

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 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 7 年 6 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 9 日 午前 10 時 00 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 7 年 7 月 30 日 午前 10 時 00 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 7 年 7 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,180,000 944,000	一括	236,000	29,544	9,340
1	680,000				
2	170,000				
3	190,000				
4	140,000				

物 件 目 録

1 所 在 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 4 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 2 3. 5 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 3 番 4
地 目 宅地
地 積 3 0. 1 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 4 番 1 3
地 目 宅地
地 積 3 4. 2 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 沼津市大諏訪字家地買 4 1 4 番地 1 5、4 1 3 番地 4、
4 1 4 番地 1 5 先
家屋 番号 4 1 4 番 1 5
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造かわら・スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 65.62 平方メートル
2 階 40.99 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 6 年 7 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

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件共有者 A 及び同 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 4】

・ 本件建物の敷地の一部として、売却対象外の土地（無番地）を利用している。
その敷地利用権は不明である。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

【物件番号 1, 2】

・ 上記売却対象外の土地（無番地）との境界が不明確である。

【物件番号 3】

・ 売却対象外の土地（地番 4 1 4 番 1 2）と一体となって、本件物件番号 1 ～ 3
の土地及び売却対象外の土地（地番 4 1 4 番 1 2、地番 4 1 4 番 1 6 等）への通
行のため利用されている。

・ 上記売却対象外の土地（地番 4 1 4 番 1 2）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 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 4 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 2 3. 5 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 3 番 4
地 目 宅地
地 積 3 0. 1 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 4 番 1 3
地 目 宅地
地 積 3 4. 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 沼津市大諏訪字家地買 4 1 4 番地 1 5、4 1 3 番地 4、
4 1 4 番地 1 5 先

家屋 番号 4 1 4 番 1 5

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造かわら・スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 65.62 平方メートル
2 階 40.99 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和 6年(ケ)第 8号
令和 6年 5月13日受理
令和 6年 7月 2日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳 (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 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 4 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 2 3. 5 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 3 番 4
地 目 宅地
地 積 3 0. 1 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 4 番 1 3
地 目 宅地
地 積 3 4. 2 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 沼津市大諏訪字家地買 4 1 4 番地 1 5、4 1 3 番地 4、
4 1 4 番地 1 5 先
家屋 番号 4 1 4 番 1 5
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造かわら・スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 65.62 平方メートル

2 階 40.99 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

(土地・建物用)

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, 3			
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2, 3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)				
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら(A, B) ☐ 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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり				
建物		物件 4			
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	☒ 建物共有者ら(A, B) 上記の者らが本建物を居宅(空き家)として、持分に応じて占有している。 ☐ 「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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	[保管開始日 地方裁判所 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物等配置概略図のとおり				

(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

- 本件は、遺産分割のための形式競売であるところ、本件建物内は、家具等の動産もなく、誰も使用していない空き家状態である。

- 土地について

- (1) 本件土地には、下屋（構築物（非建物））が存する。

コンクリートブロックで囲まれている部分もあるが、一部は木造、トタンに囲まれ、一部は母屋の壁を利用しており、母屋の壁を使用しているところは、隙間があり、その部分については、構築物の独立した壁がない。（母屋の壁を利用しているため。）

物置として使用されていた可能性が高いと思われるが、この構築物については、いわゆる下屋とした。

- (2) 物件3の土地について

同土地は、目的外土地（地番414-12）と一体となって、通路部分になっているが、各土地間の境界は不明確である。

ただし、現況上、この通路を利用する者は、本件建物所有者ら及び隣地（414-16）上の建物所有者又は使用者に限られると思料され、同隣地も居住者がいない状態であり、通路に関する取り決め等については、不明であり、上記の者ら以外の不特定多数の人が使用している可能性は低い。

現況上、幅員約2メートルの本件土地までの進入路が存するが、物件3の土地は、その一部の幅しか有していないと思料され、（物件3の土地の幅は、2メートル未満と思料され）接道要件を満たしていない可能性が高く、現状のままであると再建築できる可能性は極めて困難と思料される。

