

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 11 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 9 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 9 年 1 月 6 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 12 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7☆	12,390,000 9,912,000	一括	2,478,000	218,480	0
1	600,000				
2	4,780,000				
3	840,000				
4	4,380,000				
5	1,530,000				
6	70,000				
7	190,000				

物 件 目 録

1 所 在 伊豆の国市長岡字東ヶ久保

地 番 1017番2

地 目 宅地

地 積 29.75平方メートル

共有者 A 持分36分の3
 共有者 B 持分36分の21
 共有者 C 持分36分の1
 共有者 D 持分36分の1
 共有者 E 持分36分の1
 共有者 F 持分36分の3
 共有者 G 持分36分の3
 共有者 H 持分36分の3

☆2 所 在 伊豆の国市長岡字東ヶ久保

地 番 1018番5

地 目 田

地 積 238平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分36分の3
 共有者 B 持分36分の21
 共有者 C 持分36分の1
 共有者 D 持分36分の1
 共有者 E 持分36分の1
 共有者 F 持分36分の3
 共有者 G 持分36分の3
 共有者 H 持分36分の3

3 所 在 伊豆の国市長岡字東ヶ久保

地 番 1018番9

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 41.90 平方メートル

共有者 A 持分 36 分の 3
 共有者 B 持分 36 分の 21
 共有者 C 持分 36 分の 1
 共有者 D 持分 36 分の 1
 共有者 E 持分 36 分の 1
 共有者 F 持分 36 分の 3
 共有者 G 持分 36 分の 3
 共有者 H 持分 36 分の 3

4 所 在 伊豆の国市長岡字有城山

地 番 1349 番 23

地 目 山林

地 積 218 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 36 分の 3
 共有者 B 持分 36 分の 21
 共有者 C 持分 36 分の 1
 共有者 D 持分 36 分の 1
 共有者 E 持分 36 分の 1
 共有者 F 持分 36 分の 3
 共有者 G 持分 36 分の 3
 共有者 H 持分 36 分の 3

5 所 在 伊豆の国市長岡字菖蒲洞

地 番 1352 番 9

地 目 山林

地 積 76 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

共有者	A	持分 3 6 分の 3
共有者	B	持分 3 6 分の 2 1
共有者	C	持分 3 6 分の 1
共有者	D	持分 3 6 分の 1
共有者	E	持分 3 6 分の 1
共有者	F	持分 3 6 分の 3
共有者	G	持分 3 6 分の 3
共有者	H	持分 3 6 分の 3

☆6 所 在 伊豆の国市長岡字菖蒲洞

地 番 1 3 5 2 番 1 2

地 目 畑

地 積 3. 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者	A	持分 3 6 分の 3
共有者	B	持分 3 6 分の 2 1
共有者	C	持分 3 6 分の 1
共有者	D	持分 3 6 分の 1
共有者	E	持分 3 6 分の 1
共有者	F	持分 3 6 分の 3
共有者	G	持分 3 6 分の 3
共有者	H	持分 3 6 分の 3

7 所 在 伊豆の国市長岡字菖蒲洞

地 番 1 3 5 2 番 3 0

地 目 宅地

地 積 9. 6 0 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 3 6 分の 3
共有者	B	持分 3 6 分の 2 1
共有者	C	持分 3 6 分の 1
共有者	D	持分 3 6 分の 1
共有者	E	持分 3 6 分の 1
共有者	F	持分 3 6 分の 3
共有者	G	持分 3 6 分の 3
共有者	H	持分 3 6 分の 3

物 件 明 細 書

令和 8年 7月13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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～7】

本件共有者A B C D E F G H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1～7】

隣接する売却対象外の土地（所在及び地番：伊豆の国市長岡字東ヶ久保1016番1及び伊豆の国市長岡字菖蒲洞1352番17）等は、建築基準法42条1項3号道路として利用されている。

