

令和6年(ケ)第105号

令和6年(ヌ)第63号

注 意 書

令和6年(ケ)第105号事件(物件1)に、令和6年(ヌ)第63号事件(物件1)が併合されました。そのため併合後の物件番号は下記のとおりとなります。

両事件の現況調査報告書、評価書及び併合後の補充評価書を御覧の際はご注意ください。

記

併合後の 物件番号	令和6年(ケ)第105号 事件の物件番号	令和6年(ヌ)第63号 事件の物件番号
1	1	
2		1

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 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)。	

令和 6年(ケ)第 105号
令和 6年(ヌ)第 63号

物 件 目 録

- 1 所 在 伊豆市上白岩字外畠 631番地、640番地2
家屋 番号 631番
種 類 居宅 作業所
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 216.22平方メートル
- 2 所 在 伊豆市上白岩字外畠
地 番 631番
地 目 宅地
地 積 287.60平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 23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

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番640番2の一部、所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

【物件番号2】

隣地（地番640番2）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。



令和 6年(ケ)第 105号

令和 6年(ヌ)第 63号

物 件 目 録

1 所 在 伊豆市上白岩字外島 631番地、640番地2

家屋 番号 631番

種 類 居宅 作業所

構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 216.22平方メートル

2 所 在 伊豆市上白岩字外島

地 番 631番

地 目 宅地

地 積 287.60平方メートル



令和6年(ケ)第105号
令和7年1月9日受理
令和7年2月20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 伊豆市上白岩字外畠 631番地、640番地2
家屋 番号 631番
種 類 居宅 作業所
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 216.22平方メートル



目的外土地①の概況 (物件1関係)	
所 在	伊豆市上白岩字外島
地 番	631番
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	287.60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	1 本目的外土地①は、東側で市管理の認定外道路に接道している。 2 目的外土地②の東側一部と一体となり、本件建物の敷地として利用されている(土地間の境界は判然としない)。
■関係人(■A(建物所有者))の陳述/□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	昭和46年 6月 5日 (本件建物登記記録上新築時)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間
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
現在の契約等期間	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
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<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	建物新築当時は第三者所有で、本目的外土地①は昭和59年7月9日(登記日)に所有権を取得した。
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

目的外土地②の概況 (物件1関係)	
所 在	伊豆市上白岩字外畠
地 番	640番2
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	211平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東側一部 (境界が判然としない為、範囲不明) ※ 建物図面参照
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
その他の事項	目的外土地①と一体となり、本件建物の敷地として利用されている (土地間の境界は判然としない)。
関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (建物所有者) <input checked="" type="checkbox"/> B (土地所有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和59年 9月15日 (本件建物登記記録上増築時)
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 昭和59年 9月15日から <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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" 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 checked="" 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

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>	<p>1 本件建物には、私1人が住んでいます。</p> <p>2 本件建物は、昭和59年9月に増築、平成4年2月に増改築しています。それ以降は、増改築はしていません。</p> <p>3 本件建物の工場部分は、以前、前所有者だった私の父親が、従業員を雇い金属加工の工場を営んでいました。当時は機械も設置され、有害な薬品も使用していましたが、現在は機械や薬品は残っていません。今、工場部分には、野生の小動物が住みついでいて、工場部分内は損傷し、散らかった状態です。</p> <p>4 本件建物の西側、工場部分の一部が、隣接する640番2の土地に越境しています。越境している部分は、昭和59年9月に増築された部分になり、私の父親が増築しました。ですので詳しいことはわかりませんが、当時、当該土地の所有者が私の父親の兄でしたので、同人了解のもと建物を増築しました。その際、契約書等は作成せず、賃料等の金銭の授受もありませんでした。現在、土地の所有者が従兄弟のBに、本件建物の所有者が私に変わっていますが、賃料の授受がないことは変わっていません。</p>
<p>■ B (目的外土地②所有者)</p>	<p>1 本件建物の工場部分の一部が、私が所有している640番2の土地に越境しています。越境したのは、工場部分を増築した昭和59年9月ですが、当時の土地所有者が私の父親、建物所有者が本件所有者の父親になり、同人らは兄弟でしたので、何等の書面も作成せず、金銭の授受もなく、同人らの了承のみで建物敷地として利用し始めました。現在の土地建物の所有者も従兄弟になりますので、当時と変わらず金銭の授受はありません。</p> <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

本件所有者A及び目的外土地②の所有者Bの陳述によれば、本件建物は昭和59年9月15日の増築の際に目的外土地②に越境したとのことであり、本件建物の前所有者と目的外土地②の前所有者は兄弟であり、本件所有者A及び目的外土地②の現所有者Bは従兄弟である。本件増築の際、目的外土地②に越境して建物敷地として使用する事を、本件建物の前所有者と目的外土地②の前所有者双方が合意していたとのことであり、土地利用に際し、何らの契約等はせずに賃料の支払いもしていないとのことなので、本件所有者Aの建物敷地の一部である目的外土地②の敷地利用権は、親族間での使用借権であると思料する。

