

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 8日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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 1月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2月10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 1月22日 午後 1時00分から 令和 8年 1月23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, 3	8, 040, 000 6, 432, 000	一括	1, 608, 000	189, 559	59, 938
1	3, 350, 000				
3	4, 690, 000				

物 件 目 録

1 所 在 沼津市東椎路字小屋敷
 地 番 108 番 1
 地 目 宅地
 地 積 462.80 平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市東椎路字小屋敷 108 番地 1
 家屋 番号 108 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 143.78 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 32 平方メートル

共有者 A 持分 37 分の 17
 共有者 B 持分 37 分の 20

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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】

未登記附属建物の屋根部分を株式会社カクヤスが占有している。同人の賃借権は対抗要件を有していない。その余を本件共有者らが共同占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号108番1）の登記が存在する。

《 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 沼津市東椎路字小屋敷
地 番 108 番 1
地 目 宅地
地 積 462.80 平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市東椎路字小屋敷 108 番地 1
家屋 番号 108 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 143.78 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 32 平方メートル

共有者 A 持分 37 分の 17
共有者 B 持分 37 分の 20

令和7年(ケ)第24号
令和7年5月1日受理
令和7年6月3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 沼津市東椎路字小屋敷
 地 番 108 番 1
 地 目 宅地
 地 積 462.80 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市東椎路字小屋敷 108 番地 1
 家屋 番号 108 番 1
 種 類 倉庫 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 46.37 平方メートル
 2 階 45.54 平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市東椎路字小屋敷 108 番地 1
 家屋 番号 108 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 143.78 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル

共有者 A 持分 37 分の 17

共有者 B 持分 37 分の 20

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				
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ (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 (物件 3) 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次頁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	1 本件土地は、東側で市道 10472 号線に接道 (高低差あり) し、西側で市管理の赤道に接面 (高低差あり) している。 2 本件土地の東側に、電柱が存在する。				
建物	物件 2				
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: ☒ 本建物は取り壊し済みで、現存しない。				
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 上記の者が本建物を 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					
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 ☐ 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

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) ☐ (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			
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 ☒ ある { 種類:倉庫 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約32平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☒ その他の者(未登記附属建物の屋根部分(上部)) 上記の者らが本建物を 居宅 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	1 本件建物南西側の1階にテラス、2階にベランダがそれぞれ存在する。 2 本件建物2階廊下部分の内壁に、穴があいている箇所が2箇所存在する。 3 本件建物1階台所に、床下収納が存在する。		
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		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■建物 (物件3) 共有者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()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 3年11月 3日 (登記記録上の建物新築時)	
最初の	契約日	平成 3年11月 3日	
契約等	期間	平成 3年11月 3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	期間	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 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	
本件建物 (物件3) 共有者Bからの陳述 (土地所有者 (建物相共有者) Aからの聴き取りは同居であるが出来ない状況であった。)によれば、本件建物 (物件3) 共有者Bは、土地所有者 (建物相共有者) Aの実子であり、契約等の存在及び賃料授受を裏付ける資料等も見当たらないことから、本件土地の利用権原は、親子間における使用借であると思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 (未登記附属建物) 関係)

占有範囲	☐ 全部 ☒ 屋根部分 (上部)		
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社カクイチ		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 太陽光発電パネル設置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■(建物共有者B))の陳述／■提示文書(屋根賃貸借契約書)の要旨			
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和 2年11月頃		
最初の契約日	令和 2年11月頃		
契約等期間	令和 2年 (以下記載なし) から ☒ 令和22年 (以下記載なし) まで20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	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	金200,000円 (20年間分の賃料一括払い) ☐ 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 本占有者の占有部分は、未登記附属建物の屋根部分 (上部) のみであり、本占有者の賃借権は借地借家法の適用がないものであると考える。借地借家法の適用がない賃借権であれば登記が対抗要件となり、本占有者の賃借権は対抗要件を具備していない賃借権となり、本件買受人には対抗することができない賃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

