

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 3 月 25 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 的場奈津子

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 6 年 5 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 6 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6 年 5 月 22 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 6 年 6 月 12 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 6 年 5 月 23 日 午後 1 時 00 分から 令和 6 年 5 月 24 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	8,080,000 6,464,000	一括	1,616,000	80,018	0
1	30,000				
2	2,010,000				
3	30,000				
4	20,000				
5	380,000				
6	5,610,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 139 平方メートル
共有者 A 持分 12 分の 1

2 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7 番 10
地 目 宅地
地 積 169.50 平方メートル
所有者 A

3 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7 番 19
地 目 公衆用道路
地 積 136 平方メートル
共有者 A 持分 12 分の 1

4 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7 番 23
地 目 公衆用道路
地 積 74 平方メートル
共有者 A 持分 12 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下

地 番 7 番 2 4

地 目 宅地

地 積 14.49 平方メートル

所有者 A

6 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下 7 番地 10

家屋 番号 7 番 10

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 81.07 平方メートル
2 階 53.94 平方メートル
3 階 53.94 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 6年 1月29日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 的場奈津子

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 5】

・B及び本件所有者Aが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号6】

・本件共有者らが占有している。

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 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 139 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 1

- 2 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7 番 10
地 目 宅地
地 積 169.50 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7 番 19
地 目 公衆用道路
地 積 136 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 1

- 4 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7 番 23
地 目 公衆用道路
地 積 74 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下

地 番 7 番 24

地 目 宅地

地 積 14.49 平方メートル

所有者 A

6 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下 7 番地 10

家屋 番号 7 番 10

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積	1 階	81.07 平方メートル
	2 階	53.94 平方メートル
	3 階	53.94 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

現況調査報告書（追加）

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳（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

本件建物につき、太陽光パネルが設置されており、その契約等について、関係人から書面による回答を得たので、以下のとおり追加報告する。

(その他の事項用)

その他の事項

- 本件建物の屋根には、太陽光パネルが設置されている。
債務者からの回答書によると、同パネルに係る契約等については、下記のとおり
記

売主名 菱友興産株式会社

買主名 A

契約日 平成15年3月28日

使用開始年月日 平成15年6月23日頃

ローンの支払金額合計 493万3722円

ローンの未払いはない。

太陽光パネルを設置するにあたり、国の補助金は受けている。

- 同パネルは、建物に符合しているものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 5 年(ケ)第 24 号
令和 5 年 5 月 15 日受理
令和 5 年 6 月 12 日提出
令和 6 年 1 月 24 日 現況調査報告書(追加)
提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳 (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 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 1

2 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 6 9 . 5 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7 番 1 9
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 1

4 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7 番 2 3
地 目 公衆用道路
地 積 7 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7 番 24
地 目 宅地
地 積 14.49 平方メートル

所有者 A

6 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下 7 番地 10
家屋 番号 7 番 10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 81.07 平方メートル
2 階 53.94 平方メートル
3 階 53.94 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



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, 5	
現況地目	☒ 宅地 (物件 2, 5) ☒ 公衆用道路 (物件 1) ☐ (物件)	
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者兼建物共有者A ☒ その他の者 (建物共有者B) 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している。 (物件 2 及び物件 5) ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 地域の住民等が自由に通行している。 (物件 1)	
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		
建物	物件 6	
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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅として使用している。 ☐ 「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		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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 ☒ 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

(土地用)

不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示				
土地	物件 3, 4			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 3, 4) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐			
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者らが道路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 地域の住民等が自由に通行している。			
その他の事項				
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			
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2, 5関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■土地所有者兼建物共有者A ☐	
占有状況		■建物共有者B ☐	
		■敷地 ☐ 駐車場 ☐	
		□居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(建物共有者)) □文書(□)	
占有権原		□賃借 □使用借 ☐ 転借 ■所有権	
占有開始時期		平成14年9月16日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期 間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他()	
当事者	借主	□占有者 □その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	
特 約 等		□譲渡転貸可 □	
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	
		■土地所有者であるAと建物共有者Bは、親子関係にあり、関係人の供述によると、土地使用にあたり、地代等の授受はしていないなどのことである。そのため、占有権原は、上記の通りと史料する。 ■占有開始時期は、登記の新築日付を記載	

(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

- 物件1の道路は、位置指定道路となっている。
- 物件2の土地には、簡易物置及び電気温水器が存する。
- 本件建物の屋根には、太陽光パネルが設置されている。
- 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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
■ B (建物共有者)	1 私は、本件建物の共有者です。もう一方の共有者は、父であるAです。 2 物件2及び物件5の土地の所有者は、父であるAが所有しています。 3 物件1, 3, 4の各土地は、父であるAが共有しています。近隣住民の方々が共有持分を有して公衆用道路として使用しています。 4 本件建物は、居宅として使用しています。 5 土地使用に関し、土地所有者である父Aに対し、地代等は支払っていません。 (令和5年5月29日、令和5年6月9日いずれも電話にて聴取)
■ C (物件2, 5土地所有者 兼建物共有者Aの配偶者)	1 私は、本件建物の共有者であるAの配偶者です。 2 もう一方の建物共有者であるBは、私の息子です。 3 本件建物には、私、主人であるAと息子のCと娘の4人で住んでいます。 4 物件5の土地は、当初、自動車の転回場所として、使用していましたが、現在は、物件2の土地と共に建物敷地として使用しています。 5 建物内は、オール電化仕様となっています。 (令和5年6月1日聴取)

(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
5年5月15日 (月)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 長泉町役場
5年5月22日 (月)	執行官室	債務者Bに対し、占有関係照会書送付 (郵送) 返信用封筒付き 書面による回答あり
5年5月26日 (金) 8:50-9:05	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
5年5月29日 (月) 16:20-16:30	執行官室	建物共有者Bから事情聴取 (電話)
5年5月30日 (火) 11:30-11:40	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
5年6月1日 (木) 14:30-15:15	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、C (物件2, 5土地所有者兼建物共有者Aの配偶者) と面談
5年6月9日 (金) 16:15-16:20	執行官室	建物共有者Bから事情聴取 (電話)

