

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 23 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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 7 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 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 8 月 27 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 8 月 7 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 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	1,720,000 1,376,000	一括	344,000	40,333	12,364
1	580,000				
2	220,000				
3	920,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市玉江町
 地 番 1 4 5 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 2 9 . 7 8 平方メートル

- 2 所 在 沼津市玉江町
 地 番 1 4 5 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 4 9 . 6 9 平方メートル

- 3 所 在 沼津市玉江町 1 4 5 1 番地 3
 家屋 番号 1 4 5 1 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 3 . 4 5 平方メートル
 2 階 3 3 . 8 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 9 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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】

本件土地は、売却対象外の土地（地番 1 4 5 1 番 6）への通行のため無償で利用されている。

《 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 沼津市玉江町
 地 番 1 4 5 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 2 9 . 7 8 平方メートル

- 2 所 在 沼津市玉江町
 地 番 1 4 5 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 4 9 . 6 9 平方メートル

- 3 所 在 沼津市玉江町 1 4 5 1 番地 3
 家屋 番号 1 4 5 1 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造石綿セメント板葺2階建
 床 面 積 1階 7 3 . 4 5 平方メートル
 2階 3 3 . 8 4 平方メートル

令和 6 年(ケ)第 43 号
令和 6 年 6 月 6 日受理
令和 6 年 7 月 23 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 | 沼津市玉江町 |
| | 地 番 | 1 4 5 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市玉江町 |
| | 地 番 | 1 4 5 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 . 6 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市玉江町 1 4 5 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 5 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造石綿セメント板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 4 5 平方メートル
2 階 3 3 . 8 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示				
土地	物件1			
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 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 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	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： ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として動産物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			
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

そ の 他 の 事 項

- 本件建物は、長年誰も使用していない様子が覗われた。1階南西側に存する和室(2室)は、天井が抜けており、天井裏からつるが下がっている状況が見受けられた。
また、本件建物は、雨漏りする箇所が覗える。床のきしみ等も顕著である。
- 物件2土地は、前面道路(市道40127号線)に至るまでの間、その通路の幅員が現況上2メートルあるかないか微妙な幅員であったため、接道要件を満たすか否か判定するためには、その幅員の測量等が必要であると思料し、別途専門家の調査を要する。
物件2土地は、前記道路から物件1土地に至るまでの通路であり、物件1土地奥(物件1土地南西側で、目的外土地地番1450番3との境界あたり)は、行き止まりであるため、不特定多数の人は使用していない。隣人C(地番1451-6上に存する目的外建物の所有者(本件土地建物所有者Aの叔父))が通路として使用している。
- 物件3建物の外壁の大部分は、蔓で覆われている状況であった。
- 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 (債務者会社代表者)	1 私は、本件事件の債務者会社の代表者です。 2 本件土地建物所有者であるAさんの父親が当社で働いていたときに、同人に対し、お金を工面したことがあり、その見返りではないですが、会社で融資を受ける際に会社の物上保証人として、本件物件を担保にさせてもらった経緯があります。その後、Aさんの父親が他界し、Aさんが本件土地建物を相続しています。Aさんは、現在、他のところに住んでいますが、本日は、来ないと思います。
■ C (近隣住人)	1 私は、本件建物の隣地に住む者です。本件不動産の所有者であるAは、私の甥にあたります。Aの父親は、私の兄です。兄は、他界しており、本件土地建物についてはAが相続していますが、本件建物は、長年使用されていませんし、誰も使用していません。 2 物件2の土地は、私が所有する建物（地番1451-6上の建物）の目の前に存し、使用することはありますが、特段通行するにあたり、取り決めはないですし、金銭の授受等はしていません。また、物件2の土地は、物件1の土地に至るまでの通路以外に使用することはないので、不特定の人が使用することはありません。

(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

- 本件建物は、現況上、長年の間、使用されている形跡も無く、また、隣人Cも左記と同様な供述をしている。建物内には、所有者Aあての封書等は、確認できなかったが、第三者が占有している徴表も確認できなかったため、関係人の供述及び一件記録から、占有関係については、2枚目記載のとおりとした。

(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6月6日 (木)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 沼津市役所
6年6月14日 (金)	執行官室	債務者会社及び所有者に対し占有関係照会書送付 (郵送) 返信用封筒付き 回答なし
6年6月18日 (火) 12:00-12:10	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25日 (火) 15:05-15:20	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年7月9日 (火) 11:30-12:15	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、債務者会社代表者B及び近隣住民C (所有者Aの叔父) と面談

(特記事項)

