

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。
<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 御殿場市神山字大野原
地 番 1925番1834
地 目 宅地
地 積 201.43平方メートル

所有者 A

2 所 在 御殿場市神山字大野原
地 番 1925番1840
地 目 宅地
地 積 132.16平方メートル

共有者 A 持分107分の1

3 所 在 御殿場市神山字大野原
地 番 1925番1849
地 目 雑種地
地 積 131平方メートル

共有者 A 持分107分の1

4 所 在 御殿場市神山字大野原 1925番地1834
家屋 番号 1925番1834
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 58.41平方メートル
2階 53.64平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 御殿場市神山字大野原 1925番地1840

家屋 番号 1925番1840

種 類 集会所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 48.02平方メートル

共有者 A 持分107分の1



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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、4】

本件所有者が占有している。

【物件番号2、3、5】

本件共有者を含む土地建物共有者らで構成されているアーバンヒルズ神山管理組合が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～5】

アーバンヒルズ神山分譲地内に存する。

【物件番号2、3、5】

本件土地建物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。

《 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 御殿場市神山字大野原
地 番 1925番1834
地 目 宅地
地 積 201.43平方メートル

所有者 A

2 所 在 御殿場市神山字大野原
地 番 1925番1840
地 目 宅地
地 積 132.16平方メートル

共有者 A 持分107分の1

3 所 在 御殿場市神山字大野原
地 番 1925番1849
地 目 雑種地
地 積 131平方メートル

共有者 A 持分107分の1

4 所 在 御殿場市神山字大野原 1925番地1834
家屋 番号 1925番1834
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 58.41平方メートル
2階 53.64平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 御殿場市神山字大野原 1925番地1840

家屋 番号 1925番1840

種 類 集会所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 48.02平方メートル

共有者 A 持分107分の1



令和7年(ケ)第97号
令和7年12月26日受理
令和8年2月10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 御殿場市神山字大野原
地 番 1925番1834
地 目 宅地
地 積 201.43平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 御殿場市神山字大野原
地 番 1925番1840
地 目 宅地
地 積 132.16平方メートル
共有者 A 持分107分の1
- 3 所 在 御殿場市神山字大野原
地 番 1925番1849
地 目 雑種地
地 積 131平方メートル
共有者 A 持分107分の1
- 4 所 在 御殿場市神山字大野原 1925番地1834
家屋 番号 1925番1834
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 58.41平方メートル
2階 53.64平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 御殿場市神山字大野原 1925番地1840

家屋 番号 1925番1840

種 類 集会所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 48.02平方メートル

共有者 A 持分107分の1



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 checked="" 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	1 本件土地は、北東側で市道3663号線に接道している。 2 本件土地の北東側に、電柱及び支線が設置されている。														
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 border="0" 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(空き家) 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 本件建物は、オール電化住宅であり、本件建物の陸屋根上に置く形で太陽光発電パネルが存在(本件建物建築後に設置)している。 2 本件建物1階台所に、床下収納が存在する。 3 本件建物内には、動産類が残置されている。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" 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"/> 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

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2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <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 checked="" 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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地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	1 本件土地は、北西側で市道3661号線に接道している。 2 本件土地の西側角に、電柱が存在する。														
建物	物件5														
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"/> アーバンヒルズ神山管理組合 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 集会所 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	物件2の土地及び物件5の土地は、土地建物共有者らで構成するアーバンヒルズ神山管理組合が、アーバンヒルズ神山の共用施設として管理占有している。														
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 checked="" 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

- 1 本件土地建物は、アーバンヒルズ神山内に存在し、アーバンヒルズ神山管理組合が年額54,000円(3月、7月、11月に各4か月分18,000円を支払い)の管理費を徴収し、一部を東海プラント株式会社に委託し管理している。この管理費には、集中浄化槽の使用料が含まれている。
- 2 令和7年度までの本件所有者の未納管理費は、36,000円である。
- 3 上記管理費以外に、各戸は自治会費を別途支払っている。

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
■近隣住民	1 物件4の建物には、半年位前まで本件所有者ら家族が住んでいましたが、現在は空き家の状態になっています。
■アーバンヒルズ神山 中組組長	1 アーバンヒルズ神山は、北組、中組、南組の3つの組で構成され、私は中組の組長をしています。 2 物件2の土地及び物件5の建物は、アーバンヒルズ神山の集会所とその敷地になり、アーバンヒルズ神山の住民が共有者となっています。各住民は共有者となっていますが、この土地建物は、あくまでもアーバンヒルズ神山の共用施設で、共有者各人が、個別に使用する物ではなく、自治会の集会等が行われる時に住民が使用する目的の建物になります。 3 物件5の集会所の鍵は、北組、中組、南組の各組長が管理しています。 4 アーバンヒルズ神山には管理組合があり理事長もおりますが、実際の管理は、委託を受けた東海プラント株式会社が行っています。 5 アーバンヒルズ神山管理組合には管理規約があり、規約に基づいて管理費を管理組合の口座に各戸が振り込みで支払っています。その管理費以外に、自治会費として、中組の分を私が組内の各戸から集金しています。
■東海プラント株式会社 担当者	1 当社は、アーバンヒルズ神山管理組合から、アーバンヒルズ神山の事務管理と物件3の土地にある浄化槽の管理を委託されております。各戸から支払われる管理費は、アーバンヒルズ神山管理組合の口座に振り込まれて、アーバンヒルズ神山管理組合がそれぞれ必要な支払いを行っており、当社は、その収支の事務処理のみを担当しています。ですので、管理委託にかかる事務費用及び浄化槽管理費用は、アーバンヒルズ神山管理組合から当社に支払われる形になっています。しかし、事務管理は委託されていますので、収支決算報告書の作成等は、当社が行っています。 2 物件3の土地は、柵で囲われており、土地上及び地中に浄化槽設備を設置してあります。設置、管理及び修繕等は当社が行っています。 3 物件3の土地内に簡易物置が1つ設置されていますが、アーバンヒルズ神山管理組合所有の簡易物置になり、設置場所がないとのことで便宜上設置してあるだけの物になります。 4 本件所有者が納付すべき管理費については、令和7年度分の未収金が54,000円ありましたが、同人の預金から18,000円は引き落としができたので、現在36,000円になります。令和8年度分については、現在空き家になっているということで徴収はしないようになっています。未収金について、今後どのように処理をするべきかは管理組合と協議をして決めたいと思っています。
■A (本件所有者)	1 本件建物には、令和6年10月まで家族で住んでいましたが、それ以降は空き家で本件建物に出入りはしていません。 2 本件建物には、太陽光発電パネルが設置してあります。建物を建てた以降しばらくしてから、株式会社ジャックスでローンを組んで設置し、

(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
■株式会社ジャックス担当者	<p>現在も残債が残っています。</p> <p>3 アーバンヒルズ神山は、管理費、自治会費を支払うことになっていましたが、何ヶ月分か未払いになっています。</p> <p>1 本件建物に設置してある太陽光発電パネルは、当社でローンを組んで設置された物になり、現時点で残債があります。</p> <p>2 太陽光発電パネルについて、残債があるので、所有権留保の状態になります。所有権留保の権利行使として太陽光発電パネルを回収するか否かについては、現時点では検討中となります。</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

執行官の意見

- 1 本件調査に際し、本件所有者からは電話での聴取のみしかできなかったが、同人及び近隣住民からの陳述並びに臨場時の建物内の状況（第三者が占有している徴表はない）から、本件建物については、本件所有者が、空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 2 太陽光発電パネルについて、本件建物陸屋根上部に置く形で設置されている状態で、設置状況までは屋根上であるため確認できない。また、契約当事者の陳述により、太陽光発電パネルの所有権は、所有権留保により株式会社ジャックスにあり、権利行使については現時点では不明である。

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

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26日(金) : - :	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)
8年1月6日(火) 14:24 - 14:35	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13日(火) 14:42 - 15:25	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 近隣住民から事情聴取
8年1月13日(火) 15:45 - 16:03	御殿場市役所	接面道路調査
8年1月13日(火) : - :	当庁執行官室	本件所有者Aに対し、現況調査期日通知書送付 (切手110円貼付)
8年1月20日(火) 11:35 - 11:50	当庁執行官室	アーバンヒルズ神山中組組長から事情聴取(電話)
8年1月22日(木) 9:25 - 10:10	東海プラント株式会社 (沼津市真砂町)	担当者から管理業務に関して事情聴取
8年1月28日(水) 9:40 - 10:10	物件所在地	全戸不在(物件4の調査は延期) 1 占有等確認・間取調査・写真撮影(物件5) 2 評価人同行
8年1月28日(水) : - :	当庁執行官室	本件所有者Aに対し、現況調査期日通知書送付 (切手110円貼付)(延期期日)
8年2月3日(火) 14:27 - 14:35	当庁執行官室	本件所有者Aから事情聴取(電話)
8年2月3日(火) 14:35 - 14:42	当庁執行官室	本件所有者依頼弁護士から事情聴取(電話)

