

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 31 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 9 月 30 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 15 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 10 月 15 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	8,880,000 7,104,000	一括	1,776,000	88,836	14,407
1	4,090,000				
2	4,790,000				



物 件 目 録

1 所 在 御殿場市二の岡1丁目
地 番 1661番2
地 目 宅地
地 積 216.43平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 御殿場市二の岡1丁目 1661番地2
家屋 番号 1661番2
種 類 店舗 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 79.49平方メートル
2階 69.56平方メートル

(現況)

種 類 店舗 共同住宅
床 面 積 1階 約103平方メートル
2階 69.56平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 6月29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, 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】

- ・2階202号室及び1階物置部分につき、Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・上記以外の部分につき、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 御殿場市二の岡1丁目
地 番 1661番2
地 目 宅地
地 積 216.43平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 御殿場市二の岡1丁目 1661番地2
家屋 番号 1661番2
種 類 店舗 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 79.49平方メートル
2階 69.56平方メートル

(現況)

種 類 店舗 共同住宅
床 面 積 1階 約103平方メートル
2階 69.56平方メートル

所有者 B



令和7年（ケ）第89号

令和8年 3月18日受理

令和8年 4月21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 御殿場市二の岡 1 丁目
地 番 1 6 6 1 番 2
地 目 宅地
地 積 2 1 6 . 4 3 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

2 所 在 御殿場市二の岡 1 丁目 1 6 6 1 番地 2
家屋 番号 1 6 6 1 番 2
種 類 店舗 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 9 . 4 9 平方メートル
2 階 6 9 . 5 6 平方メートル

所有者 B



不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	御殿場市二の岡1丁目13-9	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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B 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』に記載のとおり	
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物）。 ☒ 種類：店舗・共同住宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約103㎡、2階 69.56㎡	
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	☒ 建物所有者B ☒ その他の者C 上記の者Cが本建物の1階物置部分及び2階202号室を住居、物置として、Bがその余の部分を営業していない状態の店舗、住居として、各使用している。 ☒ 『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』に記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 令和 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 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■所有者A相続財産清算人)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3月20日(建物新築時)	
最初の 契約等	契約日	平成5年3月20日	
	期間	平成5年3月20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 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■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		建物新築時の土地所有者はD、建物共有者はB及びDで、Bが無償で土地上に建物持分を有していたところ、Dの死亡により、土地をAが、建物のD持分をBが相続し、現在の所有関係になり、引き続き、Bが無償で土地上に建物を所有している。	
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	
Bによる本件土地の占有権原は親族間の使用借権と史料された。なお、Aは死亡しているため、亡A相続財産法人が貸主の地位を承継しているものと思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原(物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階202号室及び1階物置部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 物置	
■関係人(■B(所有者) ■C(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権(Bの陳述) ☒ 「その他」欄3のとおり(Cの陳述)	
占有開始時期		令和6年12月頃	
最初の契約等	契約日	令和6年12月頃	
	期間	令和6年12月頃から ☐ 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 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		1 ☐ 頭契約 2 駐車場は、特に区画を定めず1台分を適宜利用可。 3 Cの陳述 亡Aに対する貸金が約120万円あり、家賃相当額を貸金の返済として扱っているため、無償で使用している訳ではない。	
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	
Cは上記のとおり陳述するが、貸金債権の債務者と建物所有者が異なり、建物の使用と貸金の返済が対価関係にあるとは言えないため、Cの占有権原は賃借権とは認められず、使用借権であり、買受人には対応できないと史料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地は、その北東側を幅員約9mの舗装市道1795号線（建築基準法上の道路、地番1695-27の土地は建設省（現国土交通省、以下同じ）所有の公衆用道路、地番1696-3の土地は建設省所有の用悪水路）に接面している。
- 2 物件2の建物の2階各室には外階段から出入りする必要がある、屋内での1階・2階の行き来はできない。
- 3 物件2の建物の1階北西側物置部分は、基礎・柱・壁・屋根があることから増築部分に当たると思料した。
- 4 物件2の建物の南西側に下屋が設置されている。
- 5 物件2の建物の1階店舗部分の内壁に、多数のレーザーの直筆サインが記されている。
- 6 物件2の建物の1階店舗部分に床のたわみが見受けられた。また、1階店舗部分の南東端の天井に雨漏り跡が見受けられたが、建物所有者Bによると修繕済みとのことである。
- 7 物件2の建物の2階バルコニーは、仕切りがなくなっている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

