

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 1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 7月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 7月16日 午後 1時00分から 令和 8年 7月16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 在 御殿場市茱萸沢字六角堂  
地 番 1396番19  
地 目 宅地  
地 積 54.45平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 御殿場市茱萸沢字六角堂  
地 番 1396番26  
地 目 宅地  
地 積 34.98平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 御殿場市茱萸沢字六角堂  
地 番 1396番33  
地 目 宅地  
地 積 3.12平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 御殿場市茱萸沢字六角堂 1396番地19  
家屋 番号 1396番19  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 40.48平方メートル  
2階 40.48平方メートル



物 件 目 録

共有者 亡A相続財産 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の2



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月20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1～4】  
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4】  
本件共有者B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

共有者 亡A相続財産 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の2



令和7年(ケ)第92号  
令和7年12月22日受理  
令和8年1月29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 御殿場市茱萸沢字六角堂  
地 番 1396番19  
地 目 宅地  
地 積 54.45平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 御殿場市茱萸沢字六角堂  
地 番 1396番26  
地 目 宅地  
地 積 34.98平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 御殿場市茱萸沢字六角堂  
地 番 1396番33  
地 目 宅地  
地 積 3.12平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 御殿場市茱萸沢字六角堂 1396番地19  
家屋 番号 1396番19  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 40.48平方メートル  
2階 40.48平方メートル



物 件 目 録

共有者 亡A相続財産 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の2



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乃至3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1乃至3) <input type="checkbox"/> (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" 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	1 物件1、2の土地は、南西側で市道5192号線に接道している。													
建物	物件4													
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"/> 建物共有者B <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	1 本件建物の西側に、カーポートを兼ねたバルコニーが設置されている。 2 本件建物は、登記記録上、所在が物件1のみになっているが、物件1乃至3の土地上に所在していると思われる。													
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

占有者及び占有権原 (物件1乃至3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年 2月 1日 (相続による建物所有権取得日)
最初の契約日	平成27年 2月 1日
契約等期間	平成27年 2月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>物件2の建物共有者Bからの陳述のみしか得られない状況であったが、同人の陳述によればA、Bは義理の親子(建物の前所有者(Bの夫)の父)で、A、Bが相続により建物の所有権を取得して以降も建物建築時同様、建物の敷地利用権については、親子間であったので特段契約等は締結されないままで現在に至っているとの事である。契約に関するもの及び金銭授受を裏付ける資料等も見受けられないことから、Bの物件1乃至3の土地の敷地利用権は、親族間における使用借権であると思料する。</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

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 (本件建物共有者)</p>	<p>1 本件建物には、私と私の息子の2人が住んでいます。</p> <p>2 本件建物は、亡くなった私の夫が、夫の父親であるAの所有する本件土地の上に建てました。同人らは親子でしたので、建物敷地として利用することを了承してもらったのみで、契約等は何も結ばず、地代等の金銭授受もありませんでした。夫が亡くなり建物の所有者が、相続によりAと私の共有になりましたが、夫の時同様、私との間も契約等は何も結ばず、地代等の金銭授受もない状態で現在に至ります。</p> <p>3 本件建物を建てて以降、増改築はしていません。建物を建てている時に、Aが自分の費用で、建物西側にバルコニーを設置してくれました。バルコニーの下は駐車スペースになっていて、私所有の車が停車してあります。そのバルコニーは、駐車スペースに雨漏りがしていて、バルコニーへの出入口が狭く使いづらいです。</p> <p>4 経年劣化を含め、細かい所はありますが、本件建物に損傷していたり、使用に支障がある所はありません。</p> <p>5 本件建物内で、22、3年前から5年前までの間、犬を2匹飼っていましたが、現在は飼っていません。</p> <p>6 隣接地との間で、境界について争い等はありません。</p> <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22日(月) : :	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23日(火) 15:48 - 16:00	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
8年1月9日(金) 11:30 - 11:38	御殿場市役所	接面道路調査
8年1月9日(金) 11:47 - 12:06	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 建物共有者Bに対する現況調査期日通知書投函
8年1月27日(火) 9:45 - 11:08	物件所在地	本件建物共有者Bと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<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>		

