

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 8年 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 8年 5月13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 8年 4月23日 午後 1時00分から 令和 8年 4月24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 目 録

- 1 所 在 沼津市下香貫字大久保  
地 番 2457番4  
地 目 宅地  
地 積 285.99平方メートル
- 2 所 在 沼津市下香貫字大久保 2457番地4  
家屋 番号 2457番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 78.57平方メートル  
2階 38.07平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約91平方メートル  
2階 約49平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫・物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約17平方メートル  
2階 約17平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月24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, 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

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, 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】

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1】

隣地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 沼津市下香貫字大久保  
 地 番 2 4 5 7 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 2 8 5 . 9 9 平方メートル
- 2 所 在 沼津市下香貫字大久保 2 4 5 7 番地 4  
 家屋 番号 2 4 5 7 番 4  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 7 8 . 5 7 平方メートル  
 2 階 3 8 . 0 7 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 9 1 平方メートル  
 2 階 約 4 9 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫・物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 約 1 7 平方メートル  
 2 階 約 1 7 平方メートル

令和7年(ケ)第31号  
令和7年5月8日受理  
令和7年6月19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   | 沼津市下香貫字大久保                                   |
|   | 地 番   | 2 4 5 7 番 4                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 8 5 . 9 9 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 沼津市下香貫字大久保 2 4 5 7 番地 4                      |
|   | 家屋 番号 | 2 4 5 7 番 4                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 8 . 5 7 平方メートル<br>2 階 3 8 . 0 7 平方メートル |

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )				
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約91平方メートル 2階 約49平方メートル				
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">               種類: 車庫・物置                構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                床面積: 1階 約17平方メートル                          2階 約17平方メートル             </td> </tr> </table>			{	種類: 車庫・物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積: 1階 約17平方メートル 2階 約17平方メートル
{	種類: 車庫・物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積: 1階 約17平方メートル 2階 約17平方メートル				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">               地方裁判所 支部 平成 年( )第 号                保管開始日 平成 年 月 日             </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

土地について

- 1 本件土地は、北側で市道40366号線と接道（高低差あり）し、東側で市道40365号線に接道している。
- 2 本件土地と南西側及び南東側の隣接地との境界が判然としない。

建物について

- 1 本件建物2階南西側に、ベランダが存在する。
- 2 本件建物の階段上天井部分に、雨漏りがある（別添写真24番参照）。

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
<p>■ A (本件所有者)</p>	<p>1 本件建物は、私の両親が建てて住んでいました。私も子供の頃住んでいて、その後家を出て別の場所で生活していましたが、10年位前から本件建物に妻と2人で住んでいます。</p> <p>2 本件建物は、昭和63年頃に両親が増築していて現在に至ります。その際、2階にベランダを取り付けました。</p> <p>3 本件土地内に、未登記の車庫・物置が存在しますが、本件建物を建てた際に一緒に建てた物になります。</p> <p>4 本件建物1階台所の天井が以前雨漏りしていましたが、最近はしなくなりました。しかし、最近になって階段の天井部分が雨漏りし始めました。</p> <p>5 本件建物1階洗面所の内壁の一部がずれて隙間があいた状態になっています。</p> <p>6 隣接地との間で、境界について争いはありませんが、以前、南東側の境界部分にある石垣を直そうとした際に、石垣の所在について隣地所有者と話をしましたが結論が出ないままになり、結局、石垣はそのままになったという事がありました。</p> <p>7 本件土地内にある未登記建物の車庫には、私が使用する車が停まっています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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
7年5月8日(木) : :	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110円貼付)添付)
7年5月8日(木) 14:47 - 14:56	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5月13日(火) 15:57 - 16:00	沼津市役所	接面道路調査
7年5月28日(水) 9:27 - 9:42	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書投函
7年6月11日(水) 12:50 - 13:50	物件所在地	本件所有者A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 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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】

