

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 3 0 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 0 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 1 0 月 1 5 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 1 5 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	7,208,000 5,766,400	一括	1,441,600	54,614	9,920
1	2,370,000				
2	260,000				
3	6,000				
4	1,000				
5	1,000				
6	4,570,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 御殿場市萩原字追分
地 番 1 1 8 9 番 8
地 目 宅地
地 積 9 9 . 5 5 平方メートル
- 2 所 在 御殿場市萩原字追分
地 番 1 1 8 9 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 1 . 2 0 平方メートル
- 3 所 在 御殿場市萩原字追分
地 番 1 1 8 9 番 1 4
地 目 宅地
地 積 0 . 3 9 平方メートル
- 4 所 在 御殿場市萩原字追分
地 番 1 1 8 9 番 1 5
地 目 原野
地 積 0 . 0 5 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 5 所 在 御殿場市萩原字追分
地 番 1 1 8 9 番 1 7



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 0.05平方メートル

6 所 在 御殿場市萩原字追分 1189番地8

家屋 番号 1189番8

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 50.93平方メートル
2階 42.23平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6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1～6】

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3, 5】

地役権

範 囲 全部

要役地 御殿場市萩原字追分1189番1

設定日 平成14年2月6日

目 的 上下水道の埋設

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

【物件番号4】

地番1189番14、同所同番17を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 | 所在地 | 御殿場市萩原字追分 |
| | 地番 | 1 1 8 9 番 8 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 9 9. 5 5 平方メートル |
| 2 | 所在地 | 御殿場市萩原字追分 |
| | 地番 | 1 1 8 9 番 1 3 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 1 1. 2 0 平方メートル |
| 3 | 所在地 | 御殿場市萩原字追分 |
| | 地番 | 1 1 8 9 番 1 4 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 0. 3 9 平方メートル |
| 4 | 所在地 | 御殿場市萩原字追分 |
| | 地番 | 1 1 8 9 番 1 5 |
| | 地目 | 原野 |
| | 地積 | 0. 0 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地目 | 宅地 |
| 5 | 所在地 | 御殿場市萩原字追分 |
| | 地番 | 1 1 8 9 番 1 7 |



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	0. 05 平方メートル
6 所 在	御殿場市萩原字追分 1189 番地8
家屋 番号	1189 番8
種 類	居宅
構 造	木造セメント瓦葺2階建
床 面 積	1階 50. 93 平方メートル 2階 42. 23 平方メートル



令和8年(ケ)第23号
令和8年4月28日受理
令和8年5月28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 | 御殿場市萩原字追分 |
| | 地 | 番 | 1 1 8 9 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 9. 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 御殿場市萩原字追分 |
| | 地 | 番 | 1 1 8 9 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1. 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 御殿場市萩原字追分 |
| | 地 | 番 | 1 1 8 9 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0. 3 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 御殿場市萩原字追分 |
| | 地 | 番 | 1 1 8 9 番 1 5 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 0. 0 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 御殿場市萩原字追分 |
| | 地 | 番 | 1 1 8 9 番 1 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0. 0 5 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 御殿場市萩原字追分 1189 番地 8

家屋 番号 1189 番 8

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 50.93 平方メートル
2 階 42.23 平方メートル



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 5					
現況地目	■宅地(物件 1 乃至 5) □ (物件) □ (物件)					
形状	■公図のとおり ■建物図面(各階平面図)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 6					
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	■建物所有者 □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 □「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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

その他の事項

土地について

- 1 物件1乃至5の土地は、一画地として本件建物の敷地として利用され、一画地の南西側で市道0114号線に接道してる。
- 2 上記一画地の東側に、カーポートが存在する。
- 3 物件3及び5の土地に、地番1189番1の土地(目的外、北西側隣接地)を要役地とする地役権設定登記(目的 上下水道の埋設)が存在する。なお、同隣接地の上下水道管が本件土地に埋設されているかは不明である。
- 4 物件4の土地に、物件3及び5の土地を承役地とする要役地地役権登記が存在する。

建物について

- 1 本件建物1階脱衣所に、床下収納が存在する。

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

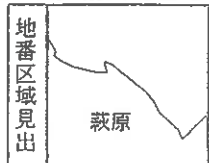
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本件所有者の妻)	1 本件建物は、令和8年1月から空き家の状態になっています。 2 本件建物2階のダイニングキッチンの床を10年位前に張り替えましたが、それ以外に増改築や修繕は行っていません。 3 本件土地内にカーポートがありますが、本件所有者が15年位前に設置した物になります。 4 本件建物内で、犬を1匹、15年間飼っていました。 5 物件3乃至5の土地に地役権の登記があるそうですが、登記がある事自体知りませんでした。また、物件3、5の地役権登記では、隣接地1189番1の上下水道埋設となっているようですが、実際に、隣接地の上下水道が埋設されているか否かも知りません。 6 物件4の土地が、本件建物建築以降に贈与により所有権取得している事は知りませんでした。ですので、経緯についてもわかりません。 7 隣接地との間で、境界について争い等はありません。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月28日 (火) : : :	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4月30日 (木) 13:46 - 13:58	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5月13日 (水) 15:04 - 15:22	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書差置
8年5月13日 (水) 15:37 - 15:42	御殿場市役所	接面道路調査
8年5月26日 (火) 14:55 - 15:33	物件所在地	本件所有者の妻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 () : - :		
(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 を立ち会わせ、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

+39282.044



(6 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

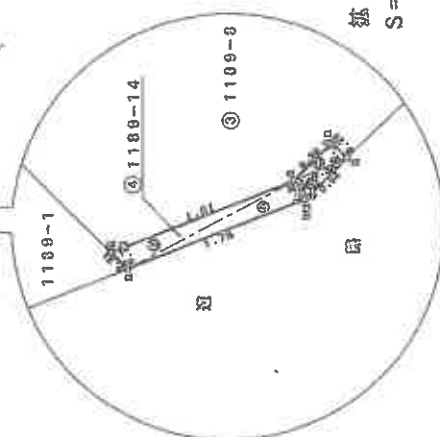
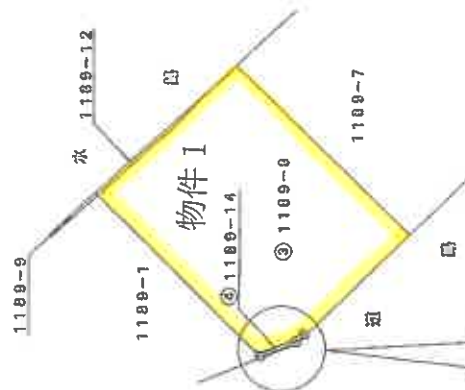
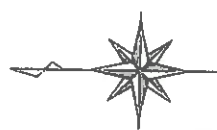
地積測量

