

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月25日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 竹内 裕 児

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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月12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 6年 5月23日 午後 1時00分から 令和 6年 5月24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。
<p>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。</p> <p>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)。</p>	

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	9,070,000 7,256,000		1,814,000	87,500	1,801
備考					

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市高沢町1番地9

建物の名称 メゾン・フィオーレ高沢

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高沢町1番9の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 5階部分 74.01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 沼津市高沢町1番9

地 目 宅地

地 積 3370.56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 1032252分の7779

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月 8日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 竹 内 裕 児

---

---

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

なし

---

---

4. 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者亡A相続財産清算人Bが管理占有している。

---

---

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 沼津市高沢町1番地9

建物の名称 メゾン・フィオーレ高沢

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高沢町1番9の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 5階部分 74.01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 沼津市高沢町1番9

地 目 宅地

地 積 3370.56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 1032252分の7779

令和 5年(ケ)第 79号

令和 5年12月11日受理

令和 6年 2月 2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 沼津市高沢町1番地9

建物の名称 メゾン・フィオーレ高沢

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高沢町1番9の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 5階部分 74.01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 沼津市高沢町1番9

地 目 宅地

地 積 3370.56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 1032252分の7779



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県沼津市高沢町1番9号	
建物	物件1	
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 <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 ) <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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者Aの相続財産清算人B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり(月額) 管理費 9,400円 修繕積立金 5,830円 円 円 円	令和6年1月9日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (令和3年4月分～令和5年12月分) 管理費滞納額合計 260,800円 修繕積立金滞納額合計 192,390円
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー藤沢支店静岡営業所	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 相続財産清算人Bが管理している。 <input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/> 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（以下、「本件マンション」という。）について  
本件マンションの名称は「メゾン・フィオーレ高沢」である。  
本件マンションの区分所有建物総戸数は、129戸である。  
本件マンションには、敷地内駐車場131台分（機械式、平置き）が存在する。また、敷地内に駐輪場及びバイク置場が存在する。  
使用料について 自転車200円（月額） 自動二輪車（オートバイ）1,000円（月額）  
管理会社によると、大規模修繕の予定は現在のところない。
- 前記管理費等（2枚目記載）以外について  
CATV基本料 1,580円（月額） CATV基本料の滞納額 52,140円（令和3年4月分～令和5年12月分）  
自治会費 700円（月額） 自治会費の滞納額 23,100円（令和3年4月分～令和5年12月分）  
管理費等の遅延損害金について 101,645円（令和5年12月31日現在）
- 接面道路について  
敷地権の目的たる土地に接面する北側市道は、市道3544号線、市道3548号線であり、西側市道は市道3542号線である。
- 敷地内には、給水タンク、変電設備が存する。
- 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (亡A相続財産清算人)</p> <p>■ 現地管理人</p>	<p>1 私は、亡Aさんの相続財産清算人です。</p> <p>2 本件建物については、亡Aさんが居宅として使用していましたが、現在は、私が同人の相続財産清算人として管理占有している状況です。</p> <p>1 私は、本件マンションの管理人をしています。毎週月曜日から金曜日までの午前9時00分から午後5時00分まで及び毎週土曜日の午前9時00分から午後0時00分まで勤務しています。</p> <p>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の設備以外に集会室があります。</p> <p>3 本件マンションは、区分所有建物が全129戸あり、敷地内駐車場は、131台分あります。また、同敷地内には、有料の駐輪場及びバイク置場があります。</p> <p>4 また、敷地内には、有料のトランクルームがあります。</p> <p>5 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取る必要があります。</p> <p>6 本件建物所有者とは、面識がありません。</p>

