

## 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 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 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	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 目 録

- |   |                  |                  |   |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番63<br>宅地<br>49.97平方メートル   |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番64<br>宅地<br>2.60平方メートル    |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番600<br>宅地<br>269.21平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番602<br>宅地<br>37.00平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番644<br>宅地<br>35.28平方メートル  |



物 件 目 録

- 6 所 在 御殿場市新橋字大沢  
地 番 1 2 8 9 番 6 4 5  
地 目 宅地  
地 積 0. 9 6 平方メートル
- 7 所 在 御殿場市新橋字大沢 1 2 8 9 番地 6 0 0  
家屋 番号 1 2 8 9 番 6 0 0  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 9 2. 7 4 平方メートル  
2 階 4 1. 4 0 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 7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

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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7】

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

なし

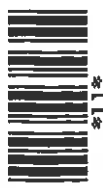
《 注 意 書 》

- 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 | 御殿場市新橋字大沢    |
|   | 地 | 番 | 1289番63      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 49.97平方メートル  |
| 2 | 所 | 在 | 御殿場市新橋字大沢    |
|   | 地 | 番 | 1289番64      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 2.60平方メートル   |
| 3 | 所 | 在 | 御殿場市新橋字大沢    |
|   | 地 | 番 | 1289番600     |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 269.21平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 御殿場市新橋字大沢    |
|   | 地 | 番 | 1289番602     |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 37.00平方メートル  |
| 5 | 所 | 在 | 御殿場市新橋字大沢    |
|   | 地 | 番 | 1289番644     |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 35.28平方メートル  |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 6 | 所 在   | 御殿場市新橋字大沢                        |
|   | 地 番   | 1289番645                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 0.96平方メートル                       |
| 7 | 所 在   | 御殿場市新橋字大沢1289番地600               |
|   | 家屋 番号 | 1289番600                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 92.74平方メートル<br>2階 41.40平方メートル |



令和 5年(ケ)第 86号  
令和 5年12月15日受理  
令和 6年 2月 7日提出

# 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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番63<br>宅地<br>49.97平方メートル   |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番64<br>宅地<br>2.60平方メートル    |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番600<br>宅地<br>269.21平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番602<br>宅地<br>37.00平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番644<br>宅地<br>35.28平方メートル  |

(1枚目)



## 物 件 目 録

- 6 所 在 御殿場市新橋字大沢  
地 番 1 2 8 9 番 6 4 5  
地 目 宅地  
地 積 0. 9 6 平方メートル
- 7 所 在 御殿場市新橋字大沢 1 2 8 9 番地 6 0 0  
家屋 番号 1 2 8 9 番 6 0 0  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 9 2. 7 4 平方メートル  
2 階 4 1. 4 0 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1～6														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 配置図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <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	<input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上に電柱が存する。 <input checked="" type="checkbox"/> 一画地(本件各土地)の西側において市道(1880号線)と接道している。 <input checked="" type="checkbox"/> 関係人の供述によると物件1, 2, 5, 6は通路としても使用されている旨の陳述があるが、その大部分が未舗装であり、近隣住民は、この通路を使用しなくても道路に出られる事情等の理由から公衆用道路ではなく、地目は、登記記録上と同じく「宅地」とした。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。														
建物	物件7														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input 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 type="checkbox"/> 床面積：														
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A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物(空き家)に動産物を残置したまま占有している。 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 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。														
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 checked="" type="checkbox"/> 配置図のとおり <input type="checkbox"/> 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