■ 令和6年7月9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。

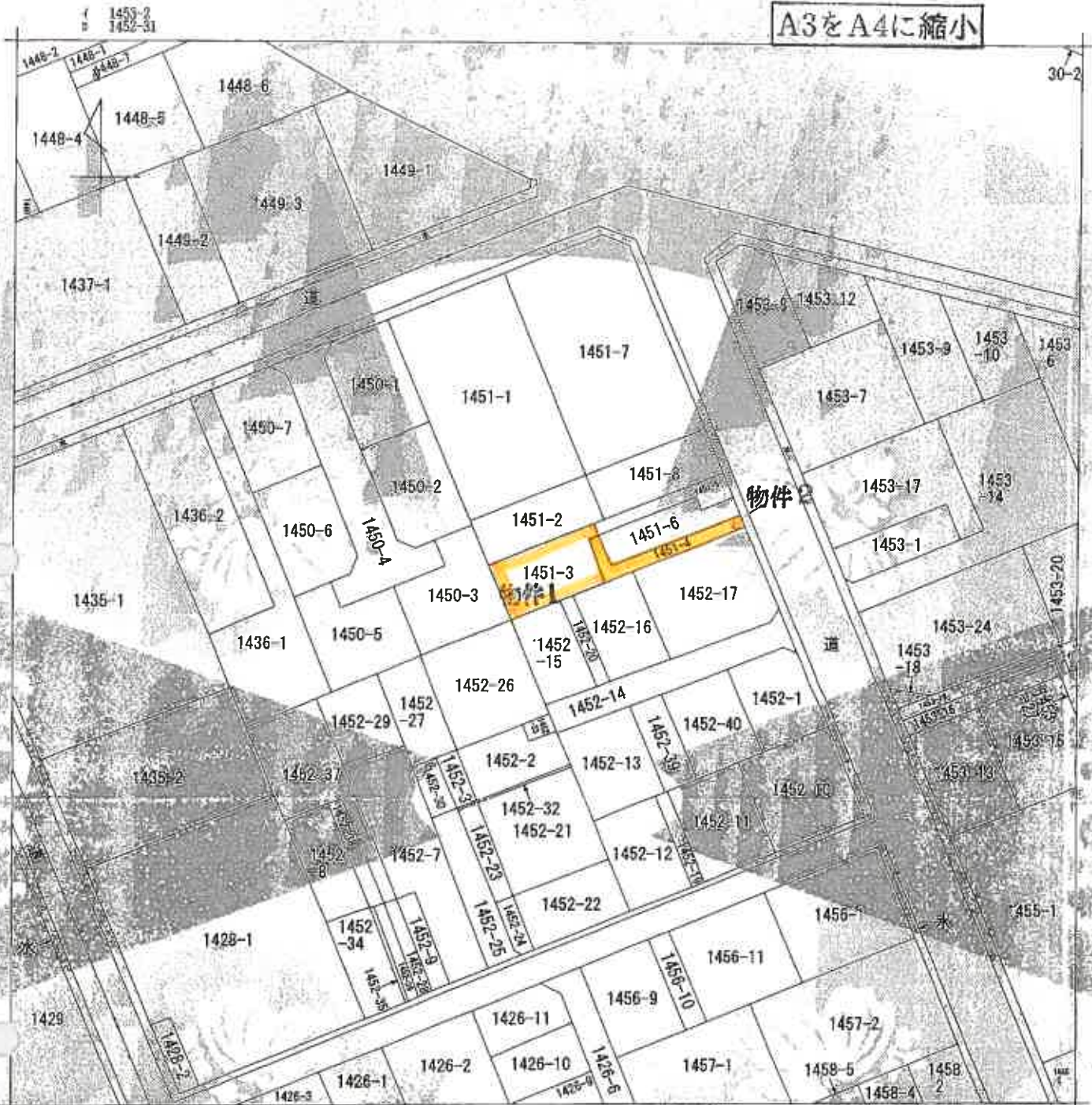
■ 令和6年7月9日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、Cから鍵を借用して建物内に立ち入った。

