

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 27 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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 8 月 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 30 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 9 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 9 月 10 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)。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 730, 000 2, 984, 000	一括	746, 000	43, 137	0
1	1, 870, 000				
2	1, 860, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 御殿場市板妻字蟹沢
地 番 2 4 9 番 8
地 目 宅地
地 積 1 8 0 . 2 6 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 御殿場市板妻字蟹沢 2 4 9 番地 8
家屋 番号 2 4 9 番 8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 6 5 平方メートル
2 階 6 2 . 6 5 平方メートル
3 階 2 6 . 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 分の 3 7

共有者 B 持分 1 0 0 分の 6 3

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 6 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片山 裕嗣

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 2 5 0 番）と一体利用されている。

当該売却対象外の土地との境界が不明確である。

当該売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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 御殿場市板妻字蟹沢
地 番 2 4 9 番 8
地 目 宅地
地 積 1 8 0 . 2 6 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 御殿場市板妻字蟹沢 2 4 9 番地 8
家屋 番号 2 4 9 番 8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 6 5 平方メートル
2 階 6 2 . 6 5 平方メートル
3 階 2 6 . 3 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 分の 3 7
共有者 B 持分 1 0 0 分の 6 3

令和8年(ケ)第1号
令和8年3月5日受理
令和8年4月17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 御殿場市板妻字蟹沢
地 番 2 4 9 番 8
地 目 宅地
地 積 1 8 0 . 2 6 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 御殿場市板妻字蟹沢 2 4 9 番地 8
家屋 番号 2 4 9 番 8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 6 5 平方メートル
2 階 6 2 . 6 5 平方メートル
3 階 2 6 . 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 分の 3 7

共有者 B 持分 1 0 0 分の 6 3

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	☒ 宅地(物件1) ☐ (物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ 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 ☒ 「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)	☒ ない ☐ 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2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者B ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 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	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B (物件2 建物共有者)	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(A(土地所有者兼建物共有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 5 年 9 月 2 2 日 (登記記録上の建物新築時)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 物件2の建物共有者Bからの陳述が得られなかったものの、物件1の土地所有者兼物件2の建物共有者Aの陳述によれば、別居中であるものの両者は夫婦であることから、Bの同土地の敷地利用権は夫婦間での使用借権であると思料する（建物新築時、物件1の土地及び物件2の建物共有者はAの亡くなった母親Cであった（Aは相続により所有権取得）が、当時A、B、Cは同居の親族であり、建物新築当時は、同居の親族間による使用借権であった。）。	

(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 本件土地は、南西側で市道0253号線に、北東側で市道4158号線にそれぞれ接面している。
- 2 本件土地は、南東側に隣接する地番250番の土地（C所有 雑種地）と一画地となり利用（土地間の境界は判然としない。）されている。同隣接地は、本件土地建物への南西側接面道路からの進入路となっている（本件土地と南西側及び北東側の接面道路との間は、若干の段差がある。）。
- 3 本件土地の北側角付近に、簡易物置が存在する。
- 4 本件土地の南側に、電柱が存在する。
- 5 本件土地と南東側隣接地（地番250番）との境界付近の南西側に、コンテナが存在する。

建物について

- 1 本件建物3階の2部屋には、2階の屋根を利用した屋根裏収納がそれぞれ存在する。

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 (本件土地所有者兼建物共有者)	1 本件建物には以前は住んでいましたが、平成25年頃に、同居してた母親と子供を連れて本件建物を出て、それ以降、本件建物を訪れていません。建物相共有者Bは夫ですが、現在別居状態で、家を出て以降は連絡を取っていません。 2 私達が本件建物を出て以降は、Bが本件建物に1人で住んでいると思います。 3 本件建物は、建てた当時、私の母親とBの共有で、建物敷地である本件土地は母親の所有でした。同居の親族でしたので、母親所有の土地を建物敷地として利用することについて、何等の契約や取り決めは一切なかったと思います。また、敷地利用に関する金銭授受も一切ありませんでした。 4 土地所有者と建物共有者が母親から相続で私に変わったそうですが、Bの敷地利用に関しては、母親が所有者であった時同様、私との間で、契約も取り決めも金銭授受もありません。 5 本件土地の南東側隣接地である地番250番の土地も、亡くなった母親の所有地で、本件建物新築当時から、本件土地と一体で利用していました。道路からの進入路や駐車場として利用し、この土地利用についても、何等の契約や取り決めはなく、利用に関する金銭授受もありませんでした。この土地の相続人も私になると思います。 6 本件土地の北側にある簡易物置及び地番250番との境界付近の南西側にあるコンテナは、私が本件建物に住んでいた時からあり、Bが設置した物になります。 7 本件土地内に電柱がありますが、本件建物を建てた時から存在し、電力会社から設置の依頼があったのは記憶していますが、借地代が支払われているかはわかりません。 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