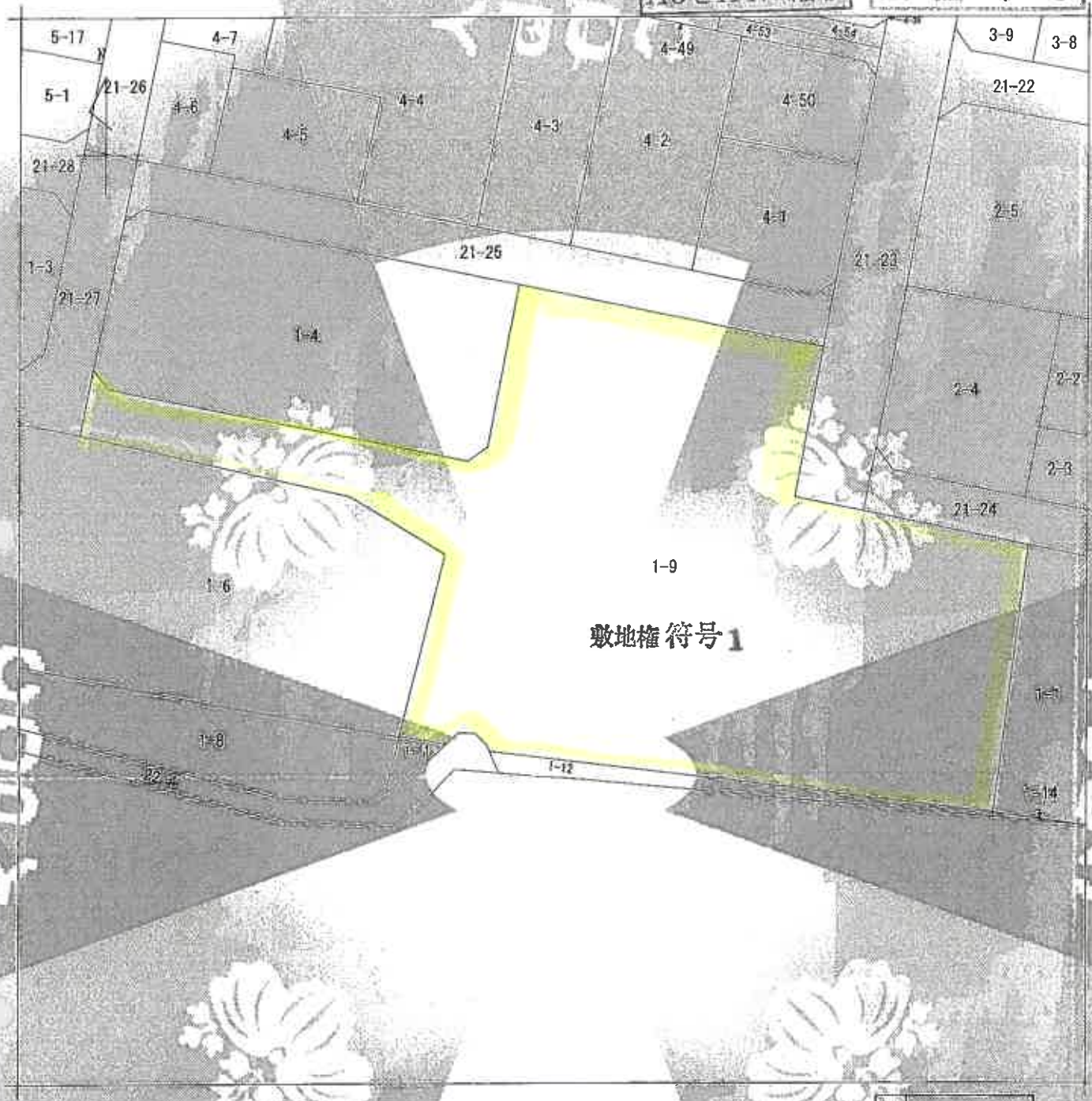
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月15日(金) 15:30-15:45	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1月11日(木) 10:50-11:05	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査 現地管理人から事情聴取
6年1月18日(木) 11:30-11:35	執行官室	亡A相続財産清算人Bから事情聴取
6年1月22日(月) 9:00-9:40	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
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1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、亡A相続財産清算人Bから鍵を借用して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

公図写し



敷地権符号 1

(注) 地図に準ずる図面は、土地の登記を基礎とした不動産登記簿完成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あり、土地の他種及び形状、面積を記載した図面とする。

地籍図  
富沢町

請求番号	所在	富沢市富沢町	地番	1番9			
出尺	1/500	精度	図面	分類	地図に準ずる図面	種別	土地区画整理所図
作成年月日	昭和31年11月17日	登記年月日(原区)		補記事項			

