

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月25日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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 9月24日 午前 8時30分から 令和 7年10月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 8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10月29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10月 9日 午後 1時00分から 令和 7年10月10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	2,320,000 1,856,000		464,000	72,703	0

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 沼津市東椎路字芝原下 673 番地

建物の名称 藤和シティコープ沼津Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東椎路 673 番の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 66.24 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 沼津市東椎路字芝原下 673 番

地 目 宅地

地 積 1818.00 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 1342

物 件 明 細 書

令和 7年 2月10日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 沼津市東椎路字芝原下 673 番地

建物の名称 藤和シティコープ沼津Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東椎路 673 番の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 66.24 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 沼津市東椎路字芝原下 673 番

地 目 宅地

地 積 1818.00 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 1342

令和6年(ケ)第60号
令和6年8月5日受理
令和6年9月18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 沼津市東椎路字芝原下 673 番地

建物の名称 藤和シティコープ沼津Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東椎路 673 番の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 66.24 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 沼津市東椎路字芝原下 673 番

地 目 宅地

地 積 1818.00 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 1342

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)	
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 11,300円 修繕積立金 16,280円 駐車場料金 5,500円 有線放送使用料 1,337円 自転車置場使用料 400円 (2台分) 自治会費負担金 1,000円	☒ 滞納がある (令和6年8月31日現在) 修繕積立金 215,601円 (令和5年8月分～令和6年9月分) 管理費 469,581円 駐車場使用料 71,500円 有線放送使用料 17,381円 自転車置場使用料 5,200円 (2台分) 自治会費負担金 13,000円 (各 令和5年9月分～令和6年9月分) 計 792,263円
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 沼津支店	
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 ☐ 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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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 保管開始日 [支部 平成 年 () 第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) A(本件所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成22年4月頃	
最初の 契約等	契約日	平成22年4月頃	
	期間	平成22年4月頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金75,000円 (毎月末限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		敷金については、支払いの有無を含め不明である。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
賃借人の占有開始時期が、短期賃貸借保護制度廃止の平成15年民法改正以降であり、かつ、本件建物の最先順位抵当権設定日より遅れている。従って、賃借人の賃貸借契約は、売却によりその効力を失うこととなり、買受人が引き受けることはない。しかし、買受人の代金納付日から6ヶ月間の明渡猶予を受けるものであると思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、全71戸である。
- 2 本件マンションには、敷地内駐車場が9台分、敷地外駐車場が63台分存在する。
- 3 本件マンションには、敷地内に駐輪場及びバイク置場が存在する。
- 4 本件マンション1階に、管理事務室及び共用部分である集会室が存在する。
- 5 本件マンションは、ペット飼育が申請、承認のうえ可能である（規約細則有り）。
- 6 本件マンションの管理人は、毎週火曜日から土曜日の午前9時00分から午後5時00分まで常駐している。
- 7 本件マンションは、平成30年2月に大規模修繕工事を実施している。

敷地権について

- 1 本件敷地権の割合は、10万分の1342である。
- 2 本件マンションの敷地は、南東側で県道愛鷹インター線（敷地と道路の間に水路が介在）に、南西側で市道2353号線にそれぞれ接道している。
- 3 本件マンションの敷地の北東側角付近に、電柱が存在している。

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人	1 私は本件マンションの管理人で、火曜日から土曜日の午前9時00分から午後5時00分まで、私1人で常駐して管理しています。 2 本件マンションの共用部分としては、エレベーターやエントランス等のマンション設備以外に集会室があります。 3 本件マンションは、全71戸です。 4 本件マンションには、敷地内駐車場として9台分、敷地外駐車場として63台分あります。 5 本件マンションには、敷地内に駐輪場及びバイク置場があります。 6 本件マンション敷地内に、電柱が1本ありますが、敷地利用等の詳細な事はわかりません。 7 本件マンションでは、ペット飼育は可能ですが、申請を出して承認を受ける必要があります。
■B (本件占有者)	1 本件建物には、私1人で暮らしています。 2 14年位前から、本件所有者Aから賃借して居宅として使用しています。契約書を作成しましたが、現在手元にありません。 3 家賃は、毎月75,000円で、敷金は払いましたが、金額は覚えていません。 4 本件所有者Aとの間で問題があり、令和5年11月から家賃の支払いはしていません。
■A (本件所有者)	1 本件建物は、平成22年4月頃から期限を定めことなくBに賃貸しました。家賃は、毎月末日当月分払いで75,000円でした。敷金については、貰ったか否かも含めて記憶にありません。契約書は作成しましたが、現在、所在は不明です。 2 家賃は、令和5年11月から未払いになっています。それ以前にも滞納があり、それも未払いになっています。 3 以前、Bから台所に水漏れがあるということで、私の費用負担で修繕したことがありました。 4 本件建物に、私の所有する動産類はありません。 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

