

令和7年(ヌ)第32号

注 意 書

現況調査報告書及び評価書、同意見書には、物件2（建物）に関する記載がありますが、今回の売却対象物件は物件1（土地）のみであり、物件2（建物）は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

静岡地方裁判所沼津支部

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 沼津市東原字入方
地 番 475番1
地 目 宅地
地 積 601.25平方メートル
共有者 A 持分5分の3



物 件 明 細 書

令和 8年 4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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者及び売却対象外共有持分を有するBが占有している。同人ら所有の売却対象外建物(家屋番号475番1)が本件土地上に存在する。

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。
- ・売却対象外の土地(地番474番1)を通行のため利用している。
- ・隣地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 沼津市東原字入方
地 番 475番1
地 目 宅地
地 積 601.25平方メートル
共有者 A 持分5分の3



令和7年（又）第32号

令和7年 8月 7日受理

令和7年10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 谷津幸則

（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 沼津市東原字入方
地 番 475番1
地 目 宅地
地 積 601.25平方メートル
共有者 A 持分5分の3
- 2 所 在 沼津市東原字入方 475番地1
家屋 番号 475番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 198.45平方メートル
共有者 A 持分5分の3



不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	沼津市東原475番地(地番表示)
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図合成図のとおり <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(売却対象外土地持分共有者)B 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、共同占有している。 <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』に記載のとおり
建物	物件2
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"/> 主である建物 <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199㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある - <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(売却対象外建物持分共有者)B 上記の者らが本建物を家族とともに住居として共同使用している。 <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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』に記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

目的外土地の概況 (物件2関係)		
所在地	沼津市東原字入方	
地番	474番1	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	53.95平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)	
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B、C	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B、C(土地共有者)の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(共有持分権) <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和2年2月26日(土地建物相続時)	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	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
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	
現在の期間契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)	
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局()	
その他	土地利用に関する共有者間の取決め、金銭のやり取りはない。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

- 1 物件1の土地は、その北西側を幅員約5mの舗装市道10279号線（建築基準法上の道路、地番467-1の土地は建設省（現国土交通省）所有の公衆用道路）に接面している（高低差あり）。また、目的外土地（非道路、共有者ABC）を介して、その南東側を幅員約4mの舗装市道02010号線（建築基準法上の道路）に接続している。物件1の土地と北西側市道との間には高低差があり行き来ができないため、公道に至るためには目的外土地を通行する必要があり、物件1の土地は他の土地に囲まれた公道に通じない土地に該当する。
- 2 物件1の土地と目的外土地は一体利用されており、物件1の土地から上記南東側市道に至る通路として、目的外土地を通行している。同土地共有者BCによると、通行に当たって共有者間での金銭のやり取り等はないとのことである。
- 3 物件1の土地上にナンバーのない軽自動車（AB共有）が存在する。
- 4 沼津市役所道路管理課によると、物件1の土地の北西側で隣接する沼津市所有地（地番476-7）との境界は確定済みとのことである。
- 5 東海財務局静岡財務事務所沼津出張所によると物件1の土地と北東側官地との境界確定はされておらず、貸付等の履歴も存在しないとのことである。物件1の土地と同官地との間の境界は判然としないが、物件2の建物の同居人であるCが官地は使用していないと陳述しており、Aらが官地を使用している徴表も見受けられなかった。
- 6 物件2の建物には未登記増築部分が存する。
- 7 物件2の建物の南西側居室は、内側から鍵がかかっていたため、内覧することができなかった。
- 8 物件2の建物は老朽化が著しく、雨漏り、床のたわみ、内壁の破損等が見受けられた。
- 9 物件2の建物内でネコ1匹を飼育している。