8

410432

地 番	1189-14
土地の所在	御殿場市萩原

御殿場市荻原宇追分



放大圖
 $S=1:50$

標準記号 S…若航, C…コンクリート航, P…プラスチック航, R…金属航, M…鋼ミ, RM…合金鋼 (単位:m)

~~1250~~

人 口 口 口

11
 12
 13
 14
 15

炮塔 ④ 1189-14			
NO.	磁 瓦	高	磁 瓦 数
T	1.81	0.19	0.3439
□	1.76	0.20	0.3920
△	0.54	0.20	0.1080
=	0.54	0.18	0.0972
		磁 瓦 数	0.9011
		磁 瓦 重	0.45055
		磁 瓦 容	0.45 m ³

佛岡縣土地家屋調查士會金員指定用紙

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。

(靜岡地方法務局沼津支局管轄)

令和8年4月14日

東京芝罘町

藥品(冊)

410431

地積測量図

土地の所在 御殿場市萩原字迫分

地 番 1189-13



物件 2

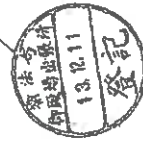
三 箇 数 測 量

地 番 ② 1189-13			
NO.	延 辺	面 積	備 考
1	11.32	0.99	11.2060
2	11.32	0.99	11.2060
		延 辺 面 積	22.4136
		面 積	11.20680
		地 積	11

地 番 ① 1189-7			
公 積	延 辺	面 積	備 考
	176.23	11.20	11.20
		延 辺 面 積	167.03
		面 積	167

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

【A3版をA4版に縮小】



図面縮小率 S...石版 C...コンクリート板 P...プラスチック板 R...金属板 M...紙 M...金網 (単位m)

申請人

作 業 者

1/250

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。
(静岡県地方自治法第14条第1項第2号)

令和8年4月14日 東京法務局

登記官

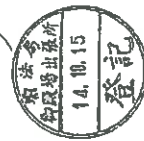
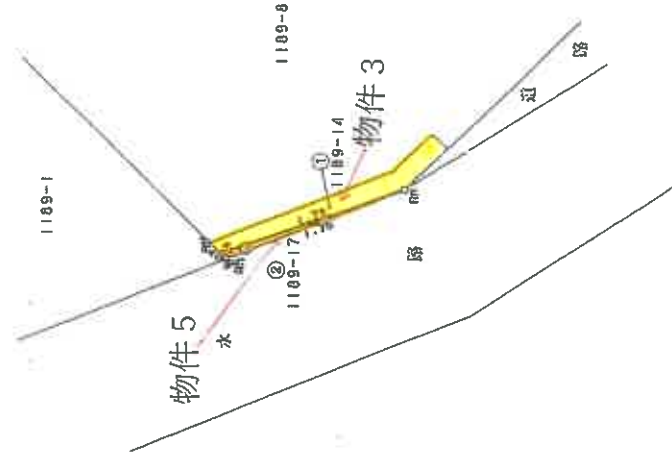
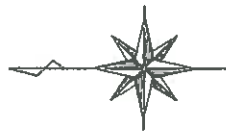
410434

地積測量図

地番	1189-17
土地の所在	御殿場市萩原字通分

三隣地積表

地番	① 1189-17	② 1189-17	③ 1189-14
NO.	1.79	0.06	0.1074
延			0.1074
積			0.05370
公			0.05
積			0.39



東京地積表 S...石積 C...コンクリート積 P...プラスチック積 R...金同積 M...和ミ、R...金同積、M...和ミ、R...金同積 (単位m)

作製者

申請人

積尺 1/50

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。

(静岡県地方自治局沼津支局審判)

令和8年4月14日 東京法務局

登記官

410433

地 積 測 量 図

【A3版をA4版に縮小】

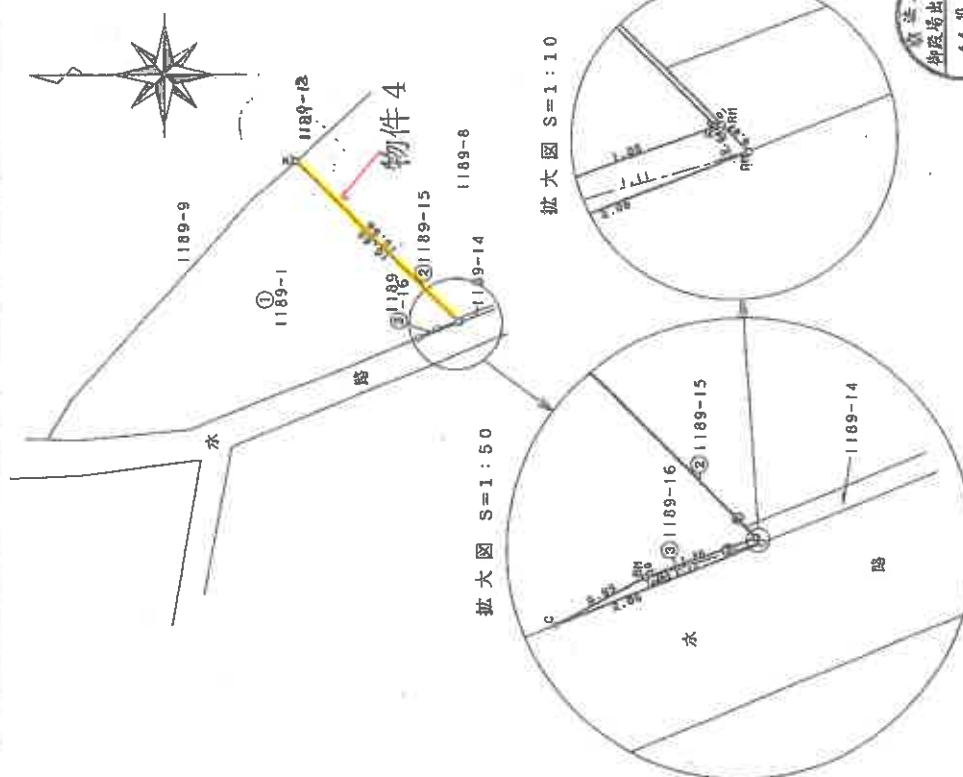
地番	1189-15, 1189-16
土地の所在	御殿場市萩原

家
風
興
隆
三

地番②	NO.	延	高	さ	色	題	積
	1	10.60		0.01			0.1068
				延	面	積	0.1060
							0.05340
					地	積	0.05 m

地番 ③ 1109-16					
NO.	區	段	高	丈	總商積
r			2.05	0.10	0.2050
口			1.11	0.06	0.0666
				售價每	0.2726
				面積每	0.13630
				價格每	0.13

陸地番	0	1189-1
公局	112.53	陸地
		0.18
		112.35
		112



東京模範号 S...石枕 C...コンクリート P...プッシュアップ R...ラップ M...マ...M...