☐ 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

30-2



地番区域見出

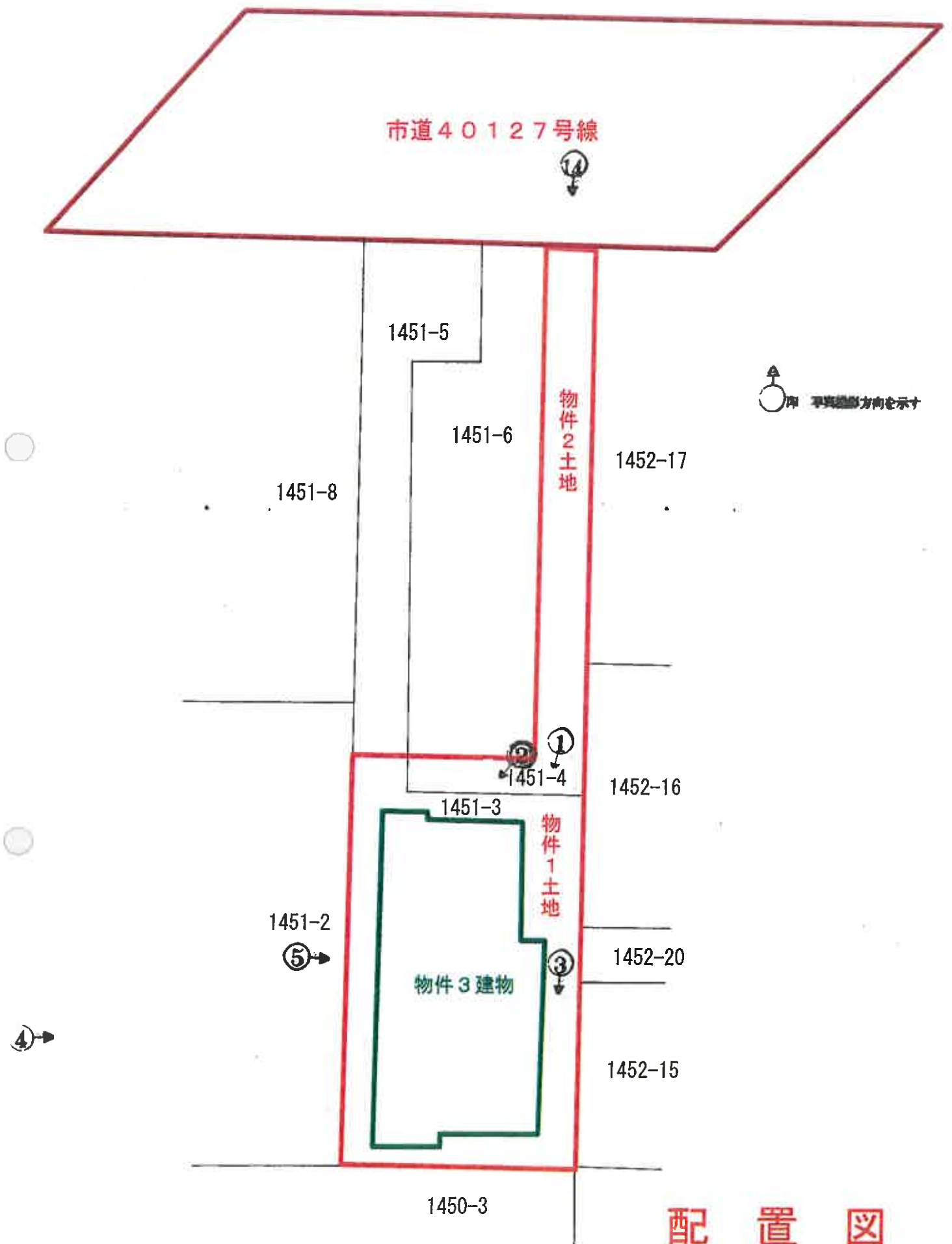
南本郷町
玉江町
三郷町

A 上巻

請求部	所在地	沼津市玉江町		地番	1451番3	
出力 力尺	1/600	精度 区分	座標 系 変換 コード	分類	地図に準ずる図面	
作成 年月日		備考 年月日 (原図)		補記 事項	旧土地台帳附属地図	

(1/1)

(7枚目)