(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
8年2月3日(火) 14:42 - 14:50	当庁執行官室	株式会社ジャックス担当者から事情聴取(電話)
8年2月6日(金) 15:00 - 15:23	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影(物件4) 2 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年1月28日 物件5の建物は共用施設のため不在で施錠されていたので、中組組長から借用した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。</p> <p>■ 令和8年2月6日 物件4の建物は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、解錠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】

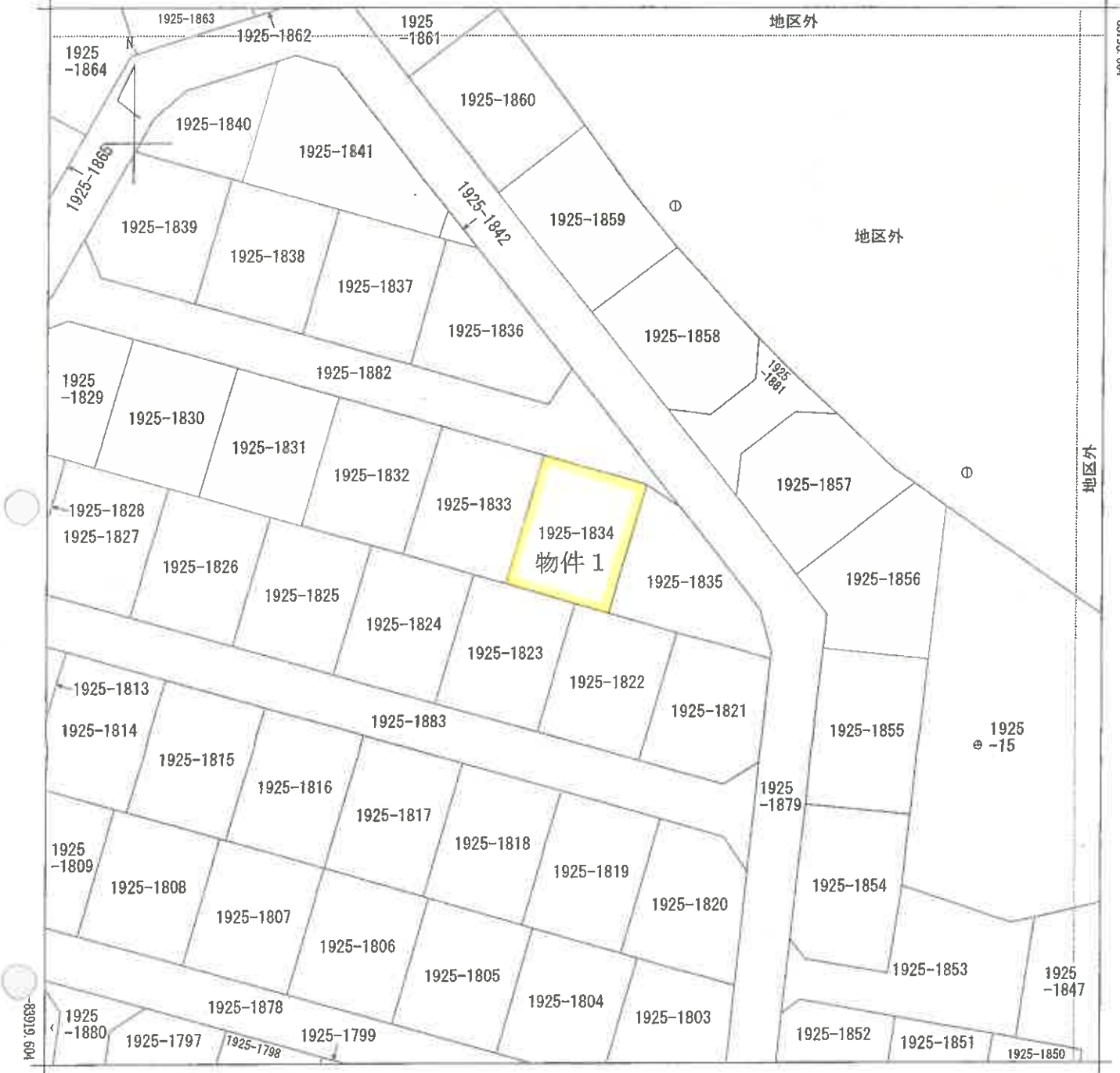
1 1925-1874

(座標値種別：図上測定)

+37520.109

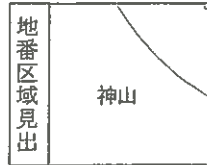
地区外

-83793.604



+37395.109

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	御殿場市神山字大野原				地番	1925番1834			
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					備付年月日(原図)	平成12年3月27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25日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M34513

登記官

(1/1)

(11 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

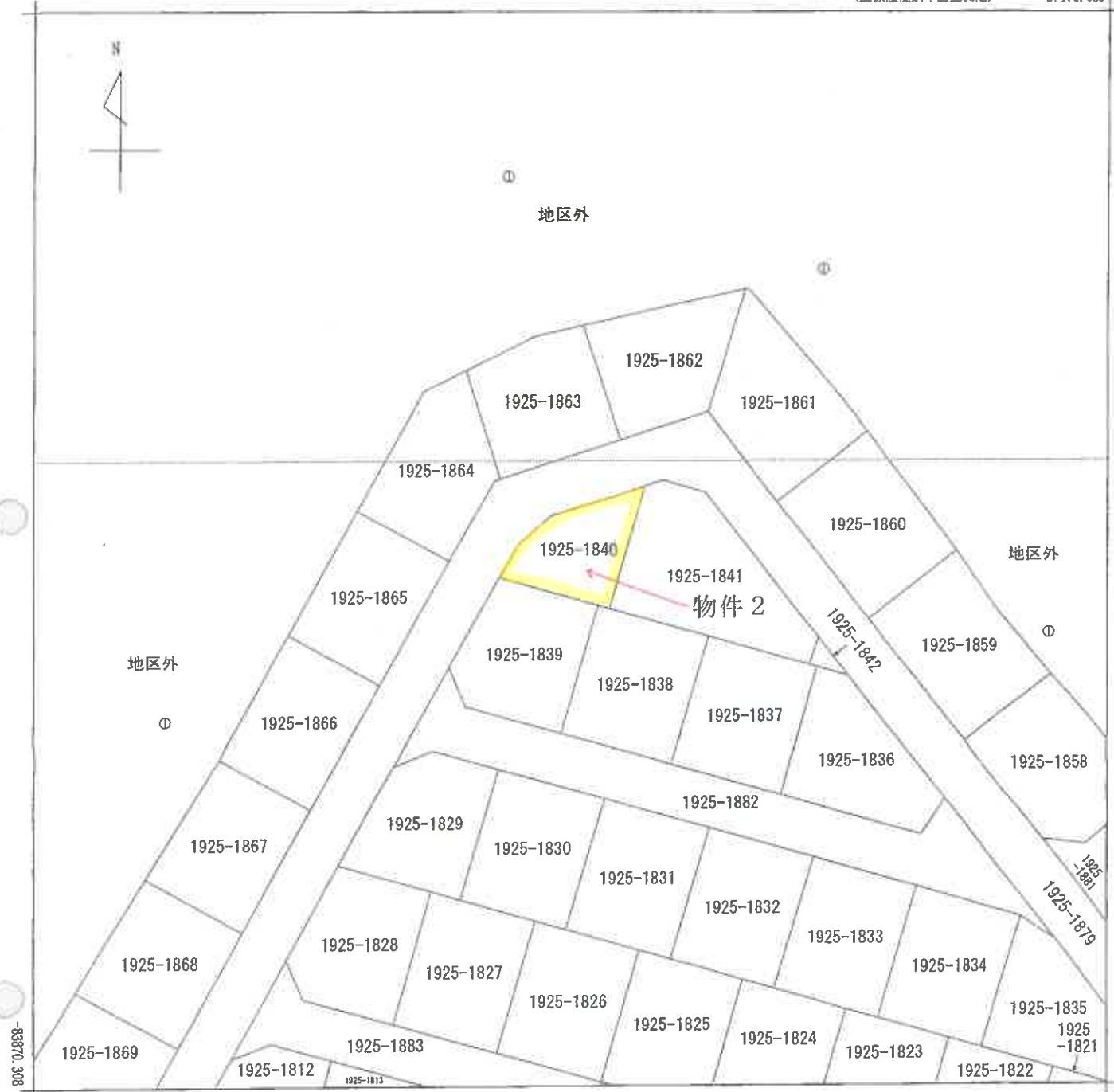
(座標値種別：図上測定)

