

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 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 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	16,640,000 13,312,000		3,328,000	122,769	27,772

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 沼津市大岡字相生町 1737 番地 1

建物の名称 シャリエ大岡公園WEST

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大岡 1737 番 1 の 406

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 73.08 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 沼津市大岡字相生町 1737 番 1

地 目 宅地

地 積 2879.37 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 532861 分の 7686

物 件 明 細 書

令和 7年 6月17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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

B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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市大岡字相生町 1737 番地 1

建物の名称 シャリエ大岡公園WEST

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡 1737 番 1 の 406

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 73.08 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 沼津市大岡字相生町 1737 番 1

地 目 宅地

地 積 2879.37 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 532861 分の 7686

令和6年(ケ)第44号
令和6年6月10日受理
令和6年8月5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（一棟の建物の表示）

所 在 沼津市大岡字相生町 1737番地1

建物の名称 シャリエ大岡公園WEST

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大岡 1737番1の406

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 73.08平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 沼津市大岡字相生町1737番1

地 目 宅地

地 積 2879.37平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 532861分の7686

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)	
建物	物件1	
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 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 14,220円 修繕積立金 11,140円 インターネット利用料 1,760円 自治会費 1,100円	☒ 滞納がある (令和6年7月16日現在) 管理費 156,420円 修繕積立金 122,540円 インターネット利用料 19,360円 自治会費 12,100円 (各 令和5年9月分～令和6年7月分) 計 310,420円 (その他、滞納金に対する遅延損害金請求の規定あり)
管理費等照会先	東洋コミュニティサービス株式会社 三島営業所	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

(占有關係用〈单独〉)

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 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 1年頃	
最初の	契約日	令和 1年頃	
契約等	期間	令和 1年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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	■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	
本件所有者と令和1年頃に離婚し、離婚後も継続して元妻を無償で居住させているということで、口頭による使用借契約が存在すると思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

本件マンションについて

- 1 本件マンションは、全68戸である。
- 2 本件マンションの管理組合から委託を受けた東洋コミュニティサービス株式会社が管理業務を行い、管理員は、日曜日、火曜日以外の午前9時から午後5時まで（但し、土曜日は午前12時まで）常駐している。
- 3 本件マンションには、敷地内駐車場68台（平置き34台（月額8,000円）、機械式34台（月額 1階7,000円、2階5,500円、3階4,500円、4階3,500円）が存在する。
- 4 本件マンションには、バイク置場（月額2,000円）及び自転車置場（月額100円）がそれぞれ存在する。
- 5 本件マンションは、条件付きでペットの飼育が可能である。

敷地権について

- 1 本件敷地権は、532861分の7686である。
- 2 本件マンションの敷地符号1の土地は、西側で市道30628号線に接道している。

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
☒ B (本件建物占有者)	1 本件建物には、本件建物を本件所有者が購入した平成29年9月頃から居住していました。本件所有者は、購入後1、2年の間は週2、3回の頻度で本件建物に出入りしていましたが、令和1年頃に私と本件所有者が離婚して以降は、私と子供2人の3人だけが本件建物に住んでいます。離婚するまでは本件所有者の家族として住んでいましたが、離婚して以降は、本件所有者から無償で住んでもいいと言われましたので住み続けていました。 2 本件建物からは、近々引っ越す予定でいます。私の所有する動産類は全て持っていくつもりですが、本件所有者が買った物等は置いていくと思います。 3 本件マンションの敷地内駐車場を1台分借りていますが、引っ越す際に解約するつもりです。 4 本件建物に、不具合や損傷した箇所はありません。 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

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28日 (金) 15:10 - 15:20	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地全部事項証明書等交付申請・受領
6年7月10日 (水) : - :	当庁執行官室	本件所有者Aに対して 現況調査期日通知書送付 (切手84円貼付)
6年7月10日 (水) : - :	当庁執行官室	本件マンション管理会社に対して 滞納管理費等照会等 (ファックス)・後日回答書受領
6年7月10日 (水) 10:35 - 11:15	物件所在地	本件マンション管理人と面談 1 事情聴取・物件特定・写真撮影 2 現況調査期日通知書投函
6年7月12日 (金) 13:25 - 13:30	沼津市役所	接面道路調査
6年7月30日 (火) 18:05 - 18:30	物件所在地	本件建物占有者Bと面談 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 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、解錠技術者による解錠を試みたが解錠することができなかった。 ☐ 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】