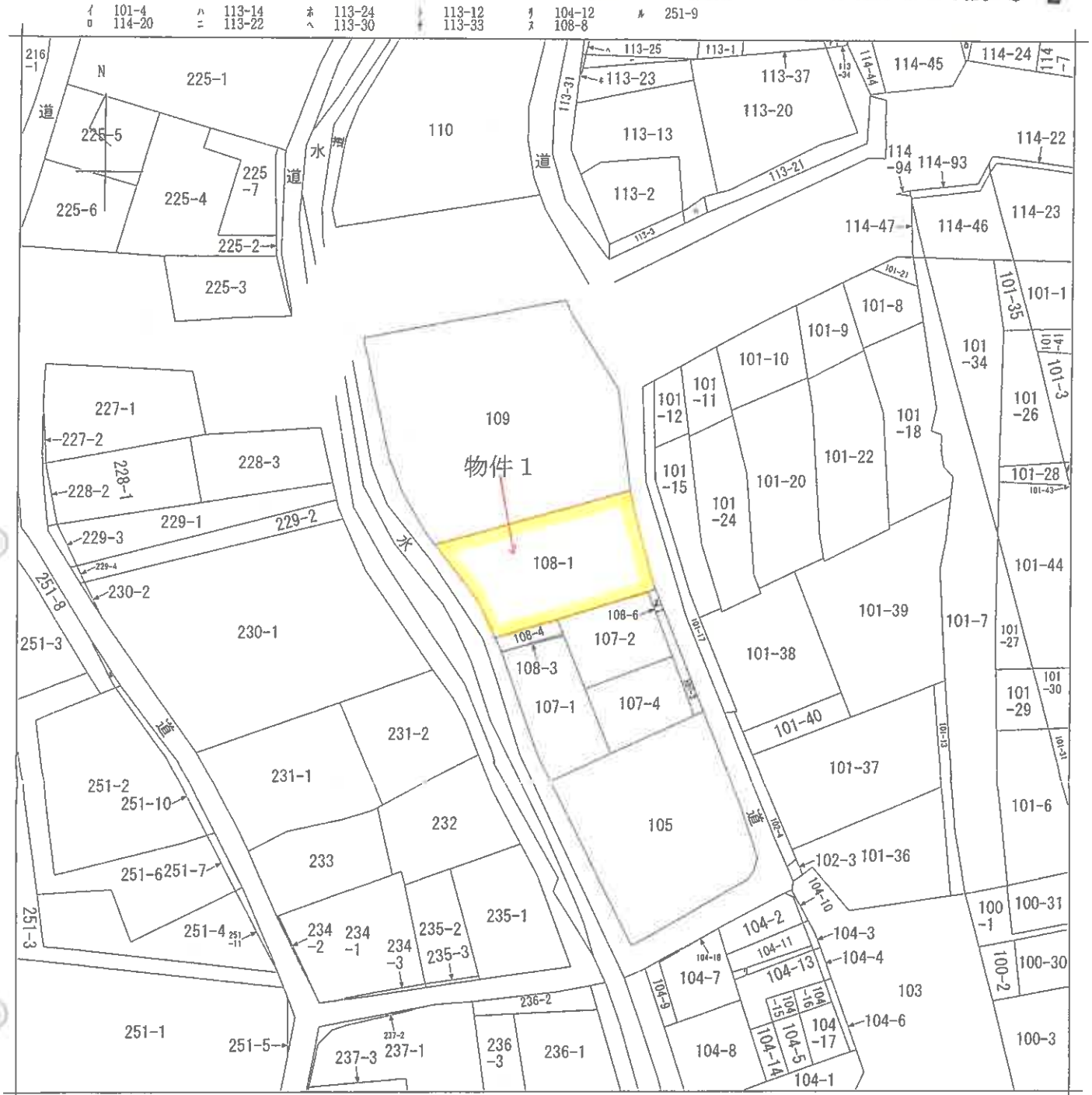
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件3建物共有者)	1 物件3の建物の相共有者で物件1の土地所有者であるAは、私の父親になります。 2 物件3の建物には、私、父であるA及び姉の3人で暮らしています。Aは在宅していますが、寝たきりなので話はできません。 3 物件2の建物は、Aの所有物でしたが、Aの了解のもと取り壊して、令和2年11月頃に、物件2の建物があった場所に、私が倉庫を建てました。 4 本件土地はAの単独所有で、物件3の建物は私とAの共有になっています。Aとは親子なので、私の建物敷地利用に関して契約等は交わしていませんし、地代等の金銭の授受もありません。令和2年に私が建てた倉庫についても、特段契約等は交わしていませんし、金銭の授受もありません。 5 令和2年に私が建てた倉庫は、株式会社カクイチに依頼して建てました。建てた際に、同社から依頼があって、倉庫の屋根部分を賃貸して太陽光発電パネルを設置しました。賃貸借契約の内容は、契約書にあるとおりですが、日付等が抜けています。設置は倉庫建設と同時でしたので、賃貸借開始も令和2年11月頃になると思います。賃料については、20年間分一括ということで20万円を受領しています。発電した電気は直接外に配電されています。 6 本件土地内に電柱がありますが、電柱部分の借地代として電力会社から定期的に支払われています。 7 本件建物2階廊下の壁に、2箇所穴が空いている所がありますが、何かをぶつけた際に空いたものになります。また、大雨の時に、1階西側中央にある和室だけ雨水が染みてくることがあります。 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

