

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 23 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 7 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 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 7 年 8 月 27 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 7 年 8 月 7 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 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	8,580,000 6,864,000		1,716,000	104,031	23,177

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市三園町 772 番地 1

建物の名称 モナーク沼津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三園町 772 番 1 の 404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 71.85 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 沼津市三園町 772 番 1

地 目 宅地

地 積 1191.84 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34 万 5385 分の 7532

物 件 明 細 書

令和 7年 3月27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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市三園町 772番地1

建物の名称 モナーク沼津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三園町 772番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.85平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 沼津市三園町772番1

地 目 宅地

地 積 1191.84平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34万5385分の7532

令和6年(ケ)第114号
令和7年1月8日受理
令和7年2月13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（一棟の建物の表示）

所 在 沼津市三園町 772 番地 1

建物の名称 モナーク沼津

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三園町 772 番 1 の 404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 71.85 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 沼津市三園町 772 番 1

地 目 宅地

地 積 1191.84 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34 万 5 3 8 5 分の 7 5 3 2

(区分所有建物用 1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県沼津市三園町13番38-404号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり（月額） 管理費 14,000円 修繕積立金 18,830円 CATV利用料 1,470円 バイク置場使用料 500円 駐輪場使用料 200円 町内会費 600円 ☒ 滞納がある（令和7年1月30日現在） 管理費 378,000円 修繕積立金 436,090円 CATV利用料 39,690円 バイク置場使用料 13,500円 駐輪場使用料 5,354円 （各 令和4年12月分～令和7年2月分） 町内会費 15,600円 （各 令和5年1月分～令和7年2月分） 計 888,234円 （その他、滞納金に対する遅延損害金請求の規定あり）	
管理費等照会先	株式会社ディ・エム・シー	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 各階平面図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ）	
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	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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

本件マンションについて

- 1 本件マンションは、玄関ロビーに管理員室が存在する。
- 2 本件マンションは、全48戸である。
- 3 本件マンションの管理組合から委託を受けた株式会社ディ・エム・シーが管理業務を行い、管理員1名は、火曜日から土曜日の午前8時から午後0時まで常駐している。
- 4 本件マンションは、令和7年2月に大規模修繕工事を実施している。
- 5 本件マンションは、限定的にペットの飼育が可能である（飼育細則参照）。

本件建物について

- 1 本件建物内で、犬1匹及び猫1匹を飼っている。
- 2 本件建物の一部の壁及び床に、ペットによる損傷が存在する。

敷地権について

- 1 本件敷地権は、34万5385分の7532である。
- 2 本件マンションの敷地符号1の土地は、南西側で国道414号線に接道している。
- 3 本件マンション敷地内には、機械式及び平置き of 駐ち場（1戸に1台確保されている）が存在する。
- 4 本件マンション敷地内には、駐輪場及びバイク置き場が存在する。

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
■本件マンション管理員	1 私は本件マンションの管理員で、火曜日から土曜日の午前8時から午後0時まで常駐しています。その他の規則等は、管理会社の方に尋ねてください。
■本件マンション管理会社担当者	1 本件マンションは、令和7年2月3日から外壁、屋上防水の大規模修繕が行われます。
■A (本件所有者)	1 本件建物には、私と妻の2人が暮らしています。 2 本件建物に住み始めて以降、改築等はしてませんが、損傷したり不具合がある所はありません。 3 駐車場、駐輪場、バイク置き場を借りていますが、バイク置き場は現在使用していません。バイク置き場については、解約の手続きをしないままになっています。 4 本件建物に平成22年6月から住んでいますが、住み始めてから現在に至るまで、建物内で犬1匹、猫1匹を飼っています。 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
7年1月9日 (木) 14:30 — 14:40	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
7年1月30日 (木) 11:15 — 11:40	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件マンション管理員から事情聴取 3 現況調査期日通知書投函
7年1月30日 (木) 15:40 — 15:45	当庁執行官室	1 本件マンション管理会社担当者から事情聴取 (電話) 2 本件マンション管理会社に対し、滞納管理費等照会 (ファックス)・回答書等受領
7年2月12日 (水) 9:50 — 10:15	物件所在地	本件所有者Aと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
7年2月12日 (水) 11:30 — 11:35	当庁執行官室	本件マンション管理会社担当者から事情聴取 (電話)
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