執行官の意見

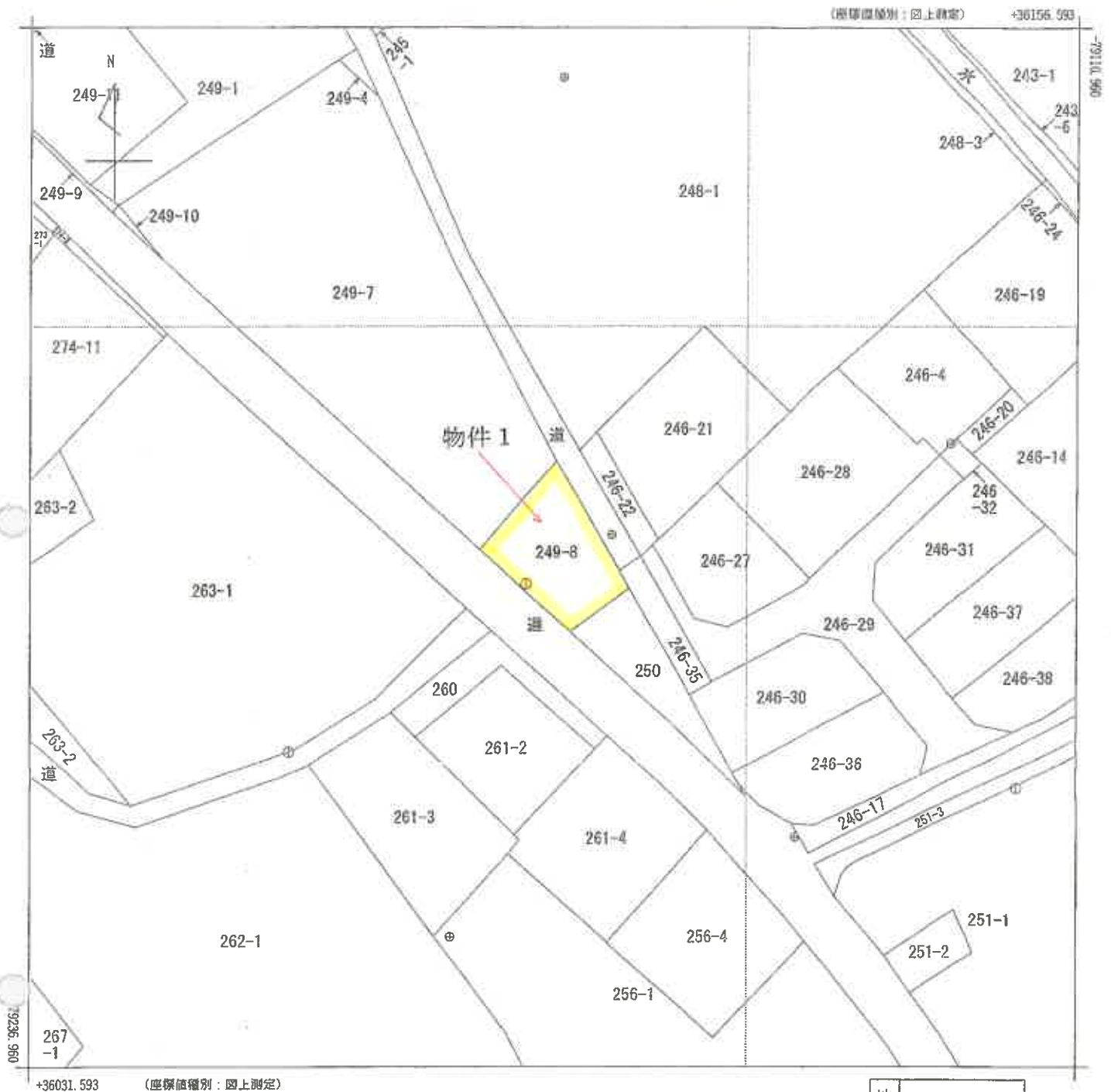
本件調査に際し、本件建物共有者らは調査に立ち会わなかったが、本件土地所有者兼建物共有者 A からは陳述が得られた。臨場時の状況は、家財道具等の動産類が存在し、郵便物は、本件建物共有者 B 宛の物のみが確認された。また、第三者による占有の徴表も見られない。以上の状況及び本件土地所有者兼建物共有者 A の陳述から、本件建物については、本件建物共有者 B が居宅として占有しているものと認めた。

(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3月5日 (木) : - :	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3月6日 (金) 9:47 - 9:58	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
8年3月26日 (木) 8:40 - 9:15	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件建物共有者Bに対する現況調査期日通知書 投函
8年3月26日 (木) 9:36 - 9:44	御殿場市役所	接面道路調査
8年3月26日 (木) : - :	当庁執行官室	本件土地所有者兼建物共有者Aに対する現況調査期日 通知書発送(切手110円貼付)
8年4月1日 (水) 12:24 - 13:00	当庁執行官室	本件土地所有者兼建物共有者Aから事情聴取(電話)
8年4月1日 (水) 15:40 - 15:50	本件土地所有者兼建物 共有者A宅	本件土地所有者兼建物共有者Aから事情聴取
8年4月7日 (火) 14:35 - 15:10	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和 8年 4月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、解錠して建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(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】



