

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 26 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 11 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 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 9 年 1 月 6 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 12 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 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	890,000 712,000	一括	178,000	23,209	6,685
1	790,000				
2	100,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 沼津市大岡字檜畑台
地 番 7 5 6 番 2
地 目 宅地
地 積 6 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市大岡字檜畑台 7 5 6 番地 2
家屋 番号 7 5 6 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 7 . 8 0 平方メートル
2 階 3 2 . 4 0 平方メートル

所有者 亡B相続財産

物 件 明 細 書

令和 8年 2月10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】

本件建物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1】

- ・隣地である売却対象外の土地(地番756番1)を通行のため無償で利用している。
- ・上記隣地との境界が不明確である。

《 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 沼津市大岡字檜畑台
地 番 7 5 6 番 2
地 目 宅地
地 積 6 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市大岡字檜畑台 7 5 6 番地 2
家屋 番号 7 5 6 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 7 . 8 0 平方メートル
2 階 3 2 . 4 0 平方メートル

所有者 亡B相続財産

令和7年(ケ)第86号
令和7年12月11日受理
令和8年1月22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 沼津市大岡字檜畑台
地 番 756番2
地 目 宅地
地 積 66.00平方メートル
所有者 A

2 所 在 沼津市大岡字檜畑台 756番地2
家屋 番号 756番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 37.80平方メートル
2階 32.40平方メートル
所有者 亡B相続財産

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	☒ 建物所有者（相続財産） ☐ 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 ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

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 ■建物所有者B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■建物所有者B(占有者)の妻 ■土地所有者A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		昭和49年 5月15日 (登記記録上の建物新築時)	
最初の	契約日	昭和49年 5月15日	
契約等	期間	昭和49年 5月15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	☐ 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 本件土地建物は、土地がAの所有、建物がBの所有であるが、建物所有者Bの妻及び土地所有者Aの陳述によれば、A、B両者間は親族(兄弟)であり、敷地利用に関する契約締結や地代等の授受は行われていないことから、本件土地に対する本件建物の敷地利用権は、親族間での使用借権であると思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

土地について

- 1 本件土地は、西側で市道30229号線に接道している。
- 2 本件土地の北側には、私有地（地番756番1 畑 所有者E）、沼津市所有の公衆用道路（754番4）及び無番地の土地からなる赤道に接道しているが、そのうちの私有地の利用権限については不明である。
- 3 本件土地と北側隣地（地番756番1）との境界が、判然としない。

建物について

- 1 本件建物の床の一部（複数箇所）が、壊れている。
- 2 本件建物内には、多数の動産類が残置されている。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 沼津市役所職員	1 本件土地の北側には、沼津市所有の754番4の公衆用道路、無番地の土地及びE所有の756番1の畑が存在していますが、このうち沼津市所有の754番4の公衆用道路及び無番地の土地は沼津市が管理する赤道となっていますが、現状が一体の道となっていたとしても、その赤道にはE所有の756番1の畑は入っていません。
■ 本件建物所有者Bの妻	1 本件建物は、前々所有者でBの養母の夫Cと前所有者でその妻でBの養母Dが住居として使用していましたが、同人らが亡くなって以降は空き家の状態です。BはDと養子縁組し、本件建物を相続しましたが、本件建物に住んだことはありません。私が一時的に仮住まいとして2、3か月使用した事はありませんが定住の住居として使用した事はありません。C、D死亡後は、もっぱら物置として利用していました。 2 本件建物内には、C、Dの荷物がそのまま残っており、物置として利用していたBの荷物もあります。Bは、C、Dの相続人でもあるので、結果的にBが荷物を置いて使用していた事になると思います。 3 本件建物に雨漏りがあり、平成23年頃に修繕したと思います。日常的に建物に出入りしていないので、雨漏りが現在どうなっているのかはわかりません。 4 本件建物内のトイレは、以前は和式の水洗でしたが、25年位前に洋式の水洗に変えました。 5 物件1の土地の北側にある砂利の道路の一部が、私有地であると聞いていましたが、所有者が誰なのかは知りません。その私有地を使用するについて、契約してるとか地代等を払っている等は聞いていません。私が知る限り無償で使用していました。 6 物件1の土地は、Bの兄にあたるAの所有です。建物を建てた前々所有者のCもAの兄弟でしたので、建物敷地として物件1の土地をCが使用することについて、契約書等の作成も、地代の授受もなかったです。その後、本件建物の所有権が相続によりD、Bと移転しましたが、その間も同様に、無償で使用していました。
■ A (本件土地所有者)	1 本件建物の前々所有者Cと本件建物の所有者だったBは、いずれも私の兄弟になります。 2 Cが、本件土地を本件建物の敷地として使用することについて、了承をしていました。使用について契約書作成や地代の支払いはありませんでした。その後、D、Bと建物の所有権が移っていますが、現在に至るまで、続けて無償で使用させています。 3 物件1の土地の北側にある砂利の道路の一部が私有地のようですが、所有者が誰なのかはよく知りません。その私有地を使用するについて、契約したとか地代等を払った等はありません。道路としてこれまで無償で使用し続けていました。 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

