

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 | 沼津市岡宮字西中荒狗 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市岡宮字西中荒狗 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市岡宮字西中荒狗 1 1 7 6 番地 8、1 1 7 6 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2 . 9 7 平方メートル
2 階 8 7 . 1 7 平方メートル
3 階 9 . 7 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2 . 9 7 平方メートル
2 階 約 9 3 平方メートル
3 階 9 . 7 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 40.05平方メートル

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】

Bが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

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 沼津市岡宮字西中荒狗
地 番 1 1 7 6 番 8
地 目 宅地
地 積 2 2 5 . 0 9 平方メートル
- 2 所 在 沼津市岡宮字西中荒狗
地 番 1 1 7 6 番 3 1
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 5 6 平方メートル
- 3 所 在 沼津市岡宮字西中荒狗 1 1 7 6 番地8、1 1 7 6 番地3 1
家屋 番号 1 1 7 6 番 8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺3階建
床 面 積 1階 1 3 2 . 9 7 平方メートル
2階 8 7 . 1 7 平方メートル
3階 9 . 7 3 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 1 3 2 . 9 7 平方メートル
2階 約9 3 平方メートル
3階 9 . 7 3 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 40.05平方メートル

令和7年（ケ）第59号

令和7年11月25日受理

令和8年 1月13日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 谷津幸則

(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 | 沼津市岡宮字西中荒狗 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市岡宮字西中荒狗 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市岡宮字西中荒狗 1 1 7 6 番地 8、1 1 7 6 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺 3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 3 2 . 9 7 平方メートル
2階 8 7 . 1 7 平方メートル
3階 9 . 7 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 4 0 . 0 5 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、2
現況地目	■宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	■おおむね公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり ■建物配置図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	■土地所有者亡A相続財産 <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)	■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」に記載のとおり
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。 ■公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: ■床面積: 1階132.97㎡、2階約93㎡、3階9.73㎡
物件目録にない附属建物	■ない 種類: <input type="checkbox"/> ある - [構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 ■その他の者B 上記の者が主である建物を住居、附属建物符号1を車庫として使用している。 ■「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 <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」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ■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 checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫	
■関係人(■亡Aの娘の夫 <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 配偶者短期居住権	
占有開始時期	令和6年8月20日(亡A死亡日)	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	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
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" 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
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主	<input 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(□敷金 円 □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	
Bは亡Aの生前、本件建物で亡Aと同居していたことから、亡Aの死亡後のBの本件建物の占有権原は配偶者短期居住権(民法1037条1項2号)で、買受人には対抗できないと思料された。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1の土地は、その南西側を幅員約8.5mの舗装市道10762号線（建築基準法上の道路、地番1176-25の土地は沼津市所有の公衆用道路）に、物件2の土地はその北東側を幅員約5mの舗装市道10767号線（建築基準法上の道路、地番1176-32の土地は沼津市所有の公衆用道路）に、各接面している。
- 2 物件1の土地と南西側接道とは高低差があり、物件3の附属建物符号1は掘込車庫となっている。
- 3 物件2の土地上に簡易物置2台及びカーポートが存在する。
- 4 物件3の主である建物の1階北側、北東側及び2階東側バルコニーに、それぞれサンルームが設置されている。また、同建物の1階浴室にサウナルームが存在する。
- 5 物件3の主である建物の1階で小型犬4匹を飼育しており、1階リビングと東側洋室のドアの下部が損傷していた。また、2階ホールの屋根に雨漏り跡と思われる汚れが、附属建物符号1の車庫の外壁の剥がれが、それぞれ見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

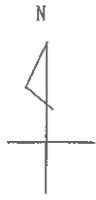
関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■亡Aの娘の夫	1 本物件は、亡Aの妻であるBが住居として使用しています。Bは、亡Aの生前から本物件に居住しており、現在に至ります。 2 物件3の主である建物内で小型犬4匹を飼育しています。 3 物件3の主である建物は、約20年前に内装をリフォームしています。
■C (所有者特別代理人)	1 本物件について把握していることは特にありません。