地積測量図

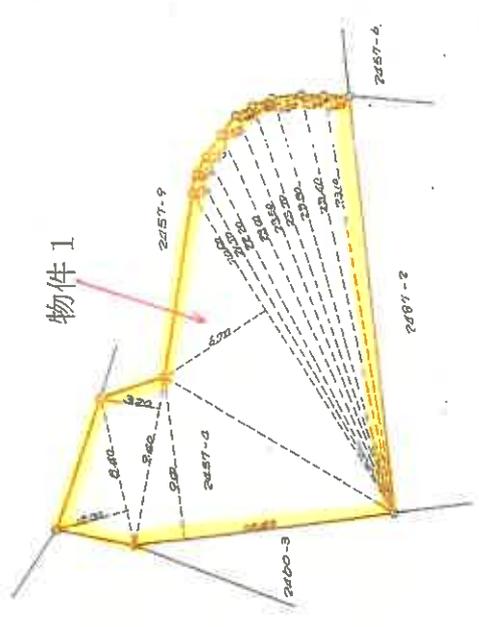
作製年月日  
昭和四七年五月五日

作製者

申請人

求積

2.40	1.00	33.6000
2.40	3.20	30.0800
1.40	2.00	1.32.0000
20.00	4.70	1.37.5000
21.70	0.70	14.9000
22.20	0.00	2.9000
23.00	1.30	29.9000
23.50	1.20	28.2000
23.70	1.00	23.7000
23.80	1.50	28.5000
24.00	1.20	28.8000
24.00	1.20	28.8000
24.10	1.30	30.0300
24.10	1.30	571.9800
24.10	1/2	28.5000
24.10	1/2	28.5000



地番 2457-4  
土地の所在 沼津市下宿貫大久保

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

単位メートル

縮尺 1/300

549.22.15

登記年月日：昭和47年12月15日

064419

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7年5月8日 静岡地方事務局沼津支局 登記官

( 7 枚面)

請求番号：45-2

公用

昭和四十八年七月八日

作製年月日  
昭和四十八年七月八日

作製者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

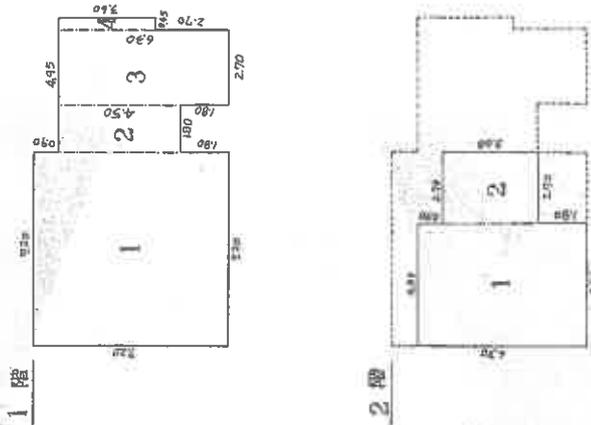
建物各階平面図

634379

家屋番号 2457-4

建物の所在 沼津市下倉貫字大久保 2457-4

各階平面図



床面積計算式

1階

1	7.20	x	7.20	=	51.8400m <sup>2</sup>
2	4.50	x	1.80	=	8.1000m <sup>2</sup>
3	6.30	x	2.70	=	17.0100m <sup>2</sup>
4	3.60	x	0.45	=	1.6200m <sup>2</sup>
合計				=	78.5700m <sup>2</sup>
床面積				=	78.57m <sup>2</sup>

2階

1	4.50	x	4.50	=	20.2500m <sup>2</sup>
2	3.60	x	2.70	=	9.7200m <sup>2</sup>
合計				=	30.0700m <sup>2</sup>
床面積				=	30.07m <sup>2</sup>

