

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分 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 9 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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, 2	4, 770, 000 3, 816, 000	一括	954, 000	56, 591	18, 871
1	3, 720, 000				
2	1, 050, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市今沢字アラク
地 番 85番1
地 目 宅地
地 積 244.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
- 2 所 在 沼津市今沢字アラク 85番地1
家屋 番号 85番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 42.09平方メートル
2階 39.63平方メートル
所有者 D



物 件 明 細 書

令和 7年 5月22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, 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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物(倉庫、木造スレート葺平家建、約19.87平方メートル)のために法定地上権が成立する。

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】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番85番2)との境界が不明確である。

《 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 沼津市今沢字アラク
地 番 85番1
地 目 宅地
地 積 244.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
- 2 所 在 沼津市今沢字アラク 85番地1
家屋 番号 85番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 42.09平方メートル
2階 39.63平方メートル
所有者 D



令和6年(ケ)第103号
令和6年12月18日受理
令和7年1月29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 沼津市今沢字アラク
- 地 番 85番1
- 地 目 宅地
- 地 積 244.00平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
- 共有者 B 持分4分の1
- 共有者 C 持分4分の1
- 2 所 在 沼津市今沢字アラク 85番地1
- 家屋 番号 85番1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 42.09平方メートル
- 2階 39.63平方メートル
- 所有者 D



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	「その他の事項」のとおり			
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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	「その他の事項」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 ☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■D (建物所有者)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(C (占有者の元妻、土地共有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成11年 7月30日 (建物新築時)	
最初の	契約日	平成11年 7月30日	
契約等	期間	平成11年 7月30日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■土地共有者ら ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
土地共有者Cからの陳述しか得られなかったものの、建物所有者Dと土地共有者Cは元夫婦で土地共有者A、B共に元親族であったことから建物所有者Dの本件土地の敷地利用権は、元親族間の使用借権であると思料する。			

(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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 2年12月頃 (使用借権者として)	
最初の契約等	契約日	令和 2年12月頃	
	期間	令和 2年12月頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有者は上記占有開始時期以前、本件建物所有者の占有補助者(妻)として本件建物を占有していたが、本件建物所有者と離婚した以降は、単独の占有者として本件建物を占有している。 本件建物所有者は、占有者の元夫であり、特段の契約等は締結しておらず、賃料等の金銭の授受もない。当事者の関係も元夫婦であることから、本件占有者の占有権原は、元夫婦間における黙示の使用借権であると思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件1関係）	
所在地	沼津市今沢字アラク 85番1、85番2
家屋番号	☒ ない（未登記） ☐
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐ 物置
構造	木造スレート葺平家建
床面積（概略）	19.87平方メートル
所有者	☒ 土地所有者（85番2） ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期	☒ 平成17年ころ ☐ 不明
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
その他の事項	但し、建物現所有者（土地所有者（85番2））は死亡により、同人相続人に所有権が移転している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

その他の事項

土地について

- 1 本件土地は、西側で市道20427号線に接道している。
- 2 本件土地と南側隣接地（地番85番2）との境界が判然とせず、両土地に跨る形で目的外建物が存在する。

