

## 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。
<p>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。</p> <p>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)。</p>	



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 沼津市高沢町                           |
|   | 地 番   | 11番6                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 104.65平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 沼津市高沢町                           |
|   | 地 番   | 11番7                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 60.31平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 沼津市高沢町 11番地6                     |
|   | 家屋 番号 | 11番6                             |
|   | 種 類   | 居宅 事務所                           |
|   | 構 造   | 木造石綿セメント板・亜鉛メッキ鋼板葺2階建            |
|   | 床 面 積 | 1階 67.72平方メートル<br>2階 44.28平方メートル |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 種 類   | 居宅 倉庫                            |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

1階南側倉庫部分を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。

その余の部分を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1～3】

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 沼津市高沢町  
地 番 11番6  
地 目 宅地  
地 積 104.65平方メートル
- 2 所 在 沼津市高沢町  
地 番 11番7  
地 目 宅地  
地 積 60.31平方メートル
- 3 所 在 沼津市高沢町 11番地6  
家屋 番号 11番6  
種 類 居宅 事務所  
構 造 木造石綿セメント板・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 67.72平方メートル  
2階 44.28平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅 倉庫

令和7年(ケ)第91号  
令和7年11月25日受理  
令和8年1月14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   | 沼津市高沢町                           |
|   | 地 番   | 11番6                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 104.65平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 沼津市高沢町                           |
|   | 地 番   | 11番7                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 60.31平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 沼津市高沢町 11番地6                     |
|   | 家屋 番号 | 11番6                             |
|   | 種 類   | 居宅 事務所                           |
|   | 構 造   | 木造石綿セメント板・亜鉛メッキ鋼板葺2階建            |
|   | 床 面 積 | 1階 67.72平方メートル<br>2階 44.28平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	静岡県沼津市高沢町11番5号			
土地	物件			
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> （物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）			
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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	1 物件1の土地は、南側で市道02035号線に接道し、物件2の土地は、北側で沼津市の公衆用道路（歩道）に接道している。			
建物	物件3			
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 checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅 倉庫 <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：			
物件目録にない附属建物	<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;">種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（下記「その他の者」の占有部分を除く） 上記の者が本建物を 居宅 として占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（1階南側倉庫部分） <input checked="" 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	1 本件建物1階台所に、床下収納が存在する。 2 1階トイレの扉が損傷し、存在しない。 3 本件建物は、オール電化住宅である。			
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 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			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階南側倉庫部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(本件所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成22年頃
最初の契約日	平成22年頃
契約等	期間 平成22年頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者(占有開始時点では前所有者B、現在は所有者A)
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>占有者は、本件所有者の知り合いであり、本件建物の前所有者Bから本件建物の使用を許可され使用していたものであり、現所有者も引き続き使用を許可しているものである。同人ら(前所有者も含む)の間で、建物使用に関する契約締結や賃料等の支払いの事実もないことから、占有者の本件建物の利用権は、使用借権であると思料する。</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

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 本件土地建物の前所有者Bとは、内縁等の関係ではなく単なる同居人で、同人の母親の面倒を私がみていて、特に、賃料等の支払いや契約等はせずに住んでいました。私が本件建物に住み始めたのは、平成19年頃からで、令和3年に贈与で所有者になって以降は、自分の所有物として、私1人が住んでいます。</p> <p>2 本件建物1階南側の倉庫部分は、Cが倉庫として使用しています。同人が使用を始めたのは、前所有者Bが所有者だった時で、私が住み始めた3年後位からです。同人と前所有者Bとの間で契約書は作成されておらず、賃料の支払いもありませんでした。Cも私同様、Bの母親の面倒をみていましたので、その関係で使用を許されていました。Bの母親が死亡して以降も無償で使用しており、BC間での取り決めについては、覚書程度の書面があったように記憶していますが、詳細については、私はわかりません。私が所有者になって以降も、Cが、本件建物1階南側の倉庫部分を、身の回りの物を置く倉庫として利用し続けていますが、契約書作成も賃料のやり取りもありません。</p> <p>3 本件競売事件の事もCには話をしていた、直ぐに明け渡すと言っていました。</p> <p>4 本件建物1階南側の倉庫部分への出入りは建物内にもドアがありますが、内鍵がかかっている、南側出入口の鍵もCが持っている、私1人では中に入れません。</p> <p>5 私が所有者になってから本件建物2階に雨漏りがあり、雨漏りの修繕をしました。それ以外に、私が住み始めた平成19年以降、増改築や修繕はやっていません。現在、本件建物に、損傷や不具合がある所はありません。</p> <p>6 物件1の土地の南側に、軽自動車なら止められるスペースがありますが、日常的には使用していません。誰かが来た時に使用している程度です。</p> <p>7 隣接地との間で、境界について争い等はありません。</p>
<p>■ C (本件建物占有者)</p>	<p>1 本件建物1階南側の倉庫部分は、私が倉庫として使用しています。使用を始めたのは、いつ頃かはわかりませんが、前所有者Bが所有者だった時で、同人の母親の面倒をみるということで無償で、期限を定めることなく使用させてもらっていました。使用にするについて、契約書は作成していませんが、覚書を作りました。建物所有者がAになってからも、同様に無償で使用し続けていますが、Aも使用を始めた経緯を知っていますので契約書は作成していません。</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11月25日(火) : - :	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12月3日(水) 11:17 - 11:28	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12月10日(水) 11:07 - 11:23	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12月10日(水) 14:38 - 14:43	沼津市役所	接面道路調査
8年1月7日(水) 8:00 - 9:10	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
8年1月14日(水) 12:36 - 12:45	当庁執行官室	本件建物占有者Cから事情聴取(電話)
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】