4495
1724-4



(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	所在	沼津市大岡字相生町				地番	1737番1			
出縮力尺	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。

令和6年5月8日

静岡地方法務局沼津支局

地図整理番号：M24785

登記官

(1/1)

7 4495

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：平成28年3月23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。
令和6年5月8日 静岡地方延務局沼津支局

登記官

地図整理番号：M24786

各階平面図

家屋番号
大岡
1737番1の406

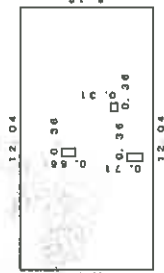
建物図面

建物の所在
沼津市大岡字相生町1737番地1

建物の存する部分4階
建物の名称
406

道 路 (4388)

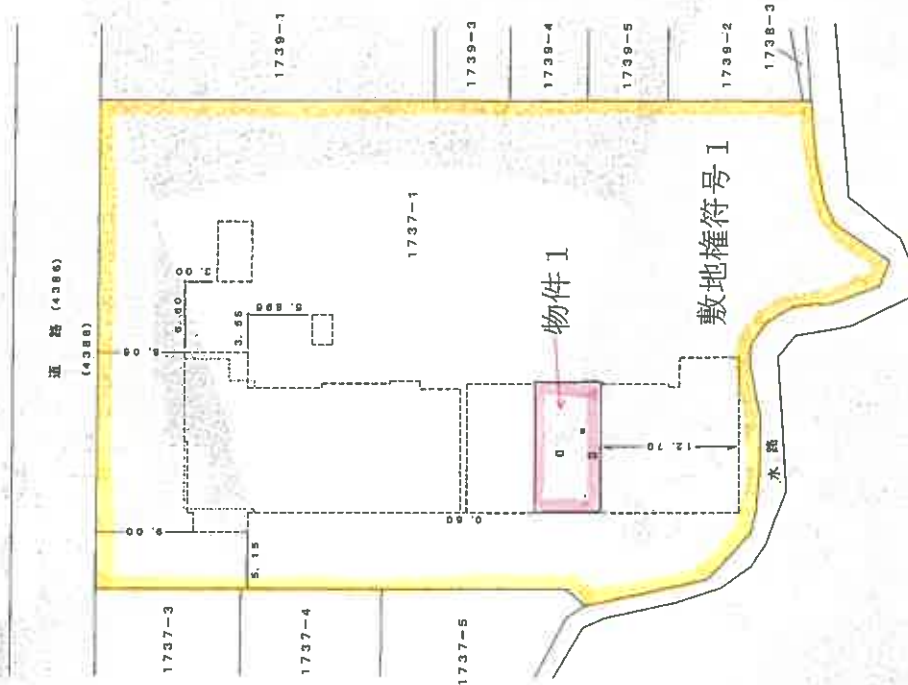
道 路 (4388)



求積表

12.04 x 6.12 = 73.6848
-0.36 x 0.71 = -0.2556
-0.36 x 0.66 = -0.2376
-0.36 x 0.31 = -0.1116

