

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月27日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 和田 浩典

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 5月27日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6月10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 7月 1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 6月11日 午後 1時00分から 令和 8年 6月11日 午後 3時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法	<p>下記のいずれかによる。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>ただし, 特別売却については, 現金又は(1)による。</p>	
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33条)	<p>☆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。</p>	
<p>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。</p> <p>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)。</p>		

物 件 目 録

- 1 所 在 御殿場市中山字中村
地 番 446番
地 目 山林
地 積 558平方メートル
(現況)
地 目 山林(一部宅地)
- 2 所 在 御殿場市中山字中村
地 番 448番1
地 目 宅地
地 積 242.90平方メートル
- 3 所 在 御殿場市中山字中村 448番地1、446番地、447番地1、447番地2
家屋 番号 448番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 159.30平方メートル
(現況)
床 面 積 約161平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫 物置

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 24.73平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 2月13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】

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

【物件番号1】

東西に隣接する水路との境界が不明確である。

《 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 御殿場市中山字中村
 地 番 446番
 地 目 山林
 地 積 558平方メートル
 (現況)
 地 目 山林(一部宅地)
- 2 所 在 御殿場市中山字中村
 地 番 448番1
 地 目 宅地
 地 積 242.90平方メートル
- 3 所 在 御殿場市中山字中村 448番地1、446番地、4
 47番地1、447番地2
 家屋 番号 448番1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 159.30平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約161平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫 物置

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 24.73平方メートル

令和7年(ケ)第87号
令和7年12月3日受理
令和8年1月14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 | 御殿場市中山字中村 |
| | 地 番 | 446番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 558平方メートル |
| 2 | 所 在 | 御殿場市中山字中村 |
| | 地 番 | 448番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 242.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 御殿場市中山字中村 448番地1、446番地、447番地1、447番地2 |
| | 家屋 番号 | 448番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 159.30平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 24.73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	<input checked="" type="checkbox"/> 山林(一部宅地)(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」のとおり													
建物	物件3													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約161平方メートル													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

土地について

- 1 物件2の土地は、北西側で市道0258号線に接道している。
- 2 物件1の土地の東側（水路との境界付近）が、高低差がある歩道（低地）となっている。
- 3 物件1の土地と東西に隣接する水路との境界が、判然としない。
- 4 物件1の土地の南側に、祠が存在する。

建物について

附属建物の車庫部分の上部が、物置となっている。

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 (本件所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、私1人で住んでいます。2 本件建物は私の祖父が建てて、昭和60年頃に建物南側を増築しました。また、その数年後に、附属建物を増改築しました。3 本件建物の水回りを、40年位前に改修しました。4 令和4年頃に雨漏りの修繕をしました。それ以外に、本件建物に損傷したり不具合のある所はありません。5 本件建物内で、10年位前まで猫を飼っていましたが、現在は飼っていません。6 附属建物の車庫内には、私が使用する軽自動車が停まっています。7 隣接地との間で、境界について争い等はありません。8 物件1の土地の東側が歩道になっていますが、川を散策する観光客がその歩道ををって、敷地内に進入することが度々あるので、歩道の先にロープを張って出入りできないようにしてあります。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(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12月3日(水) : - :	当庁執行官室	御殿場市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年12月8日(月) 9:12 - 9:21	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
7年12月17日(水) 15:44 16:08	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書投函
8年1月9日(金) 9:40 - 11:10	物件所在地	本件所有者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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

