

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 26 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

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）
1～4	6,550,000 5,240,000	一括	1,310,000	84,442	20,355
1	240,000				
2	160,000				
3	800,000				
4	5,350,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 熱海市緑ガ丘町
 地 番 1 7 4 6 番 4 7
 地 目 宅地
 地 積 3 7 . 3 2 平方メートル

- 2 所 在 熱海市緑ガ丘町
 地 番 1 7 4 6 番 7 5
 地 目 宅地
 地 積 2 3 . 4 7 平方メートル

- 3 所 在 熱海市緑ガ丘町
 地 番 1 7 4 7 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 1 2 1 . 6 1 平方メートル

- 4 所 在 熱海市緑ガ丘町 1 7 4 6 番地 4 7、1 7 4 6 番地 7
 5、1 7 4 7 番地 1 2
 家屋 番号 1 7 4 6 番 4 7
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 5 3 平方メートル
 2 階 4 8 . 5 3 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 7日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

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 熱海市緑ガ丘町
 地 番 1 7 4 6 番 4 7
 地 目 宅地
 地 積 3 7 . 3 2 平方メートル
- 2 所 在 熱海市緑ガ丘町
 地 番 1 7 4 6 番 7 5
 地 目 宅地
 地 積 2 3 . 4 7 平方メートル
- 3 所 在 熱海市緑ガ丘町
 地 番 1 7 4 7 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 1 2 1 . 6 1 平方メートル
- 4 所 在 熱海市緑ガ丘町 1 7 4 6 番地 4 7、1 7 4 6 番地 7
 5、1 7 4 7 番地 1 2
 家屋 番号 1 7 4 6 番 4 7
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 5 3 平方メートル
 2 階 4 8 . 5 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 平方メートル



令和8年（ケ）第38号

令和8年 6月23日受理

令和8年 7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 熱海市緑ガ丘町
 地 番 1 7 4 6 番 4 7
 地 目 宅地
 地 積 3 7 . 3 2 平方メートル

- 2 所 在 熱海市緑ガ丘町
 地 番 1 7 4 6 番 7 5
 地 目 宅地
 地 積 2 3 . 4 7 平方メートル

- 3 所 在 熱海市緑ガ丘町
 地 番 1 7 4 7 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 1 2 1 . 6 1 平方メートル

- 4 所 在 熱海市緑ガ丘町 1 7 4 6 番地 4 7、1 7 4 6 番地 7
 5、1 7 4 7 番地 1 2
 家屋 番号 1 7 4 6 番 4 7
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 5 3 平方メートル
 2 階 4 8 . 5 3 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	熱海市緑ガ丘町5番11号					
土地	物件1～3					
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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 ☒ 土地建物等位置関係図（概略）のとおり ☐					
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ 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4					
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：					
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：物置 構造：木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約4㎡ </td> </tr> </table>			{	種類：物置 構造：木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約4㎡	
{	種類：物置 構造：木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約4㎡					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td> 令和 年()第 号 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日	令和 年()第 号 令和 年 月 日
[	地方裁判所 保管開始日	令和 年()第 号 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 ☒ 土地建物位置関係図（概略）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1～3の土地は物件4の建物の敷地として一体利用されており、その北西側を幅員約3.9mの舗装市道緑ガ丘6号線（建築基準法42条2項道路、地番1747-13・1746-48の各土地は熱海市所有の宅地）に接面している。物件3の土地に南西側で接する市道緑ガ丘1号線は建築基準法上の道路に該当しない。
- 2 物件1～3の一体地の合計地積は公簿どおりであるが、各土地間の境界は判然としないため、各土地の地積及び形状は公簿と異なる可能性がある。
- 3 物件3の土地の南西部分は法面となっている。
- 4 物件3の土地の南西端に存在する物置は、所有関係、位置関係、用途等から物件4の未登記附属建物と思料した。
- 5 物件4の主である建物には太陽光発電設備が存在する。下記Aからの回答及び現場に存在した書類から、同設備は建物新築時に設置され、ローンは当初の住宅ローンに組み込まれていたと予測され、所有関係、位置関係、用途等から物件4の建物の従物に該当すると思料された。
- 6 物件4の主である建物の2階北側洋室は、簡易な仕切りで2部屋分に仕切られている（写真8参照）。
- 7 本調査に当たってAとの面談はできなかったが、同人から次の内容の照会回答書が提出された。
- ・ 本物件は令和8年3月頃から空き家の状態である。
 - ・ 本物件につき、表札に記載されている事業関係者が独立して占有している部分はない。
 - ・ 物件4の建物に設置されている太陽光発電設備は建物新築時にAが設置したものである。同設備設置にかかるローンは組んでいない。
 - ・ 物件3の土地の南西端に存在する物置は令和元年頃にAが設置した。
 - ・ 本件土地上に放置してある原動機付自転車はA所有のものである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
■近隣住民	1 本物件にはAが居住していましたが、現在は空き家の状態です。
■愛和工業(有)代表者	1 Aが本物件で当社の熱海営業所として活動していましたが、Aが自宅で仕事をするために熱海営業所と呼んでいただけであって、本物件の全部ないし一部を当社が占有しているということはありません。
■熱海市社会福祉協議会担当者	1 本物件はAが居宅として使用していましたが、令和8年3月に本物件を出て、現在は入院中です。退院後は施設に入る可能性が高いと思われます。 2 Aは本調査に立ち会うことができず、私が鍵を借りた上で代わりに立ち会うことになっています。

