

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月22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 7月22日 午前 8時30分から 令和 8年 7月29日 午後 5時00分まで
開札期日	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売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月26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 8月 6日 午後 1時00分から 令和 8年 8月 6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 目 録

- 1 所 在 伊豆市筏場字四之沢
地 番 5 2 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 7 5 . 1 2 平方メートル
共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 伊豆市筏場字四之沢
地 番 5 2 3 番 4
地 目 宅地
地 積 6 . 6 1 平方メートル
共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 3 所 在 伊豆市筏場字四之沢 5 2 3 番地 1
家屋 番号 5 2 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 1 8 5 . 2 2 平方メートル
2階 8 6 . 1 5 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約1 8 8 平方メートル
2階 約1 1 2 平方メートル

物 件 目 録

延床面積 約300平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	69.53平方メートル
符 号	4
種 類	倉庫
構 造	石造スレート葺2階建
床 面 積	1階 47.15平方メートル 2階 47.15平方メートル
符 号	6
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	19.87平方メートル

(現況)

不存在

符 号	7
種 類	物置
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 63.07平方メートル 2階 45.42平方メートル

(現況)

物 件 目 録

種	類	倉庫
共有者	A	持分6分の3
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分6分の1
共有者	D	持分6分の1

物件明細書

令和 8年 4月14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及び同C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1~3】
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

- 1 所 在 伊豆市筏場字四之沢
地 番 5 2 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 7 5 . 1 2 平方メートル
共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 伊豆市筏場字四之沢
地 番 5 2 3 番 4
地 目 宅地
地 積 6 . 6 1 平方メートル
共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 3 所 在 伊豆市筏場字四之沢 5 2 3 番地 1
家屋 番号 5 2 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 1 8 5 . 2 2 平方メートル
2階 8 6 . 1 5 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約188平方メートル
2階 約112平方メートル

物 件 目 録

延床面積 約300平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	69.53平方メートル
符 号	4
種 類	倉庫
構 造	石造スレート葺2階建
床 面 積	1階 47.15平方メートル 2階 47.15平方メートル
符 号	6
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	19.87平方メートル

(現況)

不存在

符 号	7
種 類	物置
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 63.07平方メートル 2階 45.42平方メートル

(現況)

物 件 目 録

種	類	倉庫
共有者	A	持分6分の3
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分6分の1
共有者	D	持分6分の1

令和7年（ヌ）第51号

令和8年 1月26日受理

令和8年 3月6日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

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 在 伊豆市筏場字四之沢
地 番 5 2 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 7 5 . 1 2 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 3
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1
- 2 所 在 伊豆市筏場字四之沢
地 番 5 2 3 番 4
地 目 宅地
地 積 6 . 6 1 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 3
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1
- 3 所 在 伊豆市筏場字四之沢 5 2 3 番地 1
家屋 番号 5 2 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 8 5 . 2 2 平方メートル
2 階 8 6 . 1 5 平方メートル
(附属建物)
符 号 1

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	69.53平方メートル
符 号	4
種 類	倉庫
構 造	石造スレート葺2階建
床 面 積	1階 47.15平方メートル 2階 47.15平方メートル
符 号	6
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	19.87平方メートル
符 号	7
種 類	物置
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 63.07平方メートル 2階 45.42平方メートル
共有者 A	持分6分の3
共有者 B	持分6分の1
共有者 C	持分6分の1
共有者 D	持分6分の1

その他の事項

- 1 物件1の土地は、その東側を幅員約5.5mの舗装県道伊東西伊豆線に接面している。物件1の土地の北西側で接する伊豆市所有の公衆用道路（地番523-5）は、市道ないし建築基準法上の道路に該当しない。
- 2 物件1の土地上に社、稲荷及び石碑が存在する。
- 3 物件3の建物の公簿上の記載と異なる点は次のとおり。
主である建物 床面積 1階約188㎡、2階約112㎡
附属建物符号6 滅失
附属建物符号7 倉庫
- 4 物件3の主である建物の1階階段南の和室に雨漏りと床のたわみが、1階東の広縁に床のたわみが、2階洋室前の廊下に雨漏り跡が、それぞれ見受けられた。また、主である建物は全体としてドア等の建て付けが悪い状態だった。
- 5 物件3の主である建物内で犬2頭と猫4匹を飼育しており、1階階段南の和室周辺はペット臭が目立った。
- 6 物件3の附属建物符号1のトイレ付近に雨漏りが、廊下に床のたわみが見受けられた。
- 7 物件3の附属建物符号4の外壁の剥がれが見受けられた。
- 8 物件3の附属建物符号7は全体的に老朽化しており、建物の傾き、天井の損傷等が見受けられた。
- 9 物件3の附属建物符号7の屋根上に太陽熱温水器が存在する。また、同建物の2階部分は東側と西側が壁で仕切られており、それぞれ東側と西側の階段からアクセスする必要がある。

(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
■ C (共有者)	<p>1 本物件は、私とAが住居等として使用しています。現在は、主に私と家族が物件3の主である建物を、Aが物件3の附属建物符号1を住居としています。同符号4は蔵です。同符号7は1階東側部分を車庫とし、その余は倉庫としています。2階は書庫としています。</p> <p>本物件を第三者に貸していることはありません。また、共有者間での取決めや金銭のやり取りはありません。</p> <p>2 物件1の土地上の石碑は先祖が設置したものです。物件3の主である建物の南西にある社は、怖い神様を祀ってあるものだと聞いています。物件1の土地の南東端にある社はお稲荷さんを祀っています。</p> <p>3 物件3の主である建物は2階洋室部分を増築した際の工事に不備があり、1階に雨漏りがあります。</p> <p>4 地震の影響で、物件3の附属建物符号4の外壁がはがれ、同符号7は建物が傾きました。</p> <p>5 物件3の附属建物符号7の屋根には太陽熱温水器がありますが、現在は使用していません。</p> <p>6 物件3の附属建物符号6は倒壊し、現在は存在しません。</p>
■ A (共有者)	<p>1 物件3の附属建物符号1のトイレ付近で雨漏りがします。</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
8年 1月26日(月) :-:	執行官室	伊豆市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
8年 2月 2日(月) 12:25-12:40	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(523-5外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・備付けなし 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
8年 2月 3日(火) 14:00-14:20	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 共有者Cと面談
8年 2月27日(金) 13:20-15:00	物件所在地	共有者A、C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
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

