

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 25 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 7 年 9 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 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 7 年 10 月 29 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 7 年 10 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	18,340,000 14,672,000	一括	3,668,000	160,190	0
1	1,920,000				
2	5,330,000				
3	6,650,000				
4	4,440,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 御殿場市川島田字大沢
 地 番 1 3 1 4 番 7 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 2 9 平方メートル

- 2 所 在 御殿場市川島田字大沢
 地 番 1 3 1 4 番 7 6
 地 目 宅地
 地 積 4 5 9 . 7 4 平方メートル

- 3 所 在 御殿場市川島田字大沢 1 3 1 4 番地 7 5、1 3 1 4 番地 7 6
 家屋 番号 1 3 1 4 番 7 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1 階 8 9 . 0 2 平方メートル
 2 階 7 5 . 7 7 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 9 0 平方メートル
 2 階 7 5 . 7 7 平方メートル
 合計床面積約 1 6 5 . 7 7 平方メートル

- 4 所 在 御殿場市川島田字大沢 1 3 1 4 番地 7 6
 家屋 番号 1 3 1 4 番 7 6
 種 類 店舗 居宅

物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 198.10 平方メートル
2 階 114.81 平方メートル

(現況)

種 類 店舗

床 面 積 1 階 約 126 平方メートル
2 階 114.81 平方メートル
合計床面積約 240.81 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月11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1～4】

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3】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号4】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

隣地（地番1314番78 A所有）と一体利用されていて、当該隣地との境界が不明確である。

【物件番号4】

占有者Bが改装費を支出した旨主張している。

《 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 御殿場市川島田字大沢
 地 番 1 3 1 4 番 7 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 2 9 平方メートル

- 2 所 在 御殿場市川島田字大沢
 地 番 1 3 1 4 番 7 6
 地 目 宅地
 地 積 4 5 9 . 7 4 平方メートル

- 3 所 在 御殿場市川島田字大沢 1 3 1 4 番地 7 5、1 3 1 4 番地 7 6
 家屋 番号 1 3 1 4 番 7 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 9 . 0 2 平方メートル
 2 階 7 5 . 7 7 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 9 0 平方メートル
 2 階 7 5 . 7 7 平方メートル
 (合計床面積約 1 6 5 . 7 7 平方メートル)

物 件 目 録

4 所 在 御殿場市川島田字大沢 1314 番地 76

家屋 番号 1314 番 76

種 類 店舗 居宅

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 198.10 平方メートル
2 階 114.81 平方メートル

(現況)

種 類 店舗

床 面 積 1 階 約 126 平方メートル
2 階 114.81 平方メートル
(合計床面積約 240.81 平方メートル)

令和7年（ケ）第20号

令和7年 4月11日受理

令和7年 5月22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 御殿場市川島田字大沢
 地 番 1 3 1 4 番 7 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 2 9 平方メートル

- 2 所 在 御殿場市川島田字大沢
 地 番 1 3 1 4 番 7 6
 地 目 宅地
 地 積 4 5 9 . 7 4 平方メートル

- 3 所 在 御殿場市川島田字大沢 1 3 1 4 番地 7 5、1 3 1 4 番地 7 6
 家屋 番号 1 3 1 4 番 7 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 9 . 0 2 平方メートル
 2 階 7 5 . 7 7 平方メートル

- 4 所 在 御殿場市川島田字大沢 1 3 1 4 番地 7 6
 家屋 番号 1 3 1 4 番 7 6
 種 類 店舗 居宅
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 9 8 . 1 0 平方メートル
 2 階 1 1 4 . 8 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、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 ☒ 土地建物等配置図 (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及び 3 枚目記載の建物を所有し、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が異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) 。 ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☒ 床面積 : 1 階約 90 m ² 、2 階 75.77 m ²	
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 [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 ☒ 土地建物等配置図 (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

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					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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が異なる(■主である建物 ☐ 附属建物) ■種類：店舗 □構造： ■床面積：1階約126㎡、2階114.81㎡					
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	☐ 建物所有者 ■その他の者B ☒ 「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 ■土地建物等配置図(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

占有者及び占有権原 (物件4 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者))の陳述／■提示文書(事業用賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和5年 9月 1日	
最初の契約等	契約日	令和5年 7月14日
	期間	令和5年 9月 1日から ☒ 令和7年 8月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金120,000円 (税別、毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある (☒ 敷金240,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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 Bの賃借権は買受人に対抗できないが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予されると思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 本調査に当たって所有者Aとの面談はできなかった。物件3の建物の占有状況等については、表札、A宛の郵便物の存在、Bの陳述、現場の状況等から2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。
- 2 物件1の土地は、その北西側を幅員約14mの舗装市道4517線（建築基準法42条1項1号道路、地番1314番38の土地は静岡県所有の公衆用道路）に接面している。また、物件2の土地は、その北西側を上記舗装市道4517号線及び国道469号線に、東側を幅員約3mの舗装市道4191号線（建築基準法42条2項道路、地番1314番18の土地は御殿場市所有の公衆用道路）に各接面している。
- 3 物件2の土地上に信号機、電柱及び支線が存在する。
- 4 物件2の土地は、地番1314番78の土地（所有者A）と一体利用されており、両土地間の境界は判然としない。
- 5 物件3の建物と物件4の建物の間に通路が存在するが、現在は通路がふさがれており、建物内での行き来はできない状態である。
- 6 物件4の建物の不具合等については、「関係人の陳述等」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