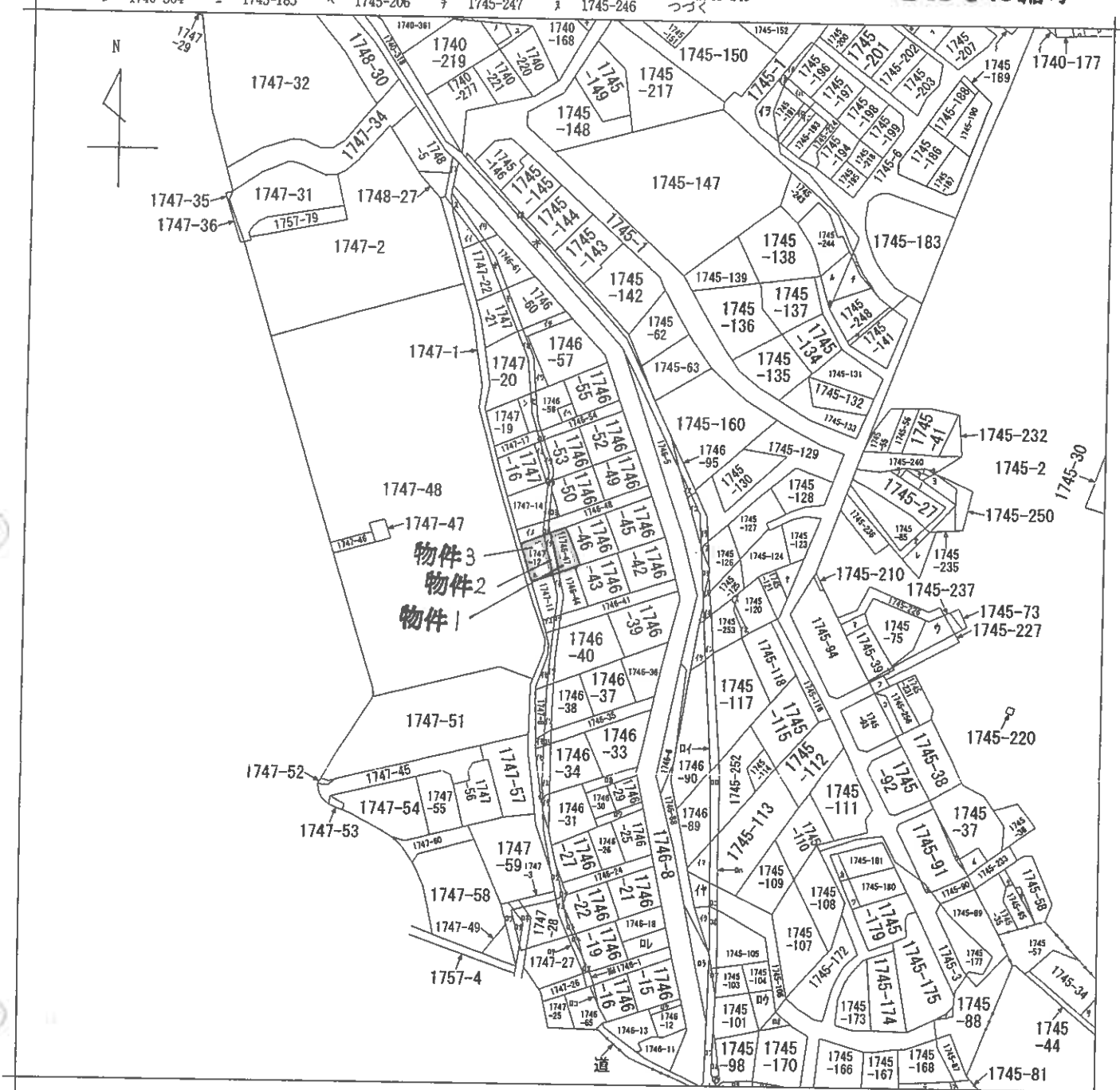
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月23日 (火) : - :	執行官室	熱海市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領 (郵便料220円)
8年 6月29日 (月) 11:25-11:45	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1747-13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2受領・その余備付なし 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
8年 7月13日 (月) 14:30-14:50	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 全戸不在 近隣住民から聴取
8年 7月14日 (火) : - :	執行官室	所有者に期日連絡書兼照会回答書送付・回答あり (郵便料220円)
8年 7月21日 (火) 13:45-13:50	静岡地方法務局 熱海出張所	愛和工業(有)の商業登記事項証明書申請・受領
8年 7月21日 (火) 13:55-14:05	熱海市役所 税務課	本件土地上の本件建物以外の課税建物有無照会・該当なし 本件土地上の原動機付自転車の標識交付証明書申請・受領
8年 7月23日 (木) 10:50-11:45	物件所在地	熱海市社会福祉協議会担当者と面談 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 () : - :		
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8年7月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人として熱海市社会福祉協議会担当者を立ち合わせ、同人が持参した合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