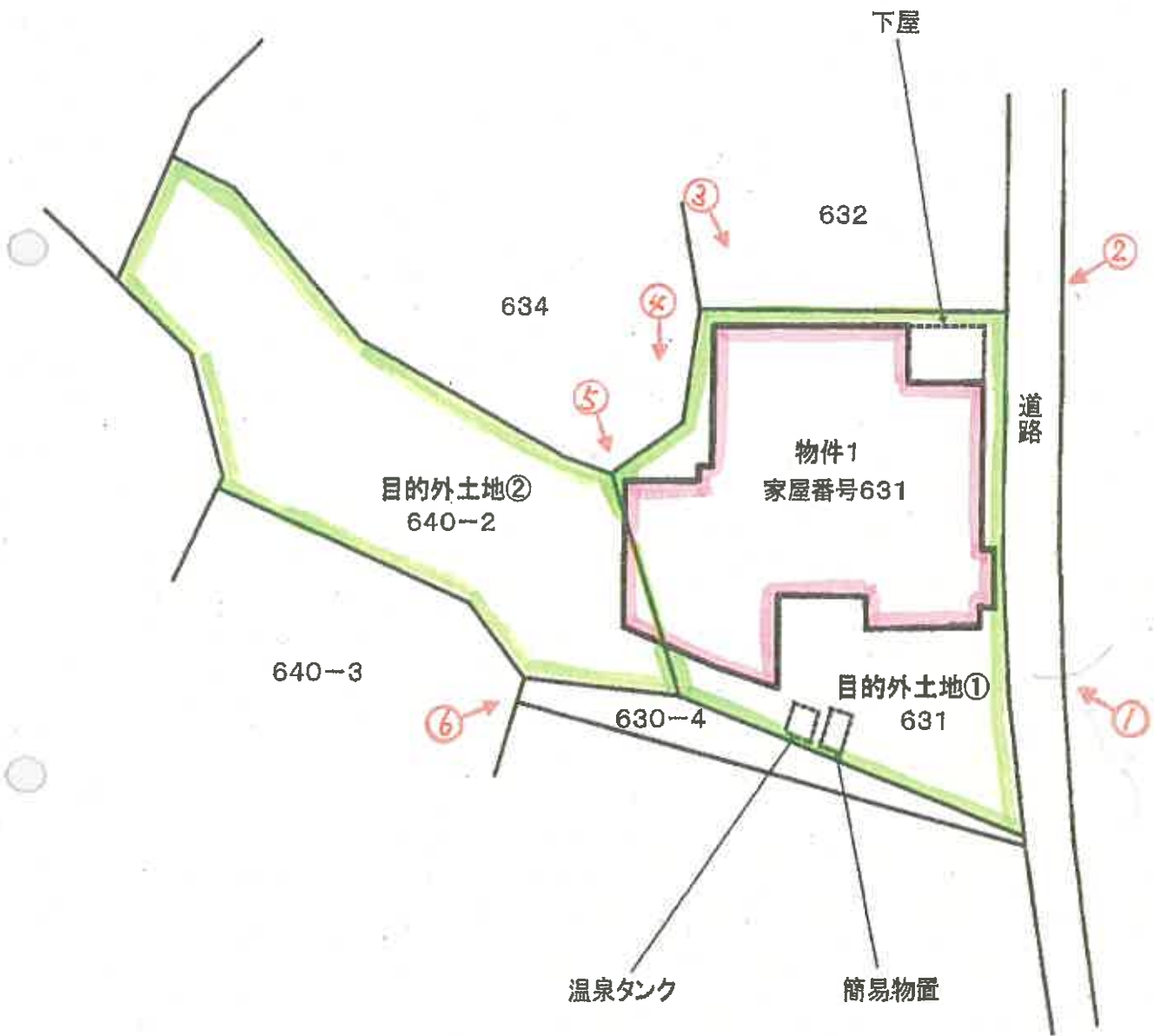
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月9日(木) : - :	当庁執行官室	伊豆市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年1月10日(金) 10:29 - 10:39	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1月31日(金) 10:07 - 10:21	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
7年2月13日(木) 9:40 - 10:16	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2月13日(木) 11:05 - 11:15	目的外土地②所有者宅 (伊豆市上白岩)	目的外土地②所有者Bと面談 事情聴取
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

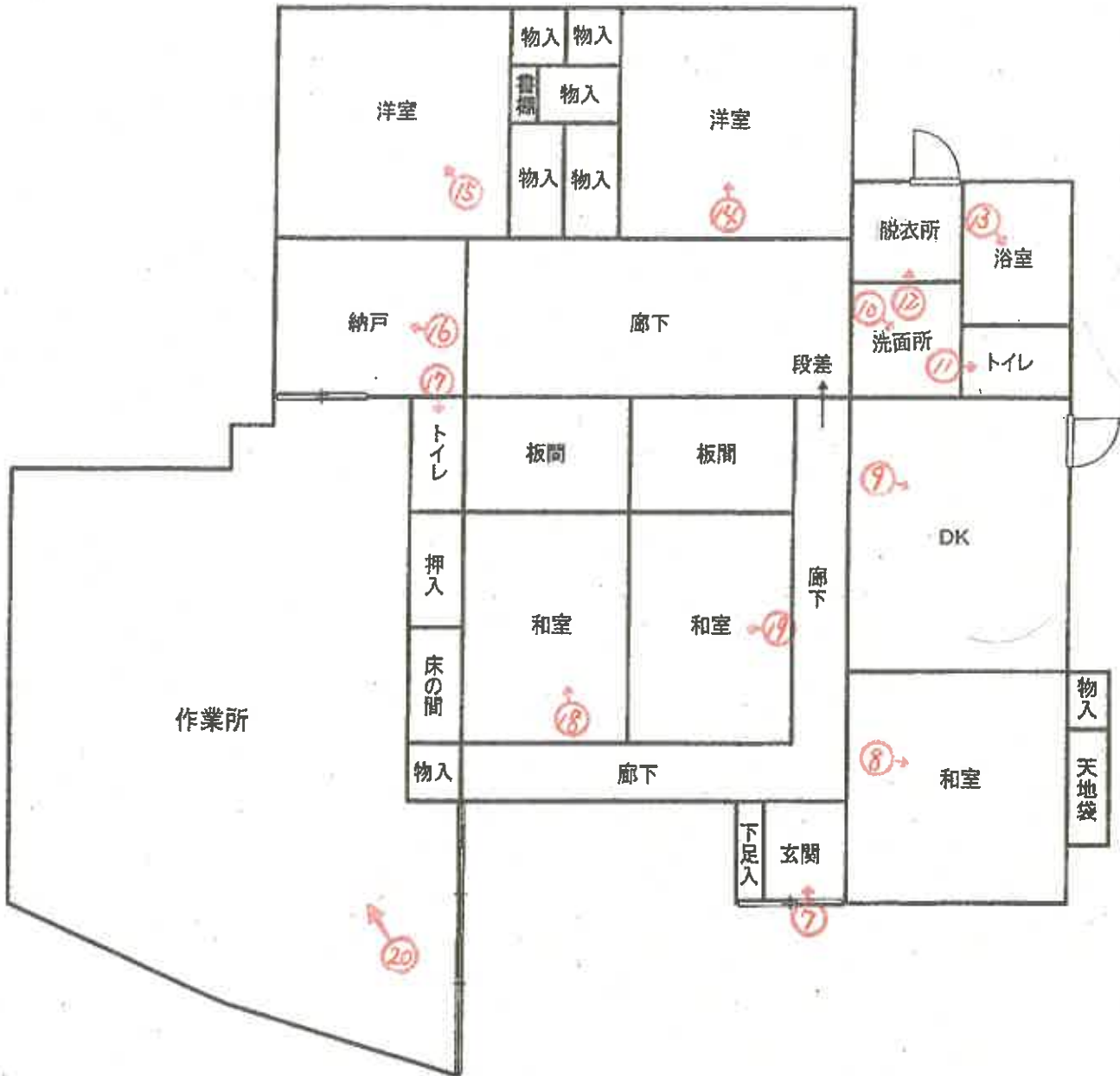
建物配置図(概略)