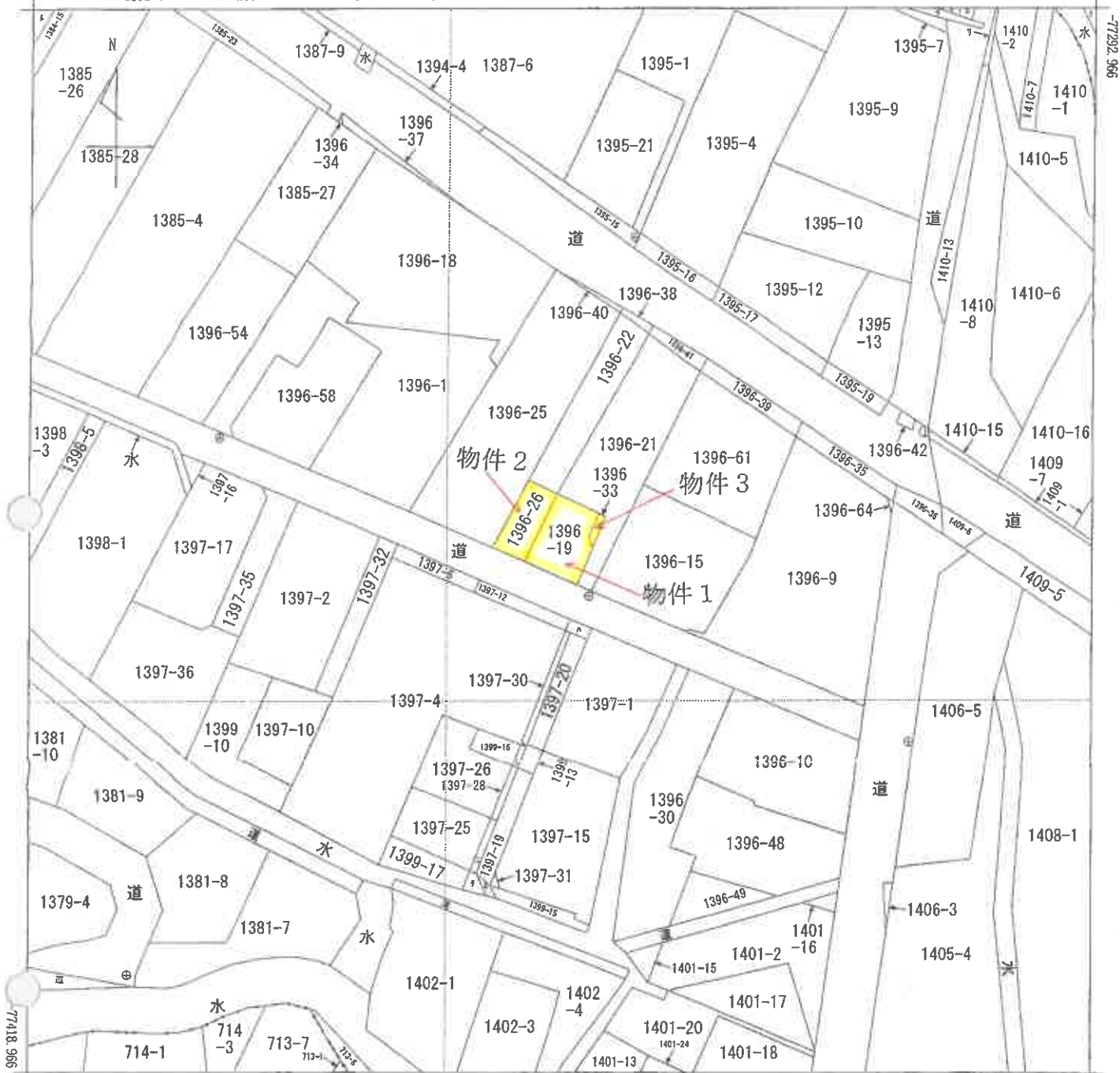
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 【A3版をA4版に縮小】

イ 1391-6    ハ 1397-27    ヘ 1399-14    ト 1399-19    リ 1410-12    ヌ 1385-33  
 0 1391-7    ニ 1397-29    セ 1399-18    テ 1399-20    ヂ 2071-20    ノ 水

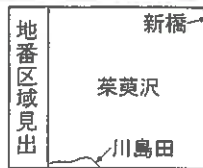
(座標値種別：測量成果)

+39100.938



+38975.938

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	御殿場市茶萐沢字六角堂				地番	1396番19			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年2月29日			備付年月日(原図)	令和6年3月1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。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和7年11月13日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M34453

登記官

# 【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：令和6年3月1日

## 地積測量図

地番	1396-19
土地の所在	御殿場市茶藨沢字六角堂



座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
1396-19			
20318K	-77350.628	39037.955	219471.383010
20319K	-77352.945	39042.833	-198845.148469
20320K	-77355.721	39041.697	-159485.332245
20321K	-77357.030	39042.126	-217972.189458
20888	-77361.304	39040.378	-60005.060966
20322K	-77358.567	39034.043	416727.443068
面積			-108.905080
面積			54.4525400
地積			54.45

公共基準点座標一覧表

点名	種別	X	座標	Y	優位
10447	3級基準点	-77343.249		39081.220	
H814	4級基準点	-77320.139		39046.890	
H830	4級基準点	-77362.577		39041.737	

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	匯系
測量年月日	令和5年12月14日

境界線記号 □...石杭、田...コンクリート杭、窓...プラスチック杭、◎...金属杭、①...刻ミ、□...金属標、◎...永久標以外

(単位:m)

作業機関

計画機関

縮尺

250

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13日

東京法務局豊島出張所

登記台

( 7 枚目)