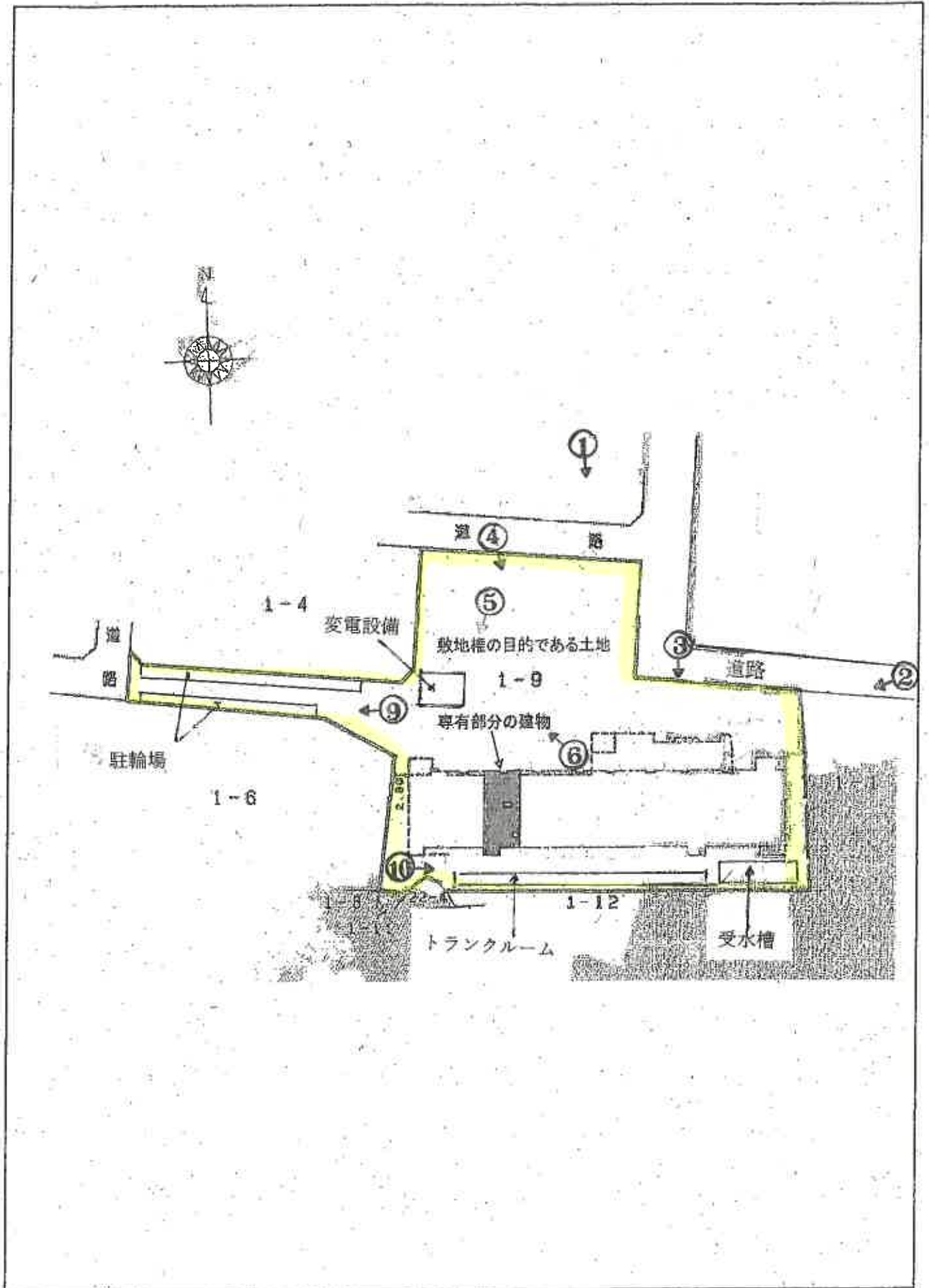
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年9月28日  
静岡地方裁判所富沢支部  
登記官