+37476.039

-83744.308



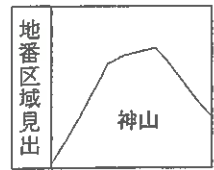
地区外



-83870.308

+37351.039

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	御殿場市神山字大野原				地番	1925番1840			
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					備付年月日(原図)	平成12年3月27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25日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M34516

登記官

(1/1)

(12 枚目)

登記年月日：平成17年12月5日

317373

地積測量図

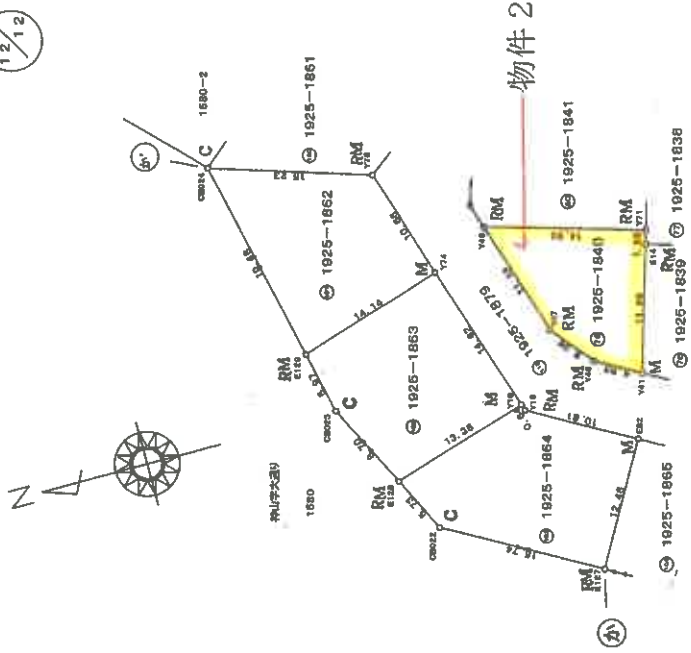
地番 1925-184021A, 1925-1842, 1925-186921A, 1925-1864

土地の所在 御殿場市神山字大野原

(7/31)

12/12

17/12



【A3版をA4版に縮小】

登記簿
17.125
御殿場市
登記

登記簿番号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...アラスチック杭, R...金具杭, M...須ミ, RM...金具杭 (単位m)

縮尺	1 / 500
申請人	[Redacted]
作製者	[Redacted]

これは図面に記載されている内容を証明した番面である
(静岡県地方法務局沼津支局管理)

令和7年11月25日 東京法務局豊島出張所

登記簿

(15 枚目)

地図整理番号：M34518 (7/31)

317388

地積測量図

地番 1925-1834
1925-1834
1925-1834

土地の所在 御殿場市神山字大野原

(281)

物件1

NO	1925-1838			Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	Xn	Yn	Yn		
Y72	-84170.786	37712.502	-7.504	608666.407180	
Y71	-84167.481	37701.002	-12.741	1072377.876421	
E14	-84167.116	37699.761	-5.694	483305.633424	
Y30	-84182.086	37696.438	8.446	-710917.733160	
Y37	-84186.789	37706.208	17.064	-1438646.662316	
			積面積	-413.579351	
			積	206.7898766	
			積	206.78	

NO	1925-1839			Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	Xn	Yn	Yn		
E14	-84167.116	37699.761	-7.166	605666.566756	
Y41	-84163.774	37689.242	-17.338	1459231.513812	
E78	-84174.254	37682.423	-3.930	330804.812226	
E80	-84178.683	37684.312	13.016	-1086589.162246	
Y36	-84182.086	37696.438	16.449	-1300653.077512	
			積面積	-414.341188	
			積	207.1705945	
			積	207.17	

物件2

NO	1925-1840			Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	Xn	Yn	Yn		
Y41	-84163.774	37689.242	9.314	-783901.391038	
E14	-84167.116	37699.761	12.760	-1073972.400180	
Y71	-84167.481	37701.002	6.403	484786.999643	
Y48	-84163.063	37706.194	-6.677	561890.136110	
Y47	-84166.958	37694.328	-14.717	1238832.054088	
Y46	-84169.815	37690.447	-9.083	511944.184845	
			積面積	-204.337117	
			積	132.1686585	
			積	132.16	

NO	1925-1841			Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	Xn	Yn	Yn		
Y71	-84167.481	37701.002	7.338	-617620.975678	
Y72	-84170.786	37712.502	23.424	-1971616.702080	
Y73	-84174.230	37724.426	12.873	-1083374.928647	
E94	-84170.648	37726.375	-12.307	1036991.832422	
Y50	-84163.875	37712.118	-16.029	1817126.066600	
E83	-84162.384	37707.347	-6.985	586279.030720	
Y40	-84163.063	37706.194	-6.348	533951.311636	
			積面積	-853.623028	
			積	281.016740	
			積	281.81	

製作者

申請人

1/

境界線番号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金風紙, M...銅ミ, RM...金風紙 (単位m)



[A3版をA4版に縮小]

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理)