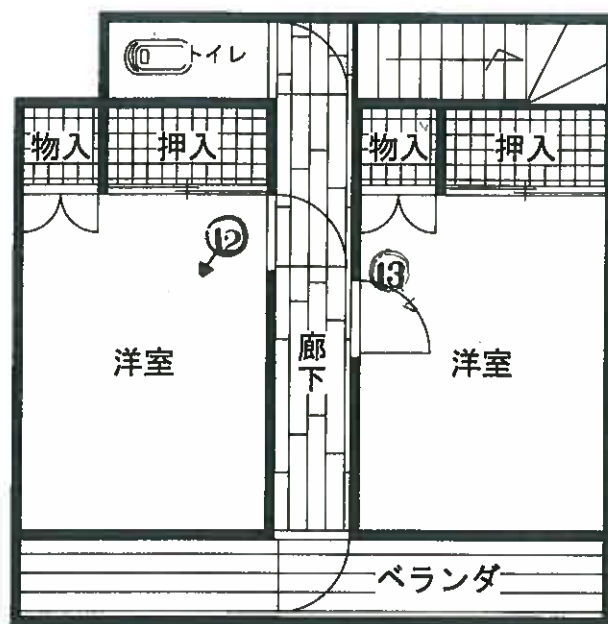


配置図

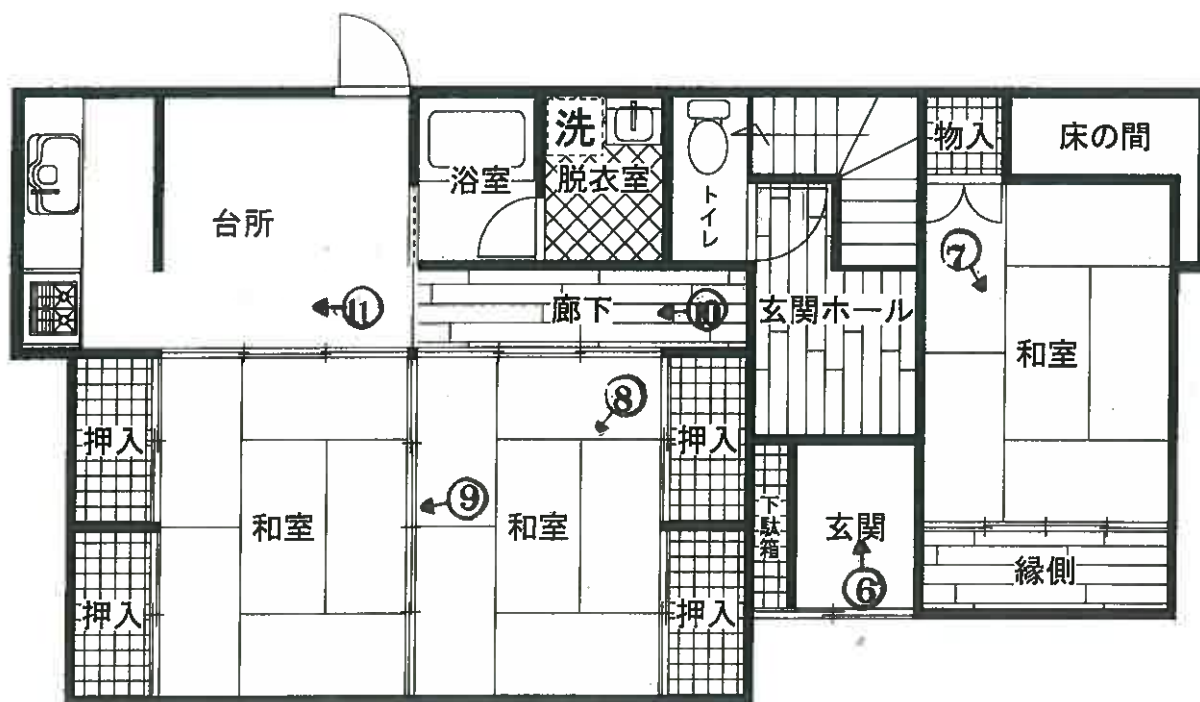
(建物図面より作製 方位縮尺なし)

(8枚目)

物件 3



(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 3



写真 2

物件 3



写真 3

物件 2

物件 3



写真 4

物件 3

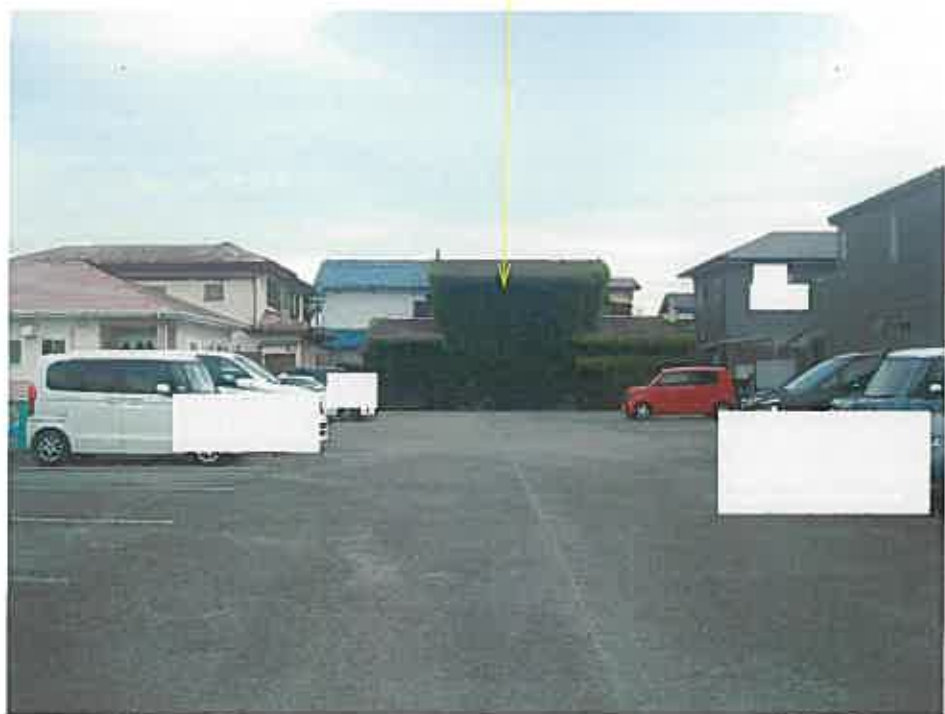


写真 5

物件 3



写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



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



写真 1 4

物件 3 売却対象外建物（地番 1451 ー 6 上の建物）



物件 2

求 意 見 書

高 塚 智 範 殿

令和 7年 4月21日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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 4月24日
評価人

