

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	令和 7 年 7 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 7 年 7 月 30 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 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, 2	990,000 792,000	一括	198,000	30,832	5,605
1	440,000				
2	550,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 裾野市千福が丘一丁目
 地 番 24 番 14
 地 目 宅地
 地 積 495.89 平方メートル

- 2 所 在 裾野市千福が丘一丁目 24 番地 14
 家屋 番号 24 番 14
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 40.95 平方メートル
 2 階 49.67 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 9 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】

売却対象外の土地（地番 26 番 92）が、本件土地の一面地として利用されている状況である。

【物件番号 1, 2】

千福ニュータウン団地内に所在する。

《 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 裾野市千福が丘一丁目
 地 番 24 番 14
 地 目 宅地
 地 積 495.89 平方メートル

- 2 所 在 裾野市千福が丘一丁目 24 番地 14
 家屋 番号 24 番 14
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 40.95 平方メートル
 2 階 49.67 平方メートル

令和6年(ケ)第57号
令和6年7月23日受理
令和6年9月5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 | 裾野市千福が丘一丁目 |
| | 地 番 | 24 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 495.89 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 裾野市千福が丘一丁目 24 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 24 番 14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 40.95 平方メートル
2 階 49.67 平方メートル |

(2 枚目)

その他の事項

土地について

- 1 本件土地は、北東側で市道 2 1 5 4 号線に接道している。
- 2 本件土地の北東側の隣接地（地番 2 6 番 9 2 裾野市所有 公衆用道路）を、本件土地と一面地として利用している。
- 3 本件土地内で、高低差がある。

本件土地建物について

- 1 本件土地建物は、千福ニュータウン団地内に存在し、同団地施設管理組合が団地施設である汚水処理施設を管理している。
- 2 本件土地建物に対する上記管理組合に支払う施設維持管理費は、月額 4, 0 0 0 円（毎年 1 月、4 月、7 月、1 0 月に 3 ヶ月分を支払う）である。
- 3 本件所有者の上記施設維持管理費の、令和 6 年 7 月 1 日現在の滞納額は、8 4, 0 0 0 円である（その他、規約には、滞納金に対する遅延損害金請求の規定あり）。
- 4 本件土地建物は、土砂災害警戒区域内に存する。
- 5 本件建物は、2 階から出入しており、2 階に玄関が存在する。

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
■ A (本件所有者)	1 本件建物には、私 1 人が暮らしています。 2 本件土地には、駐車場がありますが、車は所有しておらず、玄関先に私が使用する原動機付自転車 1 台が停まっています。 3 本件土地建物は、千福ニュータウン団地内にあり、毎月 4,000 円の管理費を支払う事になっていますが、しばらく支払っていません。 4 本件建物で、特に壊れたり支障がある所はありませんが、地震があった時に玄関先の外壁がひび割れました。それと、建て付けの悪くなったドアが何カ所かあります。 5 隣接地との間で、境界について争い等はありません。
■ 団地施設管理組合理事長	1 本件土地建物の施設維持管理費の滞納額はお渡しした書面記載のとおりです。滞納金については、本件所有者が支払ってもらえない場合、規約に従い、新所有者に対して請求したいと考えております。また、損害金についての規定もありますので、合わせて請求したいと思います。 2 団地内に管理事務所及び污水处理施設がありますが、これらの施設は、当団地の開発業者から無償で譲り受けた物になります。また、団地内にポンプ場が 3 カ所ありますが、これらは、管理組合の子会社である株式会社千福が丘生活サポートの名義になっています。 3 本件土地建物を購入された方は、当管理組合の組合員となり、施設維持管理費を負担してもらうことになります。これにより、下水道の利用が可能となります。 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
6年7月23日（火） ： ー ：	当庁執行官室	裾野市役所に対し、間取図交付申請 （郵送・返送用封筒（切手168円貼付）添付）
6年7月24日（水） 15：15 － 15：20	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
6年8月20日（火） 8：30 － 8：45	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 現況調査期日通知書投函
6年8月20日（火） 9：05 － 9：15	裾野市役所	接面道路調査
6年8月30日（金） 9：20 － 10：20	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
6年8月30日（金） 10：25 － 11：00	千福ニュータウン団地 施設管理組合 （裾野市千福が丘1丁目）	団地施設管理組合理事長と面談 1 滞納管理費等照会・事情聴取 2 評価人同行
年 月 日（ ） ： ー ：		