(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。

地番区域見出し	高沢町
---------	-----

請求部	所在	沼津市高沢町			地番	11番6		
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年11月17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7年11月4日  
静岡地方法務局沼津支局  
登記官

請求番号：51-1  
(1/1)

( 6 枚目)

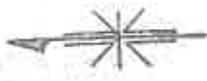
# 【A3版をA4版に縮小】

## 建築物平面図

図面番号	11~6
建築物の所在地	沼津市高沢町 11~6

## 各階平面図

702929



イ  
ロ  
ハ  
ニ

床面積  
 $6.37 \times 3.64 = 23.1868$   
 $4.85 \times 3.64 = 17.6540$   
 $6.37 \times 2.27 = 14.4599$   
 $4.55 \times 2.73 = 12.4215$   
 計 67.7222

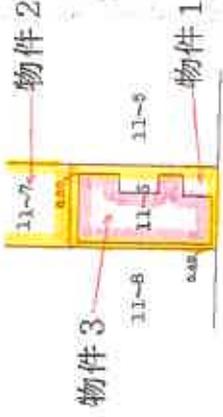
1階床面積  
67.72 m<sup>2</sup>



イ  
ロ

床面積  
 $3.64 \times 3.64 = 13.2496$   
 $4.55 \times 6.82 = 31.0310$   
 計 44.2806

2階床面積  
44.28 m<sup>2</sup>



道路

物件番号	[Redacted]	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
------	------------	----	-------	-----	------------	----	-------