北側接道の道について

沼津市役所職員の陳述では、北側接道の道のうち、官地及び無番地の土地は沼津市管理の赤道であるが、私有地（地番 7 5 6 番 1 畑 所有者 E）については、赤道には含まれないとのことであるので、赤道に至るまでに前記私有地を介していると思われる（現状は一体の道として利用）。

私有地所有者の相続人からの照会の回答は不明であるとの内容で、建物所有者 B の妻及び土地所有者 A の陳述によれば、地代等の金銭授受はなく、契約書等の書面もないとのことであるが、同私有地の利用権限については不明である。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月11日（木） ： ー ：	当庁執行官室	沼津市役所に対し、間取図交付申請 （郵送・返信用封筒（切手220円貼付）添付）
7年12月12日（金） 11：24 － 11：32	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
7年12月17日（水） 13：33 － 13：55	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
7年12月17日（水） ： ー ：	当庁執行官室	本件土地所有者Aに対し、現況調査通知書発送 （切手110円貼付）
8年1月6日（火） 16：15 － 16：20	沼津市役所	接面道路調査
8年1月7日（水） ： ー ：	当庁執行官室	北側隣接地所有者Eに対し、照会回答書発送 （郵送・返信用封筒（切手220円貼付）添付）
8年1月19日（月） 13：10 － 14：14	物件所在地	本件土地所有者A及び同人の娘並びに本件建物所有者Bの妻と面談 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 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

□ 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

(7 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

イ 750-2 ハ 762-13 ※ 762-27
ロ 751-10 ニ 776-21 ヘ 757-7



(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。



請求部	所在	沼津市大岡字檜畑台				地番	756番2			
出力縮	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和7年10月31日

静岡地方方法務局

請求番号：11-1

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和45年4月15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。
 令和7年12月12日 静岡県地方務局沼津支局

登記官

(9 枚目)

