

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）
1～4	1,590,000 1,272,000	一括	318,000	59,480	18,394
1	230,000				
2	580,000				
3	50,000				
4	730,000				

物 件 目 録

1 所 在 沼津市高島本町
地 番 11 番 17
地 目 宅地
地 積 54.41 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市高島本町
地 番 11 番 35
地 目 宅地
地 積 137.22 平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市高島本町
地 番 11 番 37
地 目 宅地
地 積 30.08 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 沼津市高島本町 11 番地 35、11 番地 17
家屋 番号 11 番 35
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 7 . 2 8 平方メートル
2 階 3 1 . 4 6 平方メートル

(現 況)

床 面 積 1 階 約 8 2 平方メートル
2 階 約 5 9 平方メートル
延床面積 約 1 4 1 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 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 ～ 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

【物件番号 1, 2】

土地の一部につき、下記売却対象外の建物（未登記）のために法定地上権が成立する。

記

種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約 3 1 . 8 1 平方メートル
所有者	A

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件所有者 A 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】

・売却対象外の土地（地番 8 番 6、地番 5 番 1 2 及び官地（無番地））を通行のため利用している。

【物件番号 3】

・隣地との境界が不明確である。
・本件土地は通路として利用されている。
・本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 沼津市高島本町
 地 番 11 番 17
 地 目 宅地
 地 積 54.41 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市高島本町
 地 番 11 番 35
 地 目 宅地
 地 積 137.22 平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市高島本町
 地 番 11 番 37
 地 目 宅地
 地 積 30.08 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 沼津市高島本町 11 番地 35、11 番地 17
 家屋 番号 11 番 35
 種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 77.28平方メートル
2階 31.46平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約82平方メートル
2階 約59平方メートル
延床面積 約141平方メートル

所有者 A

令和6年(ヌ)第40号
令和6年9月26日受理
令和6年10月30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 沼津市高島本町
地 番 11 番 17
地 目 宅地
地 積 54.41 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市高島本町
地 番 11 番 35
地 目 宅地
地 積 137.22 平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市高島本町
地 番 11 番 37
地 目 宅地
地 積 30.08 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 沼津市高島本町 11 番地 35、11 番地 17
家屋 番号 11 番 35
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 77.28 平方メートル
2 階 31.46 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県沼津市高島本町8番15号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ （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	隣接地との境界が、判然としない。		
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：1階 約82平方メートル 2階 約59平方メートル		
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			
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県沼津市高島本町8番15号 付近	
土地	物件3	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件3） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者ら ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者ら及び不特定多数の者が、公衆用道路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	1 本件土地は、目的外土地（地番8番6、5番12（いずれも登記上の共有者B（本件所有者Aの亡父 持分2分の1）及び官地（無番地））を介して市道30483号線に至っている（本件土地建物は、無道路地の状態である。）。 2 隣接地との境界が、判然としない。	
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	
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）	
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)	
所 在	静岡県沼津市高島本町11番17、11番35
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	31.81平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和37年 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B (本件所有者Aの亡父) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒

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人で住んでいます。 2 本件建物は、昭和49年11月に私の父親が新築し、その10年後に増築しています。その他に、今から10年くらい前、1階台所と洗面所の床板を張り替えました。 3 物件3の土地の南側に、亡くなった私の父親名義の土地が2筆あることは知っていましたが、登記上の名義は、本件土地建物と同じ時期に私に移転していると思っていました。 4 物件1、2の土地上に、本件建物以外の建物が存在します。この建物は、亡くなった私の父親が、本件建物を建てる前に建てた物で、建てて以降現在に至るまで、第三者に賃貸しています。この建物は登記されていませんが、私が固定資産税を支払っています。 5 隣接地との間で、境界について争い等はありません。 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
6年9月26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・返送用封筒（切手194円貼付）添付）
6年10月4日（金） 11：08 ー 11：20	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
6年10月9日（水） 14：20 ー 15：00	物件所在地	本件所有者Aと面談 1 物件特定・写真撮影 2 現況調査期日通知書交付
6年10月9日（水） 15：18 ー 15：24	沼津市役所	接面道路調査
6年10月18日（金） 13：30 ー 14：50	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10月22日（火） 10：10 ー 10：20	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
6年10月23日（水） 13：42 ー 14：05	沼津市役所	課税台帳登録証明書交付申請・受領