地番区域見出
板妻

請求部	所在	御殿場市板妻字蟹沢					地番	249番8			
出力縮	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1年5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。

令和7年12月15日
静岡地方方法務局沼津支局

請求番号：33-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成5年9月28日

令和7年12月15日 静岡地方方法務局沼津支局

登記官

(9) (改訂)

請求番号：33-2

3000435

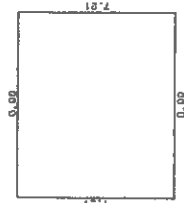
各階平面図

建物図面図

家屋番号 249番 8

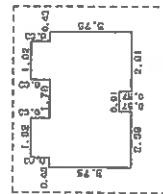
建物の所在 御殿場市板登字置澤 249番地 8

1階、2階
(各階同型)



求積表	
7.21 X 8.69	= 62.6549
床面積 62.6549	
床面積 62.65㎡	

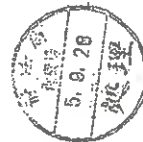
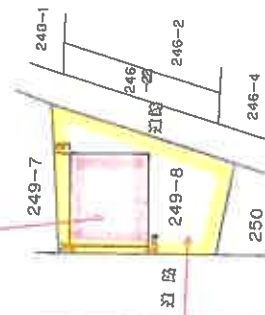
3階



求積表	
3.75 X 0.45	= 1.6875
4.63 X 1.82	= 8.4266
3.75 X 0.31	= 1.1625
3.18 X 0.91	= 2.8938
3.75 X 0.54	= 2.0250
4.63 X 1.82	= 8.4266
3.75 X 0.45	= 1.6875
合計 26.3095	
床面積 26.30㎡	

物件 2

物件 1



(単位m)