A3をA4に縮小

(座標値種別：測量成果) +42871.850



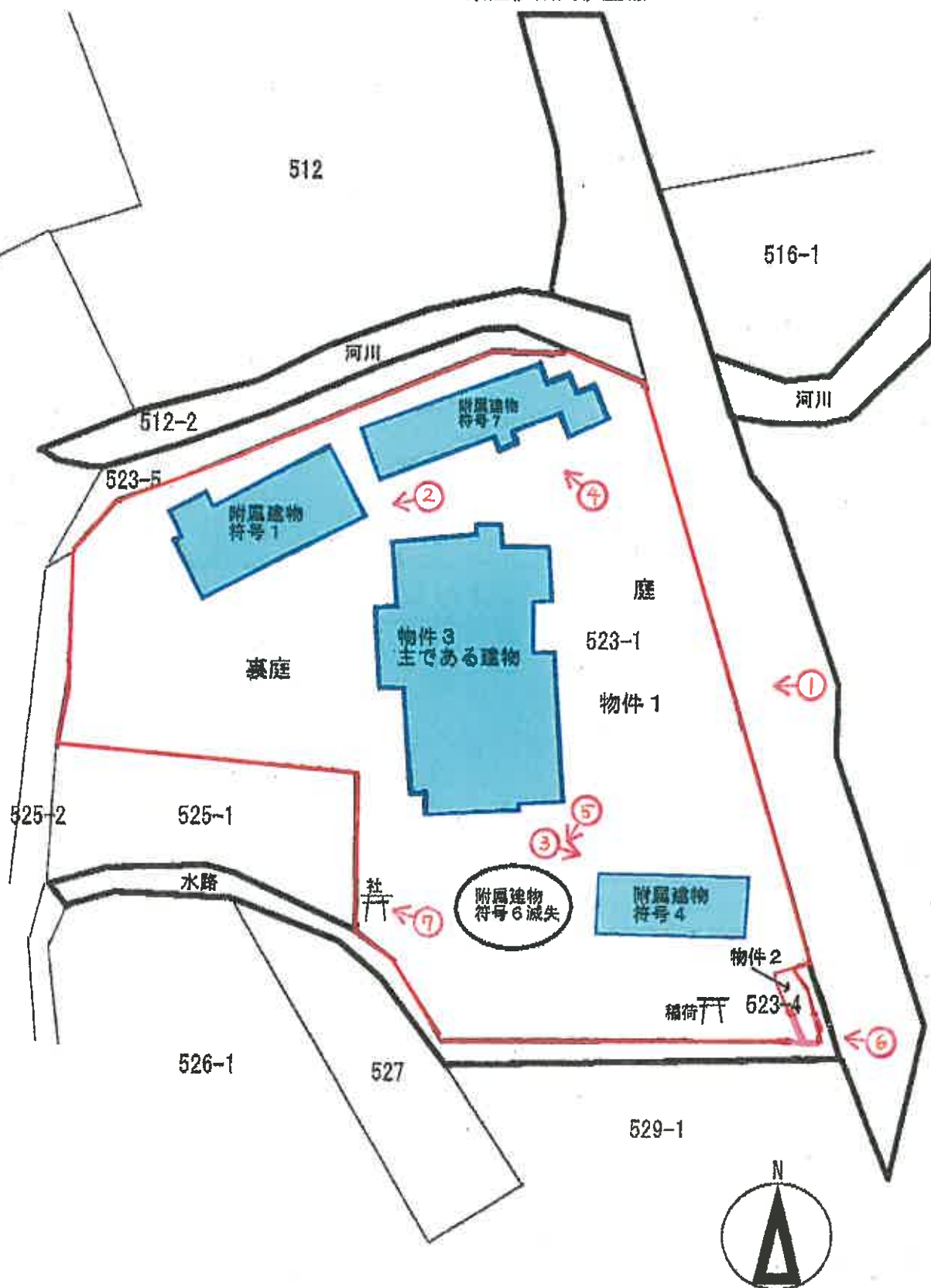
請求部	所在	伊豆市筏場字四之沢				地番	523番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成21年8月			備付年月日(原図)	平成25年6月26日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月22日
静岡地方務局沼津支局