（特記事項）

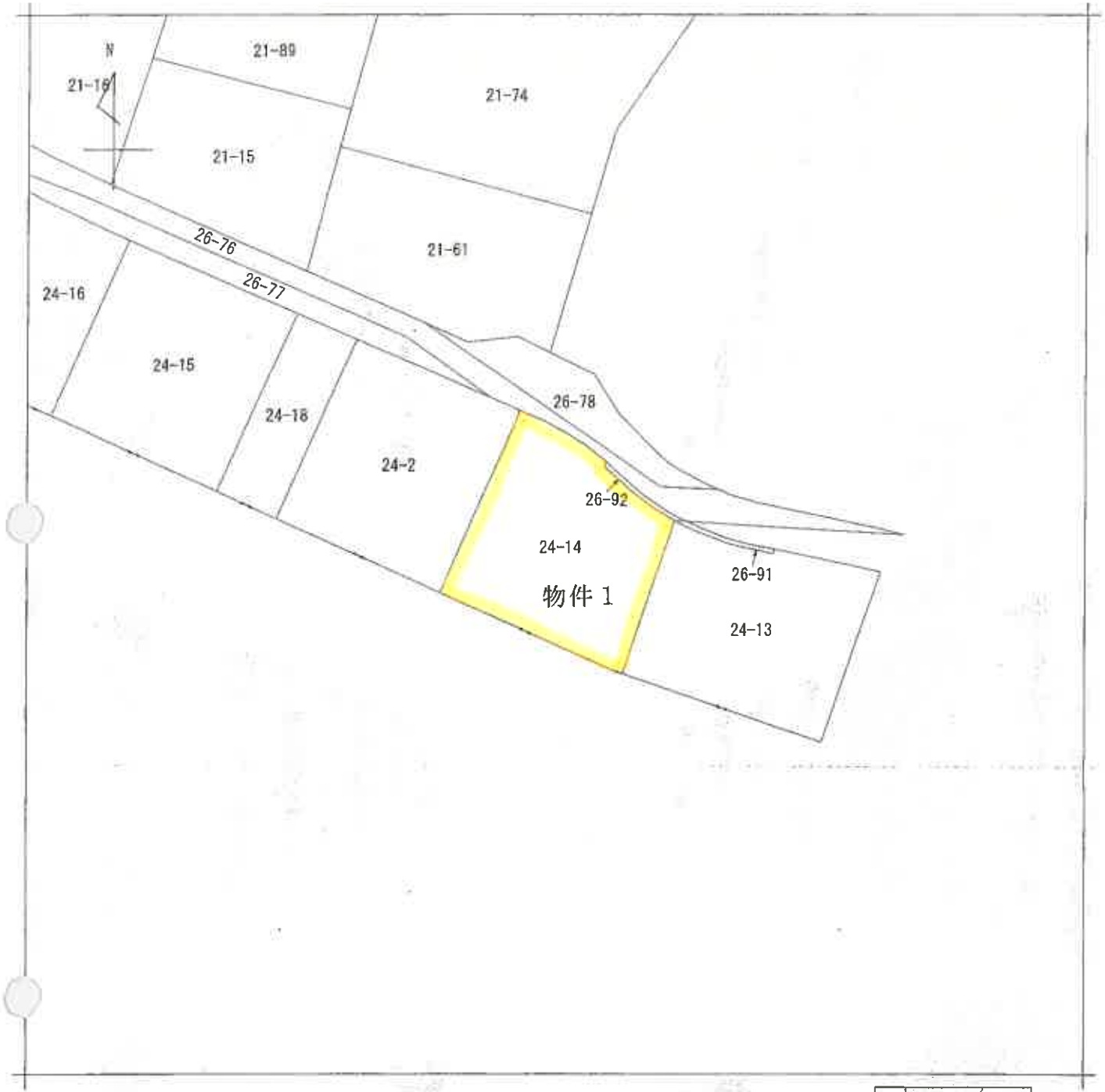
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐

【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	所在	裾野市千福が丘一丁目				地番	24番14			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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56年2月13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6月27日

静岡地方法務局沼津支局

登記官

請求番号：36-1

(1/1)

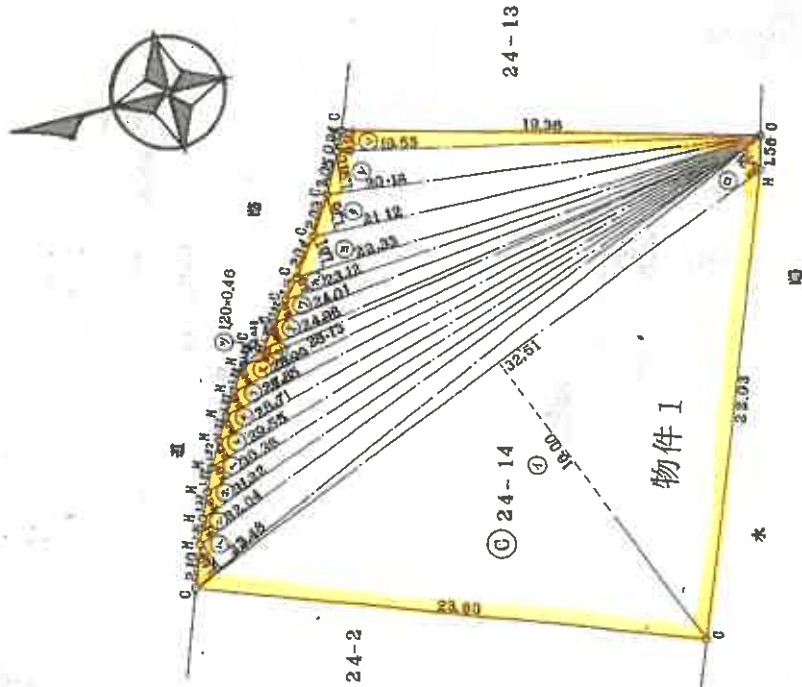
(6 枚目)

224114

地積測量図

地番	24-14
土地の所在	裾野市千福が丘巷丁目

3/6



① 求積 24-14

①	33.51 × 18.00 =	520.1600
②	33.48 × 1.21 =	40.5108
③	33.48 × 1.49 =	49.8852
④	32.04 × 0.88 =	28.1952
⑤	31.22 × 0.89 =	27.7858
⑥	30.38 × 0.88 =	26.7344
⑦	29.55 × 0.87 =	25.7085
⑧	28.71 × 0.87 =	24.9777
⑨	27.85 × 0.88 =	23.9510
⑩	26.99 × 0.84 =	22.6718
⑪	26.13 × 0.38 =	9.4068
⑫	24.98 × 0.92 =	22.9918
⑬	24.01 × 0.81 =	19.4461
⑭	23.12 × 0.83 =	19.1898
⑮	22.33 × 1.61 =	35.9513
⑯	21.12 × 1.76 =	37.1712
⑰	20.18 × 1.91 =	38.5438
⑱	19.53 × 0.92 =	17.9676
⑲	1.20 × 0.46 =	0.5520
⑳		991.7922
㉑		495.8961

② 地積

495.89 ㎡

作製者

縮尺 1/250

境界線番号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...銅杭 (単位m)

申請人



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。

令和6年6月27日

静岡地方方法務局沼津支局

登記官

(7 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。

令和6年6月27日

静岡県地方技術局沼津支局

登記簿

(8 枚面)

808138

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家 屋 番 号
24-14

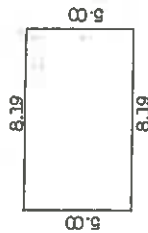
建物の所在
裾野市千福が丘 / 丁目 24 番地 / 4

求 積

$$8.19 \times 5.00 = 40.9500$$

床面積 40.95㎡

1 階平面図

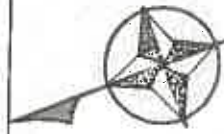
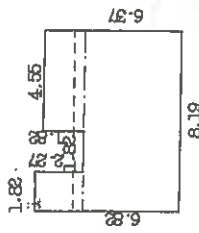