(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(要旨)等
■ C (建物同居者)	<p>1 私は共有者A Bのおじです。前所有者であった亡Dは私の兄で、A BがDの相続人に当たります。</p> <p>2 本物件は、亡Dの所有時にDとA Bの親子と私が同居していたもので、Dの死亡後は、A、Bの家族と私が住居として使用しています。</p> <p>3 物件1の土地から道路に出るために目的外土地を通行する必要があり、私は同土地の共有者となっていますが、通行に当たってA Bとの間の金銭のやり取りはありません。なお、同土地の固定資産税は私が支払っています。</p> <p>4 物件1の土地に隣接する官地や市有地を使用していることはないと思います。</p> <p>5 物件1の土地にあるナンバーのない軽自動車はDが所有していたもので、現在は倉庫代わりに使っています。</p> <p>6 物件2の建物内でネコ1匹を飼育しています。</p> <p>7 物件2の建物の不具合としては、渡り廊下の西端部分の雨漏り、台所や和室の床のたわみがあります。渡り廊下の東端部分の雨漏りは修繕しました。</p>
■ B (売却対象外土地建物持分共有者)	<p>1 本物件はAとともに住居として使用しており、おじであるCが同居しています。</p> <p>2 本物件及び通路である目的外土地の使用につき、共有者間での金銭のやり取りはありません。</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 8月 7日 (木) :-:	執行官室	沼津市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年 8月 8日 (金) 15:10-15:35	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(474-1外)登記事項証明書申請・受領 近隣土地公図申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし
7年 8月13日 (水) 14:15-14:30	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 全戸不在
7年 9月 9日 (火) 11:00-11:02	沼津市役所 住宅政策課	接道関係調査
7年 9月24日 (水) 10:00-11:30	物件所在地	本物件同居者と面談 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
7年 9月24日 (水) 14:15-14:30	沼津市役所 道路管理課	北西側市有地との境界等調査
7年 9月24日 (水) 15:10-15:25	執行官室	売却対象外土地建物持分共有者から電話聴取
<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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月29日(月) 16:05-16:08	執行官室	東海財務局静岡財務事務所沼津出張所担当者から北東側官地について電話聴取
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
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 を立ち会わせ、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

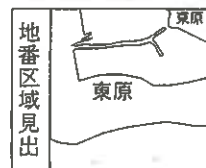
公図合成図

A3をA4に縮小



※ 方位は現況とは異なる。

(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	沼津市東原字入方		地番	475番1	
出力縮尺	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	昭和58年2月20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。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和7年6月16日