地図整理番号：M26272 登記官

県道伊東西伊豆線



写真撮影方向

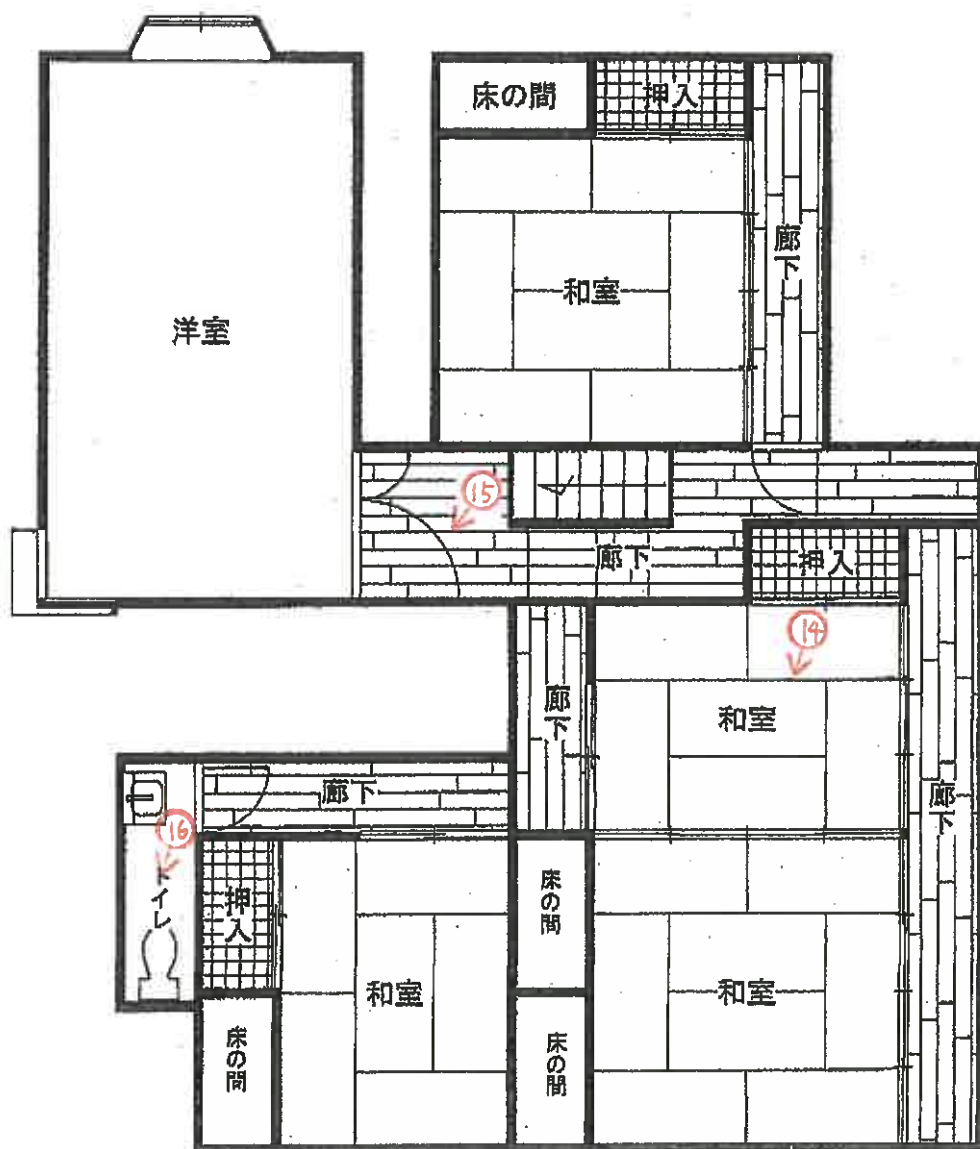
配置図

(公図・建物図面より作製 縮尺なし)

(8枚目)



物件 3



(2 階)

写真撮影方向

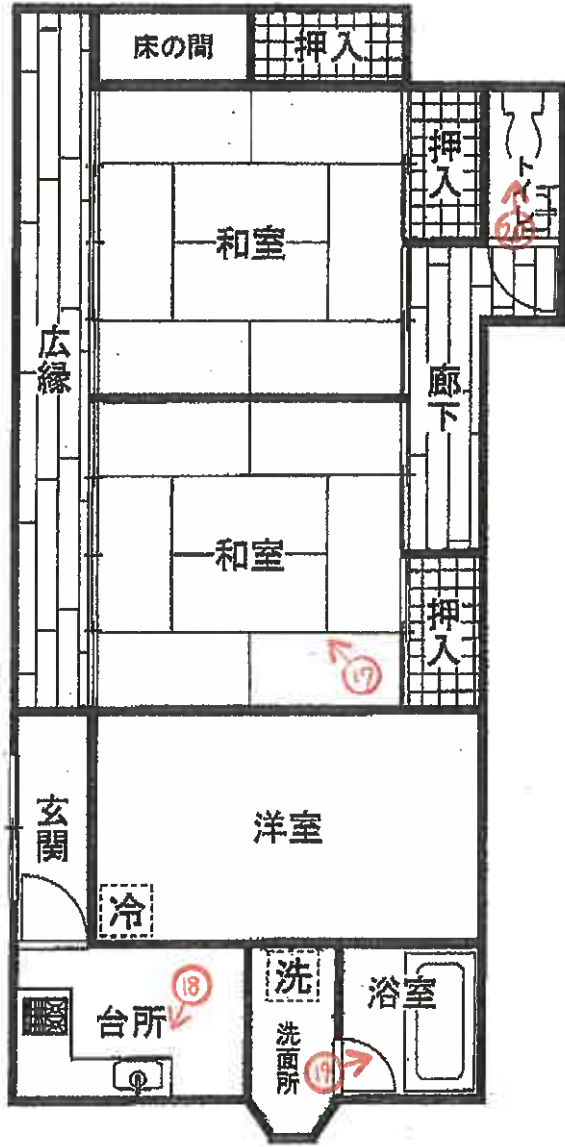
間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)


(10枚目)



物件 3
附属建物符号 1



(1 階)

 写真撮影方向

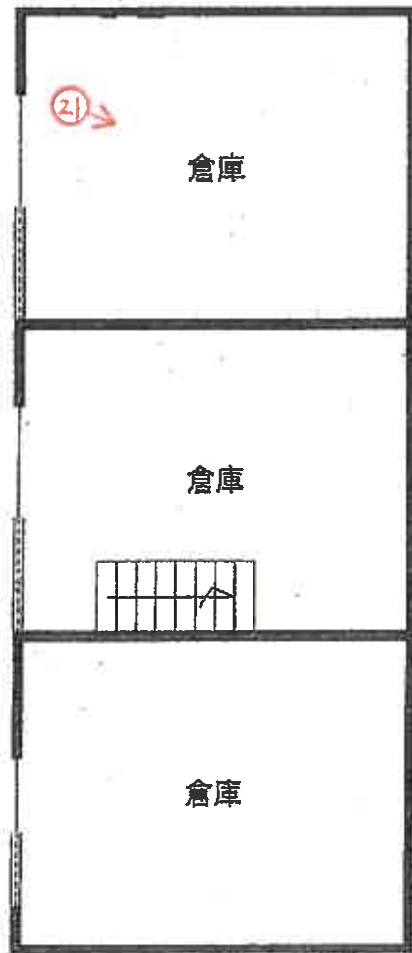
間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

