

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 8 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 8 年 1 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 22 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 1 月 23 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	930,000 744,000	一括	186,000	30,100	7,007
1	370,000				
2	560,000				

物 件 目 録

1 所 在 沼津市原字東添

地 番 1 0 4 1 番

地 目 宅地

地 積 5 4 0 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市原字東添 1 0 4 1 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	5 5 . 8 9 平方メートル
	2 階	2 4 3 . 8 1 平方メートル
	3 階	2 4 3 . 8 1 平方メートル
	4 階	2 4 3 . 8 1 平方メートル
	5 階	1 9 5 . 6 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原 1 0 4 1 番の 3

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 4 9 . 3 1 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 8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, 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

【物件番号 2】

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 所 在 沼津市原字東添
地 番 1041番
地 目 宅地
地 積 540.26平方メートル
共有者 A 持分20分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市原字東添 1041番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 55.89平方メートル
2階 243.81平方メートル
3階 243.81平方メートル
4階 243.81平方メートル
5階 195.62平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原 1041番の3
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 49.31平方メートル
所有者 A

令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 2 月 27 日受理
令和 7 年 4 月 15 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 所 在 沼津市原字東添
地 番 1 0 4 1 番
地 目 宅地
地 積 5 4 0 . 2 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 0 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 沼津市原字東添 1 0 4 1 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 8 9 平方メートル
2 階 2 4 3 . 8 1 平方メートル
3 階 2 4 3 . 8 1 平方メートル
4 階 2 4 3 . 8 1 平方メートル
5 階 1 9 5 . 6 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 原 1 0 4 1 番の 3
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 4 9 . 3 1 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	(住居表示未実施)		
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	☒ 建物所有者A ☐ 上記の者が本建物を居宅として動産を残置したまま占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 次のとおり (月額) 管理費 8,000円 修繕積立金 9,000円 円 円	令和7年4月10日現在 ☒ 滞納がある 管理費滞納額合計208,000円 (令和5年2月分～令和7年3月分) 修繕積立金滞納額合計 234,000円 (令和5年2月分～令和7年3月分)	
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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり		
土地	物件1 (持分20分の1)		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者A ☒ その他の者 (売却対象外土地共有者ら) 上記の者らが本土地上に各区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面のとおり ☐ 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

■ 管理費等について

前記記載の管理費等のほかに

水道料金1,350円(月額)、組長協力金500円(月額)等の費用がある。

使用細則によると、組長協力金とは、疾病等のため、組合活動に参加できない組合員に対して発生する協力金のことである。

管理規約によると、管理費等の未払い金額等については、年利14.6パーセントの遅延損害金が付加するとのことである。

■ 本件建物を含む1棟建物について

上記一棟建物(管理規約によるとスルガコーポと記載されており、以下「スルガコーポ」という。)の各専有部分を所有する区分所有者らは、スルガコーポ管理組合法人を構成する。

区分所有建物総戸数17戸

総駐車場台数14台

管理会社によると、大規模修繕工事の予定はないとのことである。

■ 本件土地について

本件土地の南側の道路は「市道20087号線」である。(幅員約4.5メートル)

本件土地と同道路の間に水路が存する。河川占用許可の詳細については、評価人の作成した評価書を参考にされたい。

■ 本件建物について

本件建物は、スルガコーポ205号室と表記されている。

本件建物内において台所の壁紙が剥がれている。

■ 占有認定について

本件建物に係る電気及びガスの供給は停止されていた。本件建物の集合ポストには「A」という表記が記されていたが、同表記は、全部事項証明書等の記載から債務者の氏に変更される前のものと思料される。同ポスト内には、所有者Aの郵便物が確認できた。当職は、本件について所有者Aからの協力が得られないため、近隣住民からの聞き取り調査をした。3月4日の現地調査時に所有者宅を訪れたところ不在であったため、近隣住民を訪れたが、いずれも不在だった。そのため、3月21日及び3月27日に近隣住民(スルガコーポ管理組合担当者を含む)から事情を聴取したところ、近隣住民らからは、本件物件の出入りは確認できない旨、第三者が使用していることはない旨の供述を得た。

