

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月28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10月28日 午前 8時30分から<br>令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで                                                                                                         |                                        |
| 開札期日                      | 日 時<br>場 所                                                                                                                                               | 令和 8年11月11日 午前10時00分<br>静岡地方裁判所沼津支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                | 日 時<br>場 所                                                                                                                                               | 令和 8年12月 2日 午前10時00分<br>静岡地方裁判所沼津支部民事部 |
| 特別売却<br>実施期間              | 令和 8年11月12日 午後 1時00分から<br>令和 8年11月12日 午後 3時00分まで                                                                                                         |                                        |
| 買受申出の保証の<br>提供方法          | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3  | 6,840,000<br>5,472,000 | 一括       | 1,368,000  | 80,119   | 16,410   |
| 1    | 2,480,000              |          |            |          |          |
| 2    | 390,000                |          |            |          |          |
| 3    | 3,970,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 駿東郡清水町徳倉字外原  
 地 番 2 6 4 4 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 2 4 0 . 8 6 平方メートル  
 共有者 A 持分 4 分の 2  
 共有者 B 持分 4 分の 1  
 共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 駿東郡清水町徳倉字外原  
 地 番 2 6 4 5 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 3 8 . 1 0 平方メートル  
 共有者 A 持分 4 分の 2  
 共有者 B 持分 4 分の 1  
 共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 駿東郡清水町徳倉字外原 2 6 4 4 番地 2  
 家屋 番号 2 6 4 4 番 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 8 7 . 7 8 平方メートル  
 2 階 7 6 . 7 3 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置

## 物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 7.49 平方メートル

所有者 C

## 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 片山 裕嗣

---

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者 C 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 ～ 3】

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 駿東郡清水町徳倉字外原  
 地 番 2 6 4 4 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 2 4 0 . 8 6 平方メートル  
 共有者 A 持分 4 分の 2  
 共有者 B 持分 4 分の 1  
 共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 駿東郡清水町徳倉字外原  
 地 番 2 6 4 5 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 3 8 . 1 0 平方メートル  
 共有者 A 持分 4 分の 2  
 共有者 B 持分 4 分の 1  
 共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 駿東郡清水町徳倉字外原 2 6 4 4 番地 2  
 家屋 番号 2 6 4 4 番 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 8 7 . 7 8 平方メートル  
 2 階 7 6 . 7 3 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置

## 物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 7.49平方メートル

所有者 C

令和7年（ケ）第79号

令和7年11月25日受理

令和8年 1月 14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 駿東郡清水町徳倉字外原  
 地 番 2 6 4 4 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 2 4 0 . 8 6 平方メートル  
 共有者 A 持分 4 分の 2  
 共有者 B 持分 4 分の 1  
 共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 駿東郡清水町徳倉字外原  
 地 番 2 6 4 5 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 3 8 . 1 0 平方メートル  
 共有者 A 持分 4 分の 2  
 共有者 B 持分 4 分の 1  
 共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 駿東郡清水町徳倉字外原 2 6 4 4 番地 2  
 家屋 番号 2 6 4 4 番 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 8 7 . 7 8 平方メートル  
 2 階 7 6 . 7 3 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置

## 物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 7.49平方メートル

所有者 C

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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、2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                             |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者C <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><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<br><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3                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 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。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    種類:<br><input type="checkbox"/> ある    構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                     |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者C <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が主である建物を住居、附属建物符号1を物置として使用している。<br><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<br><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         | 「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<br><input type="checkbox"/> ある    [                      地方裁判所                      支部    令和    年( )第                      号<br>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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件2の土地は、その北側を幅員約6mの舗装町道27号線（建築基準法上の道路、地番2630-8の土地は駿東郡清水町所有の公衆用道路）に接面している。
- 2 物件2の土地の東側隣接地（地番2645-2）北西端部分が隅切られているが、共有者Cによると、同隅切り部分は東側隣接地所有者が自発的に作ったもので、本件共有者らが隅切り部分を使用していることはないとのことである。
- 3 物件2の土地の西側隣接地（地番2645-1）の東端部分を、無償で駐車スペースの一部として使用している（写真4参照）。
- 4 物件3の主である建物は経年相応の劣化状態と思料された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 関係人の陳述等

| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 (要旨) 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■ C (建物所有者兼土地共有者)   | <p>1 本物件は、私が住居として使用しています。<br/>本物件を第三者に貸していることはありません。</p> <p>2 本物件の使用に当たって、共有者間での取決めや金銭の授受はありません。</p> <p>3 物件 2 の土地の東側隣接地の北西端にある隅切り部分は東側隣接地所有者が自発的に作ったもので、同隅切り部分を通路として使用しているという認識はありません。</p> <p>4 物件 2 の土地に車を停めています。西側隣接地である 2 6 4 5 - 1 の土地所有者の了解のもとで、無償で、同土地の東端部分にはみ出す形で車を停めさせてもらっています。</p> <p>5 本件建物内でペットを飼育していることはありません。</p> <p>6 物件 3 の主である建物の不具合は特に感じていません。</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11月25日(火)<br>:—:                                                                                                                                                                                                                                                                    | 執行官室            | 清水町役場に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領                                                     |
| 7年12月 1日(月)<br>15:40—15:50                                                                                                                                                                                                                                                            | 静岡地方法務局<br>沼津支局 | 件外土地(2645-2外)登記事項証明書申請・受領<br>本件土地地積測量図申請・備付けなし<br>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12月 5日(金)<br>9:40—9:55                                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地           | 物件特定<br>写真撮影(外観)<br>建物所有者兼土地共有者Cと面談                                          |
| 8年 1月 7日(水)<br>9:50—10:25                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地           | 建物所有者兼土地共有者Cと面談<br>占有・間取り・接道・隣接地等現地調査<br>写真撮影(屋内)<br>評価人同行                   |
| 年 月 日( )<br>:—:                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                                                                              |
| 年 月 日( )<br>:—:                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                                                                              |
| 年 月 日( )<br>:—:                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                                                                              |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |                 |                                                                              |

