

令和7年(ヌ)第27号

## 注 意 書

現況調査報告書、同補充報告書及び評価書、同意見書には、物件1～12（土地）に関する記載がありますが、今回の売却対象物件は物件13（建物）のみであり、物件1～12（土地）は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

静岡地方裁判所沼津支部

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 1日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

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 7月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 7月16日 午後 1時00分から 令和 8年 7月16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

13 所 在 下田市宇土金字城換 65番地4、64番地3、65番地3、66番地1

家屋 番号 65番4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 74.52平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 45.87平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 13.65平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月31日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

---

---

1 不動産の表示

【物件番号13】

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13】

売却対象外の土地（地番64番3、同65番3の一部、同65番4、同65番7、同65番11、同66番1）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13】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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

13 所 在 下田市宇土金字城換 65番地4、64番地3、65番地3、66番地1

家屋 番号 65番4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 74.52平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 45.87平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 13.65平方メートル



令和7年（又）第27号

令和7年10月28日提出

# 現況調査報告書（補充）

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

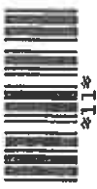
物 件 目 録

- |   |                  |                  |   |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>64番3<br>宅地<br>89.53平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番3<br>田<br>244平方メートル     |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番4<br>宅地<br>244.62平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番5<br>宅地<br>87.88平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番6<br>田<br>105平方メートル     |



物 件 目 録

- |    |                  |                  |   |
|----|------------------|------------------|---|
| 6  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番7<br>宅地<br>133.48平方メートル |
| 7  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番8<br>田<br>10平方メートル      |
| 8  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番9<br>宅地<br>11.97平方メートル  |
| 9  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番10<br>宅地<br>7.73平方メートル  |
| 10 | 所<br>地<br>地      | 在<br>番<br>目      | 下田市宇土金字城換<br>65番11<br>宅地                |



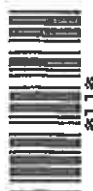
物 件 目 録

- 地 積 64.25平方メートル
- 11 所 在 下田市宇土金字城換
- 地 番 66番1
- 地 目 宅地
- 地 積 161.65平方メートル
- 12 所 在 下田市宇土金字城換
- 地 番 66番2
- 地 目 田
- 地 積 89平方メートル
- 13 所 在 下田市宇土金字城換 65番地4、64番地3、65番地3、66番地1
- 家屋 番号 65番4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき平家建
- 床 面 積 74.52平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 倉庫
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 45.87平方メートル



物 件 目 録

符 号 2  
種 類 車庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 13.65平方メートル



## 補 充 事 項

■ 物件12の土地にかかる下田市農業委員会からの回答書に、「平成7年5月25日農地法3条（所有権移転）許可済み 64-3と交換」、「譲受人I」との記載があったため、物件12の土地の所有関係及び占有関係を確認した。

物件13の建物占有者である所有者の妻Bの陳述内容は、「関係人の陳述等」のとおりであり、譲受人Iの相続人Jに宛てた郵便物も宛所不明で返戻された。現場の状況からも、I、Jないしその承継人が物件12の土地を使用している徴表は見受けられなかったため、Iないしその承継人による物件12の土地の占有はないと思料された。

また、Iが物件12の土地を取得していたとしても、所有権移転登記を経由していないため、所有権を買受人に対抗することはできないと考えられる。ただし、I、Jの承継人が物件12の土地の所有権を主張する可能性は否定できないと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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
■ B (建物占有者)	<p>1 Iと土地を交換するといった話は聞いたことがありますが、対象地が物件12の土地かどうかは定かではありません。土地の交換が平成7年だとすると、Aの先代の頃の話になるので、詳細は分かりません。</p> <p>2 Iは亡くなっており、跡を継いだJも亡くなっています。Jに子はなく、Jの姉は他県に嫁に行っており、Jの妹は施設に入っていると聞いています。</p> <p>3 物件12の土地は、ずっと当家の土地として使っています。IないしJの承継人の現状は前述のとおりなので、今後、同人らが物件12の土地について権利を主張してくることはないと思います。</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10月10日(金) 15:05-15:15	執行官室	建物占有者から電話聴取
7年10月14日(火) :-:	執行官室	譲受人Iの承継人Jに照会回答書送付・後日宛所不明で返戻
年 月 日 ( ) :-:		
年 月 日 ( ) :-:		
年 月 日 ( ) :-:		
年 月 日 ( ) :-:		
年 月 日 ( ) :-:		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(又)第27号

令和7年 7月23日受理

令和7年 9月11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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>64番3<br>宅地<br>89.53平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番3<br>田<br>244平方メートル     |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番4<br>宅地<br>244.62平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番5<br>宅地<br>87.88平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番6<br>田<br>105平方メートル     |



物 件 目 録

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 6  | 所 | 在 | 下田市宇土金字城換    |
|    | 地 | 番 | 65番7         |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 133.48平方メートル |
| 7  | 所 | 在 | 下田市宇土金字城換    |
|    | 地 | 番 | 65番8         |
|    | 地 | 目 | 田            |
|    | 地 | 積 | 10平方メートル     |
| 8  | 所 | 在 | 下田市宇土金字城換    |
|    | 地 | 番 | 65番9         |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 11.97平方メートル  |
| 9  | 所 | 在 | 下田市宇土金字城換    |
|    | 地 | 番 | 65番10        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 7.73平方メートル   |
| 10 | 所 | 在 | 下田市宇土金字城換    |
|    | 地 | 番 | 65番11        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |



物 件 目 録

- 地 積 64.25平方メートル
- 1 1 所 在 下田市宇土金字城換
- 地 番 66番1
- 地 目 宅地
- 地 積 161.65平方メートル
- 1 2 所 在 下田市宇土金字城換
- 地 番 66番2
- 地 目 田
- 地 積 89平方メートル
- 1 3 所 在 下田市宇土金字城換 65番地4、64番地3、65番地3、66番地1
- 家屋 番号 65番4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき平家建
- 床 面 積 74.52平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 倉庫
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 45.87平方メートル



物 件 目 録

符 号 2  
種 類 車庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 13.65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1～12
現況地目	■宅地(物件1、3、4、6、8～12) ■畑(物件2、5、7)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 ■建物配置図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1、2の一部、3、4、6、8～11の土地に下記建物を所有して、物件2の一部、5、7の土地を畑として、物件12の土地を駐車場として、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■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」に記載のとおり
建物	物件13
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。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <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	■ない <input type="checkbox"/> ある - <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 ■その他の者B 上記の者が、家族とともに本建物のうち主である建物を住居として、附属建物を倉庫、車庫として使用している。 ■「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 <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」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件13関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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(■A(所有者)、■B(占有者))の陳述/□提示文書( )の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成30年頃	
最初の契約等	契約日	平成30年頃
	期間	平成30年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者B <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> 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	AとBは夫婦である。平成30年頃、Aが本物件から転居し、別居状態となったことから、本物件に無償で居住するようになった。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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	
Bの建物使用权は親族間の使用借権と史料された。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 本物件は都市計画区域外に存在する。
- 2 物件3、4、9～12の土地は、その西側を舗装市道宇土金線に接面している。
- 3 物件2の土地には、物件13の附属建物符号1が存在するが、同附属建物は農業用倉庫であることから、物件2の土地の地目は畑と史料した。
- 4 物件2、5、7の土地では、自家消費用の野菜等が栽培されており、建物敷地と同視しうる使用形態であるため、その占有状況は5枚目のとおりと史料した。
- 5 物件7～9の土地にはC、D、E、F、Gが使用する排水管が無償で埋設されている。同土地には同人らを地上権者とする下記最先の地上権設定登記がなされているが、地上は畑ないし物件13の建物の敷地として利用されているため、占有関係は5枚目のとおりと史料した。