(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

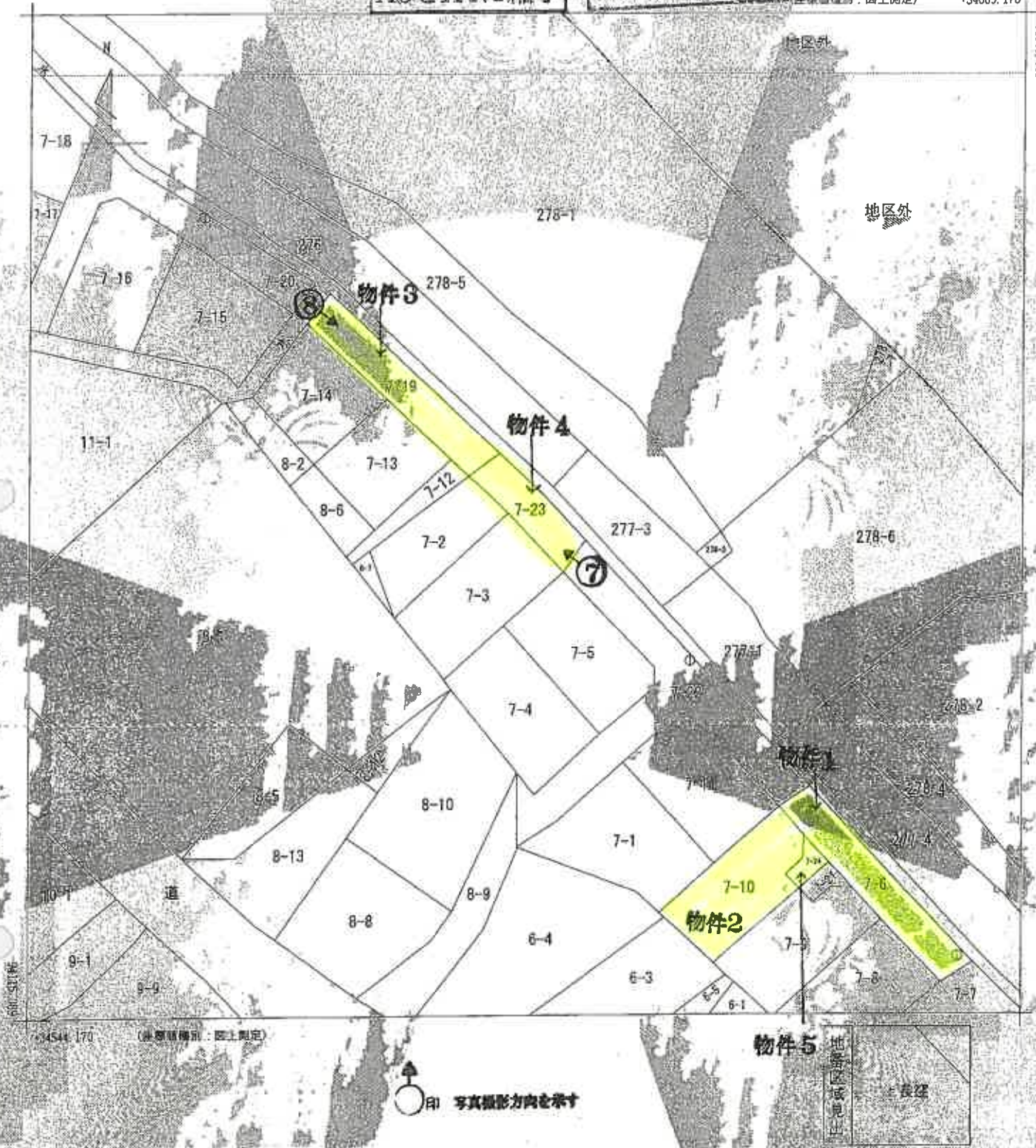
A3をA4に縮小

公図写し

(座標値種別：図上測定)

+34669.170

-93989.089



写真撮影方向を示す

請求 部分	所在	静岡県沼津市			地番	7番23	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	単価	価格 表示 単位	分類	地区(法第14条第1項)	
作成 年月日				備 付 年月日 (原図)	備 記 事項	種類 地籍区	

これは地図に記録された内容を証明した書面である。

(静岡県地方務局沼津支局管轄)

令和5年3月14日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：15-3

(1/1)

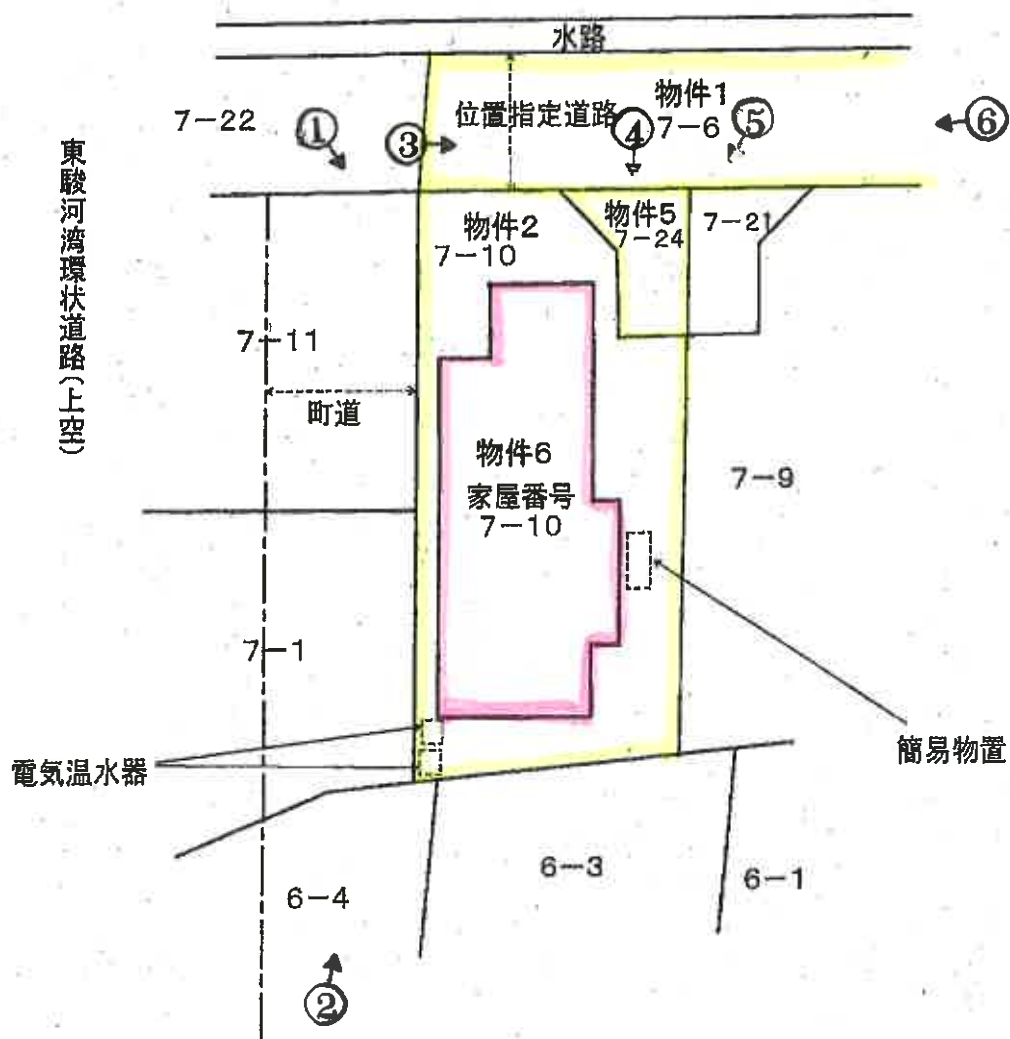
(9枚目)