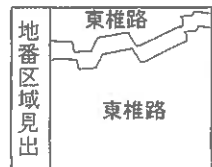
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月1日 (木) : - :	当庁執行官室	沼津市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒 (切手220円貼付) 添付)
7年5月2日 (金) 9:39 - 9:48	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
7年5月13日 (火) 16:00 - 16:03	沼津市役所	接面道路調査
7年5月16日 (金) 10:17 - 11:10	物件所在地	物件3建物共有者Bと面談 1 事情聴取・物件特定・写真撮影 2 現況調査期日通知書交付 (Aに対する通知も)
7年5月21日 (水) 13:51 - 13:56	沼津市役所	名寄帳兼課税台帳交付申請 (後日受領)
7年5月28日 (水) 13:20 - 14:25	物件所在地	物件3建物共有者Bと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
7年5月28日 (水) 15:57 - 16:01	静岡地方法務局 沼津支局	履歴事項全部証明書 (商業) 交付申請・受領
(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	沼津市東椎路字小屋敷				地番	108番1			
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。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和7年3月3日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M54904

登記官

(1/1)

(8 枚目)

717864

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。
(静岡地方方法務局 沼津支局管轄)
令和7年3月3日 宇都宮地方方法務局

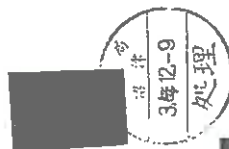
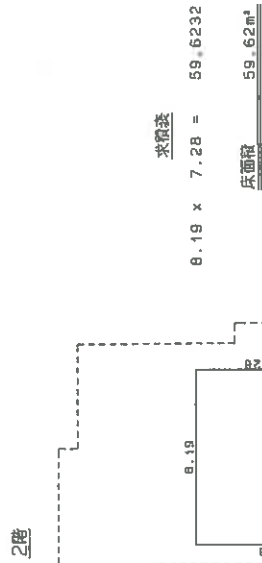
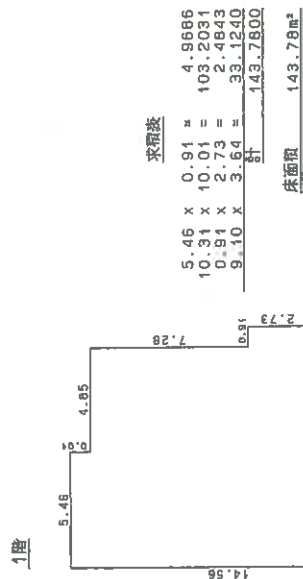
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 108-1の2