令和7年11月25日

東京法務局豊島出張所

登記簿

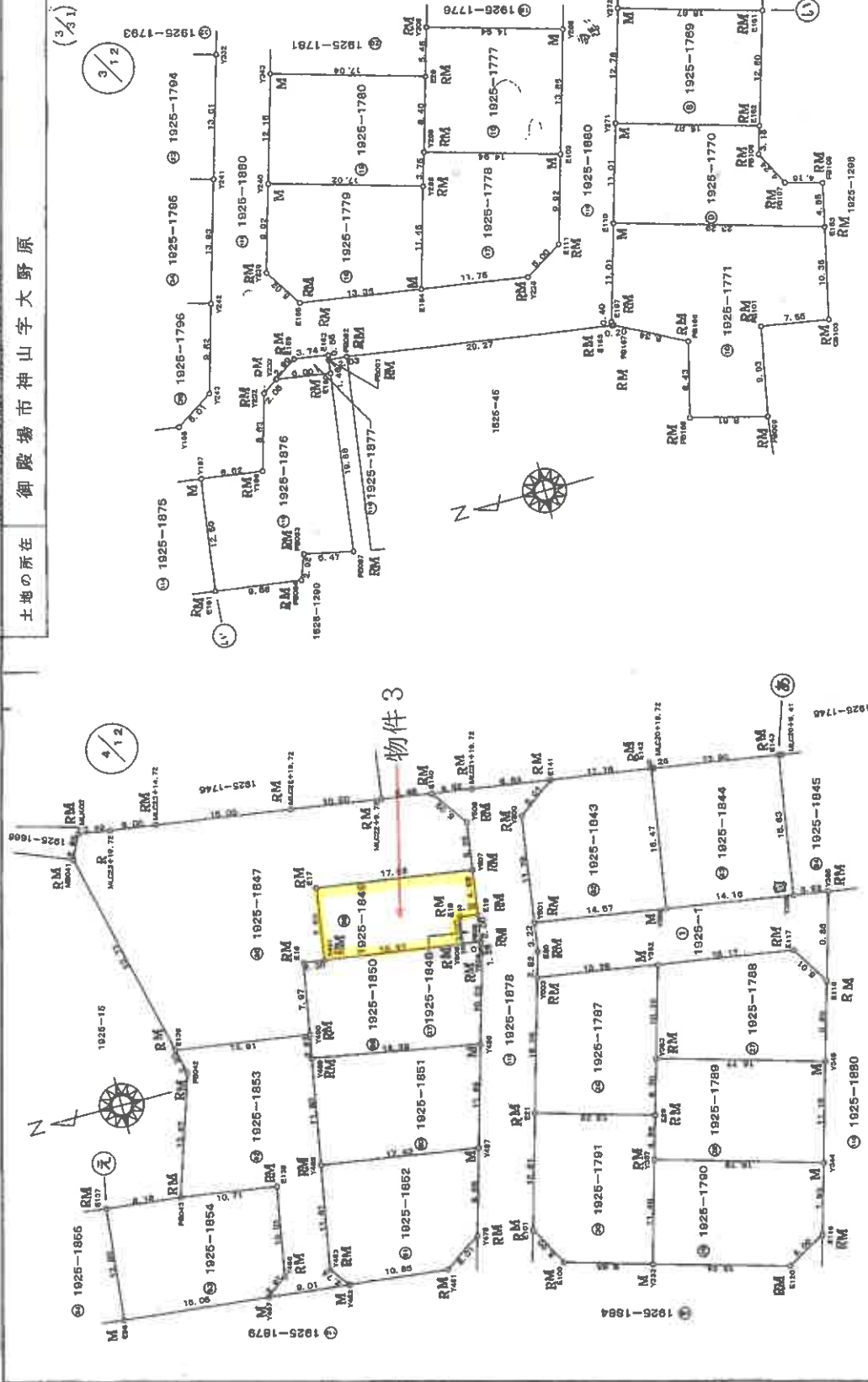
登記年月日：平成17年12月5日

317369

地積測量図

地番
1925-1777(1), 1925-1778, 1925-1779, 1925-1780, 1925-1781, 1925-1782, 1925-1783, 1925-1784, 1925-1785, 1925-1786, 1925-1787, 1925-1788, 1925-1789, 1925-1790, 1925-1791, 1925-1792, 1925-1793, 1925-1794, 1925-1795, 1925-1796, 1925-1797, 1925-1798, 1925-1799, 1925-1800, 1925-1801, 1925-1802, 1925-1803, 1925-1804, 1925-1805, 1925-1806, 1925-1807, 1925-1808, 1925-1809, 1925-1810, 1925-1811, 1925-1812, 1925-1813, 1925-1814, 1925-1815, 1925-1816, 1925-1817, 1925-1818, 1925-1819, 1925-1820, 1925-1821, 1925-1822, 1925-1823, 1925-1824, 1925-1825, 1925-1826, 1925-1827, 1925-1828, 1925-1829, 1925-1830, 1925-1831, 1925-1832, 1925-1833, 1925-1834, 1925-1835, 1925-1836, 1925-1837, 1925-1838, 1925-1839, 1925-1840, 1925-1841, 1925-1842, 1925-1843, 1925-1844, 1925-1845, 1925-1846, 1925-1847, 1925-1848, 1925-1849, 1925-1850, 1925-1851, 1925-1852, 1925-1853, 1925-1854, 1925-1855, 1925-1856, 1925-1857, 1925-1858, 1925-1859, 1925-1860, 1925-1861, 1925-1862, 1925-1863, 1925-1864, 1925-1865, 1925-1866, 1925-1867, 1925-1868, 1925-1869, 1925-1870, 1925-1871, 1925-1872, 1925-1873, 1925-1874, 1925-1875, 1925-1876, 1925-1877, 1925-1878, 1925-1879, 1925-1880, 1925-1881, 1925-1882, 1925-1883, 1925-1884, 1925-1885, 1925-1886, 1925-1887, 1925-1888, 1925-1889, 1925-1890, 1925-1891, 1925-1892, 1925-1893, 1925-1894, 1925-1895, 1925-1896, 1925-1897, 1925-1898, 1925-1899, 1925-1900, 1925-1901, 1925-1902, 1925-1903, 1925-1904, 1925-1905, 1925-1906, 1925-1907, 1925-1908, 1925-1909, 1925-1910, 1925-1911, 1925-1912, 1925-1913, 1925-1914, 1925-1915, 1925-1916, 1925-1917, 1925-1918, 1925-1919, 1925-1920, 1925-1921, 1925-1922, 1925-1923, 1925-1924, 1925-1925, 1925-1926, 1925-1927, 1925-1928, 1925-1929, 1925-1930, 1925-1931, 1925-1932, 1925-1933, 1925-1934, 1925-1935, 1925-1936, 1925-1937, 1925-1938, 1925-1939, 1925-1940, 1925-1941, 1925-1942, 1925-1943, 1925-1944, 1925-1945, 1925-1946, 1925-1947, 1925-1948, 1925-1949, 1925-1950, 1925-1951, 1925-1952, 1925-1953, 1925-1954, 1925-1955, 1925-1956, 1925-1957, 1925-1958, 1925-1959, 1925-1960, 1925-1961, 1925-1962, 1925-1963, 1925-1964, 1925-1965, 1925-1966, 1925-1967, 1925-1968, 1925-1969, 1925-1970, 1925-1971, 1925-1972, 1925-1973, 1925-1974, 1925-1975, 1925-1976, 1925-1977, 1925-1978, 1925-1979, 1925-1980, 1925-1981, 1925-1982, 1925-1983, 1925-1984, 1925-1985, 1925-1986, 1925-1987, 1925-1988, 1925-1989, 1925-1990, 1925-1991, 1925-1992, 1925-1993, 1925-1994, 1925-1995, 1925-1996, 1925-1997, 1925-1998, 1925-1999, 1925-2000

土地の所在
御殿場市神山宇大野原



【A3版をA4版に縮小】

登記簿
17.12.5-
登

境界線略号 S...五杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...鋼杭, RM...金属杭 (単位m)

申請人

作製者

500

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。
(簿地方法務局沼津支局管轄)
令和7年11月25日 東京法務局豊島出張所

登記官

(17枚目)

地図整理番号：M34518 (3/31)

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25日 東京法務局豊島出張所

登記官

(18枚目)

地積測量図

地番 1925-1849
なし1925-1855

土地の所在 御殿場市神山字大野原

物件3

(2%)

地番	1925-1849				Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	積算積		
E19	-84291.258	37801.010	4.616	積算積	-389004.186870	
Y607	-84291.988	37808.959	7.508	積算積	-632811.444890	
E17	-84274.912	37808.515	-6.330	積算積	449186.240860	
Y401	-84274.751	37800.009	-10.166	積算積	866082.590498	
Y606	-84288.831	37798.387	0.718	積算積	-60286.814186	
E18	-84289.278	37801.324	2.563	積算積	-223019.454634	
				積算積	-263.728801	
				積算積	131.8645606	
				積算積	131.86	

地番	1925-1850				Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	積算積		
Y489	-84286.683	37780.486	-6.932	積算積	489887.047716	
Y486	-84287.882	37787.177	8.323	積算積	-632862.088198	
Y604	-84280.658	37786.808	10.885	積算積	-106817.840828	
Y605	-84280.018	37788.042	1.648	積算積	-130482.181820	
Y606	-84288.831	37788.387	2.667	積算積	-216389.429177	
Y401	-84274.751	37800.609	2.694	積算積	-210600.069814	
E19	-84271.485	37800.951	-7.600	積算積	832036.812800	
Y490	-84270.048	37793.109	-10.465	積算積	881896.020828	
				積算積	-418.416881	
				積算積	208.2083466	
				積算積	200.20	

地番	1925-1851				Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	積算積		
Y489	-84267.468	37778.070	-14.348	積算積	1208900.898814	
Y487	-84284.682	37778.140	8.307	積算積	-700182.807234	
Y486	-84287.882	37787.177	14.346	積算積	-1209193.824792	
Y490	-84269.593	37790.486	-8.307	積算積	700027.268841	
				積算積	-417.828371	
				積算積	208.8928866	
				積算積	208.99	

地番	1925-1852				Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	積算積		
Y482	-84267.046	37765.277	-3.307	積算積	283727.140816	
Y481	-84277.820	37764.084	1.686	積算積	-139864.820208	
Y475	-84281.988	37768.883	12.088	積算積	-1018103.787888	
Y487	-84264.682	37775.140	12.007	積算積	-1012005.838834	
Y488	-84267.468	37770.870	-8.888	積算積	732189.801261	
Y453	-84268.383	37767.461	-13.893	積算積	1148419.381110	
				積算積	-427.893873	
				積算積	213.9468366	
				積算積	213.94	

境界線番号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...鉛ミ, RM...金属環 (単位m)

申請人

作製者

縮尺 1/



317390

地番	1925-1853				Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	積算積		
Y482	-84267.046	37766.277	1.180	積算積	-100277.783860	
Y483	-84268.383	37767.461	13.593	積算積	-1148419.381119	
Y488	-84267.480	37776.870	23.038	積算積	-1841100.818085	
Y489	-84269.593	37780.486	14.238	積算積	-1189814.307887	
Y490	-84270.048	37783.108	4.883	積算積	-408119.827835	
E139	-84266.297	37765.329	-0.608	積算積	51327.220678	
P8042	-84265.938	37792.401	-18.796	積算積	130908.798648	
P8043	-84261.812	37779.833	-14.643	積算積	1233886.384816	
E138	-84262.194	37777.858	-11.628	積算積	871374.874432	
Y486	-84260.416	37768.088	-11.897	積算積	877168.044382	
Y487	-84268.086	37766.261	-2.728	積算積	229856.068608	
				積算積	-803.141084	
				積算積	301.8708470	
				積算積	301.57	

