

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 28 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 5 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 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 7 月 2 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 6 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 沼津市青野字榎田 |
| | 地 番 | 2 1 6 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市青野字榎田 2 1 6 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 6 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 3 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

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 | 沼津市青野字榎田 |
| | 地 番 | 2 1 6 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市青野字榎田 2 1 6 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 6 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |

令和6年(ヌ)第36号
令和6年8月23日受理
令和6年10月4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 | 沼津市青野字榎田 |
| | 地 番 | 2 1 6 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市青野字榎田 2 1 6 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 6 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 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	☒ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者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	1 本件土地は、西側で市道20059号線に、北側で市管理認定外道路にそれぞれ接道している。 2 本件土地の建物敷地以外は、雑草が繁茂した状態になっている。 3 本件土地の南西側角に、電柱が存在する。			
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 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	1 本件建物内には、家財道具等が多く残置されている。 2 本件建物には、太陽光発電パネルが設置されている(執行官の意見参照)。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	1 本件建物には、以前は本件所有者が住んでおり、朝など会えば挨拶を交わしていました。 2 2、3年位前に、本件所有者の姿を見なくなり、現在に至るまで空き家の状態になってしまいました。本件所有者が何処に行ったのかは知りません。 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

執行官の意見

- 1 本件調査に際し、本件所有者は調査に立ち会わなかった。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使用されている様子は窺えず、残置郵便物は、所有者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。以上の状況及び近隣住民の陳述から、本件建物
については、本件所有者が空き室の状態で占有しているものと認めた。
- 2 太陽光発電パネルについて、本件建物と強く附合している状態である。設置時期、経過、契約内
容等は調査できなかったため、所有権留保となっているか等は不明である。

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

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) : :	当庁執行官室	沼津市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返送用封筒(切手168円貼付)添付)
6年9月4日 (水) 11:50 - 11:58	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
6年9月12日 (木) 10:25 - 10:45	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
6年9月25日 (水) 11:59 - 12:02	沼津市役所	接面道路調査
6年9月25日 (水) 16:00 - 16:10	物件所在地	全戸不在 1 近隣住民から事情聴取 2 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書投函
6年10月2日 (水) 11:25 - 13:40	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
年 月 日 () : :		

(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10月 2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、解錠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版をA4版に縮小】

イ 213-2



(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。

地番 区域見出	青野
------------	----

請求部	所在	沼津市青野字榎田				地番	216番14	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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7月17日

名古屋法務局

地図整理番号：M60427

登記官

(1/1)

(6 枚目)

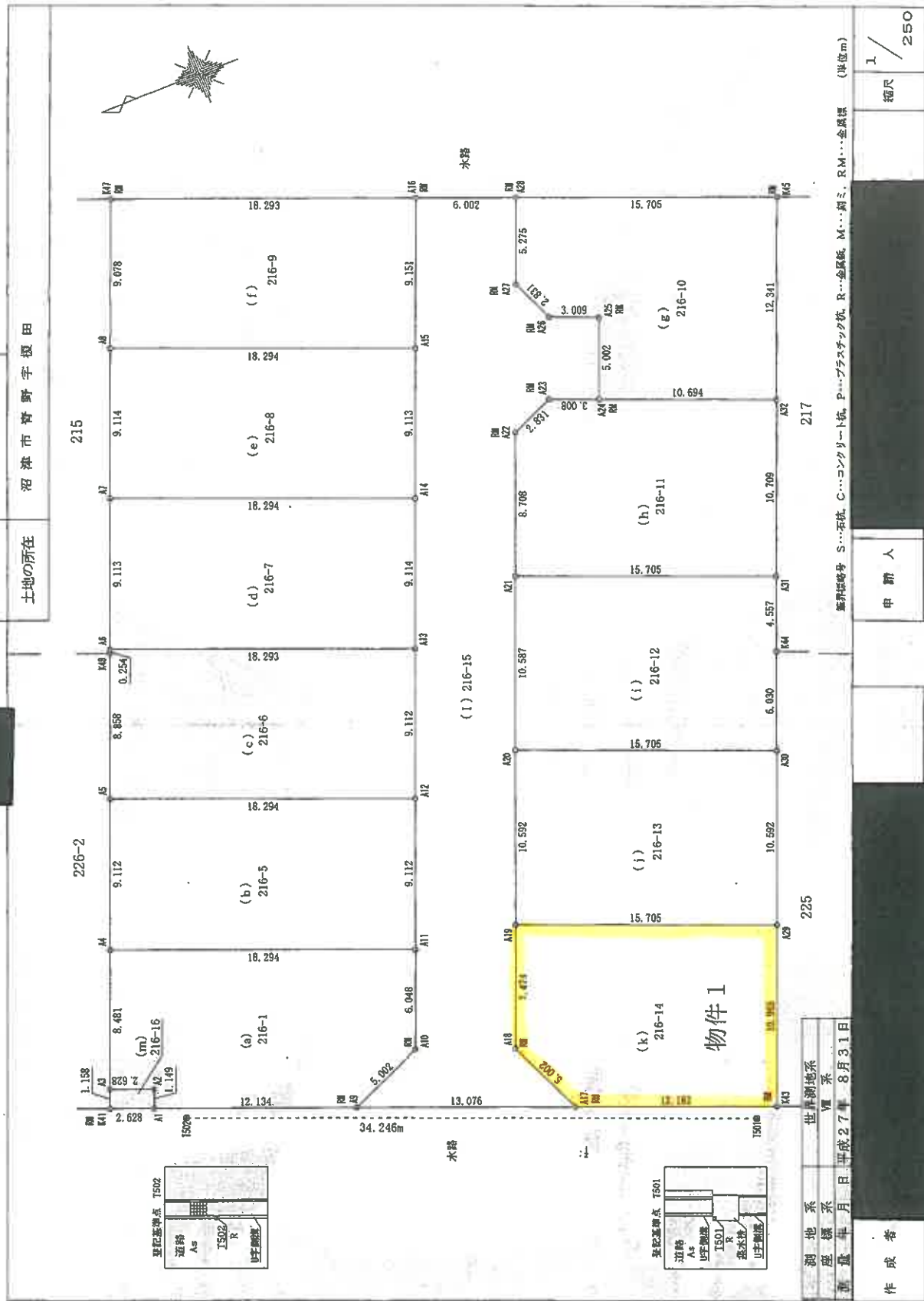
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(福岡地方方法務局沼津支局管轄)
令和6年7月17日 名古屋法務局

