

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月28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10月28日 午前 8時30分から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年12月 2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11月12日 午後 1時00分から 令和 8年11月12日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 ただし、特別売却については、現金又は(1)による。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるため、権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを本日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 特別売却の買受申出先は、当庁執行官。申出価額は買受可能価額以上の金額で、先着順(電話・郵送申出不可。同時の場合は高額の方、同額は別途基準で)。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	3,540,000 2,832,000	一括	708,000	152,088	0
1	530,000				
2	2,220,000				
3	790,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島
 地 番 519番1
 地 目 宅地
 地 積 400.75平方メートル

2 所 在 賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島
 地 番 519番8
 地 目 雑種地
 地 積 906平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島 519番地1
 家屋 番号 519番1

種 類 事務所 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 198.30平方メートル ,
 2階 49.57平方メートル

(現況)

種 類 事務所 車庫 倉庫

物 件 明 細 書

令和 8年 1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1～3】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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1～3】

なし

《 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 賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島
 地 番 5 1 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 0 0 . 7 5 平方メートル

2 所 在 賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島
 地 番 5 1 9 番 8
 地 目 雑種地
 地 積 9 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島 5 1 9 番地 1

家屋 番号 5 1 9 番 1

種 類 事務所 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 9 8 . 3 0 平方メートル
 2 階 4 9 . 5 7 平方メートル

(現況)

種 類 事務所 車庫 倉庫

令和7年（ケ）第76号

令和7年10月29日受理

令和7年12月5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 | 賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島 | |
| | 地 番 | 5 1 9 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 0 0. 7 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島 | |
| | 地 番 | 5 1 9 番 8 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 9 0 6 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島 5 1 9 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 5 1 9 番 1 | |
| | 種 類 | 事務所 車庫 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 9 8. 3 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 9. 5 7 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、2						
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☒ 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	「その他の事項」に記載のとおり						
建物	物件3						
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異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物)。 ☒ 種類:事務所・車庫・倉庫 ☐ 構造: ☐ 床面積:						
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある - <table border="0"> <tr> <td>種類:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>構造:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> <td></td> </tr> </table>	種類:		構造:		床面積:	
種類:							
構造:							
床面積:							
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空き事務所・車庫・倉庫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	「その他の事項」に記載のとおり						
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]						
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 物件1の土地は、その北西側を幅員約4.3mの舗装町道上賀茂区内5号線（建築基準法上の道路、地番496-2の土地は建設省（現国土交通省）所有の公衆用道路）に、その北東側を幅員約4.2mの舗装町道上賀茂区内15号線（建築基準法上の道路、地番515-2の土地は南伊豆町所有の公衆用道路）に、接面している。
- 2 物件1の土地の西端及び物件2の土地の北端に電柱が存在する。また、物件2の土地の北端の電柱から隣接地（地番518）に引き込まれている電線が物件2の土地の上空を通過している。
- 3 物件3の建物の1階トイレは、建物内から入ることはできず、屋外から出入りする必要がある。
- 4 物件3の建物の2階応接室に雨漏り跡が存在し、壁や天井のクロスが剥がれている。また、同建物の雨どいが破損している箇所がある。
- 5 本物件は、浄化槽点検業の事務所・車庫・倉庫として利用されていたもので、工場抵当法1条の工場には該当しないと思料された。