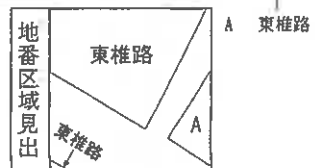
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月23日 (金) 15:30 — 15:35	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地全部事項証明書等交付申請・受領
6年8月28日 (水) : — :	当庁執行官室	本件所有者Aに対し、現況調査期日通知書送付 (切手84円貼付)
6年8月28日 (水) 15:35 — 16:00	物件所在地	本件マンション管理人と面談 1 事情聴取・物件特定・写真撮影 2 現況調査期日通知書交付
6年8月29日 (木) : — :	当庁執行官室	本件マンション管理会社に対し滞納管理費等照会 (ファックス) ・回答書受領
6年9月2日 (月) 13:53 — 13:55	物件所在地	全戸不在 占有者に対し、現況調査期日通知書投函
6年9月5日 (木) 8:30 — 8:44	当庁執行官室	本件占有者Bから事情聴取 (電話)
6年9月5日 (木) 10:04 — 10:14	当庁執行官室	本件所有者Aから事情聴取 (電話)
6年9月12日 (木) 9:45 — 10:10	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
(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 9月12日 目的物件は不在で施錠されていなかったため、立会人Cを立ち合わせ、施錠されていなかったドアから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	所在	沼津市東椎路字芝原下				地番	673番			
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。

(静岡地方税務局沼津支局管轄)

令和6年6月21日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成6年1月19日

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。
(静岡県地方事務局沼津支局管轄)

令和6年6月21日 東京法務局中野出張所

登記官

(8 枚用)

718361

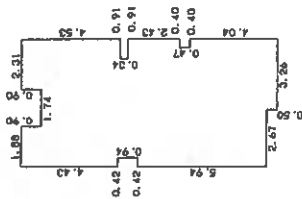
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家 屋 番 号

東 催 路 673
- 205

建物の所在
沼津市東催路字芝原下673番地

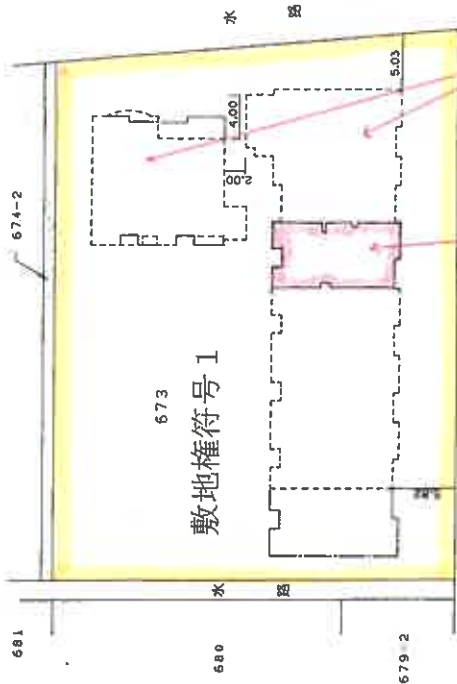


求 積 表

5.94 X 0.42	=	2.4948
4.43 X 0.42	=	1.8606
11.31 X 1.46	=	16.5126
10.41 X 0.79	=	8.2239
10.91 X 0.95	=	10.3645
11.81 X 1.40	=	16.5340
4.53 X 0.91	=	4.1223
6.94 X 0.51	=	3.5394
2.43 X 0.40	=	0.9720
4.04 X 0.40	=	1.6160
合 計		66.2401
床 面 積		66.24 ㎡



674-1



道 路
物件 1
一棟の建物

建物の存する部分2階
建物番号 205



(単位:m)