そのため、詳細については、市に問い合わせされたい。（写真番号2参照）

- (3) 本件建物は、無番地の土地上を跨いでいる。無番地の土地と本件土地の境界等は、不明確である。（写真番号7参照）利用権原は、不明である。

- 本件建物内の2階は、畳が敷かれているが、いずれも腐食している状況であった。建物全体的に劣化しており、壁等は破損している状況も覗えた。

- 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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
■ C	1 私は、本件土地建物共有者であるAの代理人弁護士です。調査には立ち会えませんが、本件建物の鍵は、当職が預かっていますのでお貸しすることは可能です。 2 本件建物には、誰も住んでいません。 3 本件競売は、遺産分割のための形式競売です。 4 Aさんは、被相続人の子、Bさんは、被相続人の孫です。
■ D	1 私は、本件土地建物共有者であるBの代理人弁護士です。 2 本件建物には、誰も住んでいません。 3 Aさんは、Bさんの父親（他界している）の妹にあたります。
■ 近隣住民	1 私は、414-2の土地上の建物に住んでいるものです。 2 執行官から414-2及び414-12（現況上、進入路となっている一部）の境界線になっているところを示して欲しいということでしたので、お知らせします。 3 境界付近には、ブロック塀の跡が2箇所あり、414-2の外側にあるブロックが、境界になります。なお、内側にあるブロックは、昔、倉庫が建っていた頃に存した同倉庫の壁の名残（壁の下部分）になります。

(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
6年5月13日 (月)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 沼津市役所
6年5月20日 (月) 14:05-14:20	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年5月23日 (木) 11:40-11:55	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
6年6月5日 (水) (1)13:50-13:55 (2)13:56-14:00	執行官室	(1)申立人A代理人弁護士Cから事情聴取 (電話) (2)相手方B代理人弁護士Dから事情聴取 (電話)
6年6月20日 (木) 15:20-16:35	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、近隣住民から事情聴取

(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。

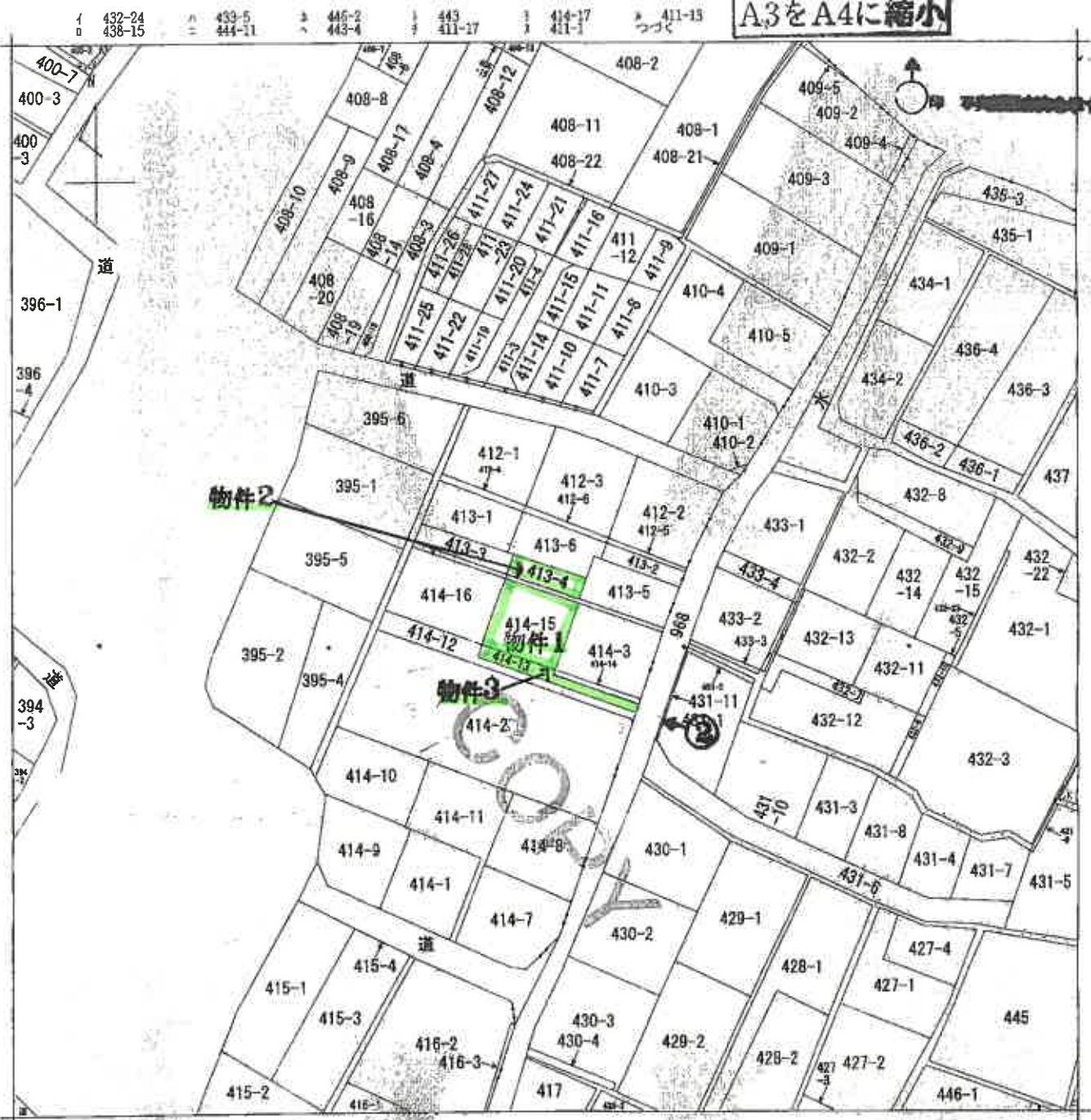
■ 令和6年6月20日
目的物件は、不在で施錠されていたため、立会人Eを立ち会わせて、申立人A代理人弁護士Cから事前に借用した鍵を用いて建物内に立ち入った。