御殿場出張所
14.10.10
登記

人 仿 卑

作者

岡山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。

(靜岡地方法務局沼津支局管轄)

令和8年4月14日

東京法務局

此等品類

(10 枚目)

請求番号：19-5

登記年月日：平成14年1月15日

919186

各階平面図

家屋番号

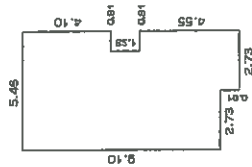
1189番8

建物図面

建物の所在

御殿場市 萩原字追分 1189-8

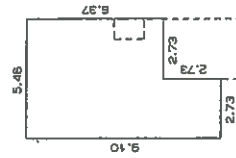
1 階



床面積

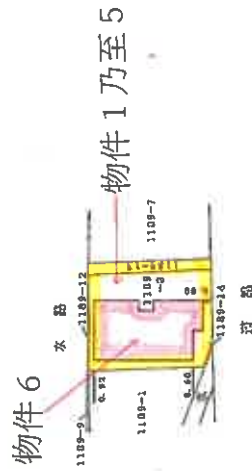
2.73	x	9.10	=	24.8430
1.82	x	10.01	=	18.2182
0.91	x	4.55	=	4.1405
0.91	x	4.10	=	3.7310
合 計				50.9327
延 面積				50.93 m ²

2 階



床面積

2.73	x	9.10	=	24.8430
2.73	x	5.37	=	17.3901
合 計				42.2331
床 面積				42.23 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(静岡地方支務局沼津支局管轄)

令和8年4月14日

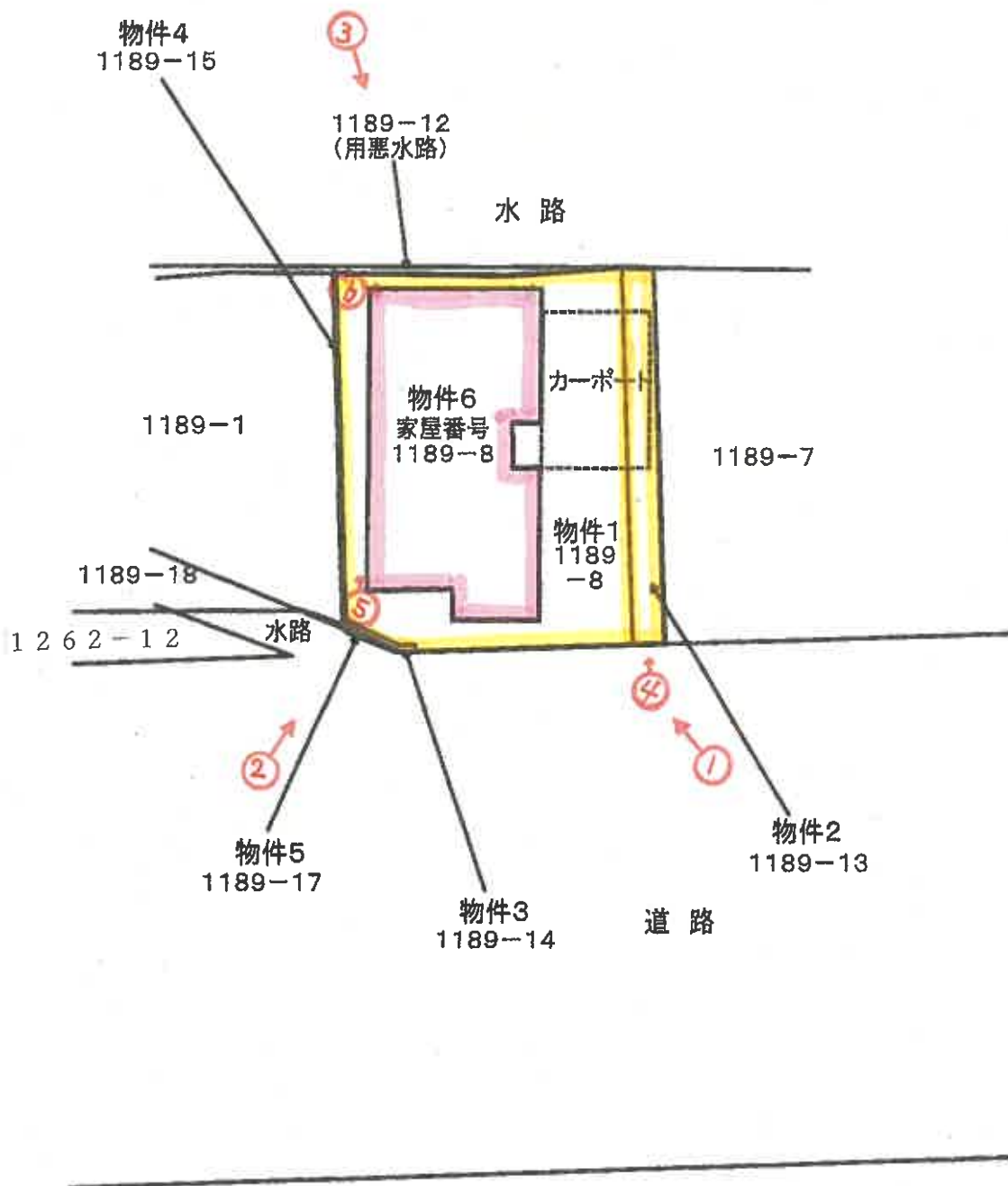
東京法務局

登記簿

(11 枚目)

請求番号：19-6

建物配置図(概略)