縮尺
1/500

作 製 者

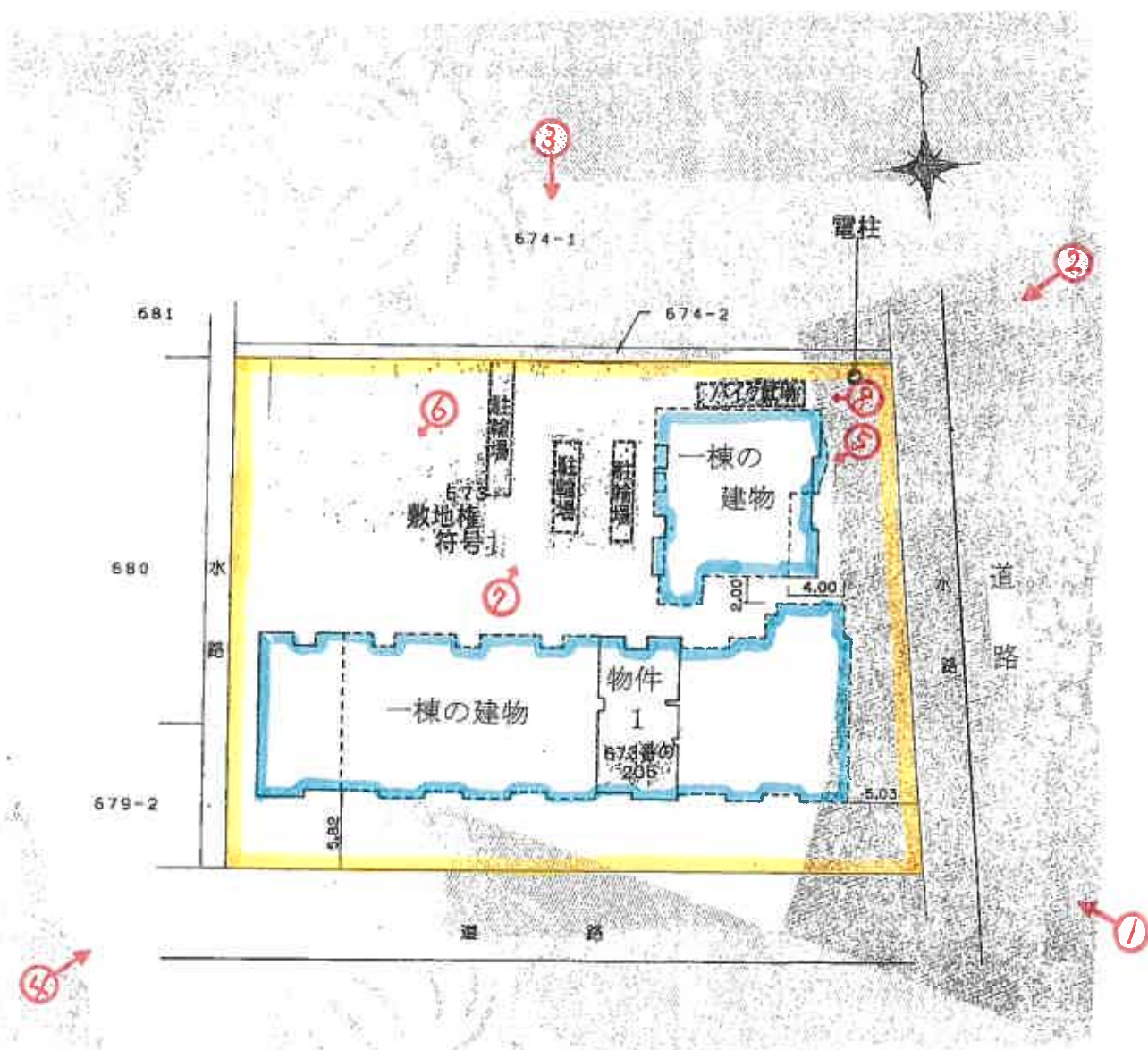
縮尺
1/250

申 請 人

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

請求番号：20-2

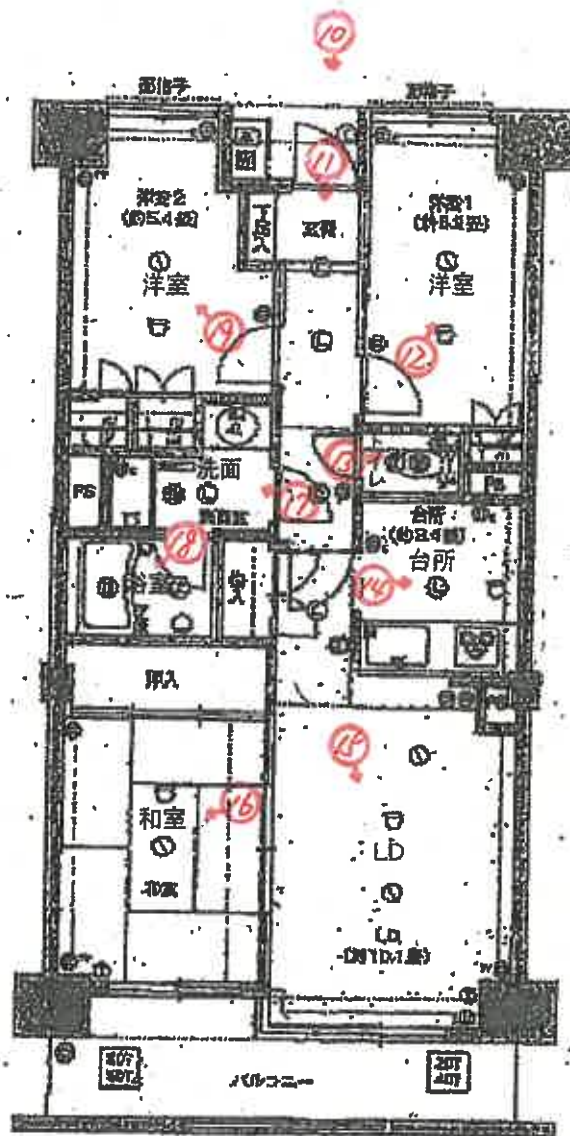
建物配置図(概略)



※建物図面の一部に加筆した

♂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



電柱

写真 3

一棟の建物



電柱

写真 4

一棟の建物



写真 5

本件マンション出入口



写真 6

敷地内駐車場



写真 7

駐輪場



写真 8

バイク置場



写真 9

集会室



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 0



(1 5 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



求 意 見 書

竹 石 敦 殿

令和 7年 5月29日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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。

「
|
|
|
L

「
|
|
|
L

(3) その他

「
|
|
|
L

「
|
|
|
L

令和 7年 6月2日

評価人 竹石敦

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市東椎路字芝原下 673 番地

建物の名称 藤和シティコープ沼津Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東椎路 673 番の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 66.24 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 沼津市東椎路字芝原下 673 番

地 目 宅地

地 積 1818.00 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 1342

(別紙)

[illegible]

令和6年(ケ)第60号
令和6年9月12日 現地調査
令和6年9月19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

竹石 敦 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市東椎路字芝原下 673 番地

建物の名称 藤和シティコープ沼津Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東椎路 673 番の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 66.24 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 沼津市東椎路字芝原下 673 番

