

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）
1～6	2,150,000 1,720,000	一括	430,000	36,711	0
1	470,000				
2	330,000				
3	50,000				
4	40,000				
5	20,000				
6	1,240,000				

物 件 目 録

1 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 254 番 3
地 目 宅地
地 積 93.08 平方メートル
所有者 A

2 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 253 番 6
地 目 宅地
地 積 66.15 平方メートル
所有者 A

3 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 280 番 3
地 目 宅地
地 積 10.95 平方メートル
所有者 A

4 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 281 番 4
地 目 宅地
地 積 8.34 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 沼津市根古屋字城下

地 番 253 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 139 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

6 所 在 沼津市根古屋字城下 254 番地 3、253 番地 6

家屋 番号 254 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 65.42 平方メートル
2 階 65.42 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 6年11月 1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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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 沼津市根古屋字城下
地 番 254 番 3
地 目 宅地
地 積 93.08 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 253 番 6
地 目 宅地
地 積 66.15 平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 280 番 3
地 目 宅地
地 積 10.95 平方メートル

所有者 A

4 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 281 番 4
地 目 宅地
地 積 8.34 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 253 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 139 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

6 所 在 沼津市根古屋字城下 254 番地 3、253 番地 6
家屋 番号 254 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 65.42 平方メートル
2 階 65.42 平方メートル

所有者 A

令和 6年(ケ)第 32号
令和 6年 5月15日受理
令和 6年 7月 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 沼津市根古屋字城下
地 番 254 番 3
地 目 宅地
地 積 93.08 平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 253 番 6
地 目 宅地
地 積 66.15 平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 280 番 3
地 目 宅地
地 積 10.95 平方メートル

所有者 A

4 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 281 番 4
地 目 宅地
地 積 8.34 平方メートル

所有者 A

(1 枚目)

物 件 目 録

5 所 在 沼津市根古屋字城下

地 番 253 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 139 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

6 所 在 沼津市根古屋字城下 254 番地 3、253 番地 6

家屋 番号 254 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 65.42 平方メートル
2 階 65.42 平方メートル

所有者 A

(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	付 近	
土地	物件 5	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 5） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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（各階平面図）のとおり ☒ 配置図のとおり ☐	
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） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが、共有持分に応じて通行の用に供している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	売却対象は、持分である。	
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	
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）	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）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

- 本件土地には、物置が存するが、朽廃しており、屋根及び壁が破損し、物置内の動産が露わになっている。破片等は、周辺に散らばっている状況である。また、ウッドデッキも存するが朽廃している。(写真番号7参照)
- 本件建物は、雨漏り箇所が散見され、台所及び2階洋室等の天井が一部抜けている所も見受けられる。(写真番号13及び19参照)その影響で、床等が破損、腐食しているところがある。
また、本件建物内は、ペットが飼われていた形跡があり、ペットの毛等が床に多く見受けられる。
- 本件建物の2階部分は、部屋が4室あり、そのうち3室は、入口のドアノブがガムテープで固定され開かない状況であったため、そのテープを剥がし、中に入ろうと試みたが、各室とも動産が多く立ち入れない状況であった。そのため、各室の入口から写真撮影をした。(写真番号18, 20, 22参照)
- 前面道路(物件5)は、私道であるが建築基準法42条1項3号道路である。近隣住民からの供述によると、各共有者が通行するにあたって、同人らの間での金銭のやりとり及び取り決めはないとのことである。
- 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
■ 近隣住民	1 本件道路（物件5）は、私道です。近隣住民（売却対象外共有者ら）が通行のため供しています。 2 通行に関して、使用にかかる金銭の支払等はありませんし、使用にかかる取り決め等はありません。 3 現在、本件建物に、人が出入りしている様子は見えません。

（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

- 当職は、債務者兼所有者A宛てに占有関係照会書を送付したが、回答を得られなかった。物件所在地に臨場したときにも、債務者兼所有者Aは、不在であり、本件建物は、長い間使用されていない状況であるように思われた。本件建物ポストには、債務者兼所有者Aあての郵便物が多数見受けられ、建物内にも債務者兼所有者Aの郵便物が見受けられた。建物内は、第三者が使用している徴表も確認できない。そのため、物件6の「占有者及び占有状況」については、3枚目のとおりとした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年5月15日 (水)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 沼津市役所
6年5月20日 (月) 15:30-15:55	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査 近隣住民から事情聴取 (占有関係)
6年5月27日 (月) 8:40-8:50	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6月5日 (水)	執行官室	債務者兼所有者Aに対し、占有関係照会書送付 (郵送) 返信用封筒付き 回答無し
6年6月21日 (金) 15:20-16:35	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 (私道に関するもの)

(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6月21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

