

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 31 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<br>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<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場                                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                           | 日 時 令和 8 年 11 月 4 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部                                                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                         | 令和 8 年 10 月 15 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 8 年 10 月 15 日 午後 3 時 00 分まで                                                                                         |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                     | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>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<br>制限(民事執行規<br>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。<br>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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和8年度    |          |
|------|-------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                         |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～5  | 10,280,000<br>8,224,000 | 一括       | 2,056,000  | 129,872  | 26,827   |
| 1    | 2,050,000               |          |            |          |          |
| 2    | 1,170,000               |          |            |          |          |
| 3    | 4,740,000               |          |            |          |          |
| 4    | 1,230,000               |          |            |          |          |
| 5    | 1,090,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 下田市東中  
 地 番 5 番 1 2  
 地 目 宅地  
 地 積 1 4 2. 7 6 平方メートル
  
- 2 所 在 下田市東中 5 番地 1 2  
 家屋 番号 5 番 1 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 6 8. 4 6 平方メートル  
 2 階 5 9. 6 2 平方メートル
  
- 3 所 在 下田市東中  
 地 番 5 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 3 8 6. 3 7 平方メートル
  
- 4 所 在 下田市東中 5 番地 4  
 家屋 番号 5 番 4 の 1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 8 3. 2 1 平方メートル  
 2 階 7 1. 2 1 平方メートル
  
- 5 所 在 下田市東中 5 番地 4

## 物 件 目 録

|       |               |
|-------|---------------|
| 家屋 番号 | 5 番 4 の 2     |
| 種 類   | 車庫            |
| 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 39.74 平方メートル  |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6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1～5】

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1～5】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号4】

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。

【物件番号5】

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3】

隣地（所在及び地番：下田市西中29番、地目：鉄道用地）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 下田市東中  
 地 番 5 番 1 2  
 地 目 宅地  
 地 積 1 4 2. 7 6 平方メートル
  
- 2 所 在 下田市東中 5 番地 1 2  
 家屋 番号 5 番 1 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 6 8. 4 6 平方メートル  
 2 階 5 9. 6 2 平方メートル
  
- 3 所 在 下田市東中  
 地 番 5 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 3 8 6. 3 7 平方メートル
  
- 4 所 在 下田市東中 5 番地 4  
 家屋 番号 5 番 4 の 1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 8 3. 2 1 平方メートル  
 2 階 7 1. 2 1 平方メートル
  
- 5 所 在 下田市東中 5 番地 4

## 物 件 目 録

|       |               |
|-------|---------------|
| 家屋 番号 | 5 番 4 の 2     |
| 種 類   | 車庫            |
| 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 39.74 平方メートル  |

令和8年(ケ)第22号  
令和8年5月7日受理  
令和8年6月10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 下田市東中  
 地 番 5 番 1 2  
 地 目 宅地  
 地 積 1 4 2 . 7 6 平方メートル
  
- 2 所 在 下田市東中 5 番地 1 2  
 家屋 番号 5 番 1 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 6 8 . 4 6 平方メートル  
           2 階 5 9 . 6 2 平方メートル
  
- 3 所 在 下田市東中  
 地 番 5 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 3 8 6 . 3 7 平方メートル
  
- 4 所 在 下田市東中 5 番地 4  
 家屋 番号 5 番 4 の 1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 8 3 . 2 1 平方メートル  
           2 階 7 1 . 2 1 平方メートル
  
- 5 所 在 下田市東中 5 番地 4

## 物 件 目 録

|       |               |
|-------|---------------|
| 家屋 番号 | 5 番 4 の 2     |
| 種 類   | 車庫            |
| 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 39.74 平方メートル  |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| 住居表示           | 静岡県下田市東中5番地12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> （物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記の建物を所有し、占有している<br><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<br><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」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として占有している<br><input 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<br><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」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 住居表示           | 静岡県下田市東中5番地4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 土地             | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3） <input type="checkbox"/> （物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記及び次頁の建物を所有し、占有している<br><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<br><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」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 建物             | 物件4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を 居宅 として占有している<br><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<br><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」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目           | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し占有している<br><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 type="checkbox"/> ない<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 建物             | 物件5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 5px;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>     |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 車庫 として占有している<br><input 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<br><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」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 5px;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件4関係)                                                                                                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                                                                                                     |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                                                                                                                                                                                                      |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■B                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有状況                                                                                                                                                                                                                     |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><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(■B(占有者) ■A(本件所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨                                                                                                                                                                                   |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                                                                                                                                                                     |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                                                                                   |     | 令和 5年11月21日 (登記記録上の所有権移転日)                                                                                                                                                                                                                |  |
| 最初の                                                                                                                                                                                                                      | 契約日 | 令和 5年11月21日                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 契約等                                                                                                                                                                                                                      | 期間  | 令和 5年11月21日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■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                                                                                                                                                                                                                      | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし                                                                                                                                                                                   |  |
| 契約等                                                                                                                                                                                                                      | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 当事者                                                                                                                                                                                                                      | 借主  | ■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)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><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                                                                                                                                                                                                                      |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 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                                                                                                                                                                                                             |  |
| <p>占有者は、上記占有開始時期以前は物件4の建物の所有者として物件4の建物を占有していたが、本件所有者へ所有権が移転した上記占有開始時期以降は、占有者として本件建物を占有している。</p> <p>本件所有者及び占有者の陳述によれば、本件所有者は占有者の弟であり、物件4の建物をBが使用するにつき特段の契約等は締結しておらず、賃料等の金銭の授受もないことから、本件占有者の占有権原は、兄弟間における使用借権であると思料する。</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

## その他の事項

### 土地について

- 1 物件1及び3の土地は一面地となり、両土地の北側境界付近を両土地への進入路として使用しており、北側で、市道東中28号線に接道している。
- 2 物件3の土地は、西側で鉄道用地（伊豆急行株式会社所有）に接面し、同地との境界は判然としない。

### 建物について

- 1 物件2の建物1階台所に床下収納が、2階南西側洋室に屋根裏収納がそれぞれ存在する。
- 2 物件2の建物内のドアの建て付けが複数箇所悪くなっている。
- 3 物件2の建物西側2階部分にベランダが、そのベランダ下にウッドデッキがそれぞれ設置されている。
- 4 物件4の建物1階台所に床下収納が、2階廊下に屋根裏収納がそれぞれ存在する。
- 5 物件4の建物1階リビングに2階ベランダからと思われる雨漏りがある。
- 6 物件4の建物1階リビングのドアの建て付けが悪くなっている。
- 7 物件4の建物内で、猫を1匹飼育している。
- 8 物件5の建物内には、多くの動産類が存在する。

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

| 関係人の陳述等                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)          | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>■ A<br/>(本件所有者)</p>     | <p>1 物件2の建物には、私、妻及び子供1人の3人が暮らしています。</p> <p>2 物件4の建物に住んでいるBは、私の兄で、以前は、物件4の建物の所有者でした。令和5年に、物件4の建物が裁判所の競売事件になり、私がBに代わって申立債権者へ弁済をしたことにより、私が物件4の建物の所有者になりました。所有権が移転して以降、Bが物件4の建物を使用することについて、何等の契約もしていませんし、賃料等の金銭の授受也没有ありません。実の兄弟ですので、無償で使用することを了承しています。</p> <p>3 物件3の土地の西側は鉄道用地になります。電車が通る度に、かなりの騒音がして、テレビの音が聞こえないくらいです。</p> <p>4 物件2の建物内のドアが、複数箇所、建て付けが悪くなっています。</p> <p>5 今は大丈夫ですが、物件2の建物内の排水が流れ具合が悪い時があります。</p> <p>6 物件2の建物西側2階部分にベランダが設置されていますが、これは建物建築当初から設置された物で、そのベランダ下にあるウッドデッキは、私が自分で造って設置した物になります。</p> <p>7 物件1、3の建物敷地以外の場所は駐車場として利用しており、私、妻、子供がそれぞれ使用している車が計3台停めてあります。兄のBは車を持っていません。</p> <p>8 隣接地との間で、境界について争い等はありません。</p> |
| <p>■ B<br/>(物件4の建物占有者)</p> | <p>1 私は本件所有者Aの兄で、物件4の建物に1人で住んでいます。</p> <p>2 以前は、物件4の建物は私が所有していましたが、債権者から競売の申し立てを受け、その債務をAに弁済してもらった為に、Aに所有権が移りました。</p> <p>3 Aが物件4の建物の所有者になって以降、私が物件4の建物を使用することについて、何等の契約もしていませんし、賃料等の金銭の授受也没有ありません。実の兄弟ですので、無償で使用することを了承してもらっています。</p> <p>4 物件4の建物の1階リビングの天井に雨漏りがあります。2階のベランダからの雨漏りで、現在も修復してません。</p> <p>5 物件4の建物2階のトイレで以前水漏れがありましたが、修理してあります。ただし、1階の天井にその時の跡が残っています。</p> <p>6 物件4の建物1階リビングの入りロドアの建て付けが悪いです。</p> <p>7 物件4の建物内で、亡くなった母親が猫を1匹飼い始め、現在も猫を飼っています。</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                                           |
| 8年5月7日 (木)<br>: : :                                                                                                                                                                                                                                                                   | 当庁執行官室          | 下田市役所に対し、間取図交付申請<br>(郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)            |
| 8年5月13日 (水)<br>10:04 - 10:18                                                                                                                                                                                                                                                          | 静岡地方法務局<br>沼津支局 | 隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領                                   |
| 8年5月27日 (水)<br>9:45 - 10:07                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地           | 全戸不在<br>1 物件特定・写真撮影<br>2 本件所有者Aに対する現況調査期日書通知差置        |
| 8年6月5日 (金)<br>12:50 - 13:55                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地           | 本件所有者A及び物件4の建物占有者Bと面談<br>1 占有等確認・間取調査・写真撮影<br>2 評価人同行 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                                                       |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                                                       |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                                                       |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><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版をA4版に縮小】



