

## 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 9月30日 午前 8時30分から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14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11月 4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10月15日 午後 1時00分から 令和 8年10月15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

☆4 所 在 伊豆市筏場字四之沢下

地 番 1012番

地 目 田

地 積 581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

☆5 所 在 伊豆市筏場字四之沢下

地 番 1013番

地 目 田

地 積 189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

6 所 在 伊豆市筏場字四之沢下 1014番地

家屋 番号 1014番

種 類 作業所 店舗

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 60.70平方メートル

2階 35.30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

## 物 件 目 録

7 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1014番  
地 目 宅地  
地 積 295.01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

8 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1015番  
地 目 雑種地  
地 積 320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

9 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1016番  
地 目 原野  
地 積 243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

物 件 目 録

10 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1024番  
地 目 原野  
地 積 133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

11 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1029番  
地 目 山林  
地 積 1099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

☆12 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1030番  
地 目 田  
地 積 253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

## 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4~12】  
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4~12】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号4, 5, 12】  
有限会社たか惣が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。  
農地法3条の許可を受けていない。  
【物件番号6】  
有限会社たか惣が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。  
【物件番号8】  
有限会社たか惣が駐車場として使用している。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。  
【物件番号9~11】  
本件共有者A、B、C及びD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4】  
本件土地上に現存しない建物(家屋番号1012番の1)の登記が存在する。

## 《 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

4 所 在 伊豆市筏場字四之沢下

地 番 1012番

地 目 田

地 積 581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

5 所 在 伊豆市筏場字四之沢下

地 番 1013番

地 目 田

地 積 189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

6 所 在 伊豆市筏場字四之沢下 1014番地

家屋 番号 1014番

種 類 作業所 店舗

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 60.70平方メートル  
2階 35.30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

物 件 目 録

7 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1014番  
地 目 宅地  
地 積 295.01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

8 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1015番  
地 目 雑種地  
地 積 320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

9 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1016番  
地 目 原野  
地 積 243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

物 件 目 録

10 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1024番  
地 目 原野  
地 積 133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

11 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1029番  
地 目 山林  
地 積 1099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

12 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1030番  
地 目 田  
地 積 253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

令和7年(又)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4～12)

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

4 所 在 伊豆市筏場字四之沢下

地 番 1012番

地 目 田

地 積 581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

5 所 在 伊豆市筏場字四之沢下

地 番 1013番

地 目 田

地 積 189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

6 所 在 伊豆市筏場字四之沢下 1014番地

家屋 番号 1014番

種 類 作業所 店舗

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 60.70平方メートル

2階 35.30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

(1枚目)

物 件 目 録

7 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1014番  
地 目 宅地  
地 積 295.01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

8 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1015番  
地 目 雑種地  
地 積 320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

9 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1016番  
地 目 原野  
地 積 243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

## 物件目録

10 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1024番  
地 目 原野  
地 積 133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

11 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1029番  
地 目 山林  
地 積 1099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

12 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1030番  
地 目 田  
地 積 253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

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)												
<b>土地</b>	物件7												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件7) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )												
形状	<input checked="" 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 <input checked="" type="checkbox"/> 配置図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 土地共有者らが本土地上に下記建物を共有し占有している。 <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」に記載のとおり												
<b>建物</b>	物件6												
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	<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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社とか惣) 上記の者が本建物を作業所・店舗として使用している。 <input checked="" 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」に記載のとおり												
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>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	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 <input checked="" type="checkbox"/> 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4～6、8、12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"/> 有限会社たか惣	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場(物件8) <input checked="" type="checkbox"/> 田(物件4、5、12) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所・店舗(物件6) <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■C(共有者兼占有者代表者) ■B(共有者))の陳述 <input type="checkbox"/> 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5年11月1日(占有者会社設立日)	
最初の契約等	契約日	平成5年11月1日
	期間	平成5年11月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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"/> 共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者( )
	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 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( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	占有開始時の所有者は亡E。Eの死亡により共有者らが貸主の地位を引き継いだ。	
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	
有限会社たか惣の占有権原は、同社代表者及びその親族と会社間の使用借権と思料された。		

(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 物件4、5、7、8、10、11の土地はその西側を幅員約5.5mの舗装県道伊東西伊豆線に接面している。
- 2 物件7の土地上に簡易物置が、物件8、10の土地上に電柱が存在する。
- 3 物件4の土地には、次の現存しない建物の登記が存する。
- 主である建物
- 所 在 伊豆市筏場字四之沢下1012番地
- 家屋番号 1012番の1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造草葺平家建
- 床面積 69.42㎡
- 附属建物
- 符 号 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造杉皮葺平家建
- 床面積 26.44㎡
- 符 号 2
- 種 類 物置
- 構 造 木造草葺平家建
- 床面積 29.75㎡
- 所有者 F
- 4 物件6の建物2階部分は、外階段と1階からの階段の2方向からアクセス可能である。
- 5 物件6の建物の2階に、小屋裏物置が存在する。
- 6 物件9～11の土地は、共有者らが占有する未利用地であることから、現況地目は登記上の地目と同一と思料した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 (共有者)	<p>1 有限会社たか惣が、物件6建物をわさび加工販売の作業所・店舗として、物件8土地を駐車場として使用しています。わさびの栽培は主に離れた場所で行っています。物件4、5土地は休耕田状態ですが、同土地の一部で苗木を育てているため、有限会社たか惣が使用していると認識しています。物件12土地では有限会社たか惣がわさびを栽培しています。有限会社たか惣は同土地建物を無償で使用しています。</p> <p>2 物件9～11の土地は、共有者らが未使用の状態に占有しています。</p>
■ C (共有者)	<p>1 Bと同旨陳述。</p> <p>2 物件8、10土地上に電柱があり、敷地料を受領しています。</p> <p>3 物件4土地に登記が残っている建物の所有者Fのことは知りません。</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