【A3版をA4版に縮小】



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在 沼津市三園町					地 番 772番1			
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	昭和55年3月1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。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和6年11月27日

福岡法務局

地図整理番号：M65929

登記官

(1/1)

(6 枚目)

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。
(福岡地方支務局 沼津支局管轄)
令和6年11月27日 福岡法務局

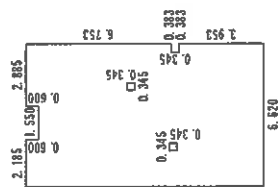
登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号	三園町 772 番 1 の 404
建物の所在	沼津市三園町 772 番地 1

建物の名称 404



求 積 表

2.010 × 4.060	= 8.160500
4.228 × 4.405	= 18.624340
0.383 × 3.953	= 1.513999
1.665 × 1.915	= 3.188475
0.383 × 0.108	= 0.041364
3.140 × 1.570	= 4.928800
1.815 × 1.915	= 3.475725
2.185 × 5.075	= 11.088875
2.275 × 4.475	= 10.180625
2.160 × 4.730	= 10.216800
0.725 × 0.600	= 0.435000
合 計	71.855603
床面積	71.85 m ²



区分した建物の存する部分 4 階



作成者

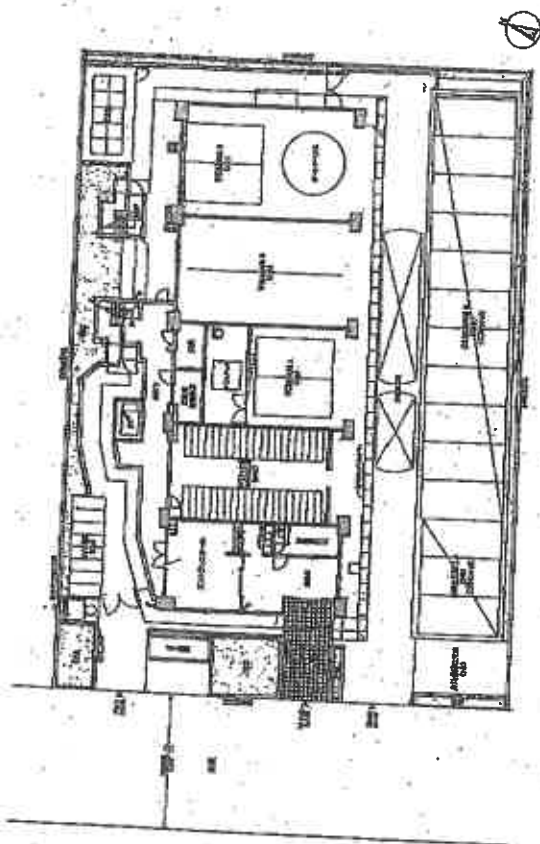
縮尺 1/250

申請人

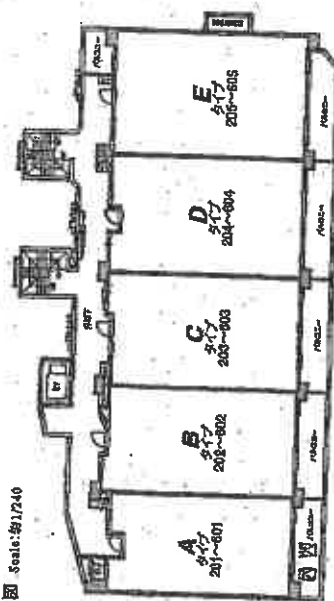
縮尺 1/500

各階平面図

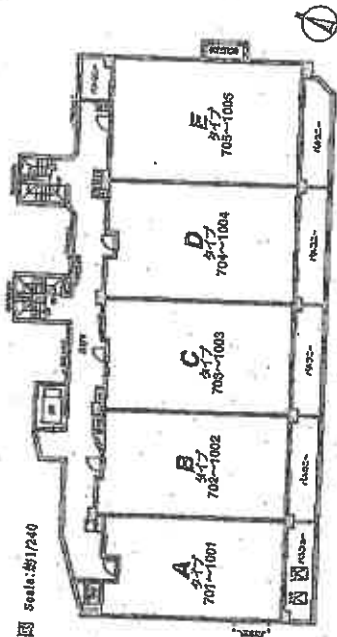
1階平面図 Scale: 5/1/400



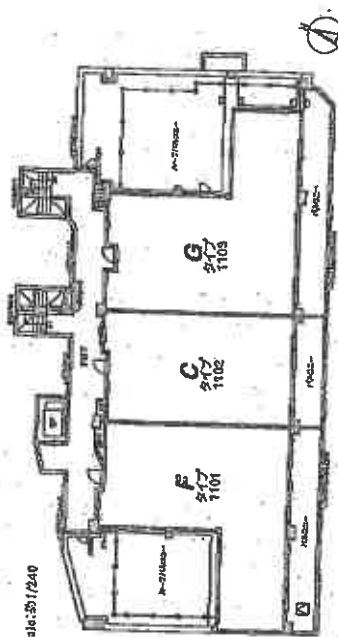
2～6階平面図 Scale: 5/1/240



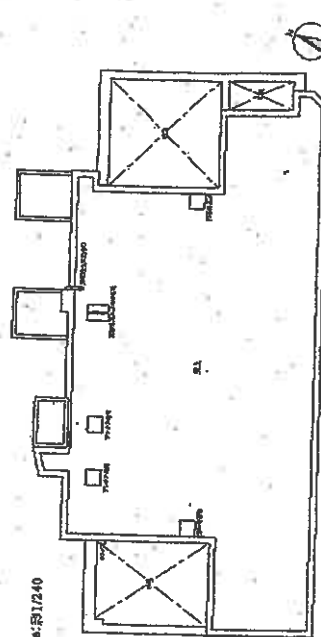
7～10階平面図 Scale: 5/1/240



11階平面図 Scale: 5/1/240



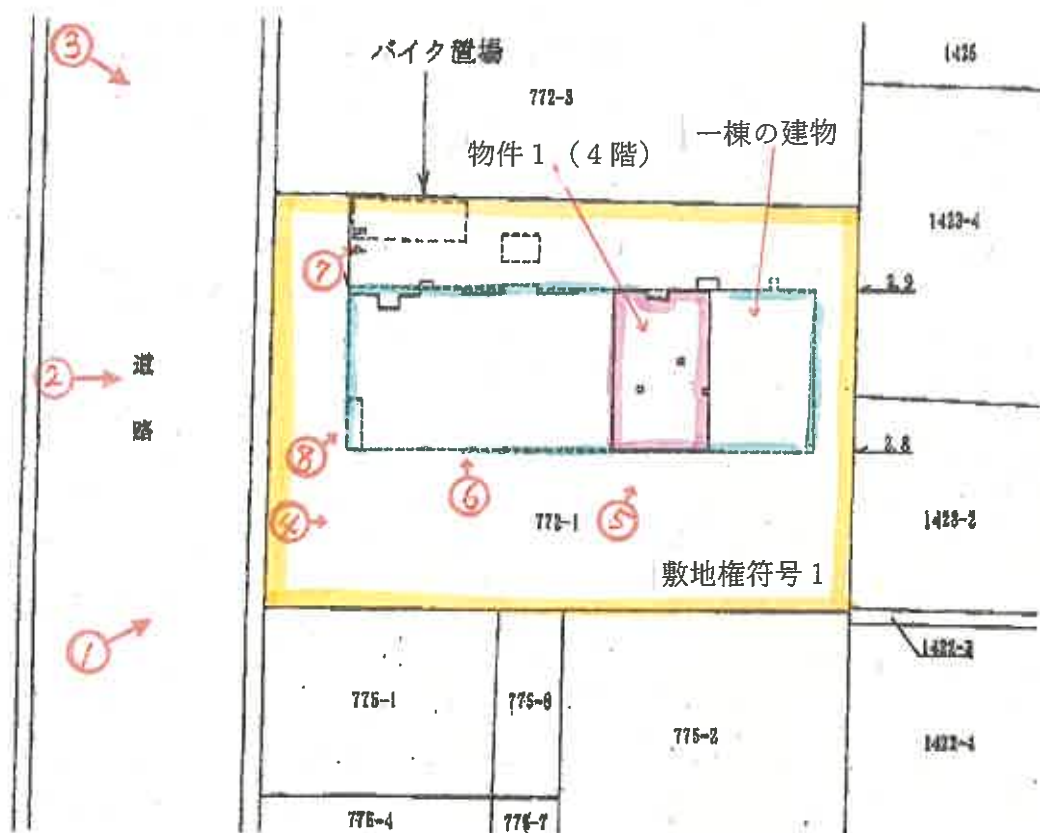
屋上平面図 Scale: 5/1/240



建物配置図