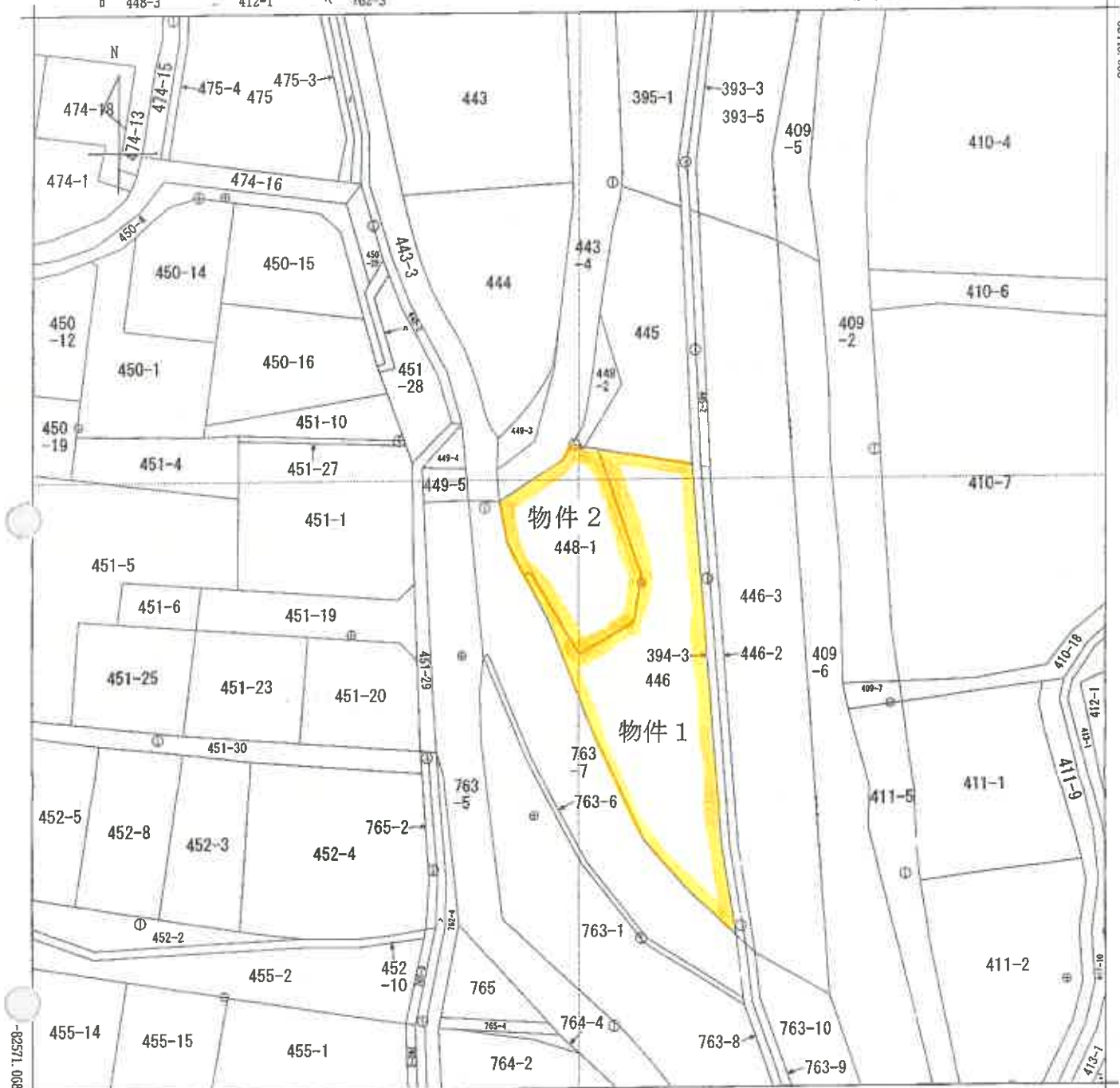
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】

イ 475-2 ハ 450-26 ニ 413-1
 ロ 448-3 ヒ 412-1 ヘ 762-3

(座標値種別：測位成果)

+38561.496



+38436.496

(座標値種別：測位成果)

地番 区域見出	中山	二子
------------	----	----

請求部	所在	御殿場市中山字中村		地番	448番1				
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	平成27年2月		備付年月日(原図)	平成28年2月15日		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。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和7年11月10日