建物について

- 1 本件建物1階台所に、床下収納が存在する。
- 2 本件建物2階廊下に、屋根裏収納が存在する。
- 3 本件建物の南東角付近に、ウッドデッキが存在する。
- 4 本件建物内で、犬を1匹飼っている。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (本件土地共有者兼本件建物占有者)	1 本件建物所有者Dとは令和2年12月に離婚して、それ以降は私と息子2人の3人で本件建物に暮らしています。離婚した以降、本件建物を私が使用するについて、契約書や取り決めはなく、金銭の授受もありません。元妻として無償で使用しています。 2 本件土地は、本件建物新築当時は私の父親の所有で、建物所有者のDとは義理の親子でしたので、敷地利用について、契約書や取り決めはなく、金銭の授受もありませんでした。父親死亡後は、本件土地共有者らの所有になりましたが、敷地利用については現在も変わらず無償で利用しています。
■ E (Cの息子)	1 本件土地の南西側に、隣接する85番2の土地に跨る形で建物が建っていますが、これは隣接地所有者の祖父が建てた物になります。登記はされていないと思いますが、固定資産税を祖父が支払っていたと思います。 2 本件建物を建てた直後、1階台所の天井で雨漏りがありました。すぐに建設業者が来て直しましたが、直ったのかどうかはわかりません。 3 本件建物は、3年前に外壁の塗りなおしをしました。 4 本件建物内で、犬を1匹飼っています。 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12月18日（水） ： ー ：	当庁執行官室	沼津市役所に対し、間取図交付申請 （郵送・返信用封筒（切手２２０円貼付）添付）
6年12月19日（木） 14：25 － 14：35	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
7年1月6日（月） 13：33 ー 13：38	沼津市役所	接面道路調査
7年1月7日（火） 10：38 ー 11：10	物件所在地	本件土地共所有者Ｃと面談 １ 事情聴取・物件特定・写真撮影 ２ 本件土地共所有者Ｃ、Ａに対する現況調査期日通知書交付
7年1月7日（火） ： ー ：	当庁執行官室	本件土地共所有者Ｂ及び本件建物所有者Ｄに対し、現況調査期日通知書送付（切手各１１０円貼付）
7年1月21日（火） 9：40 ー 10：15	物件所在地	本件土地共所有者Ｃの息子Ｅと面談 １ 事情聴取・占有等確認・間取調査・写真撮影 ２ 評価人同行
7年1月21日（火） 10：43 － 10：50	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地上建物全部事項証明書交付申請・受領
7年1月21日（火） 13：10 － 13：15	沼津市役所	固定資産税台帳登録証明書交付申請（後日受領）

(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

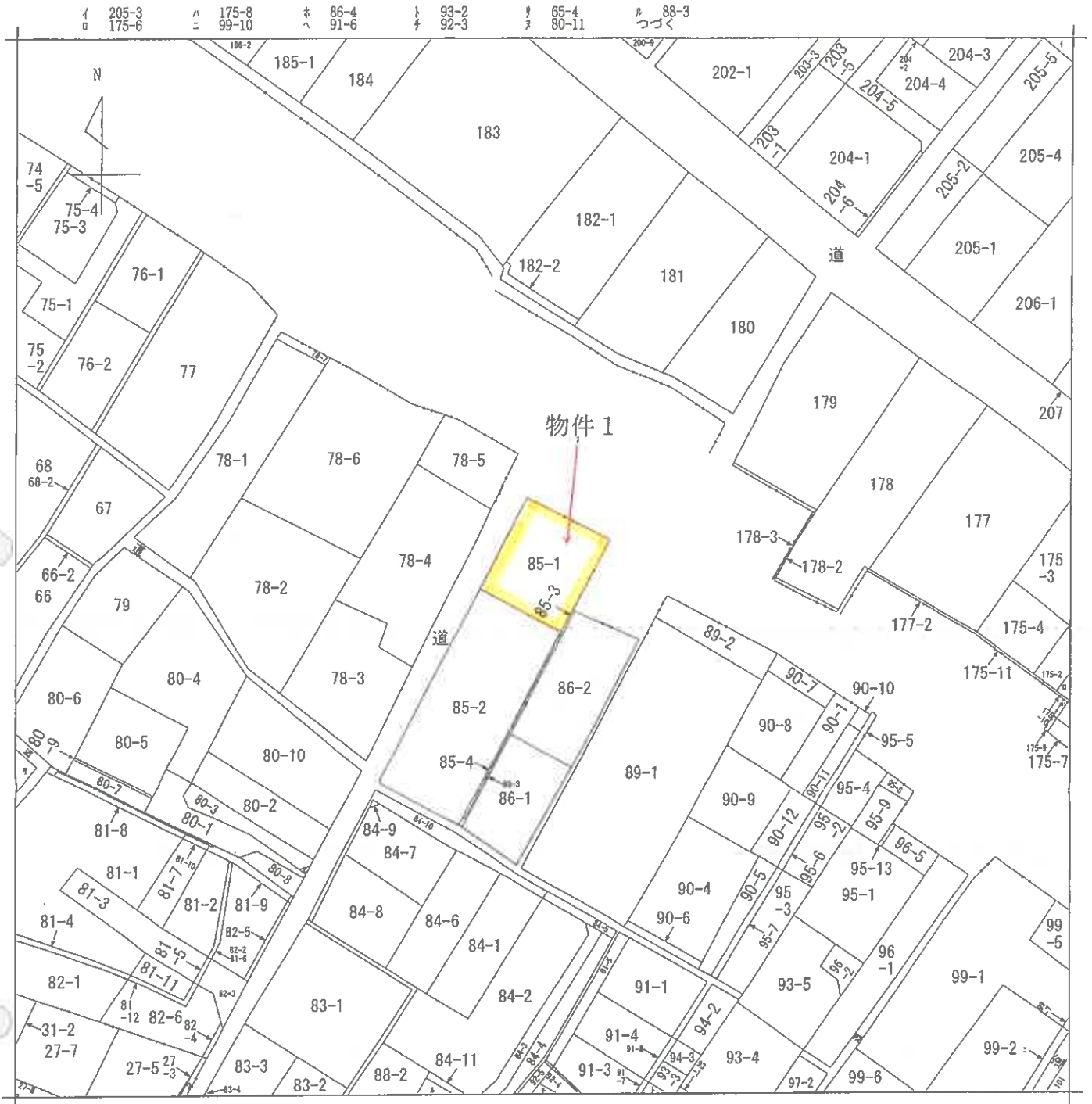
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

