

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 4 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 7 年 12 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 17 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 1 月 7 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 7 年 12 月 18 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 12 月 19 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	870,000 696,000	一括	174,000	64,664	20,384
1	280,000				
2	460,000				
3	130,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 沼津市東椎路字久保
 地 番 1305番2
 地 目 宅地
 地 積 165.37平方メートル

共有者 A 持分18分の2

2 所 在 沼津市東椎路字久保
 地 番 1305番7
 地 目 山林
 地 積 54平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 沼津市東椎路字久保 1305番地2
 家屋 番号 1305番2
 種 類 居宅 車庫
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 69.23平方メートル
 2階 77.57平方メートル

(現況)

種 類 居宅 倉庫

床 面 積 1階 約74平方メートル
 2階 77.57平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9平方メートル

共有者 A 持分18分の2



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9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1～3】

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】

本件共有者A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】

本件土地、建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 沼津市東椎路字久保
地 番 1305番2
地 目 宅地
地 積 165.37平方メートル

共有者 A 持分18分の2

2 所 在 沼津市東椎路字久保
地 番 1305番7
地 目 山林
地 積 54平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 沼津市東椎路字久保 1305番地2
家屋 番号 1305番2
種 類 居宅 車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.23平方メートル
2階 77.57平方メートル

(現況)

種 類 居宅 倉庫

床 面 積 1階 約74平方メートル
2階 77.57平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9平方メートル

共有者 A 持分18分の2



令和7年(ヌ)第31号
令和7年7月28日受理
令和7年9月2日提出

現況調査報告書

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 沼津市東椎路字久保
地 番 1 3 0 5 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 3 7 平方メートル
共有者 A 持分 1 8 分の 2
- 2 所 在 沼津市東椎路字久保
地 番 1 3 0 5 番 7
地 目 山林
地 積 5 4 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 沼津市東椎路字久保 1 3 0 5 番地 2
家屋 番号 1 3 0 5 番 2
種 類 居宅 車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 9 . 2 3 平方メートル
2 階 7 7 . 5 7 平方メートル
共有者 A 持分 1 8 分の 2



(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B及びC	
占有状況		☒ 敷地 (未登記附属建物) ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(建物共有者兼土地所有者))の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成17年頃	
最初の契約等	契約日	平成17年頃	
	期間	平成17年頃から ☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 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	
物件3の建物相共有者B、Cからの陳述が得られなかったものの、物件2の土地所有者兼物件3の建物共有者Aからの陳述によれば、物件2の土地所有者Aと物件3の建物相共有者B、Cは未登記附属建物建築当初は同居の親子であり、何等の契約や取り決めもなく、金銭授受を裏付ける資料等も見受けられないことから、建物相共有者B、Cの物件2の土地の敷地利用権は、親子間における使用借権であると思料する。			

(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

土地について

- 1 物件1の土地は、東側で市道10410号線に接道している。
- 2 物件1の土地は、土地内で東西に高低差（物件1の土地の高い部分は物件2の土地と同じ高さ）がある。
- 3 物件1、2の土地は一画地となり、物件2の土地上に、未登記附属建物及び廃材が存在する。
- 4 物件2の土地は、直接外部から出入りができない状況である。

建物について

- 1 物件3の主建物は、全体的に経年劣化しており、建物内の床が複数箇所撓んでいる。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件共有者 (物件 2 所有者))	1 本件建物には、3、4 年前まで相共有者であり私の両親の B、C が一緒に住んでいましたが、現在は、私 1 人が住んでいます。 2 物件 2 の土地は、西側隣接地に同土地の所有者が建物を建てる際に、土地所有者から購入を勧められ、物件 2 の土地があった方が良かった為、私が購入しました。 3 今から 20 年位前の平成 17 年頃に、後で購入した物件 2 の土地上にプレハブ建物を、物件 3 の建物の附属建物として建てました。その建物は、主に母親の C が使用していましたが、基本的には家族全員が使用する為の物でした。 4 物件 1 の土地と物件 3 の建物を購入した時に、物件 3 の建物の 1 階を増築しました。それ以降、増改築はしていません。 5 物件 3 の主建物の床の一部が壊れていますが、それ以外に損傷したり、使用に支障がある所はありません。 6 物件 3 の主建物の車庫部分は、現在、倉庫として使用しています。 7 物件 1 の土地の駐車場部分には、私が使用する車が停車してあります。 8 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

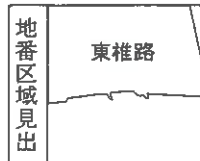
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月28日 (月) : - :	当庁執行官室	沼津市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年8月1日 (金) 14:44 - 14:52	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
7年8月14日 (木) 9:30 - 9:48	物件所在地	本件共有者Aと面談 1 物件特定・写真撮影 2 現況調査期日通知書交付
7年8月15日 (金) 11:44 - 11:46	沼津市役所	接面道路調査
7年8月28日 (木) 9:45 - 10:32	物件所在地	本件共有者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 () : - :		
(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 を立ち合わせ、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。



請求部	所在	沼津市東椎路字久保				地番	1305番2			
出力尺	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。

令和7年6月12日

静岡地方法務局沼津支局

地図整理番号：M25946

登記官

(1/1)

(7 枚目)