（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

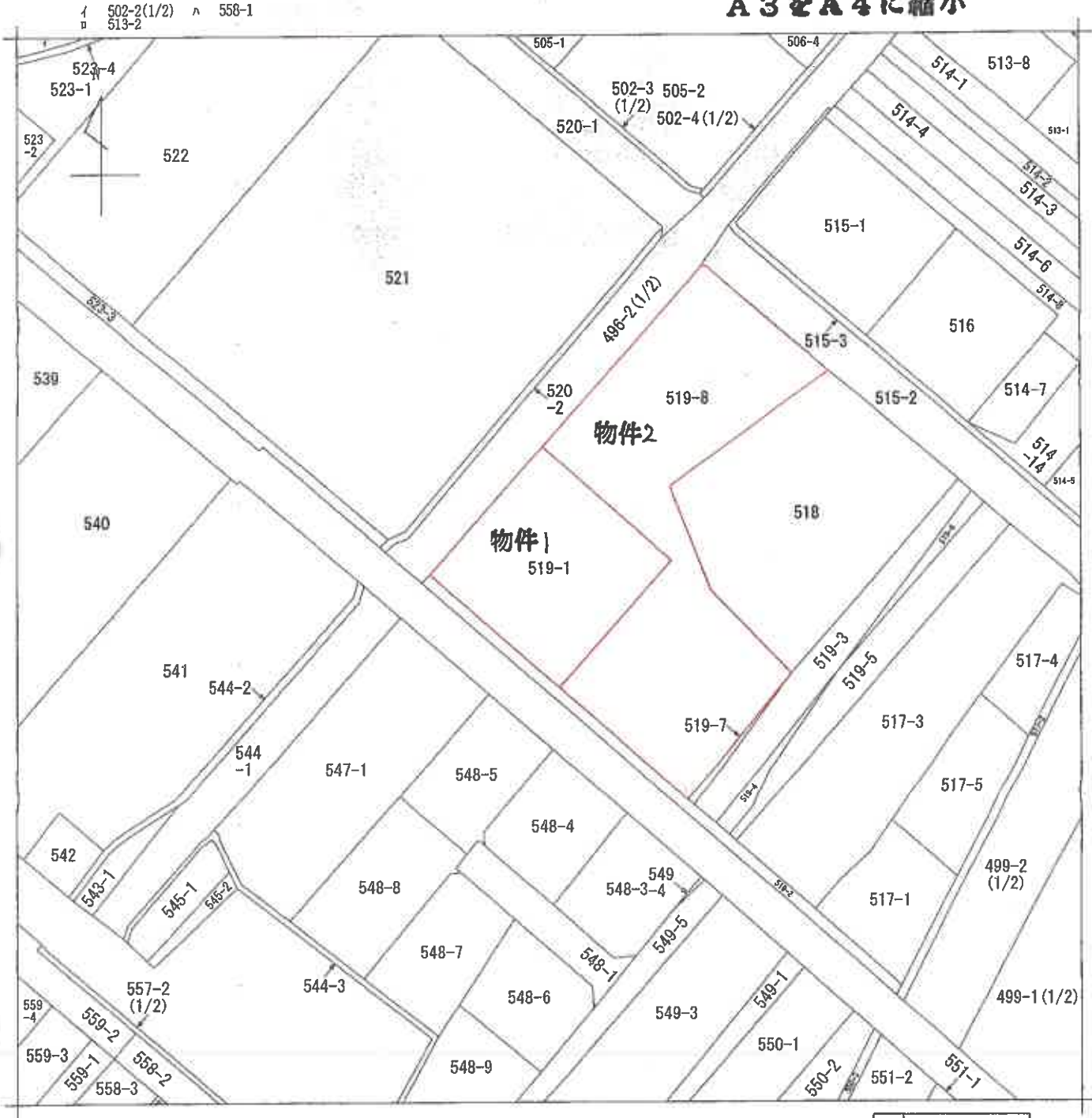
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ A (所有者会社代表者)	1 本物件で、所有者会社が浄化槽点検・清掃業を営んでいましたが、現在は廃業状態で、今も廃業時のままになっています。令和5年以降、本物件は使用していません。 2 物件3の建物の車庫に表示されている株式会社神中運輸は、所有者会社の前の持主で、本物件を占有していることはありません。 3 物件2の土地の上空を電線が通過していることは認識していませんでした。 4 物件3の建物は、壁紙が剥がれている箇所や雨どいが外れている箇所があります。

(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
7年10月29日(水) :-:	執行官室	南伊豆町役場及び下田消防本部に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年11月13日(木) 12:25-12:40	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(518外)登記事項証明書申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし 本件土地地積測量図申請・受領
7年11月17日(月) 9:55-10:10	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観)
7年11月17日(月) 10:20-10:30	南伊豆町役場 地域整備課	接道関係調査
7年11月20日(木) 15:40-15:50	所有者会社代表者宅	所有者会社代表者と面談
7年12月 2日(火) 10:20-11:05	物件所在地	占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
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7年12月2日 目的物件は不在で施錠されていたので、所有者会社代表者から借用した鍵を使用し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

A 3をA 4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 上賀茂

請 求 部 分	所 在	賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島					地 番	519番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 番 号 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 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。