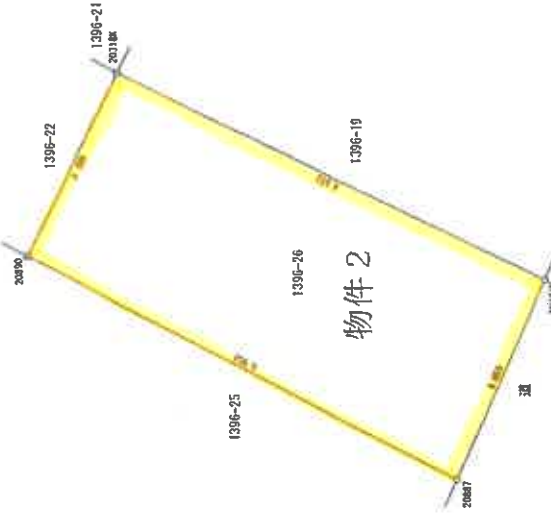
地図整理番号：M34454

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：令和6年3月1日

地積測量図

地番	1396-26
土地の所在	御殿場市柴黄沢字六角堂



座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
20890	-77348.997	39034.523	247205.634159
20318K	-77350.628	39037.955	-373593.229350
20322K	-77358.567	39034.043	-247202.594319
20887	-77356.961	39030.325	373520.210250
信面積			-69.979260
面積			34.9896300
地積			34.98
			m <sup>2</sup>

公共測量点座標一覧表

点名	種別	X	座標	Y	座標
H814	4級基準点	-77320.139		39046.890	
H829	4級基準点	-77343.879		38998.165	
H830	4級基準点	-77362.577		39041.737	

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	Ⅷ系
測量年月日	令和5年12月14日

縮尺 1/100

作業機関

計画機関

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。

(静岡地方事務局沼津支局管轄)

令和7年11月13日

東京法務局登録出張所

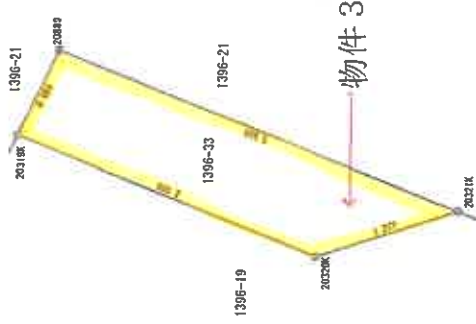
登記官

# 【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：令和6年3月1日

## 地積測量図

地番	1396-33
土地の所在	御股場市菜莫沢字六角堂



座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
1396-33			
20319K	-77352.945	39042.833	93429.499369
20889	-77353.328	39043.640	-159493.269400
20321K	-77357.030	39042.126	-93427.807518
20320K	-77355.721	39041.697	159485.392245
		積面積	-6.245304
		面積	3.126520
		地積	3.12
			m

公共基準点座標一覧表

点名	種別	X	座標	Y	座標
1047	3級基準点	-77343.249		39081.220	
H814	4級基準点	-77320.139		39046.890	
H830	4級基準点	-77362.577		39041.737	

境界線番号 □…石杭、田…コンクリート杭、図…プラスチック杭、◎…金属杭、①…削土、□…金属標、○…永久標以外 (単位m)