土地建物位置関係図(概略)

※物件1、2、5、6関係



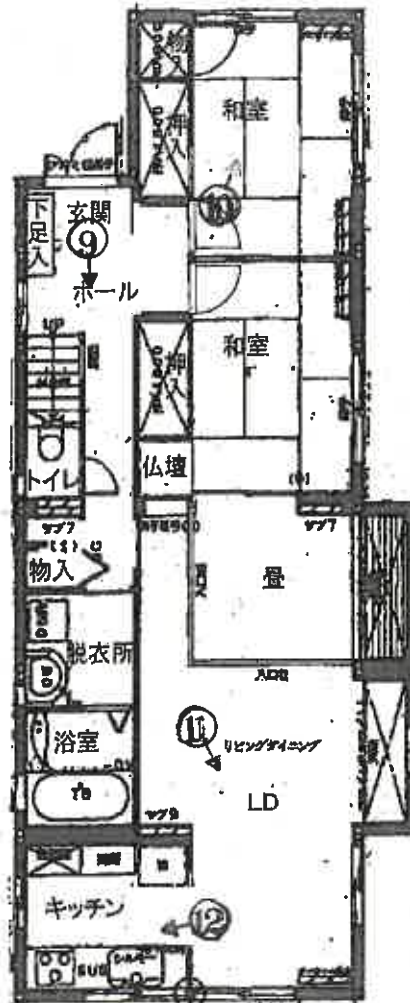
↑ 北
○ 写真撮影方向を示す



間取図

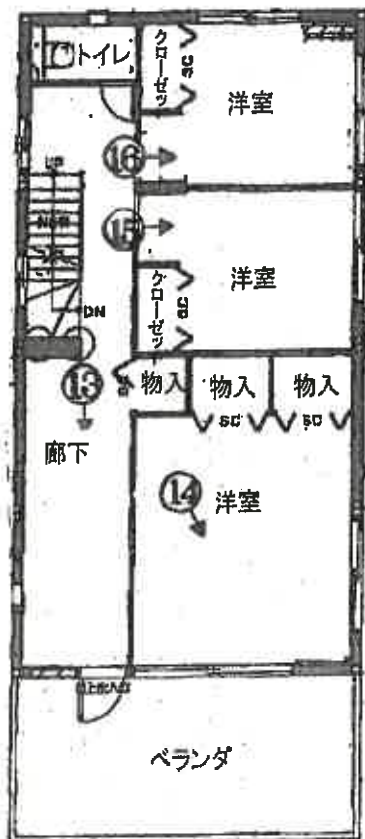
物件6

1階



↑ 写真撮影方向を示す

2階



3階



写真 1



写真 2



写真 3



物件 1

写真 4



物件 5

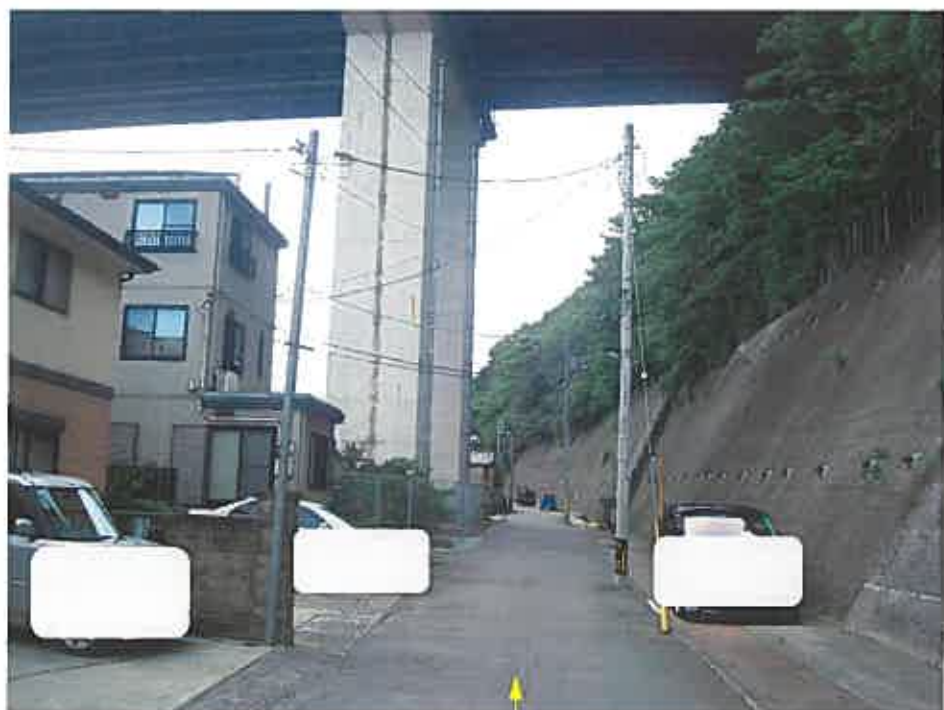
物件 1

写真 5

物件 6



写真 6



物件 1

写真 7



物件 4

写真 8



物件 3

写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



(17 枚目)