《 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 伊豆の国市長岡字東ヶ久保

地 番 1017番2

地 目 宅地

地 積 29.75平方メートル

共有者	A	持分36分の3
共有者	B	持分36分の21
共有者	C	持分36分の1
共有者	D	持分36分の1
共有者	E	持分36分の1
共有者	F	持分36分の3
共有者	G	持分36分の3
共有者	H	持分36分の3

2 所 在 伊豆の国市長岡字東ヶ久保

地 番 1018番5

地 目 田

地 積 238平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者	A	持分36分の3
共有者	B	持分36分の21
共有者	C	持分36分の1
共有者	D	持分36分の1
共有者	E	持分36分の1
共有者	F	持分36分の3
共有者	G	持分36分の3
共有者	H	持分36分の3

3 所 在 伊豆の国市長岡字東ヶ久保

地 番 1018番9

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 41.90 平方メートル

共有者 A 持分 36 分の 3
 共有者 B 持分 36 分の 21
 共有者 C 持分 36 分の 1
 共有者 D 持分 36 分の 1
 共有者 E 持分 36 分の 1
 共有者 F 持分 36 分の 3
 共有者 G 持分 36 分の 3
 共有者 H 持分 36 分の 3

4 所 在 伊豆の国市長岡字有城山

地 番 1349 番 23

地 目 山林

地 積 218 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 36 分の 3
 共有者 B 持分 36 分の 21
 共有者 C 持分 36 分の 1
 共有者 D 持分 36 分の 1
 共有者 E 持分 36 分の 1
 共有者 F 持分 36 分の 3
 共有者 G 持分 36 分の 3
 共有者 H 持分 36 分の 3

5 所 在 伊豆の国市長岡字菖蒲洞

地 番 1352 番 9

地 目 山林

地 積 76 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

共有者	A	持分 3 6 分の 3
共有者	B	持分 3 6 分の 2 1
共有者	C	持分 3 6 分の 1
共有者	D	持分 3 6 分の 1
共有者	E	持分 3 6 分の 1
共有者	F	持分 3 6 分の 3
共有者	G	持分 3 6 分の 3
共有者	H	持分 3 6 分の 3

6 所 在 伊豆の国市長岡字菖蒲洞

地 番 1 3 5 2 番 1 2

地 目 畑

地 積 3. 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者	A	持分 3 6 分の 3
共有者	B	持分 3 6 分の 2 1
共有者	C	持分 3 6 分の 1
共有者	D	持分 3 6 分の 1
共有者	E	持分 3 6 分の 1
共有者	F	持分 3 6 分の 3
共有者	G	持分 3 6 分の 3
共有者	H	持分 3 6 分の 3

7 所 在 伊豆の国市長岡字菖蒲洞

地 番 1 3 5 2 番 3 0

地 目 宅地

地 積 9. 6 0 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 3 6 分の 3
共有者	B	持分 3 6 分の 2 1
共有者	C	持分 3 6 分の 1
共有者	D	持分 3 6 分の 1
共有者	E	持分 3 6 分の 1
共有者	F	持分 3 6 分の 3
共有者	G	持分 3 6 分の 3
共有者	H	持分 3 6 分の 3

令和8年（ケ）第25号

令和8年 5月21日受理

令和8年 6月29日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 谷 津 幸 則

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 伊豆の国市長岡字東ヶ久保

地 番 1017番2

地 目 宅地

地 積 29.75平方メートル

共有者 A 持分36分の3

共有者 B 持分36分の21

共有者 C 持分36分の1

共有者 D 持分36分の1

共有者 E 持分36分の1

共有者 F 持分36分の3

共有者 G 持分36分の3

共有者 H 持分36分の3

2 所 在 伊豆の国市長岡字東ヶ久保

地 番 1018番5

地 目 田

地 積 238平方メートル

共有者 A 持分36分の3

共有者 B 持分36分の21

共有者 C 持分36分の1

共有者 D 持分36分の1

共有者 E 持分36分の1

共有者 F 持分36分の3

共有者 G 持分36分の3

共有者 H 持分36分の3

3 所 在 伊豆の国市長岡字東ヶ久保

地 番 1018番9

地 目 宅地

地 積 41.90平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分36分の3
共有者 B 持分36分の21
共有者 C 持分36分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分36分の1
共有者 F 持分36分の3
共有者 G 持分36分の3
共有者 H 持分36分の3