建物図面



(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

縮尺 1/200 1/500 単位 m

登記年月日：昭和48年7月20日

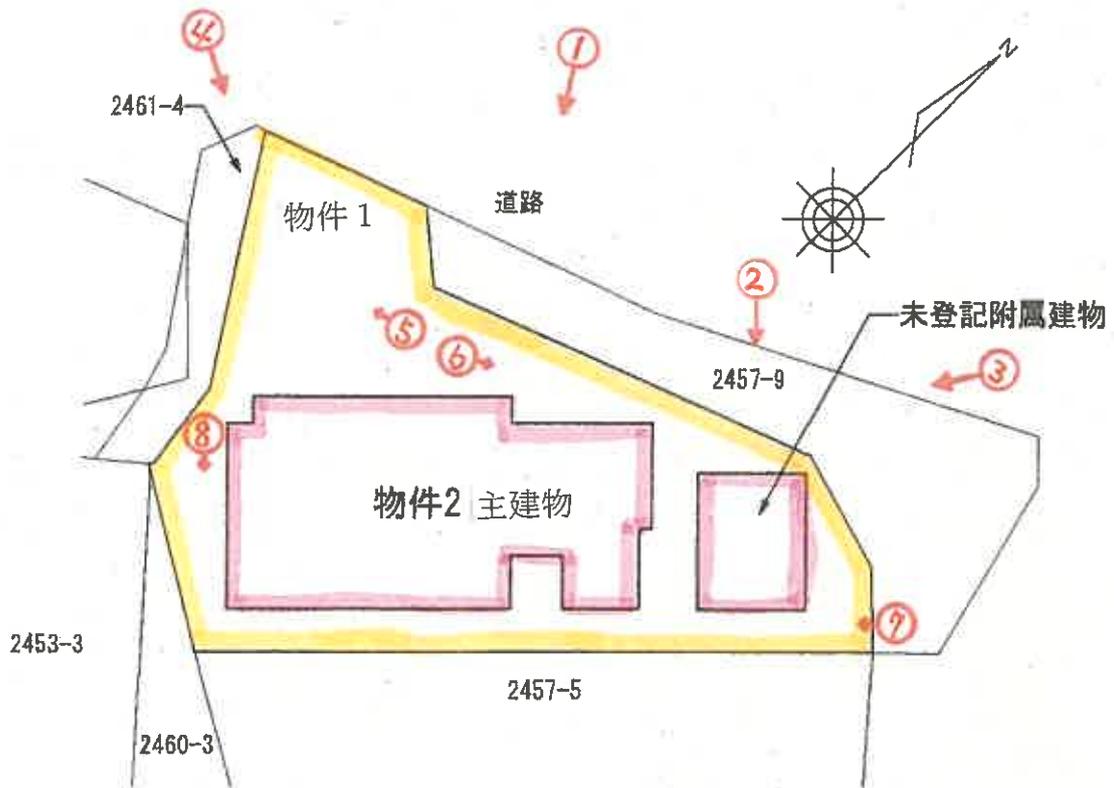
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡県地方務局沼津支局管轄)