大津地方方法務局

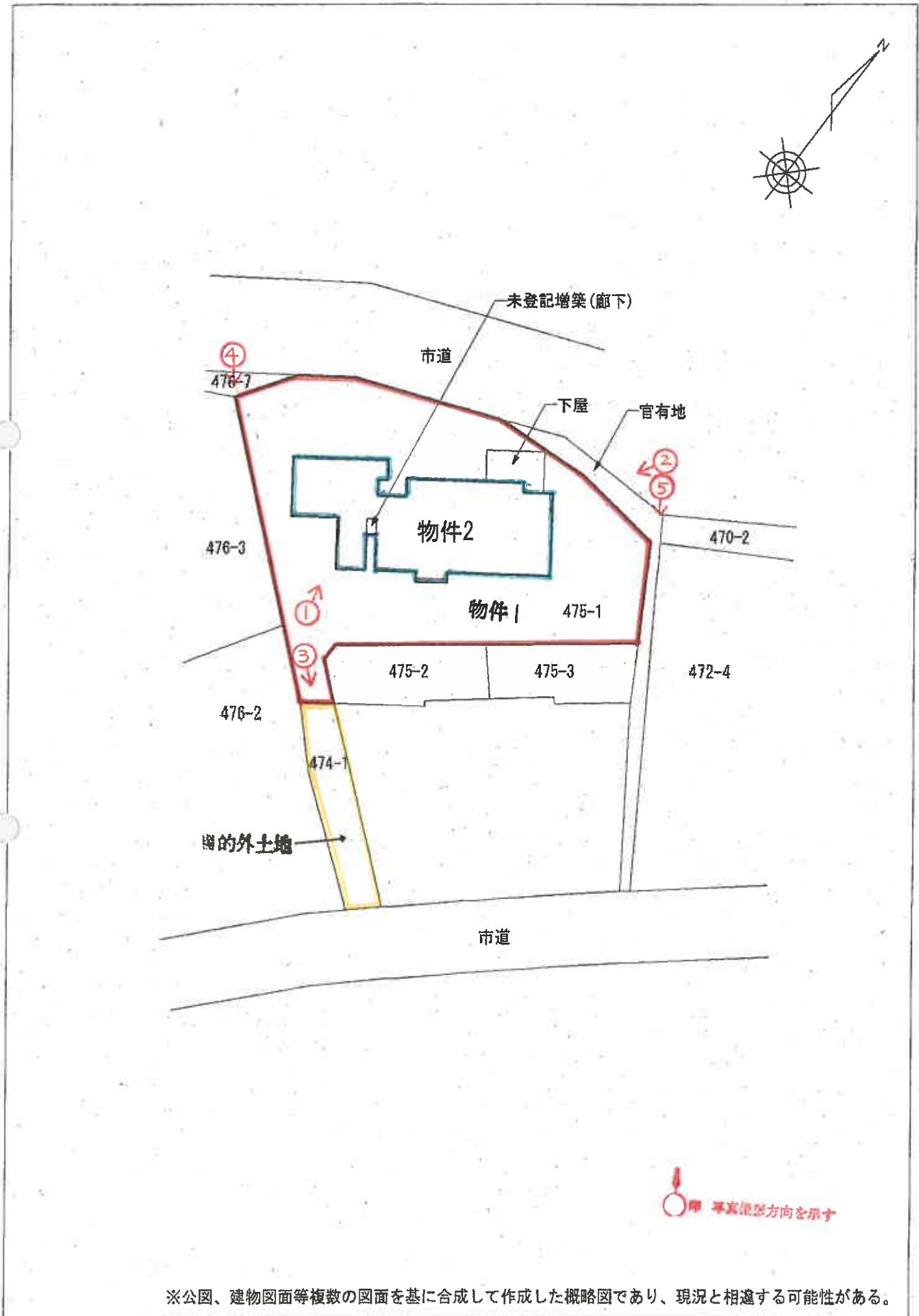
地図整理番号：M30724

登記官

(1/1)

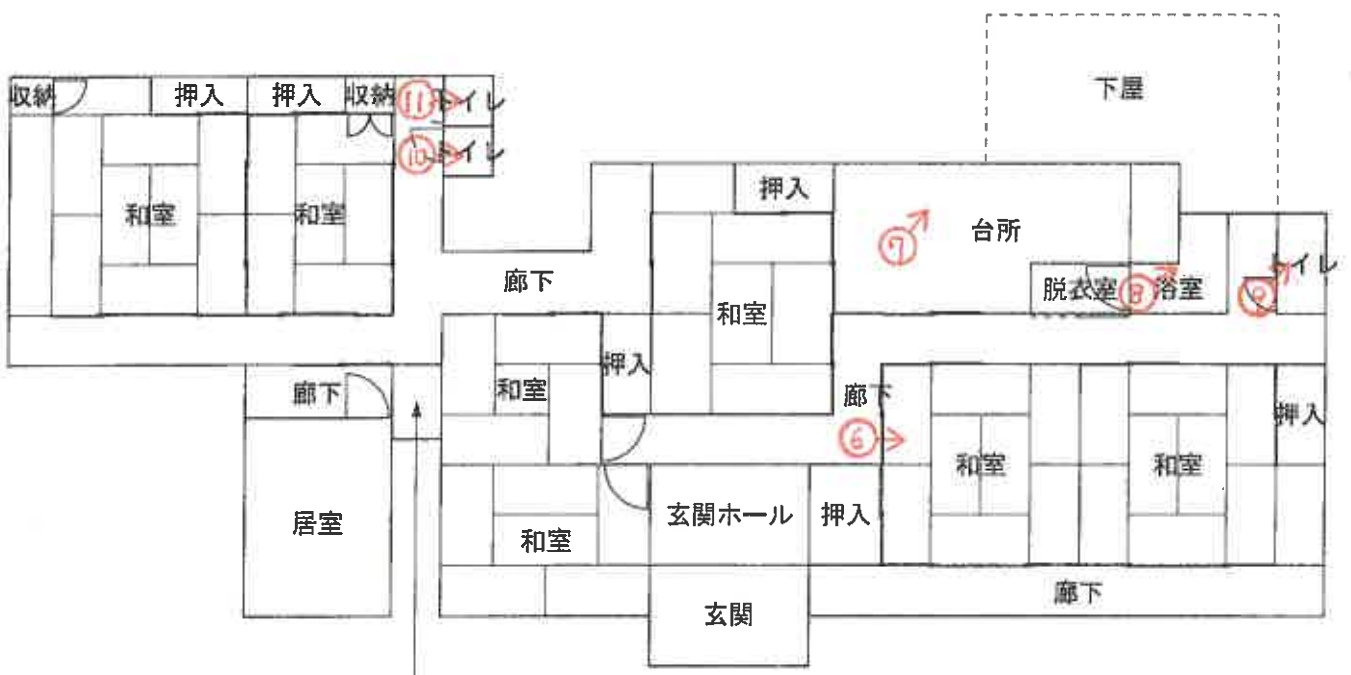
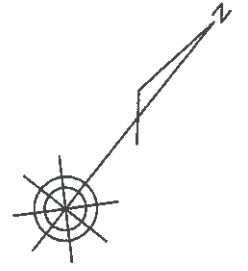
(8枚目)