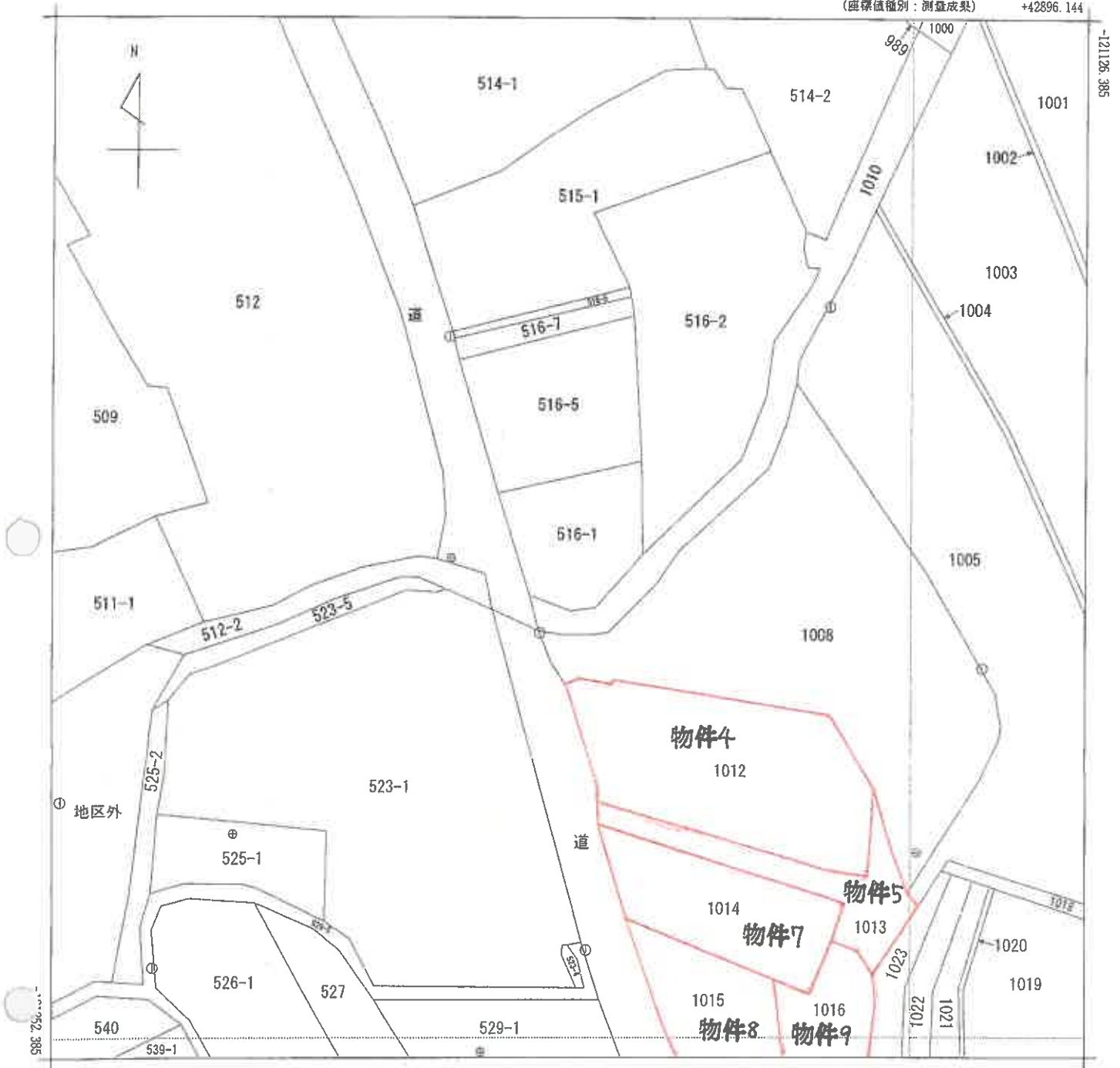
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月26日(月) :-:	執行官室	伊豆市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
8年 2月 2日(月) 12:40-13:00	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1025外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・備付けなし 物件11、12土地の公図申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・物件 4土地上の建物登記事項証明書受領・同建物の建物図 面申請・備付けなし
8年 2月 3日(火) 14:20-14:45	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 共有者B、Cと面談
8年 2月12日(木) 14:45-14:50	静岡地方法務局 沼津支局	占有者会社の商業登記事項証明書申請・受領
8年 2月27日(金) 12:50-13:10 15:45-16:00	物件所在地	共有者A、Cと面談 占有・間取り・土地形状・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( ) :-:		
(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)

