

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 大塚和利

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)。	

[illegible]

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市下香貫字楊原 536 番地 16

建物の名称 藤和ライブタウン下香貫

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下香貫 536 番 16 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 83.12 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 沼津市下香貫字楊原 536 番 16

地 目 宅地

地 積 3520.96 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 10 万分の 3391



物 件 明 細 書

令和 6年12月23日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

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 沼津市下香貫字楊原 536 番地 16

建物の名称 藤和ライブタウン下香貫

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下香貫 536 番 16 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 83.12 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 沼津市下香貫字楊原 536 番 16

地 目 宅地

地 積 3520.96 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 10 万分の 3391



令和 6年(ケ)第 72号
令和 6年 9月27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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市下香貫字楊原 536 番地 16

建物の名称 藤和ライブタウン下香貫

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下香貫 536 番 16 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 83.12 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 沼津市下香貫字楊原 536 番 16

地 目 宅地

地 積 3520.96 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 10 万分の 3391



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	沼津市下香貫楊原536番地の16 藤和ライブタウン下香貫105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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空家)として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり(月額) 管理費 10,500円 修繕積立金 13,650円	令和6年10月25日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年6月分～令和6年9月分 管理費滞納合計額 420,000円 修繕積立金滞納合計額 546,000円 令和3年6月分～令和4年6月分 駐車場料金滞納合計額 110,500円
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	☒ 前記管理費等以外の費用について 有線放送使用料1,300円(月額)がある。 有線放送使用料の滞納額51,750円(令和3年6月分～令和6年9月分) 自治会負担金の滞納額15,030円(令和3年7月分～令和5年6月分) ☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1 (持分10万分の3391)	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☒ ほぼ公図写しのとおり ☐ 地積測量図のとおり	
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	☒ 一棟建物南東側の道路は、幅員約5.6メートル舗装市道(40311号線) 同建物東側の道路は、幅員約3.7メートル～4メートル舗装市道(40309号線)、建築基準法第42条2項道路	
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	☒ 建物配置図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(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

- 本件建物を含む一棟建物（藤和ライブタウン下香貫）（以下、「本件マンション」という。）
 本件マンションの区分所有建物総戸数は、35戸であり、総駐車場台数は、37台である。
 屋内自転車置場の使用料については、上段部分が150円、下段部分が300円である。
 屋外（屋根付）自転車置場の使用料については、300円である。（すべて月額）

- 管理会社によると、大規模修繕を2024年11月に実施する予定である。

- ペットの飼育は可能であるが、藤和ライブタウン下香貫ペット飼育細則を遵守しなければならない。（以下、同細則一部抜粋）
 - 居住者等は、次の各号に掲げる動物（以下「ペット」という。）を飼育することができる。
 - 一 社会通念上一般家庭において、専ら愛玩又は伴侶の目的で飼育されると認められるもので、原則として以下の基準とする。
 - イ 成長した状態で、体長（胸骨端一座骨端）70cm以内、かつ体重15kg以内の犬及び猫とで敷地及び共用部分等において、抱きかかえるかケージに入れて移動可能なもの（原則として1住戸につき、犬・猫あわせて2匹まで）
 - ロ ケージ内で飼育するウサギ、リス、フェレット、ハムスター等の小動物
 - ハ 鳥かごで飼育する小鳥（ただし、鶏等鳴き声の大きなもの、鳩等のように野生の同類を呼び込む性質のあるもの、伝書鳩のように自由に放すものは除く。）、水槽で飼育するカメ・観賞魚等（熱帯魚・金魚等）
 - 二 身体障害者補助犬法に定める身体障害者補助犬（盲導犬・介助犬及び聴導犬）
 - 三 その他管理組合が対象物件内にて飼育しても他の居住者等に迷惑をかけないと判断し、承認したもの

以上抜粋

ただし、例外もあるので、詳細は管理組合に確認を要する。

- 管理費等の遅延損害金あり。年利14パーセントである。

- 専有部分である建物内は、動産等が残置されており、また、動物等を飼っていた痕跡及び動物等の影響により、壁や床が汚れている様子が視える。

- 専有部分の管理状態は相当劣る。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (現地管理人)	1 私は、本件建物を含む一棟建物の現地管理人です。 2 所有者であるAさんは、本件建物には住んでいません。また、見かけることもありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(執行官の意見用)

執行官の意見
■ 建物の占有について 現地管理人は、当職に対し、所有者Aは本件建物に住んでいない旨、見かけることがなくなった旨述べている。集合ポストは、郵便物が入らないようにテープで封印されていた。室内玄関ドア付近の棚には、所有者A宛の郵便物が溜まっており、冷蔵庫及びベッド等が室内に残置されたままの状態であった。 上記の状況及び一件記録から総合的に勘案して、本件建物は、所有者Aが動産を残置したまま占有していると認定した。なお、第三者が占有している徴表等は認めらない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月1日 (火) 16:45-16:55	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10月3日 (木) 13:15-13:35	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査 現地管理人Bから事情聴取
6年10月10日 (木)	執行官室	所有者Aに対し、占有関係照会書送付 (郵送) 返信用封筒添付 回答無し
6年10月11日 (金)	執行官室	管理会社に対し、管理費等照会 (FAX) 回答あり
6年10月22日 (火) 9:50-10:50	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、現地管理人Bから事情聴取