高塚智範

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市玉江町
 地 番 1 4 5 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 2 9 . 7 8 平方メートル

- 2 所 在 沼津市玉江町
 地 番 1 4 5 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 4 9 . 6 9 平方メートル

- 3 所 在 沼津市玉江町 1 4 5 1 番地 3
 家屋 番号 1 4 5 1 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 3 . 4 5 平方メートル
 2 階 3 3 . 8 4 平方メートル

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	970,000	580,000	1
2	370,000	220,000	1
3	1,540,000	920,000	1
1～3	2,880,000	1,720,000	一括
(備 考)			

求 意 見 書

高 塚 智 範 殿

令和 7 年 1 月 6 日
静岡地方裁判所沼津支部民事部
裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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 1 月 10 日
評価人

高塚智範 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 沼津市玉江町 |
| | 地 番 | 1 4 5 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市玉江町 |
| | 地 番 | 1 4 5 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9. 6 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市玉江町 1 4 5 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 5 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造石綿セメント板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3. 4 5 平方メートル
2 階 3 3. 8 4 平方メートル |

(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第43号
令和6年7月9日 現地調査
令和6年7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
高 塚 智 範

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市玉江町
 地 番 1 4 5 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 2 9 . 7 8 平方メートル

- 2 所 在 沼津市玉江町
 地 番 1 4 5 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 4 9 . 6 9 平方メートル

- 3 所 在 沼津市玉江町 1 4 5 1 番地 3
 家屋 番号 1 4 5 1 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造石綿セメント板葺2階建
 床 面 積 1階 7 3 . 4 5 平方メートル
 2階 3 3 . 8 4 平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金 4,810,000 円	
内訳価格 (注)	
物件1 (土地)	金 1,620,000 円
物件2 (土地)	金 620,000 円
物件3 (建物)	金 2,570,000 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2は物件1の接道確保のための敷地延長部分であり、物件1～3の所有者Aのほか、北東側の地番1451番5と1451番6（以下「隣接地」と記載する）の所有者Cが通行している。 ③. A・Cは甥・叔父の関係にあり、物件2の通行に当たり取り決め等はなく、金銭等の授受もない。 ④. Cは平成元年5月頃、隣接地上に建物を建築するに当たり、物件1の接道要件を充たすため、物件2の幅を2m確保したはずと主張するが、現地での巻尺での概測によれば、場所により2mを欠く可能性もあるため、確実に幅2mの接道要件を充たすか否か測量士等による実測を要する。 ⑤. 物件1・2の土地に物件3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・2一括）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「沼津」駅から南東方へ道路距離で約 2 km に位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	戸建住宅や低層共同住宅等が建ち並ぶ市街地近郊の住宅地域である。標準画地は規模 2 0 0 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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 5 0 % 8 0 % 無 高さ 1 0 m
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1 7 9 . 4 7 m ² 不整形地 間口約 2 m、奥行約 3 6 m 平坦 前面道路に等高に接面する北東向きの中間画地 無
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は北東側の幅員約 1 0 m の両側歩道付き舗装市道 4 0 1 2 7 号線で建築基準法第 4 2 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 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風は普通、周囲は戸建住宅等 その他：無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有 ガス配管：有 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. 一般的な住宅地域に位置し、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. 沼津市水道サービス課によれば、前面道路下に埋設された上水道本管からの引き込み管は、現在の規格に合わない旧式管のため新式管に付け替え工事を要するが、引き込み管は隣接地下を通過し、かつその一部は隣接地への引き込み管と共有となっているため、競売による買受人は、隣接地所有者Cと今後の引き込み管の取り扱い（隣接地下の通過、新式管への付け替え工事、共有部分の解消等）について協議を要する。なお現状水道メーターは外されており水は出ない状態にある。引き込み管の付け替え工事や水道メーター復旧等の詳細は沼津市水道サービス課への問い合わせを要する。 ③. 土地所有者が建物を所有し占有している。 ④. 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52年8月29日新築 経過年数：約47年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：石綿セメント板葺 外 壁：モルタル 内 壁：木製、じゅらくほか 天 井：木製ほか 床：畳、フローリングほか 設 備：給排水設備（前記のとおりメーター無）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 外構等：舗床、植栽等
品 等	下位
保 守 管 理 の 状 態	室内は雨漏り跡等の汚れや破損、床の軋みが目立つほか、1階和室の天井が抜け落ちている。また家財やゴミ等が散乱し、天井から垂れ下がる植物の蔓等が障害となり、室内の調査が困難なほどである。さらに外壁の大部分に蔦が絡まっている。このほか築後約47年を経過し経年以上の物理的減価要因が認められる。空家状態で放置され保守管理の状態はかなり劣る。
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者Aが家財等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	①. 昭和56年に施行された新耐震設計法以前の建物で耐震基準を充たしていないと推察する。 ②. 屋根はアスベスト含有非飛散性建築材料を使用している可能性がある。これは通常の使用なら問題ないが、劣化・損傷により飛散する可能性があり注意を要する。

