

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 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 14 日 午前 10 時 00 分 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 4 日 午前 10 時 00 分 静岡地方裁判所沼津支部民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 15 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 10 月 15 日 午後 3 時 00 分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 ただし、特別売却については、現金又は(1)による。	
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるため、権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを本日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 特別売却の買受申出先は、当庁執行官。申出価額は買受可能価額以上の金額で、先着順 (電話・郵送申出不可。同時の場合は高額の方、同額は別途基準で)。		

物件番号	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）
1～3, 5	2, 550, 000 2, 040, 000	一括	510, 000	38, 339	0
1	1, 370, 000				
2	40, 000				
3	20, 000				
5	1, 120, 000				

物 件 目 録

1 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町
 地 番 5 2 7 番 4
 地 目 田
 地 積 3 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町
 地 番 5 2 7 番 7
 地 目 宅地
 地 積 8. 8 8 平方メートル

3 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町
 地 番 5 2 7 番 8
 地 目 宅地
 地 積 4. 8 6 平方メートル

5 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 5 2 7 番地 4
 家屋 番号 5 2 7 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 9. 3 5 平方メートル
 2 階 6 1. 9 1 平方メートル

(未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 85 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7月22日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片山 裕嗣

1 不動産の表示

【物件番号1～3, 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1～3, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町
地 番 5 2 7 番 4
地 目 田
地 積 3 3 1 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町
地 番 5 2 7 番 7
地 目 宅地
地 積 8. 8 8 平方メートル
- 3 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町
地 番 5 2 7 番 8
地 目 宅地
地 積 4. 8 6 平方メートル
- 5 所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 5 2 7 番地 4
家屋 番号 5 2 7 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 9. 3 5 平方メートル
2 階 6 1. 9 1 平方メートル

(未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 85 平方メートル

令和8年(ヌ)第19号
令和8年5月26日受理
令和8年7月7日提出

現況調査報告書

(物件1乃至3、5)

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 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 | |
| | 地 番 | 5 2 7 番 4 | |
| | 地 目 | 田 | |
| | 地 積 | 3 3 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 | |
| | 地 番 | 5 2 7 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8. 8 8 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 | |
| | 地 番 | 5 2 7 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4. 8 6 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 | 5 2 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 5 2 7 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9. 3 5 平方メートル
2 階 6 1. 9 1 平方メートル | |

不動産の表示		「物件目録」のとおり			
住居表示		(住居表示未実施)			
土地		物件1乃至3			
現況地目	■宅地(物件1乃至3) □ (物件) □ (物件)				
形状	■公図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり ■地積測量図のとおり ■建物配置図のとおり				
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
その他の事項	1 本件土地は、北東側で町道大屋町3号線に、南東側で町道大屋町2号線にそれぞれ接道している。 2 本件土地の北側角付近に、祠が存在する。				
建物		物件5			
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:				
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類:倉庫 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約85平方メートル				
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
その他の事項	本件主建物と未登記附属建物は、下屋により合棟している。				
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件所有者)	1 本件建物には、私 1 人が暮らしています。 2 本件建物は、建てて以降増改築はしていませんが、平成元年頃に外壁を修繕しました。現在、損傷したり不具合がある所はありません。 3 本件土地の西側に、倉庫が建っていますが、昭和 57 年頃に建てて、その後の平成元年頃に本件主建物と下屋により合棟しました。 4 隣接地との間で、境界について争い等はありません。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月29日 (金) 15:36 — 15:43	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
8年6月16日 (火) 11:37 — 11:52	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書差置
8年7月6日 (月) 9:40 — 10:10	物件所在地	本件所有者Aと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

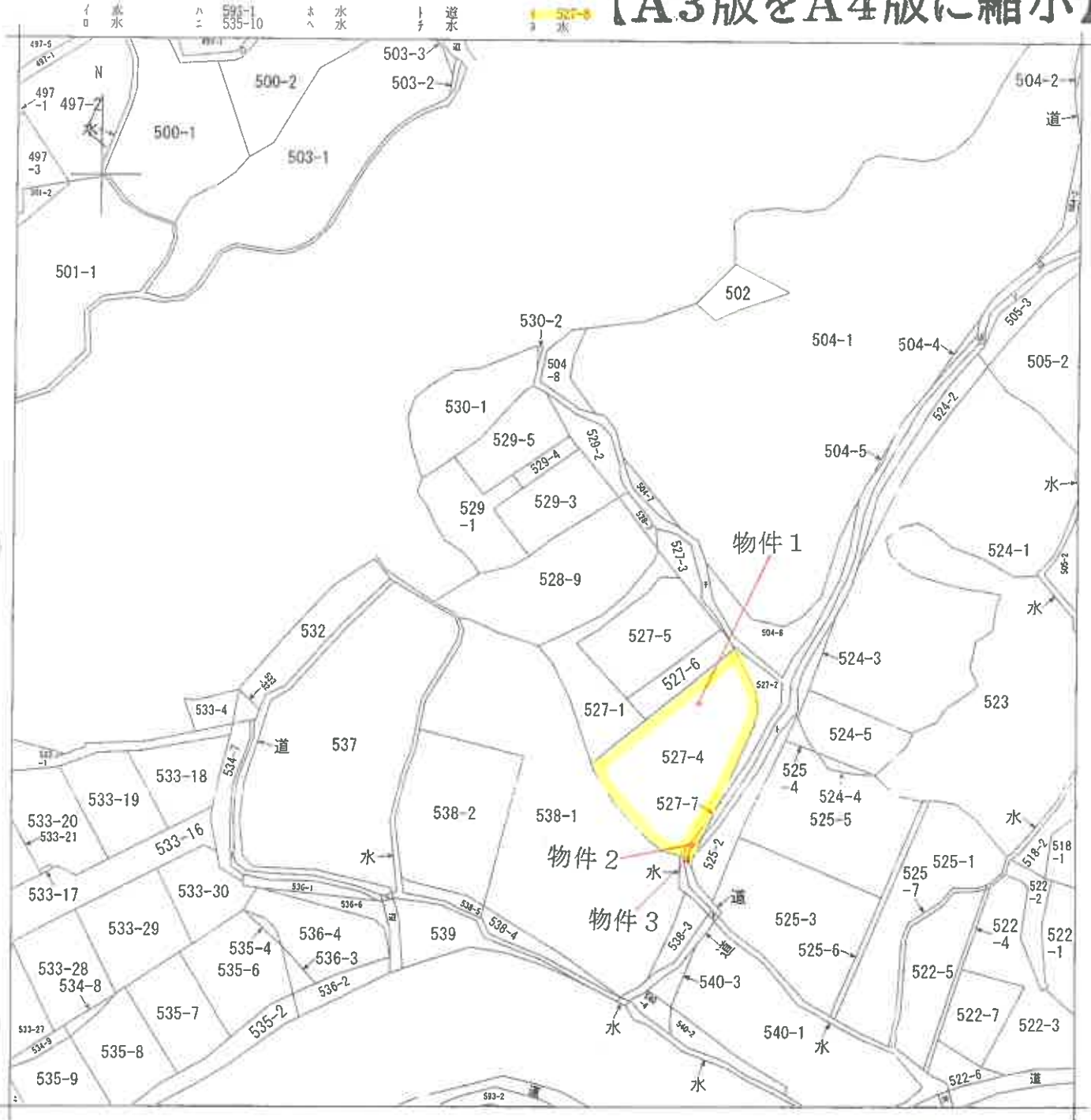
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