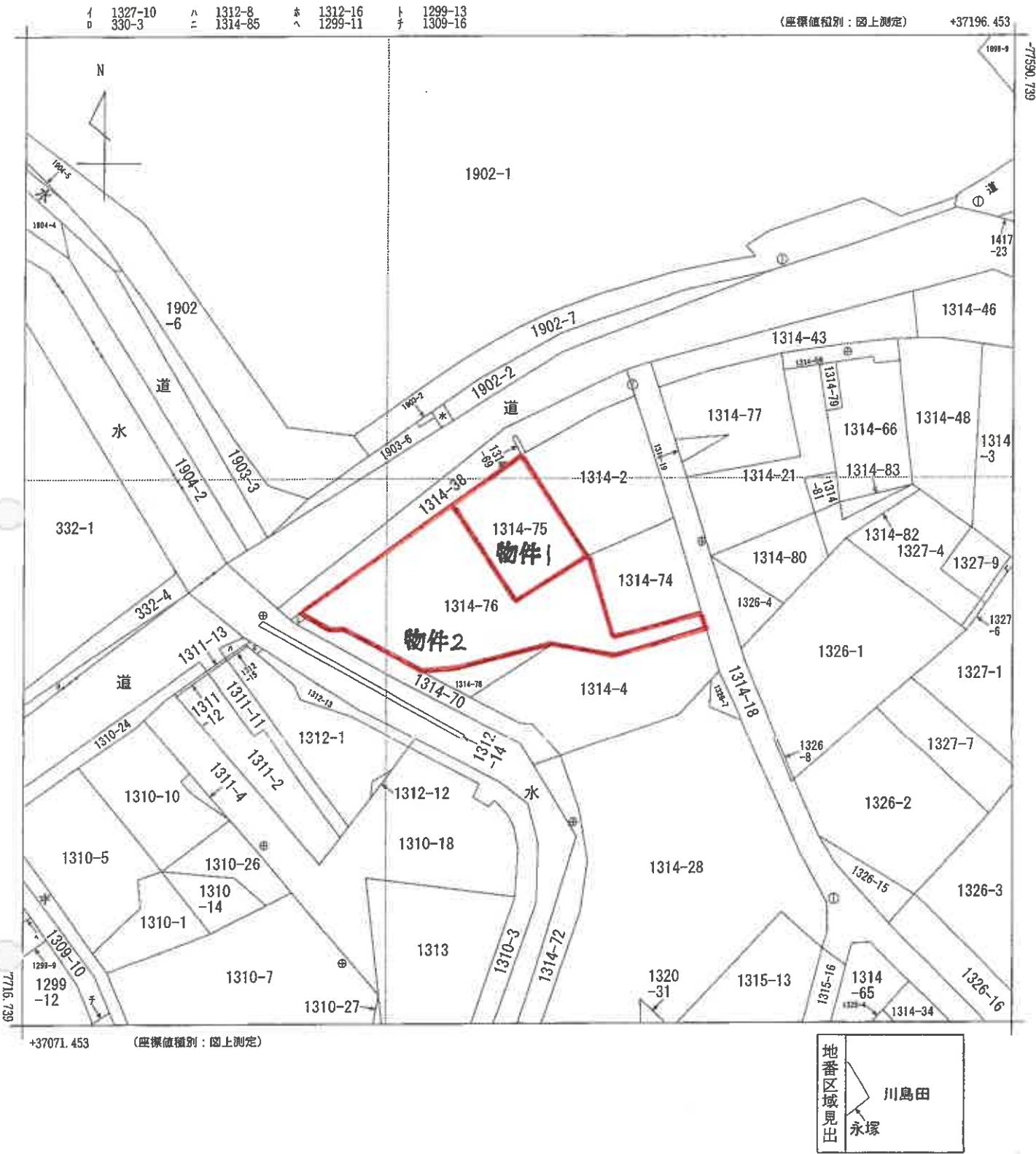
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■ B (物件4建物占有者)	1 物件4の建物は、フォトスタジオ店舗としてAから賃借しています。店舗の経営は主に妻であるCに任せていますが、私が賃借し、占有していると認識しています。 2 賃借当初、物件4の建物の1階には雨漏り跡や、2階トイレ配管からの水漏れ跡が存在したため、店舗の内装工事の際にクロスで隠してあります。その他に三、四百万円をかけて店舗用の内装工事を行っています。また、2階の床全般のきしみ、2階北西側洋室の床の傾きなどがあり、天井は触るとぼろぼろと崩れ落ちる箇所があります。 3 物件4の建物と物件3の建物をつなぐ通路がありますが、私が物件4の建物を賃借したときには、通路はふさがれていました。 4 建物所有者兼賃貸人であるAと会ったことはありません。Aは物件3の建物には居住していないようです。

(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
7年 4月11日 (金) : - :	執行官室	御殿場市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年 4月14日 (月) 13:20-13:30	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1314-78外)登記事項証明書申請・受領
7年 4月14日 (月) 15:20-16:05	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 物件4建物占有者から電話聴取
7年 4月14日 (月) 16:20-16:30	御殿場市役所 管理維持課 建築住宅課	接道関係調査
7年 5月12日 (月) 13:55-15:35	物件所在地	物件4建物占有者と面談 物件3建物全戸不在 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7年5月12日 物件3建物は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、解錠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。 ☐		

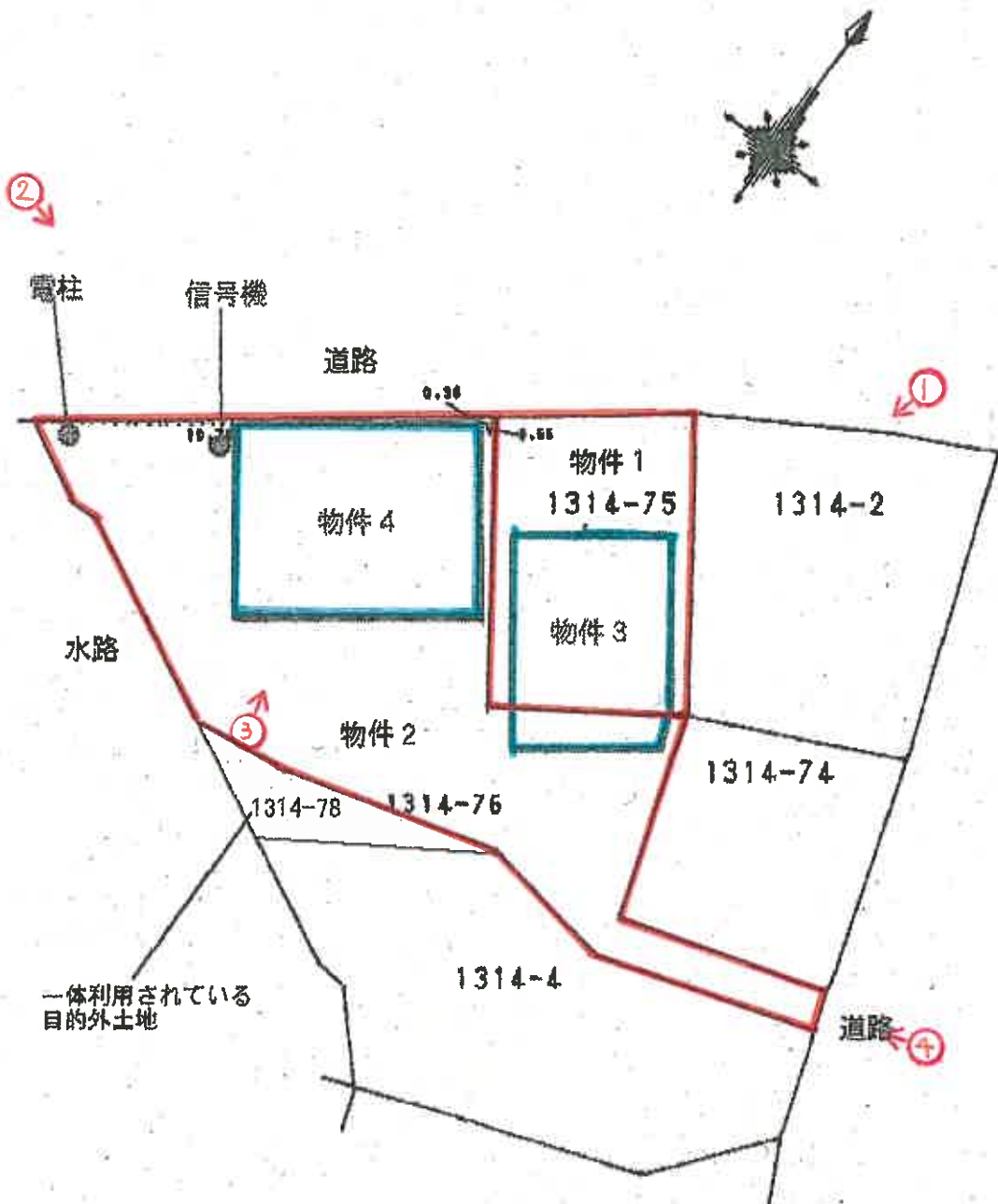
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小