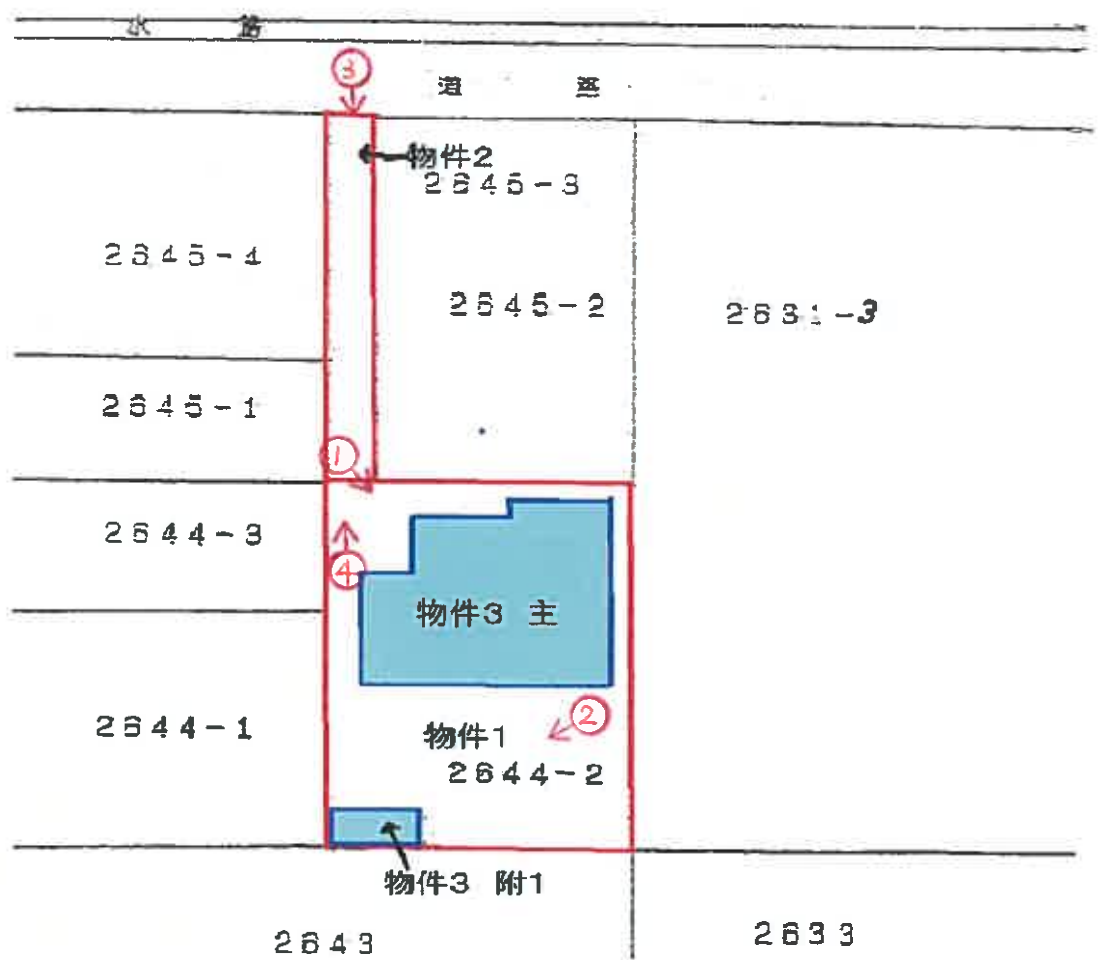
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



德倉

(7枚目)

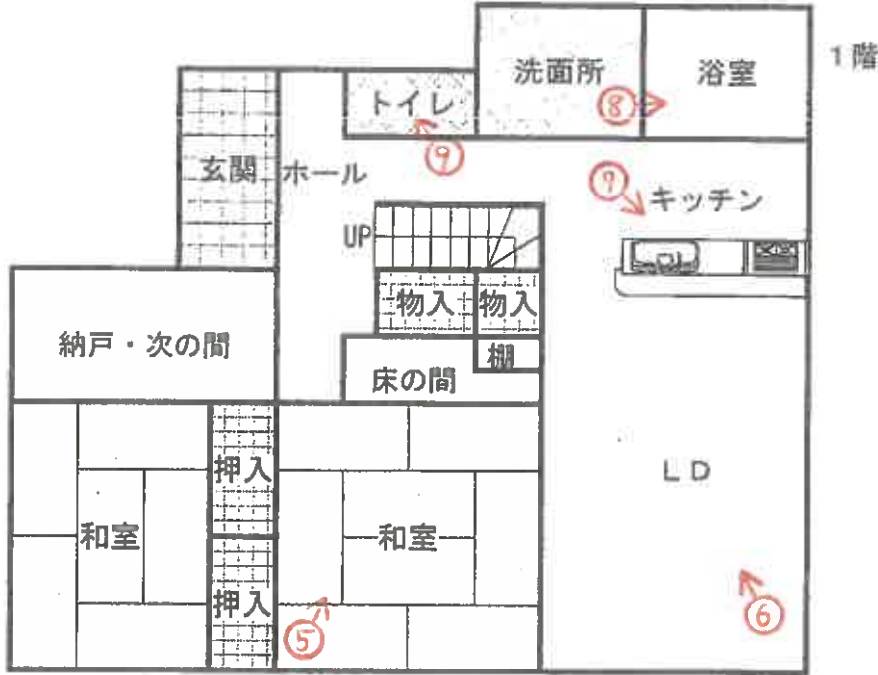
# 建物配置図



写真撮影方向

(8 枚目)