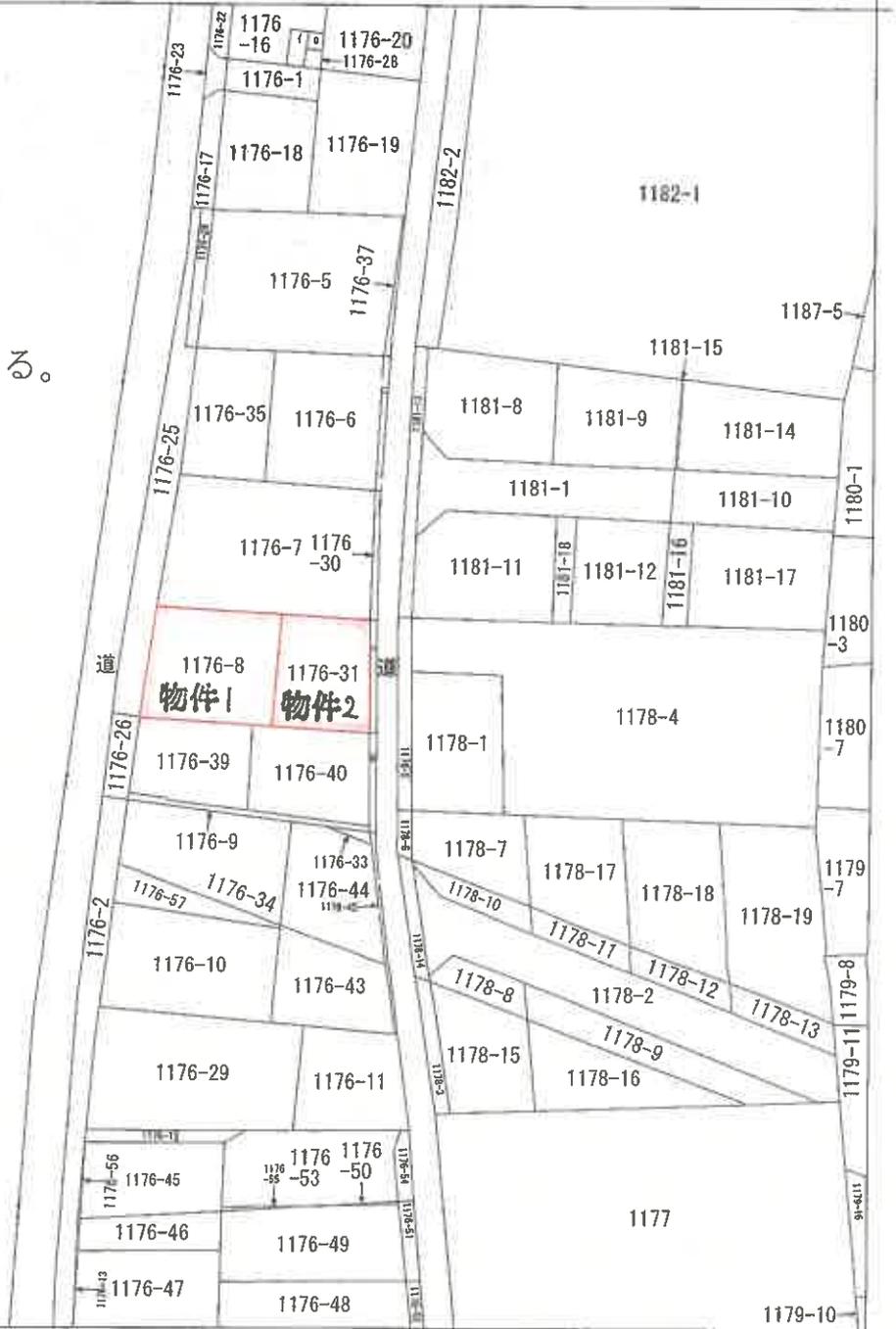
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) :-:	執行官室	沼津市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年12月 5日(金) 11:35-11:45	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1176-25外)登記事項証明書申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし
7年12月12日(金) 11:00-11:20	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 全戸不在
8年 1月 6日(火) 9:40-11:10	物件所在地	亡Aの娘の夫と面談 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
8年 1月 6日(火) 14:07-14:10	沼津市役所 道路管理課	接道関係調査
8年 1月 6日(火) 14:30-14:31	執行官室	所有者特別代理人から電話聴取
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