124-4 127-15
125-3

A3をA4に縮小

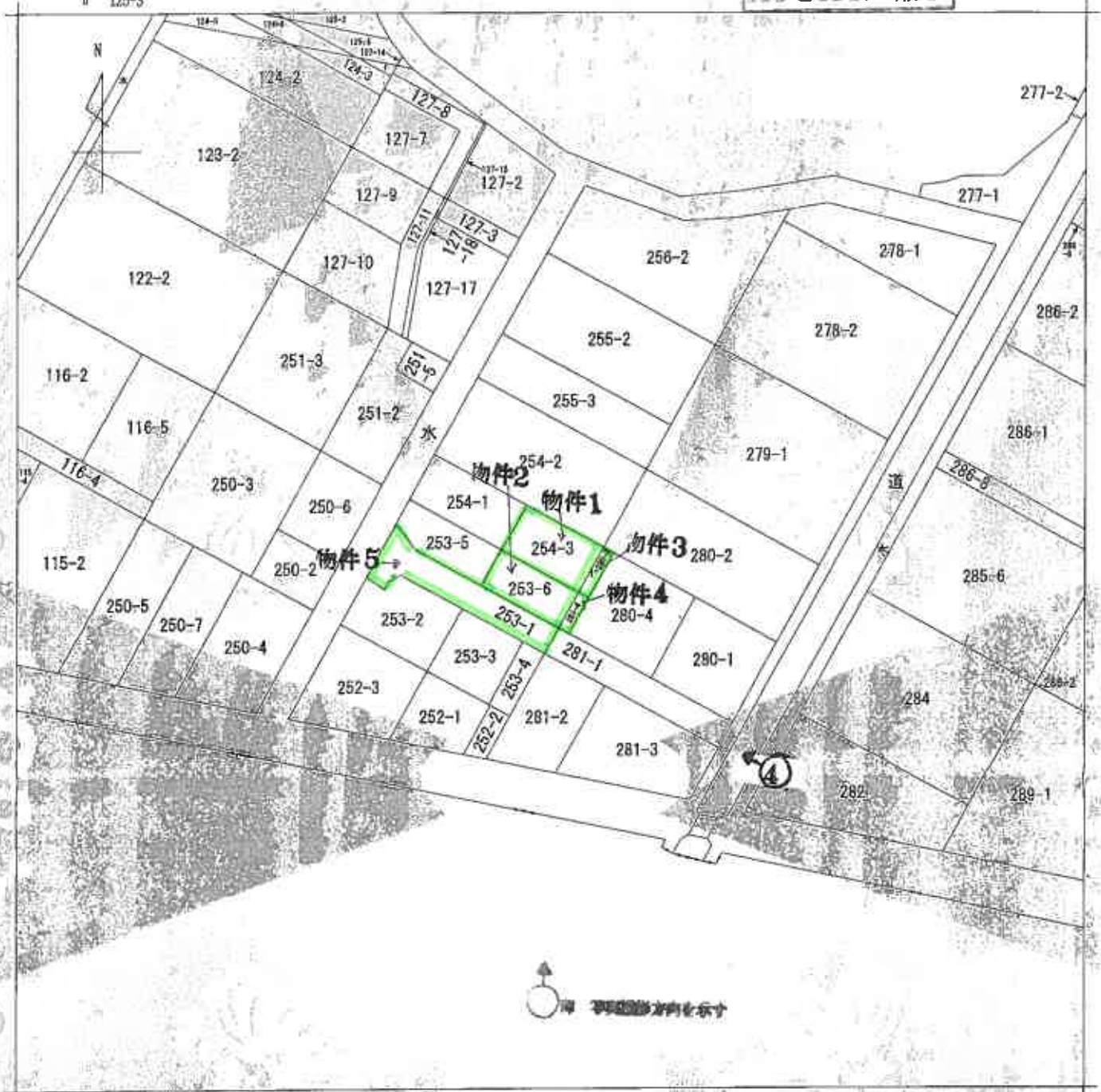


図 方位と縮小方向を示す

(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置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。



請求部	所在	沼津市根古屋字城下			地番	254番3		
出力尺	1/630	精度	図面	座標系	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	昭和58年2月20日			備付年月日(原図)				補記事項

これは地図に準ずる図面を記録されている内容を証明した書面である。

令和6年4月24日
静岡地方務局沼津支局
登記官

請求番号：45-1
(1/1)

(9枚目)

登記年月日：平成2年10月26日

712780

各階平面図

建物番号	254番3
建物の所在	沼津市根古屋字城下 254番地3、253番地6

建築物平面図

1階、2階
(各階平面)