♂写真撮影方向

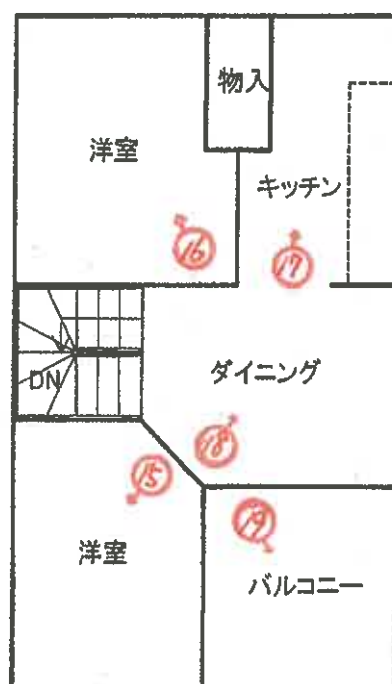
間取図

物件6

1階



2階



♂写真撮影方向

写真 1

カーポート



写真 2



写真3



写真4

カーポート



写真 5



写真 6



写真7



写真8

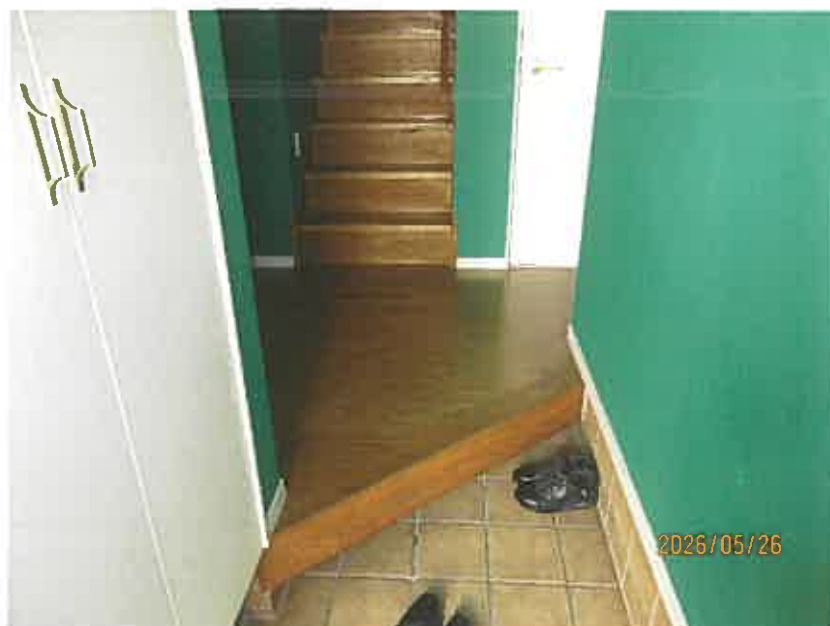


写真 9



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



(2 1 枚目)

写真 1 7



写真 1 8



写真19



令和8年（ケ）第23号

令和8年5月26日 現地調査

令和8年6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 | 御殿場市萩原字追分 |
| | 地 | 番 | 1189番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 99.55平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 御殿場市萩原字追分 |
| | 地 | 番 | 1189番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 11.20平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 御殿場市萩原字追分 |
| | 地 | 番 | 1189番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.39平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 御殿場市萩原字追分 |
| | 地 | 番 | 1189番15 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 0.05平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 御殿場市萩原字追分 |
| | 地 | 番 | 1189番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.05平方メートル |



物 件 目 録

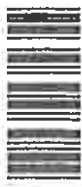
6 所 在 御殿場市萩原字追分 1189 番地 8

家屋 番号 1189 番 8

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 50.93 平方メートル
2 階 42.23 平方メートル



22

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 208, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 370, 000 円
物件2 (土地)	金 260, 000 円
物件3 (土地)	金 6, 000 円
物件4 (土地)	金 1, 000 円
物件5 (土地)	金 1, 000 円
物件6 (建物)	金 4, 570, 000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至6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5の土地の内訳価格は物件6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6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	地目：宅地
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1乃至5の土地は一団を形成し、当該一団地上に物件6の建物が存している。		

※ 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乃至5）

位 置 ・ 交 通	JR 御殿場線「御殿場」駅の南方、直線距離約 670m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	御殿場駅南方の準幹線街路沿いに形成された混在住宅地域で、 周囲には中小規模の一般住宅、アパート、事務所等が建ち並ん 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種中高層住居専用地域 60% 150% なし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	111.24 m ² (物件1乃至5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。 本件土地の北東側背後には水路（普通河川日垣 田川）が流れている。
接 面 道 路 の 状 況	・南西側幅員約 16 m の舗装市道（建築基準法上の道路） 同所を通じる都市計画道路は整備済みである。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件6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 なし（前面道路対面側に配管あり） 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	1. 物件3及び5の土地には、目的外の西側隣接土地、地番「1189番1」を要役地とする地役権が設定されている（目的：上下水道の埋設、範囲：全部）。 なお、Bからの聴取内容や配管図面等を総合的に検討した結果、上下水道管の正確な位置は特定できず、本件土地に当該隣接土地の上下水道管が埋設されているかは不明である。 2. この他、物件4の土地には、物件3及び5の土地を承役地とする要役地地役権が設定されている（目的：上下水道の埋設、範囲：全部）。 なお、Bによれば、当該土地が本件建物建築後に贈与により取得され、自己の土地を承役地とする地役権が設定されていることについて、その経緯は分からないとのことであった。 3. 本件一団地の東側にはカーポートが存している。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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14年1月8日 経 過 年 数：約24年 経済的残存耐用年数：約6年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス、板張り等 天 井：ビニールクロス、板張り等 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	1. 過去に15年間程、室内で犬が1匹飼われていた模様である。 2. 10年位前に、2階のダイニング、キッチンの床を張り替えたとのことである。 3. 1階の脱衣所には床下収納がある。 4. 法務局備え付けの本件建物図面上の敷地部分は分筆前の表示である。 ※ 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5（土地）

物件1乃至5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	85,300	0.98	99.55	0.95	7,910,000
2	85,300	0.98	11.20	0.95	890,000
3	85,300	0.49	0.39	0.95	20,000
4	85,300	0.98	0.05	0.95	4,000
5	85,300	0.49	0.05	0.95	2,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 御殿場ー4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $86,500 \text{ 円/㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/102 \approx 85,300 \text{ 円/㎡}$

◇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劣る反面、交通接近条件、環境条件で優り、総じてやや優る。

イ 個 別 格 差：方位でやや優る反面、環境条件（水路隣接）で劣り、総じてやや劣る。

加えて、現況不明ながら隣接土地のための地役権が設定されていることを考慮して、物件3、5については、その個別格差を下記のとおり査定した。

上記個別格差 $0.98 \times \text{承役地地役権負担 } 0.50 = 0.49$

なお、物件4の要役地地役権、当該登記上の物件3、5の承役地地役権については、実態上の利用関係に影響しないと判断し、特に考慮しないこととした。

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 6（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
6	190,000	93.16	0.18	3,190,000

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 24 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価 10%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝6 年 ÷ (24 年＋6 年) × (1－0.10) ＝0.18

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	7,910,000	0.5	法定地上権	3,960,000
2	890,000	0.5	法定地上権	450,000
3	20,000	0.5	法定地上権	10,000
4	4,000	0.5	法定地上権	2,000
5	2,000	0.5	法定地上権	1,000
	上記計			4,423,000

イ 土地利用権等割合：物件 1 乃至 5 の土地利用権等を法定地上権と判定し、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	7,910,000	－ 3,960,000		1.0	0.6	2,370,000
2	890,000	－ 450,000		1.0	0.6	260,000
3	20,000	－ 10,000		1.0	0.6	6,000
4	4,000	－ 2,000		1.0	0.6	1,000
5	2,000	－ 1,000		1.0	0.6	1,000
6	3,190,000	＋ 4,423,000	－	1.0	0.6	4,570,000
一 括 価 格 (合 計)						7,208,000