(特記事項)

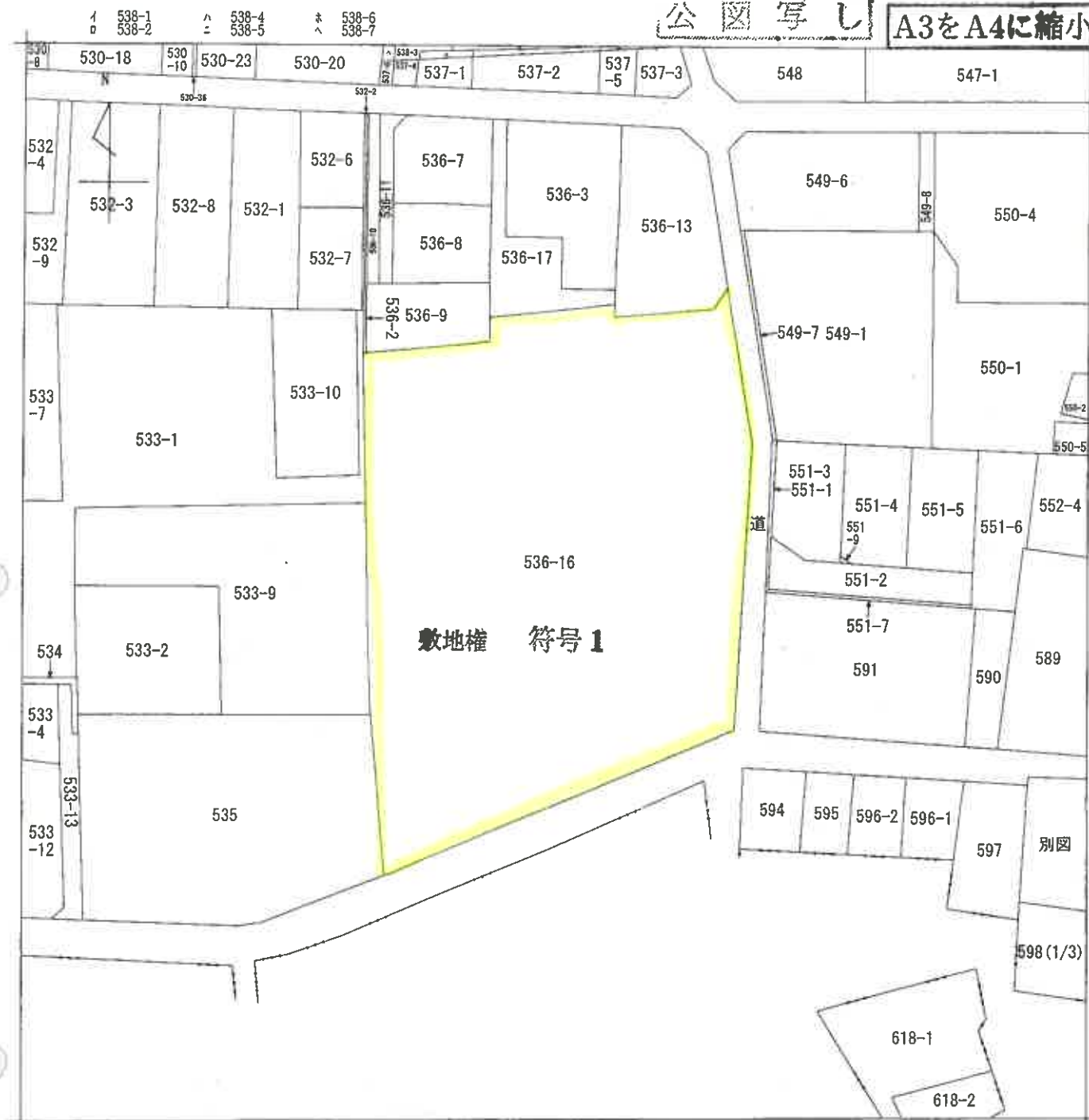
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和6年10月22日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

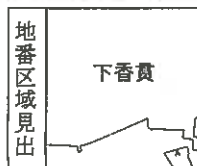
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



A 下香貫

請求部	所在	沼津市下香貫字楊原				地番	536番16			
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。

(静岡地方裁判所沼津支部管轄)