写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況

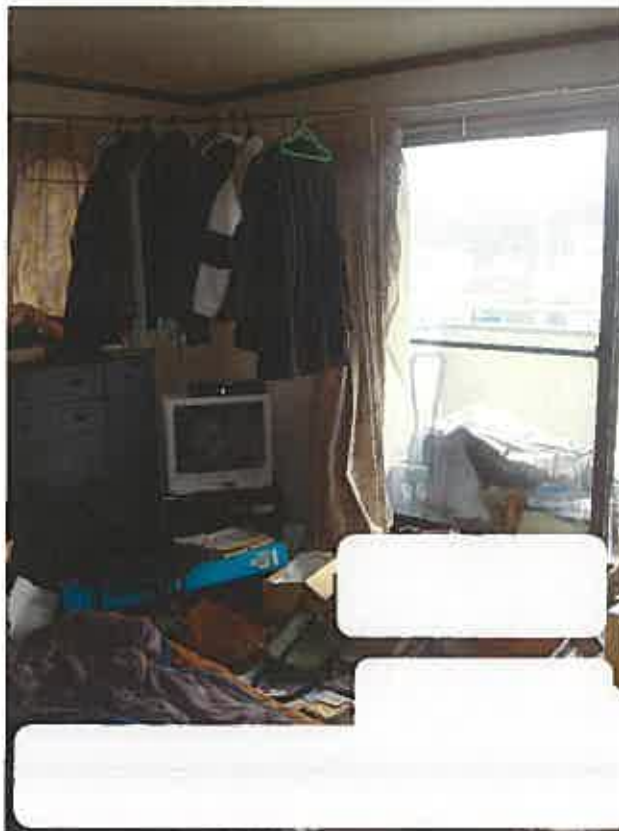


写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況

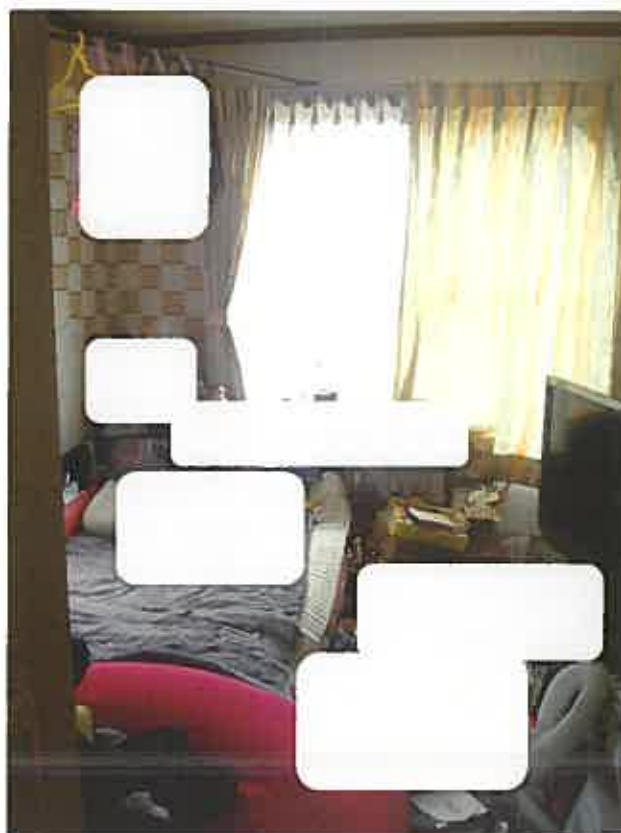


写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

建物内の状況



写真 2 0

建物内の状況



写真 2 1

ベランダからの眺望



令和5年（ケ）第24号

令和5年6月1日 現地調査

令和5年6月16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

竹石 敦 印

物 件 目 録

1 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7番6
地 目 公衆用道路
地 積 139平方メートル
共有者 A 持分12分の1

2 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7番10
地 目 宅地
地 積 169.50平方メートル
所有者 A

3 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7番19
地 目 公衆用道路
地 積 136平方メートル
共有者 A 持分12分の1

4 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下
地 番 7番23
地 目 公衆用道路
地 積 74平方メートル
共有者 A 持分12分の1



4224

物 件 目 録

5 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下

地 番 7番24

地 目 宅地

地 積 14.49平方メートル

所有者 A

6 所 在 駿東郡長泉町上長窪字山下7番地10

家屋 番号 7番10

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 81.07平方メートル
2階 53.94平方メートル
3階 53.94平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



第1 評価額

一括価格	
金 8,080,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 30,000 円
物件2 (土地)	金 2,010,000 円
物件3 (土地)	金 30,000 円
物件4 (土地)	金 20,000 円
物件5 (土地)	金 380,000 円
物件6 (建物)	金 5,610,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至6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2の土地の内訳価格は物件6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6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	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
1. 物件2、5の土地は一団地を形成し、現況、建物敷地として利用されており、物件2の土地に物件6の建物が存している。 2. その他の土地（物件1、3、4）の売却対象は、何れも共有持分12分の1である（現況、公衆用道路）。		

※ 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5）

※主に建物敷地として利用されている物件2、5について

位 置 ・ 交 通	JR 御殿場線「長泉なめり」駅の西方、直線距離約 1.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地、山林が多く残る中に、一般住宅を中心に作業所等も見られる長泉町北西部郊外の住宅地域。 市街化調整区域にあつて宅地化が抑制されているため、当面は現況程度の地域の状況が続くものと予測する。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険箇所 物件1、3、4を含む道路から北東側は急傾斜 地崩壊危険区域(物件2、5は当該区域外)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	183.99 m ² (物件2,5 合計) ※その他の物件1,3,4 土地合計は 349 m ² (内、共有者A 持分各 12 分の 1) 建物敷地利用部分はほぼ長方形 建物敷地利用部分については概ね平坦である が、接面道路の北東側には擁壁が立ち上がり、 崖地となっている。 道路とほぼ等高に接する中間画地
接 面 道 路 の 状 況	・北東側幅員約 4.7 m の舗装私道(建築基準法第 42 条 1 項 5 号の位置指定道路) (物件1、4:昭和 46 年 10 月 22 日付、沼土第 46-397 号) (物件3:昭和 47 年 10 月 4 日付、沼土第 47-748 号) ・北西側幅員約 5.6 m の舗装町道(建築基準法第 42 条 1 項 1 号)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用: ①物件2、5は一団地を形成し、物件6の建物敷地として利用 されている。 ②物件1、3、4は公衆用道路として、近隣住民の通行の用に 供されている(位置指定道路の一部、共有持分) 目的外建物の有無・・・なし そ の 他・・・	