申請人

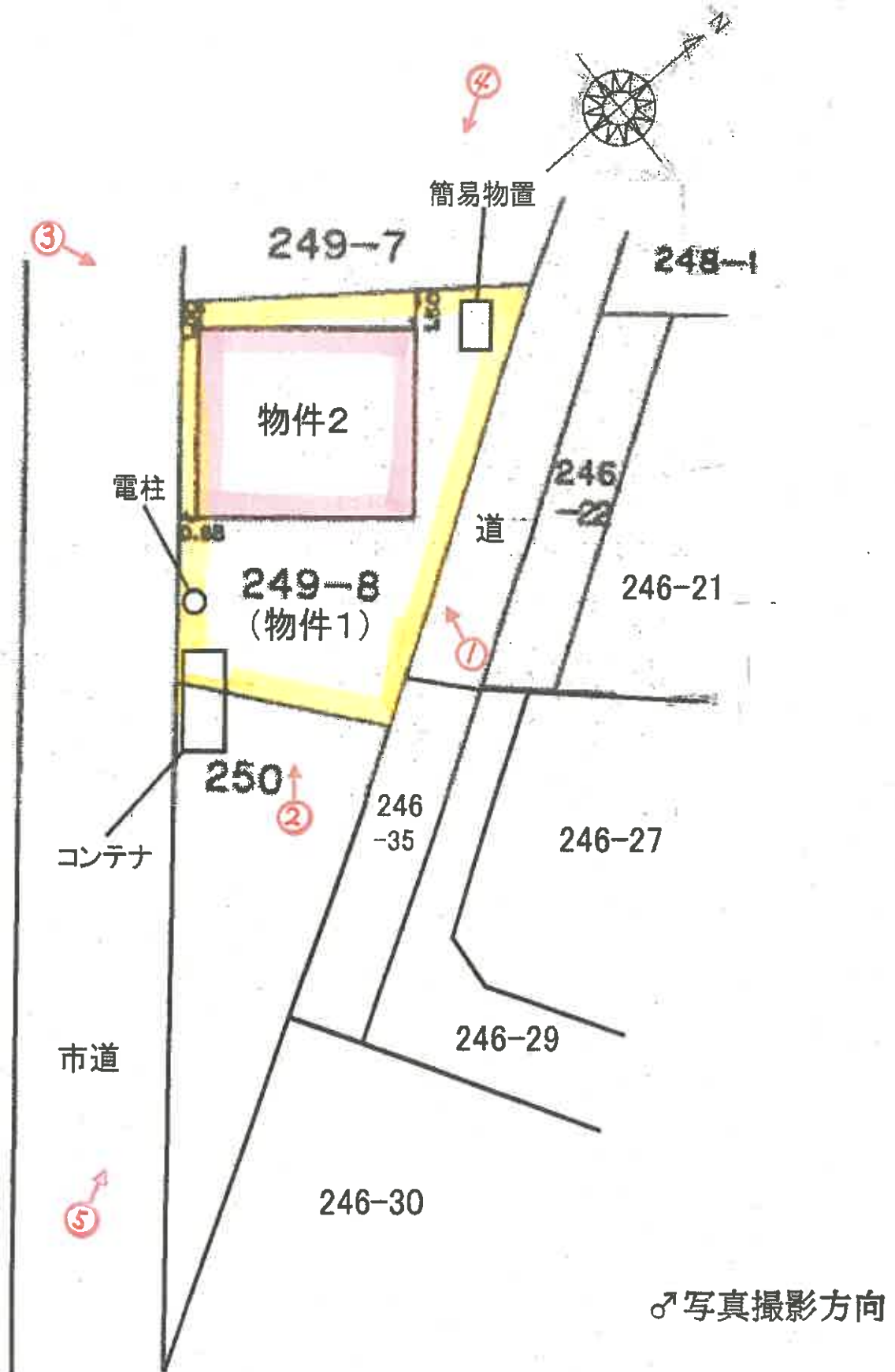
1/250

作製者

1/500

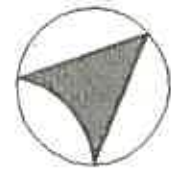
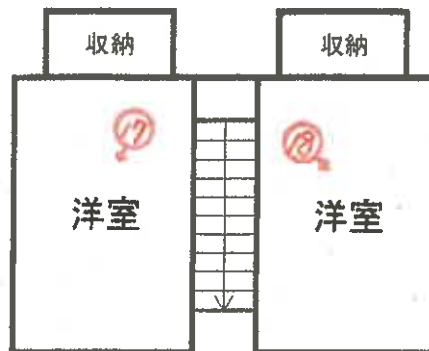
静岡県土地家屋調査士会会風指定用紙

建物配置図(物件2)

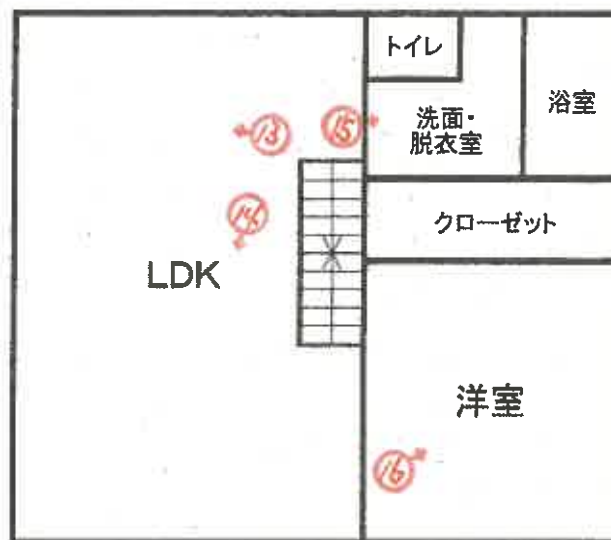


※公図、建物図面等の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

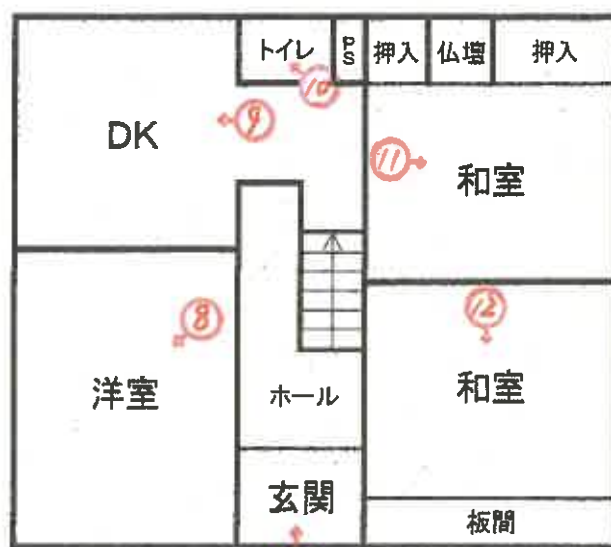
間取図(物件2)



3階



2階



1階

♂写真撮影方向

写真 1

電柱



簡易物置

写真 2

電柱



コンテナ

写真 3

電柱



写真 4



簡易物置

写真5



写真6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



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 1 7



写真 1 8



令和8年（ケ）第 1 号
令和8年 4 月 7 日 現地調査
令和8年 4 月 10 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 御殿場市板妻字蟹沢
地 番 249 番 8
地 目 宅地
地 積 180.26 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 御殿場市板妻字蟹沢 249 番地 8
家屋 番号 249 番 8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 62.65 平方メートル
2 階 62.65 平方メートル
3 階 26.30 平方メートル
共有者 A 持分 100 分の 37
共有者 B 持分 100 分の 63

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,730,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,870,000円
物件2(建物)	金 1,860,000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。