記

物件7 平成5年9月28日設定、平成6年2月8日受付

目的 排水路設置及び配水管埋設

物件8、9 平成5年9月28日設定、平成7年6月20日受付

目的 排水路設置及び排水管埋設

- 6 物件4の土地には、Hが使用する排水管が無償で埋設されている。同排水管は、一部が地上に露出している。
- 7 物件1、3、4、11の土地の一部は農業用水路として利用されている。同農業用水路は下田市が管理しているものではなく、その利用等については利用者間での調整を要すると思料された。
- 8 物件3、4、11の土地に、それぞれ電柱が存在する。また、物件3の土地に馬頭観音が存在する。Bの陳述によると、馬頭観音はA所有と思料された。
- 9 物件10の土地に下屋が存在する。同下屋は3方が石垣で、壁がないことから建物には該当しないと史料した。
- 10 物件13の主である建物内でネコ1匹を飼育している。ネコは、建物内と屋外を自由に行き来できる状態となっている。
- 11 物件13の附属建物符号1の倉庫には、屋根裏収納が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
■ B (建物占有者)	<p>1 所有者Aの妻です。本物件は、私と家族が住居として使用しています。Aは、平成30年頃から住み込みで近隣の施設で働いており、別居状態のため、本物件には居住していません。</p> <p>本物件を第三者に貸していることはありません。</p> <p>2 本物件の固定資産税や住宅ローンは、Aが支払わなくなっからは、私が代わりに支払っていました。</p> <p>3 物件2、5、7の土地の畑部分では、きゅうり等の野菜を栽培しています。収穫物は自家用で消費しており、販売はしていません。</p> <p>4 物件13の主である建物内でネコ1匹を飼育しています。</p> <p>5 物件13の附属建物符号1、2の倉庫と車庫は、昭和50年ころに建てたもので、同符号2の車庫の南側の下屋は、それよりも前から存在しています。以前は同下屋に農機具等を置いていました。</p> <p>6 物件12の土地は自家用の駐車場として使用しています。</p> <p>7 物件7～9の土地は、道路を挟んだ西側隣接地数軒のために排水管を埋設しているため、売却してはいけなと聞いています。また、南側隣接地からの排水管が物件4の土地に埋設されています。いずれも土地の使用料は受領していません。</p> <p>8 物件1、3、4、11の土地の一部を農業用水路としています。</p> <p>9 物件4の土地や物件2、5、7の土地には鹿よけの電柵を設置しています。</p> <p>10 物件3、4、11の土地に電柱があり、敷地料を受領しています。</p> <p>11 物件6の土地の馬頭観音は、50年以上前から存在し、以前は地域の方が拝んでいたようですが、現在は誰も訪れません。</p>
■ A (所有者)	<p>1 平成30年頃、本物件から転居し、以後は妻であるBと家族に無償で住まわせています。</p>
■ C (地上権者)	<p>1 物件7～9の土地の地上権設定にかかる契約書を前の地上権者から引き継がれたことはありません。</p>
■ F (地上権者)	<p>1 物件7～9の土地の地上権設定の際の状況は、それほど把握していません。契約書も作成したかどうか定かではありません。</p>
■ G (地上権者)	<p>1 物件7～9の土地の地上権設定にかかる契約書を前の地上権者から引き継がれたことはありません。</p>
■ 下田市役所産業振興課担当者	<p>1 本件土地の西側道路の西にある水路が、市が管理している農業用水路です。そこから水を引くためには申請が必要ですが、市で管理しているものはいずれも大昔に申請がなされているものであるため、申請にかかる記録は残っていません。</p> <p>2 本件土地の農業用水路は、市が管理しているものではなく、利用者が分岐から水を引いているものであるため、その利用等は利用者間で調整することになります。</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

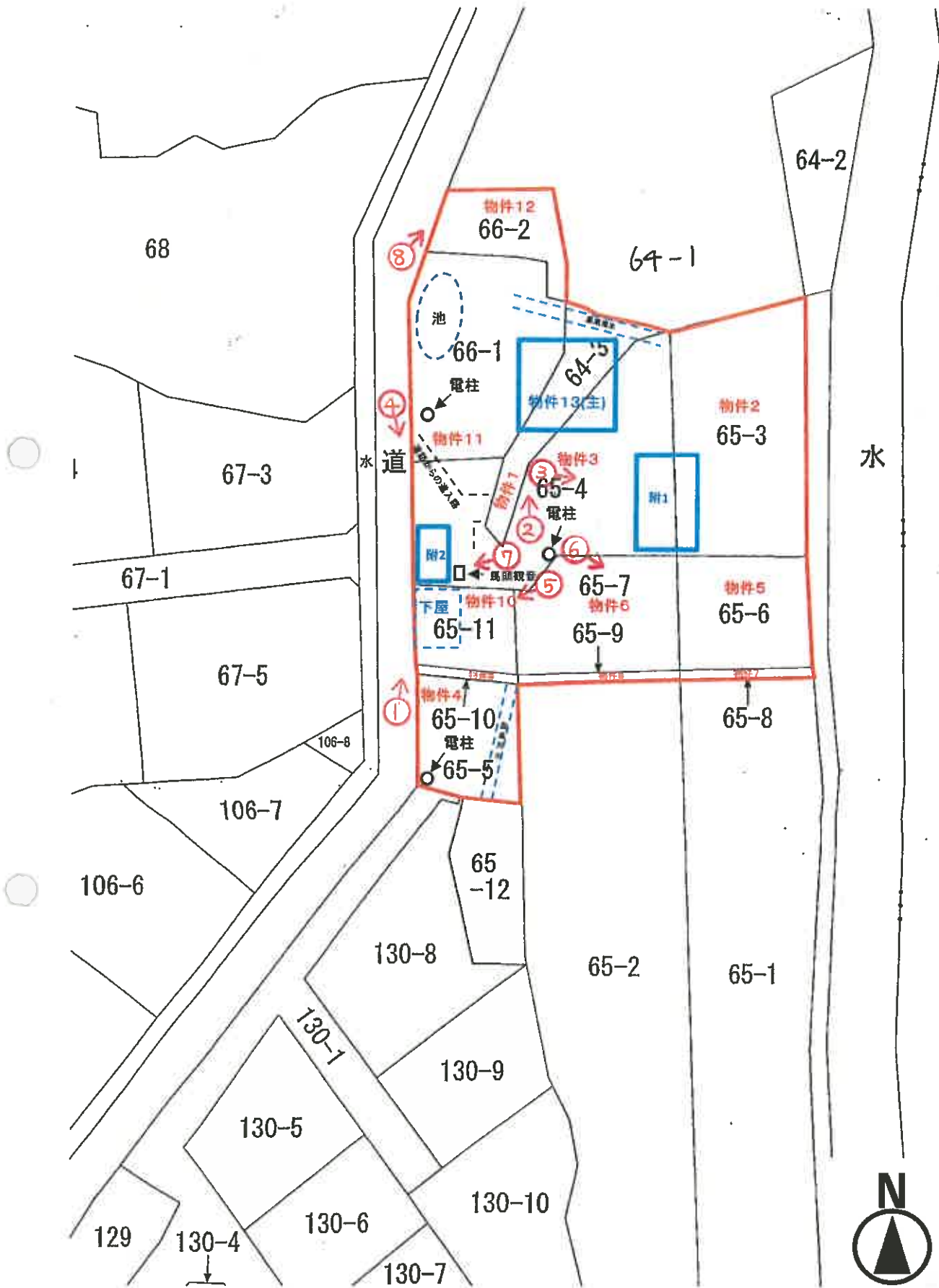
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月23日(水) :-:	執行官室	下田市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領 (郵便料220円)
7年 7月25日(金) 12:55-13:10	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(64-1外)登記事項証明書申請・受領 物件4土地地積測量図申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし
7年 7月29日(火) 9:10-9:50	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 所有者の妻と面談
7年 7月29日(火) 10:20-10:25	下田市役所河内庁舎 建設課	接道関係調査
7年 7月29日(火) 10:40-10:50	下田市役所東本郷 庁舎 税務課	本件土地上の本件建物以外の建物の課税有無調査・該当なし
7年 7月29日(火) 11:00-11:30	静岡地方法務局 下田支局	物件7~9土地の地上権設定等登記申請書類閲覧申請・設定登記申請書類不存在・移転登記申請書類閲覧・地上権設定にかかる契約書類不存在
7年 8月 1日(金) :-:	執行官室	所有者・占有者に連絡書送付 物件7~9土地地上権者らに照会書送付・D宛郵便返送、CFGから回答書受領、Eからの回答なし (郵便料1210円)
<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