床面積

1.28 X 3.64	=	26.4992
6.83 X 1.82	=	12.4306
7.28 X 3.64	=	26.4992
合計		65.4290
床面積		65.42 m ²



静岡県土地家屋調査士会会費指定用紙

作成者 土地家屋調査士
(専任) 2 年 10 月 26 日

1/250

前掲図

縮尺 1/500

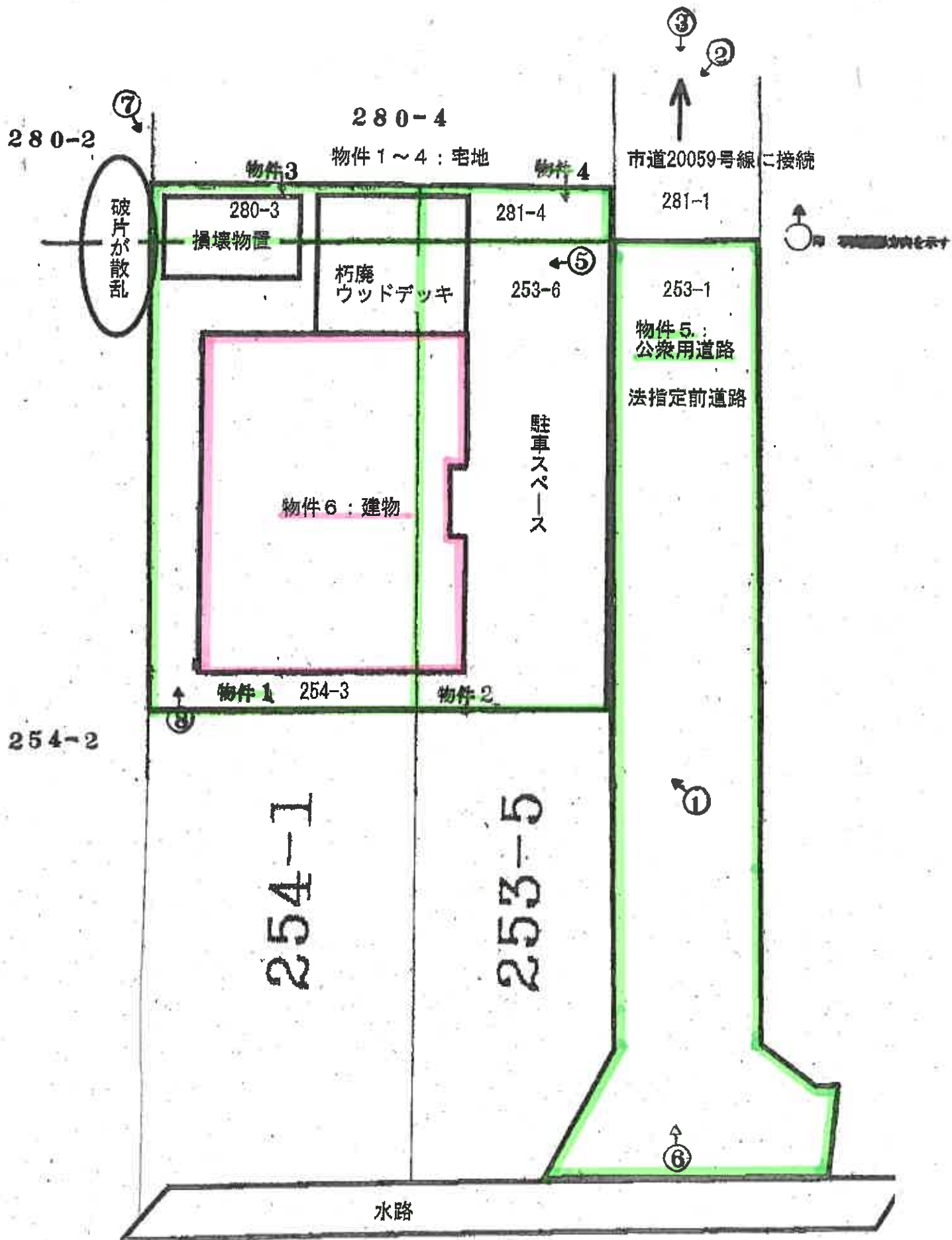


(10枚目)

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている図面を縮小したもので、正確な図面ではありません。
令和6年4月26日 静岡県土地家屋調査士会