東京法務局品川出張所

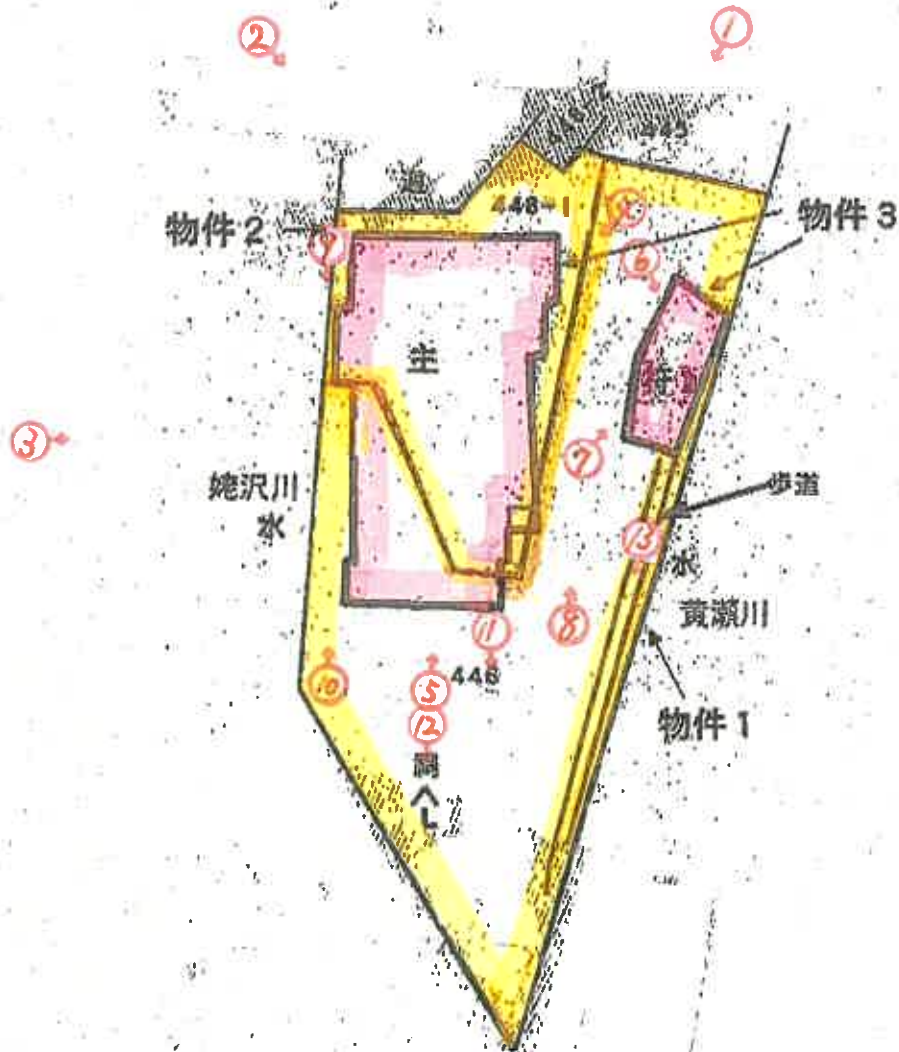
登記官

請求番号：18-1

(1/1)

(6 枚目)

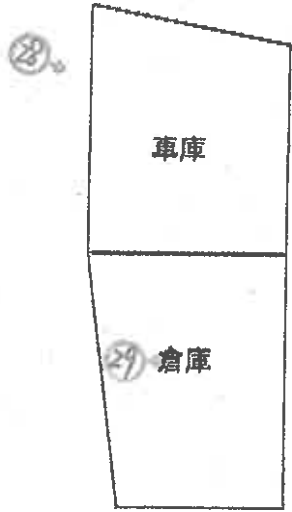
建物配置図



建物配置図は、平成14年3月12日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

♂写真撮影方向

物件3 (附属建物)



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

♂写真撮影方向

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)



写真5

物件3（主建物）



写真6

物件3（附属建物符号1）



写真7

物件3 (附属建物符号1)



写真8 物件3 (主建物)

物件3 (附属建物符号1)



写真9 物件3 (主建物)



写真10 物件3 (主建物)



写真1 1



写真1 2

祠



(1 5 枚目)

写真13



歩道

写真14

物件3 (主建物)



(16枚目)

写真 1 5

物件 3 (主建物)



写真 1 6

物件 3 (主建物)



写真17

物件3 (主建物)



写真18

物件3 (主建物)



(18枚目)

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)



(21枚目)

写真 2 5

物件 3 (主建物)



写真 2 6

物件 3 (主建物)



(2 2 枚目)

写真 2 7

物件 3 (主建物)



写真 2 8

物件 3 (附属建物符号 1)



(2 3 枚目)

写真 29

物件 3 (附属建物符号 1)



写真 30

物件 3 (附属建物符号 1) 車庫部分上部



(写真撮影方向の図示は省略)

(24枚目)