地 目 宅地

地 積 1818.00 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 1342

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 3, 8 6 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10階建「藤和シティコープ沼津Ⅱ」の2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「片浜」駅の東方・直線距離約 1.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	沼津市街地の北西郊外に広がる倉庫、事業所、病院、駐車場等が混在する地域。 東名高速道路「愛鷹スマート IC」へのアクセスは良好であるが、市街化調整区域にあることから、今後も現況程度の地域の状況が継続するものと予想する。	
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	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 西側には都市計画道路「片浜池田線」が通じているが事業認可は未済である(平成 17 年 4 月 1 日付都市計画、建告第 566 号、代表幅員 25m)。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,818.00 m ² ほぼ長方形 概ね平坦 南東側道路とほぼ等高に接する角地の画地。 本マンション敷地の南東側、北西側には水路が流れている。
接 面 道 路 の 状 況	・南東側幅員約 10m舗装県道(水路介在、建築基準法上の道路) ・南西側幅員約 6m舗装市道(建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・本件専有部分が存する 10 階建のマンション敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は概ね良好 周囲は駐車場、病院、倉庫等 その他・・・	
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当該施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内に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. 本マンションは都市計画法第 29 条の開発許可に基づき建築されている（平成 3 年 12 月 24 日付、沼都計第 8-27 号）。 2. 南東側県道と本マンション敷地との間には水路（普通河川）が介在し、当該水路上に架かる通行路橋を介して本マンションのエントランスに至る。 当該通行路橋については占用許可がある（昭和 54 年 11 月 26 日付、沼建維第 2386 号、41.6 m²、通行路目的）。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和シティコープ沼津Ⅱ
建物の用途	住宅（総戸数71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6年1月6日 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約14年
構 造	鉄筋コンクリート造10階建
仕 様	屋 根：ルーフィング葺 外 壁：タイル貼り等 その他：
設 備 等	エレベーター 有り 駐車場 有り（敷地内9、敷地外63台） 他に駐輪場、バイク置場あり その他 オートロック、共用施設として集会室あり
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：有り 管理方式：委託 管理会社：日本ハウズイング株式会沼津支店 管理形態：管理員日勤（火曜日から土曜日、9時から17時）
管理の状況	普 通
特 記 事 項	1. ペット飼育可（ペット飼育細則あり）。 2. 本マンションは現在の基準容積率を超過しており、既存不適格建物とみられる。 3. 2018年2月に大規模修繕工事が実施されているとのことである。

(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	2階 (205号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	66.24 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (後添間取図参照)
仕 様	天 井：ビニールクロス、合板張等 床 : フローリング等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：トイレ、浴室、キッチン等 その他：
維持管理の 状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：11,300 円 (月額) <u>修繕積立金：16,280 円 (月額)</u> 合 計：27,580 円 そ の 他：駐車場料金、有線放送使用料、自転車置場使用料、 自治会費負担金 滞 納 額：あり (令和6年9月分まで) (注) 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	賃借人が居宅として使用しながら占有している。 *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	特にない。

第5 評価額算出の過程

本件においては、適切な類似マンションの取引事例が収集されなかったため、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
290,000	66.24	0.25	4,800,000

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 31 年、経済的残存耐用年数 14 年、観察減価 20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 14 年 ÷ (14 年 + 31 年) × (1 - 0.2) ≒ 0.25

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	62,500	0.83	1,818.00	1.00	1,342/100,000	1,270,000

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-18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

82,000 円/㎡ × 100.0/100 × 100/101 × 100/130 ≒ 62,500 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、交通接近条件でやや劣る反面、環境条件、行政的条件等で優り、総じて優る。

イ 個 別 格 差：角地でやや優る反面、規模、水路介在等で劣り、総じて劣る。

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
4,800,000	1,270,000	1.20	0.97	7,070,000

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

エ 個別格差：階層、位置、面積、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
900,000	1.00	0.15	0.90	5,400,000

ア 総 収 益：現況調査報告書に記載の現行賃料に基づく年額賃料。

75,000 円（月額）×12 ヶ月＝900,000 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：専有部分の維持管理の状況及び修繕の必要性の有無並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

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採用し、収益価格は参考に止め、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	7,070,000	—	7,070,000
② 収益価格	—————		5,400,000
③ 調整後の価格			7,070,000

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
7,070,000	0.95	0.70	0.82	3,860,000

イ 市場性修正：本マンションは既存不適格建築物とみられ、同規模の建替えが困難とみられることを考慮した。

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 公示価格 (沼津-18)

所 在：沼津市東椎路字東荒293番11

価 格：82,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：182㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：西側6.7m市道

用途指定等：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：一般住宅、マンション等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 建物配置図
- 5 間取図