登記官

(7 枚目)

地積測量図 1/3

地番	216番1、216番5 ないし216番16
土地の所在	沼津市菅野字榎田



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。
(静岡地方方法務局沼津支局管轄)
令和6年7月17日 名古屋法務局

令和6年7月17日 名古屋法務局

类品种(四)

【A3版をA4版に縮小】

地積測量圖 3/3

216番1、216番5
ないし216番16

田板井野市沼

表 續

地番	(i)216-12	標區	Xn	Yn	迎長	点間No
A20			-95764.458	27918.767	10.587	A21
A21			-95768.406	27928.590	15.705	A31
A31			-95782.978	27922.734	4.557	K44
K44			-95781.279	27918.506	6.030	A30
A30			-95779.030	27912.911	15.705	A20
倍面積					-332	523355
面積					166	2616775
地積						166.26

地 帶		(J)216-13		標 識		Xn		Yn		延 長		高點No	
No.													
A19						-95760	509	27908	939	10	592		A20
A20						-95764	458	27918	767	15	705		A30
A30						-95779	030	27912	911	10	592		A29
A29						-95775	081	27903	083	15	705		A19
								倍	面	積			-332 677920
								面	積				166.3389600
								地	帶				166 33

地番	(A)216-14			
No.	面積	Xn	Yn	点図No
A17	-95759.692	72697.406	5.002	A18
A18	-95757.722	27902.004	7.474	A19
A19	-95760.509	27908.939	15.705	A29
A29	-95775.081	27903.083	10.965	K43
K43	-95770.992	27892.909	12.162	A17
		面積		-332.674237
		面積		166.3371185
		地積		166.33

地番	(1)216-15	標號	Xn	Yn	辺長	点間No
A9			-95747.543	27902.242	5.002	A10
A10			-95752.141	27904.212	6.048	A11
A11			-95754.396	27909.824	9.112	A12
A12			-95757.794	27918.279	9.112	A13
A13			-95761.191	27926.734	9.114	A14
A14			-95764.590	27935.190	9.113	A15
A15			-95767.988	27943.646	9.151	A16
A16			-95771.400	27952.137	6.002	A28
A28			-95776.978	27949.921	5.275	A27
A27			-95775.011	27945.026	2.831	A26
A26			-95776.122	27942.422	3.009	A25
A25			-95778.914	27941.300	5.002	A24
A24			-95777.048	27936.659	3.008	A23
A23			-95774.257	27937.781	2.831	A22
A22			-95771.653	27936.670	8.708	A21
A21			-95768.406	27928.590	10.587	A20
A20			-95764.458	27918.767	10.592	A19
A19			-95760.509	27908.939	7.474	A18
A18			-95757.722	27902.004	5.002	A17
A17			-95759.692	27897.000	13.076	A9
背面算					-745.567573	
前面算					372.7837865	
地積					372.78	

地 番	(m)216-16		Yn	辺 長	点間No
	標識	Xn			
No. K41		-95733.827	27907.701	1.158	A3
A3		-95734.259	27908.775	2.828	A2
A2		-95736.697	27907.795	1.149	A1
A1		-95736.269	27906.729	2.628	K41
			面 積	-6.060960	
			地 積	3.0304800	
			地 積	3.03	