(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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

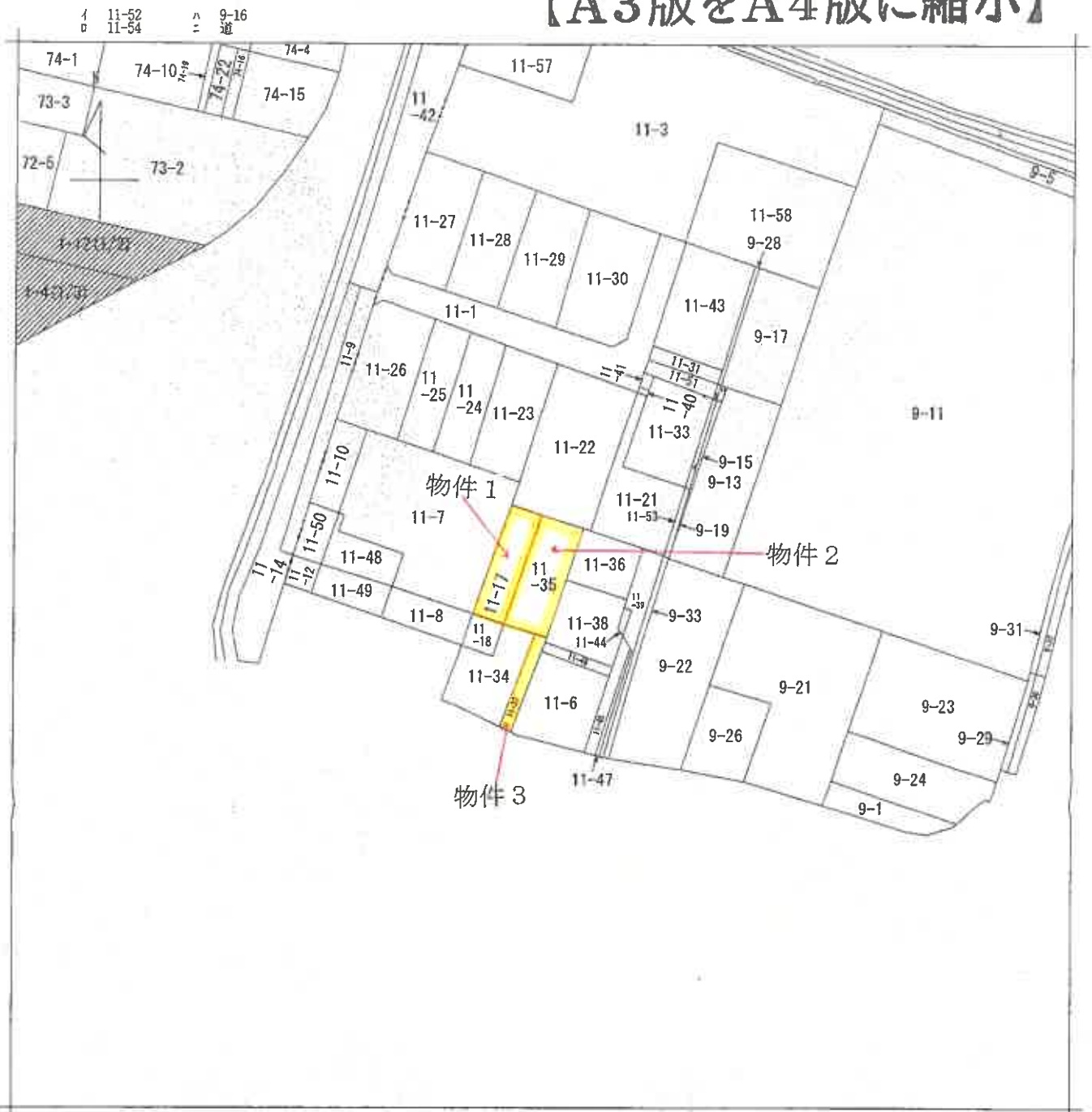
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

【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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	沼津市高島本町				地番	11番35			
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。