昭和58.10.19

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

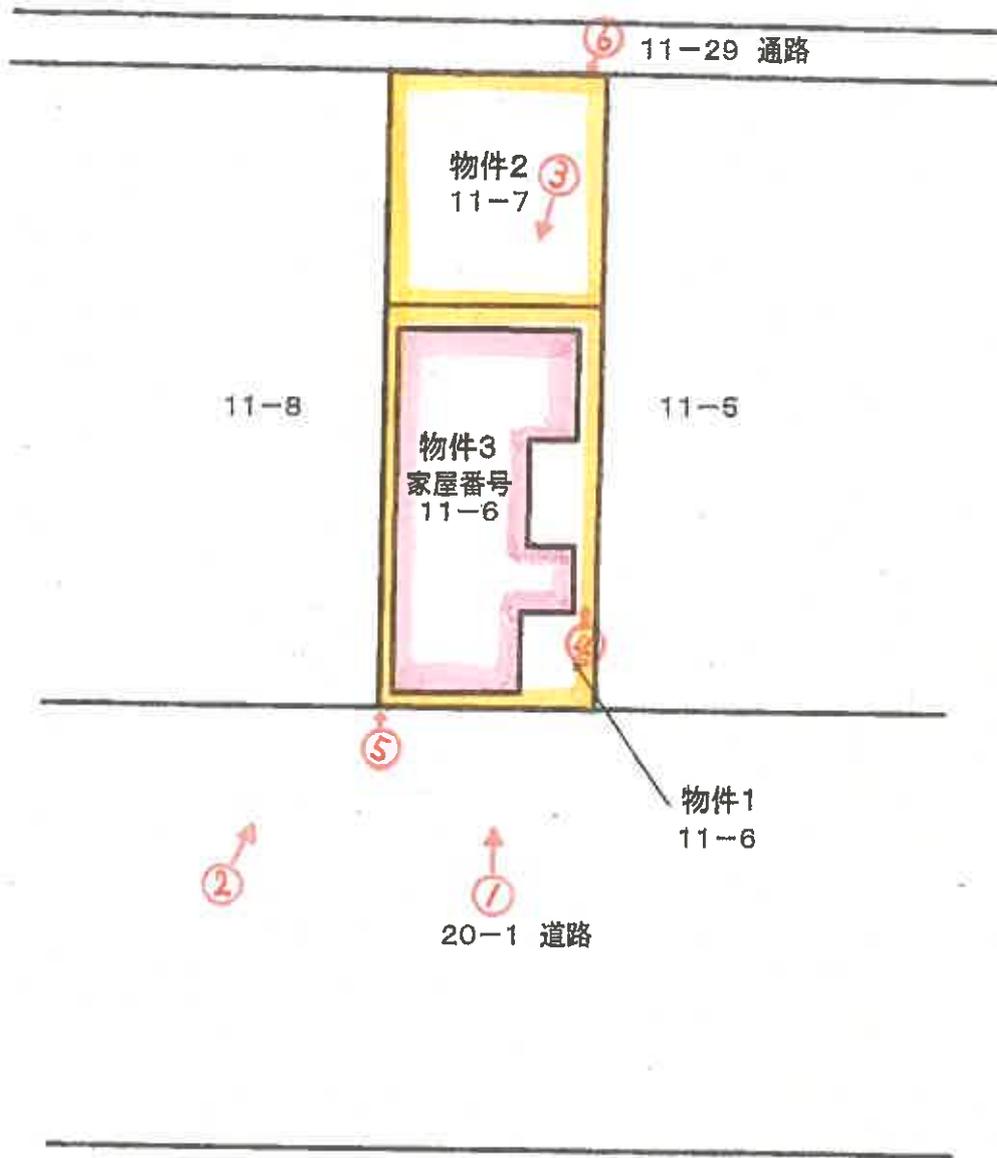
登記年月日：昭和58年10月19日

これは図面に記号されている内容を説明した事項である。  
 令和7年11月4日 静岡県地方建築指導課

新築

図本番号：51-2

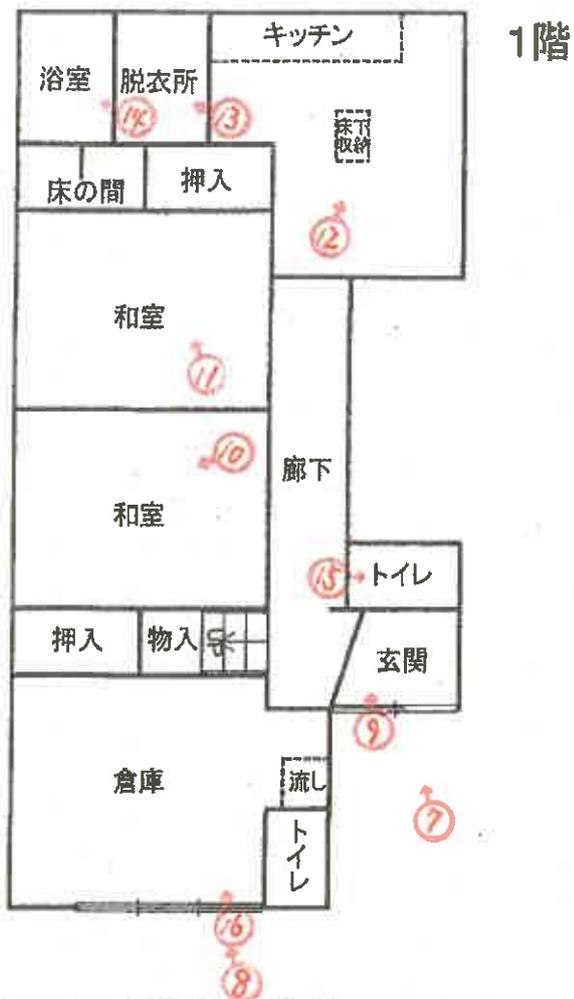
建物配置図(概略)