請求部	所在	御殿場市川島田字大沢				地番	1314番75			
出力尺	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					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡地方務局沼津支局管轄)
令和7年3月6日
東京法務局新宿出張所
地図整理番号：M55790
登記官

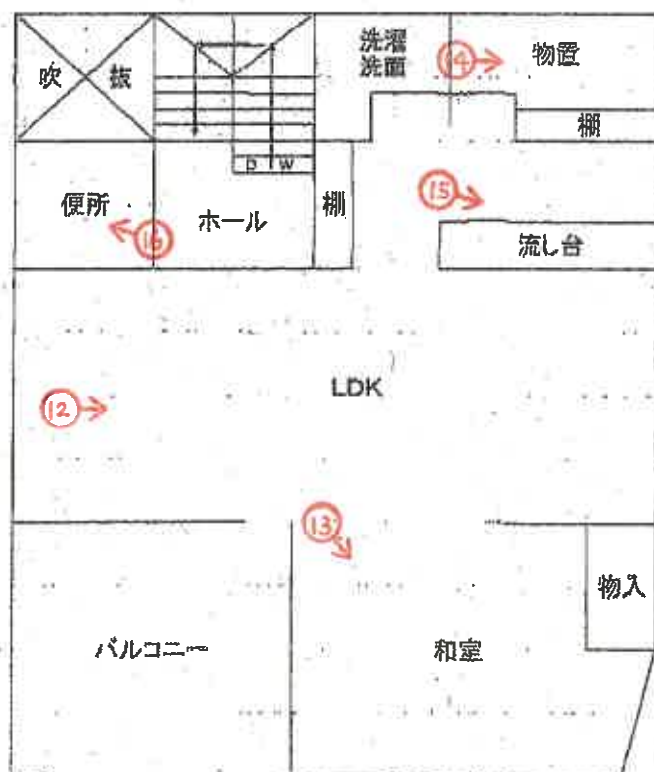
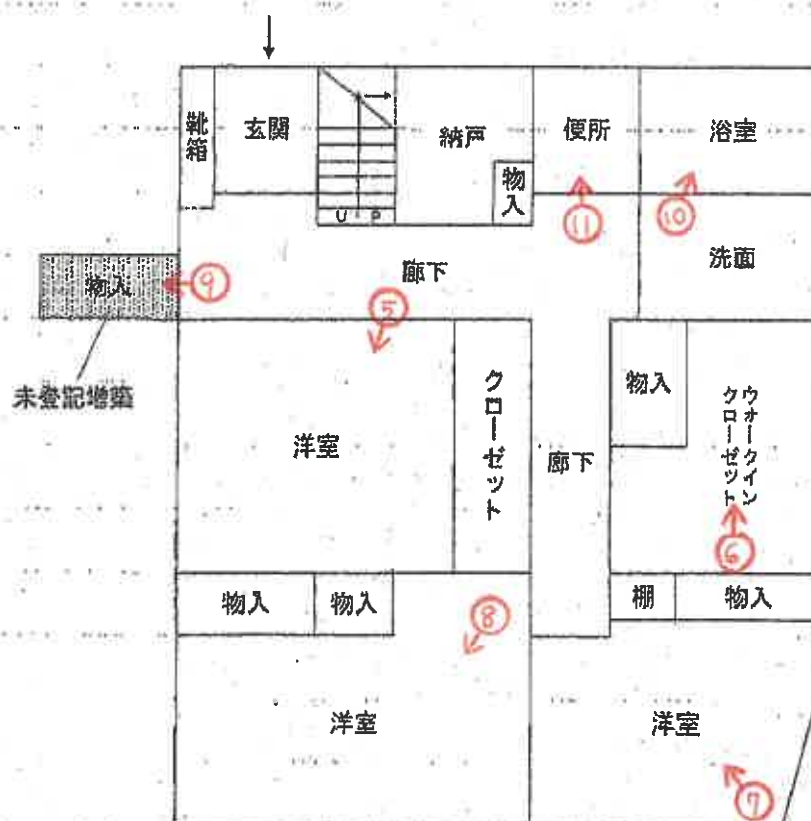


※建物図面より作成

土地建物等配置図
(概略)