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 8日 (金) 9:05 - 9:10	執行官室	所有者から電話聴取
7年 9月 1日 (月) 10:20 - 12:10	物件所在地	占有者と面談 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
7年 9月 9日 (火) 9:25 - 9:35	執行官室	下田市役所産業振興課から電話聴取
7年 9月 9日 (火) 9:50 - 10:00	執行官室	物件7～9土地地上権者ら (CFG) から電話聴取
年 月 日 ( ) :-:		
年 月 日 ( ) :-:		
年 月 日 ( ) :-:		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 建物配置図

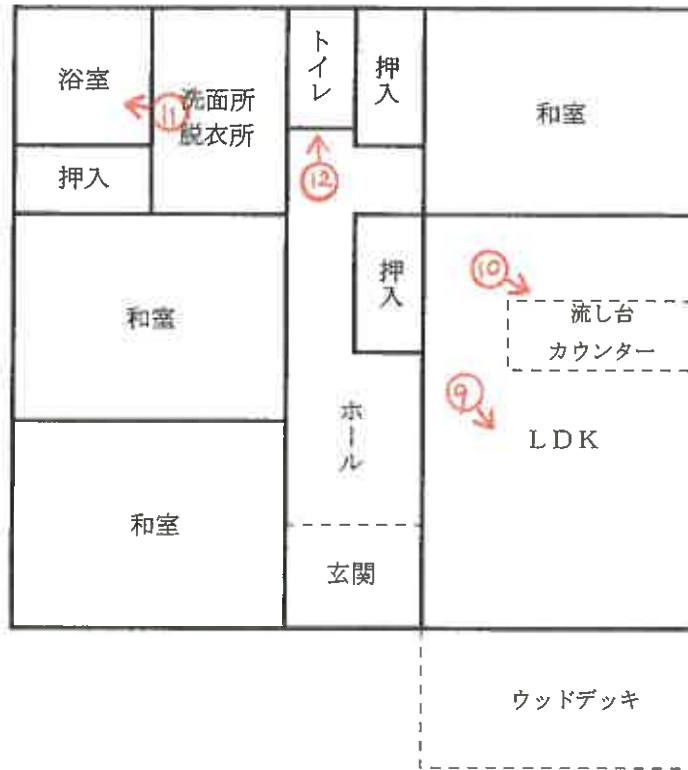


印 写真撮影方向を示す

※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、位置、形状等は現況と相違する可能性がある。

(11枚目)

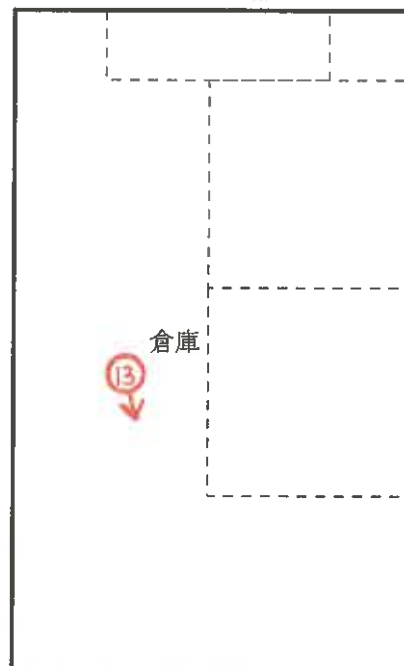
主である建物



附属建物：符号 2



附属建物：符号 1



 10 写真撮影方向を示す

写真1

物件13附属建物符号2

物件13主である建物

物件13附属建物符号1



下屋

写真2 物件13主である建物



(13 枚目)

写真3 物件13附属建物符号1



写真4 物件13附属建物符号2



写真5 物件10土地上的下屋



写真6



写真7 物件3 土地上の馬頭観音



写真8 物件1 2 土地



写真9



写真10



(17 枚目)

写真1 1



写真1 2



写真13 物件13附属建物符号1内部



令和8年3月25日

静岡地方裁判所沼津支部 御中

評価人 海野 克明

令和7年(ヌ)第27号についての意見書

1. 本件は物件1～12の土地(宅地、田)と、物件13の建物により構成されるが、本意見書はそれぞれを個別売却する場合の評価額についての意見を述べるものである。
2. 評価における留意事項
  - ①物件1～12については土地(物件13に係る土地利用権等価格を控除した底地及び買受適格証明書を要する農地)であること。
  - ②物件13については法定地上権付建物であること。
3. それぞれを個別売却する場合の評価額
  - ①物件1～12

物件番号	基礎となる価格(円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(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	600,000	— 180,000		0.4	0.6	100,000
2	160,000	— 10,000		0.4	0.6	40,000
3	1,640,000	— 490,000		0.4	0.6	280,000
4	620,000	—		0.4	0.6	150,000
5	70,000	—		0.4	0.6	20,000
6	890,000	— 270,000		0.4	0.6	150,000
7	10,000	—		0.4	0.6	2,000
8	80,000	—		0.4	0.6	20,000
9	50,000	—		0.4	0.6	10,000
10	430,000	— 130,000		0.4	0.6	70,000
11	1,080,000	— 320,000		0.4	0.6	180,000
12	630,000	—		0.4	0.6	150,000
一括価格(合計)						1,172,000

ア 基礎となる価格：評価書本文における1

イ 土地利用権等価格：評価書本文における2①エ

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：上記2の留意事項による市場性を考慮した。

オ 競売市場修正：評価書本文における「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て修正を行った。

②物件13

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (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
13	5,510,000	+ 1,400,000	-	0.7	0.6	2,900,000