※ 方位は現況と異なる。



(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	岡宮
------------	----

請求部	所在	沼津市岡宮字西中荒狗			地番	1176番8		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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7年7月25日
 静岡地方方法務局沼津支局

地図整理番号：M26068

登記官

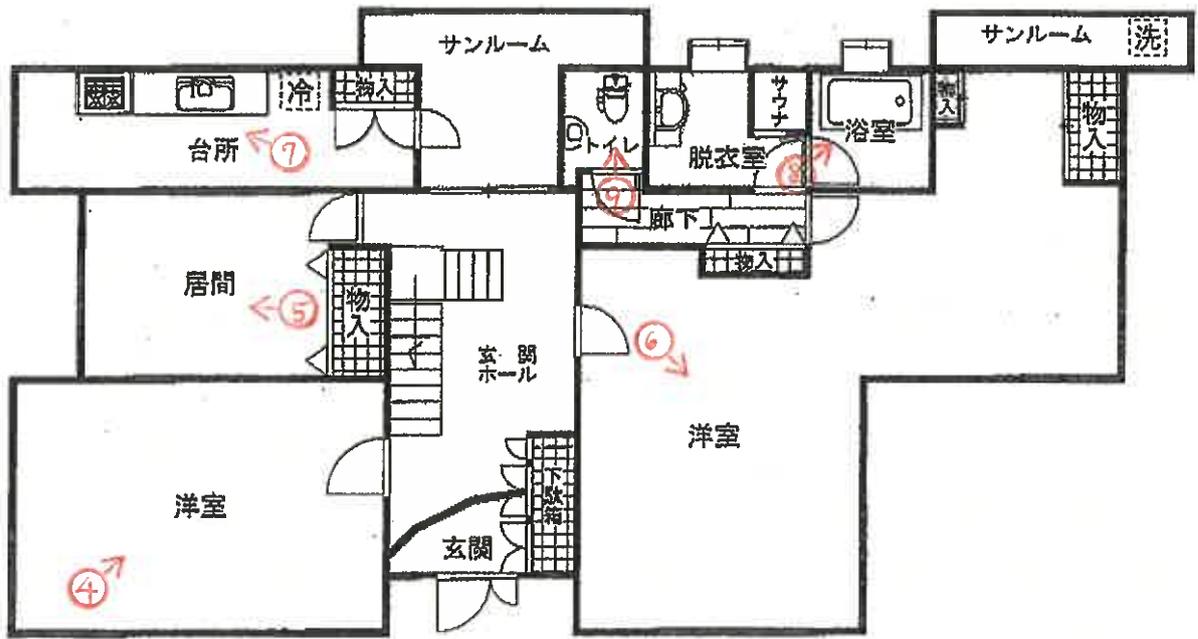


↑ 写真撮影方向

建物配置図

(建物図面より作製 縮尺なし)

物件3



(1 階)



(附属建物符号1)