附図四 測量図

測量図

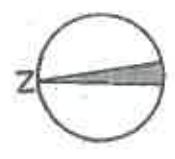
作 製 年 月 日
昭和四十八年九月六日

申 請 人

地 積 測 量 図

105560 前/205

番 1305~1, 1305~2
土地の所在 沼津市東推路支久保



地 積 計 算 表				地 積
①	1305~1	$430.20 \times 145.57 = 512.02$	512.02	512.02
②	1305~2	$17.60 \times (39.4 + 34.3) \div 2 = 207.152$	207.152	165
		$14.35 \times 3.00 = 43.050$	43.050	
		$13.10 \times 9.05 = 64.155$	64.155	
		$13.70 \times 1.05 = 14.385$	14.385	
		$72.580.742$	$72.580.742$	
		$\frac{1}{2} \times 165.371$	165.371	

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

縮 尺 1/300 単位 m

S48.12.10

登記年月日：昭和48年12月10日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年6月12日 静岡県地方務局沼津支局

登記官

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7年6月12日 静岡地方法務局沼津支局

အိမ်ထောင်ရေး

地圖整理番号：M25949

105563

地積測圖

1305-5

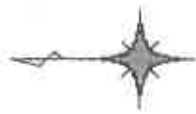
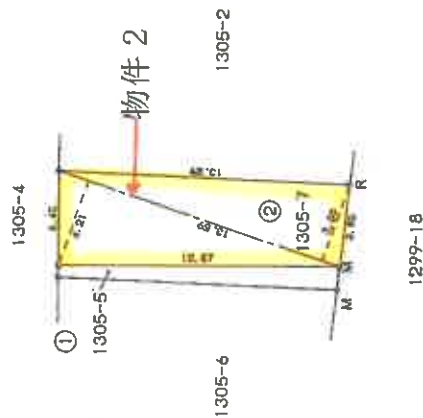
地 址	香 港	1305-7
土地の所在	沿湾市東港路	

保孚路推東市津沼

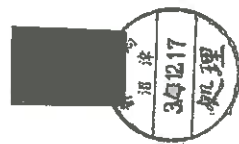
三、斜求積表

NO.	座席	② 1305-7	高	さ	座席	席間
		13.59		4.21	57.2139	
		13.59		3.80	51.6420	
				座席間	108.8559	
				座席間	54.42795	
				座席間	54.42795	

公司	65.04	總計	54.42
		築地	10.62
		地和	10



1299-18



境界記略号 S…石坑, C…コンクリート坑, P…プラスチック坑, R…金屈環, M…割ミ(単位m)

作者

卑鄙人

1/250
總尺

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：昭和58年9月13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7年6月12日 静岡地方支務局沼津支局

登記簿

(10 枚目)

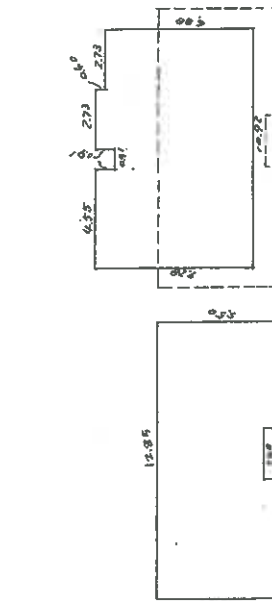
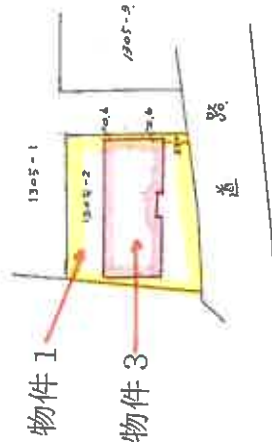
718952

各 階 平 面 図

家 屋 番 号
1,305-2

建 物 図 面
各 階 平 面 図

建物の所在
沼津市東椎路字久保1,305-2



1 階 平 面 図

$5.50 \times 5.50 = 30.2500$
 $4.90 \times 2.40 = 11.7600$
 $5.50 \times 4.95 = 27.2250$
T L 69.2350

床 面 積 69.23m^2

2 階 平 面 図

$7.28 \times 4.55 = 33.1240$
 $6.37 \times 0.91 = 5.7967$
 $7.28 \times 2.73 = 19.8744$
 $6.88 \times 2.73 = 18.7824$
T L 77.5775