狂記基準点座標一覧表

点 名	X座標	Y座標	添 註
T501	-95769.608	27892.703	集水樹に金属板
T502	-95737.840	27905.493	旧水樹に金属板

基础点能推一器站

说明	原名	X坐标	Y坐标	符号
街区多角点	1A404	-95914.747	27956.089	金属线
街区三角点	10004	-9598.002	20080.605	金属线
街区多角点	10859	-9701.353	28044.204	金属线
街区多角点	10858	-95602.125	98100.650	金属线

振興事業略号 S…石炭 C…コンクリート杭 P…プラスチック杭 R…金属杭 M…銅ミ、RM…金属板 (単位四)

作者 成者

請人

縮尺

7

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。

(静岡地方支務局沼津支局管轄)

令和6年7月17日

名古屋送務局

登記官

【A3版をA4版に縮小】

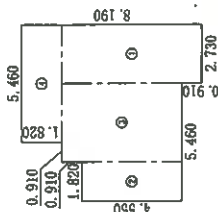
建物図面

家屋番号 216番14

建物の所在 沼津市青野字榎田216番地14

各階平面図

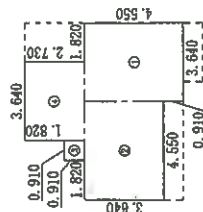
1階



求積表

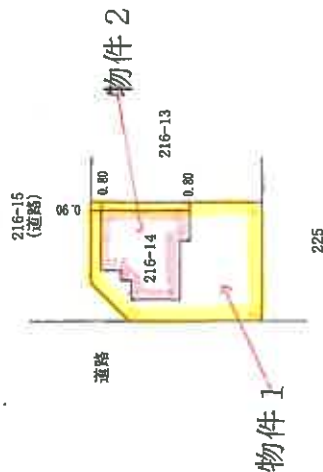
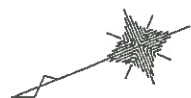
①	2.730 × 6.370	=17.390100
②	1.820 × 4.550	= 8.281000
③	3.640 × 5.460	=19.874400
④	5.460 × 1.820	= 9.937200
合計		55.482700
床面積		55.48 m ²

2階



求積表

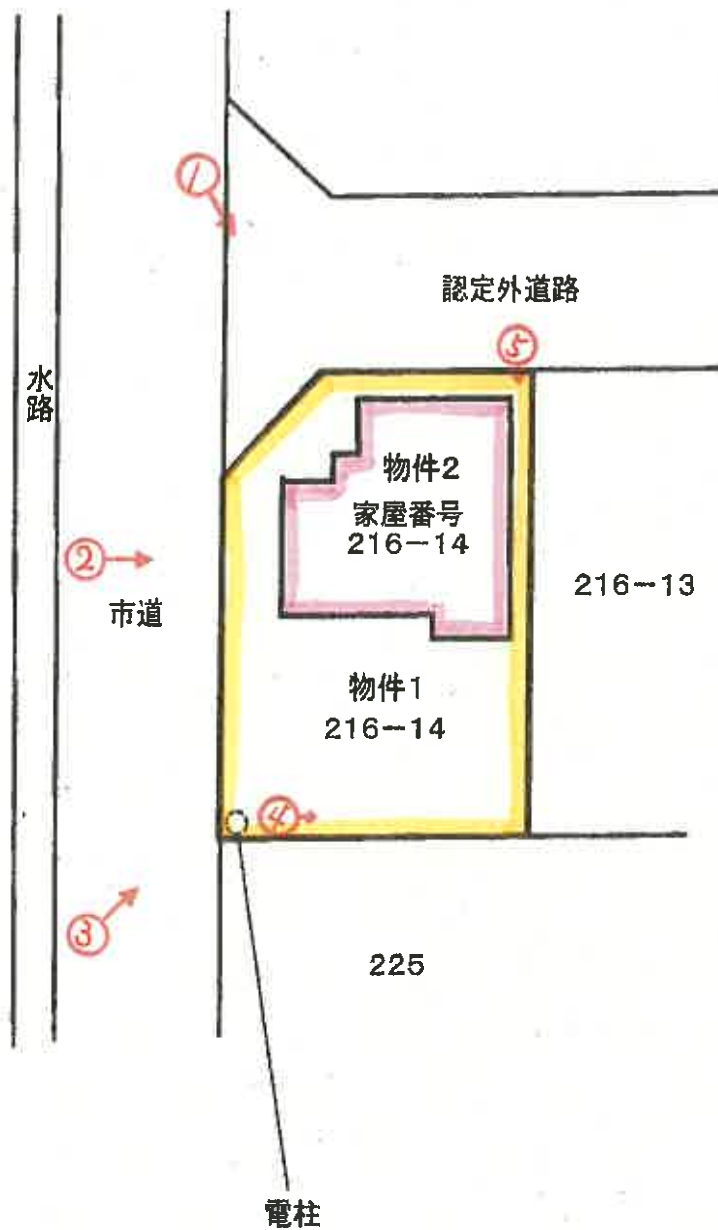
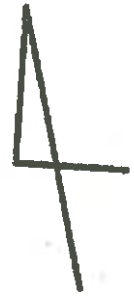
①	3.640 × 4.550	=16.562000
②	4.550 × 3.640	=16.562000
③	0.910 × 0.910	= 0.828100
④	3.640 × 2.730	= 9.937200
合計		43.883300
床面積		43.88 m ²