計 73.0800
床面積 73.08 m



作成者

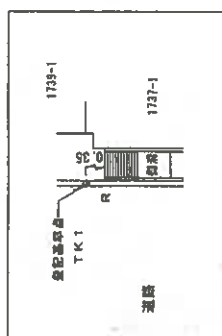
縮尺

1/250

申請人

縮尺

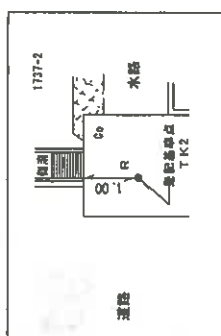
1/500



TK1

 $x = -99445.339$
$$Y = 34021.770$$

TK1~TK2 L=79. 530



恒祥集团

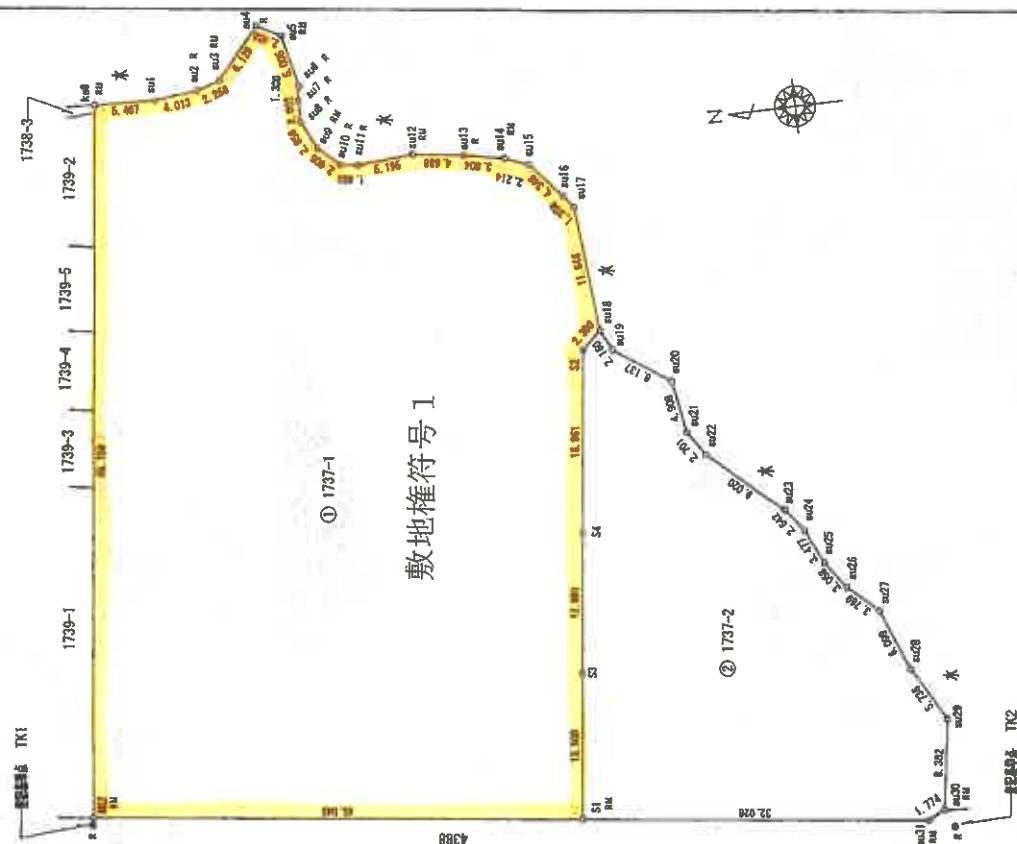
TK2

X=-99524.265

按覽一報速等点角三本基

类别	测点名	X 座标	Y 座标
街区角点	20A01	-99546.112	34009.220
街区角点	2A149	-99422.678	34017.978

洞地系	世界測地系
庭柳系	庭
洞月年月日	平成26年 4月10日



基準規格号 S…石杭、C…コンクリート杭、P…プラスチック杭、R…金属杭、M…鋼ミ、RM…金属模 (単位m)

申請人

作者

縮尺 1/500

登記年月日：平成26年4月25日

公用

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。
令和6年6月28日 静岡地方広務局沼津支局

登記官

(10枚目)

請求番号：43-2

(2/2)

地積測量図

2/2

地番 1737-1、1737-2

土地の所在 沼津市大岡字相生町

求積表

地番	① 1737-2	② 1737-1	③ 1737-2	④ 1737-1
NO	NO	NO	NO	NO
S2	-99495.378	34059.873	18.446	-1835192.247210
S18	-99497.147	34051.480	-0.330	32834.068510
S19	-99498.102	34059.543	-8.425	539777.203350
S20	-99503.152	34056.065	-8.329	828781.753008
S21	-99503.952	34051.214	-7.097	708179.618314
S22	-99505.448	34048.958	-8.273	822208.611304
S23	-99512.168	34042.941	-8.162	812218.315216
S24	-99513.710	34040.796	-8.284	828300.449640
S25	-99515.206	34037.657	-5.639	560270.697800
S26	-99516.980	34035.166	-5.069	503456.401820
S27	-99519.739	34032.598	-6.262	822232.063618
S28	-99521.925	34026.904	-10.678	1062696.118150
S29	-99524.766	34021.920	-13.272	1320892.681080
S30	-99523.516	34013.632	-9.096	903265.901536
S31	-99521.937	34012.824	3.194	-313733.066778
S1	-99490.162	34016.826	28.209	-1731526.719448
S3	-99491.786	34030.228	28.209	-2807580.219274
S4	-99493.337	34043.035	28.645	-2948479.976385
合計			28.645	1970.462531
面積			2879.37 ㎡	985.23 ㎡

