

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 4 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 7 年 1 2 月 3 日 午前 8 時 3 0 分から<br>令和 7 年 1 2 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                                                                                                 | 日 時 令和 7 年 1 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場                                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                           | 日 時 令和 8 年 1 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部                                                                                                  |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                         | 令和 7 年 1 2 月 1 8 日 午後 1 時 0 0 分から<br>令和 7 年 1 2 月 1 9 日 午後 3 時 0 0 分まで                                                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                     | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>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<br>制限（民事執行規則 3 3 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。<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 10,000<br>8,000        |          | 2,000      | 34,093   | 0        |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 駿東郡小山町須走字大尾根 1 1 2 番地 2 3、1 1 2  
番地 2 8

建物の名称 D 棟

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須走 1 1 2 番 2 3 の 1 2

建物の名称 D 1 3 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 4 4. 1 8 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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】

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】

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】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地（地番112番19（地積4050平方メートル）、地番112番20（地積1409平方メートル）、地番112番23（地積2452平方メートル）、地番112番25（地積564平方メートル）、地番112番26（地積1359平方メートル）、地番112番27（地積307平方メートル）、地番112番28（地積913平方メートル）、地番112番30（地積14.5平方メートル）、各所有者日本中央開発株式会社）につき借地権が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記借地権は他の区分所有者と準共有である。

## 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 駿東郡小山町須走字大尾根 1 1 2 番地 2 3、1 1 2  
番地 2 8

建物の名称 D 棟

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須走 1 1 2 番 2 3 の 1 2

建物の名称 D 1 3 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 4 4. 1 8 平方メートル

令和7年（ケ）第6号

令和7年 3月25日受理

令和7年 5月 7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 (一棟の建物の表示)

所 在 駿東郡小山町須走字大尾根 1 1 2 番地 2 3、1 1 2  
番地 2 8

建物の名称 D 棟

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須走 1 1 2 番 2 3 の 1 2

建物の名称 D 1 3 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 4 4 . 1 8 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                       |  |
| 建物                    | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                       |  |
| 種類、構造及び床面積の概略         | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) 。<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                        |                                                                                                                                                                       |  |
| 物件目録にない附属建物           | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div>                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                       |  |
| 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<br>上記の者が本建物を住居（空き家）として占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                       |  |
| 管理費等の状況<br>※管理費等の額は月額 | 管理費                      9, 7 1 4 円<br>修繕積立金                7, 5 4 2 円<br>地代                        1, 4 2 1 円<br>水道基本料金              3 5 0 円<br>暖房基本料金              0 円<br>合 計                      1 9, 0 2 7 円                                                                                                                                          | 令和7年3月31日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある    4年11月分～7年3月分<br>計 6 4 7, 4 8 3 円<br>別途遅延損害金あり<br>(確定額108, 3 2 1 円、年14%) |  |
| 管 理 会 社               | 株式会社エンゼルコミュニティ 伊豆支店                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                       |  |
| その他の事項                | 1 本件一棟の建物は、目的外土地1～8上に存在する富士高原コンドマンション4棟（A棟～D棟）のうち、D棟である。<br>2 本件マンションの現地管理人勤務体制、総戸数、共用施設、ペット飼育の可否については「関係人の陳述等」を参照されたい。<br>3 本件マンションの駐車場は、敷地内平置きのもので44台分あり、駐車料金は月額3, 0 0 0 円（現在空きなし）である。<br>4 本件マンションにつき、大規模修繕工事の予定はない。<br>5 本物件の占有状況等については、亡A宛郵便物の存在、現地管理人の陳述、第三者が占有している徴表が見受けられなかったこと、現場の状況等から、亡Aの生前の占有を建物所有者が承継して占有しているものと思料した。なお、建物所有者には特別代理人が選任されている。 |                                                                                                                                                                       |  |
| 敷地権                   | 符号1 （敷地権の割合 分の ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                       |  |
| 現況地目                  | <input type="checkbox"/> 宅地（符号 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                       |  |
| 形 状                   | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                       |  |
| 敷地権の種類                | <input type="checkbox"/> 所有権（符号 1 ） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ）                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                       |  |
| その他の事項                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                       |  |
| 執行官保管の仮処分             | <input checked="" type="checkbox"/> ない                      地方裁判所                      支部    令和    年（ ）第    号<br><input type="checkbox"/> ある                      保管開始日    令和    年    月    日                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                       |  |
| 敷地権以外の土地（目的外土地）       | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> 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             | <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