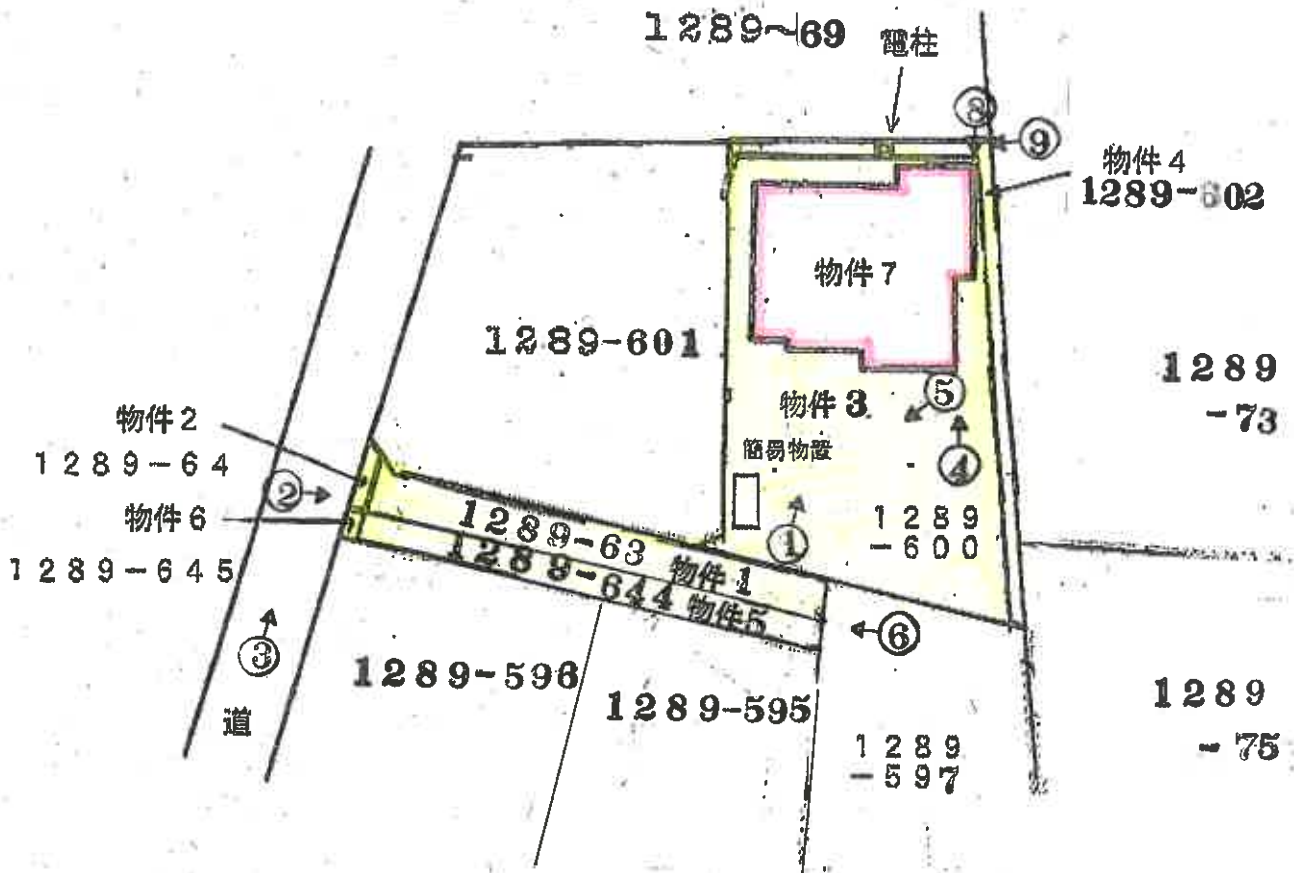
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (債務者会社代表者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、本件土地建物の所有者であるAの義理の子です。</li> <li>2 義父(A)は、約6年くらい前まで、この建物に住んでいましたが、現在は、施設に入所しており、この建物には、住んでいません。</li> <li>3 その後、本件建物には、私と子が住居として使用していましたが、令和5年12月末日頃に私達の荷物を搬出し、転居したので、現在は誰も住んでいません。</li> <li>4 住居として、使用していた時期は、ペット(犬、猫)を建物内で飼っていました。</li> <li>5 建物内部の動産は、すべて義父の所有物です。</li> <li>6 建物内についてですが、浴室のカビが目立ちます。また、一部雨戸が使えない場所があったり、床がきしむ所もあります。</li> <li>7 本件土地には、電柱があります。</li> <li>8 物件3の土地から道路に出るための土地(物件1, 2, 5, 6)は、通路として近隣の方も使用することがありますが、使用に関し、近隣の方々と特別な取り決め等はなく、通行料を受け取ったりしていることもありません。</li> </ol>