地番	面積
① 1737-1	2879.37 ㎡
② 1737-2	985.23 ㎡

地番	① 1737-1	② 1737-2	③ 1737-1	④ 1737-2
NO	NO	NO	NO	NO
S2	-99445.470	34022.485	70.911	-7051777.723170
S18	-99453.380	34087.737	65.033	-6467151.661540
S19	-99458.841	34087.408	0.187	-18698.802267
S20	-99462.830	34087.924	1.160	-115376.882800
S23	-99464.969	34088.648	5.356	-535712.972724
S24	-99468.936	34093.320	3.451	-343267.298136
S25	-99471.104	34092.099	-6.103	607072.147712
S26	-99472.208	34087.217	-6.242	628905.522336
S27	-99471.973	34085.857	-3.362	334424.772226
S28	-99471.993	34083.855	-4.573	454685.423989
S29	-99473.236	34081.284	-4.302	427933.861272
S30	-99475.183	34079.553	-2.005	198447.741915
S31	-99476.815	34079.279	0.112	-11141.403280
S12	-99481.996	34079.065	-0.280	27854.968880
S13	-99486.634	34078.999	-1.405	139778.720770
S14	-99490.366	34078.260	-1.535	152711.711810
S15	-99492.432	34077.464	-4.115	409411.357680
S16	-99495.241	34074.145	-4.387	436485.622267
S17	-99496.000	34073.077	-12.665	1260117.853200
S18	-99497.147	34061.480	-13.204	1313760.328988
S2	-99496.378	34059.873	-18.445	1835192.247210
S4	-99493.337	34043.035	-28.645	2849479.976385
S3	-99491.786	34030.228	-28.209	2807580.219274
S1	-99490.162	34016.826	-7.773	773337.029226
合計			2879.37 ㎡	985.23 ㎡
面積			2879.37 ㎡	985.23 ㎡

無界地番 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...銅ミ、R.M...金鋼線 (単位:m)