地番	1925-1854				Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	積算積		
E96	-84242.118	37766.001	-14.184	積算積	1183205.369352	
Y487	-84268.086	37766.261	0.004	積算積	-337.032344	
Y486	-84260.416	37765.005	11.597	積算積	-877168.044382	
E138	-84262.194	37777.858	11.528	積算積	-871374.874432	
P8043	-84261.812	37776.833	2.597	積算積	-188273.888004	
E137	-84243.485	37780.425	-11.532	積算積	871495.868020	
				積算積	-452.308750	
				積算積	226.1843880	
				積算積	226.16	

地番	1925-1855				Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	積算積		
E137	-84243.485	37780.428	14.484	積算積	-1320182.638740	
E138	-84244.710	37782.408	-10.382	積算積	872738.448020	
Y107	-84223.588	37770.063	-14.484	積算積	1218891.117272	
E96	-84242.118	37788.001	10.382	積算積	-872818.828716	
				積算積	-471.901184	
				積算積	236.9606820	
				積算積	236.96	

登記年月日：平成20年6月24日

908055

各階平面図

家屋番号 1925-1834

建築物平面図

建築物の所在 御殿場市神山字大野原1925番地1834

1階

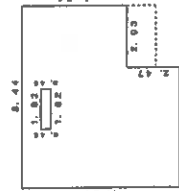


床面積

0.44 x 0.19 = 0.0836
 0.61 x 1.12 = 0.6832
 計 0.7668 m²

床面積 0.7668 m²

2階



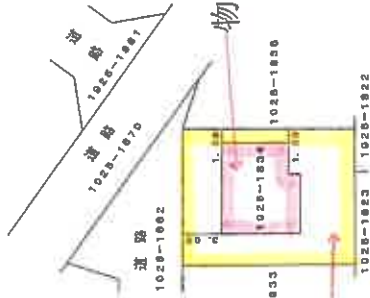
床面積

0.44 x 7.31 = 3.2164
 1.82 x 4.04 = 7.3728
 1.82 x 0.43 = 0.7826
 計 11.3718 m²

床面積 11.3718 m²

物件4

物件1



(単位:cm)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作成者

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図面である。

(静岡地方事務所沼津支店発)

令和7年11月25日

東京法務局豊田出張所

登記官

(19枚目)

地図整理番号：M34515

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：平成18年6月15日

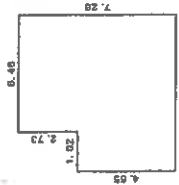
908061

建物図面
各階平面図

家屋番号 1925番1840

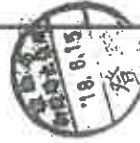
建物の所在 御殿場市神山宇大野原1925番地1840

各階平面図



求積表	
1.82 × 4.55	= 8.2810
5.46 × 7.28	= 39.7488
計	48.0298

床面積 48.02 m²



(縮小)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

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。

(静岡地方公務局沼津支局管轄)

令和7年11月25日

東京公務局製図所

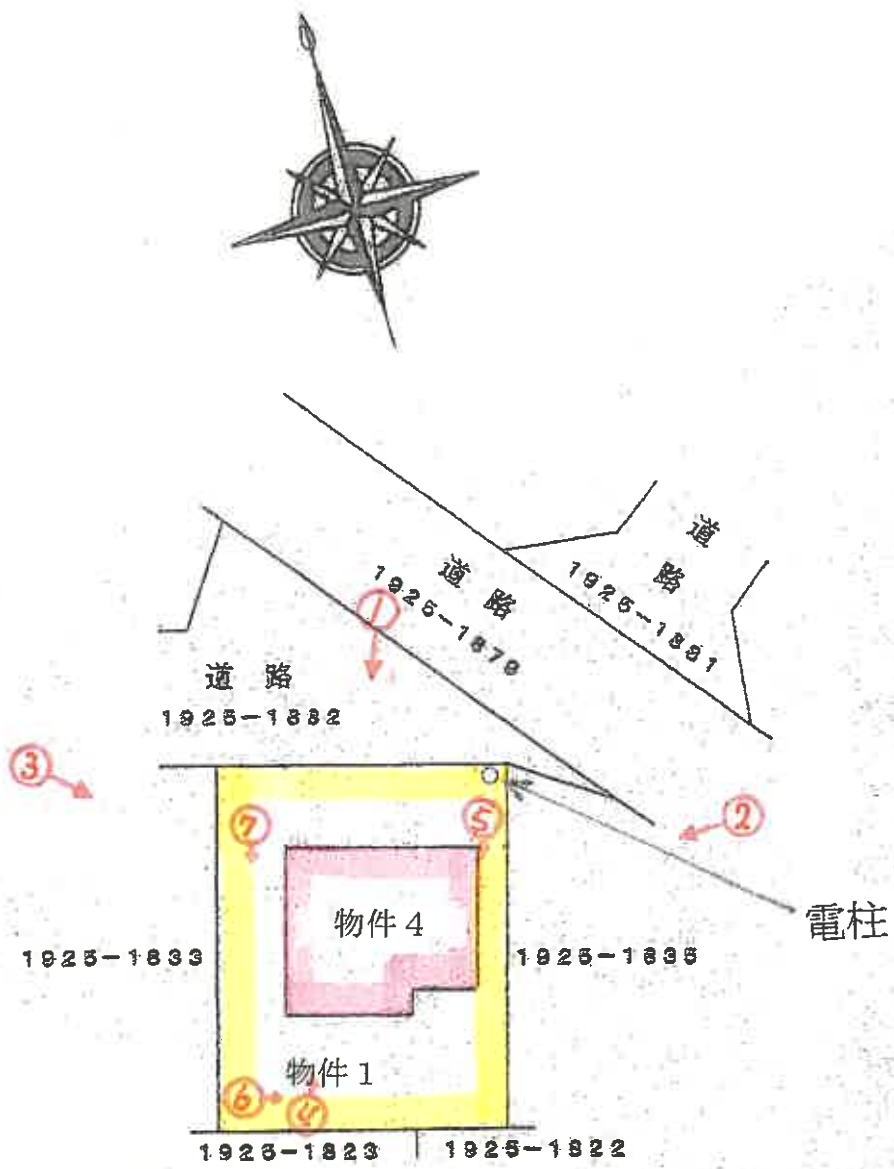
登記官

(20枚用)

地図整理番号：184519

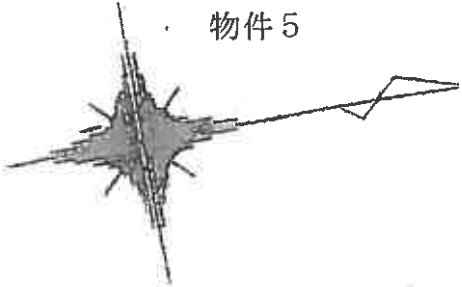
建物配置図 (概略)

物件 4

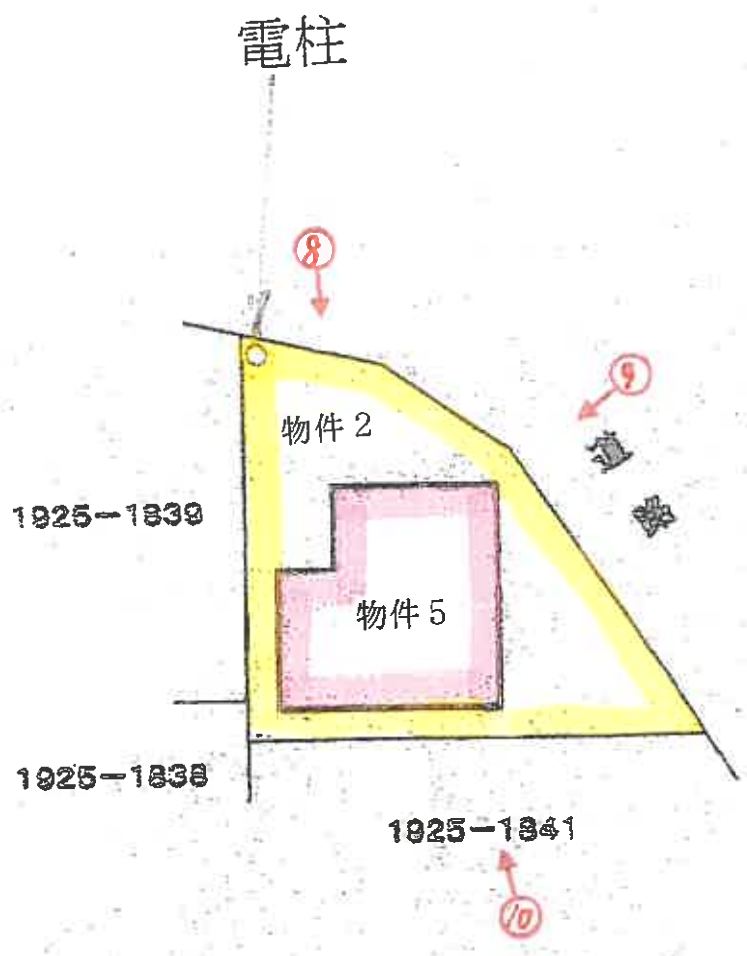


♂写真撮影方向

建物配置図
(概略)