令和6年8月20日

静岡地方方法務局沼津支局

地図整理番号: M25041

登記官

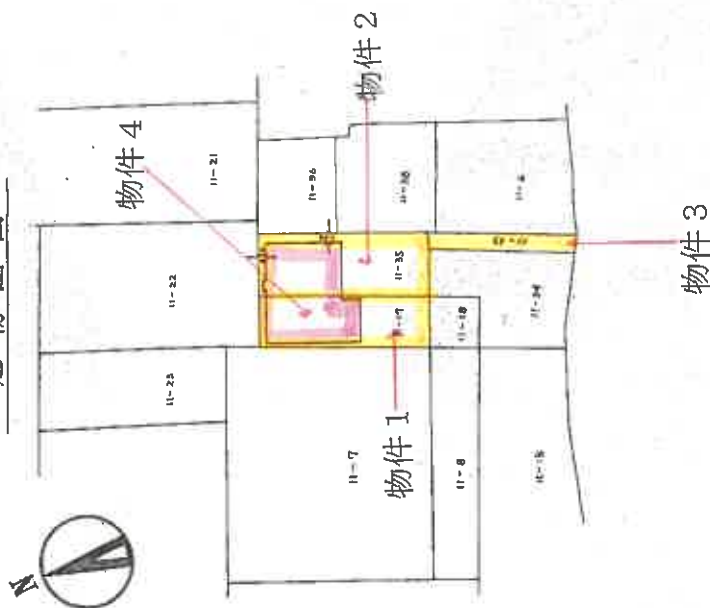
(1/1)

各建 階物 面 面

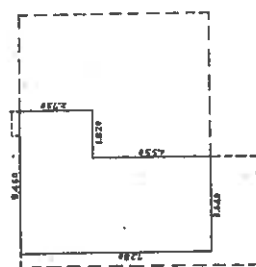
家屋番号	11-35
建物の所在	沼津市面影堂一王丸11-3511-17

昭和 49 年 11 月 13 日

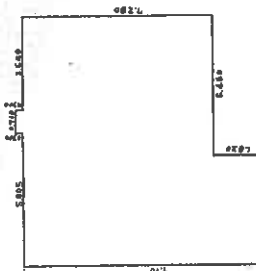
面
区
物
建



2階平面図



1階平面図



求 證

$$\begin{array}{r} 5.460 \times 2.730 = 14.9058 \\ 3.640 \times 4.550 = 16.5620 \\ \hline 31.4678 \end{array}$$

積求

$$\begin{array}{r} 9.555 \times 7.280 = 69.5604 \\ 4.095 \times 1.820 = 7.4529 \\ 0.910 \times 1.300 = 1.173 \\ \hline 772063 \end{array}$$