☐ 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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



図面区分	所在	沼津市大塚訪字家地買				地番	413番4	
出力縮尺	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。

令和6年4月2日
静岡地方法務局沼津支局
登記官

請求番号：14-1
(1/2)

(7枚目)

登記年月日：令和5年7月14日

これは図面に記載されている図面を証明した図面である。
令和5年4月1日 静岡県地方行政評価局

図記号

(8枚目)

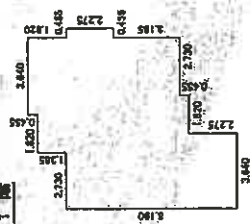
図案番号：36-1

建物図面図

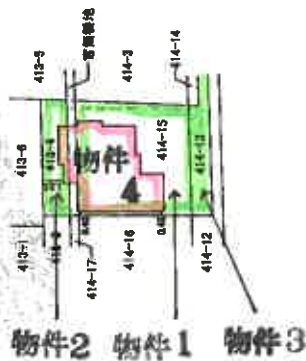
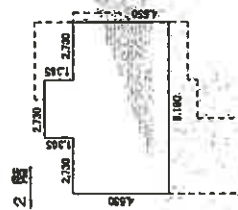
414番15

建物の所在 沼津市大岡町字家地買414番地15、413番地4、414番地15先

1 階



2 階



A3をA4に縮小

(単位:m)