イ 1740-178 ハ 1740-393 ホ 1745-205 ト 1745-209 リ 1745-249 ル 1745-245
 0 1740-304 ニ 1745-185 ヘ 1745-206 テ 1745-247 レ 1745-246 ム 1745-245

A3をA4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	所在	熱海市緑が丘町				地番	1746番47			
出力縮	1/1200	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29日

静岡地方方法務局熱海出張所
登記官

請求番号：9-1
(1/2)

(6枚目)

ヲ	1745-178	ワ	1745-102
リ	1745-182	ウ	1745-169
カ	1745-219	エ	1745-171
コ	1745-234	オ	1745-97
ク	1745-238	カ	1745-99
レ	1745-239	キ	1746-106
ソ	1745-241	ク	1746-14
フ	1745-242	ケ	水
ト	1745-251	コ	1746-66
ナ	1745-255	カ	1746-67
ラ	1745-31	キ	1746-68
ム	1745-59		
ウ	1745-74		
ノ	1745-83		
オ	1745-84		
ク	1745-86		
ヤ	1745-122		
マ	1745-40		
ク	1745-228		
フ	1745-229		
コ	1745-230		
エ	1745-176		
テ	1745-77		
ア	1745-82		
サ	1745-33		
キ	1740-242		
ユ	1740-289		
メ	1740-323		
ミ	1740-360		
シ	1740-362		
ヒ	1746-80		
モ	1746-82		
セ	1746-83		
ス	1746-84		
ン	1747-18		
イ	1747-23		
ロ	1745-192		
ハ	1745-223		
ニ	1745-225		
ホ	1745-64		
	1746-107		
	道		
..	1746-58		
イ	1746-62		
ス	1745-222		
ル	1745-159		
イ	1745-158		
イ	1746-59		
ホ	1746-81		
ロ	1746-69		
イ	1746-70		
ル	1746-71		
イ	1746-72		
イ	1746-73		
ホ	1746-74		
イ	1746-75		
イ	1746-76		
ム	1746-77		
イ	1746-78		
イ	1746-79		
イ	1745-119		
イ	1746-85		
イ	1746-86		
イ	1746-87		
イ	1746-91		
イ	1746-92		
ロ	1746-93		
ニ	1746-94		
イ	1746-96		
イ	1746-97		
イ	1746-98		
イ	1746-99		
イ	1747-10		
イ	1747-13		
イ	1747-15		
イ	1747-5		
	1747-6		
	1747-7		
ic	1747-9		
イ	1745-254		
イ	1746-100		
ロ	1746-101		
ロ	1746-102		
ハ	1746-103		
ニ	1746-104		
ホ	1746-105		
ハ	1746-20		
ト	1746-23		
イ	水		
イ	道		
イ	道		
ホ	道		
イ	道		
イ	1746-28		
ホ	1746-32		
イ	1746-51		
イ	1746-63		
ル	1746-64		
イ	道		
イ	1757-7		
ホ	1757-112		
イ	1757-111		
イ	1746-7		
ロ	1745-100		