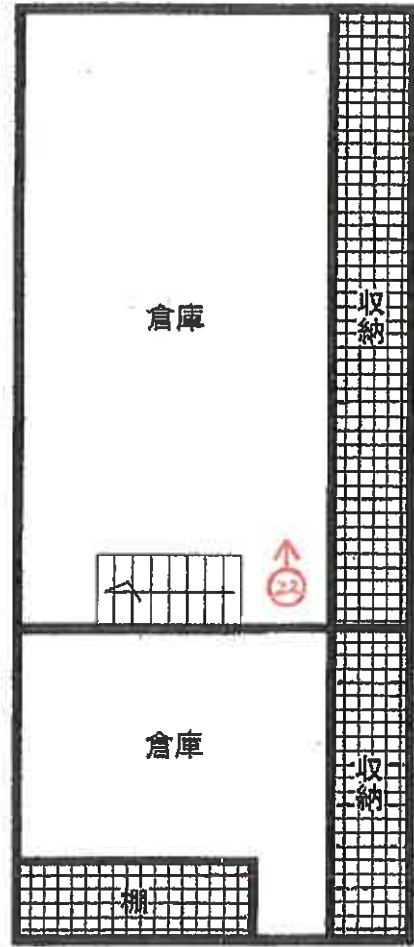
(11枚目)

物件 3

附属建物符号 4



(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

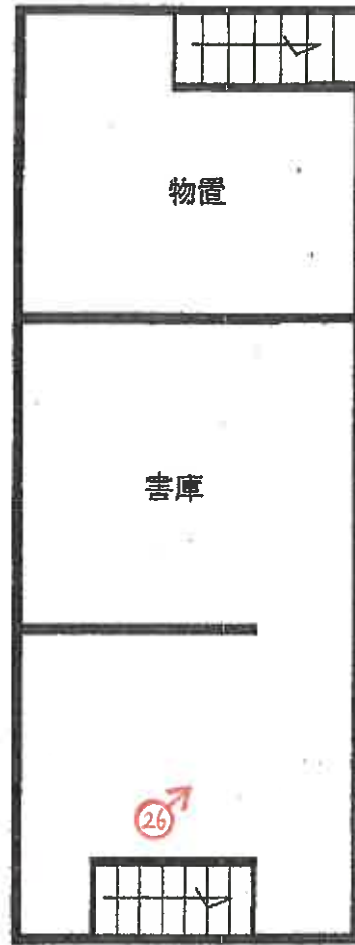
(12枚目)



物件 3
附属建物符号 7



(1 階)



(2 階)

写真撮影方向

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

写真1 物件3主である建物



写真2 物件3附属建物符号1



写真3 物件3附属建物符号4



写真4 物件3附属建物符号7



写真5 物件3附属建物符号6跡地



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10 物件3主である建物1階の雨漏り跡



写真1 1



写真1 2



写真13



写真14



写真15 物件3主である建物2階の雨漏り跡



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



令和7年(又)第51号
令和8年2月27日 現地調査
令和8年3月23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 伊豆市筏場字四之沢
地 番 523番1
地 目 宅地
地 積 1575.12平方メートル
共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 伊豆市筏場字四之沢
地 番 523番4
地 目 宅地
地 積 6.61平方メートル
共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 3 所 在 伊豆市筏場字四之沢 523番地1
家屋 番号 523番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 185.22平方メートル
2階 86.15平方メートル
(附属建物)
符 号 1

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	69.53平方メートル
符 号	4
種 類	倉庫
構 造	石造スレート葺2階建
床 面 積	1階 47.15平方メートル 2階 47.15平方メートル
符 号	6
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	19.87平方メートル
符 号	7
種 類	物置
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 63.07平方メートル 2階 45.42平方メートル
共有者	A 持分6分の3
共有者	B 持分6分の1
共有者	C 持分6分の1
共有者	D 持分6分の1



第1 評価額

一括価格	
金 5,020,000 円	
内訳価格 (注)	
物件1 (土地)	金 1,530,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (建物)	金 3,480,000 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		
<p>①. 物件1・2は一体地を構成している。</p> <p>②. 物件1の土地の上に物件3の主である建物及び附属建物符号1・4・7の建物が存する。</p> <p>③. 登記簿に記載のある物件3附属建物符号6は、既に倒壊し存在しないため評価対象から除く。</p> <p>④. 物件3の建物1階西側に約3㎡、2階西側に約26㎡の未登記増築部分があり、評価においては当該部分を加算した延床面積約300㎡を採用する。正確な数量を把握するには測量士等による実測を要する。</p>		

※ 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	伊豆箱根鉄道駿豆線「修善寺」駅から南東方へ道路距離で約1.3kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	伊豆市山間部の県道沿いの農地・林地の中に農家住宅や小規模作業所等が点在する住宅地域である。標準画地は規模500㎡程度の農家住宅地で、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 無 60% 200% 無 土砂災害警戒区域、里山環境共生地区
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	1,581.73㎡ 不整形地 間口約41m、奥行約49m 北東向き傾斜地 前面道路に等高から高く接面する東向きの中間画地である。 庭付近と比べて西側から南側がかなり高く、敷地内の高低差が大きい。
接面道路の状況	前面道路は東側の幅員約5.5mの舗装県道伊東西伊豆線で、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況	現況利用：居宅・倉庫・物置等の敷地 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風はやや劣る、周囲は農家住宅や農地・林地。 その他：物件1の西側に社（怖い神様）、南東側にも社（稲荷）が祀られているほか石碑も数カ所設置されている。	

供給処理施設	<p>上水道：有 ガス配管：無 下水道：無</p> <p>-----</p> <p>(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。</p>
特記事項	<p>①. 山間部の農家住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壤汚染の発生を懸念する施設は無い。土壤汚染に関する詳細は専門業者の土壤汚染調査を要する。</p> <p>②. 物件1北側の地番523番5（地目：公衆用道路、地積：73㎡、所有者：伊豆市）は前面道路と接続しておらず、通行の用に供されていない。市道にも該当しない。</p> <p>③. 古くからの農家住宅地で、沢や水路が流れ、敷地内高低差も大きいため、傾斜部分や擁壁の安全性について地盤調査会社の調査を要すると思料する。</p> <p>④. 土地共有者らが建物を共有し占有している。</p> <p>⑤. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。</p>