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、通常で敷地内に引込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敷設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. 市街化調整区域にあるが、物件2の土地については下記の都市計画法第43条の建築許可がなされている。 許可日：平成14年5月27日、許可番号：沼土都第7-29号、許可対象：長泉町上長窪字山下7番10、173.61㎡、目的：専用住宅。 これにより、“既存建築物の建て替え”要件で同用途の建物の建替えが可能となるもようである（詳細は長泉町役場建設計画課に照会されたい）。 2. 物件5の土地については、外形上、建物敷地として一体的に利用されているが、建築要件はない。道路位置指定図面上、車廻しの一部として位置指定道路（沼土第46-397号）の一部を構成しており、当該部分への建物の建築はできない（詳細は長泉町役場建設計画課、沼津土木事務所建築住宅課に照会されたい）。 3. 物件2、5の土地利用につき、当該土地所有者Aと、物件6の建物の相共有者Bとの間に金銭の授受はなく、特別な取り決めもないとのことである。 4. 物件2の土地には簡易物置や電気温水器が存している。 5. 接面道路の北東側はかなり高い崖地であり、コンクリート擁壁が築造されているものの、静岡県建築基準条例第10条（がけ付近の建築物）適用の有無は不明である。 6. 一部、法務局備え付けの地積測量図があるが、一部は残地求積であるため、正確な境界、地積の確定には、専門家による調査、測量を要するものと思われる。

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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14年9月16日 経 過 年 数：約21年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造3階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、合板張等 床：フローリング、畳、CFシート等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：オール電化
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：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
建 物 の 利 用 状況	本件建物共有者らが居住しながら、居宅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	1. 本件建物の屋根には太陽光パネルが設置されており、オール電化仕様となっている。 2. 本件建物の北西側には上空を東駿河湾環状道路が通じており、騒音が懸念される。 ※ 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、対象物件が主に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乃至5（土地）

物件1乃至5の更地価格を算出し、これに必要に応じて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	共有 持分 エ	建付 減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	64,700	0.10	139	1/12	1.00	70,000
2	64,700	0.85	169.50	—	0.90	8,390,000
3	64,700	0.10	136	1/12	1.00	70,000
4	64,700	0.10	74	1/12	1.00	40,000
5	64,700	0.85	14.49	—	1.00	800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 長泉 4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,800 \text{ 円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/103 \times 100/95 \div 64,700 \text{ 円/㎡}$

◇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

◇地 域 格 差：基準地は環境条件等でやや劣る。

イ 個 別 格 差：物件2,5…角地でやや優る反面、騒音、建築要件等で劣り、総じて劣る。
 物件1,3,4…道路価値率10%と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

オ 建 付 減 価：物件2のみ、建物と敷地の状態等を考慮の上、減価した。

② 物件 6（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
6	165,000	188.95	0.24	7,480,000

ア 再調達原価：太陽光パネル、オール電化仕様等も考慮して判定した。

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 21 年、経済的残存耐用年数 9 年、観察減価 20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率＝9 年 ÷ (21 年＋9 年) × (1－0.20) ＝0.24

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
2	8,390,000	0.5	法定地上権	4,200,000

イ 土地利用権等割合：物件 2 の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。

なお、物件 5 の土地については、現況は建物敷地の一部として一体的に利用されているが、建築要件がなく、位置指定道路の一部でもあることから、土地利用権の及ぶ範囲から除外した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、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	70,000	± 0		0.8	0.6	30,000
2	8,390,000	－ 4,200,000		0.8	0.6	2,010,000
3	70,000	± 0		0.8	0.6	30,000
4	40,000	± 0		0.8	0.6	20,000
5	800,000	± 0		0.8	0.6	380,000
6	7,480,000	＋ 4,200,000	－	0.8	0.6	5,610,000
一 括 価 格 (合 計)						8,080,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土砂災害警戒区域内にあって、急傾斜地崩壊危険区域に隣接し、圧迫感が感じられることを考慮し、市場性が劣ると判定した。

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 基準地価格 (長泉一4)

所 在：駿東郡長泉町上長窪字アラク290番18

価 格：63,800円/㎡

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：174㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側4.0m市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：農地も残る中に一般住宅等が見られる住宅地域

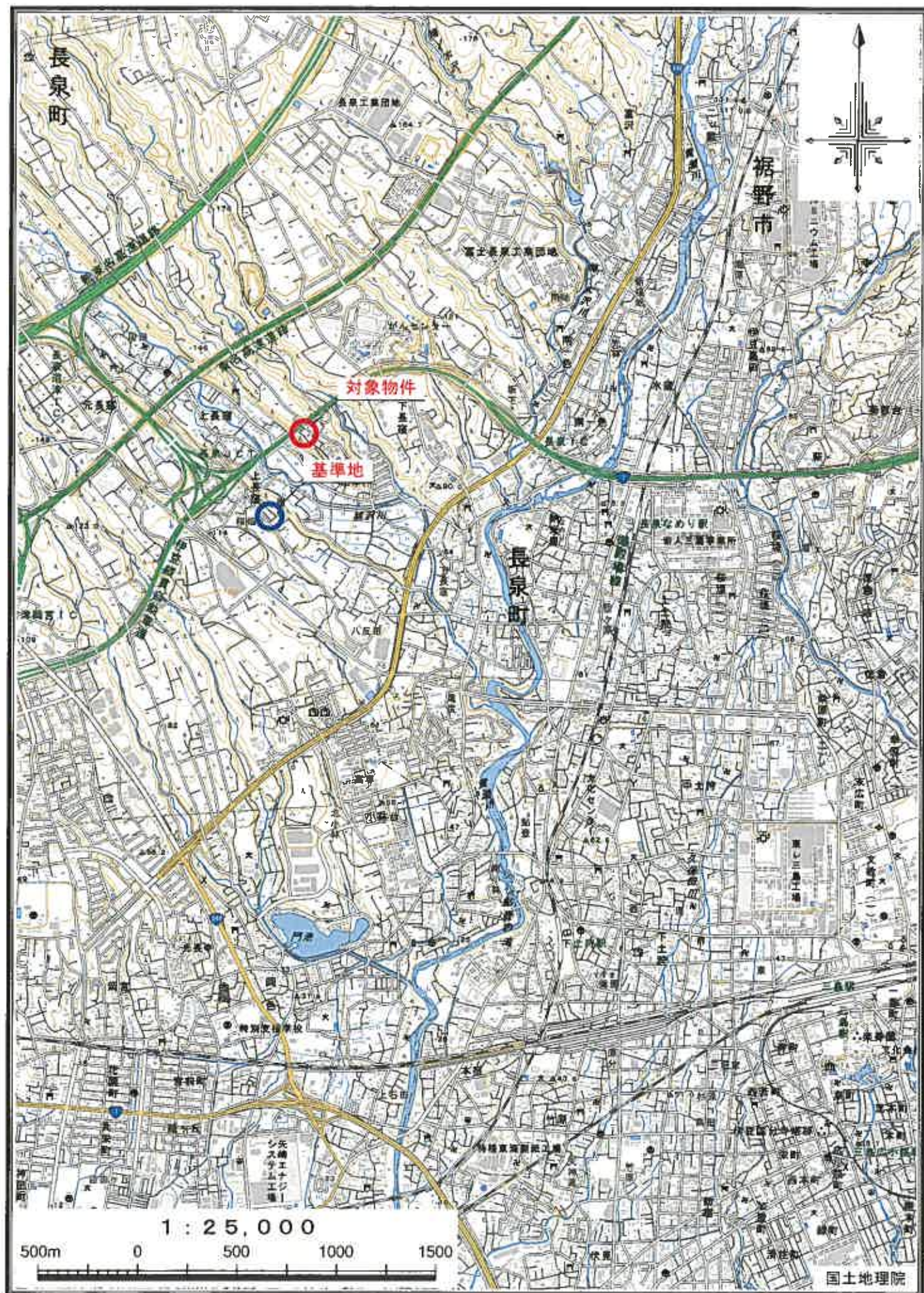
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