建物配置図



※公園、建物図面等複数の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図(物件2)



未登記増築(廊下)

印 写真撮影方向を示す

写真1



写真2



写真3



写真4 物件1土地と地番476-7の土地を北西側市道から見下ろした写真



写真5 物件1土地と北東側官地の境界付近を北西側市道から見下ろした写真

(中央左の黄色ポール付近が官地)



写真6



(13 枚目)

写真7



写真8

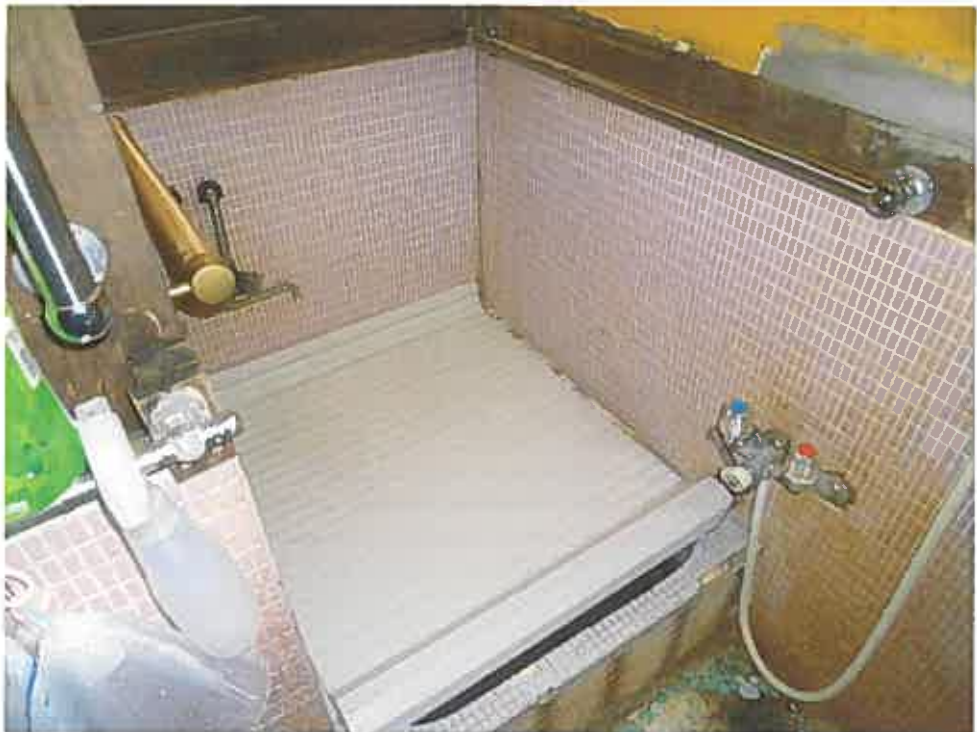


写真9



写真10



写真 1 1



静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評価人 柳田 毅

令和 7 年 (ヌ) 3 2 号についての意見書

1. 本物件は、物件 1 の土地 (共有持分) 及び物件 2 の建物 (共有持分) により構成されるが、本意見書は各物件を個別売却する場合の評価額である。

2. 建物の売却にあたっては、土地の持分がなく、対抗力のない敷地利用権付建物となるため、土地・建物を一括売却する場合に比べ市場性が劣る。市場性修正は、共有持分による減価と合わせ▲40%が妥当と判断する。以上による評価額は下記のとおり。

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	共有 持分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ×カ
2	300,000	+ 1,060,000	3 / 5	—	0.60	0.60	290,000

- ア 基礎となる価格：評価書本文における 1②
- イ 土地利用権価格：評価書本文における 2①ウ
- エ 占有減価修正：なし
- オ 市場性修正：上記 3 による市場性の低下を考慮した。
- カ 競売市場修正：評価書本文における第 2 評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

3. 土地の売却にあたっては、売却対象外建物が存することによる市場性の低下を考慮し、共有持分による減価と合わせ市場性修正▲40%、評価額は下記のとおりと判断した。

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	共有 持分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ×カ
1	10,610,000	- 1,060,000	3 / 5	/	0.60	0.60	2,060,000

- ア 基礎となる価格：評価書本文における 1①
- イ 土地利用権価格：評価書本文における 2①ウ
- エ 占有減価修正：なし
- オ 市場性修正：上記 2 による市場性の低下を考慮した。
- カ 競売市場修正：評価書本文における第 2 評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