(単位: m)

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

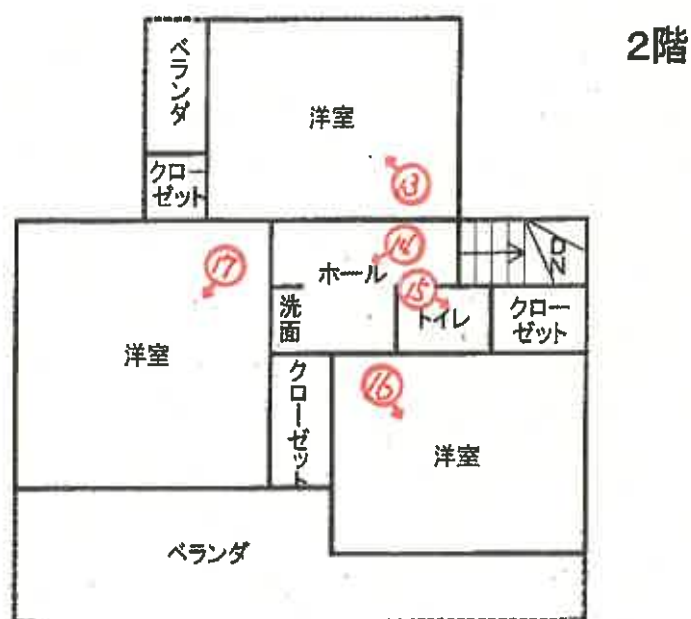
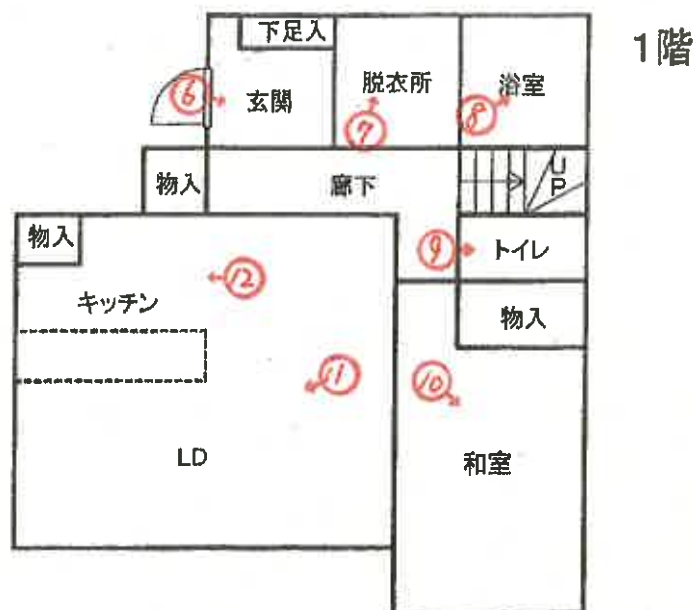
建物配置図(概略)



♂写真撮影方向

間取図

物件2



♂写真撮影方向

写真 1

電柱



写真 2



写真 3

電柱



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17



令和6年(又)第36号
令和6年10月2日 現地調査
令和6年10月15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 | 所 在 | 沼津市青野字榎田 |
| | 地 番 | 2 1 6 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市青野字榎田 2 1 6 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 6 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,250,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,350,000 円
物件2 (建物)	金 8,900,000 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の土地上に物件2の建物が存している。		

※ 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	JR 東海道本線「原」駅の北東方、直線距離約 1.7km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	沼津市北西部郊外に広がる農地も残る新興住宅地域で、一般住宅を中心に共同住宅等も混在している。 都市の膨張圧力は弱く、当分の間は現在の地域の状況が続くものと予測する。	
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 その他の規制等	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% なし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	166.33 m ² ほぼ長方形 概ね平坦 道路とほぼ等高に接する角地の画地。
接 面 道 路 の 状 況	・西側幅員約 6 m の舗装市道（建築基準法上の道路） ・北側幅員約 6 m の認定外道路（沼津市管理、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 そ の 他・・・	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり (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. 本件土地の南西端付近には電柱が存している。 2. 本件土地の庭は雑草が繁茂する状態となっている。	

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）：平成28年8月10日 経 過 年 数：約8年 経済的残存耐用年数：約22年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳、CFシート等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：ヒートポンプ給湯機あり
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
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
建 物 の 利 用 状 況	本件建物所有者が居宅（空き家）として占有している。 ※ 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	1. 屋根上には太陽光パネルが設置され、本件建物と強く附合 していると見られる。 当該設置時期、契約内容等は不明であり、所有権留保となっ ているかも不明である。 2. 室内には家財道具等、動産類が残地されている。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	53,600	1.03	166.33	0.95	8,720,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 沼津-27