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 (御殿場一 4)

所 在 : 御殿場市新橋字子ノ神 1 6 2 9 番 4

価 格 : 8 6 , 5 0 0 円 / m²

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 1 4 9 m²

供給処理施設 : 水道、下水、ガス

接 面 街 路 : 北東側 5 . 3 m 市道

用途指定等 : 第 2 種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)

地域 の 概 要 : 一般住宅及びアパート等が混在する住宅地域

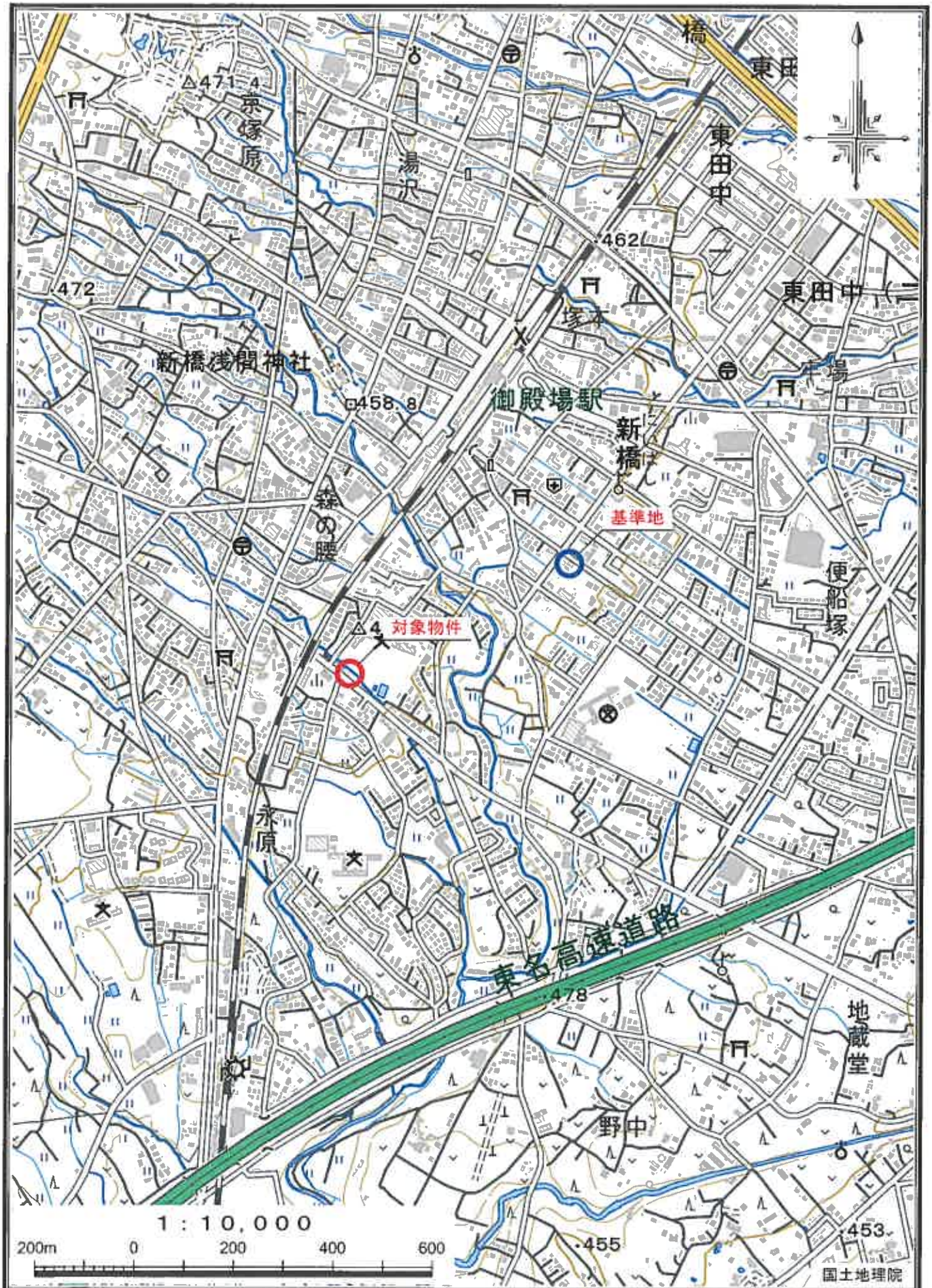
第7 附属資料

- 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

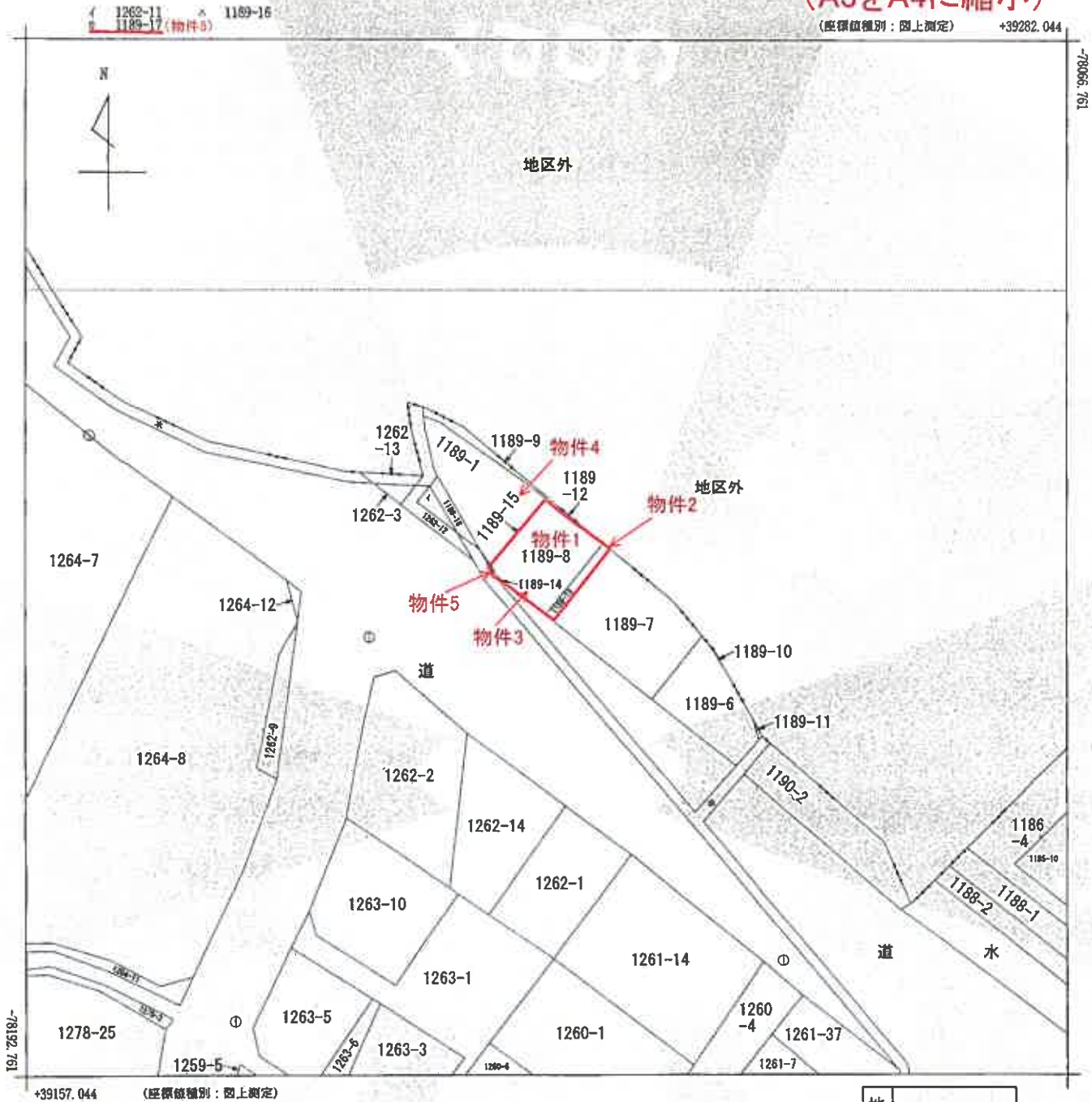
位置図

電子国土地形図