令和6年7月19日

横浜地方裁判所

請求番号: 51-1

登記官

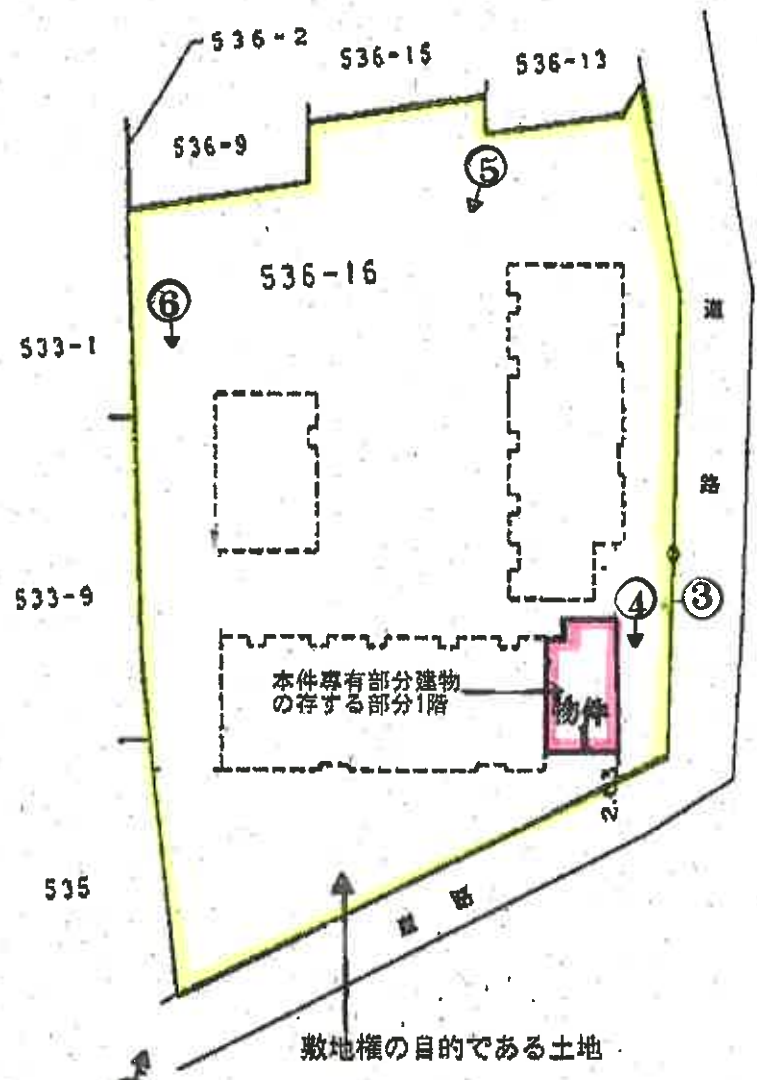
(1/1)

(6枚目)



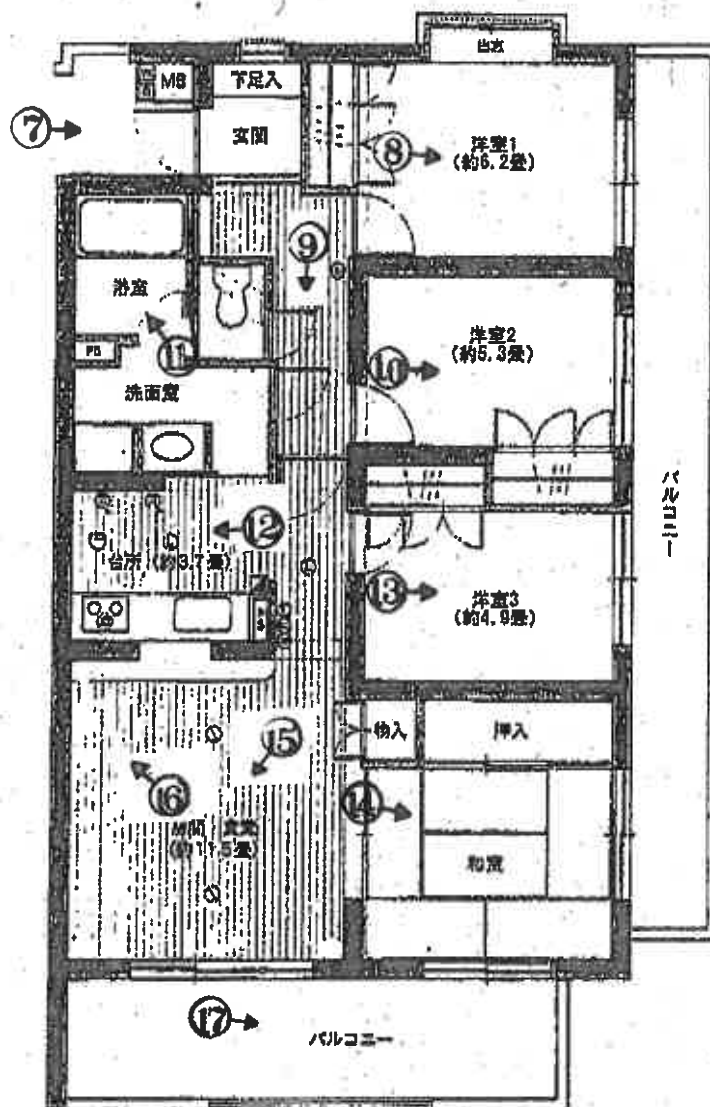
建物配置図

↑ 印 写真撮影方向を示す



建物配置図は、平成7年8月17日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

物件 1



間取図



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 1 5



写真 1 6



写真 1 7



求 意 見 書

鈴木 隆 史 殿

令和 7年 4月 4日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

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 11日

評価人

鈴木 隆 史



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 沼津市下香貫字楊原 536 番地 16

建物の名称 藤和ライブタウン下香貫

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 下香貫 536 番 16 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 83.12 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 沼津市下香貫字楊原 536 番 16