(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12月15日 (金)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 御殿場市役所
5年12月19日 (火) 9:20-9:35	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
5年12月22日 (金) 11:50-12:00	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
6年1月5日 (金)	執行官室	物件所在地宛てに占有関係照会書送付 (郵送) 書面による回答あり (債務者会社代表者Bからの回答)
6年1月11日 (木) 13:57-14:02	執行官室	債務者会社代表者Bから事情聴取 (電話)
6年1月15日 (月) 11:00-11:45	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、債務者会社代表者Bと面談
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

印 写真撮影方向を示す

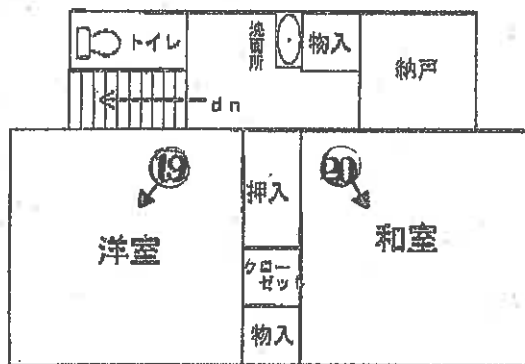


配置図

1 階



2 階



間取図

写真 1

物件 7 建物



写真 2



物件 2 あたり

物件 6 あたり

写真 3

物件 2 あたり



写真 4

物件 7 建物



物件 4 あたり

物件 3 あたり

写真 5



物件 3

写真 6



物件 5 あたり

物件 1 あたり

写真 7

物件 7



写真 8

物件 7



写真 9  
物件 7



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  
脱衣所天井部分（撮影図示省略）



( 13 枚目)

写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



( 14 枚目)

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



( 16 枚目)

写真 1 9

建物内の状況



写真 2 0

建物内の状況



( 17 枚目)

## 求 意 見 書

鈴木隆史 殿

令和 8年 2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

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 8年 2月 16日  
評価人

鈴木隆史



物 件 目 録

- |   |                  |                  |   |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番63<br>宅地<br>49.97平方メートル   |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番64<br>宅地<br>2.60平方メートル    |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番600<br>宅地<br>269.21平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番602<br>宅地<br>37.00平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番644<br>宅地<br>35.28平方メートル  |



\*11\*

物 件 目 録

- 6 所 在 御殿場市新橋字大沢  
地 番 1289番645  
地 目 宅地  
地 積 0.96平方メートル
- 7 所 在 御殿場市新橋字大沢1289番地600  
家屋 番号 1289番600  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 92.74平方メートル  
2階 41.40平方メートル





求 意 見 書

鈴木隆史殿

令和 6年11月 6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。

「  
|  
|  
L

」  
|  
|  
」

(3) その他

「  
|  
|  
L

」  
|  
|  
」

令和 6年11月12日  
評価人

鈴木隆史

物 件 目 録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 御殿場市新橋字大沢    |
|   | 地 | 番 | 1289番63      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 49.97平方メートル  |
| 2 | 所 | 在 | 御殿場市新橋字大沢    |
|   | 地 | 番 | 1289番64      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 2.60平方メートル   |
| 3 | 所 | 在 | 御殿場市新橋字大沢    |
|   | 地 | 番 | 1289番600     |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 269.21平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 御殿場市新橋字大沢    |
|   | 地 | 番 | 1289番602     |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 37.00平方メートル  |
| 5 | 所 | 在 | 御殿場市新橋字大沢    |
|   | 地 | 番 | 1289番644     |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 35.28平方メートル  |



\*11\*

物 件 目 録

- 6 所 在 御殿場市新橋字大沢  
地 番 1289番645  
地 目 宅地  
地 積 0.96平方メートル
- 7 所 在 御殿場市新橋字大沢1289番地600  
家屋 番号 1289番600  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 92.74平方メートル  
2階 41.40平方メートル