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、管理状態がかなり劣る旧式化した戸建住宅で、今後の安定的収益獲得は困難なため、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・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	96,000	0.85	129.78	0.85	9,000,000
2	96,000	0.85	49.69	0.85	3,450,000

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）－2

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $99,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/105 \times 100/98 \div 96,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：基準地の個別的要因（方位）を考量

◇地 域 格 差：地域の街路条件を考量

イ 個別格差：物件1・2の画地条件（不整形地）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

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	170,000	107.29	0.05	910,000

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：登記簿数量を採用

ウ 現 価 率：建物は築後長期を経過しているため、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	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	9,000,000	0.5	法定地上権	4,500,000
2	3,450,000	0.5	法定地上権	1,730,000

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	9,000,000	－ 4,500,000	－	0.6	0.6	1,620,000
2	3,450,000	－ 1,730,000	－	0.6	0.6	620,000
3	910,000	＋ 6,230,000	－	0.6	0.6	2,570,000
一括価格（合計）						4,810,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：破損・老朽化が顕著な管理状態がかなり劣る戸建住宅で、敷地延長部分の測量を要し、その結果によるが再建築不可のリスクがあること、上水道の引き込み管について協議を要すること、アスベスト利用可能性等から、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）－2

所 在：沼津市南本郷町556番4

「南本郷町13－20」

価 格：99,400円/㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：204㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：南側が幅員8mの舗装市道に接面

