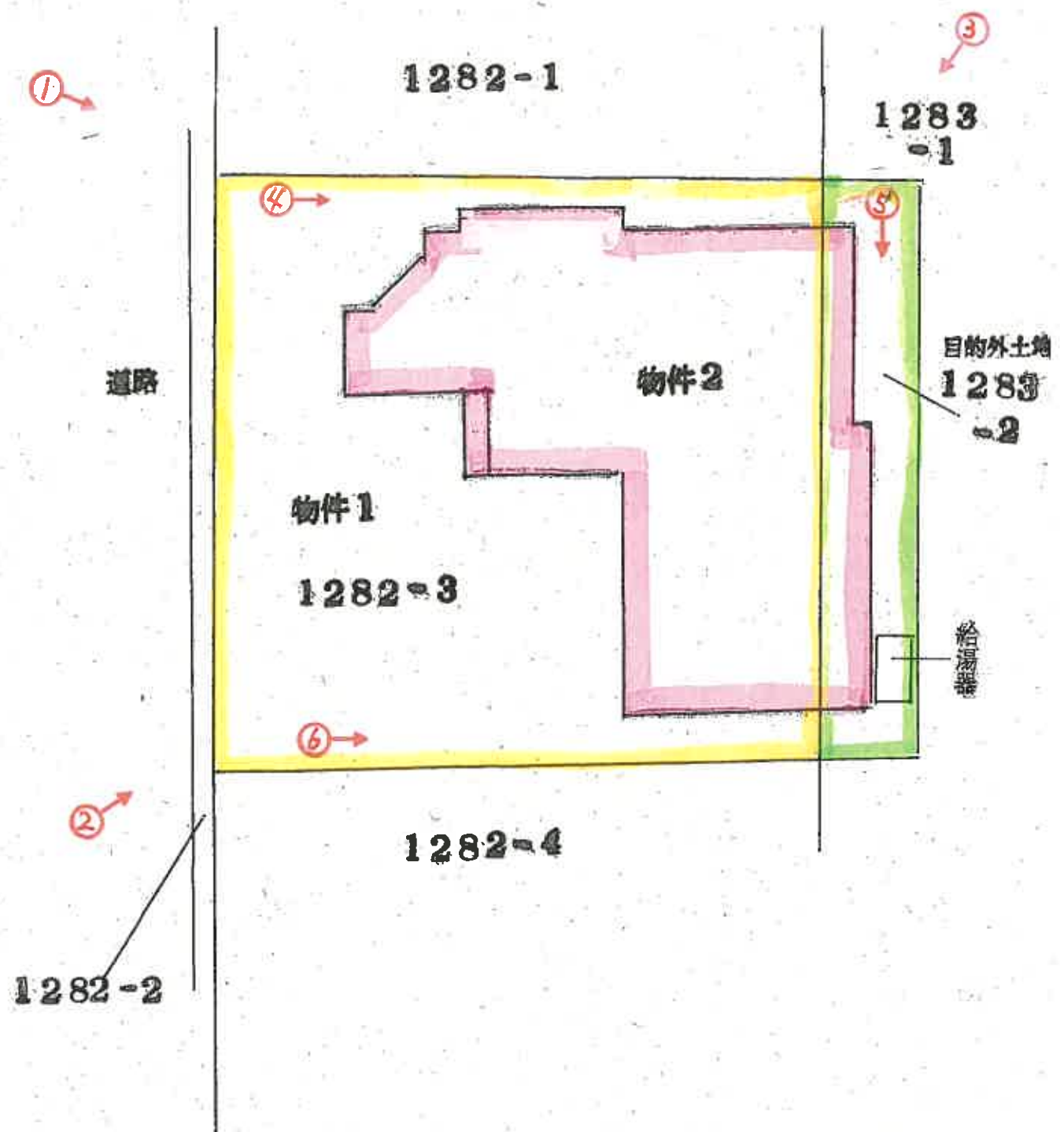
作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
(静岡地方務局下田支局管轄)
令和7年6月25日 東京法務局港出張所