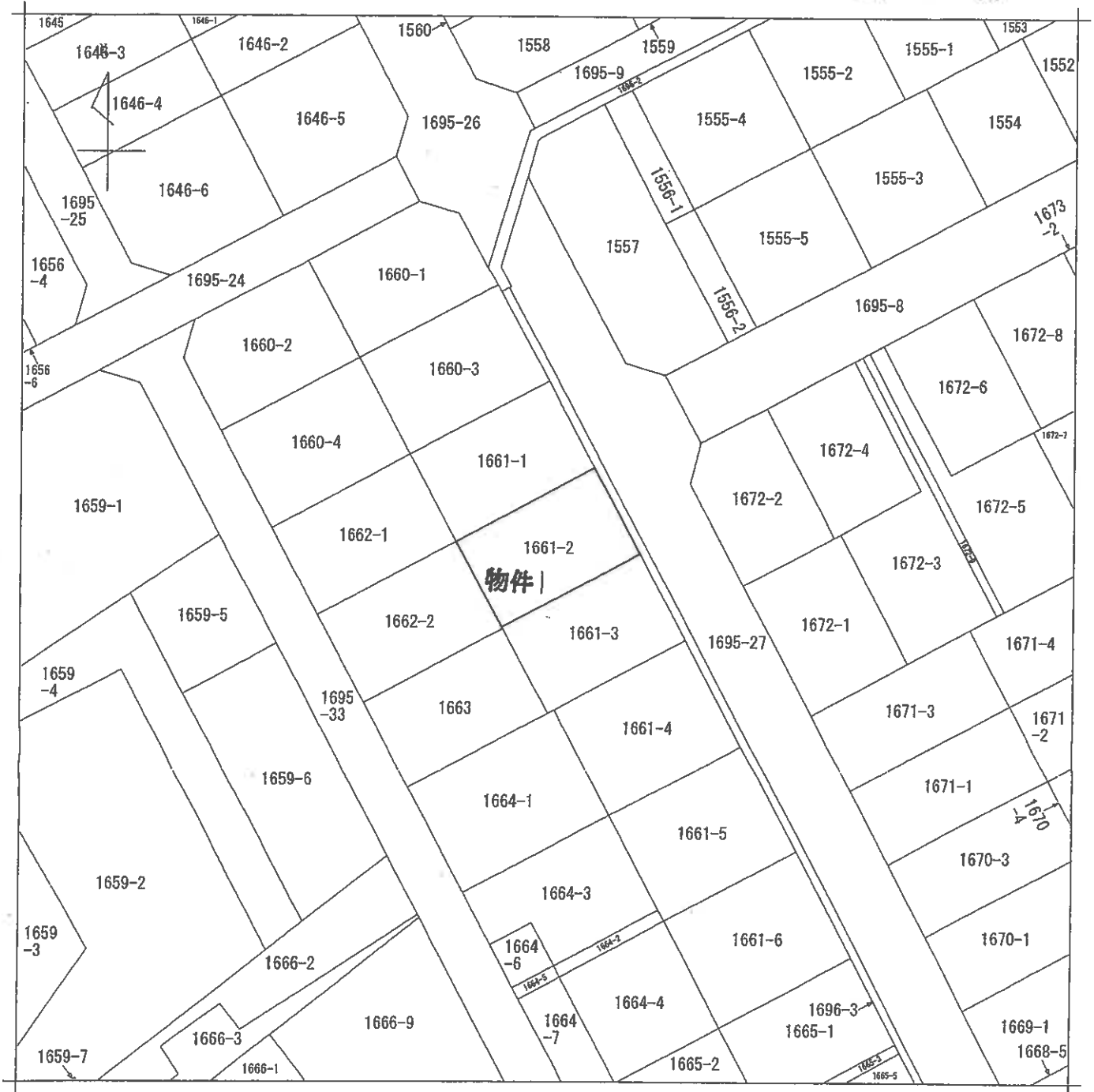
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ B (建物所有者)	1 物件2の建物の2階201号室を住居として使用しています。2階202号室と1階北西側物置部分は、Cから亡Aに対する貸金があると言われたため、貸さざるを得ない状況になり、無償で使用させています。また、駐車場のうち1区画をCが使用することを認めています。区画を定めて貸している訳ではありません。物件2の建物の1階店舗部分は、当初は(有)ジンコレクションの店舗として、その後はAの喫茶店店舗として無償で貸していました。Aの死亡により、現状有姿のままAから引渡を受けたとの認識で問題ありません。現在、1階店舗部分は誰にも貸しておらず、お客さんが来たときに使う程度です。 2 D所有の物件1の土地上にDと私の共有で物件2の建物を建築し、Dの死亡により物件1の土地をAが、物件2の建物のD持分を私が相続しました。物件1の土地上に物件2の建物が建っていることについて、新築当初から現在に至るまで地代等の授受はありません。 3 物件2の建物の1階店舗部分に雨漏りがありましたが、現在は修繕済みです。 4 物件2の建物内でペットを飼育したことはありません。
■ 亡A相続財産清算人	1 物件1の土地上に物件2の建物が建っていることについて、地代等の授受はなく、同建物の敷地利用権は親族間の使用借権と認識しています。 2 物件2の1階店舗部分には亡Aが使用していた動産類が残っていますが、Aの死亡により使用貸借関係が終了し、現状有姿のままBに建物を引き渡したとの認識です。
■ C (建物占有者)	1 物件2の建物の2階202号室と1階北西側物置部分を使用しています。亡Aに対する貸金があり、家賃相当額を貸金の返済に充てているため、無償で借りている訳ではないと認識しています。