2階床面積 31.46

1. 陸床面積 77^m28

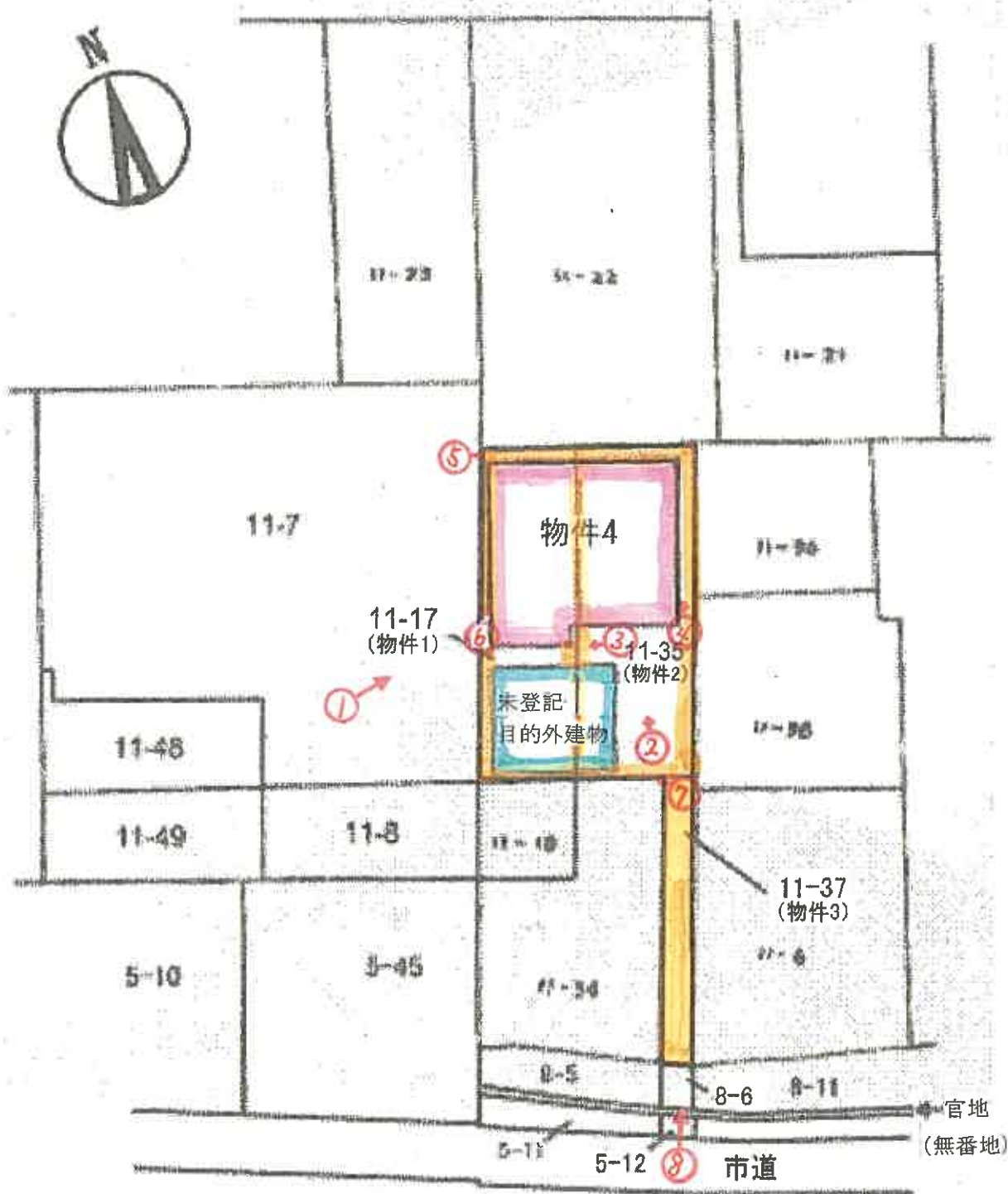
(續) 用貨箱合士在國國家士果國(續)

単位メートル

549. 11. 14

縮尺

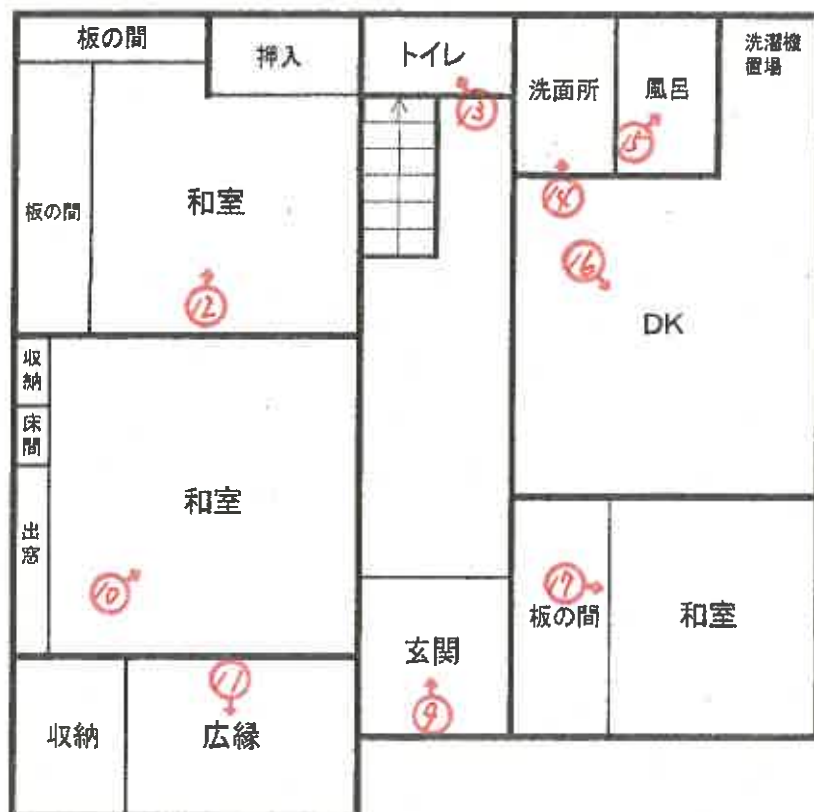
建物配置図(物件4)