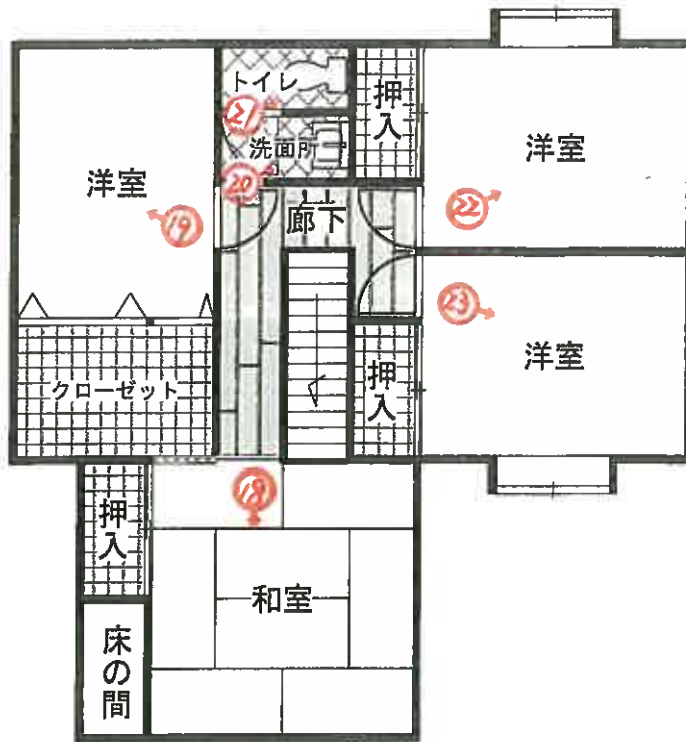
登記官

(1) 令和5年12月18日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

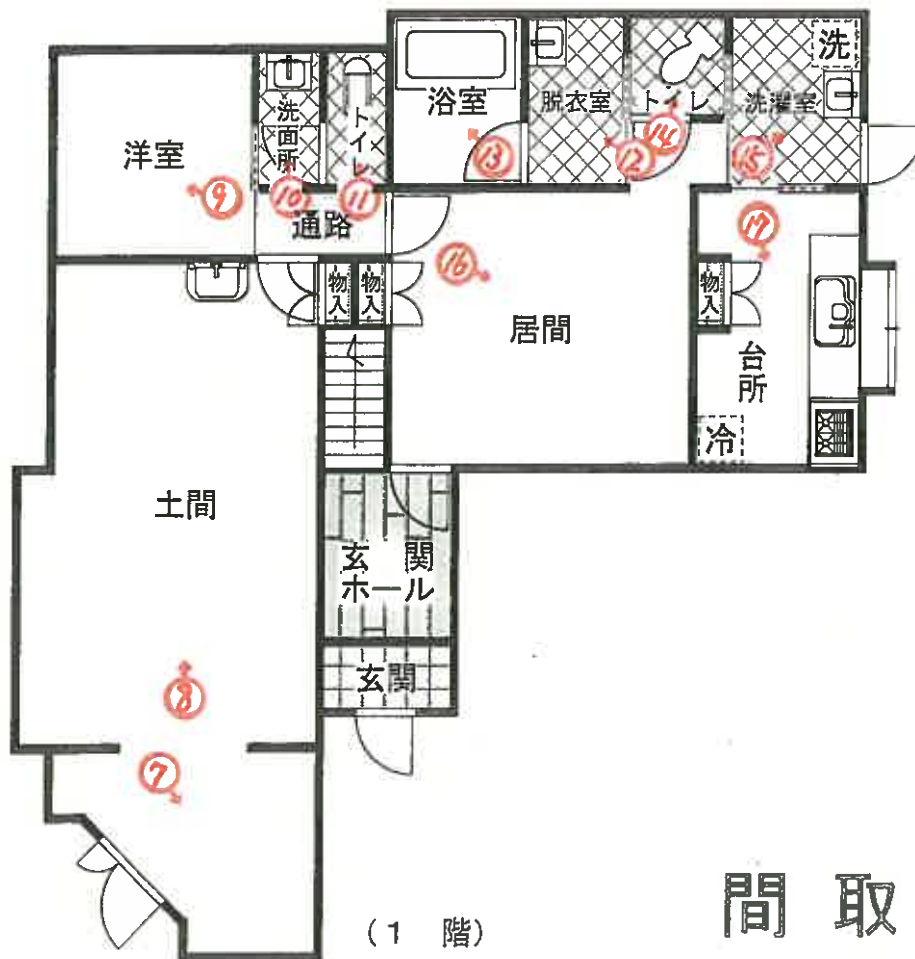


建物配置図
(概略)

物件 2



(2 階)



(1 階)

(11 枚目)

間取図

♂写真撮影方向

写真1



写真2



写真3



写真4

越境の可能性がある部分



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真9



写真10



(16枚目)

写真11



写真12



(17枚目)

写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



(20枚目)

写真19



写真20



(21枚目)

写真 2 1



写真 2 2



(2 2 枚目)

写真 2 3



(2 3 枚目)

求 意 見 書

鈴木 隆 史 殿

令和 8年 2月 24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 2月 26日

評価人

鈴木 隆 史

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地 |
| | 地 番 | 1282番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地 1282番地3 |
| | 家屋 番号 | 1282番3 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 90.74平方メートル
2階 66.24平方メートル |

令和7年 (ケ) 第 52号
令和7年 8月 20日 現地調査
令和7年 9月 16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 | 賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地 |
| | 地 番 | 1 2 8 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地 1 2 8 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 0 . 7 4 平方メートル
2階 6 6 . 2 4 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,740,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 970,000 円
物件2 (建物)	金 1,770,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2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	居宅
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none">・ 物件1の土地に物件2の建物が存する。・ 物件2の建物の一部は目的外土地1上に存する。		

※ 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）