| 目的外土地の概況(その1)(物件1関係) |             |                                                                                                                                                                                |
|----------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                    | 所 在         | 駿東郡小山町須走字大尾根                                                                                                                                                                   |
|                      | 地 番         | 1 1 2 番 2 3                                                                                                                                                                    |
|                      | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
|                      | 地 積         | 2 4 5 2平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                      |
|                      | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(日本中央開発㈱)                                                                                              |
|                      | そ の 他 の 事 項 | 本土地はその東側を幅員約6mの位置指定道路(指定番号沼土48-1041号、指定年月日昭和48年7月17日)に接面している。                                                                                                                  |
| 2                    | 所 在         | 駿東郡小山町須走字大尾根                                                                                                                                                                   |
|                      | 地 番         | 1 1 2 番 2 8                                                                                                                                                                    |
|                      | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
|                      | 地 積         | 9 1 3平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                        |
|                      | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(日本中央開発㈱)                                                                                              |
|                      | そ の 他 の 事 項 | 本土地はその東側を幅員約6mの位置指定道路(指定番号沼土48-1041号、指定年月日昭和48年7月17日)に接面している。                                                                                                                  |
| 3                    | 所 在         | 駿東郡小山町須走字大尾根                                                                                                                                                                   |
|                      | 地 番         | 1 1 2 番 1 9                                                                                                                                                                    |
|                      | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
|                      | 地 積         | 4 0 5 0平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                      |
|                      | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(日本中央開発㈱)                                                                                              |
|                      | そ の 他 の 事 項 | 本土地はその西側を幅員約6mの位置指定道路(指定番号沼土48-1041号、指定年月日昭和48年7月17日)に接面している。                                                                                                                  |
| 4                    | 所 在         | 駿東郡小山町須走字大尾根                                                                                                                                                                   |
|                      | 地 番         | 1 1 2 番 2 0                                                                                                                                                                    |
|                      | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
|                      | 地 積         | 1 4 0 9平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                      |
|                      | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(日本中央開発㈱)                                                                                              |
|                      | そ の 他 の 事 項 | 本土地はその北西側を幅員約6mの位置指定道路(指定番号沼土48-1041号、指定年月日昭和48年7月17日)に、その南東側を幅員約6mの舗装町道4175号線(建築基準法上の道路)に接面している。                                                                              |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 目的外土地の概況(その1) (物件1関係) |             |                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5                     | 所 在         | 駿東郡小山町須走字大尾根                                                                                                                                                                   |
|                       | 地 番         | 1 1 2 番 2 5                                                                                                                                                                    |
|                       | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
|                       | 地 積         | 5 6 4 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                       |
|                       | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (日本中央開発㈱)                                                                                             |
|                       | そ の 他 の 事 項 |                                                                                                                                                                                |
| 6                     | 所 在         | 駿東郡小山町須走字大尾根                                                                                                                                                                   |
|                       | 地 番         | 1 1 2 番 2 6                                                                                                                                                                    |
|                       | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
|                       | 地 積         | 1 3 5 9 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                     |
|                       | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (日本中央開発㈱)                                                                                             |
|                       | そ の 他 の 事 項 | 本土地はその東側を幅員約6mの舗装町道4 1 7 5号線(建築基準法上の道路)に接面している。                                                                                                                                |
| 7                     | 所 在         | 駿東郡小山町須走字大尾根                                                                                                                                                                   |
|                       | 地 番         | 1 1 2 番 2 7                                                                                                                                                                    |
|                       | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
|                       | 地 積         | 3 0 7 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                       |
|                       | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (日本中央開発㈱)                                                                                             |
|                       | そ の 他 の 事 項 | 本土地はその南東側を幅員約6mの舗装町道4 1 7 5号線(建築基準法上の道路)に接面している。                                                                                                                               |
| 8                     | 所 在         | 駿東郡小山町須走字大尾根                                                                                                                                                                   |
|                       | 地 番         | 1 1 2 番 3 0                                                                                                                                                                    |
|                       | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
|                       | 地 積         | 1 4 5 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                       |
|                       | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (日本中央開発㈱)                                                                                             |
|                       | そ の 他 の 事 項 | 本土地はその南東側を幅員約6mの舗装町道4 1 7 5号線(建築基準法上の道路)に接面している。                                                                                                                               |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 目的外土地の概況(その2)(物件1関係)