♂写真摄影方向

※公図、建物図面等の図面を基に合成し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4)



♂写真撮影方向

写真 1

物件 4



未登記目的外建物

写真 2

物件 4



未登記目的外建物

写真 3

物件 4



未登記目的外建物

写真 4



写真 5



写真 6



写真7

未登記目的外建物



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 1 5



写真 1 6



写真17



写真18



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



求 意 見 書

柳 田 毅 殿

令和 7年 4月21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 4月24日

評価人

柳 田 毅

物 件 目 録

1 所 在 沼津市高島本町
地 番 11 番 17
地 目 宅地
地 積 54.41 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市高島本町
地 番 11 番 35
地 目 宅地
地 積 137.22 平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市高島本町
地 番 11 番 37
地 目 宅地
地 積 30.08 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 沼津市高島本町 11 番地 35、11 番地 17
家屋 番号 11 番 35
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 77.28平方メートル
2階 31.46平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約82平方メートル
2階 約59平方メートル
延床面積 約141平方メートル

所有者 A

(別紙)

[illegible]

令和6年（ヌ）第 40 号
令和6年 10 月 18 日 現地調査
令和6年 11 月 7 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
柳 田 毅

物 件 目 録

1 所 在 沼津市高島本町
 地 番 11 番 17
 地 目 宅地
 地 積 54.41 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市高島本町
 地 番 11 番 35
 地 目 宅地
 地 積 137.22 平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市高島本町
 地 番 11 番 37
 地 目 宅地
 地 積 30.08 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 沼津市高島本町 11 番地 35、11 番地 17
 家屋 番号 11 番 35
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 77.28 平方メートル
 2 階 31.46 平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,640,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 380,000円
物件2(土地)	金 960,000円
物件3(土地)	金 80,000円
物件4(建物)	金 1,220,000円

- ① 一括価格は、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格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1、2の内訳価格は物件4の建物及び評価対象外建物のための土地利用権等の価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該物件に係る土地利用権等付建物とである。

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。
- 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	通路（下記特記事項②を参照）
4	物件目録記載のとおり	
① 物件1、2の土地上に物件4の建物及び評価対象外の未登記建物が存する。 ② 物件3の土地は隣地所有者と共有する通路であり、持分は2分の1である。 ③ 上記物件3の土地の固定資産税等の課税上の地目は雑種地となっている。		

※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、2及び3）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「沼津」駅の北西方・直線距離約 9 0 0 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	沼津駅の北側徒歩圏の既成市街地に存する戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。目的物件付近は、飲食・物販店舗や金融機関等が連坦する幹線道路の背後に形成され、比較的利便性に優れる反面、街路や周辺利用状況はやや雑然とした地域である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	6 0 %
	容 積 率	2 0 0 %
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	特記すべきものなし
画 地 の 状 況 ※宅地（物件1、 2）部分について	地 積	1 9 1 . 6 3 m ² (物件1、2)
	形 状	ほぼ長方形
	画 地 の 幅	概ね東西10 m程度
	画 地 の 奥 行	概ね南北19 m
	地 勢	ほぼ平坦地
	接 道 状 況	無道路地
	そ の 他	物件1、2の南側通路（物件3）は公道に非接面 物件3の幅は概ね1.8 m、長さ概ね17 m程度
接 面 道 路 の 状 況	対象物件1～3が接面する建築基準法上の道路は無い（次頁特記事項①を参照）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件4建物及び下記目的外建物の敷地（物件1、2）、共用通路（物件3） 目的外建物の有無・・・物件4建物の南側に下記未登記建物あり ※固定資産税等の課税台帳上の記載 昭和37年新築・木造・亜鉛メッキ鋼板葺・平家建・居宅・床面積31.81 m ² そ の 他・・・・・・上記目的外建物の現況は課税台帳の記載と概ね同様であることを確認した。	