♂写真撮影方向

間取図

物件3



♂写真撮影方向

写真1



写真2



(10枚目)

写真 3



写真 4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真1 1



写真1 2



写真13



写真14



写真15



写真16



(建物外から撮影)

(17枚目)

写真17



写真18



(18枚目)

写真19

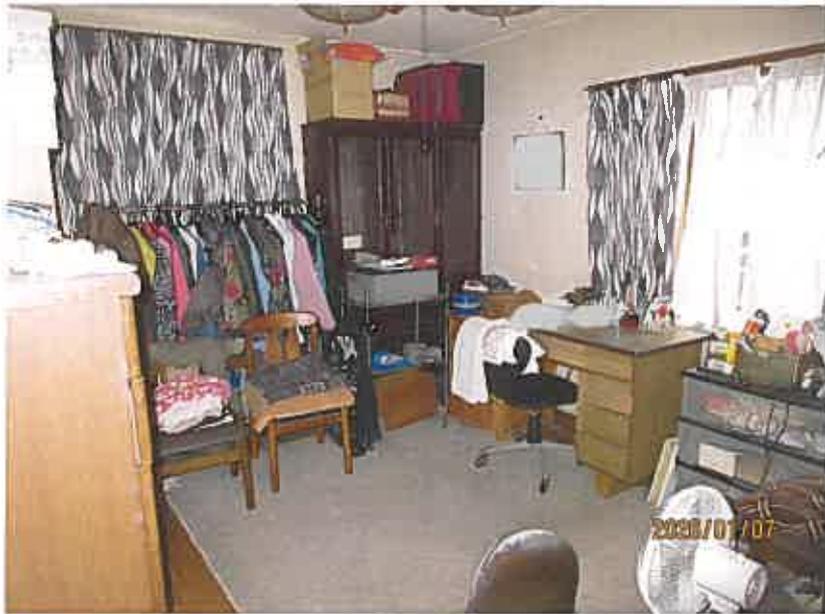


写真20



写真 2 1



令和7年(ケ)第91号

令和8年1月7日 現地調査

令和8年1月13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

竹石 敦 印

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 沼津市高沢町                           |
|   | 地 番   | 11番6                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 104.65平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 沼津市高沢町                           |
|   | 地 番   | 11番7                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 60.31平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 沼津市高沢町 11番地6                     |
|   | 家屋 番号 | 11番6                             |
|   | 種 類   | 居宅 事務所                           |
|   | 構 造   | 木造石綿セメント板・亜鉛メッキ鋼板葺2階建            |
|   | 床 面 積 | 1階 67.72平方メートル<br>2階 44.28平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,270,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,760,000 円
物件2 (土地)	金 2,170,000 円
物件3 (建物)	金 6,340,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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、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	
3	物件目録記載のとおり	種類：居宅、倉庫
特 記 事 項		
<p>・物件1、2の土地は一団を形成しており、物件1の土地に物件3の建物が存している。</p>		

※ 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、2）

位置・交通	JR 東海道本線「沼津」駅の北西方、直線距離約 550m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	沼津駅北口北西方の市街地に広がる住商混在地域で、周囲には一般住宅、事務所、共同住宅等が混在している。 駅からも比較的近く熟成しているため、今後も現在の土地利用状況が続くものと予想される。	
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 その他の規制等	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 南側の都市計画道路「上横橋線」は整備済みである。
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	164.96 m <sup>2</sup> (物件1、2合計) ほぼ長方形 概ね平坦 道路とほぼ等高に接する中間画地 (背後に建築基準法外の通路あり)。
接面道路の状況	・南側幅員約 15 m の舗装市道 (建築基準法上の道路) 北側に幅約 1.6 m の通路 (沼津市管理の認定外道路) が通じている。	
土地の利用状況	現況利用・・・物件3の建物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・・・	
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当該施設の本管 (以下、施設管という) が通っており、通常のコストで敷地内に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。	
特記事項	・土地区画整理済地ながら施行時期が古く、法務局備え付けの地積測量図がないため、正確な境界、地積の確定には専門家による調査、測量を要するものと思われる。	

