

## 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<br>令和 7年10月 1日 午後 5時00分まで                                                                                                         |
| 開札期日                                                                                                                                | 日 時<br>場 所<br>令和 7年10月 8日 午前10時00分<br>静岡地方裁判所沼津支部売却場                                                                                                     |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                          | 日 時<br>場 所<br>令和 7年10月29日 午前10時00分<br>静岡地方裁判所沼津支部民事部                                                                                                     |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                        | 令和 7年10月 9日 午後 1時00分から<br>令和 7年10月10日 午後 3時00分まで                                                                                                         |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>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<br>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。<br>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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 駿東郡長泉町元長窪字大洞                     |
|   | 地 番   | 895番223                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 162.97平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 駿東郡長泉町元長窪字大洞 895番地223            |
|   | 家屋 番号 | 895番223                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建                |
|   | 床 面 積 | 1階 55.14平方メートル<br>2階 45.67平方メートル |



## 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

なし

### 《 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   | 駿東郡長泉町元長窪字大洞                     |
|   | 地 番   | 895番223                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 162.97平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 駿東郡長泉町元長窪字大洞 895番地223            |
|   | 家屋 番号 | 895番223                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建                |
|   | 床 面 積 | 1階 55.14平方メートル<br>2階 45.67平方メートル |



令和7年(ケ)第14号  
令和7年3月18日受理  
令和7年4月21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   | 駿東郡長泉町元長窪字大洞                     |
|   | 地 番   | 895番223                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 162.97平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 駿東郡長泉町元長窪字大洞 895番地223            |
|   | 家屋 番号 | 895番223                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建                |
|   | 床 面 積 | 1階 55.14平方メートル<br>2階 45.67平方メートル |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input type="checkbox"/> (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                              |  |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概略配置図のとおり                                                                     |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                |  |
| その他の事項          | 1 本件土地は北東側で町道上長窪元長窪線に接面 (高低差があり出入り不可) し、南西側で町道 572 号線に接道している。<br>2 本件建物と北東側接面道路 (壁面) との間 (本件土地上) に、コンクリート擁壁が存在する。                                                                                                                                        |  |
| 建物              | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類:<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                          |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 (空き家) として占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                |  |
| その他の事項          | 1 本件建物には、太陽光発電パネルが設置 (陸屋根の上部に設置) されており、オール電化住宅である。<br>2 本件建物 1 階の洗面所に、床下収納が存在する。<br>3 本件建物は、桃沢水道組合の簡易水道及び下水道を利用している。                                                                                                                                     |  |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [                    地方裁判所                    支部    平成    年 ( ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [                    保管開始日                    平成    年    月    日                                       |  |
| 土地建物の位置関係       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概略配置図のとおり                                                                                                                                                      |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)   | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ■ B<br>(本件所有者破産管財人) | 1 本件土地建物は、当職が破産管財人の管財業務の一環として管理し占有しています。<br>2 本件土地建物の任意売却を不動産業者に依頼しており、本件建物の鍵は同業者に預けてあります。                                                                                                                                                                                                                                      |
| ■ A<br>(本件所有者)      | 1 本件建物には太陽光発電パネルが設置されていますが、同パネルは建物建築時から設置されている物になり、その設置代金は、住宅ローンと一緒になっています。<br>2 本件建物には、令和6年8月まで住んでいましたが、現在本件建物は空き家の状態になっています。<br>3 隣接地との間で、境界について争い等はありませんでした。<br>4 本件建物は、桃沢水道組合の簡易水道と下水道を利用していますが、現在は空き家になっているので、水道、下水道は止めた状態になっています。                                                                                         |
| ■ 桃沢水道組合組合長         | 1 本件建物は、当組合の簡易水道と下水道を利用していますが、現在は空き家の状態なので上下水道とも止めてあると思います。<br>2 当組合の、簡易水道及び下水道を利用し始める場合、当組合に50,000円の加入金を支払ってもらいます。<br>3 簡易水道については、2か月に1度、偶数月に基本料4,000円、維持費2,000円、積立金1,000円の合計7,000円を口座引き落としの形で支払ってもらいます。水道は、基本料で20立方メートルまでの利用ができますが、それを超えた分は1立方メートルあたり150円の料金が必要になります。<br>4 下水道については、2か月に1度、偶数月に使用料2,000円を口座引き落としの形で支払ってもらいます。 |