また、建物内の様子であるが、所有者Aの郵便物が多数確認でき、第三者が占有している徴表はなかったことから、占有者及び占有状況は、2枚目記載のとおりとした。

■ 債権者が、裁判所に対し本件申立てにおける添付資料として提出した建物図面における物件の位置と現況調査で判明した物件目録記載の位置が相違したため、再度、法務局において建物図面を取得した。

■ 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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
7年2月28日 (金) 9:15-9:25	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の現在事項証明書申請
7年3月4日 (火) 9:00-9:20	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査 近隣住民から聞き込み調査 全戸不在
7年3月19日 (水)	執行官室	債権者が提出した書類に記載された所有者Aに係る住所宛に占有関係通知書等送付 (郵送) 返信用封筒添付 「あて所に尋ねあたりません」という理由により戻り
7年3月21日 (金) 12:20-12:40	物件所在地	占有関係調査、近隣住民から事情聴取 占有関係通知書及び期日通知書入りのを封筒を玄関に貼付
7年3月27日 (木) 8:40-10:00	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、近隣住民から事情聴取
7年3月27日 (木) 10:35-10:45	静岡地方法務局沼津支局	建物図面申請
7年4月10日 (木)	執行官室	管理会社に対し、管理費等照会 (FAX) 回答あり

(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3月27日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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。

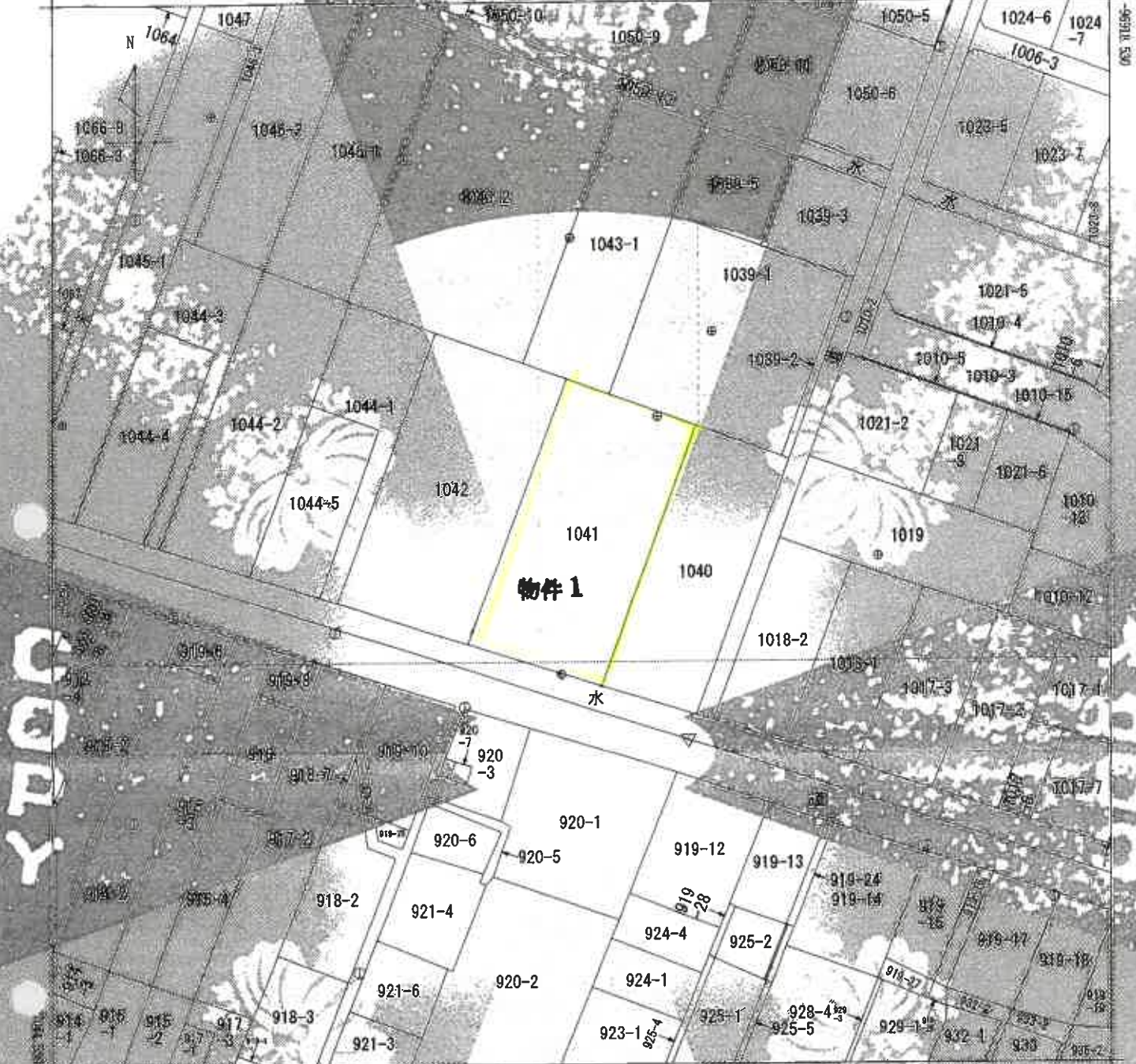
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小