以 上

令和7年（又）第 32 号
令和7年 9 月 24 日 現地調査
令和7年 10 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
柳 田 毅

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市東原字入方
地 番 475番1
地 目 宅地
地 積 601.25平方メートル
共有者 A 持分5分の3
- 2 所 在 沼津市東原字入方 475番地1
家屋 番号 475番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 198.45平方メートル
共有者 A 持分5分の3



第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,140,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,750,000円
物件2(建物)	金 390,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2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2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- ④ 本件は共有持分のみの売却である。

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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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	未登記増築（約1㎡）あり
<ul style="list-style-type: none">・ 物件1の土地は共有の目的外土地（474番1）と共に一体的に利用されている（詳細P5の特記事項を参照）。・ 物件1の土地の北西側に隣接して幅員約5mの市道（建築基準法上の道路）が存するが、高低差が著しく、現況では当該市道から土地への出入りがほぼ不可能と判断されるため、建築基準法上の接道が認められない可能性が高い（詳細はP5特記事項を参照）。		
※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	東海道本線「片浜」駅の北方・直線距離約1,700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	沼津市の西部郊外に形成される集落的色彩も残存する地域であり 目的物件付近は河川に近い低地帯に既存の戸建住宅と新興の戸建 住宅が混在する住宅地域が形成されている。近隣地域とその周辺 に特段の変動要因は認められず、当面は概ね現状のまま推移する ものと予測する。	
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% 無
面地の状況	地積 形状 幅及び長さ (最長部分) 地勢 接道状況 その他	601.25㎡ 不整形 幅：概ね33m 長さ：概ね32m 概ね平坦地 下記道路より概ね2～3m程低地盤 なし
接面道路 の状況	北西側幅員約5m舗装市道(※) ※物件1の地盤は上記市道から見て概ね2～3m程低く、かつ、 現況では階段等も設置されていないため、市道との出入りは通常 の方法では不可能と認められる(次頁特記事項も参照)。	
土地の 利用状況	現況利用・・・戸建住宅の敷地 目的外建物の有無・・・なし その他・・・次頁特記事項を参照	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし</p> <p>(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、通常の費用で敷地内への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。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1の土地は南側の目的外土地（474番1 ※A、B、C共有地）と共に一体的に利用され（両土地を一体で見ると旗竿上の土地）、当該目的外土地は南東側市道（標準幅員4m）と物件1との間に存する幅約3.1m、長さ約17.3mの路地状部分（物件1から市道に至る専用通路）となっている。 ・ 前頁記載の北西側市道（幅員約5m）と物件1の地盤は高低差が大きく（市道からみて物件1が低地盤）、当該市道から物件1の土地に出入りすることは現状ではほぼ不可能であることから、建築基準法上の接道は認められない可能性が高い（詳細は沼津市住宅政策課等に照会を要する）。 ・ 以上により、本件評価対象となる物件1の土地のみでは建築基準法上の接道要件を満たさず、評価上は無道路地と同視すべきものと判断した。 ・ 物件1の土地の北東側（物件2の建物の北東側）に存する官地は雑草等が繁茂する未利用地で、物件1の土地との境界は判然としない。 ・ 本件は持分（5分の3）のみを評価対象とする。 ・ 執行官の現況調査報告書も参照されたい。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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(登記記載) 不詳 経過年数：61年以上（下記特記事項参照） 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：塗壁、クロス等 天 井：敷目板張り、竿縁天井等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生
床面積(現況)	南西側居室脇の廊下に未登記増築約1㎡（添付間取図参照） ※現況床面積約199㎡
現況用途等	現況用途…居宅 間取り…後添建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物共有者及び家族が居宅として利用し占有している。 ※ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 登記上、昭和39年（月日不詳）に「木造草葺平家建」から「木造かわらぶき平家建」に変更、昭和55年（月日不詳）に75.20㎡から198.45㎡に増築がなされている（平成30年7月18日登記）。 ・ 天井の雨漏り跡、床のたわみ等が見られるほか、廊下の内壁等に著しい劣化・損傷箇所が複数存する。 ・ 建物全般に老朽化が進行し、劣化、損傷箇所等も放置された管理状況の劣る建物であり、経済価値は極めて低い。 ・ 室内にて猫1匹を飼育している。 ・ 南西側居室は内部から施錠されており内覧出来なかった。 ・ 持分5分の3のみを評価対象とする。 ・ 執行官の現況調査報告書も参照されたい。