物件2

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年5月29日

静岡県地方整備局熱海出張所

登記官

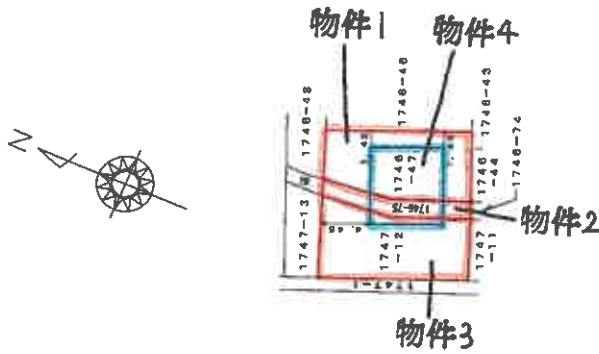
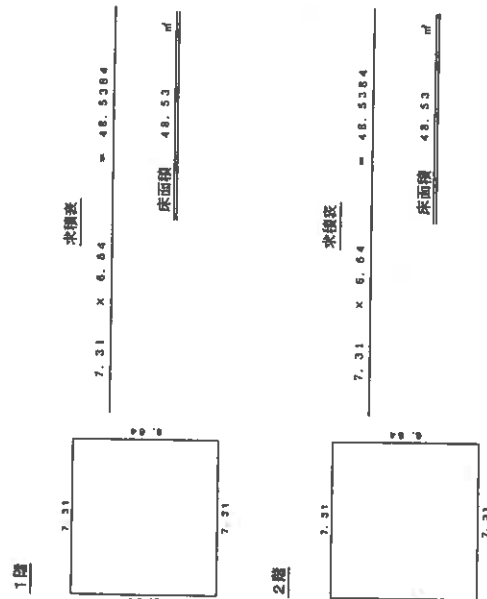
(8枚目)

