

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 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 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	16,760,000 13,408,000	一括	3,352,000	80,391	0
1	2,500,000				
2	14,260,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市足高字尾上
地 番 4 4 1 番 1 2 3 4
地 目 宅地
地 積 7 7 2. 1 3 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 7
共有者 B 持分 1 0 分の 3
- 2 所 在 沼津市足高字尾上 4 4 1 番地 1 2 3 4
家屋 番号 4 4 1 番 1 2 3 4
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 1. 5 4 平方メートル
2 階 5 2. 9 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 8
共有者 B 持分 1 0 分の 2



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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, 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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 沼津市足高字尾上

地 番 4 4 1 番 1 2 3 4

地 目 宅地

地 積 7 7 2 . 1 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3

2 所 在 沼津市足高字尾上 4 4 1 番地 1 2 3 4

家屋 番号 4 4 1 番 1 2 3 4

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 1 . 5 4 平方メートル

2 階 5 2 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 8

共有者 B 持分 1 0 分の 2



令和7年(ケ)第4号
令和7年2月20日受理
令和7年4月1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 沼津市足高字尾上

地 番 4 4 1 番 1 2 3 4

地 目 宅地

地 積 7 7 2 . 1 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3

2 所 在 沼津市足高字尾上 4 4 1 番地 1 2 3 4

家屋 番号 4 4 1 番 1 2 3 4

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 1 . 5 4 平方メートル

2 階 5 2 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 8

共有者 B 持分 1 0 分の 2



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)				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ (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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	「その他の事項」のとおり				
建物	物件2				
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 居宅(空き家) 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	「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				
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

土地について

- 1 本件土地は、南側で市道10558号線に接道している。
- 2 本件土地と、西側隣接地との境界が判然としない。
- 3 本件土地内で、南北に高低差がある。
- 4 本件土地の外構工事が、工事途中の状態である。

建物について

- 1 本件建物内には、動産類が残置されている。
- 2 本件建物1階台所に、床下収納が存在する。

本件土地建物について

- 1 本件土地建物は、新沼津カントリークラブ自然環境別荘地内に存在し、沼津開発興業株式会社が同別荘地の管理を行っている。
- 2 本件共有者らに対する管理費等及び滞納管理費等は、下記のとおりである。

記

管理費	年額	52,800円
水道基本料金	年額	15,972円
水道加入金	一時金	330,000円

滞納額（令和7年3月14日現在）

管理費	52,800円
水道基本料金	15,972円

（令和6年4月分から令和7年3月分まで）

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
■ 管理会社担当者	1 本件建物完成後、誰も住んでいない状態のまま現在に至っていると思います。 2 本件土地建物の管理費等の金額及び滞納額は回答書に記載したとおりです。 3 別荘地内に管理事務所がありますが、管理人が常駐していませんので、管理会社が運営している新沼津カントリークラブのフロントでも対応はしています。
■ B (本件共有者)	1 本件建物には、建物完成後1度行きましたが住んだことはありません。相共有者のAも住んでいないと思います。 2 私は、本件建物の鍵は持っていません。 3 本件建物内に動産類があると思いますが、私の物は何もありません。相共有者のAが色々と購入していましたので、建物内にある動産類は全てAの物になります。
■ A (本件共有者)	1 本件建物には、建物完成後何度か行きましたが住んだことはありません。 2 本件建物内にある動産類は、全て私の所有物になります。 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

執行官の意見

本件調査に際し、本件共有者らは調査に立ち会わなかったが、共有者らから電話にて事情聴取はできた。臨場時の状況は家財道具等の動産類が残置されているが、現在、本件建物が使用されている様子は窺えず、残置郵便物は、共有者A宛の物のみが確認された。また、第三者による占有の徴表も見られない。以上の状況並びに共有者Bの陳述から、本件建物については、本件共有者らが空き室の状態で占有しているものと認めた。