申請人

作製者 土川家康雄士

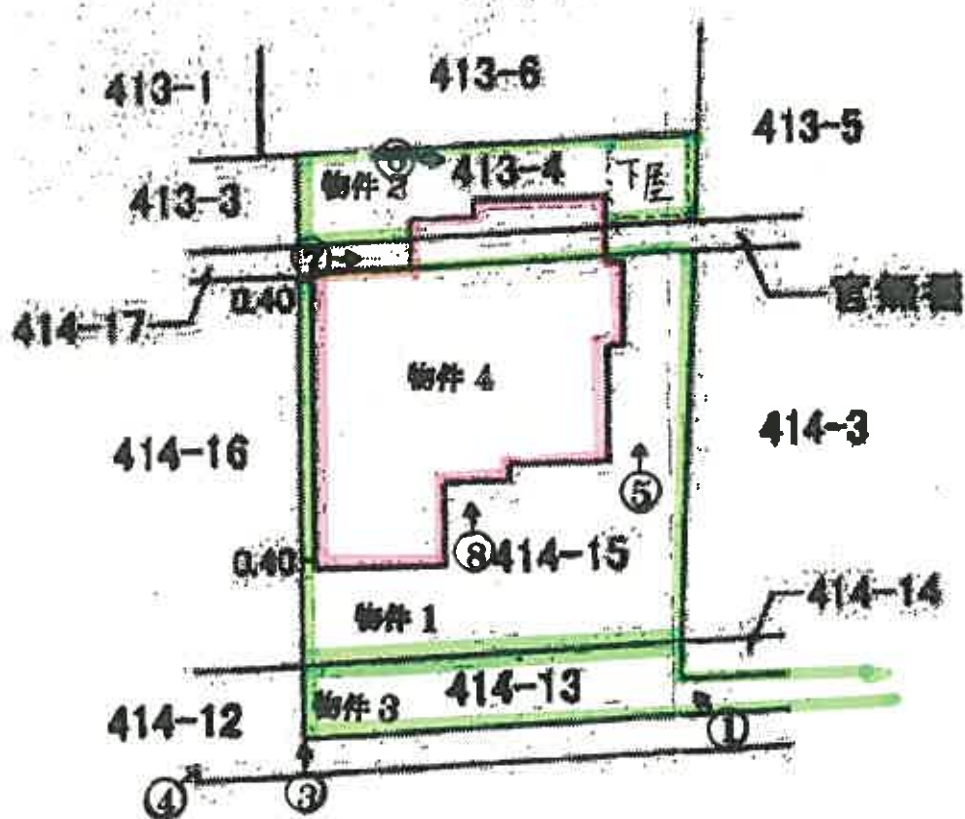
(令和5年8月13日作製)

縮尺

1/250

1/500

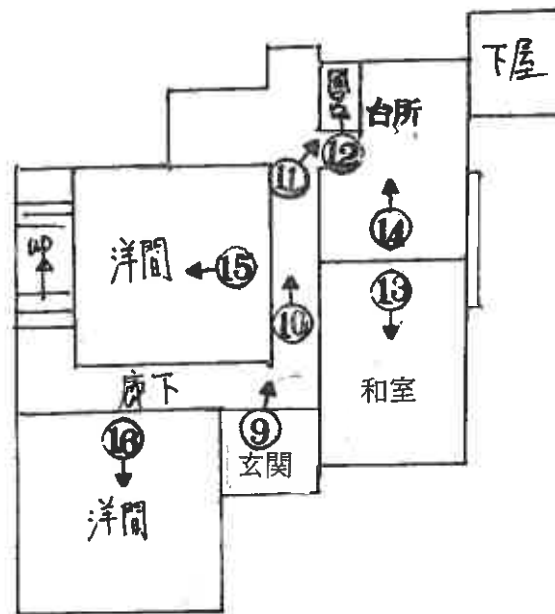
建物等配置概略図



建物間取図



1階



2階

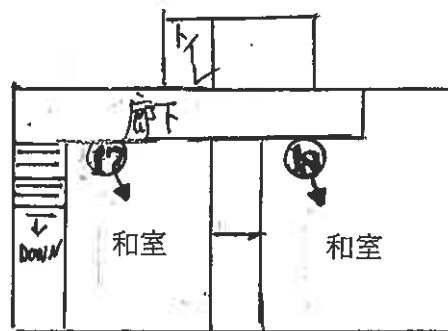


写真 1

物件 4



写真 2

売却対象外土地（4 1 4 - 2）及び売却対象外土地（4 1 4 - 1 2）の境界
（水色線参照 関係人の供述による）



売却対象外土地（4 1 4 - 2）

売却対象外土地（4 1 4 - 1 4）あたり

物件 3 あたり

売却対象外土地（4 1 4 - 1 2）あたり

（ 11 枚目）

写真 3

物件 4



写真 4

物件 4



物件 1 あたり

物件 3 あたり

写真 5



写真 6



写真 7

無番地あたり



物件 4

写真 8

物件 4 玄関



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



求 意 見 書

田 中 弘 樹 殿

令和 7年 3月25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 7年 3月31日

評価人

田中弘樹

物 件 目 録

1 所 在 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 4 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 2 3. 5 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 3 番 4
地 目 宅地
地 積 3 0. 1 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 4 番 1 3
地 目 宅地
地 積 3 4. 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 沼津市大諏訪字家地買 4 1 4 番地 1 5、4 1 3 番地 4、
4 1 4 番地 1 5 先