1 1017-8 1050-14 925-3

座標値推計：図上測定 27456.968



請求者 区分	所在地	沼津市原字東巻			地番		1041番		
出図 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	出図番号 区分	1041-1			種類	道路図
作成 年月日				備考				備考	

これは地図に記載されている内容を正確に反映していません

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和6年12月24日

東京法務局沼津支局

登記簿

地図整理番号：M22716

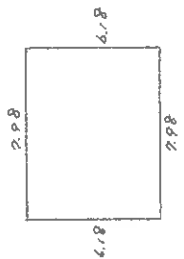
(1/1)

(5枚目)

715103

各階平面図

平面図



建物床面積求算

$2.98 \times 6.18 = 49.3164 \text{ m}^2$

床面積 49.3 / m²

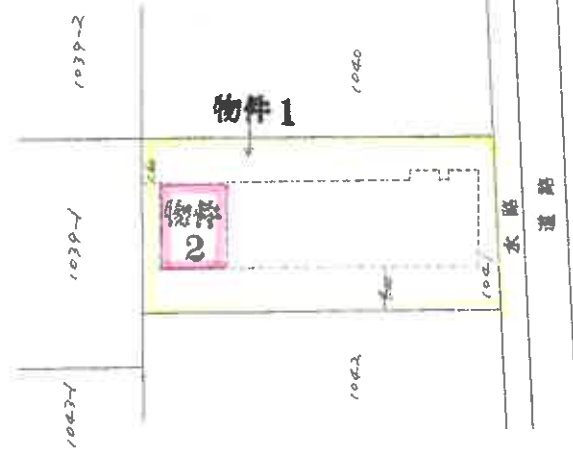
(建物に存する部分2階)

建物図面

家屋番号 原1041-3

建物の所在 沼津市 原字東添 1041

建物図面



(建物に存する部分2階)