A3をA4に縮小

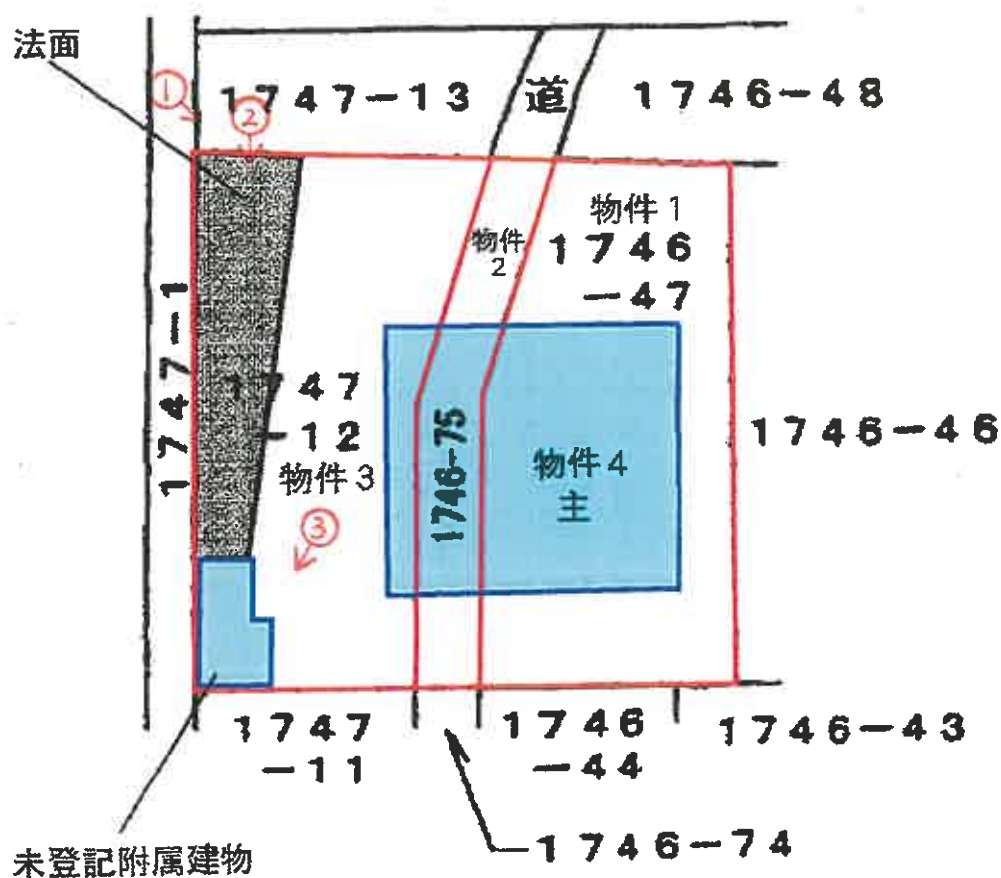
建物図面図

家屋番号	1746-47
建物の所在	熱海市緑ガ丘町1746番地47、1746番地75、1747番地12

各階平面図



作成者	土地家屋調査士 (平成25年8月19日作成)	縮尺	1/250	申請人	(単位m)	縮尺	1/500
-----	---------------------------	----	-------	-----	-------	----	-------



※建物図面より作成

写真撮影方向

土地建物等位置関係図
(概略)

間取図

物件4

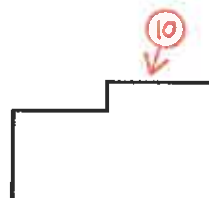


主1階



簡易な仕切り

主2階



未登記附属建物



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



令和8年（ケ）第38号
令和8年7月23日現地調査
令和8年8月12日評 価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田中 学 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 熱海市緑ガ丘町 |
| | 地 番 | 1 7 4 6 番 4 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熱海市緑ガ丘町 |
| | 地 番 | 1 7 4 6 番 7 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 . 4 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熱海市緑ガ丘町 |
| | 地 番 | 1 7 4 7 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1 . 6 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 熱海市緑ガ丘町 1 7 4 6 番地 4 7、1 7 4 6 番地 7
5、1 7 4 7 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 7 4 6 番 4 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 5 3 平方メートル
2 階 4 8 . 5 3 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 6,550,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 240,000 円
物件2 (土地)	金 160,000 円
物件3 (土地)	金 800,000 円
物件4 (建物)	金 5,350,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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4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4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、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	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	未登記附属建物が存在する
特 記 事 項		
・物件1～3の土地の上に物件4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	JR伊東線「来宮」駅の北方・直線距離約950m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を主にアパートが見られる概ね南向き傾斜地に位置する住宅地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 22条指定区域 高度地区1種、静岡県建築基準条例第10条 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	182.40㎡(物件1～3で一団の土地を形成) ほぼ正方形 間口約14m、奥行約13m 敷地内は概ね平坦(地域は概ね南向き傾斜地) 南側隣接地より約2.5～3m高い 北側路面と等高に接面し、西側路面より約0.5～4m低く接する角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約3.9mの舗装市道(建築基準法上の道路) 西側幅員約2.4mの簡易舗装市道(建築基準法上の道路でない)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件4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 可(物件4建物はオール電化) 下 水 道 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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態である場合をいう。「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。	
特 記 事 項	・一体地の面積は概ね公簿通りだが、物件1～3各土地の筆界は判然とせず、各土地の登記面積と公図等から概測される面積がやや異なる。各土地の面積・形状の確定には別途専門家による調査、測量等を要する。 ・面積は僅かであるが北側路面沿いよりセットバックを要する。	