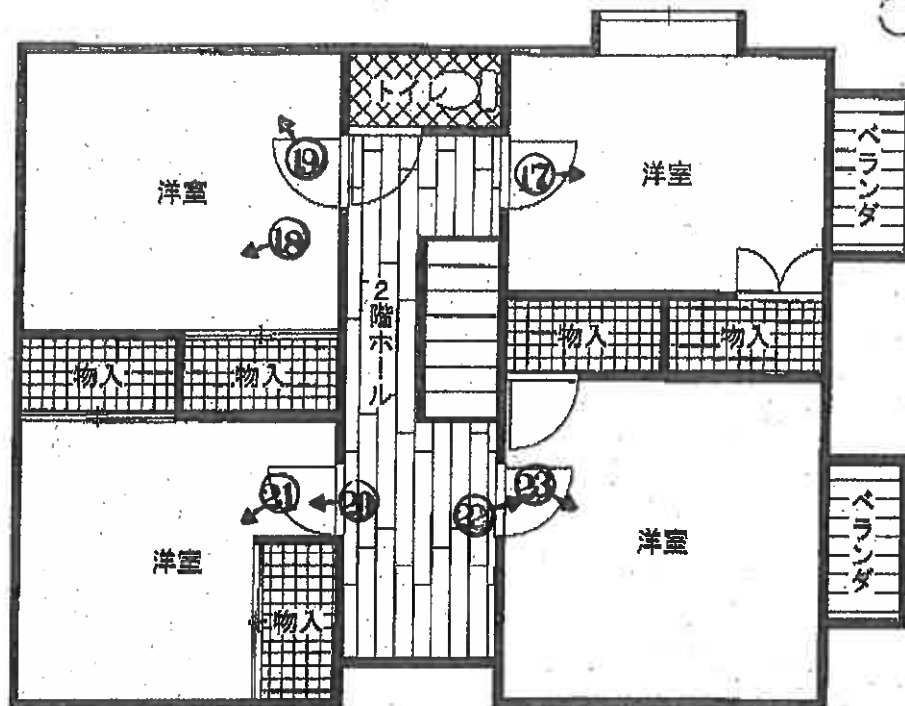
登記簿



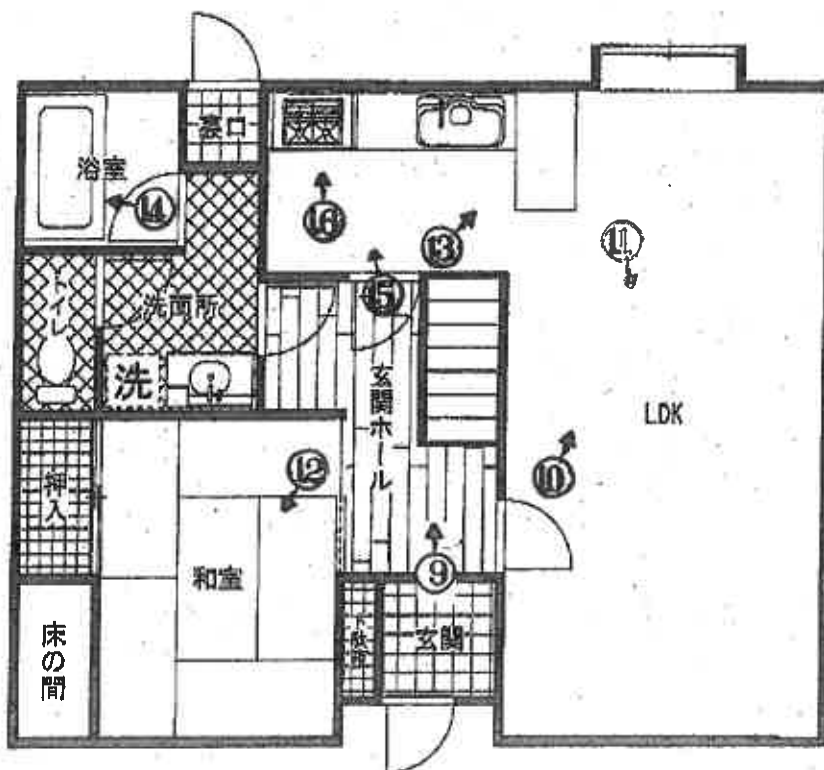
配置図

(建物図面より作製 方位縮尺なし)

物件 6



(2 階)



(1 階)

間 取 図

(現況と異なる場合は現況を優先)

写真 1

物件 6



物件 2

写真 2

物件 6



写真 3



物件 5

写真 4



物件 5

写真 5

損壊物置



朽廃ウッドデッキ

物件 4 あたり

写真 6



物件 5

写真 7

物件 6

朽廃物置



物件 3 あたり

写真 8



物件 1

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



(18 枚目)

写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況
(台所床付近)



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



(21 枚目)

写真 1 9

建物内の状況
(雨漏り跡)



写真 2 0

建物内の状況



写真 2 1



写真 2 2

建物内の状況



写真 2 3

建物内の状況



求 意 見 書

高 塚 智 範 殿

令和 7 年 2 月 25 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。

(3) その他

令和 7 年 3 月 5 日
評価人

高塚智範 印

物 件 目 録

1 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 254番3
地 目 宅地
地 積 93.08平方メートル

所有者 A

2 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 253番6
地 目 宅地
地 積 66.15平方メートル

所有者 A

3 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 280番3
地 目 宅地
地 積 10.95平方メートル

所有者 A

4 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 281番4
地 目 宅地
地 積 8.34平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 253 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 139 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

6 所 在 沼津市根古屋字城下 254 番地 3、253 番地 6
家屋 番号 254 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 65.42 平方メートル
2 階 65.42 平方メートル

所有者 A

(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第32号
令和6年6月21日 現地調査
令和6年7月5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
高 塚 智 範

物 件 目 録

1 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 254 番 3
地 目 宅地
地 積 93.08 平方メートル
所有者 A

2 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 253 番 6
地 目 宅地
地 積 66.15 平方メートル
所有者 A

3 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 280 番 3
地 目 宅地
地 積 10.95 平方メートル
所有者 A

4 所 在 沼津市根古屋字城下
地 番 281 番 4
地 目 宅地
地 積 8.34 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 沼津市根古屋字城下

地 番 253 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 139 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

6 所 在 沼津市根古屋字城下 254 番地 3、253 番地 6

家屋 番号 254 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 65.42 平方メートル
2 階 65.42 平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金 3, 580, 000 円	
内訳価格 (注)	
物件1 (土地)	金 780, 000 円
物件2 (土地)	金 550, 000 円
物件3 (土地)	金 90, 000 円
物件4 (土地)	金 70, 000 円
物件5 (土地)	金 30, 000 円
物件6 (建物)	金 2, 060, 000 円