4 所 在 伊豆の国市長岡字有城山

地 番 1349番23

地 目 山林

地 積 218平方メートル

共有者 A 持分36分の3
共有者 B 持分36分の21
共有者 C 持分36分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分36分の1
共有者 F 持分36分の3
共有者 G 持分36分の3
共有者 H 持分36分の3

5 所 在 伊豆の国市長岡字菖蒲洞

地 番 1352番9

地 目 山林

地 積 76平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分36分の3
共有者 B 持分36分の21
共有者 C 持分36分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分36分の1
共有者 F 持分36分の3
共有者 G 持分36分の3
共有者 H 持分36分の3

6 所 在 伊豆の国市長岡字菖蒲洞

地 番 1352番12

地 目 畑

地 積 3.31平方メートル

共有者 A 持分36分の3
共有者 B 持分36分の21
共有者 C 持分36分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分36分の1
共有者 F 持分36分の3
共有者 G 持分36分の3
共有者 H 持分36分の3

7 所 在 伊豆の国市長岡字菖蒲洞

地 番 1352番30

地 目 宅地

地 積 9.60平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 36 分の 3
共有者	B	持分 36 分の 21
共有者	C	持分 36 分の 1
共有者	D	持分 36 分の 1
共有者	E	持分 36 分の 1
共有者	F	持分 36 分の 3
共有者	G	持分 36 分の 3
共有者	H	持分 36 分の 3

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1～7			
現況地目	☒ 宅地(物件1～7) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地概略図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者らが更地の状態で共同占有している。 ☐ 上記の者が農地(田)として耕作し占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」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 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

- 1 本件各土地は一面地をなしており、その北側を幅員約7mの建築基準法42条1項3号道路（地番1016-1、1352-17の各土地は株式会社西武リアルティソリューションズ所有の宅地）に接面している。同社が共有者Aの代理人弁護士に発した説明文書には「通行と掘削を行なう場合は土地所有者である西武リアルティソリューションズの承諾が必要です。売買や建築やインフラ工事の際に「通行掘削承諾書」が必要となりますのでご注意ください。この「通行掘削承諾書」には、承諾する行為（通行、配管埋設、掘削、舗装復旧等）の範囲や、承諾の期間（永続か一代限りか等）、承諾の対価の有無、将来の第三者（買主等）にも承諾を及ぼす旨等が記載されています。」との記載がある。
- 2 本件各土地には雑草が繁茂しており内部に立ち入ることができなかったため、本件各土地間の境界は確認できなかった。
- 3 本件各土地の占有状況等に関して共有者らが提出した照会回答の概要は次のとおり。

回答者	B	H
土地占有者	共有者全員で共同占有。	Bが占有。
土地の管理状況	放置状態。	分からない
隣地との境界	問題になったことはない。	分からない。

- 4 本件各土地の占有状況等については、上記照会回答、関係人の陳述、現場の状況から5枚目のとおりと思料した。なお、第三者が占有している徴表は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