位 置：沼津駅から約2km

用途指定等：第1種低層住居専用地域、建蔽率50%、容積率80%

地域の概要：中規模住宅が多い環境の良い住宅地域

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

静岡県沼津市玉江町 付近

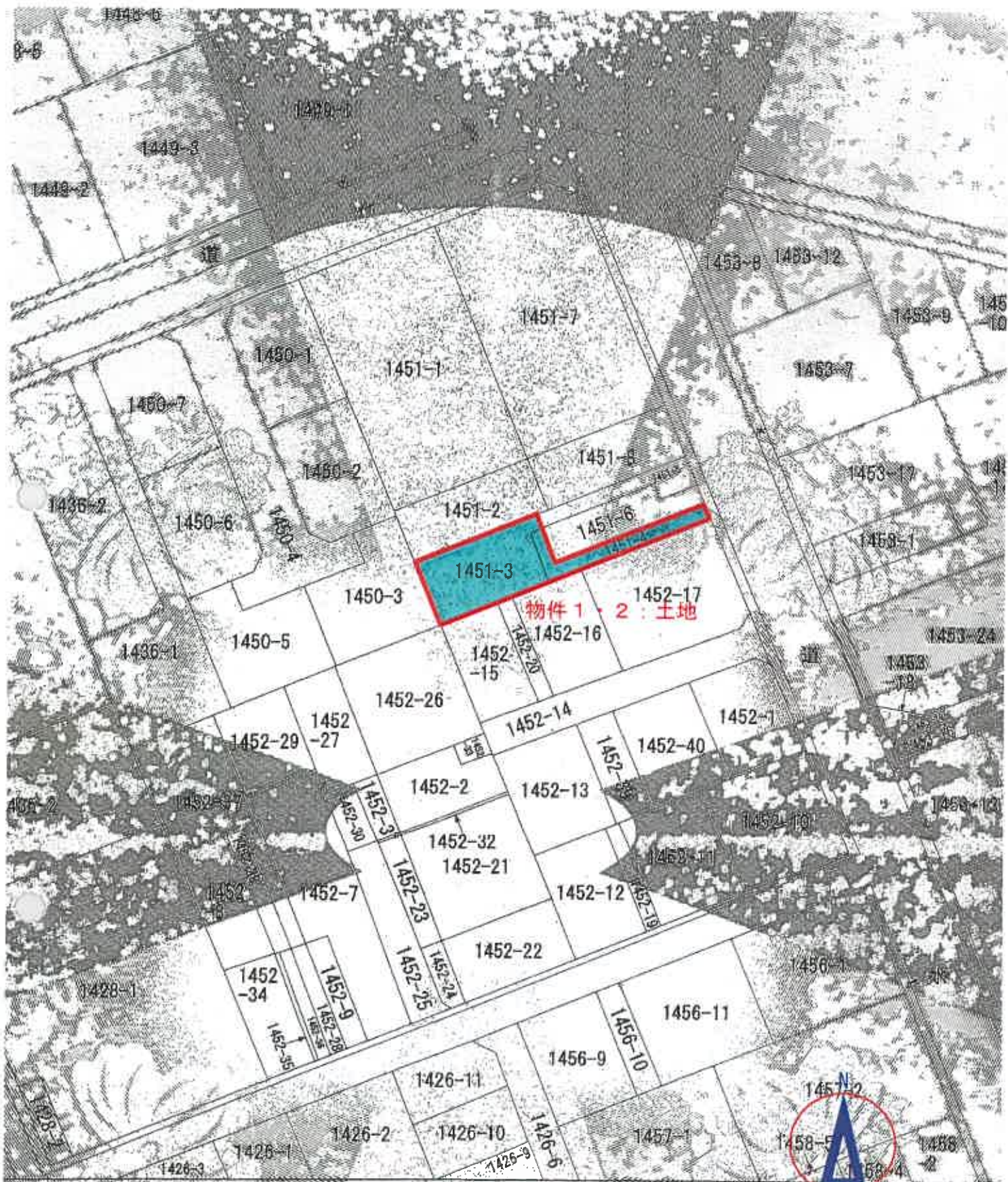


所在位置略図

1 : 10,000 相当

(C)2020 MAPPLE, Inc.

地図 (スーパーマッブル・デジタルより作製)
印刷中心は 東経 138度22分0秒 北緯 35度07分11秒
地図使用承認 マッブル第5-106号



物件 1・2 : 土地



600

南本郷町

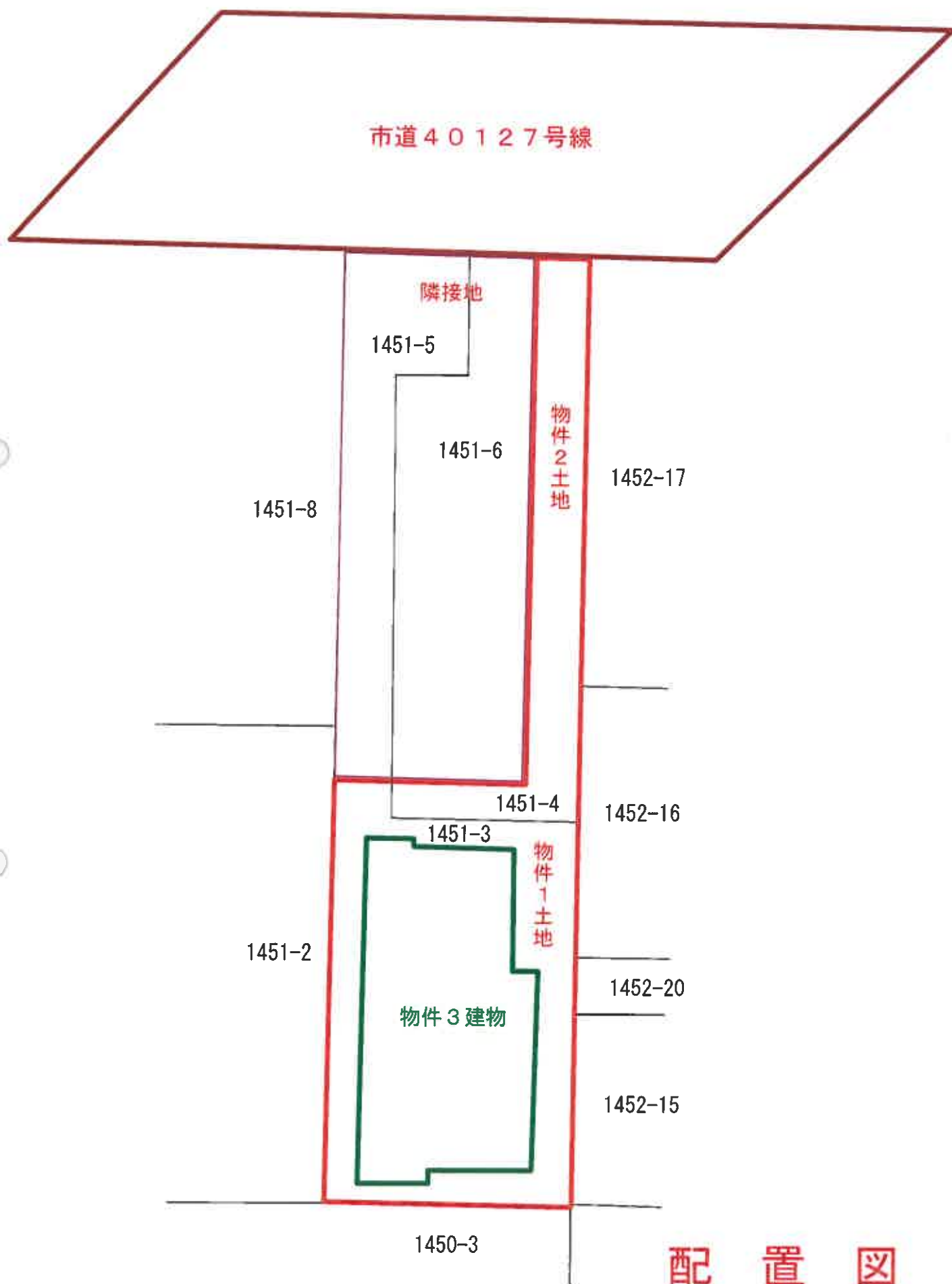
公 図 写

(旧土地台帳附属地図)