018102

756-2

756-2¹⁰

地積測量図

地番

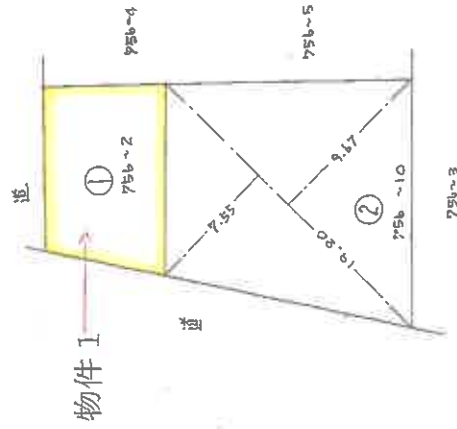
土地の所在 沼津市大岡宮松畑台

作製年月日

昭和四十九年四月五日

作製者

制 図 人



② 756~10

$19.20 \times (9.47 + 7.55) \div 2 = 330.624$

1/2 地積 165.312

地積 165 m²

① 756~2

元地積(実測面積) 70.01³ = 231.43 m²

$231.43 \div 165.31 = 66.12$

地積 66 m²

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

縮尺 1/300

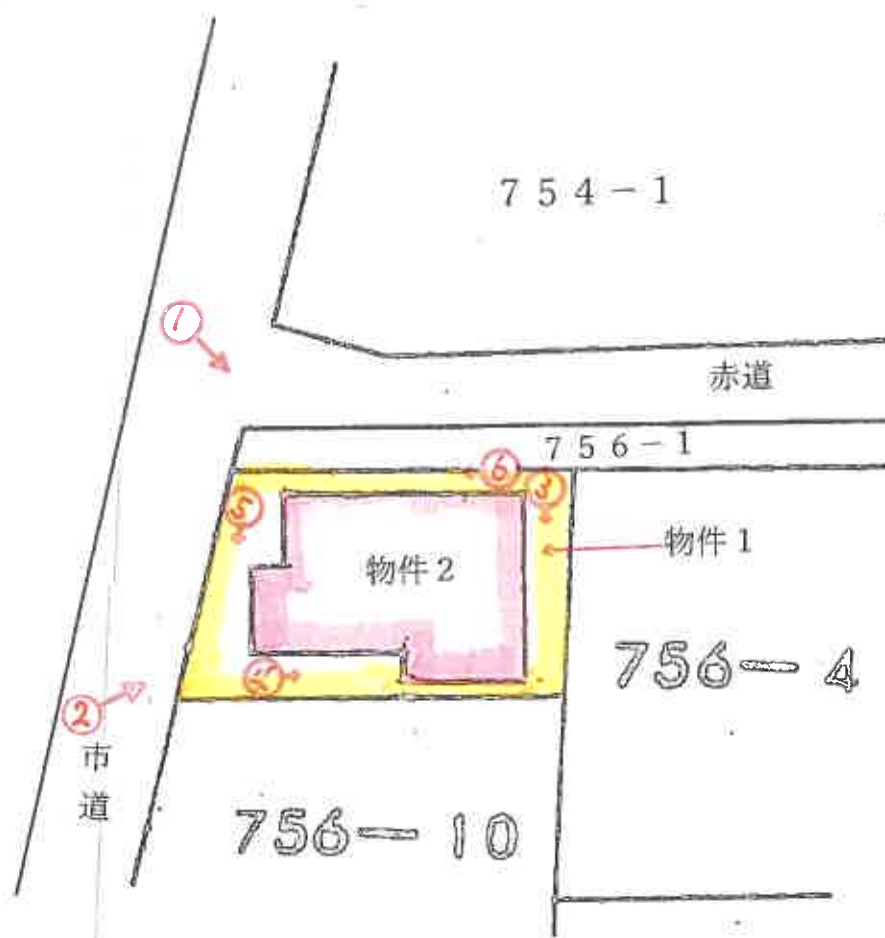
45- A-15

請求番号：26-2

【A3版をA4版に縮小】

昭和四十五年四月五日登記

建物配置図 (概 略)



♂写真撮影方向

建物間取図



1F



2F

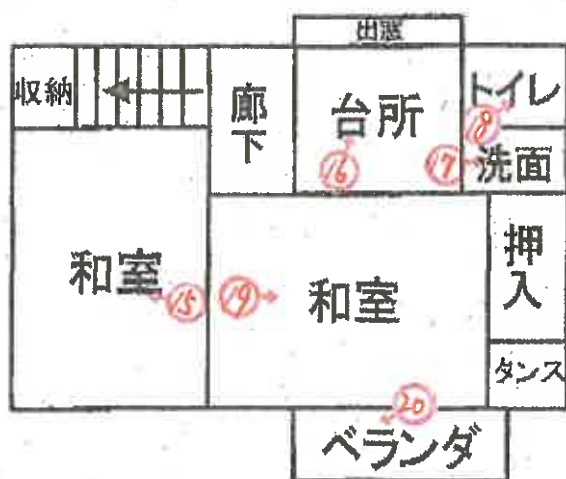


写真 1



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



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



求 意 見 書

小 泉 喜 洋 殿

令和 8年 9月11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 9月14日
評価人

小泉喜洋

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市大岡字檜畑台
地 番 7 5 6 番 2
地 目 宅地
地 積 6 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 沼津市大岡字檜畑台 7 5 6 番地 2
家屋 番号 7 5 6 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 7 . 8 0 平方メートル
2 階 3 2 . 4 0 平方メートル

所有者 亡B相続財産

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,310,000	790,000	1
2	170,000	100,000	1
1, 2	1,480,000	890,000	一括
(備 考)			

求 意 見 書

小 泉 喜 洋 殿

令和 8年 5月22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 5 月 25 日
評価人

小泉喜洋

物 件 目 録

1 所 在 沼津市大岡字檜畑台
地 番 7 5 6 番 2
地 目 宅地
地 積 6 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市大岡字檜畑台 7 5 6 番地 2
家屋 番号 7 5 6 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 7 . 8 0 平方メートル
2 階 3 2 . 4 0 平方メートル