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、本件所有者は調査に立ち会わなかったが、所有者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ない状態で、本件建物が使用されている様子は窺えず、第三者による占有の徴表も見られない。本件建物外部には、本件所有者の姓が表示された表札が存在した。以上の状況並びに本件所有者及び破産管財人の陳述から、本件建物については、本件所有者破産管財人が、空き家の状態で、管財業務の一環として管理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3月18日 (火)<br>15:54 - 16:03 | 静岡地方法務局<br>沼津支局       | 隣接地等全部事項証明書交付申請・受領                   |
| 7年3月26日 (水)<br>9:10 - 9:30   | 物件所在地                 | 全戸不在<br>物件特定・写真撮影                    |
| 7年3月26日 (水)<br>9:46 - 9:53   | 長泉町役場                 | 接面道路調査                               |
| 7年3月28日 (金)<br>10:18 - 10:21 | 当庁執行官室                | 本件所有者破産管財人Bから事情聴取 (電話)               |
| 7年3月28日 (金)<br>10:21 - 10:29 | 当庁執行官室                | 本件所有者Aから事情聴取 (電話)                    |
| 7年4月10日 (木)<br>9:40 - 10:20  | 物件所在地                 | 全戸不在<br>1 占有等確認・間取調査・写真撮影<br>2 評価人同行 |
| 7年4月10日 (木)<br>10:25 - 10:40 | 桃沢水道組合組合長宅<br>(長泉町東野) | 組合長と面談<br>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7年4月10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、本件所有者破産管財人Bから借用した鍵を用いて解錠し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。

☐

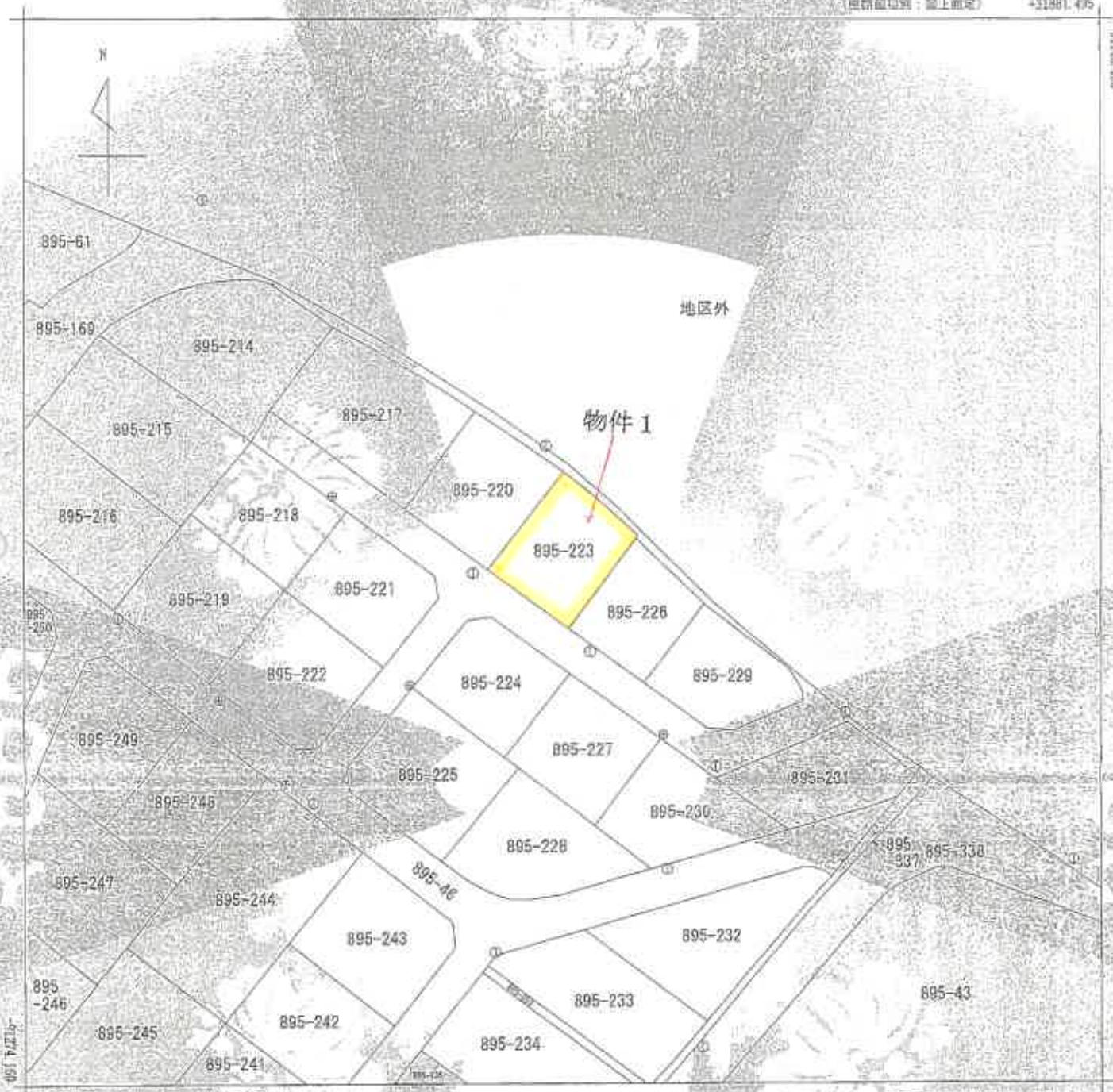
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 【A3版をA4版に縮小】