公図写
(A3をA4に縮小)

(座標値種別：図上測定) +39282.044



請求部	所在	御殿場市萩原字迫分				地番	1189番8			
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)			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。
(静岡地方法律局沼津支局管轄)

令和8年4月14日
東京法律局

請求番号：19-1
(1/1)

登記官



登記年月日：平成13年12月11日

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轄)
令和8年4月14日 東京法務局

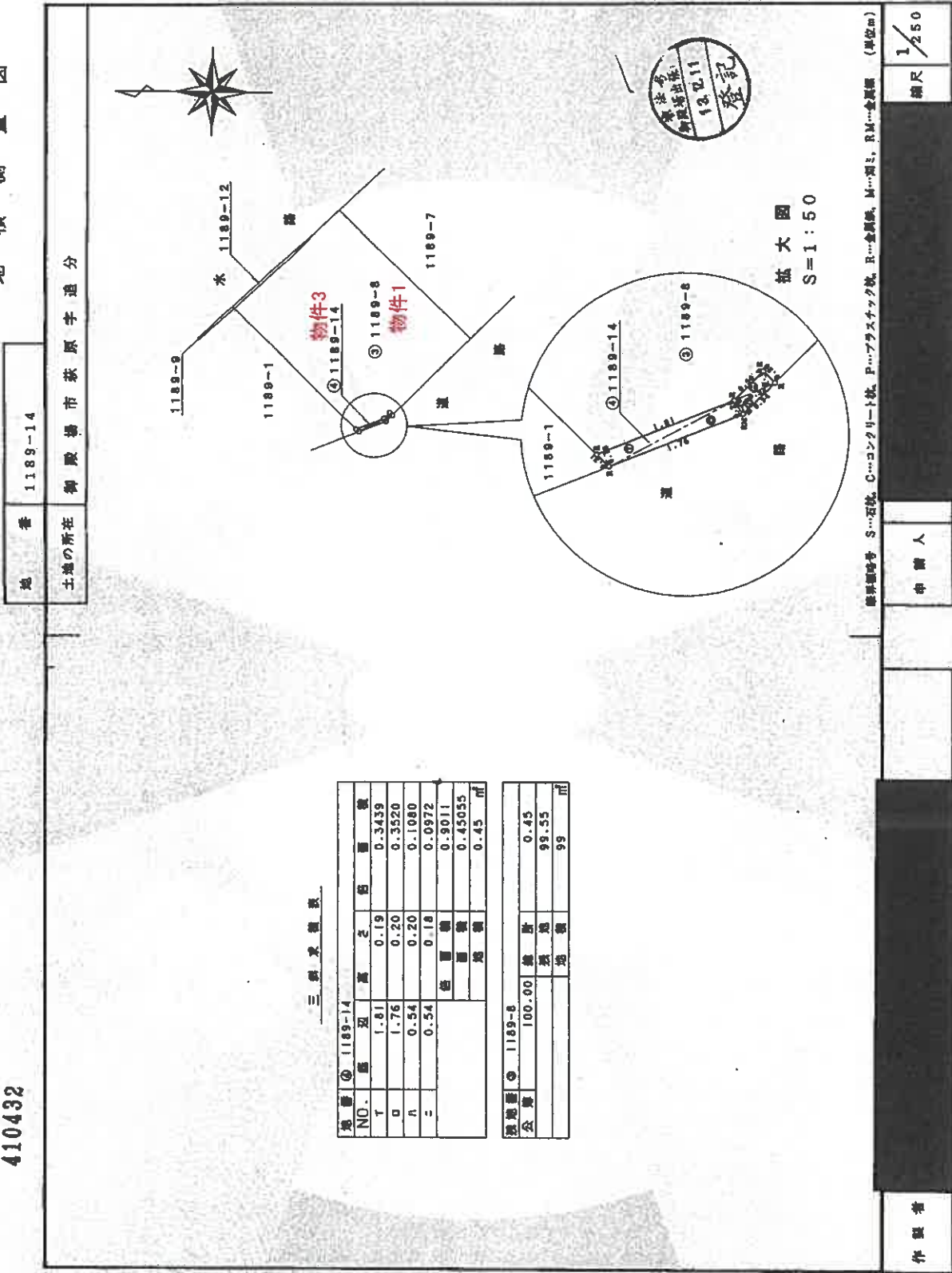
登記官

請求番号：19-2

410432

地積測量図

-8-



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

地積測量図
(A3をA4に縮小)