供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (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、通常で敷地内への引込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敷設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	① 物件3の土地は南側隣地（11番18、34）の所有者と共有かつ共同利用がなされている土地で、物件1、2と南方に位置する市道を結ぶ通路の主要部分を構成するが、当該市道と物件3との間には8番6、5番12の土地及び官地が介在している。 ② 上記介在地のうち、市道と接面する土地の間口（5番12の土地と市道との間口）は現況で概ね1.85m（現地にてメジャー概測）。 ③ 執行官の現況調査報告書も参照されたい。

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（登記記載） 昭和49年11月13日新築 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付等 内 壁：塗壁等 天 井：敷目板張り等 床 ：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：床下収納
床面積（現況）	未登記増築（1階約5㎡、2階約28㎡）あり 現況延床面積：約141㎡
現況用途等	現況用途…居宅 間 取 り…後添建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として利用し占有している。 ※ 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	① 昭和59年12月頃に1階の南東側和室等、2階の北東側和室及び南東側和室等が増築されている。 ② 新築から約50年、一部増築から約40年を経過し、老朽化した木造住宅であり、保守管理等の状況も劣る。過去には一部改修や設備の更新等も行われたものと推定されるが、近年は維持管理や修繕等が殆ど行われないうまま放置されている様子であり、建物内外装及び設備等の全般に老朽化・陳腐化が進行している。 ③ 執行官の現況調査報告書も参照されたい。

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1～3（土地）

物件1～3の更地価格を算定し、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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	123,000	0.30	54.41	0.90	1,810,000
2	123,000	0.30	137.22	0.90	4,560,000
3	123,000	0.10	30.08	—	370,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

地価公示地 （沼津－17）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $132,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.7 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 107 \approx 123,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 ： 道路方位を考慮した。

◇ 地 域 格 差 ： 街路、交通接近、環境条件等を考慮して査定した。

イ 個別格差：物件1、2は画地条件（無道路地等）、物件3は用途（共用通路）も考慮して査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1、2は土地と建物の適応状態を考慮して査定した。

物件3は共用通路のため建付減価はない。

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	145,000	141	0.03	610,000

イ 延床面積：未登記増築面積を含む現況延床面積。

ウ 現 価 率：建物用途、構造、経過年数、管理状況等を考慮して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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,810,000	0.50	法定地上権	910,000
2	4,560,000	0.50	法定地上権	2,280,000

イ 土地利用権等割合：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オ, 1② エ) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) (2①ウ) イ	共有 持分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ×カ
1	1,810,000	- 910,000	1 / 1		0.70	0.60	380,000
2	4,560,000	- 2,280,000	1 / 1		0.70	0.60	960,000
3	370,000	- 0	1 / 2	—	0.70	0.60	80,000
4	610,000	+ 2,300,000	1 / 1	—	0.70	0.60	1,220,000
一 括 価 格 (合 計)							2,640,000

イ 物件4の敷地利 用権価格加算 : 物件1、2上には、物件4建物のほか目的外建物が存するため、敷地利
用権価格を建築面積割合で按分(※)、物件4価格に加算した。

※物件4の建築面積：約82㎡(面積割合0.72)

目的外建物の建築面積：約32㎡(面積割合0.28)

物件4の敷地利用権価格：(910,000+2,280,000)×0.72÷2,300,000

エ 占有減価修正 : なし

オ 市場性修正 : 共有持分の売却による市場性の低下等を考慮した。

カ 競売市場修正 : 第2評価の条件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 (沼津－17)

所 在 : 沼津市北高島町1850番20

価 格 : 132,000円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 166㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西 5m 市道