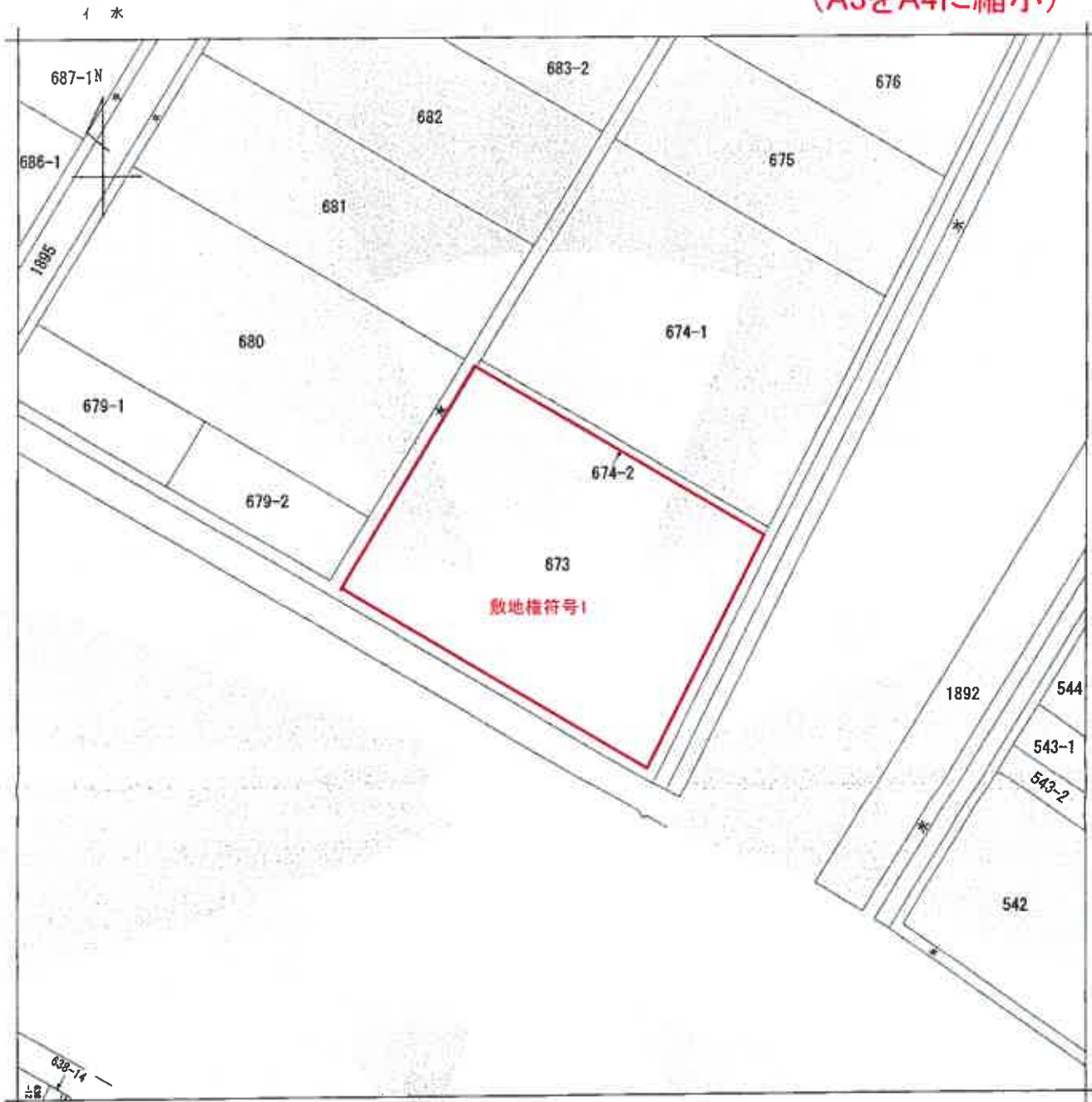
以 上

位置図

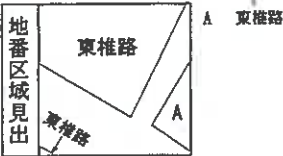
電子国土地形図



公図写
(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、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	沼津市東椎路字芝原下			地番	673番		
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。
(静岡地方務局沼津支局管轄)

令和6年6月21日
東京法務局中野出張所
登記官

登記年月日：平成6年1月19日

718361

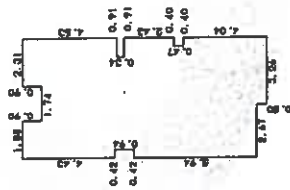
各階平面図

家屋番号

京推路673
-205

建物図面
各階平面図

建物の所在
沼津市京推路宇芝原下673番地



求積表

5.94 X 0.42	= 2.4948
4.43 X 0.42	= 1.8606
11.31 X 1.46	= 16.5126
10.41 X 0.79	= 8.2239
10.91 X 0.95	= 10.3645
11.81 X 1.40	= 16.5340
4.53 X 0.91	= 4.1223
6.94 X 0.51	= 3.5394
2.43 X 0.40	= 0.9720
4.04 X 0.40	= 1.6160
合計	66.2401
床面積	66.24 ㎡