位置・交通	伊豆急行線「伊豆急下田」駅北西方約1.9km（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付近の状況	中規模一般住宅を中心に共同住宅、農地、未利用地等もみられる住宅地域。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	都市計画区域外 － － － － 宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域（土石流）、津波想定浸水深1.0～2.0m未満区域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	188.00㎡ ほぼ正方形地 間口約1.3m、奥行約1.4m 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	・西側幅員約4m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	・西側道路は、町道北耕地4号線である。 その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。	

2 目的外土地1の概況及び利用状況等

位置・交通	伊豆急行線「伊豆急下田」駅北西方約1.9km（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付近の状況	中規模一般住宅を中心に共同住宅、農地、未利用地等もみられる住宅地域。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	都市計画区域外 — — — — 宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域（土石流）、津波想定浸水深1.0～2.0m未満区域
画地の状況	地積 形状 長さ・幅 地勢 接道状況 その他	24.47㎡ ほぼ長方形地 東西約2m、南北約1.3m 平坦地 無道路地（物件1を介して路面と等高に接面） 特になし
接面道路の状況	・物件1を介して西方約1.4mに幅員約4mの舗装町道（建築基準法上の道路）が存する。	
土地の利用状況	現況利用・・・物件1と一団の土地として物件2の建物敷地の一部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	＜目的外土地1＞ 所在：賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地1283番2 地目：宅地 地積：24.47㎡ 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：平成5年6月頃 経 過 年 数：約32年 経済的残存耐用年数：満了している。
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 屋 根：スレート 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス、じゅらく等 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、太陽光発電パネル、オ ール電化設備ほか その他：特になし
床面積（現況）	ほぼ登記どおりで、登記簿床面積は156.98㎡。
現況用途等	現況用途：戸建住宅 間取り：後添間取図参照 外構など：植栽
品 等	普通
保守管理の 状態	室内で猫10匹を飼育しており、床・内壁・建具の汚れや破損 が著しく、臭気も強い。また、浴室・脱衣室を中心にカビが酷 く、2階和室の押入付近で雨漏りがある等全般的に経年以上の 劣化が見られ、維持管理の状態は著しく劣る。
建物の利用 状況	・所有者が居宅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	・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。 ・建物北側の雨樋の一部が隣接地（地番1282番1）に越境 している可能性がある。 ・屋根に太陽光発電パネルが設置されているオール電化住宅で ある。 ・室内で猫を10匹飼育している。 ・1階北側は店舗として建築されたようだが、現況は居宅とし て利用している。 ・太陽光発電パネル（行政からの補助金受領）については、ロ ーンを利用しており、残債がある。また、設置時にエコキュー ト設置、オール電化工事も実施しているので、個々の物につい て所有権留保になっているか不明である。