間取図

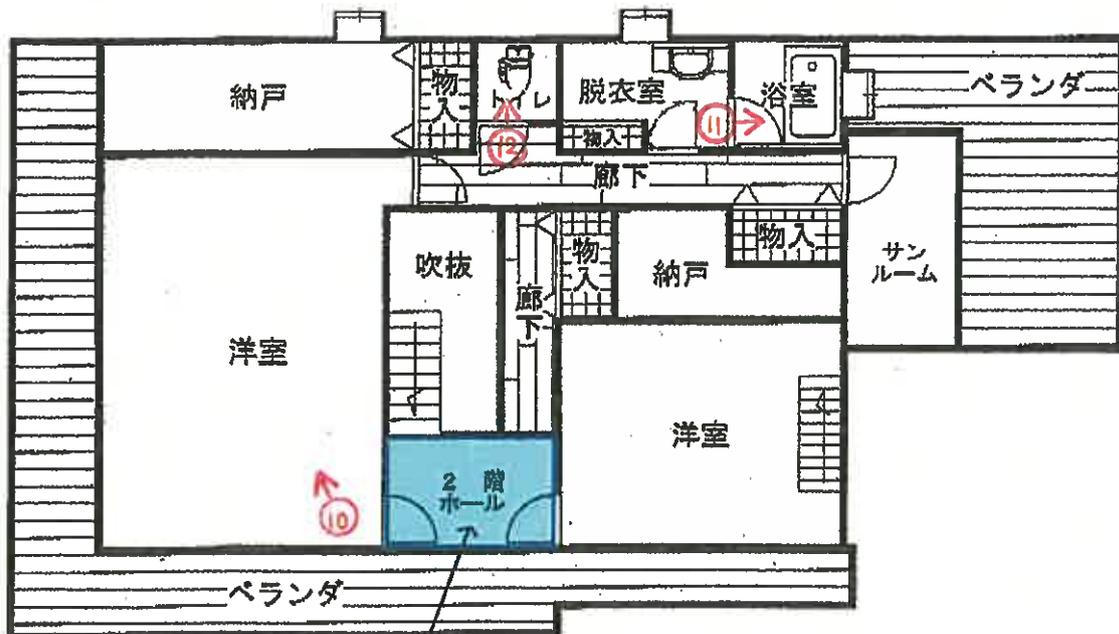
↑ 写真撮影方向

(9枚目)

物件 3



(3 階)



(2 階)

未登記増築部分

間取図

↑ 写真撮影方向

(10枚目)

写真1



写真2

物件3主である建物



物件3附属建物符号1

写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



(15枚目)

写真 1 1



写真 1 2



写真1 3



写真1 4



令和7年(ケ)第59号
令和8年1月6日 現地調査
令和8年1月19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 | 沼津市岡宮字西中荒狗 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市岡宮字西中荒狗 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市岡宮字西中荒狗 1 1 7 6 番地 8、1 1 7 6 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2 . 9 7 平方メートル
2 階 8 7 . 1 7 平方メートル
3 階 9 . 7 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 4 0 . 0 5 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 17,820,000 円	
内訳価格 (注)	
物件1 (土地)	金 4,130,000 円
物件2 (土地)	金 3,070,000 円
物件3 (建物)	金 10,620,000 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		
<p>①. 物件1・2は一体地を構成している。</p> <p>②. 物件1・2の土地の上に物件3の主である建物が存する。</p> <p>③. 物件1の地下に附属建物符号1の建物が存する。</p> <p>④. 物件3の2階南側に未登記増築部分約6㎡があり、評価においては当該数量を加算した概測数量93㎡、延235㎡を採用する。</p> <p>⑤. 公図と建物図面に記載された方位がやや異なる。評価においては建物図面の方位を採用する。</p>		

※ 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	JR東海道本線「沼津」駅から北方へ道路距離で約4.1kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	県道沼津インター線（通称「沼津グルメ街道」という）の南西側背後に位置し、戸建住宅を中心に低層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。標準画地は規模200㎡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적인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 40% 60% 無 高さ10m
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	392.65㎡ 略長方形地 間口約14m、奥行約30m 南西向き傾斜地 前面道路にかなり高く、背面道路にやや高く接面する南西向きの二方路地である。 無
接面道路の状況	前面道路は南西側の現況幅員約8.5mの舗装市道10762号線、背面道路は北東側の現況幅員約5mの舗装市道10767号線で、ともに建築基準法第42条1項1号道路に該当。	
土地の利用状況	現況利用：居宅・車庫の敷地 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風は良い、周囲は戸建住宅 その他：地役権の登記はなく詳細は不明だが、目視によれば敷地南西端上空を高圧線が通過している可能性がある。	