【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。



A 奈良本

請求部	所在	賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町				地番	528番9			
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。

(静岡地方法務局下田支局管轄)

令和8年3月19日

静岡地方法務局熱海出張所

整理番号：H06861-4

登記官

(1/1)

(5 枚目)

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。

(静岡県地方公務局下田支局管轄)

012829

地積測量図

地番	527-4
土地の所在	賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町

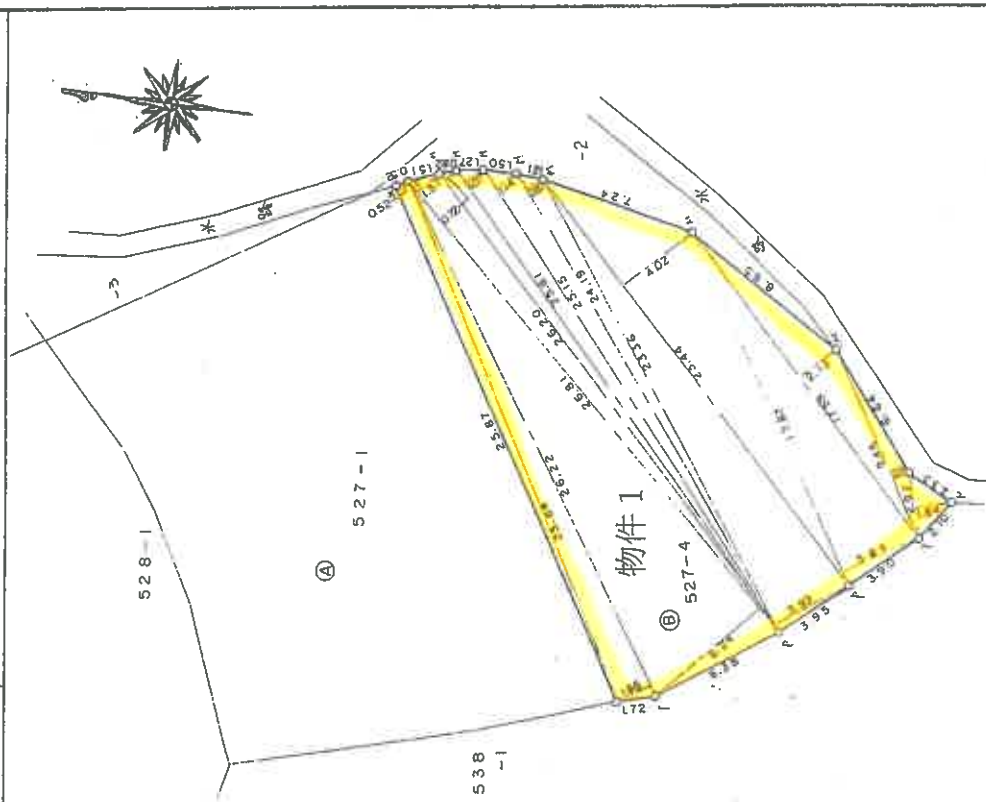
面積計算

④ 527-1 782.01 - 331.13 = 450.88

地積 4.50

⑤ 527-4	25.87	x	0.52	=	13.4524	
	26.22	x	1.66	=	43.5252	
	26.81	x	(1.37 + 6.24)	=	204.0241	
	26.20	x	0.72	=	18.8640	
	25.81	x	1.09	=	28.1329	
	25.15	x	1.14	=	28.6710	
	24.19	x	0.87	=	21.0453	
	23.15	x	1.93	=	44.8048	
	23.44	x	4.02	=	94.2288	
	17.87	x	3.84	=	68.6208	
	17.59	x	2.13	=	37.4667	
	9.45	x	0.80	=	7.5600	
	2.97	x	1.54	=	4.5708	
				=	622.668	
				x 1/2	=	331.1334

地積 3.31



筆界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測点 (単位m)