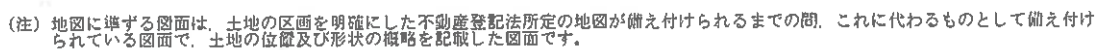
以上

(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2月20日 (木) : : :	当庁執行官室	沼津市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年2月20日 (木) 15:04 - 15:13	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
7年3月11日 (火) 14:29 - 14:51	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
7年3月11日 (火) 14:55 - 15:18	管理会社事務所	管理会社担当者と面談 1 事情聴取 2 管理費等照会書交付
7年3月13日 (木) : - :	当庁執行官室	本件共有者らに対し、現況調査期日通知書送付 (切手220円貼付)
7年3月14日 (金) 9:16 - 9:19	沼津市役所	接面道路調査
7年3月17日 (月) 16:14 - 16:25	当庁執行官室	本件共有者Bから事情聴取(電話)
7年3月17日 (月) 16:35 - 16:40	当庁執行官室	管理会社担当者から事情聴取(電話)
7年3月26日 (水) 16:22 - 16:44	当庁執行官室	本件共有者Aから事情聴取(電話)
7年3月31日 (月) 9:40 - 10:00	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 7年 3月31日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、共有者Aから借用した鍵を使用し 解錠して建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ	441-1275	ハ	441-1556	ホ	441-1379	ト	441-1386
ロ	441-1281	ニ	441-1365	ヘ	441-1382		



足高

請 求 部 分	所 在	沼津市足高字尾上				地 番	441番1234	
出 力 縮 尺	1/1200	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 事 記 項	

令和7年1月8日
静岡地方法務局沼津支局
登記官

(7 枚目)