(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 分   | 所 在        | 下田市東中   |  |               |                 | 地 番 | 5番12     |         |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/500      | 精 度 区 分 |  | 座 標 系 又 是 記 号 |                 | 分 類 | 地図に準ずる図面 |         | 種 類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作 成 年 月 日 | 昭和49年3月30日 |         |  |               | 備 付 年 月 日 (原 図) |     |          | 補 事 記 項 |     |           |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方務局下田支局管轄)

令和8年4月6日

静岡地方務局

請求番号: 2-1

(1/1)

登記官

登記年月日：平成11年6月7日

令和8年5月13日

静岡地方方法務局沼津支局

登記官

(10枚目)

042505

地積測量図

|       |       |     |
|-------|-------|-----|
| 地番    | 5-12  | 5-4 |
| 土地の所在 | 下田市東中 |     |

求積

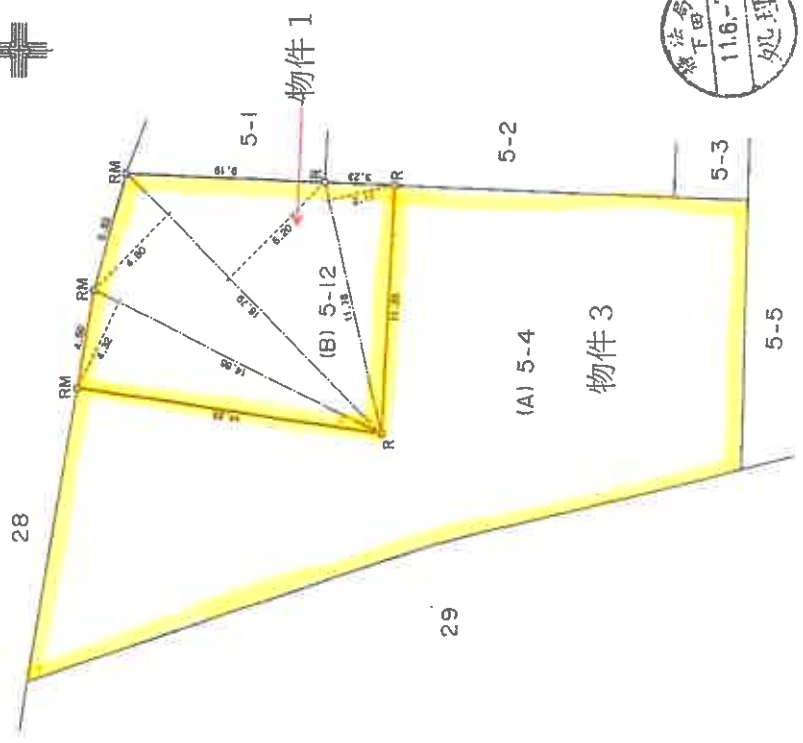
|              |            |
|--------------|------------|
| (B) 5-12     |            |
| 14.86 X 4.32 | = 64.1952  |
| 16.79 X 4.80 | = 80.5920  |
| 16.79 X 6.20 | = 104.0980 |
| 11.78 X 3.11 | = 36.6358  |
| 計            | 285.5210   |
| 1/2          | 142.76050  |

(A) 5-4

$$529.1400 - (B) = 386.3795$$

地積

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| (A) 5-4  | 386.37 m <sup>2</sup> |
| (B) 5-12 | 142.76 m <sup>2</sup> |



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

|     |     |    |       |
|-----|-----|----|-------|
| 製作者 | 申請人 | 縮尺 | 1/250 |
|-----|-----|----|-------|

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...金属杭 (単位m)

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。

(静岡地方方法務局下田支局管轄)

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。

(静岡地方方法務局下田支局管轄)

令和8年4月6日

静岡地方方法務局

登記官

(11 枚目)

019543

各階平面図

建物各階平面図

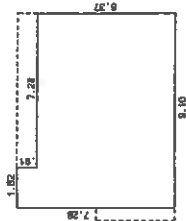
552410

面図

家屋番号 5番12

建物の所在 下田市東中5番地12

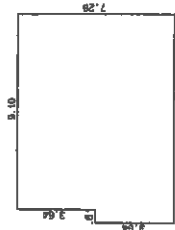
2階



$$\begin{array}{rcl} \text{求積} & 1.82 \times 0.91 & = 1.6562 \\ & 9.10 \times 6.37 & = 57.9670 \\ & \text{計} & 59.6232 \end{array}$$

床面積 59.62 m<sup>2</sup>

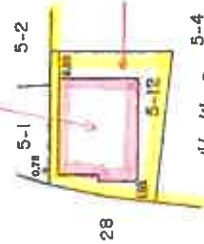
1階



$$\begin{array}{rcl} \text{求積} & 9.10 \times 3.64 & = 33.1240 \\ & 9.71 \times 3.64 & = 35.3444 \\ & \text{計} & 68.4684 \end{array}$$

床面積 68.46 m<sup>2</sup>

物件2



物件1

物件3



(単位:m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

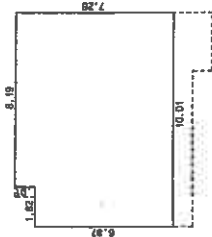
019538

各階平面図

Q 建物各階平面図

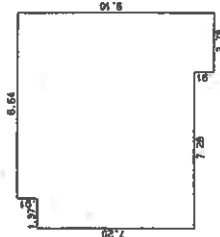
|       |           |
|-------|-----------|
| 図面番号  | 5番4の1     |
| 建物の所在 | 下田市東中5番地4 |

2 階

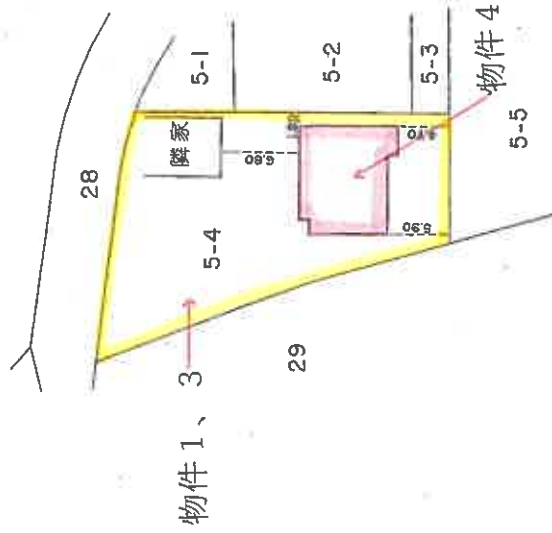


|     |       |   |      |   |                      |
|-----|-------|---|------|---|----------------------|
| 求積  | 8.19  | X | 0.91 | = | 7.4529               |
|     | 10.01 | X | 5.37 | = | 53.7637              |
|     |       |   | 計    |   | 71.2166              |
| 床面積 |       |   |      |   | 71.21 m <sup>2</sup> |

1 階



|     |       |   |      |   |                      |
|-----|-------|---|------|---|----------------------|
| 求積  | 8.64  | X | 0.91 | = | 7.8624               |
|     | 10.01 | X | 7.28 | = | 72.8728              |
|     | 2.73  | X | 0.91 | = | 2.4843               |
|     |       |   | 計    |   | 83.2195              |
| 床面積 |       |   |      |   | 83.21 m <sup>2</sup> |



(単位m)

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

申請人

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/250 |
|----|-------|

作成者

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。

(静岡県地方務局下田支局管轄)