地 目 宅地

地 積 3520.96 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 10 万分の 3391



(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	5,300,000	3,180,000	
(備 考)			

令和 6 年（ケ）第 7 2 号
令和 6 年 1 0 月 2 2 日 現地調査
令和 6 年 1 1 月 8 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

鈴木 隆 史 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市下香貫字楊原 536 番地 16

建物の名称 藤和ライブタウン下香貫

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下香貫 536 番 16 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 83.12 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 沼津市下香貫字楊原 536 番 16

地 目 宅地

地 積 3520.96 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 10 万分の 3391



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 5,300,000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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金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	
特 記 事 項		
・本件マンションは、3階建「藤和ライブタウン下香貫」の1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	JR 東海道本線「沼津」駅の南東方・直線距離約 2.5 km (別添「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に店舗等も介在する住宅地域。 特段の変動要因は無く当面は現状維持と予測する。	
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1種低層住居専用地域 50% 80% — 日影規制(一)、絶対高さ制限10m
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 面 状 況 そ の 他	3,520.96㎡ ほぼ台形 間口:約50m・奥行:約60m 平坦地 南側・東側道路に等高に接面する角地 なし
接面道路の 状況	・南側幅員約5.6m舗装市道40311号線(建築基準法上の道路) ・東側幅員約3.7～4m舗装市道40309号線(建築基準法第42条第2項道路)	
土 地 の 利 用 状況	現況利用・・・地上3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、通風は普通 周囲は一般住宅、共同住宅等 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: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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和ライブタウン下香貫
建物の用途	居宅（総戸数35戸）
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7年6月16日 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：約11年
構 造	鉄筋コンクリート造3階建
仕 様	屋 根：ルーフィング葺 外 壁：タイル貼り等 その他：特になし
設 備 等	駐車場（37台）、駐輪場、集合郵便受
建物の品等	使用資材及び施工：普通
管理の形態等	管理組合：あり 管理方式：委託 管理会社：日本ハウズイング株式会社 管理形態：管理人室あり
管 理 の 状 況	普通 昭和56年の新耐震設計法施行以降の建物で新耐震基準を満たしていると推察する。 令和6年11月に大規模修繕工事実施予定。
特 記 事 項	・ペットの飼育は条件付きで可能 ※管理についての詳細は、管理会社に確認されたい。

(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	1階(105号室) 主要開口部の方位：東、南向き
床 面 積	83.12㎡(登記面積)
間 取 り	洋室、和室等を備えた4LDK(後添間取図参照)
仕 様	天 井：ビニールクロス、化粧合板 床：フローリング、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：バルコニー
維 持 管 理 の 状 態	動産等が残置されており、また動物等を飼っていた痕跡及び動物等の影響により壁や床が汚れており、専有部分の管理の状態は総じて劣る。 躯体部分の損傷等は特には見受けられなかった。
管 理 費 等	管 理 費：10,500円(月額) 修繕積立金：13,650円(月額) 合 計：24,150円(月額) 滞 納 額：あり(令和6年9月13日現在) 令和3年6月分～令和6年9月分 ・管 理 費 合 計： 420,000円 ・修繕積立金合計： 546,000円 合 計 966,000円 (注)滞納額等、その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・建物所有者が、動産、ごみ等を残置したまま空家の状態で占有している。 *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	その他の支払、滞納等については、駐車場料金がある。

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/m ² ） ア	専有面積（m ² ） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
280,000	83.12	0.17	3,960,000

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 29 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価 40%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝11 年÷（29 年＋11 年） × （1－0.40） ≒ 0.17

※観察減価については、維持管理の状態を考慮

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 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	74,000	0.71	3,520.96	0.9	3,391/100,000	5,650,000

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。

公示地 沼津ー21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$72,900 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/101 \times 100/97 \approx 74,000 \text{ 円/㎡}$

◇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

◇地 域 格 差：公示地は、街路条件、環境条件等に劣る。

イ 個 別 格 差：規模大、角地等を考慮した。

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 敷地権割合：登記簿記載

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	占有減価 修正 オ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ＝カ
3,960,000	5,650,000	—	0.95	—	9,130,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

オ 占有減価修正：なし

Ⅱ 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

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
1,080,000	1.00	0.15	0.8	5,760,000

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。

90,000 円（月額）×12 ヶ月＝1,080,000 円（年額）

イ 家 賃 等 補 正：必要なし。

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：汚損箇所の修繕等を要する。

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、当該物件の利用状況等を考慮し個別性を反映した積算価格を採用し、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	9,130,000	—	9,130,000
② 収益価格	—————		5,760,000
③ 調整後の価格			9,130,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、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
9,130,000	1.00	0.70	0.83	5,300,000

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮して判定した。

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：類似の中古マンションより査定した現況管理相当額等、想定滞納管理費等相当額等を控除した。

第6 参考価格資料

1 公示地価格 (沼津－21)

