

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 27 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 8 月 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 30 日 午前 10 時 00 分 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 9 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 9 月 10 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)。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,660,000 2,128,000		532,000	54,879	0
</					

物 件 目 録

1 所 在 伊豆の国市小坂字向谷戸 616 番地 1、616 番地 3

家屋 番号 616 番 1

種 類 倉庫 車庫

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 115.93 平方メートル
2 階 115.93 平方メートル

(現況)

種 類 作業所 事務所 居宅

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 5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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

1階部分を、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。

2階部分を、本件所有者A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616番1の一部及び地番616番3の一部、いずれも所有者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。

《 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 伊豆の国市小坂字向谷戸 616 番地 1、616 番地
3

家屋 番号 616 番 1

種 類 倉庫 車庫

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 115.93 平方メートル
2 階 115.93 平方メートル

(現況)

種 類 作業所 事務所 居宅

令和8年(ヌ)第11号
令和8年4月20日受理
令和8年5月15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	伊豆の国市小坂字向谷戸 6 1 6 番地 1、6 1 6 番地 3		
家屋 番号	6 1 6 番 1		
種 類	倉庫 車庫		
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建		
床 面 積	1 階	1 1 5 . 9 3 平方メートル	
	2 階	1 1 5 . 9 3 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)
建 物	物件 1
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 ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種 類：作業所 事務所 居宅 ☐ 構 造： ☐ 床面積：
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者（2階部分） 上記の者が本建物を 事務所 居宅 として使用している ☒ その他の者（1階部分） ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	1 本件建物1階部分には、占有者所有の木工用機械が設置され、工具、材料等も多数存在する。 2 本件建物の水道は、隣接する目的外建物（家屋番号616番3 所有者B）の水道管から分管して使用しており、浄化槽も同建物の物を使用している。 3 本件建物の2階部分内で、犬を2匹飼っている。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物等位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 作業所	
■関係人(■B(占有者) ■A(本件所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成22年頃	
最初の契約等	契約日	平成22年頃	
契約等	期間	平成22年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
本件建物所有者Aと建物1階部分占有者Bは親子であり、同人らの陳述からも明示の契約はないものの、本件建物1階部分を同部分(1階)建築当初からBが作業所として利用する了承があり、賃料の支払いもないことから、本件建物1階部分の利用権原は、親子間での使用借権であると思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件1関係)		
1	所 在	伊豆の国市小坂字向谷戸
	地 番	6 1 6 番 1
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	4 5 2 . 2 1 平方メートル (□全部 ■北側一部)
	所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	1 本目的外土地は、東側で県道韮山伊豆長岡修善寺線に接道している。 2 本件建物敷地以外の部分を、目的外建物(家屋番号6 1 6 番 3 所有者B)の建物敷地として利用している。 3 目的外土地1、2の土地間の筆界が不明な為、本件建物敷地として占有している本目的外土地の面積が不明である。
2	所 在	伊豆の国市小坂字向谷戸
	地 番	6 1 6 番 3
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	3 3 0 . 6 9 平方メートル (□全部 ■東側一部)
	所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	1 本件建物敷地以外の部分を、目的外建物(家屋番号6 1 6 番 3 所有者B)の建物敷地として利用している。 2 目的外土地1、2の土地間の筆界が不明な為、本件建物敷地として占有している本目的外土地の面積が不明である。
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	平方メートル (□全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 □その他の者 ()
	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

目的外土地の概況(その2)(物件1関係)

■関係人(■A(占有者) ■B(土地所有者))の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成22年頃(本件建物1階部分建築時)		
最初の契約日	平成22年頃		
契約等	期間	平成22年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■土地所有者 ☐ その他の者()	
	借主	■建物所有者 ☐ 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	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☐ ない ☐ ある(平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	☐ ない ☐ ある()		
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局()		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 本件建物敷地(2筆)の所有者Bと本件建物所有者Aは親子であり、同人らの陳述からも明示の契約はないものの、本件建物敷地として建物建築当初から土地利用の了承があり、地代の支払いはないことから、本件建物の敷地利用権は、親子間での使用借権であると思料する(建物建築当時は、親族であるAの祖父との間の使用借権)。		