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	
特 記 事 項		
・ 物件1の土地の上に物件2の建物が存する。 ・ 物件1の土地は南東側の隣接地（250番の土地）と一体的に利用され、当該隣接地は前面道路（南西側市道）からの車両等の進入路及び駐車スペース等として利用されている。 ・ 上記隣接地（250番の土地）と物件1の土地に跨ってコンテナが存する（但し、両土地の境界は判然としない）。 ・ 執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。		

※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「御殿場」駅の南西方・直線距離約3.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	御殿場市郊外の板妻地区周辺の市街化調整区域内に形成される住宅地域で、目的物件付近は幅員約6mの市道沿いに一般住宅、農家住宅、事業所等が立地するほか、駐車場や未利用地等も多く見られる地域となっている。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	市街化調整区域 無 60% 200% 無 建築基準法第22条指定区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢 接 道 状 況	180.26㎡ 不整形（概ね台形状） 約14m（南西側市道との接面部分） 概ね9m～14m程度 ほぼ平坦 南西側市道より約0.4m～約0.8m高い 北東側市道とほぼ等高
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約6m舗装市道(建築基準法上の道路) 北東側幅員約2.8m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2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・・・南西側市道との出入りは主に南東側の隣接地（250番の土地）から行っている。	

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、通常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。
特記事項	・本物件は既存宅地の確認済みの土地である（平成5年5月13日、確認番号5-45）。 ・北東側市道は幅員4m未満の建築基準法第42条2項の道路に該当し、セットバックを要する。 ・上記市道は大半が幅員約2.8m、一部5mの部分あり。 ・物件1の土地は南東側の隣接地（250番の土地）と一体的に利用され、当該隣接地は前面道路（南西側市道）からの車両等の進入路及び駐車スペース等として利用されている（徒歩による物件1の土地との出入りは南西側市道、北東側市道とも当該隣接地を介さず直接可能）。 ・上記隣接地は登記上物件1の土地所有者Aの母C（故人）の所有地であり、物件2の建物の新築当時から無償にて使用してきたものである（詳細は執行官の現況調査報告書を参照）。 ・上記二筆の土地の境界は判然としないが、南西側市道沿いに置かれたコンテナは両土地に跨って存するものと推定される（後添「建物配置図」参照）。 ・上記のほか、南西側市道沿い、物件1の土地の南西端付近に電柱が設置され、北東側市道沿い、物件1の北東端付近には簡易物置が置かれている。

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) 平成5年9月22日新築 経過年数:約33年 経済的残存耐用年数:概ね数年程度
仕 様	構 造:軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造3階建 屋 根:スレート葺 外 壁:ALCパネル等 内 壁:ビニールクロス等 天 井:ビニールクロス、敷目板張等 床 :フローリング、カーペット、畳等 設 備:電気、給排水、衛生 その他:1階にDK、2階にLDKあり
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…後添建物間取図参照
品 等	中品等
保守管理の状態	劣る(内外装、設備等が新築時からほぼ未改修・未更新のまま で放置されている)
建物の利用状況	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	・平成5年6月23日建築確認(建築確認番号4125) ・外壁ALCパネルの汚損、劣化等に加え、一部亀裂や破損箇所 等も見受けられ、室内は全般に内装及び設備の劣化・老朽化等 が進行しており、クロスの剥離等も見受けられる。 ・室内にはゴミ等が大量に放置されているため、床面は一部のみ 確認した。また、2階の浴室前の脱衣所には立ち入ることが出 来ない程ゴミが積み上げられ、浴室の状況は未確認。 ・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	43,900	0.91	180.26	0.90	6,480,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

公示地 （ 御殿場－11 ）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,100\text{円}/\text{㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 90 \div 43,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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

◇ 地 域 格 差：公示地は環境条件等が劣る。

イ 個別格差：形状、接道状況、セットバック等を考慮した。

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	170,000	151.60	0.05	1,290,000

ウ 現 価 率：建物用途、構造、経過年数、管理状況等を考慮して5％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	6,480,000	0.40	法定地上権	2,590,000

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40％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	6,480,000	- 2,590,000		0.80	0.60	1,870,000
2	1,290,000	+ 2,590,000	—	0.80	0.60	1,860,000
一 括 価 格 (合 計)						3,730,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 土地・建物一体としての市場性等を考慮した。

オ 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 (御殿場一 1 1)

所 在 : 御殿場市神場字水上 3 8 9 番 9

価 格 : 4 1, 1 0 0 円 / m²

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 2 1 0 m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南側 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域

(建蔽率 6 0 % ・容積率 2 0 0 %)

地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に一般住宅、畑が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