令和 7年(ケ)第 87号
令和 8年 1月 9日 現地調査
令和 8年 1月28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

鈴木 隆史 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 御殿場市中山字中村 |
| | 地 番 | 4 4 6 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 5 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 御殿場市中山字中村 |
| | 地 番 | 4 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2. 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 御殿場市中山字中村 4 4 8 番地 1、4 4 6 番地、4
4 7 番地 1、4 4 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 4 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 9. 3 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 4. 7 3 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,900,000 円
物件2 (土地)	金 1,260,000 円
物件3 (建物)	金 4,470,000 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をとらなければならない場合があること、瑕疵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	一部宅地
3	物件目録記載のとおり	主である建物に増築部分あり
特 記 事 項		
・物件1・2の土地に物件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・2）

位置・交通	JR 御殿場線「富士岡」駅の東方・直線距離約260m (別添「位置略図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心とした従来の住宅地域	
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	市街化調整区域 用途地域の指定はない 60% 200% 建築基準法第22条指定区域 日影規制(二)、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域(東端の一部が土砂災害特別警戒区域)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	800.90㎡(物件1:558㎡、物件2:242.90㎡) 不整形地 間口約11m、奥行約60m 概ね平坦地(南側、東端一部高低差あり) 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	北西側幅員約5m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・・・特になし	
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、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	<ul style="list-style-type: none">・上記北西側道路は市道0258号線である。・物件2は線引き前宅地・物件1の南側に祠が存在する。・物件1の東端黄瀬川沿いは高低差があり、低地部分に法地を介して幅約1mの未舗装歩道がある。・物件1の東側黄瀬川と西側姥沢川との境界が判然としない。 <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
------	---

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6月頃新築、昭和52年頃 増築 経 過 年 数：約57年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：鋼板等 内 壁：ビニールクロス、繊維壁等 天 井：ボード張り、ビニールクロス等 床：畳、ビニールシート、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：特になし
床面積（現況）	登記簿159.30㎡と増築部分を含め、建物全体の延床面積は 約161㎡となる。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後添間取図参照
品 等	やや劣る 設備等が旧型化、老朽化している。
保守管理の 状態	普通
建物の利用 状況	所有者が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	・ 築年からアスベスト含有材の使用の可能性は否定できない。 アスベスト等の使用の詳細については、別途専門調査機関による調査を要する。 ・ 昭和56年6月の新耐震設計法施行前の建築であり、耐震診断、改修等については不明の建物である。 ・ 建物は定期的な修繕、設備の更新が行われていない状態で、 全般的に経年相応の劣化が著しく、設備も旧型化、老朽化している。

	<p>・主である建物の東側に下記附属建物符号1が存している。</p> <p>物件3附属建物符号1</p> <p>種類：車庫・物置</p> <p>構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>床面積：24.73㎡</p> <p>建築時期：昭和52年頃</p> <p>状況：現況も車庫・物置として使用されており、車庫部分の上部も物置になっている。</p> <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
--	---

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、対象物件が老朽化した戸建住宅とその敷地であり、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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	56,000	0.43	558	0.9	12,090,000
2	56,000	0.43	242.90	0.9	5,260,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 御殿場-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $57,700 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/103 \approx 56,000 \text{ 円/m}^2$

◇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：ない

◇地域格差：公示地は街路条件が劣るが、環境条件、公法上の規制等が優る。

イ 個別格差：線引き前宅地でない部分を含む等の公法上の規制、規模が大きく形状、地勢等が劣る。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
3 (主である 建物)	130,000	161	0.03	630,000
3 (附属建物 符号I)	用途、面積、品等などを考慮して判定			10,000
合 計				640,000

ウ 現価率：経過年数等から経済的耐用年数はほぼ満了しているため、現在の建物状況、市場性等を勘案のうえ現価率を3%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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	12,090,000	0.5	法定地上権	6,050,000
2	5,260,000	0.5	法定地上権	2,630,000
合 計				8,680,000

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	12,090,000	- 6,050,000	-	0.8	0.6	2,900,000
2	5,260,000	- 2,630,000	-	0.8	0.6	1,260,000
3	640,000	+ 8,680,000	-	0.8	0.6	4,470,000
一 括 価 格 (合 計)						8,630,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：自然災害等のリスク、公法上の規制による土地利用制限等の市場性が減退する程度を考慮した。