ア 基礎となる価格：評価書本文における1

イ 土地利用権等価格：評価書本文における2①エ

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：上記2の留意事項による市場性を考慮した。

オ 競売市場修正：評価書本文における「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て修正を行った。

以 上

令和 7年(又)第 27号  
令和 7年 9月 1日現地調査  
令和 7年 9月11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

海野 克明 印

物 件 目 録

- |   |                  |                  |   |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>64番3<br>宅地<br>89.53平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番3<br>田<br>244平方メートル     |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番4<br>宅地<br>244.62平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番5<br>宅地<br>87.88平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番6<br>田<br>105平方メートル     |

物 件 目 録

- |    |                  |                  |   |
|----|------------------|------------------|---|
| 6  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番7<br>宅地<br>133.48平方メートル |
| 7  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番8<br>田<br>10平方メートル      |
| 8  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番9<br>宅地<br>11.97平方メートル  |
| 9  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 下田市宇土金字城換<br>65番10<br>宅地<br>7.73平方メートル  |
| 10 | 所<br>地<br>地      | 在<br>番<br>目      | 下田市宇土金字城換<br>65番11<br>宅地                |

物 件 目 録

	地 積	64.25平方メートル
11	所 在	下田市宇土金字城換
	地 番	66番1
	地 目	宅地
	地 積	161.65平方メートル
12	所 在	下田市宇土金字城換
	地 番	66番2
	地 目	田
	地 積	89平方メートル
13	所 在	下田市宇土金字城換 65番地4、64番地3、65番地3、66番地1
	家屋 番号	65番4
	種 類	居宅
	構 造	木造かわらぶき平家建
	床 面 積	74.52平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	倉庫
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	45.87平方メートル

物 件 目 録

符 号	2
種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	13.65平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 234, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 150, 000 円
物件 2 (土地)	金 50, 000 円
物件 3 (土地)	金 410, 000 円
物件 4 (土地)	金 220, 000 円
物件 5 (土地)	金 30, 000 円
物件 6 (土地)	金 220, 000 円
物件 7 (土地)	金 4, 000 円
物件 8 (土地)	金 30, 000 円
物件 9 (土地)	金 20, 000 円
物件 10 (土地)	金 110, 000 円
物件 11 (土地)	金 270, 000 円
物件 12 (土地)	金 230, 000 円
物件 13 (建物)	金 2, 490, 000 円

- 1 一括価格は、物件1～13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1～3、6、10、11の土地の内訳価格は物件13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13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	・地 目：畑
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：畑
6	物件目録記載のとおり	
7	物件目録記載のとおり	・地 目：畑
8	物件目録記載のとおり	
9	物件目録記載のとおり	
10	物件目録記載のとおり	
11	物件目録記載のとおり	
12	物件目録記載のとおり	・地 目：宅地
13	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件一団の土地に物件13の建物が存する。</li> <li>・一部土地は法務局に地積測量図の備付が無く、備付のある土地についてもその作成時期が古いことから登記地積は現況地積と相違する可能性がある。 正確な境界及び地積等の確定にあたっては、別途専門家による調査を要すると思料する。</li> <li>・物件2、5、7については現況農地であり、本物件の競落にあたっては買受適格証明書を要する。</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1～12)

位置・交通	伊豆急行線「稲梓」駅の北西方 直線距離約2.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農家住宅等が点在する、河川背後の住宅地域	
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
面地の状況	地積  形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	[現況宅地] 890.11㎡※登記：物件1、3、4、6、8～12合計 [現況農地(畑)] 359㎡※登記：物件2、5、7合計 不整形 形状、高低差等により測定困難 地域的には東～南東方(緩)傾斜 西側にて道路より低く接面する中間面地 敷地内に高低差有り※特記事項参照
接面道路の状況	西側幅員約3.7～4.5m程度(対面水路を除く)の舗装市道	
土地の利用状況	現況利用…物件13の建物敷地(一部は農地)等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、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。「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

- ・本件一団の土地の東側は2級河川「稲梓川」である。  
静岡県下田土木事務所担当課にて聴取したところ、公図上、本件土地(物件2、5、7)の東側に存する無地番の带状官地は稲梓川の河川区域と思われるとのことであったが、官民境界査定は未済であり、その正確な範囲等、詳細は不明である。
- ・物件2、5、7、12の登記地目は「田」であり、物件2については農業振興地域内農用地区域内農地(青地)、物件5、7、12は農業振興地域内農用地区域外農地(白地)である。  
下田市農業委員会によれば、物件2、5、7については現況農地(登記地目はいずれも田であるが、現況は畑)であるため競落にあたり買受適格証明書を要するとのことである。なお、現況農地である物件2の土地の上に物件13の建物(附属建物:符号1)が跨在するが、当該建物は農業用倉庫であり建築当時において農地法上の転用許可等を得る必要が無かったものと思料される。また、物件12については現況が雑種地状の宅地であり、非農地と判定される(買受適格証明書は不要)とのことであった。詳細は下田市農業委員会にて確認されたい。
- ・物件7、8、9について、周辺地域居住者の排水管の設置等を目的として、以下のとおり地上権の設定登記がある。  
【設定日】平成5年9月28日設定  
【目的】排水路設置及び排水管理設
- ・本件土地の西側市道の地中に下田市の上水道本管が敷設されているが、本件土地への上水道引込については、南西方100m以上先より、市道沿いの民地を通過(地主の承諾を得て)して引き込まれているとのことである。詳細は下田市水道課にて確認されたい。
- ・物件3、4、9～12の土地の西側にて市道(宇土金線)と接面するが、場所により高低差がある。物件12は当該市道と概ね等高に接面しており、駐車場として利用されている。  
本件土地内への進入路は物件3内北西端部付近に存しており、それ以外の土地については西側市道面より約2～3m程度低く、更に本件土地内においても高低差が見られる。  
北側隣接地(64番1)は物件12と概ね等高であるがその他の土地(物件1～3)より数m程度高く、南側隣接地(65番12及び130番8)は本件土地(物件4)より数m程度高い。  
静岡県建築基準条例第10条(がけ条例)の適用及び詳細は静岡県下田土木事務所都市計画課にて確認されたい。

- 一部土地は法務局に地積測量図の備付が無く、その他備付のある土地についてもその作成時期が古いことから登記地積は現況地積と相違する可能性がある。
- 物件3内南西側（物件13附属建物：符号2の東側付近）に馬頭観音が存する。  
また、物件4内南西端部付近、物件3内の中寄り南端部付近、物件11内の南寄り西端部付近にそれぞれ電柱が存する。
- 物件4の地中を近隣居住者に関連するものと見られる配水管が通過している（一部は地表に露出）が、詳細は不明である。  
また、物件11内の北西端部付近に池が存しており、当該池から東方に向かう農業用水が存する。
- 物件2、5、7は現況農地（畑地）であり、自家消費用の農作物の栽培が行われているが、近年は鹿や猪等の獣害が発生しているとのこと。
- 上記詳細及びその他事項に関して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13）