製作者	申請人	縮尺	1/290
-----	-----	----	-------

静岡県土地家屋調査士会会指定用紙

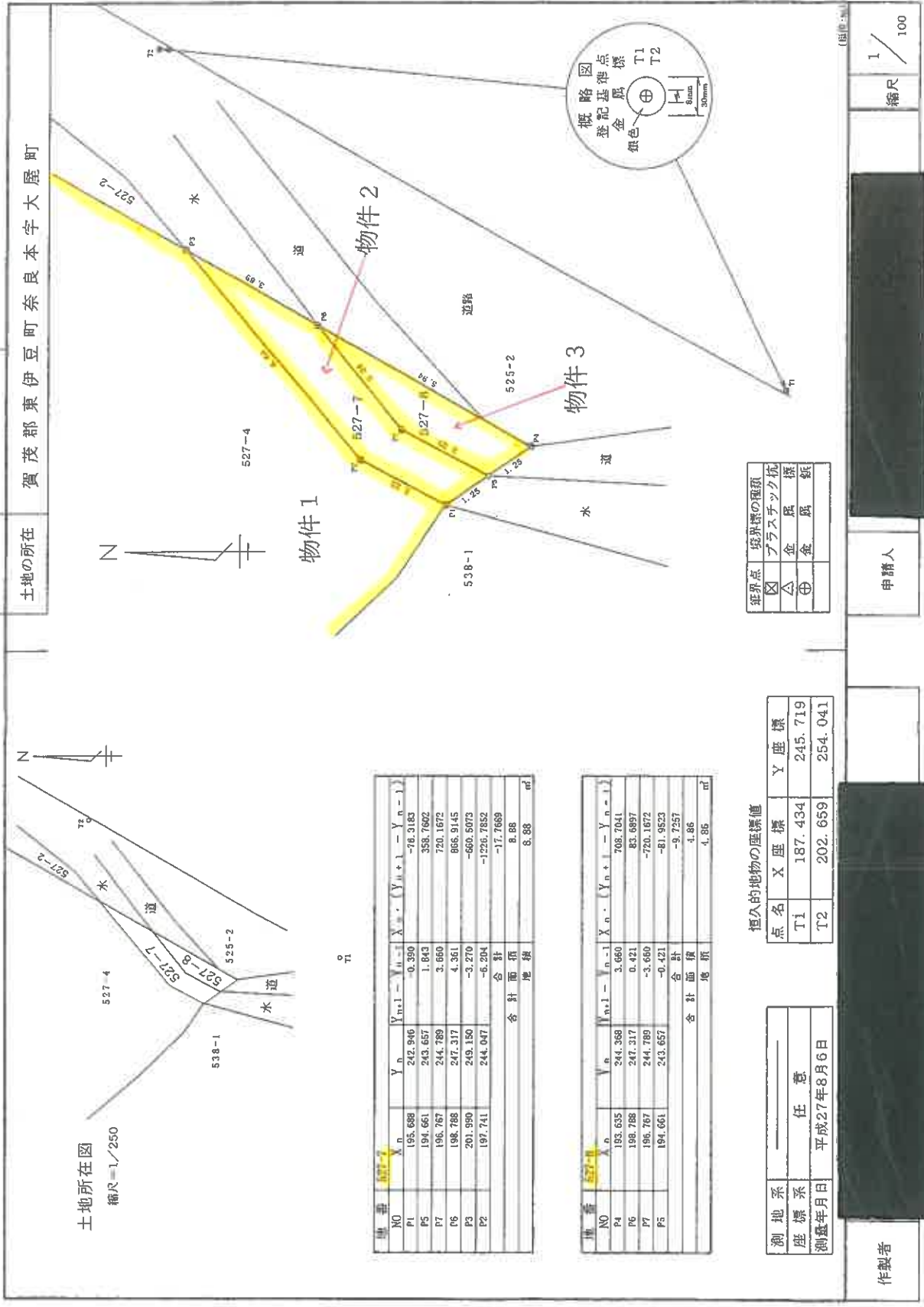
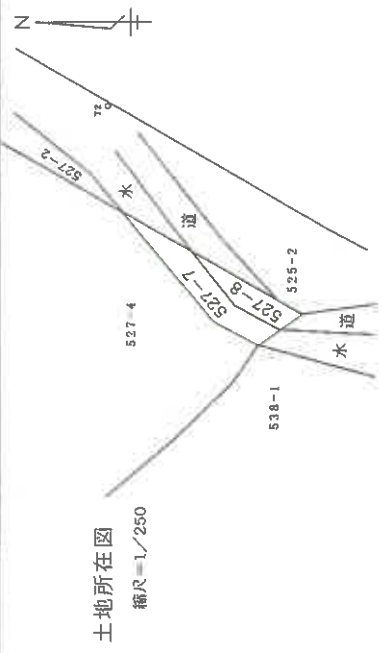
登記年月日：平成27年8月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡地方法務局下田支局書機)
令和8年5月29日 静岡地方法務局沼津支局 登記官

(2 枚目)

地 積 測 量 図

地 番	527-7,527-8
土地の所在	賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町



地番	527-7			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
P1	195.688	242.946	-0.390	-76.3183
P5	194.661	243.657	1.843	358.7602
P7	196.767	244.789	3.660	720.1672
P6	198.788	247.317	4.361	866.9145
P3	201.990	249.150	-3.270	-600.5073
P2	197.741	244.047	-6.204	-1226.7852
		合計		-17.7669
		合計面積	8.88	
		地積	8.88	m ²

地番	527-8				
NO	X _n	Y _n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$Y_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
P4	193.635	244.368	3.660	708.7041	
P6	198.788	247.317	0.421	83.6897	
P7	196.767	244.789	-3.660	-720.1672	
P5	194.661	243.657	-0.421	-81.9523	
			合計	-9.7257	
			合計面積	4.86	m ²
			地積	4.86	m ²

恒久的地物の座標値

点 名	X 座標	Y 座標
T1	187.434	245.719
T2	202.659	254.041

境界点	境界線の種類
△	プラスチック杭
△	金 属 標
⊕	金 属 釘

測地系	—
座標系	任意
測量年月日	平成27年8月6日

作製者

申請人

縮尺 1/100

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。
(静岡地方務局下田支店管轄)
令和8年3月19日 静岡地方務局熱河出張所

登記官

(8 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

建物図面図

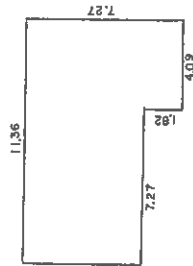
527番4

家屋番号

建設の所在
賀茂郡東伊豆町赤良本字大屋町527番地4

各階平面図

005724



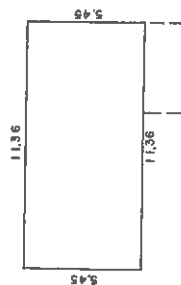
1階平面図

$$\begin{array}{r} 11.36 \text{ m} \times 5.45 \text{ m} = 61.9120 \text{ m}^2 \\ 4.09 \times 1.82 = 7.4438 \\ \hline \text{計} \quad 69.3558 \text{ m}^2 \end{array}$$

1階求積

$$69.35 \text{ m}^2$$

1階床面積



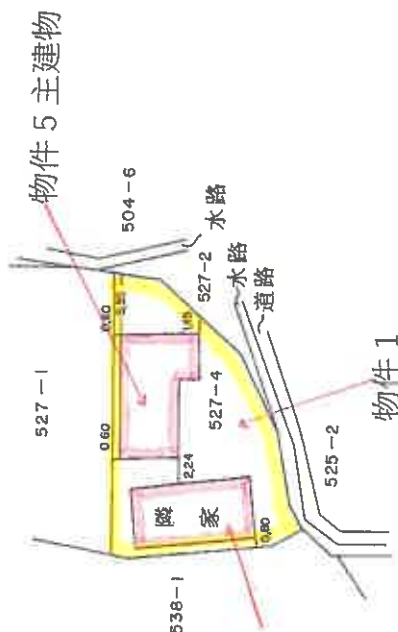
2階平面図

$$11.36 \text{ m} \times 5.45 \text{ m} = 61.9120 \text{ m}^2$$

2階求積

$$61.91 \text{ m}^2$$

2階床面積



物件5未登記附属建物

物件1

(単位m)