求 積

$$\begin{aligned} 1.82 \times 2.27 &= 4.1314 \\ 4.55 \times 1.82 &= 8.2810 \\ 8.19 \times 4.55 &= 37.2645 \\ \hline &49.6769 \end{aligned}$$

床面積 49.67㎡

2 階平面図



21-61

道 路

物件 2

24-2

物件 1

24-14

24-13

26-91

水 路

(単位:m)

作 製 者

申 請 人

持 有 者

縮 尺
1/250

縮 尺
1/500

S64-1.6

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物配置図



♂写真撮影方向

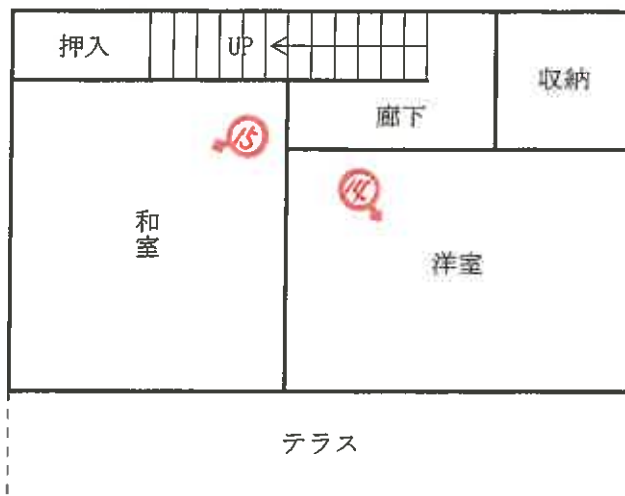


※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

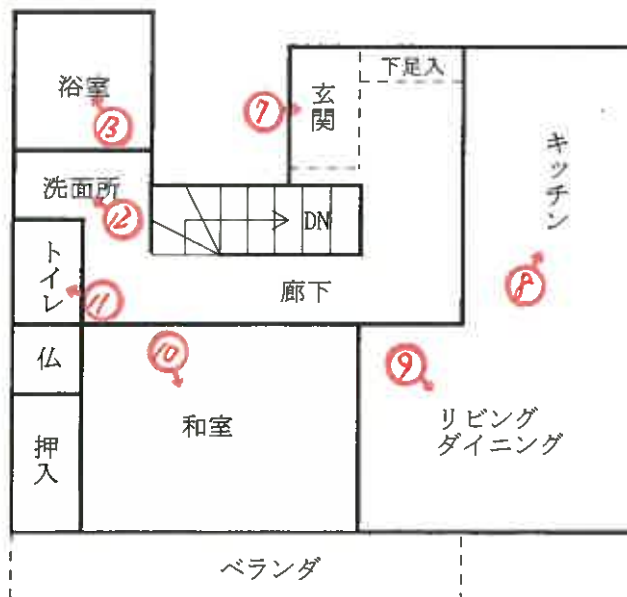
間取図

物件 2

1 階



2 階



♂写真撮影方向

(10 枚目)

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



写真 1 4



写真15



求 意 見 書

海 野 克 明 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 27 日
評価人

海野克明

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 裾野市千福が丘一丁目 |
| | 地 番 | 24 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 495.89 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 裾野市千福が丘一丁目 24 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 24 番 14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 40.95 平方メートル
2 階 49.67 平方メートル |

(別紙)

[illegible]

令和 6 年（ケ）第 57 号
令和 6 年 8 月 30 日現地調査
令和 6 年 9 月 5 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

