

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 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 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）
1～3	19,907,000 15,925,600	一括	3,981,400	180,079	49,407
1	400,000				
2	7,390,000				
3	12,117,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市双葉町
 地 番 334 番 6
 地 目 宅地
 地 積 11.90 平方メートル

- 2 所 在 沼津市双葉町
 地 番 334 番 8
 地 目 宅地
 地 積 255.58 平方メートル

- 3 所 在 沼津市双葉町 334 番地 8
 家屋 番号 334 番 8
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 90.62 平方メートル
 2 階 90.62 平方メートル
 3 階 90.62 平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 駐車場等
 2 階 90.62 平方メートル
 3 階 90.62 平方メートル
 4 階 90.62 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 12 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 ～ 3】

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 3】

賃借権－①

範 囲 201 号室

賃借人 B

期 限 令和 7 年 4 月 21 日まで

賃 料 月額 38,000 円

敷 金 38,000 円 (売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権－②

範 囲 304 号室

賃借人 G

期 限 令和 8 年 9 月 24 日まで

賃 料 月額 39,000 円

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権－③

範 囲 403 号室

賃借人 I

期 限 令和 6 年 10 月 31 日まで

賃 料 月額 35,000 円

敷 金 35,000 円 (売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮し

て定められている。)

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

- ・202号室につき、Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・301号室につき、Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・302号室につき、Eが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・303号室につき、Fが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・401号室につき、Hが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・404号室につき、Jが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・203号室、204号室、402号室につき、本件所有者が占有している。

【物件番号1～3】

本件土地の一部及び物件3の建物の1階部分の一部につき、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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 沼津市双葉町
 地 番 334 番 6
 地 目 宅地
 地 積 11.90 平方メートル

- 2 所 在 沼津市双葉町
 地 番 334 番 8
 地 目 宅地
 地 積 255.58 平方メートル

- 3 所 在 沼津市双葉町 334 番地 8
 家屋 番号 334 番 8
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 90.62 平方メートル
 2 階 90.62 平方メートル
 3 階 90.62 平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 駐車場等
 2 階 90.62 平方メートル
 3 階 90.62 平方メートル
 4 階 90.62 平方メートル



現況調査報告書（補充書）

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

先に提出した現況調査報告書につき、本件土地の駐車場番号１０の使用状況（占有者等）について、追って報告する旨記載したが、管理代行会社から１１月１日に同駐車場番号１０をとして使用している者が現在はいない旨の連絡があった。当職が現地調査に訪れたときも、駐車場番号１０のスペースに自動車等は駐車されていなかった。したがって、駐車場番号１０は、現在使用されていない。したがって、同報告書３枚目「占有者及び占有権原」の上から３欄目（駐車場番号１０に係る記載）及び仮名一覧表「０」欄は削除する。

令和 6年(ケ)第 63号
令和 6年 8月 6日受理
令和 6年10月 31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 | 沼津市双葉町 |
| | 地 番 | 3 3 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市双葉町 |
| | 地 番 | 3 3 4 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 5 . 5 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市双葉町 3 3 4 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 3 4 番 8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0 . 6 2 平方メートル
2 階 9 0 . 6 2 平方メートル
3 階 9 0 . 6 2 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	沼津市双葉町6-17	
土地	物件1, 2	
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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（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	☒ 土地所有者A ☒ その他の者ら 土地所有者Aが本土地上に下記建物を所有し、占有している。また、その他の者らが各駐車場部分（一부분件建物1階部分）を駐車場として使用し、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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件3	
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：鉄骨造陸屋根4階建 ☒ 床面積：1階 駐車場等 2階 90.62㎡ 3階 90.62㎡ 4階 90.62㎡	
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 ☒ その他の者ら 上記の者らが本建物を居宅（一部空き室）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	☒ 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 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 ☒ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1, 2	☐ 全部 ☒ 駐車番号5 ----- K	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	r 4・4・1 ----- 自 r 6・4・1 至 r 7・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,400円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	・左記賃料は税込み
1, 2	☐ 全部 ☒ 駐車番号7 ----- L	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	r 3・3・1 ----- 自 r 6・3・1 至 r 7・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,400円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	・左記賃料は税込み
1, 2	☐ 全部 ☒ 駐車番号10 ----- 0 (10月30日現在不詳)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有開始不明 更新不明
	☐ 全部 -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	h23・4・22 ----- 自 r 5・4・22 至 r 7・4・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 38,000円	最先の賃借権 共益費2,000円
3	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r 2・11・1 ----- 自 r 4・11・1 至 r 6・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 35,000円	抵当権設定後の賃借権 6か月猶予
1~3	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r 5・5・1 ----- 自 r 5・5・1 至 r 7・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	抵当権設定後の賃借権 6か月猶予 退去時精算金35,000円 別途駐車料金4,400円 駐車場番号3を使用
1~3	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r 5・4・29 ----- 自 r 5・4・29 至 r 7・4・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	抵当権設定後の賃借権 6か月猶予 別途駐車料金4,400円 駐車場番号2を使用
1~3	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r 6・3・5 ----- 自 r 6・3・5 至 r 8・3・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	抵当権設定後の賃借権 6か月猶予 別途駐車料金4,400円 駐車場番号1を使用
1~3	☐ 全部 ☒ 304号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	h 22・9・25 ----- 自 r 6・9・25 至 r 8・9・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	最先の賃借権 修繕消耗費39,000円 別途駐車料金5,000円 駐車場番号8を使用

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1～3	☐ 全部 ☒ 401号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	r 3・3・22 ----- 自 r 5・3・22 至 r 7・3・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	抵当権設定後の賃借権 6か月猶予 退去時精算金35,000円 別途駐車料金8,800円 駐車場番号4, 6を使用
1～3	☐ 全部 ☒ 403号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	h 26・11・1 ----- 自 r 4・11・1 至 r 6・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 35,000円	最先の賃借権 駐車料金家賃に含む 駐車場番号11を使用
1～3	☐ 全部 ☒ 404号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	h 29・6・27 ----- 自 r 5・7・16 至 r 7・7・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 円	抵当権設定後の賃借権 6か月猶予 共益費3,000円 更新種別不明 別途駐車料金4,000円 駐車場番号9を使用
1～3	☒ 203号室、204号室、402号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空き室
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