供給処理施設	<p>上水道：有 ガス配管：有（引込み無し） 下水道：無</p> <p>-----</p> <p>（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、通常のコスト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。</p>
特記事項	<p>①. 一般的な住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壌汚染の発生を懸念する施設は無い。土壌汚染に関する詳細は専門業者の土壌汚染調査を要する。</p> <p>②. 南西側のコンクリート擁壁の高さは約4mほどあり、出入りには注意を要する。また築造後長期を経過しており、ボックス車庫周りには一部剥がれも見られることから、強度や安全性について専門業者の調査を要すると思料する。</p> <p>③. 土地所有者亡A相続財産が建物を所有し占有している。</p> <p>④. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。</p>

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：平成4年4月5日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：6年
仕様	構造：軽量鉄骨造3階建 屋根：セメント瓦葺 外壁：サイディング貼 内壁：クロス貼ほか 天井：クロス貼ほか 床：フローリングほか 設備：給排水設備、バルク貯槽、ホームサウナほか その他：無
床面積（現況）	前記のとおり2階に未登記増築部分があり、登記簿数量よりやや大きい。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後添間取図参照 外構等：門、塀、フェンス、カーポート、植栽、舗床、据置型簡易物置2棟
品等	上位
保守管理の状態	過去何度か増築やリフォームを行っているようだが、その時期や工事内容等の詳細は不明である。2階ホール付近には雨漏り跡があり、天井のクロスに浮きが見られる。室内犬を4匹飼育しており、建具にはこれによる傷跡が見られる。ほか築後約34年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	亡Aの妻Bが居住し占有している。占有の概要は特記事項に記載。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後の建物で、耐震基準を充たしていると推察する。 ②. アスベストの使用が全面的に禁止された平成18年以前の

	<p>建物で、石綿含有建材の使用可能性がある。</p> <p>③. 1階北東側、1階北側、2階ベランダ上には、簡易なアクリルボード造のサンルームが設置されている。</p> <p>④. 占有の概要は以下のとおりである。</p> <p>ア. 占有者：B</p> <p>イ. 占有範囲：物件3すべて（数量の定めなし）</p> <p>ウ. 占有状況：居宅・車庫</p> <p>エ. 占有権原：配偶者短期居住権</p> <p>オ. 占有開始時期：令和6年8月20日</p> <p>Bは亡Aの妻として、物件3に以前から同居しており、Bの占有権原は配偶者短期居住権（民法第1037条1項2号）に該当する。この場合一定期間の居住は保証されるが、競売による買受人には対抗できないと思料する。</p>
--	--

区 分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成4年4月5日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：16年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 設 備：シャッター
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：掘り込み式のボックス車庫（2台分） 間取り：後添間取図参照
品 等	下位
保 守 管 理 の 状 態	築後約34年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	主である建物を参照
特 記 事 項	主である建物を参照

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、収益性より居住の快適性・利便性を重視する規模が大きい戸建住宅のため、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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	94,400	0.9	225.09	0.9	17,210,000
2	94,400	0.9	167.56	0.9	12,810,000

ア 標準画地価格：公示価格を規準とした価格

公示地 沼津-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $95,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.2/100 \times 100/105 \times 100/96 \approx 94,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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：公示地の個別的要因（方位）を考量

◇地域格差：地域の街路条件、交通接近条件を考量

イ 個別格差：物件1・2の画地条件（方位、二方路地、規模が大きい、高低差が大きい）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	250,000	235	0.09	5,290,000
附属	7,000,000（一式）		0.26	1,820,000
合 計				7,110,000

ア 再調達原価：採用した数量に応じて上記のとおり査定した。

イ 床面積：物件3は概測数量、附属建物は登記簿数量

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。

物件3：経過年数34年、経済的残存耐用年数6年、観察減価40%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 6\text{年} \div (34\text{年} + 6\text{年}) \times (1 - 0.4) \approx 0.09$$

附属：経過年数34年、経済的残存耐用年数16年、観察減価20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 16\text{年} \div (34\text{年} + 16\text{年}) \times (1 - 0.2) \approx 0.26$$

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	17,210,000	0.5	法定地上権	8,610,000
2	12,810,000	0.5	法定地上権	6,410,000