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $55,500 \text{ 円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/102 \times 100/100 \div 53,600 \text{ 円/㎡}$

◇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

◇地 域 格 差：公示地は街路条件でやや劣る反面、環境条件でやや優り、総じて同程度である。

イ 個 別 格 差：角地、方位でやや優る。

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	185,000	99.36	0.66	12,130,000

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8年、経済的残存耐用年数22年、観察減価10%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率=22年 ÷ (8年+22年) × (1-0.10) ÷ 0.66

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	8,720,000	0.5	法定地上権	4,360,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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	8,720,000	－ 4,360,000		0.9	0.6	2,350,000
2	12,130,000	＋ 4,360,000	—	0.9	0.6	8,900,000
一 括 価 格 (合 計)						11,250,000

ウ 占有減価修正：法的保護の可否等につき検討した結果、これを要しないと判定した。

エ 市場性修正：太陽光パネルに関する不確定要素を考慮した。

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 公示地価格 (沼津－27)

所 在：沼津市青野字横橋245番3外

価 格：55,500円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：232㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：東側4m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率60%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域

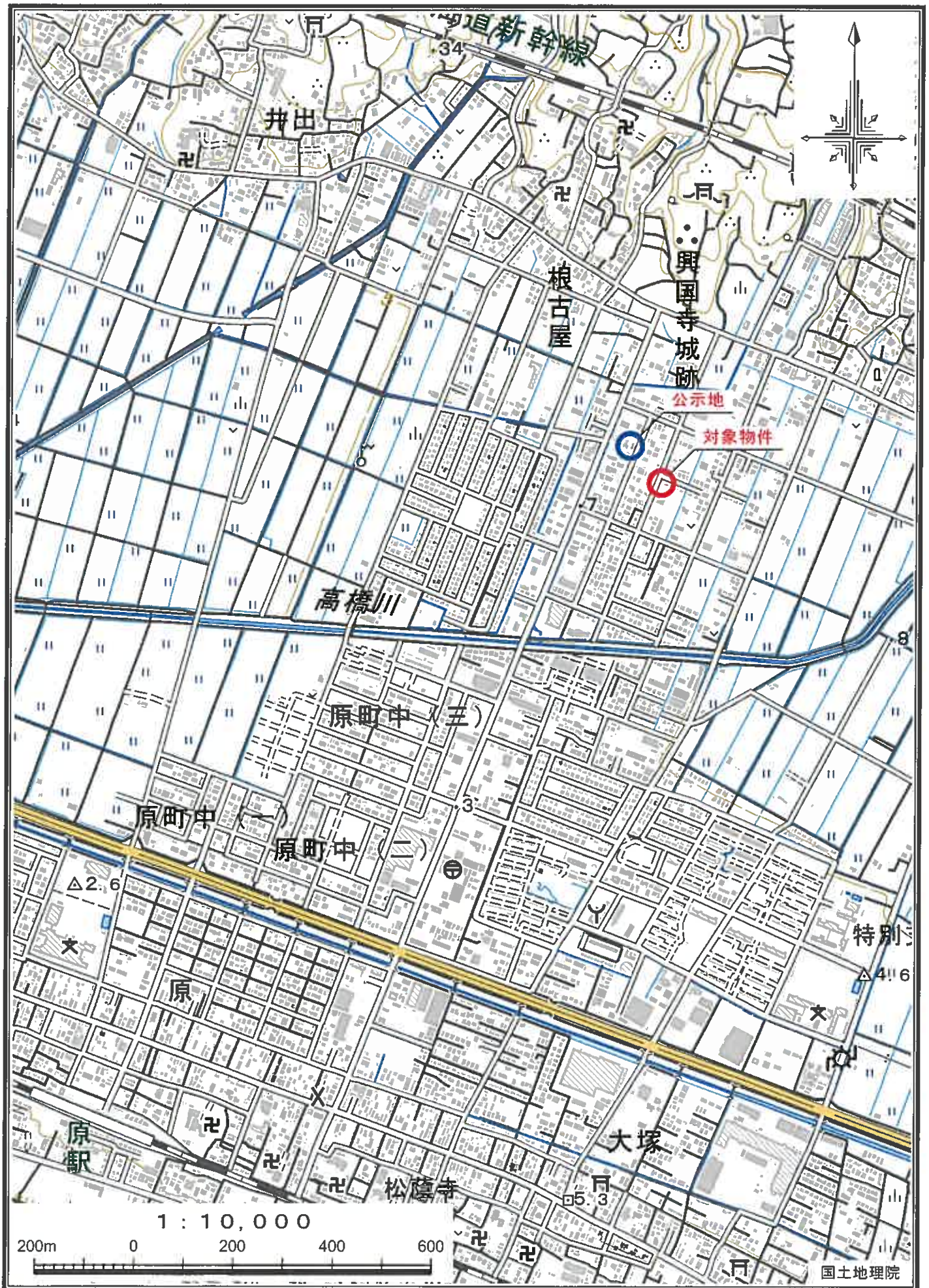
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 建物配置図
- 6 間取図