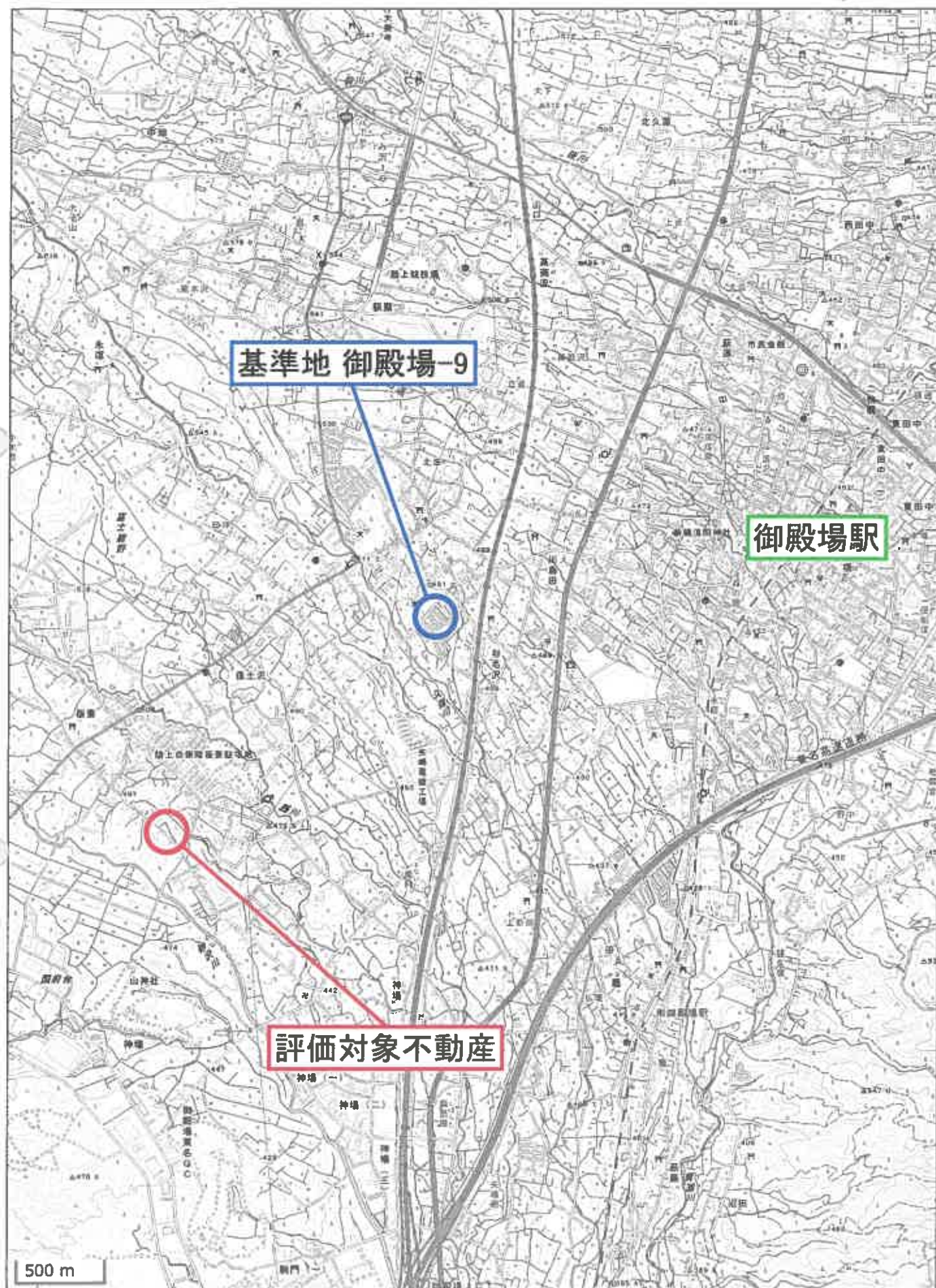
1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