海野 克明 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 裾野市千福が丘一丁目 |
| | 地 番 | 24 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 495.89 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 裾野市千福が丘一丁目 24 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 24 番 14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 40.95 平方メートル
2 階 49.67 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 6 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 9 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、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「裾野」駅の北西方 直線距離約3.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や別荘住宅が見られる、傾斜地に開発された住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% — 地区計画、土砂災害（特別）警戒区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	495.89㎡（登記地積） ほぼ整形 間口約22.5m、奥行約19.3～23.6m 南西～南東傾斜地 ※本件土地内南～南西側一部に急傾斜地を含む ほか北～北東側背後地域に(急)傾斜地を控える 北東側道路とほぼ等高に接面する中間画地 —
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約4.5～7.6mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…物件2の建物の敷地 目的外建物の有無…無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり（集中污水处理施設） (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、敷地内に引き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	・ 本件土地を含む周辺地域一帯について、以下の土砂災害（特別）警戒区域の指定がある。 現 象 名：急傾斜地の崩壊 箇所番号：103-S-3021 区 域 名：千福が丘一丁目 告示番号：第656号 告示年月日：平成30年9月28日 ・ 本件土地の南西側隣接地は裾野市が管理する普通河川である。なお、当該河川は本件土地の北東側市道面より概測で10～15m程度低いと見られ、本件土地内の南～南西側一部は(急)傾斜地となっている。 本件土地について、前面道路と概ね等高(平坦)な部分は物件2の建物敷地及び駐車場部分（本件土地内の北～北東側一部）等の限られた部分であり、その他大半部分は傾斜地と見られる。 ・ 本件土地内及びその周辺に高さ2mを超える高低差が見られる。静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）の適用及び詳細は静岡県沼津土木事務所担当課に確認されたい。 ・ 公図上本件土地の北東側に存する帯状地（26番76、26番78、26番92）はいずれも裾野市が所有する公衆用道路（市道2154号線）である。なお、26番92の土地の一部は、現況本件土地（駐車場等）の一部に介在していると見られる。 ・ 本件土地を含む周辺地域一帯について、地区計画（千福が丘地区計画）が決定されている。 本件土地は当該地区計画のC地区に区分され、用途（一戸建専用住宅等）や敷地面積の最低限度（400㎡）等の制限がある。 詳細は裾野市都市計画課にて確認されたい。 ・ 本件土地建物は千福ニュータウン団地内に存し、当該団地内の土地所有者は同団地施設管理組合の組合員となり、汚水処理等に係る費用負担（施設維持管理費：月額4,000円）を求められる。 ・ 本物件所有者について、令和6年7月1日時点で上記費用の滞納（84,000円）がある。団地施設管理組合によれば、当該滞納金については本件競落人に対しても請求するとのこと。 ・ その他事項に関しては、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：昭和63年12月25日（登記） 経 過 年 数：約36年程度 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、板張等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、衛生、給排水等 その他：特になし
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	劣る
建 物 の 利 用 状況	建物所有者が居宅として利用・占有している。 ※ 詳細については執行官の現況調査報告書を確認されたい。
特 記 事 項	- 敷地内に高低差があり、本件建物の2階部分に玄関が存する。 - 外壁の一部に亀裂が見られる。本件建物については定期的なメンテナンスはなされていないと見られる。 - 建物内(主として1階)には生活雑貨その他動産等が堆積し、一部居室では床面の状態等の目視確認、立入が困難であった。 - 壁面、床面、水回り等の随所に汚損が見られるほか一部床面の撓みが見られ、継続利用にあたっては相応の補修等費用を要すると思料する。

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、対象物件が居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 エ	共 有 持 分 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	18,200	0.50	495.89	0.90	—	4,060,000

ア 標準画地価格

地価公示地 裾野－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/104 \times 100/200 \div 18,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地等は街路条件、環境条件、背後地の状態等に優る

イ 個 別 格 差：高低差、傾斜地等

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

オ 共有持分：—

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	180,000	90.62	0.03	490,000

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3%程度と判定した。

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 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	4,060,000	0.5	法定地上権	2,030,000

イ 土地利用権等割合：物件2の物件1に係る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カ、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	4,060,000	－ 2,030,000		0.6	0.6	730,000
2	490,000	＋ 2,030,000	－	0.6	0.6	910,000
一 括 価 格（合 計）						1,640,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、物件2は屋内に生活雑貨その他動産類が堆積していること、屋内外で適切な維持管理がなされておらず、継続利用等にあたっては相応の補修等費用を要すること、敷地内外に大きな高低差が見られるほか、周辺地域一帯について土砂災害（特別）警戒区域の指定があること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価公示地価格（裾野－6）