+42896.144



地番区域見出し  
 役場

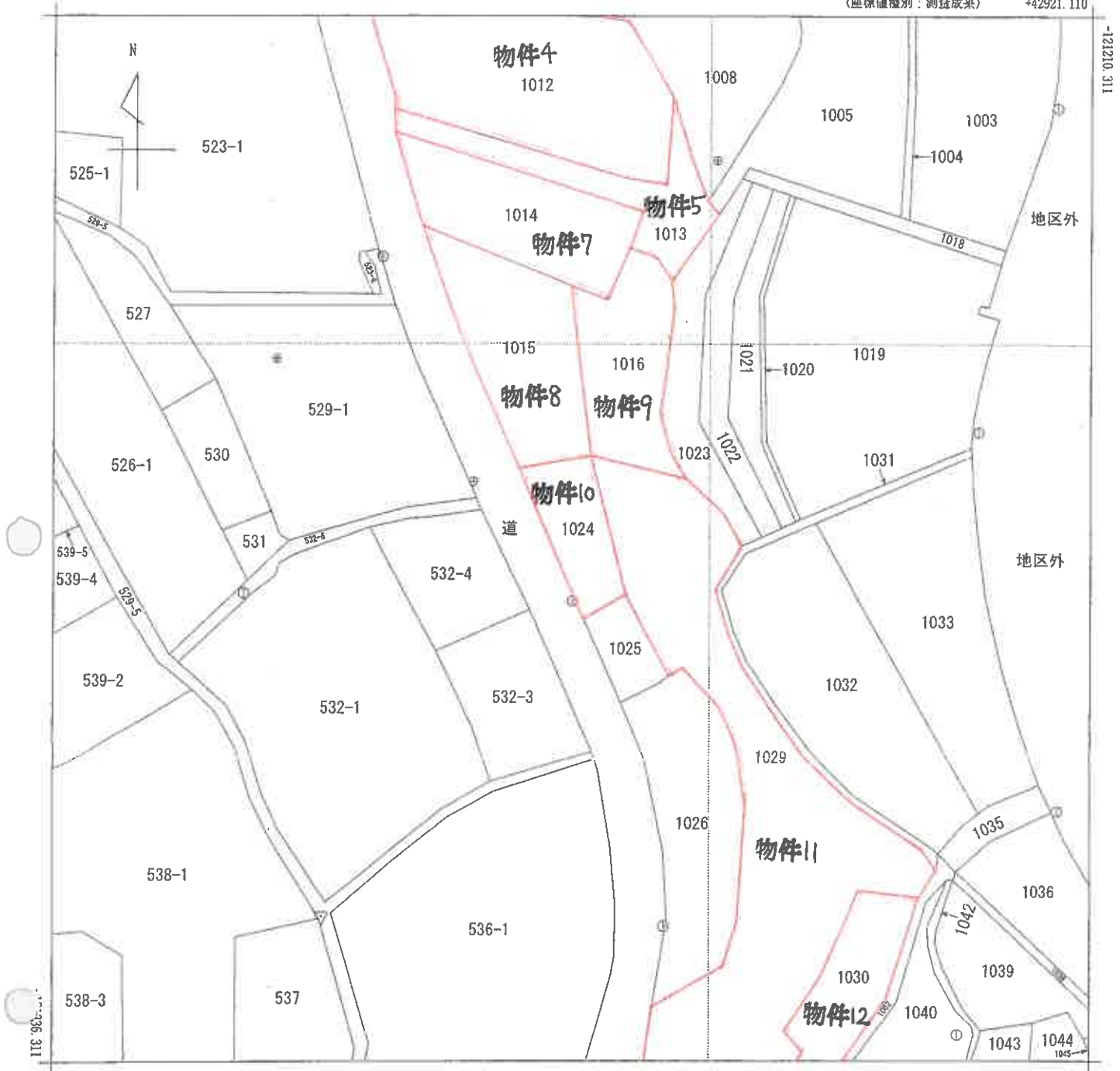
請求部分	所在		伊豆市役場字三之沢			地番	516番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	Ⅵ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成21年8月			備付年月日(原図)	平成25年6月26日			補記事項		

これは地図に記載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  
 静岡地方法務局沼津支局  
 登記官

地図整理番号：M26275  
 (1/1)

(12枚目)



請求部	所在	伊豆市筏場字四之沢下				地番	1024番	
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	