- 本件不動産の1階部分は、駐車場スペース等であり、2階、3階、4階が居室部分となっている。(写真番号1参照)
- 物件1, 2の土地(駐車場スペース)に係る「占有者及び占有権原」については、居住者以外の駐車場を使用している者を記載した。
- 本件建物は、建築日から相当期間経過しており、室内は、老朽化している箇所も窺える。
- 203号室の玄関の扉は、錆びており、開けにくい。
- 本件物件については、所有者A及びイエミライズ株式会社(旧商号ノベルノーティス株式会社)の間で業務委託契約が締結されており、同社がエレガンスホーム株式会社に本件物件管理に係る職務の代行を依頼している。当職は、同社らに対し、各占有者に係る契約書の送付依頼をした。契約書の貸主欄には、イエミライズ株式会社(旧商号ノベルノーティス株式会社)の記載があったため、当職は、同社に対し、一括借り上げしているか尋ねたところ、イエミライズ株式会社の社員は、当職に対し、一括借り上げをしているわけではない旨、契約書の中では、確かに貸主欄(甲欄)に同社の記載があるが、あくまで所有者Aの代理として各占有者と契約している旨述べた。
また、契約書の貸主欄記載の中には、本件土地の前々所有者及び前所有者の記載があったが、これらの貸主の地位は、現在の本件不動産所有者Aに引き継がれているものと思料される。
したがって、各占有者の貸主は、本件不動産の所有者であるAと思料され、各占有者の各占有部分に係る占有権原は、転借権ではなく、賃借権とした。
- 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (201号室占有者)	1 本件建物の201号室を賃借して居住しています。 2 令和6年9月6日の調査については、仕事の都合上立ち会うことができません。 3 本件建物についてですが、平成23年4月頃から賃借しています。賃料は、毎月3万8000円です。敷金も3万8000円支払っています。 (令和6年8月28日電話聴取)
■ C (202号室占有者)	1 本件建物の202号室を令和2年11月から賃借して居住しています。 2 本件建物内には、不具合はありません。 3 占有権原等に関する照会の回答は、口頭でお答えします。 4 賃料は、毎月3万5000円です。敷金も3万5000円支払っています。 (令和6年9月6日聴取)
■ D (301号室占有者)	1 本件建物の301号室を令和5年5月から賃借して居住しています。 2 本件建物内には、不具合はありません。 3 占有権原等に関する照会の回答は、口頭でお答えします。 4 賃料は、毎月3万5000円です。 (令和6年9月6日聴取)
■ G (304号室占有者)	1 本件建物の304号室を平成22年9月から賃借して居住しています。 2 本件建物内には、不具合はありません。 3 占有権原等に関する照会の回答は、口頭でお答えします。 4 賃料は、毎月3万9000円です。 (令和6年8月28日電話聴取)
■ J (404号室占有者)	1 本件建物の404号室を令和元年7月から賃借して居住しています。 2 本件建物内には、テレビが映らない、換気扇が回らない等の不具合があります。 3 占有権原等に関する照会の回答は、書面でお答えします。 4 賃料は、毎月2万0000円です。 5 調査日は、仕事があるため立ち会えませんが、解錠して立入調査を実施していただいで結構です。 (令和6年8月28日電話聴取)
■ M (本件物件管理代行会社代表者)	1 私は、本件物件管理会社であるイエミライズ株式会社から、本件物件の管理の一部を代行をしている会社(エレガンスホーム株式会社)の代表者です。 2 契約書借主欄の方々が各室に居住しています。家賃の滞納者はいません。203号室、204号室、402号室は空室です。空室の鍵は、お渡しできます。 3 弊社が管理代行を受ける前の入居者の契約については、上記管理会社に問い合わせてください。 4 空室内にある動産類は、昔住んでいた方が残っていたものと思われますが、所有権放棄されていますので、新たに入居者が入るときにでも処理しようと考えています。 5 駐車場の使用者の多くは、入居者ですが外貸しの部分もあります。
■ N (本件物件管理会社社員)	1 当社(イエミライズ株式会社(旧社名ノベルノーティス株式会社))は、所有者Aさんと本件物件の管理業務委託契約を締結していますが、一括借り上げ等をしているわけではありません。したがって、代行会社が仲介して作成した契約書の記載の中で、当社の名前が契約書の貸主欄に記載されているものがあるとのことですが、いずれもAさんの代理として行っており、賃貸借契約の効果等は、Aさんに帰属します。 2 照会のあった契約書の写し等は、提示できます。 3 管理業務の一部をエレガンスホーム株式会社に委託しています。

(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 本件各物件の状況は、公図、建物図面、配置図、間取図及び貼付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の出入り口には「沼津ファーストマンション」と表示されており、1階部分は、居住者等の駐車場スペースとなっており、2階から居室部分が存する。建物は2階が4室、3階が4室、4階が4室（合計12室）の共同住宅として使用されている。
- 3 令和6年9月6日の調査の際には、202号室にCが、301号室にDが在室し、各人は、関係人の供述等に記載のとおり述べた。
- 4 令和6年9月19日の調査の際には、203号室、204号室、402号室（いずれも空室）の建物内に立ち入った。それ以外の各室（調査済みの部屋は除く）に立ち寄ったが全戸不在であった。
- 5 本件各室は、いわゆる「1K」タイプであり、間取りは、左右対称の差異はあるものの、それ以外は、ほぼ同一と思料される。したがって、写真については、空き室の写真を添付した。
- 6 303号室占有者F、401号室占有者H、403号室占有者Iについては、本人からの占有関係の供述等は得られなかったが、本件建物の占有者については、同各人らも含め、管理会社及び占有者から提出された賃貸借契約書等の存在、関係人の陳述及び現場の状況（集合ポストの郵便物等）を勘案して、「占有者及び占有権原」記載のとおりであると認定した。
- 7 本件土地駐車場番号10の使用者については、令和6年10月30日現在、不詳であるため、追って判明次第、調査報告する（仮名一覧表の「0」欄）。当職は、管理代行会社に対し、令和6年9月19日に、その使用者について、照会をしたが、契約書が見当たらない等の理由で、分かり次第当職に連絡する旨述べていたが、現在も使用者の判明には至っていない。（令和6年10月15日及び令和6年10月29日調査中であるとの回答あり）
- 8 当職は、物件3の建物につき、本件建物の1階部分（駐車場）を含めて建物として認定しているが、1階部分の占有者K及びLにかかる賃貸借契約関係（駐車番号5及び7の賃貸借契約）については、現況上は、1階部分については、単なる駐車場として使用されているに過ぎないことから、借地借家法の適用はないものと思料する。なお、報告書3枚目の「物件番号欄」も当職が建物認定をしていることから物件番号3と記し、建物の占有に関する記載にすべきであるが、上記の理由から物件番号1、2と記した。

(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8月6日（火）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 沼津市役所 駿東伊豆消防本部
6年8月7日（水） 13：45－13：55	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8月13日（火） 13：20－13：40	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年8月20日（火） 16：10－16：20	執行官室	管理代行会社（エレガンスホーム株式会社）代表者 Mから事情聴取（電話）
6年8月23日（金） 15：00－15：15	本件物件管理代行会 社（エレガンスホー ム株式会社）	占有関係調査 左記会社代表者Mから事情聴取 各占有者に係る契約書等照会依頼
6年8月27日（火） 14：55－15：10	本件物件管理会社 （同上）	占有関係調査 契約書等受領
6年8月27日（火） 15：20－15：30	物件所在地	占有関係調査 各占有者に対し、占有関係照会書投函 返信用封筒添付
6年8月28日（水） 8：40－8：50	執行官室	202号室占有者から事情聴取（電話）

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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

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28日 (水) 9:00-9:10	執行官室	201号室占有者から事情聴取 (電話)
6年8月28日 (水) 14:00-14:10	執行官室	304号室占有者から事情聴取 (電話)
6年9月2日 (月) 13:28-13:35	執行官室	404号室占有者から事情聴取 (電話)
6年9月6日 (金) 13:55-15:40	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、202号室及び301号室占有者と面談 その余の居室全戸不在
6年9月10日 (火)	執行官室	管理会社 (株式会社イエミライズ) に管理業務委託契約書送付依頼 (郵送) 返信用封筒添付
6年9月10日 (火) 16:30-16:50	物件所在地	占有関係調査 全戸不在 各占有者 (未調査) に対し、占有関係照会書投函 返信用封筒添付
6年9月19日 (木) 10:00-10:30	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 (203号室、204号室、402号室立ち入り) 全戸不在
6年9月19日 (木) 10:35-10:45	本件物件管理代行会社 (エレガンスホーム株式会社)	占有関係調査、本件物件管理代行会社社員Mから事情聴取 (駐車場使用者調査)
6年10月15日 (火) 15:20-15:25	執行官室	管理会社 (株式会社イエミライズ) 社員Nから事情聴取