建物の所在 沼津市東椎路字小屋敷108-1

各階平面図



(単位m)
縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者

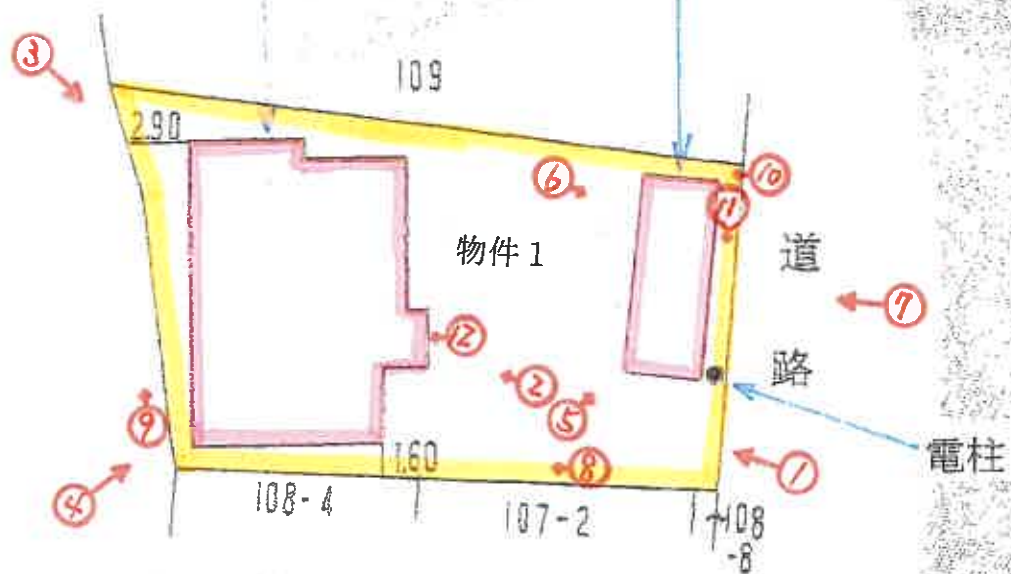
申請人

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物配置図

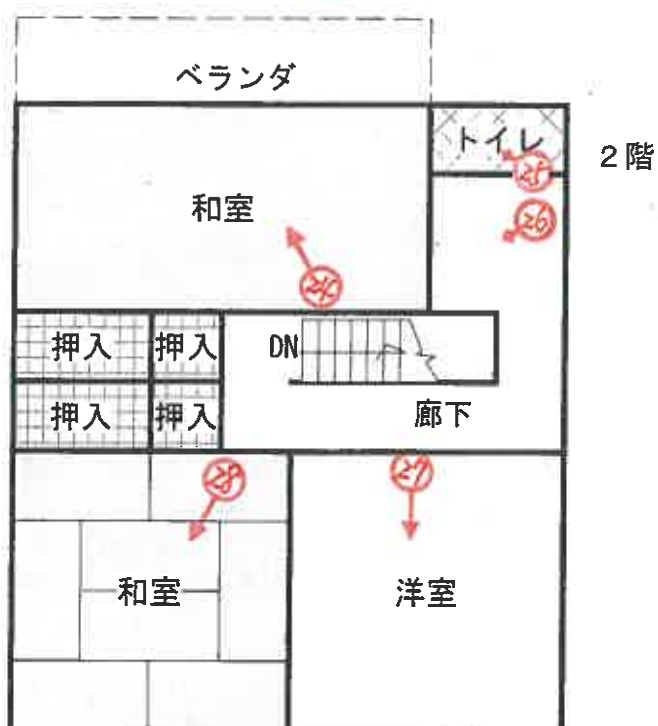
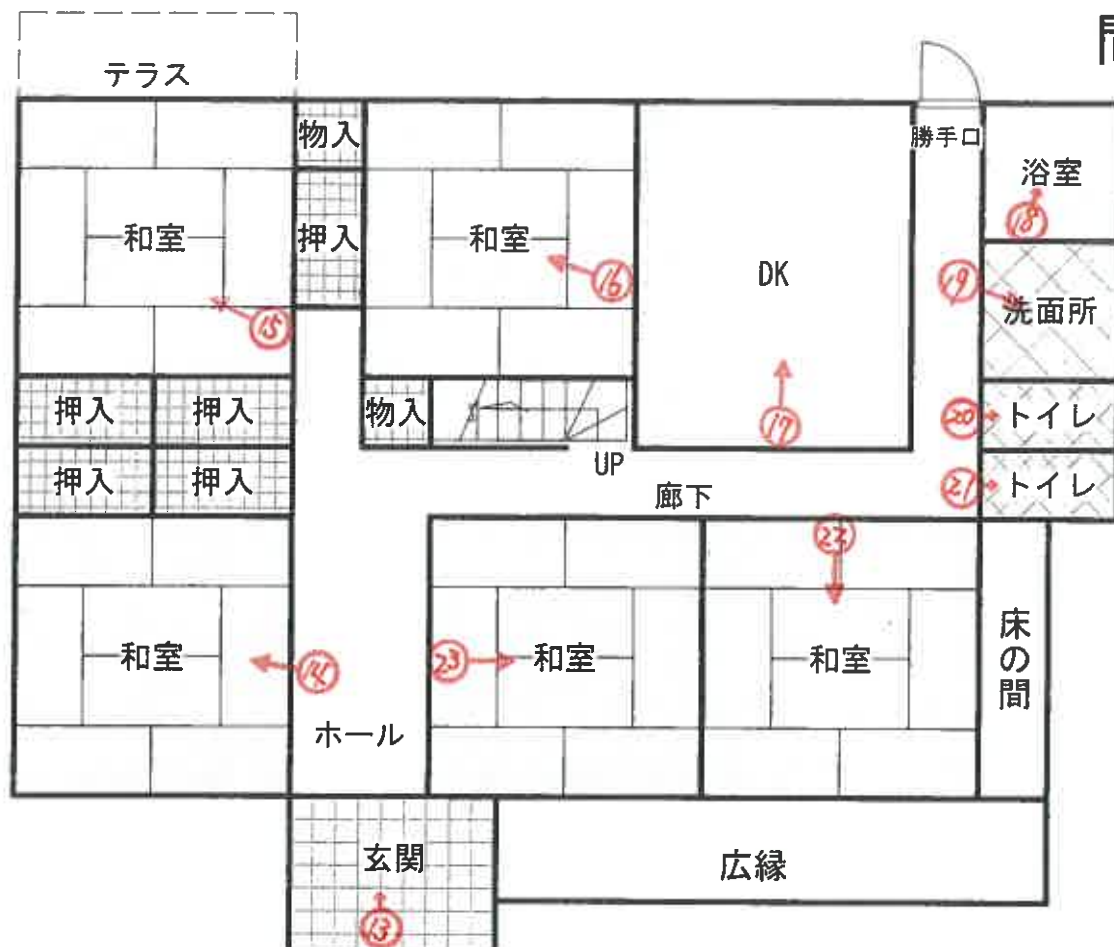
物件3 主である建物