(静岡地方法務局下田支局管轄)

令和7年9月29日

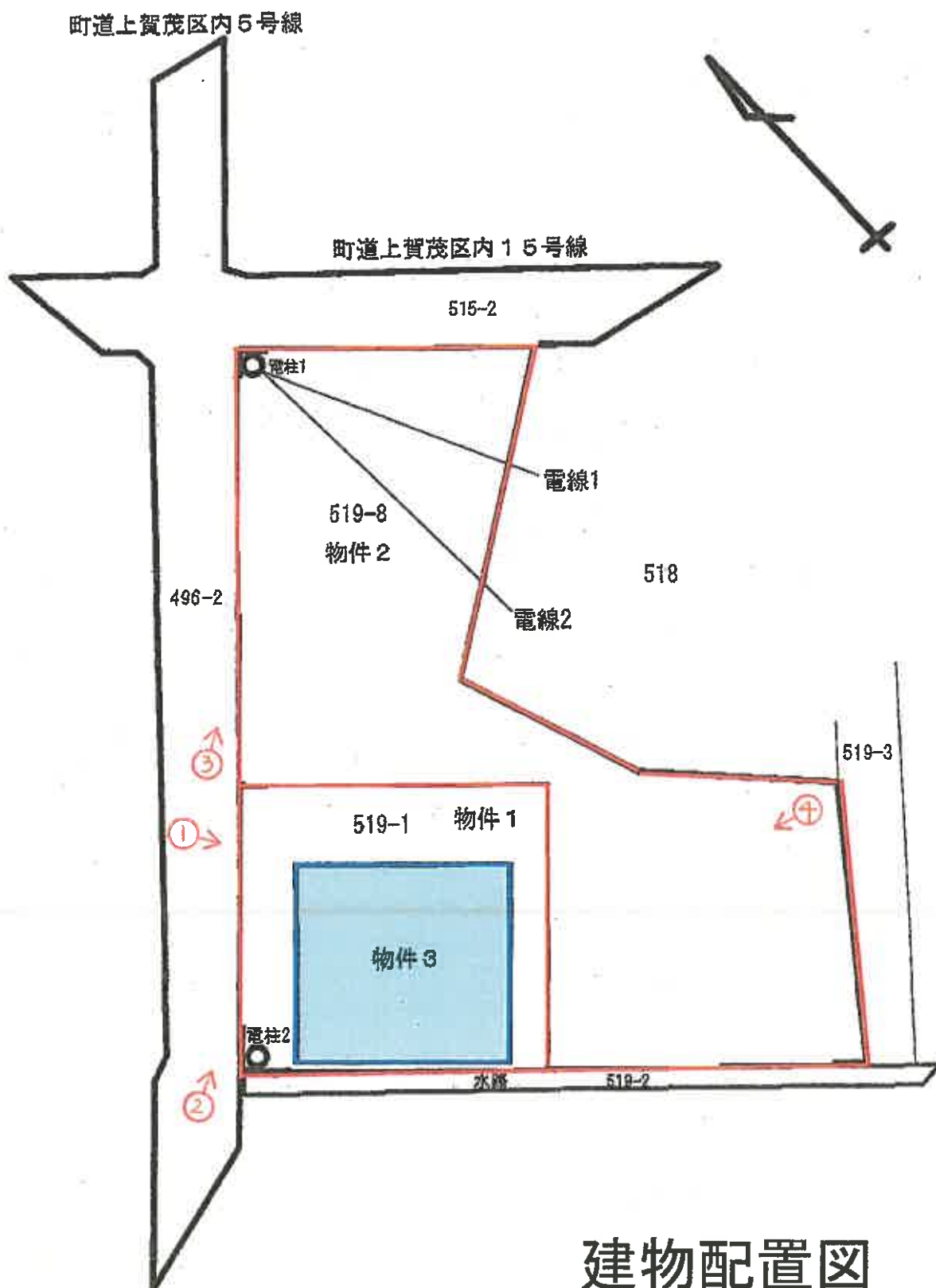
静岡地方法務局沼津支局

請求番号：13-1

登記官

(1/1)

(6枚目)