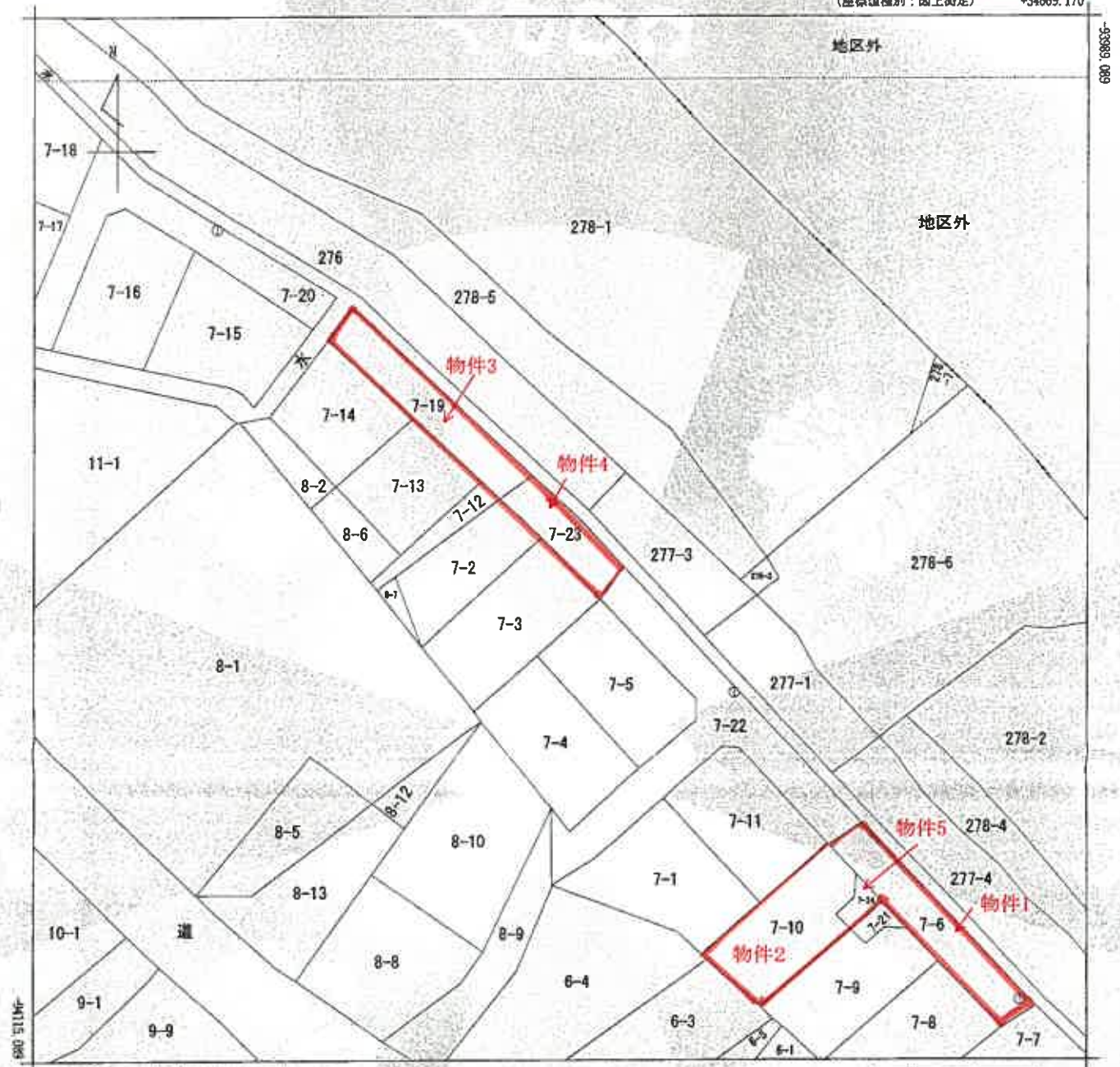
位置図

電子国土地形図



公図写
(A3をA4に縮小)

(座標値種別：図上測定) +34669.170



35389.089

地番区域見出
上長塚

請求分	所在	駿東郡長泉町上長塚字山下				地番	7番23			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備考付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法律局沼津支局管轄)

令和5年3月14日

東京法律局中野出張所

登記官

請求番号：15-3

(1/1)