令和8年4月6日

静岡地方務局

登記官

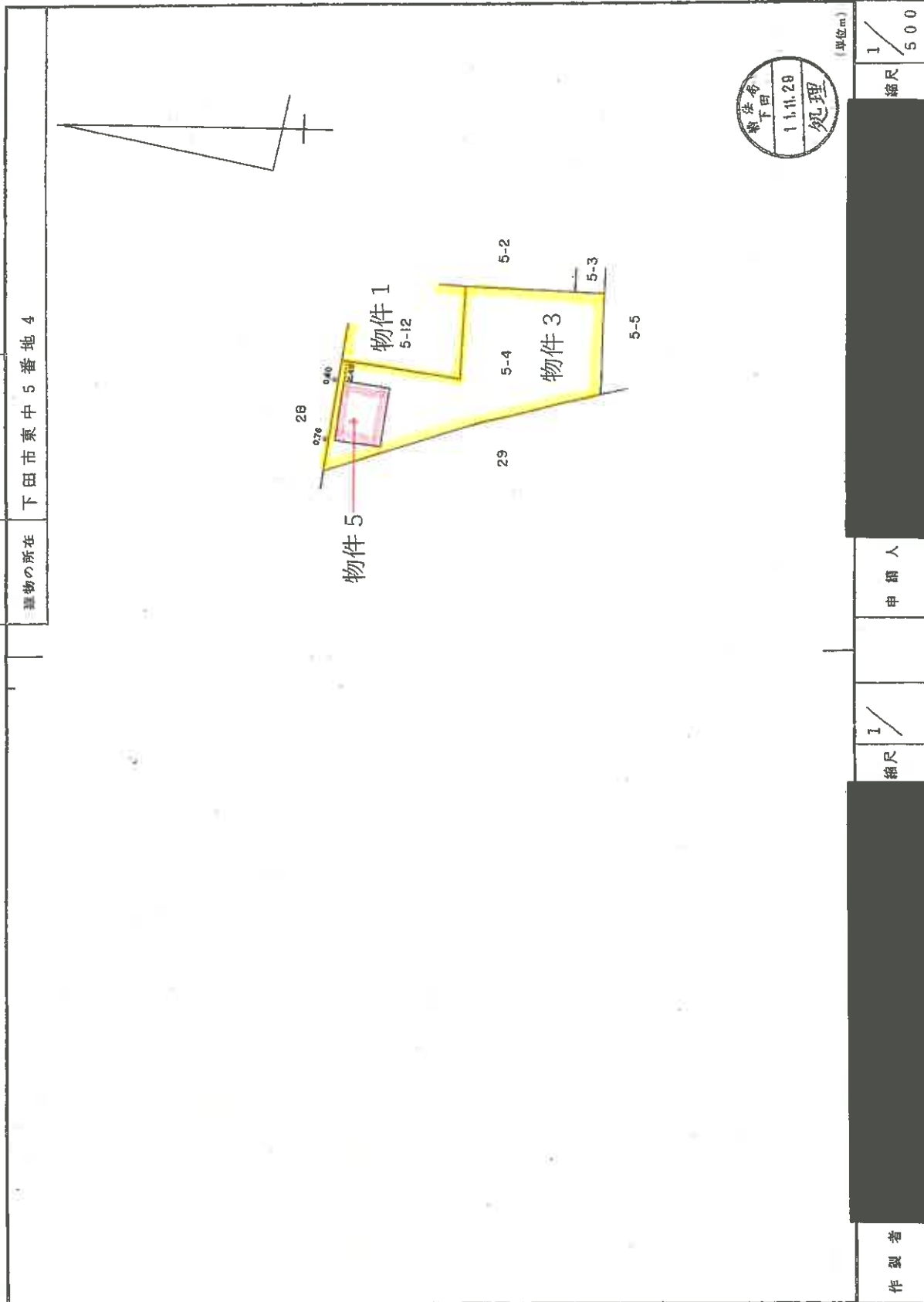
(12枚目)

019539

各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

|       |           |
|-------|-----------|
| 家屋番号  | 5番4の2     |
| 建物の所在 | 下田市東中5番地4 |



静岡県土地家屋調査士会令員指定用紙

これは図面に記録されている内容を証明した図面である

(静岡県地方務局下田支庁管轄)

令和8年4月6日 静岡地方務局

登記官

( 13 枚目)

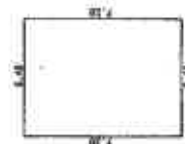
019540

各階平面図

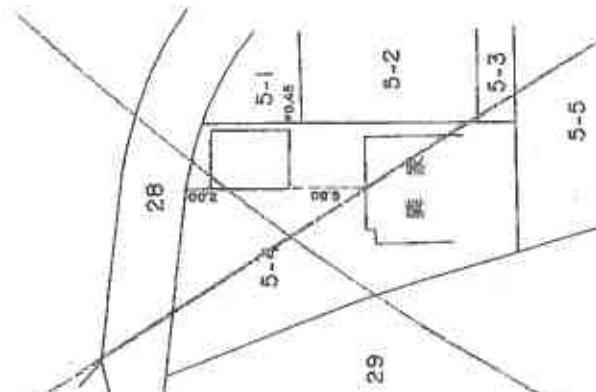
建築物の用途  
各階平面図

登録番号 3番4の2

建築の所在地 下田市東中5番地4



$$\begin{aligned} \text{床面積} &= 5.45 \times 7.28 = 39.7480 \\ &\approx 39.7488 \\ &\approx 39.74 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



(単位m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

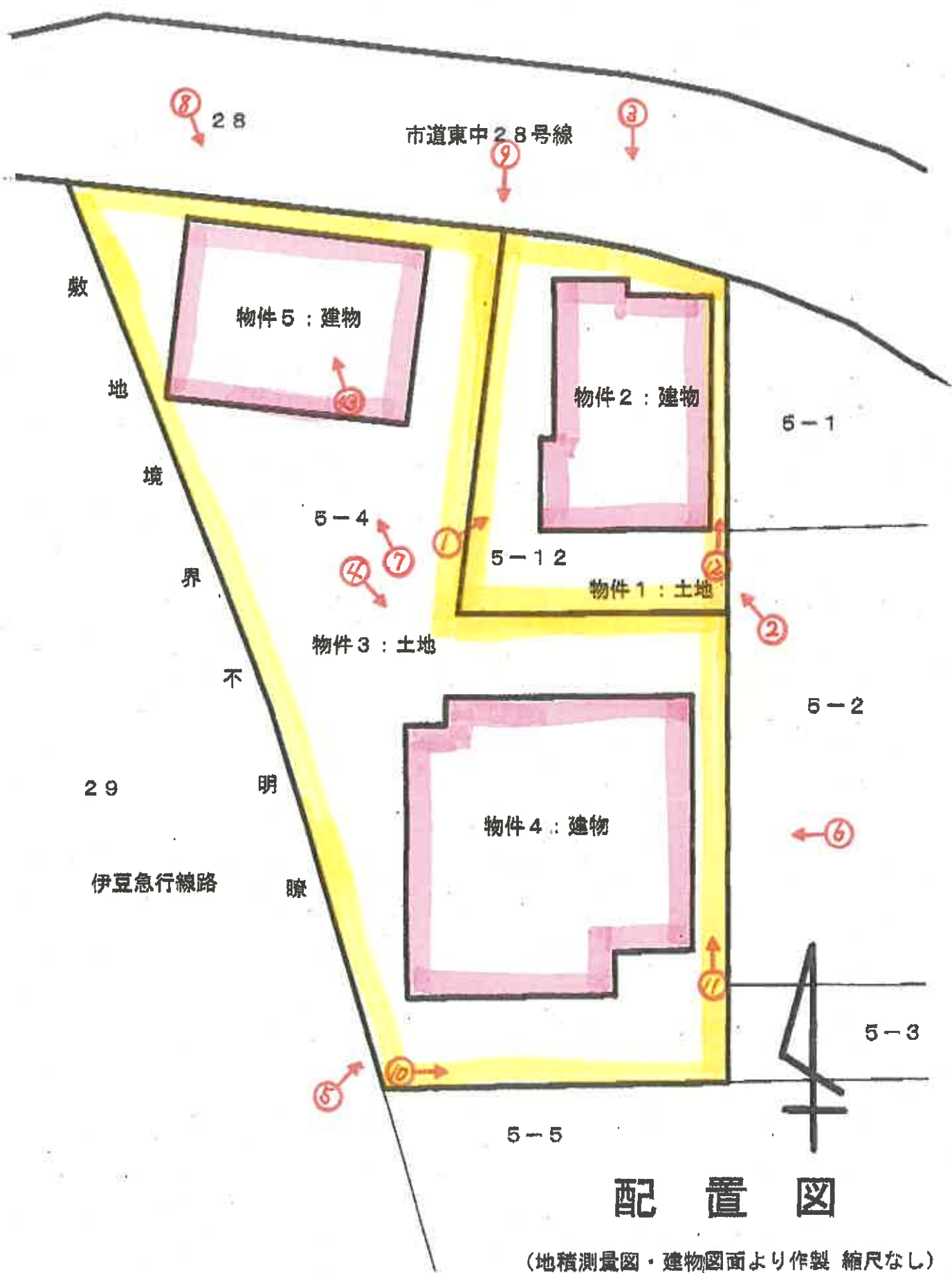
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡県地方事務局下田支局管轄)