間取図



附属建物符号 1



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 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



## 求 意 見 書

鍋 田 俊 彦 殿

令和 8年 7月17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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。  
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 7月27日

評価人

鍋 田 俊 彦

## 物 件 目 録

1 所 在 駿東郡清水町徳倉字外原  
 地 番 2 6 4 4 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 2 4 0 . 8 6 平方メートル  
 共有者 A 持分 4 分の 2  
 共有者 B 持分 4 分の 1  
 共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 駿東郡清水町徳倉字外原  
 地 番 2 6 4 5 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 3 8 . 1 0 平方メートル  
 共有者 A 持分 4 分の 2  
 共有者 B 持分 4 分の 1  
 共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 駿東郡清水町徳倉字外原 2 6 4 4 番地 2  
 家屋 番号 2 6 4 4 番 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 8 7 . 7 8 平方メートル  
 2 階 7 6 . 7 3 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置

## 物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 7.49平方メートル

所有者 C

(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第79号  
令和8年1月7日 現地調査  
令和8年1月16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 駿東郡清水町徳倉字外原  
 地 番 2 6 4 4 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 2 4 0 . 8 6 平方メートル  
 共有者 A 持分 4 分の 2  
 共有者 B 持分 4 分の 1  
 共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 駿東郡清水町徳倉字外原  
 地 番 2 6 4 5 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 3 8 . 1 0 平方メートル  
 共有者 A 持分 4 分の 2  
 共有者 B 持分 4 分の 1  
 共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 駿東郡清水町徳倉字外原 2 6 4 4 番地 2  
 家屋 番号 2 6 4 4 番 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 8 7 . 7 8 平方メートル  
 2 階 7 6 . 7 3 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置

## 物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 7.49 平方メートル

所有者 C

## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 11,390,000円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1（土地）       | 金 4,130,000 円 |
| 物件2（土地）       | 金 650,000 円   |
| 物件3（建物）       | 金 6,610,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の土地の内訳価格は物件3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3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 |     |
| 特 記 事 項                                                    |            |     |
| <p>・物件1、2土地は一体で物件3建物の敷地として利用されており、物件1の土地の上に物件3の建物が存する。</p> |            |     |

※ 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、2）

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                                        | J R 東海道本線「沼津」駅の南東方・直線距離約 2.8 k m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                   |                                                                                 |
| 付近の状況                                                        | 駿東郡清水町の西部、沼津市に隣接する狩野川南岸の住宅地域。<br>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<br>規制等<br>(道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                    | 市街化区域<br>第2種中高層住居専用地域<br>60%<br>150%<br>周知の埋蔵文化財包蔵地「外原遺跡」                       |
| 画地の状況                                                        | 地積<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢<br>接道状況<br>その他                                                                                                                                                                            | 278.96 m <sup>2</sup><br>不整形<br>間口約 2m・奥行約 35m<br>概ね平坦<br>北側市道に等高に接道する中間画地<br>— |
| 接面道路の<br>状況                                                  | 北側、幅員約 6 m 舗装町道（建築基準法上の道路）。                                                                                                                                                                                       |                                                                                 |
| 土地の利用<br>状況                                                  | 現況利用：物件1、2 土地一体で物件3 の建物敷地として利用されている。<br>目的外建物の有無・・・なし<br>その他・・・特になし                                                                                                                                               |                                                                                 |
| 供給処理施設                                                       | 上水道 あり<br>ガス配管 可（プロパンガス使用）<br>下水道 引込有、未接続<br>(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                                                         | 「周知の埋蔵文化財包蔵地について」（清水町役場社会教育課文化振興係への聴取）<br>遺跡名「外原遺跡」。本件土地において土木工事等を行う場合には文化財保護法第93条に基づく届出を要する。                                                                                                                     |                                                                                 |