所 在：沼津市下香貫字楊原530番45

価 格：72,900円/m²

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：154m²

供給処理施設：水道・ガス・下水道

接 面 街 路：西側6m市道

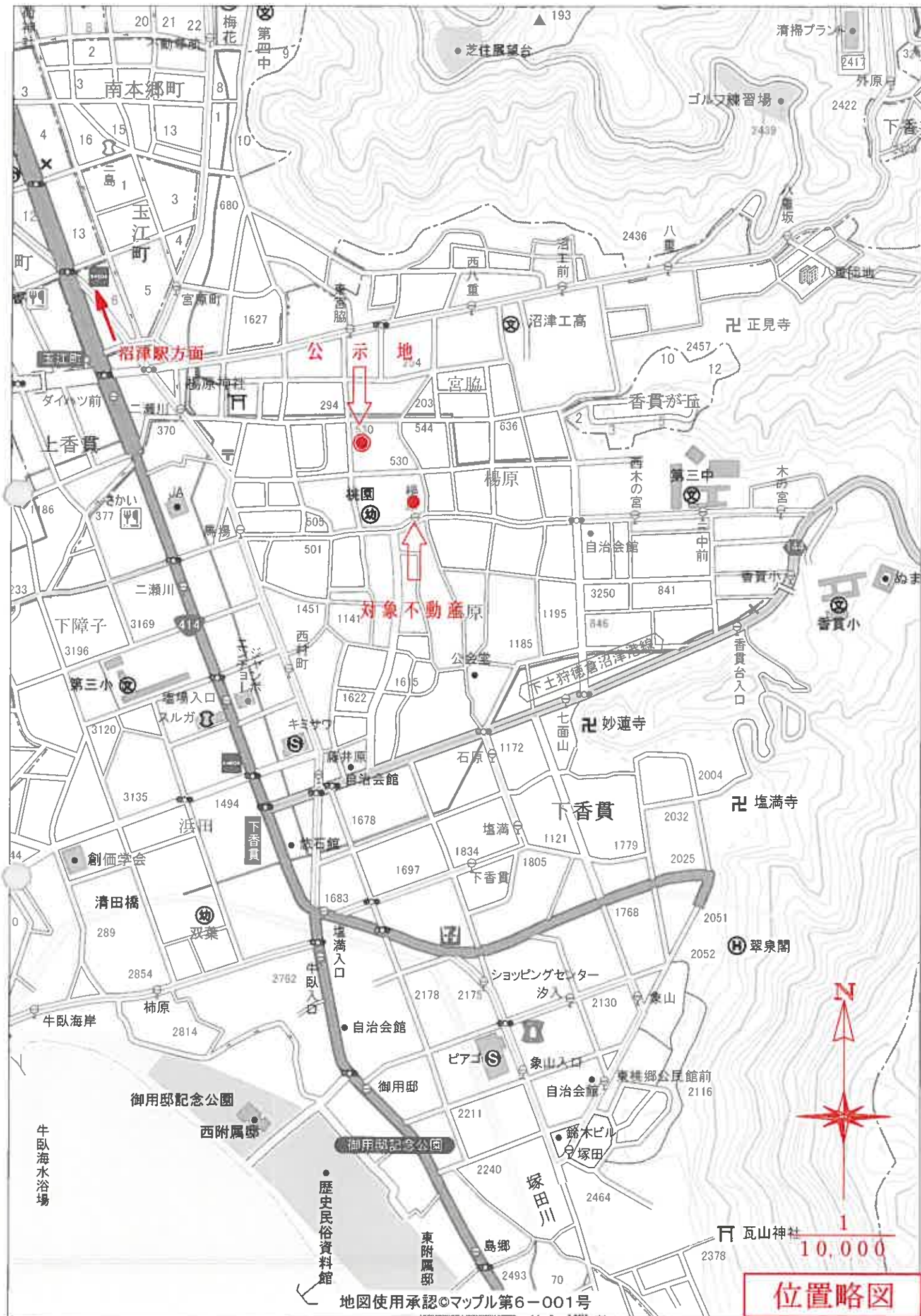
用 途 指 定 等：市街化区域・第1種低層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面等
- 5 建物配置図
- 6 間取図