(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。

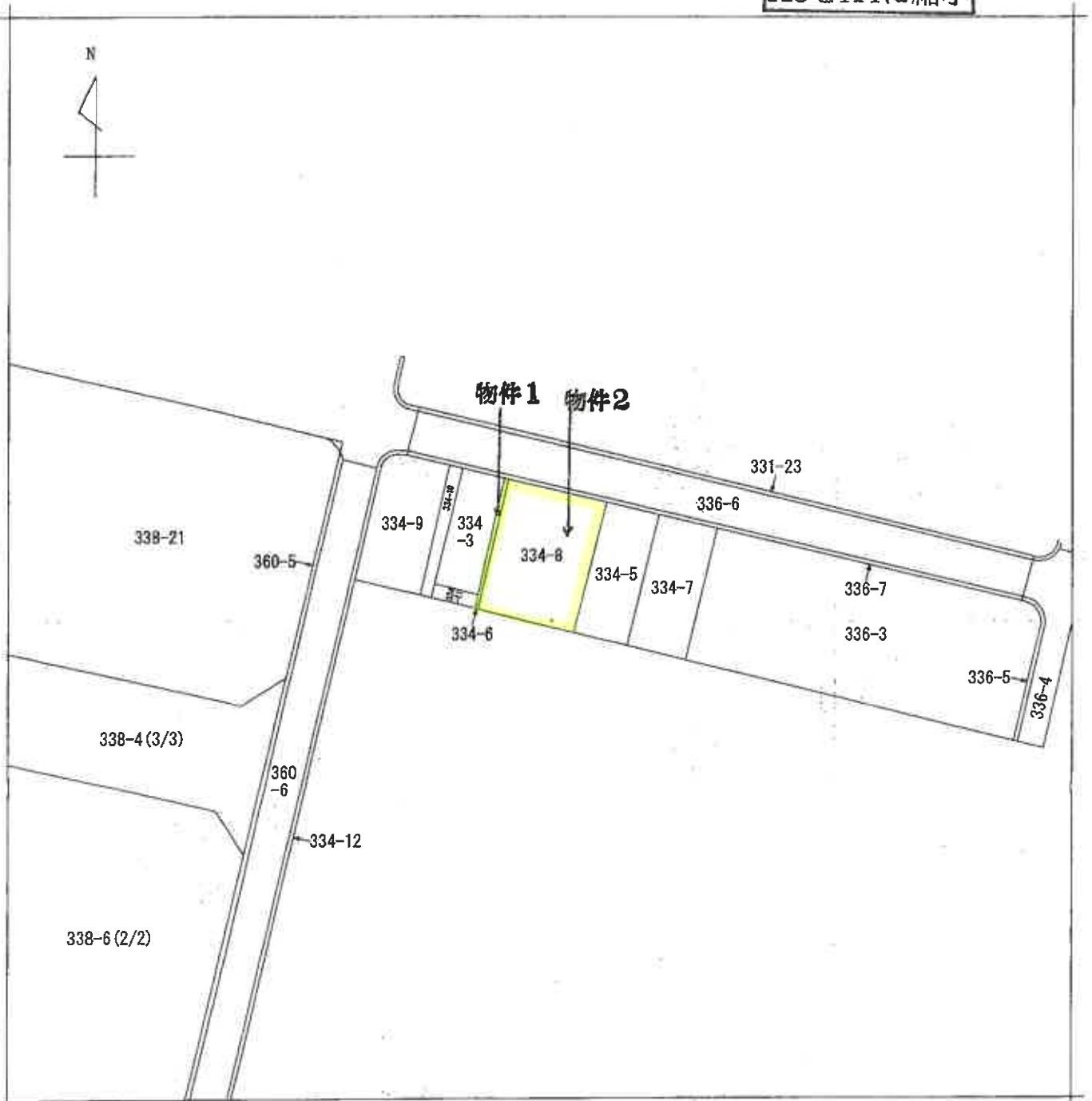
☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

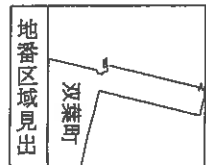
☐ 令和 年 月 日

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



(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。



A 本字七通
B 本字七通

請求部	所在	沼津市双葉町				地番	334番8			
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6月10日

横浜地方法務局

請求番号: 22-2

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和62年2月3日

721284

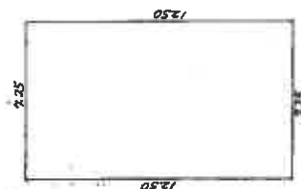
各階平面図

物図平面図

家屋番号 334番8

建築物の所在 沼津市双葉町334番地8

1階2階3階同型



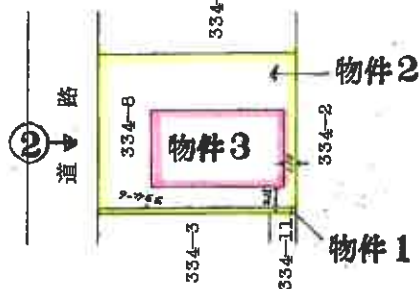
床面積計算式

1階2階3階共通

$$12.50 \times 7.25 = 90.6250 \text{ m}^2$$

床面積 90.62 m²

A3をA4に縮小



写真撮影方向を示す

(単位:m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

土地家屋調査士

(昭和 62)

作製者

静岡県土地家屋調査士会令員指定用紙

S12、2、3

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(静岡県地方振興局図形室保管)

令和6年6月10日

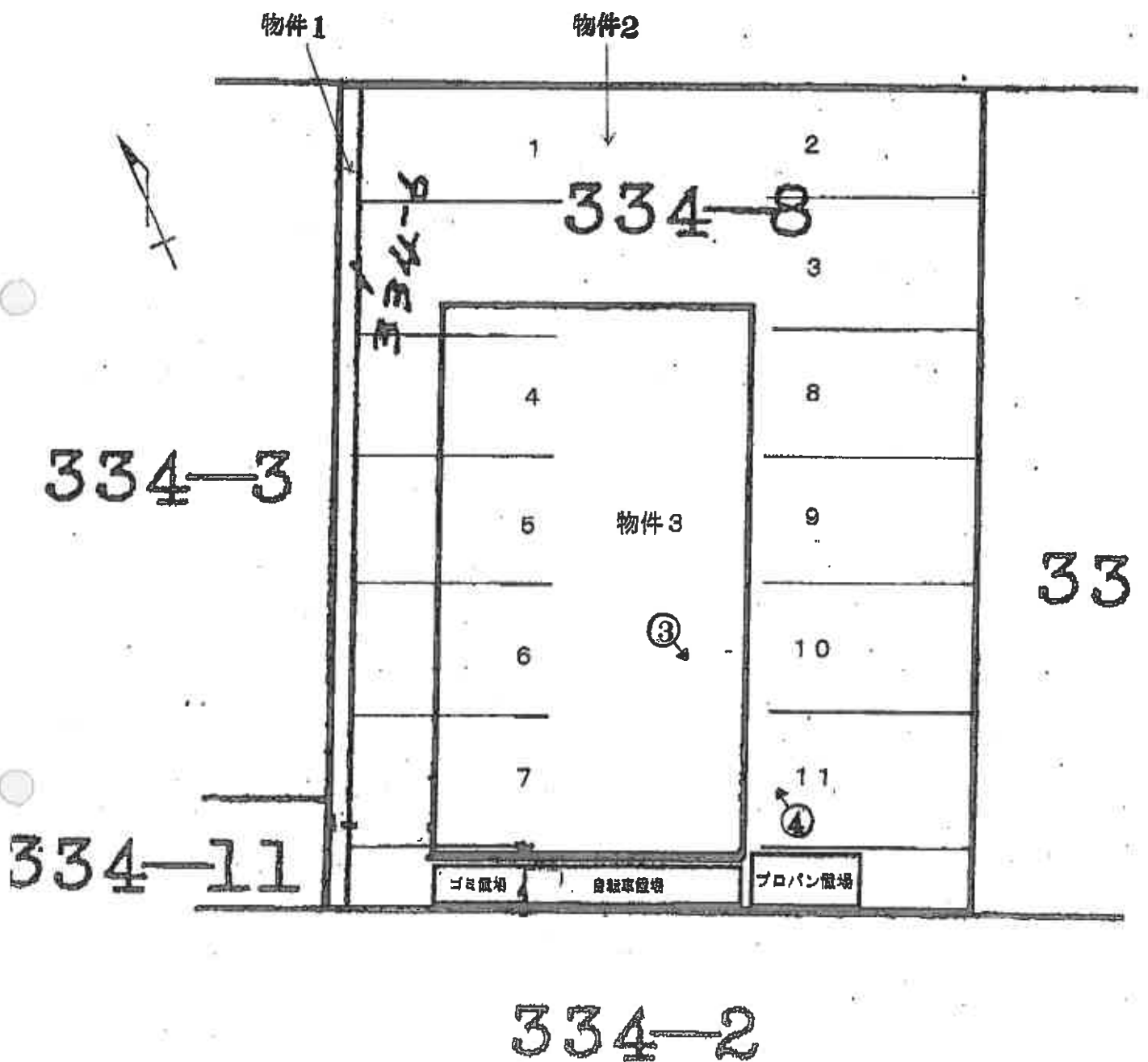
建築地方振興局

図記号

(12枚目)