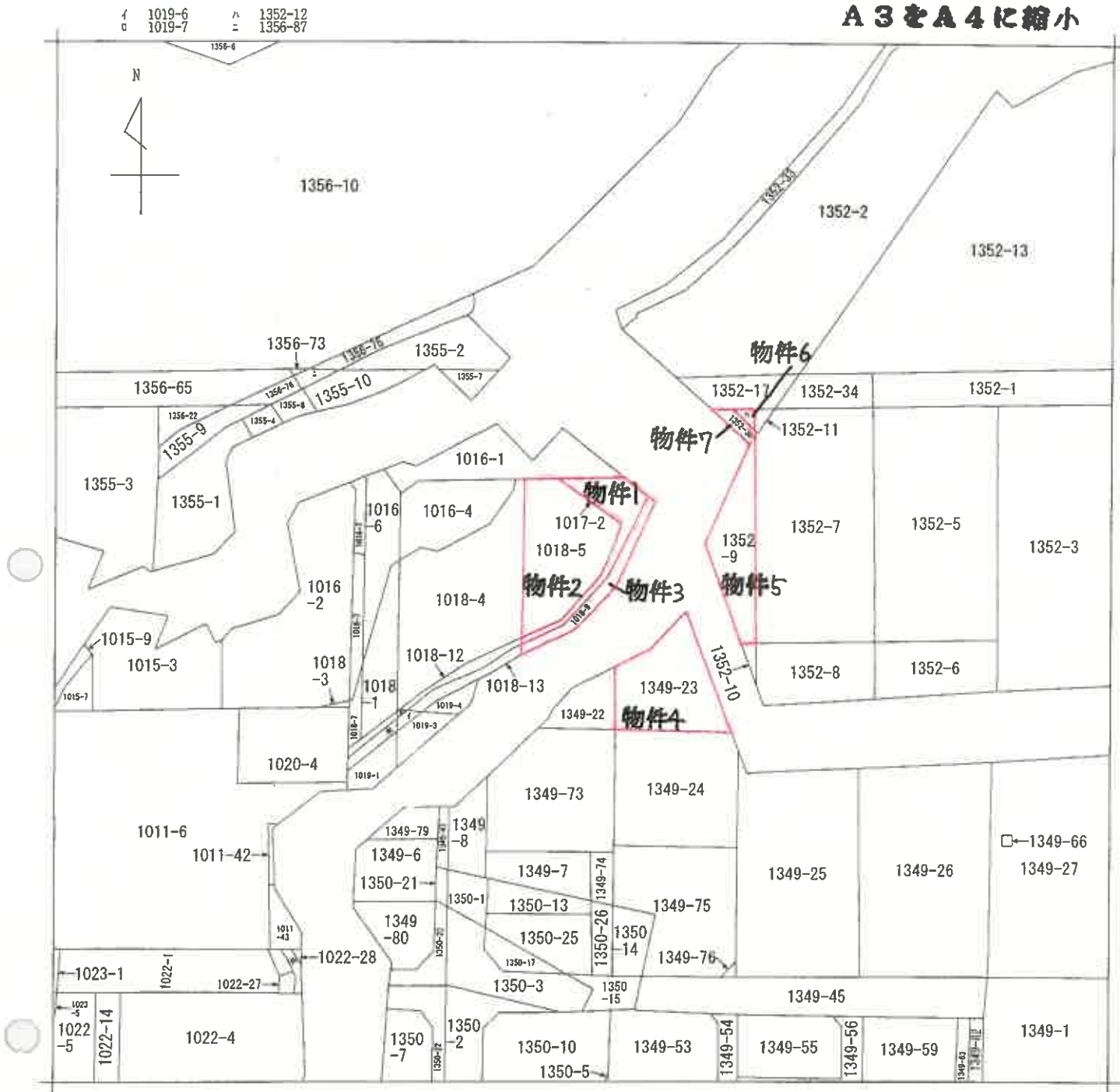
関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■ 共有者Aの代理人弁護士 ■ 共有者Fの妻 ■ 共有者H	1 本物件は、共有者らが空き地の状態で共同占有しています。本物件を第三者に貸していることはありません。 1 本物件は長い間空き地で雑草が繁茂している状態です。 1 本物件は、現在誰も使用していない状態です。照会回答書にBが占有していると記載したのは、草刈等の管理はBが行っていると思われるという程度の趣旨です。