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 (御殿場-8)

所 在：御殿場市中山字下原612番5

価 格：57,700円/m²

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：160m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側4m 私有

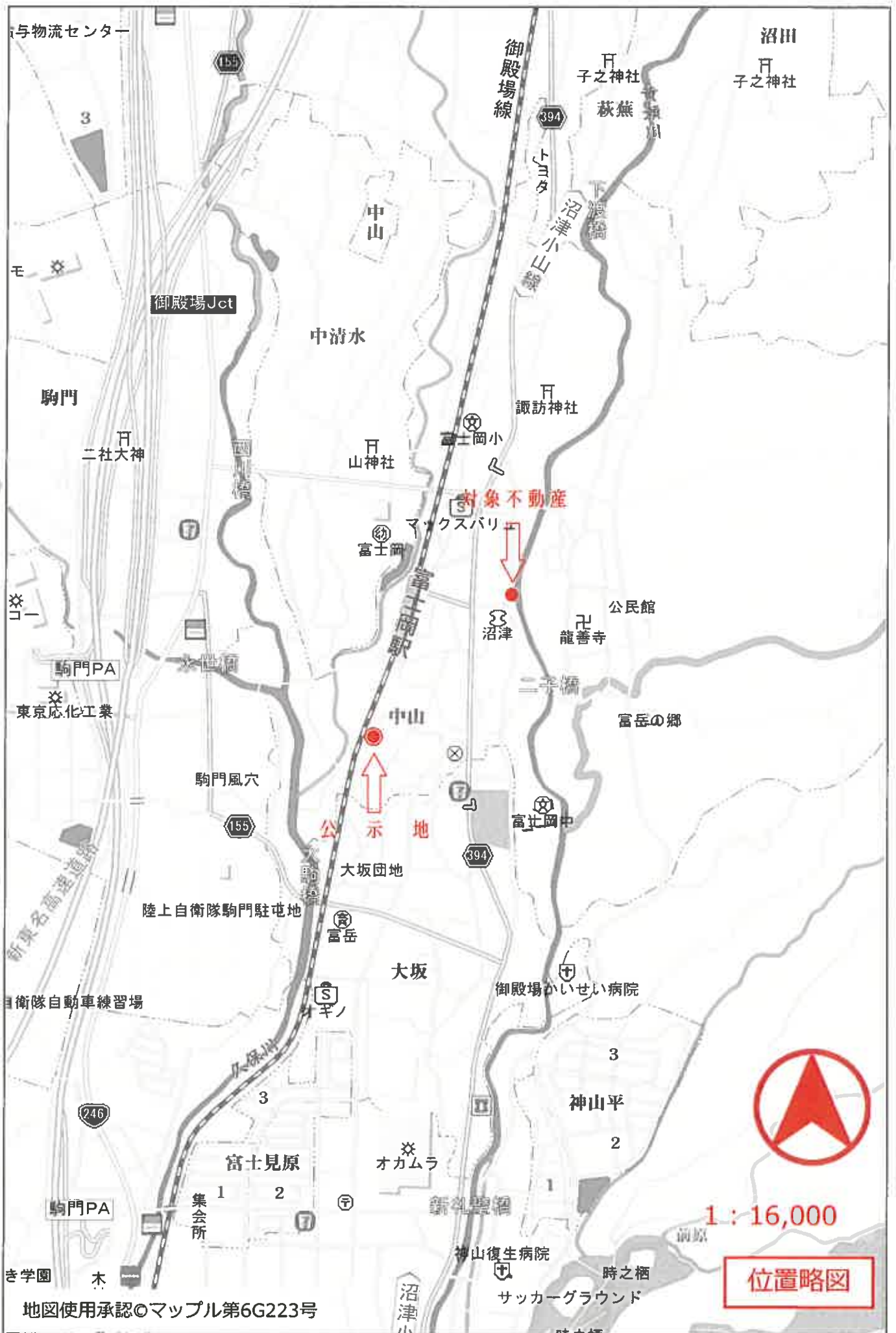
用途指定等：市街化区域、第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