家屋 番号 4 1 4 番 1 5

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造かわら・スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 65.62 平方メートル
2 階 40.99 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

(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	1,130,000	680,000	1
2	280,000	170,000	1
3	310,000	190,000	1
4	240,000	140,000	1
1～4	1,960,000	1,180,000	一括
(備 考)			

求 意 見 書

田 中 弘 樹 殿

令和 6 年 11 月 18 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 6 年 11 月 25 日

評価人

田中弘樹

印

物 件 目 録

1 所 在 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 4 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 2 3. 5 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 3 番 4
地 目 宅地
地 積 3 0. 1 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 4 番 1 3
地 目 宅地
地 積 3 4. 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 沼津市大諏訪字家地買 4 1 4 番地 1 5、4 1 3 番地 4、
4 1 4 番地 1 5 先

家屋 番号 4 1 4 番 1 5

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造かわら・スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 65.62 平方メートル
2 階 40.99 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第8号
令和6年6月20日現地調査
令和6年7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
田中弘樹

物 件 目 録

1 所 在 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 4 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 2 3. 5 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 3 番 4
地 目 宅地
地 積 3 0. 1 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 沼津市大諏訪字家地買
地 番 4 1 4 番 1 3
地 目 宅地
地 積 3 4. 2 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 沼津市大諏訪字家地買 4 1 4 番地 1 5、4 1 3 番地 4、
4 1 4 番地 1 5 先
家屋 番号 4 1 4 番 1 5
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造かわら・スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 65.62平方メートル
2階 40.99平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

第1 評 価 額

一 括 価 額	
金 3, 2 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1, 8 9 0, 0 0 0 円
物件 2	金 4 6 0, 0 0 0 円
物件 3	金 5 2 0, 0 0 0 円
物件 4	金 4 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価額は、物件1～4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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～3の土地の内訳価格は物件4の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該敷地利用権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、瑕疵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 目的物件の表示

番 号	登 記 簿 上	現 況
1	別紙物件目録のとおり	
2	別紙物件目録のとおり	
3	別紙物件目録のとおり	
4	別紙物件目録のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件 1、2 の土地の上に物件 4 の建物が存する。 ・ 物件 1、2 の土地の間に官地が介在する。 ・ 物件 3 土地は物件 1 土地に隣接し、公道に至る通路である。		

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「片浜駅」南東方約 1.5km（直線距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心にアパート等がみられる住宅地域。 当面は現状のまま推移するものと思料される。	
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 ぺ い 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% 無 無
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積…物件目録のとおり 形 状 等…不整形 地 勢…ほぼ平坦 高 低 差…道路とほぼ等高 そ の 他…なし	
接 面 道 路	東側が幅員約 3m の市道（建築基準法上の 4 2 条 2 項道路） に接面する。	
土地の利用状況	現 況 利 用 法…物件 4 建物の敷地として利用。 目的外建物の有無…無 周囲等の状況…住宅、駐車場等 そ の 他…特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり 可（現状未接続）
	（注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路等に該当施設 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。	
特 記 事 項	・下水道は現状未接続であり、受益者負担金の納入を求められる可能性がある。 ・接面する道路は建築基準法上の 4 2 条 2 項道路であるので、セットバックを要する。 ・物件 4 建物の敷地は物件 1、2 の土地及び 1、2 の間に介在する官地に跨がっているが筆界は判然としない。官地上に建築するためには管理者の承諾を要するが詳細は不明である。	