令和8年4月6日

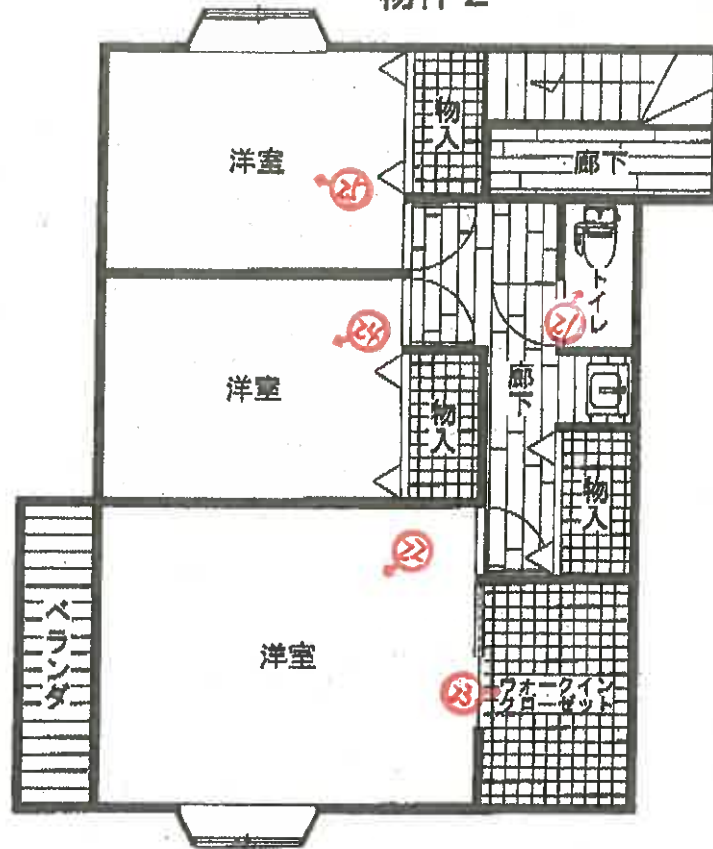
静岡地方事務所

登記官

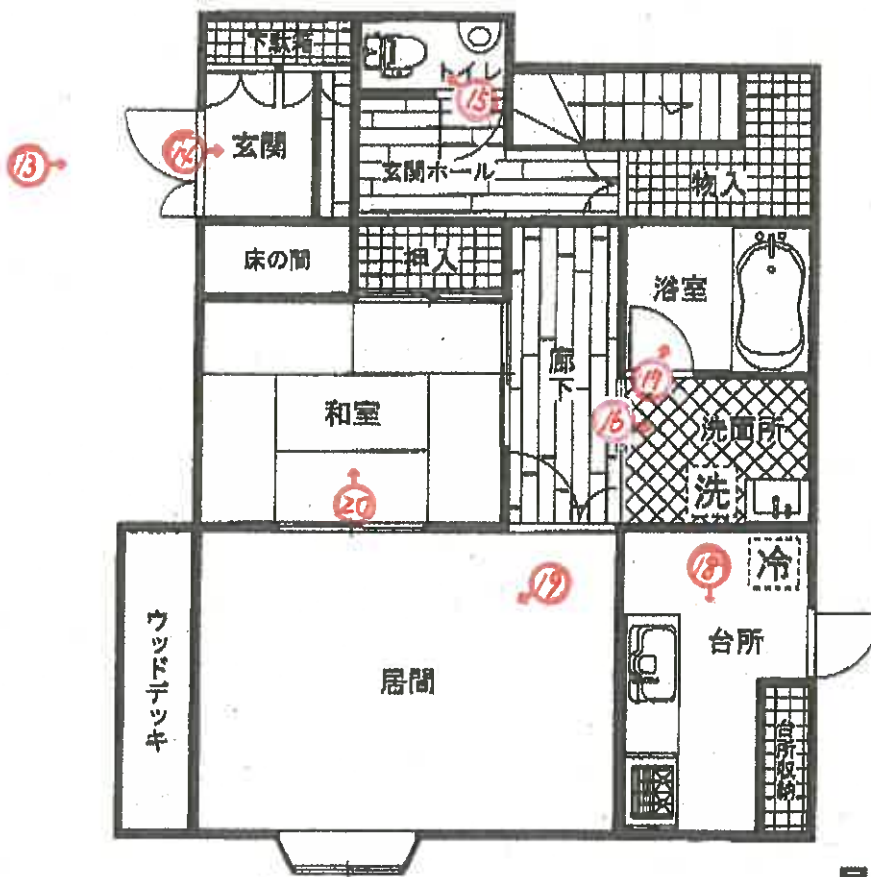


♂写真撮影方向

**物件 2**



(2 階)

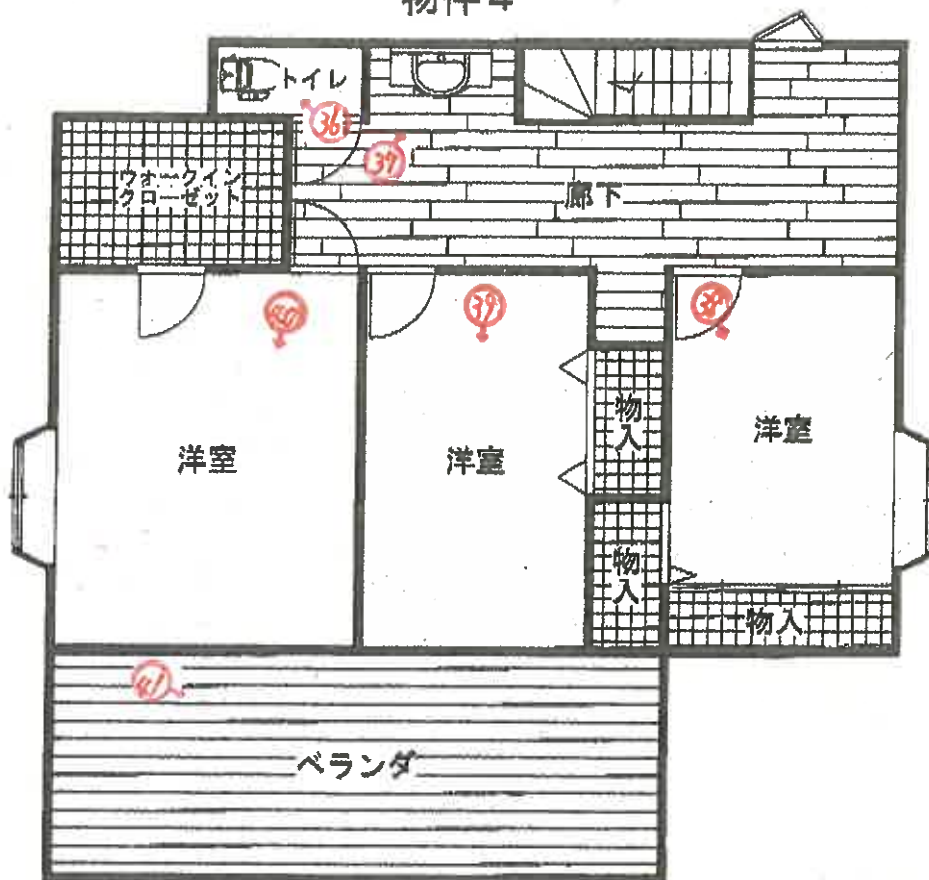


## ♂写真摄影方向

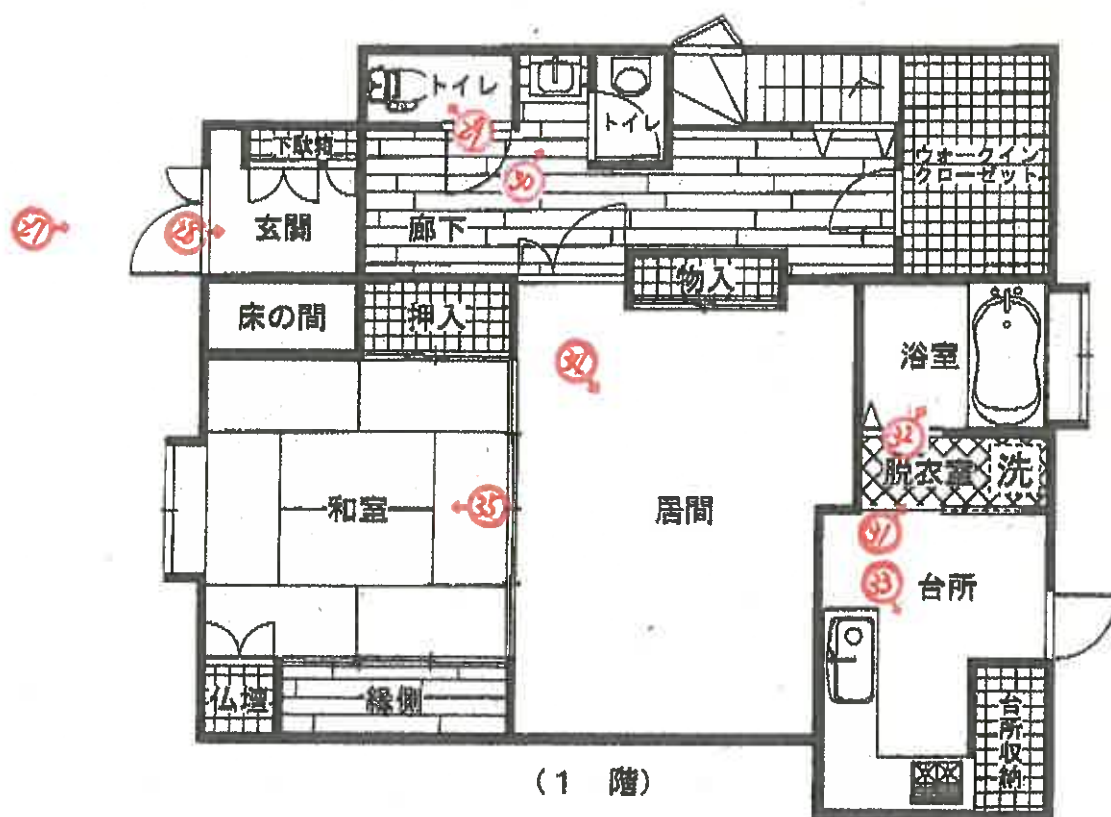
## 函 取 間

(現況と異なる場合は現況を優先)