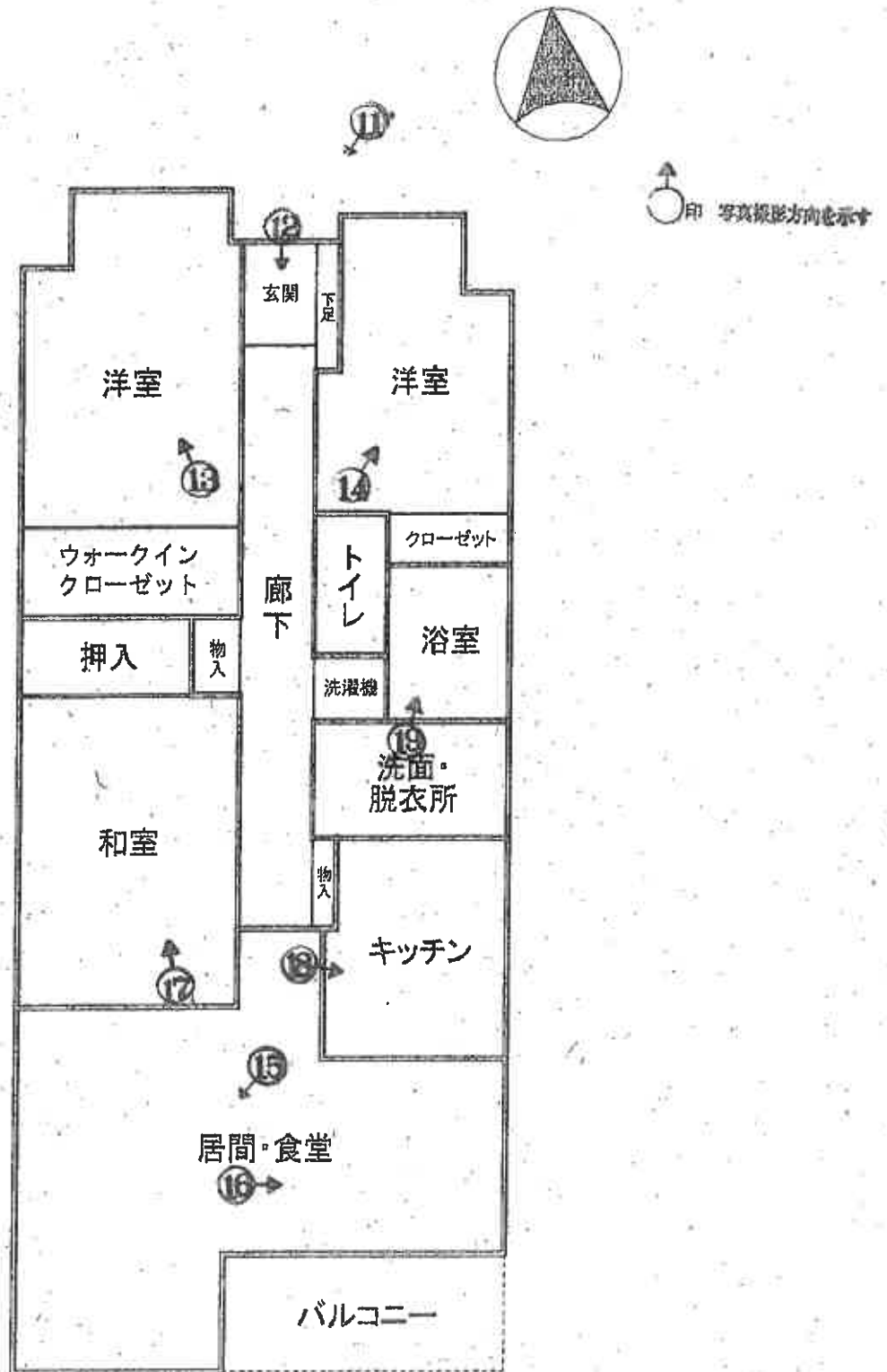
請求番号：27-1  
(1/1)

(6枚目)

# 建物配置図(物件1)



# 間取図(物件1)



※建物図面等及び現地概測に基づく参考概略図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。

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  
入口



写真 4



写真 5



写真 6

駐車場



写真 7

バイク置場  
(撮影図示の記載は省略)



写真 8

本件マンション1階駐車場  
(撮影図示の記載は省略)



写真 9

駐輪場



写真 1 0

トランクルーム



写真 1 1



写真 1 2

本件建物内の状況



写真 1 3

本件建物内の状況



写真 1 4

本件建物内の状況



写真 1 5

本件建物内の状況



写真 1 6

本件建物内の状況



写真 1 7

本件建物内の状況



写真 1 8

本件建物内の状況



( 17 枚目)



写真 19

本件建物内の状況



令和5年（ケ）第 79 号

令和6年 1 月 22 日 現地調査

令和6年 1 月 29 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  
柳 田 毅

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市高沢町1番地9

建物の名称 メゾン・フィオーレ高沢

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高沢町1番9の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 5階部分 74.01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 沼津市高沢町1番9

地 目 宅地

地 積 3370.56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 1032252分の7779

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 9,070,000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か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		
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 本件マンションは14階建「メゾン・フィオーレ」の5階部分に所在する区分所有建物である。</li></ul>		

※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」駅の西方、約500m（直線距離）。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	沼津駅の北側（山側）線路沿いに形成される住宅地域で、中高層のマンションを中心に、周辺に一般住宅や店舗等も見られる地域となっている。当該地域に特段の変動要因は認められず、当面は概ね現状と同様の状況にて推移するものと予測する。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 沼津市中高層建築物の建築に関する指導要綱
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	3,370.56㎡ 不整形 概ね平坦 下記街路に接面 形状、接道は「公図写」、「建物配置図」も参照
接面道路の状況	・北約4.6m～5.7m舗装市道（建築基準法上の道路） ・西約5.9m舗装市道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況	現況利用…… 14階建の共同住宅敷地 目的外建物の有無…… なし 周囲等の状況…… 日照・通風は普通。周囲は住宅等。 その他…… 特になし	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道      あり</p> <p>ガス配管    あり</p> <p>下水道      あり</p> <p>(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。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地北東角付近に電柱があり、南東角付近には給水タンクが、北西側中央部には変電設備がある。</li> <li>・ 執行官の現況調査報告書も参照されたい。</li> </ul>