1. 一括価格は物件1～6の不動産について、一括売却（民事執行法第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1～4の土地の内訳価格は、物件6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6の建物の内訳価格は、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、民事執行法第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	特記事項参照
2	物件目録記載のとおり	特記事項参照
3	物件目録記載のとおり	特記事項参照
4	物件目録記載のとおり	特記事項参照
5	物件目録記載のとおり	特記事項参照
6	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
①. 物件1～4は一体地を構成している。 ②. 物件5は物件1～4・6への出入りに必要不可欠な前面道路の共有持分であり、物件1～4と物件5は不可分一体の関係にある。 ③. 物件1～4の土地の上に物件6の建物が存する。		

※ 現況欄に記載のない事項については登記記載とほぼ同じ。

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1～5一括）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道線「原」駅から北東方へ道路距離で約 2.4 km に位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	沼津市郊外に位置し、戸建住宅を中心に中小事務所や倉庫等が見られる住宅地域である。標準画地は規模 170 m ² 程度の戸建住宅地で、現在付近に特別な変動要因は無く、当分の間現状を維持すると予測する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 無 60% 200% 無 無
画 地 の 状 況	（物件1～4） 地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	178.52 m ² 略正方形地 間口約 14 m、奥行約 13 m 平坦 前面道路の物件5に等高接面する南西向きの中 間画地である。 無
	（物件5） 地 積 形 状 幅 員 ・ 長 さ 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	139 m ² 帯状地 幅員約 4 m、長さ約 27 m 平坦 東側隣接地 281 番 1（地目：公衆用道路、地 積：148 m ² ）と一体化している公衆用道路の 西半分で、東方で市道 20059 号線に接続。 持分 9 分の 1

接 面 道 路 の 状 況	前面道路の物件5は幅員約4mの舗装行き止まり道路で、建築基準法第42条1項3号道路に該当。東方で接続する市道20059号線は建築基準法第42条1項1号道路に該当。
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：居宅の敷地とその前面道路の共有持分。 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風は普通、周囲は戸建住宅や倉庫等。 その他：無
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有 ガス配管：無 下 水 道：無 (注) 供給処理施設における「有」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、通常で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「無」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、敷地内に引き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	①. 郊外の住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壤汚染の発生を懸念する施設はない。土壤汚染に関する詳細は専門業者の土壤汚染調査を要する。 ②. 沼津市開発指導課によれば、市街化調整区域に位置するが既存宅地の確認済みで、将来の建替等が可能である。 ア. 日付：平成1年9月25日 イ. 用途：専用住宅 ウ. 面積：178.60㎡ ③. 既存建物の建替の場合、現状と同一規模、同一用途で、建蔽率60%、容積率200%を上限とする。この場合は既存建物の適法性を証明する書類の添付が必要となる。 既存建物解体後の更地に新築する場合、建蔽率50%、容積率80%、高さ10m以下、第2種低層住居専用地域で建築可能とされる建物用途に限り新築が可能となる。 市街化調整区域での新築・建替等の詳細は沼津市開発指導課への問い合わせを要する。

	④. 沼津市水道サービス課によれば、上水道の引き込み管が旧式のため、新築・建替等に当たっては、現在の規格に合うものに付替工事を要する。詳細は沼津市水道サービス課への問い合わせを要する。 ⑤. 周辺居住者への聴取によれば、前面道路の物件5の通行や管理について取り決め等はなく、金銭等の授受もない。 ⑥. 物件1～4は土地所有者が建物を所有し占有している。なお実地調査日時点で駐車スペースに自動車1台が駐車している。物件5は土地共有者らが共有持分に応じて通行の用に供している。 ⑦. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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：平成2年6月19日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング貼 内 壁：クロス貼ほか 天 井：クロス貼ほか 床：フローリングほか 設 備：給排水設備ほか その他：無
床面積（現況）	登記簿数量とほぼ同じである。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：後添間取図参照。なお2階ホール上に小屋裏物置があるが間仕切りはないため間取図は省略した。 外構等：植栽、舗床、塀、フェンス、ウッドデッキ（朽廃）、木造物置（損壊）。
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	1階は家財等が散乱し床・天井・内壁の破損や汚れ、ペット飼育跡等が見られる。2階の各室は扉をガムテープで目張りした上、家財を乱雑に高く積み上げ入室が困難な状況にあり、詳細な確認ができなかった。目視可能範囲の床・天井・内壁には破損や汚れ、雨漏り跡、腐食等が見られた。ほか外構のウッドデッキは朽廃し、木造物置は酷く損壊し利用不可で、破片が隣接地にまで散乱している。築後約34年を経過し経年以上の物理的減価要因が認められる。空家のまま放置され保守管理の状況はかなり劣る。
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が家財を放置した空家状態で占有している。その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。

特 記 事 項	昭和 5 6 年に施行された新耐震設計法以後の建物で耐震基準を充たしていると推察する。
---------	---

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、建物は物理的減価要因が大きく、今後の安定的な収益獲得は困難と判断し、比準価格と収益価格は求めず、積算価格により評価額を求める。

1 基礎となる価格

① 物件1～5（土地）

更地価格に建付減価を乗じて物件1～4の建付地価格を求め、公衆用道路の個別格差と持分を乗じて物件5の土地価格を求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地(土地)価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	37,600	1.03	93.08	0.9	—	3,240,000
2	37,600	1.03	66.15	0.9	—	2,310,000
3	37,600	1.03	10.95	0.9	—	380,000
4	37,600	1.03	8.38	0.9	—	290,000
5	37,600	0.10	139	—	1/9	60,000