■関係人(■管理会社担当者)の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨

|        |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |  |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有権原   | <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                            |                                                                                                          |  |
| 占有開始時期 | 昭和49年 5月 1日                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |  |
| 最初の契約日 | 昭和49年 4月18日                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |  |
| 契約等    | 期間                                                                                                                                                                                  | 昭和49年 5月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和16年 4月30日まで 60年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |  |
| 更新の種類別 | <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"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                       |  |
| 契約当事者  | 貸主                                                                                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                             |  |
|        | 借主                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(専有部分所有者ら)                       |  |
| 地代等    | 毎月 建物の専有面積1㎡当たり30円                                                                                                                                                                  |                                                                                                          |  |
| 地代前払   | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)                                                                                                         |                                                                                                          |  |
| 敷金・保証金 | <input checked="" 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    |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |  |
| 地代滞納   | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(令和 年 月 日現在 金 円)                                                                                                  |                                                                                                          |  |
| 契約解除   | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )                                                                                                               |                                                                                                          |  |
| 訴訟提起等  | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br><input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局( ) |                                                                                                          |  |
| その他    | 1 借主は、契約当初は東京住邸㈱であったが、現在は専有部分所有者らに承継されている。<br>2 賃料は管理組合が一括して賃貸人に支払っているため、賃貸人との関係での地代の滞納はない。                                                                                         |                                                                                                          |  |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