登記年月日：昭和46年3月2日

003368

-569

地番
441~1231
441~1232
441~1233
441~1234
441~1235
441~1240
441~1247

土地の所在
沼津市足高寄屋上

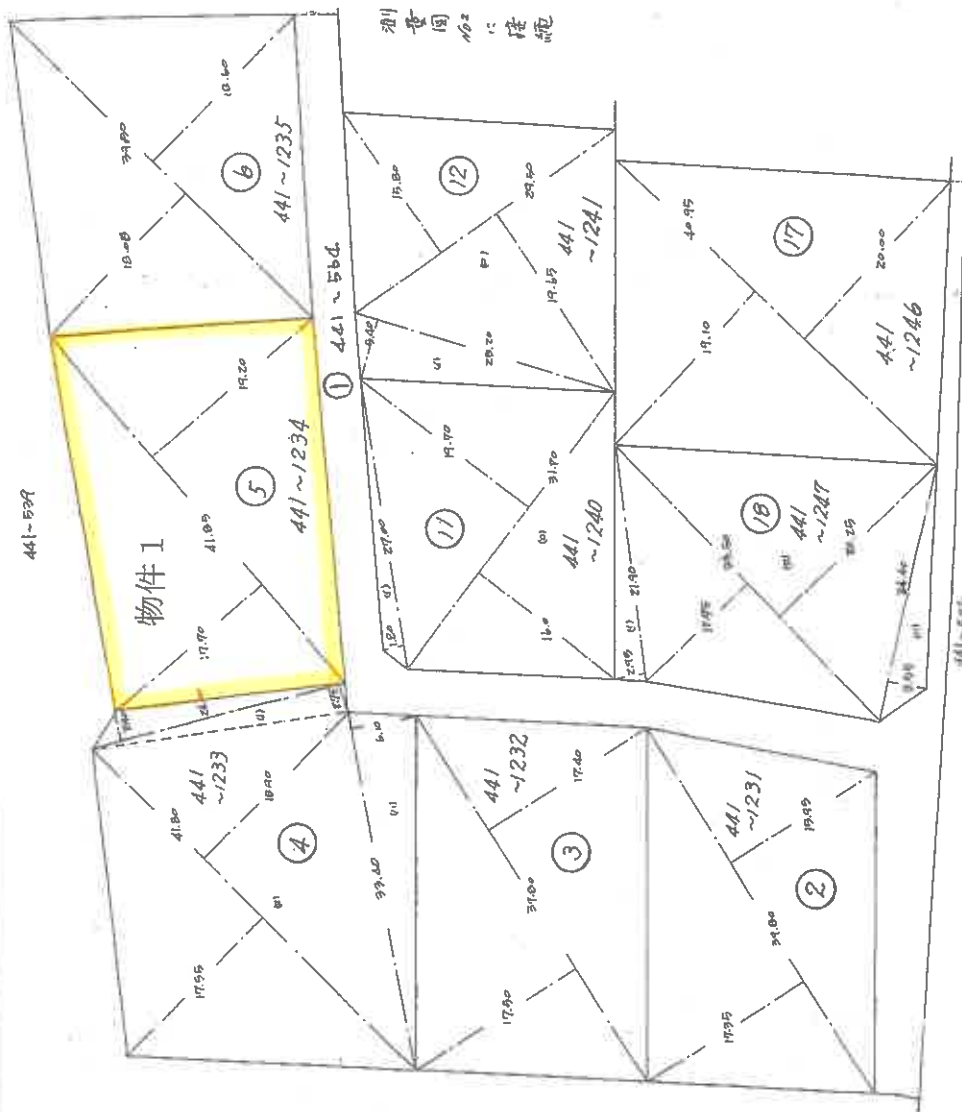
地積測量

1/500

作製年月日
昭和四十六年三月九日

作製者

申請人



測量図 1/500 に従って

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

541-3-2

縮尺 1/500

(2/4)

請求番号：50-1

(8 枚目)

登記年月日：昭和46年3月2日

003370

表
計
積
測
量
図

土地の所在
沼津市足高字屋上

地番
441-1231, 441-1232, 441-1233, 441-1234, 441-1235
441-1236, 441-1237, 441-1238, 441-1239, 441-1240
441-1241, 441-1242, 441-1243, 441-1244, 441-1245
441-1246, 441-1247

②	441-1231
1.	$39.80 \times (17.35 + 15.85) = 1325.34$
1/2	662.67
地積	662.67 m ²

③	441-1232
1.	$39.80 \times (17.30 + 16.40) = 1309.02$
1/2	654.51
地積	654.51 m ²

④	441-1233
1.	$24.60 \times (23.90 + 2.75) = 135.60$
1/2	67.80
2.	$41.80 \times (17.55 + 16.90) = 1523.61$
1/2	761.80
3.	$33.40 \times 6.10 = 203.74$
1/2	101.87
地積	931.47 m ²

⑤	441-1234
1.	$41.85 \times (17.70 + 16.70) = 1544.55$
1/2	772.28
地積	772.28 m ²

⑥	441-1235
1.	$39.30 \times (18.00 + 16.60) = 1438.38$
1/2	719.19
地積	719.19 m ²

⑦	441-1236
1.	$37.10 \times 4.70 = 174.37$
2.	$32.30 \times (18.10 + 23.25) = 1709.25$
1/2	1709.25
3.	$37.30 \times 4.70 = 175.31$
1/2	2059.85
地積	1029.81 m ²

⑧	441-1237
1.	$37.70 \times 4.70 = 177.19$
2.	$47.70 \times (20.00 + 21.10) = 2539.67$
1/2	2539.67
3.	$36.40 \times 4.10 = 149.24$
1/2	286.60
地積	1433.05 m ²

⑨	441-1238
1.	$29.70 \times 2.85 = 84.615$
2.	$27.60 \times 6.40 = 176.640$
3.	$21.75 \times 11.20 = 243.600$
4.	$33.90 \times (16.00 + 16.85) = 1049.205$
5.	1810.090
6.	805.045
地積	805.045 m ²

⑩	441-1239
1.	$27.80 \times 0.70 = 19.46$
2.	$35.80 \times (16.30 + 13.35) = 1240.47$
3.	$27.80 \times 2.25 = 62.55$
4.	1324.44
5.	662.22
地積	662.22 m ²