(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
■ A (本件所有者)	1 本件建物の2階部分は、私が事務所、居宅として使用しています。 2 本件建物の1階部分は、私の父親で本件建物敷地である地番616番1、616番3の土地の所有者であるBが、木工の作業所として使用しています。1階部分にある木工機械、道具及び材料は、全てB所有の物になります。 3 本件建物は、登記記録上は平成25年新築となっていますが、平成22年頃に平家の作業所として、私が未登記で建てた建物を、平成25年に2階部分を増築して、登記した物になります。平成22年に建物を建てた時期は、わかりません。 4 現在、1階部分を使用しているBは、平成22年に建物を建てた時から使用していて、現在に至ります。同人が1階部分を使用することについては、親子間ですので、何等の契約等はなく、金銭の授受もありません。 5 本件建物の敷地である2筆の土地は、父親であるBの所有地で、建物建築当時は祖父の所有地でした。平成22年に建物を建てる時には祖父から、B所有になってからはBから、2筆の土地を建物敷地として使用することについて了承してもらい、祖父とBとは親族ですので、何等の契約等はなく、金銭の授受もありません。 6 本件建物の水道は、隣接する家屋番号616番3のB所有の建物の水道から分管する形になっていますので、水道料金もBが支払っています。 7 本件建物の下水は、隣接する家屋番号616番3のB所有の建物の浄化槽を利用する形になっています。 8 本件建物に、特に支障がある所や損傷している所はありませんが、経年劣化している所はあると思います。また、作業所として建てた建物になりますので、耐震補強は十分でないかもしれません。 9 本件建物の2階部分内で、1、2年前から犬を飼い始め、現在は2匹の犬を飼っています。
■ B (本件建物敷地所有者兼建物占有者)	1 私はAの父親で、本件建物敷地である2筆の土地の所有者になります。 2 本件建物を、平成22年にAが平家の作業所として建てた時から、現在に至るまで、私が営んでいる建築業の木工作業所として利用しています。1階部分にある機械、道具及び材料は全て私が所有する物です。1階部分を使用するについては、Aとは親子になりますので、何等の契約等はなく、金銭の授受もありません。 3 本件建物敷地である2筆の土地は、私の所有地になります。Aが建物敷地として利用するについては、Aとは親子になりますので、何等の契約等はなく、金銭の授受もありません。 4 本件建物の水道は、私が所有する家屋番号616番3の建物の水道から分管して使用しています。また、下水についても、同建物の浄化槽を使用しています。 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
8年4月20日 (月) 14:44 - 14:55	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
8年4月30日 (木) 10:57 - 11:09	物件所在地	本件所有者の母親と面談 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交付
8年5月12日 (火) 15:00 - 15:57	物件所在地	本件所有者A及び本件建物敷地所有者兼建物占有者B (本件所有者の父親)と面談 1 占有等確認・間取調査・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

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方裁判所沼津支局管轄)

令和8年3月10日

東京法務局

登記官

【A3版をA4版に縮小】

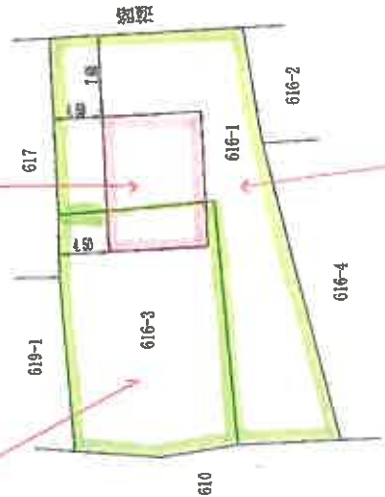
建物階平面図

家屋番号	616-1
建物の所在	伊豆の国市小坂字向谷戸616番地1・618番地3



目的外土地 2

物件 1



目的外土地 1

1階2階(各階同型)