	<p>なお、一般的には契約書上、所有権留保となっても、補助金を申請・受領している場合は所有権留保とならないとのことである。</p> <p>※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」</p>
--	--

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、対象物件が戸建住宅とその敷地で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（土地）

物件1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	26,300	1.01	188.00	0.9	4,490,000

② 目的外土地1

目的外土地1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
目的外 土地1	26,300	1.01	24.47	0.9	580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 西伊豆-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
 $30,000 \text{ 円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/102 \times 100/110 \approx 26,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は街路条件、住環境等が優る。

イ 個別格差：物件1、目的外土地1の方位を考慮した。

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。

③ 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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
2	185,000	156.98	0.10	2,900,000

ウ 現価率：建物の経過年数、現況、太陽光発電パネル等を考量し、上記のとおり 10%と査定した。

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 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
			イ	
1	4,490,000	0.4	法定地上権	1,800,000
目的外 土地1	580,000	0.4	法定地上権	230,000
合計				2,030,000

イ 土地利用権等割合：物件1・目的外土地1の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、1③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	4,490,000	- 1,800,000	-	0.6	0.6	970,000
2	2,900,000	+ 2,030,000	-	0.6	0.6	1,770,000
一括価格(合計)						2,740,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の現況、管理の状態、太陽光発電パネルの所有権留保が不明の点、津波浸水想定区域であること等市場性が劣る程度を考慮した。

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 (西伊豆-2)

所 在：賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地1136番2

価 格：30,000円/m²

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：253m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側 3.6m 町道