請求番号：22-4

市道30525号線



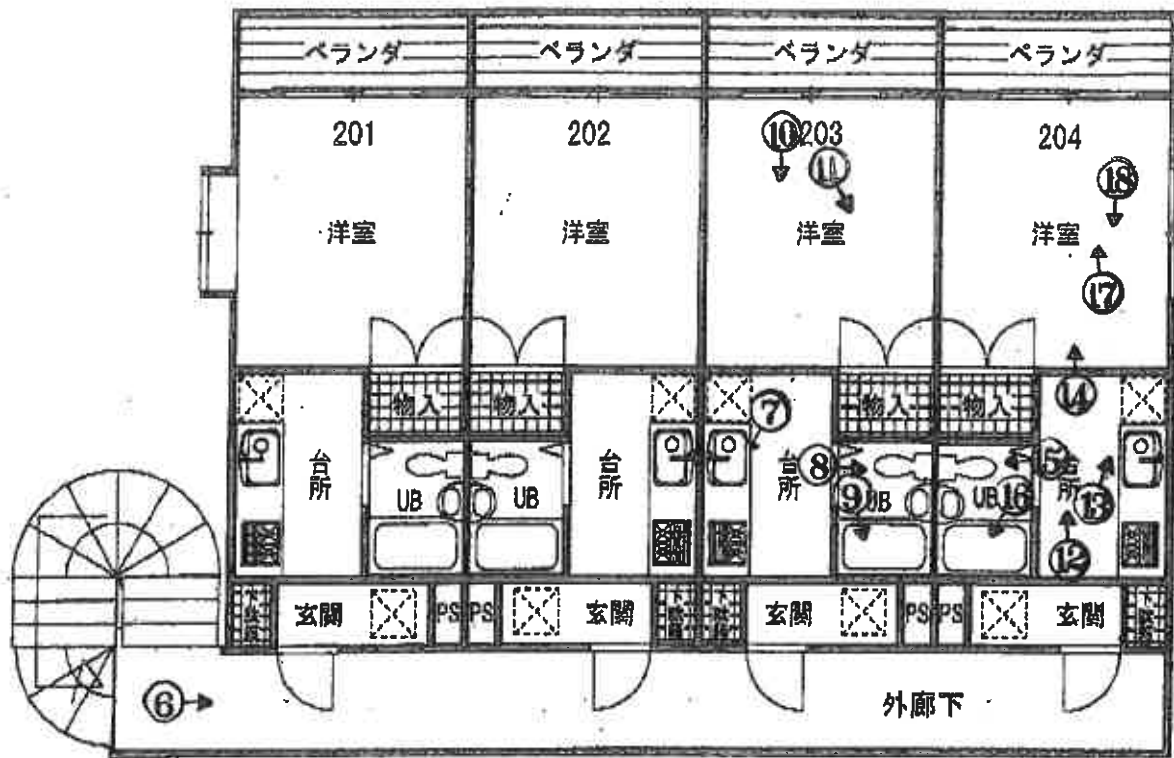
↑印 写真撮影方向を示す

配置図

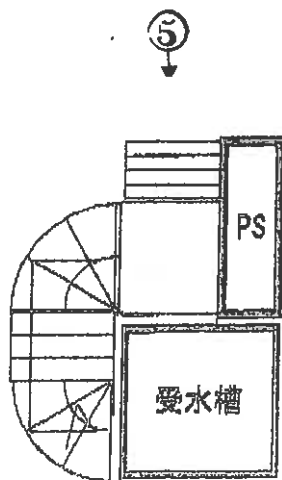
(建物図面より作製)