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25年12月3日 経 過 年 数：約12年 経済的残存耐用年数：約23年程度
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：かわらぶき 外 壁：吹付、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：オール電化住宅
床面積（現況）	概ね登記どおり
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	建物所有者の家族らが居宅として利用・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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主である建物内でペット（ネコ1匹）を飼育している。</li> <li>・以下の附属建物が存する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>【符号1】種類：倉庫</li> <li>構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建</li> <li>床面積：45.87㎡</li> <li>築年：昭和50年月日不詳</li> <li>備考：屋根裏収納が存する</li> </ul> </li> <li>※一部農地（65番3：物件2）に跨在するが、農業用倉庫であるため農地法上の許可は不要であったと見られる。</li> <li>【符号2】種類：車庫</li> <li>構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建</li> <li>床面積：13.65㎡</li> <li>築年：昭和50年月日不詳</li> </ul> <p>いずれも築後50年程度を経過しており、外観上も経年による劣化、汚損、陳腐化等が窺える。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・その他事項に関しては執行官の現況調査報告書を参照されたい。</li> </ul>
------	---

## 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、対象物件が居宅等とその敷地及び農地等であるため、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1～12（土地）

物件1～12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/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	14,100	0.50	89.53	0.95	600,000
2	14,100	0.05	244.00	0.95	160,000
3	14,100	0.50	244.62	0.95	1,640,000
4	14,100	0.50	87.88	1.00	620,000
5	14,100	0.05	105.00	1.00	70,000
6	14,100	0.50	133.48	0.95	890,000
7	14,100	0.05	10.00	1.00	10,000
8	14,100	0.50	11.97	1.00	80,000
9	14,100	0.50	7.73	1.00	50,000
10	14,100	0.50	64.25	0.95	430,000
11	14,100	0.50	161.65	0.95	1,080,000
12	14,100	0.50	89.00	1.00	630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 下田-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  
 $39,700\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/104 \times 100/270 \approx 14,100\text{円}/\text{m}^2$

◇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：公示地等は接近条件、環境条件等に優る。

イ 個別格差：規模、形状、高低差、現況地目等の要因を考慮して査定した。

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13（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 <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
13主	150,000	74.52	0.49	5,480,000
13附1	50,000	45.87	0.01	20,000
13附2	50,000	13.65	0.01	10,000
計				5,510,000

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

（主である建物）経過年数12年、経済的残存耐用年数23年、観察減価25%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

$$\text{現価率} = 23\text{年} \div (12\text{年} + 23\text{年}) \times (1 - 0.25) \approx 0.49$$

（附属建物:符1）経過年数、維持管理の状況、建物用途等を考慮して1%程度と判定した。

（附属建物:符2）経過年数、維持管理の状況、建物用途等を考慮して1%程度と判定した。

## 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 が及ぶ割合 ウ	土地利用権等価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
		イ			
1	600,000	0.3	法定地上権	1.0	180,000
2	160,000	0.3	法定地上権	0.2	10,000
3	1,640,000	0.3	法定地上権	1.0	490,000
6	890,000	0.3	法定地上権	1.0	270,000
10	430,000	0.3	法定地上権	1.0	130,000
11	1,080,000	0.3	法定地上権	1.0	320,000

イ 土地利用権等割合：物件13の物件1～3、6、10、11に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

ウ 土地利用権等が及ぶ割合：物件13（主である建物及び附属建物2棟）の位置、物件1～3、6、10、11の現況地目及び利用状況等から上記のとおりと判断した。

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エ) 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	600,000	－ 180,000		0.6	0.6	150,000
2	160,000	－ 10,000		0.6	0.6	50,000
3	1,640,000	－ 490,000		0.6	0.6	410,000
4	620,000	－		0.6	0.6	220,000
5	70,000	－		0.6	0.6	30,000
6	890,000	－ 270,000		0.6	0.6	220,000
7	10,000	－		0.6	0.6	4,000
8	80,000	－		0.6	0.6	30,000
9	50,000	－		0.6	0.6	20,000
10	430,000	－ 130,000		0.6	0.6	110,000
11	1,080,000	－ 320,000		0.6	0.6	270,000
12	630,000	－		0.6	0.6	230,000
13	5,510,000	+ 1,400,000	－	0.6	0.6	2,490,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						4,234,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、敷地内及び隣接地との間に一部2mを超える高低差があること、対象地内に競売にあたり買受適格証明書を要する農地が混在すること、対象地の地中を農業用水その他の配水管が通過していること、上水道が遠方より他人地を介して引き込まれていること等の理由により市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価公示地価格 (下田-3)

所 在：下田市蓮台寺字溝添247番7

価 格：39,700円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：142m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南側4m私道

用途指定等：非線引都市計画区域

第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率150%)

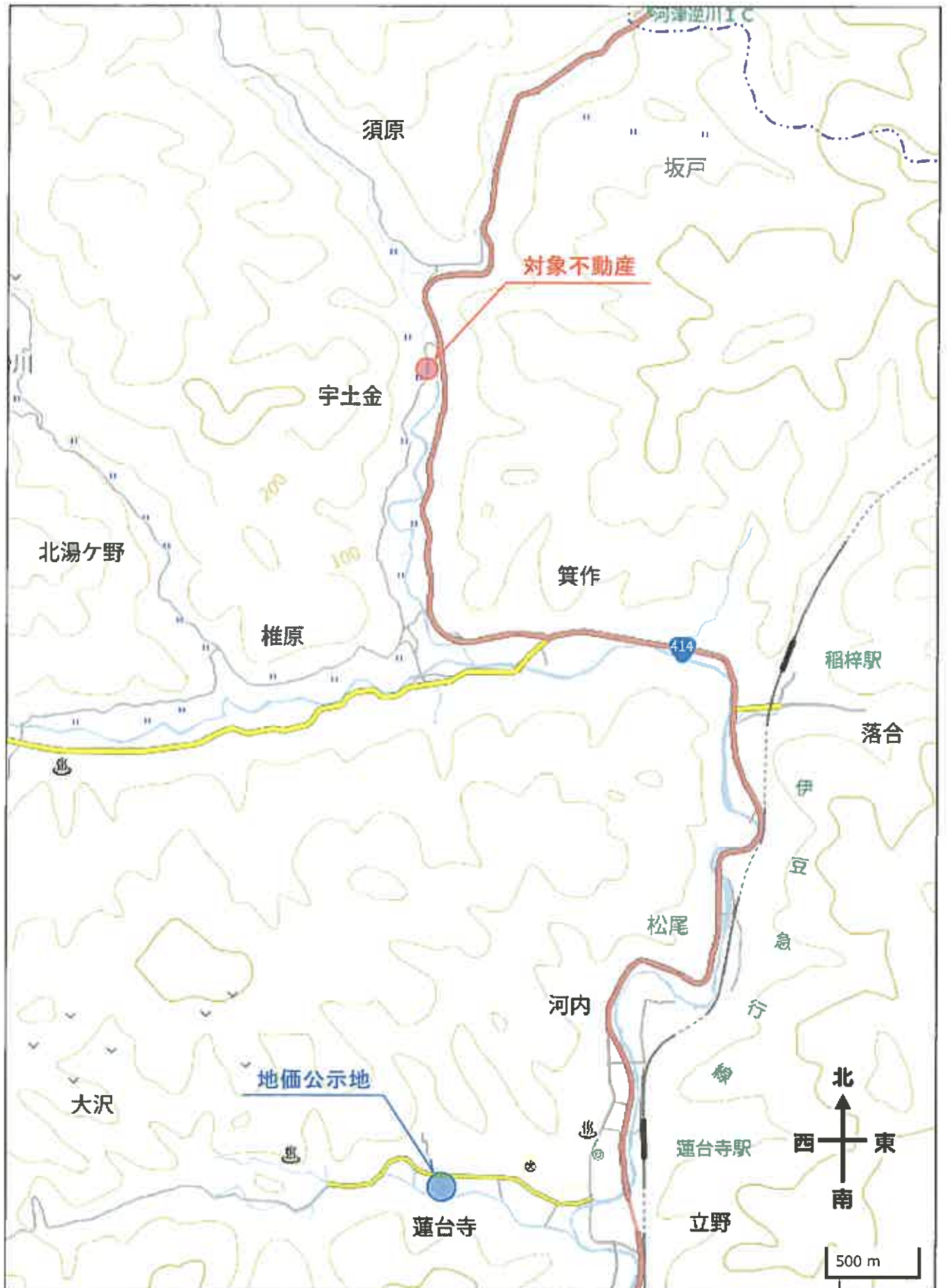
地域の概要：中小規模一般住宅が多い温泉場に近い住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 地積測量図写
- 4 建物配置図
- 5 間 取 図