12.74

12.74 X 9.10 = 115.9340

求積表

床面積 115.93 m²

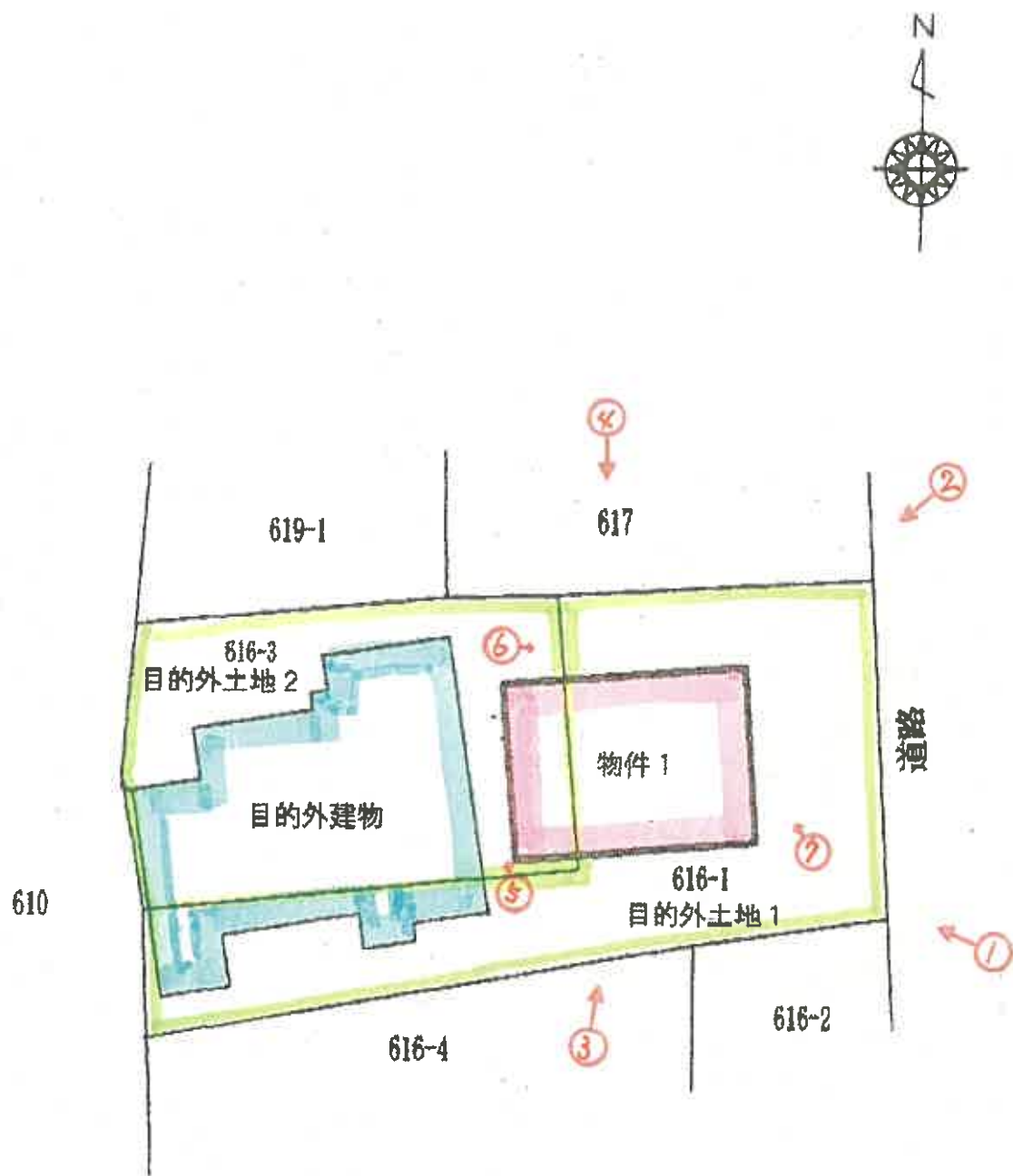


縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者

申請人



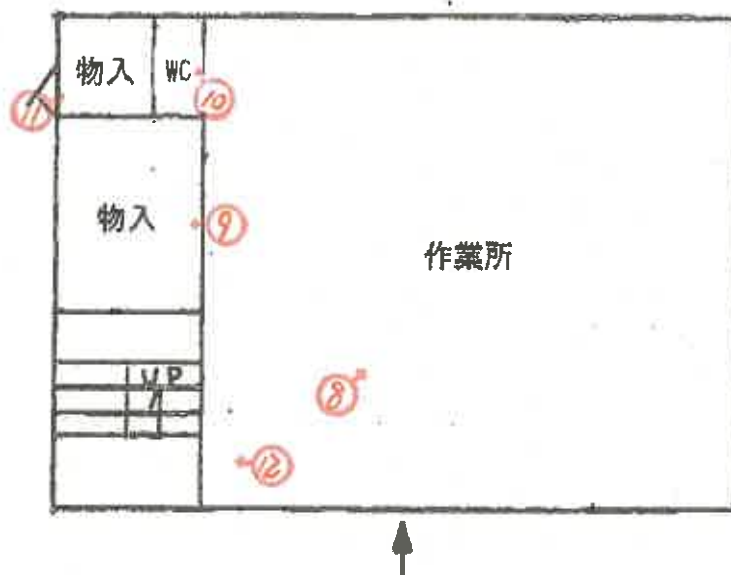
※建物図面より作成

♂写真撮影方向

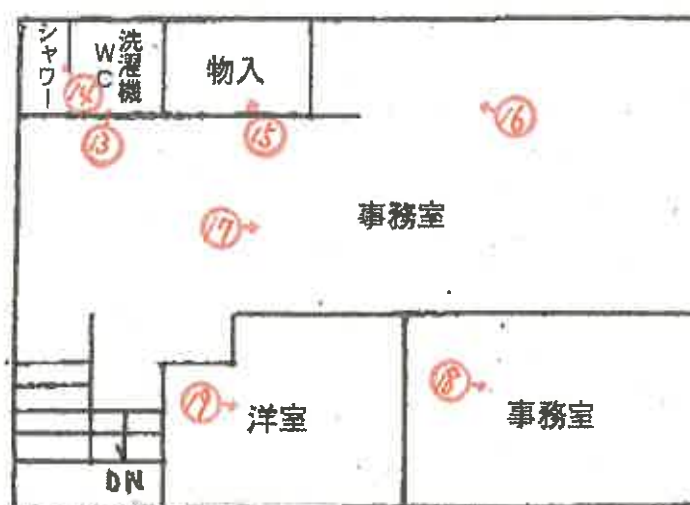
土地建物等位置関係図（概略）

間取図

1階



2階



♂写真撮影方向

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 1 0



(1 5 枚目)

写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



(1 7 枚目)

写真 1 5



写真 1 6



写真17



写真18



写真 19



令和8年（ 又 ）第11号
令和8年5月12日現地調査
令和8年5月27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

田中 学 印

物 件 目 録

1 所 在 伊豆の国市小坂字向谷戸 6 1 6 番地 1、6 1 6 番地
3

家屋 番号 6 1・6 番 1

種 類 倉庫 車庫

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 5. 9 3 平方メートル
2 階 1 1 5. 9 3 平方メートル

第1 評 価 額

評 価 額	
物件 1 (建物)	金 2, 6 6 0, 0 0 0 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	種類：作業所、事務所、居宅
特 記 事 項		
・後記建物敷地（目的外土地）上に物件1の建物が存する。 ・物件1は建物で、当該建物敷地は売却対象外である。		