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	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	17,210,000	－ 8,610,000	－	0.8	0.6	4,130,000
2	12,810,000	－ 6,410,000	－	0.8	0.6	3,070,000
3	7,110,000	＋ 15,020,000	－	0.8	0.6	10,620,000
一 括 価 格 (合 計)						17,820,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：外観上は不明瞭なコンクリート擁壁の安全性や強度についてのリスクがあること、地役権の登記はないが高圧線が近いこと、総額が嵩む規模が大きい戸建住宅であること等を考量すると、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した。

第6 参考価格資料

地価公示 沼津－14

所 在：沼津市岡宮字上二又久保1327番37外

価 格：95,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：207㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：南側が幅員6mの舗装市道に接面

位 置：沼津駅から約4.8km

用途指定等：第1種低層住居専用地域、建蔽率40%、容積率60%

地域の概要：一般住宅を中心とした郊外の住宅地域

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

静岡県沼津市岡宮 付近



1:10,000 相当

所在位置略図

印刷中心: (スーパーマッフル・デジタルより作製)

地図使用承認マッフル第7-242号



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た土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



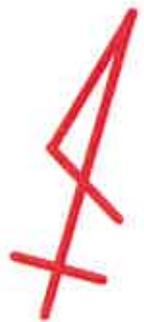
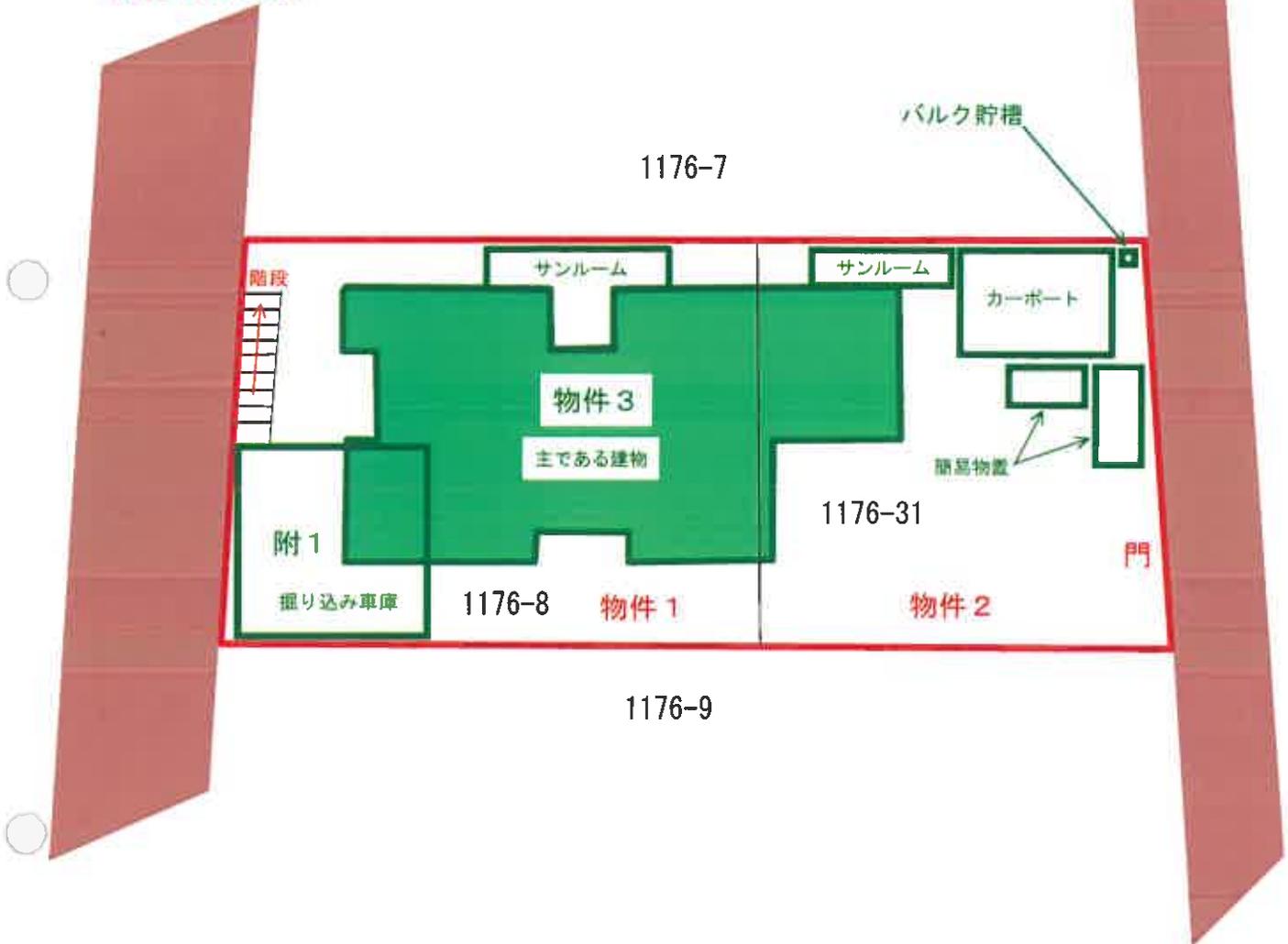
地番