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（登記記載）：昭和58年10月14日 経 過 年 数：約42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：石綿セメント板・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付等 内 壁：ビニールクロス、ジュラク等 天 井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、畳、CFシート等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：オール電化
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現況用途等	現況用途：居宅、倉庫 間取り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	普通
建物の利用 状況	Cが1階南側部分を倉庫として使用し、その他の部分を本件建物所有者が居宅として占有している。  ※ 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	1. Cの1階倉庫部分の占有権原は使用借権と思料する。 2. 1階のトイレは扉が壊れたため、代わりにアコーディオンカーテンが付けられている。  ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

## 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、2（土地）

物件1、2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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	133,000	1.00	104.65	0.9	12,530,000
2	133,000	1.00	60.31	0.9	7,220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 沼津5-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $153,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/115 \approx 133,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：公示地は交通接近条件、環境条件等で優る。

イ 個別格差：概ね標準的で格差はない。

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3（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
3	155,000	112.00	0.04	690,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理及び修繕の状況、建物用途等を考慮して、本件建物の現価率を4%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 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
		イ		
1	12,530,000	0.5	法定地上権	6,270,000
2	7,220,000	0.5	法定地上権	3,610,000
物件1、2合計				9,880,000

イ 土地利用権等割合：物件1、2の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 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	12,530,000	－ 6,270,000		1.0	0.6	3,760,000
2	7,220,000	－ 3,610,000		1.0	0.6	2,170,000
3	690,000	＋ 9,880,000	—	1.0	0.6	6,340,000
一括価格(合計)						12,270,000

ウ 占有減価修正：法的保護の可否等につき検討した結果、これを要しないと判定した。

エ 市場性修正：なし。

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 公示地価格 (沼津5-7)

所 在：沼津市庄栄町6番2「庄栄町6-2」

価 格：153,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：85㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：西側15m市道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）、準防火地域  
地域の概要：店舗、事務所、住宅等が混在する商業地域

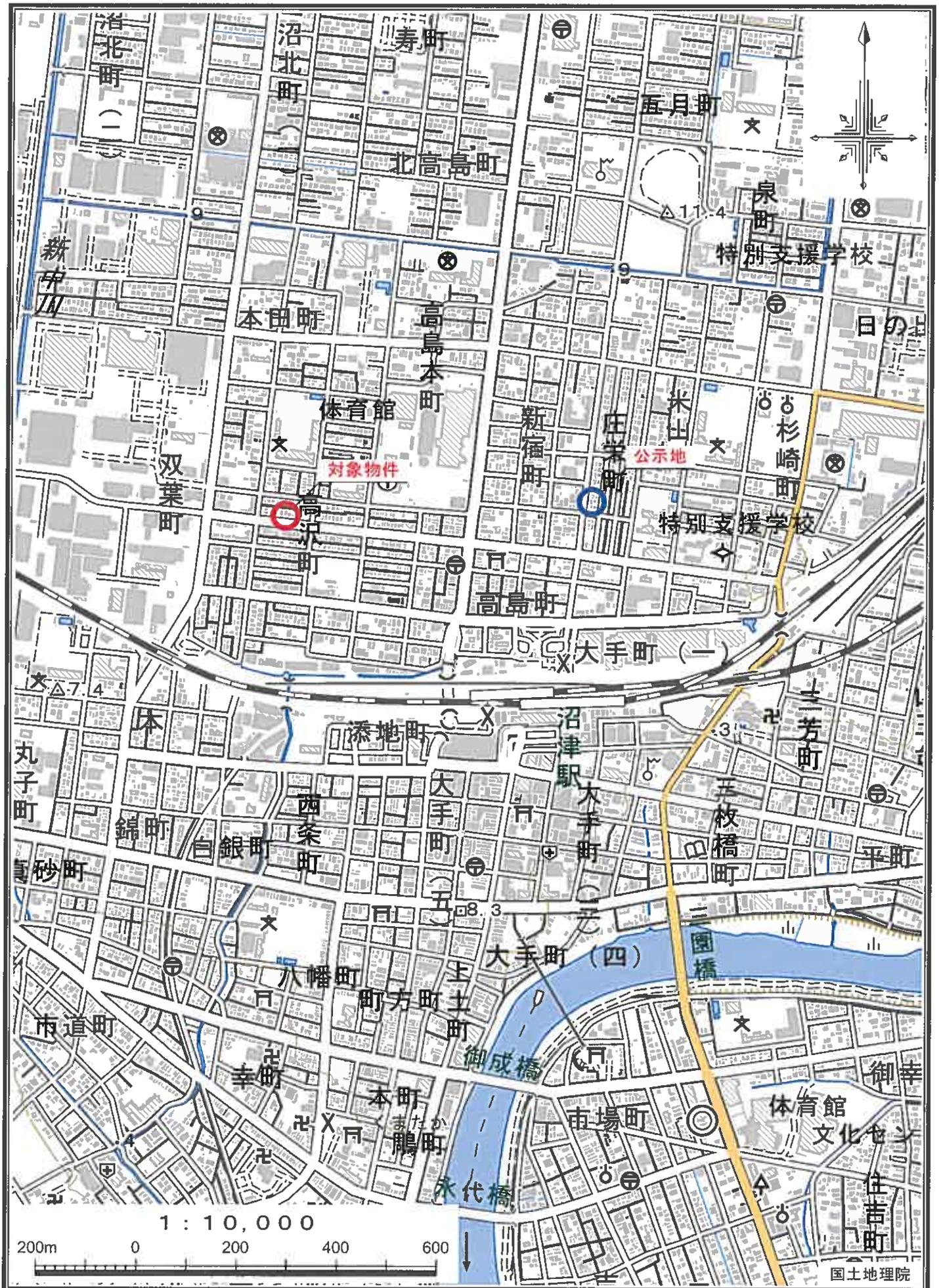
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 建物配置図
- 5 間取図