床 面 積 77.57m^2



作 製 者

縮 尺
1/250

申 請 人

縮 尺
1/500

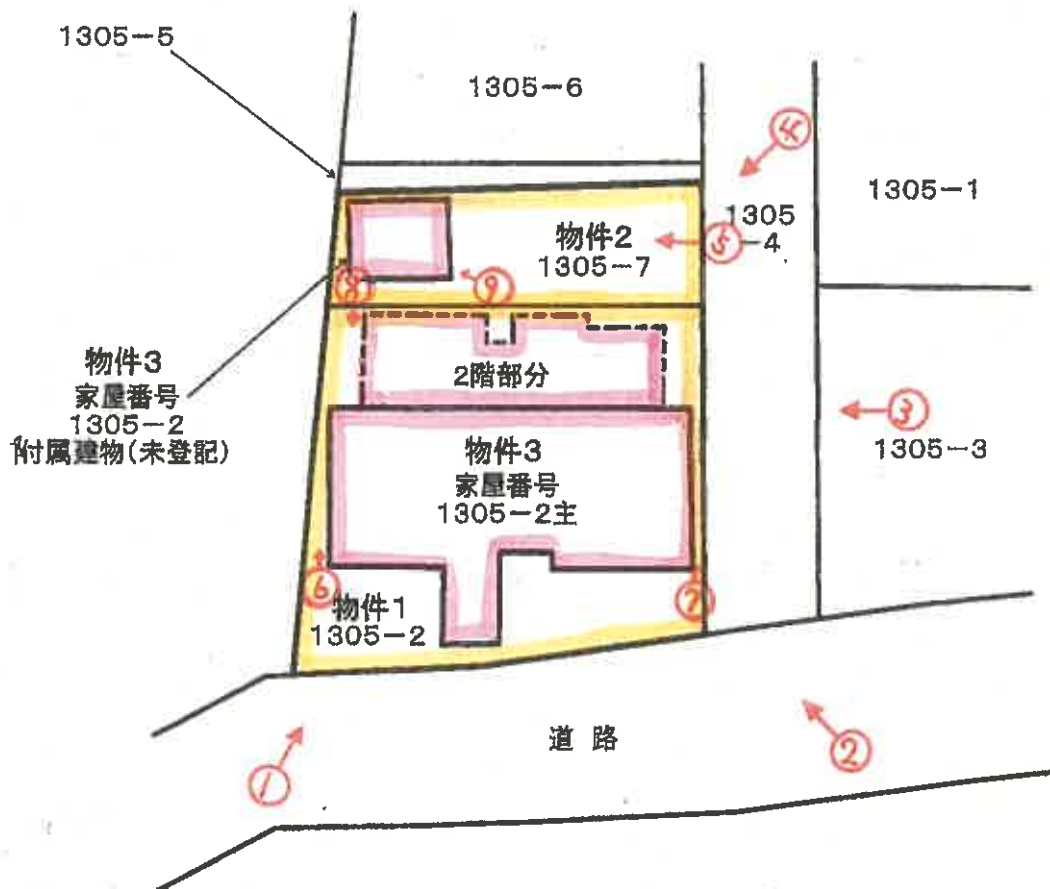
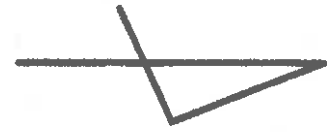
(単位m)

558.9.13

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

地図整理番号：M25950

建物配置図(概略)

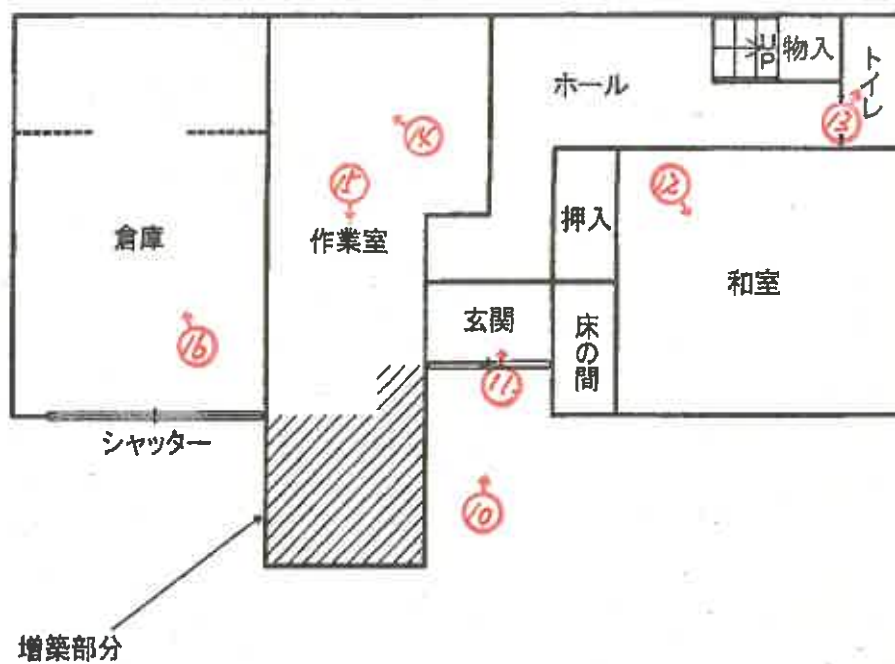


♂写真撮影方向

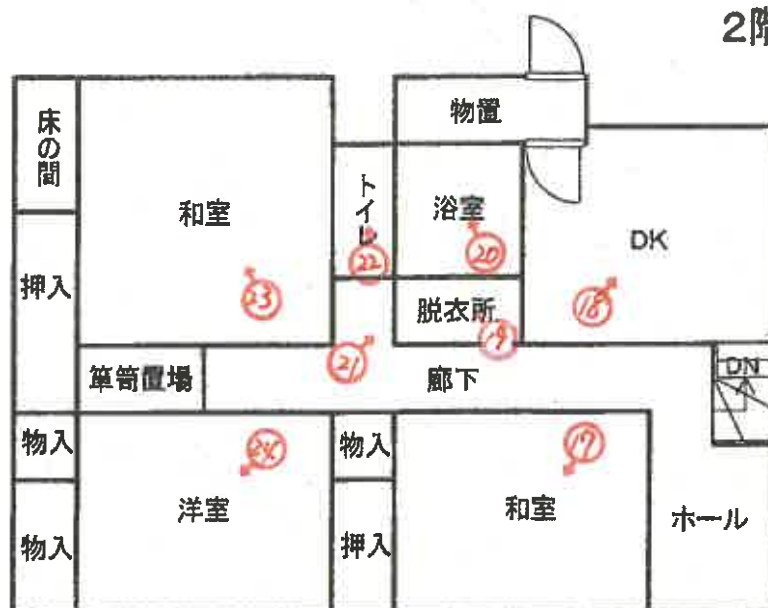
間取図

物件3

1階



2階



附属建物
(未登記)



写真撮影方向

(12 枚目)