⑪	441-1240
1.	$27.00 \times 1.80 = 48.600$
2.	$31.70 \times (16.00 + 19.90) = 1131.690$
3.	1180.29
4.	590.145
地積	590.145 m ²

⑫	441-1241
1.	$25.20 \times 5.70 = 143.64$
2.	$27.30 \times (19.65 + 15.80) = 1005.735$
3.	1180.815
4.	590.4075
地積	590.4075 m ²

⑬	441-1242
1.	$36.10 \times (15.85 + 15.80) = 1170.665$
2.	585.3325
地積	585.3325 m ²

⑭	441-1243
1.	$16.60 \times 1.70 = 28.22$
2.	$28.85 \times 2.60 = 75.01$
3.	$33.30 \times (19.65 + 4.20) = 800.885$
4.	829.115
5.	414.5575
地積	414.5575 m ²

⑮	441-1244
1.	$42.60 \times (17.65 + 17.65) = 1580.46$
2.	24.00
3.	1628.46
4.	814.23
地積	814.23 m ²

⑯	441-1245
1.	$41.20 \times (19.20 + 19.85) = 1600.62$
2.	800.31
地積	800.31 m ²

⑰	441-1246
1.	$40.95 \times (19.70 + 20.00) = 1601.725$
2.	800.8625
地積	800.8625 m ²

⑱	441-1247
1.	$21.90 \times 2.75 = 60.225$
2.	$35.50 \times (12.75 + 20.25) = 1171.500$
3.	86.620
4.	1322.725
5.	661.3625
地積	661.3625 m ²

①	441-564
元地積	19722 m ²
1.	$19722.00 - 662.67 - 654.51 - 931.47 - 719.19 - 772.28 - 1029.81 - 1438.38 - 805.04 - 814.23 - 800.31 - 800.87 - 661.36 = 1590.92$
2.	$1590.92 = 502.95 \times 3.1648$
地積	502.95 m ²

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

縮尺 1/

[A3版をA4版に縮小]

作製年月日
昭和四十六年式月地日

作製者

申請人

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7年1月8日 静岡地方裁判所沼津支部

(1 0 枚目)

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 441-1234

建物の所在 沼津市足高字尾上441番地1234

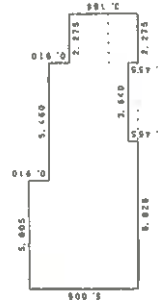
1階



求積表

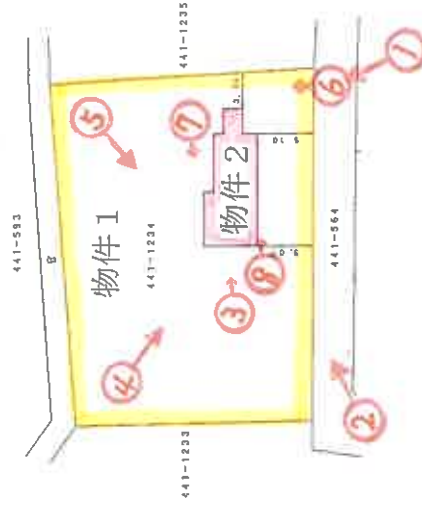
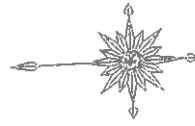
5.005 × 5.005 =	25.050025
5.460 × 4.095 =	22.358700
2.275 × 1.820 =	4.140500
計	51.549225
床面積	51.54㎡

2階



求積表

5.005 × 5.005 =	25.050025
5.460 × 4.095 =	22.358700
2.275 × 1.820 =	4.140500
計	52.998400
床面積	52.99㎡