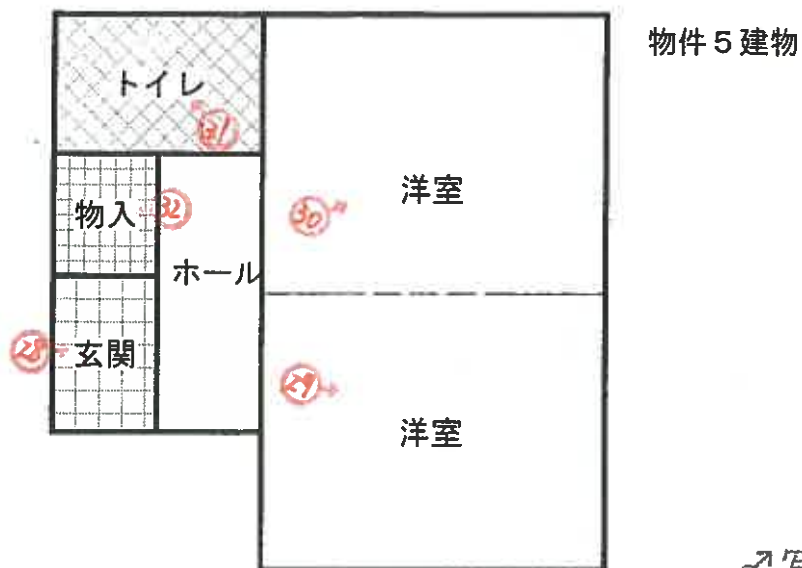
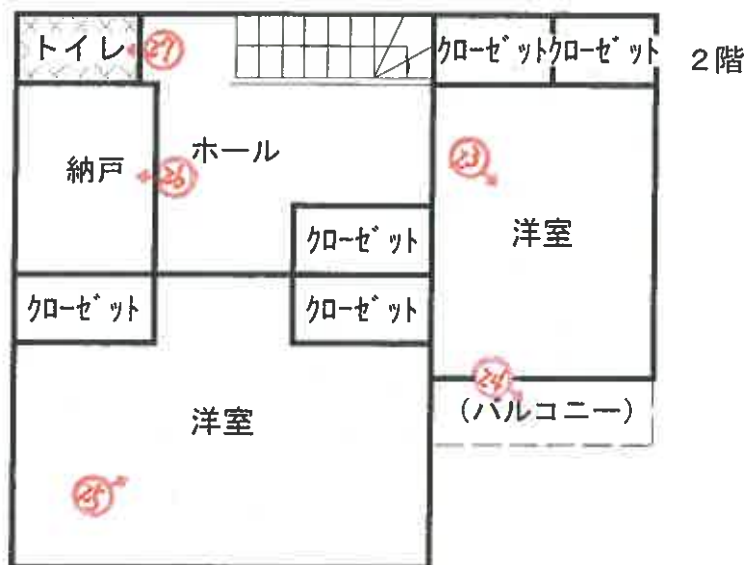


物件5



♂写真撮影方向

間取図



♂写真撮影方向

写真1

電柱

物件4



写真2

太陽光発電パネル

物件4



写真3

物件4



写真4

物件4



写真5



写真6



写真7



写真8

物件5

電柱



写真9

物件5



写真10

物件5



写真 1 1



物件 3

写真 1 2



物件 3

写真 1 3

物件 3



写真 1 4

物件 3



簡易物置

写真15

物件4



写真16

物件4



(31枚目)

写真17

物件4



写真18

物件4



(32枚目)

写真19

物件4



写真20

物件4



(33枚目)

写真 2 1

物件 4



写真 2 2

物件 4



写真 2 3

物件 4



写真 2 4

物件 4



写真 2 5

物件 4



写真 2 6

物件 4



(3 6 枚目)

写真 2 7

物件 4



写真 2 8

物件 5



写真 2 9

物件 5



写真 3 0

物件 5



写真 3 1

物件 5



写真 3 2

物件 5



令和7年(ケ) 第 97 号
令和8年2月 6日 現地調査
令和8年2月18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 御殿場市神山字大野原
地 番 1925番1834
地 目 宅地
地 積 201.43平方メートル

所有者 A

2 所 在 御殿場市神山字大野原
地 番 1925番1840
地 目 宅地
地 積 132.16平方メートル

共有者 A 持分107分の1

3 所 在 御殿場市神山字大野原
地 番 1925番1849
地 目 雑種地
地 積 131平方メートル

共有者 A 持分107分の1

4 所 在 御殿場市神山字大野原 1925番地1834
家屋 番号 1925番1834
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 58.41平方メートル
2階 53.64平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 御殿場市神山字大野原 1925番地1840

家屋 番号 1925番1840

種 類 集会所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 48.02平方メートル

共有者 A 持分107分の1



第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,250,000 円
物件2 (土地)	金 20,000 円
物件3 (土地)	金 20,000 円
物件4 (建物)	金 7,650,000 円
物件5 (建物)	金 20,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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。また、物件2土地の内訳価格は物件5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5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	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の土地に物件4の建物が存する。 ・物件2の土地に物件5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御殿場線「富士岡」駅南西方・直線距離約 1.6 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ、郊外に開発された分譲住宅地「アーバンヒルズ神山」。特段の変動要因は無く、当面は現状維持程度と予測する。	
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	市街化調整区域 指定無 60% 200% — 都市計画法（御都計画第 1-15 号、平成 17 年 5 月 19 日）に基づく開発済地。
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	201.43 m ² 長方形 概ね平たん。 道路と等高ないし 0.7m 程度高い中間画地。
接面道路の状況	北側幅員約 6 m 舗装市道（建築基準法上の道路）。ただし、市道 2 本が交差する地点のため幅 9 ~ 14 m の部分もある。	
土地の利用状況	現況利用：物件 4 建物の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 分譲地内に汚水処理施設あり (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	分譲地では「アーバンヒルズ神山管理組合」を結成して管理を行っている。土地所有者は組合員とならなければならない。組合員は維持管理基金、管理費（一般管理費、汚水施設管理費）を納入しなければならない。現在の管理費は 18,000 円（4 ヶ月分、年額 54,000 円）である。また、本件所有者の未納管理費が 36,000 円である（令和 7 年度まで）。	

土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	JR御殿場線「富士岡」駅南西方・直線距離約1.6km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ、郊外に開発された分譲住宅地「アーバンヒルズ神山」。特段の変動要因は無く、当面は現状維持程度と予測する。	
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	市街化調整区域 指定無 60% 200% — 都市計画法（御都計画第1-15号、平成17年5月19日）に基づく開発済地。
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	132.16㎡ 不整形 平たん。 道路と概ね等高の中間画地。
接面道路の状況	北西側幅員約6m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5建物の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 分譲地内に污水处理施設あり (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	物件2土地はアーバンヒルズ神山管理組合が管理する共用施設（集会所）の敷地である。	

土地の概況及び利用状況等（物件3）

位置・交通	JR御殿場線「富士岡」駅南西方・直線距離約1.6km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ、郊外に開発された分譲住宅地「アーバンヒルズ神山」。特段の変動要因は無く、当面は現状維持程度と予測する。	
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	市街化調整区域 指定無 60% 200% — —
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	131㎡ ほぼ長方形 平たん。 前面道路にやや高く接面する中間画地。
接面道路の状況	南側幅員約6m舗装市道（建築基準法上の道路）。	
土地の利用状況	現況利用：浄化槽施設用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 なし ガス配管 なし 下水道 特記事項参照 (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	物件3土地はアーバンヒルズ神山管理組合が浄化槽用地として占有しており、同組合から業務委託を受けた東海プラント株式会社が土地上及び地下に浄化槽設備を設置し管理している。従って、宅地利用は不可である。	

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20年6月16日 経 過 年 数：約18年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス類 天 井：クロス類 床：フローリング、畳 設 備：電気、給排水、衛生、太陽光発電設備、ヒートポンプ給湯機、オール電化
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	普通
保守管理の 状態	半年ほど前から空き家の状態であり管理されていない模様である。内壁クロス、フローリング等に経年劣化が認められる。
建物の利用 状況	建物所有者が居宅（空き家）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	屋根上のソーラーパネル（及び付帯設備を含む、以下「太陽光発電設備」）は建物建築後に設置したものである。資金は株式会社ジャックスでローンを組んでおり現在も残債がある。従って太陽光発電設備については所有権留保の状態となるため評価対象外とした。 株式会社ジャックスによると所有権留保の権利行使として太陽光発電設備を回収するか否かは未定である。詳細については執行官の現況調査報告書を参照。