写真 1

物件 3 主建物



写真 2

物件 3 主建物



写真 3

物件 3 主建物



写真 4

物件 3 主建物

物件 3 未登記附属建物



写真 5

物件 3 主建物

物件 3 未登記附属建物



写真 6

物件 3 主建物



写真7 物件3 主建物



写真8 物件3 主建物



写真 9

物件 3 未登記附属建物



写真 1 0

物件 3 主建物



写真 1 1

物件 3 主建物



写真 1 2

物件 3 主建物



写真 1 3

物件 3 主建物



写真 1 4

物件 3 主建物



写真 1 5

物件 3 主建物



写真 1 6

物件 3 主建物



(20枚目)

写真 1 7

物件 3 主建物



写真 1 8

物件 3 主建物



写真 1 9

物件 3 主建物



写真 2 0

物件 3 主建物



写真 2 1

物件 3 主建物



写真 2 2

物件 3 主建物



写真 2 3

物件 3 主建物



写真 2 4

物件 3 主建物



写真 2 5

物件 3 未登記附属建物



(2 5 枚目)

令和7年(ヌ)第31号
令和7年8月28日 現地調査
令和7年9月3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 沼津市東椎路字久保
地 番 1 3 0 5 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 3 7 平方メートル
共有者 A 持分 1 8 分の 2
- 2 所 在 沼津市東椎路字久保
地 番 1 3 0 5 番 7
地 目 山林
地 積 5 4 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 沼津市東椎路字久保 1 3 0 5 番地 2
家屋 番号 1 3 0 5 番 2
種 類 居宅 車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 9 . 2 3 平方メートル
2 階 7 7 . 5 7 平方メートル
共有者 A 持分 1 8 分の 2



第1 評価額

一括価格	
金 870,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 280,000 円
物件2 (土地)	金 460,000 円
物件3 (建物)	金 130,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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	地目：宅地
3	物件目録記載のとおり	下記特記事項3、4参照
特 記 事 項		
1. 物件1、2の土地は一団を形成しており、物件1の土地上に物件3の主である建物が、物件2の土地上に物件3の附属建物（未登記）が存している。 2. 本競売の売却対象は物件1の土地、及び物件3の建物の共有持分18分の2と物件2の土地である。 3. 物件3の主である建物につき、次の事項が登記と異なる。 種 類：居宅、倉庫 床面積：1階 約74㎡ 2階 77.57㎡ 延べ床約151㎡ 4. 物件3の附属建物（未登記）の概要は次の通りである。 種 類：物置 構 造：プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9㎡ 建築時期：平成17年頃		

※ 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 東海道本線「片浜」駅の北東方、直線距離約 2.0km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	沼津市北西部の愛鷹山の山裾に広がる既成住宅地域で、中小規模の一般住宅を中心とした土地利用状況にある。 特段の地域変動要因はなく、今後も現在の土地利用状況が続くものと予想される。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制等	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし 敷地内に高低差があり、静岡県建築基準条例第10条（がけ付近の建築物）適用の可能性が指摘される。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	219.37 m ² (物件1、2 合計) ほぼ長方形 物件1の土地内に段差があり、西側が高い。 道路とほぼ等高に接する中間画地。
接 面 道 路 の 状 況	・ 東側幅員約 5 m～6 m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・・・	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり ※現況プロパンガス利用 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. 本件土地北側の通路（地番「1305-4」）は、奥の住宅への専用通路（建築基準法外）とみられ、本件土地への出入りに利用していない。 2. 敷地内高低差により、本件建物2階の裏口が敷地西側の段差上部と等高となっている。 3. 物件2の土地中には廃材が見受けられた。
---------	--

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）：昭和44年10月30日 （昭和57年8月10日増築） 経 過 年 数：約56年 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：リシン吹付、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：ボード、ジュラク、繊維壁、ビニールクロス等 天 井：ボード、合板等 床：寄木、Pタイル、畳、コンクリート打ちっ放し等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：
床面積（現況）	本件共有者Bの購入時に本件建物1階部分に約5㎡の増築が施されており、増築後の床面積は次の通りである。 1階 約74㎡ 2階 77.57㎡ 延べ床約151㎡
現況用途等	現況用途：居宅、倉庫 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の 状態	やや劣る

建物の利用 状況	本件建物共有者Aが居宅、倉庫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. 本件建物は建築当初は物件1の土地のみを敷地としており、昭和57年に増築され、その後、売買、上記軽微な増築、背後側の物件2の土地の買い増しを経て現在に至っている。 現在の建物は物件1の土地のみでは容積率を超過しているが、物件2の土地を含む一体敷地を前提とすれば超過していない。 なお、これらに係る建築確認等の詳細は不明である。 2. 本件建物は築後相当年数を経過しており、各所で床の撓み等が認められる。 3. 物件2の土地上の附属建物（未登記）の概要は次の通りである。 種類：物置 構造：プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9㎡ 建築時期：平成17年頃 ※ 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、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	共有持分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
1	75,200	0.71	165.37	2/18	0.9	880,000
2	75,200	0.71	54	—	0.9	2,590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 沼津－16

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$76,300 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/104 \times 100/97 \approx 75,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は交通接近条件でやや優る反面、街路条件、環境条件等でやや劣り、総じてやや劣る。

イ 個別格差：方位でやや優る反面、地勢で劣り、総じて劣る。

ウ 地 積：登記数量による。

オ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件3（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	共有持分 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝ オ
3 主	170,000	約 151	2/18	0.05	140,000
3 附属	用途、面積、品等を考慮して 20,000 円と判定し、これに共有持分 2/18 を乗じて査定した				2,000
3	物件 3 合計				142,000