(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22日(金) 9:11 - 9:30	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1016-1外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・物件3、7受領・その余備付なし 本件土地上の建物登記有無照会・該当なし
8年 5月25日(月) 13:10 - 13:25	物件所在地	物件特定 写真撮影
8年 5月27日(水) 11:25 - 11:27	執行官室	共有者Aの代理人弁護士から電話聴取
8年 6月 2日(火) :-:	執行官室	共有者BCDEFGH照会書送付・BHから回答あり・その余回答なし (郵便料1540円)
8年 6月23日(火) 9:50 - 10:17	物件所在地等	共有者Fの妻と面談 占有・形状・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
8年 6月24日(水) 9:10 - 9:12	執行官室	共有者Hから電話聴取
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 を立ち会わせ、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



(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	所在	伊豆の国市長岡字東ヶ久保				地番	1017番2			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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					備付年月日(原図)			補記事項		

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。

令和8年5月22日
静岡地方法務局沼津支局
登記官

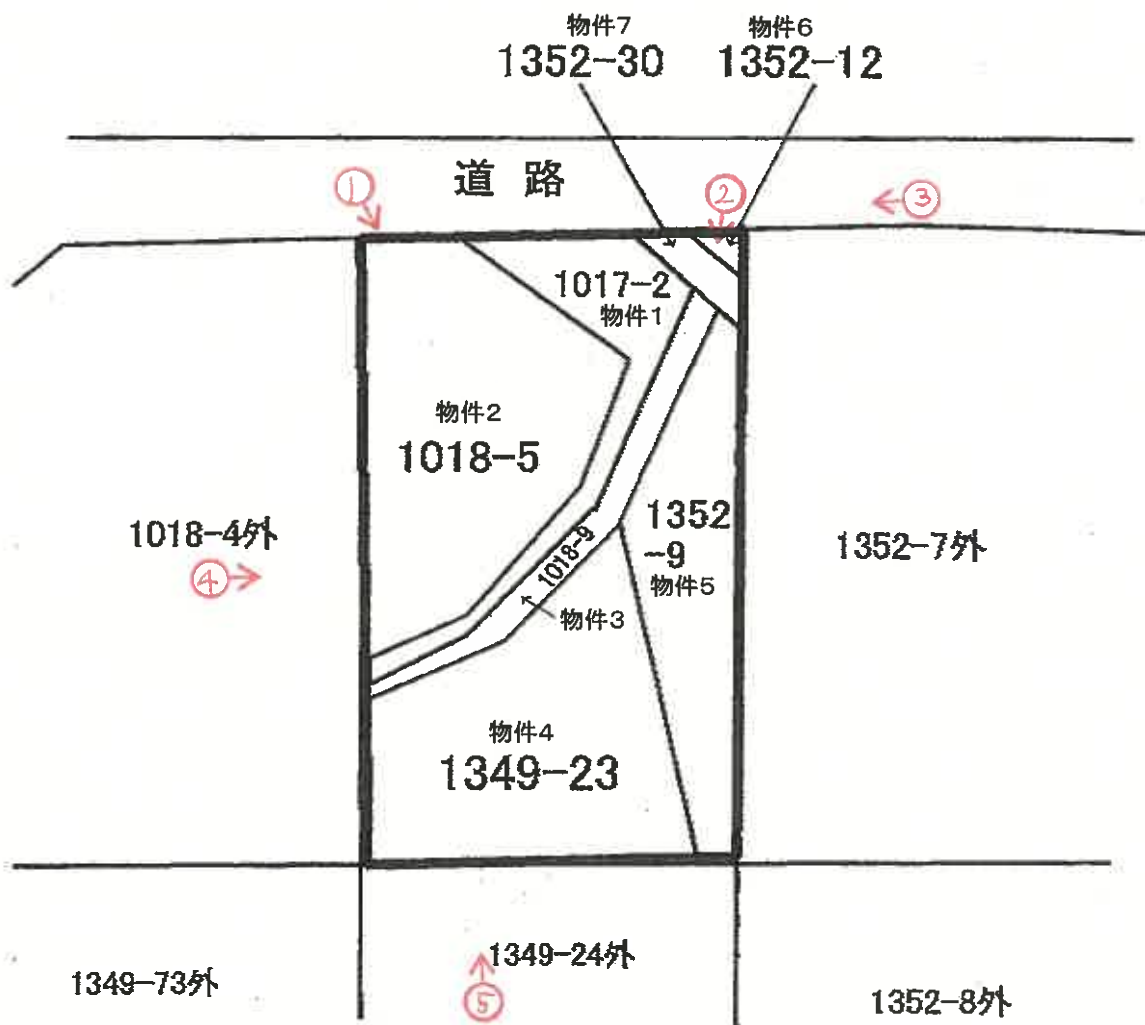
請求番号：5-1
(1/1)