301013

我 經 屬 唱

22, 7-23

廣東省長廖正興上長寧寺山下

中興

土地の所在

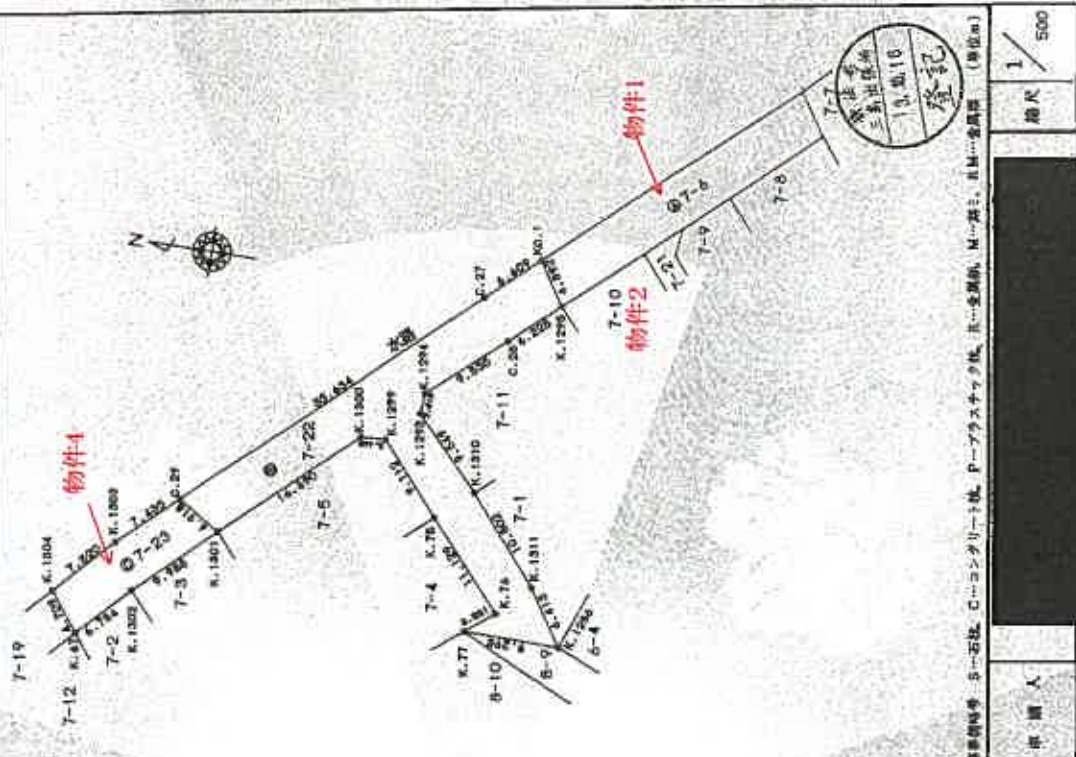
求積法

通 数	ϕ	γ	22	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$n-1$	X_n	Y_n	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot (Y_{n+1} + Y_n)$
NQ.				-94408.467	34894.891	-26.861		2536900	563477.1	
C.29				-94412.605	34894.346	6.861		635690	563477.1	
K.1301				-94424.848	34906.752	11.545		10901.34	9101.60	
K.1289				-94427.304	34896.490	-6.703		63285.1	791408	
				-94433.324	34899.050	-15.057		1421882	569468	
				-94440.829	34490.853	-10.435		986490	905618	
K.75				-94436.081	34668.618	2.250		216263	2084490	
K.72				-94447.979	34668.618	5.273		-4980621	1029487	
K.1286				-94447.979	34895.888	13.615		-1274408	4433540	
K.1311				-94445.896	34895.888	15.132		-4292011	2033540	
K.1210				-94456.770	34902.058	6.969		-846944	717715	
K.1293				-94430.236	34909.020	8.327		-785321	516123	
K.1284				-94430.349	34911.037	10.546		-998843	310950	
C.28				-94437.488	34917.347	6.319		-785665	497140	
K.1295				-94442.080	34925.512	8.306		54564.614	178	
KD.1				-94439.383	34925.512	-26.775		2717366	910150	
C.27				-94454.506	34921.206			-634.376524		
								317.1892620		
								317.1892620		

星曆	7-23	χ_n	Y_m	$Y_{m+1} - Y_m$	$X_n + (Y_{m+1} - Y_m) \cdot t$
NO.					
K. 1304	74397.916		34006.295	-9.276	675635.067368
K. 67	74400.762		34052.542	1.217	-114065.127364
K. 1302	74405.360		34067.512	1.805	-1114266.700140
K. 1301	74412.665		34054.345	9.379	-896496.386036
C. 20	74408.457		34054.691	-2.527	326670.700339
K. 1303	74403.022		34091.615	-10.596	1000294.421112
				合計	-149.133210
					74.566050
					4.5%

7-6	391.758670	139.244133
391.00		139.244133

期 間	集 計
3. 7-6	109, 000
3. 7-22	317, 000
3. 7-23	74, 000



地積測量図
(A3をA4に縮小)

金剛山 55.5 北緯 37° 30' 東經 128° 10' 高度 2,339 米 面積 1,100 公頃 人口 1,000 人 1950 年 10 月 1 日 1,000 人 1955 年 10 月 1 日 1,000 人 1960 年 10 月 1 日 1,000 人 1965 年 10 月 1 日 1,000 人 1970 年 10 月 1 日 1,000 人 1975 年 10 月 1 日 1,000 人 1980 年 10 月 1 日 1,000 人 1985 年 10 月 1 日 1,000 人 1990 年 10 月 1 日 1,000 人 1995 年 10 月 1 日 1,000 人 2000 年 10 月 1 日 1,000 人 2005 年 10 月 1 日 1,000 人 2010 年 10 月 1 日 1,000 人 2015 年 10 月 1 日 1,000 人 2020 年 10 月 1 日 1,000 人

500
1/2
英尺

圖 1

和服

特网县土地家庭调查士会会员指定用紙

登記年月日：平成14年10月1日

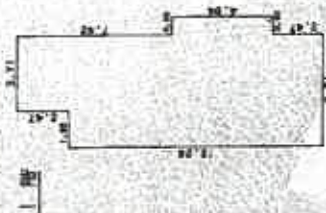
これは図面と記録されている内容を説明した図面である。
(この地方は登記簿と一致する)
令和5年3月14日 東京地籍部 中野出張所

建物図面

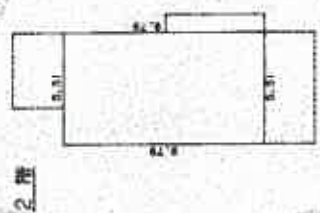
7番10

建築物の所在
東京都最良町上長塚字山下7番地10

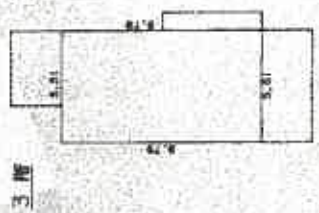
700672



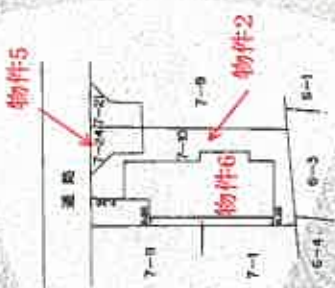
床面積
3.71 × 2.47 = 9.1637
5.51 × 4.95 = 27.2745
6.41 × 4.84 = 31.0244
5.51 × 2.47 = 13.8097
合計 81.0723



床面積
5.51 × 9.79 = 53.9429



床面積
5.51 × 9.79 = 53.9429



登記
14. 11. 17
三島山事務所

建物図面
(A3をA4に縮小)