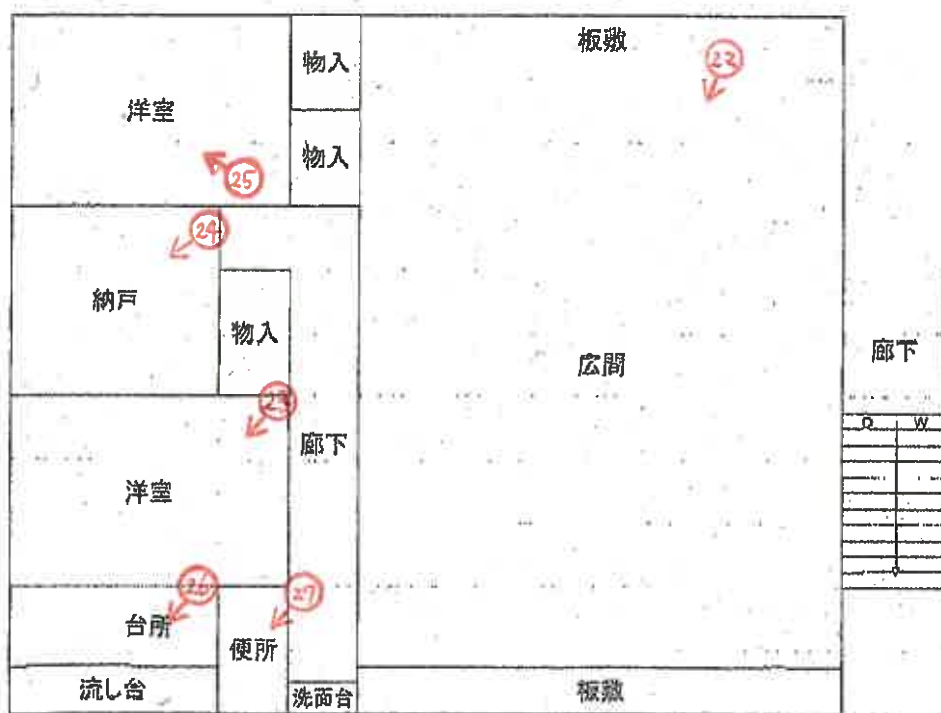
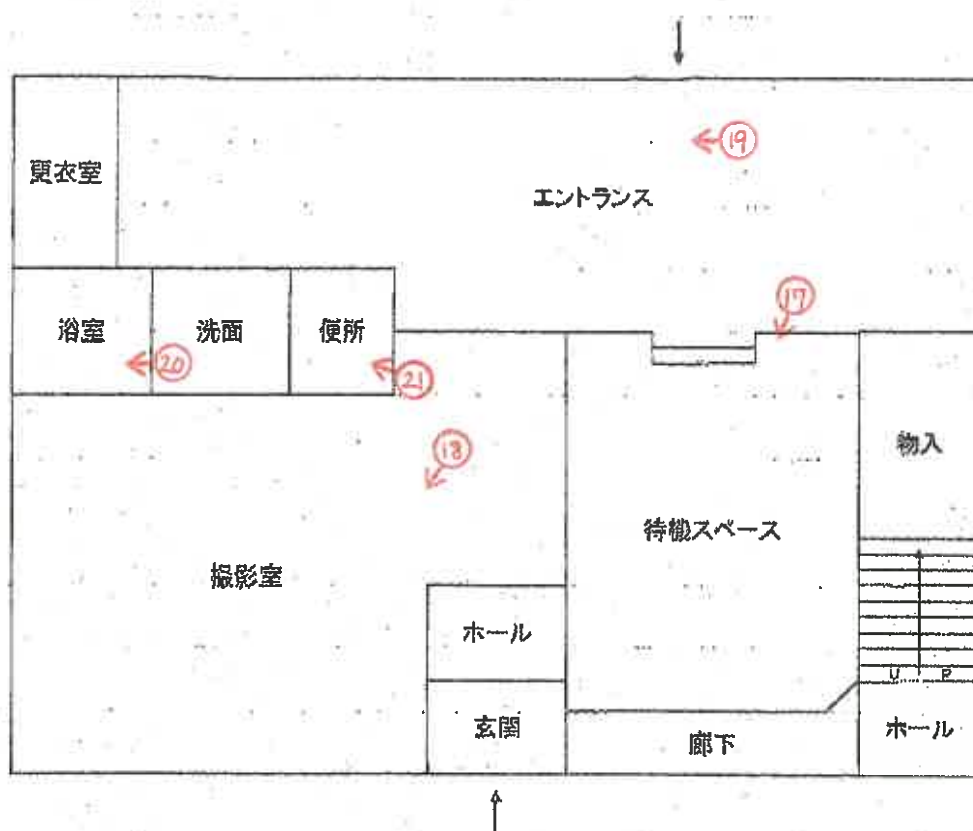
(9 枚目)





↑ 写真撮影方向を示す

物件4間取図



↑ 印 写真撮影方向を示す

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



写真1 5



写真1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真27



令和7年（ケ）第20号
令和7年5月12日現地調査
令和7年6月4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 御殿場市川島田字大沢
 地 番 1 3 1 4 番 7 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 2 9 平方メートル

- 2 所 在 御殿場市川島田字大沢
 地 番 1 3 1 4 番 7 6
 地 目 宅地
 地 積 4 5 9 . 7 4 平方メートル

- 3 所 在 御殿場市川島田字大沢 1 3 1 4 番地 7 5、1 3 1 4 番地 7 6
 家屋 番号 1 3 1 4 番 7 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1 階 8 9 . 0 2 平方メートル
 2 階 7 5 . 7 7 平方メートル

- 4 所 在 御殿場市川島田字大沢 1 3 1 4 番地 7 6
 家屋 番号 1 3 1 4 番 7 6
 種 類 店舗 居宅
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1 階 1 9 8 . 1 0 平方メートル
 2 階 1 1 4 . 8 1 平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金 18,340,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,920,000 円
物件2 (土地)	金 5,330,000 円
物件3 (建物)	金 6,650,000 円
物件4 (建物)	金 4,440,000 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、2の土地の内訳価格は物件3、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3、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	未登記増築あり
4	物件目録記載のとおり	店舗、一部取壊部分あり
特 記 事 項		
・物件1、2の土地上に物件3の建物が存在する。 ・物件2の土地上に物件4の建物が存在する。		

※ 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1，2）

位 置 ・ 交 通	JR 御殿場線「御殿場」駅の西方・直線距離約2.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街地に近い幹線道路沿いに住宅や店舗等が多く見られる混在地域である。当面は現状の環境を維持しつつ推移するものとみられる。	
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	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 線引前宅地 ※特記事項参照
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	625.03m ² (物件1, 2で一団の土地を形成) 不整形 敷地内は概ね平坦地 路面と概ね等高に接面する二方路地 南側の目的外土地と一体利用されている。※特記参照
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約14m の舗装市道 (建築基準法上の道路) ※北西側道路の西側一部は国道469号線 (同一路線) 東側幅員約3mの舗装市道 (建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件3, 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・・・物件2上に電柱、信号機が存在する。	
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	・線引後に分筆、合筆が数回行われているため、詳細については御殿場市役所都市計画課に問い合わせられたい。 ・物件2土地は、隣接する地番1314番78の目的外土地と一体として利用されており、境界は判然としない。 ・東側接面道路境界線より約0.5mの範囲でセットバックを要する。	

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（登記記載）：平成12年7月4日 経 過 年 数：約25年 経済的残存耐用年数：約10年程度
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 その他：特になし
床面積（現況）	1階の南西側に約1.5㎡の未登記増築あり。 1階床面積約90㎡、2階床面積75.77㎡、合計床面積約165.77㎡ ※特記事項参照
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	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が住居（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	・ 未登記増築部分について 未登記増築部分は物件4の建物との間に存在し、当初は本建物と物件4建物の通路として利用されていた。現在は通路が塞がれて物件4には進入できず、本件建物の物置として使用されている。