600

公 図 写

市道10767号線

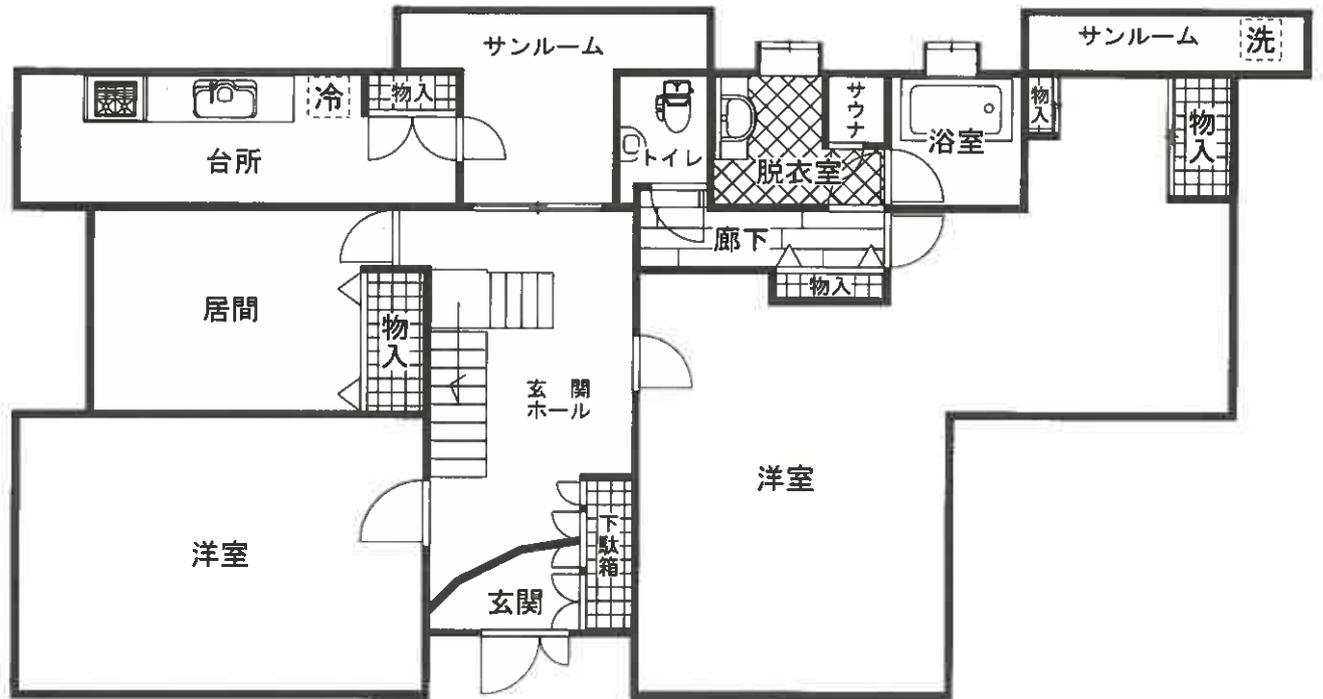
市道10762号線



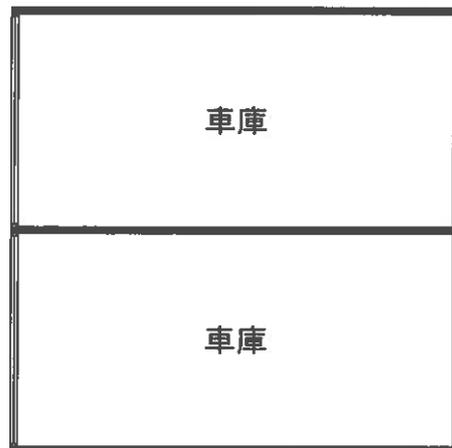
配置図

(建物図面より作製 縮尺なし)

物件 3



(1 階)

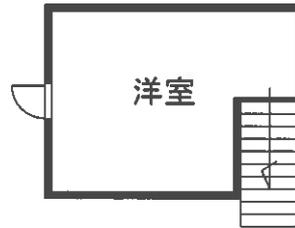