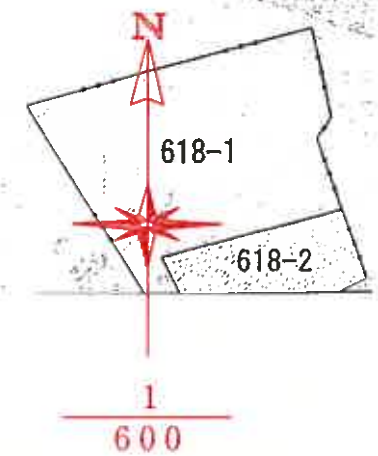
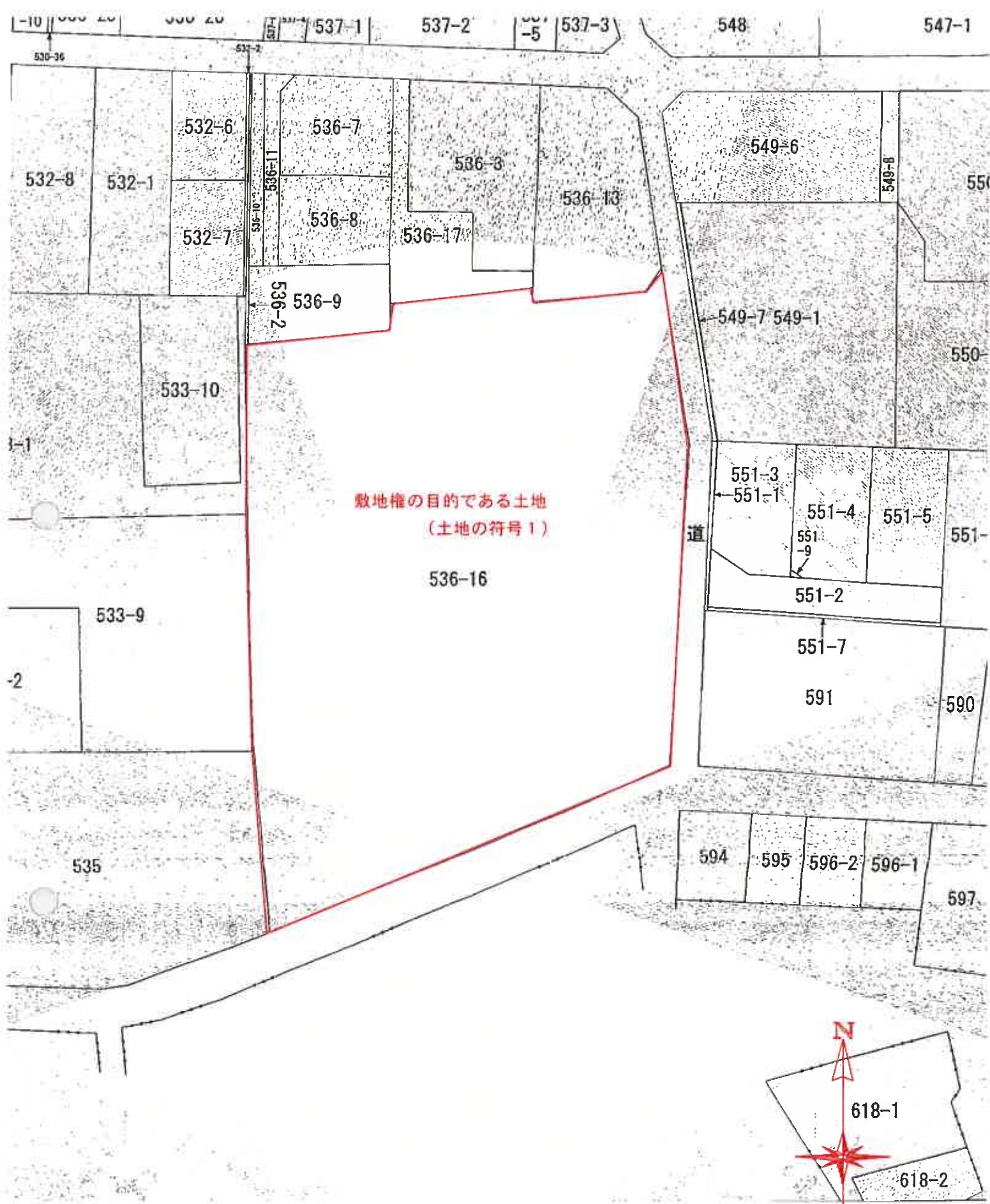
以 上



地図使用承認©マップル第6-001号

位置略図

250m



公 図 写

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(静岡地方方法務局沼津支局管轄)
令和6年7月19日 横浜地方方法務局