令和 5年(ケ)第 86号  
令和 6年 1月15日 現地調査  
令和 6年 2月 7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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番63<br>宅地<br>49.97平方メートル   |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番64<br>宅地<br>2.60平方メートル    |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番600<br>宅地<br>269.21平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番602<br>宅地<br>37.00平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 御殿場市新橋字大沢<br>1289番644<br>宅地<br>35.28平方メートル  |



物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在   | 御殿場市新橋字大沢                                |
|   | 地 番   | 1 2 8 9 番 6 4 5                          |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 0. 9 6 平方メートル                            |
| 7 | 所 在   | 御殿場市新橋字大沢 1 2 8 9 番地 6 0 0               |
|   | 家屋 番号 | 1 2 8 9 番 6 0 0                          |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 9 2. 7 4 平方メートル<br>2階 4 1. 4 0 平方メートル |



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 460,000 円
物件2 (土地)	金 20,000 円
物件3 (土地)	金 2,500,000 円
物件4 (土地)	金 340,000 円
物件5 (土地)	金 330,000 円
物件6 (土地)	金 10,000 円
物件7 (建物)	金 3,970,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至7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乃至6の各土地の内訳価格は物件7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7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	
7	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"><li>・物件3の土地に物件7の建物が存し、物件1乃至6の土地が一体として利用されている。</li><li>・物件3の土地に構築物（簡易物置）がある。</li><li>・物件4の北部付近に電柱がある。</li></ul>		

※ 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6）

位置・交通	JR 御殿場線「御殿場」駅の南方約1.4 km（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付近の状況	戸建住宅を中心に工場、林地、農地等が混在する地域。当該地域では、特別な変動要因もなく、当面は現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の規制等	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 指定なし 60% 200% なし なし
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	395.02㎡ 不整形地 間口約5m、奥行約24m 概ね平坦地 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	・西側幅員約4m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7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"> <li>・既存宅地の確認を受けた土地（No.40、昭和54年4月25日、確認時の地番：1289番63、1289番64、1289番600、1289番602）</li> <li>・西側が接面する市道は、1880号線。</li> <li>・旗竿状の不整形地で、進入路（物件1、2、5、6に該当、幅約4m、長さ約24m）は、隣接地1289番595、1289番596、1289番601の進入路や上水道管理設地としても利用されているが、利用上の契約、金銭の授受はない。</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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54年11月新築 経 過 年 数：約44年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造瓦葺2階建 屋 根：瓦 外 壁：モルタル塗り吹付け 内 壁：繊維壁、クロス等 天 井：敷目張天井、ベニヤ板貼等 床：フローアパネル、畳等 設 備：電気、給排水、衛生、エアコン その他：ない
床面積（現況）	登記簿延床面積（134.14㎡）
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 ・ 建物は全般的に経年相応の劣化状態で、戸袋の破損、浴室のカビ等内装の汚れ、床の歪み等もみられ、電気・空調・衛生設備等の大半が未更新で老朽化、古型化している。
建物の利用 状況	所有者が空き家の状態で、動産を残置したまま占有している。
特記事項	・ 過去にペット（犬・猫）を建物内で飼育していた。 ・ 物件3南西部に構築物（簡易物置）がある。 ※ 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6（土地）

物件1乃至6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 <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	53,300	0.76	49.97	0.9	1,820,000
2	53,300	0.76	2.60	0.9	90,000
3	53,300	0.76	269.21	0.9	9,810,000
4	53,300	0.76	37.00	0.9	1,350,000
5	53,300	0.76	35.28	0.9	1,290,000
6	53,300	0.76	0.96	0.9	30,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 御殿場-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $72,500 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/136 \approx 53,300 \text{ 円/m}^2$

◇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、環境条件等が優る。

イ 個別格差：形状、接面状況等を考慮して査定した。

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7（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 <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
7	140,000	134.14	0.03	560,000