|         |                                                                  |
|---------|------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>「その他」</p> <p>本件土地接道部分の隅切りは東側隣接地（地番 2 6 4 5 番 2）の北西角部分である。</p> |
|---------|------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                         |                                                                                                                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                              |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）：平成6年11月10日新築<br>経 過 年 数：約31年<br>経済的残存耐用年数：乏しい                                                                                           |
| 仕 様                     | 構 造：木造2階建<br>屋 根：セメント瓦葺<br>外 壁：サイディング<br>内 壁：クロス類等<br>天 井：クロス類、化粧合板等<br>床：フローリング、畳等<br>設 備：電気、給排水、衛生<br>その他：玄関は1箇所、浴室は1つであるが2階にもキッチンがある2世帯住宅となっている。 |
| 床面積（現況）                 | 概ね登記のとおり                                                                                                                                            |
| 現 況 用 途 等               | 現況用途：居宅。<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                                                           |
| 品 等                     | 概ね普通。                                                                                                                                               |
| 保 守 管 理 の<br>状 態        | 概ね普通。                                                                                                                                               |
| 建 物 の 利 用<br>状 況        | 建物所有者Cが居宅として占有使用している。<br>本物件の使用に当たって共有者間での取決め、金銭の授受等はない。<br>※ 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                 | 「附属建物符号1」<br>コンクリートブロック造陸屋根平家建・物置<br>床面積：7.49 m <sup>2</sup><br>平成1年3月31日新築                                                                         |

## 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、対象物件は戸建住宅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（土地）

物件1、2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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 87,200               | 0.81            | 240.86          | 0.9       | 15,310,000                |
| 2        | 87,200               | 0.81            | 38.10           | 0.9       | 2,420,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 駿東清水－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $90,700 \text{ 円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/104 \times 100/99 \approx 87,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位

◇地 域 格 差：公示地は街路条件が若干劣る。

イ 個 別 格 差：形状、間口狭小等を考慮した。

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3（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額を求めた。

| 物件<br>番号     | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア     | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|--------------|-------------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 3 主          | 255,000                 | 164.51             | 0.08     | 3,360,000               |
| 3 附属<br>符号 1 | 構造、維持管理状態、市場性等を考慮して査定した |                    |          | 10,000                  |
| 計            |                         |                    |          | 3,370,000               |

ウ 現価率：経過年数、維持管理の状況、建物用途等を考慮して上記のとおり判定した

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ = ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|----------------------------|
| 1        | 15,310,000        | 0.5           | 法定地上権 | 7,660,000                  |
| 2        | 2,420,000         | 0.5           | 法定地上権 | 1,210,000                  |
| 計        |                   |               |       | 8,870,000                  |

イ 土地利用権等割合：物件1、2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50%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②<br>エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ) ×ウ<br>×エ×オ |
|----------|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------------------|
| 1        | 15,310,000                           | － 7,660,000                           |                 | 0.9            | 0.6             | 4,130,000                      |
| 2        | 2,420,000                            | － 1,210,000                           |                 | 0.9            | 0.6             | 650,000                        |
| 3        | 3,370,000                            | ＋ 8,870,000                           | －               | 0.9            | 0.6             | 6,610,000                      |
| 一括価格(合計) |                                      |                                       |                 |                |                 | 11,390,000                     |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：周知の埋蔵文化財包蔵地であることを考慮した。

建物が規模大の2世帯住宅であり需要は劣るものと判断した。

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 駿東清水－1

所 在：駿東郡清水町徳倉字外原2551番2

価 格：90,700円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：230㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南東5.5m町道

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：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