建物の名称 404

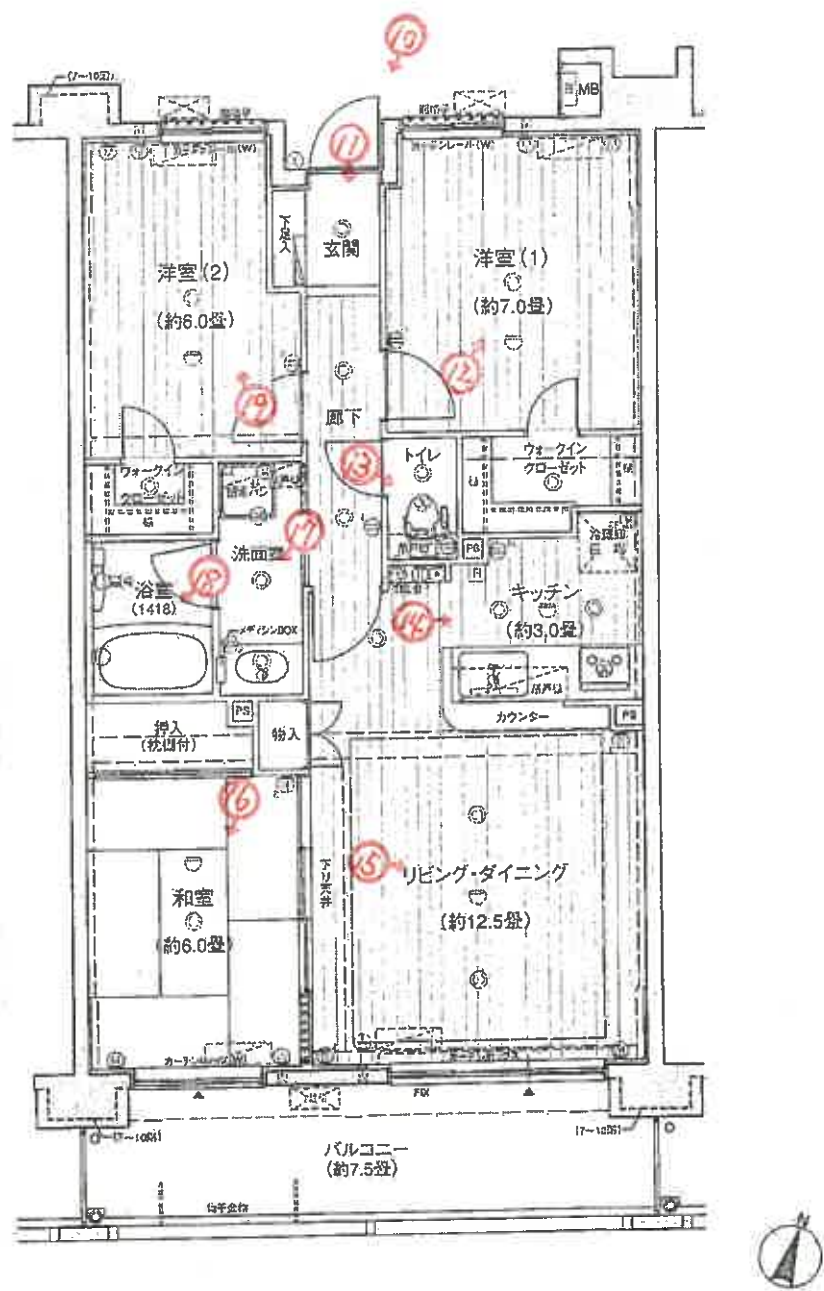
1/500



区分した建物の存する部分4階

♂写真撮影方向

間 取 図



♂写真撮影方向

写真 1

一棟の建物



写真 2

一棟の建物



写真 3

一棟の建物



写真 4

駐車場



写真 5

駐車場



写真 6

駐輪場



写真7

バイク置き場



写真8

本件マンション出入口



写真9 本件マンションエントランス



(写真撮影方向の図示は省略)

写真10



(15枚目)

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17



写真18



写真19



令和6年 (ケ) 第 114号
令和7年 2月12日 現地調査
令和7年 2月21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 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市三園町 772 番地 1

建物の名称 モナーク沼津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三園町 772 番 1 の 404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 71.85 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 沼津市三園町 772 番 1

地 目 宅地

地 積 1191.84 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 34 万 5385 分の 7532

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 8, 5 8 0, 0 0 0 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 本件マンションは、11階建「モナーク沼津」の4階部分に所在する区分所有建物である。		

※ 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

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「沼津」駅の南東方・直線距離約 1.8 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗、事務所、マンション等が混在する路線商業地域。特段の変動要因は無い。	
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 津波災害警戒区域 都市計画道路「沼津静浦線」計画区域内