縮尺

1/500

申請人

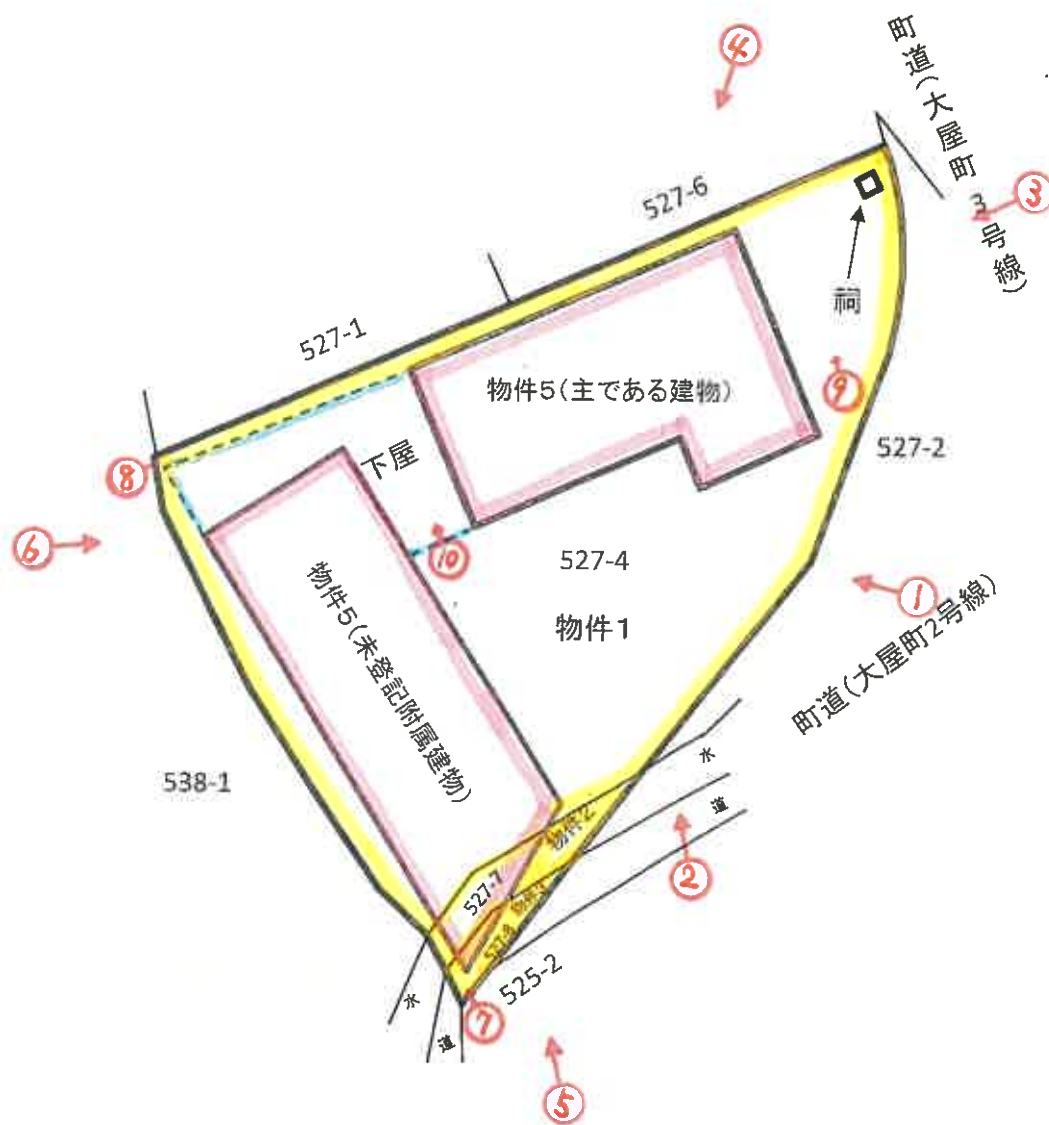
縮尺

1/250

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物配置図

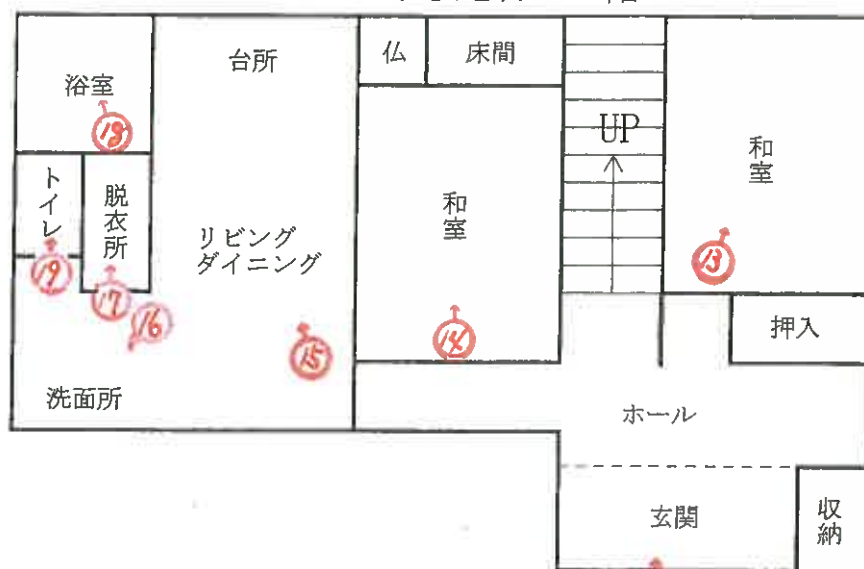


♂写真撮影方向



※公図、建物図面、地積測量図等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

主である建物：1階



主である建物：2階



未登記附属建物

倉庫

写真撮影方向

写真 1

下屋

物件 5 主建物



物件 5 未登記附属建物

写真 2 下屋

物件 5 主建物



写真 3

物件 5 主建物



同

写真 4

物件 5 主建物



写真 5

物件 5 未登記附属建物

物件 5 主建物



写真 6

物件 5 主建物

物件 5 未登記附属建物



写真 7

物件 5 未登記附属建物



写真 8

物件 5 未登記附属建物



写真 9 物件 5 主建物



写真 1 0 下屋内部



写真 1 1

物件 5 主建物



写真 1 2

物件 5 主建物



写真 1 3

物件 5 主建物



写真 1 4

物件 5 主建物



写真 1 5

物件 5 主建物



写真 1 6

物件 5 主建物



写真 1 7

物件 5 主建物



写真 1 8

物件 5 主建物



写真 1 9

物件 5 主建物



写真 2 0

物件 5 主建物



写真 2 1

物件 5 主建物



写真 2 2

物件 5 主建物



写真 2 3

物件 5 主建物



写真 2 4

物件 5 主建物



写真 2 5

物件 5 未登記附属建物



(2 3 枚目)