(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18日(水) :-:	執行官室	御殿場市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
8年 3月23日(月) 10:55-11:05	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1695-27)登記事項証明書及び(有)ジンコレクションの商業登記事項証明書申請・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
8年 4月 3日(金) 11:00-11:40	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 建物所有者と面談
8年 4月 3日(金) 11:50-11:55	御殿場市役所 管理維持課	接道関係調査
8年 4月 3日(金) 15:40-15:45	執行官室	土地所有者相続財産清算人から電話聴取
8年 4月17日(金) 10:10-11:25	物件所在地	建物所有者と面談 建物占有者Cから電話聴取 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
8年 4月17日(金) ①15:05-15:08 ②16:37-16:39 ③16:42-16:54	執行官室	①建物占有者C、②土地所有者相続財産清算人、③建物所有者から、各電話聴取
年 月 日() :-:		
年 月 日() :-:		
(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 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。 ☐ 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をA4に縮小



(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。

地番
区域見出
二の岡1丁目

請求部	所在	御殿場市二の岡一丁目				地番	1661番2			
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和59年10月10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。

(静岡地方法律局沼津支局管轄)

令和7年11月12日

大津地方法律局

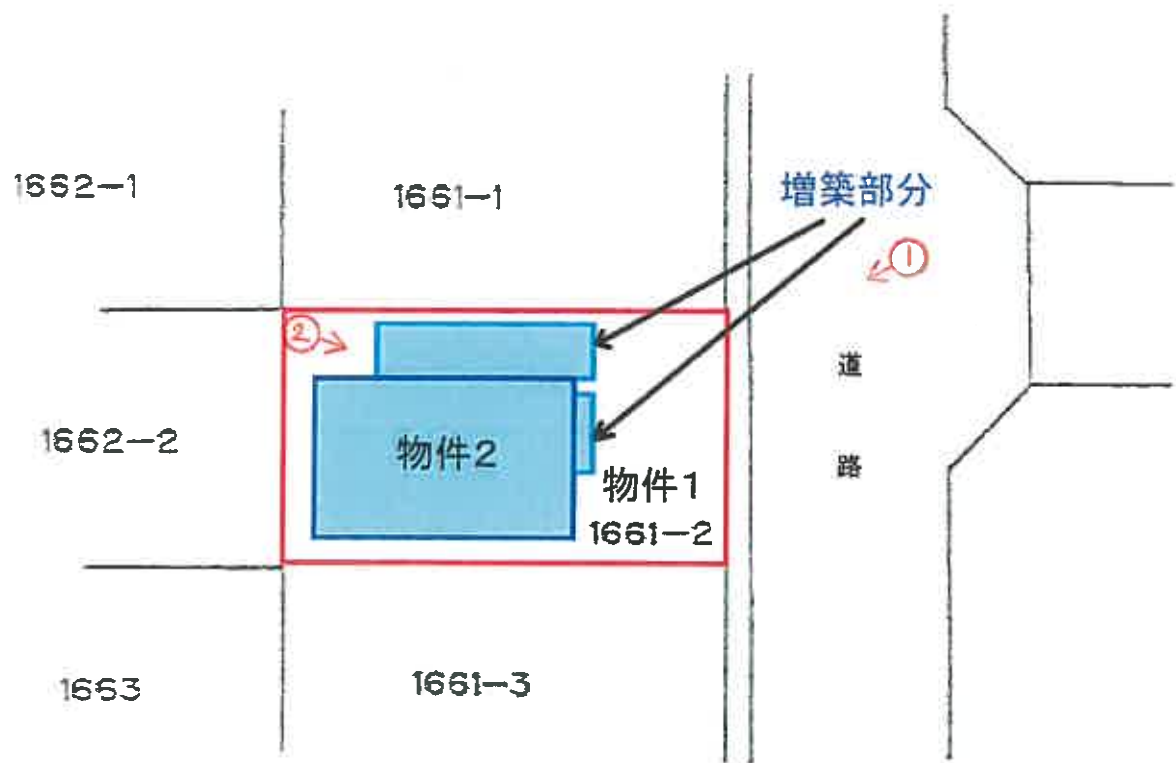
請求番号：35-1

登記官

(1/1)

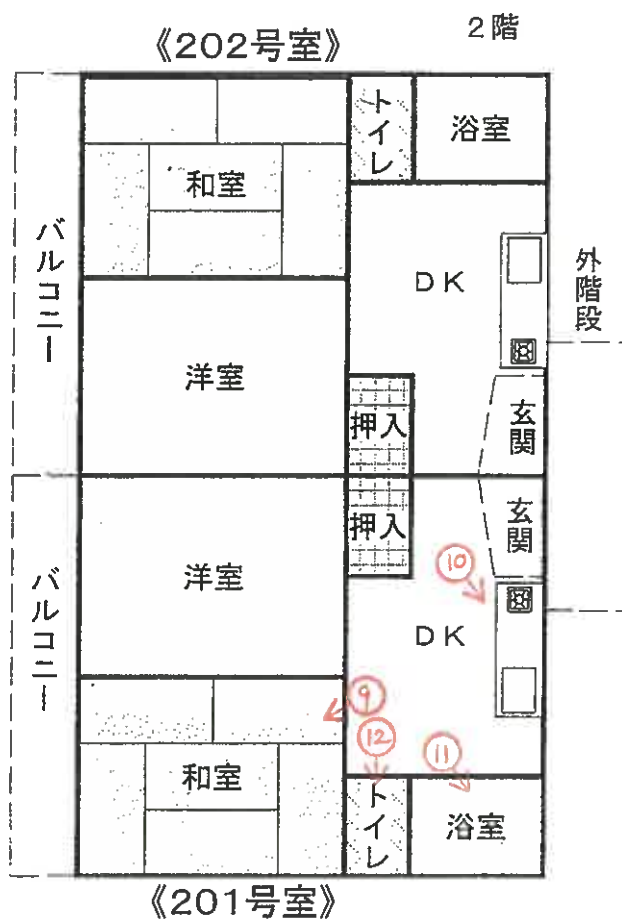
(8枚目)