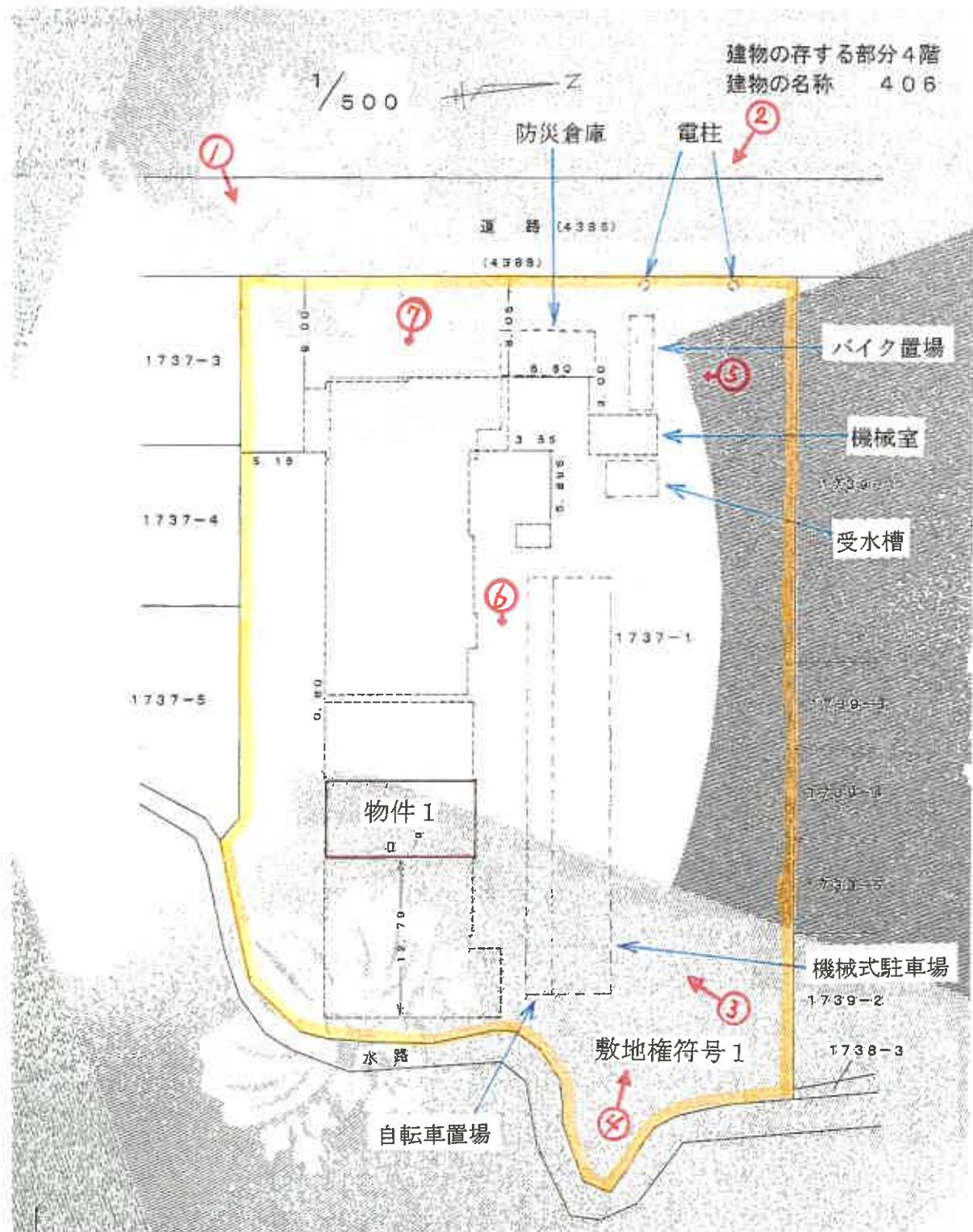
作成者

申請人

縮尺

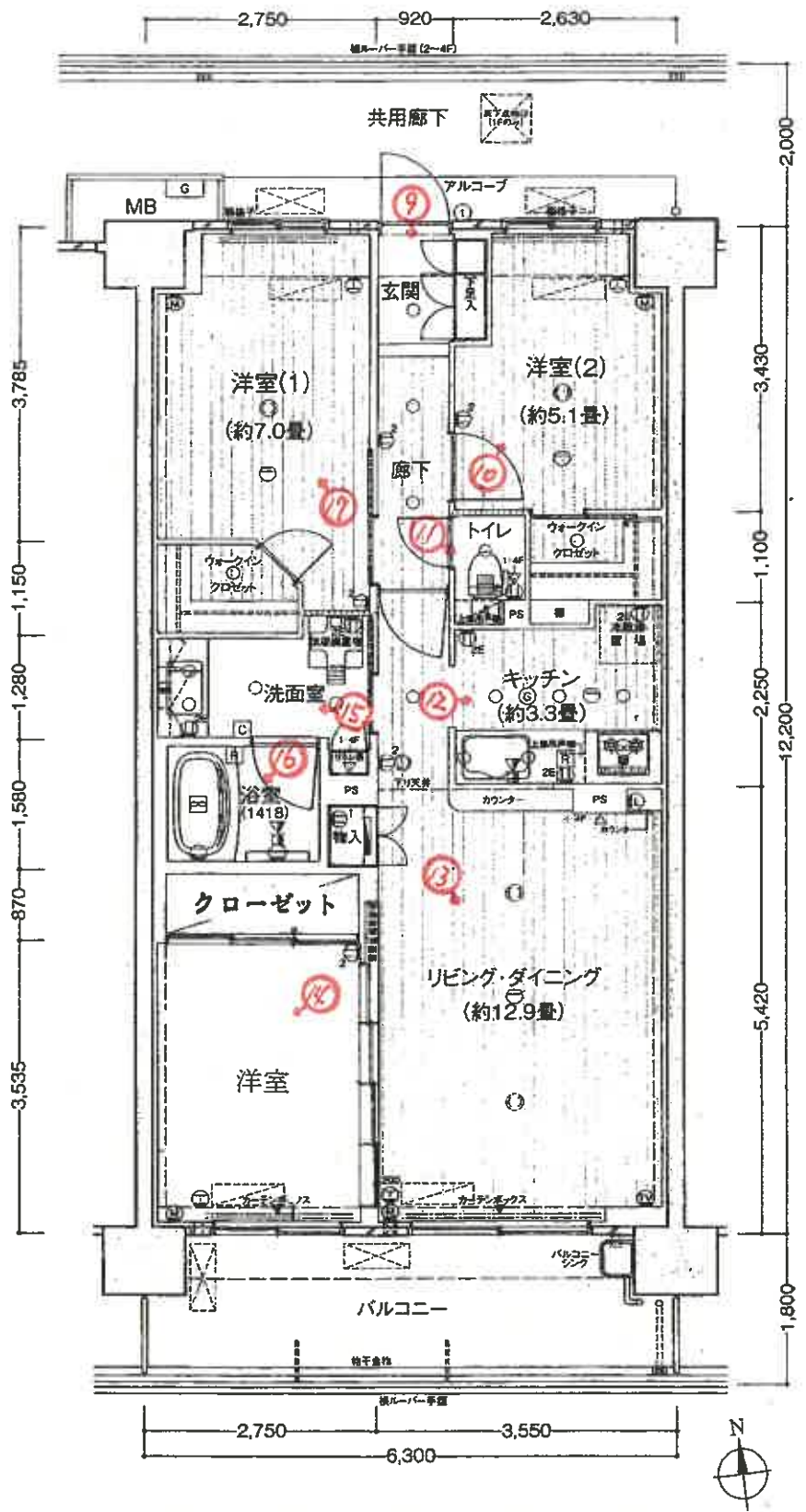
1/

建物配置図



♂写真撮影方向

間取図



♂写真撮影方向

写真 1

一棟の建物



電柱 防災倉庫

写真 2

一棟の建物



機械式駐車場 受水槽 機械室 電柱 防災倉庫

写真 3

一棟の建物



機械式駐車場

写真 4

機械式駐車場



平置き駐車場

写真 5

バイク置場

防災倉庫



機械室

写真 6

自転車置場



写真7

本件マンション出入口



写真8

本件マンションエントランス



(写真撮影方向の図示は省略)

(16枚目)

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



写真 17



令和6年 (ケ) 第 44 号
令和6年 7月30日 現地調査
令和6年 8月 2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

鍋田 俊彦

印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 沼津市大岡字相生町 1737 番地 1

建物の名称 シャリエ大岡公園WEST

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡 1737 番 1 の 406

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 73.08 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 沼津市大岡字相生町 1737 番 1

地 目 宅地

地 積 2879.37 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 532861 分の 7686

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 16,640,000 円

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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金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		
・本件マンションは、12階建「シャリエ大岡公園WEST」の4階部分に所在する区分所有建物である。		

※ 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

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「沼津」駅の東方・直線距離約 1.2 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅のほか、工場、事業所、公園等が混在する地域。特段の変動要因は無い。	
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 準工業地域 60% 200% 大規模集客施設制限地区
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	2879.37 m ² 不整形 平たん 中間画地
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約 8 m 舗装市道 (建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・地上 1 2 階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風、眺望は普通。 周囲は一般住宅、共同住宅、工場、公園等 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該当施設の本管 (以下、施設管という) が通っており、敷地内への引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。	