* 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 （ 登 記 記 載 ） 平 成 2 5 年 2 月 2 1 日		
	経 過 年 数 約 1 3 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 約 1 2 年 程 度		
仕 様	構 造	木 造 2 階 建	
	屋 根	合 金 メ ッ キ 鋼 板 ぶ き	
	外 壁	サ イ デ ィ ン グ 等	
	内 壁	ボ ー ド 板 、 モ ル タ ル 塗 り 等	
	天 井	ボ ー ド 板 、 合 板 等	
	床	コ ン ク リ ー ト 、 フ ロ ー リ ン グ 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…1階 作業所、2階 事務所・居宅 間 取 り…後添建物間取図参照		
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	普 通		
建物の利用状況	1 階 部 分 を 親 族 （ 土 地 所 有 者 B ） が 作 業 所 と し て 使 用 し て い る 。 2 階 部 分 を 建 物 所 有 者 が 事 務 所 ・ 居 宅 と し て 使 用 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	・ 物件 1 建物は後記目的外土地 1 の上に存しており、その土地利用権原は使用貸借と思料する。 ・ 1 階部分の建物占有権原も親子間の使用借権と思料する。 ・ 水道は、西側に隣接する目的外建物（家屋番号 616 番 3、所有者 B）の水道管より分管して利用しており、浄化槽も同建物のものを共同利用している。下水道管には接続していない。 ・ 建築確認記録、課税記録によれば、本件建物は当初、平成 22 年頃に 1 階部分が建築された後、平成 25 年頃に 2 階を増築して現在の用途に変更したものと推測される（登記上平成 25 年 2 月 12 日新築）。 ・ 買受後の本件建物の継続利用に当たっては、土地利用、供給処理施設利用等に関し、上記目的外土地所有者との調整が必要となることに留意されたい。 ・ 建物内 2 階部分で、犬を 2 匹飼育している。
---------	---