## 関係人の陳述等

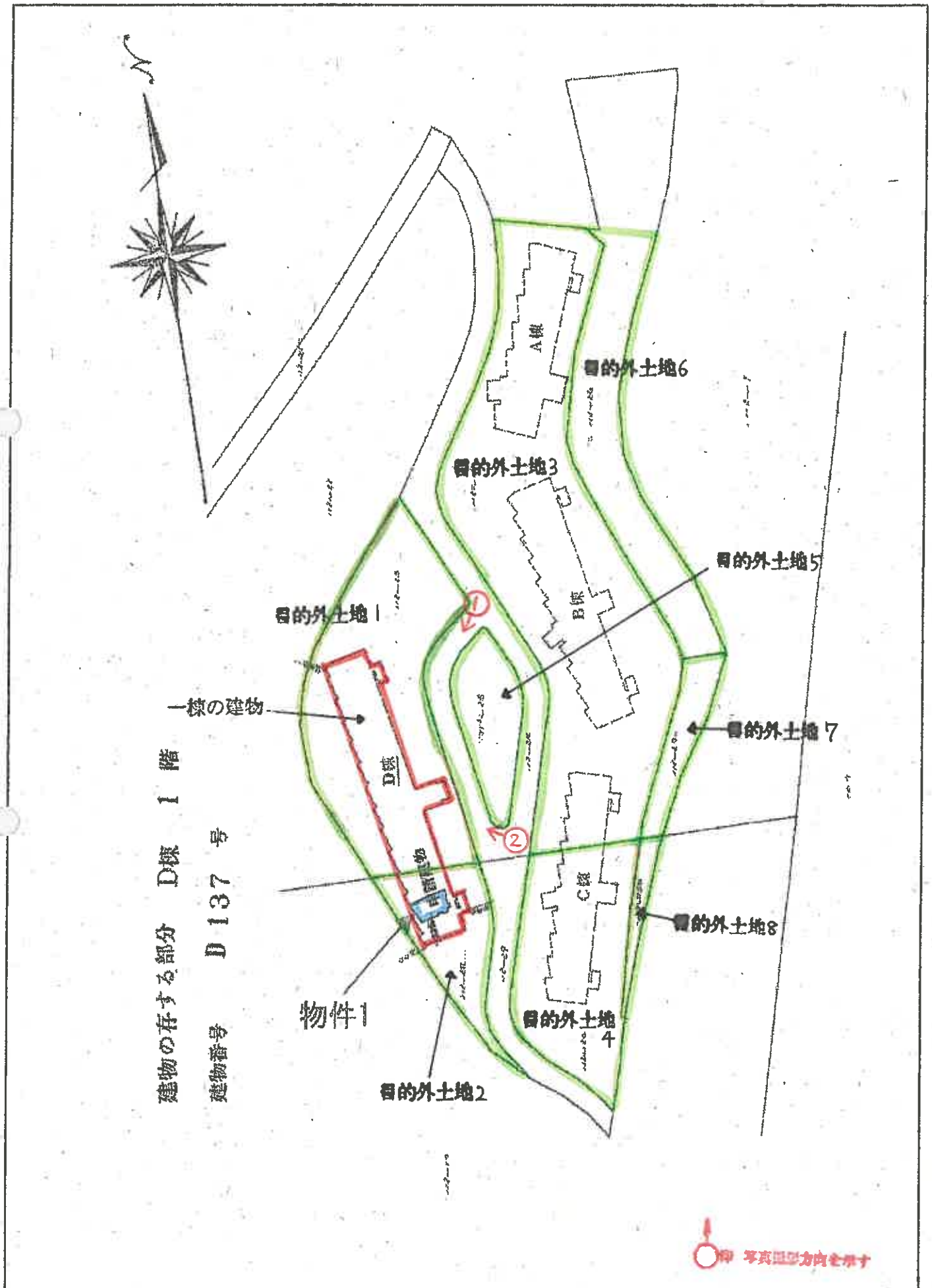
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 (要旨) 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■現地管理人              | <p>1 本件マンションは㈱エンゼルコミュニティに管理業務を委託しています。</p> <p>2 本件マンションの管理人勤務体制は、火曜日以外の午前8時30分から午後4時30分までの日勤です。また、月1回の水曜日は外部委託しています。</p> <p>3 本件マンションの総戸数は、A～D棟合計で164戸、D棟は39戸です。</p> <p>4 本物件には、亡Aが居住していましたが、Aが亡くなった後は誰も使用していません。</p>                                                                                                                                                         |
| ■管理会社担当者            | <p>1 本件マンションは借地権付きマンションです。土地所有者と専有部分所有者らとの間の賃貸借契約の形をとっており、専有部分所有者らからは管理費等と併せて地代を徴収し、管理組合がまとめて賃貸人に支払っています。地代は、1か月建物の専有面積1㎡当たり30円です。土地所有者と旧土地賃借人との間で作成した土地賃貸借契約書はありますが、土地所有者と専有部分所有者らとの間の契約書等は作成していません。</p> <p>2 本件マンションの共用施設としては、組合所有物件であるC棟124号室を談話室として使用しています。今後、ゲストルームを設けることも検討されています。</p> <p>3 本件マンションでのペットの飼育は可能ですが、大型犬等を飼育禁止とする条件付き飼育可とすることにつき、ペット使用細則を改正する方向で検討中です。</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