♂写真撮影方向

間取図

物件1



♂写真撮影方向

写真1



写真2

下屋



(11枚目)

写真3



写真4



写真5



写真6



(13枚目)

写真7



写真8



写真9



写真10



(15枚目)

写真 1 1



写真 1 2



写真13



写真14



(17枚目)

写真15



写真16



(18枚目)

写真17



写真18



(19枚目)

写真19



写真20



(20枚目)

令和6年(又)第63号
令和7年1月29日受理
令和7年2月20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 伊豆市上白岩字外畠
地 番 631番
地 目 宅地
地 積 287.60平方メートル



(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	伊豆市上白岩字外畠 631番地、640番地2
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 631番
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 作業所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	216.22平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和46年6月5日 (登記記録上) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	

(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>	<p>1 本件土地に隣接する640番2の土地は、私の従兄弟の所有になり、その土地の一部は、目的外建物の敷地の一部になっています。</p> <p>2 目的外建物は、私の父親Cが建てて、現在は、私が本件土地と一緒に相続して所有しています。</p> <p>3 本件土地の南側にある簡易物置は、私の父親Cが所有していた物で、現在は、私が管理しています。</p> <p>4 本件土地の南側に温泉タンクが2基ありますが、1基は私の物で、1基は南西側に隣接するお宅の物になります。私のタンクは現在使用していませんが、隣接するお宅は現在も使用しています。近隣の方で温泉を掘った方がおり、近隣住民達に有償で温泉を引かせてもらっていて、タンクはその為のもので、タンクへの配管も本件土地内にあるはずですが、私たちのタンクを設置する際、隣接するお宅の分も本件土地に無償で設置させてあげて、現在に至ります。</p> <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

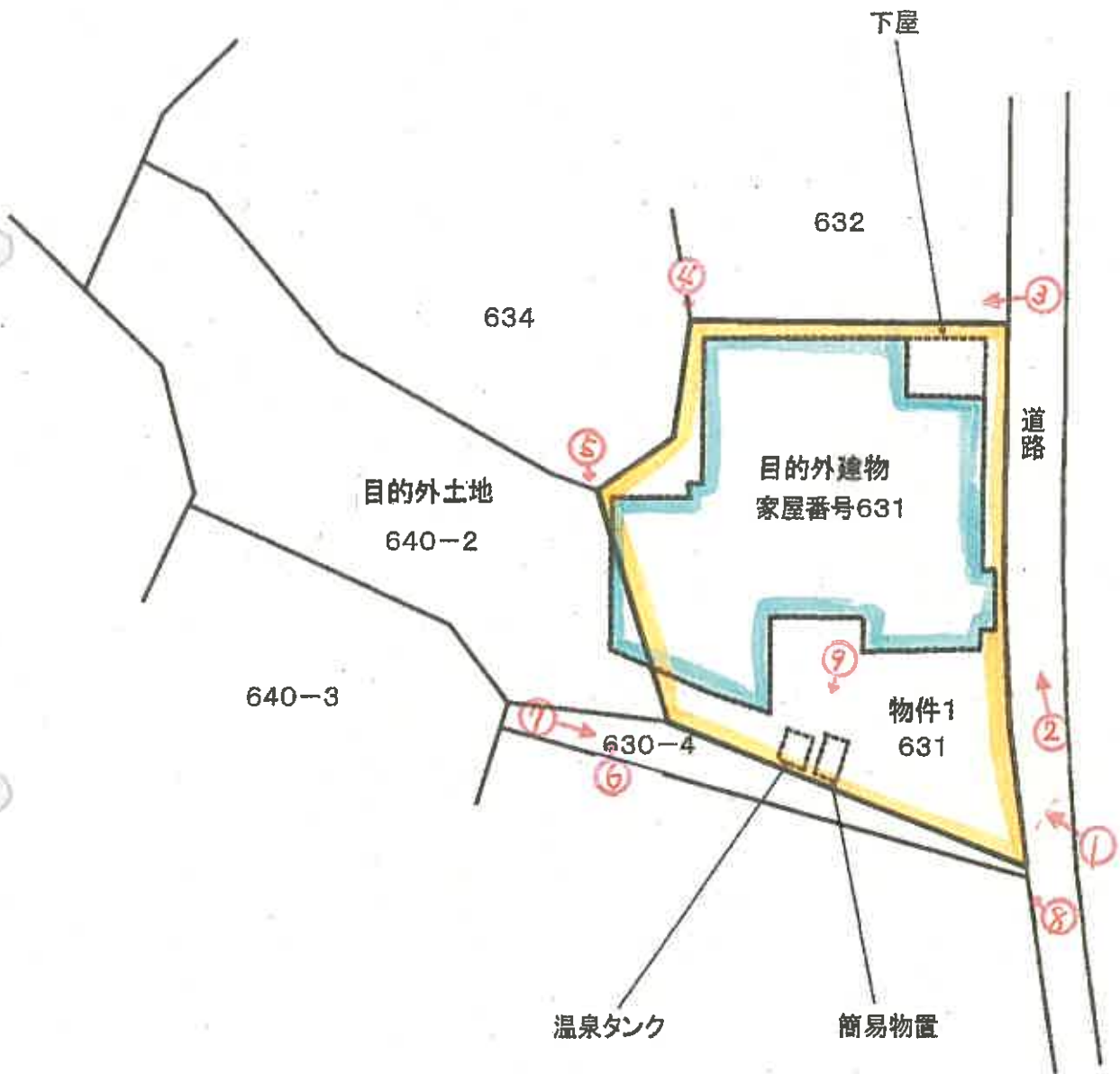
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月31日(金) 10:21 - 10:34	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書投函
7年1月31日(金) 10:40 - 10:49	伊豆市役所中伊豆支所 (伊豆市八幡)	接面道路調査
7年2月13日(木) 10:16 - 10:55	物件所在地	本件所有者Aと面談 1 占有等確認・写真撮影 2 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

- 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。
- 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。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物配置図(概略)



♂写真撮影方向

写真 1

目的の外建物



写真 2

目的の外建物



写真 3

目的外建物



写真 4

目的外建物



写真 5

目的外建物



写真 6

目的外建物



(10枚目)

写真7

目的外建物

温泉タンク



写真8



写真9

簡易物置

温泉タンク



(12枚目)

物 件 目 録

- 1 所 在 伊豆市上白岩字外島 631番地、640番地2
家屋 番号 631番
種 類 居宅 作業所
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 216.22平方メートル
- 2 所 在 伊豆市上白岩字外島
地 番 631番
地 目 宅地
地 積 287.60平方メートル