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

以 上



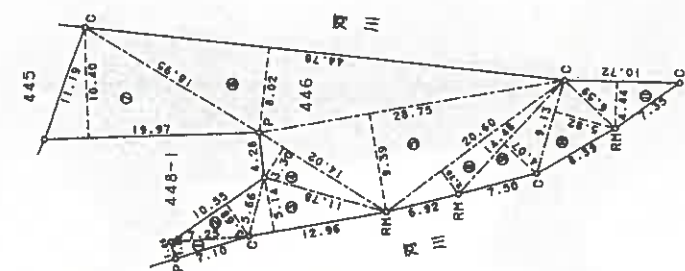
325866

地積測量図

地番	446
土地の所在	御殿場市中山字中村

三級求積表

地番	NO.	底辺	高さ	底面積
446	1	7.25	1.62	11.714384
	2	10.55	3.68	38.830372
	3	12.97	5.14	66.712536
	4	14.02	3.30	46.335296
	5	28.75	9.39	269.885044
	6	44.76	8.02	359.114877
	7	19.97	10.40	207.706298
	8	20.60	2.70	55.676394
	9	14.48	4.07	58.960293
	10	9.13	5.82	53.196416
	11	10.72	4.44	47.646732
		底面積		1215.778642
		面積		607.8893210
		地積		607
				㎡



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件1

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...金網杭, M...列杭, R.M...金網杭 (単位m)

縮尺 1/500

申請人

作製者

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

地積測量図写

これは図面に記録されている内容を証明した証面である。

(静岡県地方務局沼津支庁管轄)

令和7年11月10日

東京法務局品川出張所

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件 1

御殿場市中山446

(1) 平成28年2月15日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

地積測量図写

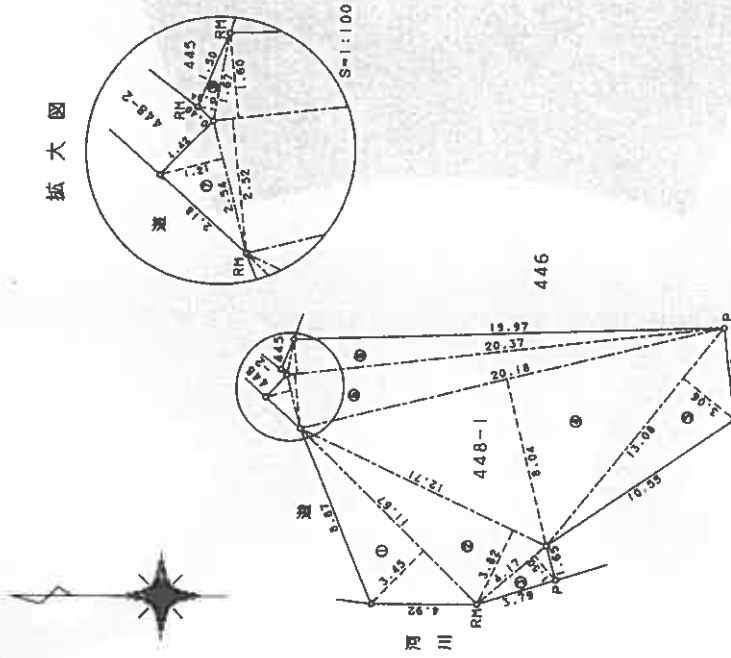
325867

地積測量図

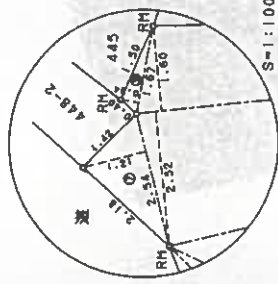
地番	448-1
土地の所在	御殿場市中山寺中村

三級求積表

測番	NO.	底辺	高さ	積算面積
1	1	11.67	3.45	40.241608
2	2	12.71	3.82	48.496280
3	3	4.17	1.50	6.250830
4	4	20.18	8.04	162.126300
5	5	13.08	3.06	39.981648
6	6	20.37	2.52	51.299214
7	7	2.54	1.21	3.084659
8	8	20.37	1.60	32.617173
9	9	1.67	0.34	0.564122
積算面積				384.661834
地積				192.3309170
地積				192.33



拡大図



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件2

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 R.M...金属測 (単位m)