以 上

# 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト「地理院地図」（加工して作成）

# 公図写



よ、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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

【縮尺】 1 : 600

地番区域見出	宇土金
--------	-----

〒田市宇土金字城換		地番	65番4		
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

# 地積測量図写

登記年月日：平成7年4月28日

31524

S = 1 : 500

地積測量図

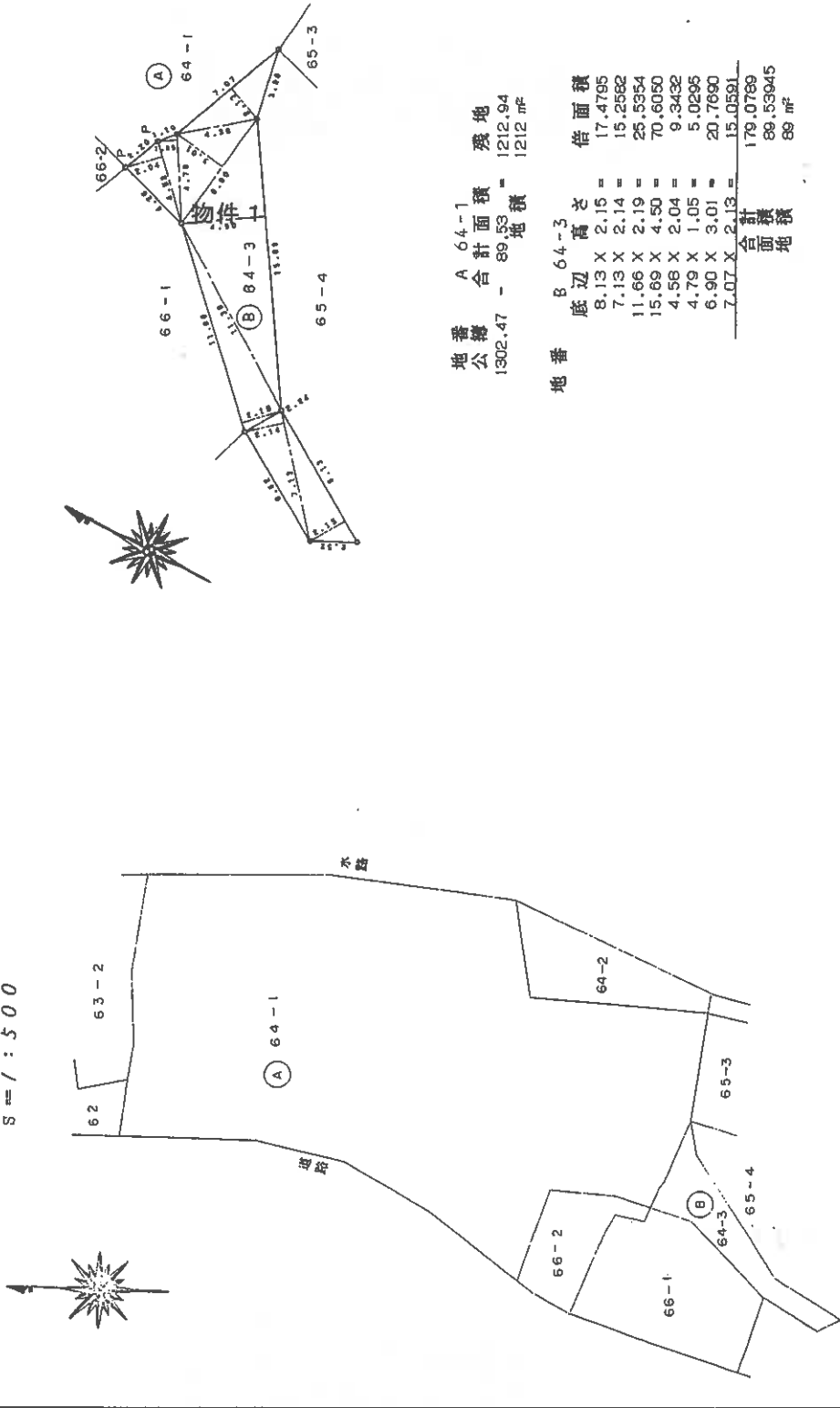
64-1

64-3

下田市宇土金字城換

地番

土地の所在



地番 A 64-1  
公簿 1302.47  
合計面積 = 89.53  
残地 1212.94  
地積 1212.94

地番 B 64-3

底辺	高さ	倍面積
8.13 X 2.15 =	17.4795	
7.13 X 2.14 =	15.2582	
11.66 X 2.19 =	25.5354	
15.69 X 4.50 =	70.6050	
4.56 X 2.04 =	9.3432	
4.79 X 1.05 =	5.0295	
6.90 X 3.01 =	20.7690	
7.07 X 2.13 =	15.0591	
合計	179.0769	
前面地積	89.53945	
	89 m <sup>2</sup>	

境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...アラスチック杭, R...金属線, M...樹皮, RM...金属線 (単位m)

申請人

製作者

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。  
令和7年6月12日 静岡地方事務局下田支局 登記官

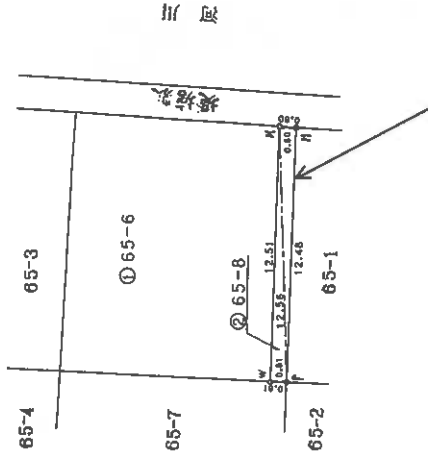
# 地積測量図写

登記年月日：平成5年7月2日

31525

## 地積測量図

地番 65-8  
土地の所在 下田市宇土金字城換



物件7

地番 ②65-8	
底辺	高さ
12.56	0.81
12.56	0.80
面積	
10.0480	20.2216
地積	
10.11080	10 m <sup>2</sup>