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン・フィオーレ高沢
建物の用途	居宅
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11年1月4日 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：25年
構造	鉄筋コンクリート造14階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 その他：
設備等	エレベーター2基 駐車場：あり オートロック：あり その他：宅配ボックス、集会室、トランクルーム等
建物の品等	使用資材及び施行：普通 設計の良否：普通
管理の形態等	管理組合：有 管理方式：委託 管理会社：株式会社東急コミュニティー 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	・総戸数 129戸 駐車場 131台 ・ペット飼育可(規約細則あり、要申請・承認) ※詳細は執行官の現況調査報告書を参照



(2) 専有部分の概要

構造種類	鉄筋コンクリート造 1階建
位置	階層・部屋番号：5階・503号室 主要開口部の方位：ほぼ南
床面積	74.01㎡（登記面積）
間取り	3LDK（後添間取図参照）、バルコニー有
仕様	天井：クロス、敷目板張り等 床：カーペット、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：
維持管理の 状態	劣る
管理費等	管理費：9,400円（月額） 修繕積立金：5,830円（月額） 合計：15,230円（月額） 他に、CATV基本料：1,580円（月額） 自治会費：700円（月額） 滞納額：あり（令和5年12月31日現在） ※滞納額、その他の費用等の詳細は、執行官の現況調査 報告書を参照されたい。

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>亡Aの居宅を相続財産管理人Bが占有（家具等残置）。 ※その他詳細は、執行官の現況調査報告書を参照。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 築後約25年を経過した専有部分は新築当時から現在に至るまで特筆すべきリフォーム等も行われていないものと推定され、内装及び設備等の全般に老朽化・陳腐化が進行している。また、ここ数年は管理・清掃等も行われないうまま放置されている模様で、専有部分の管理状況は劣る。</li> <li>・ 執行官の現況調査報告書も参照されたい。</li> </ul>

## 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

建物価格に敷地利用権価格を加算して、原価法による積算価格を試算する。

#### 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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
350,000	74.01	0.40	10,360,000

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25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)

$$\text{現価率} = 25 \div (25 + 25) \times (1 - 0.20) \approx 0.40$$

## 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×キカ
1	115,000	0.95	3,370.56	—	7,779/1,032,252	2,770,000
合 計						2,770,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料を斟酌して決定した。

公示地 ( 沼津5-7 )

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $155,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 135 = 115,000\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：なし

◇ 地域格差：環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件を考慮した。

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
10,360,000	2,770,000	1.00	1.05	13,790,000

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、位置等を考慮して判定した。

## 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
1,176,000	1.00	0.12	—	9,800,000

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。

$$98,000\text{円(月額)} \times 12\text{ヶ月} = 1,176,000\text{円(年額)}$$

イ 家賃等補正 : 不要と判断した。

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 : なし

## II 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、収益価格は参考に留め、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	13,790,000	—	13,790,000
② 収益価格	—		9,800,000
② 調整後の価格			13,790,000

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
13,790,000	1.00	0.70	0.94	9,070,000

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：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5-7 )

所 在 : 沼津市庄栄町6番2  
庄栄町6-2

価 格 : 155,000円/㎡

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 85㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西15m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