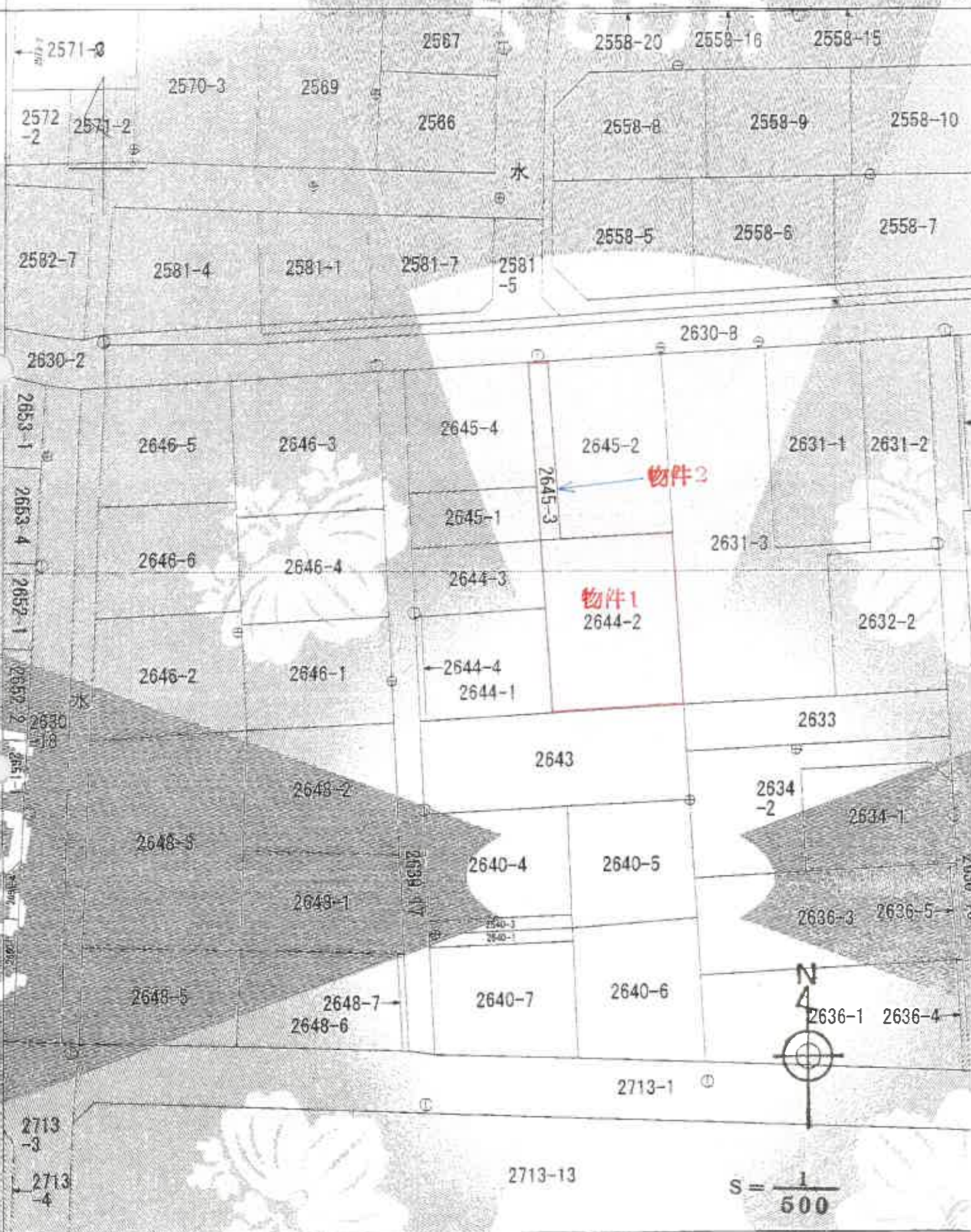
以 上



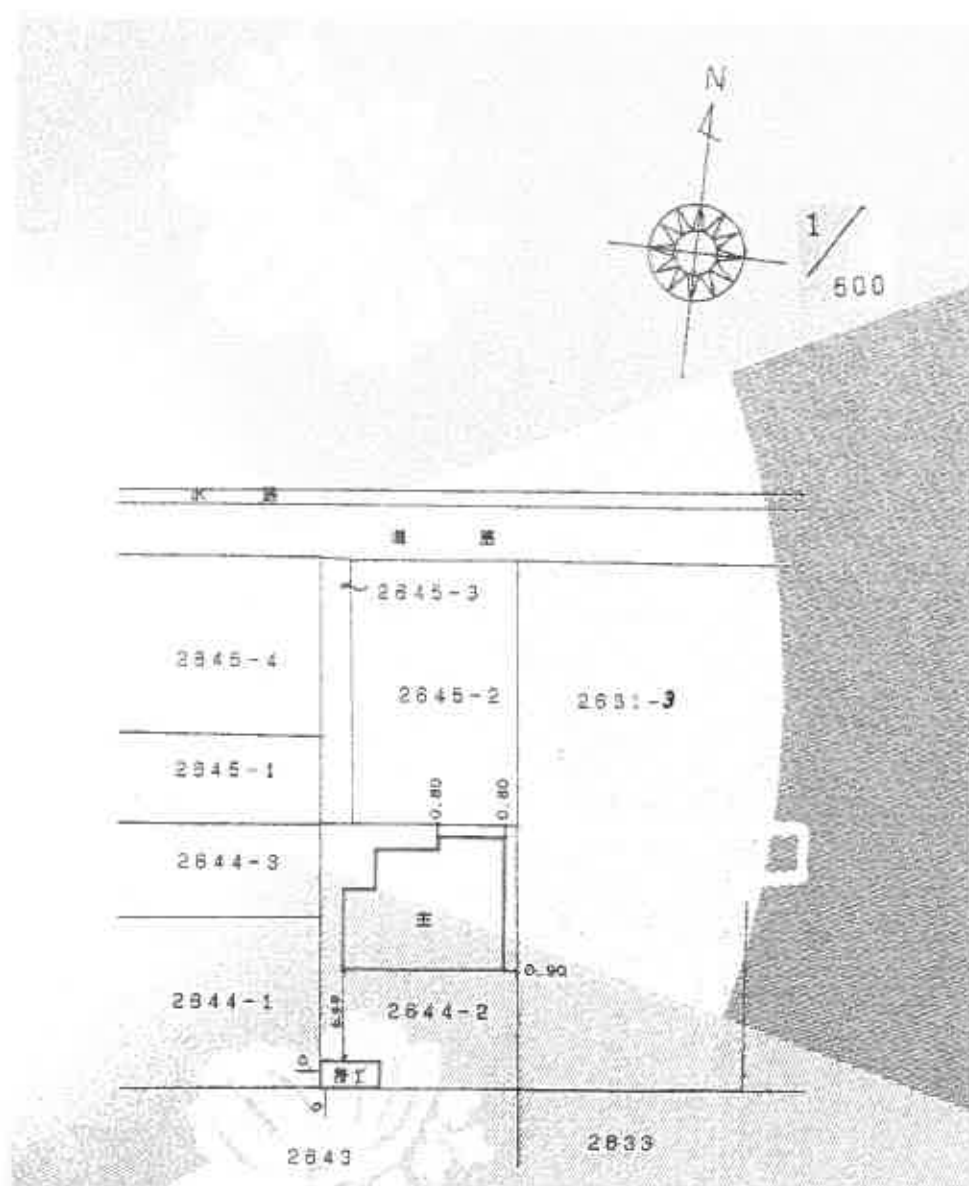