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（土地）

物件1の更地価格を算定し、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	59,400	0.33	601.25	0.90	10,610,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

地価調査基準地（沼津-19）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 64,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & 98.9 & / & 100 & \times & 100 & / & 102 & \times & 100 & / & 105 & \approx & 59,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：道路方位を考慮した。

◇ 地域格差：街路条件、環境条件等を考慮して査定した。

イ 個別格差：接道状況、規模、形状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 2 (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
2	150,000	199	0.01	300,000

ウ 現 価 率 : 建物用途、構造、経過年数、管理状況等を考慮して1%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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	10,610,000	0.10	場所的利益	1,060,000

イ 土地利用権等割合 : 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	共有 持分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ×カ
1	10,610,000	- 1,060,000	3 / 5	/	0.80	0.60	2,750,000
2	300,000	+ 1,060,000	3 / 5	—	0.80	0.60	390,000
一 括 価 格 (合 計)							3,140,000

エ 占有減価修正 : なし

オ 市場性修正 : 共有持分の売却による市場性の低下等を考慮した。

カ 競売市場修正 : 第2評価の条件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 地価公示地価格 (沼津-19)
所 在 : 沼津市東原字堤下通227番4外
価 格 : 64,300円/㎡
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 179㎡
供給処理施設 : 水道・ガス
接 面 街 路 : 東側 6.5m 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 : 一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

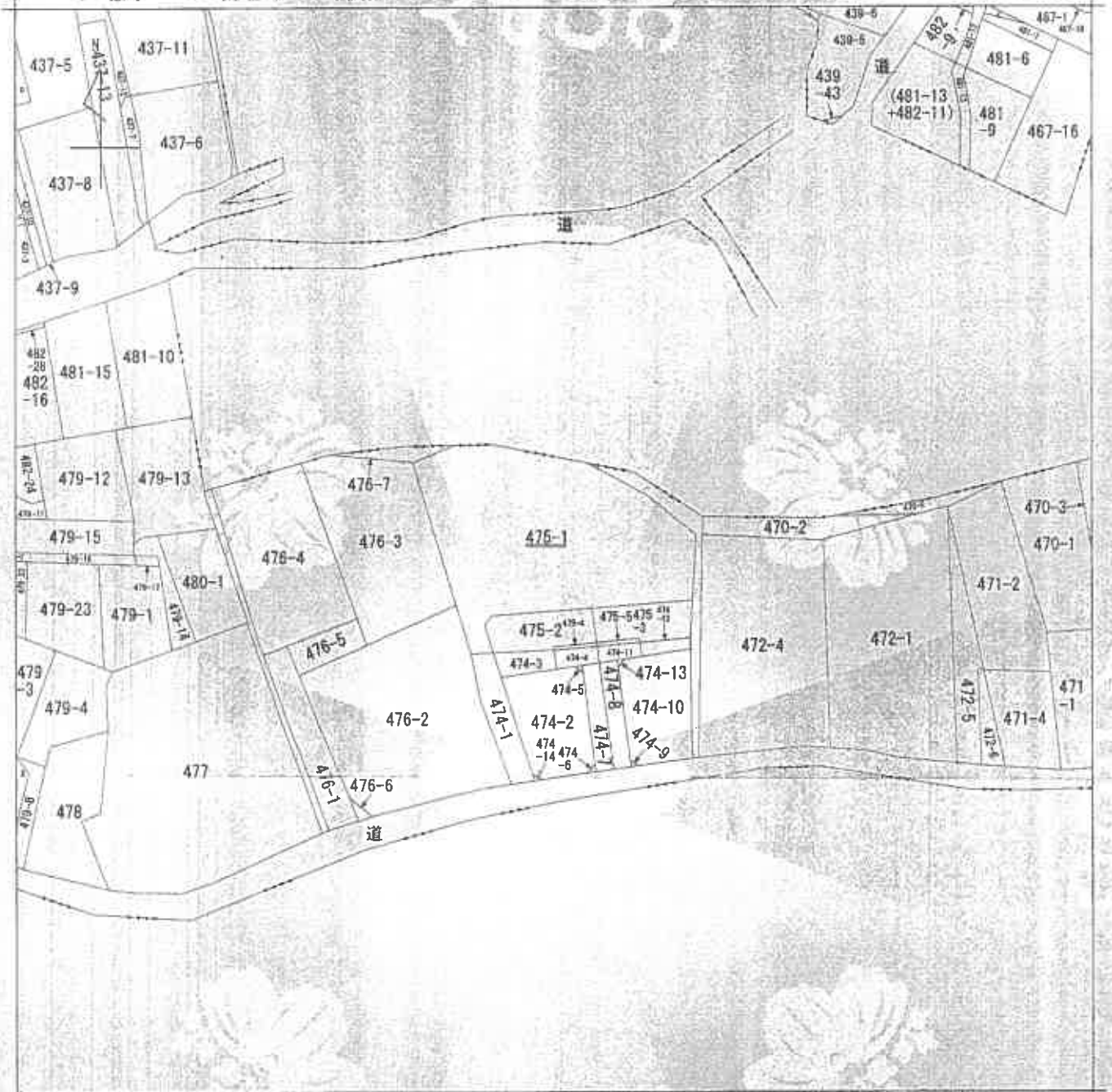
- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物配置図
- 4 間 取 図