令和6年(ケ)第105号
令和6年(ヌ)第63号
令和7年4月15日 補充評価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

竹石 敦 印

令和 6年(ケ)第 105号
令和 6年(ヌ)第 63号

物 件 目 録

1 所 在 伊豆市上白岩字外畠 631番地、640番地2

家屋 番号 631番

種 類 居宅 作業所

構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 216.22平方メートル

2 所 在 伊豆市上白岩字外畠

地 番 631番

地 目 宅地

地 積 287.60平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (建物)	金 1,320,000 円
物件2 (土地)	金 1,440,000 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2の土地の内訳価格は物件1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1の価格は当該土地利用権等（一部目的外土地に係る土地利用権を含む）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。

- 6 以下、提出済みの令和6年（ケ）第105号、令和6年（ヌ）第63号の評価書を基礎に、これらの一括売却を前提とした補充評価額算出の過程を示す。

第3 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、対象物件が主に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2及び目的外土地（土地）

物件2及び目的外土地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
2	25,000	0.82	287.60	0.90	5,310,000
目的外土地	25,000	0.10	約22	0.90	50,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 伊豆-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
 $29,200 \text{ 円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/115 \approx 25,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：基準地は交通接近条件、環境条件等で優る。

イ 個別格差：物件2…方位でやや優る反面、街路条件（幅員・連続性）、形状等で劣り、総じて劣る。

目的外土地…農地であることを考慮。

ウ 地積：物件2…登記面積を採用した。

目的外土地…範囲不明ながら、当該建付地価格を求めるに当たっては現在の建蔽率を抛り所として下記のとおり判定した。

物件1建物建築面積 $216.22 \text{ ㎡} \div 0.7 =$ 目的外土地地積 $287.60 \text{ ㎡} \approx 22 \text{ ㎡}$

※端数切り上げ

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件1（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
1	125,000	216.22	0.03	810,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理及び修繕の状況、建物用途等を考慮して、本件建物の現価率を3%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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
2	5,310,000	0.4	法定地上権	2,120,000
目的外 土地	50,000	0.1	使用借権	5,000
土地利用権等価格合計				2,125,000

イ 土地利用権等割合：物件2・・・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。

目的外土地・・・土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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 (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
2	5,310,000	－ 2,120,000		0.75	0.6	1,440,000
1	810,000	＋ 2,125,000	－	0.75	0.6	1,320,000
一 括 価 格 (合 計)						2,760,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の一部が隣地（目的外土地）に跨在していること、建物用途が特殊で老朽化していること、土壌汚染の可能性を完全には払拭し得ないことなどによる流通性の低さを考慮した。

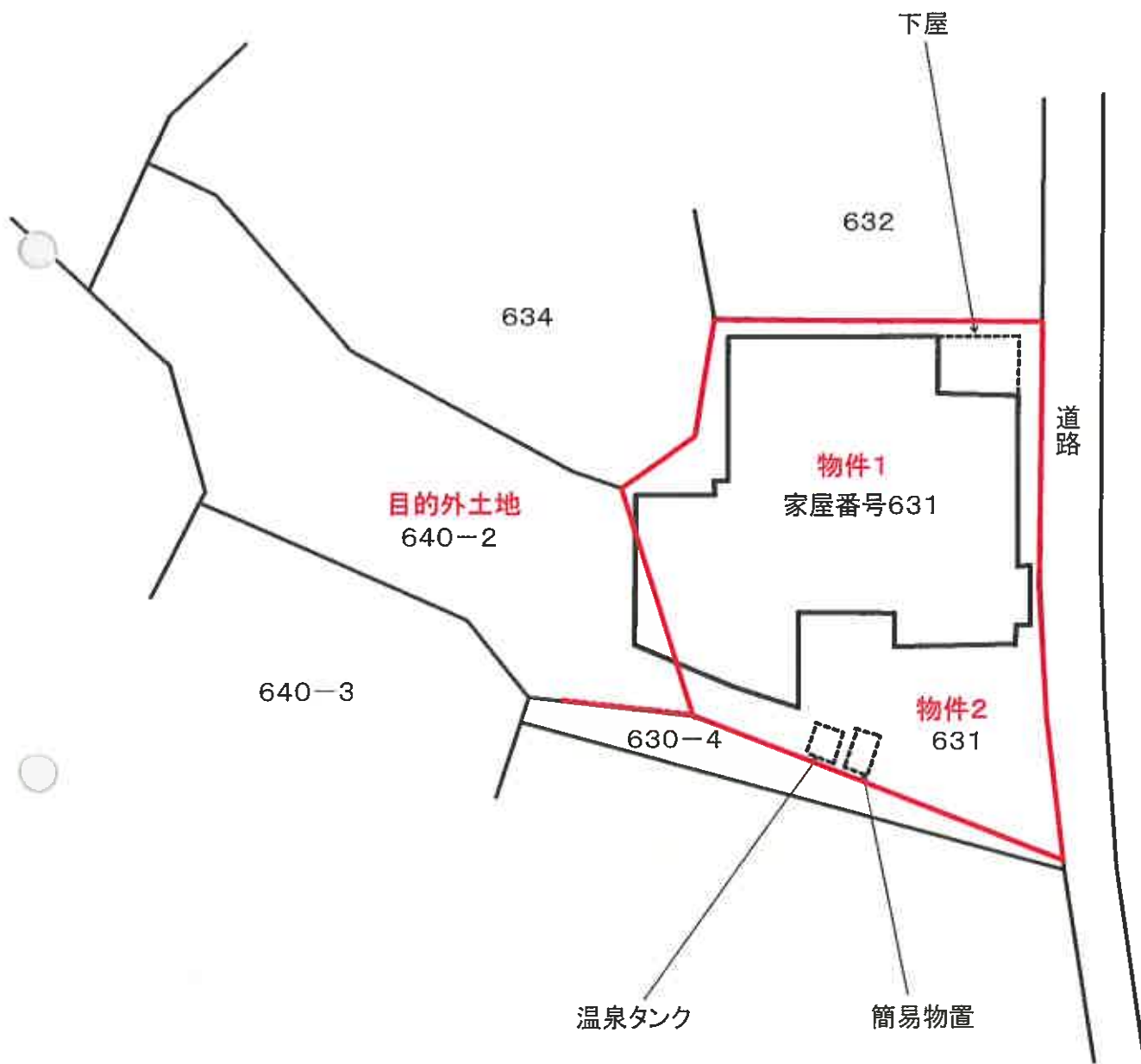
オ 競売市場修正：第2、評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第4 附属資料

1 建物配置図

以 上

建物配置図(概略)