令和 8 年（又）第 19 号
令和 8 年 7 月 6 日現地調査
令和 8 年 7 月 7 日評 価

静岡地方裁判所沼津支部 御 中

評 価 書

< 物件 1 ～ 3、5 >

評価人 不動産鑑定士

海野 克明 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 |
| | 地 番 | 5 2 7 番 4 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 3 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 |
| | 地 番 | 5 2 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 . 8 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 |
| | 地 番 | 5 2 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 . 8 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町 5 2 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 5 2 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 3 5 平方メートル
2 階 6 1 . 9 1 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 5 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 3 7 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 4 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 2 0, 0 0 0 円
物件5（建物）	金 1, 1 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3、5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～3の土地の内訳価格は物件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5の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、瑕疵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	・ 地 目：宅地
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	・ 所 在：賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町527番地4、527番地7、527番地8 ・ 以下の未登記附属建物あり - 種 類：倉庫 - 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 - 床面積：約85㎡
特 記 事 項		
・ 物件1～3の土地の上に物件5の建物が存する。		

※ 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1～3）

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「伊豆熱川」駅の北西方 直線距離約1.1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や農家住宅、事業所等が混在し、周辺に農地も見られる住宅地域	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規 制を考慮しな い一般的な規 制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	344.74m ² (登記：物件1～3合計) 不整形 不整形地により測定困難 本件土地内は概ね平坦 ※地域的には南～南東向(複合的)緩傾斜 南東側及び北東側路面とそれぞれ概ね等高に接 面する角地 —
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約4mの舗装町道(建築基準法上の道路) 北東側幅員約4.3mの舗装町道(建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…物件5の建物敷地として利用されている 目的外建物の有無…なし その他…特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 なし (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。	

特 記 事 項	・ 物件1の土地の登記地目は田であるが、現況は宅地である。東伊豆町農業委員会によれば、昭和56年9月25日に住宅用地への転用を目的として5条の許可を得ているが、登記地目を変更しないまま現在に至っているものであり、本件競落にあたり買受適格証明書は不要とのことである。登記地目の変更については、管轄法務局に確認されたい。 ・ 物件1の土地内北東端部付近に祠が存する。 ・ 北西側及び南西側隣接地は本件土地より約0～0.5m程度高い。 ・ その他事項に関しては執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（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（登記記載）：昭和57年2月1日（登記） 経 過 年 数：約44年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付等 内 壁：ボード、塗壁等 天 井：ボード、板張、塗天井等 床：畳、板、カーペット等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	普通（経年程度）
建 物 の 利 用 状況	建物所有者が居宅として利用・占有している。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	・経年劣化、設備の陳腐化、汚損等が窺える。 ・アスベスト使用の有無及びその詳細は不明である。 ・以下の未登記附属建物が存する。 〔種 類〕倉庫 〔構 造〕木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 〔床面積〕約85㎡（概測） 〔築 年〕昭和57年頃 ・主である建物と上記未登記附属建物の間を下屋（簡易な屋根及び壁）で覆い、外観上は一体化（合棟）した建物のように見える状態となっている。 ・その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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、また、対象物件は居宅等とその敷地であるため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格より評価額を求めるものとする。

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件1～3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	16,800	0.80	331.00	0.90	4,000,000
2	16,800	0.80	8.88	0.90	110,000
3	16,800	0.80	4.86	0.90	60,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 東伊豆-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
 $22,200\text{円}/\text{㎡} \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/130 \approx 16,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：－

◇地 域 格 差：基準地は接近条件、街路条件、環境条件等に優る。

イ 個 別 格 差：規模、接面状況、形状等の要因を考慮して査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件5（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝ エ
5主	180,000	131.26	0.01	240,000
5未附	用途、品等、維持管理の状況等を考慮して判定			70,000
合計				310,000

【主】ウ 現価率：構造、用途、維持管理状況等を勘案して1%程度と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	4,000,000	0.4	法定地上権	1,600,000
2	110,000	0.4	法定地上権	40,000
3	60,000	0.4	法定地上権	20,000
合計				1,660,000

イ 土地利用権等割合：物件5の物件1～3に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	4,000,000	－ 1,600,000		0.95	0.6	1,370,000
2	110,000	－ 40,000		0.95	0.6	40,000
3	60,000	－ 20,000		0.95	0.6	20,000
5	310,000	＋ 1,660,000	－	0.95	0.6	1,120,000
一 括 価 格 (合 計)						2,550,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、物件5の建物は築後相当年数を経過した居宅、倉庫で、築後相当年数を経過し、継続利用にあたっては相応の補修等費用を要すると思料されること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：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 地価調査基準地価格 (東伊豆ー1)

所 在 : 賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原849番59

価 格 : 22,200円/㎡

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 156㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北東側6m私道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域