物件 4



(2 階)



(1 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

( 17 枚目)

写真 1

物件 2



写真 2

物件 2



写真 3

物件 2



写真 4

物件 4



写真 5

物件 4



写真 6

物件 4



写真 7

物件 5



写真 8

物件 5



写真 9

物件 4

鉄道用地

物件 5



物件 2

写真 1 0



写真 1 1



物件 4

写真 1 2



物件 2

( 2 3 枚目 )

写真 1 3

物件 2



写真 1 4

物件 2



写真 1 5

物件 2



写真 1 6

物件 2



写真 1 7

物件 2



写真 1 8

物件 2



写真 1 9

物件 2



写真 2 0

物件 2



写真 2 1

物件 2



写真 2 2

物件 2



写真 2 3

物件 2



写真 2 4

物件 2



写真 2 5

物件 2



写真 2 6

物件 2（屋根裏収納）



（写真撮影方向の図示は省略）

（30枚目）

写真 2 7

物件 4



写真 2 8

物件 4



写真 2 9

物件 4



写真 3 0

物件 4



写真 3 1

物件 4



写真 3 2

物件 4



写真 3 3

物件 4



写真 3 4

物件 4



写真 3 5

物件 4



写真 3 6

物件 4



写真 3 7

物件 4



写真 3 8

物件 4



写真 3 9

物件 4



写真 4 0

物件 4



写真 4 1

物件 4



写真 4 2

物件 4（屋根裏収納）



（写真撮影方向の図示は省略）

（ 3 8 枚目）

写真 4 3

物件 5



( 3 9 枚目 )

令和8年（ケ）第22号  
令和8年6月5日 現地調査  
令和8年6月23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  
高 塚 智 範

# 物 件 目 録

- 1 所 在 下田市東中

地 番 5 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 4 2 . 7 6 平方メートル
- 2 所 在 下田市東中 5 番地 1 2

家屋 番号 5 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 4 6 平方メートル  
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル
- 3 所 在 下田市東中

地 番 5 番 4

地 目 宅地

地 積 3 8 6 . 3 7 平方メートル
- 4 所 在 下田市東中 5 番地 4

家屋 番号 5 番 4 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 3 . 2 1 平方メートル  
2 階 7 1 . 2 1 平方メートル
- 5 所 在 下田市東中 5 番地 4

物 件 目 録

|       |               |
|-------|---------------|
| 家屋 番号 | 5 番 4 の 2     |
| 種 類   | 車庫            |
| 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 39.74 平方メートル  |

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |               |
|----------------|---------------|
| 金 10,280,000 円 |               |
| 内 訳 価 格 (注)    |               |
| 物件1 (土地)       | 金 2,050,000 円 |
| 物件2 (建物)       | 金 1,170,000 円 |
| 物件3 (土地)       | 金 4,740,000 円 |
| 物件4 (建物)       | 金 1,230,000 円 |
| 物件5 (建物)       | 金 1,090,000 円 |

1. 一括価格は物件1～5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・3の土地の内訳価格は、物件2・4・5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2・4・5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 |
| 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 |
| 特 記 事 項                                                                                                                                                |            |        |
| <p>①. 物件1・3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2の建物が、物件3の土地の上に物件4・5の建物が存する。</p> <p>③. 物件3の西側は伊豆急行線の鉄道用地に面するが、雑草が繁殖しており敷地境界が不明瞭である。フェンスも無く安全には注意を要する。</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・3一括）

|                                                            |                                                                                                               |                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                  | 伊豆急行線「伊豆急下田」駅から北方へ道路距離で約1.2kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。                                                             |                                                                                    |
| 付 近 の 状 況                                                  | 下田市街地の北方で、国道414号の西側背後に位置し、戸建住宅を中心に低層事務所等も見られる住宅地域である。標準画地は規模150㎡程度の戸建住宅地で、現在付近に特別な変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。   |                                                                                    |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                    | 非線引き都市計画区域<br>準住居地域<br>60%<br>200%<br>無<br>宅地造成工事規制区域、居住誘導区域、津波災害警戒区域、稲生沢川洪水浸水想定区域 |
| 画 地 の 状 況                                                  | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                            | 529.13㎡<br>台形地<br>間口約24m、奥行約31m<br>平坦<br>前面道路に等高に接面する北向きの中間画地。<br>無                |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                           | 前面道路は北側の幅員約6mの舗装市道東中28号線で、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。                                                               |                                                                                    |
| 土 地 の 利 用<br>状 況                                           | 現況利用：居宅・車庫等の敷地<br>目的外建物の有無：無<br>周囲の状況：日照・通風は普通だが、線路脇のため列車通過時の騒音が酷い。周囲は戸建住宅等。<br>その他：物件2と物件5の間は物件4への進入路となっている。 |                                                                                    |
| 供 給 処 理 施 設                                                | 上 水 道：有<br>ガ ス 配 管：有<br>下 水 道：有                                                                               |                                                                                    |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <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. 一般的な住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壌汚染の発生を懸念する施設は無い。土壌汚染に関する詳細は専門業者の土壌汚染調査を要する。</p> <p>②. 土地所有者によれば、荒天時に付近で水が出たことがある。</p> <p>③. 土地所有者によれば、前面道路下に下水道本管は埋設済みだが未接続で、個別浄化槽を利用している。</p> <p>④. 敷地内には土地所有者とその家族が所有する自家用車3台が駐車している。</p> <p>⑤. 土地所有者が建物を所有し占有している。</p> <p>⑥. 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2）

|                 |                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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11年11月21日新築<br>経過年数：約27年<br>経済的残存耐用年数：3年                                                                                                                        |
| 仕 様             | 構 造：木造2階建<br>屋 根：瓦葺<br>外 壁：サイディング<br>内 壁：クロス貼ほか<br>天 井：クロス貼ほか<br>床 ：フローリングほか<br>設 備：給排水設備ほか<br>その他：床下収納、小屋裏物置等                                                          |
| 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<br>間取り：後添間取図参照<br>外構等：舗床、ウッドデッキ等                                                                                                                                |
| 品 等             | 中位                                                                                                                                                                      |
| 保 守 管 理 の 状 態   | 建付けの悪い箇所が複数あり、小屋裏物置の天窓付近から雨漏り跡があること、外壁が汚れていること、ウッドデッキが朽腐していることのほか、築後約27年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。1階の和室は家財が散乱し立入り不可で、床の状態が確認できない。また台所付近は調理器具等が積み上げられ雑然としている。保守管理の状態はやや劣る。 |
| 建 物 の 利 用 状 況   | 建物所有者が妻子と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後の建物で、耐震基準を充たしていると推察する。<br>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。                                                                        |

## (物件4)

|                 |                                                                                                                                              |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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9年11月7日新築<br>経過年数：約29年<br>経済的残存耐用年数：1年                                                                                               |
| 仕 様             | 構 造：木造2階建<br>屋 根：瓦葺<br>外 壁：サイディング<br>内 壁：クロス貼ほか<br>天 井：クロス貼ほか<br>床 ：フローリングほか<br>設 備：給排水設備ほか<br>その他：床下収納、小屋裏物置等                               |
| 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<br>間取り：後添間取図参照<br>外構等：舗床等                                                                                                            |
| 品 等             | 中位                                                                                                                                           |
| 保 守 管 理 の 状 態   | 建付けが悪い箇所が複数あり、2階ベランダ付近からの雨漏りが1階リビングまでしみ出た跡があり、穴が放置されていること、外壁の汚れが目立つこと、ベランダの床が朽腐していることのほか、築後約29年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。室内は雑然とし、保守管理の状態はやや劣る。 |
| 建 物 の 利 用 状 況   | 建物所有者の兄が居住し占有している。占有関係の概要は後記特記事項に記載。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。<br>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。                                             |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>③. 室内で猫一匹を飼育している。</p> <p>④. 物件4の占有関係の概要は以下のとおりで、当事者間で特に契約等はなく、兄弟間の使用貸借と思料する。</p> <p>ア. 占有範囲：建物全部</p> <p>イ. 占有状況：居宅</p> <p>ウ. 当事者：貸主A（弟）、借主B（兄）</p> <p>エ. 占有権原：使用借権</p> <p>オ. 開始時期：令和5年11月21日</p> <p>カ. 契約期間：期間の定めなし</p> <p>キ. 月額支払賃料：無</p> <p>ク. 一時金等：無</p> <p>ケ. 特約その他：無</p> |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(物件 5)

|                 |                                                                                                        |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 1 年 5 月 1 0 日新築<br>経過年数：約 3 7 年<br>経済的残存耐用年数：0 年（満了）                                          |
| 仕 様             | 構 造：木造平家建<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁：亜鉛メッキ鋼板貼<br>床：コンクリート現し<br>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：車庫<br>間取り：間仕切りはなく間取図は省略<br>外構等：無                                                                  |
| 品 等             | 下位                                                                                                     |
| 保 守 管 理 の 状 態   | 木造の車庫である。築後約 3 7 年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。実地調査日に車輛は駐車しておらず、家財が雑然と置かれており、保守管理の状態はやや劣る。                  |
| 建 物 の 利 用 状 況   | 建物所有者が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         | ①. 昭和 5 6 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。<br>②. アスベストの使用が全面的に禁止された平成 1 8 年以前の建物で石綿含有建材の使用可能性がある。 |