エ 現価率：経過年数、維持管理及び修繕の状況、建物用途等を考慮して、本件建物の現価率を5%程度と判定した。

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	880,000	0.1	場所的利益	90,000
2	2,590,000	0.5	法定地上権	1,300,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を場所的利益、物件2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を各々10%、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カ、1②オ) 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	880,000	－ 90,000		0.6	0.6	280,000
2	2,590,000	－ 1,300,000		0.6	0.6	460,000
3	142,000	＋ ※ 230,000	—	0.6	0.6	130,000
一 括 価 格 (合 計)						870,000

イ※物件3の建物持分に相応する土地利用権等価格：

物件2の土地が物件3の建物敷地を構成する一方、物件3の売却対象が2/18のみであることを考慮し、次のように査定した。

$$90,000 \text{ 円} + (1,300,000 \text{ 円} \times 2/18) \approx 230,000 \text{ 円}$$

ウ 占有減価修正：法的保護の可否等につき検討した結果、これを要しないと判定した。

エ 市場性修正：本競売の売却対象が土地建物の共有持分を主としており、権利の調整に当たって係争リスクが介在すること、建物の建築、増築等の経緯が判然としないこと等を考慮した。

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 公示地価格 (沼津－16)

所 在：沼津市東椎路字中尾1733番20

価 格：76,300円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：202㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南側4m市道