建物配置図



↑ 写真撮影方向

間取図



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



写真 1 1



写真 1 2



令和7年（ケ）第89号
令和8年4月17日 現地調査
令和8年5月15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 御殿場市二の岡1丁目
地 番 1661番2
地 目 宅地
地 積 216.43平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 御殿場市二の岡1丁目 1661番地2
家屋 番号 1661番2
種 類 店舗 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 79.49平方メートル
2階 69.56平方メートル

所有者 B



第1 評価額

一括価格	
金 8,880,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,090,000 円
物件2（建物）	金 4,790,000 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の土地の内訳価格は物件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き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	1階に増築あり 種類：店舗兼共同住宅
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2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	JR御殿場線「御殿場」駅の南東方・直線距離約1.5km（別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅を中心に共同住宅等が混在する区画整然とした住宅地域。特段の変動要因は無く、概ね現状維持程度である。	
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1種低層住居専用地域 50% 80% － 地区計画「二の岡地区（C地区）」
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	216.43 m ² 長方形 平たん 道路と等高の中間画地
接面道路の状況	北東側、幅員約9m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の建物敷地として利用されている。建物所有者Bによる土地の占有権原は親族間の使用借権と思料される。詳細については執行官の現況調査報告書を参照。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・なし	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし（プロパンガス使用） 下水道 可（引込あり、未接続） （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	「地区計画について」 最低敷地面積 185 m ² 、建築物高さ 9m等。詳細については御殿場市都市計画課等に確認を要する。	

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	建築年月日（登記記載）：平成5年3月20日新築 経 過 年 数：約33年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング、亜鉛メッキ鋼板 内 壁：（1階店舗）モルタル、タイル （2階居宅）繊維壁 天 井：クロス類等 床：（1階店舗）フローリング、コンクリート （2階居宅）フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：－
床面積（現況）	1階増築面積約24㎡、1階床面積約103㎡ 2階：概ね登記のとおり 延床面積約172㎡
現 況 用 途 等	現況用途：店舗・共同住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	築年数を考慮すると普通であるが陳腐化が認められる。
保 守 管 理 の 状 態	1階店舗の床にたわむ箇所がある。1階店舗の天井、南東端に 雨漏り跡があるが修繕済とのことである。 2階、バルコニーの仕切りが無くなっている。 その他は概ね普通である。
建 物 の 利 用 状 況	その他の者Cが2階202号室及び1階物置部分を住居、物置 として占有使用している。建物所有者Bがその他の部分を営業 していない店舗、住居として占有している。 占有者Cは亡Aへの貸金（未返済）があり、家賃相当額を貸金 の返済として扱っており無償使用ではないと主張している。し かしながら、貸金債権の債務者と建物所有者が異なり、建物使 用と貸金返済が対価関係にあるとは言えないため、Cの占有権 原は賃借権とは認められず、使用借権と考えられ、Cは買受人 には対抗できないものと思料する。 ※ 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	

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、対象物件は築年数の古い店舗兼共同住宅であり将来的、安定的な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（土地）

物件1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	69,900	1.00	216.43	0.9	13,620,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 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
 $73,200 \text{ 円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 69,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示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：概ね標準的である。

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。

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
2	171,000	172	0.04	1,180,000