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：不詳、昭和28年4月30日変更、増築 経過年数：不詳、変更増築から約73年 経済的残存耐用年数：0年（満了）
仕様	構造：木造2階建 屋根：瓦葺 外壁：木製 内壁：木製ほか 天井：木製ほか 床：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）	前記のとおり未登記増築部分があり、1階約188㎡、2階約112㎡、延約300㎡で登記簿数量より大きい。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後添間取図参照 外構等：門、塀、庭園、植栽、擁壁、舗床等
品等	上位
保守管理の状態	純和風の木造在来工法による、規模が大きい品等上位の農家住宅である。内部は複雑な間取りとなっており、2階西側には洋室が増築され、その下の1階和室も若干増床されている。古い建物のため床の撓みが数カ所感じられ、全体的に建付けの悪さがあるほか、室内で犬2頭、猫4匹を飼育しているため、ペット臭が強く、これによる内装の傷跡も散見される。ほか築後長期を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物共有者のうちAとCらが居住し占有している。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. アスベストの使用が全面的に禁止された平成18年以前の建物で、石綿含有建材の使用可能性がある。
--	---

区 分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：不詳、昭和26年9月30日変更 経過年数：不詳、変更から約75年 経済的残存耐用年数：0年（満了）
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：木製 内 壁：木製 天 井：木製 床：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：庭、植栽等
品 等	中位
保守管理の状況	純和風の木造在来工法による居宅で、主である建物の離れとして利用されている。古い建物のため床の撓みが数カ所感じられ、全体的に建付けの悪さがあるほか、トイレ付近には雨漏りも見られる。ほか築後長期を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。保守管理の状況はやや劣る。
建物の利用状況	建物共有者のうちA・Cらが居宅として占有している。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	主である建物と同じである。

区 分	附属建物符号4
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：不詳、昭和59年3月31日変更 経過年数：不詳、変更から約42年 経済的残存耐用年数：0年（満了）
仕 様	構 造：石造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：なまこ壁 内 壁：木製 天 井：木製 床：木製、コンクリート現し 設 備：無 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：倉庫 間取り：後添間取図参照 外構等：無
品 等	中位
保守管理の状態	純和風の石造の蔵である。建築年月日は不詳だが、歴史を感じさせる建物である。過去の地震による被害でなまこ壁の一部が剥がれ落ちているが、修復に費用がかかりすぎるため放置している。ほか築後長期を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物共有者のうちA・Cらが蔵として家財を置き占有している。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	主である建物と同じである。

区 分	附属建物符号 7
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和 26 年 9 月 30 日新築 経過年数：約 75 年 経済的残存耐用年数：0 年（満了）
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：瓦葺 外 壁：木製 内 壁：木製 天 井：木製 床：木製、コンクリート現し 設 備：給排水設備、業務用大型冷蔵庫、太陽熱温水器 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：物置等 間取り：後添間取図参照 外構等：無
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	簡素な木造在来工法による物置で、車庫・書庫・農機具のほか、北側の部屋には業務用大型冷蔵庫が、屋上には利用できない旧式の太陽熱温水器が設置されている。若干傾きが感じられ、天井の一部に損傷が見られる。ほか築後長期を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物共有者のうち A・C らが家財や自家用車等を置き占有している。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	主である建物と同じである。

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、自己使用が前提の山間部の規模が大きい農家住宅等のため、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）

標準画地価格に個別格差を乗じて物件2の土地価格を求め、さらに建付減価を乗じて物件1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(土地)価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	6,500	0.7	1,575.12	0.85	6,090,000
2	6,500	0.7	6.61	—	30,000

ア 標準画地価格：周辺に類似の公示地・基準地が無い場合、伊豆市山間部の取引事例を広域的に調査・分析し標準画地価格を査定した。

イ 個別格差：物件1・2の画地条件（規模が大きい、不整形地、敷地内高低差）を考量した。なお山間部の農家住宅地域のため方位格差は考量しない。

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	330,000	300	0.05	4,950,000
附1	220,000	69.53	0.05	760,000
附4	280,000	94.30	0.05	1,320,000
附7	150,000	108.49	0.05	810,000
合 計				7,840,000

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：物件3は概測数量、附属建物3棟は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	6,090,000	0.3	法定地上権	1,830,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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。

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	6,090,000	- 1,830,000	-	0.6	0.6	1,530,000
2	30,000	-	-	0.6	0.6	10,000
3	7,840,000	+ 1,830,000	-	0.6	0.6	3,480,000
一 括 価 格 (合 計)						5,020,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：老朽化が顕著な建物が4棟があり、内部に残置物が多いこと、土砂災害警戒区域に位置すること、傾斜部分や擁壁の強度は外観からは不明瞭で、安全性のリスクがあること、規模が大きく総額が高むこと、敷地内に社や石碑等が祀られていること等を考量すると、なお市場性が劣ると判断し所要の修正を行った。