特 記 事 項		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シャリエ大岡公園WEST
建物の用途	住宅
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3月1日 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約37年
構 造	鉄筋コンクリート造12階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼等 その他：
設 備 等	エレベーター、駐車場（平置34台、機械式34台）、駐輪場、 バイク置場、管理員室
建物の品等	使用資材 及び：普通 施 工
管理の形態等	管理組合：あり 管理方式：委託 管理会社：東洋コミュニティーサービス株式会社 三島営業所 管理形態：管理員勤務は日、火曜日以外の9時～17時、但し土 曜日は12時まで。
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	ペット飼育可（細則あり）。 住宅宿泊事業での使用は管理規約で禁止されている。

(2) 専有部分の概要

構 造 種 類	鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位 置	4階(406号室) 主要開口部の方位：南
床 面 積	73.08 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (後添間取図参照)、バルコニー有
仕 様	天 井：クロス類等 床 : フローリング等 内 壁：クロス類 設 備：ユニットバス、キッチン、トイレ インターネット端子等 その他：バルコニー
維持管理の 状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：14,220 円 (月額) 修繕積立金：11,140 円 (月額) 滞 納 額：あり (令和6年7月16日現在) 管理費：156,420 円 修繕積立金：122,540 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	その他の者(仮名B)が居宅として使用している。 無償かつ期間の定めのない占有・使用であり占有権原は使用借 権と思料される。 *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	インターネット利用料：月額 1,760 円

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
300,000	73.08	0.74	16,220,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

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 8 年、経済的残存耐用年数 37 年、観察減価 10%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝37 年÷（37 年＋8 年） × （1－0.1） ≒ 0.74

2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ× オ=カ
1	123,000	0.92	2879.37	1.00	7686/ 532861	4,700,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 沼津ー7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $115,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/92 \approx 123,000 \text{ 円/㎡}$

◇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、交通接近、環境条件が劣る。

イ 個 別 格 差：形状等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の経過年数、土地と建物の状況等を考慮して査定した。