写真撮影方向

作成者

縮尺 1/250

申請人

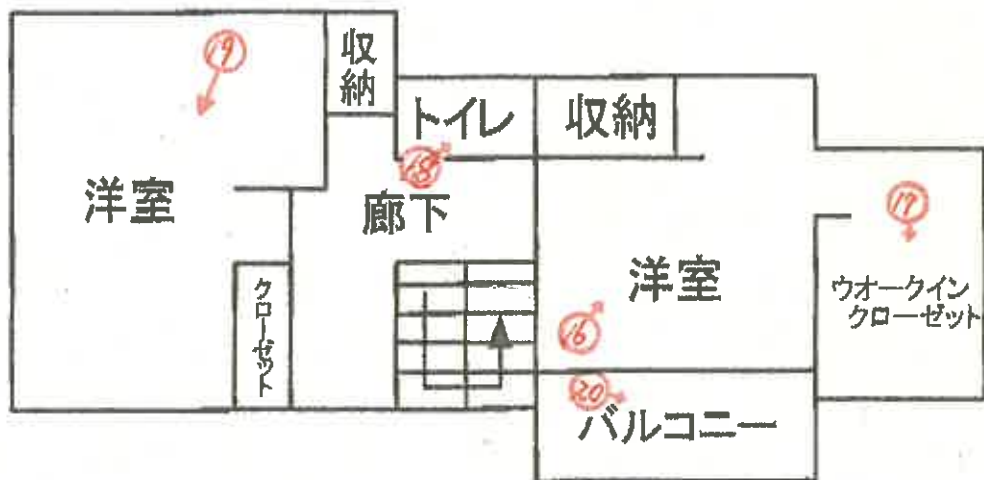
縮尺 1/500

建物間取図

1F



2F



♂写真撮影方向

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 10



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



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



令和7年（ケ）第 4号
令和7年 3月31日 現地調査
令和7年 4月 3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

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

1 所 在 沼津市足高字尾上

地 番 4 4 1 番 1 2 3 4

地 目 宅地

地 積 7 7 2. 1 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3

2 所 在 沼津市足高字尾上 4 4 1 番地 1 2 3 4

家屋 番号 4 4 1 番 1 2 3 4

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 1. 5 4 平方メートル
2 階 5 2. 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 8

共有者 B 持分 1 0 分の 2



第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,500,000 円
物件2 (建物)	金 14,260,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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の土地の上に物件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 東海道本線「沼津」駅の北方・直線距離約 7.3 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	山間高台のゴルフ場隣接の古くからの分譲・別荘住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 なし 60% 200% なし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	722.13 m ² ほぼ長方形 間口約 34m、奥行約 23m 南向き約 21 度傾斜地 路面と等高に接面する一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約 4.3m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の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上 水 道 あり （分譲地内私営水道） ガス配管 なし 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、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	・本件土地は沼津開発興業株式会社が開発分譲する「新沼津カントリークラブ分譲地（新沼津カントリークラブ自然環境別荘地）」内に位置する。 ・本件土地は旧宅地造成事業法により造成された宅地である（1971年3月31日竣工）。 ・管理業務は分譲地内の管理事務所「新沼津カントリークラブ別荘管理センター」で運営されている。分譲地内管理規定有。 ・本件共有者らに対する管理費等及び滞納額は下記の通り <table data-bbox="635 577 1161 712"> <tr> <td>管理費</td><td>52,800 円／年額</td></tr> <tr> <td>水道基本料金</td><td>15,972 円／年額</td></tr> <tr> <td>水道加入金</td><td>330,00 円／一時金</td></tr> </table> 滞納額（令和7年3月14日） <table data-bbox="635 801 1034 891"> <tr> <td>管理費</td><td>52,800 円</td></tr> <tr> <td>水道基本料金</td><td>15,972 円</td></tr> </table> （令和6年4月分から令和7年3月分まで） ・西側境界は判然としない。 ※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。	管理費	52,800 円／年額	水道基本料金	15,972 円／年額	水道加入金	330,00 円／一時金	管理費	52,800 円	水道基本料金	15,972 円
管理費	52,800 円／年額										
水道基本料金	15,972 円／年額										
水道加入金	330,00 円／一時金										
管理費	52,800 円										
水道基本料金	15,972 円										