縮尺	1 / 50
----	--------

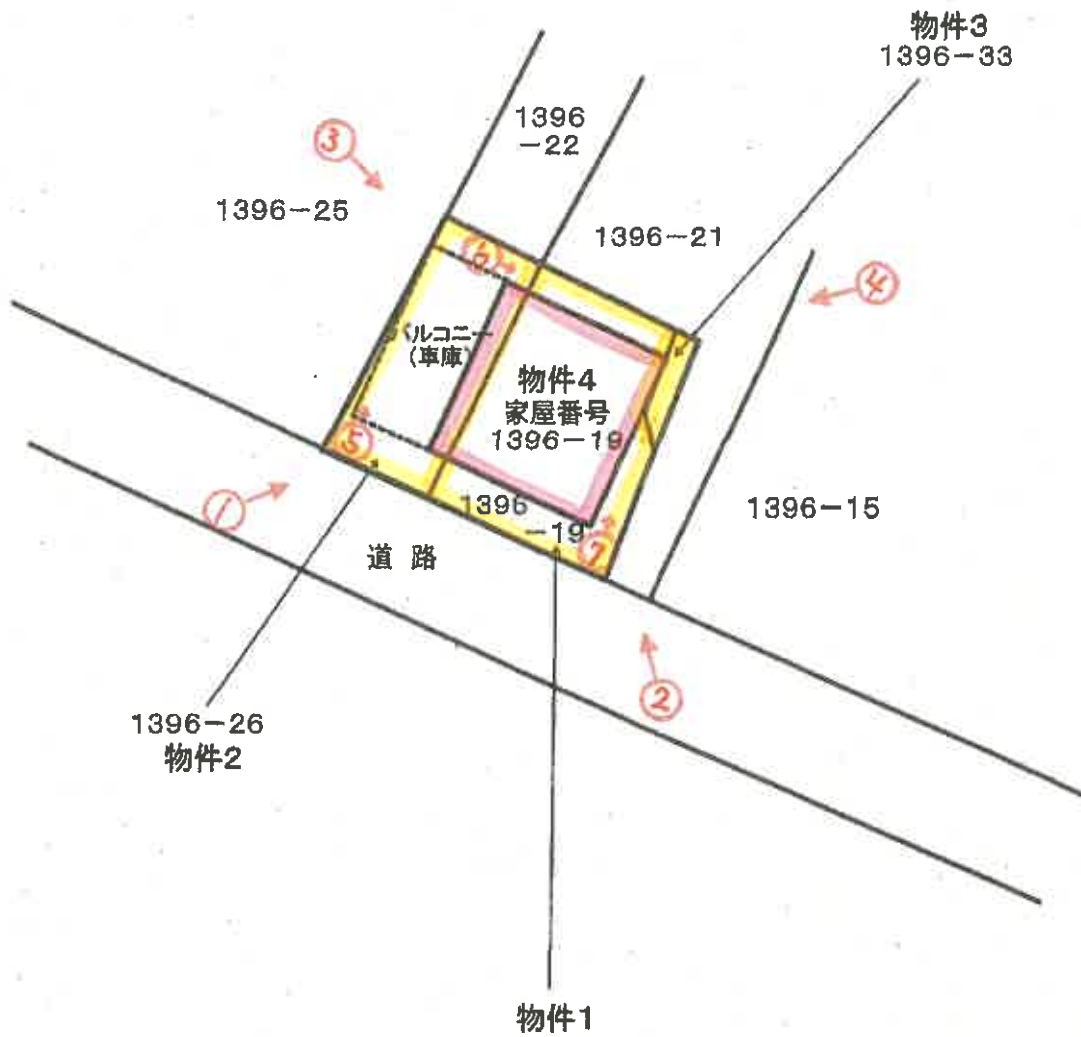
計画機関

作業機関

測地系	世界測地系(測地院標2011)
座標系	Ⅷ系
測量年月日	令和5年12月14日

これは図面に記録されている内容を証明した複面である。  
 (静岡地方支務局沼津支局管轄)  
 令和7年11月13日 東京法務局豊島出張所 登記官

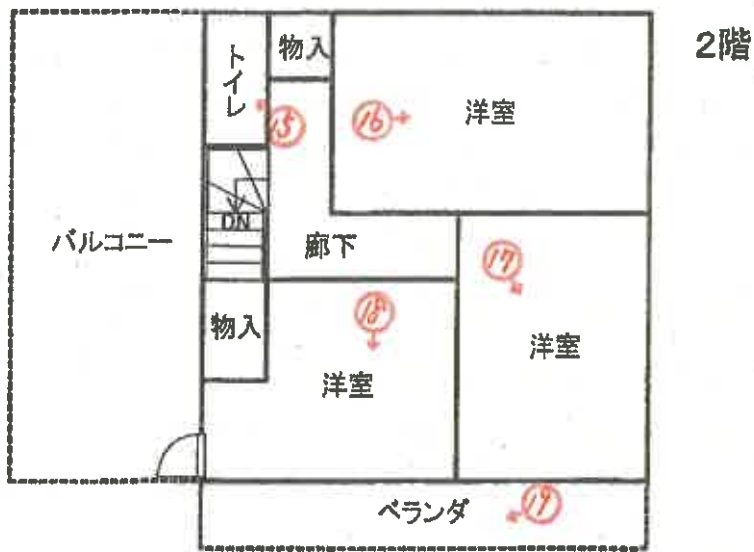
建物配置図(概略)



♂写真撮影方向

間取図

物件4



♂写真撮影方向

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10



(16枚目)

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17



写真18



写真19



(21枚目)

BIT用

令和7年(ケ)第92号  
令和8年1月27日 現地調査  
令和8年2月2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 御殿場市茱萸沢字六角堂  
地 番 1396番19  
地 目 宅地  
地 積 54.45平方メートル  
所有者 亡A相続財産

2 所 在 御殿場市茱萸沢字六角堂  
地 番 1396番26  
地 目 宅地  
地 積 34.98平方メートル  
所有者 亡A相続財産

3 所 在 御殿場市茱萸沢字六角堂  
地 番 1396番33  
地 目 宅地  
地 積 3.12平方メートル  
所有者 亡A相続財産

4 所 在 御殿場市茱萸沢字六角堂 1396番地19  
家屋 番号 1396番19  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 40.48平方メートル  
2階 40.48平方メートル



物 件 目 録

共有者 亡A相続財産 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の2



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,250,000 円
物件2 (土地)	金 1,450,000 円
物件3 (土地)	金 130,000 円
物件4 (建物)	金 1,070,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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乃至3の土地の内訳価格は物件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	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<p>1. 物件1乃至3の土地は一団を形成し、当該一団地上に物件4の建物が存している。</p> <p>2. 登記上、物件4の建物の所在地番は物件1の土地のみであるが、錯誤によって再整備された地図に基づくと、物件4の建物は概ね物件1乃至3の各土地に跨在するかたちになるものと思われる（建物配置図参照）。</p>		