2 建物敷地(目的外土地1)、土地利用権等の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道駿豆線「田京」駅北西方約 890m (直線距離) 例添位置図参照	
付 近 の 状 況	狩野川の西岸、葛城山の山裾に一般住宅やアパート等が散在する農地も介在している住宅地域。	
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 指定建ぺい率 指定容積率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% 22条指定区域 土砂災害警戒区域、土石流危険区域 線引前宅地 ※特記次項参照
画 地 の 状 況	地 形 状 状 地 勢 高 低 差 差 そ の 他	約270㎡ (後記「土地利用権等の内容」ご参照) ほぼ長方形 概ね平坦 路面から約 1 ～ 1.5m 高く接面する中間画地 特になし
接 面 道 路	東側約 8 m 舗装県道 (建築基準法上の道路)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり (※西側隣接建物の水道管より引込) なし あり (現在未接続) (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、通常の費用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敷設されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が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、役場での確認事項と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。
土 地 利 用 権 等	所在地	伊豆の国市小坂字向谷戸616番1 (目的外土地1)、 616番3 (目的外土地2)
	面 積	上記 2 筆計 782.90 ㎡ (登記面積) の内、下記のとおり約 270 ㎡と査定した。 当該 2 筆上に本件建物の他、目的外建物が存することから、当該 2 棟の建築面積比で按分し、次のように査定した。 $115.93 \text{ ㎡ (本件建物建築面積)}$ $782.90 \text{ ㎡} \times \frac{115.93}{335.60} \approx 270 \text{ ㎡}$ $335.60 \text{ ㎡ (2棟建築面積合計)}$
	所有者	土地所有「B」
	備 考	使用貸借
	※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	・本件建物と目的外建物は各敷地の範囲が不明確で、同じ進入口を利用する同一敷地に存在している。 ・目的外土地（616 番 1、616 番 3）の 2 筆については、既存宅地の確認はないもようであるが、いわゆる“線引き前宅地の利用”に該当するとのことである。当該要件に拠る建て替えをする場合、建蔽率 50%・容積率 80%、建物高さ 10m 以内で、建築可能用途は一戸建専用住宅のみとなる。 (詳細は伊豆の国市都市計画課、沼津土木事務所に問い合わせられたい)
---------	--

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、また戸建住宅とその敷地で、収益物件ではないため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格より評価額を求めるものとする。

1 基礎となる価格

① 物件1（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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=オ
1	120,000	231.86	0.29	8,070,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

- ・経過年数：13年、経済的残存耐用年数：12年、観察減価：40%、
(耐用年数に基づく方法) (観察原価法)
- ・現価率 = 12年 ÷ (13年+12年) × (1-0.40) ≒ 0.29

② 建物敷地

目的外土地の更地価格を算定し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
目的外土地	41,000	0.80	約 270	0.90	7,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 伊豆の国-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,700 \text{ 円/㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/125 \approx 41,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は、交通接近・環境等で優る。

イ 個別格差：方位、周辺環境、宅地要件等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 土地利用権等価格の判定

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
7,970,000	0.1	使用借権	800,000

イ 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オ） 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	8,070,000	＋ 800,000	－	0.50	0.6	2,660,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種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、売却対象が建物のみで、建物敷地や供給処理施設の利用に目的外土地（建物敷地）所有者との調整を要すること、建物の用途、土砂災害警戒区域等に存することにより、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場性修正：第2評価の条件1欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮。