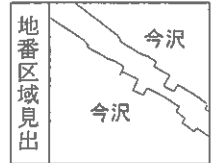
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】



(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。



請 求 部 分	所 在 沼津市今沢字アラク				地 番	85番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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。

令和6年11月6日
静岡地方方法務局沼津支局
登記官

請求番号：35-1
(1/2)

(9 枚目)

登記年月日：平成11年8月3日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年11月6日 静岡県地方務局沼津支局

登記官

(10 枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号
85番1

建物の所在
沼津市今沢字アラク85番地1

各階平面図

603596

1階



求積表

5.45 X	5.45 =	29.7025
4.54 X	2.73 =	12.3942
合計		42.0967
床面積		42.09㎡

2階



求積表

5.45 X	6.36 =	34.6620
2.73 X	1.82 =	4.9686
合計		39.6306
床面積		39.63㎡

作製者

申請人

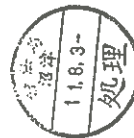
縮尺
1/250

縮尺
1/500

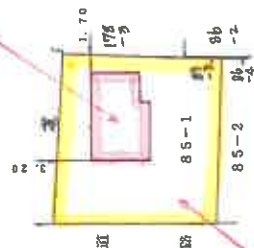
(B編第12)

【A3版をA4版に縮小】

(正誤刷)