※ 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3）

位置・交通	JR 御殿場線「御殿場」駅の北西方、直線距離約 480m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	御殿場駅富士山口の市街地に形成された住宅地域で、周囲には中小規模の一般住宅、アパート等が建ち並んでいる。 特段の地域変動要因はないため、今後も現在の地域の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1種住居地域 60% 200% なし
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	92.55 m <sup>2</sup> (物件1乃至3合計) ほぼ長方形 概ね平坦 道路とほぼ等高に接する中間画地。
接面道路の状況	・南西側幅員約 4 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・・・	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり (現況はプロパンガス使用) 下水道 あり  (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、通常のコスト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	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 本件土地利用に関し、本件建物建築時も当該建物相続後も旧建物所有者（及び現共有者B）との間に特別な取り決めはない。</li><li>2. 本件建物の建築前は、本件土地は本件債務者会社の駐車場として利用されていた模様である。</li><li>3. 令和6年3月1日付で錯誤により地図が作成され、地積が更生された。</li></ol>
---------	---

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）：平成10年9月30日 経 過 年 数：約27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：吹付等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、CFシート等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
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
建物の利用 状況	本件建物共有者B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	1. 5年程前まで室内で犬2匹が飼育されていた模様である。 2. 本件建物の西側に設置されているバルコニーは駐車スペースを兼ねている。 3. 前記のとおり、錯誤により新たに地図が作成されたため、法務局備え付けの建物図面は現況と異なる（平成10年9月30日作成）。  ※ 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3（土地）

物件1乃至3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	78,200	1.03	54.45	0.95	4,170,000
2	78,200	1.03	34.98	0.95	2,680,000
3	78,200	1.03	3.12	0.95	240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 御殿場-1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $77,300 \text{ 円/㎡} \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/99 \approx 78,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：基準地は街路条件でやや優る反面、交通接近条件、環境条件でやや劣り、総じて多少劣る。

イ 個別格差：方位でやや優る。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	165,000	80.96	0.08	1,070,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 27 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 3 年 ÷ (27 年 + 3 年) × (1 - 0.20) = 0.08

## 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	4,170,000	0.1	場所的利益	420,000
2	2,680,000	0.1	場所的利益	270,000
3	240,000	0.1	場所的利益	20,000
	上記計			710,000

イ 土地利用権等割合：物件 1 乃至 3 の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10% 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	4,170,000	－ 420,000		1.0	0.6	2,250,000
2	2,680,000	－ 270,000		1.0	0.6	1,450,000
3	240,000	－ 20,000		1.0	0.6	130,000
4	1,070,000	＋ 710,000	－	1.0	0.6	1,070,000
一括価格(合計)						4,900,000

- 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：なし。
- 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 基準地価格 (御殿場-1)

所 在：御殿場市川島田字石原坂457番8

価 格：77,300円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：154㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北東側5m市道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅等が見られる利便性の良い住宅地域