建物の概況及び利用状況（物件5）

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：平成18年4月3日 経 過 年 数：約20年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：タイル貼 内 壁：クロス類 天 井：クロス類 床：フローリング 設 備：電気、給排水、衛生
床面積（現況）	概ね登記のとおり。
現況用途等	現況用途：集会所 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	アーバンヒルズ神山管理組合が集会所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	物件5建物はアーバンヒルズ神山管理組合が管理する共用施設（集会所）である。

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と集会所の持分等であって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、2、3（土地）

物件1、2、3の更地価格を算出し、これに必要に応じて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	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	55,200	1.00	201.43	1/1	0.9	10,010,000
2	55,200	0.75	132.16	1/107	0.9	50,000
3	55,200	0.92	131	1/107	0.7	40,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 御殿場（県）－5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,200 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/104 \times 100/110 \approx 55,200 \text{ 円/m}^2$

◇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：方位

◇地域格差：基準地は街路条件が劣り、交通接近、環境、行政的条件が優れる。

イ 個別格差：（物件1）なし

（物件2）形状等を考慮して査定した。

（物件3）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：（物件1、2）建物と敷地の状態等を考慮した。

（物件3）建物は無いが浄化槽施設用地であり通常の宅地利用ができないことを考慮した。

② 物件4、5（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
4	252,000	112.05	0.36	10,170,000

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。

経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 17 年、観察減価 25%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 17 \text{年} \div (17 \text{年} + 18 \text{年}) \times (1 - 0.25) \approx 0.36$$

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	持分 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ= オ
5	142,000	48.02	0.30	1/107	20,000

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。

経過年数 20 年、経済的残存耐用年数 15 年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 15 \text{年} \div (15 \text{年} + 20 \text{年}) \times (1 - 0.3) \approx 0.30$$

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	10,010,000	0.4	法定地上権	4,000,000
2	50,000	0.1	場所的利益	10,000

イ 土地利用権等割合：物件1について法定地上権が成立するものと判定し、その割合を40%と査定した。物件2については法定地上権は成立しないものと解されるため建物が存することによる場所的利益を考慮した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1② エ・オ) 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	10,010,000	- 4,000,000		0.9	0.6	3,250,000
2	50,000	- 10,000		—	0.6	20,000
3	40,000	- —		—	0.6	20,000
4	10,170,000	+ 4,000,000	—	0.9	0.6	7,650,000
5	20,000	+ 10,000	—	—	0.6	20,000
一括価格(合計)						10,960,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：太陽光発電設備が所有権留保により継続使用できない可能性があること、これによる追加負担の可能性等を考慮した。

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 御殿場（県）－5

所 在：御殿場市大坂字堀副238番11外

価 格：63,200円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：193㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南5m市道

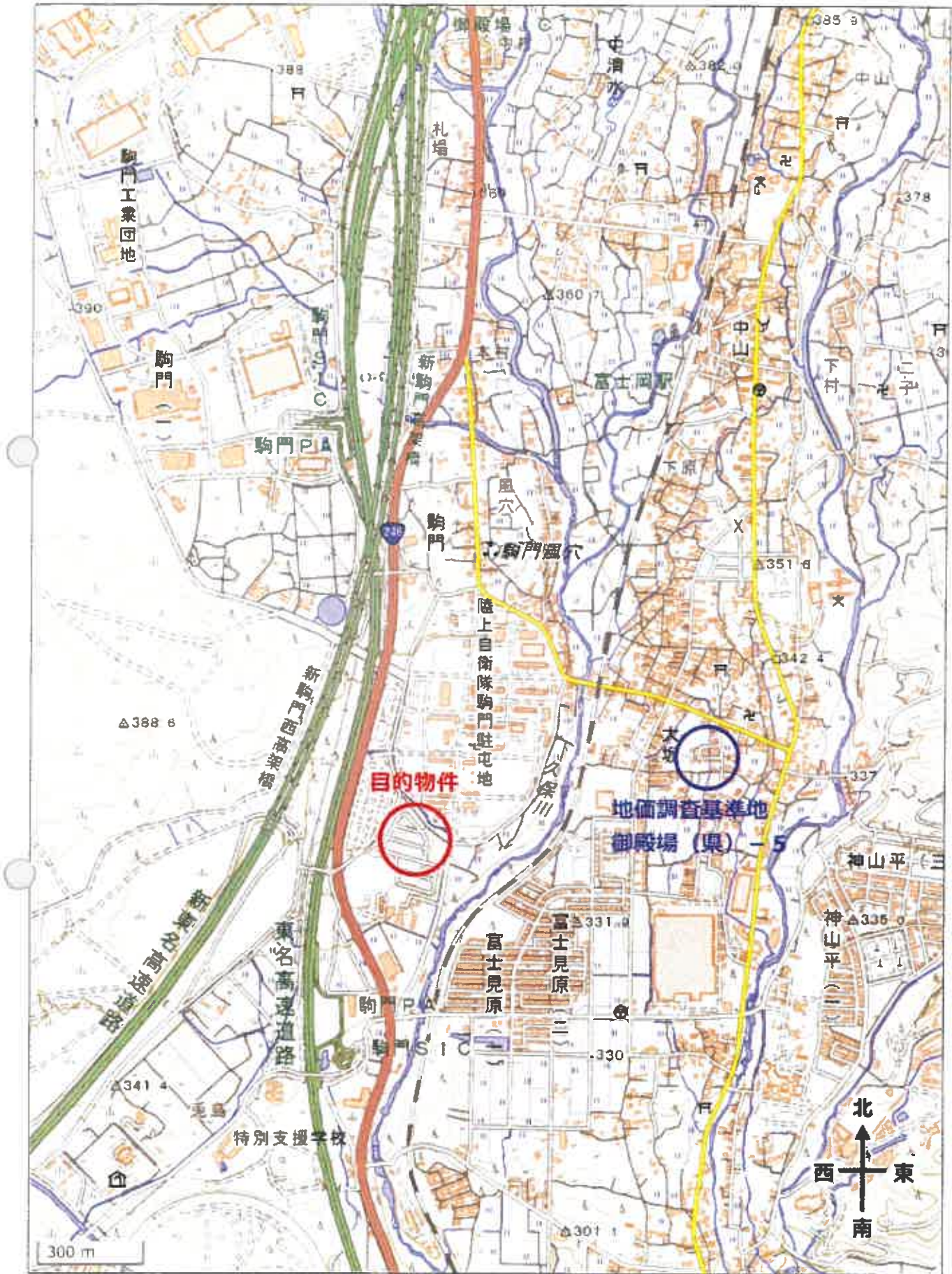
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