用 途 指 定 等 : 第2種住居地域

(建蔽率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

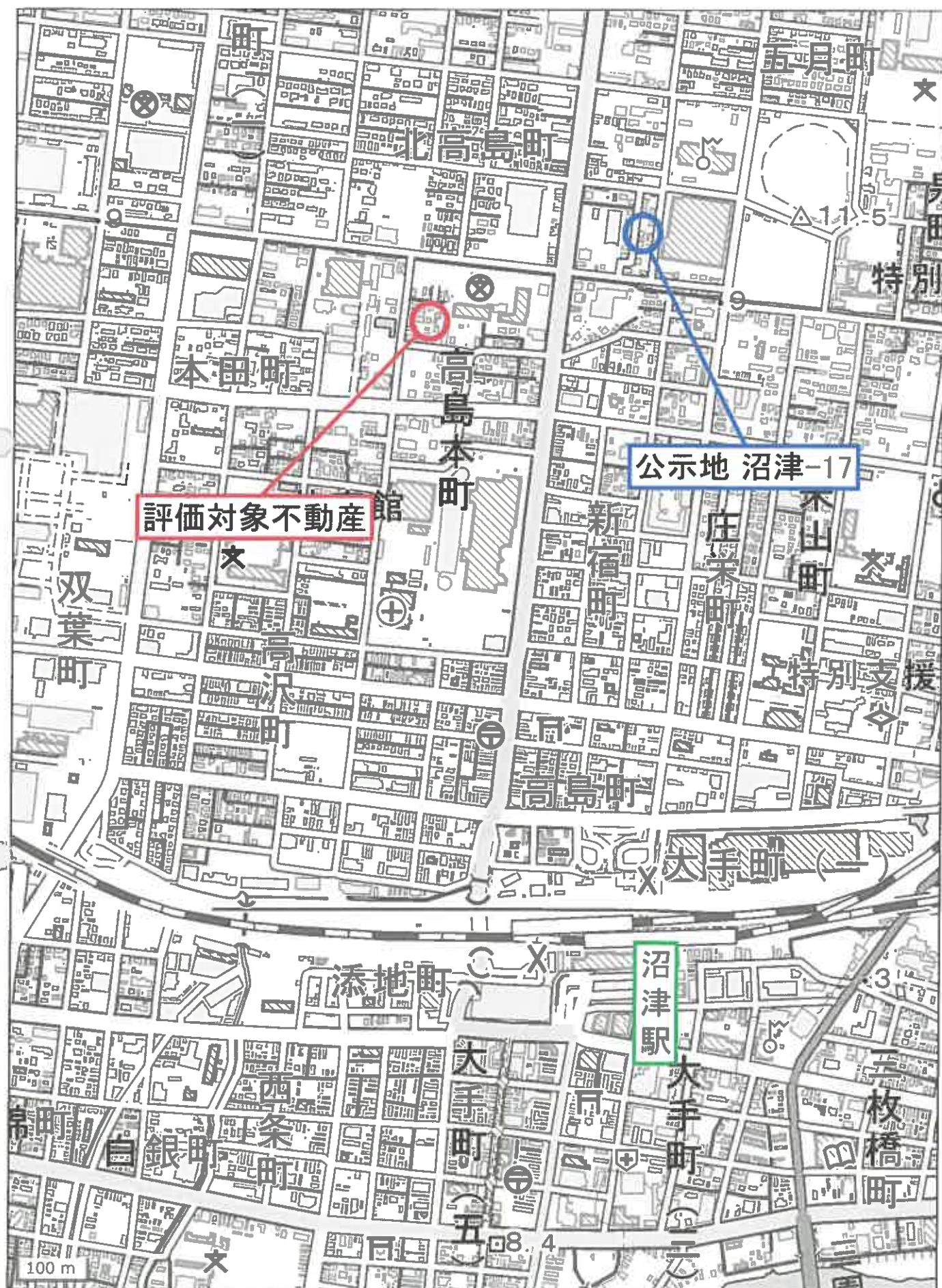
1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

4 間 取 図

以 上



公図写

1 11-52 A 9-16
0 11-54 二 道



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 求 部	所 在					沼津市高島本町		地 番	11番17		
出 力 縮	1/600		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					備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