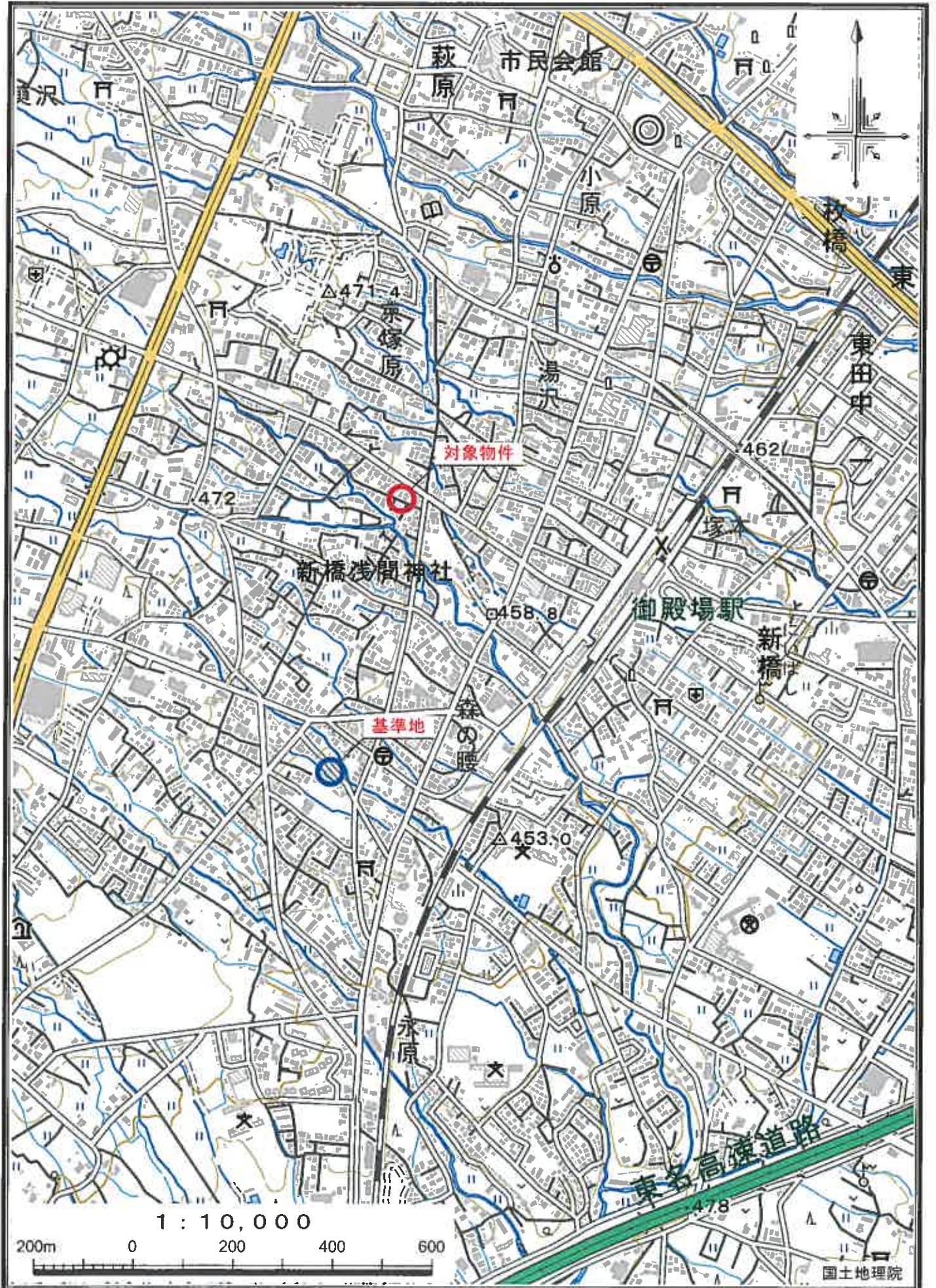
## 第7 附属資料

- 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

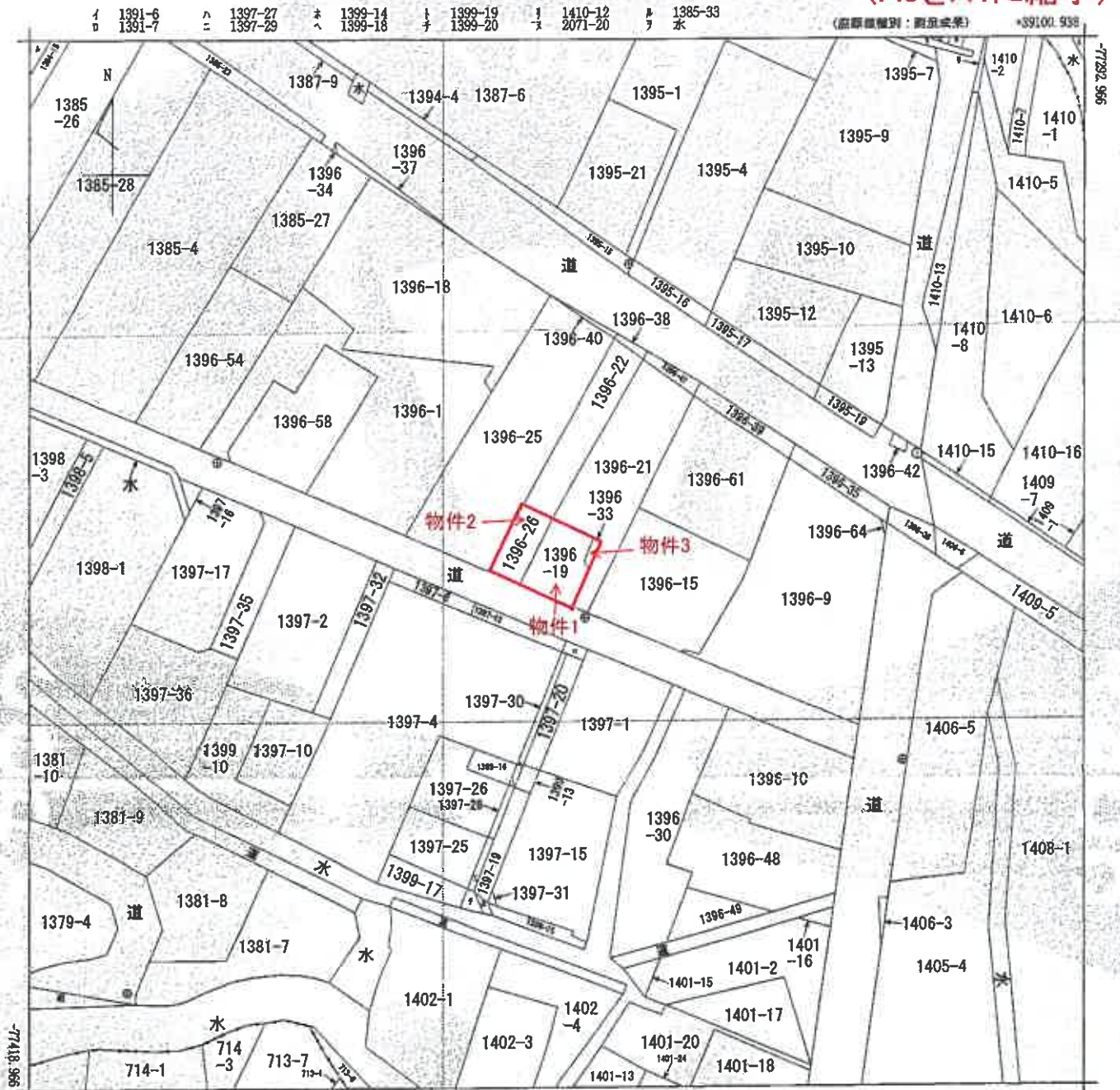
以 上

# 位置図

電子国土地形図



公図写  
(A3をA4に縮小)