(9枚目)

公用

土地概略図

物件1～7



写真撮影方向

(10枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真 5



令和8年（ケ）第 25号
令和8年 6月23日 現地調査
令和8年 6月25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

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

1 所 在 伊豆の国市長岡字東ヶ久保

地 番 1017番2

地 目 宅地

地 積 29.75平方メートル

共有者 A 持分36分の3
 共有者 B 持分36分の21
 共有者 C 持分36分の1
 共有者 D 持分36分の1
 共有者 E 持分36分の1
 共有者 F 持分36分の3
 共有者 G 持分36分の3
 共有者 H 持分36分の3

2 所 在 伊豆の国市長岡字東ヶ久保

地 番 1018番5

地 目 田

地 積 238平方メートル

共有者 A 持分36分の3
 共有者 B 持分36分の21
 共有者 C 持分36分の1
 共有者 D 持分36分の1
 共有者 E 持分36分の1
 共有者 F 持分36分の3
 共有者 G 持分36分の3
 共有者 H 持分36分の3

3 所 在 伊豆の国市長岡字東ヶ久保

地 番 1018番9

地 目 宅地

地 積 41.90平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分36分の3
共有者 B 持分36分の21
共有者 C 持分36分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分36分の1
共有者 F 持分36分の3
共有者 G 持分36分の3
共有者 H 持分36分の3

4 所 在 伊豆の国市長岡字有城山

地 番 1349番23

地 目 山林

地 積 218平方メートル

共有者 A 持分36分の3
共有者 B 持分36分の21
共有者 C 持分36分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分36分の1
共有者 F 持分36分の3
共有者 G 持分36分の3
共有者 H 持分36分の3

5 所 在 伊豆の国市長岡字菖蒲洞

地 番 1352番9

地 目 山林

地 積 76平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 3 6 分の 3
 共有者 B 持分 3 6 分の 2 1
 共有者 C 持分 3 6 分の 1
 共有者 D 持分 3 6 分の 1
 共有者 E 持分 3 6 分の 1
 共有者 F 持分 3 6 分の 3
 共有者 G 持分 3 6 分の 3
 共有者 H 持分 3 6 分の 3

6 所 在 伊豆の国市長岡字菫蒲洞

地 番 1 3 5 2 番 1 2

地 目 畑

地 積 3. 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 6 分の 3
 共有者 B 持分 3 6 分の 2 1
 共有者 C 持分 3 6 分の 1
 共有者 D 持分 3 6 分の 1
 共有者 E 持分 3 6 分の 1
 共有者 F 持分 3 6 分の 3
 共有者 G 持分 3 6 分の 3
 共有者 H 持分 3 6 分の 3

7 所 在 伊豆の国市長岡字菫蒲洞

地 番 1 3 5 2 番 3 0

地 目 宅地

地 積 9. 6 0 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 3 6 分の 3
共有者	B	持分 3 6 分の 2 1
共有者	C	持分 3 6 分の 1
共有者	D	持分 3 6 分の 1
共有者	E	持分 3 6 分の 1
共有者	F	持分 3 6 分の 3
共有者	G	持分 3 6 分の 3
共有者	H	持分 3 6 分の 3

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 600,000 円
物件2 (土地)	金 4,780,000 円
物件3 (土地)	金 840,000 円
物件4 (土地)	金 4,380,000 円
物件5 (土地)	金 1,530,000 円
物件6 (土地)	金 70,000 円
物件7 (土地)	金 190,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至7の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 上記評価額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	・ 宅地
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	・ 宅地
5	物件目録記載のとおり	・ 宅地
6	物件目録記載のとおり	・ 宅地
7	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件1乃至7は一画地をなしている。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1乃至7）