これは地図に記載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  
静岡地方法務局沼津支局

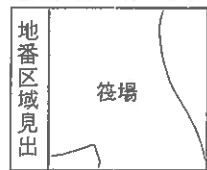
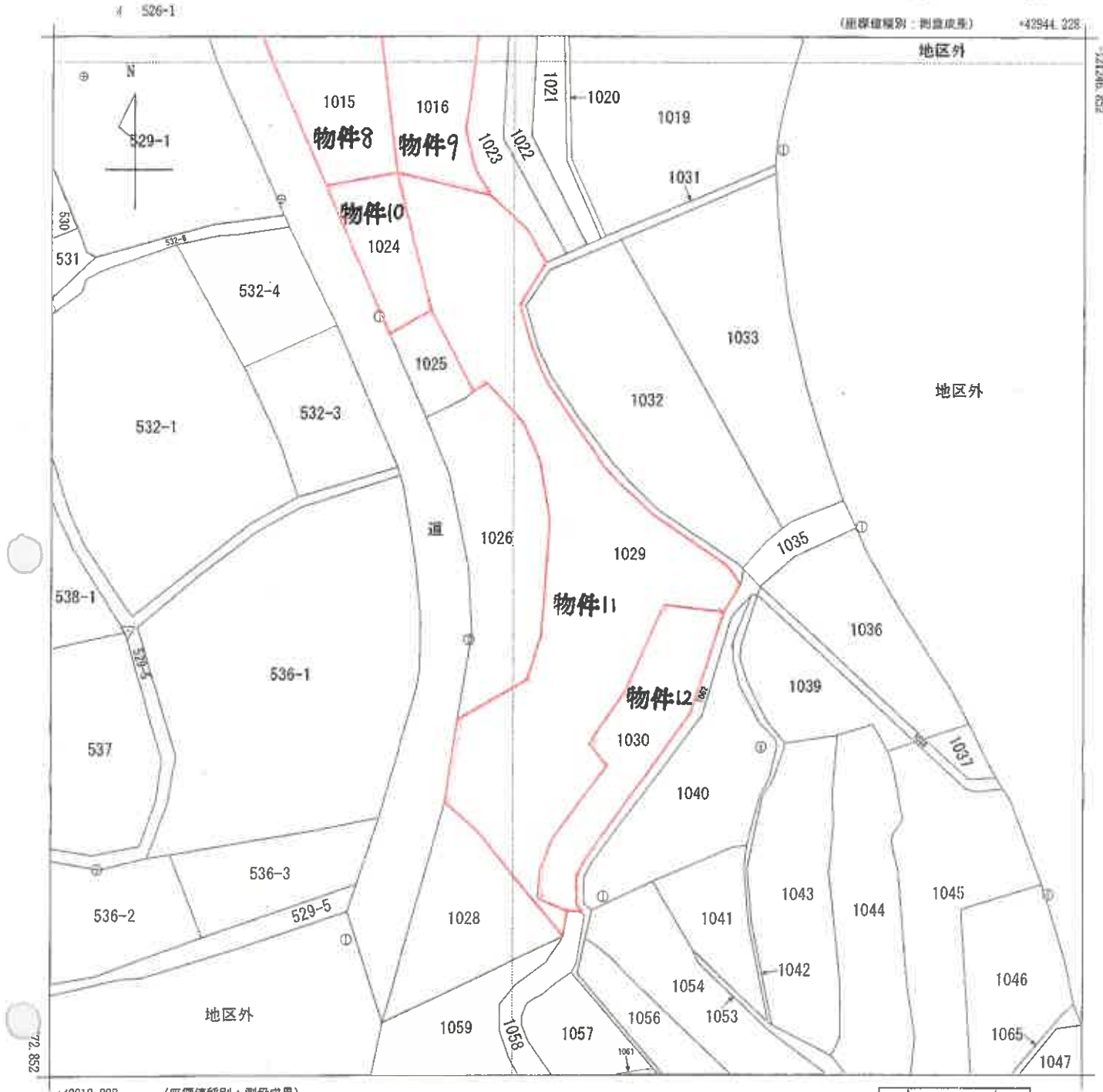
地図整理番号：M26273

登記官

# A3をA4に縮小

(座標値種別：測量成果)

+42944.228



請求部	所在	伊豆市筏場字四之沢下			地番	1029番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	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		

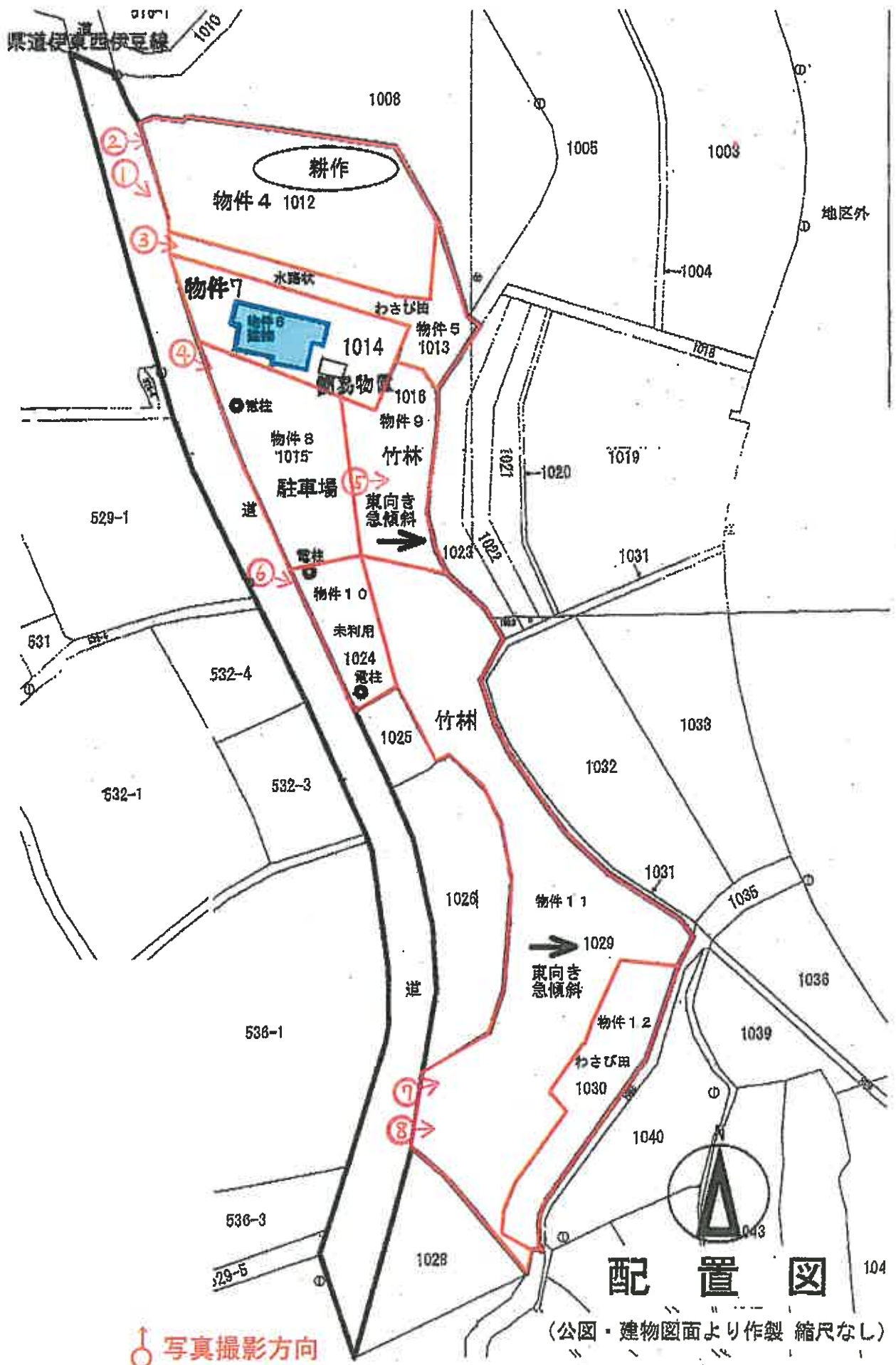
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年2月2日  
静岡地方法務局沼津支局  
登記官