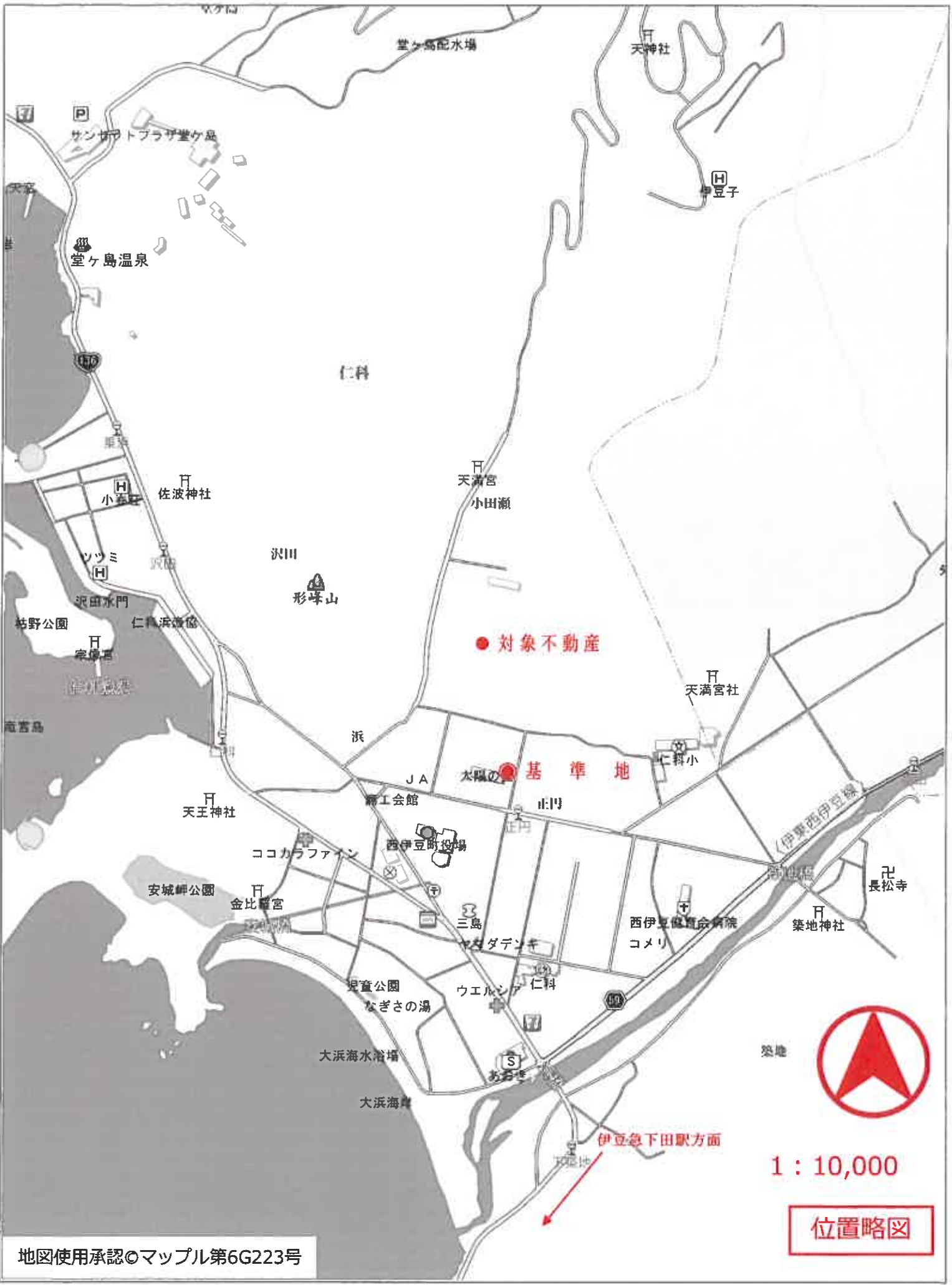
用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中規模一般住宅を中心に農地も多くみられる住宅地域

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



● 対象不動産

● 基準地



1 : 10,000

位置略図

177087

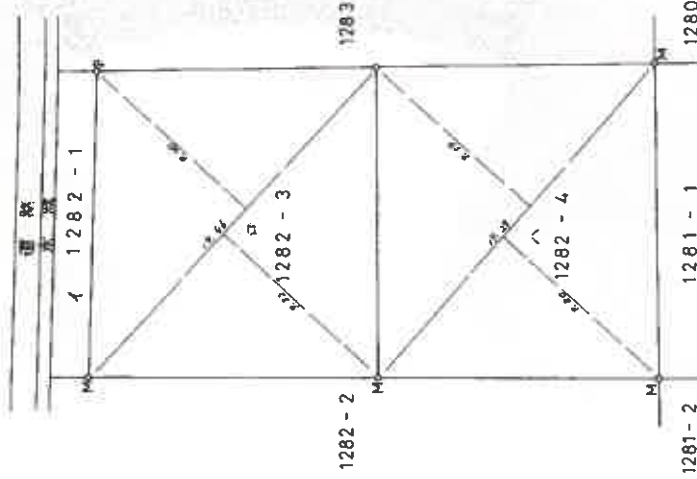
地積測量図

地番	1282-3 1282-4
土地の所在	賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地

イ 1282-1
396.45 -0 -11 = 22.43
±0± = 22.43 ㎡

ロ 1282-3
747 x 777 = 580.419
19.46 x 9.40 = 182.9240
19.46 x 9.82 = 191.0972
747 x 1/2 = 373.5
1/2 = 187.0106
±0± = 187.01 ㎡

ハ 1282-4
17.29 x 9.59 = 164.9911
19.29 x 9.80 = 189.0420
747 x 1/2 = 373.5
1/2 = 187.0165
±0± = 187.01 ㎡