所 在：裾野市千福が丘2丁目9番10

価 格：38,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：226㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側6m市道

用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域（50%、80%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ高台に開発された住宅地域

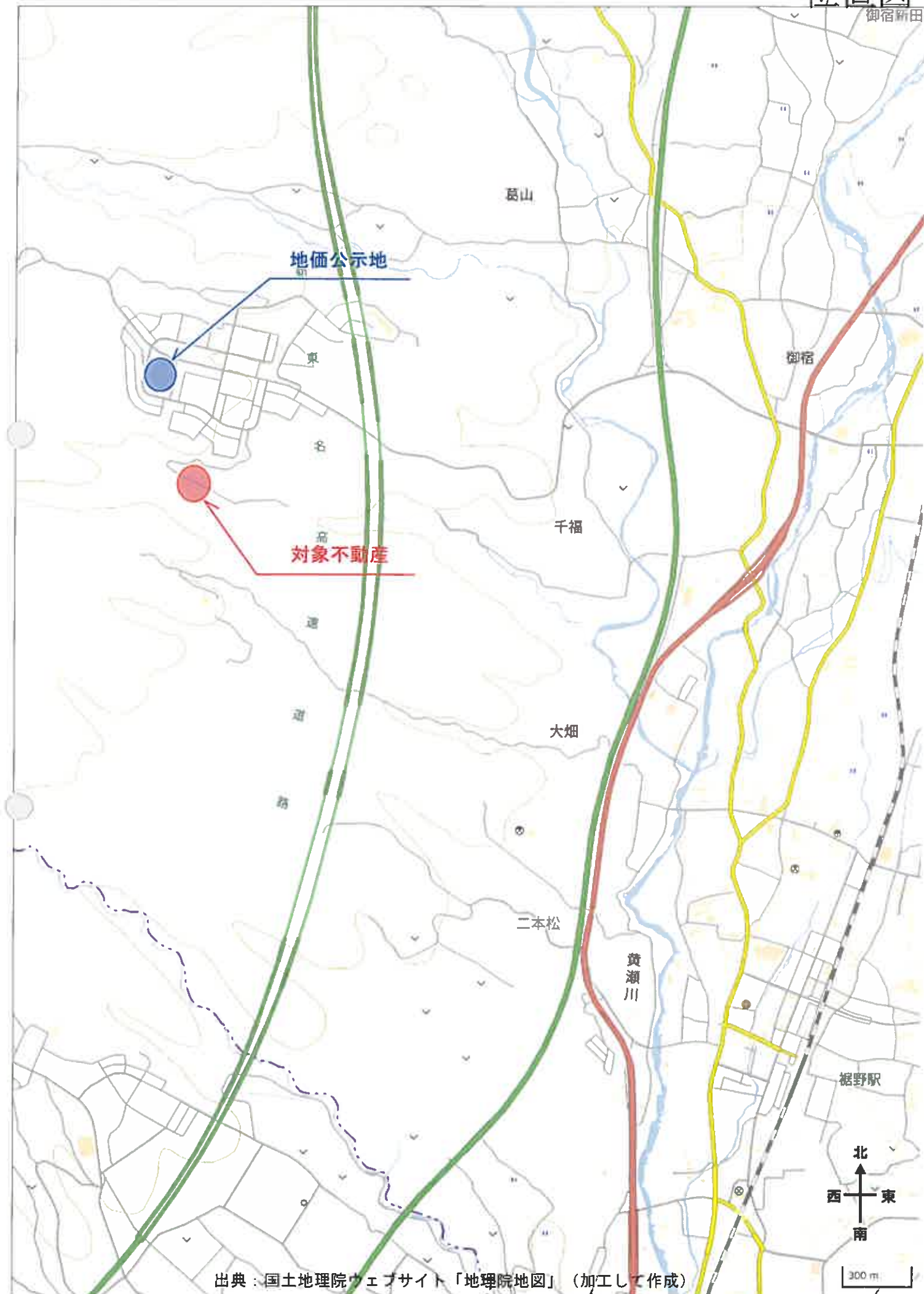
第7 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 地積測量図写
- 4 建物配置図
- 5 間 取 図