特 記 事 項	・ 物件 3 の土地は通路（敷地延長）として市道に接面している。物件 4 建物の昭和 59 年増築時のものとみられる建築計画概要書では敷地延長により東側市道に接面するものとされている。但し、現況の通路の幅員は約 2m であるが、物件 3 土地の隣地との境界は判然とせず、幅員約 2m には隣地（目的外土地 414-12 等）を含む可能性が高い。その場合には物件 3 単独では幅員 2m 未満となり、接道要件を充足せず、再建築は困難と思料される。 （上記につき詳細は沼津市の担当課に照会されたい。） ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	昭和 3 5 年 月 日 不 詳 新 築 昭和 5 9 年 月 日 不 詳 増 築	
	経 済 的 耐 用 年 数	3 0 年	
	経 過 年 数	6 4 年	
	(経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0 年)	
仕 様	構 造	木 造 2 階 建	
	屋 根	かわら・スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき	
	床	フローリング、タタミ 等	
	壁	クロス ぬり壁 等	
	天井	クロス 板 等	
床 面 積	1 階	6 5 . 6 2 m ²	
	2 "	4 0 . 9 9 m ²	
	計	1 0 6 . 6 1 m ²	
現 況 用 途 等	階 層	… 2 階 建	
	現況用途	… 居 宅	
品 等	普通		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	・ 共有者らが居宅（空家）として持分に依拠して占有している。		
	※ 「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	・ 建物各所に損傷がみられ、劣化が進んでいる。		
	※ 「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、また自用の居宅であること等から、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1～3（土地）

物件1～3土地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	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	61,800	0.60	123.57	0.85	3,890,000
2	61,800	0.60	30.14	0.85	950,000
3	61,800	0.60	34.24	0.85	1,080,000

ア 標準価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示 沼津-15

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $73,600 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 115 \div 61,800 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示地価格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 +3

◇地域格差：交通接近、街路、環境条件等で公示地が優る +15

イ 個別格差：画地条件等 -40

ウ 地積：公簿面積採用

エ 建付減価補正：建物の状況を考慮 -15

② 物件4（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
4	130,000	106.61	0.01	140,000

ウ 現価率

主である建物

既に経済的耐用年数を経過しており、現況より現価率を査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	3,890,000	0.1	場所的利益	390,000
2	950,000	0.1	場所的利益	100,000
3	1,080,000	0.1	場所的利益	110,000

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないものと解されるので場所的利益を考慮した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） (1 ①オ、1 ②エ) ア	敷地利用権等 価格の控除及び 加算（円） (2 ①ウ) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修正 エ	占有 減価 オ	評価額 （円） (ア±イ)×ウ×エ ×オ
1	3,890,000	-390,000	0.9	0.6	1.0	1,890,000
2	950,000	-100,000	0.9	0.6	1.0	460,000
3	1,080,000	-110,000	0.9	0.6	1.0	520,000
4	140,000	+600,000	0.9	0.6	1.0	400,000
一括価額（合計）						3,270,000

ウ 市場性修正：官地介在、接道要件、老朽化建物等により市場性が劣ることを考慮した。

エ 競売市場修正：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。

オ 占有減価：なし。

第6 参考価格資料

公示価格（沼津－15）

所 在：沼津市大諏訪字南道並189番1

価 格：73,600円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：135㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 道 路：南東側4.3m市道

用 途 指 定 等：市街化区域第2種中高層住居専用地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：県道背後の一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