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）：昭和28年2月日不詳新築 経 過 年 数：約72年以上 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：木・鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、サイディング等 内 壁：クロス、ボード板等 天 井：クロス、ボード板等 床：クッションフロア、フローリング、畳等 その他：特になし
床面積（現況）	1階床面積約126㎡、2階床面積114.81㎡、合計床面積約240.81㎡ ※特記事項参照
現 況 用 途 等	現況用途：店舗 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	その他の者（賃借人）が店舗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階の南東側は取り壊されており、床面積概測は上記の通りで、形状は概ね土地建物等配置図及び間取図の通りである。 ・ 建物の1階は賃借人によって内装等の改装工事が行われている。改装前は雨漏り跡や2階トイレの配管の水漏れがあったため、クロス等で隠している箇所があるとのことであった。雨漏り等は当該内装工事によるクロスで隠されているため補修の程度は判然としなかった。建物2階は一部床の傾きや天井の腐食等も認められる。

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、主として居宅・店舗であるが、店舗建物は老朽化が進む等安定的な収益が見込めない。よって、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, 2 (土地)

物件1, 2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	68,700	0.68	165.29	0.9	6,950,000
2	68,700	0.68	459.74	0.9	19,330,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 御殿場-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$63,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/90 \approx 68,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+2

◇地 域 格 差：公示地等は交通接近、環境条件等で劣る。

イ 個 別 格 差：不整形、二方路、規模、線引前宅地等、計△32

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 3、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/m) ア	現況延床面積 (m) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	165,000	165.77	0.24	6,560,000
4	維持管理・修繕等の状態及び建物用途、市場性を勘案して			370,000

ウ 現価率：〔物件 3〕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25年、経済的残存耐用年数10年、観察減価15%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $10 \text{年} \div (25 \text{年} + 10 \text{年}) \times (1 - 0.15) \doteq 0.24$

〔物件 4〕建築当初から72年以上が経過し、経済的耐用年数は満了しつつあると判断される。したがって、維持管理・修繕等の状態及び建物用途、市場性を勘案して上記のとおり判断した

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	6,950,000	0.5	法定地上権	3,480,000
2	19,330,000	0.5	法定地上権	9,670,000
合計				13,150,000

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	6,950,000	－ 3,480,000		0.92	0.6	1,920,000
2	19,330,000	－ 9,670,000		0.92	0.6	5,330,000
3	6,560,000	＋ 5,480,000	－	0.92	0.6	6,650,000
4	370,000	＋ 7,670,000	－	0.92	0.6	4,440,000
一 括 価 格 (合 計)						18,340,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件4の建物につきアスベスト等についてはその存否が不明であり、使用の可能性を否定できないこと、一体利用されている目的外土地に通行権が認められる可能性があることのため上記の市場性修正を行った。

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。

*土地利用権等価格の配分。

物件3、4建物は、一体として本件建物敷地として利用されている物件1、2土地の上に存しているため、各物件建物の現況1階床面積の割合による配分によって求めた。

物件3の1階床面積：90㎡

物件4の1階床面積：126㎡

$$\begin{array}{lcl} \text{(土地利用権等価格)} & \text{(物件3の1階床面積)} & \\ & 90\text{㎡} & \\ \text{物件3：13,150,000} & \times \frac{\quad}{90\text{㎡} + 126\text{㎡}} & \asymp 5,480,000 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{(土地利用権等価格)} & \text{(物件4の1階床面積)} & \\ & 126\text{㎡} & \\ \text{物件4：13,150,000} & \times \frac{\quad}{90\text{㎡} + 126\text{㎡}} & \asymp 7,670,000 \end{array}$$

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（御殿場－9）

所 在：御殿場市川島田字大ヌカリ 1 1 5 8 番 1 4

価 格：6 3, 1 0 0 円／㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：2 2 1 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側 6 m 市道

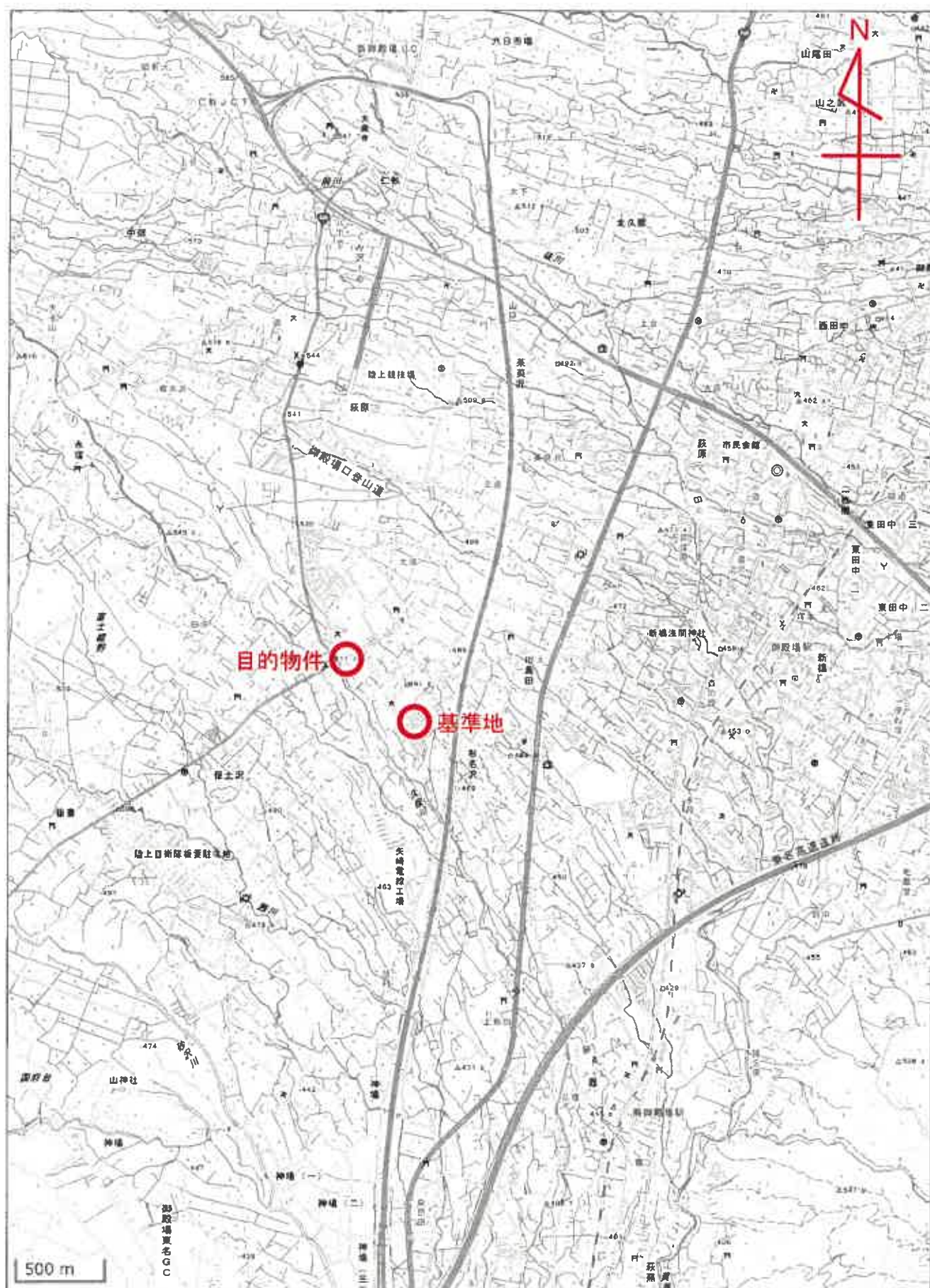
用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い市街地に近い住宅地域