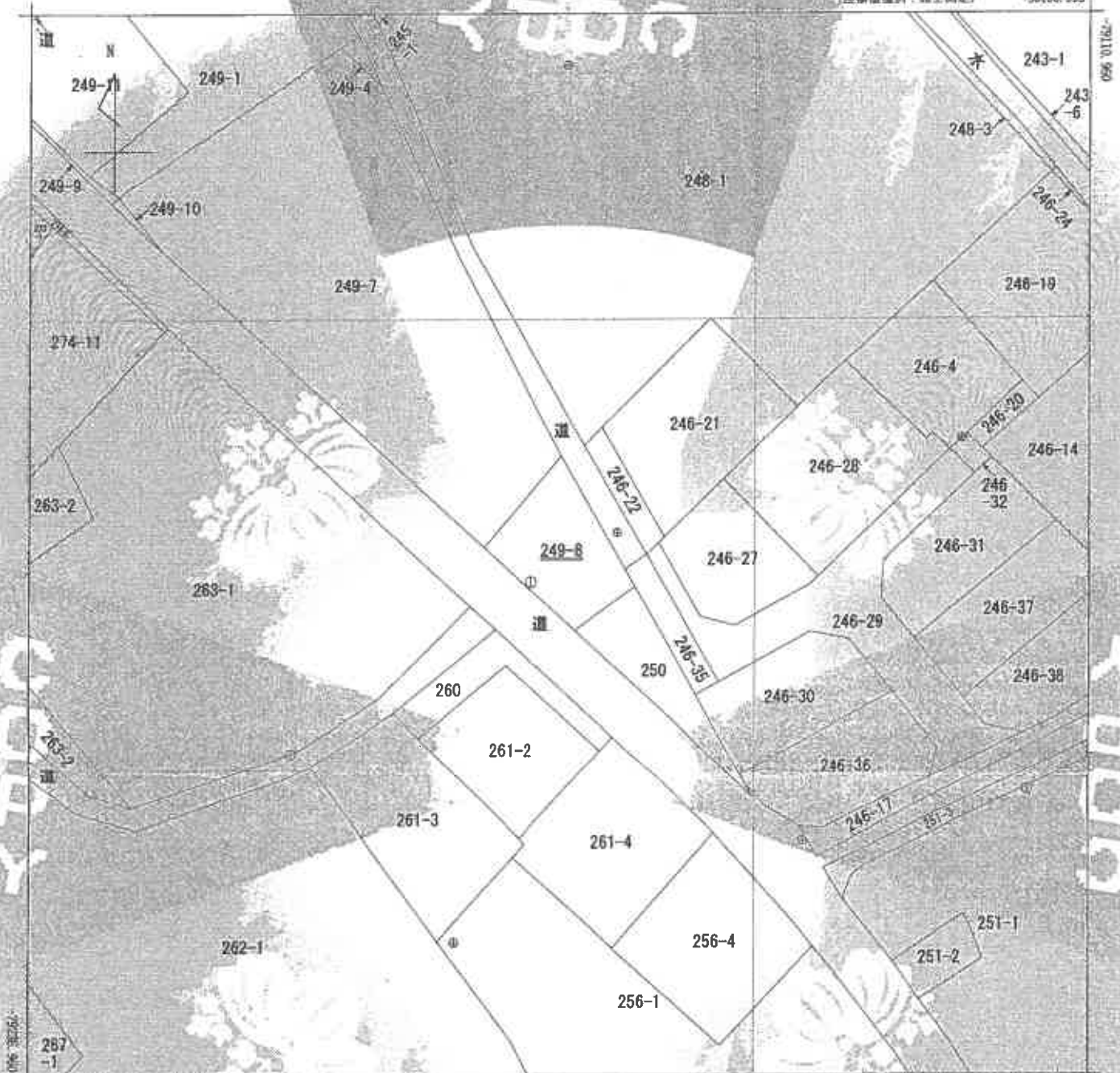
4 間 取 図

以 上



公図写

(座標値確定：地上測定) +96156.593



196511.508

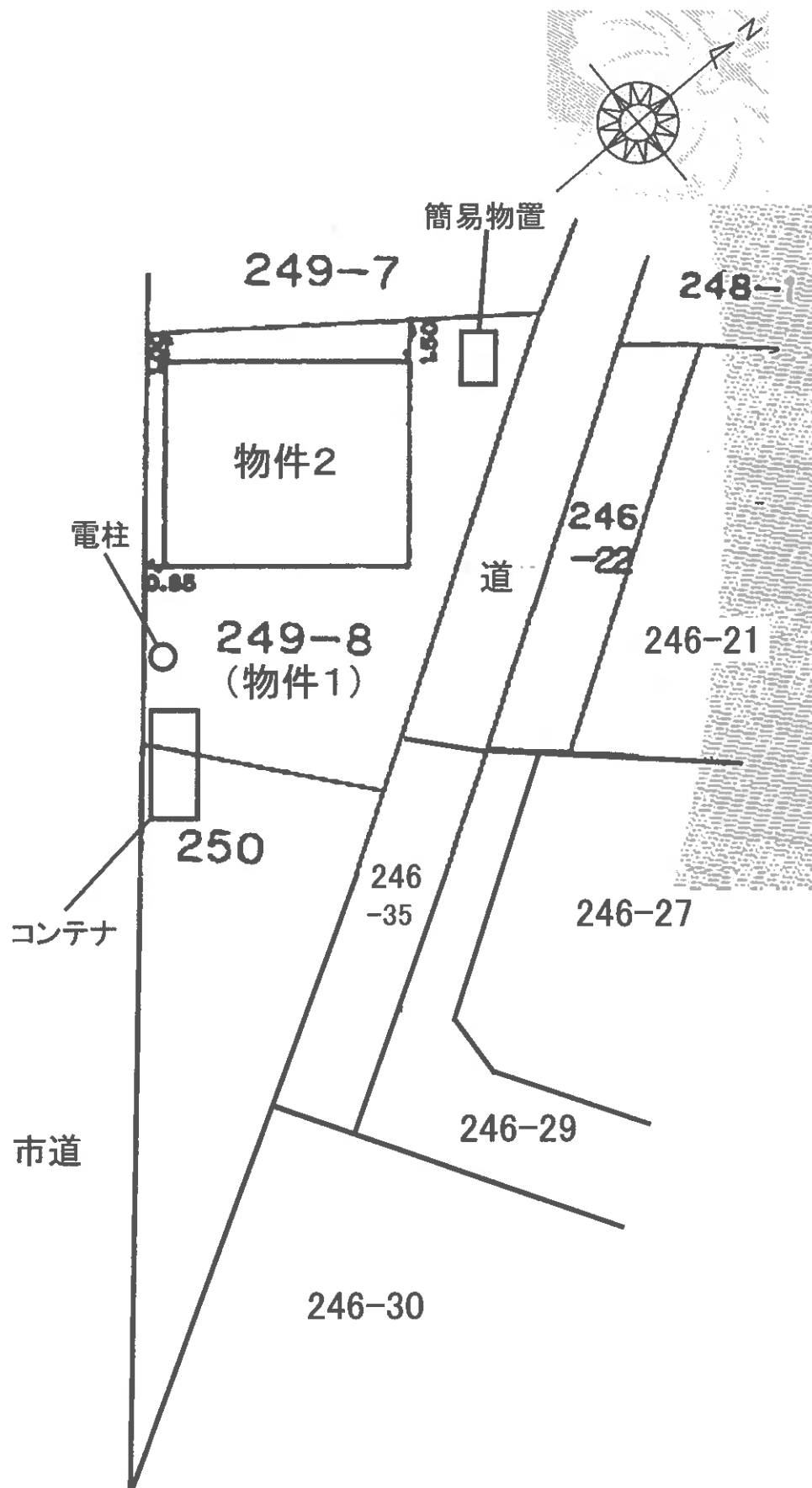
(座標値確定：地上測定)