令和6年(ケ)第105号
令和7年2月13日 現地調査
令和7年2月20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

竹石 敦 印

物 件 目 録

- 1 所 在 伊豆市上白岩字外島 631番地、640番地2
家屋 番号 631番
種 類 居宅 作業所
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 216.22平方メートル



第1 評価額

評 価 額	
物件1 (建物)	金1,060,000円

- 1 評価額は土地利用権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	
特 記 事 項		
・後記建物敷地（目的外土地①、②）上に物件1の建物が跨在しており、本件売却対象は当該建物のみである。		

※ 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 目的物件の概況等

1 建物の概況及び利用状況（物件1）

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）：昭和46年6月5日 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕様	構造：木造平家建 屋根：スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：スタッコ吹付け、亜鉛メッキ鋼板等 内壁：ジュラク、ビニールクロス、合板等 天井：化粧ボード、合板等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水、衛生等 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現況用途等	現況用途：居宅、作業所 間取り：後添間取図参照
品等	劣る
保守管理の 状態	やや劣る
建物の利用 状況	本件建物所有者Aが居宅、作業所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	<ol style="list-style-type: none">1. 本件建物は目的外土地である後記建物敷地（目的外土地①、②）上に存している。2. 本件建物は建築時期が古く、床の一部が撓むなど老朽化している。3. 本件建物の一部では小動物による獣害があるもようである。4. 昭和 59 年 9 月に増築、平成 4 年 2 月に増改築がなされており、建物内に段差がある（北側部分が高い）。5. 本件建物の作業所部分は、以前は金属加工の工場として利用され、有害な薬品も使用されていたもようであるが、現在は機械や薬品はない。 現在、水質汚濁防止法上の特定施設の届出はない。6. 本件建物の北東側には下屋がある。 <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 建物敷地（目的外土地①、②）の概況及び利用状況等

位置・交通	伊豆箱根鉄道駿豆線「修善寺」駅の南東方、直線距離約 3.7km (別添位置図参照)	
付近の状況	旧中伊豆町内を通じる県道伊東修善寺線の背後に広がる住宅地域で、農地が多い中に農家住宅、一般住宅が見られる。 地域要因の変化は予想されず、今後も現況程度の土地利用状況にて推移するものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% なし 特定用途制限地域（県道伊東修善寺線の中心から 40m までは幹線道路沿道地区、以南は里山環境共生地区） 周知の埋蔵文化財包蔵地「上白岩遺跡」（調査済み）
画地の状況	地積 形状等 地勢 接面状況 その他	287.60 m ² （目的外土地①） 他に目的外土地②211 m ² の内、東側の一部（境界が判然としないため、範囲不明） やや不整形 概ね平坦、南西側隣接土地よりやや高い。 道路とほぼ等高に接する中間画地
接面道路	・東側幅員約 2.3 m の舗装道路（建築基準法第 42 条 2 項の道路） この街路は伊豆市が管理する認定外道路であり、セットバックを要する。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり
<p>(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、通常で敷地内に引込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敷設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>		

占有権原等の内容		
目的外土地①	所在地	伊豆市上白岩字外畠 631 番
	面積	登記面積287.60㎡の全部
	所有者	A
	占有権原	所有権
	※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。	
目的外土地②	所在地	伊豆市上白岩字外畠 640 番 2
	面積	登記面積211㎡の内、東側一部（境界が判然としないため、範囲不明）
	所有者	B
	占有権原	使用貸借権
	※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	<p>1. 目的外土地①は本件建物所有者Aと同一人の所有。売却により法定地上権が成立するものと思料する。</p> <p>2. 目的外土地②所有者Bと本件建物所有者Aは親族関係にある。</p> <p>3. 目的外土地①は目的外土地②の東側一部と一体となり、本件建物敷地として利用されている。</p> <p>4. 目的外土地②は登記地目畑でいわゆる白地農地である。よって、建物敷地としての継続利用にあたっては、農地法上の手続き等を要するものと思われる。</p>	

第5 評価額算出の過程

土地利用権付建物の取引事例が収集されず、また、本物件が主に（土地利用権付き）戸建住宅で、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（建物）

当該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
1	125,000	216.22	0.03	810,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理及び修繕の状況、建物用途等を考慮して、主である建物の現価率を3%程度と判定した。

② 建物敷地

目的外土地（本件建物敷地相当部分）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 ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
目的外土地①	25,100	0.82	287.60	0.90	5,330,000
目的外土地②	25,100	0.10	約22	0.90	50,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 伊豆-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
 $29,200 \text{ 円/m}^2 \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/115 \approx 25,100 \text{ 円/m}^2$

◇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：なし

◇地域格差：基準地は交通接近条件、環境条件等で優る。

イ 個別格差：目的外土地①・・・方位でやや優る反面、街路条件（幅員・連続性）、形状等で劣り、総じて劣る。

目的外土地②・・・農地であることを考慮。

- ウ 地 積：目的外土地①・・・前記第4、2記載の登記面積を採用した。
 目的外土地②・・・範囲不明ながら、当該建付地価格を求めるに当たっては現在の建蔽率を抛り所として下記のとおり判定した。
 物件1建物建築面積 216.22 m² ÷ 0.7 = 目的外土地①地積 287.60 m² ≈ 22 m²
 ※端数切り上げ
- エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基礎に、建物について土地利用権等価格を加算し、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) (1②オ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
目的外土地①	5,330,000	0.4	法定地上権	2,130,000
目的外土地②	50,000	0.1	使用借権	5,000
土地利用権等価格合計				2,135,000

- イ 土地利用権等割合：目的外土地①・・・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。
 目的外土地②・・・土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 評価額

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	土地利用権等価格 の加算 (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	810,000	+ 2,135,000	—	0.6	0.6	1,060,000

- ウ 占有減価修正：なし
- エ 市場性修正：売却対象が建物のみであることに加えて、建物の一部が隣地（目的外土地②）に跨在していること、建物用途が特殊で老朽化していることなどによる流通性の低さを考慮した。
- 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 (伊豆-3)

所 在 : 伊豆市上白岩字上村734番1

価 格 : 29,200円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 351㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東側4.0m市道

用途指定等 : 非線引都市計画区域、用途無指定 (建蔽率70%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 建物配置図
- 5 間取図