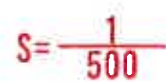
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 建物等配置図
- 6 間取図

以 上



(座標値種別：図上測)



公函写

登記年月日：平成11年6月14日

310348

積測量図

1314-74, -75

御殿場市川島田字大澤

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _n ・Y _{n+1} - Y _n ・X _{n+1}	計
	102	-78020.219	37428.570	-1112100.201676	10.77
	101	-78018.859	37439.850	-604630.857250	11.77
	N038	-78005.004	37436.320	1111893.327016	12.37
	N197	-78009.864	37425.596	604576.446000	11.77
	合計			-271.085860	
	合計面積			135.542930	m ²
	合計			135.54	m ²

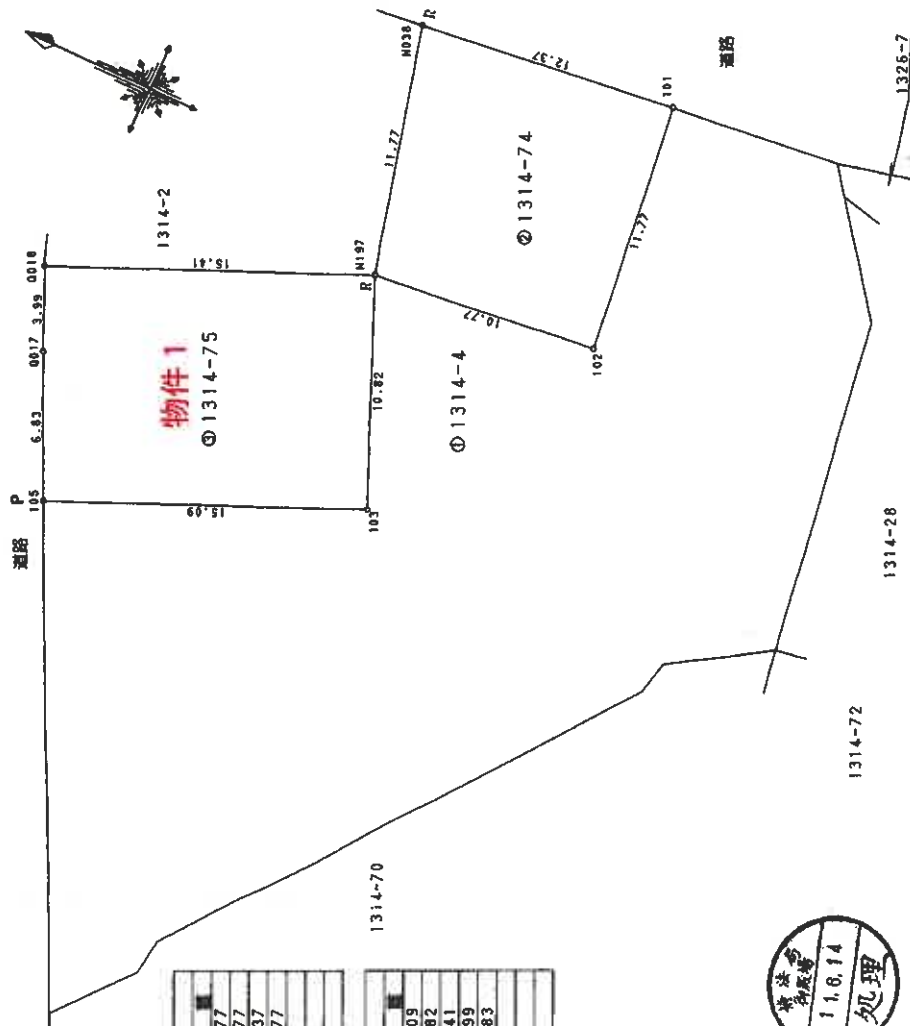
地番	NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} - Y _n)	計
103	-78015.007	37416.557	-1352013.935310	15.09	
N197	-78009.864	37425.596	-44543.632344	10.82	
0018	-77996.984	37417.128	917712.513744	15.41	
0017	-77999.231	37413.830	691229.185122	3.99	
105	-78003.196	37408.266	-212714.715492	6.83	
合計			-330.584280		
合計面積			165.292100		
合計			165.29		

合計面積 300.8350 m²

地番	NO	合計面積	面積
1074.6400	300.8350	773.8050	
	面積	773.80	m ²

地番	NO	面積
1314-4	773.80	m ²
1314-74	135.54	m ²
1314-75	165.29	m ²

寄託
11.6.14
処理



境界線略号 S...石杭 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属杭 M...測ミ、RM...金属標 (単位m)

製作者 土地家屋調査士

(平成 11 年 6 月 2 日作成)

申請人

縮尺 1/250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。

(静岡県地方務局沼津支局管轄)

令和 7 年 3 月 6 日

東京法務局新館出発所

登記官

登記年月日：平成11年7月28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。

(静岡県地方事務局沼津支局管轄)

令和7年3月6日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M55792

310346

地積測量図

-76

地番	1314-4
土地の所在	御殿場市川島田字大澤

求積表

順序	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
NO.	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
面積	78024.619	78031.190	78031.323	78035.266	78030.188	78025.728	78024.625	78018.918	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333	78021.902	78021.058	78024.156	78024.156	78021.902	78022.333