ウ 現価率：経過年数等から経済的残存耐用年数はほぼ満了していること、建物の状況、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	1,820,000	0.5	法定地上権	910,000
2	90,000	0.5	法定地上権	50,000
3	9,810,000	0.5	法定地上権	4,910,000
4	1,350,000	0.5	法定地上権	680,000
5	1,290,000	0.5	法定地上権	650,000
6	30,000	0.5	法定地上権	20,000
合 計				7,220,000

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	1,820,000	- 910,000		0.85	0.6	460,000
2	90,000	- 50,000		0.85	0.6	20,000
3	9,810,000	- 4,910,000		0.85	0.6	2,500,000
4	1,350,000	- 680,000		0.85	0.6	340,000
5	1,290,000	- 650,000		0.85	0.6	330,000
6	30,000	- 20,000		0.85	0.6	10,000
7	560,000	+ 7,220,000	-	0.85	0.6	3,970,000
一 括 価 格 (合 計)						7,630,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件1、2、5、6の進入路部分が隣接地の進入路としても利用されていること、物件7の建物の経済的残存耐用年数がほぼ満了し、建物状況も劣ること、残置物があること等による市場性を考慮した。

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 (御殿場-6)

所 在：御殿場市新橋字堀向964番63

価 格：72,500円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：201m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北西側 5m 市道

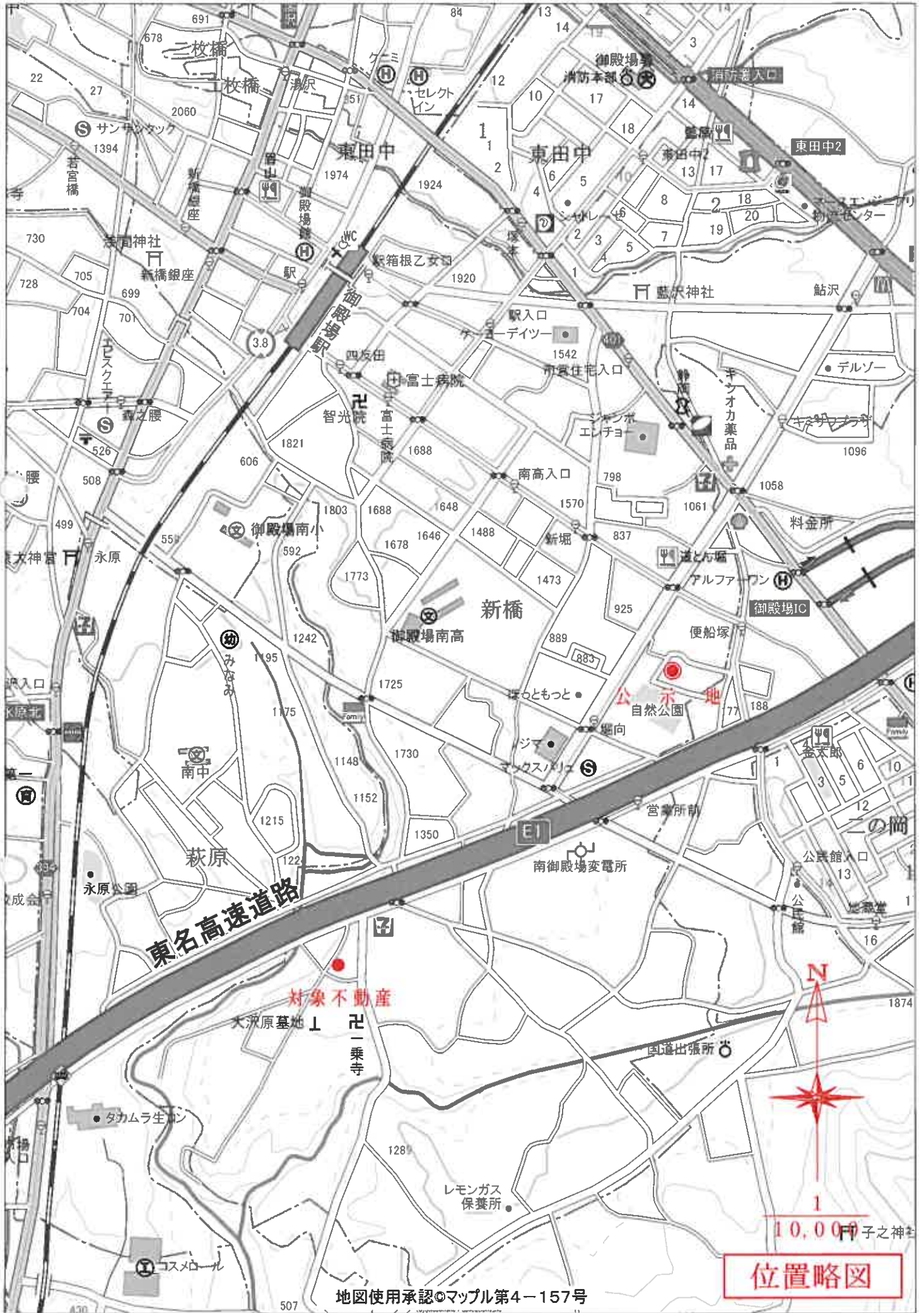
用途指定等：市街化区域、第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