令和7年4月7日 静岡地方務局

登記官

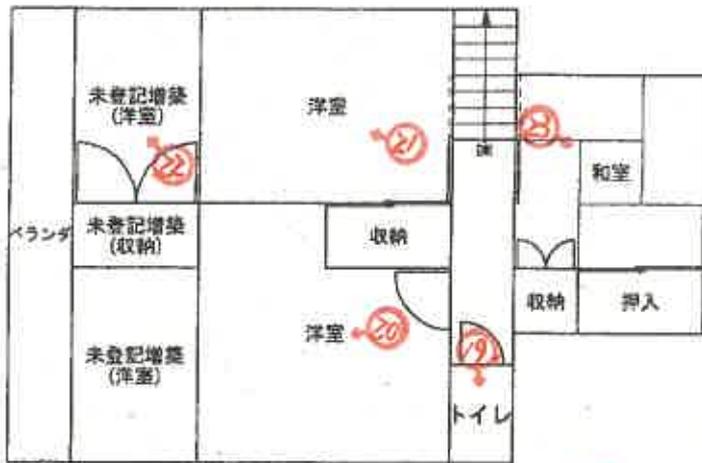
# 建物配置図



♂写真撮影方向

※公図、建物図面等複数の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

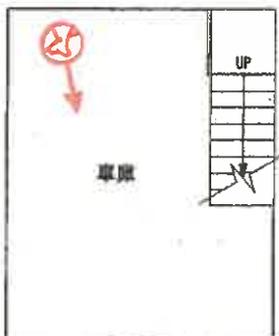
間取図 (物件 2 主建物/未登記附属建物)



物件 2 主建物 2 F



物件 2 主建物 1 F



未登記附属建物 1 F



未登記附属建物 2 F

♂写真撮影方向

(現況と異なる場合は現況優先)

写真1

物件2 主建物



写真2

物件2 未登記附属建物



写真3

物件2主建物



物件2未登記附属建物

写真4

物件2主建物

ベランダ



写真5



写真6

物件2主建物



(13枚目)

写真7

物件2主建物

物件2未登記附属建物



写真8

物件2主建物



写真 9

物件 2 主建物



写真 1 0

物件 2 主建物



( 1 5 枚目 )