津市玉江町

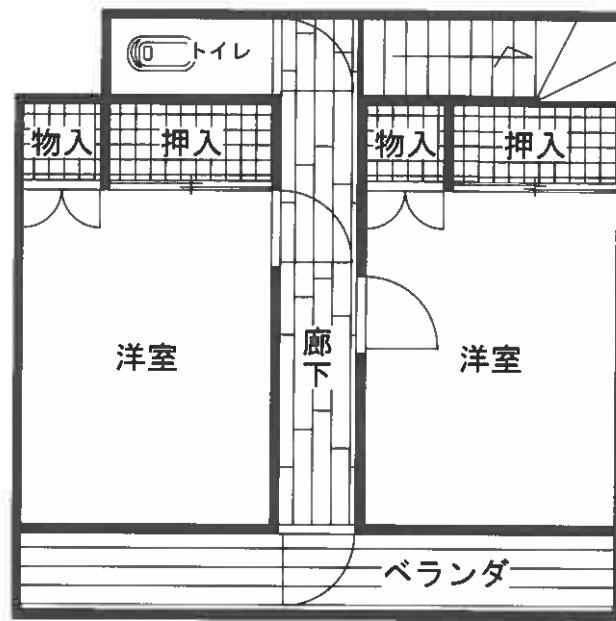
地 番 1451番3

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備え付け、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

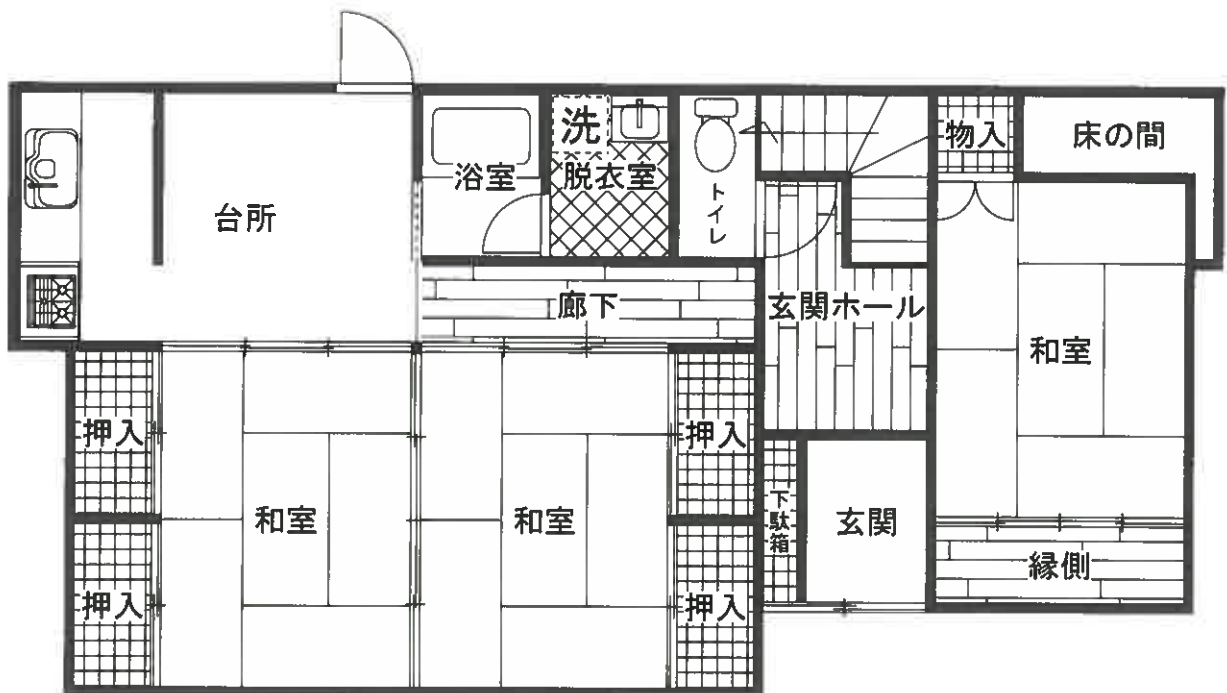


(建物図面より作製 方位縮尺なし)

物件 3



(2 階)



(1 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)