近隣商業地域(建蔽率60%・容積率200%) 準防火

地 域 の 概 要 : 店舗、事務所、住宅等が混在する商業地域

## 第7 附属資料の表示

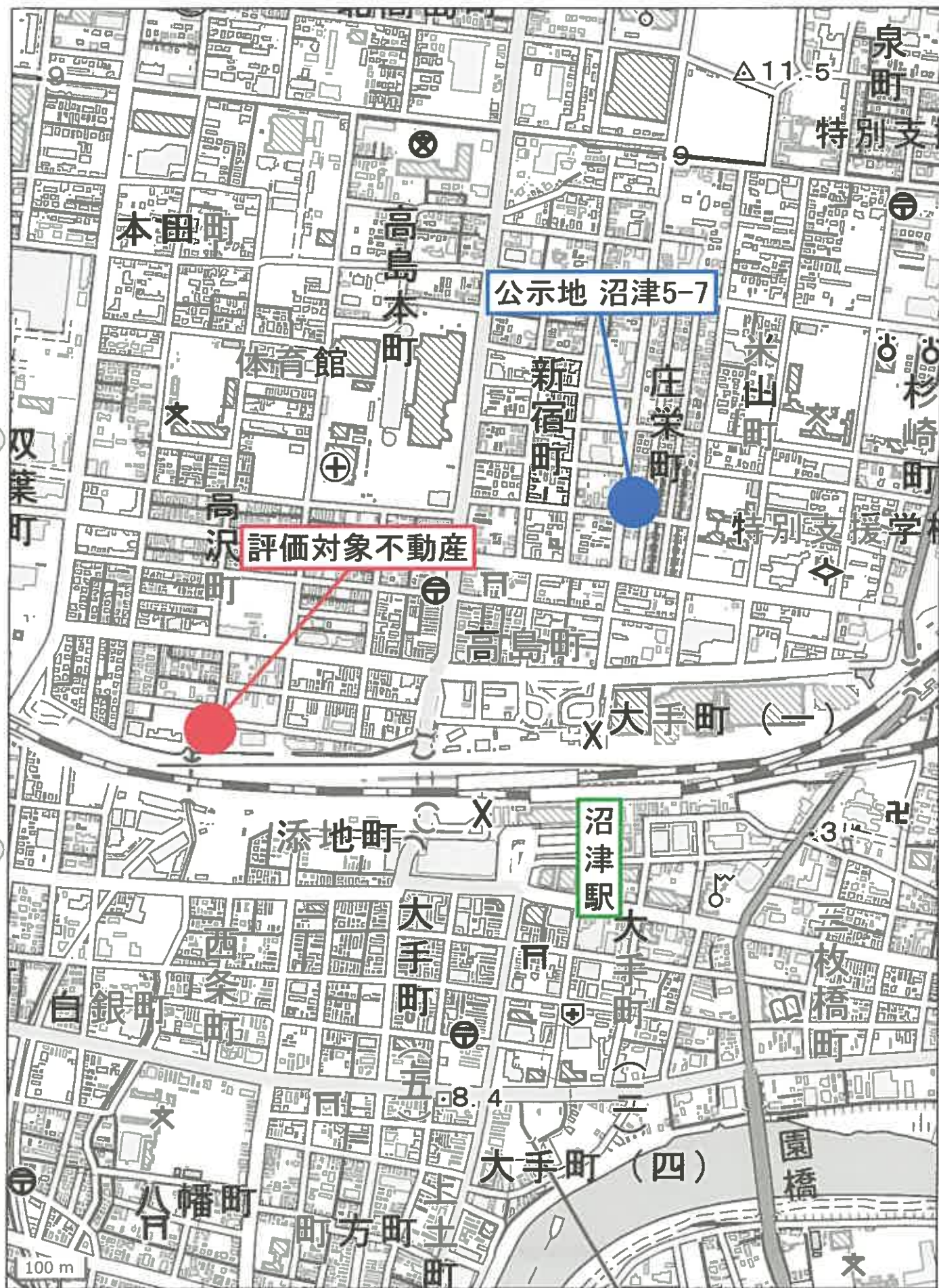
1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