1 位 置 図

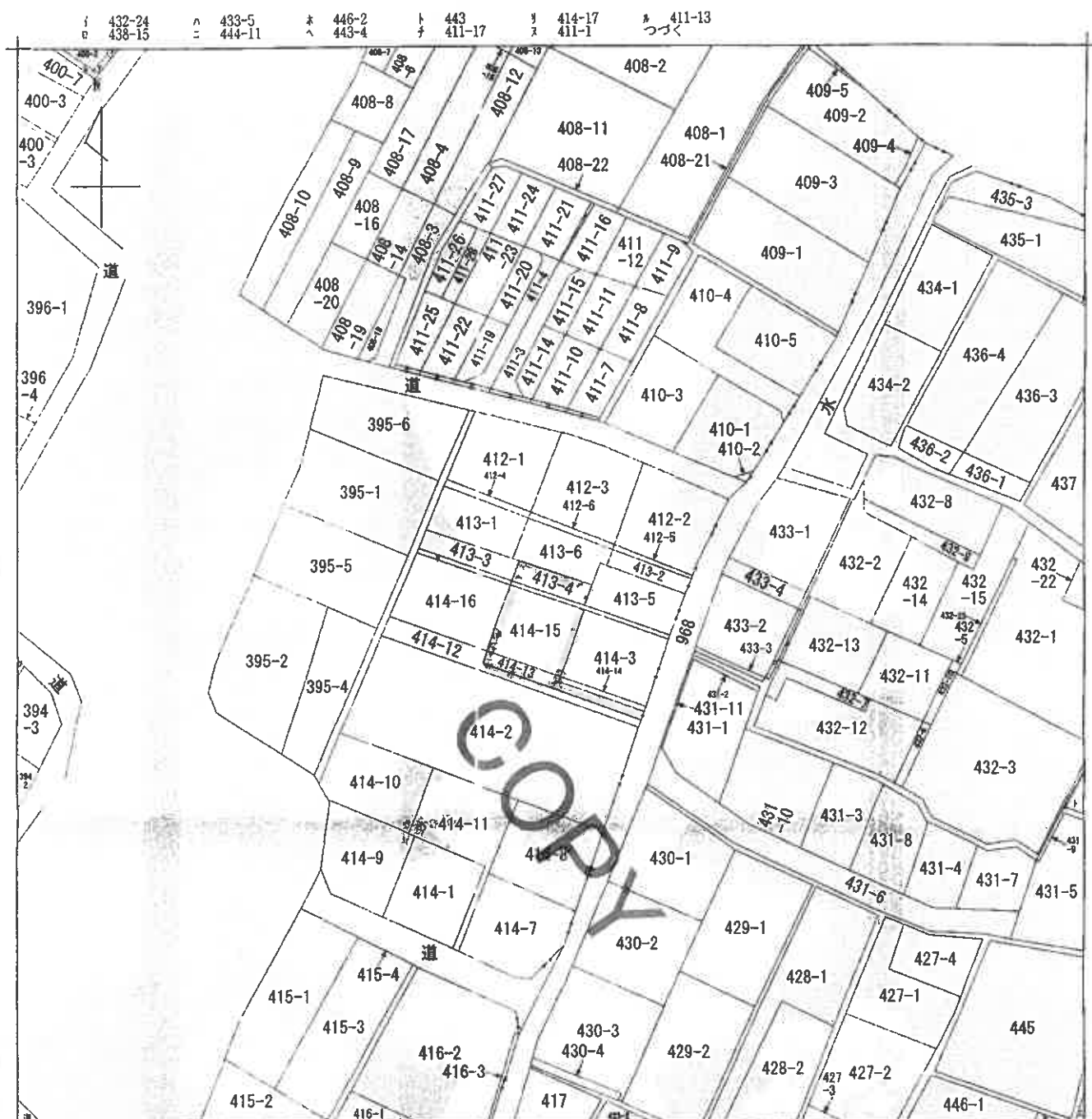
2 公 図 写

3 建物図面

4 建物間取図

以 上





(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 分	所 在 沼津市大鰐訪字家地買					地 番 413番4		
出 力 縮 尺	1/600 A3→A4	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 事 記 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。

令和6年4月2日
静岡地方支局沼津支局
登記官

請求番号：14-1
(1/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和5年7月14日

建築物階平面図

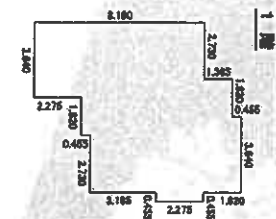
家屋番号 414番15
建築物の所在 沼津市大瀬町字家地貫414番地15、413番地4、414番地15先



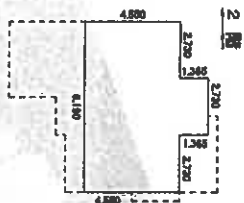
A3をA4に縮小

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。
令和6年4月1日
静岡地方支務局沼津支局

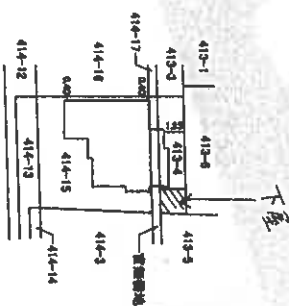
登記官



床面積 65.62 m²

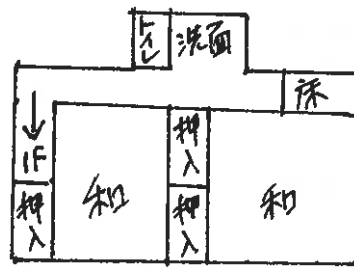


床面積 40.98 m²



作製者	縮尺 1/250 A3→A4	申請人	縮尺 1/500 A3→A4
-----	----------------	-----	----------------

2階



1階