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道駿豆線「伊豆長岡」駅の南西方・直線距離約 1.5 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	旅館、ホテル、事務所、一般住宅等が混在する地域	
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 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% なし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	616.56 m ² ほぼ長方形 間口約 20m、奥行約 34m ほぼ平坦地 路面と等高に接面する一方路地 東側隣接より約 1.5m低い 西側隣接地より約 3m高い 南側隣接地より約 1.5m高い
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 7 mの舗装私道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・未利用地（空き地）。 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上 水 道 可 西方市道に埋設管あり ガス配管 なし 下 水 道 可 西方市道に埋設管あり (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配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は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。	

特 記 事 項	・北側で接面する道路（地番１０１６－１、１３５２－１７の各土地は株式会社西武リアルティソリューションズ所有の宅地）は建築基準法第４２条１項３号の道路である。 ・上記道路の所有会社が共有者Ａの代理人に発した説明文書には、以下の記載がある。 『この道路は西武リアルティソリューションズの私有地となります。通行と掘削を行う場合は土地所有者である西武リアルティソリューションズの承諾が必要です。売買や建築やインフラ工事の際に「通行掘削承諾書」が必要となりますのでご注意ください。この「通行承諾書」には承諾する行為（通行、配管埋設、掘削、舗装復旧等）の範囲や、承諾の期間（永続か一代限りか等）、承諾の対価の有無、将来の第三者（買主等）にも承諾を及ぼす旨等が記載されています。』 ・本件各土地には雑草が繁茂しており、内部への立ち入りは出来なかったため、境界は確認できていない。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・本件土地は登記地目山林や田を含み、また境界の確認が出来ないことから一体の地積は確定できない。境界及び地積の確定には別途専門家による調査、測量等を要する。 ・隣接地との境は石積みの擁壁があるが、強度等は不明。 ・西側との高低差から、静岡県建築基準条例第１０条（ガケ条例）の適用を受けると思料する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

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

1 基礎となる価格

① 物件1乃至7（土地）

物件1乃至7の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	64,100	0.55	29.75	—	1,050,000
2	64,100	0.55	238	—	8,390,000
3	64,100	0.55	41.90	—	1,480,000
4	64,100	0.55	218	—	7,690,000
5	64,100	0.55	76	—	2,680,000
6	64,100	0.55	3.31	—	120,000
7	64,100	0.55	9.60	—	340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 伊豆の国5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $80,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/126 \div 64,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし

◇地域格差：公示地は環境条件、行政的条件等が優る。

イ 個別格差：地積、擁壁の状態等画地条件及び供給処理施設の状態等を考慮。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

2 評価額の判定

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

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等割合 の控除 イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,050,000	—	—	0.95	0.6	600,000
2	8,390,000	—	—	0.95	0.6	4,780,000
3	1,480,000	—	—	0.95	0.6	840,000
4	7,690,000	—	—	0.95	0.6	4,380,000
5	2,680,000	—	—	0.95	0.6	1,530,000
6	120,000	—	—	0.95	0.6	70,000
7	340,000	—	—	0.95	0.6	190,000
一 括 価 格 (合 計)						12,390,000

イ 土地利用権等割合の控除：なし

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建築基準法上の道路に位置するものの、当該道路の持ち分を有しないことによるリスクを考慮した。

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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 伊豆の国5-1

所 在：静岡県伊豆の国市長岡字井戸向1078番22

価 格：80,800円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：119㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側6.8m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
準防火地域

地 域 の 概 要：土産店、旅館等が建ち並ぶ温泉街の商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 概略配置図

以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps



国土地理院地図を加工作成

公函(写し)

对象物件

面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及び形状の概略を記載した図面です。

地帯区域見出

物件1～7