## 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、収益性より居住の快適性・利便性を重視する戸建住宅地のため、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・3（土地）

更地価格に建付減価を乗じて物件1・3の建付地価格を求めた。

| 物件 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------------|
| 1  | 56,700               | 0.65           | 142.76          | 0.9       | 4,740,000                     |
| 3  | 56,700               | 0.65           | 386.37          | 0.9       | 12,820,000                    |

ア 標準画地価格：公示価格を規準とした価格

公示地 下田－2

公示価格                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格  
 $57,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/100 \approx 56,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：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：公示地の個別的要因（方位）を考量した。

◇地 域 格 差：無

イ 個 別 格 差：物件1・3の環境条件（線路脇に位置する）、画地条件（規模が大きい、台形地）を考量した。

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 2・4・5（建物）

各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<br>(円/㎡)<br>ア | 延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----|---------------------|------------------|----------|-------------------------|
| 2  | 220,000             | 128.08           | 0.07     | 1,970,000               |
| 4  | 220,000             | 154.42           | 0.05     | 1,700,000               |
| 5  | 100,000             | 39.74            | 0.05     | 200,000                 |

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

ウ 現価率：物件 2 は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し以下のとおり求めた。

物件 4・5 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。

経過年数 27 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率＝ 3 年 ÷ (27 年 + 3 年) × (1 - 0.3) ≒ 0.07

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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|----|----------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 4,740,000      | 0.1           | 場所的利益 | 470,000                  |
| 3a | 8,680,000      | 0.1           | 場所的利益 | 870,000                  |
| 3b | 4,140,000      | 0.5           | 法定地上権 | 2,070,000                |

イ 土地利用権等割合：物件 1 と物件 3 のうち物件 4 の敷地部分（3a と記載）の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10% と査定した。物件 3 のう

ち物件5の敷地部分（3bと記載）の土地利用権等は法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。それぞれの建付地価格は、物件4・5の建築面積比で以下のとおり按分して査定した。

$$3a : 12,820,000\text{円} \times 83.21\text{m}^2 / (83.21\text{m}^2 + 39.74\text{m}^2) \approx 8,680,000\text{円}$$

$$3b : 12,820,000\text{円} \times 39.74\text{m}^2 / (83.21\text{m}^2 + 39.74\text{m}^2) \approx 4,140,000\text{円}$$

## ② 内訳価格及び一括価格

| 物件            | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ) × ウ<br>× エ × オ |
|---------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------------|
| 1             | 4,740,000                        | － 470,000                             | －               | 0.8            | 0.6             | 2,050,000                          |
| 2             | 1,970,000                        | ＋ 470,000                             | －               | 0.8            | 0.6             | 1,170,000                          |
| 3             | 12,820,000                       | － 2,940,000                           | －               | 0.8            | 0.6             | 4,740,000                          |
| 4             | 1,700,000                        | ＋ 870,000                             | －               | 0.8            | 0.6             | 1,230,000                          |
| 5             | 200,000                          | ＋ 2,070,000                           | －               | 0.8            | 0.6             | 1,090,000                          |
| 一 括 価 格 (合 計) |                                  |                                       |                 |                |                 | 10,280,000                         |

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：津波・水害リスクがあるエリアに位置し、耐用年数が満了または短い建物3棟が存する規模がやや大きい不動産であることを考量すると、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 参考価格資料

地価公示 下田ー2

所 在：下田市東中10番12

価 格：57,800円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東側が幅員6mの舗装市道に接面

位 置：下田駅から約1.3km

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第1種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率150%

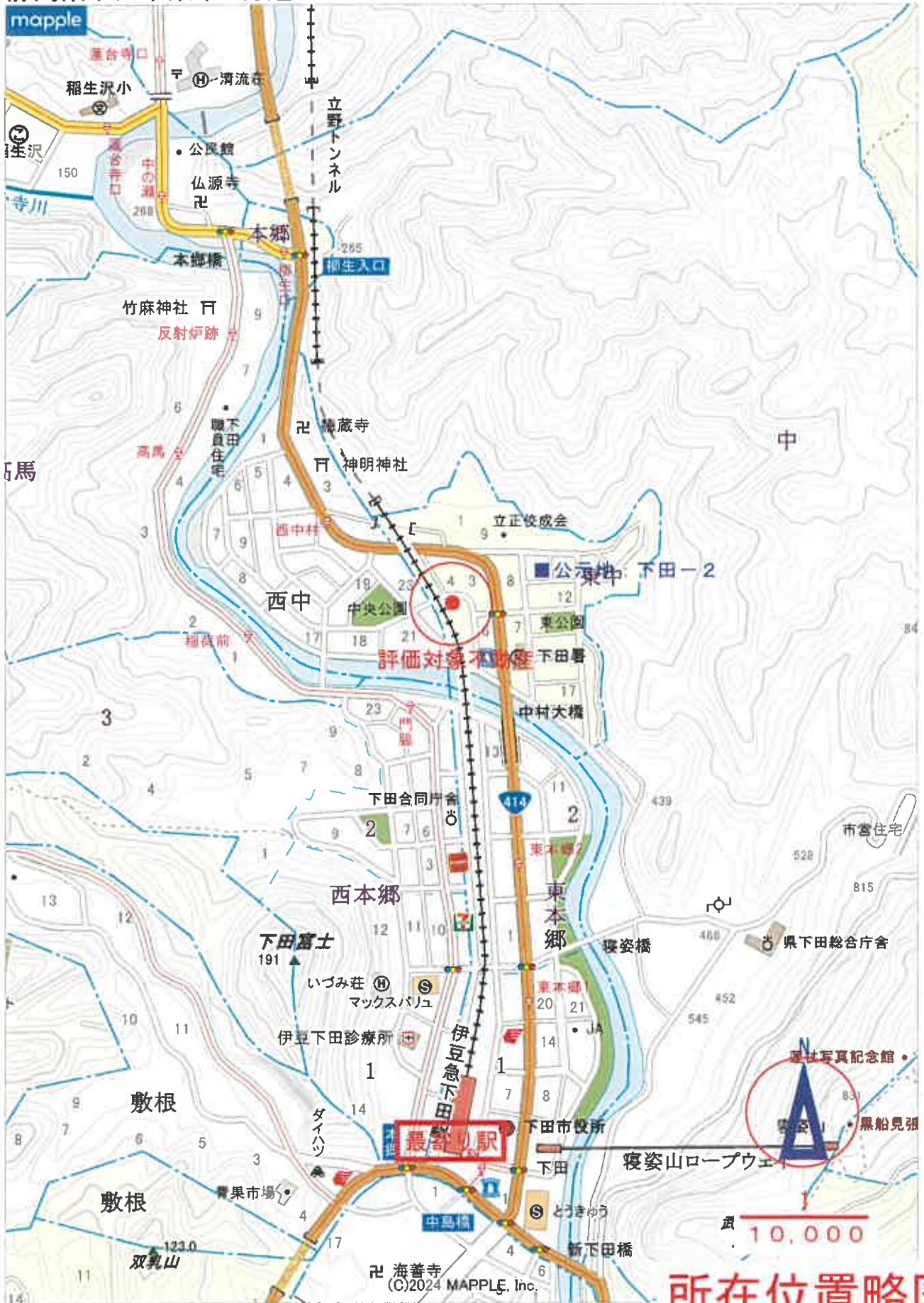
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整理済みの住宅地域