写真1 1

物件2 主建物

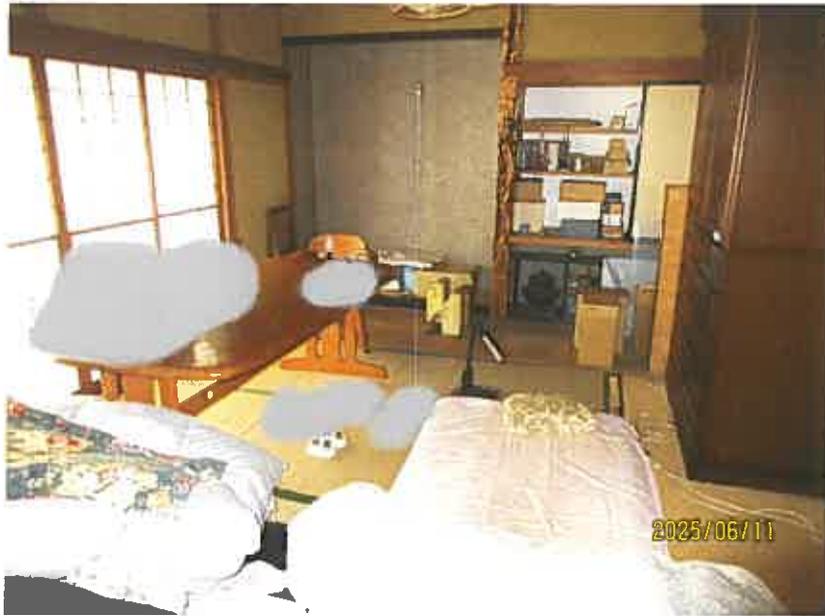


写真1 2

物件2 主建物



写真 1 3

物件 2 主建物



写真 1 4

物件 2 主建物



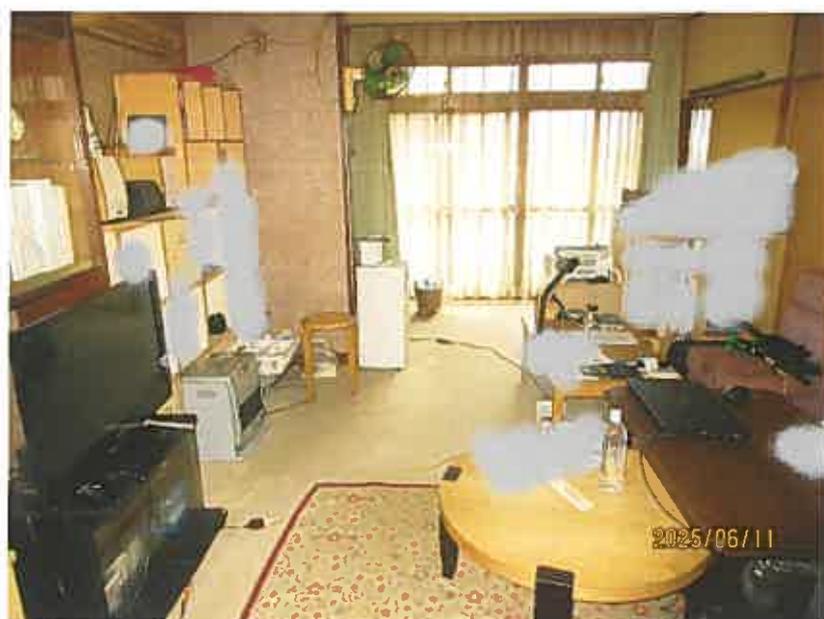
写真15

物件2主建物



写真16

物件2主建物



(18枚目)

写真 1 7

物件 2 主建物

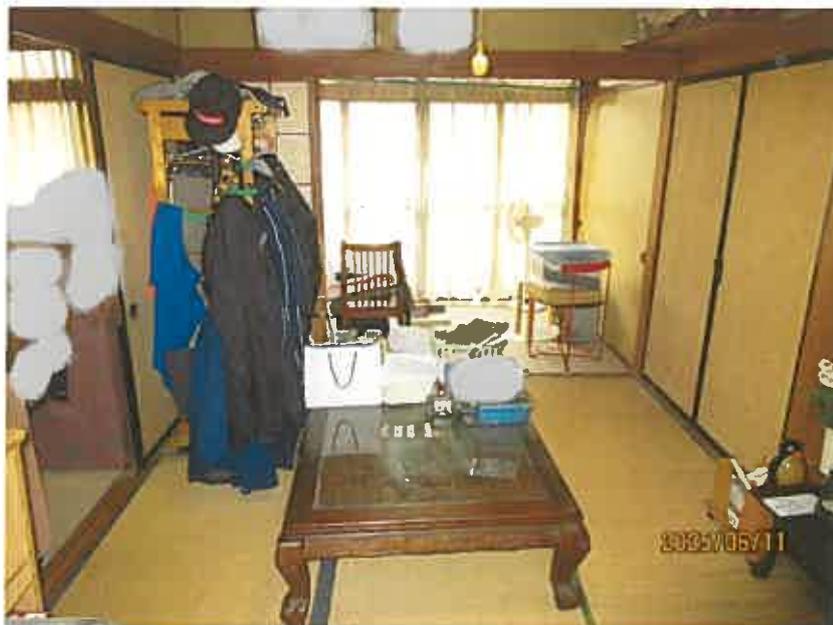


写真 1 8

物件 2 主建物



写真 1 9

物件 2 主建物



写真 2 0

物件 2 主建物



( 2 0 枚目 )

写真 2 1

物件 2 主建物



写真 2 2

物件 2 主建物



写真 2 3

物件 2 主建物



写真 2 4

物件 2 主建物

階段上天井部分の雨漏り



(撮影方向の図示は省略)

( 2 2 枚目)

写真 2 5

物件 2 未登記附属建物 1 階



写真 2 6

物件 2 未登記附属建物 2 階



( 2 3 枚目 )

## 求 意 見 書

柳 田 毅 殿

令和 7年12月22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21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 8 年 1 月 5 日

評価人

柳 田 毅

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市下香貫字大久保  
地 番 2457番4  
地 目 宅地  
地 積 285.99平方メートル
- 2 所 在 沼津市下香貫字大久保 2457番地4  
家屋 番号 2457番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 78.57平方メートル  
2階 38.07平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫・物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約17平方メートル  
2階 約17平方メートル