公圖寫

3558-12

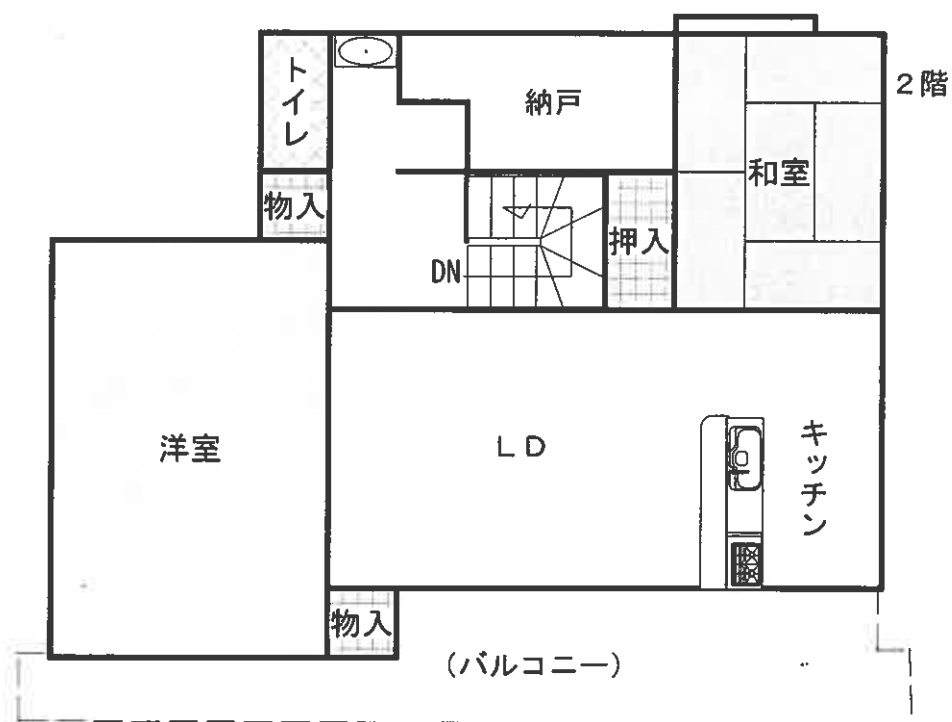