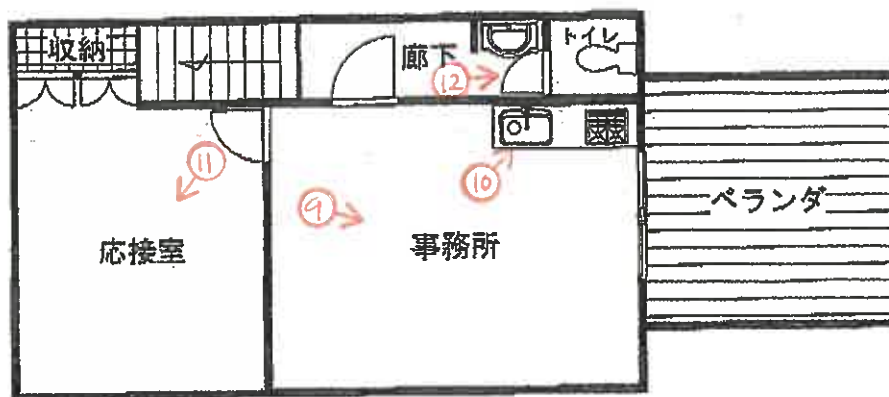
建物配置図

(建物図面より作製)

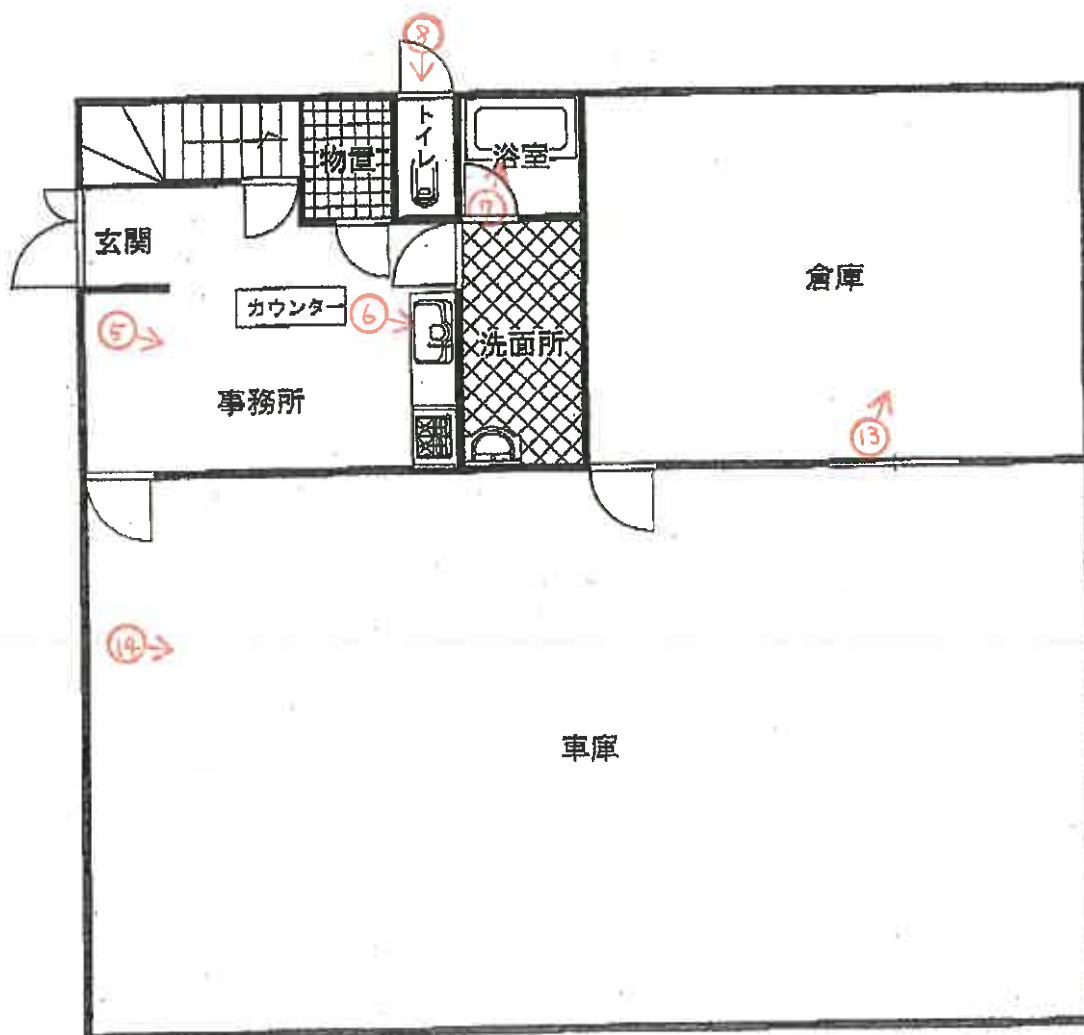
↑ 写真撮影方向

(7枚目)