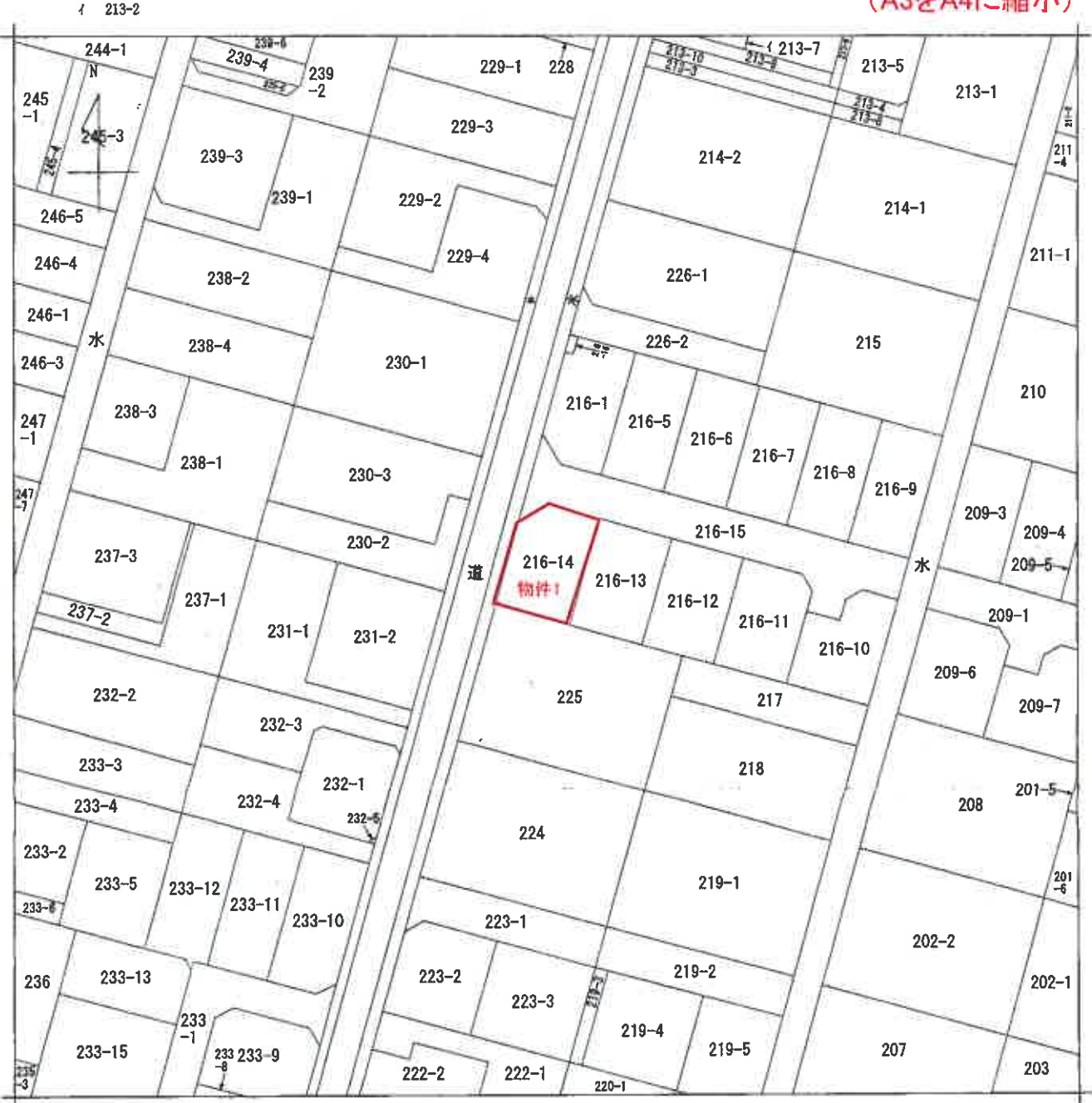
以 上

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。

地番区域見出
青野

請求部	所在	沼津市青野字榎田				地番	216番14			
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。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和6年7月17日