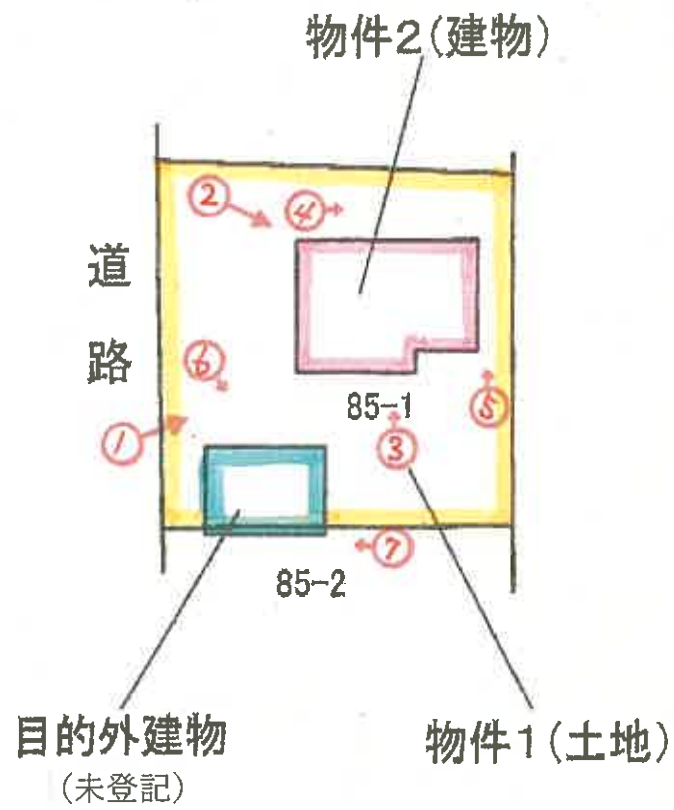


物件2



物件1

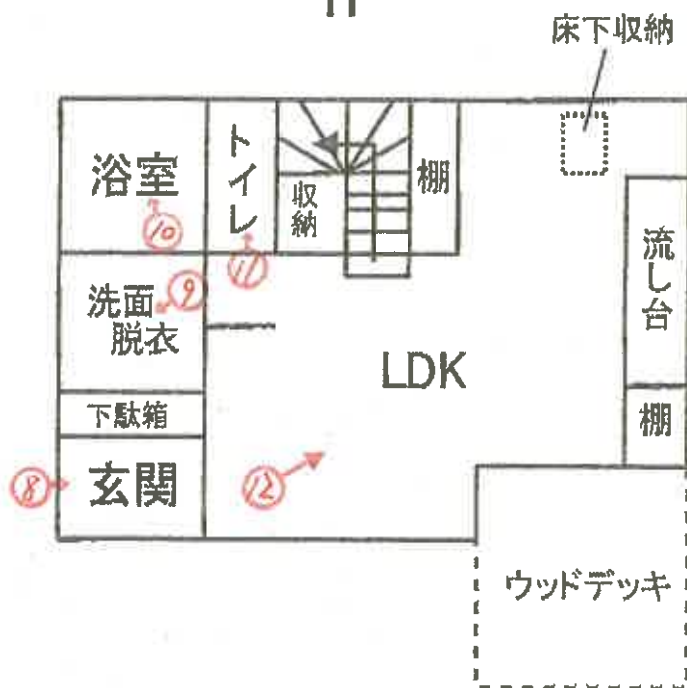
建物配置図 (概 略)



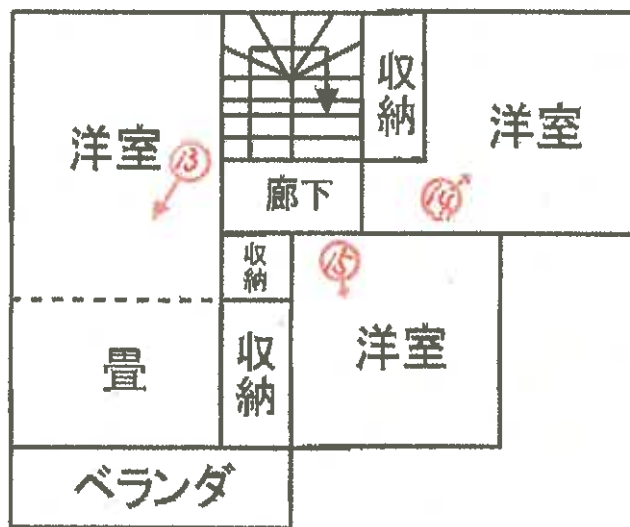
♂写真撮影方向

建物間取図

1F



2F



♂写真撮影方向

写真 1



ウッドデッキ

写真 2



写真 3



ウッドデッキ

写真 4



写真5



ウッドデッキ

写真6

目的外建物（未登記）



写真7

目的外建物（未登記）



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6 屋根裏収納



(撮影方向の図示は省略)