令和7年（ケ）第 31 号  
令和7年 6 月 11 日 現地調査  
令和7年 6 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  
柳 田 毅

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 沼津市下香貫字大久保                       |
|   | 地 番   | 2457番4                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 285.99平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 沼津市下香貫字大久保 2457番地4               |
|   | 家屋 番号 | 2457番4                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 78.57平方メートル<br>2階 38.07平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,460,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 6,360,000円
物件2(建物)	金 1,100,000円

- ① 一括価格は、物件1、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	未登記附属建物あり
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"><li>・物件1 土地の上に物件2 の建物が存する。</li><li>・未登記附属建物の状況についてはP 6 を参照。</li></ul>		

※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	JR東海道本線「沼津」駅の南東方・直線距離約3.9km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	沼津駅の南側（海側）に位置する既成市街地で、対象物件付近は中規模の一般住宅等が建ち並ぶ中にアパート等が混在する住宅地域が形成されている。近隣地域とその周辺に特段の変動要因は認められず、当面は概ね現状のまま推移するものと予測する。	
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 建蔽率 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 40% 80% なし 第二種風致地区、津波災害警戒区域（一部該当）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	285.99㎡ 不整形 間口：概ね26m程度、奥行：概ね15m程度 概ね平坦 前面道路と等高～概ね1.5m程高地盤 特になし
接面道路	①概ね北側幅員約9m舗装市道(40358号線) ②概ね北側幅員約2.7m舗装市道(40366号線) ③概ね東側幅員約4.9m舗装市道(40366号線) ※上記①～③はいずれも建築基準法上の道路（②は2項道路）	
土地の利用状況	現況利用・・・物件2建物及び未登記附属建物（車庫・物置）の敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・特になし	

供給処理施設	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし</p> <p>(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、通常のコストで敷地内への引込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敷設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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺隣接地（南西側及び南東側）との境界が判然とせず、また、南東側隣地との境界付近に存する高さ 2 m 程の石積み擁壁の所有者も判然としない。</li> <li>・ 前頁記載の接面道路②は、①の道路から枝分かれした幅員 4 m 未満の道路で、建築基準法第 4 2 条第 2 項の道路に該当するため、当該道路との接面部分についてはセットバックを要する。</li> </ul>

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(登記記載) 昭和48年7月10日新築 経過年数:約52年 経済的残存耐用年数:満了しつつある。
仕 様	構 造:木造2階建 屋 根:瓦葺 外 壁:吹付等 内 壁:クロス、塗壁等 天 井:敷目板張、化粧ボード等 床 :畳、カーペット等 設 備:電気、給排水、衛生 その他:
床面積(現況)	1階約13㎡、2階約11㎡の増築あり(未登記)。また、居 宅の東側に隣接して未登記附属建物(木造亜鉛メッキ鋼板葺2 階建・車庫兼物置・延床面積約34㎡)が存する。
現況用途等	現況用途…居宅 間取り…後添建物間取図参照
品 等	中品等
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として占有している(執行官の現況調査報告書も 参照されたい)。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アスベスト等の使用状況については不明であり、別途専門調査 機関による調査を要する。</li> <li>・新築から約52年を経過し、昭和63年頃に増築が行われたも のの、特筆すべきリフォーム等も行われておらず、建物内外装 及び設備等の全般に老朽化・陳腐化が進行している。</li> <li>・未登記附属建物は築後約52年を経過し、簡素な造りであるこ ともあり、市場性は認められない。</li> <li>・建物全般に劣化、損傷等が散見され、1階台所の天井に雨漏り 跡と推定されるしみ等がある。また、階段の天井は雨漏りに起 因するものと推定される天井板の腐食等が認められる。</li> <li>・執行官の現況調査報告書も参照されたい。</li> </ul>

## 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の更地価格を算定し、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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	52,600	0.87	285.99	0.90	11,780,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