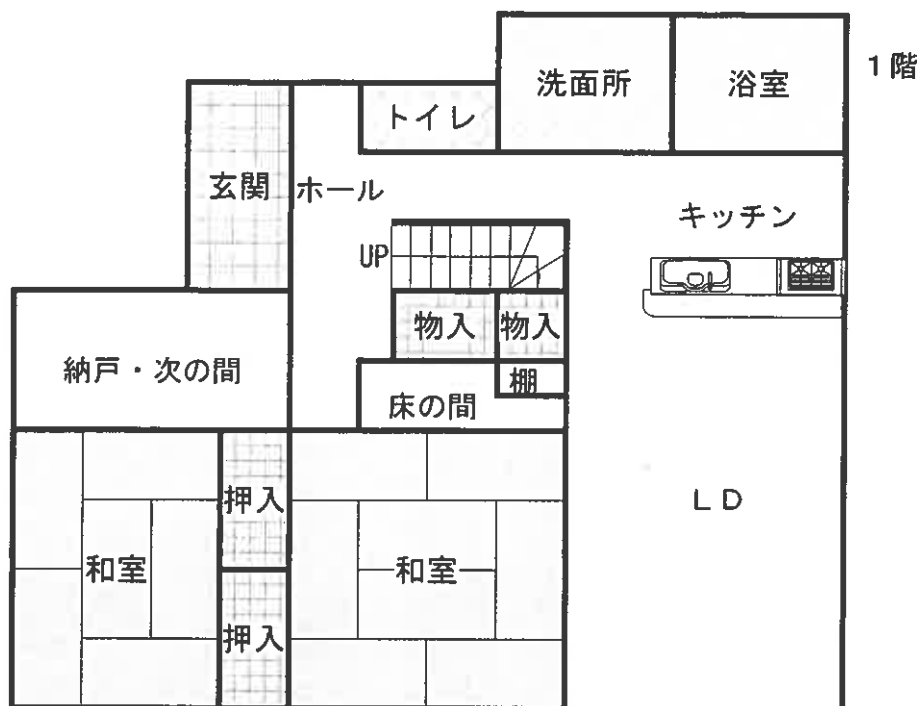
比例尺



# 建物配置図



# 間取図



附属建物符号 1