縮尺 1/500

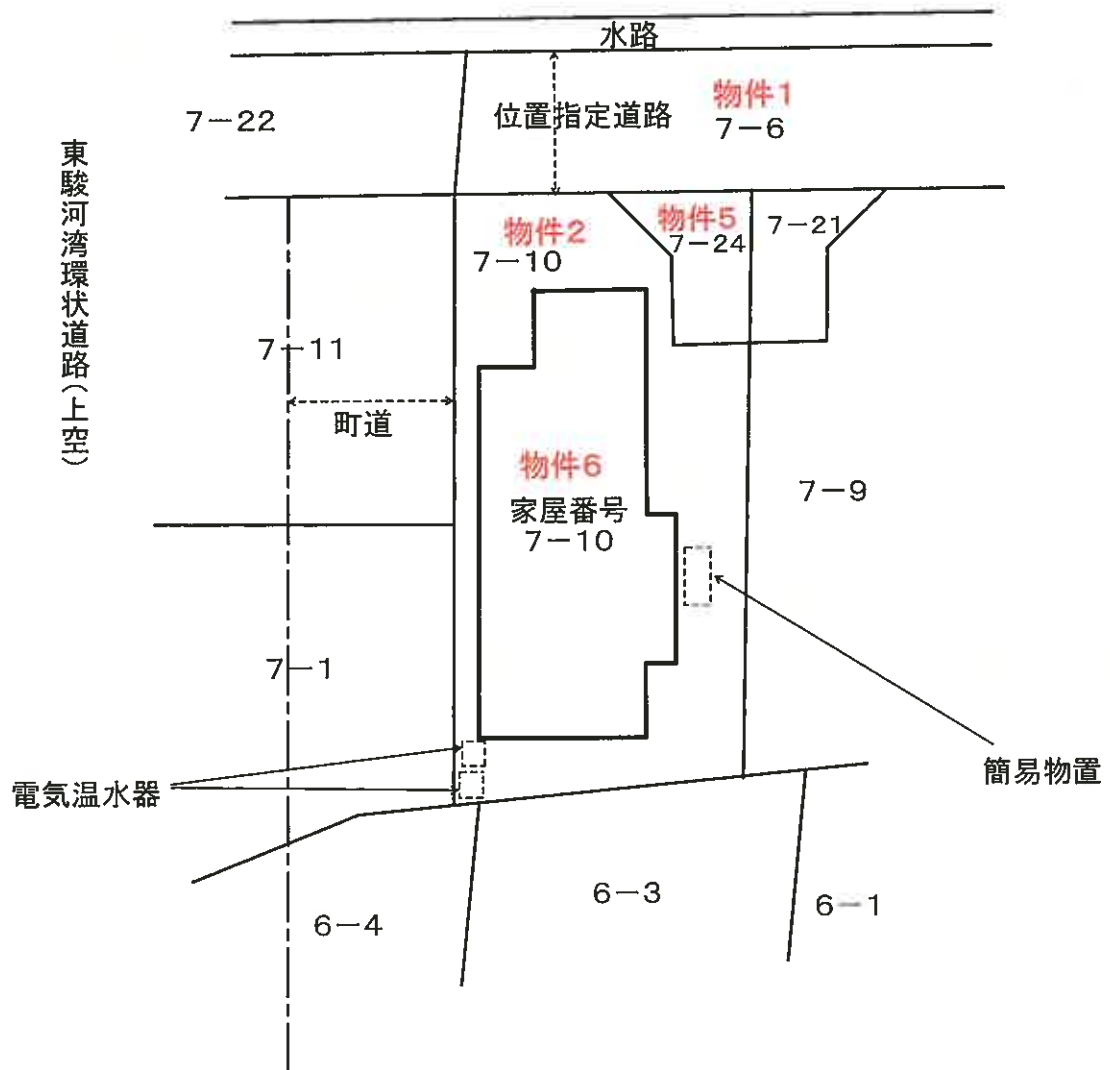
縮尺 1/250

作成者

静岡県土地家屋調査士会 会員指定用紙

土地建物位置関係図(概略)

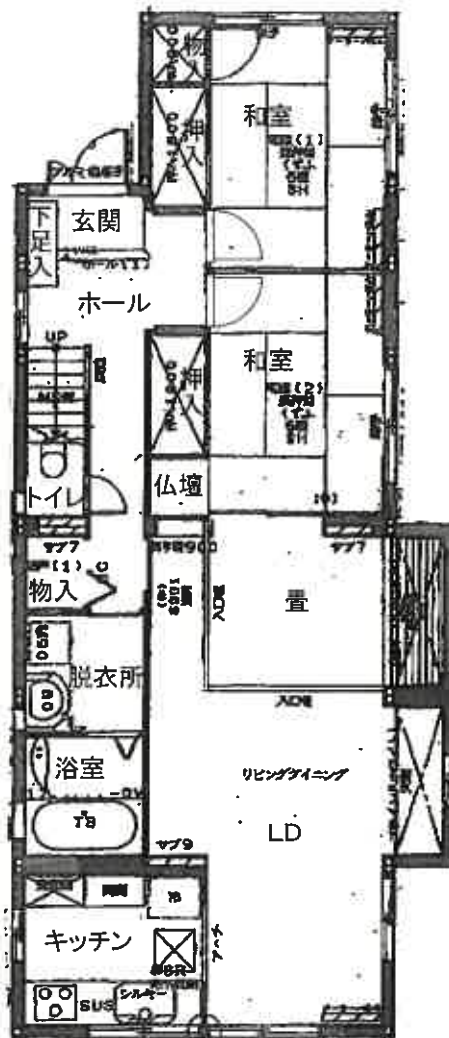
※物件1、2、5、6関係



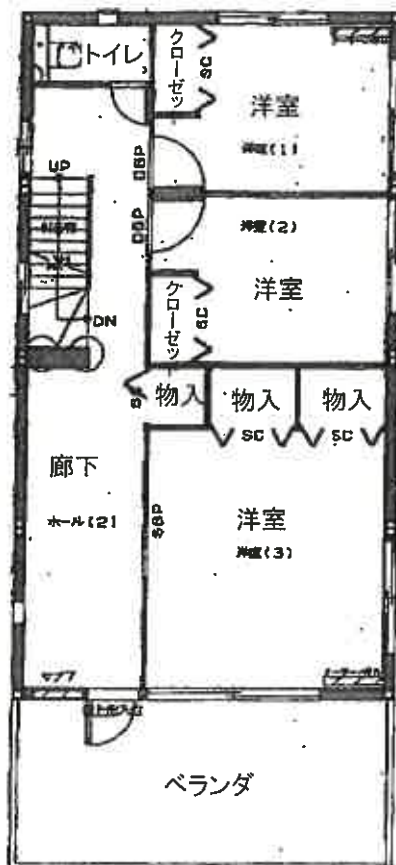
間取図

物件6

1階



2階



3階