縮尺なし

物件3

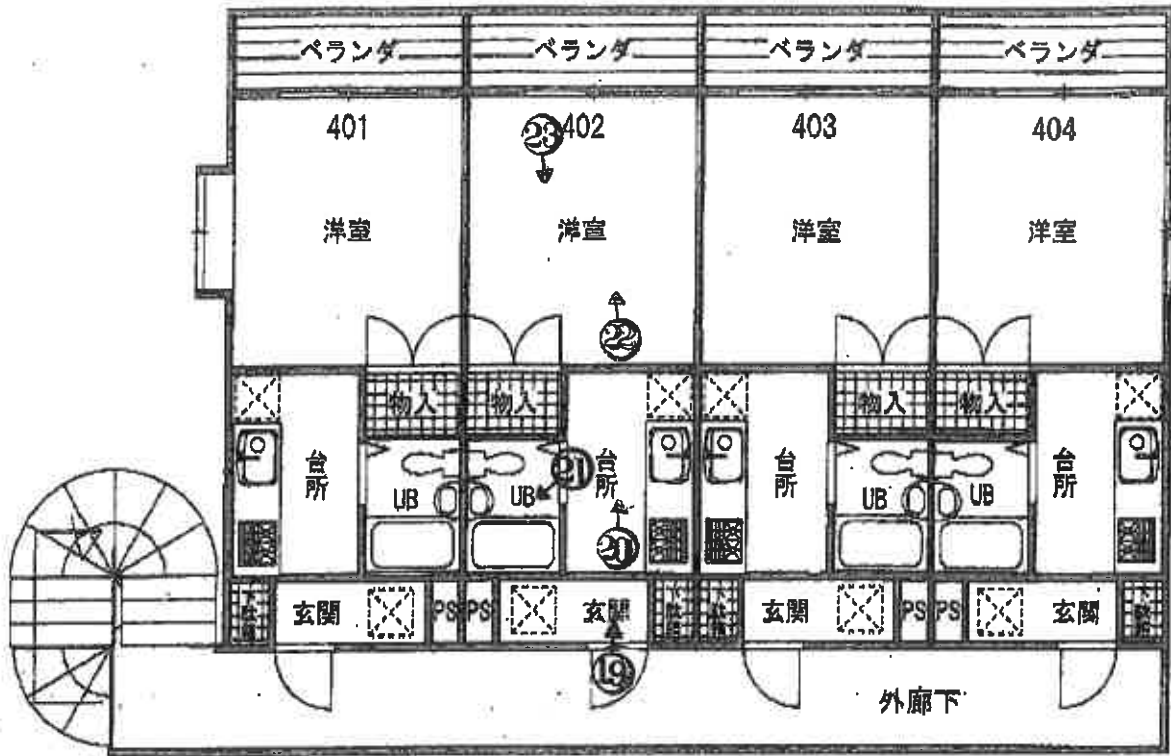


↑ 写真撮影方向を示す

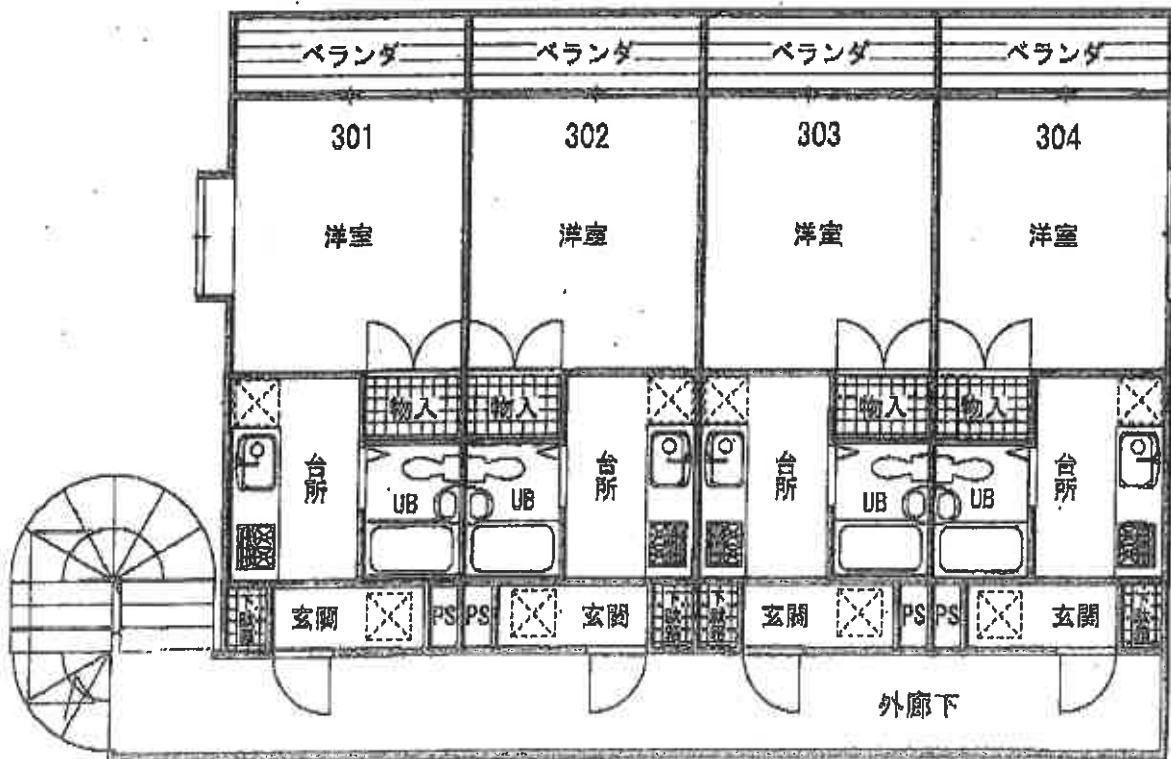


間取図

物件 3



(4 階)



(3 階)

間取図

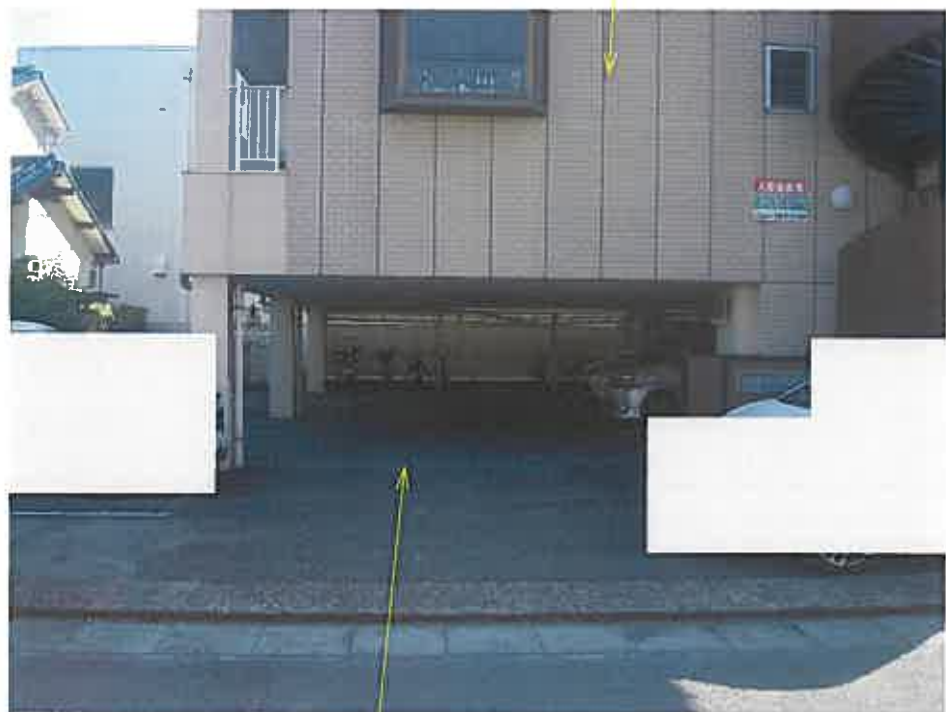
写真 1

物件 3



写真 2

物件 3



物件 2

写真 3

物件 3



写真 4

物件 3



写真 5



写真 6



写真 7

建物内の状況 (203号室)



写真 8

建物内の状況 (203号室)



写真 9

建物内の状況 (203号室)



写真 10

建物内の状況 (203号室)



(20 枚目)

写真 1 1

建物内の状況（203号室）



写真 1 2

建物内の状況（204号室）



写真 1 3

建物内の状況 (204号室)



写真 1 4

建物内の状況 (204号室)



(22 枚目)

写真 1 5

建物内の状況 (204号室)



写真 1 6

建物内の状況 (204号室)



(23 枚目)

写真 1 7

建物内の状況 (2 0 4 号室)



写真 1 8

建物内の状況 (2 0 4 号室)



写真 1 9

建物内の状況 (402号室)



写真 2 0

建物内の状況 (402号室)



(25 枚目)

写真 2 1

建物内の状況（402号室）



写真 2 2

建物内の状況（402号室）



写真 2 3

建物内の状況（402号室）



令和6年（ケ）第63号
令和6年9月19日 現地調査
令和6年12月20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 | 沼津市双葉町 |
| | 地 番 | 3 3 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市双葉町 |
| | 地 番 | 3 3 4 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 5 . 5 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市双葉町 3 3 4 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 3 4 番 8 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0 . 6 2 平方メートル
2 階 9 0 . 6 2 平方メートル
3 階 9 0 . 6 2 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 400,000 円
物件2 (土地)	金 7,390,000 円
物件3 (建物)	金 12,190,000 円

1. 一括価格は物件1～3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・2の土地の内訳価格は、物件3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3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
特 記 事 項		
①. 物件1・2は一体地を構成している。 ②. 物件1・2の土地の上に物件3の建物が存する。 ③. 物件3の名称は沼津ファーストマンションである。 ④. 物件3は登記簿上3階建と記載されているが、現況・沼津市住宅政策課備付の建築計画概要書・賃貸借契約書等に記載のとおり4階建として扱う。1階は駐車場、2～4階が共同住宅である。 ⑤. 実地調査日に空室の203号室、204号室、402号室のみ立ち入り調査を行った。それ以外の部屋は立ち入り不可。		

※ 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・2一括）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「沼津」駅から北西方へ道路距離で約900mに位置する。（後添「所在位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	沼津市中心部北西側に位置し、中層共同住宅や戸建住宅を中心に、低層店舗や事務所も見られる住宅地域である。標準画地は規模300㎡程度の中層共同住宅地で、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	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 埋蔵文化財包蔵地双葉町遺跡
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	267.48㎡ 長方形地 間口約15m、奥行約19m 平坦地で前面道路に等高接面 中間画地 無
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は北側の幅員約6.8mの舗装市道30525号線で、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：中層共同住宅と駐車場の敷地 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風は普通、周囲は中層共同住宅等 その他：無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有 ガス配管：有（引き込みは無くプロパン使用） 下 水 道：有	

	(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. 市街地の混在住宅地域にあり、敷地とその周辺に土壌汚染の発生を懸念する施設は無い。土壌汚染に関する詳細は専門業者の土壌汚染調査を要する。 ②. 埋蔵文化財包蔵地双葉町遺跡の範囲に位置し、建築等に当たっては試掘調査を要する。詳細は沼津市文化財センターへの問い合わせを要する。 ③. 土地所有者Aが建物を所有し占有し、その他の者らが建物1階に当たる部分のほかそれ以外の敷地を駐車場として利用し占有している。駐車場の占有者及び占有権原は後記のとおり。なお駐車番号10は未利用である。 ④. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。