所有者 亡B相続財産

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	2,180,000	1,310,000	1
2	290,000	170,000	1
1, 2	2,470,000	1,480,000	一括
(備 考)			

令和7年（ケ）第 86号
令和8年 1月19日 現地調査
令和8年 1月22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

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市大岡字檜畑台
地 番 7 5 6 番 2
地 目 宅地
地 積 6 6 . 0 0 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 沼津市大岡字檜畑台 7 5 6 番地 2
家屋 番号 7 5 6 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 7 . 8 0 平方メートル
2 階 3 2 . 4 0 平方メートル
所有者 亡B相続財産

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 4 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 1 8 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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	
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	J R 御殿場線「大岡」駅の南方・直線距離約 800m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ間に事務所、共同住宅等が介在する住宅地域	
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2種中高層住居専用地域 60% 200% なし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	66.00 m ² ほぼ整形 間口約 6.5m、奥行約 10m 平坦地 路面と等高に接面する一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約 2.8m舗装市道（建築基準法第 42 条 2 項の道路）	
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。 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 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、通常の費用で敷地内への引き込み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配置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	・本件土地北側は私有地（地番 756 番 1、畑、所有者 E）に接面し、その北側に無番地の土地及び沼津市所有の公衆用道路（地番 754 番 4）により構成される現況道路がある。本件土地接面部分の上記私有地の利用権原は不明。 ・尚、上記私有地の使用の可否は、現況本件地上建物の利用（勝手口への出入等）に際し、特に支障はないと見受けられる。 ・本件土地北側の上記私有地との境界は判然としない。
---------	--

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）：昭和49年5月15日新築 経 過 年 数：約52年 経済的残存耐用年数：数年程度
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル吹付 内 壁：ジュラク、繊維壁、クロス等 天 井：板張り、クロス等 床：合板、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	・ほぼ登記通りとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る
保 守 管 理 の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	・本件亡建物所有者の相続財産として、住居として占有使用している。 ※ 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	・ 本件土地建物は土地がA所有、建物がB所有であるが、A・B間は兄弟で敷地利用にして契約、地代の授受等はないとのことであり、本件建物の敷地利用権原は親族間の使用借権と思料する。 ・ 床の複数個所に軋みがみられる。 ・ 建物内には多数の動産が残置されている。 ・ 平成 23 年頃雨漏りの修繕を施したとのこと、現在の雨漏りの状況は不明。 ※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（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 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	74,800	0.91	66.00	0.9	4,040,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 沼津－10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$95,300 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/103 \times 100/123 \approx 74,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位を考慮

◇地域格差：公示地は街路条件、環境条件等に優る。

イ 個別格差：方位、面積等画地条件を考慮

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	121,000	70.20	0.01	80,000

ウ 現価率：経済的残存耐用年数、経過年数、市場性等を考慮し現価率を査定した。

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	4,040,000	0.1	場所的利益	400,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	4,040,000	－ 400,000		－	0.6	2,180,000
2	80,000	＋ 400,000	－	－	0.6	290,000
一 括 価 格 (合 計)						2,470,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：－

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 地価公示価格 沼津一10

所 在：静岡県沼津市大岡字堂下502番12

価 格：95,300円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：197㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南東側5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅を中心とした閑静な住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