物件 3



(2 階)



(1 階)

間 取 図

写真撮影方向

写真1



写真2



写真3



写真4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真1 3



写真1 4



求 意 見 書

高 塚 智 範 殿

令和 8年 8月 7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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 8月 10日
評価人

高塚智範

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|--|
| 1 | 所 在 | 賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島 | |
| | 地 番 | 5 1 9 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 0 0 . 7 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島 | |
| | 地 番 | 5 1 9 番 8 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 9 0 6 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島 5 1 9 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 5 1 9 番 1 | |
| | 種 類 | 事務所 車庫 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 8 . 3 0 平方メートル
2 階 4 9 . 5 7 平方メートル | |

(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

高 塚 智 範 殿

令和 8年 4月 28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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 5月 7日
評価人

高塚智範

物 件 目 録

1	所 在	賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島
	地 番	5 1 9 番 1
	地 目	宅地
	地 積	4 0 0 . 7 5 平方メートル
2	所 在	賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島
	地 番	5 1 9 番 8
	地 目	雑種地
	地 積	9 0 6 平方メートル
3	所 在	賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島 5 1 9 番地 1
	家屋 番号	5 1 9 番 1
	種 類	事務所 車庫
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1 階 1 9 8 . 3 0 平方メートル 2 階 4 9 . 5 7 平方メートル

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,470,000	880,000	1
2	6,160,000	3,700,000	1
3	2,190,000	1,310,000	1
1～3	9,820,000	5,890,000	一括
(備 考)			

令和7年（ケ）第76号
令和7年12月2日 現地調査
令和7年12月19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 | 賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島 | |
| | 地 番 | 5 1 9 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 0 0 . 7 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島 | |
| | 地 番 | 5 1 9 番 8 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 9 0 6 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 賀茂郡南伊豆町上賀茂字中島 5 1 9 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 5 1 9 番 1 | |
| | 種 類 | 事務所 車庫 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 8 . 3 0 平方メートル | |
| | | 2 階 4 9 . 5 7 平方メートル | |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 8 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格 (注)	
物件1 (土地)	金 1, 4 7 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 6, 1 6 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 2, 1 9 0, 0 0 0 円

1. 一括価格は物件1～3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の土地の内訳価格は、物件3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3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
特 記 事 項		
①. 物件1・2は一体地を構成している。 ②. 物件2の登記簿上の地目は雑種地だが現状は宅地である。 ③. 物件1の土地の上に物件3の建物が存する。 ④. 物件3の登記簿上の種類は事務所・車庫だが、現況は事務所・車庫・倉庫である。		

※ 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・2一括）

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「伊豆急下田」駅から西方へ道路距離で約1.1kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	県道背後に戸建住宅や農家住宅が建ち並ぶほか、事務所や農地も見られる住宅地域である。標準画地は規模250㎡程度の戸建住宅地で、現在付近に特別な変動要因は無く、当分の間現状を維持すると予測する。	
主な公法上の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 無 70% 200% 無 急傾斜崩壊危険箇所、洪水浸水想定区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,306.75㎡ 不整形地 間口約4.8m、奥行約4.0m 平坦 前面道路と側道に等高に接面する北西向きの角地である。 無
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は北西側の幅員約4.3mの簡易舗装町道上賀茂区内5号線、側道は北東側の幅員約5.8mの舗装町道上賀茂区内15号線（舗装部分の幅員は約4.2m）で、建築基準法第42条1項1号道路に該当。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：事務所・車庫・倉庫の敷地 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風は普通、周囲は戸建住宅等。 その他：北側角と西側角に電柱がある。	