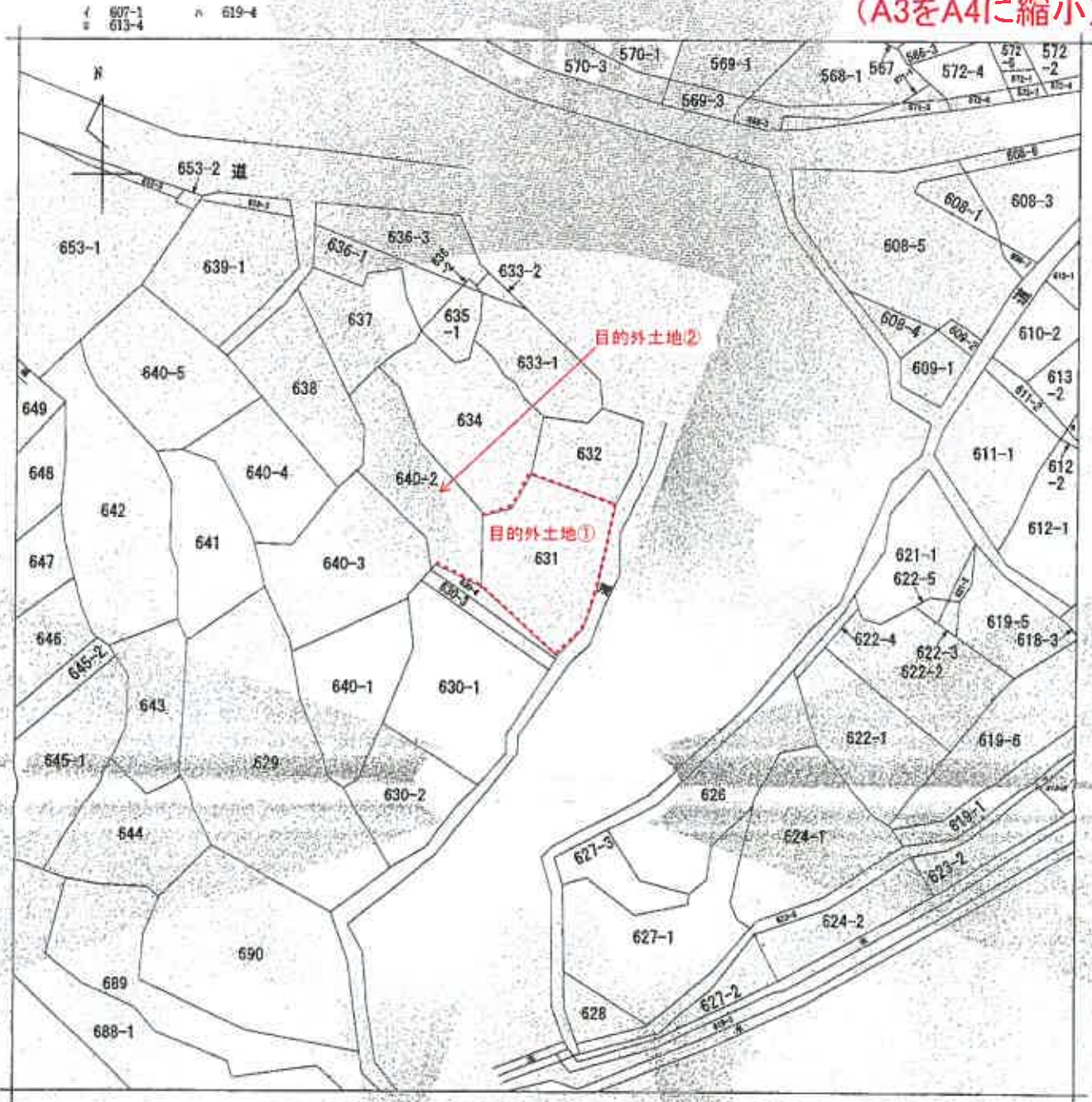
以 上

位置図

電子国土地形図



公図写
(A3をA4に縮小)



(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簿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	伊豆市上白岩字外島		地番	631番		
出力寸	1/600	精度区分	標準系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳所属地図
作成年月日			備付年月日(原簿)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和6年11月11日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：23-1

(1/1)

登記年月日：平成4年3月19日

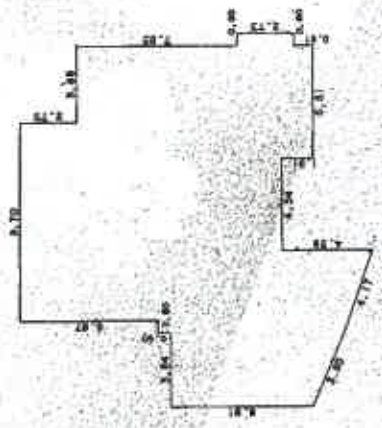
503392

各階平面図

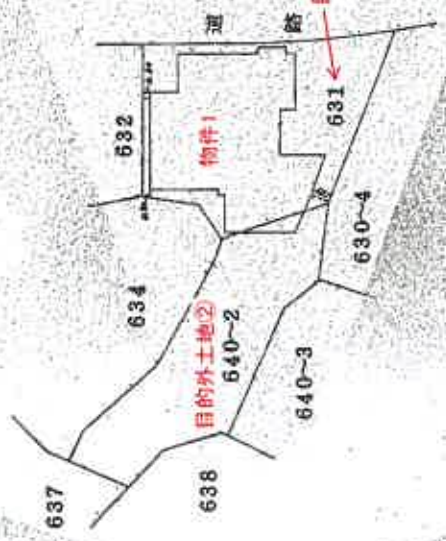
建物図面
各階平面図

631

伊豆市
田方郡中伊豆町上白岩字外品631番地・640番地2



各階面積	
2.73 X 9.70	= 26.4810
3.94 X 13.39	= 52.7566
0.50 X 13.99	= 6.9950
5.31 X 17.63	= 93.6023
2.13 X 18.23	= 38.8289
0.00 X 6.11	= 0.0000
1.47 X 7.06	= 10.3762
0.91 X 5.51	= 5.0141
1.75 X 3.80	= 6.6500
1.38 X 3.94	= 5.4372
合計	218.2285
床面積	218.22 ㎡



建物図面
(A3をA4に縮小)

(単位:m)