公示地 （ 沼津-12 ）

公示価格等          時点修正          標準化補正          地域格差          標準画地価格  
 $56,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.2 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 104 \approx 52,600\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：道路方位を考慮した。

◇ 地域格差：環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：形状、規模、接道状況等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、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価格を求めた。

物件 番号	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
2	155,000	140	0.03	650,000

イ 延床面積：居宅の現況面積を採用（未登記附属建物は市場性が無く面積から除外）。

ウ 現 価 率：経過年数、維持管理の状況、建物用途等を考慮して3%程度と判定した。

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	11,780,000	0.10	場所的利益	1,180,000

イ 土地利用権等割合：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。

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	11,780,000	- 1,180,000	/	—	0.60	6,360,000
2	650,000	+ 1,180,000	—	—	0.60	1,100,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						7,460,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場修正 : 第2評価の条件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 公示地価格 ( 沼津-12 )

所 在 : 沼津市下香貫字汐入2225番4外

価 格 : 56,300円/㎡

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 201㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東 7m 市道

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 : 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

## 第7 附属資料の表示

1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

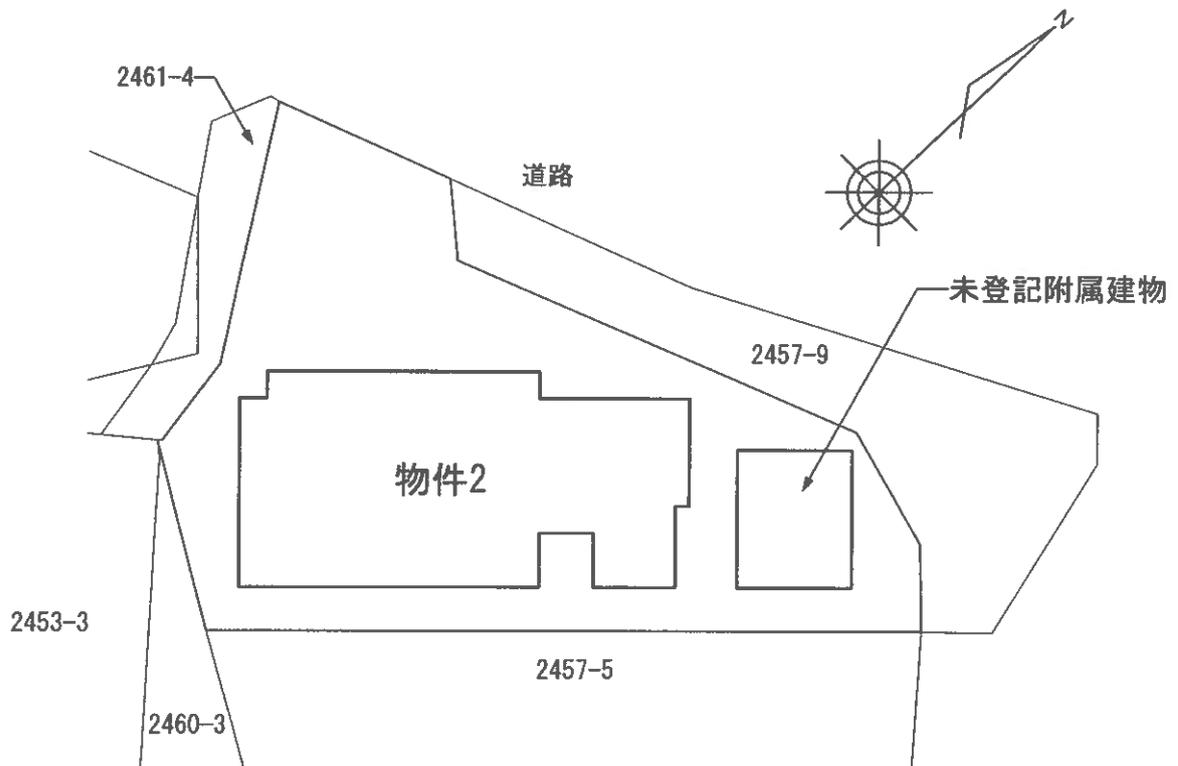
4 間 取 図

以 上



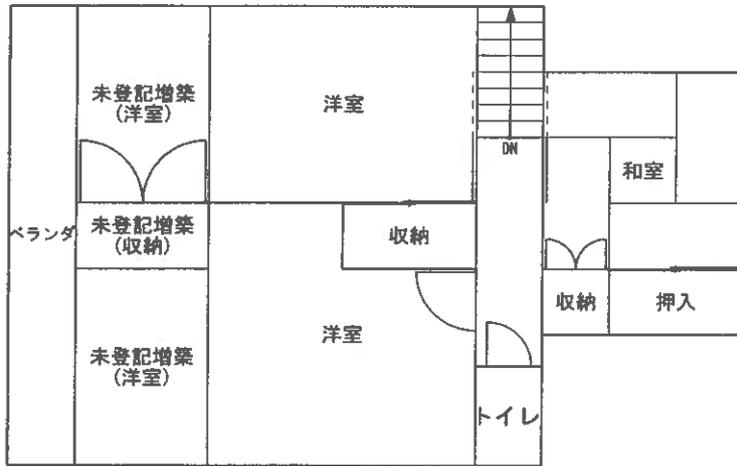


# 建物配置図

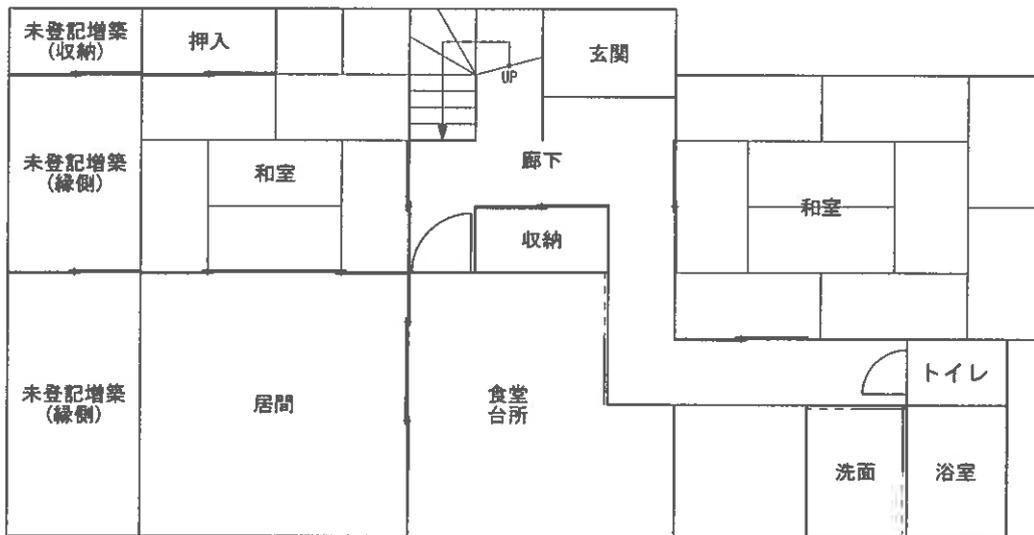


※公図、建物図面等複数の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

# 間取図(物件2/附属建物)



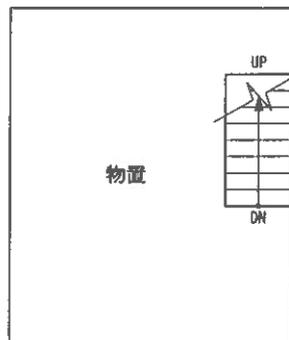
2F(物件2)



1F(物件2)



1F(附属建物)



2F(附属建物)