## 第7 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

静岡県下田市東中 付近

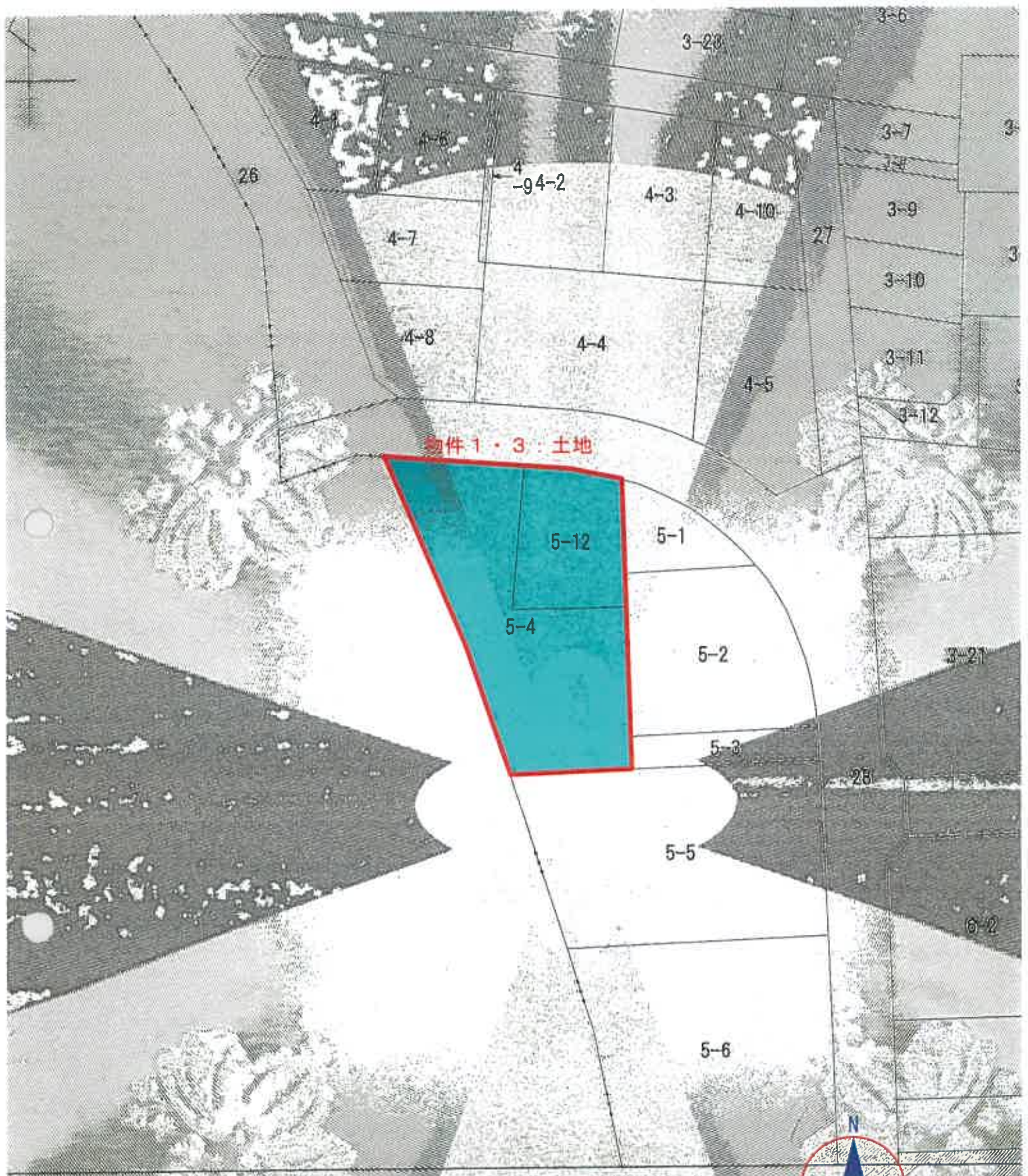


1 : 10,000 相当

所在位置略図

印刷中心は スーパーマッブル・デジタルより作製

地図使用承認マッブル第7-242号



この図面は、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添付を付け  
る図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

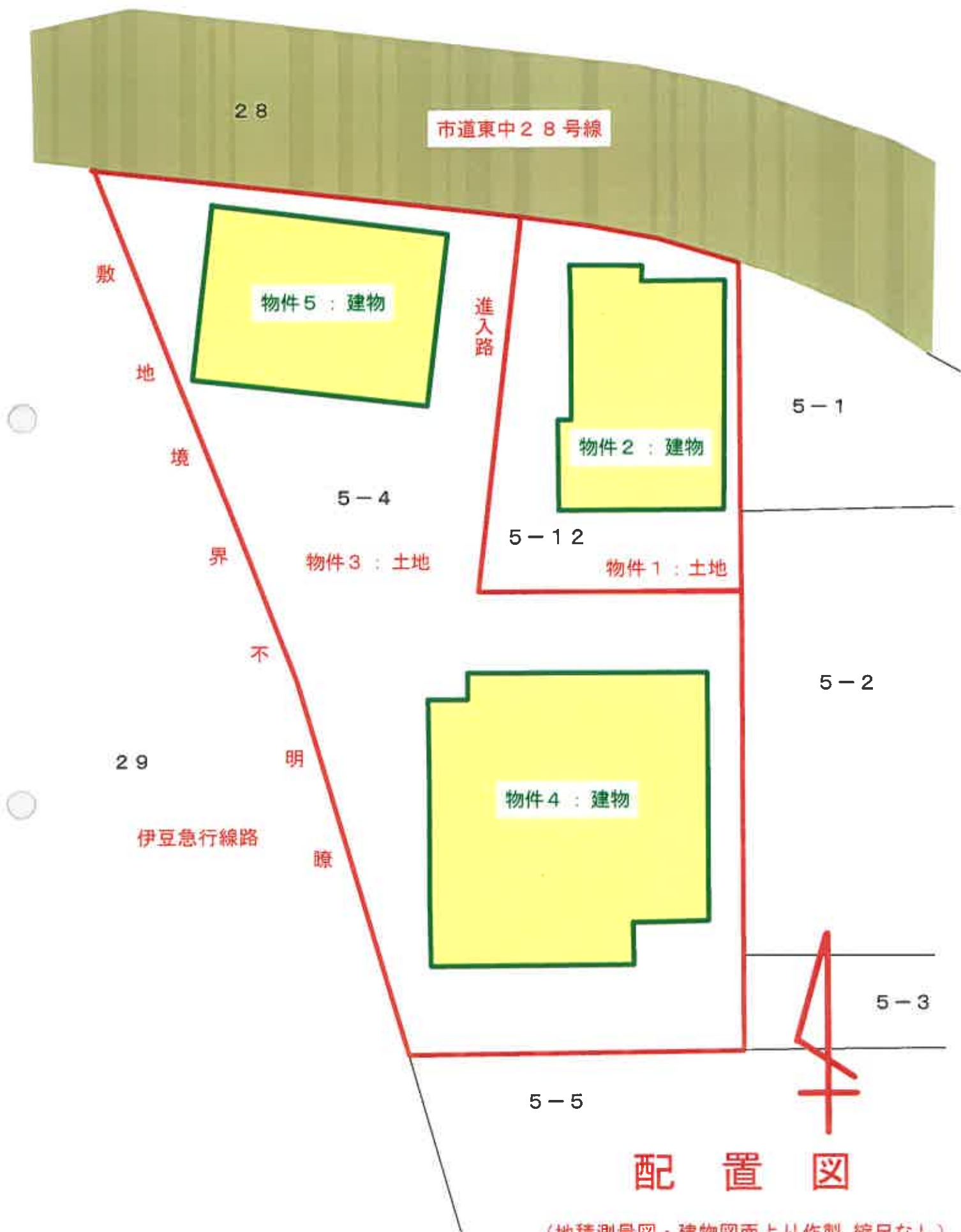


地番区画見

**公 図 写**

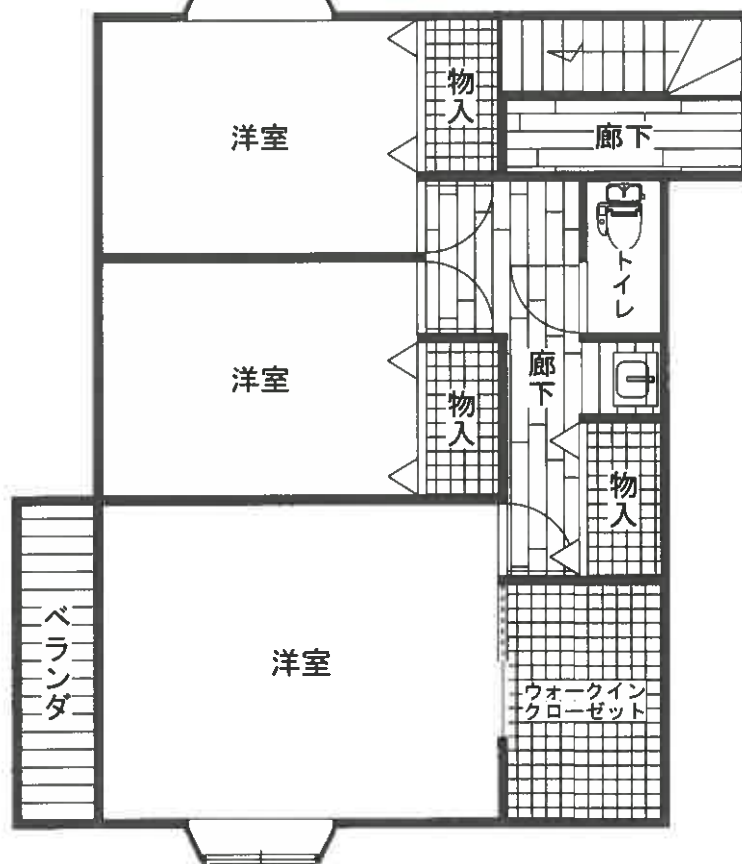
在 下田市東中

地 番 5番1 (旧土地台帳附属地図)