地積測量図

410431

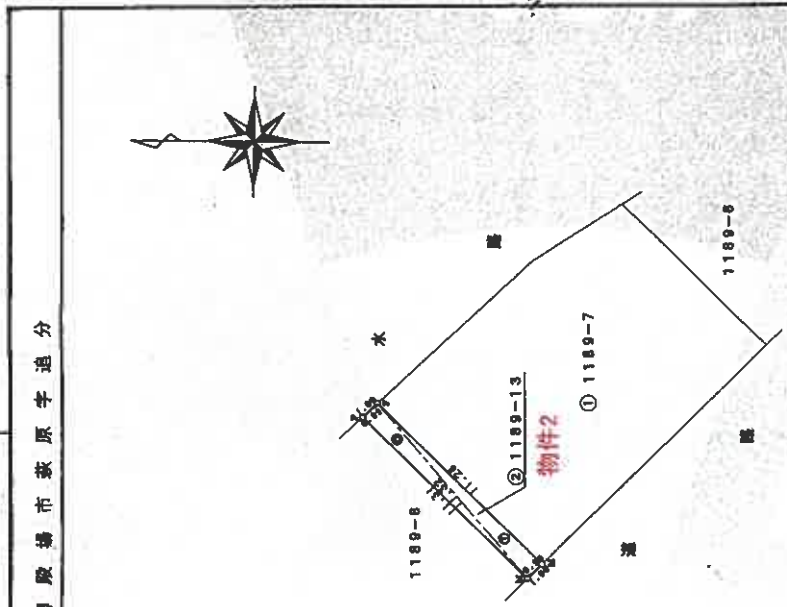
登記年月日：平成13年12月11日

地番	1189-13
土地の所在	御殿場市藏原字追分

三級受換表

地番 ① 1189-13				
NO.	道	辺	高さ	面積
1	11.32	0.99		11.2068
2	11.32	0.99		11.2068
			面積	22.4136
			延面積	11.20680
			延面積	11
				m ²

地番 ② 1189-7				
公	道	延	面積	
	178.23			11.20
			延面積	167.03
			延面積	167
				m ²



地籍図番号	S...石枕 C...コンクリート枕 P...アスファルト枕 R...金網線 M...測し R...金網線 (単位m)
申請人	
縮尺	1/250

作製者	
-----	--

静岡県土地家屋調査士会議員指定用紙

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。
(静岡県地方務局沼津支局管轄)
令和8年4月14日 東京法務局 登記官

登記年月日：平成14年10月10日

410433

地積測量図

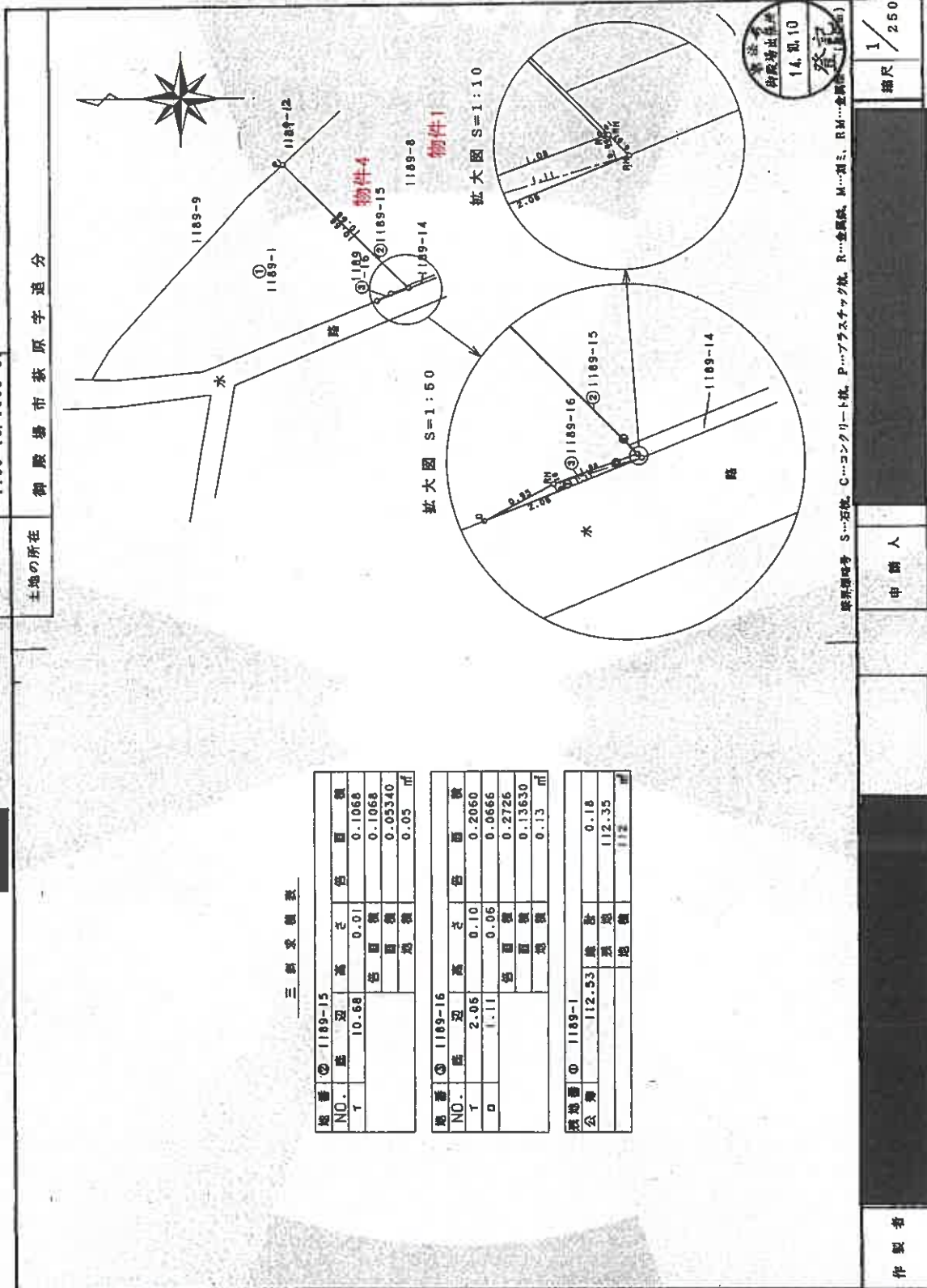
番	1189-16, 1189-14
土地の所在	御原場市萩原字道分

三斜交換表

地番① 1189-15			
NO.	底辺	高さ	積面積
1	10.68	0.01	0.1068
		積面積	0.1068
		地積	0.05340
		地積	0.05

地番② 1189-16			
NO.	底辺	高さ	積面積
1	2.06	0.10	0.2060
2	1.11	0.06	0.0666
		積面積	0.2726
		地積	0.13630
		地積	0.13

地番③ 1189-1			
公簿	底辺	高さ	積面積
	112.53		0.18
		積面積	112.35
		地積	112



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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
(静岡県地方自治局(市町村)管理)

令和8年4月14日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成14年10月15日

410434

地積測量図

地番	1189-17
土地の所在	御殿場市萩原字追分

三斜求積表

地番② 1189-17			
NO.	底辺	高さ	面積
1	1.79	0.06	0.1074
		面積	0.1074
		面積	0.05370
		面積	0.03