登記年月日：平成12年7月14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。

静岡地方裁判所沼津支部管轄

令和7年3月6日

東京法務局新宿出張所

登記簿

904800

各階平面図

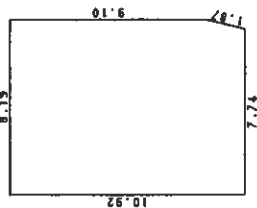
建物平面図

1314番75

家屋番号

建物の所在 御殿場市川島田字大塚1314番地75・1314番地76

1階

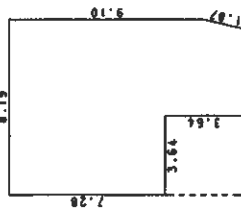


求積数

$$\begin{aligned} & (8.19 \times 9.10) + (7.74 \times 1.82) / 2 = 74.5290 \\ & \text{計} \quad 89.02530 \end{aligned}$$

床面積 89.02 m^2

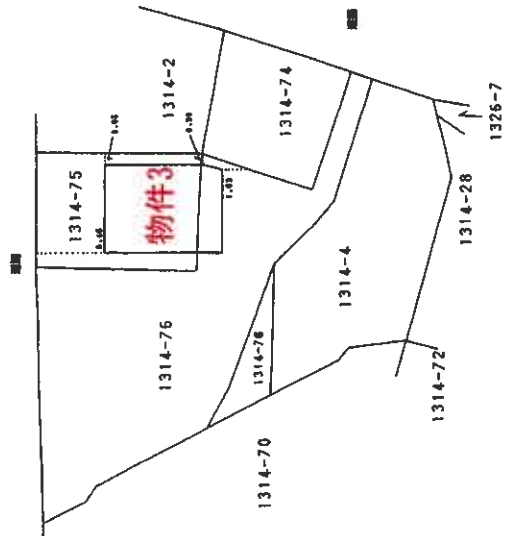
2階



求積数

$$\begin{aligned} & (8.19 \times 7.28) + (4.55 \times 1.82) / 2 = 59.6232 \\ & (4.55 \times 4.10) + (1.82 \times 3.64) / 2 = 25.1518 \\ & \text{計} \quad 75.7750 \end{aligned}$$

床面積 75.77 m^2



(単位:m)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地家屋調査士

作製者

(平成12年7月11日作成)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：平成11年8月11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。
(静岡地方裁判所沼津支局管轄)
令和7年3月6日 東京法律事務所 提出書

登記書

建物図面

904801

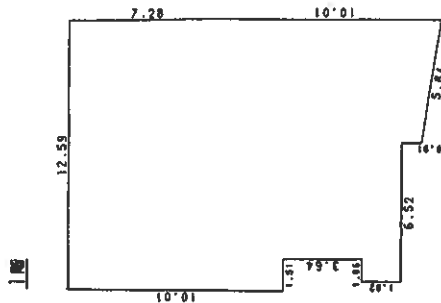
各階平面図

家屋番号 1314番76

建物の所在 御殿場市川島田字大沢1314番地76

1階
求積数
$$\begin{aligned} &1.51 \times 10.01 = 15.1151 \\ &11.08 \times 15.47 = 171.4076 \\ &(15.47 + 8.19) \times 0.15 / 2 = 1.77450 \\ &1.06 \times 1.82 = 1.9292 \\ &(1.82 + 0.91) \times 5.77 / 2 = 7.87605 \\ &\text{計} \quad 198.10245 \end{aligned}$$

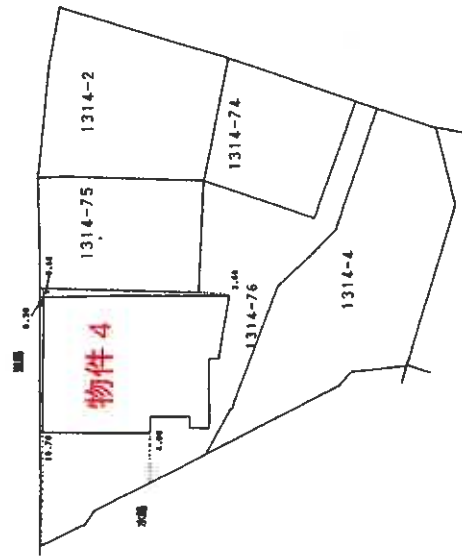
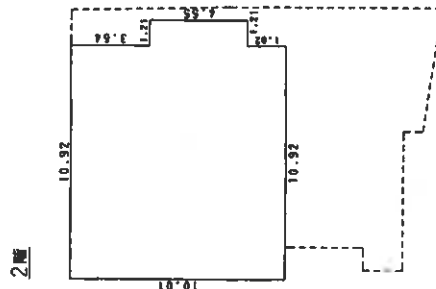
床面積 198.10 m^2



2階

求積数
$$\begin{aligned} &10.92 \times 10.01 = 109.3032 \\ &1.21 \times 4.55 = 5.5055 \\ &\text{計} \quad 114.8147 \end{aligned}$$

床面積 114.81 m^2



(単位:m)