地番区域見出
板妻

請求 部分	所在	御殿場市板妻字盤沢				地番	249番8			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	卯	分類	地図(法第14条第1項)			
作成 年月日					編付 年月日 (原図)	平成19年6月3日				備考 事項

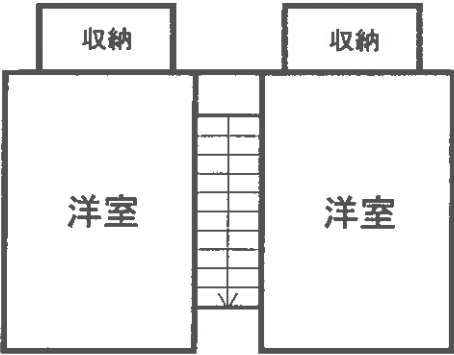
A3→A4に縮小

建物配置図(物件2)

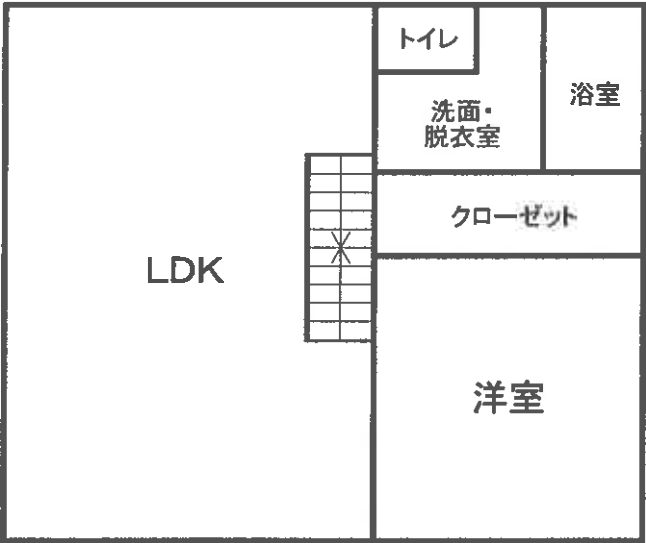


※公図、建物図面等の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

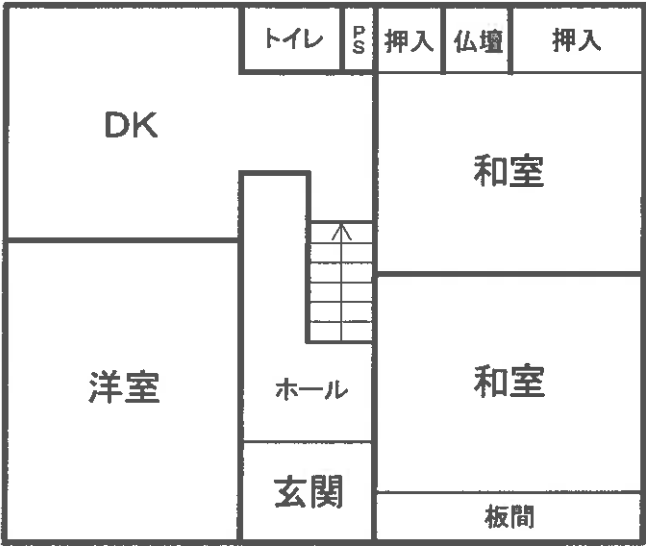
間取図(物件2)



3階



2階



1階