(地籍図切別：面上測定)

+31881.495

00140.100



+31756.495

(地籍図切別：面上測定)



|              |       |              |    |                   |                    |            |              |         |            |     |
|--------------|-------|--------------|----|-------------------|--------------------|------------|--------------|---------|------------|-----|
| 部 分          | 所 在   | 駿東郡長泉町元長窪字大洞 |    |                   |                    |            | 地 番          | 895番223 |            |     |
| 出 力<br>縮 尺   | 1/500 | 精 度<br>区 分   | 甲三 | 座標系<br>番号又は<br>記号 | 面                  | 分類         | 地籍(法第14条第3項) |         | 種類         | 地籍図 |
| 作 成<br>年 月 日 |       |              |    |                   | 備 考<br>年月日<br>(原図) | 平成10年3月30日 |              |         | 縮 記<br>区 画 |     |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月4日

静岡地方法務局沼津支局

登記官

地図整理番号：M25498

(1/1)

( 0 枚目)

登記年月日：平成27年6月16日

これは図面に記録されたデータを基に作成した図面であり、  
令和7年2月4日 図面番号：地籍調査第1号

各 階 平 面 図

図 面 番 号

建 物 図 面

895番地223

895番地223

登記部員長町元長程字火洞 895番地223

建物の所在

1 階



求積表

1.538 x 7.314 = 11.251  
1.538 x 7.314 = 11.251  
1.538 x 7.314 = 11.251

2 階



求積表

1.538 x 7.314 = 11.251  
1.538 x 7.314 = 11.251  
1.538 x 7.314 = 11.251

物件 1

物件 2



1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

1/500

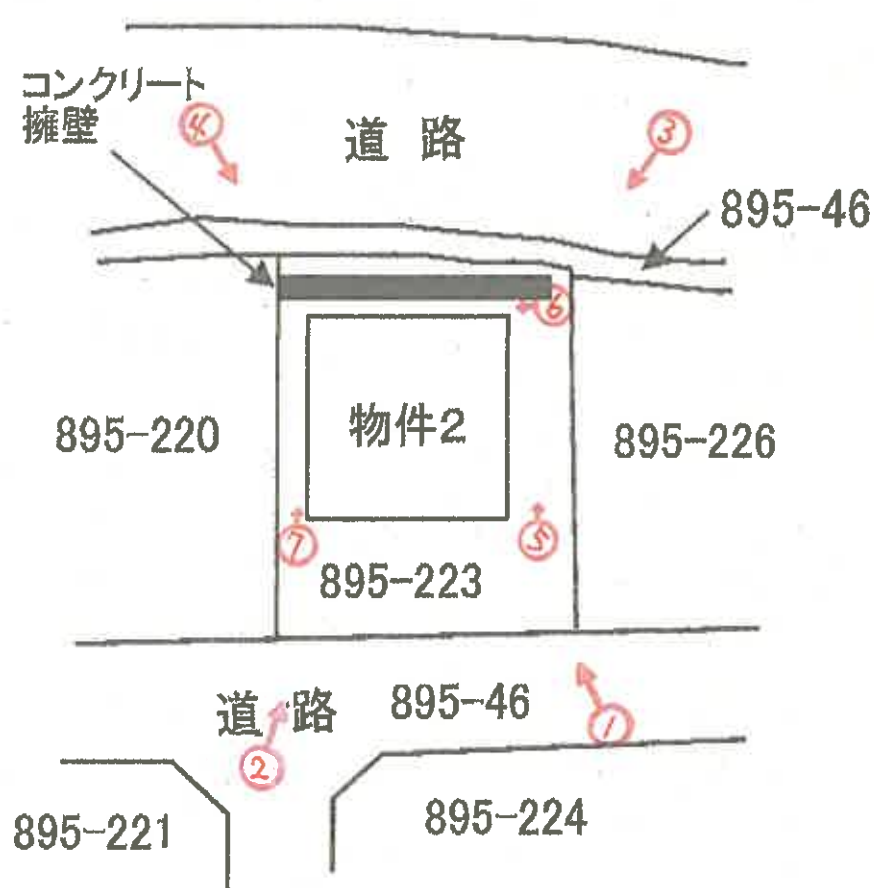
1/500

1/500

1/500

地籍管理番号：425499

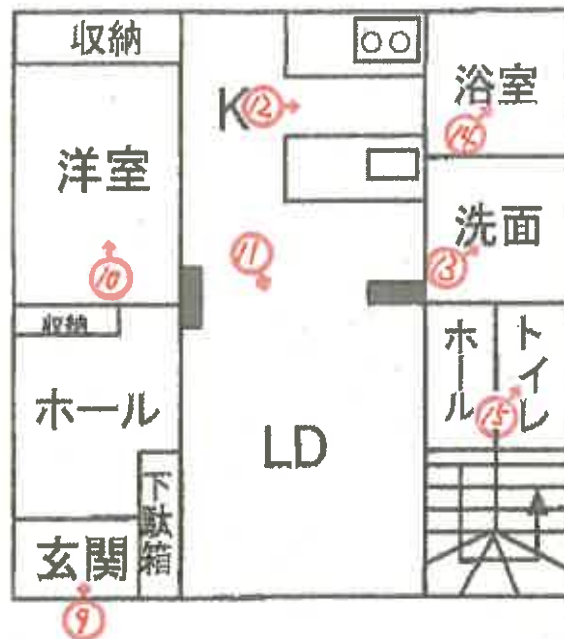
# 概略配置図



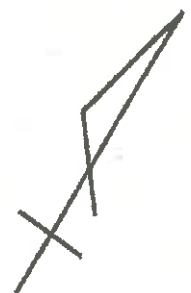
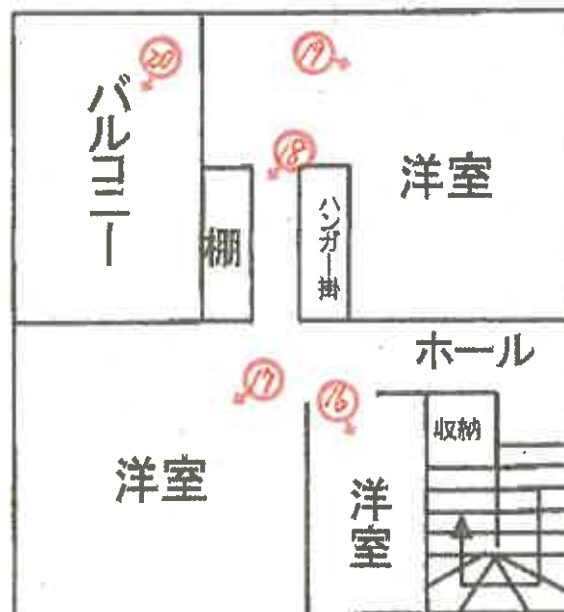
♂写真撮影方向