第6 参考価格資料

1 公示地価格 伊豆の国－10

所 在：伊豆の国市壺之上字中河原364番1

価 格：51,700円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：154㎡

供給処理施設：水道

接 面 道 路：北側 4.9m 市道

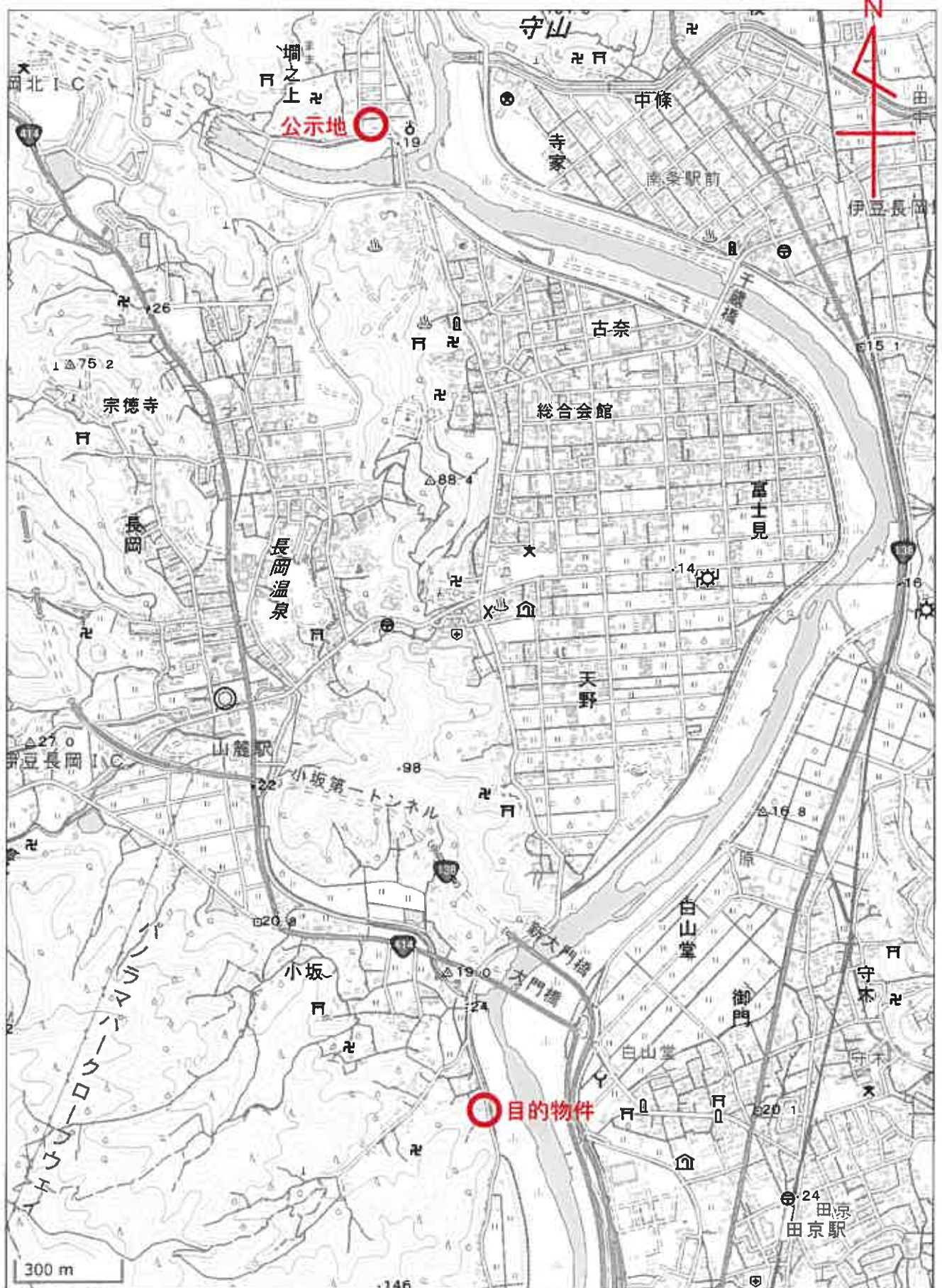
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