用途指定等：第二種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

地域の概要：一般住宅の建ち並ぶ高台の住宅地域

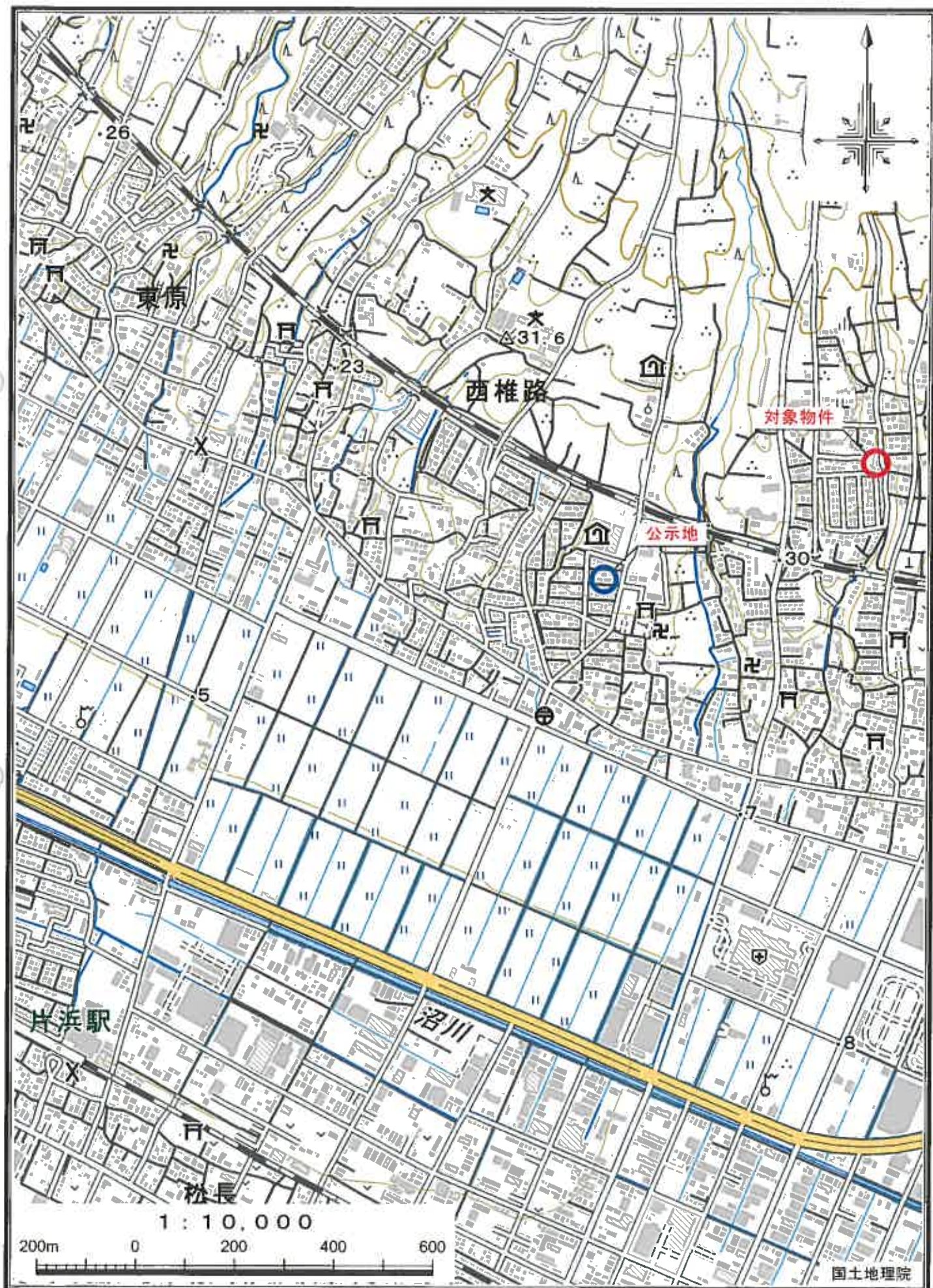
第7 附属資料

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

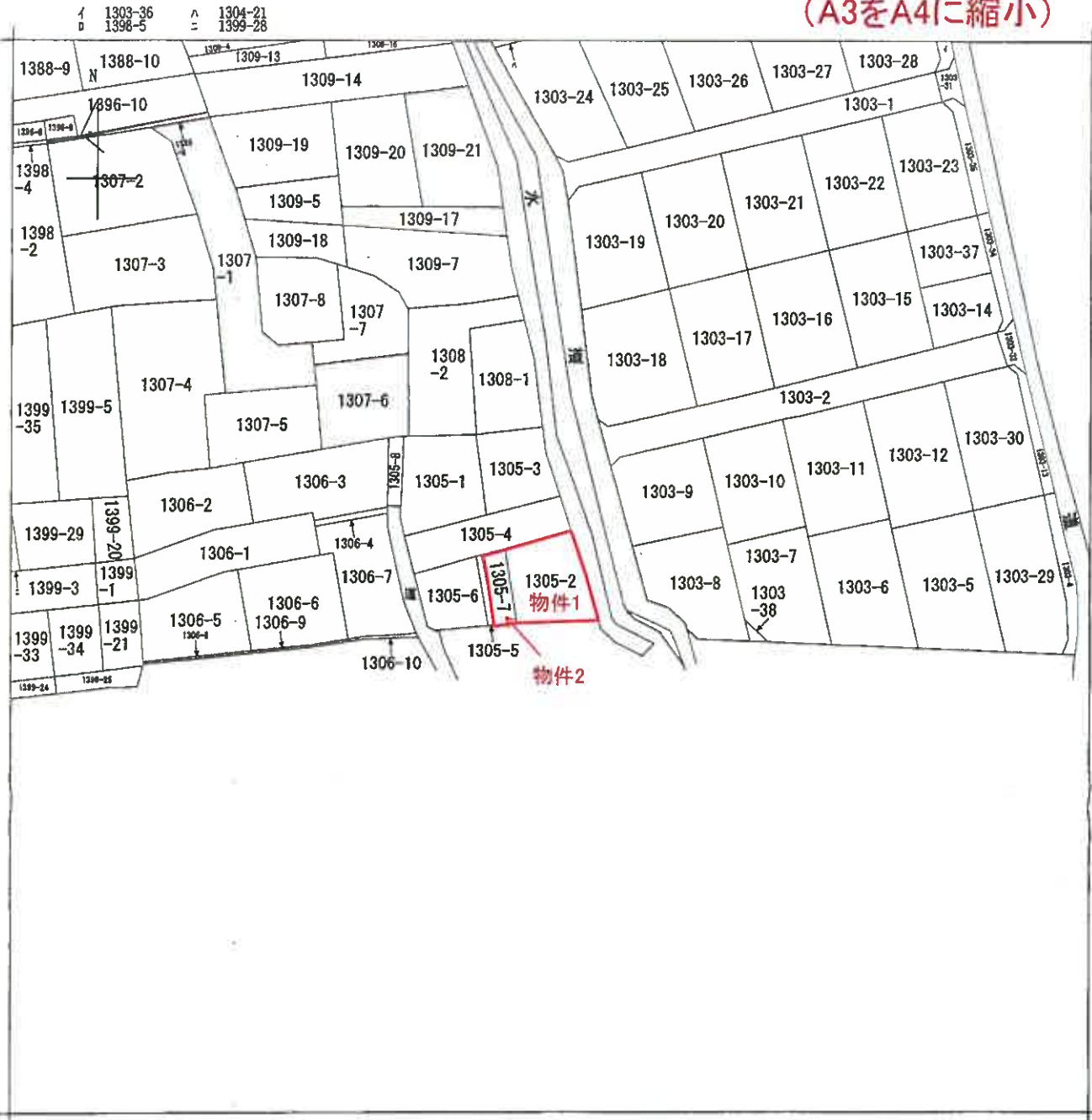
以 上

位置図

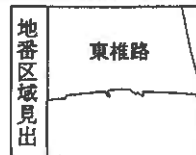
電子国土地形図



公図写
(A3をA4に縮小)



(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	沼津市東椎路字久保				地番	1305番2			
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。

令和7年6月12日

静岡地方方法務局沼津支局

地図整理番号: M25946

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和48年12月10日

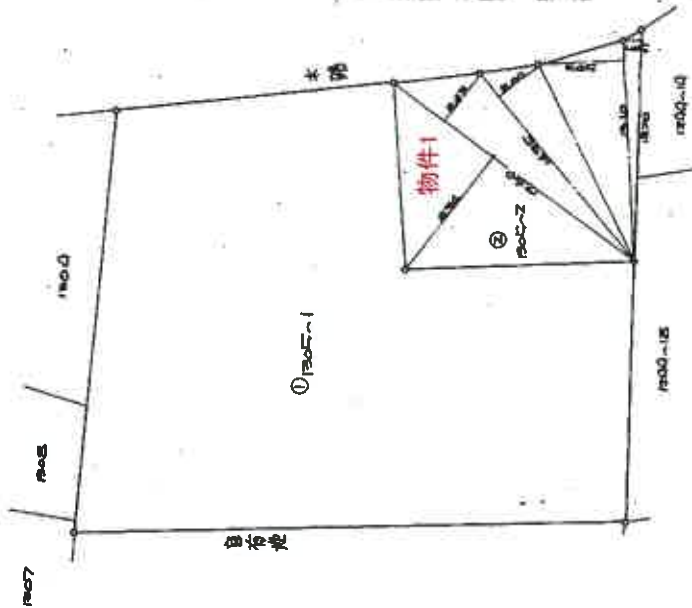
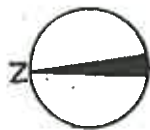
105560 ⑧ / 305