占有者及び占有権原一覧表（1階駐車場）

駐車番号	占有状況	当初契約日	現在の契約	占有権原	貸主	借主(占有者)	更新種別	月額賃料(円)	敷金等(円)	特約等※
1	駐車場	R6.3.5	R6.3.5～	賃借権	A	F	未更新	4,400	無	303号室入居者
2	駐車場	R5.4.29	R5.4.29～	賃借権	A	E	未更新	4,400	無	302号室入居者
3	駐車場	R5.5.1	R5.5.1～	賃借権	A	D	未更新	4,400	無	301号室入居者
4.6	駐車場	R3.3.22	R5.3.22～ R7.3.21	賃借権	A	H	未更新	8,800	無	401号室入居者2台分
5	駐車場	R4.4.1	R6.4.1～ R7.3.31	賃借権	A	K	合意更新	4,400	無	外貸し
7	駐車場	R3.3.1	R6.3.1～ R7.2.28	賃借権	A	L	合意更新	4,400	無	外貸し
8	駐車場	H22.9.25	R6.9.25～ R8.9.24	賃借権	A	G	自動更新	5,000	無	304号室入居者
9	駐車場	H30.7.16	不詳	賃借権	A	J	不詳	4,000	無	404号室入居者
11	駐車場	H26.11.1	R4.11.1～ R6.10.31	賃借権	A	I	未更新	0	無	403号室入居者

※駐車場賃料は税込み

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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：昭和62年2月2日新築 経過年数：約38年 経済的残存耐用年数：7年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル、一部タイル貼 内 壁：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：1階は受水槽、PSのほかはすべて駐車場となっている。2～4階は共同住宅で、各階4戸の計12戸が配置されている。間取りは全戸東向き洋室の1Kで、1戸当たりの専有面積は約21㎡。なおエレベーターは無く外階段を利用する。 間取り：後添間取図参照 外構等：駐車場舗床、ゴミ置場、プロパン置場、自転車置場
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	築後約38年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。保守管理の状態は部屋ごとに異なり、比較的状态の良いものから、前賃借人が不要な家財を置き去りにし汚れが目立つもの、扉が開きにくいもの等ばらつきがある。
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者Aとその他の者らが居宅（一部空室あり）として占有している。賃貸借契約の概要は後記のとおり。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	①. 昭和56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。 ②. アスベストの使用が全面的に禁止された平成18年以前に

	建築された建物で、アスベスト含有建材の使用可能性があるためリフォームや解体等に当たっては注意を要する。 ③. 執行官の聴取によれば、建物所有者Aから管理を委託されたイエミライズ株式会社と、その業務の一部を代行しているエレガンスホーム株式会社が管理をしている。実地調査日時点の空室は203号室、204号室、402号室の3室で稼働率は75%。内外装の劣化のほか、一部不具合が放置され管理状態が劣る部屋もあるが、家賃滞納は無く、概ね適切な賃貸管理が行われていると推察する。
--	---

占有者及び占有権原一覧表（2～4階共同住宅）

部屋番号	占有状況	当初契約日	現在の契約	占有権原	貸主	借主(占有者)	更新種別	月額賃料(円)	敷金等(円)	特約等
201	居宅	H23.4.22	R5.4.22～ R7.4.21	賃借権	A	B	合意更新	38,000	38,000	最先賃借権、ほか共益費2,000円
202	居宅	R2.11.1	R4.11.1～ R6.10.31	賃借権	A	C	合意更新	35,000	35,000	抵当権設定後の賃借権で6ヶ月の猶予あり
301	居宅	R5.5.1	R5.5.1～ R7.4.30	賃借権	A	D	未更新	35,000	無	抵当権設定後の賃借権で6ヶ月の猶予あり、ほか退去時清算金35,000円、駐車番号3を使用※
302	居宅	R5.4.29	R5.4.29～ R7.4.28	賃借権	A	E	未更新	35,000	無	抵当権設定後の賃借権で6ヶ月の猶予あり、駐車番号2を使用※
303	居宅	R6.3.5	R6.3.5～ R8.3.4	賃借権	A	F	未更新	35,000	無	抵当権設定後の賃借権で6ヶ月の猶予あり、駐車番号1を使用※
304	居宅	H22.9.25	R6.9.25～ R8.9.24	賃借権	A	G	合意更新	39,000	無	最先賃借権、ほか修繕消耗費39,000円、駐車番号8を使用※
401	居宅	R3.3.22	R5.3.22～ R7.3.21	賃借権	A	H	合意更新	35,000	無	抵当権設定後の賃借権で6ヶ月の猶予あり、ほか退去時清算金35,000円、駐車番号4・6を使用※
403	居宅	H26.11.1	R4.11.1～ R6.10.31	賃借権	A	I	合意更新	35,000	35,000	最先賃借権、駐車番号11を使用、駐車場料金は家賃込み※
404	居宅	H29.6.27	R5.7.16～ R7.7.15	賃借権	A	J	不詳	20,000	無	抵当権設定後の賃借権で6ヶ月の猶予あり、ほか共益費3,000円、駐車場番号9を使用※

※駐車場の詳細は前記占有者及び占有権原一覧表（1階駐車場）を参照

第5 評価額算出の過程

賃貸用不動産のため、積算価格及び収益価格を求め調整し評価額を求めるものとする。なお適切な複合不動産の取引事例が収集できないため取引事例比較法の適用は断念した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

更地価格に建付減価を乗じて物件1・2の建付地価格を求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	115,000	1.00	11.90	0.95	1,300,000
2	115,000	1.00	255.58	0.95	27,920,000

ア 標準画地価格：公示価格を規準とした価格

公示地 沼津－3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $121,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/105 \times 100/101 \div 115,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地の画地条件（方位）を考量

◇地域格差：地域の街路条件、交通接近条件、その他条件を考量

イ 個別格差：無

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

② 物件3（建物）

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、これに延床面積及び現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	270,000	271.86	0.11	8,070,000

ア 再調達原価：採用した数量に応じて上記のとおり査定した。

イ 床面積：1階は駐車場のみのため2～4階の登記簿数量を採用した。

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38年、経済的残存耐用年数7年、観察減価30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 7\text{年} \div (7\text{年} + 38\text{年}) \times (1 - 0.30) \div 0.11$$

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,300,000	0.5	法定地上権	650,000
2	27,920,000	0.5	法定地上権	13,960,000

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 積算価格

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	積算価格 (円) ア±イ＝ウ	構成比 エ
1	1,300,000	－650,000	650,000	0.02
2	27,920,000	－13,960,000	13,960,000	0.37
3	8,070,000	＋14,610,000	22,680,000	0.61
合 計			37,290,000	1.00

II 収益価格の試算

賃貸用不動産であるため収益還元法を適用し、満室稼働を想定して求めた総収益を粗利回りで還元して収益価格を求めた。

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＝オ
5,521,080	1.00	15%	1.0	36,810,000

ア．総収益：実際実質賃料のほか、空室部分については周辺の類似の共同住宅の賃料水準や敷金月数等を調査・検討し、総収益を以下のとおり査定した。

a. 共同住宅部分

階数	用途	A 月額支払賃料 (円) ※1	B 年額支払賃料 (円) A×12	C 敷金 (円) ※2	D 敷金運用益 (円) C×1% ※3	E 合計 (円) B+D
401	居宅	35,000	420,000	0	0	420,000
402	居宅	31,500	378,000	0	0	378,000
403	居宅	35,000	420,000	35,000	350	420,350
404	居宅	31,500	378,000	0	0	378,000
301	居宅	35,000	420,000	0	0	420,000
302	居宅	35,000	420,000	0	0	420,000
303	居宅	35,000	420,000	0	0	420,000
304	居宅	39,000	468,000	0	0	468,000
201	居宅	38,000	456,000	38,000	380	456,380
202	居宅	35,000	420,000	35,000	350	420,350
203	居宅	33,000	396,000	0	0	396,000
204	居宅	33,000	396,000	0	0	396,000
合計						4,993,080

※1 203号室・204号室・402号室の空室と、現行賃料が他と比較して極端に低額で均衡を欠く404号室は、周辺の共同住宅の賃料水準を参考に、エレベーターが無いことを考慮し査定した適正な賃料を採用した。

※2 現に敷金を授受している3室以外は敷金は無しとした。

※3 敷金の運用利回りを1%と査定した。

b. 駐車場部分

現行賃料水準が妥当と判断し、高額なものや家賃込みのものは補正し採用した。

$$4,000円 \times 11台 \times 12ヶ月 = 528,000円$$

c. 合計

$$4,993,080円 + 528,000円 = 5,521,080円$$

イ. 家賃等補正：無

ウ. 粗利回り：共同住宅の取引利回りを参考に、賃貸借に要する費用や賃貸リスク等のスプレッドを加算して査定した。

エ. その他補正：無

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

個別性を反映した積算価格と、収益性を反映した収益価格を求め、両価格は接近して求められた。本件は賃貸用不動産であることから、積算価格と収益価格に同等の規範性を認め、調整後の価格を概ね中庸値を採用し以下のとおり求めた。