ア 標準画地価格：基準地の標準価格に比準した価格

基準地 沼津（県）－24

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,500\text{円}/\text{㎡} \times 97.6/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 37,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：価格時点から評価日までの推定変動率。

◇標準化補正：無

◇地域格差：地域の街路条件、交通接近条件を考量。

イ 個別格差：物件1～4の画地条件（方位）、物件5の画地条件（公衆用道路）を考量。

ウ 地 積：登記簿数量

エ 建付減価：建物の経年、建物と敷地の状態を考量。

オ 持 分：登記簿記載

② 物件6（建物）

建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考量した標準的な建築費に比準して求め、これに延床面積及び現価率を乗じて建物の価額を求めた。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
6	180,000	130.84	0.05	1,180,000

ア 再調達原価：採用した数量に応じて上記のとおり査定。

イ 床 面 積：登記簿数量

ウ 現 価 率：物理的減価要因が大きい建物であり、品等・面積・管理の状態・市場性等を考量のうえ査定。

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、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 土地利用権等価額

物件	建付地価額（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価額 (円) ア×イ＝ウ
1	3,240,000	0.5	法定地上権	1,620,000
2	2,310,000	0.5	法定地上権	1,160,000
3	380,000	0.5	法定地上権	190,000
4	290,000	0.5	法定地上権	150,000

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	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	3,240,000	－ 1,620,000	－	0.8	0.6	780,000
2	2,310,000	－ 1,160,000	－	0.8	0.6	550,000
3	380,000	－ 190,000	－	0.8	0.6	90,000
4	290,000	－ 150,000	－	0.8	0.6	70,000
5	60,000	－	－	0.8	0.6	30,000
6	1,180,000	＋ 3,120,000	－	0.8	0.6	2,060,000
一 括 価 格 (合 計)						3,580,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：破損や汚れが目立つ管理状態がかなり劣る不動産のため、なお市場性が劣ると判断し所要の修正を行った。

オ 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を考量。

第6 参考価格資料

地価調査 沼津（県）－24

所 在：沼津市一本松字下道512番3

価 格：40,500円/㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：338㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北側が幅員4.5mの舗装市道に接面

位 置：原駅から約1.8km

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：一般住宅、アパート等のほか農地も介在する郊外の住宅地域