以 上



公図写

1 481-8 2 437-4 3 479-7
 4 437-1 5 479-21 6 482-10



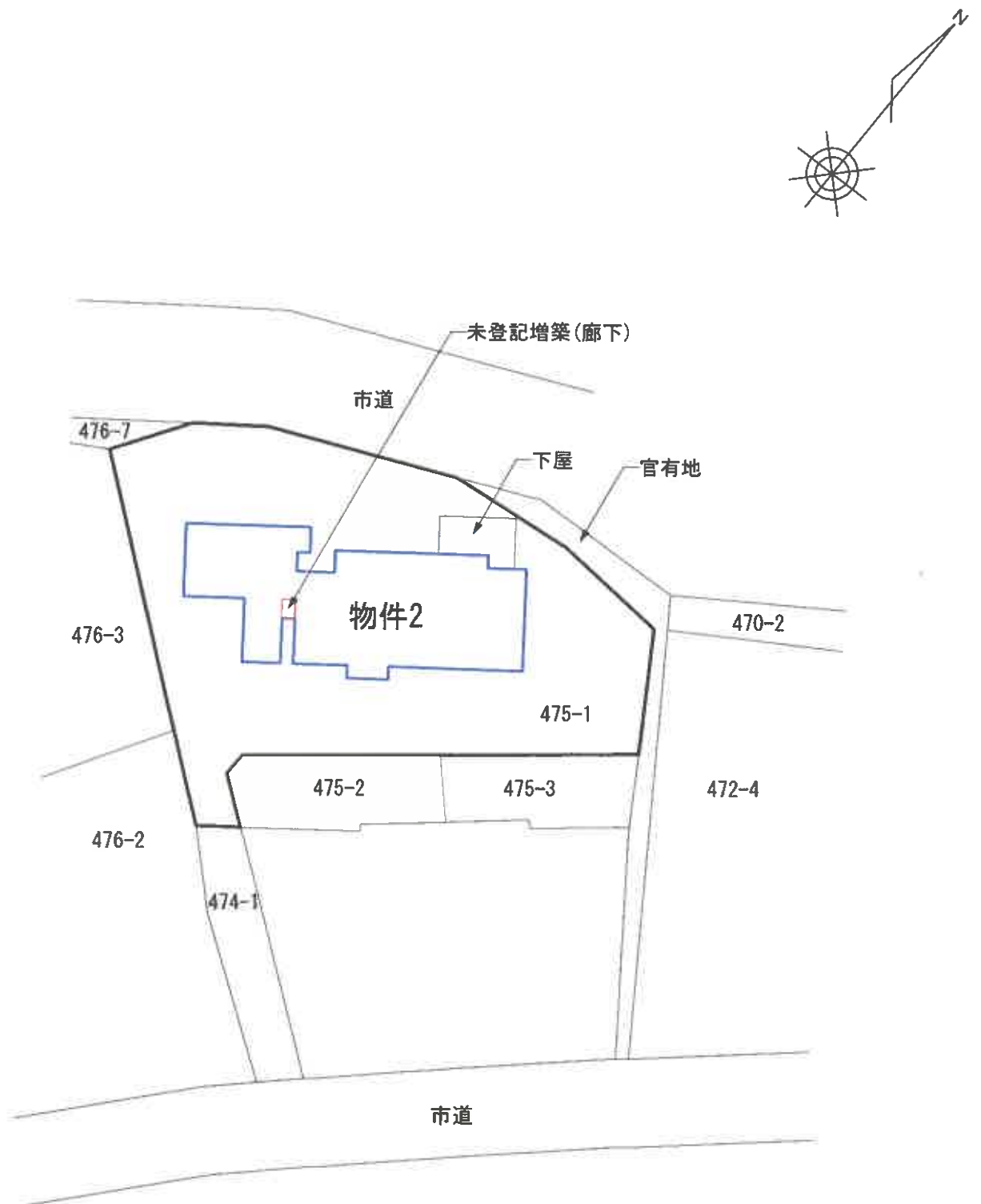
(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	沼津市東原字入方		地番	475番1	
出力尺	1/600	精度区		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和58年2月20日		備付年月日(原図)		補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