請求部	所在	御殿場市茶藪沢字六角堂				地番	1396番19	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	法務局作成地図							
作成年月日	令和6年2月29日			備付年月日(原図)	令和6年3月1日		補記事項	

これは地図に記載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11月13日  
東京法務局豊島出張所  
登記官



# 【A3版をA4版に縮小】

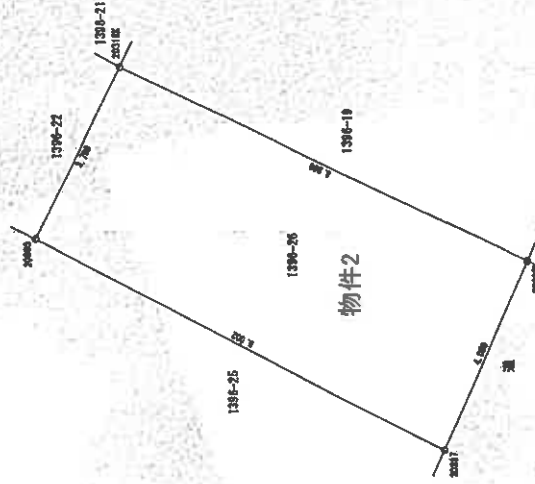
## 地積測量図

1396-26

御殿場市菜葉沢字六角堂

地番

土地の所在



座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
20990	-77348.997	39034.523	247205.534159
20310	-77350.628	39037.956	-373593.229350
20322K	-77358.567	39034.043	-247202.594319
20887	-77356.961	39030.325	373620.210250
唐面積			-89.979280
地積			34.90

公共測量点座標一覧表

点名	種類	X	座標	Y	標高
H814	4級基準点	-77320.139		39046.890	
H829	4級基準点	-77343.879		38998.166	
H830	4級基準点	-77362.577		39041.737	

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	東京
測量年月日	令和5年12月14日

境界線番号 ①...石積 ②...コンクリート杭 ③...ガラスチップ杭 ④...金属杭 ⑤...鉛三脚 ⑥...鉛三脚 ⑦...鉛三脚 ⑧...鉛三脚 ⑨...鉛三脚 ⑩...鉛三脚 ⑪...鉛三脚 ⑫...鉛三脚 ⑬...鉛三脚 ⑭...鉛三脚 ⑮...鉛三脚 ⑯...鉛三脚 ⑰...鉛三脚 ⑱...鉛三脚 ⑲...鉛三脚 ⑳...鉛三脚 ㉑...鉛三脚 ㉒...鉛三脚 ㉓...鉛三脚 ㉔...鉛三脚 ㉕...鉛三脚 ㉖...鉛三脚 ㉗...鉛三脚 ㉘...鉛三脚 ㉙...鉛三脚 ㉚...鉛三脚 ㉛...鉛三脚 ㉜...鉛三脚 ㉝...鉛三脚 ㉞...鉛三脚 ㉟...鉛三脚 ㊱...鉛三脚 ㊲...鉛三脚 ㊳...鉛三脚 ㊴...鉛三脚 ㊵...鉛三脚 ㊶...鉛三脚 ㊷...鉛三脚 ㊸...鉛三脚 ㊹...鉛三脚 ㊺...鉛三脚 ㊻...鉛三脚 ㊼...鉛三脚 ㊽...鉛三脚 ㊾...鉛三脚 ㊿...鉛三脚

作業機関	
計画機関	
縮尺	1/100

登記年月日：令和6年9月1日

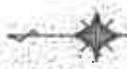
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (静岡地方建設局測量課)

令和7年11月13日 東京技術局測量課 登記官

# 【A3版をA4版に縮小】

## 地積測量図

地番	1396-33
土地の所在	御殿場市菜葉沢字六角堂



座標求積表

地番	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
20319K	-77357.945	39042.945	93479.499369
20318K	-77353.328	39043.840	-159483.269400
20321K	-77357.030	39042.126	-93427.807518
20320K	-77355.721	39041.697	159485.332245
		積面積	-6.245304
		座標積	3.1226520
		面積	3.12 m <sup>2</sup>

公共測量座標一覧表

点	名	座標	X	座標	Y	座標
10M7	3級基準点		-77343.249		39081.220	
1814	4級基準点		-77320.139		39046.890	
1830	4級基準点		-77362.577		39041.737	

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	横糸
測量年月日	令和5年12月14日

境界線記号 □…石垣、田…コンクリート杭、◎…ガスチェック杭、○…杭基礎、○…掘削、○…永久凍土層以外 (単位:m)