A3をA4に縮小

(単位m)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

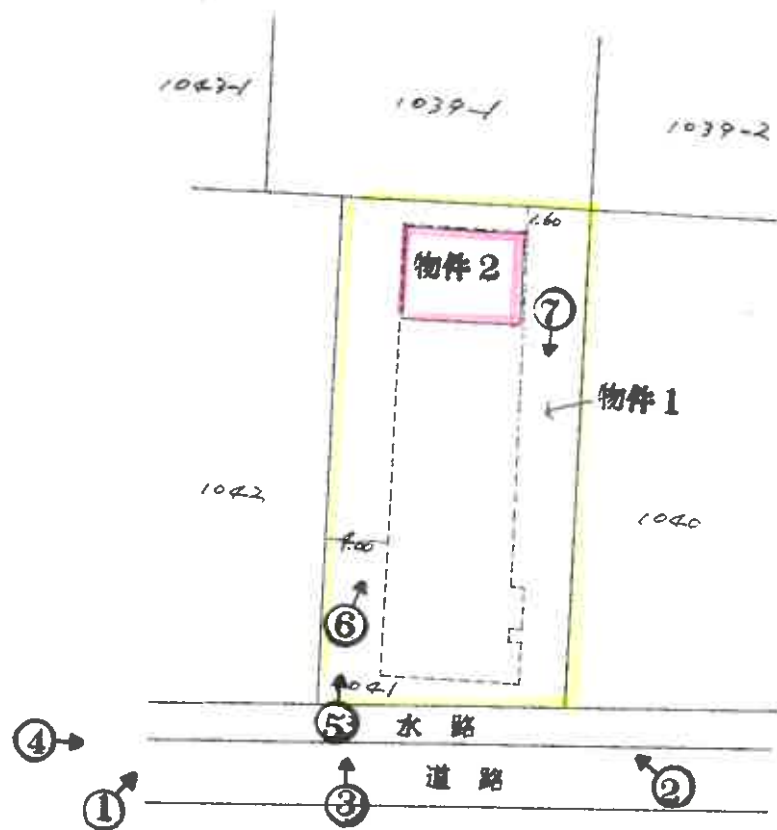
作製者 土地家屋調査士
(昭和54年)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物等配置概略図