地積測量図

地番	1305~1, 1305~2
土地の所在	沼津市東推路久保

製作年月日
昭和四八年九月六日

申請人



地積計算表			地積
① 1305~1	$45.21 \times 14.57 = 657.02$		715.00
② 1305~2	$17.60 \times (2.94 + 9.43) = 207.157$ $14.95 \times 2.00 = 29.90$ $13.10 \times 5.05 = 66.155$ $13.70 \times 1.05 = 14.385$ 72. 390.742 1/2. 165.371		165.00

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

単位 m

縮尺 1/300

S48.12.10

地積測量図
(A3をA4に縮小)

昭和四八年九月六日

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7年6月12日 静岡県地方務局沼津支局 登記官

地図整理番号：M25947

登記年月日：平成3年12月17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7年6月12日 静岡県地方技術局沼津支局

登記官

地図整理番号：N25949

105563

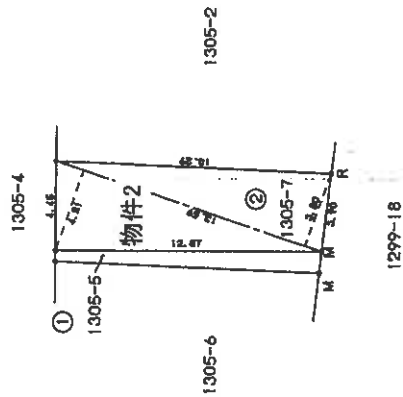
地積測量図

地番	1305-5 1305-7
土地の所在	沼津市東港路字久保

三斜求積表

地番	① 1305-7	底辺	高さ	倍率	積算
NO.	13.59	4.21	57.2139		
	13.59	3.80	51.6420		
		倍面積	108.8559		
		面積	54.42795		
		地積	54		m

地番	① 1305-5	面積	地積	倍率	積算
公積	65.04	64.42	10.62		
		地積	10		m



測量図番号 S...石地 C...コンクリート地 P...アスファルト地 R...金属地 M...地ミ (単位m)

申請人	
製作者	
縮尺	1/250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：昭和58年9月13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7年6月12日 静岡地方建設局沼津支局

登記官

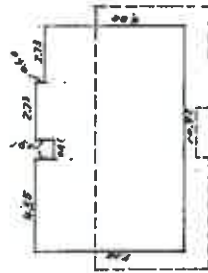
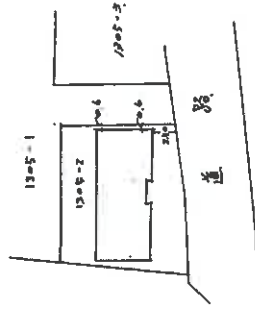
718952

各階平面図

建物図面図

家屋番号
1,305-2

建物の所在
沼津市東椎路字久保1,305-2



2階平面図
 $7.28 \times 4.55 = 33.1240$
 $6.37 \times 0.91 = 5.7967$
 $7.28 \times 2.73 = 19.8744$
 $6.88 \times 2.73 = 18.7824$
T L 77.5775
床面積 77.57㎡



1階平面図
 $5.50 \times 5.50 = 30.2500$
 $4.90 \times 2.40 = 1.17600$
 $5.50 \times 4.95 = 2.72250$
T L 69.2350
床面積 69.23㎡