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格（円） ア	敷地権価格（円） イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格（円） (ア+イ)×ウ×エ=オ
16,220,000	4,700,000	1.2	1.00	25,100,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺の類似のマンションの取引価格水準を検討し査定した。

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

Ⅱ 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

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
1,224,000	—	0.15	1.00	8,160,000

ア 総 収 益：評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた。

$$102,000 \text{ 円（月額）} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,224,000 \text{ 円（年額）}$$

イ 家 賃 等 補 正：なし

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し
査定した。

エ その他補正率：なし

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、個別性を反映した積算価格を中心に、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	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	25,100,000	—	25,100,000
② 収益価格	—————		8,160,000
③ 調整後の価格			24,500,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格（円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
24,500,000	—	0.7	0.97	16,640,000

イ 市場性修正：特になし

ウ 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を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示又は基準地価格 沼津－7

所 在：沼津市大岡字佃956番30

価 格：115,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東5m市道

用途指定等：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：中小規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

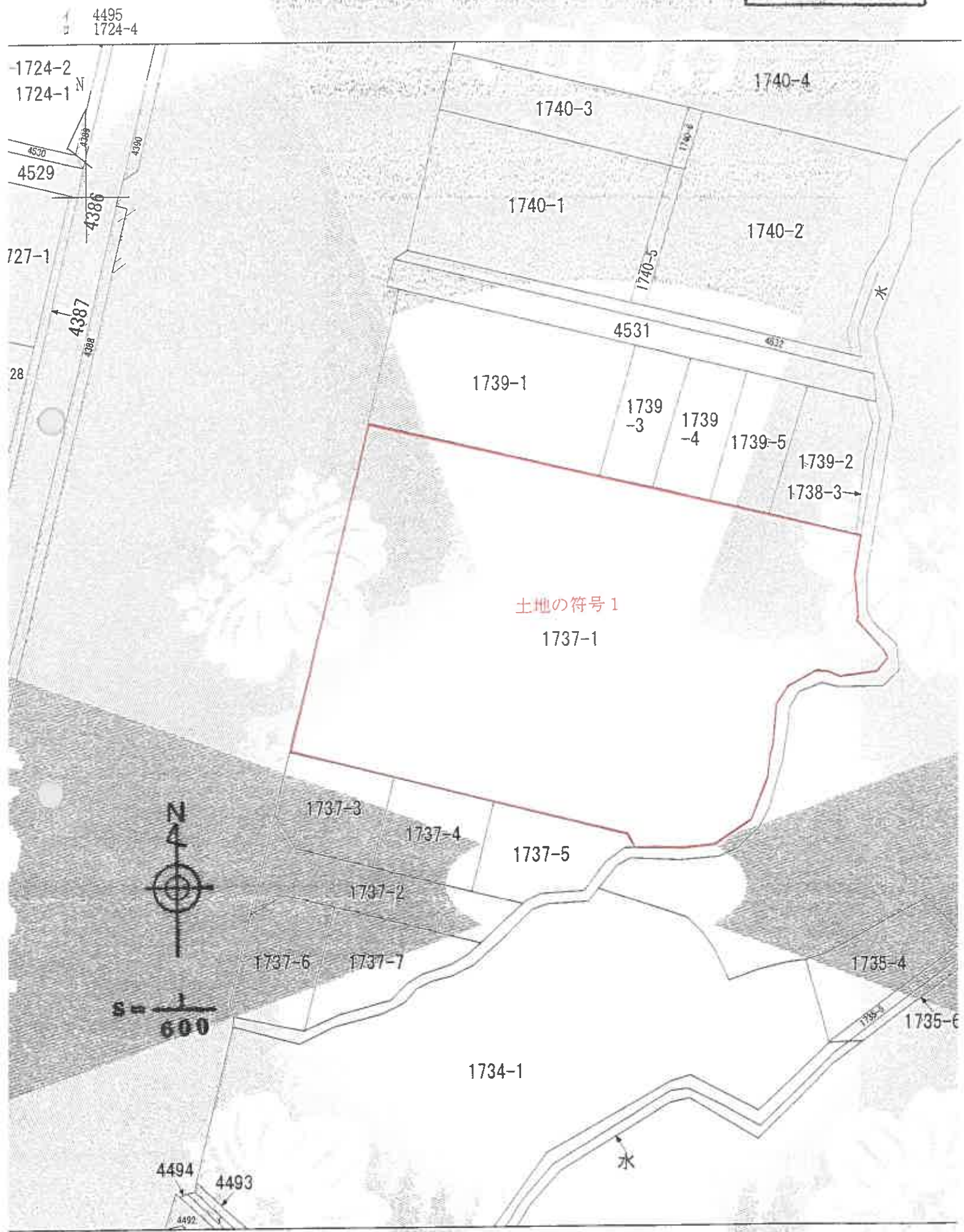
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