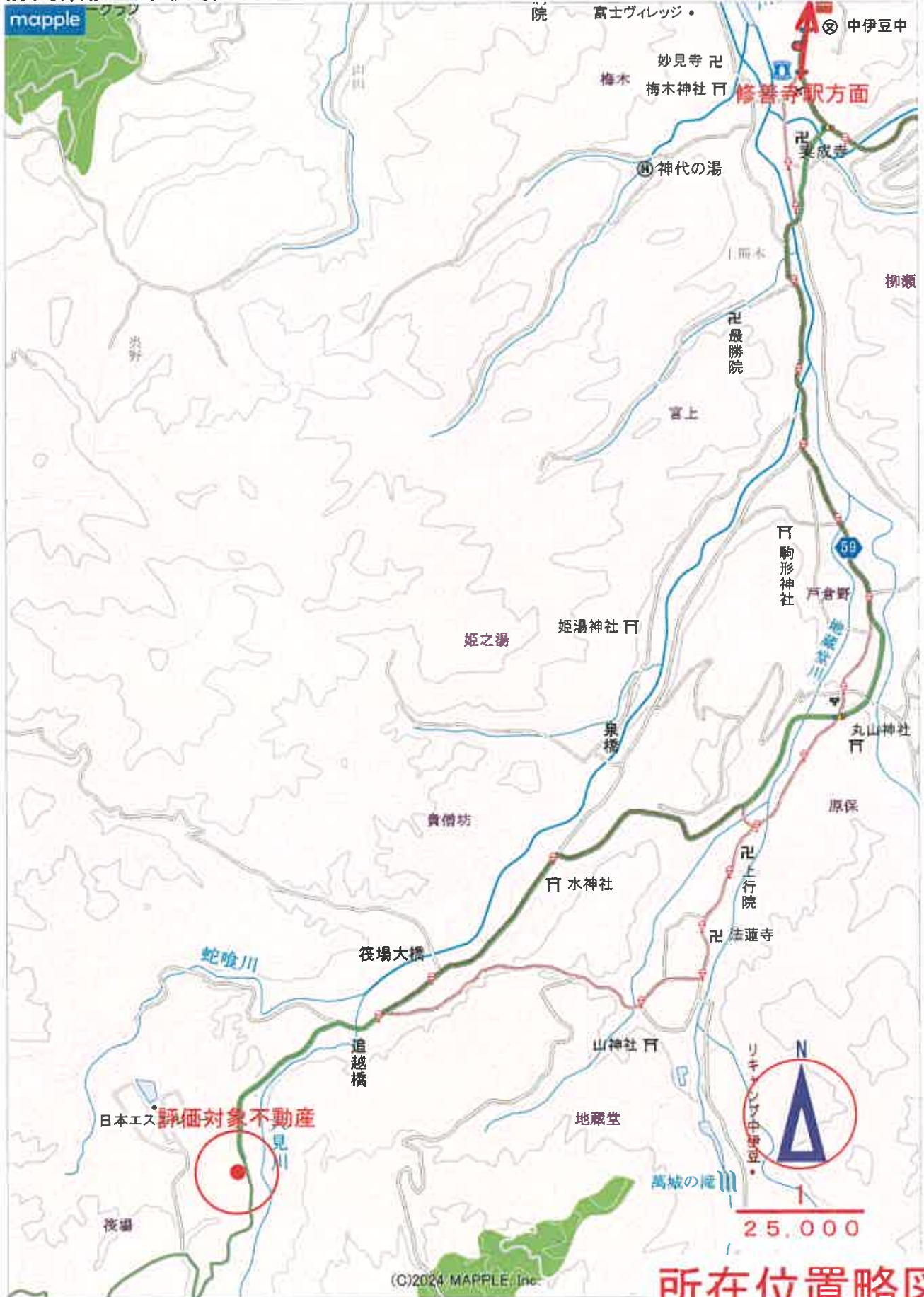
オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量した。

第6 附属資料

- 1 所在位置略図
- 2 公函写
- 3 配置図
- 4 間取図

以 上

静岡県伊豆市筏場 付近



1 : 25,000 相当

(C)2024 MAPPLE, Inc.

所在位置略図

印刷中 (スーパーマッフル・デジタルより作製)

地図使用承認マッフル第7-242号



(座標値種別：測量成果)



筏場

公 図 写 =

伊豆市筏場字四之沢

地 番 523番1

(地図：法第14条第1項)

県道伊東西伊豆線

512

516-1

河川

河川

512-2

附属建物
符号7

523-5

附属建物
符号1

庭

物件3
主である建物

523-1

裏庭

物件1

525-2

525-1

水路

井

附属建物
符号6 滅失

附属建物
符号4

物件2

稲荷

523-4

526-1

527

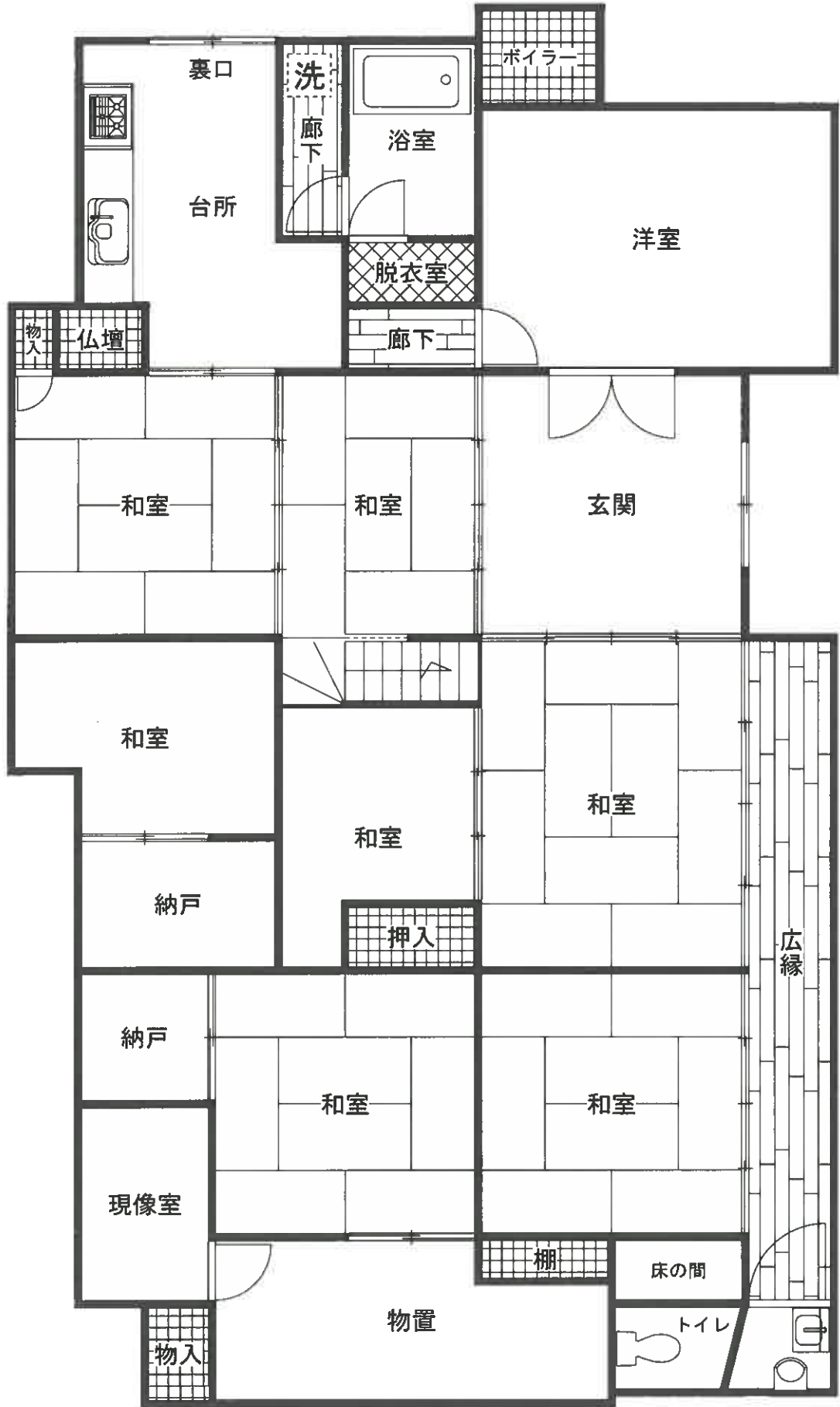
529-1



配置図

(公図・建物図面より作製 縮尺なし)