(20枚目)

令和6年（ケ）第 103号
令和7年 1月21日 現地調査
令和7年 1月31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

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市今沢字アラク
- 地 番 85番1
- 地 目 宅地
- 地 積 244.00平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
- 2 所 在 沼津市今沢字アラク 85番地1
- 家屋 番号 85番1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 42.09平方メートル
2階 39.63平方メートル
- 所有者 D



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 7 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 7 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 0 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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の建物が存する。 ・ 物件1土地の南西端に目的外建物が存する。		

※ 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	J R 東海道本線「片浜」駅の西方・直線距離約 470m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	旧東海道沿線の一般住宅が多い間に共同住宅がみられる道路狭 隘な既成住宅地域	
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 第2種中高層住居専用地域 60% 200% なし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	244.00 m ² ほぼ正方形 間口約 15m、奥行約 15.5m 平坦地 路面と等高に接面する一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約 2.5m舗装市道（建築基準法第 42 条 2 項の道路）	
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・・・あり	
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該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引き込み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	・ 物件 1 土地と南側隣接 85 番 2 土地との境界は判然としない。 ・ 物件 1 土地の南西端に目的外建物が存する。 ・ 目的外建物の概要は以下の通り - 構造；木造スレート葺平家建 - 用途；倉庫 - 面積；約 19.87 m² - 建築時期；平成 17 年頃 - 所有者；建物現所有者は死亡により同人相続人に所有権が移転している（未登記）。 ・ 上記目的外建物が南側隣接地 85 番 2 と物件 1 土地に跨在しており、物件 1 土地上の跨在部分の面積は約 18 m²とみられる。
---------	---

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11年7月30日新築 経 過 年 数：約26年 経済的残存耐用年数：4年程度
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル、レンガタイル等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	・ほぼ登記通りとみられる。
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、3年前に外壁塗装を施している模様
建 物 の 利 用 状況	・本件建物所有者の元妻 C と家族が住居として占有使用している。 ※ 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	・建物所有者と土地所有者との間に金銭等の授受はなく、建物所有者の土地使用権原は使用借権と思料する。 ・建物占有者の建物使用権原は使用借権と思料する。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・1 階台所に床下収納が存する。 ・2 階廊下部分に屋根裏収納が存する。 ・南東角付近にウッドデッキが存する。 ・屋内で犬一匹が飼育されている。
---------	--

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、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 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	44,800	1.01	244.00	0.9	9,940,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 沼津－15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$73,600 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/103 \times 100/158 \div 44,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位を考慮

◇地 域 格 差：公示地は街路条件、環境条件等に相当優る。

イ 個 別 格 差：方位を考慮

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	166,000	81.72	0.11	1,490,000

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 26 年、経済的残存耐用年数 4 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝4 年 ÷ (4 年＋26 年) × (1－0.20) ÷ 0.11

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	9,940,000	0.07	場所的利益	700,000

イ 土地利用権等割合：

①物件 2 建物；土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10%と査定した。

物件 2 建物と目的外建物の土地利用権等を各建物敷地内建築面積比により配分した。

$$42.09 \text{ m}^2 / (42.09 \text{ m}^2 + 18 \text{ m}^2) \approx 0.70$$

$$\text{土地利用権等割合} ; 0.1 \times 0.70 = 0.07$$

②目的外建物；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。

物件 2 建物と目的外建物の土地利用権等を各建物敷地内建築面積比により配分した。

$$18 \text{ m}^2 / (42.09 \text{ m}^2 + 18 \text{ m}^2) \approx 0.30$$

$$\text{土地利用権等割合} ; 0.5 \times 0.30 = 0.15$$

$$\text{※土地利用権等価格 } 9,940,000 \text{ 円} \times 0.15 = 1,490,000 \text{ 円}$$

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	9,940,000	－ 2,190,000		0.8	0.6	3,720,000
2	1,490,000	＋ 700,000	—	0.8	0.6	1,050,000
一 括 価 格 (合 計)						4,770,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：目的外建物が存することによる市場性減退を考慮した。