名古屋法務局

地図整理番号：M60427

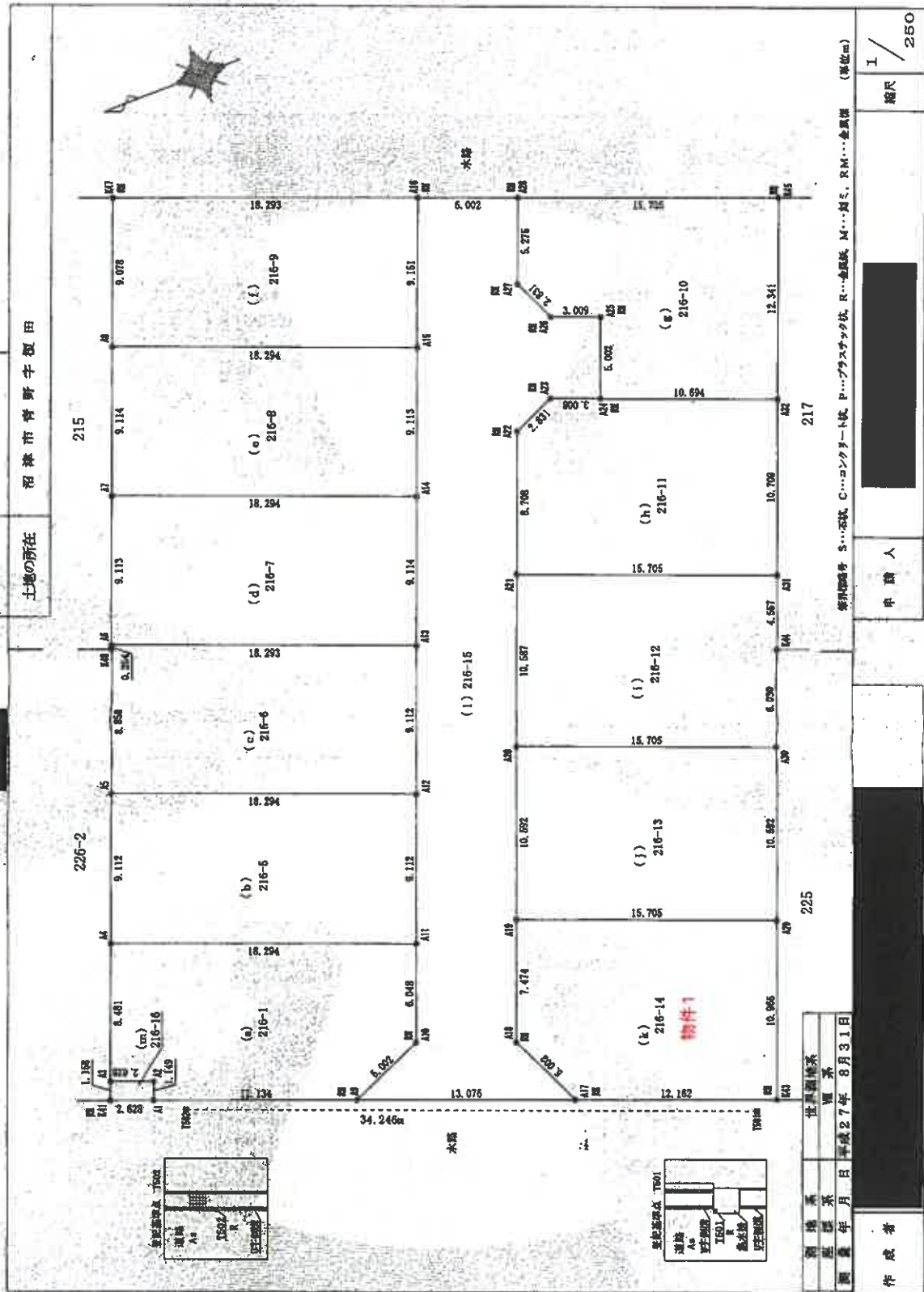
登記官

(1/1)

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
(静岡地方公務局沼津支局管轄)
令和6年7月17日 名古屋法務局

名古鹽池為鹽

地圖整理番号: M60428



登記年月日：平成27年9月17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。
(静岡地方支務局沼津支局管理)

令和6年7月17日

名古屋支務局

登記官

地 積 測 量 図 (3/3)

地 番 216番1、216番5
ないし216番16

土地の所在 沼津市青野字横田

地 番 (1)216-15				
No.	標高	Xn	Yn	点間No
A9	-95747.543	27902.242	5.002	A10
A10	-95752.141	27904.212	6.048	A11
A11	-95754.396	27909.824	9.112	A12
A12	-95757.794	27918.279	9.112	A13
A13	-95781.191	27926.734	9.114	A14
A14	-95764.590	27935.190	9.113	A15
A15	-95767.988	27943.646	9.151	A16
A16	-95771.400	27962.137	6.002	A28
A28	-95776.978	27949.921	5.275	A27
A27	-95775.011	27945.026	2.831	A26
A26	-95776.122	27942.422	3.009	A25
A25	-95778.914	27941.300	5.002	A24
A24	-95777.048	27935.659	3.008	A23
A23	-95774.257	27937.781	2.831	A22
A22	-95771.653	27936.670	8.708	A21
A21	-95768.406	27928.590	10.587	A20
A20	-95764.458	27918.767	10.592	A19
A19	-95760.509	27908.939	7.474	A18
A18	-95757.722	27902.004	5.002	A17
A17	-95759.692	27897.406	13.076	A9
積面積			-745.567573	
地積			372.7837865	㎡