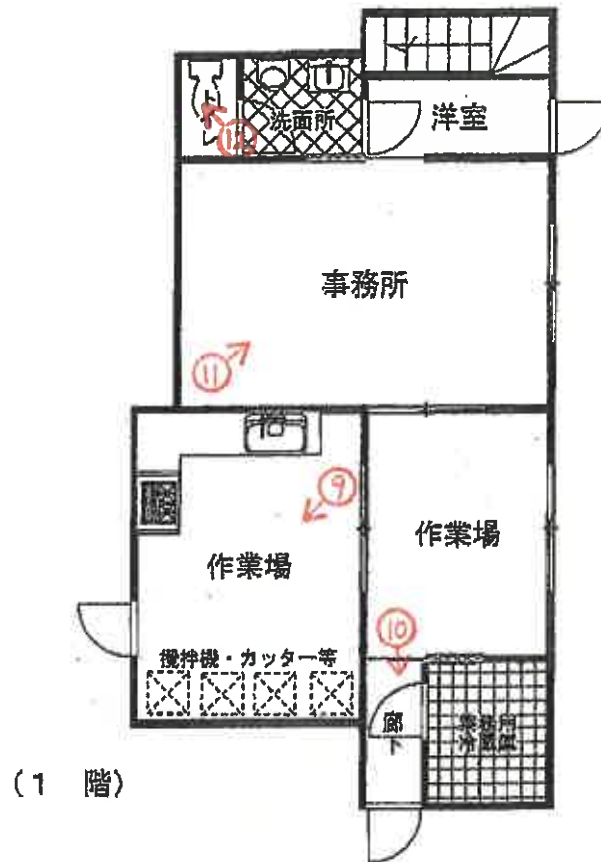
請求番号：19-1  
(1/1)

(14枚目)

公用



物件 6



○ 写真撮影方向

(16枚目)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

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9

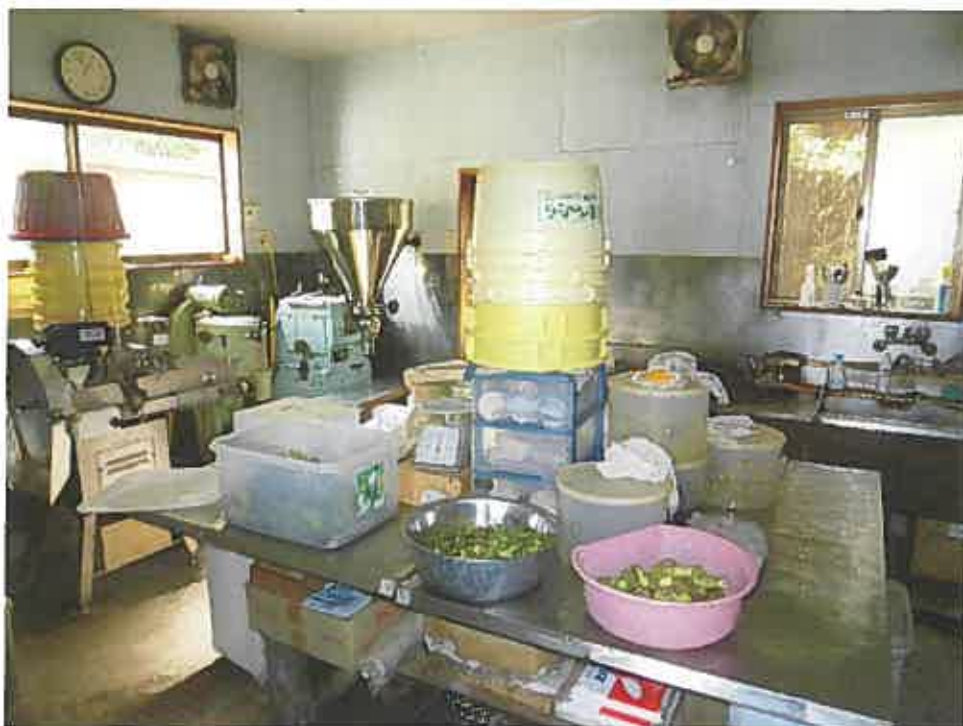


写真10



写真1 1



写真1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真15



写真16



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4～12]