縮尺 1/500

縮尺 1/200

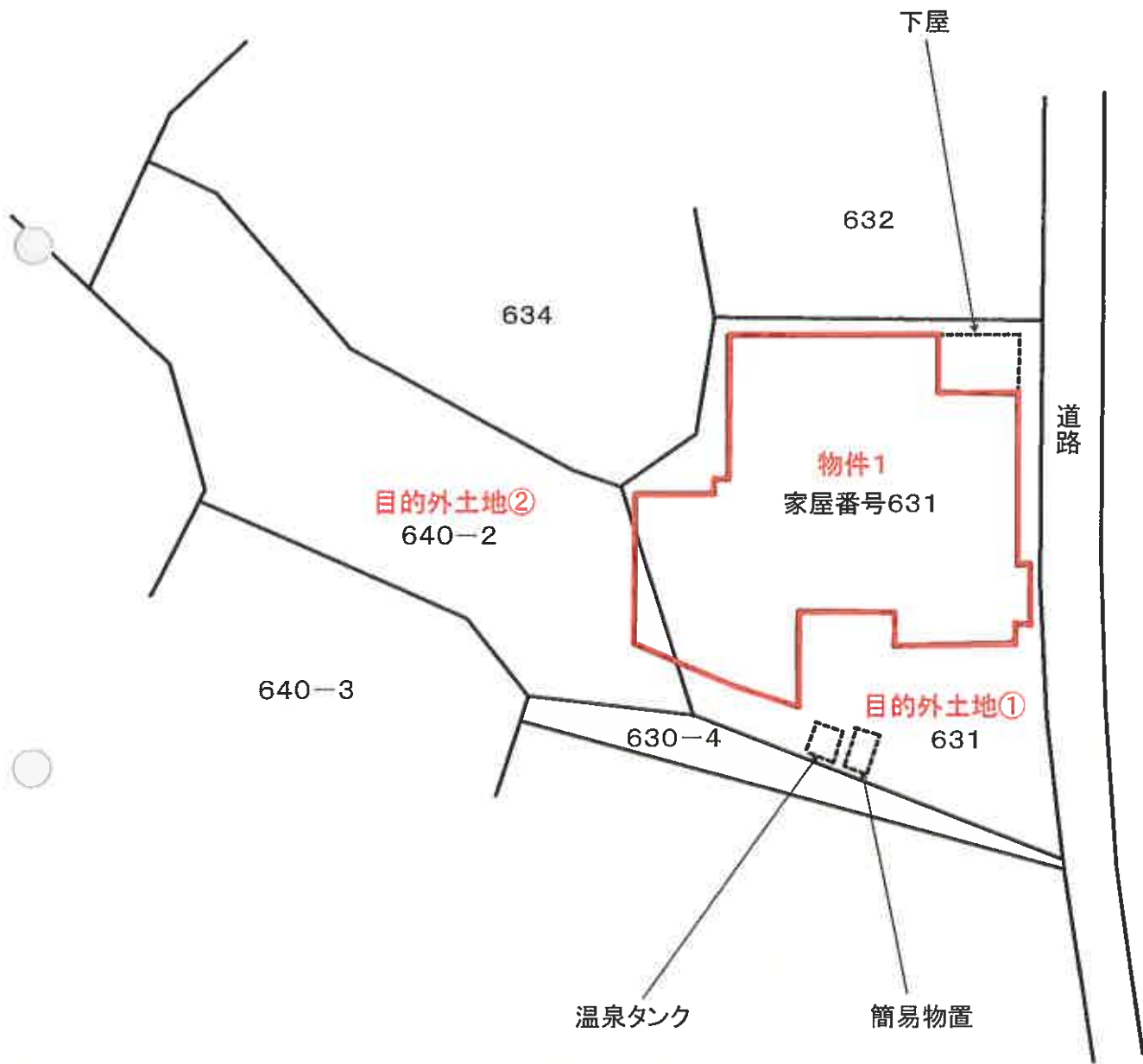
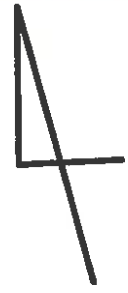
作製者

申請人

これは図面に記載されている図を証明した図面である。
(静岡地方広務局沼津支店管轄)
令和6年11月11日 東京法務局沼津出張所

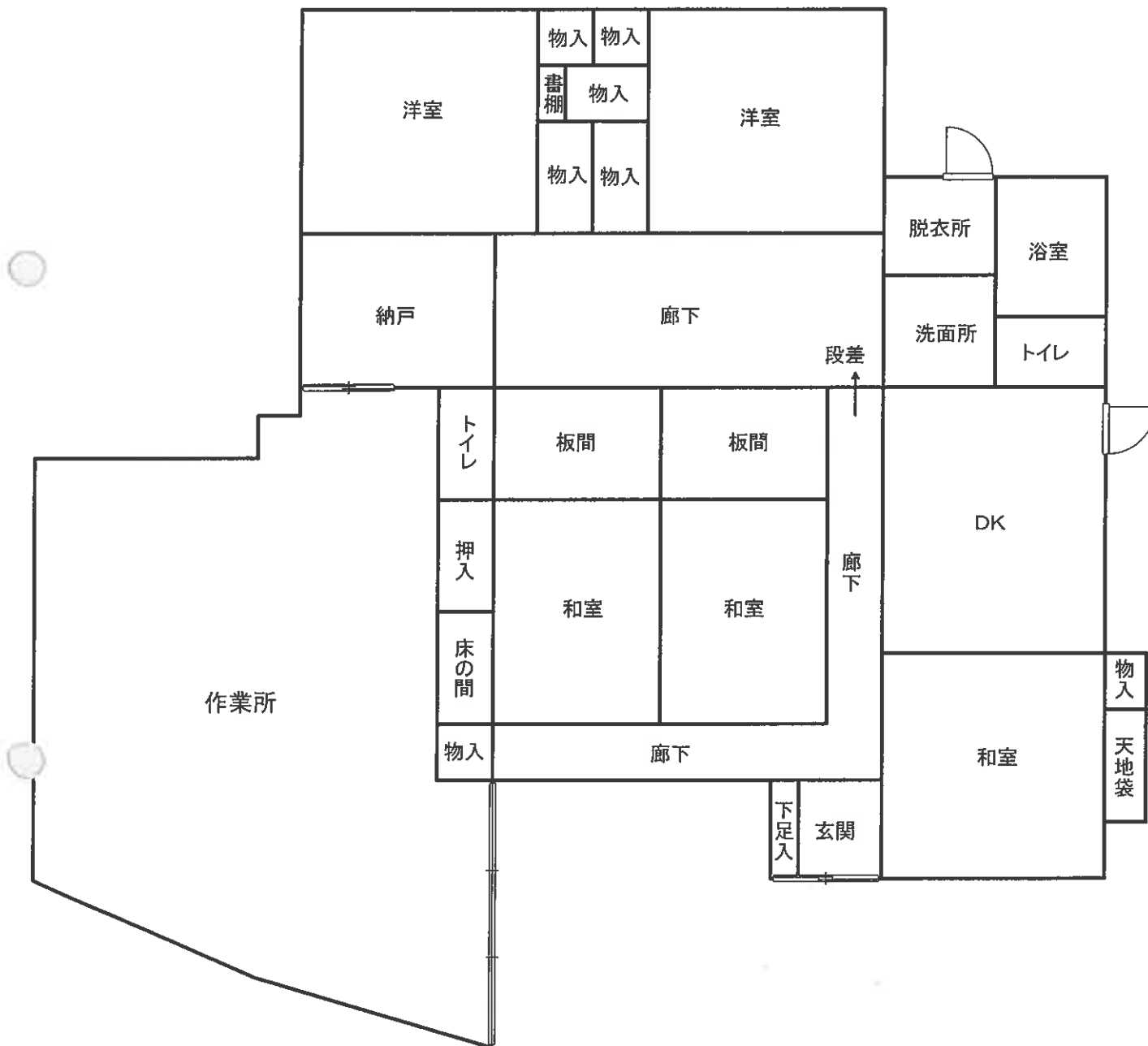
登記簿

建物配置図(概略)