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

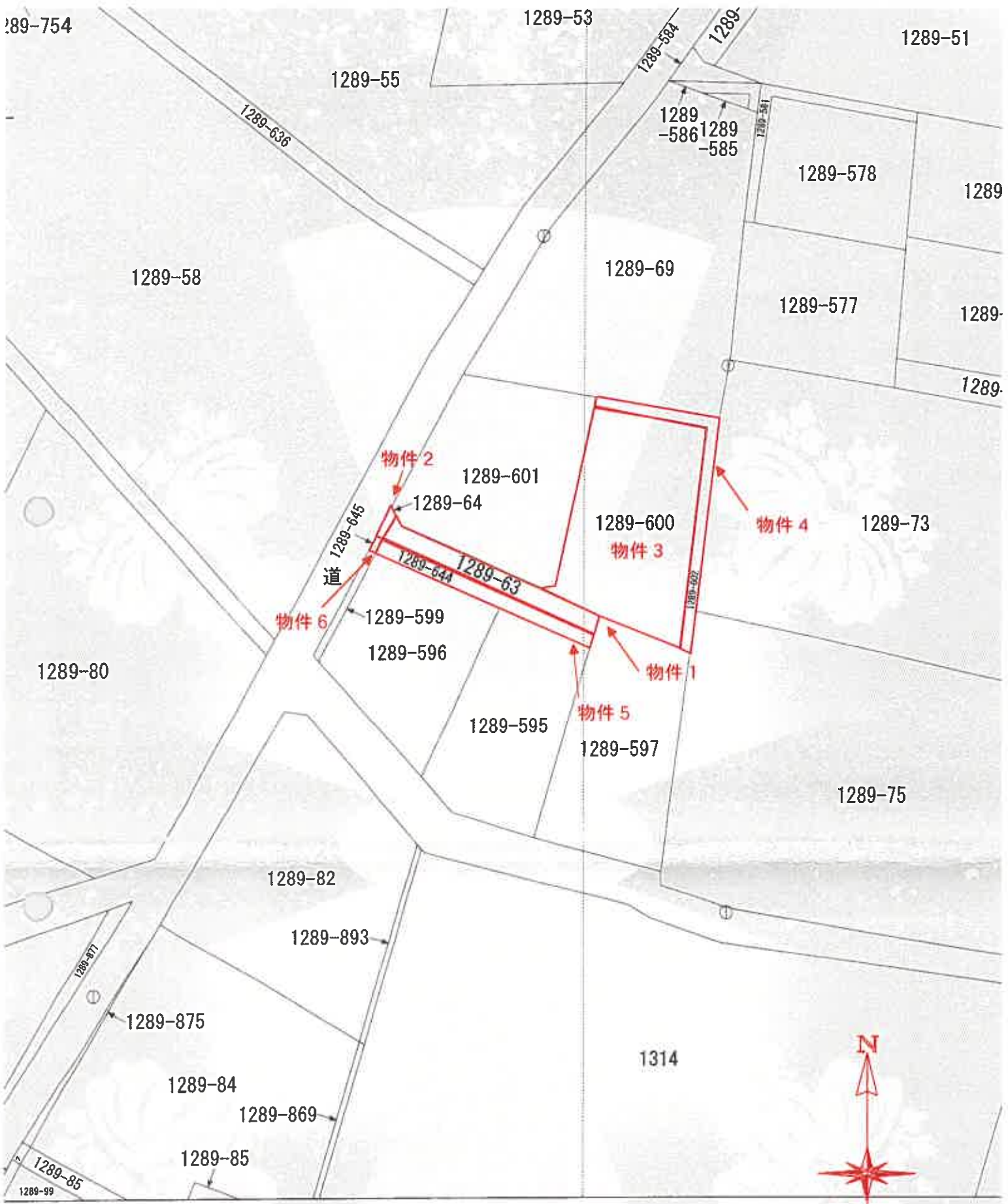
以 上



地図使用承認©マップル第4-157号

位置略図

250m



公 圖 写

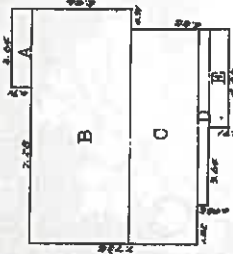
(地圖：法第14条第1項)

914551

建物図面  
各階平面図

家屋番号	1289~600
建物の所在	御殿場市新橋字大沢 1289~600

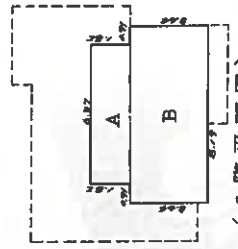
各階平面図



(1階平面図)

求	A	3.64	X	0.91	=	3.3124
	B	10.92	X	4.55	=	49.6860
	C	10.01	X	3.185	=	31.88185
	D	8.19	X	0.455	=	3.72645
	E	4.55	X	0.91	=	4.1405
	計					92.74720

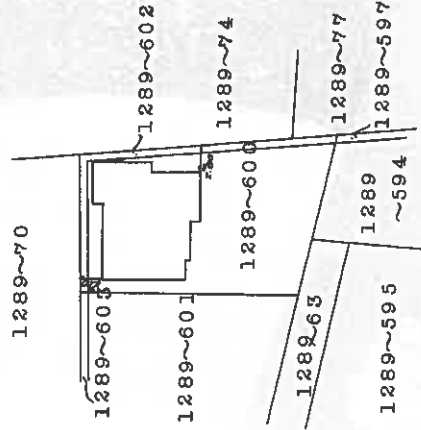
1階床面積 92.74 m<sup>2</sup>



(2階平面図)