	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	37,590,000	＝	37,290,000
② 収益価格			36,810,000
③ 調整後の価格			37,000,000

イ. 占有減価修正：概ね適切に運営管理されている賃貸用不動産のため考慮しない。

2 評価額の判定

上記により求めた価格に構成比を乗じ、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

物件	調整後の価格 （円） ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ＝ オ
1	37,000,000	0.02	0.9	0.6	400,000
2	37,000,000	0.37	0.9	0.6	7,390,000
3	37,000,000	0.61	0.9	0.6	12,190,000
一括価格（合計）					19,980,000

イ. 構成比：I 積算価格の試算 2②エで求めた構成比を採用した。

エ. 市場性修正：埋蔵文化財包蔵地で調査未了を考慮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した。

第6 参考価格資料

地価公示 沼津－3

所 在：沼津市沼北町1丁目857番5

「沼北町1－8－4」

価 格：121,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：175㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側が幅員4mの舗装市道に接面

位 置：沼津駅から1.4km

用途指定等：第2種住居地域、建蔽率60%、容積率200%

地域の概要：一般住宅、アパート、駐車場等が混在する住宅地域

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

静岡県沼津市双葉町 付近

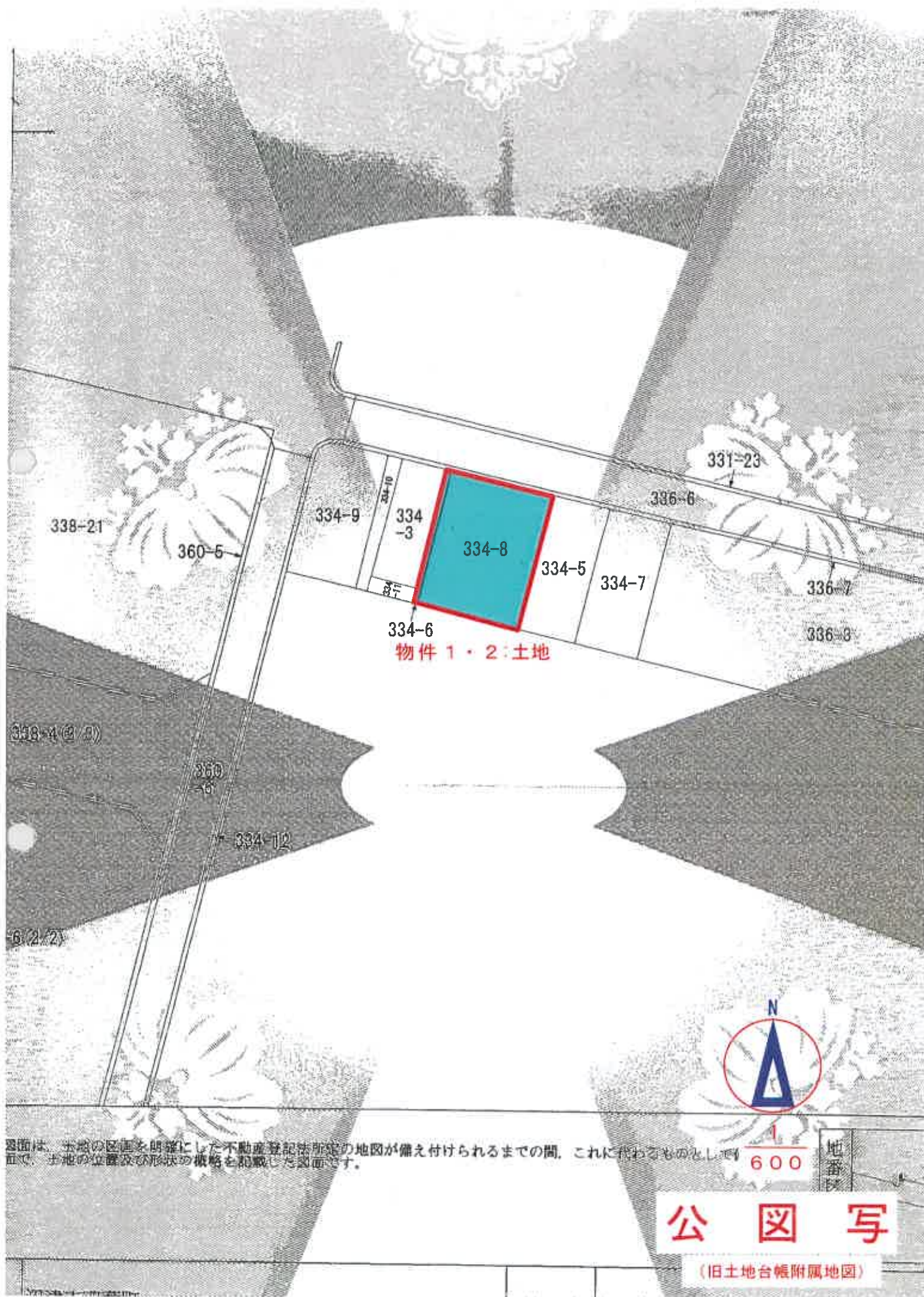


所在位置略図

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは、約100メートル
印刷中心は（スーパーマッブル・デジタルより作製）

地図使用承認マッブル第6-165号



写面は、土地の区画を明瞭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、
 五で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

市道30525号線

物件1・2

1

2

334-8

3

334-6

334-3

4

8

物件3

9

5

33

6

10

2.5

7

11

334-11

ゴミ置場

10

自転車置場

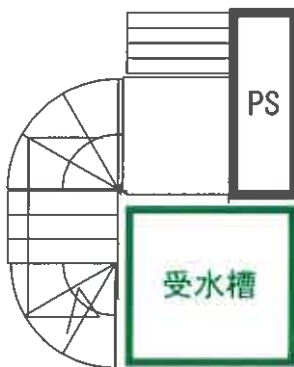
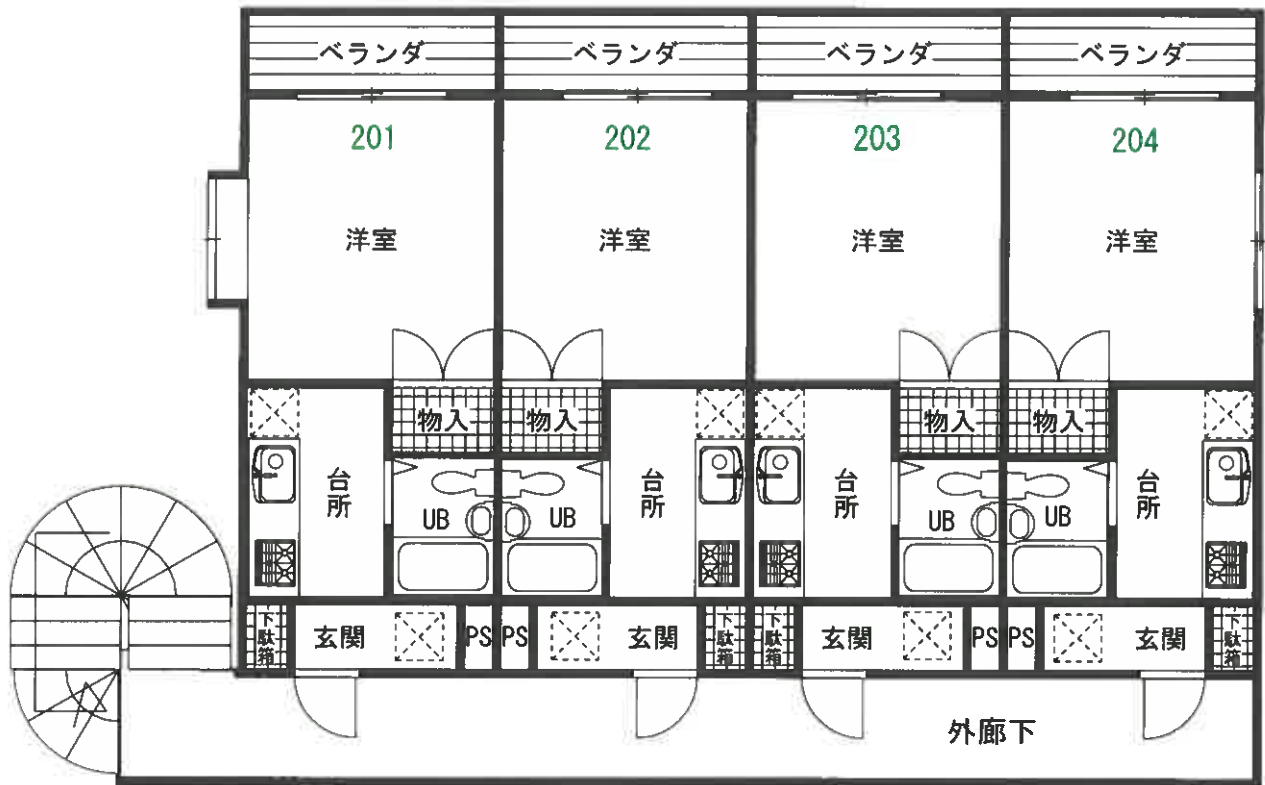
プロパン置場