用途無指定(建ぺい率70%、容積率300%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位 置 図

2 公 図 写

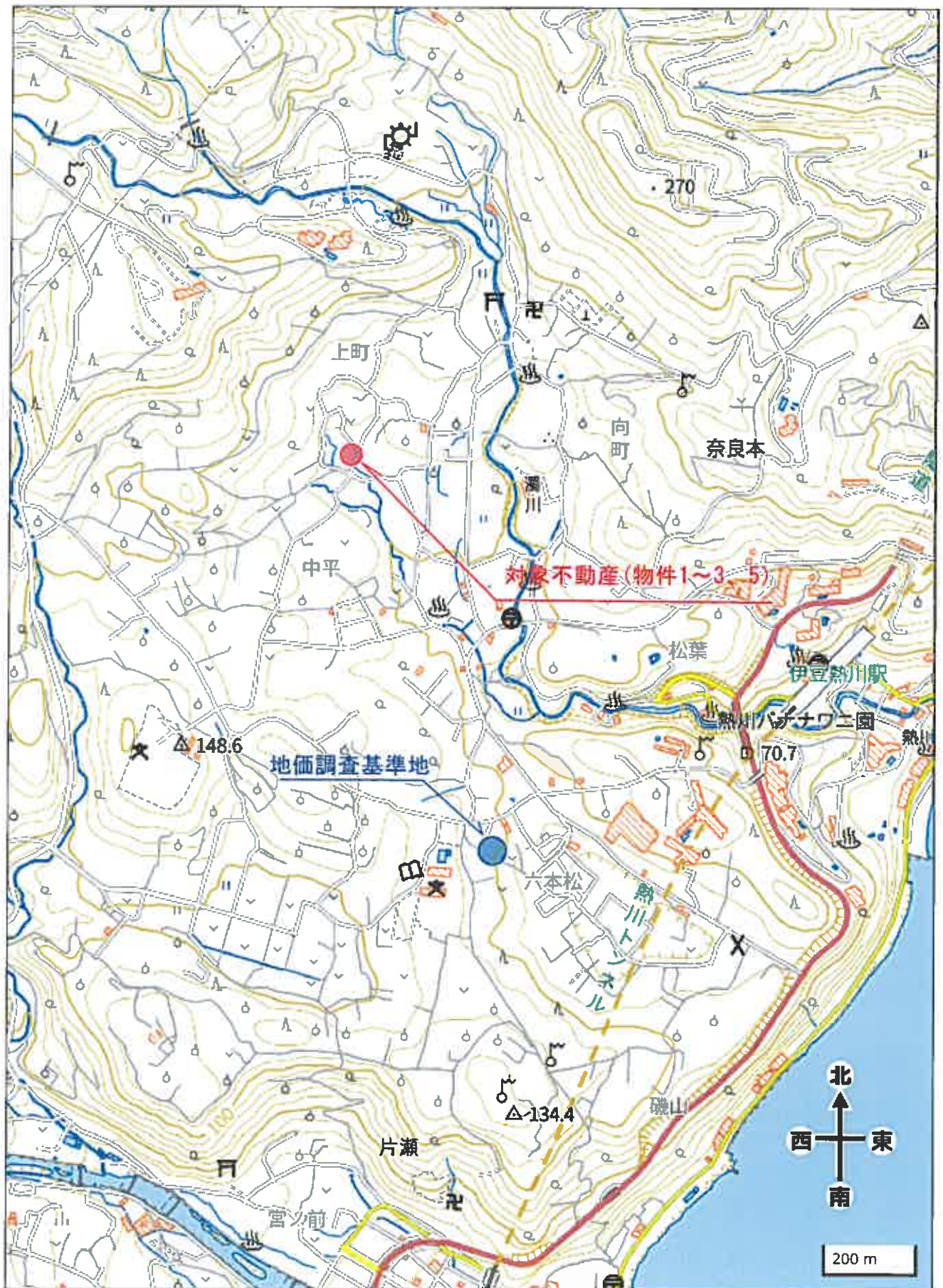
3 地積測量図写

4 建物配置図

5 間 取 図

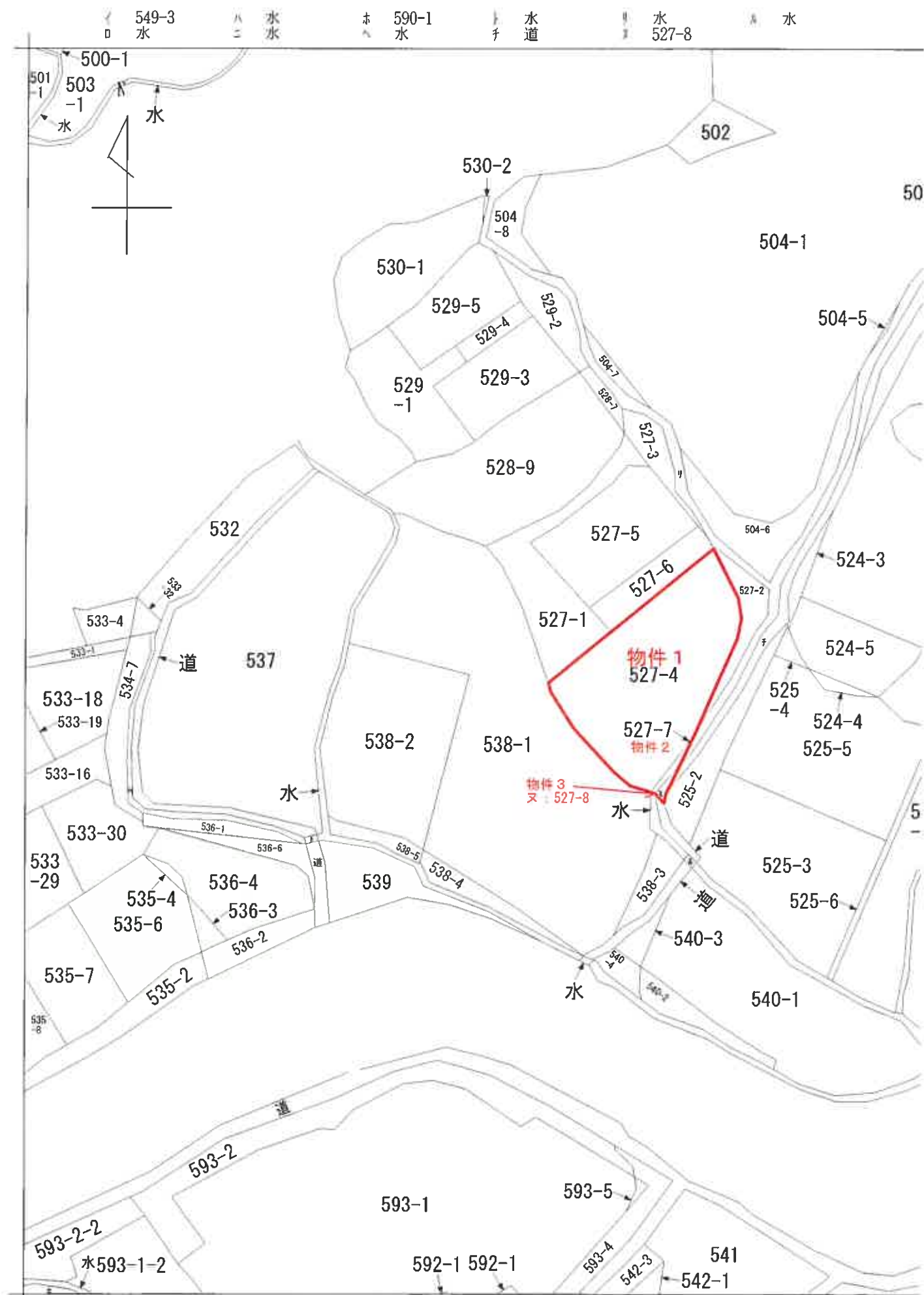
以 上

位置図



出典：国土地理院ウェブサイト「地理院地図」（加工して作成）

公囟写



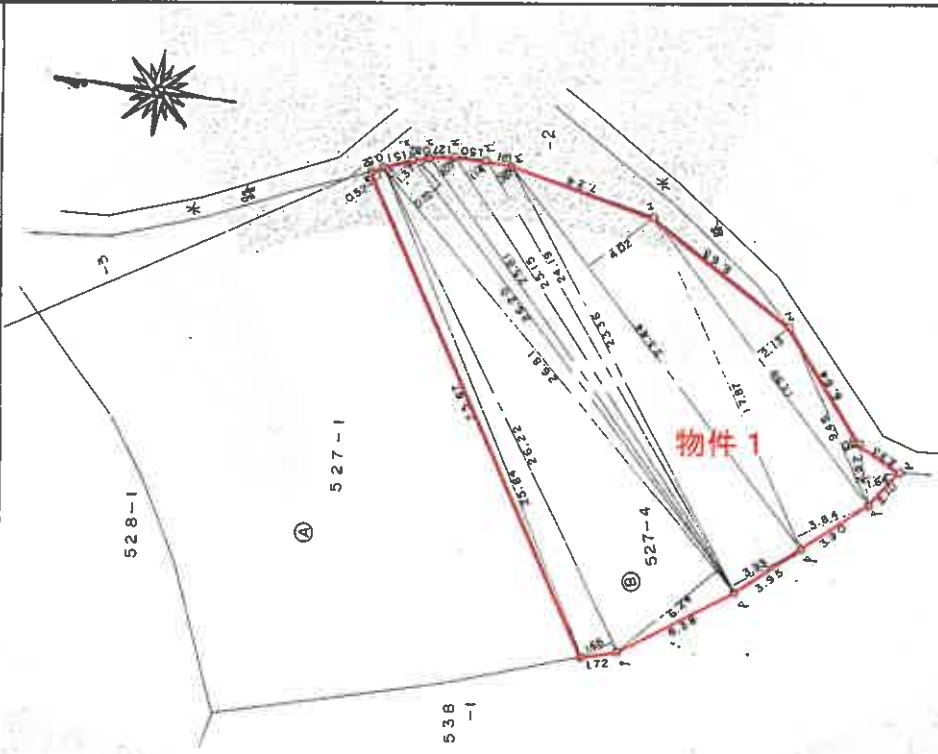
地積測量図写

※A3をA4に縮小

地積測量図

一

地番	527-4
土地の所在	賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町



面積計算

$$\textcircled{A} \quad 527-1 \quad 782.01 - 331.13 = 450.88$$

地積 45.0

$$\begin{aligned} \textcircled{B} \quad 527-4 & \quad 25.87 \times 0.52 = 13.4524 \\ & \quad 26.22 \times 1.66 = 43.5252 \\ & \quad 26.81 \times (1.37 + 6.24) = 204.0241 \\ & \quad 26.20 \times 0.72 = 18.8640 \\ & \quad 25.81 \times 1.09 = 28.1329 \\ & \quad 25.15 \times 