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

測量図番号 S...石杭 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属杭 M...測三() (単位:m)

縮尺 1/250

申請人

作製者

静岡県土地家屋調査士会員指定用紙

地積測量図

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庁管轄)

令和7年6月25日 東京法務局港出張所

登記簿

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件 2

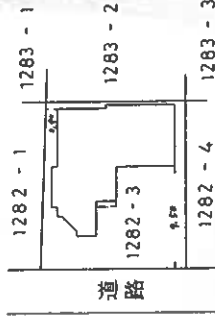
建物各階平面図

家屋番号 1282番3

建物の所在 賀茂郡西伊豆町仁科字北耕地 1282番地3

各階平面図

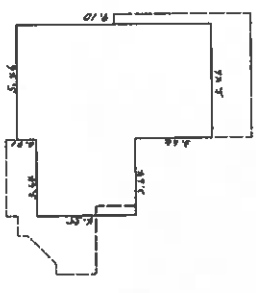
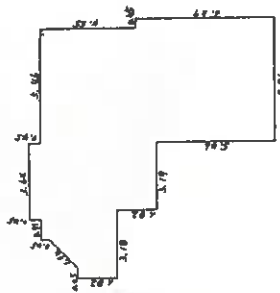
063703



----- は2階張り出し部分

1 階		算式	面積
4.37	0.65		2.8465
5.66	3.19		17.8774
10.82	5.66		59.6222
3.66	0.65		1.1380
3.66	1.36		8.9504
(0.3319) × 2			3.4318
1.82	0.65		0.8190
計			90.7413
床面積			90.74 m ²

2 階		算式	面積
8.10	5.66		49.8860
6.55	3.64		16.5620
計			66.4480
床面積			66.24 m ²



縮尺 1/500 (単位:m)

縮尺 1/250

申請人

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。

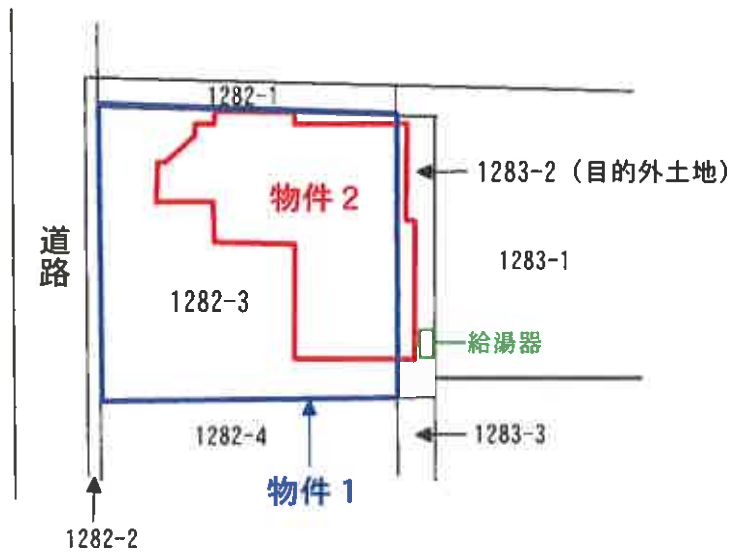
(静岡県地方務局下田支庁管轄)