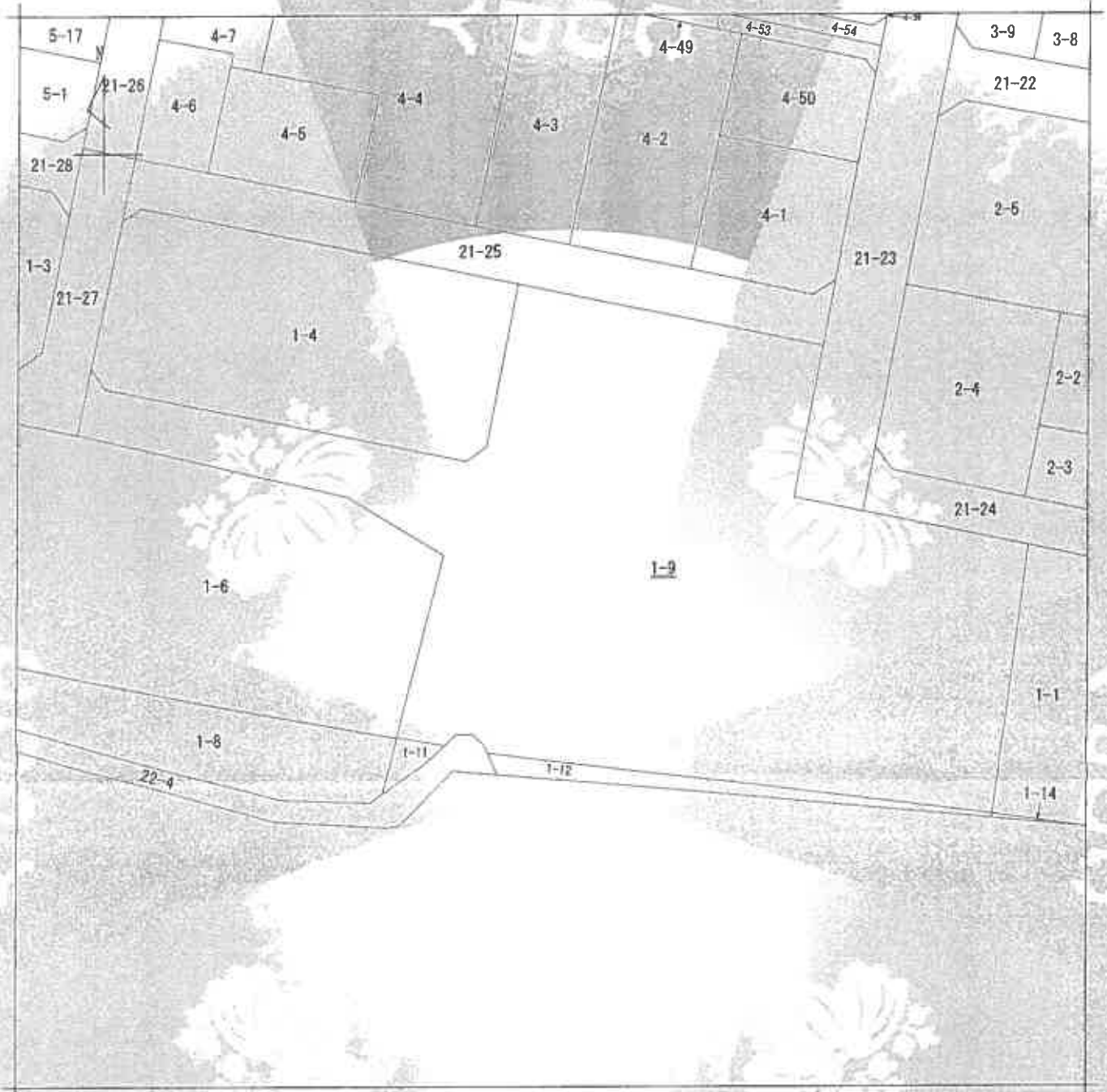
4 間 取 図

以 上





# 公図写



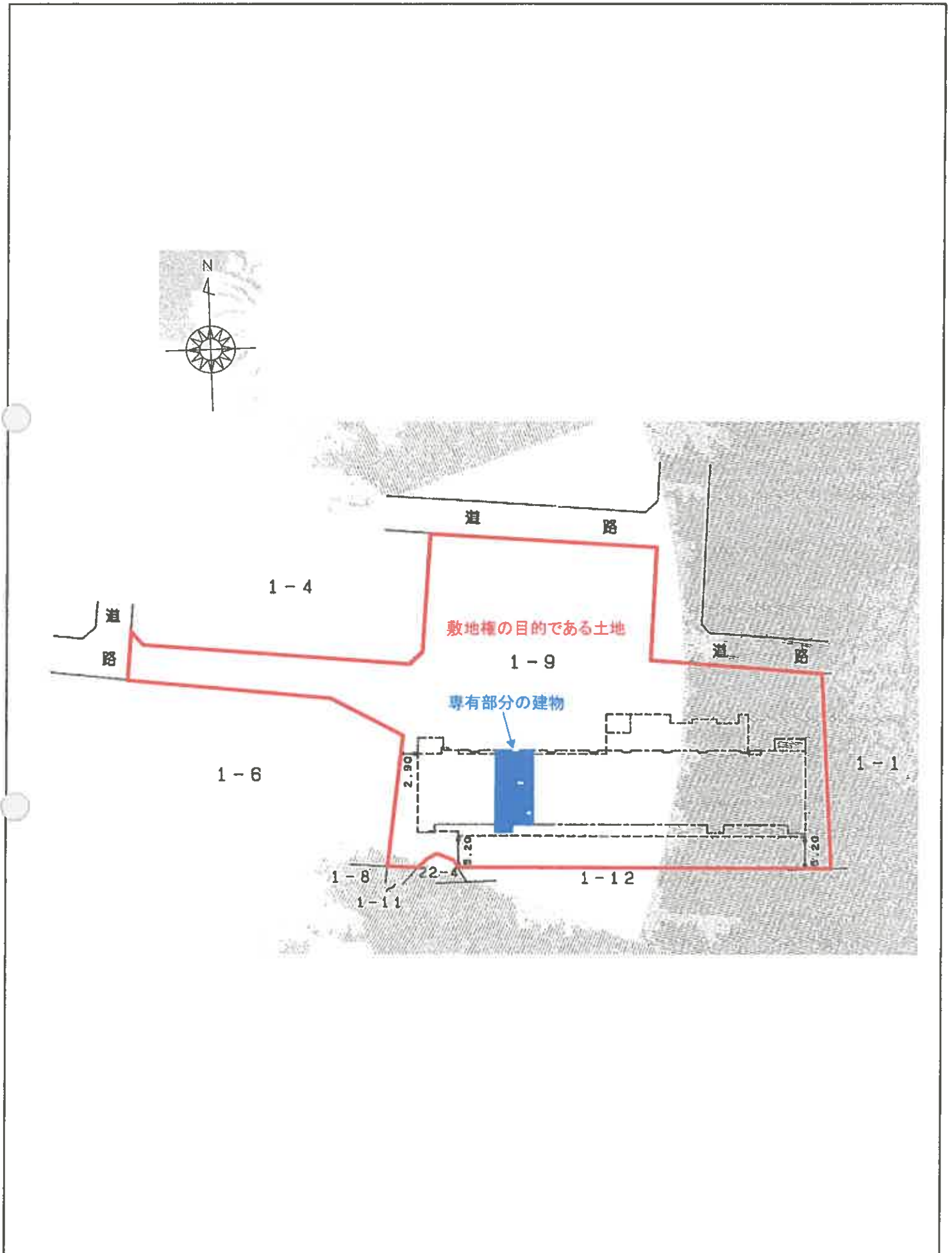
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の要略を記載した図面です。