間取図

物件1



令和6年(又)第63号
令和7年2月13日 現地調査
令和7年2月20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

竹石 敦 印

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 伊豆市上白岩字外畠 |
| | 地 | 番 | 631番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 287.60平方メートル |



第1 評価額

評 価 額	
物件1 (土地)	金 1, 340, 000 円

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、買受希望者は事前に物件内に立ち入ることができない場合があること、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	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none">・ 本件土地には目的外建物が存している。		

※ 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	伊豆箱根鉄道駿豆線「修善寺」駅の南東方、直線距離約3.7km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	旧中伊豆町内を通じる県道伊東修善寺線の背後に広がる住宅地域で、農地が多い中に農家住宅、一般住宅が見られる。 地域要因の変化は予想されず、今後も現況程度の土地利用状況にて推移するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% なし 特定用途制限地域(県道伊東修善寺線の中心から40mまでは幹線道路沿道地区、以南は里山環境共生地区) 周知の埋蔵文化財包蔵地「上白岩遺跡」(調査済み)
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	287.60㎡ やや不整形 概ね平坦、南西側隣接土地よりやや高い。 道路とほぼ等高に接する中間画地
接面道路の状況	・東側幅員約2.3mの舗装道路(建築基準法第42条2項の道路) この街路は伊豆市が管理する認定外道路であり、セットバックを要する。	
土地の利用状況	現況利用・・・本件土地所有者Aが後記目的外建物を所有し、占有している。 (詳細は後記特記事項及び執行官の「現況調査報告書」を参照されたい) 目的外建物の有無・・・あり その他・・・特になし	

供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり</p> <p>(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当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内に引込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敷設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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本件土地は、隣接する目的外土地（地番 640 番 2、所有者 B）の東側の一部と一体となり、下記目的外建物の敷地として利用されている。 2. 本件土地と上記目的外土地との境界は判然としない。 3. 本件土地の南側には簡易物置と温泉タンク（2 基）が存している。 4. 当該温泉は個人が掘削し、近隣住民に配湯しているもので、上記温泉タンク 2 基は本件建物用と南西側隣接宅用（無償設置）のものである。 また、当該温泉タンクへの配管も本件土地内を通じているもようである。 5. 目的外建物の作業所部分は、以前は金属加工の工場として利用され、有害な薬品も使用されていたもようであるが、現在は機械や薬品はない。 現在、水質汚濁防止法上の特定施設の届出はないものの、土壌汚染の可能性は完全には払拭し得ない。 6. 法務局備え付けの地積測量図がないため、正確な境界、地積の確定には専門家による調査、測量を要するものと思われる。 <p><目的外建物の概要> 家屋番号：631 番 種類：居宅、作業所 構造：木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：216.22 m² 建築時期：昭和 46 年 6 月 5 日 所有者：本件土地所有者 A 建築主：当該目的外建物前所有者 C</p>

第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

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、これに必要な応じて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	25,100	0.82	287.60	0.90	5,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 伊豆-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
 $29,200 \text{ 円/㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/115 \approx 25,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：基準地は交通接近条件、環境条件等で優る。

イ 個別格差：方位でやや優る反面、街路条件（幅員・連続性）、形状等で劣り、総じて劣る。

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

物 件 番 号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等割合 の控除 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	5,330,000	1-0.4	—	0.7	0.6	1,340,000
評 価 額						1,340,000

- イ 土地利用権等割合の控除：本件土地上に存する目的外建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定して、当該割合を控除した。
- ウ 占有減価修正：法的保護の可否等につき検討した結果、減価を要しないと判断した。
- エ 市場性修正：本件土地上に目的外建物が存していることにより土地利用上の制約を受け、買受人は目的外建物に関し各種調整が必要となること、土壌汚染の可能性を完全には払拭し得ないことなどを考慮した。
- 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 (伊豆-3)

所 在：伊豆市上白岩字上村734番1

価 格：29,200円/m²

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：351m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側4.0m市道

用途指定等：非線引都市計画区域、用途無指定（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

位置図

電子国土地形図



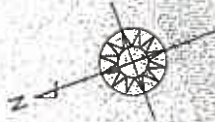
建物図面

(A3をA4に縮小)

各階平面図

宗廟番号	631
建物の所在	伊豆郡中伊豆町上白岩字外島631番地・640番地2

伊豆市

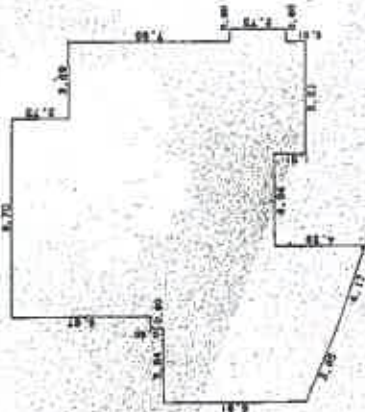


縮尺

1/500

各階平面図

503392



宗廟番号

2.73 X 9.70	=	26.4810
3.94 X 13.39	=	52.7566
0.80 X 13.90	=	11.1240
5.31 X 17.63	=	93.5553
2.13 X 18.23	=	38.8259
0.60 X 6.11	=	3.6660
1.47 X 7.56	=	11.1426
0.91 X 5.31	=	4.8321
1.54 X 3.94	=	6.0676
(7.56 + 3.94) X 1.54	=	17.8704
1.38 X 3.94	=	5.4372
合計		216.2280
床面積		216.22 ㎡

縮尺

1/250

作製者

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成4年3月19日

これは図面に記録されている内容と異なる内容が記載された図面と見做され、(登記簿)地方支庁支局(支庁支局)に提出する。

令和6年11月11日

東宮法務局中野出張所

登記簿

土地建物位置関係図(概略)