未登記附属建物



♂写真撮影方向

1 階



未登記附属建物

♂写真摄影方向

写真 1

物件 3 主建物

電柱



物件 3 未登記附属建物

写真 2

物件 3 主建物



写真 3

物件 3 主建物

ベランダ



テラス

写真 4

物件 3 主建物

ベランダ



テラス

写真 5

物件 3 未登記附属建物

電柱



写真 6

物件 3 未登記附属建物



写真7

物件3主建物

太陽光発電パネル



物件3 未登記附属建物

写真8



写真 9

テラス



赤道

写真 1 0



未登記附属建物

写真 1 1

電柱

未登記 附属建物



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



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 主建物



写真 2 6

物件 3 主建物



写真 2 7

物件 3 主建物



写真 2 8

物件 3 主建物



写真 2 9

物件 3 未登記附属建物



写真 3 0

物件 3 未登記附属建物



写真 3 1

物件 3 未登記附属建物



(27枚目)

求 意 見 書

鍋 田 俊 彦 殿

令和 7年10月14日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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 7年10月17日

評価人

鍋 田 俊 彦

物 件 目 録

1 所 在 沼津市東椎路字小屋敷
地 番 108番1
地 目 宅地
地 積 462.80平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市東椎路字小屋敷 108番地1
家屋 番号 108番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 143.78平方メートル
2階 59.62平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約32平方メートル

共有者 A 持分37分の17
共有者 B 持分37分の20

(別紙)

[illegible]

令和7年 (ケ) 第24号
令和7年5月28日 現地調査
令和7年6月20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

鍋田 俊彦

印

物 件 目 録

1 所 在 沼津市東椎路字小屋敷
 地 番 108番1
 地 目 宅地
 地 積 462.80平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市東椎路字小屋敷 108番地1
 家屋 番号 108番1
 種 類 倉庫 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 46.37平方メートル
 2階 45.54平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市東椎路字小屋敷 108番地1
 家屋 番号 108番1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 143.78平方メートル
 2階 59.62平方メートル

共有者 A 持分37分の17

共有者 B 持分37分の20

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,590,000 円
物件3（建物）	金 7,810,000 円

- 1 一括価格は、物件1、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	取り壊し済で現存しない。
3	物件目録記載のとおり	未登記附属建物あり。
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件3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）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「沼津」駅の北西方・直線距離約 2.8 k m（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅、農家住宅、共同住宅、農地が混在する郊外の住宅地域。特段の変動要因は無く、概ね現状維持程度である。	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 150% — —
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	462.80 m ² ほぼ長方形 下記スロープ部分以外は概ね平たん。 東側市道より 1.5m程度低く接道。画地の南東部にスロープ状の進入路が築造されている。
接 面 道 路 の 状 況	東側、幅員約 6 m 舗装（一部未舗装）市道（建築基準法上の道路）。西側、未舗装公道（赤道）。更に水路を介して市道が存するが出入りはできない。	
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。なお物件3建物は土地所有者Aとその息子Bの共有である。当該Bの土地利用権原は親子関係における使用借権とみられる。 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（プロパンガス使用） 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、未引込みの状態にある場合をいう。「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		

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3年11月3日新築 経 過 年 数：約34年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付 内 壁：クロス類、じゅらく壁等 天 井：クロス類、合板等 床：畳、板張等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：灯油ボイラー
床面積（現況）	概ね登記のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	築年数相応であり陳腐化が認められる
保 守 管 理 の 状態	大雨の時に1階、DK南側和室の天井に雨水が染みることがある。 内壁の2箇所には穴がある。 その他、築年相応の経年劣化が認められるが概ね普通。
建 物 の 利 用 状況	建物共有者らが居宅として占有使用している。 ※ 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」 構造・種類：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・倉庫 築年月日：令和2年11頃築 床面積：約32㎡。 その他：屋根部分（上部）を「株式会社カクイチ」に、太陽光発電パネル設置のために賃貸している。期間は令和2年から令和22年まで。20年間分の賃料として20万円を一括前払いで授受されている。当該賃借権は本件買受人に対抗できないものと思料する。詳細については執行官の現況調査報告書を参照。

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ないため、比準価格は求められなかった。また、対象物件は郊外の戸建住宅であり収益性を期待することに合理性が認められないため、収益価格は求められなかった。以上より、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（土地）

物件1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	75,300	0.66	462.80	0.9	20,700,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 沼津－16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $76,300 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/104 \times 100/97 \quad \rightleftharpoons \quad 75,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路条件が劣る。