供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：無 (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。
特記事項	①. 一般的な郊外住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壤汚染の発生を懸念する施設は無いが、浄化槽点検・清掃に要する薬品等の使用状況は不明。土壤汚染に関する詳細は専門業者の土壤汚染調査を要する。 ②. 物件2の北側角の電柱から東側隣接地518番上の建物に延びる電線2本が通過している。執行官の聴取によれば、物件2の土地所有者にはその認識がなく、東側隣接地所有者との間で契約等はないようである。 ③. 物件2は南東側の県道下田南伊豆線には接面していない。 ④. 土地所有者が建物を所有し占有している。 ⑤. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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2年8月10日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：0年（満了）
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：小波スレート貼 内 壁：クロス貼ほか 天 井：クロス貼ほか 床 ：ビニールシート、コンクリート現しほか 設 備：給排水設備ほか 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：事務所・車庫・倉庫 間取り：後添間取図参照 外構等：舗床
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	2階応接室に雨漏り跡があり、内壁や天井のクロスが剥がれている。また南東側の雨樋が破損し落下している。ほか築後約35年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。保守管理の状態は劣る。
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が事業の用に供していたが廃業し、令和5年以降は備品・事務用品等を残したままの空家状態で占有している。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。 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。 ③. 1階トイレは外からしか出入りできない。

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、賃貸需要が乏しい郊外住宅地域に位置する旧式化した事業用建物で、今後の安定的収益獲得は困難と判断し、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・2（土地）

更地価格に個別格差を乗じて物件2の土地価格を求め、さらに建付減価を乗じて物件1の建付地価格を求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地(土地)価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	21,700	0.58	400.75	0.9	4,540,000
2	21,700	0.58	906	—	11,400,000

ア 標準画地価格：公示価格を規準とした価格

公示地 南伊豆ー1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,700\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/108 \approx 21,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：無

◇地域格差：地域の街路条件を考量した。

イ 個別格差：物件1・2の画地条件（角地、規模が大きい、不整形地）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3（建物）

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 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	180,000	247.87	0.05	2,230,000

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：建物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。

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

物件	建付地価格（円） ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 （円） ア×イ＝ウ
1	4,540,000	0.4	法定地上権	1,820,000

イ 土地利用率等割合：物件1の土地利用率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	基礎となる価格 （円） （1①オ、1②エ） ア	土地利用率等価格の 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	4,540,000	－ 1,820,000	－	0.9	0.6	1,470,000
2	11,400,000	－	－	0.9	0.6	6,160,000
3	2,230,000	＋ 1,820,000	－	0.9	0.6	2,190,000
一 括 価 格（合 計）						9,820,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：自然災害リスクがある地域に位置すること、隣接地の電線が地上を通過していること、薬品等の管理状況が不明なこと等から、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 南伊豆－1

所 在：賀茂郡南伊豆町上賀茂字本多575番

価 格：23,700円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：252㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側が幅員9.5mの舗装県道に接面