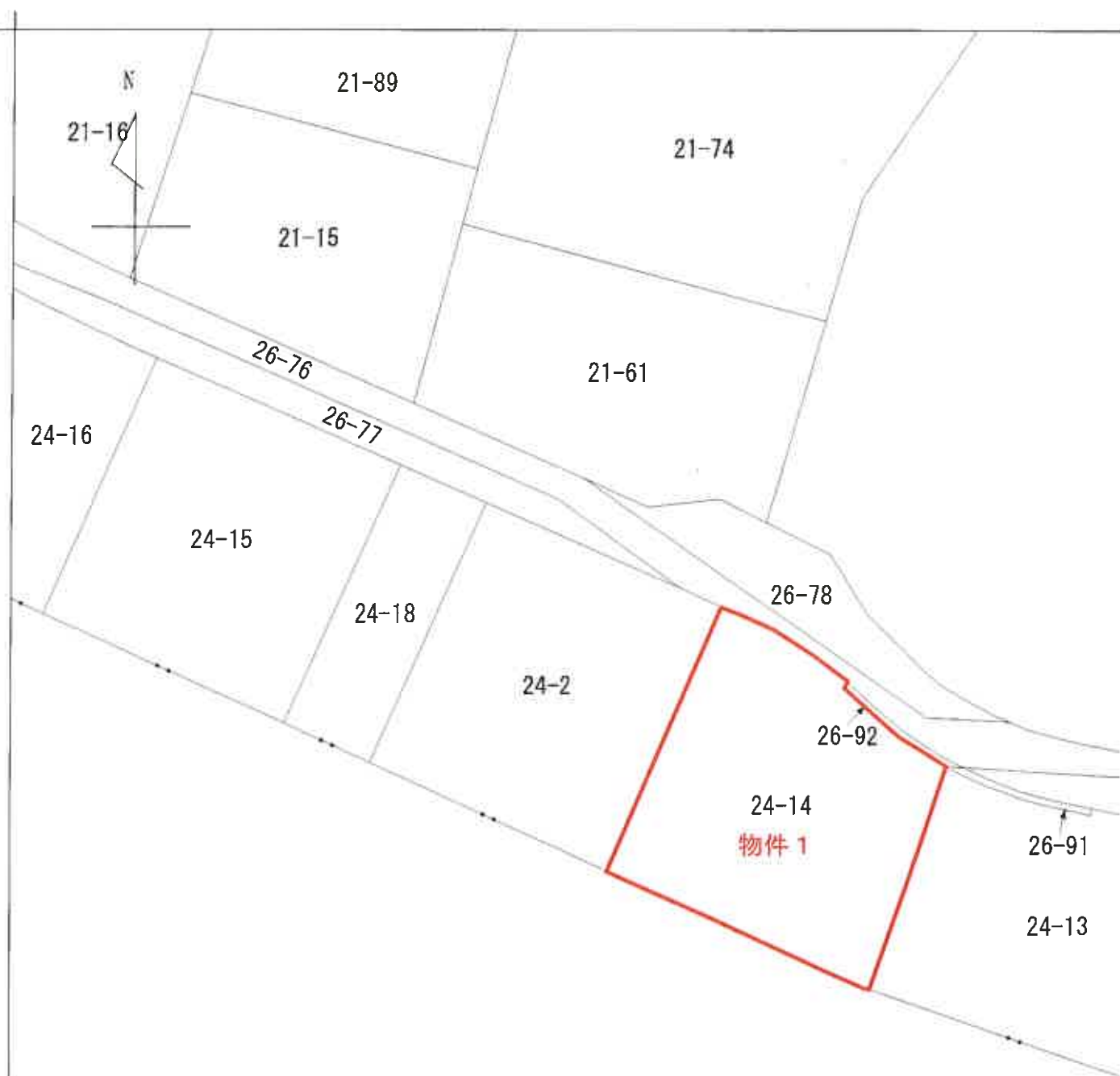
以 上

位置図

御宿新田



公図写



※A 3をA 4に縮小

地 積 測 量 図

224114

地 番	24-14
土地の所在	裾野市千福が丘壹丁目

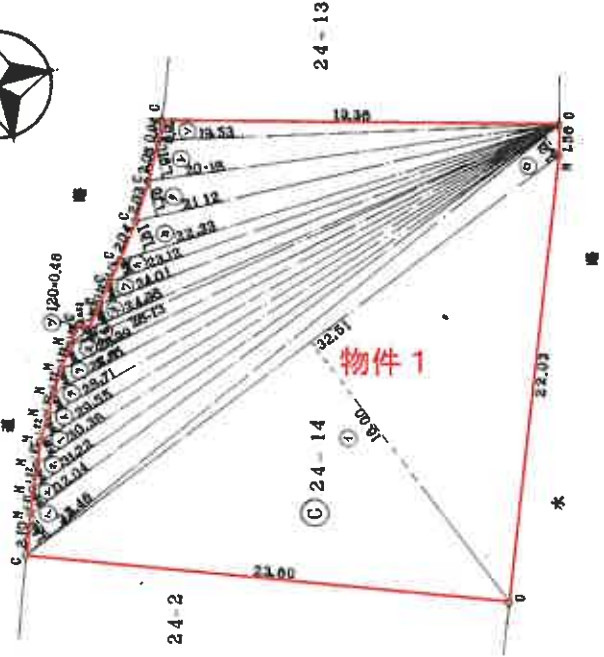


① 求 積 24-14

① 32.51 × 16.00 =	520.1600
② 33.48 × 1.21 =	40.5108
③ 33.48 × 1.49 =	49.8852
④ 32.04 × 0.88 =	28.1952
⑤ 31.22 × 0.89 =	27.7858
⑥ 30.38 × 0.88 =	26.7344
⑦ 29.55 × 0.87 =	25.7085
⑧ 28.71 × 0.87 =	24.9777
⑨ 27.85 × 0.86 =	23.9510
⑩ 26.99 × 0.84 =	22.6716