第7 附属資料

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 配置図
- 4 間取図

以 上

静岡県沼津市根古屋 付近

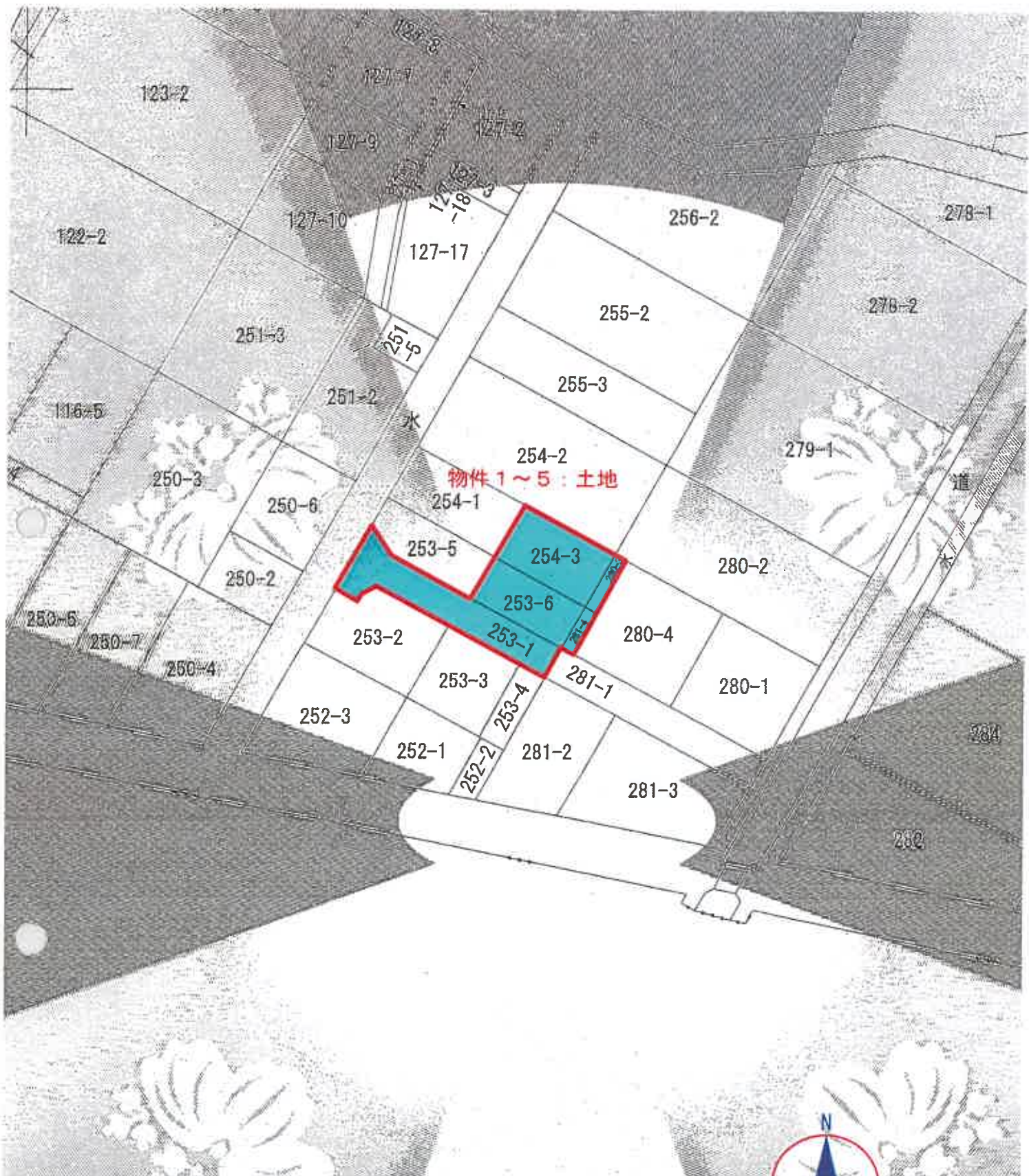


1 : 10,000 相当

所在位置略図

印刷中心は：(スーパーマッフル・デジタルより作製)

地図使用承認：マッフル第5-106号



この図面は、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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