674-1

674-2

681

水路

水路

敷地種号1

673

679-2

679-2

物件1

道路

道路

建物の存する部分2階
建物番号 205



(単位m)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

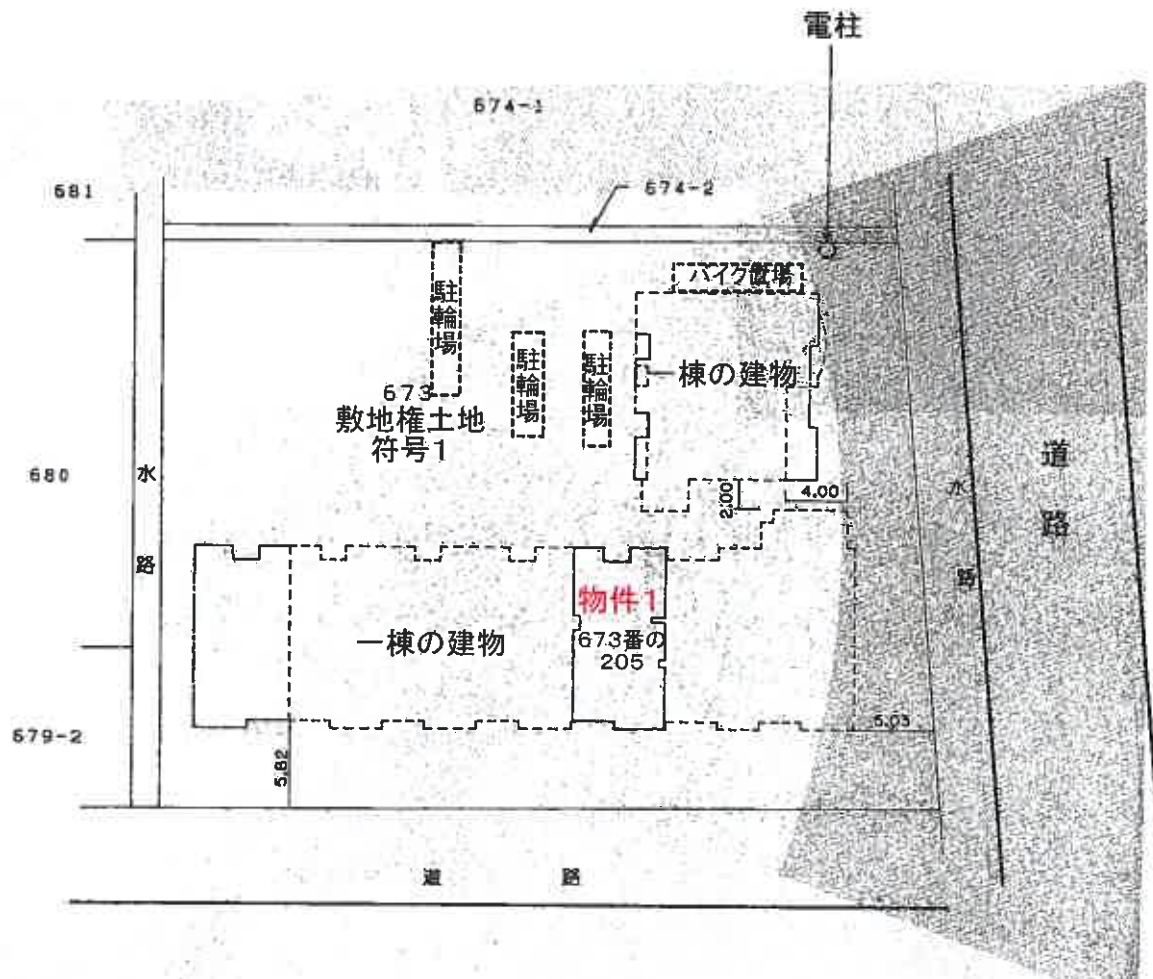
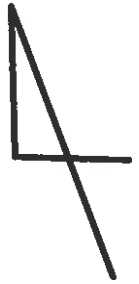
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
(静岡県地方税局沼津支局管轄)
令和6年6月21日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：20-2

建物配置図(概略)



間取図