2 建物の概況及び利用状況（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（登記記載）：平成25年8月 経 過 年 数：約13年 経済的残存耐用年数：約14年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：サイディングボード等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、化粧ボード等 床：フローリング、タイル等 設 備：電気、給排水 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：一般住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	所有者が住居（空き家）として占有している。 ※ 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	・未登記附属建物あり（詳細下記） 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、物置、床面積約4㎡ ・本件建物はオール電化住宅で太陽光発電設備が設置されている。対外設備は建物新築時に設置されたもので太陽光発電設備のみにかかるローンはない。 ・建物に付属する各種住宅設備に関しては、全て使用可能かどうか不明である。 ・2階の北側洋室に簡易な仕切りにより、部屋が2つに分けられている。

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

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	37,900	0.87	37.32	0.95	1,170,000
2	37,900	0.87	23.47	0.95	740,000
3	37,900	0.87	121.61	0.95	3,810,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

県地価基準地 熱海－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,500 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/102 \times 100/165 \approx 37,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位+2

◇地 域 格 差：公示地等は交通接近、環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差：接面道路の状況、周辺環境等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 4（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
4	231,000	97.06	0.44	9,870,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 14 年、観察減価 15%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率＝14 年 ÷ (13 年＋14 年) × (1－0.15) ≒ 0.44

エ 建物価格：未登記附属建物の価格は、規模、構造、用途等から物件 4 の建物価格に含まれるものとして評価した。

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	1,170,000	0.5	法定地上権	590,000
2	740,000	0.5	法定地上権	370,000
3	3,810,000	0.5	法定地上権	1,910,000
合 計				2,870,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 50%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カ) 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, 170, 000	－ 590, 000	—	0. 7	0. 6	240, 000
2	740, 000	－ 370, 000	—	0. 7	0. 6	160, 000
3	3, 810, 000	－ 1, 910, 000	—	0. 7	0. 6	800, 000
4	9, 870, 000	＋ 2, 870, 000	—	0. 7	0. 6	5, 350, 000
一 括 価 格 (合 計)						6, 550, 000

ウ 占有減価修正：なし

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、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）にかかることにより、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：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 基準地価格 (熱海－4)

所 在：熱海市西山町605番31

価 格：63,500円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：359㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：東側 6m 市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模住宅のほかに保養所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物図面写