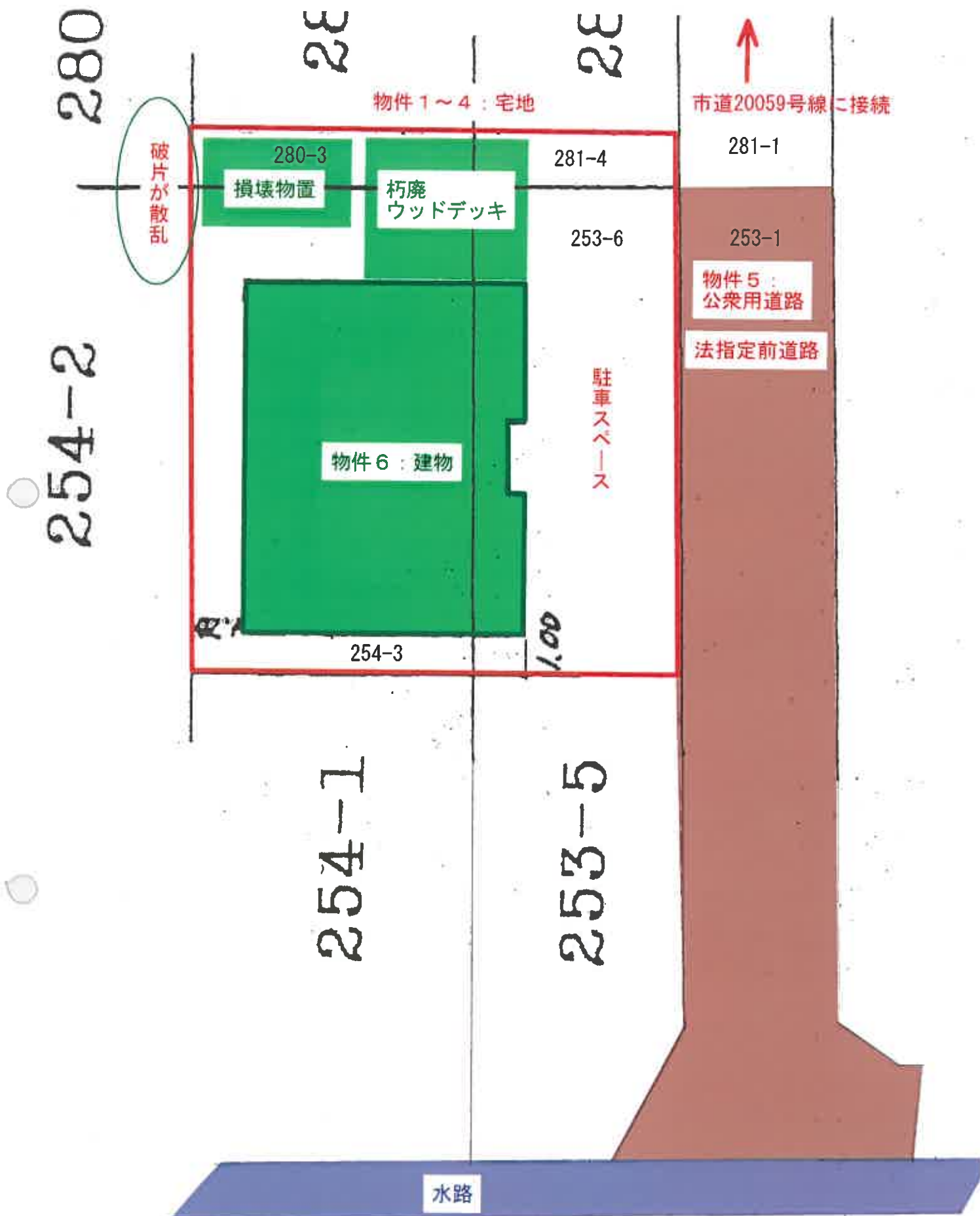
1
600

地番区域図

公 図 写

在 沼津市根室厚守城下

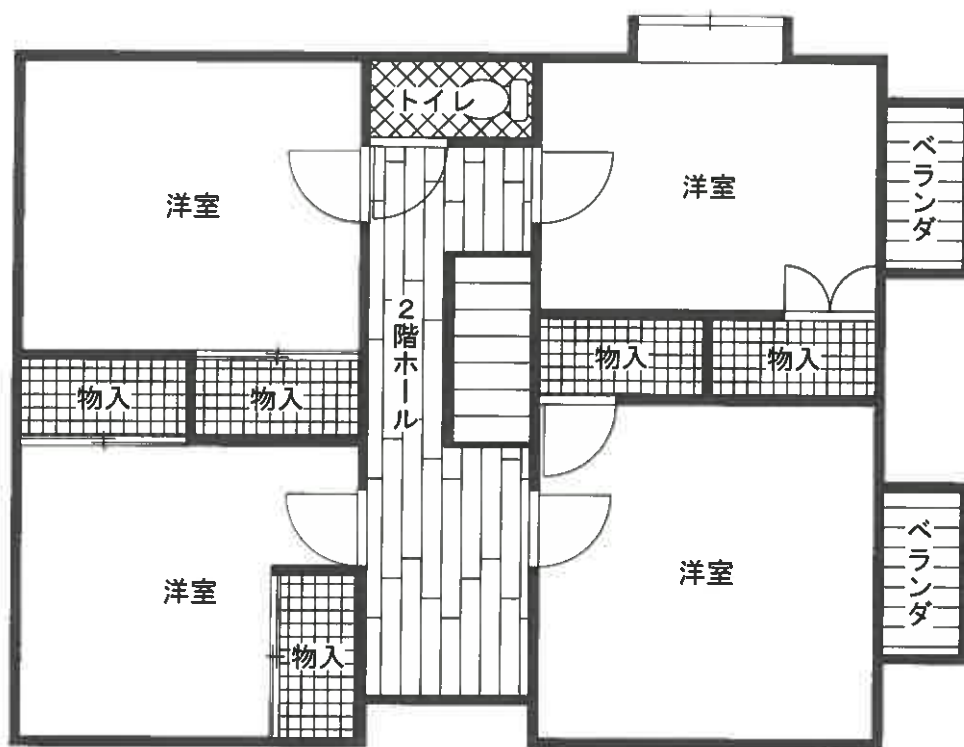
地 番 254番
(旧土地台帳附属地図)



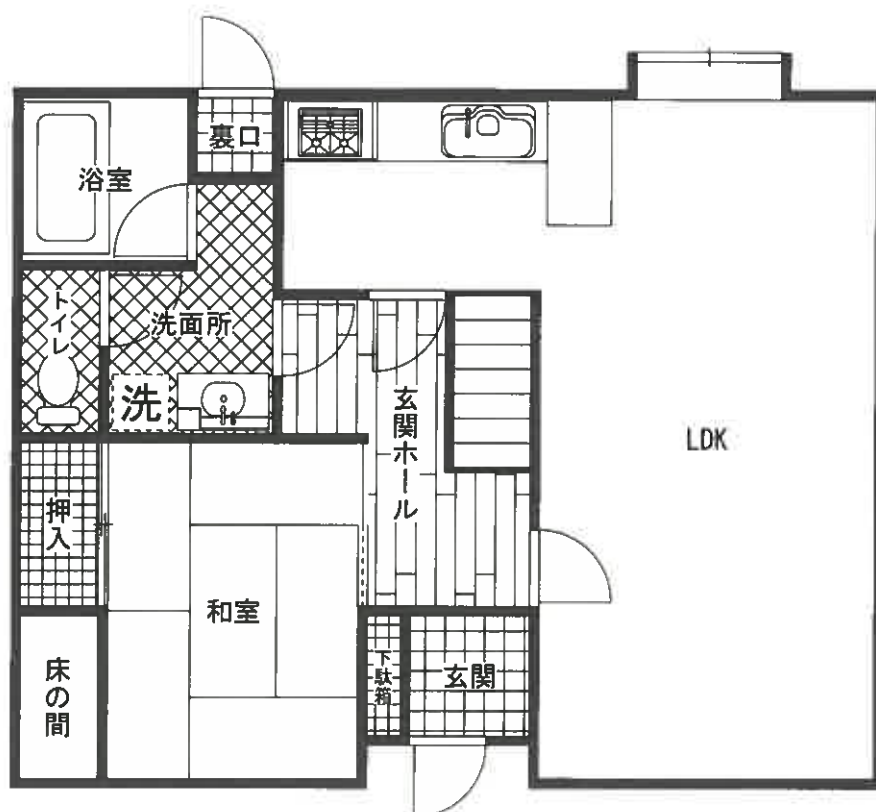
配置図

(建物図面より作製 方位縮尺なし)

物件 6



(2 階)



(1 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)