評価人 不動産鑑定士  
高 塚 智 範

物 件 目 録



4 所 在 伊豆市筏場字四之沢下  
地 番 1012番  
地 目 田

物件目録

地 積 581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

5 所 在 伊豆市筏場字四之沢下

地 番 1013番

地 目 田

地 積 189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

6 所 在 伊豆市筏場字四之沢下 1014番地

家屋 番号 1014番

種 類 作業所 店舗

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 60.70平方メートル  
2階 35.30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

7 所 在 伊豆市筏場字四之沢下

地 番 1014番

物 件 目 録

地 目 宅地  
地 積 295.01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

8 所 在 伊豆市筏場字四之沢下

地 番 1015番

地 目 雑種地

地 積 320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

9 所 在 伊豆市筏場字四之沢下

地 番 1016番

地 目 原野

地 積 243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

10 所 在 伊豆市筏場字四之沢下

地 番 1024番

地 目 原野

物件目録

地 積 133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

11 所 在 伊豆市筏場字四之沢下

地 番 1029番

地 目 山林

地 積 1099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

12 所 在 伊豆市筏場字四之沢下

地 番 1030番

地 目 田

地 積 253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 2,640,000 円	
内訳価格 (注)	
物件4 (土地)	金 170,000 円
物件5 (土地)	金 60,000 円
物件6 (建物)	金 690,000 円
物件7 (土地)	金 540,000 円
物件8 (土地)	金 930,000 円
物件9 (土地)	金 30,000 円
物件10 (土地)	金 20,000 円
物件11 (土地)	金 140,000 円
物件12 (土地)	金 60,000 円

1. 一括価格は物件4～12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7の土地の内訳価格は、物件6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6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
4	物件目録記載のとおり	特記事項参照
5	物件目録記載のとおり	特記事項参照
6	物件目録記載のとおり	特記事項参照
7	物件目録記載のとおり	特記事項参照
8	物件目録記載のとおり	特記事項参照
9	物件目録記載のとおり	特記事項参照
10	物件目録記載のとおり	特記事項参照
11	物件目録記載のとおり	特記事項参照
12	物件目録記載のとおり	特記事項参照

特 記 事 項

- ①. 物件4・5・7～12は一体地を構成している。
- ②. 物件7の土地上に物件6の建物が存する。
- ③. 物件9・11は河川脇の急傾斜地で足場が悪く、雑草・雑木等も繁殖し危険であり、さらに物件12はこの急傾斜地の先にある田のため、いずれも敷地内への立ち入りは断念し、目視・歩測等により公図等と照合した。

※ 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4・5一括・12）

位置・交通	物件4・5は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に位置し、物件12はさらに南方へ約200m奥付近に位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	伊豆市山間部の県道周辺の農地地域である。標準画地は一筆の取引単位の規模1,000㎡程度の宅地化の影響を受けた農地で、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、農業振興地域農用地区
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	(物件4・5) 770㎡ 不整形地 間口約17m、奥行約41m 概ね平坦 前面道路に低く接面する西向きの中間画地。 物件4は平坦に整地され、物件5は水路状となっている。
	地積 形状 幅・長さ 地勢 接道状況 その他	(物件12) 253㎡ 不整形地 幅約8m、長さ約40m 概ね平坦地 前面道路脇の急傾斜下の無道路地で、前面道路からの出入りは困難。 無

自然的条件	日 水 土 壌 の 状 態 耕 作 の 難 易 そ の 他	普通 豊富 普通と推察する。 やや難 自然災害の可能性はある。
接 面 道 路 の 状 況	物件4・5の前面道路は西側の幅員約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。物件12は接面道路はなく、出入りには周囲の土地や畦畔を通過する必要がある。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：物件4は一部で苗木を栽培中だが、大部分は休耕田、 物件5は水路状の休耕田、物件12はわさび田。 目的外建物の有無：無 周囲の状況：周囲は農家住宅や農地・山林。 その他：無	
特 記 事 項	<p>①. 山間部の農地地域に位置し、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4のみ農用地区域外だが第2種農地に該当する。</p> <p>③. 占有の概要は以下のとおりで、占有に関して取り決め等は無い。なお占有開始時の土地所有者は亡Eであり、土地共有者らがその地位を引き継いでいる。</p> <p>ア. 占有範囲：全部</p> <p>イ. 占有者：有限会社たか惣</p> <p>ウ. 占有状況：物件4は休耕田で一部耕作、物件5は水路状の休耕田、物件12はわさび田</p> <p>エ. 占有権原：使用借権</p> <p>オ. 占有開始日：平成5年11月1日</p> <p>カ. 契約期間：期間の定めなし</p> <p>キ. 賃料一時金等：無</p> <p>ク. 当事者：貸主 土地共有者（借主の代表者とその親族）、 借主 有限会社たか惣</p> <p>④. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。</p>	

2 土地の概況及び利用状況等（物件7・8一括）

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	615.01㎡ 略台形地 間口約4.3m、奥行約3.2m 北東向き傾斜地を雑壇に造成 前面道路に等高から低く接面する西向きの中間画地である。 南側が高く、敷地内に高低差がある。
接面道路の状況	前面道路は西側の幅員約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：作業所店舗・駐車場の敷地 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・山林 その他：電柱あり	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：無	

	<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>
<p>特記事項</p>	<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. 占有状況は物件7は作業所店舗の敷地、物件8は駐車場で、このほかの事項は前記1の特記事項③と同じである。</p> <p>③. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。</p>