4 土地建物等位置関係図

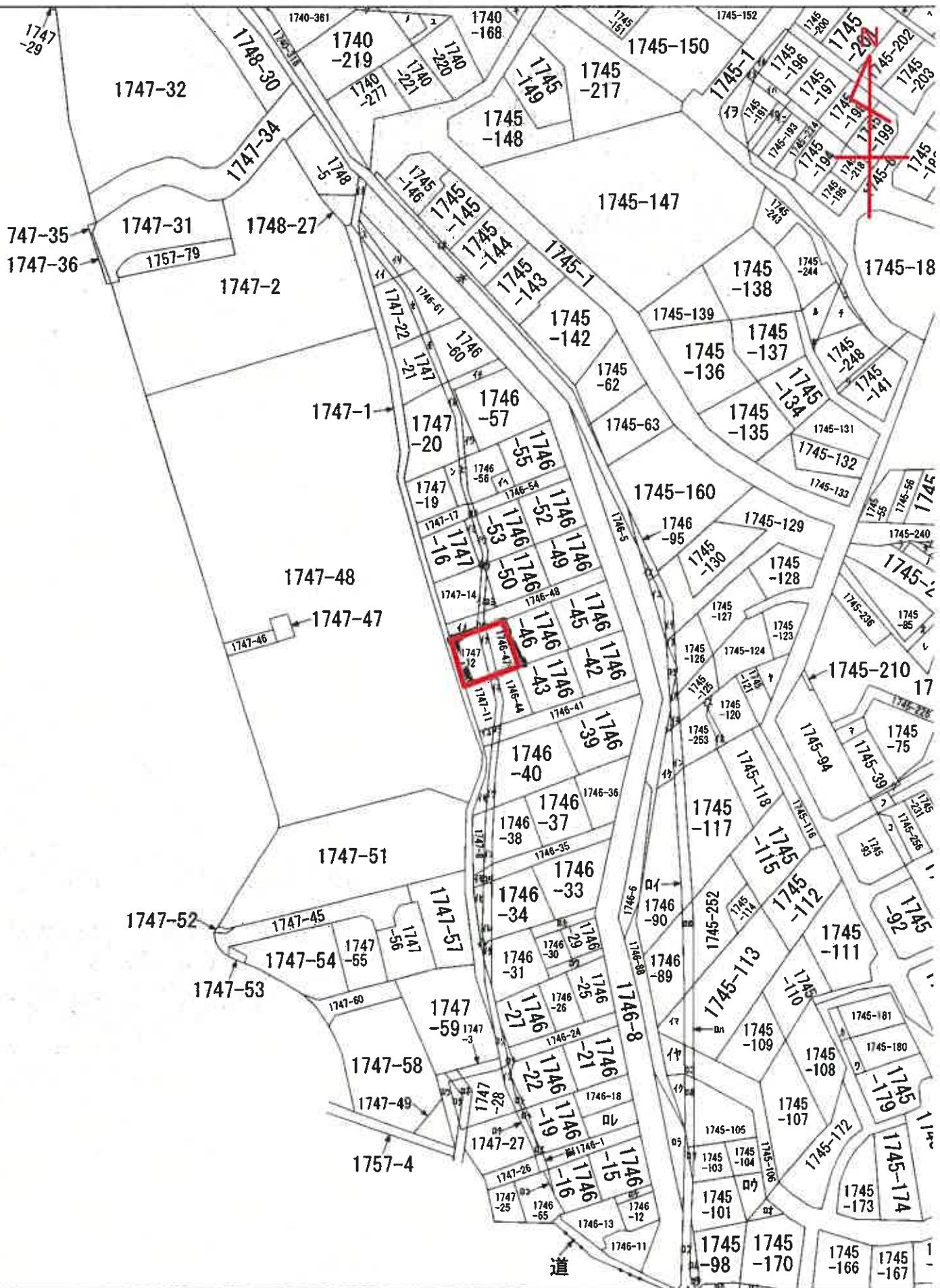
5 間取図

以 上



位置図

イ 1740-178 ハ 1740-393 ホ 1745-205 ト 1745-209 リ 1745-249 ル 1745-245
 □ 1740-304 ニ 1745-185 ヘ 1745-206 チ 1745-247 ス 1745-246 っづく



登記年月日：平成25年8月20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8年5月29日 静岡地方延務局熱海出張所

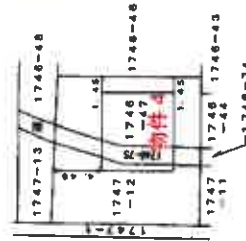
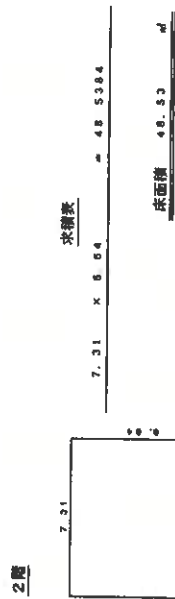
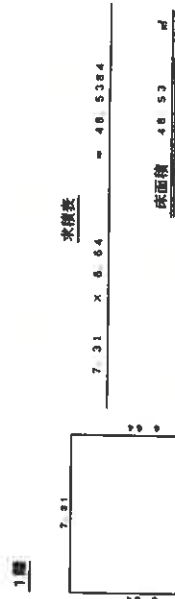
登記官