334-2

配置図

(建物図面より作製 方位縮尺なし)

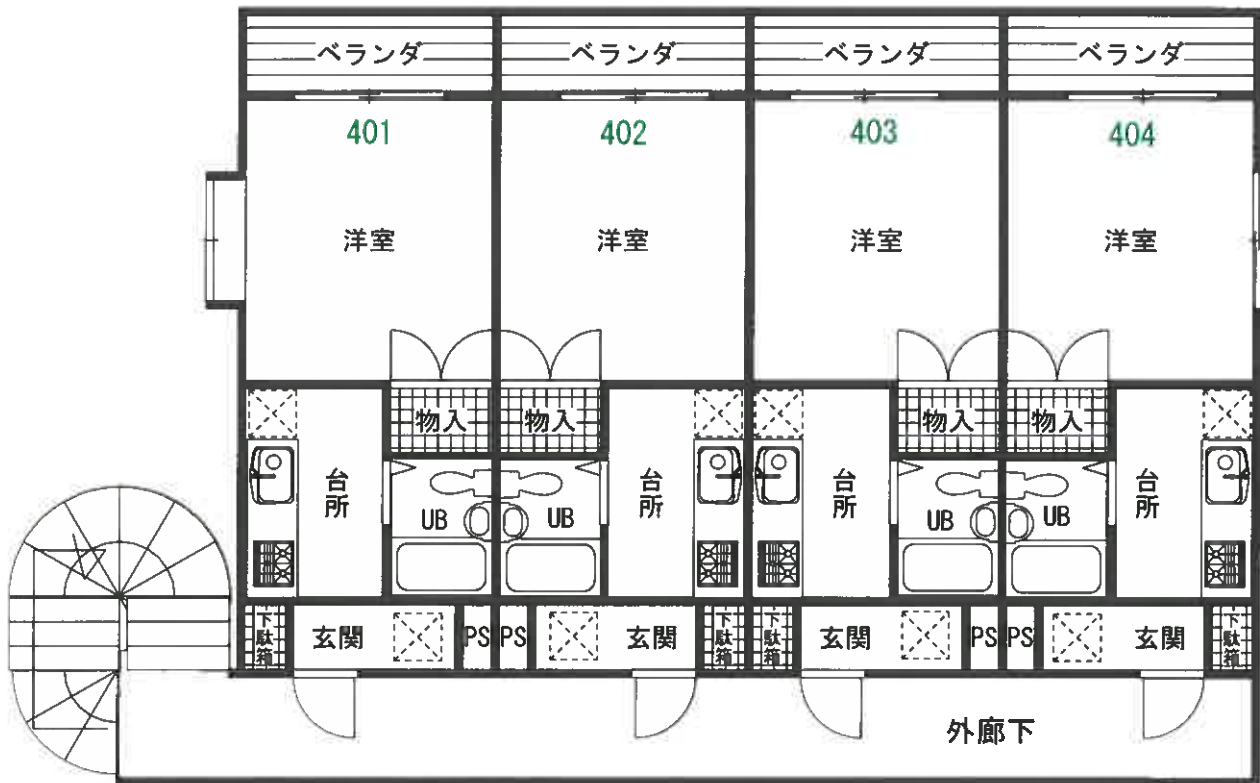
物件 3



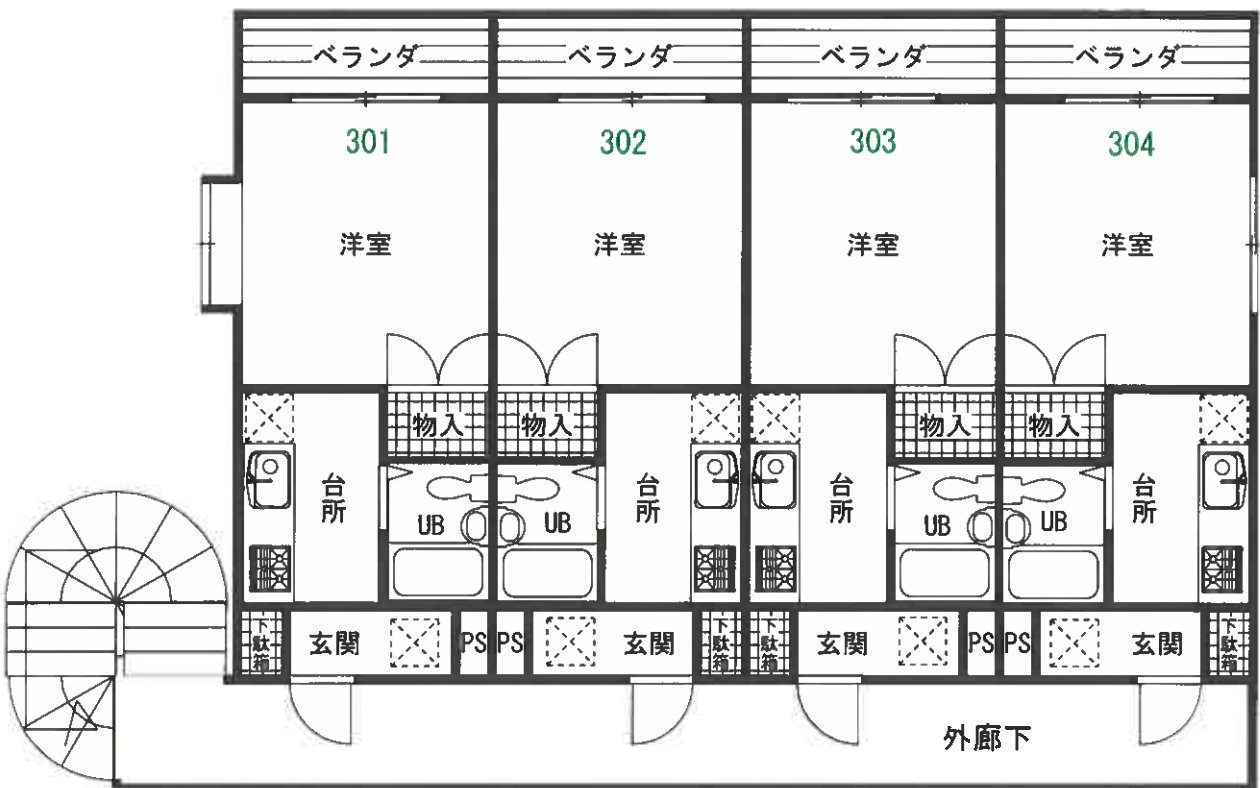
間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

物件 3



(4 階)



(3 階)

間 取 図

(現況と異なる場合は現況を優先)