地番 ①65-6	
底辺	高さ
115.70	10.11
面積	
105.59	105 m <sup>2</sup>

地積	
①65-6	105 m <sup>2</sup>
②65-8	10 m <sup>2</sup>

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

申請人  
製作者士  
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。  
令和7年6月12日 静岡地方法務局下田支局 登記官

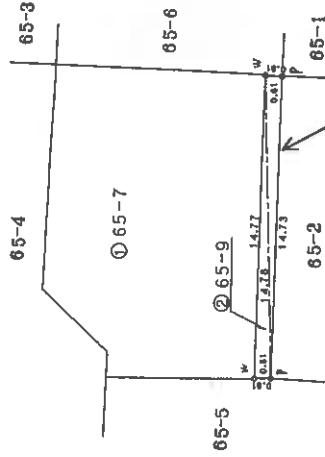
# 地積測量図写

登記年月日：平成5年7月2日

31526

## 地積測量図

地番 65-9  
土地の所在 下田市宇土金字城換



地番	②65-9	高さ	倍	面積
庭	14.78	0.81		11.9718
路	14.78	0.81		11.9718
合計				23.9436
面積				11.97180
地積				11.97 m <sup>2</sup>

地番	①65-7	面積
公積		145.4545
合計		11.9718
面積		133.4827
地積		133.48 m <sup>2</sup>

地番	面積
①65-7	133.48 m <sup>2</sup>
②65-9	11.97 m <sup>2</sup>

物件8

建築様式記号 S...石積, C...コンクリート積, P...アラスチック積, R...金属積, M...和瓦 ( ) (単位:m)

製作者:

申請人

縮尺 1/250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

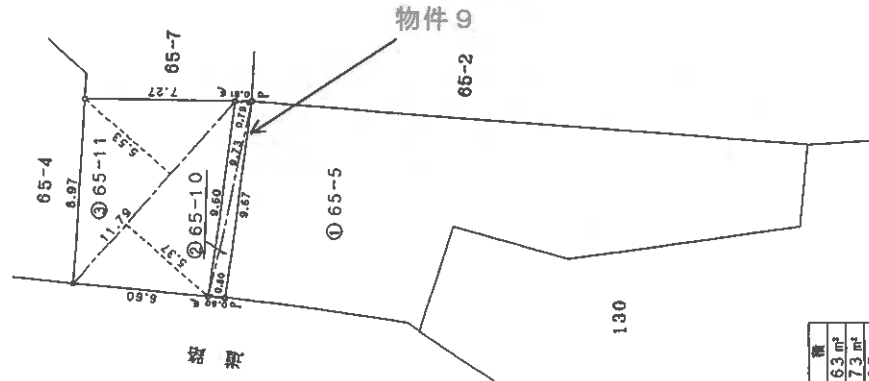
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年6月12日 静岡地方法務局下田支局 登記官

登記年月日：平成5年7月2日

31527

地積測量図

地番 65-10.-11  
土地の所在 下田市宇土金字城換



地番 ② 65-10		
底辺	高さ	積面積
9.73	0.79	7.6867
9.73	0.60	7.7840
積面積		15.4707
面積		7.73535
地積		7.73㎡

地番 ④ 65-11		
底辺	高さ	積面積
11.79	5.53	65.1987
11.79	5.37	63.3123
積面積		128.5110
面積		64.25550
地積		64.25㎡

地番 ① 65-5		
公積	244.6280	
合計面積	71.9908	
積地積	172.6372	
地積	172.63㎡	

地積		
① 65-5	地積	172.63㎡
② 65-10	地積	7.73㎡
④ 65-11	地積	64.25㎡

境界線記号 S...石積, C...コンクリート積, P...ガラスブロック積, R...塗壁積, M...瓦葺 (単位:m)

製作者 土井

申請人

縮尺 1/250

H5.7.2

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。  
令和7年6月12日 静岡地方支務局下田支局 登記官

# 地積測量図写

登記年月日：平成7年4月28日

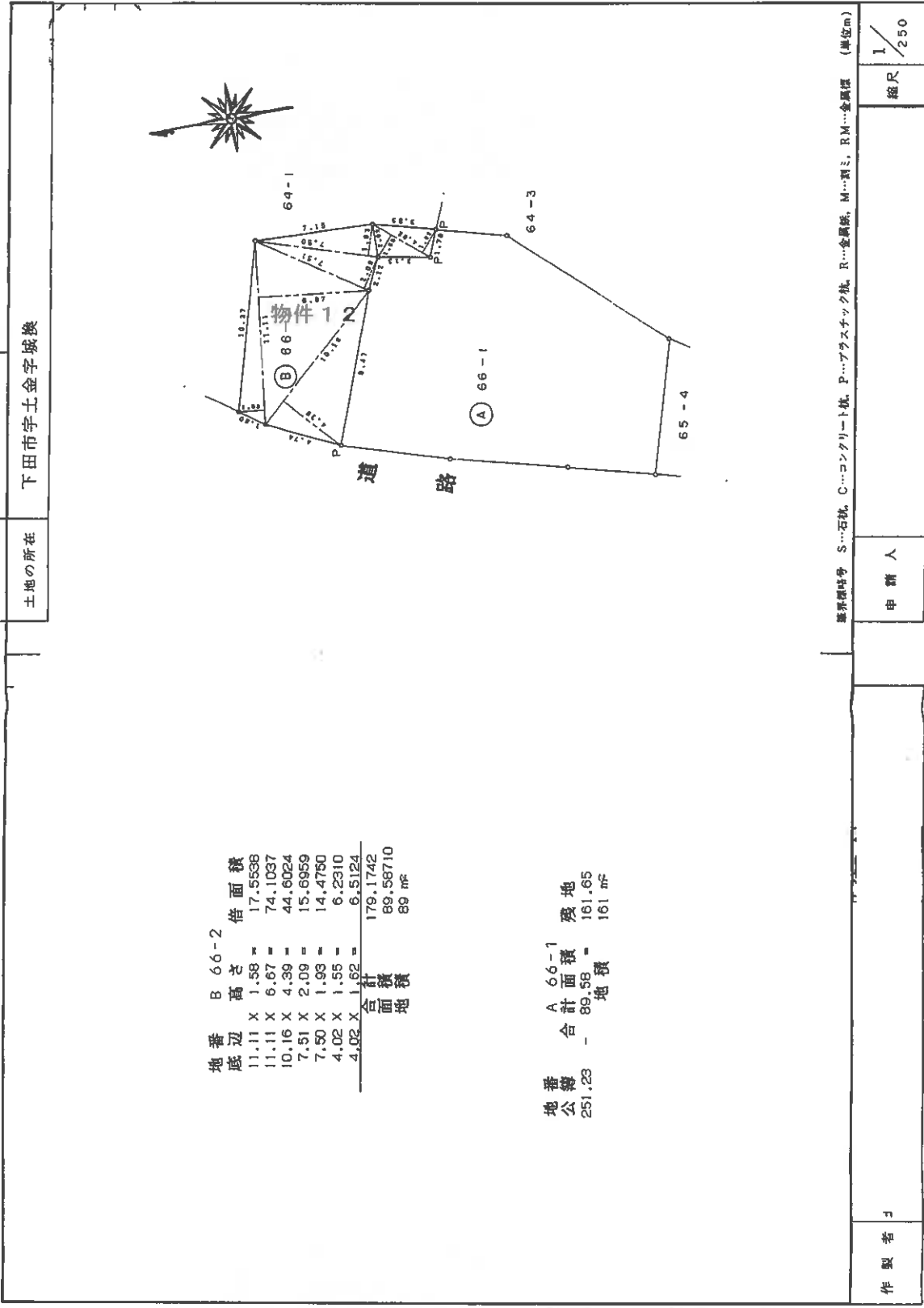
31529

## 地積測量図

地番	66-1
土地の所在	66-2 下田市宇土金字城換

地番	高さ	倍面積
B 66-2		
底辺		
11.11	X 1.58	= 17.5536
11.11	X 6.67	= 74.1037
10.16	X 4.39	= 44.6024
7.51	X 2.09	= 15.6959
7.50	X 1.93	= 14.4750
4.02	X 1.55	= 6.2310
4.02	X 1.62	= 6.5124
合計		179.1742
面積		89.58710
地積		89 m <sup>2</sup>