請求番号：9-2

各 階 平 面 図

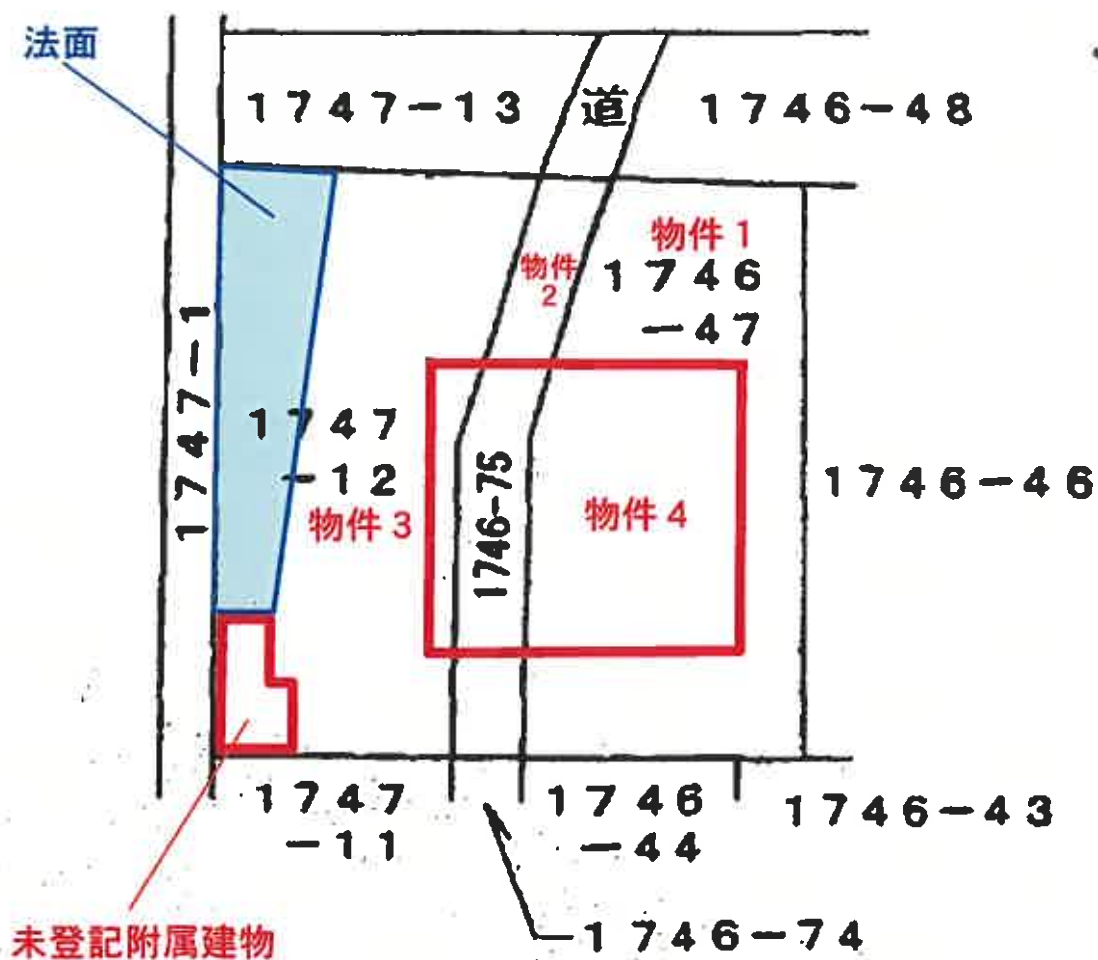
建 物 図 面 図

家屋番号	1746-47
建物の所在	熱海市緑が丘町1746番地47、1746番地75、1747番地12



作成者	土地家屋調査士 (平成25年8月19日作成)	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	---------------------------	----	-------	-----	--	----	-------

A3をA4に縮小



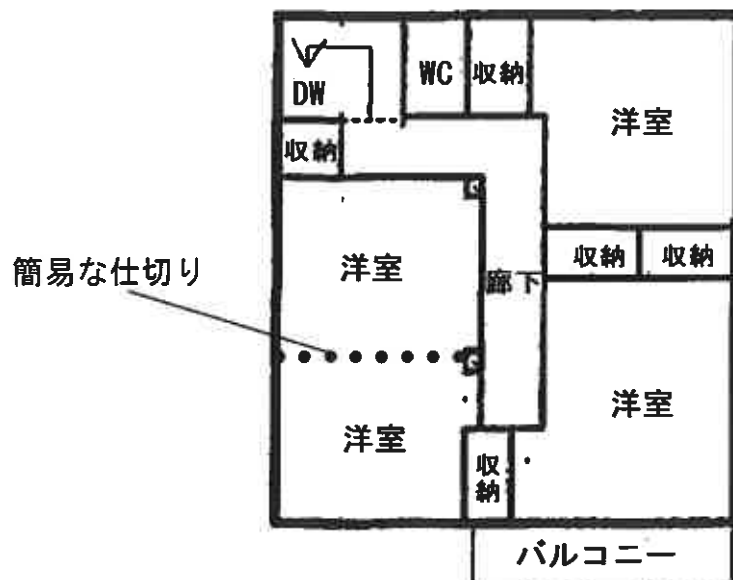
※建物図面より作成

土地建物等位置関係図
(概略)

間取図



1 階



2 階