物件 3

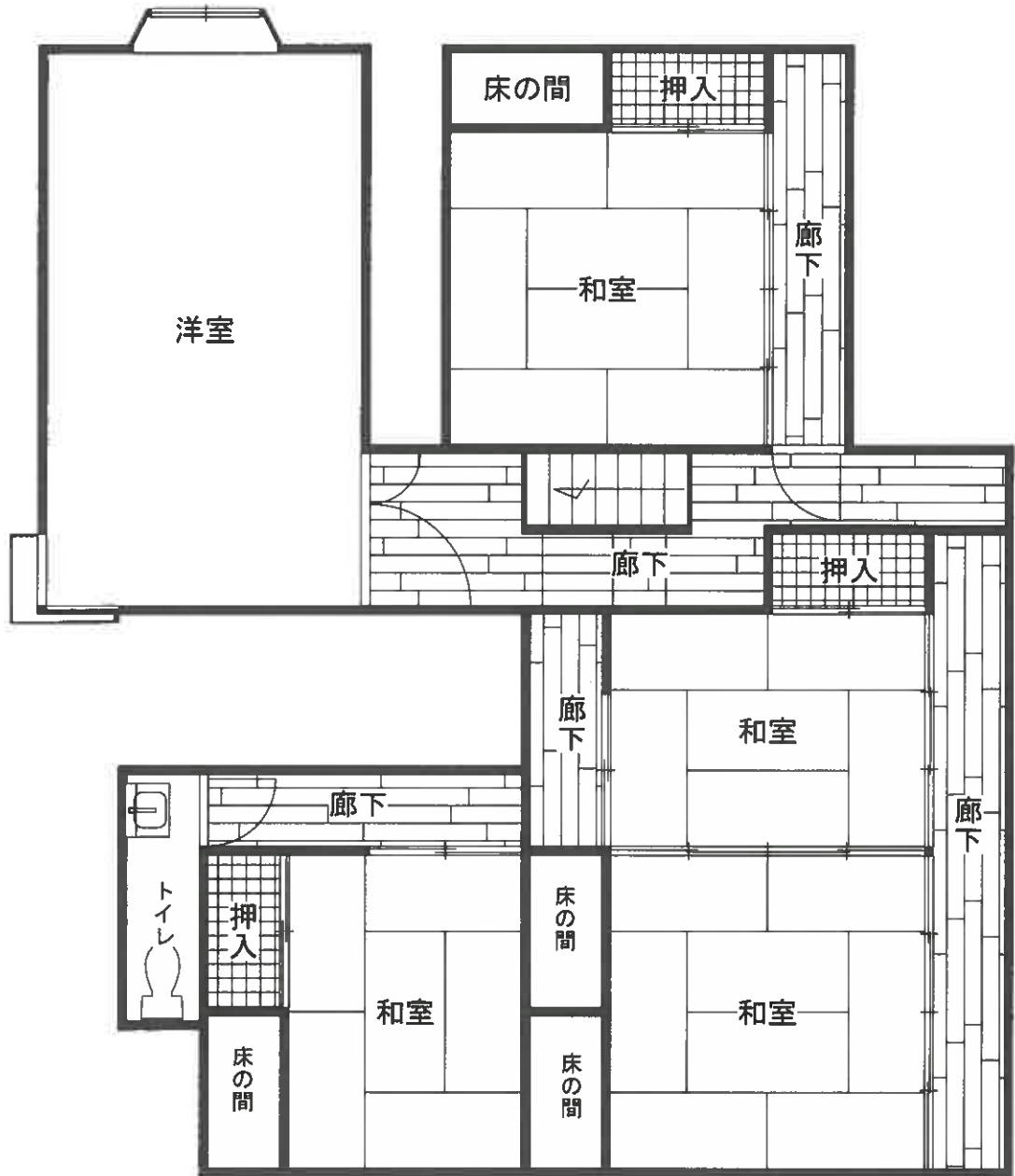


(1 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

物件 3



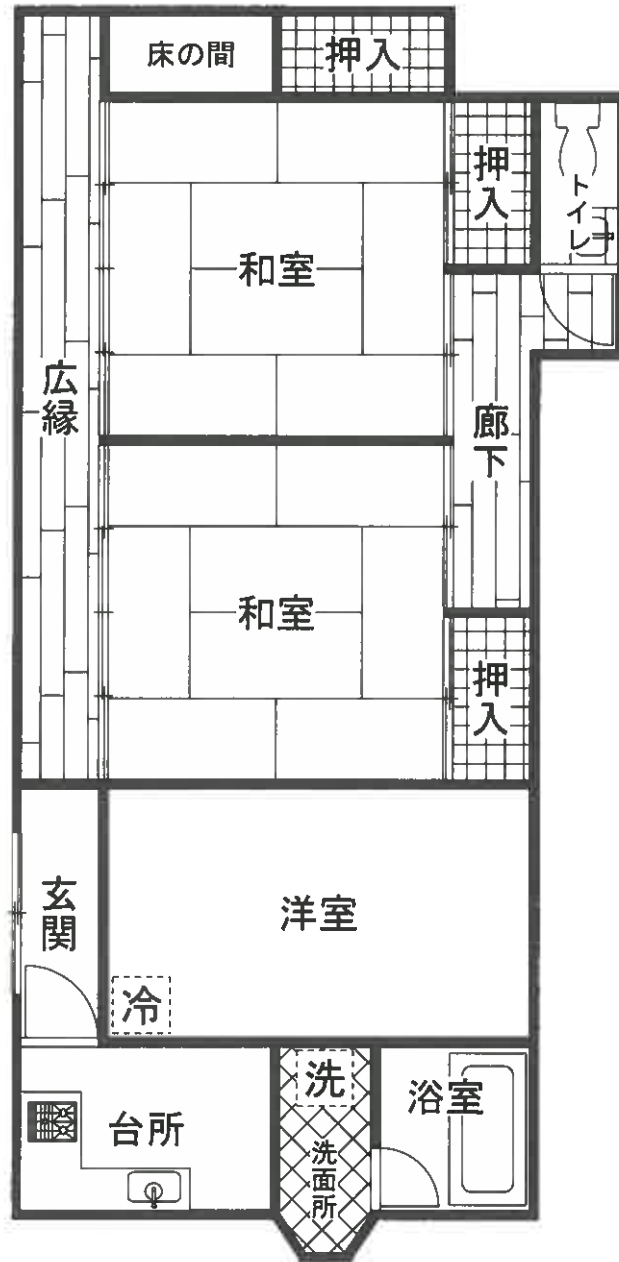
(2 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