地公	251.23
面積	89.58
地積	161.65
残地	161 m <sup>2</sup>



境界線略号	S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測ミ, RM...金属標 (単位m)
申請人	
縮尺	1/250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

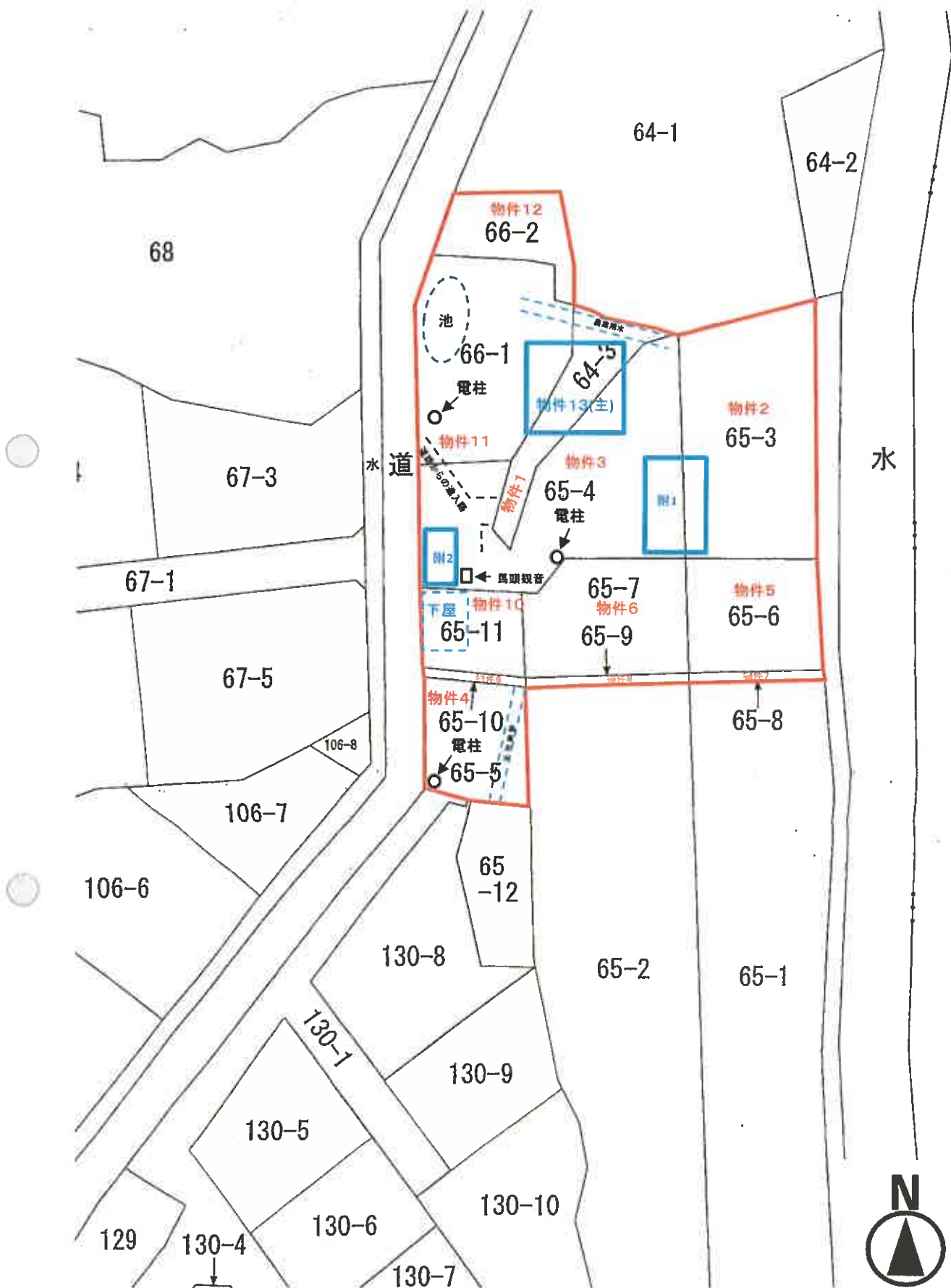
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年6月12日

静岡地方法務局下田支局

登記官

# 建物配置図

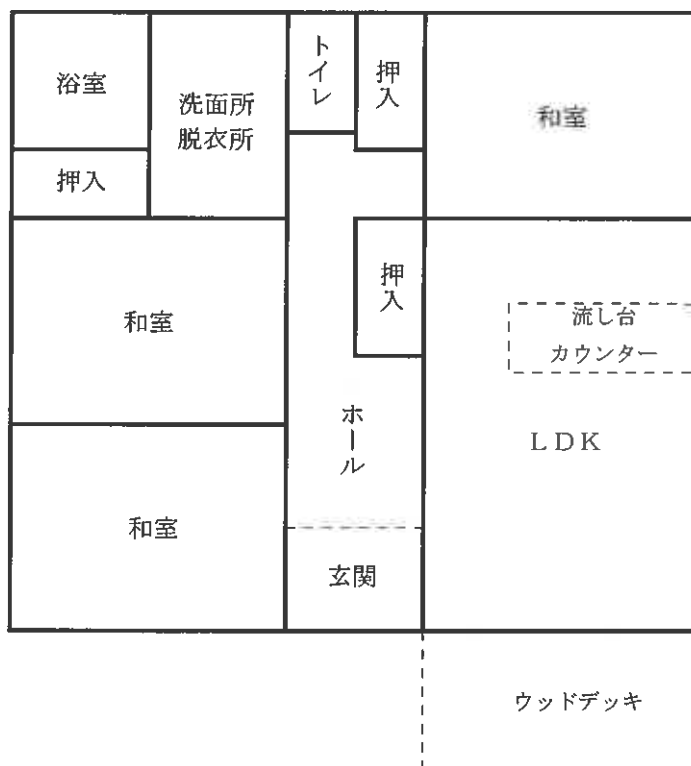


※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、位置、形状等は現況と相違する可能性がある。

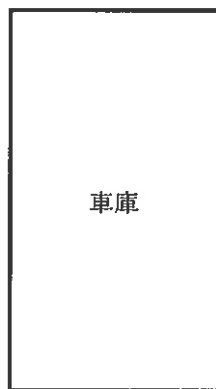
# 間取図

物件 1 3

主である建物



附属建物：符号 2



附属建物：符号 1