以 上

# 位置図

電子国土地形図



公図写  
(A3をA4に縮小)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を整理した不動産登記法所定の地図が製図されるまでの間、これに代わるものとして製図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。

地番区画見出し  
高沢町

請求部分	所在	沼津市高沢町		地番	11番6	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和51年11月17日		備付年月日(原図)	補記事項	土地区画整理所在図	

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7年11月4日  
静岡地方法務局沼津支局  
登記官

請求番号：51-1  
(1/1)



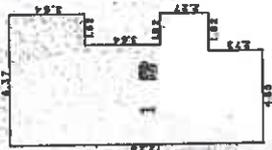
登記年月日：昭和58年10月19日

702929

各階平面図

建物各階平面図

登記番号	11-6
建物の所在	沼津市高沢町11-6



イ  
ロ  
ニ  
積  
求  
積  
計

$6.37 \times 3.64 = 23.1868$   
 $4.85 \times 3.64 = 17.6540$   
 $6.37 \times 2.27 = 14.4599$   
 $4.55 \times 2.73 = 12.4215$   
 計 67.7222

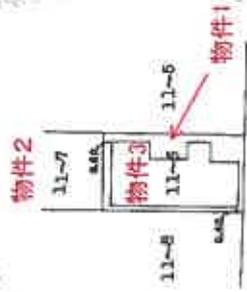
1階床面積 67.72<sup>㎡</sup>



イ  
ロ  
ニ  
積  
求  
積  
計

$3.64 \times 3.64 = 13.2496$   
 $4.55 \times 6.82 = 31.0310$   
 計 44.2806

2階床面積 44.28<sup>㎡</sup>



建物図面 (A3をA4に縮小)