1.14 = 28.6710 \\ & \quad 24.19 \times 0.87 = 21.0453 \\ & \quad 23.36 \times 3.93 = 91.8048 \\ & \quad 23.44 \times 4.02 = 94.2288 \\ & \quad 17.87 \times 3.84 = 68.6208 \\ & \quad 17.59 \times 2.13 = 37.4667 \\ & \quad 9.45 \times 0.80 = 7.5600 \\ & \quad 2.97 \times 1.64 = 4.8708 \\ & \quad \times \frac{1}{2} = 331.1334 \end{aligned}$$

地積 33.1

測量図番号 S...石地、C...コンクリート杭、P...プラスチック杭、R...鉄線、M...測点 (単位m)

製作者	申請人	縮尺
		1/250

S 56.73

登記年月日：昭和56年7月3日

012829

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。
令和6年12月12日 静岡地方方法務局下田支局

登記官

請求番号：10-2

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

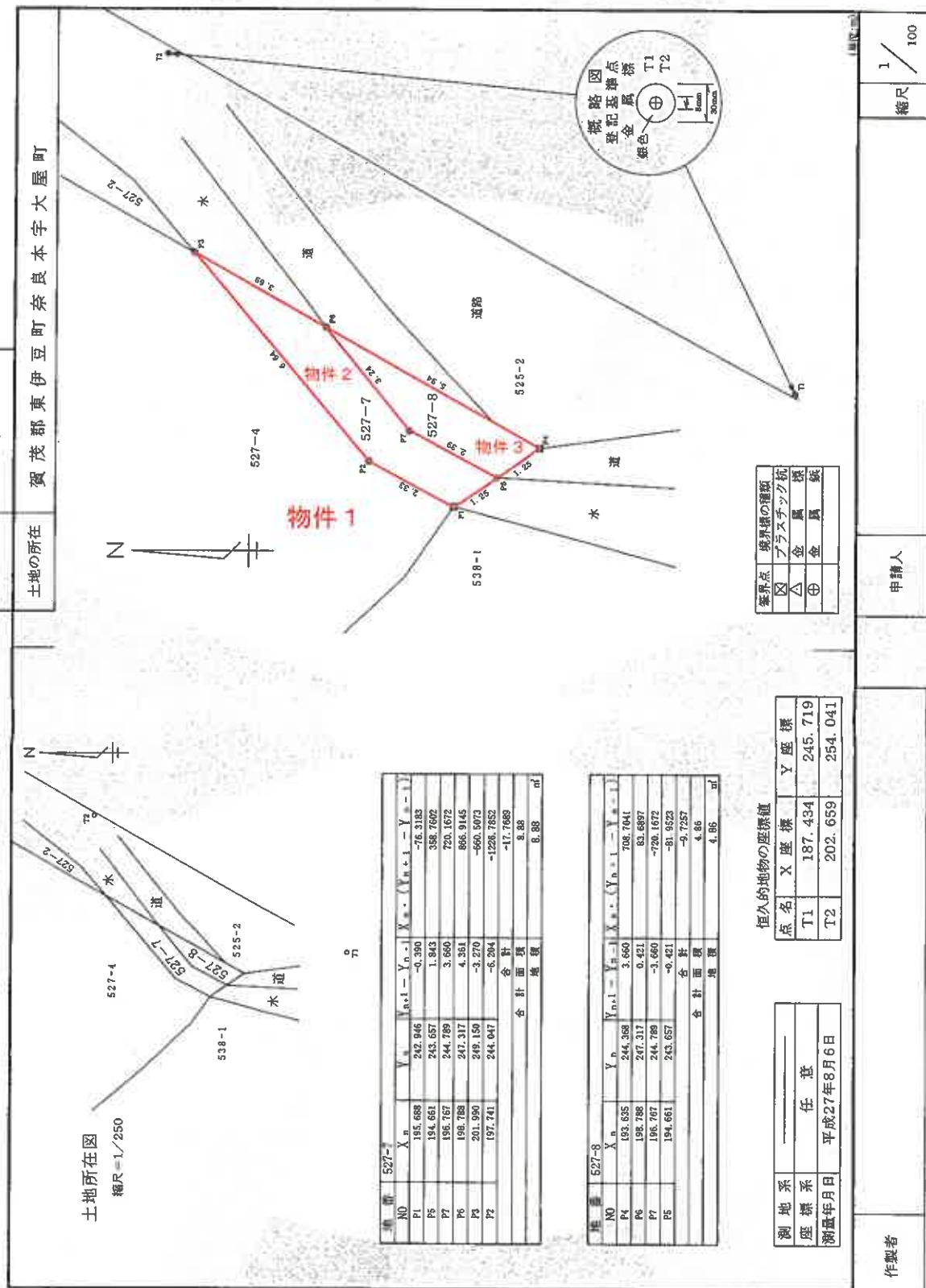
登記年月日：平成27年8月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月12日 静岡地方方法務局 下田支局 登記官