⑪ 26.13 × 0.36 =	9.4068
⑫ 24.98 × 0.92 =	22.9816
⑬ 24.01 × 0.81 =	19.4461
⑭ 23.12 × 0.83 =	19.1896
⑮ 22.33 × 1.61 =	35.9513
⑯ 21.12 × 1.76 =	37.1712
⑰ 20.18 × 1.91 =	38.5438
⑱ 19.53 × 0.92 =	17.9676
⑲ 1.20 × 0.46 =	0.5520
⑳ 991.7922	
㉑ 495.8961	

② 地 積

495.89 m²



作 製 者	土地家屋調査士	中 介 人	縮 尺	1/250
(昭和 6 / 年 / / 月 28 日作成)				

建物配置図

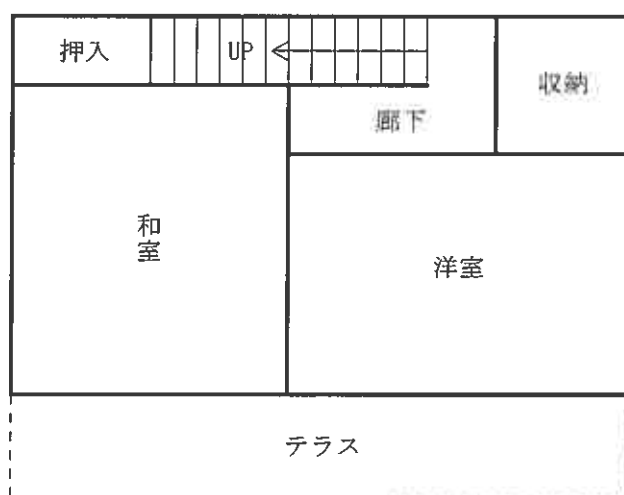


※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図

物件 2

1 階



2 階