# 建物間取図

1F



2F



♂写真撮影方向

写真 1



写真 2



写真 3



コンクリート擁壁

写真 4



写真 5

コンクリート擁壁



写真 6



コンクリート擁壁

(12枚目)

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



写真 1 8



( 1 8 枚目)

写真 1 9



写真 2 0



令和7年(ケ)第 14号  
令和7年 4月10日 現地調査  
令和7年 4月16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 | 駿東郡長泉町元長窪字大洞 |
|   | 地 番 | 895番223      |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 162.97平方メートル |
- 
- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在   | 駿東郡長泉町元長窪字大洞 895番地223            |
|   | 家屋 番号 | 895番223                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建                |
|   | 床 面 積 | 1階 55.14平方メートル<br>2階 45.67平方メートル |



## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |               |
|----------------|---------------|
| 金 10,050,000 円 |               |
| 内 訳 価 格        |               |
| 物件1 (土地)       | 金 1,480,000 円 |
| 物件2 (建物)       | 金 8,570,000 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き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                      |            |     |
| <p>・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。</p> |            |     |

※ 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「長泉なめり」駅の北西方・直線距離約 5.6 k m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                      | 郊外山間に古くから開発された一般住宅が建ち並ぶ住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                            | 市街化調整区域<br>指定なし<br>60%<br>200%<br>なし<br>土砂災害警戒区域、一部土砂災害特別警戒区域                        |
| 画 地 の 状 況                                                      | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                  | 162.97 m <sup>2</sup><br>ほぼ長方形<br>間口約 11.5m、奥行約 14m<br>平坦地<br>路面と等高に接面する二方路地<br>特になし |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                               | 南西側幅員約 4.2m舗装町道（建築基準法上の道路）<br>北東側幅員約 6m舗装町道（建築基準法上の道路）                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |
| 土 地 の 利 用<br>状 況                                               | 現況利用・・・物件2の建物敷地として利用されている。<br>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）<br>ガス配管 なし<br>下 水 道 なし<br><br>（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

- ・本件土地は旧宅地造成事業法により造成された分譲地内の宅地である  
(昭和 47 年 5 月 6 日計第 12-9 号、桃沢郷)。
- ・本件土地は桃沢水道組合の上下水道が敷設されている。使用料等は下記の通り。
  - 加入金 50,000 円／一時金
  - <水道>
    - 基本料 4,000 円／二ヶ月に 1 回 20 m<sup>3</sup>まで
    - 維持費 2,000 円／二ヶ月に 1 回
    - 積立金 1,000 円／二ヶ月に 1 回
    - 使用量 20 m<sup>3</sup>超は 1 m<sup>3</sup>当たり 150 円
  - <下水道>
    - 使用料 2,000 円／二ヶ月に 1 回
- ・北東側道路より約 2m 低く、北東側道路境界近くに高さ約 1m 程度のコンクリート壁が築造されている。
- ・静岡県建築基準条例第 10 条 (がけ条例) の適用可能性がある。
- ・本件土地の北東側道路沿い (敷地の約 3 分の 1) は道路と平行に土砂災害特別警戒区域の範囲に含まれる。

※詳細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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）：平成27年6月8日新築<br>経 過 年 数：約10年<br>経済的残存耐用年数：25年程度                                                         |
| 仕 様                     | 構 造：軽量鉄骨造2階建<br>屋 根：合金メッキ鋼板葺<br>外 壁：サイディング<br>内 壁：クロス等<br>天 井：クロス等<br>床：フローリング等<br>設 備：電気、給排水、衛生、太陽光発電システム<br>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<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                           |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                 |
| 保 守 管 理 の<br>状態         | 普通                                                                                                                 |
| 建 物 の 利 用<br>状況         | ・本件建物所有者（破産管財人）が居宅として空き家の状態で<br>占有使用している。<br><br>※ 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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件建物は太陽光発電パネルが屋根上に設置されており、当該太陽光発電システムの支払いは住宅ローンに組み込まれている。オール電化住宅。</li> <li>・ 1階洗面所に床下収納が存する。</li> </ul> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 34,100               | 0.82            | 162.97          | 0.9       | 4,100,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 長泉（県）－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $63,000 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/102 \times 100/180 \div 34,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位南西