5 写真撮影方向を示す



間取図

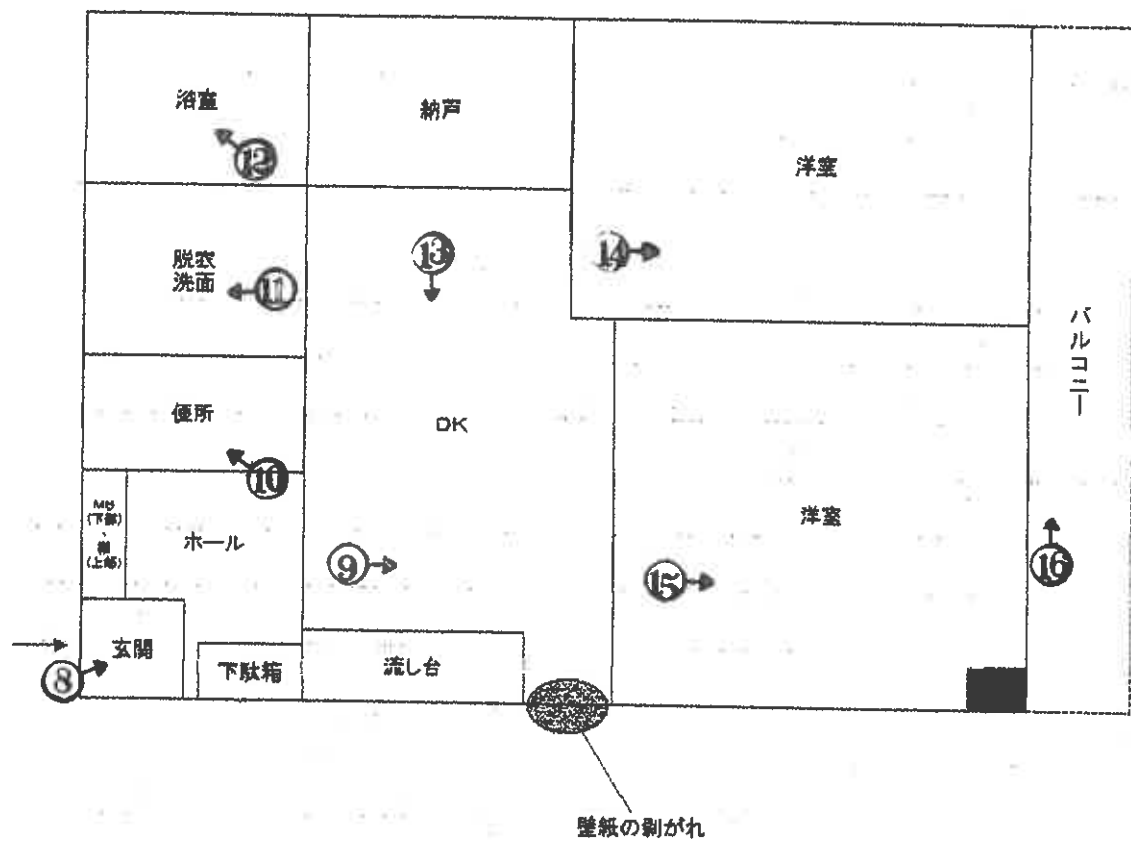


写真 1

本件建物を含む一棟建物



写真 2

本件建物を含む一棟建物



写真 3

本件建物を含む一棟建物



写真 4

本件建物を含む一棟建物



写真 5

本件建物を含む一棟建物



写真 6

本件建物を含む一棟建物



写真 7

本件建物を含む一棟建物



写真 8

建物内の状況



(12 枚目)

写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



壁紙の剥がれ

写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

ベランダ



求意見書

田 中 学 殿

令和 7年 8月18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。

- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 8 月 25 日

評価人

田 中 学

物 件 目 録

1 所 在 沼津市原字東添

地 番 1 0 4 1 番

地 目 宅地

地 積 5 4 0 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市原字東添 1 0 4 1 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	5 5 . 8 9 平方メートル
	2 階	2 4 3 . 8 1 平方メートル
	3 階	2 4 3 . 8 1 平方メートル
	4 階	2 4 3 . 8 1 平方メートル
	5 階	1 9 5 . 6 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原 1 0 4 1 番の 3

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 4 9 . 3 1 平方メートル

所有者 A

(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第 2号
令和7年3月27日現地調査
令和7年4月21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

田中 学 印

物 件 目 録

1 所 在 沼津市原字東添
地 番 1 0 4 1 番
地 目 宅地
地 積 5 4 0 . 2 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 0 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市原字東添 1 0 4 1 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 8 9 平方メートル
2 階 2 4 3 . 8 1 平方メートル
3 階 2 4 3 . 8 1 平方メートル
4 階 2 4 3 . 8 1 平方メートル
5 階 1 9 5 . 6 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原 1 0 4 1 番の 3
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 4 9 . 3 1 平方メートル
所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金 1, 5 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6 2 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 9 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1，2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の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷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	
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 本件マンションは、5階建「スルガコーポ」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	J R東海道本線「原」駅の東方・直線距離約 600 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市東部郊外に位置する、一般住宅や共同住宅が多く見られる住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準工業地域 60 200 無指定
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 面 状 況 そ の 他	540.26 m ² ほぼ長方形 平坦地 南西側で河川占用許可によって設置された橋を介して市道に接道 ※特記事項参照
接面道路の状況	南西側市道幅員約 4.5 m (建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・地上5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、通風は良好、周囲は一般住宅等 その他・・・特になし	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：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	・河川占用許可 沼津市指令建維第 2142 号、平成 9 年 4 月 1 日、目的：通行路面積：48.0 m ² 、占用料：年額 9,600 円	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	スルガコーポ
建 物 の 用 途	住宅 (総戸数 17 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)：昭和 54 年 5 月 4 日新築 経 過 年 数：約 51 年 経済的残存耐用年数：約 6 年
構 造	鉄筋コンクリート造 5 階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル等 その他：
設 備 等	エレベーター：有 (1 基) 駐車場：有 (14 台)
建 物 の 品 等	使用資材 及び：やや劣る 施 工
管 理 の 形 態 等	管理組合：有 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：巡回
管 理 の 状 況	普 通
特 記 事 項	・建物の耐震については不明である。