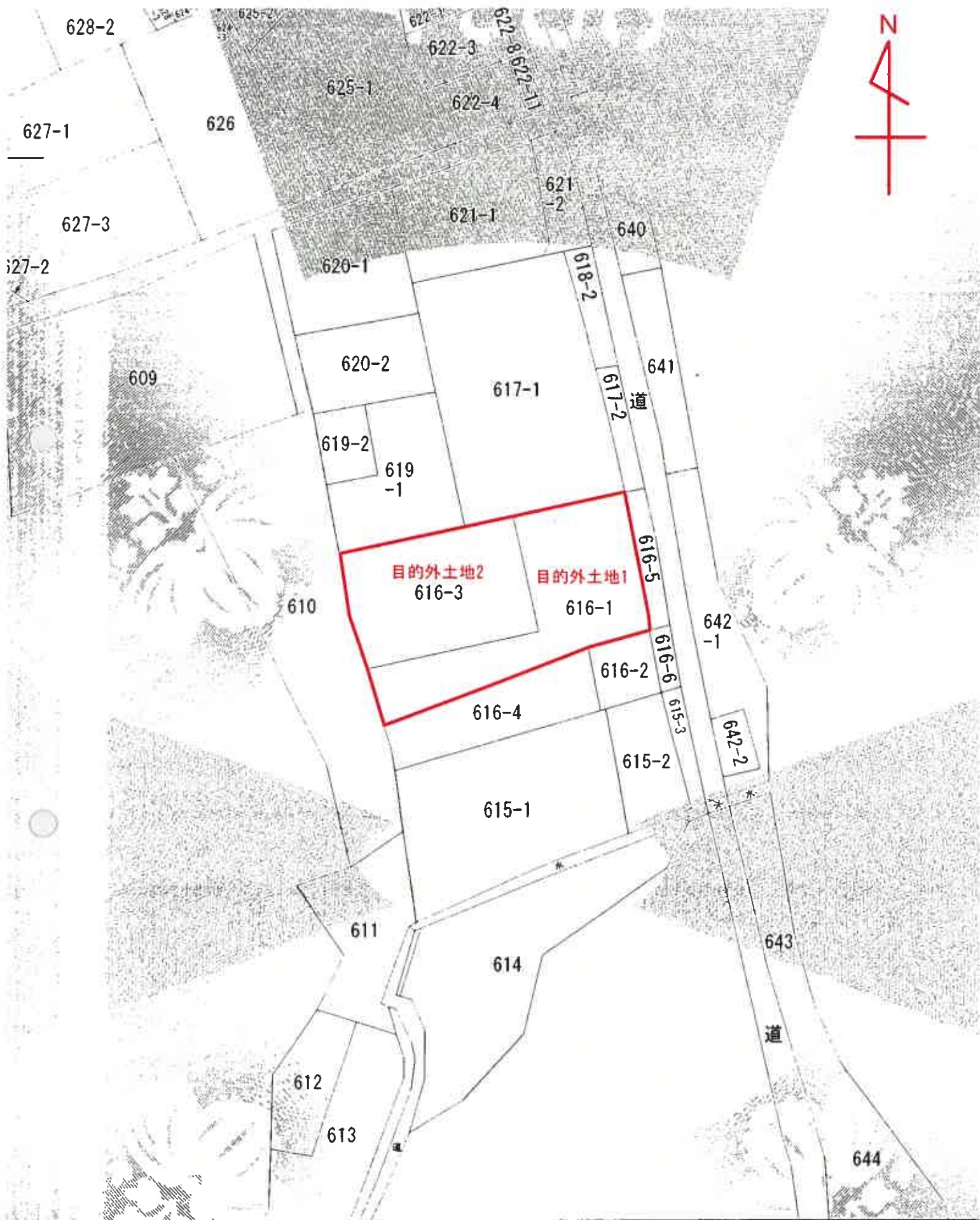
地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物等位置関係図
- 5 間取図

以 上





$S = \frac{1}{600}$ 公図写

登記年月日 平成25年3月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(静岡地方建設局 沼津支局 登録)
令和8年3月10日 東京建設局

建物階平面図

家屋番号	616-1
建物の所在	伊豆の国市小坂字向谷戸616番地1・516番地3



1階2階(各階同型)