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1191.84 m ² 長方形 平たん 中間画地 －
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約 17 m舗装国道 (建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・地上 11 階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風、眺望は普通。 周囲は店舗、マンション等 その他・・・特になし	
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、敷地内への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	都市計画道路の計画幅員は 25 m。本件土地の一部が含まれるものとみられるが現状、都市計画決定されたのみであり詳細は未定である。 沼津市の下水道事業について令和 6 年度に事業区域として認可されたが具体的な施工時期は未定である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	モナーク沼津
建物の用途	住宅
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21年4月7日 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約29年
構 造	鉄筋コンクリート造11階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼等 その他：
設 備 等	エレベーター、駐車場（平置、機械式。各戸に1台確保） 駐輪場、バイク置場、管理員室
建物の品等	使用資材 及び：普通 施 工
管理の形態等	管理組合：あり（モナーク沼津管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社ディ・エム・シー 管理形態：管理員勤務は火～土曜日の午前8時～午後0時
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	ペット飼育可（細則あり）。 令和7年2月より大規模修繕工事実施中。

(2) 専有部分の概要

構 造 種 類	鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位 置	4階(404号室) 主要開口部の方位：南
床 面 積	71.85 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (後添間取図参照)、バルコニー有
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス、キッチン、トイレ ケーブルテレビ等 その他：バルコニー