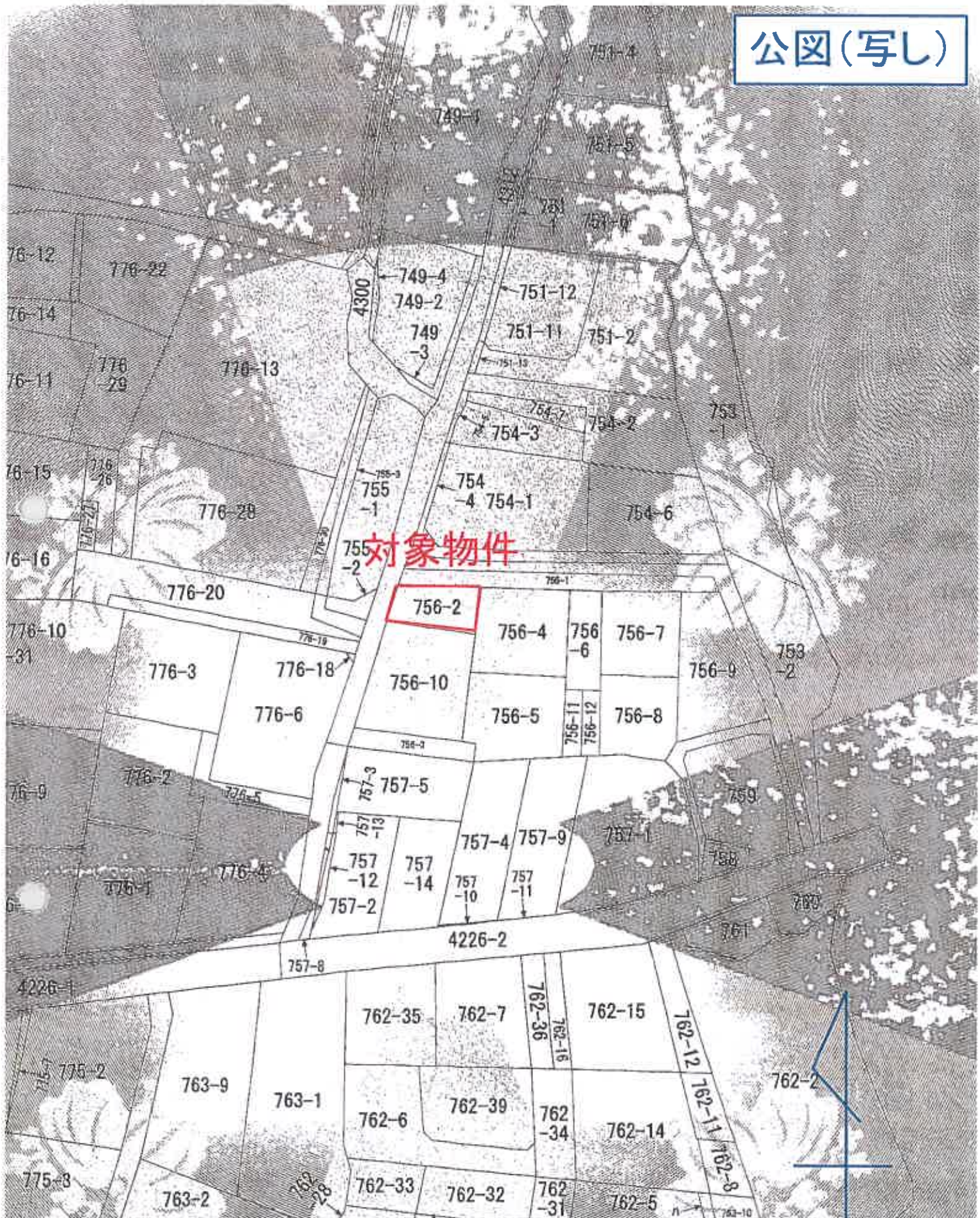
2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

以 上





他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た位置及び形状の概略を記載した図面です。

S=1/600
大岡

地番区域見出し

建物配置図写し

607520

家屋番号

756-2

建 各 階

建物の所在

沼津市大岡中検田台756番地2

令和7年10月31日

静岡地方方法務局

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

登記官

物件2(建物)

方位は現況と合致しない

建物図面

1階平面図

物件1(土地)

2階平面図

縮 尺

1/500

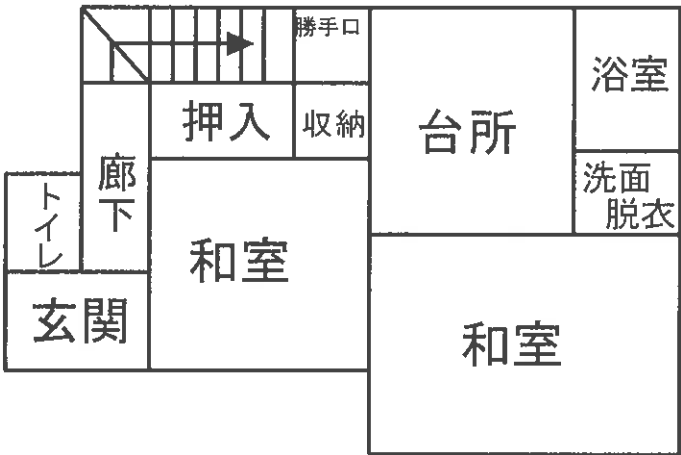
1/200

単位 m

《静岡県土地

建物間取図

1F



2F