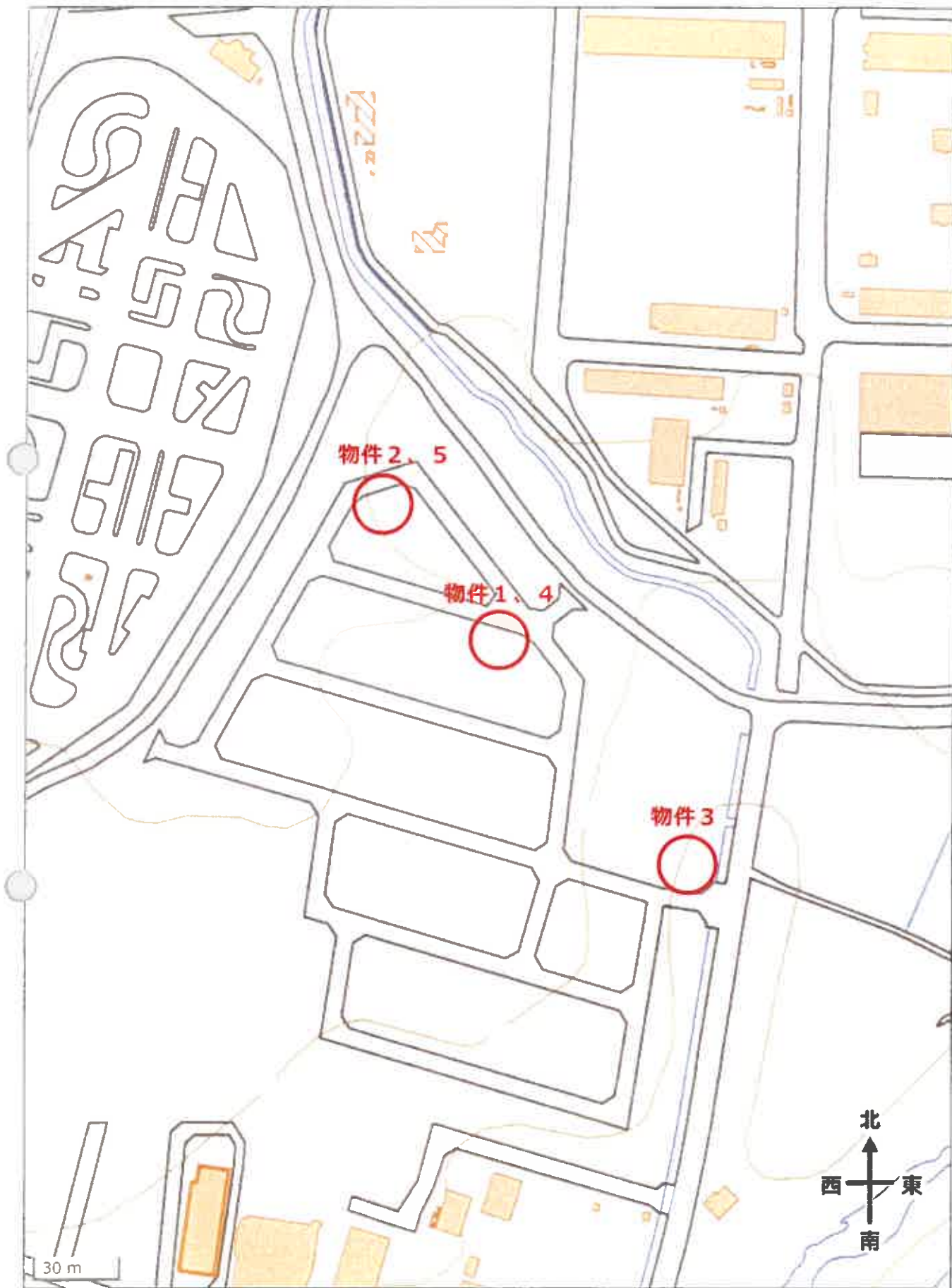
地域の概要：小規模の建売住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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





※国土地理院地図を基に評価人が加工・作成した

写図公

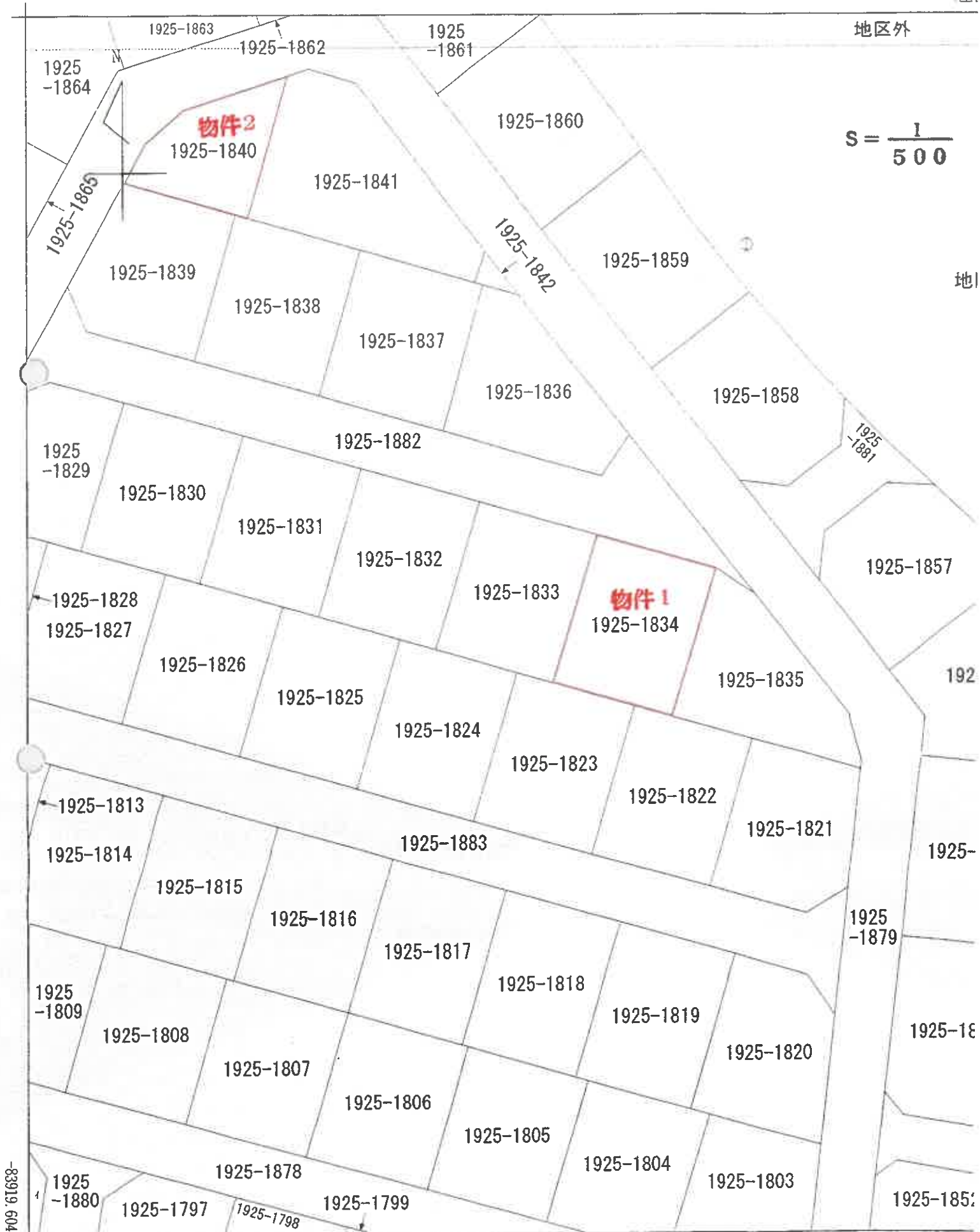
1 1925-1874

座付

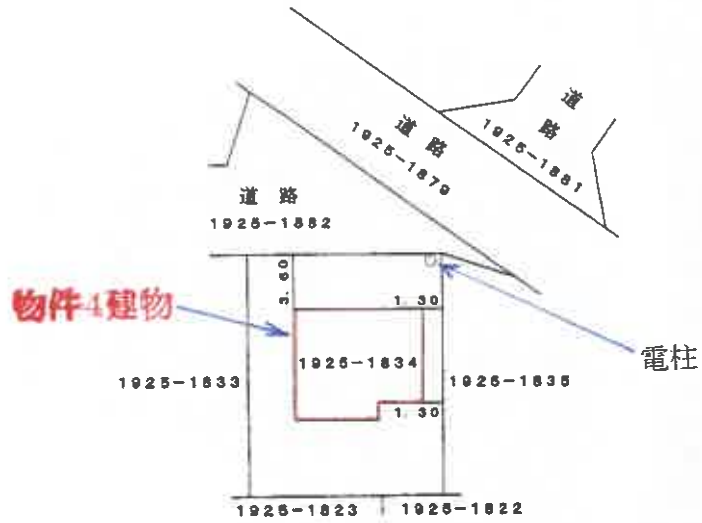
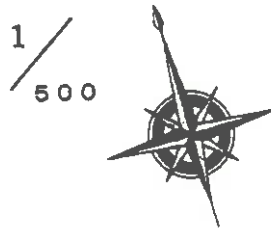
地区外

$$S = \frac{1}{500}$$

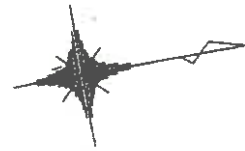
地



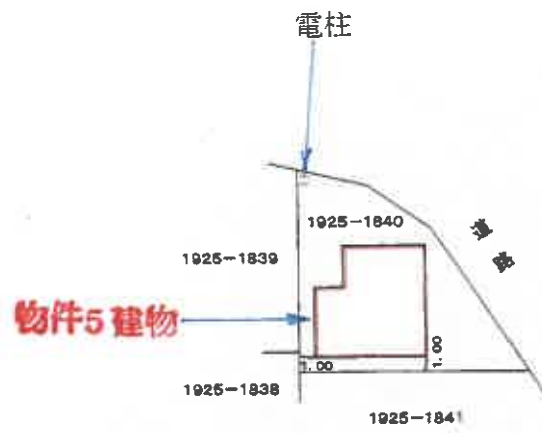
建物配置図



建物配置図



1 / 500



間取図