求	A	6.57	X	1.82	=	11.9534
	B	8.19	X	3.64	=	29.8116
	計					41.4050

2階床面積 41.40 m<sup>2</sup>



申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

縮尺	1/250
----	-------

作製者	[Redacted]
-----	------------

554, 12, 31

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物図面

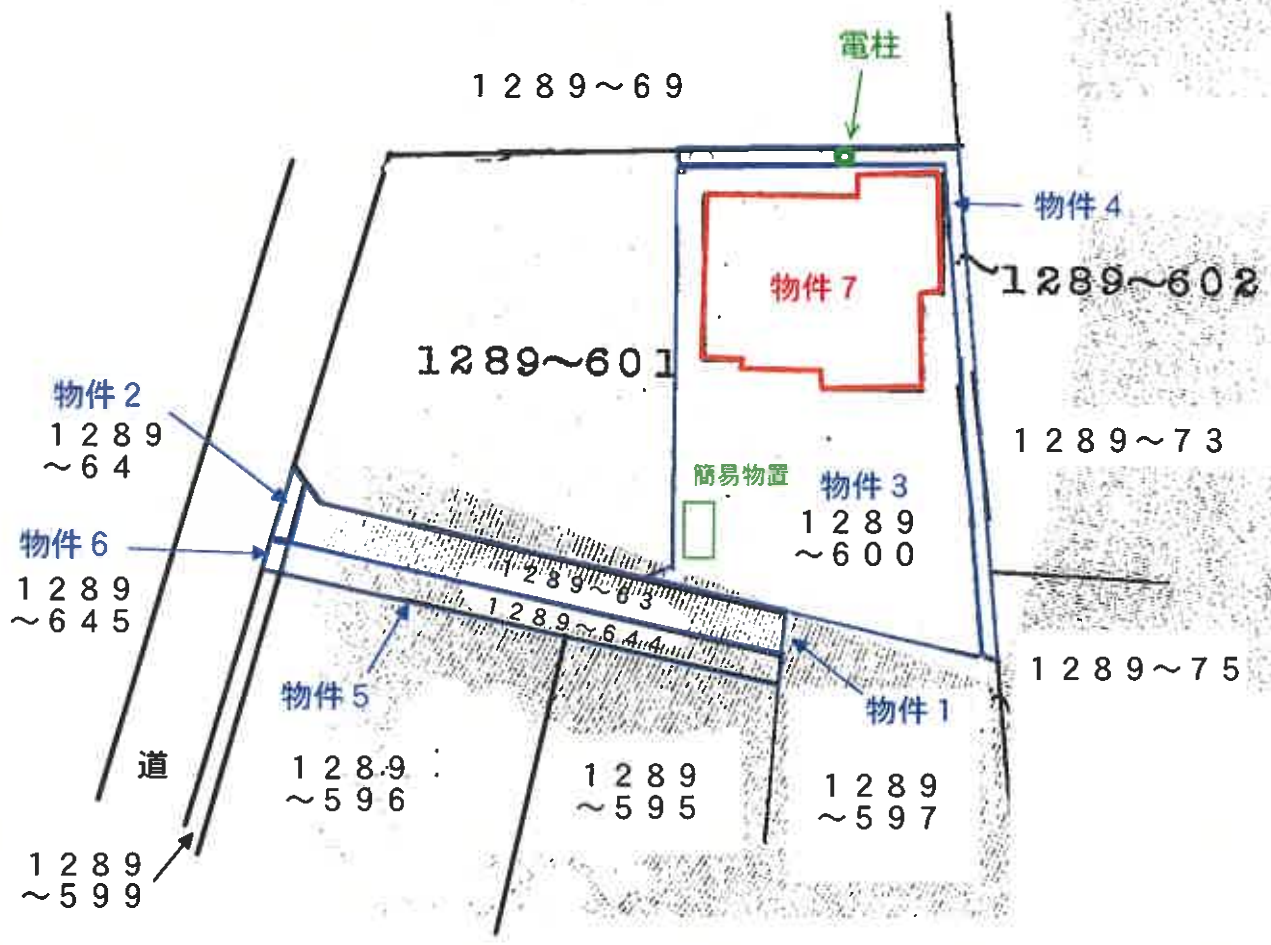
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

静岡県地方事務局沼津支庁管轄

令和5年11月8日 静岡県地方事務局

登記官

# 建物配置図



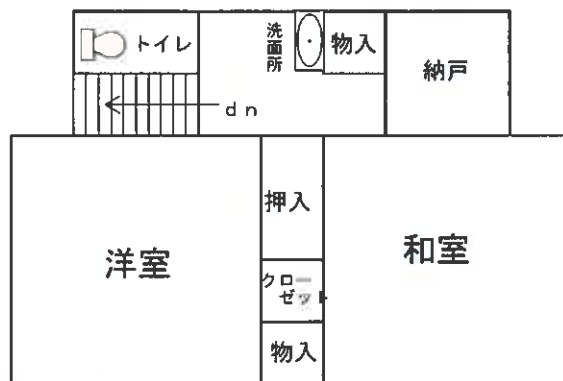
建物配置図は、昭和54年11月27日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

物件 7

1 階



2 階



## 間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)