位 置：伊豆急下田駅から約1.1km

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、建蔽率70%、容積率200%

地 域 の 概 要：一般住宅のほか農家住宅も混在する住宅地域

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

静岡県賀茂郡南伊豆町上賀茂 付近

mapple

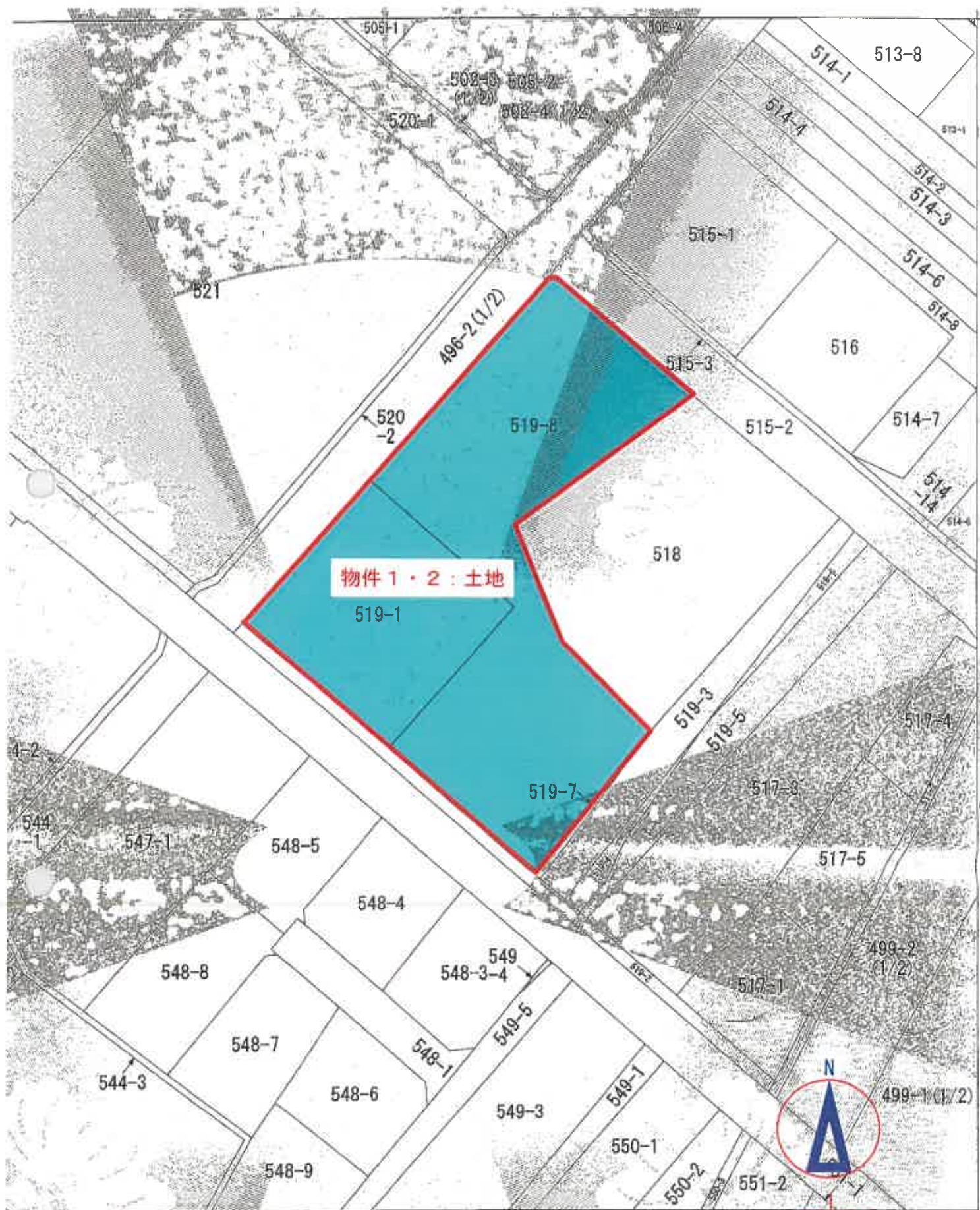


1 : 10,000 相当

所在位置略図

印刷中心は 町 (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



量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
る形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

(旧土地台帳附属地図)