(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) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	49.31 m ² (登記面積)
間 取 り	2 DK (後添間取図参照)、バルコニー有
仕 様	天 井：クロス 床 : フローリング 内 壁：クロス 設 備：電気、給排水 その他：
維持管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費：8,000 円 (月額) 修繕積立金：9,000 円 (月額) 滞 納 額：あり (令和 7 年 4 月 10 日現在) 管理費 208,000 円、修繕費 234,000 円 (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	・建物所有者が居宅として動産を残置したまま占有している。 *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	・台所の壁紙が一部剥がれている。 ・建物に付属する各種住宅設備に関しては、使用可能かどうか不明である。

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。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地（敷地持分）価格（物件1）

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、さらに共有持分割合を乗じて、建付地（敷地持分）価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	64,200	1.01	540.26	0.95	1/20	1,660,000

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。

地価公示地 沼津－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $72,600 \text{ 円/㎡} \times 99.3 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 109 \approx 64,200 \text{ 円/㎡}$

◇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+3

◇地 域 格 差：公示地等は交通接近、環境等優る。

イ 個 別 格 差：方位、水路介在等

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の経過年数、土地と建物の状況等を考慮して査定した。

オ 共有持分：物件目録記載のとおり。

② 建物価格（物件２）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	283,000	49.31	0.09	1,260,000

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 51 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価 10 %

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 6 \text{ 年} \div (6 \text{ 年} + 51 \text{ 年}) \times (1 - 0.10) = 0.09$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,660,000	0.30 場所的利益	500,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 30 %と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ	価格割合
1	1,660,000	－ 500,000	1.0	1.02	1,180,000	39.6%
2	1,260,000	＋ 500,000	1.0	1.02	1,800,000	60.4%
合 計					2,980,000	100.0%

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似マンションの取引価格水準を検討し判定した。

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

2 収益価格の試算（直接還元法による）

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
540,000	1.0	17 %	0.95	3,020,000

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。

$$45,000 \text{ 円 (月額)} \times 12 \text{ ヶ月} = 540,000 \text{ 円 (年額)}$$

イ 家 賃 等 補 正：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て査定した。

エ その他補正率：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

3 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と同水準となった収益価格を関連付けて、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） （万円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
① 積算価格	2,980,000	—	2,980,000
② 収益価格	—		3,020,000
③ 調整後の価格			3,000,000

イ 占有減価修正：なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	按分後の価格 (円) ア×イ
1	3,000,000	39.6%	1,190,000
2		60.4%	1,810,000

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、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。

番号	按分後の価格 (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
1	1,190,000	1.0	0.70	0.74	620,000
2	1,810,000	1.0	0.70	0.74	940,000
一括価格 (合計)					1,560,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（沼津－6）

所 在：沼津市原字町添1126番2

価 格：72,600円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：167㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南西側 4m 市道