イ 個 別 格 差：規模、高低差、隣接不動産等周囲の状況等を考慮した。

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	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3 主	170,000	203.40	0.06	2,070,000
3 未 附属	110,000	32	0.58	2,040,000
計				4,110,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

（主である建物）

経過年数 34 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 30%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝3 年÷（3 年＋34 年） × （1－0.3） ≒ 0.06

（未登記附属建物）

経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 25 年、観察減価 30%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝25 年÷（25 年＋5 年） × （1－0.3） ≒ 0.58

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	20,700,000	0.5	法定地上権	10,350,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権が成立するものと判定し、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	20,700,000	－ 10,350,000		0.9	0.6	5,590,000
3	4,110,000	＋ 10,350,000	－	0.9	0.6	7,810,000
一 括 価 格 (合 計)						13,400,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：軽微な雨漏りがあること、建物の規模が大きく市場性はやや劣ること等を考慮した。

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 地価公示又は基準地価格 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4m市道

用途指定等：第2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 建物配置図
- 4 間取図

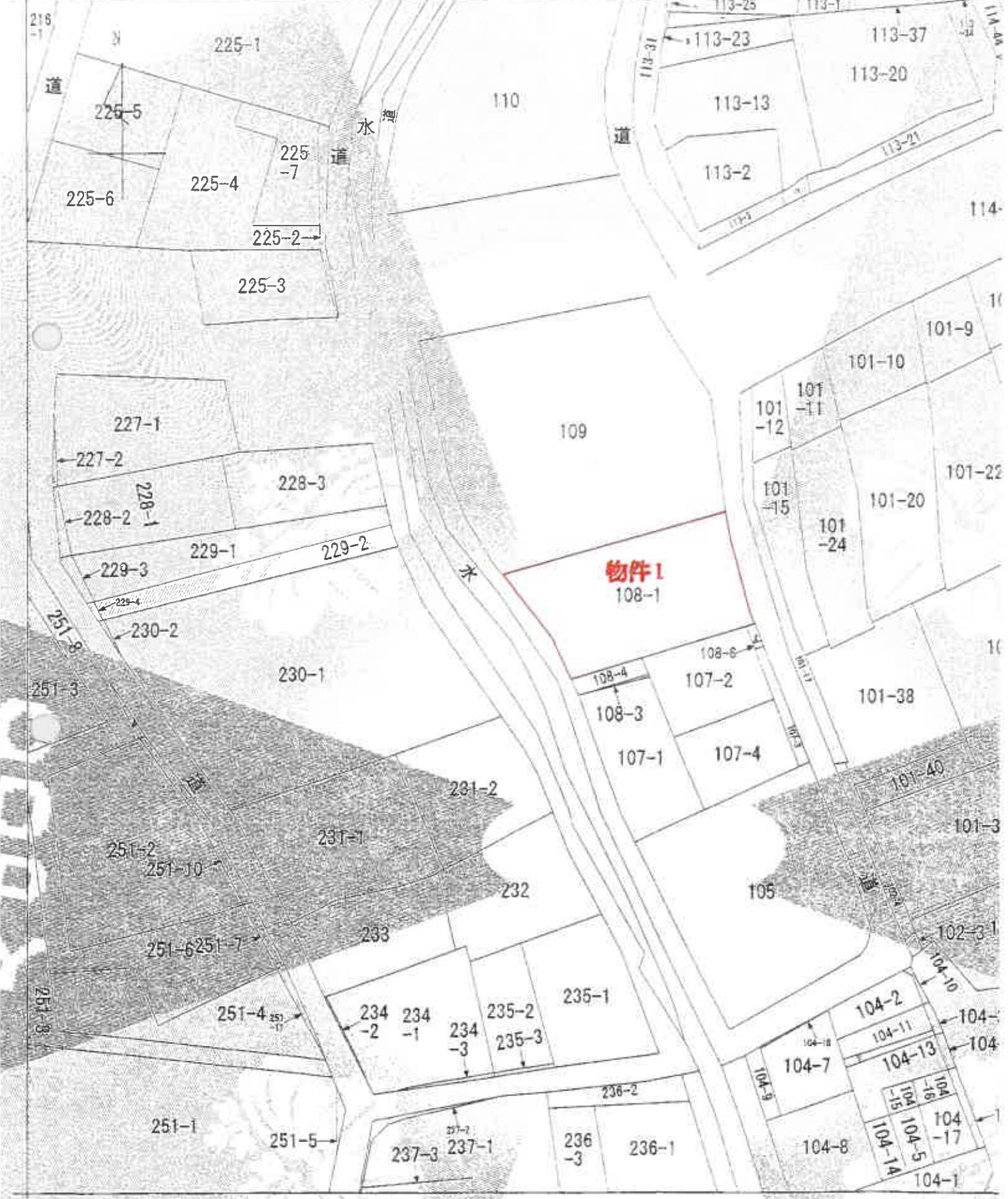
以 上



写図公

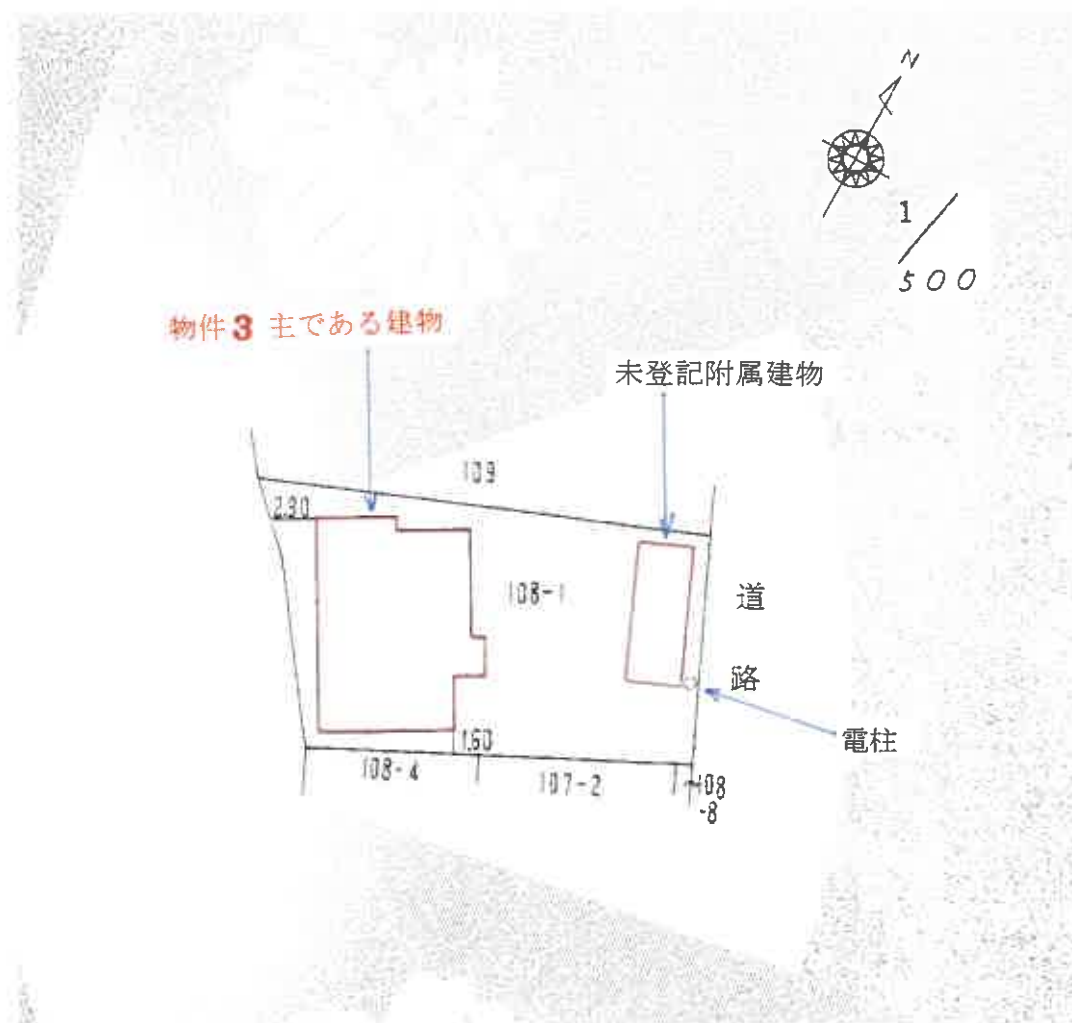
101-4 113-14 113-24 113-12 104-12 251-9
114-20 113-22 113-30 113-33 108-8