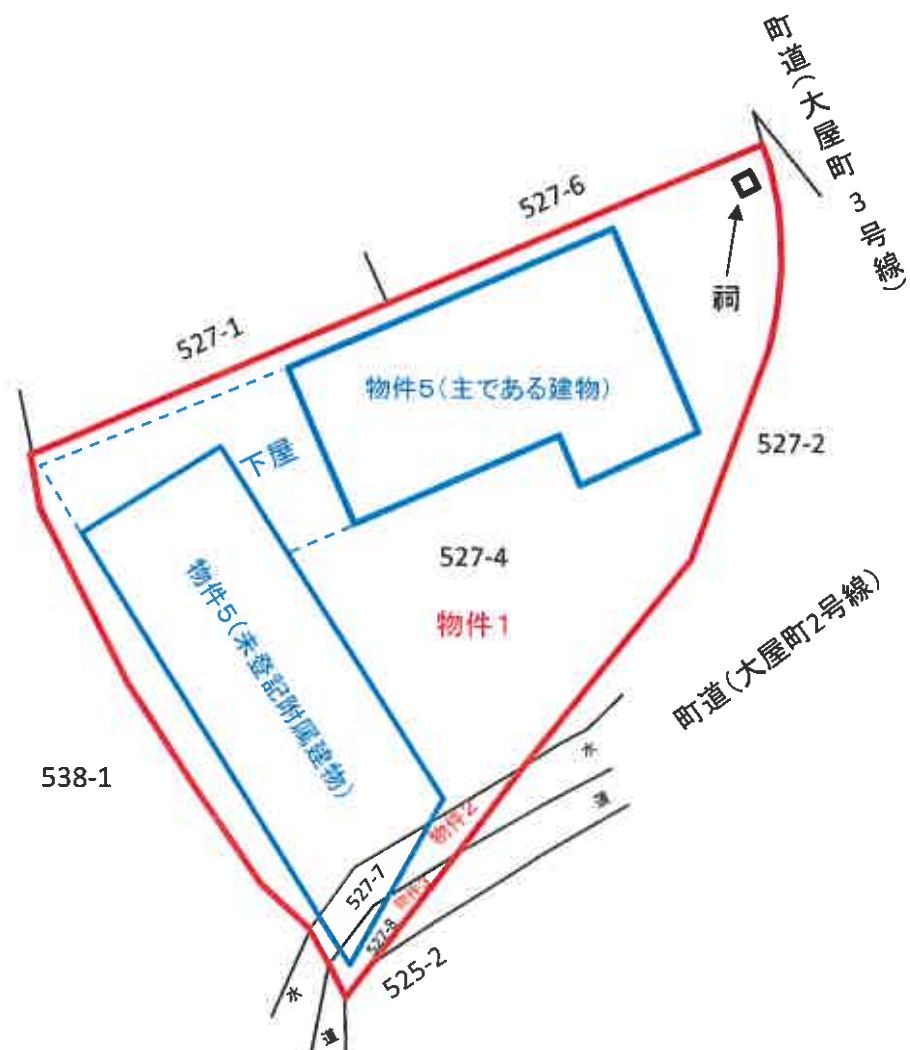
地積測量図

地番 527-7, 527-8

土地の所在 賀茂郡東伊豆町奈良本字大屋町



建物配置図

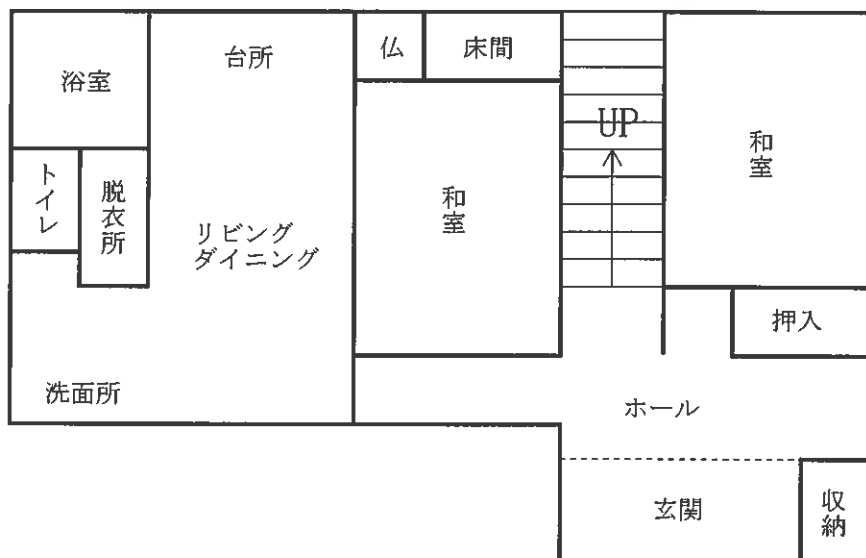


※公図、建物図面、地積測量図等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

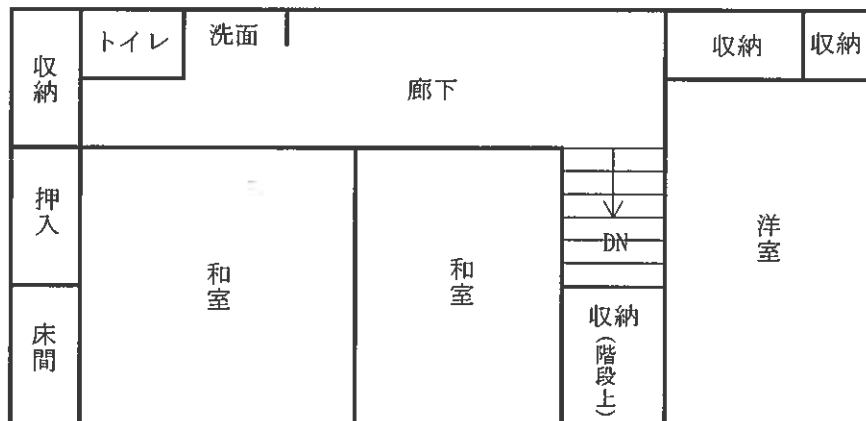
間取図

物件 5

主である建物：1 階



主である建物：2 階



未登記附属建物