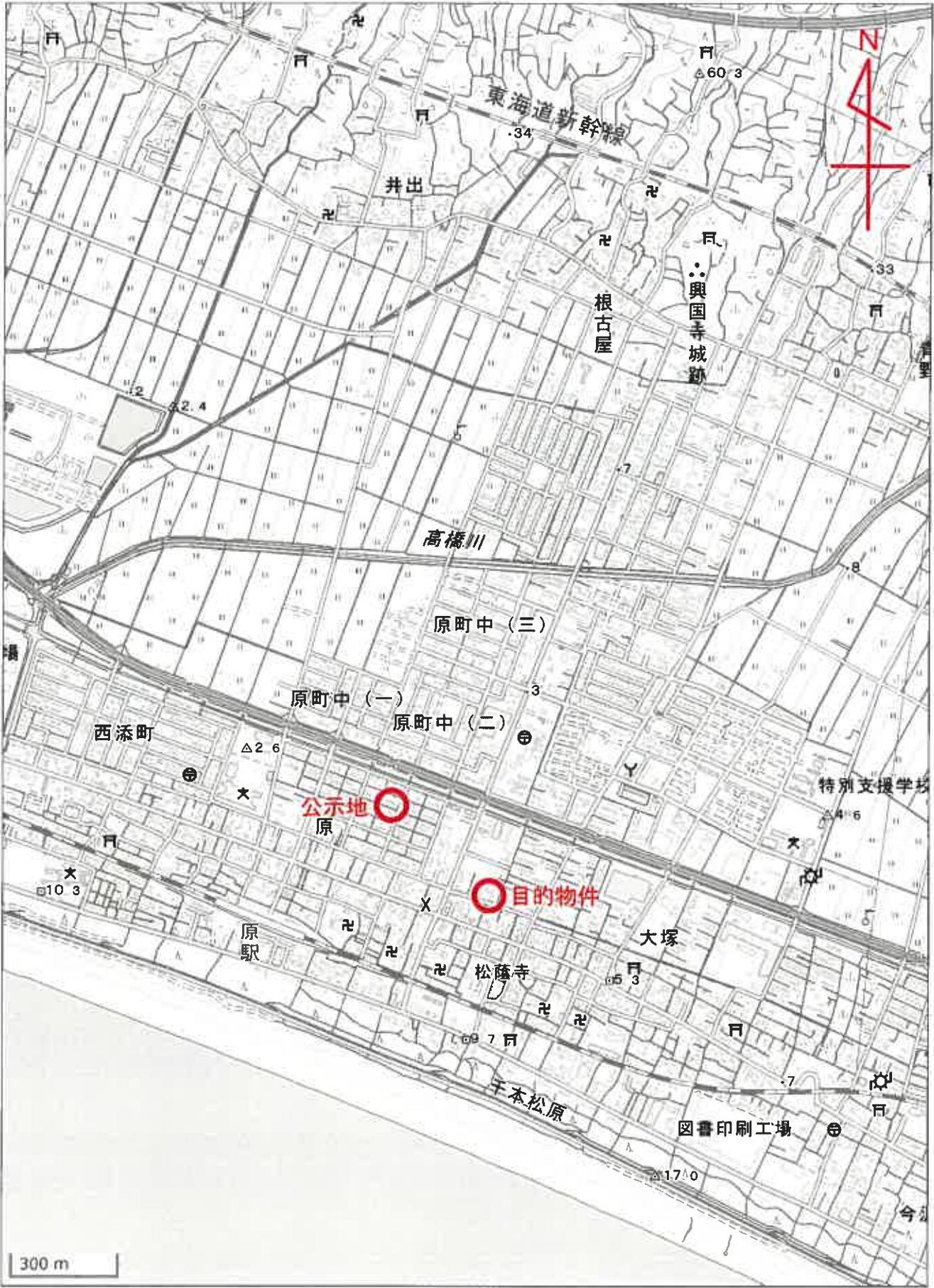
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率150%）