静岡県土地家屋調査士会指定用紙

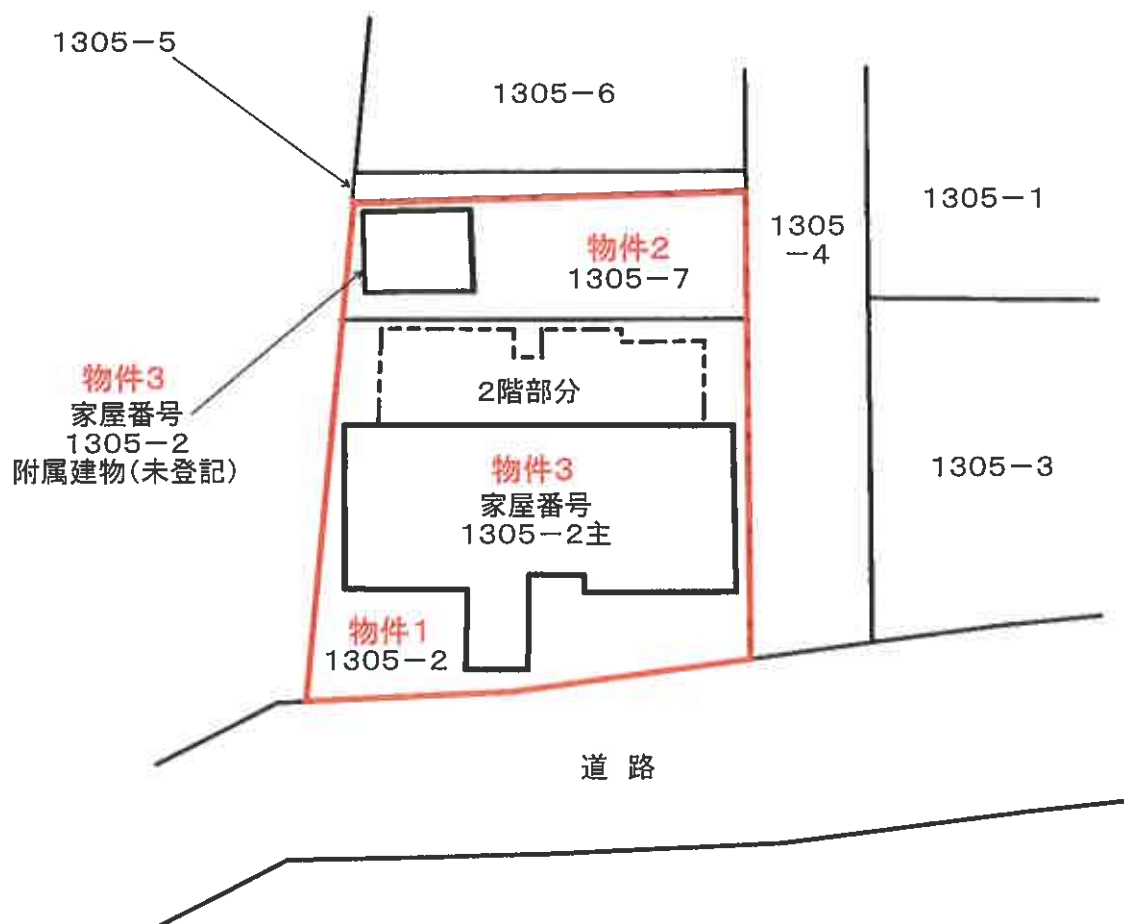
作製者	縮尺	1/500
申請人	縮尺	1/500

558.9.13

地図整理番号：M25950

建物図面
(A3をA4に縮小)

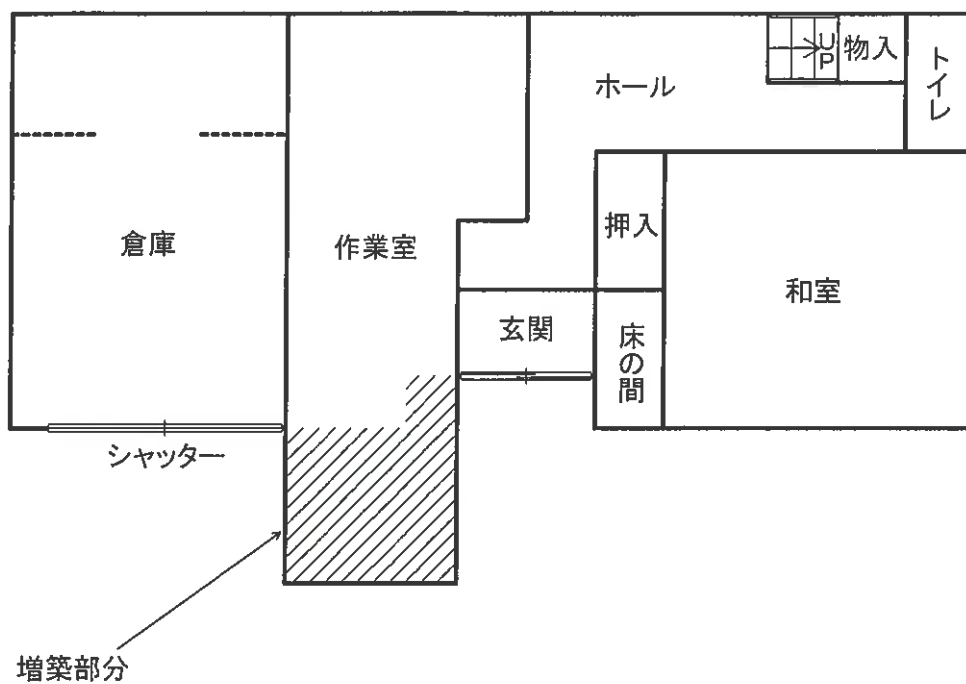
建物配置図(概略)



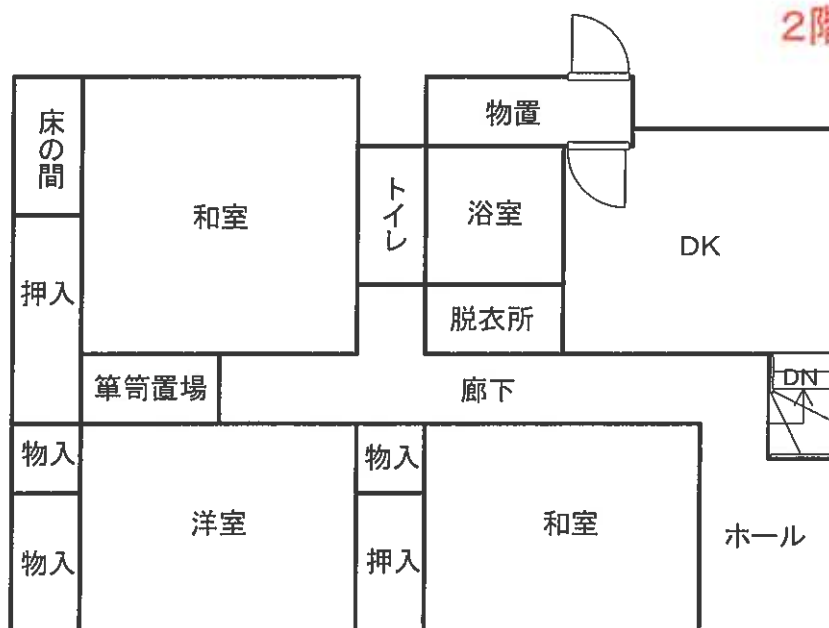
間取図

物件3

1階



2階



附属建物
(未登記)