(附属建物符号 1)

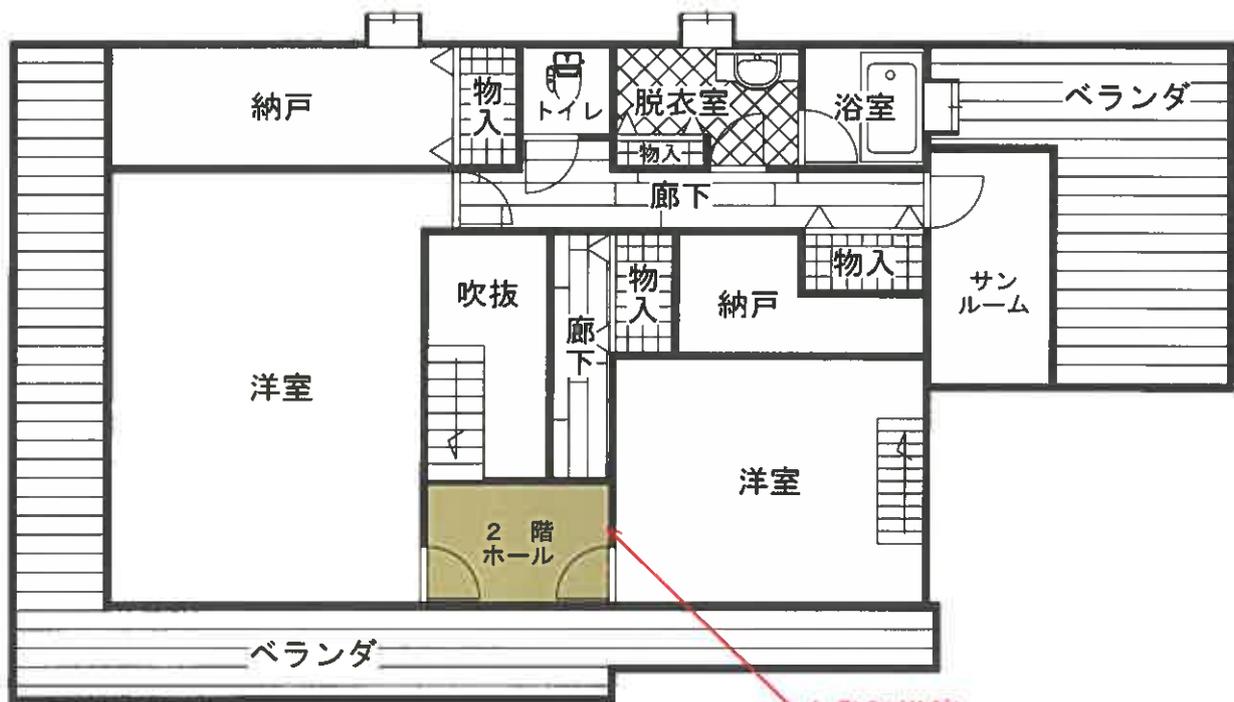
間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

物件 3



(3 階)



(2 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)