維持管理の 状態	犬1匹、猫1匹を飼育しており、壁紙の一部に引っ掻き傷があるほか、畳は相当に傷んでいる。 その他は概ね普通である。リフォーム等を行われておらず経年劣化が認められる。
管 理 費 等	管 理 費：14,000 円 (月額) 修繕積立金：18,830 円 (月額) 滞 納 額：あり (令和7年1月30日現在) 管理費：378,000 円 修繕積立金：436,090 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が居宅として使用している。 *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	「その他の支払、滞納額」 CATV利用料：月額1,470円 滞納39,690円 バイク置場使用料：月額500円 滞納13,500円 駐輪場使用料：月額200円 滞納5,354円 町内会費：月額600円 滞納15,600円

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
305,000	71.85	0.55	12,050,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 29 年、観察減価 15%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝29 年÷（29 年＋16 年） × （1－0.15） ≒ 0.55

2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ× オ=カ
1	110,000	1.00	1191.84	1.00	7532/ 345385	2,860,000

ア 標準画地価格：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。

地価調査基準地 沼津（県）5－5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

110,000 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/100 ÷ 110,000 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：なし

イ 個 別 格 差：概ね標準的である。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格（円） ア	敷地権価格（円） イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格（円） (ア+イ)×ウ×エ=オ
12,050,000	2,860,000	1.05	1.00	15,660,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺の類似のマンションの取引価格水準を検討し査定した。