12.74

9.10

9.10

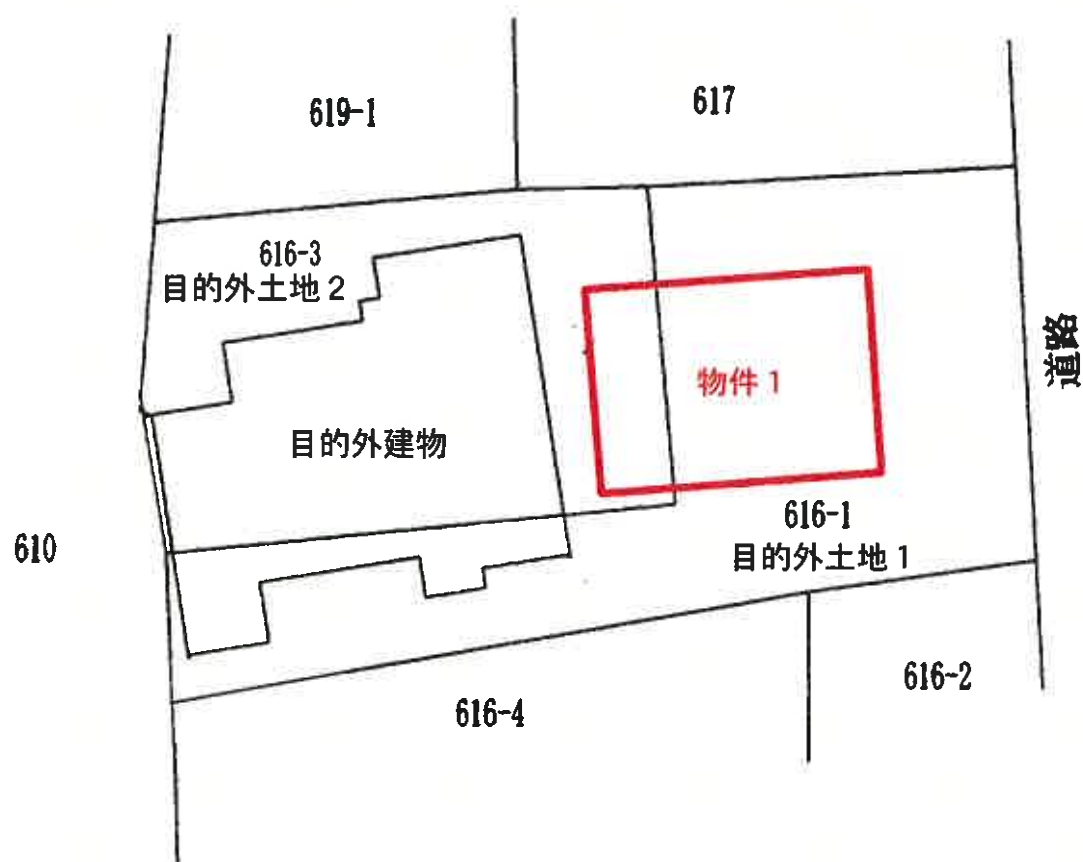
12.74

求積表

$$12.74 \times 9.10 = 115.9340$$

床面積 115.93 ㎡

作成者	(平成25年3月4日作成)	縮尺	1/250	申請人	1/500
-----	---------------	----	-------	-----	-------

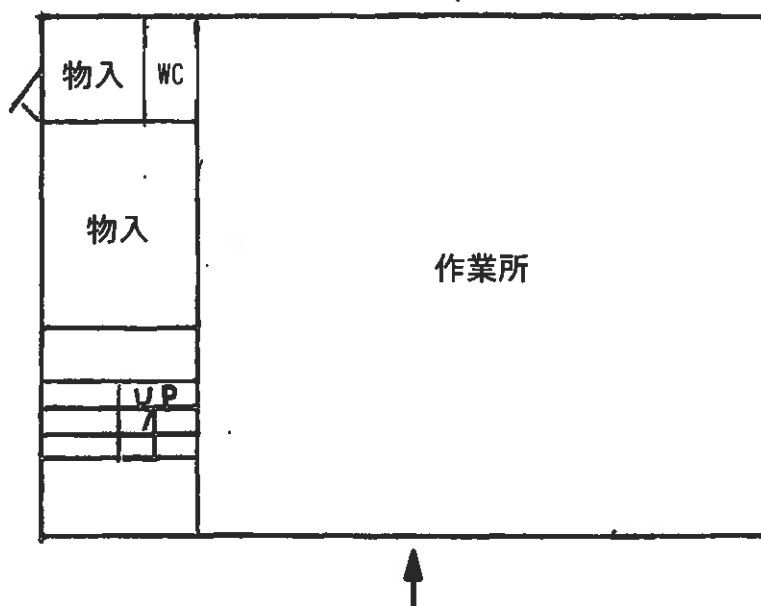


※建物図面より作成

土地建物等位置関係図（概略）

間取図

1階



2階