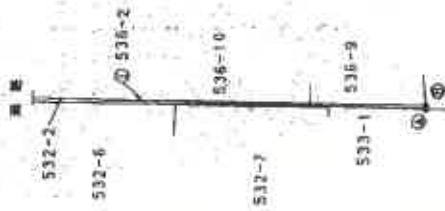
登記簿

062051

地積測量図

536-16

沼津市下智賀寺幡原



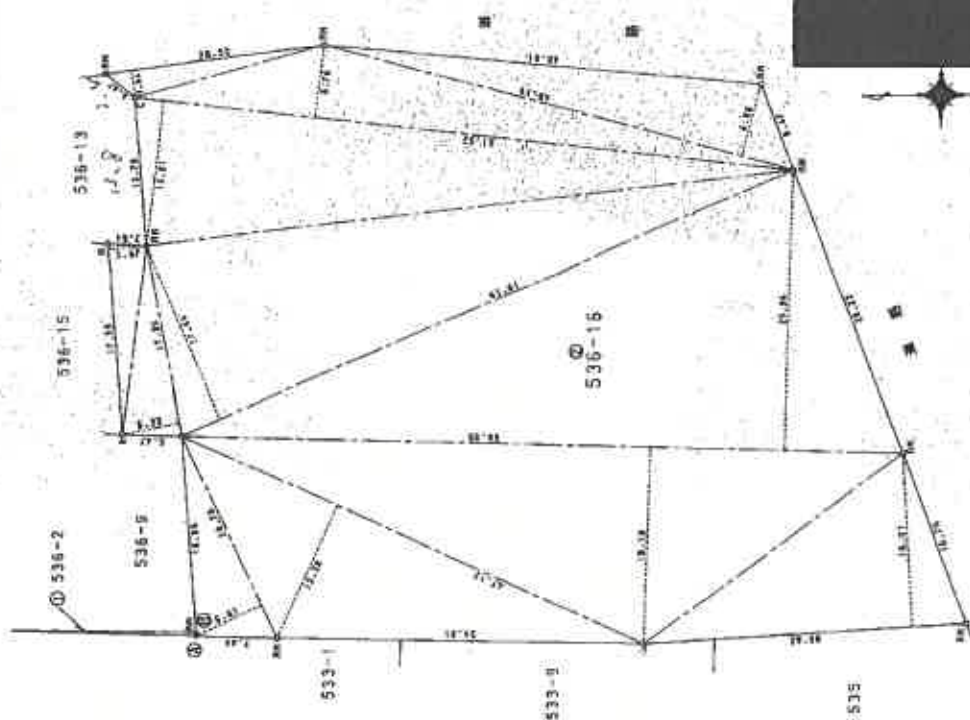
図面 ① 536-16

面	面積	長さ	積算
17.59	3.67	61.0373	
17.85	3.32	95.0152	
61.61	17.44	1074.4784	
61.52	13.51	831.1352	
61.52	6.75	415.8752	
45.19	6.58	310.0034	
20.32	2.54	51.5128	
55.25	25.95	1738.8220	
55.35	18.18	1217.1510	
29.58	15.31	479.9288	
47.12	13.28	630.4655	
20.75	5.51	137.1975	
面積		7041.9334	
面積		3520.9670	
面積		3520.96	

図面 ① 536-2	面積	1520.9670
公積	面積	38.5827
	面積	38.56

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



測量図番号 5-1-10, C-10, C-11, C-12, C-13, C-14, C-15, C-16, C-17, C-18, C-19, C-20, C-21, C-22, C-23, C-24, C-25, C-26, C-27, C-28, C-29, C-30, C-31, C-32, C-33, C-34, C-35, C-36, C-37, C-38, C-39, C-40, C-41, C-42, C-43, C-44, C-45, C-46, C-47, C-48, C-49, C-50, C-51, C-52, C-53, C-54, C-55, C-56, C-57, C-58, C-59, C-60, C-61, C-62, C-63, C-64, C-65, C-66, C-67, C-68, C-69, C-70, C-71, C-72, C-73, C-74, C-75, C-76, C-77, C-78, C-79, C-80, C-81, C-82, C-83, C-84, C-85, C-86, C-87, C-88, C-89, C-90, C-91, C-92, C-93, C-94, C-95, C-96, C-97, C-98, C-99, C-100

申請人

作製者

縮尺

1/500

41 7.1.19

地積測量図

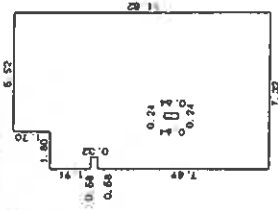
631942

各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

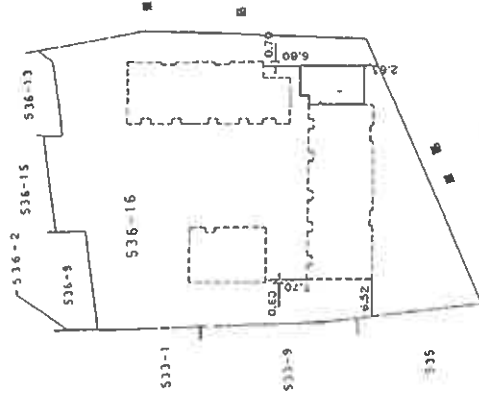
家屋番号
下番番 536-18
-105

建物の所在
沼津市下番員寺橋原536番地18



求積表

7.89	X	0.58	=	4.5762	
1.91	X	0.58	=	1.1078	
10.12	X	1.22	=	12.3464	
11.82	X	5.52	=	65.2464	
-	0.64	X	0.24	=	-0.1536
合 計				83.1232	
床 面 積				83.12 m ²	



建物の存する部分1階
建物番号 105

(単位m)