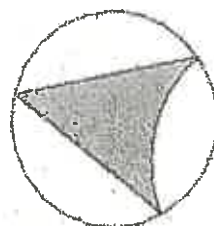
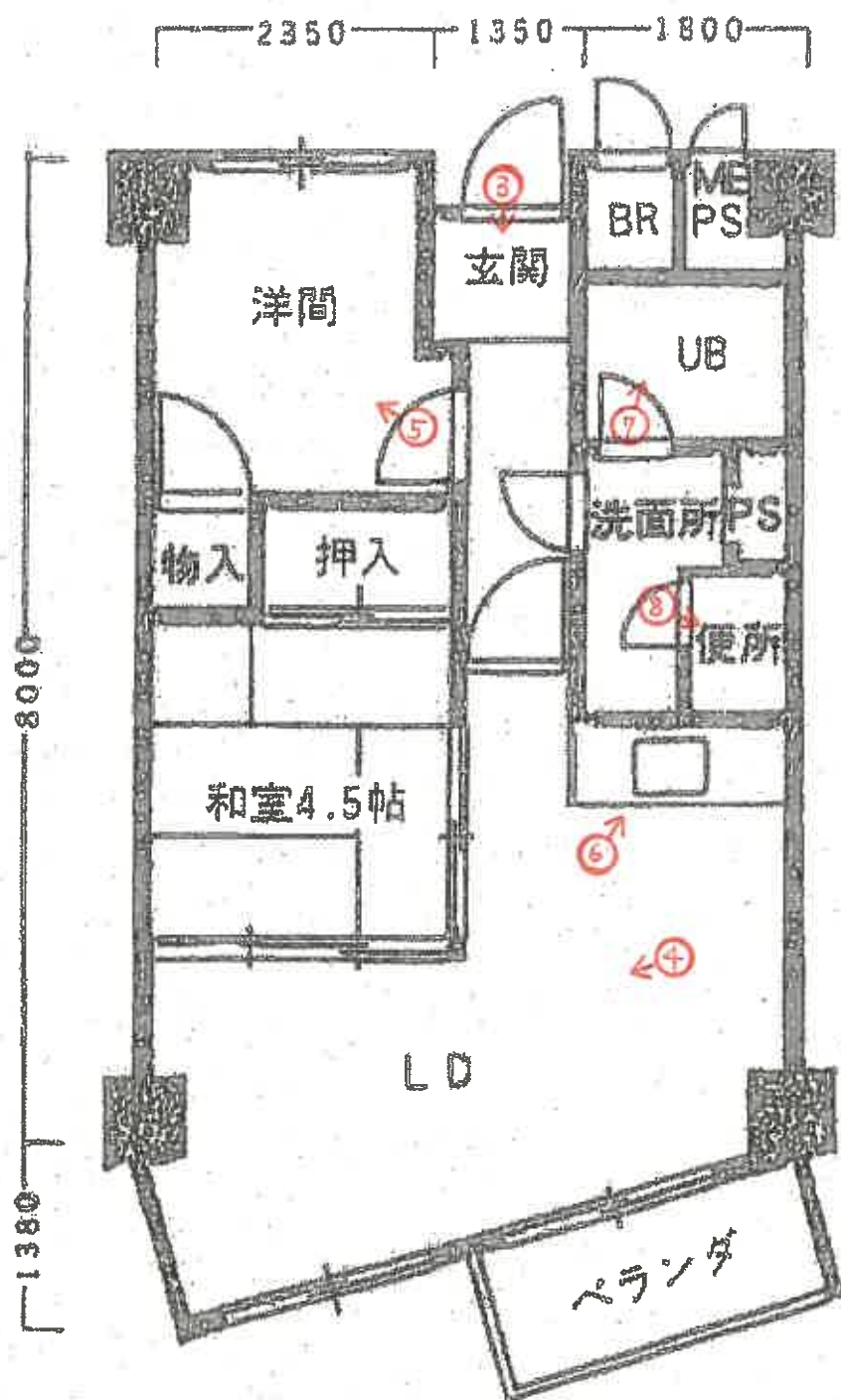
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                | 調 査 の 場 所 等      | 調 査 の 方 法 等                                           |
| 7年 4月 2日 (水)<br>13:55-14:05                                                                                                                                                                                                                                                              | 静岡地方法務局<br>沼津支局  | 件外土地(112-24外)登記事項証明書申請・受領                             |
| 7年 4月 2日 (水)<br>15:15-15:35                                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地            | 物件特定<br>写真撮影(外観)<br>現地管理人と面談                          |
| 7年 4月 2日 (水)<br>16:05-16:10                                                                                                                                                                                                                                                              | 小山町役場<br>建設課     | 接道関係調査(町道)                                            |
| 7年 4月 4日 (金)<br>9:30-9:35                                                                                                                                                                                                                                                                | 執行官室             | 本マンション管理会社担当者から電話聴取、同人に対し管理費等FAX照会・回答あり               |
| 7年 4月28日 (月)<br>9:40-10:20                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地            | 占有・間取り・共用施設・目的外土地等現地調査<br>写真撮影<br>管理会社担当者と面談<br>評価人同行 |
| 7年 4月28日 (月)<br>11:55-12:00                                                                                                                                                                                                                                                              | 沼津土木事務所<br>建築住宅課 | 接道関係調査(位置指定道路)                                        |
| 年 月 日 ( )<br>:-:                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |                                                       |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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>■ 令和7年4月28日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、管理会社担当者を立ち会わせ、管理会社が管理している鍵を使用して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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