地 番 (2)216-16				
No.	標高	Xn	Yn	点間No
K41	-95733.827	27907.701	1.158	A3
A3	-95734.259	27908.775	2.828	A2
A2	-95736.697	27907.795	1.149	A1
A1	-95736.269	27906.729	2.828	K41
積面積			-6.050860	
地積			3.0304800	㎡

登記基準点座標一覧表			
点	名	X座標	Y座標
T601		-95799.608	27892.703
T602		-95737.840	27906.493

基準点座標一覧表

種別	番号	X座標	Y座標	備考
市区多角点	14104	-95914.747	27466.089	金属板
市区三角点	1005A	-95959.802	27461.605	金属板
市区多角点	1005B	-95703.355	28044.704	金属板
市区多角点	10858	-95502.135	28129.669	金属板

座 標 求 積 表

地 番 (1)216-12				
No.	標高	Xn	Yn	点間No
A20	-95764.458	27918.767	10.587	A21
A21	-95768.406	27928.590	15.705	A31
A31	-95782.978	27922.734	4.557	K44
K44	-95781.279	27918.506	6.030	A30
A30	-95779.030	27912.911	15.705	A20
積面積			-332.523355	
地積			166.2616775	㎡

地 番 (1)216-13				
No.	標高	Xn	Yn	点間No
A19	-95760.509	27908.939	10.592	A20
A20	-95764.458	27918.767	15.705	A30
A30	-95779.030	27912.911	10.592	A29
A29	-95775.081	27903.083	15.705	A19
積面積			-332.677920	
地積			166.3389600	㎡

地 番 (2)216-14				
No.	標高	Xn	Yn	点間No
A17	-95759.692	27897.406	5.002	A18
A18	-95757.722	27902.004	7.474	A19
A19	-95760.509	27908.939	15.705	A29
A29	-95775.081	27903.083	10.965	K43
K43	-95770.992	27892.909	12.162	A17
積面積			-332.674237	
地積			166.3371185	㎡

境界部区分 S...石炭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属板, M...銅ミ, R.M...金属板 (単位m)

作 成 者

申 請 人

縮尺 1 /

登記年月日：平成28年10月20日

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。
(静岡地方裁判所沼津支局管轄)

令和6年7月17日 名古屋法務局

登記号

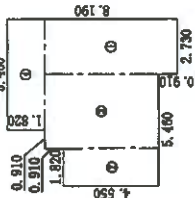
地図整理番号：M60423

建物平面図

家屋番号 216番14

建物の所在 沼津市青野字榎田216番地14

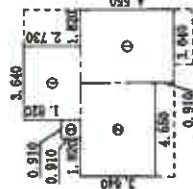
1階



求積表

①	2.730 x 6.370	=17.390100
②	1.820 x 4.550	=8.281000
③	3.640 x 5.460	=19.874000
④	5.460 x 1.820	=9.937200
合計		55.482700
床面積		55.48 ㎡

2階



求積表

①	3.640 x 4.550	=16.562000
②	4.550 x 3.640	=16.562000
③	0.910 x 0.910	=0.828100
④	3.640 x 2.730	=9.937200
合計		43.883300
床面積		43.88 ㎡

建物図面
(A3をA4に縮小)

(縮尺)

1 / 500

1 / 250

申請人

[Redacted]

作成者

[Redacted]

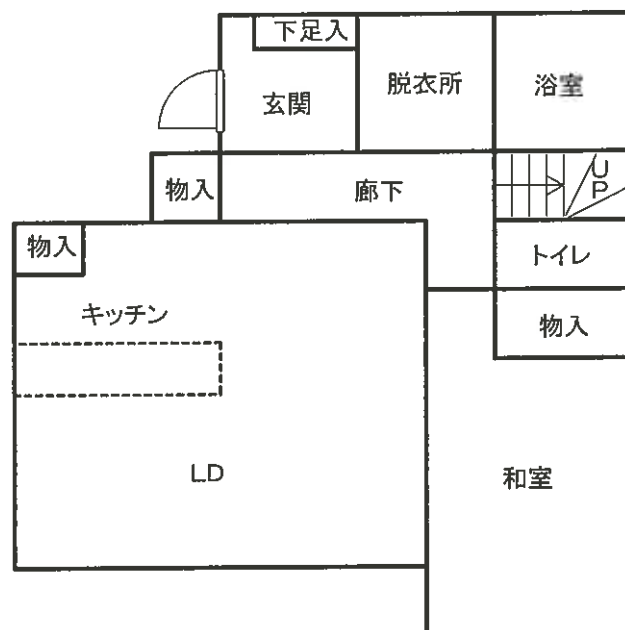
建物配置図(概略)



間取図

物件2

1階



2階