作製者 土地家屋調査士

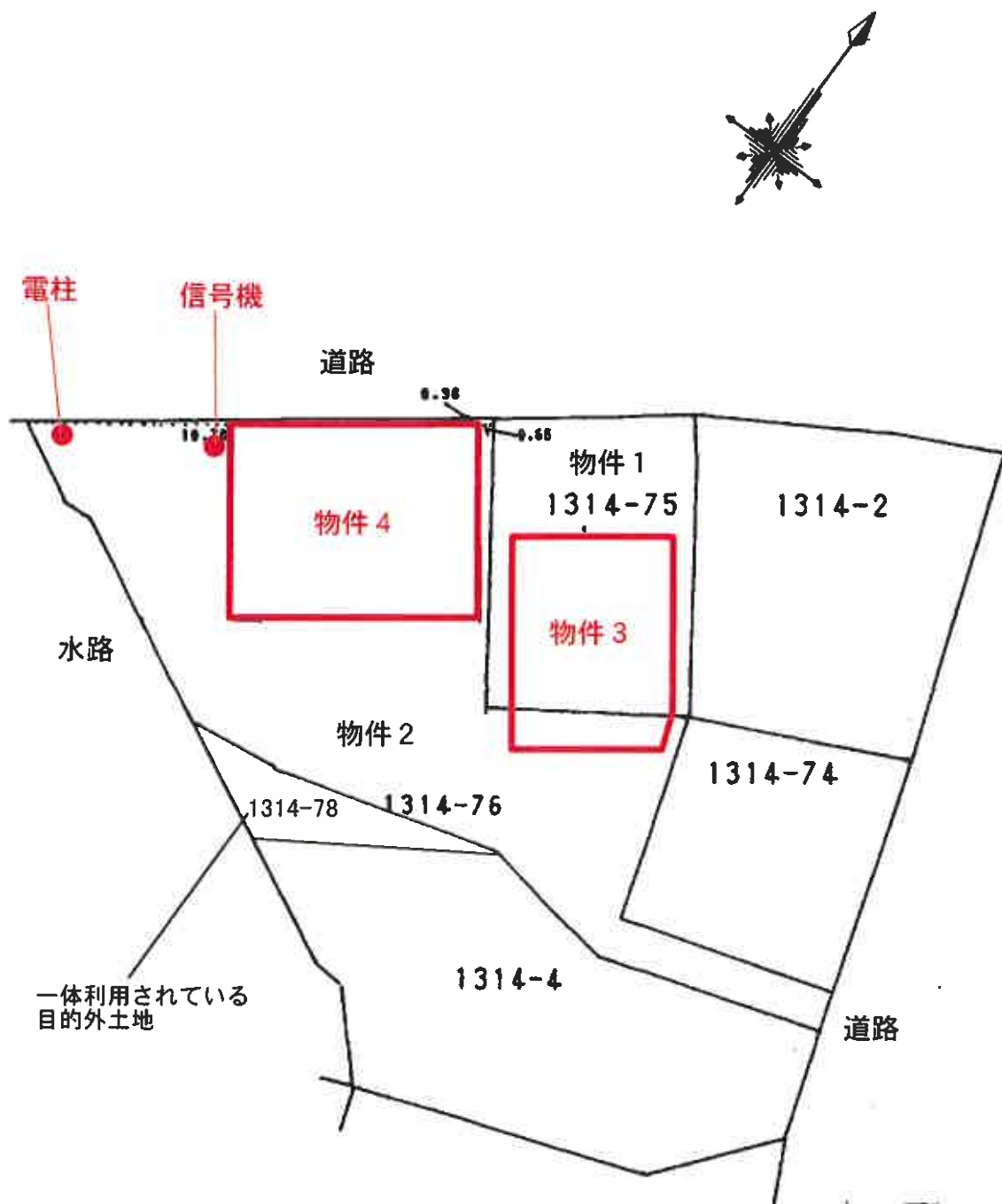
(平成11年8月2日作製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

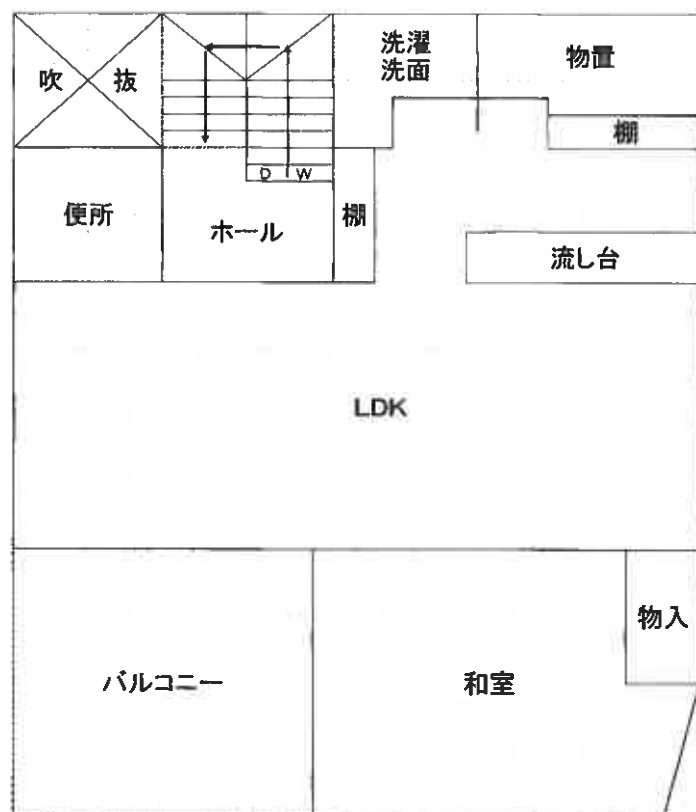
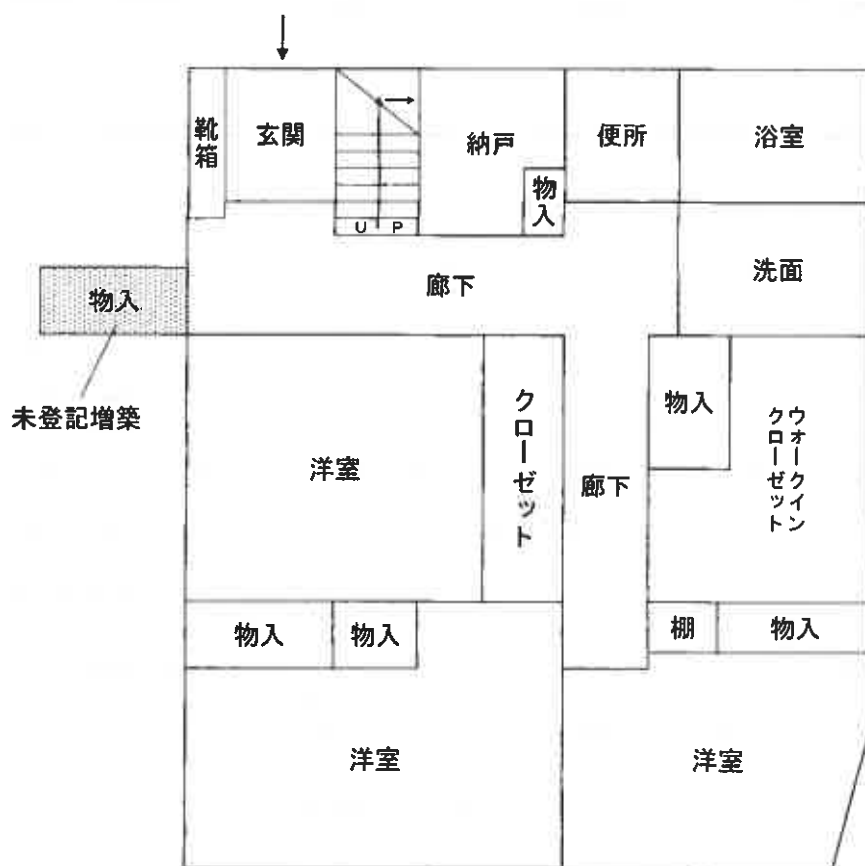
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙



※建物図面より作成

土地建物等配置図
(概略)

物件3間取図



物件4間取図