縮尺
1/1000

申請人

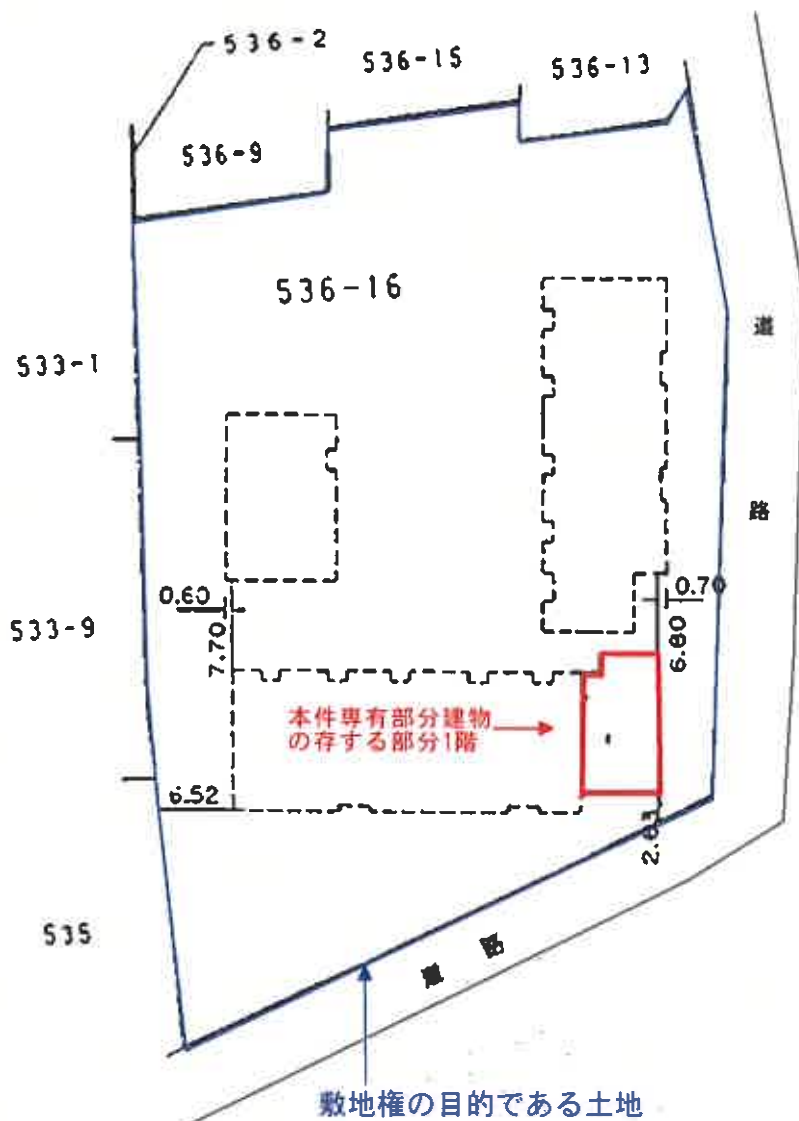
縮尺
1/250

作製者

静岡県土地家屋調査士会会指定用紙

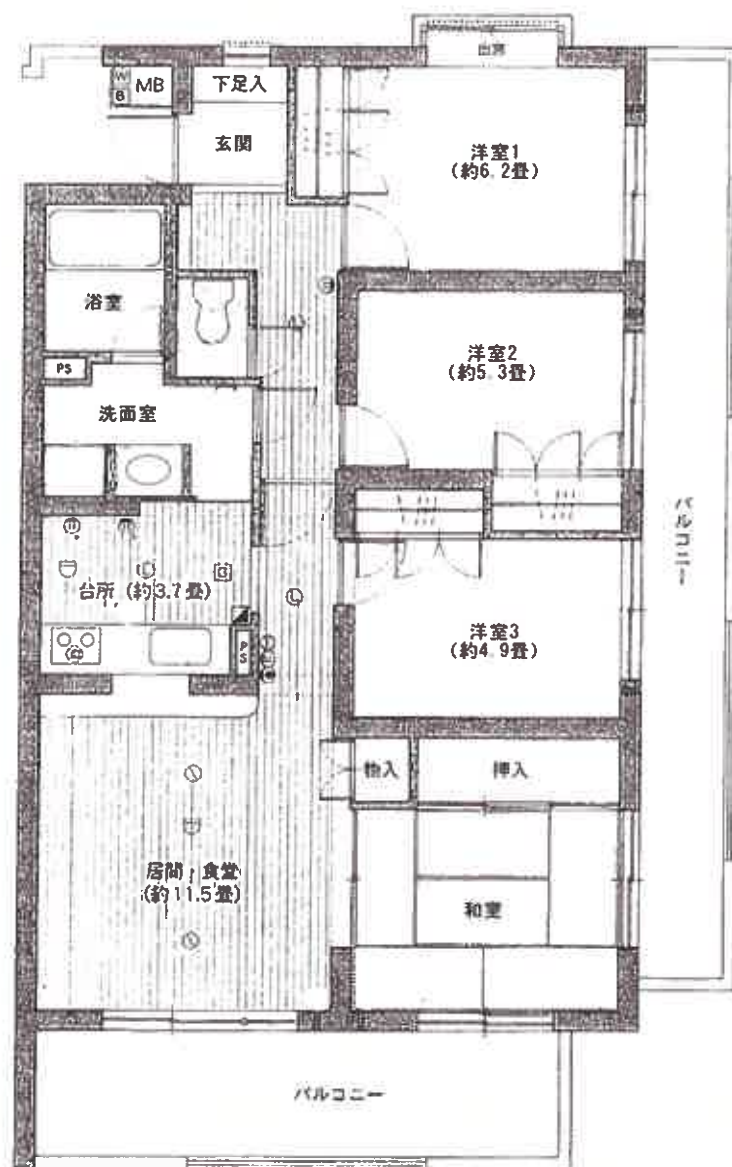
建物図面

建物配置図



建物配置図は、平成7年8月17日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

物件 1



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)