# 建物配置図(物件1)



# 間取図(物件1)



 印 本図面方向を示す

写真1 一棟の建物



写真2 一棟の建物



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



令和7年（ケ）第 6 号  
令和7年 4 月 28 日 現地調査  
令和7年 5 月 8 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 (一棟の建物の表示)

所 在 駿東郡小山町須走字大尾根 1 1 2 番地 2 3、1 1 2  
番地 2 8

建物の名称 D 棟

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須走 1 1 2 番 2 3 の 1 2

建物の名称 D 1 3 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 4 4 . 1 8 平方メートル

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額      |
|------|------------|
| 物件 1 | 金 10,000 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か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                                                                                                                                                          |            |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地上3階建のリゾートタイプの分譲マンション「富士高原コンドD棟」の1階部分に位置する区分所有建物（自用）及びその敷地である。</li> <li>・ 本物件は敷地権登記のないマンション（目的外土地に借地権あり）である。</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

|                                                                 |                                                                                                               |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R御殿場線「御殿場」駅の北西方、直線距離約10km<br>(別添「位置図」参照)                                                                    |                                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                                       | 富士山東麓の起伏のある丘陵地高台に、リゾートマンションや別荘等の戸建住宅が混在する地域で、当該地域に特段の変動要因は認められず、当面は概ね現状と同様にて推移するものと予測される。                     |                                                                                       |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                            | 市街化調整区域<br>無指定<br>60%<br>200%<br>なし<br>既存宅地の確認なし(但し、線引き前宅地)<br>※次頁の特記事項参照             |
| 画 地 の 状 況<br>(目的外土地)                                            | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                         | 11,199m <sup>2</sup> ※A～D棟の敷地<br>不整形<br>概ね平坦若しくは西方・南西方下り傾斜地<br>南東側町道と等高～低く、東側私道と等高に接面 |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                                | ・ C棟の南東側：幅員約6m舗装町道(建築基準法上の道路)<br>・ D棟の東側：幅員約6m舗装私道(建築基準法上の道路)                                                 |                                                                                       |
| 土 地 の<br>利 用 状 況                                                | 現況利用…… 本件専有部分の存するD棟を含むA～D棟の敷地<br>目的外建物の有無…… なし<br>周囲等の状況…… 日照、通風は普通。西方に富士山。<br>周囲は別荘、一般住宅、ゴルフ場等<br>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、通常の費用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   | <p>① 本物件の敷地は市街化調整区域に存するが、線引き前からの宅地であり、同一用途、同一規模の建物は再建築が可能と判断される（詳細は小山町都市整備課等へ照会を要する）。</p> <p>② D棟の東側に存する私道は位置指定道路である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所在地番： 小山町須走大尾根 1 1 2 番 2 4、1 1 2 番 2 9</li> <li>・ 指定番号： 沼土 4 8 - 1 0 4 1</li> <li>・ 指定日：    昭和 4 8 年 7 月 1 7 日</li> </ul> <p>③ 本物件の敷地である目的外土地の利用権原は賃借権である（借地契約の内容等の詳細は次頁を参照）。</p> <p>④ 執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。</p> |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 借地契約内容 | 所在地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 小山町須走大尾根 1 1 2 番 1 9 : 4, 0 5 0 m <sup>2</sup><br>小山町須走大尾根 1 1 2 番 2 0 : 1, 4 0 9 m <sup>2</sup><br>小山町須走大尾根 1 1 2 番 2 3 : 2, 4 5 2 m <sup>2</sup><br>小山町須走大尾根 1 1 2 番 2 5 : 5 6 4 m <sup>2</sup><br>小山町須走大尾根 1 1 2 番 2 6 : 1, 3 5 9 m <sup>2</sup><br>小山町須走大尾根 1 1 2 番 2 7 : 3 0 7 m <sup>2</sup><br>小山町須走大尾根 1 1 2 番 2 8 : 9 1 3 m <sup>2</sup><br>小山町須走大尾根 1 1 2 番 3 0 : 1 4 5 m <sup>2</sup> |