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

Ⅱ 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 （円） ア×イ÷ウ×エ
1,260,000	—	0.15	0.95	7,980,000

ア 総 収 益：評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた。

$$105,000 \text{ 円（月額）} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,260,000 \text{ 円（年額）}$$

イ 家 賃 等 補 正：なし

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率：清掃、リフォーム費用等を考慮した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、個別性を反映した積算価格を中心に、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	15,660,000	—	15,660,000
② 収益価格	—————		7,980,000
③ 調整後の価格			15,300,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格（円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
15,300,000	0.9	0.7	0.89	8,580,000

イ 市場性修正：津波災害警戒区域に指定されていることを考慮した。

ウ 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を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示又は基準地価格 沼津（県）5－5

所 在：沼津市三園町768番2

価 格：110,000円／㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：406㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西17m国道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）

地域の概要：店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

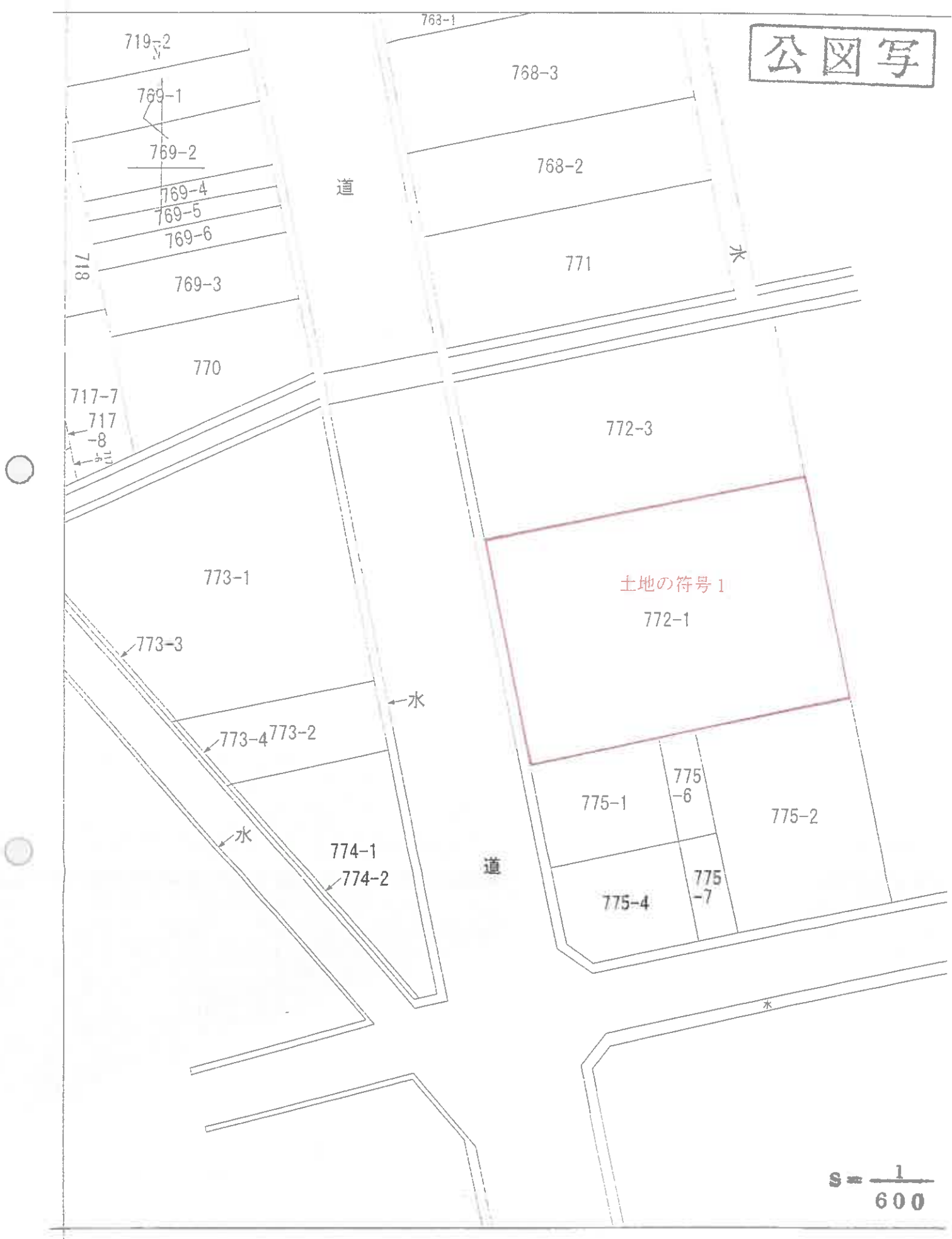
3 建物配置図

4 間取図

以 上



公図写

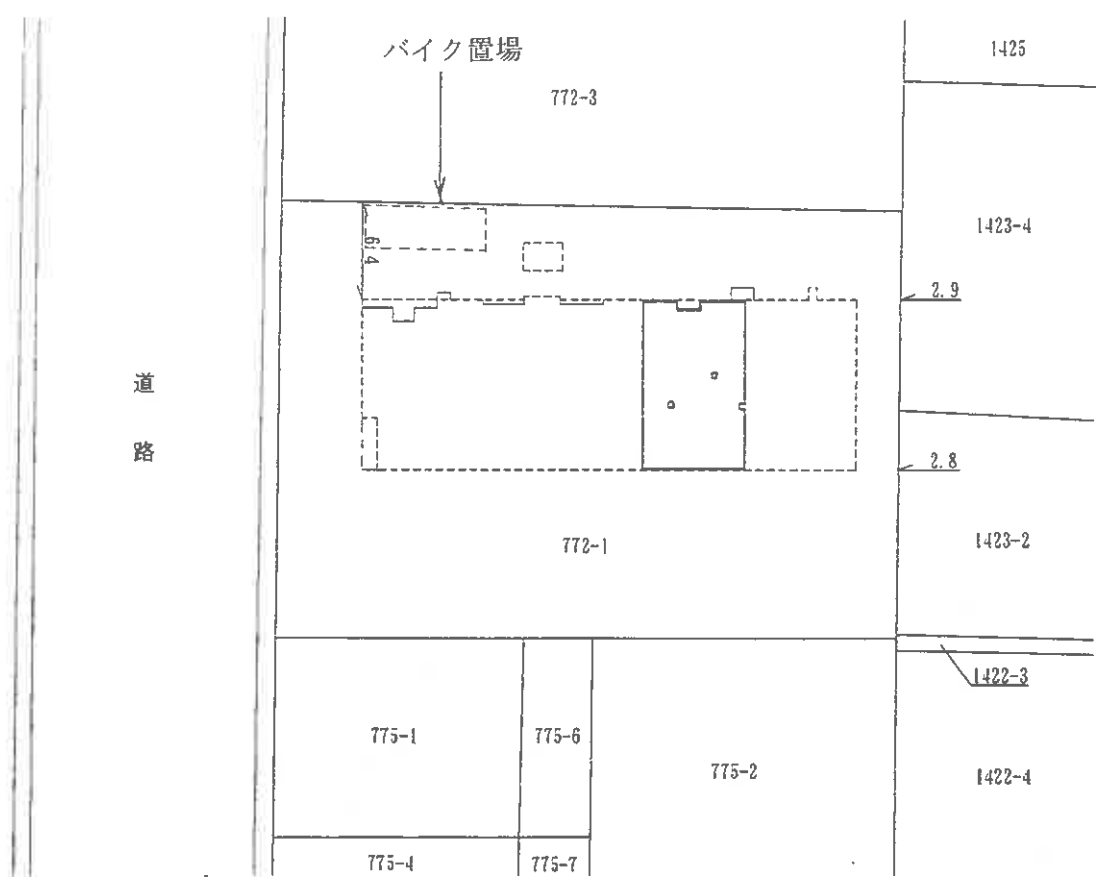
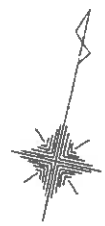


(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして併用されている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

建物配置図

建物の名称 404

1/500



区分した建物の存する部分4階

間取 凶