申請人	縮尺	1/250
-----	----	-------

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

地積測量図写

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11月10日 東京法律局品川出張所 登記官

(1) 平成28年2月15日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件 2

地積測量図写

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件 3

建築物図面

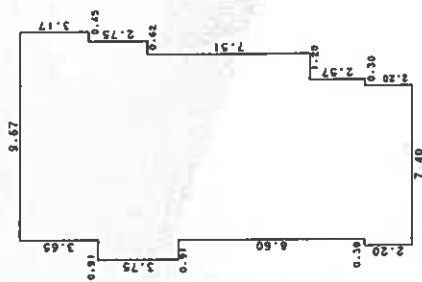
各階平面図

家屋番号	448-1
建築物の所在	御殿場市中山字中村448番地1・446番地・447番地1・447番地2

910960

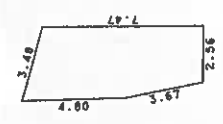
登記年月日：平成14年4月12日

(主) 1階

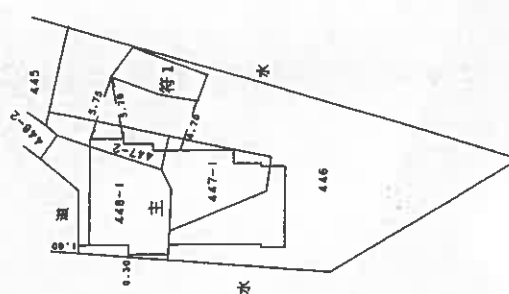


求	面積	数	合計
3.75 x 0.91	=	3.4125	
2.20 x 0.30	=	0.6600	
18.20 x 7.10	=	129.2200	
9.00 x 0.30	=	4.9000	
3.43 x 0.20	=	19.1800	
3.92 x 0.62	=	3.9704	
3.17 x 0.45	=	1.4265	
合計		159.3054	
床面積		159.30 m ²	

(附) 1階



求	面積	数	合計
4.77 x 0.10 x 1/2	=	0.2385	
(8.18 + 4.77) x 0.69 x 1/2	=	4.46775	
(8.18 + 7.47) x 2.56 x 1/2	=	20.0320	
合計		24.73825	
床面積		24.73 m ²	



(単位m)
縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建築物図面

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。

(静岡県地方方法務局沼津支局管轄)