|        | 面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 合計 : 1 1, 1 9 9 m <sup>2</sup> (登記面積)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|        | 賃貸人                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 日本中央開発株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|        | 賃借人                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|        | 地代等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 月額 1, 4 2 1 円<br>※建物専有面積 1 m <sup>2</sup> 当たり 3 0 円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|        | 備考                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 地代の滞納なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 特記事項   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記所在地に記載の土地に 4 棟のマンション (A 棟～D 棟) が存し、D 棟は物理的には 1 1 2 番 2 3、1 1 2 番 2 8 の土地に位置する。管理規約には上記 8 筆の土地のほか、1 1 2 番 2 4、1 1 2 番 2 9 も記載されているが、当該土地は位置指定道路の用地となっているため評価上は敷地から除外し、上記 8 筆の登記面積の合計を評価上の敷地面積として採用することとした。</li> <li>・ 地代の支払いは管理組合が一括して行っているため、賃貸人に対する滞納はない。</li> <li>・ 詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                  | 富士高原コンドD棟（登記上の建物の名称は「D棟」）                                                                                                                          |
| 建物の用途                   | 共同住宅                                                                                                                                               |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載）：昭和49年5月10日新築<br>経過年数：約51年<br>経済的残存耐用年数：概ね数年程度                                                                                          |
| 構造                      | 鉄筋コンクリート造3階建                                                                                                                                       |
| 仕様                      | 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外壁：吹付タイル等<br>その他：特筆すべきものはなし                                                                                                         |
| 設備等                     | エレベーター：なし<br>駐車場：44台（A棟～D棟）<br>その他：管理員室、談話室                                                                                                        |
| 建物の品等                   | 使用資材及び施行：やや劣る<br>設計の良否：普通                                                                                                                          |
| 管理の形態等                  | 管理組合：有「富士高原コンド管理組合法人」<br>管理方式：全部委託<br>管理会社：株式会社エンゼルコミュニティ 伊豆支店<br>管理形態：管理員日勤                                                                       |
| 管理の状況                   | 概ね普通                                                                                                                                               |
| 特記事項                    | ① アスベスト等の使用状況については不明であり、詳細については別途専門機関の調査を要する。<br>② オートロックなし。<br>③ エレベーターなし。<br>③ ペット可（条件付き飼育可とする細則を検討中）。<br>④ 駐車場は空きなし。<br>⑤ 執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。 |

(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                    | 階層・部屋番号：1階・D137号室<br>主要開口部の方位：ほぼ西向き                                                                                                                                                          |
| 床 面 積                  | 44.18㎡（登記面積）                                                                                                                                                                                 |
| 間 取 り                  | 2LDK（後添間取図参照）                                                                                                                                                                                |
| 仕 様                    | 天 井：クロス、敷目板張等<br>床：フローリング、カーペット、畳等<br>内 壁：クロス等<br>その他：特筆すべきものはなし                                                                                                                             |
| 維 持 管 理 の<br>状 態       | 内装・設備等の大半は未改修で、家具・家財道具等のほか、<br>大量の衣類等も残置され維持管理の状態は劣る。                                                                                                                                        |
| 管 理 費 等                | 管理費：9,714円<br>修繕積立金：7,542円<br>月額 合計：17,256円<br>上記に係る滞納額500,424円（令和7年4月4日時点）<br>上記以外に<br>水道基本料：月額350円、滞納額9,850円<br>暖房基本料：廃止、滞納額：96,000円<br>地代：月額1,421円、滞納額：41,209円                            |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 亡Aの生前の占有を建物区分所有者が承継している。                                                                                                                                                                     |
| 特 記 事 項                | ① 新築から約51年を経過した本物件は、経年に伴う内装・設備の老朽化及び陳腐化等が進行しており、過去に内壁のクロス等を更新した可能性があるものの、近年は維持管理がなされないまま放置されており、内装及び設備等の全面的な改修・更新を要する。<br>② ベランダから樹木越しに富士山を望む。<br>③ 管理費等及び専有部分の利用状況等については執行官の現況調査報告書も参照されたい。 |