令和7年6月25日

東京法務局港出張所

登記官

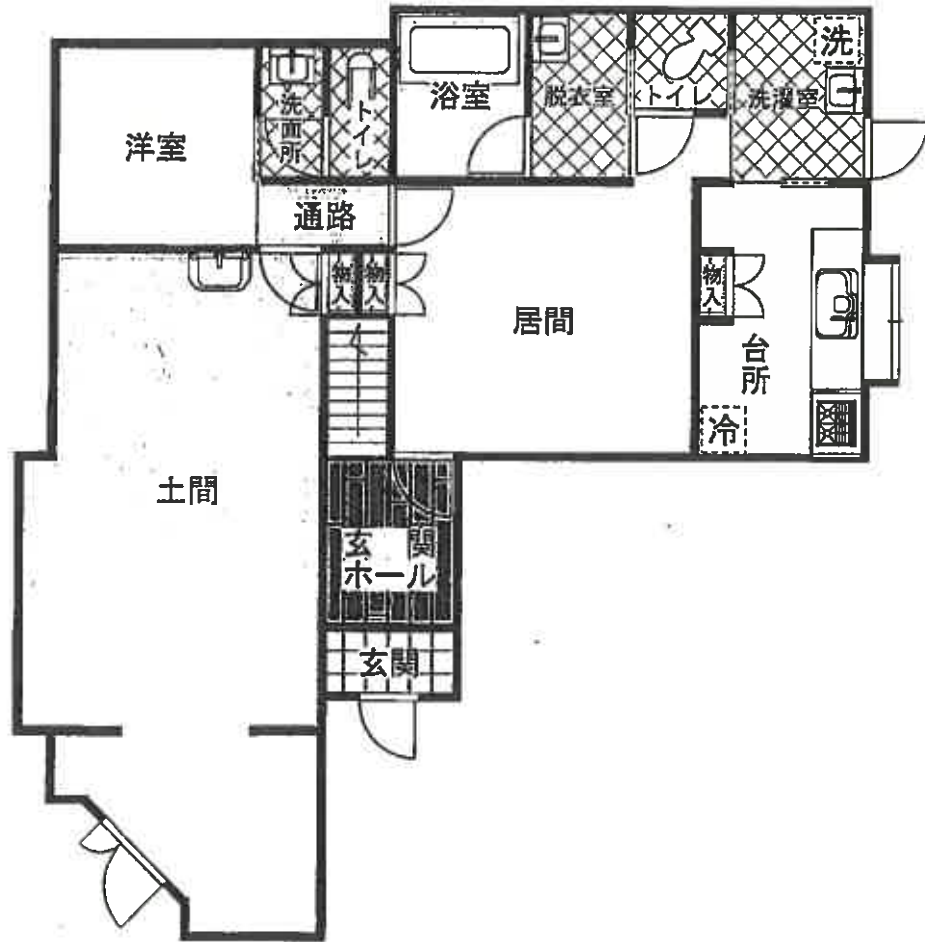
建物配置図



建物配置図は、平成5年6月7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 2

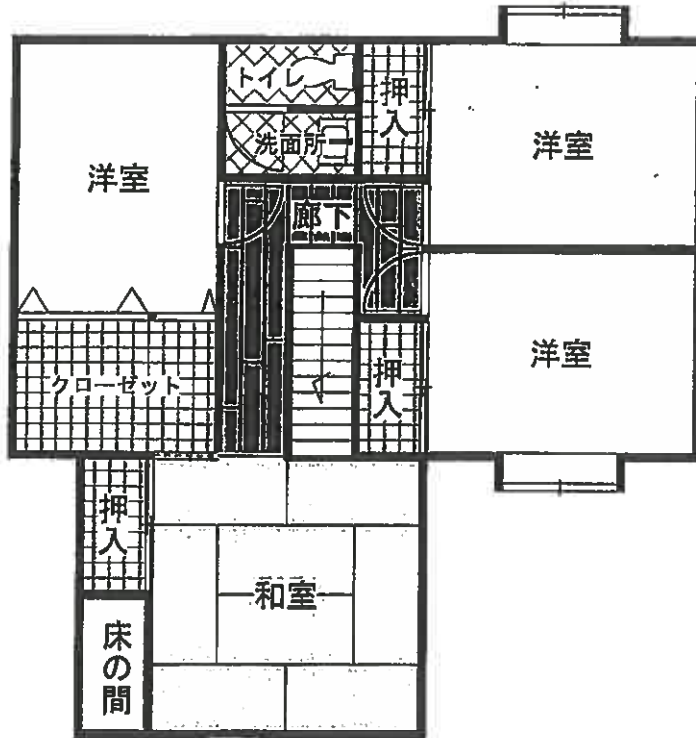
1 階



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

2階



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)