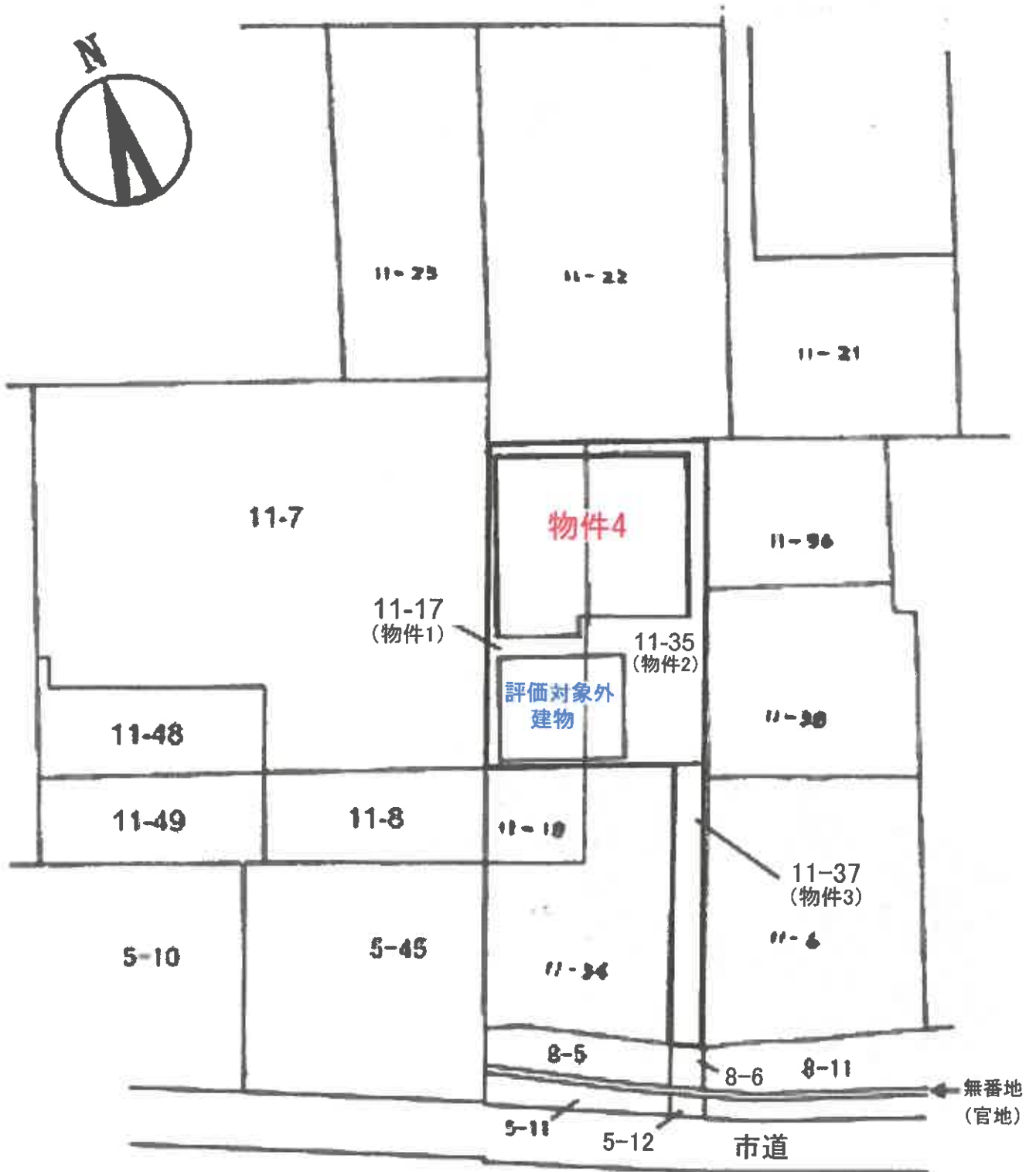
A3→A4に縮小

イ	5-12	ハ	5-48	ホ	5-50	ト	8-13
ロ	5-47	ニ	5-49	ヘ	5-52	チ	28-10



請 求 部 分	所 在				沼津市高島本町				地 番	8番6			
出 縮 力 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				

建物配置図(物件4)



※公図、建物図面等の図面を基に合成し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4)