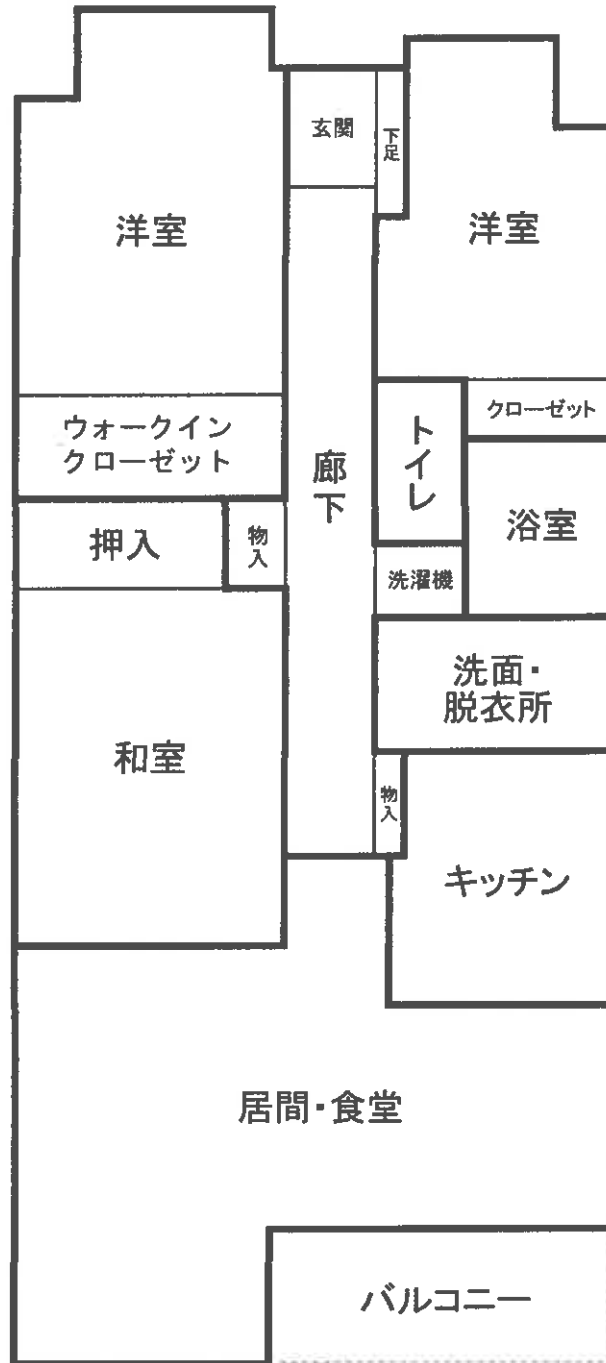
請求部	所在	沼津市高沢町		地番	1番9				
出力	1/500	精度	区分	座標系	番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年11月17日			備付年月日	(原図)		補記事項		

A3→A4に縮小

# 建物配置図(物件1)



# 間取図(物件1)



※建物図面等及び現地概測に基づく参考概略図であり、正確な形状・面積等を表すものではない。