町道上賀茂区内5号線

町道上賀茂区内15号線

515-2

電柱1

電線1

519-8
物件2

518

496-2

電線2

521

519-3

519-1 物件1

物件3

電柱2

519-2

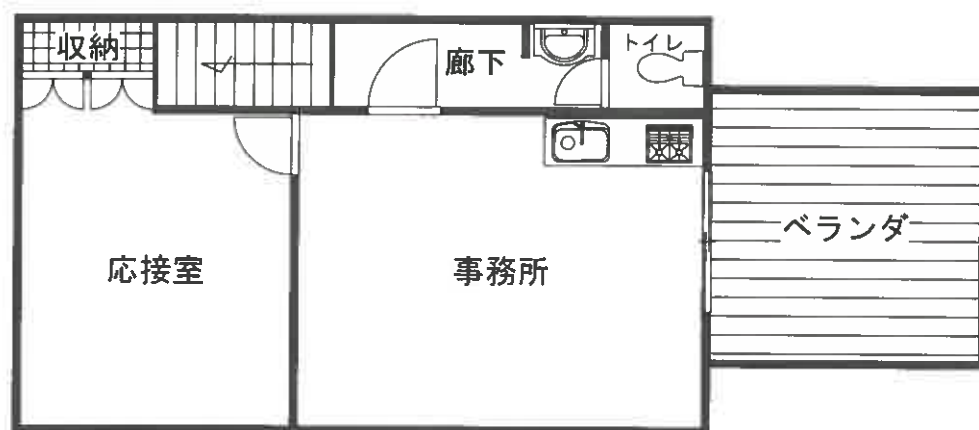
水路

$\frac{1}{500}$

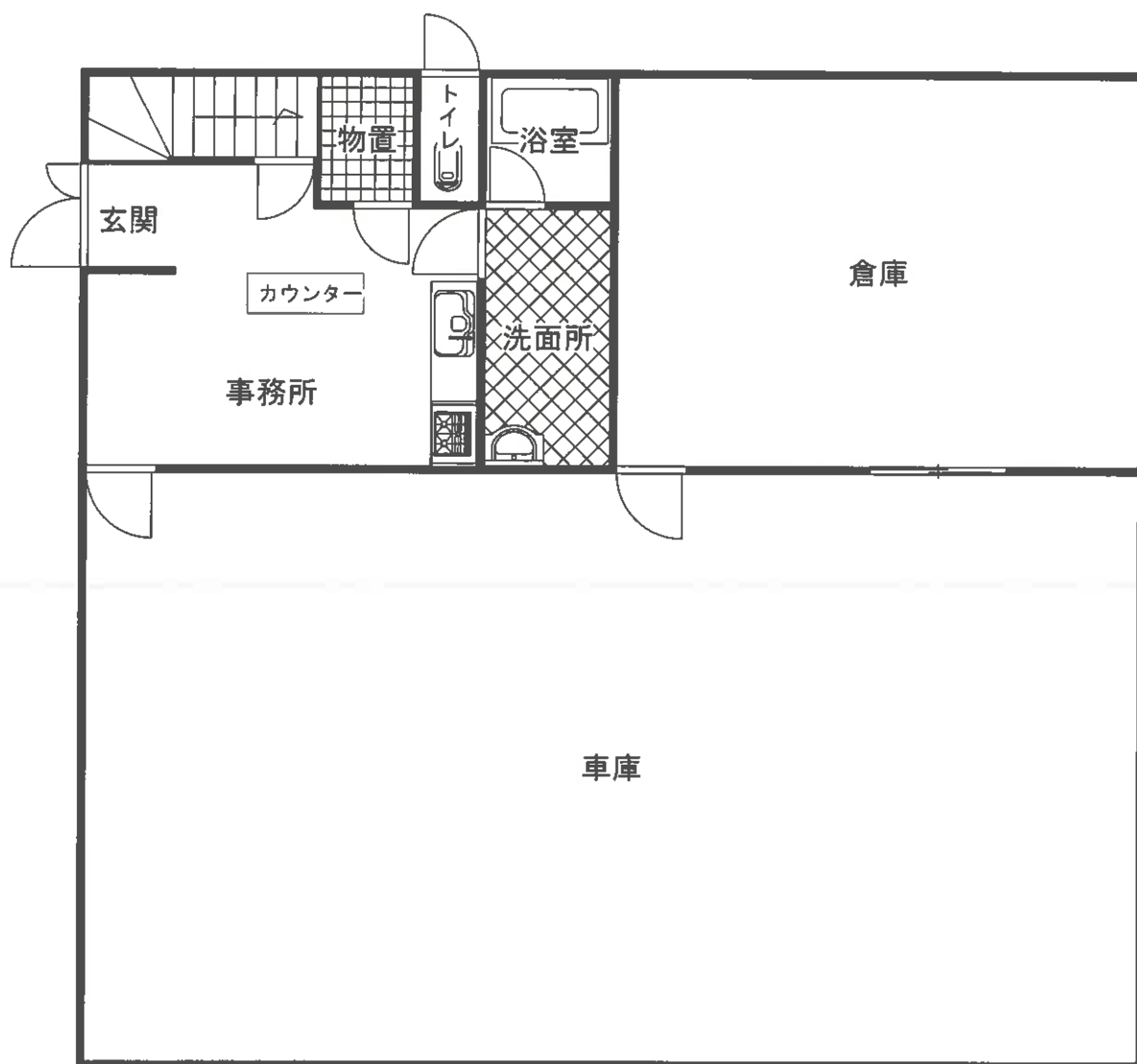
配置図

(建物図面より作製 原図を141%拡大)

物件 3



(2 階)



(1 階)

間 取 図

〔現況と異なる場合は現況を優先〕