S = $\frac{1}{600}$

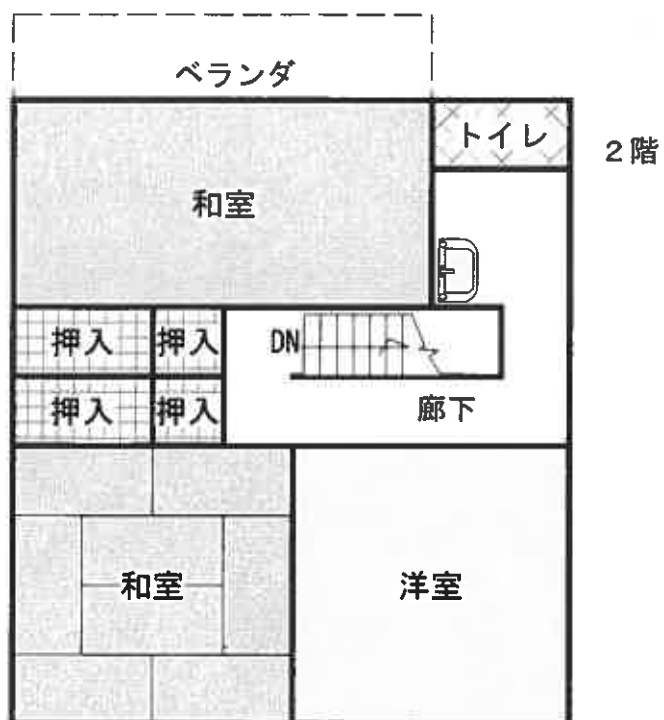
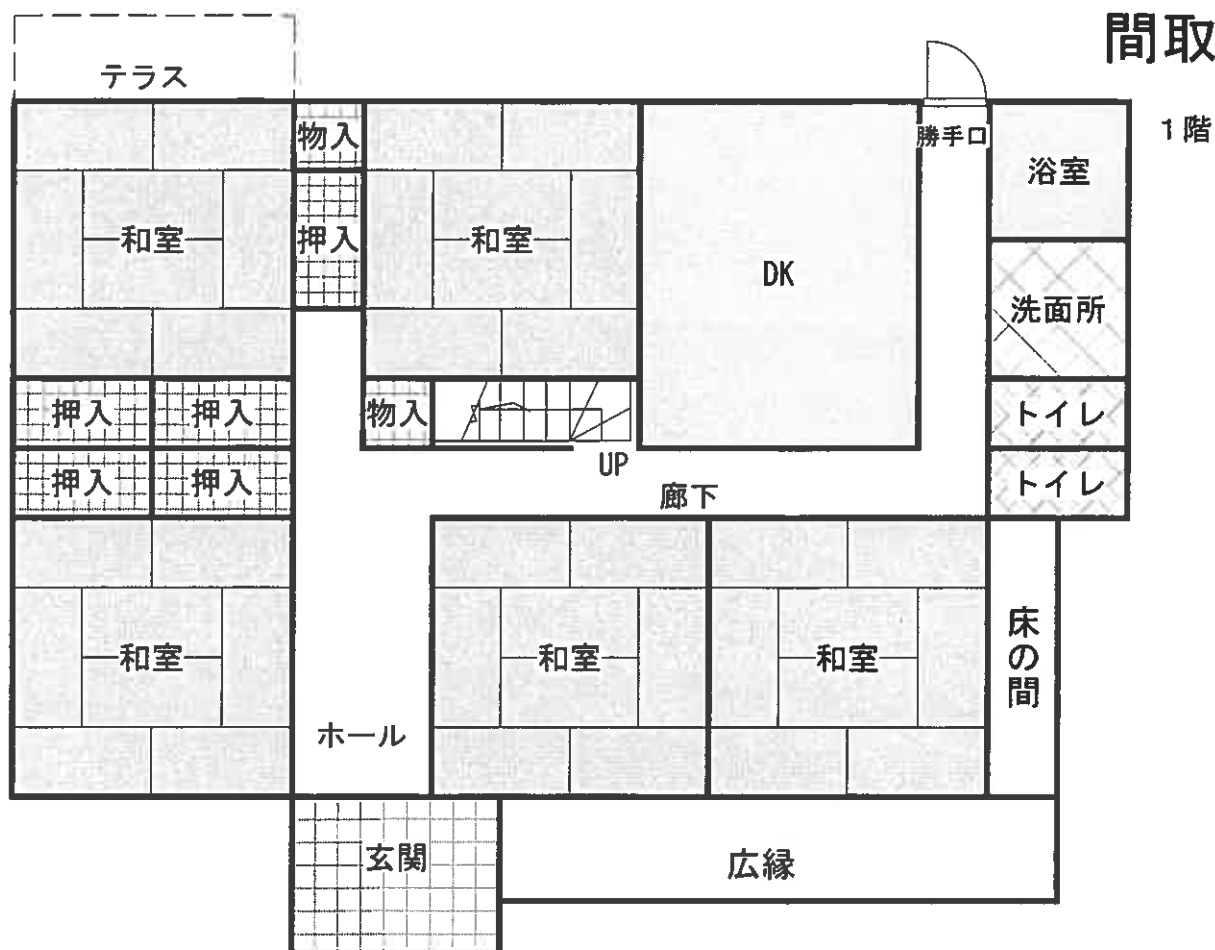


注：地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け

建物配置図



間取図



未登記附属建物