地番① 1189-14			
公積	面積	面積	面積
	0.4505	0.0537	0.3968
		面積	0.39

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

地積測量図
(A3をA4に縮小)



測量図略号 S...石枕 C...コンクリート枕 P...プラスチック枕 R...金属枕 M...測線 M...測点 R M...金網 (単位m)

縮尺

1/50

申請人

作製者

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。

(静岡県地方事務局沼津支局管轄)

令和8年4月14日

東宮法務局

登記官

登記年月日：平成14年1月15日

919186

各階平面図

建物図面

1189番8

御殿場市 萩原字追分 1189-8

家屋番号

建物の所在

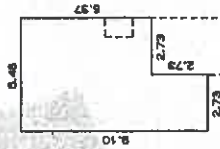
1 階



求積表

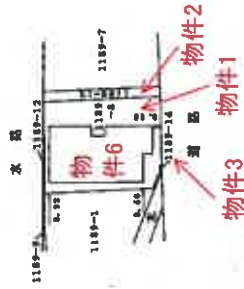
2.73 x 9.10 =	24.8430
1.82 x 10.01 =	18.2182
0.81 x 4.58 =	4.1405
0.81 x 4.10 =	3.7510
合計	50.9527
床面積	50.93 ㎡

2 階



求積表

2.73 x 9.10 =	24.8430
2.73 x 5.37 =	17.3801
合計	42.2231
床面積	42.23 ㎡



(実測)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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。

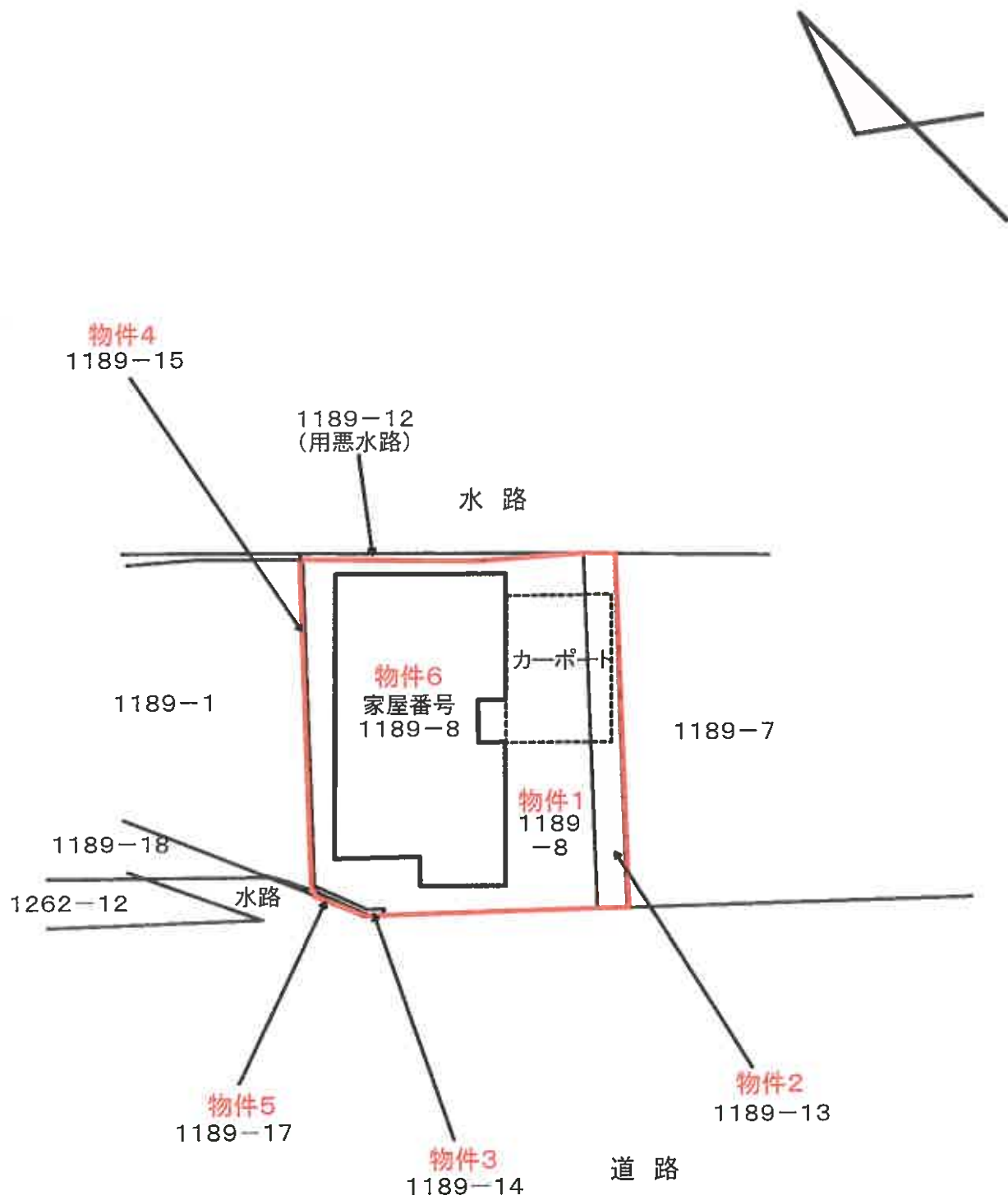
(静岡地方裁判所沼津支部管轄)

令和8年4月14日

東京法務局

登記官

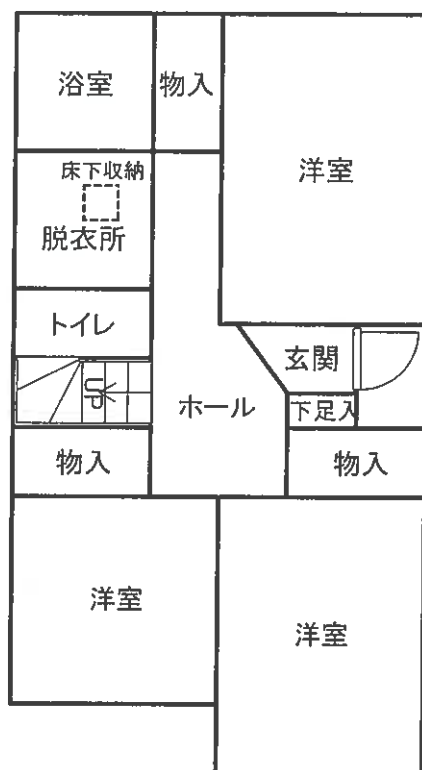
建物配置図(概略)



間取図

物件6

1階



2階