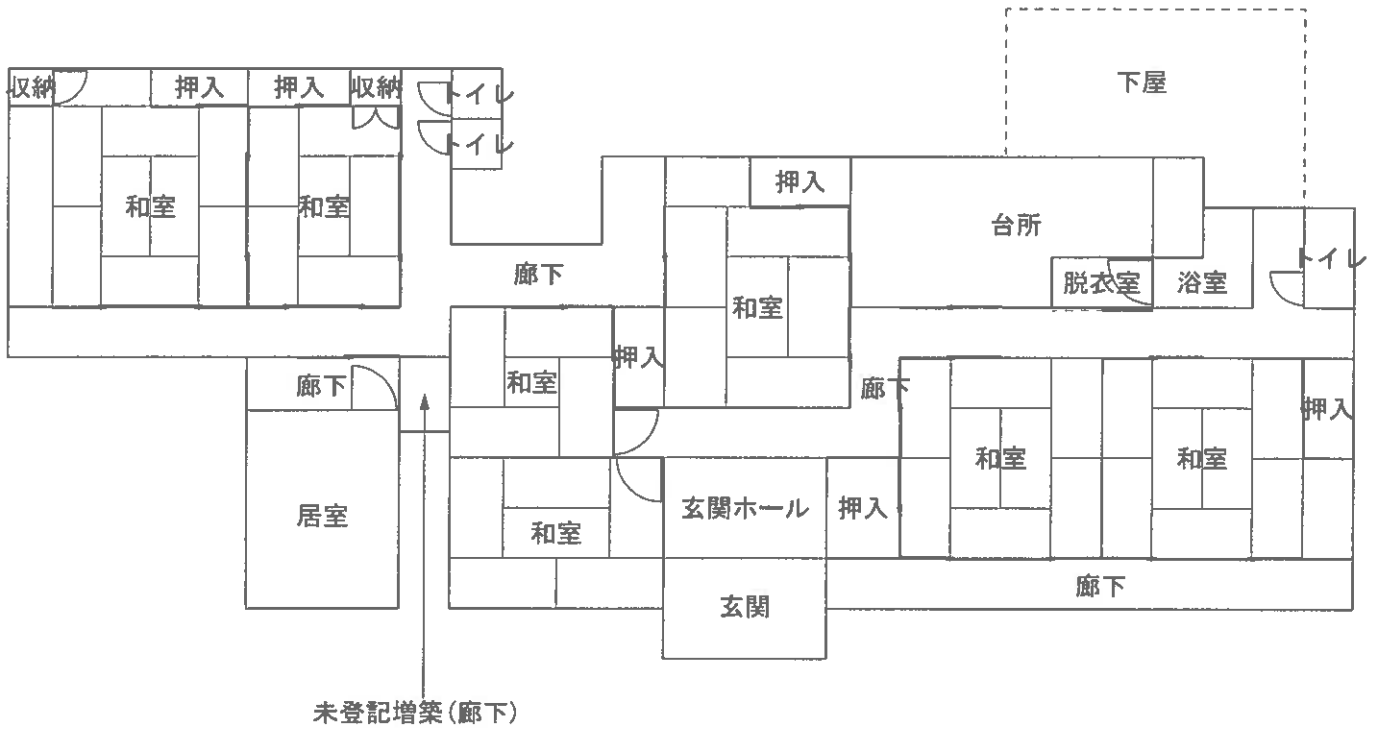
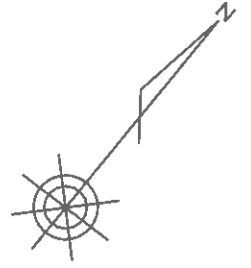
A3→A4に縮小

建物配置図



※公図、建物図面等複数の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図(物件2)



(現況と異なる場合は現況優先)