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 地価公示価格 沼津一 1 5

所 在：静岡県沼津市大諏訪字南道並 1 8 9 番 1

価 格：7 3, 6 0 0 円／㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：255 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側 4.3m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第2種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：県道背後の一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

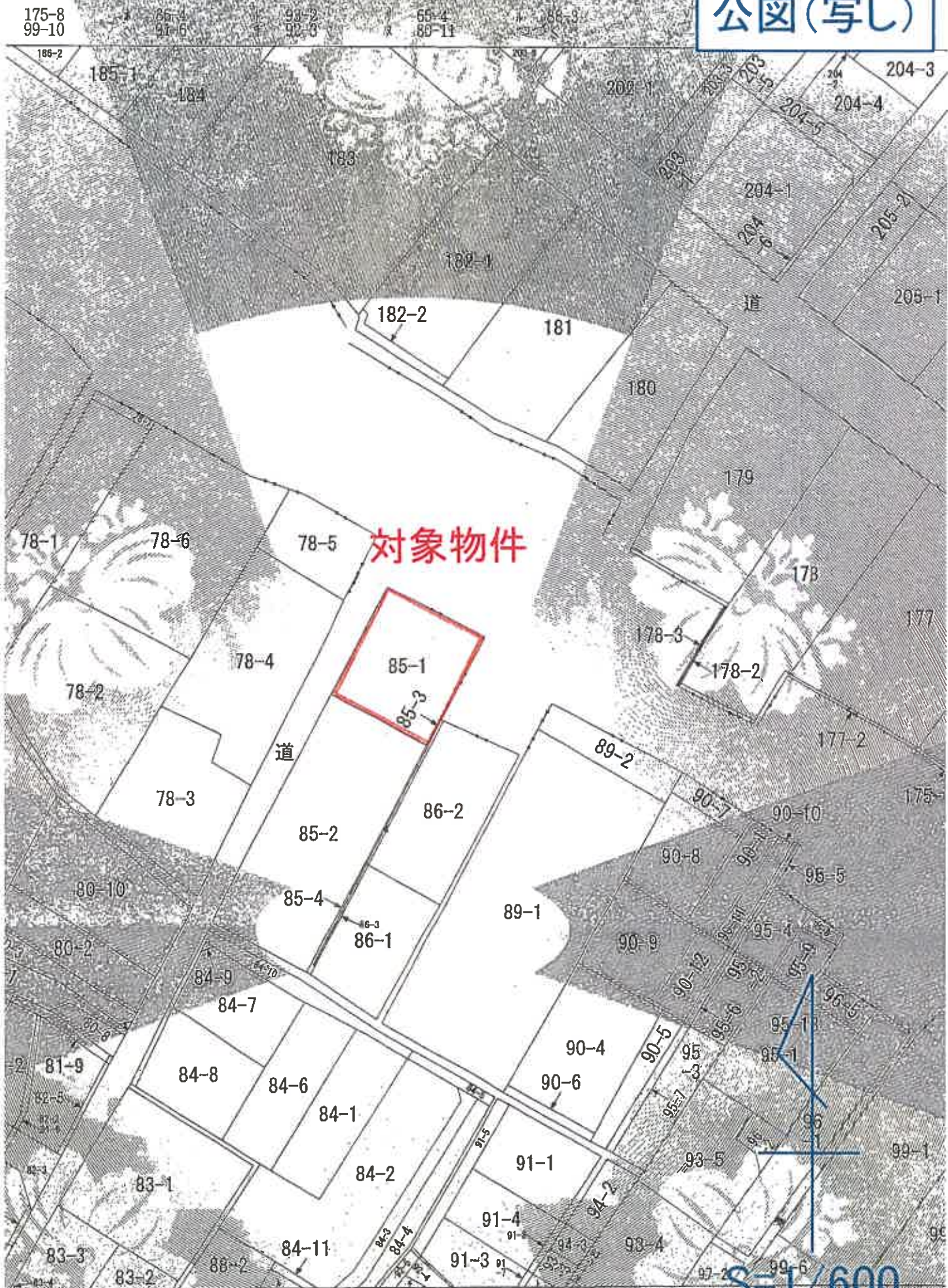
3 建物配置図

4 間取図

5 概略配置図

以 上





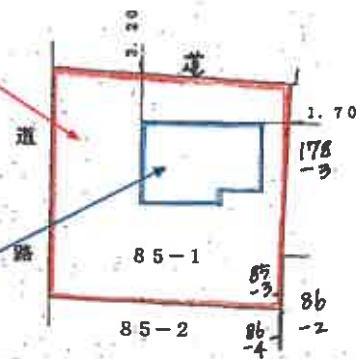
建物配置図写し

家屋番号	85番1
建物の所在	沼津市今沢字アラク 85番地1

建物
各階平面

物件1(土地)

物件2(建物)



(長澤納)

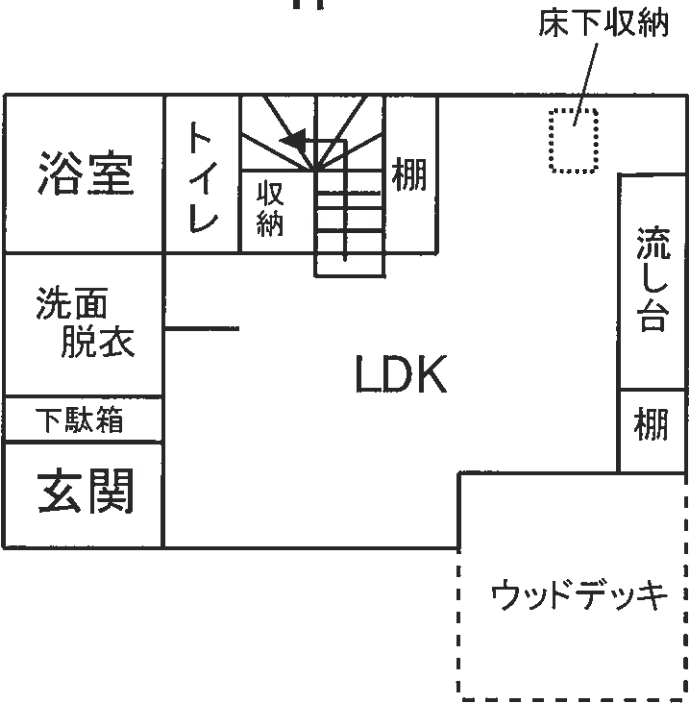
申請人

1

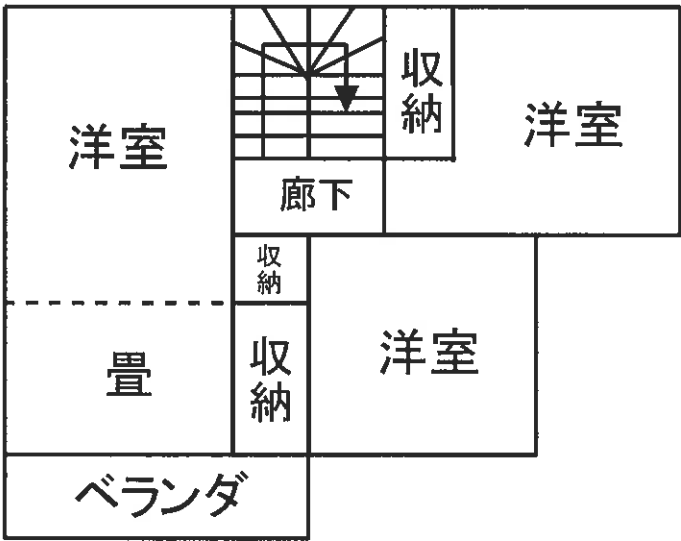
500

建物間取図

1F



2F



概略配置図