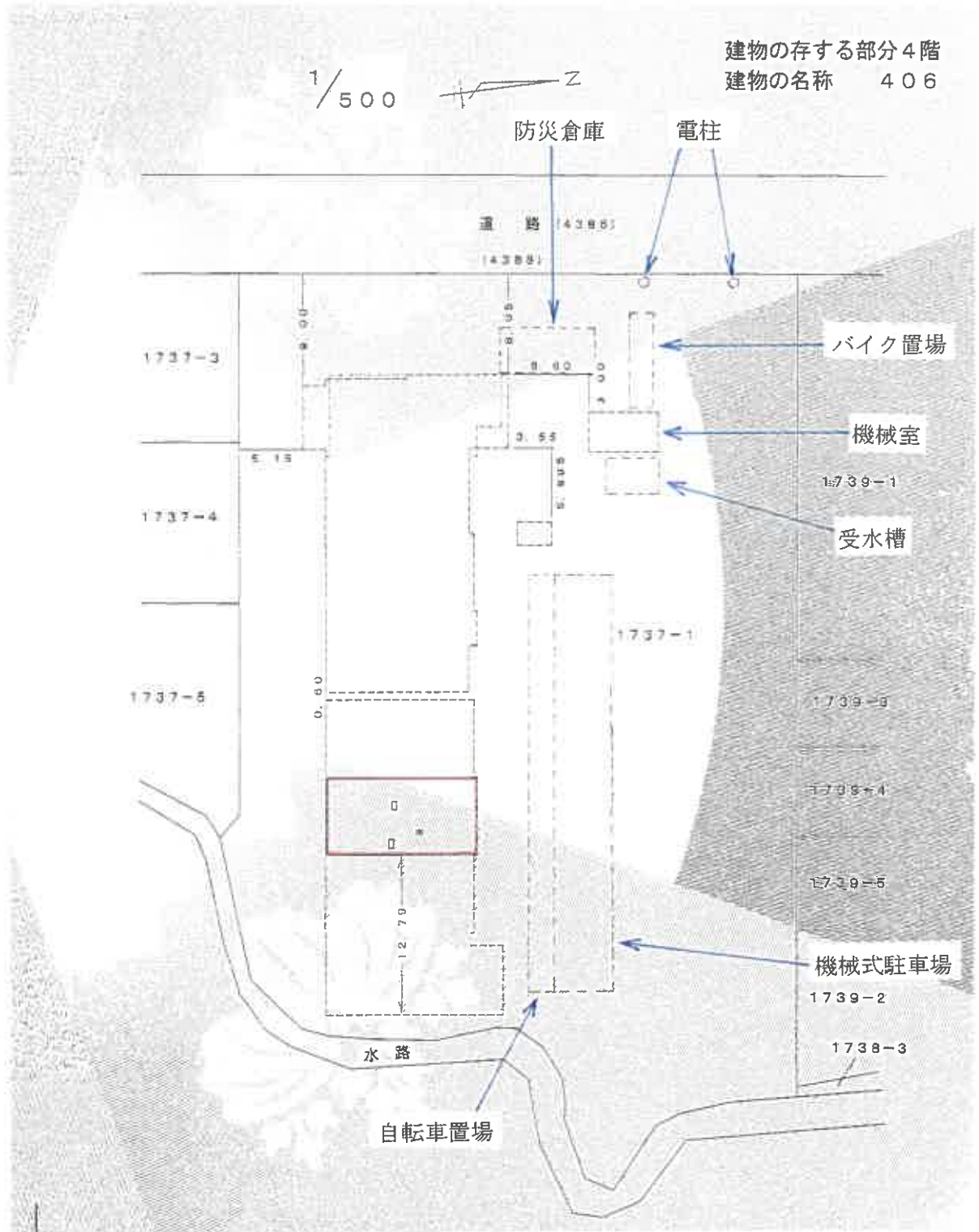
※国土地理院地図を基に評価人が作成した

公図写



世図に準ずる図面は、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るもので、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図とは異なります。

建物配置図



間取図