3 土地の概況及び利用状況等（物件9～11一括）

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周辺の林地地域である。標準画地は一筆の取引単位の規模1,000㎡程度の宅地化の影響を受けた林地で、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	地形 幅・長さ 接道状況 その他	積状 1,475㎡ 不整形地 幅約24m、長さ約125m 西側の一部が前面道路に概ね等高からかなり低く接面する西向きの中間画地である。 無
自然的条件	日照 地勢 土壌の状態 自然的災害 その他	普通 標高約320mの山裾に位置し、物件10付近は北東向き傾斜地、物件9・11付近は傾斜約35度の東向き急傾斜地である。 普通と推察する。 土砂災害の可能性がある。 無
接面道路の状況	物件9～11の前面道路は西側の幅員約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	<p>現況利用：物件９・１１は山林（竹やぶ）で、物件１０は未利用の原野である。</p> <p>目的外建物の有無：無</p> <p>周囲の状況：周囲は農家住宅や農地・山林。</p> <p>その他：物件９上に朽廃した鉄骨のみの構築物が残されているが用途不明。ほか電柱あり。</p>
特記事項	<p>①. 山間部の林地地域に位置し、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. 土地共有者らが山林及び未利用地の状態で占有している。</p> <p>③. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。</p>

4 建物の概況及び利用状況（物件6）

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4年6月16日新築 経過年数：32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：スレート葺 外壁：サイディング 内壁：クロス貼りほか 天井：クロス貼りほか 床：コンクリート現し、フローリングほか 設備：給排水設備、業務用大型冷蔵庫、わさび加工機材ほか 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：作業所店舗 間取り：後添間取図参照 外構等：舗床、擁壁、看板、電柱、簡易物置等
品等	中位
保守管理の状態	1階がわさび加工の作業所と事務所、2階が店舗・事務所・客室等として利用されている。築後約32年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	建物共有者らが経営する会社が作業所店舗として利用し占有している。占有の概要は前記1特記事項③と同じである。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後の建物で、耐震基準を充たしていると推察する。 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。 ③. 店舗への出入りは1階からと外階段を利用。

	<p>④. 作業所内には業務用大型冷蔵庫とわさび加工用の各種機材が設置されているが、設置後長期を経過し経済価値はないと判断した。</p> <p>⑤. 1階天井裏は物置となっており2階から出入りする。</p>
--	---

## 第5 評価額算出の過程

物件4・5・12については、農地造成の原価や収益の把握は困難なため、積算価格や収益価格は求めず、宅地化の影響を受けた農地の取引事例価格から評価額を求める。物件6～8については、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作業所店舗等のため、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。物件9～11については、林地造成の原価や収益の把握は困難なため、宅地化の影響を受けた林地の取引事例価格から評価額を求める。

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件4～12（土地）

標準画地価格に個別格差を乗じて物件4・5・8～12の土地価格を求め、さらに建付減価を乗じて物件7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
4	650	0.94	581	—	350,000
5	650	0.94	189	—	120,000
7	6,500	0.93	295.01	0.9	1,610,000
8	6,500	0.93	320	—	1,930,000
9	300	0.9	243	—	70,000
10	300	0.9	133	—	40,000
11	300	0.9	1,099	—	300,000
12	650	0.78	253	—	130,000

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4・5の行政的條件（白地を含む）、画地条件（接面状況、敷地内段差、管理の程度）、物件7・8の画地条件（不整形地、接面状況、敷地内段差）、物件9～11の自然的条件（傾斜の程度）、物件12の交通接近条件（集落との距離）、画地条件（無道路地）を考量した。なお農地・林地の形状は減

価要因にならないと判断した。

ウ 地 積：登記簿数量

エ 建 付 減 価：物件7上の建物の経年、建物と敷地の状態を考量した。

② 物件6（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/m <sup>2</sup> ) ア	延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
6	200,000	96	0.05	960,000

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：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
7	1,610,000	0.3	法定地上権	480,000

イ 土地利用権等割合：物件7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) (アエイ) ×ウ ×エ×オ
4	350,000	—	—	0.8	0.6	170,000
5	120,000	—	—	0.8	0.6	60,000
6	960,000	+ 480,000	—	0.8	0.6	690,000
7	1,610,000	— 480,000	—	0.8	0.6	540,000
8	1,930,000	—	—	0.8	0.6	930,000
9	70,000	—	—	0.8	0.6	30,000
10	40,000	—	—	0.8	0.6	20,000
11	300,000	—	—	0.8	0.6	140,000
12	130,000	—	—	0.8	0.6	60,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						2,640,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：自然災害リスクや野生動物による食害リスク等があり、本質的に需要が乏しい山間部の規模が大きい農地・林地等であることから、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。