物件 3

附属建物符号 1



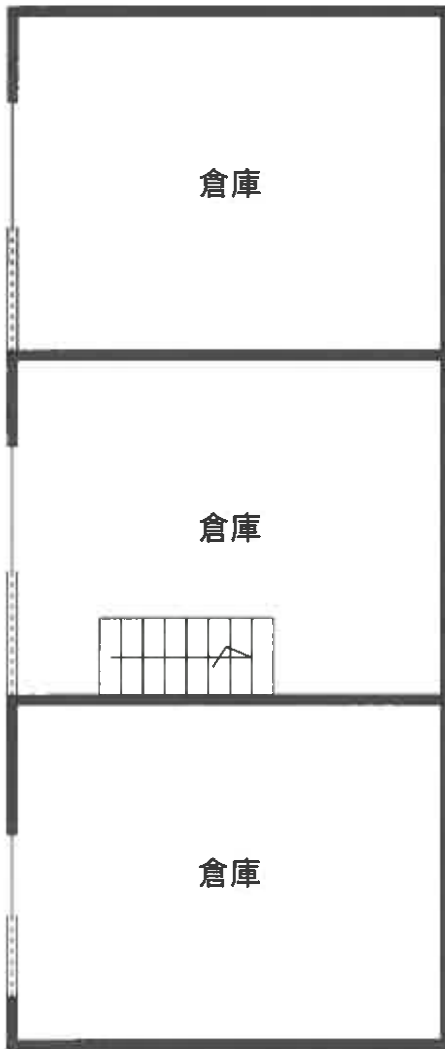
(1 階)

間取図

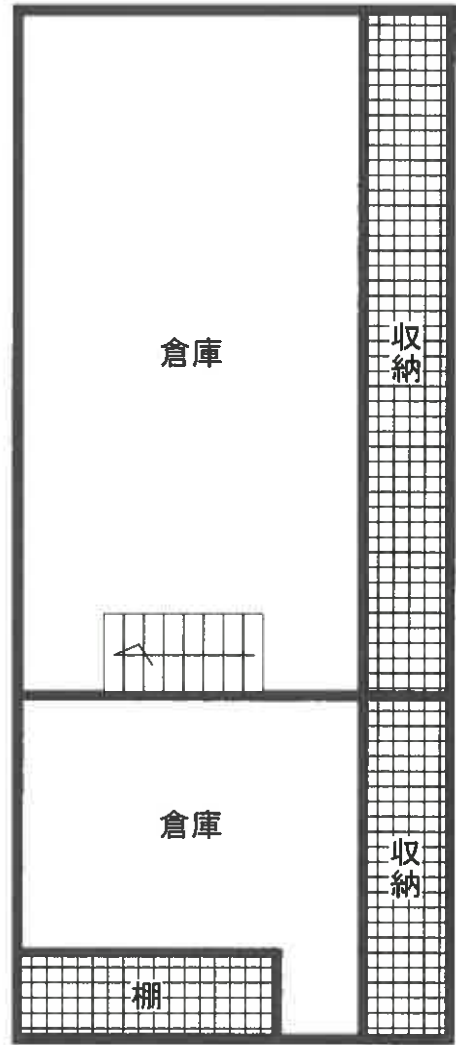
(現況と異なる場合は現況を優先)

物件 3

附属建物符号 4



(1 階)



(2 階)

間取図

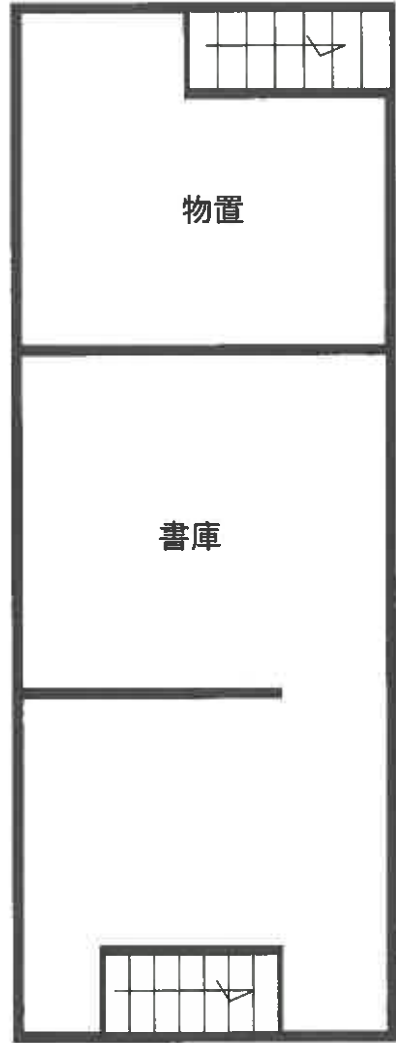
(現況と異なる場合は現況を優先)

物件 3

附属建物符号 7



(1 階)



(2 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)