計測機関	
縮尺	1 / 50

作業機関	
------	--

登記年月日：令和6年3月1日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(静岡地方支庁支局管理)

令和7年11月13日 東京法務局測量出張所

登記官

建物図面

(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成10年10月5日

建物図面

1396番19

御殿場市東芝字六角堂1396番地19

登記番号

建物の所在

各階平面図

906704

1階、2階(各階同型)

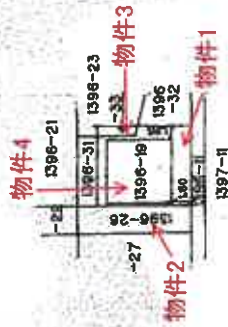


面積

6.383 x 6.383 = 40.4876

1階 40.48

2階 40.48



(単位:cm)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

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。  
(静岡県地方事務所沼津支局管轄)

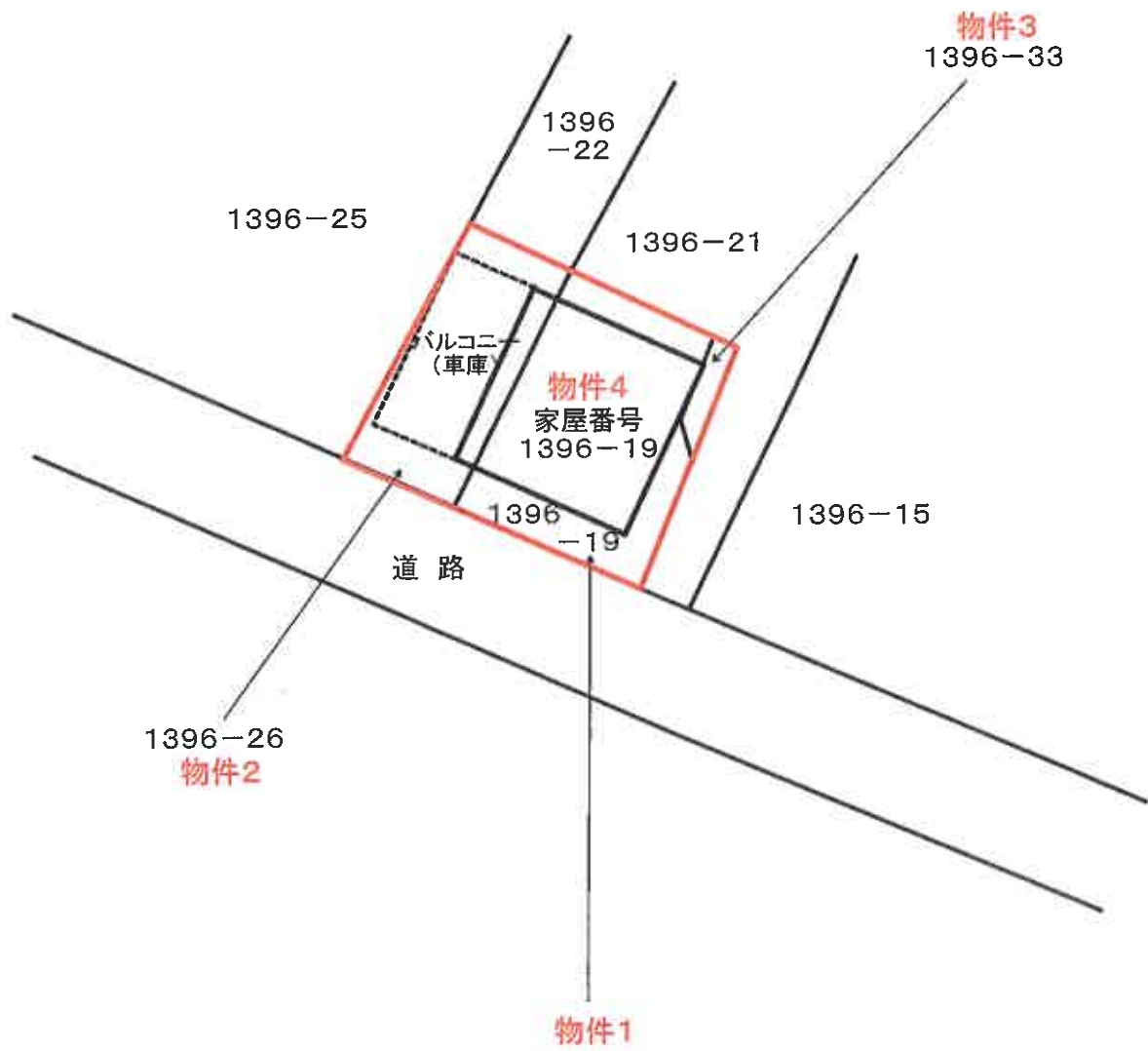
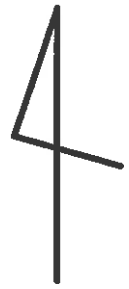
令和7年11月13日

東京法務局豊島出張所

登記簿

地図整理番号：M34457

建物配置図(概略)



間取図

物件4