地 域 の 概 要：一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

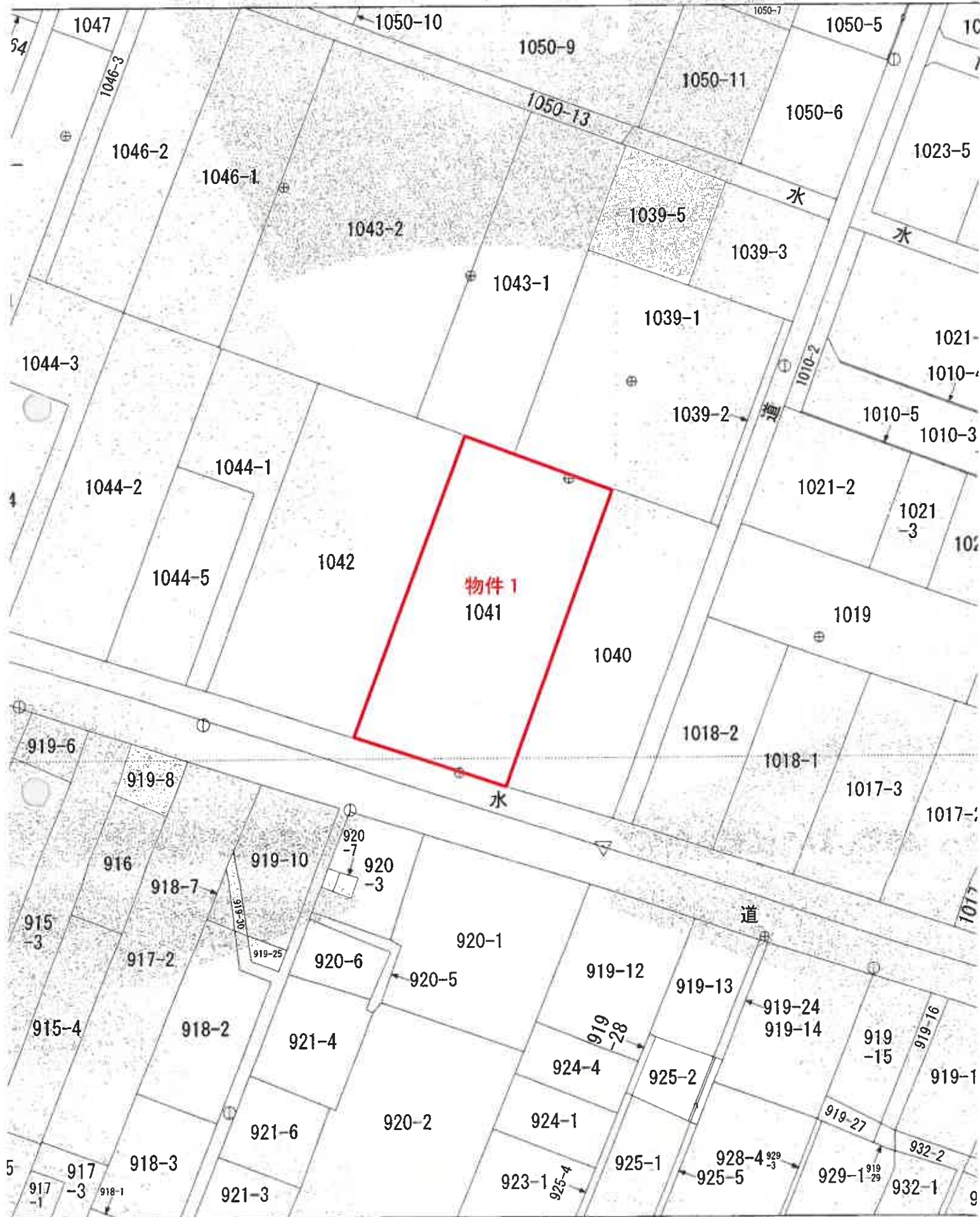
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 間取図

以 上



位置図



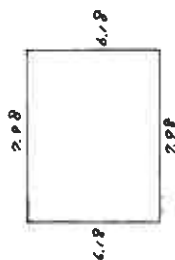
715103

各階平面図 建築物各階平面図

家屋番号	原1041-3
建築物の所在	沼津市原々東添1041



平面図



建築物床面積求算

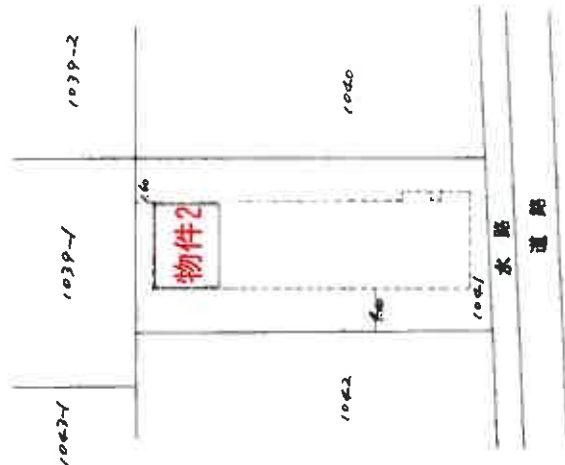
$2.98 \times 6.18 = 49.3164 \text{ m}^2$

床面積 49.31 m^2

(建築物存す部分2階)



建築物図面



(建築物存す部分2階)

(単位m)

作製者	土地家屋調査士	縮尺	申請人	縮尺
(昭和54年4月7日作成)		1/250		1/500

444, 5

A3をA4に縮小

間取図