3. 立木の評価

物件9・10の立木については樹種、保守管理の状態、伐採及び搬出費用等を考慮すると市場価値は認められない。

4. 土地及び立木

加算すべき立木価格は無く、前記一括価格をもって評価額と判断した。

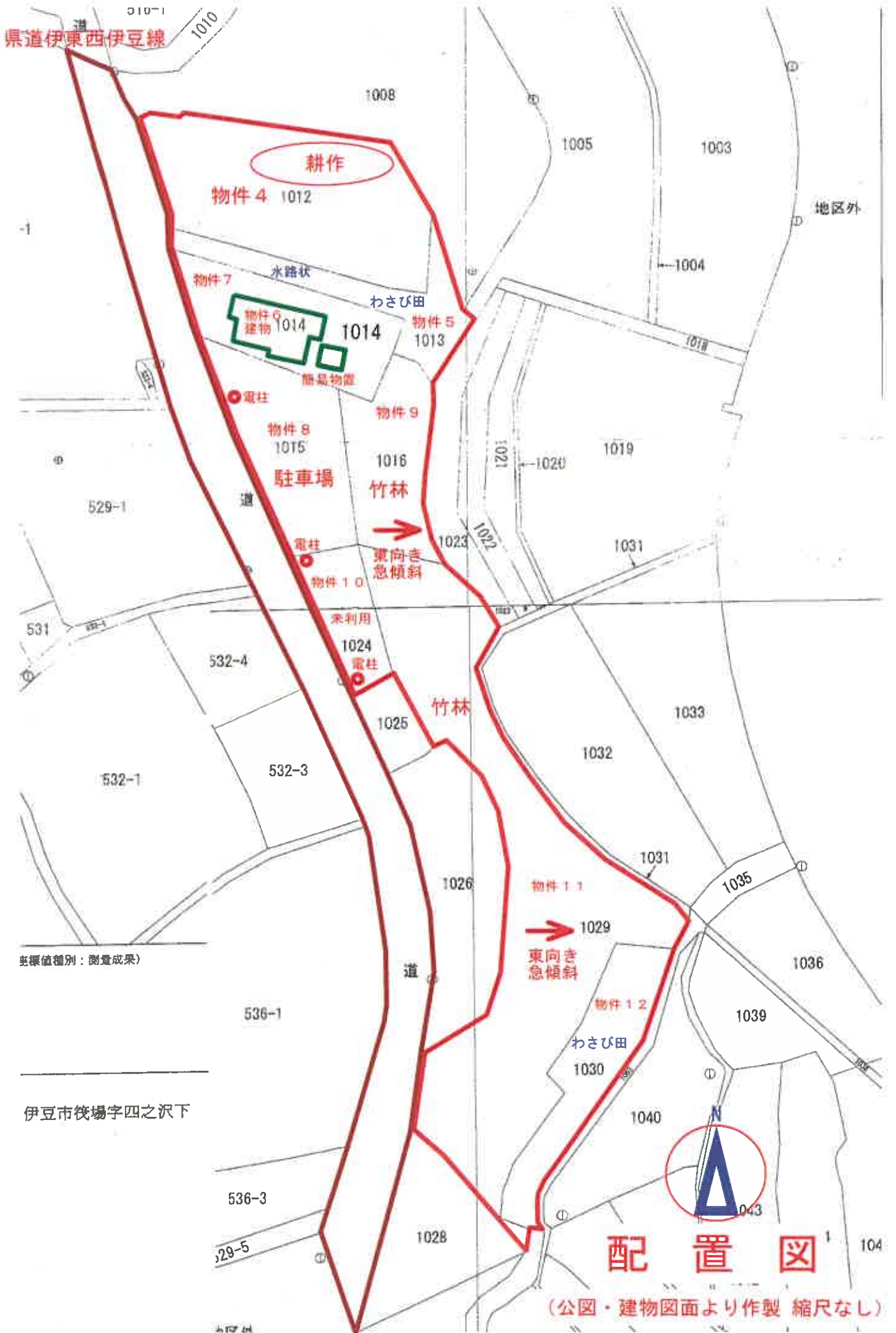
## 第6 附属資料

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 配置図
- 4 間取図

以 上







変換値種別：測量成果

伊豆市筏場字四之沢下

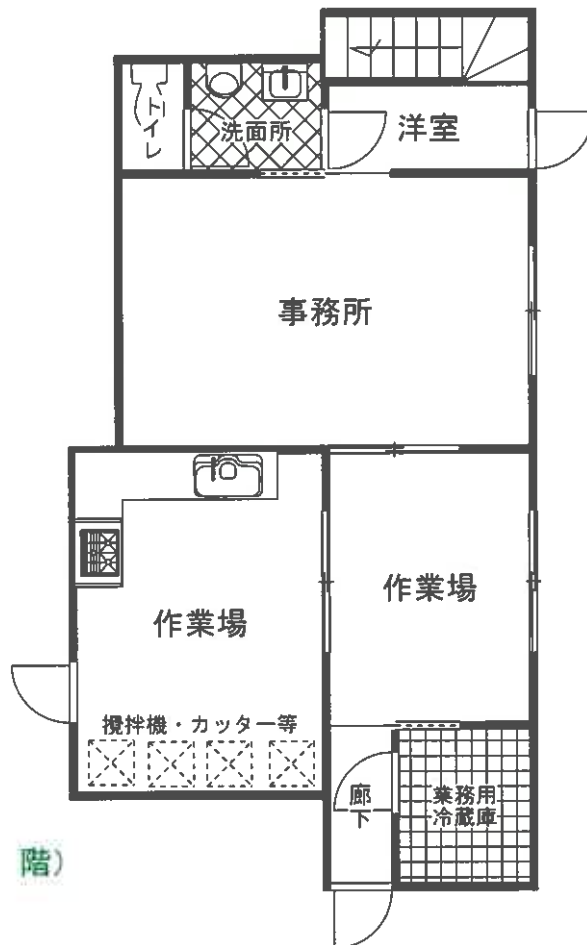
# 配置図

(公図・建物図面より作製 縮尺なし)

# 物件 6



(2 階)



(1 階)

## 間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)