(単位=)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

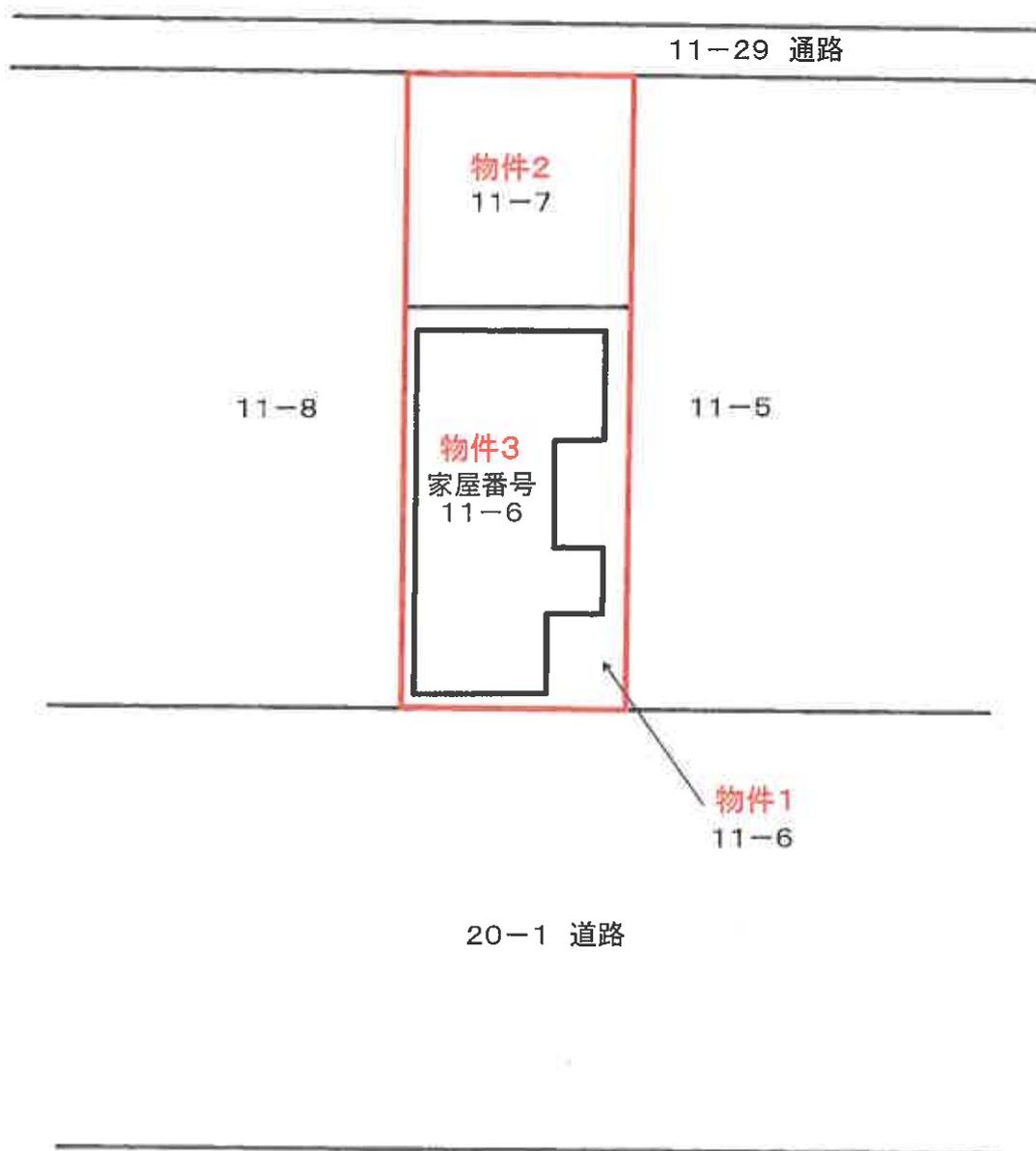
558.10.19

静岡県土地家屋調査士会議員指定用紙

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7年11月4日 静岡県地方自治局沼津支局

登記官

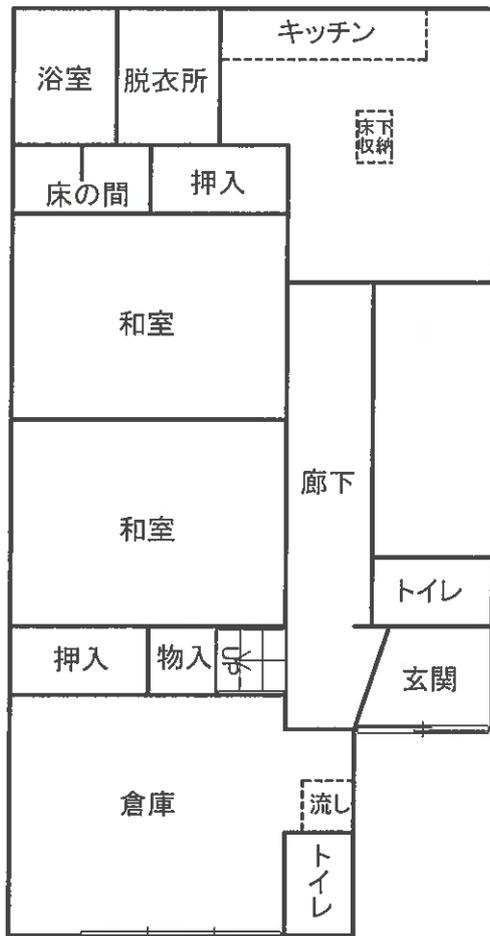
建物配置図(概略)



# 間取図

## 物件3

1階



2階