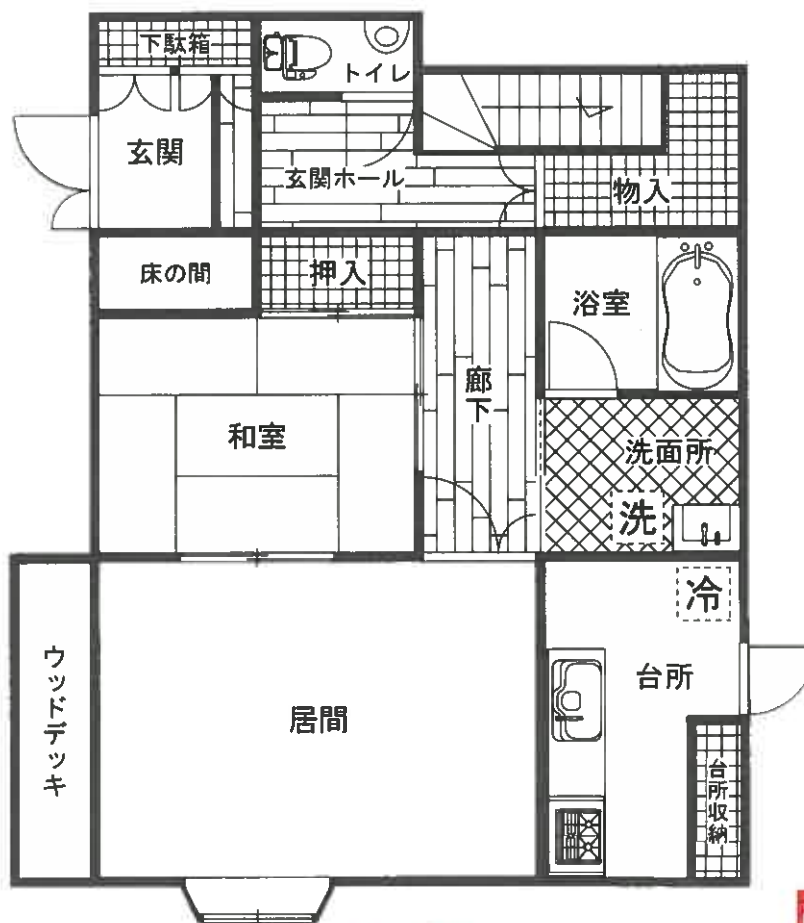


(地積測量図・建物図面より作製 縮尺なし)

物件 2



(2 階)

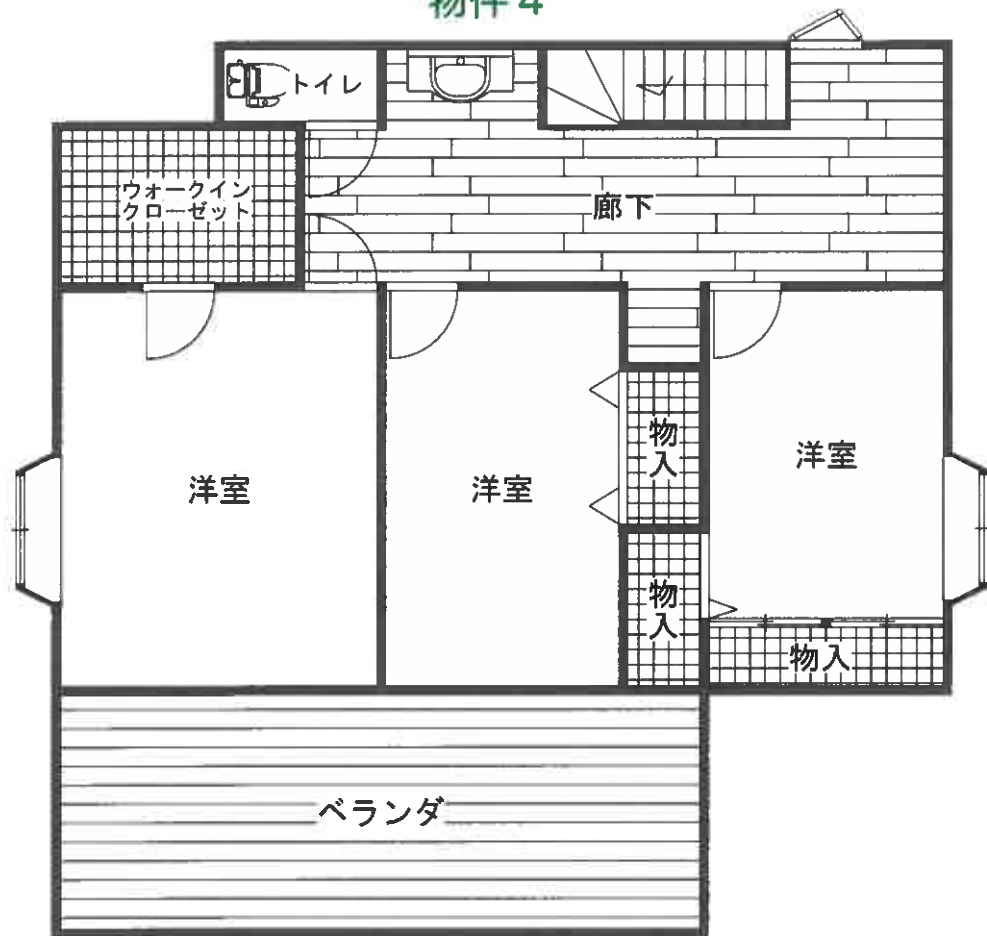


(1 階)

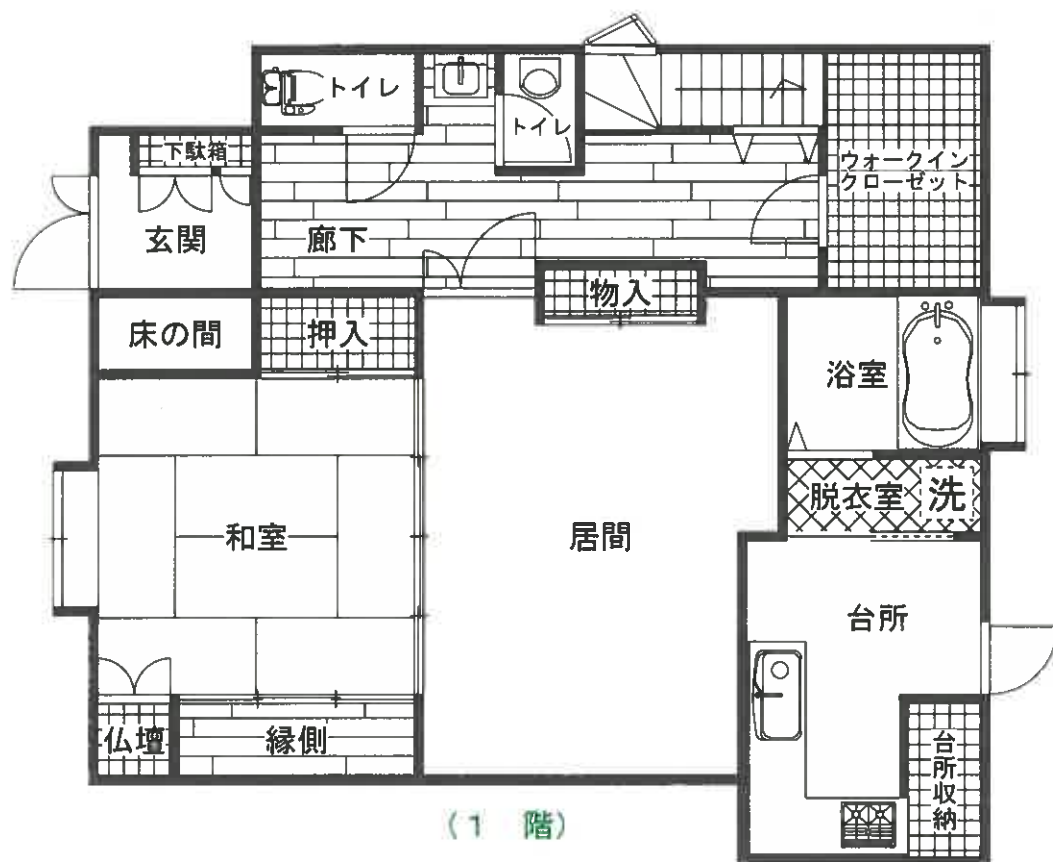
# 間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

物件 4



(2 階)



(1 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)