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（登記記載）：令和2年5月22日新築 経 過 年 数：約5年 経済的残存耐用年数：25年程度
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィング葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：板張り等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	・ほぼ登記通りとみられる。
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	普通、ほぼ未使用とみられる。
建 物 の 利 用 状況	・本件建物共有者らが空き家の状態で占有使用している。 ※ 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	・外構工事は施工途中となっている。 ・内部に寝具、家電等残置物あり ・本件建物は傾斜地に建築されている。 ・二階からの南向きの眺望は良好 ・周囲は別荘住宅、山林 ・1 階台所に床下収納が存する。
---------	--

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（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 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	12,000	1.00	772.13	0.9	8,340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価水準が低く、規準となる公示地等がないため、周辺地域の取引事例価格等を参考に決定した。

イ 個別格差：なし

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。

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	250,000	104.53	0.75	19,600,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数5年、経済的残存耐用年数25年、観察減価10%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝25年 ÷ (5年＋25年) × (1－0.10) ≒ 0.75

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	8,340,000	0.5	法定地上権	4,170,000

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	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	8,340,000	－ 4,170,000		1.0	0.6	2,500,000
2	19,600,000	＋ 4,170,000	—	1.0	0.6	14,260,000
一 括 価 格 (合 計)						16,760,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：なし

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 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps



国土地理院地図を加工作成

441-593

対象物件

441-1234

441-1233

441-1235

441-1236

441-1237

441-1232

441-1240

441-1241

441-1242

441-1243

441-1312

441-1247

441-1246

441-1252

441-1245

441-1244

441-1239

441-1220

441-1225

441-1226

441-1227

441-1229

441-1426

441-1377

441-1221

441-1222

441-1228

441-1249

441-1230

441-1557

441-1378

441-1276

441-1420

441-1223

441-1224

441-1761

441-1762

441-1763

441-1373

441-1334

本図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
る及び形状の概略を記載した図面です。

S=1/1200

地番区域見出し

足高

建物配置図写し

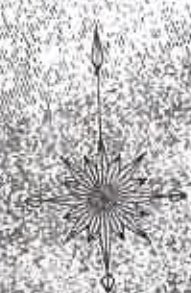
家屋番号 441-1234

建物図面

建物の所在 沿津市足高字尾上441番地1234

物件1(土地)

物件2(建物)



025
700
500
225

025
300
500
300
100

250

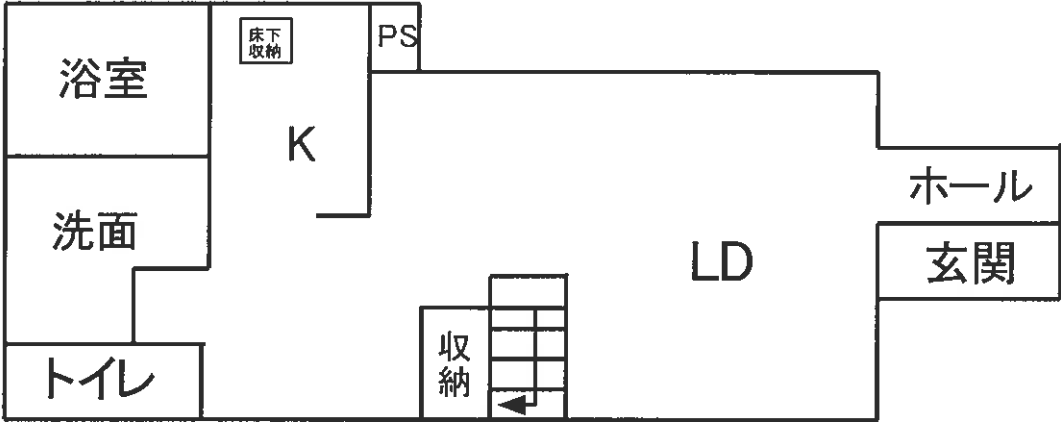
申請人



1 / 500

建物間取図

1F



2F