令和7年11月10日

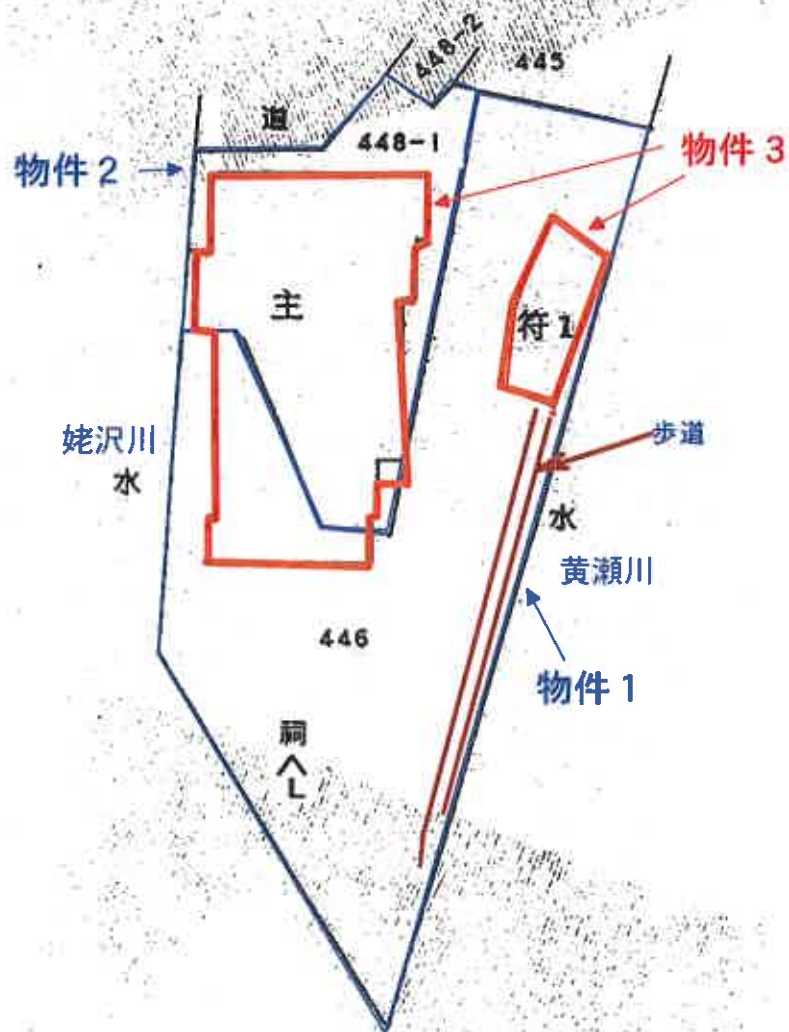
東京法律局品川出張所

登録官

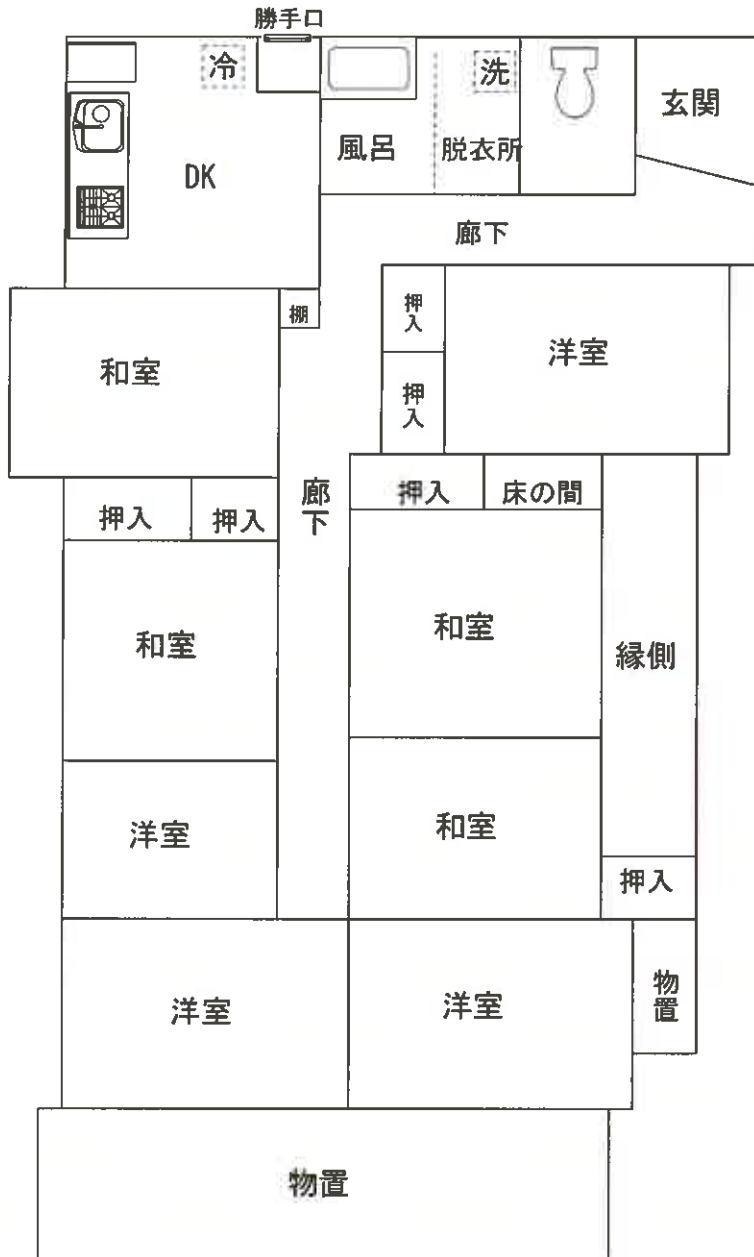


請求番号：33-1

建物配置図



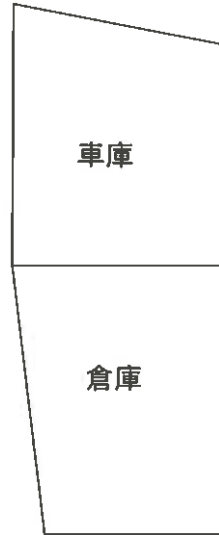
建物配置図は、平成14年3月12日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

物件3 (附属建物)



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)