ウ 現価率：建物の構造、築年数、維持管理の状態等を総合的に勘案して査定した。

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
1	13,620,000	0.5	法定地上権	6,810,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権が成立するものと判定し、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	13,620,000	－ 6,810,000		—	0.6	4,090,000
2	1,180,000	＋ 6,810,000	—	—	0.6	4,790,000
一 括 価 格 (合 計)						8,880,000

ウ 占有減価修正：なし

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 地価公示又は基準地価格 御殿場ー6

所 在：御殿場市新橋字堀向964番63

価 格：73,200円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：201㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西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：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

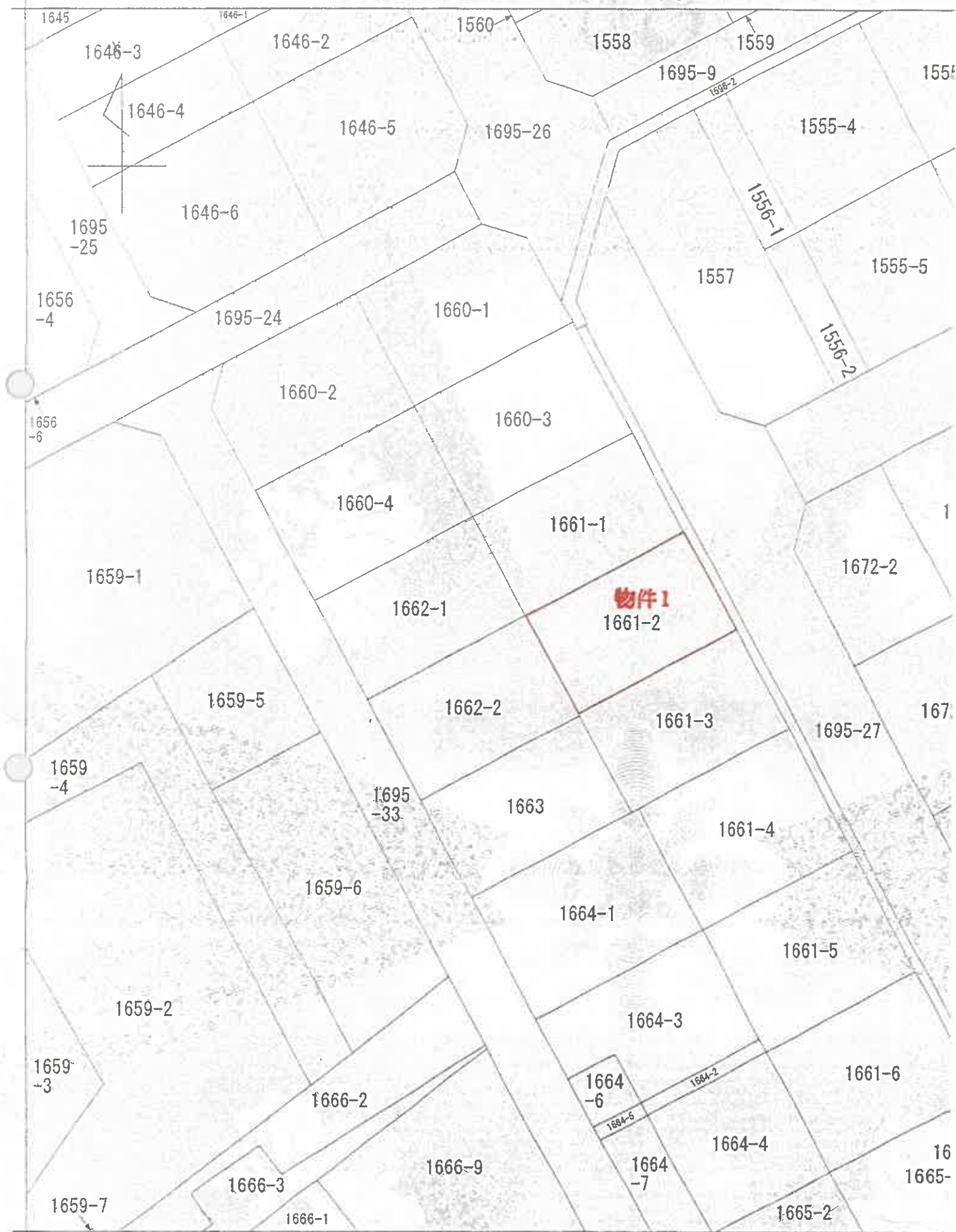
以 上



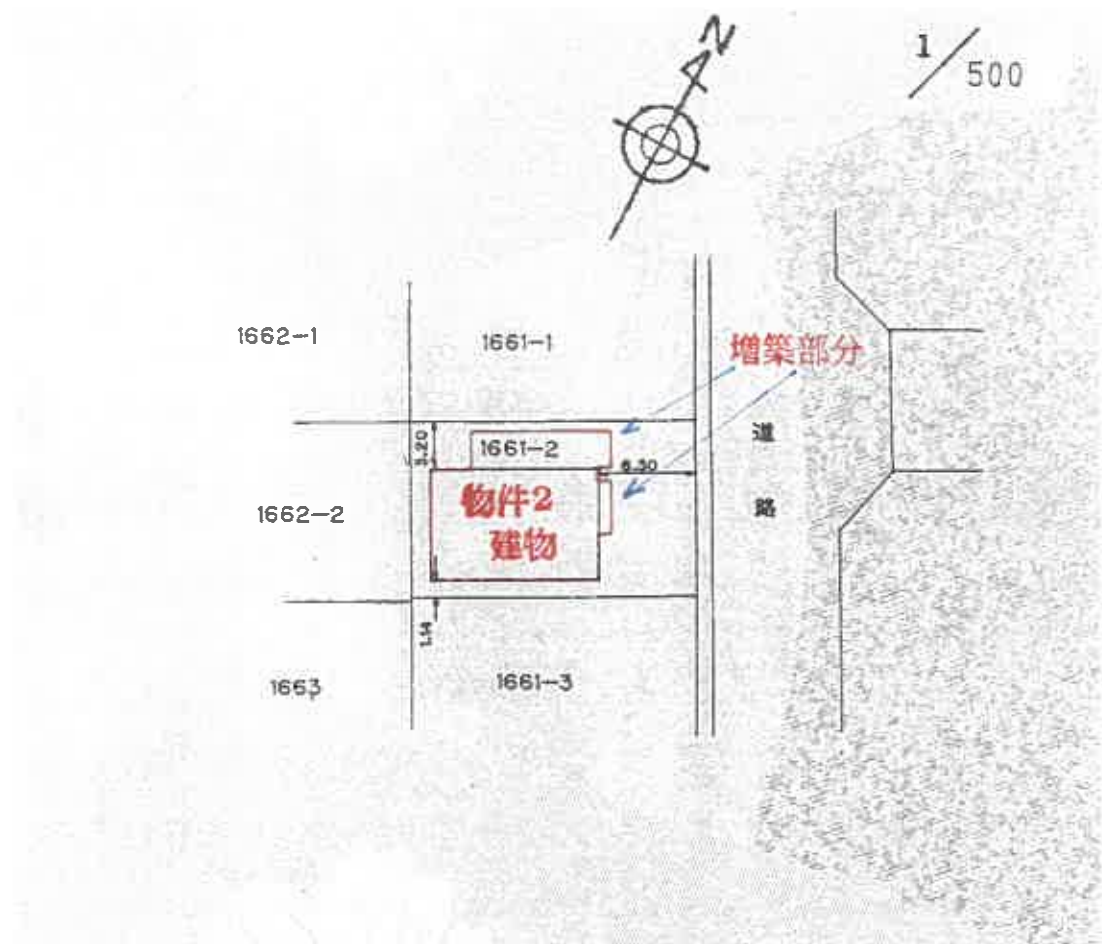
※国土地理院地図を基に評価人が加工・作成した

公図写

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



建物配置図



間取図