◇地域格差：基準地は交通接近条件及び環境条件に相当優る。

イ 個 別 格 差：方位、災害危険性等を考慮

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2        | 220,000             | 100.81             | 0.57     | 12,640,000              |

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 10 年、経済的残存耐用年数 25 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝25 年 ÷ (10 年＋25 年) × (1－0.20) ÷ 0.57

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1        | 4,100,000         | 0.4           | 法定地上権 | 1,640,000                |

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 40%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号      | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②<br>エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ) ×ウ<br>×エ×オ |
|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------------------|
| 1             | 4,100,000                            | － 1,640,000                           |                 | －              | 0.6             | 1,480,000                      |
| 2             | 12,640,000                           | ＋ 1,640,000                           | －               | －              | 0.6             | 8,570,000                      |
| 一 括 価 格 (合 計) |                                      |                                       |                 |                |                 | 10,050,000                     |

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：－

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 地価調査基準地価格 長泉（県）－4

所 在：静岡県駿東郡長泉町上長窪字アラク 290番18

価 格：63,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：174㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側4.0m町道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農地も残る中に一般住宅等が見られる郊外の住宅地域

## 第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

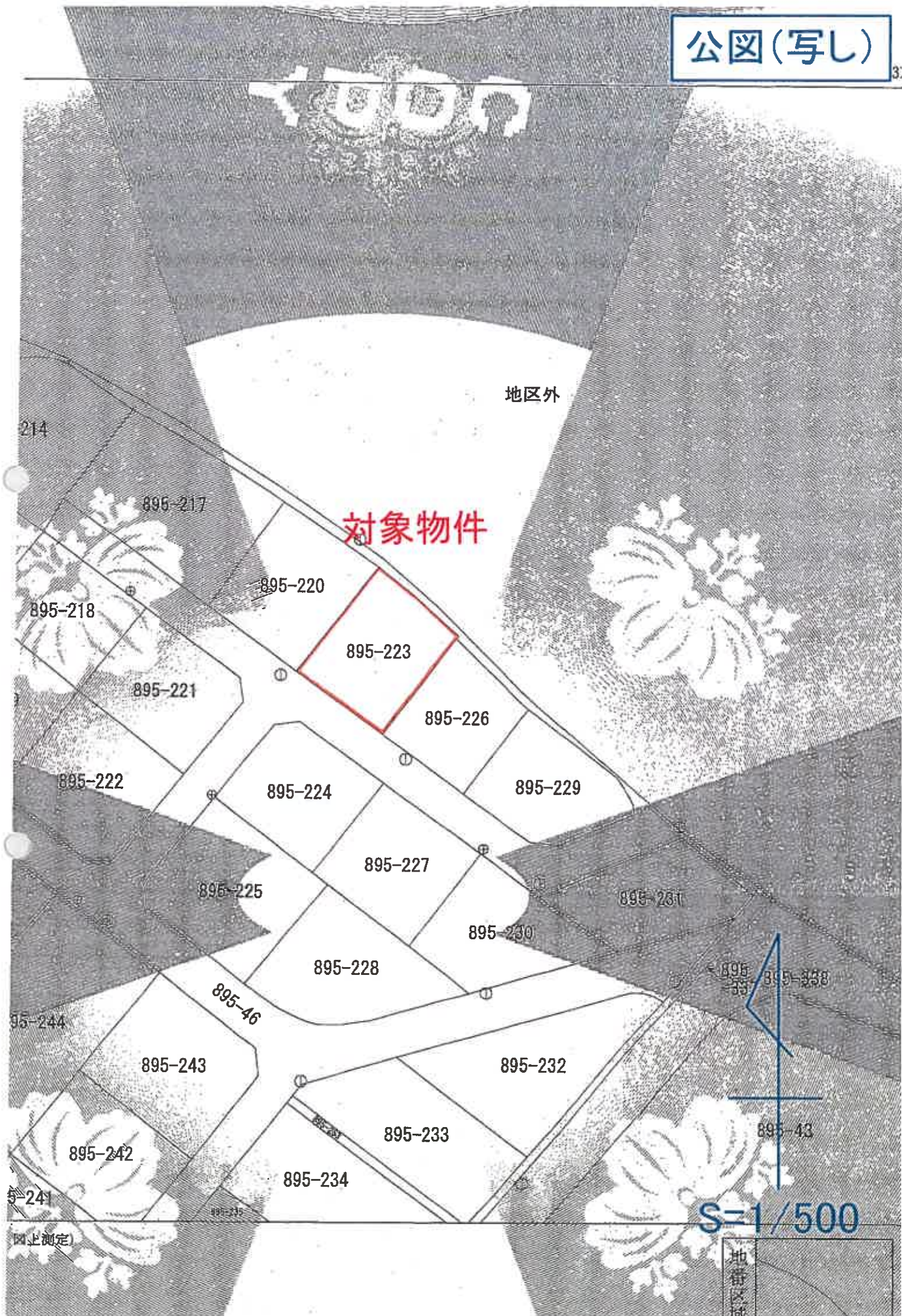
4 間取図

5 概略配置図

以 上







# 建物配置図写し

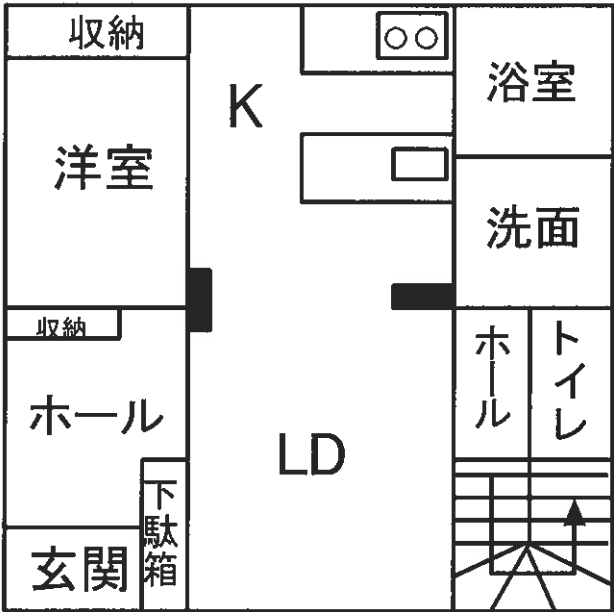
|       |                       |      |
|-------|-----------------------|------|
| 家屋番号  | 895番223               | 建物図面 |
| 建物の所在 | 駿東郡長泉町元長程字大洞 895番地223 |      |



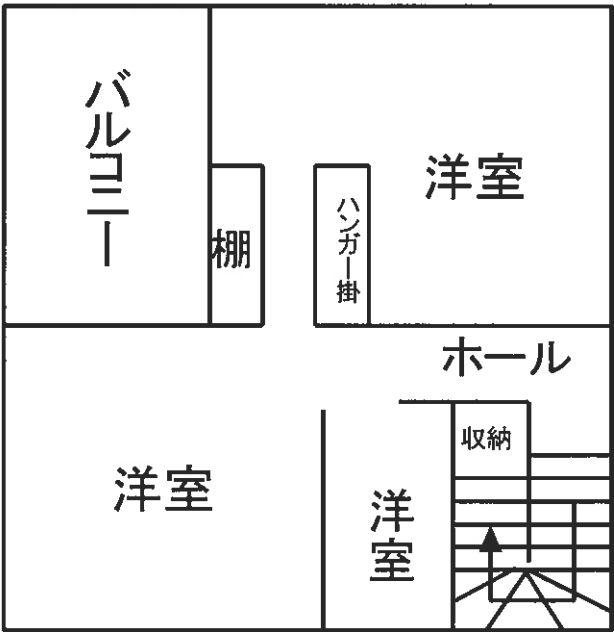
|     |  |    |       |
|-----|--|----|-------|
| 申請人 |  | 縮尺 | 1/500 |
|-----|--|----|-------|

建物間取図

1F



2F



# 概略配置図