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、原価法により評価額を求める。取引事例比較法は事例不動産との詳細比較が困難であり、収益還元法は、築年数が古い自用のリゾートマンションで、将来に渡る安定的な純収益の想定が困難なため適用しない。

### I 積算価格の試算

建物価格に敷地利用権価格を加算して、原価法による積算価格を試算する。

#### 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<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|---------------------|------------------|----------|-------------------------|
| 300,000             | 44.18            | 0.05     | 660,000                 |

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 : 経過年数、維持管理の状況、構造、用途等を考慮して5%と査定。

## 2 敷地利用権価格

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、さらに敷地利用権割合を乗じて、敷地利用権価格を求めた。

| 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 敷地<br>利用権<br>割合<br>オ | 準共有<br>持分割合<br>カ     | 敷地利用権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
|----------------------|---------------|----------------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| 14,200               | 0.49          | 11,199         | 0.95          | 0.40                 | 56.07 /<br>11,092.20 | 150,000                       |

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

県基準地 ( 小山(県) - 3 )

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $23,400\text{円}/\text{㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 162 = 14,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：環境、行政的条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差：画地条件(規模、地勢、形状、接道状況等)を考慮した。

ウ 地 積：目的外土地8筆の登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の経過年数、土地と建物との状況等を考慮して査定した。

オ 敷地利用権割合：敷地利用権原は借地権と判定しその割合を40%と査定した。

カ 準共有持分割合：敷地権の登記が無い場合、マンション全体の延床面積(A～D棟)に対する本物件の課税面積(専有部分に共有部分の持分を加算した面積)の割合により算定した。

・ 本物件の課税面積：56.07㎡(課税証明書に基づく)

・ 延床面積合計：11,092.20㎡(A棟2,229.76㎡・B棟3,659.95㎡・C棟2,926.00㎡・D棟2,276.49㎡)

## 3 積算価格(敷地利用権付建物の価格)

| 建物価格(円)<br>ア | 敷地権価格(円)<br>イ | 価格補正<br>ウ | 個別格差<br>エ | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ=オ |
|--------------|---------------|-----------|-----------|----------------------------|
| 660,000      | 150,000       | 1.00      | 0.97      | 790,000                    |

ウ 価 格 補 正：なし

エ 個 別 格 差：階層、位置等を考慮して判定した。

## Ⅱ 評価額の判定

### 1 試算価格の調整

積算価格が下記のとおり算定された。

本件においては、Ⅰにおいて試算した個別性を反映した積算価格に、占有減価修正を検討のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|          | 占有減価修正前の<br>試算価格（円）<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格<br>（円）<br>ア×イ＝ウ |
|----------|--------------------------|-------------|----------------------|
| ① 積算価格   | 790,000                  | —           | 790,000              |
| ② 調整後の価格 |                          |             | 790,000              |

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<br>（円）<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | 評価額<br>（円）<br>ア×イ×ウ×エ |
|--------------------|----------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 790,000            | 0.85           | 0.70            | ※                     | ※10,000               |

イ 市場性修正：敷地登記が無い借地権付マンションであることを考慮した。

ウ 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等を考慮した。

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すべきであるが、本件では滞納相当額等が過大であるため、評価額を備忘価格として10,000円と評定した

## 第6 参考価格資料

### 1 基準地価格（小山（県）－3）

所 在：駿東郡小山町須走字日向152番14

価 格：23,400円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：420㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東6m町道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%・容積率150%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ小学校周辺の住宅地域

## 第7 附属資料の表示

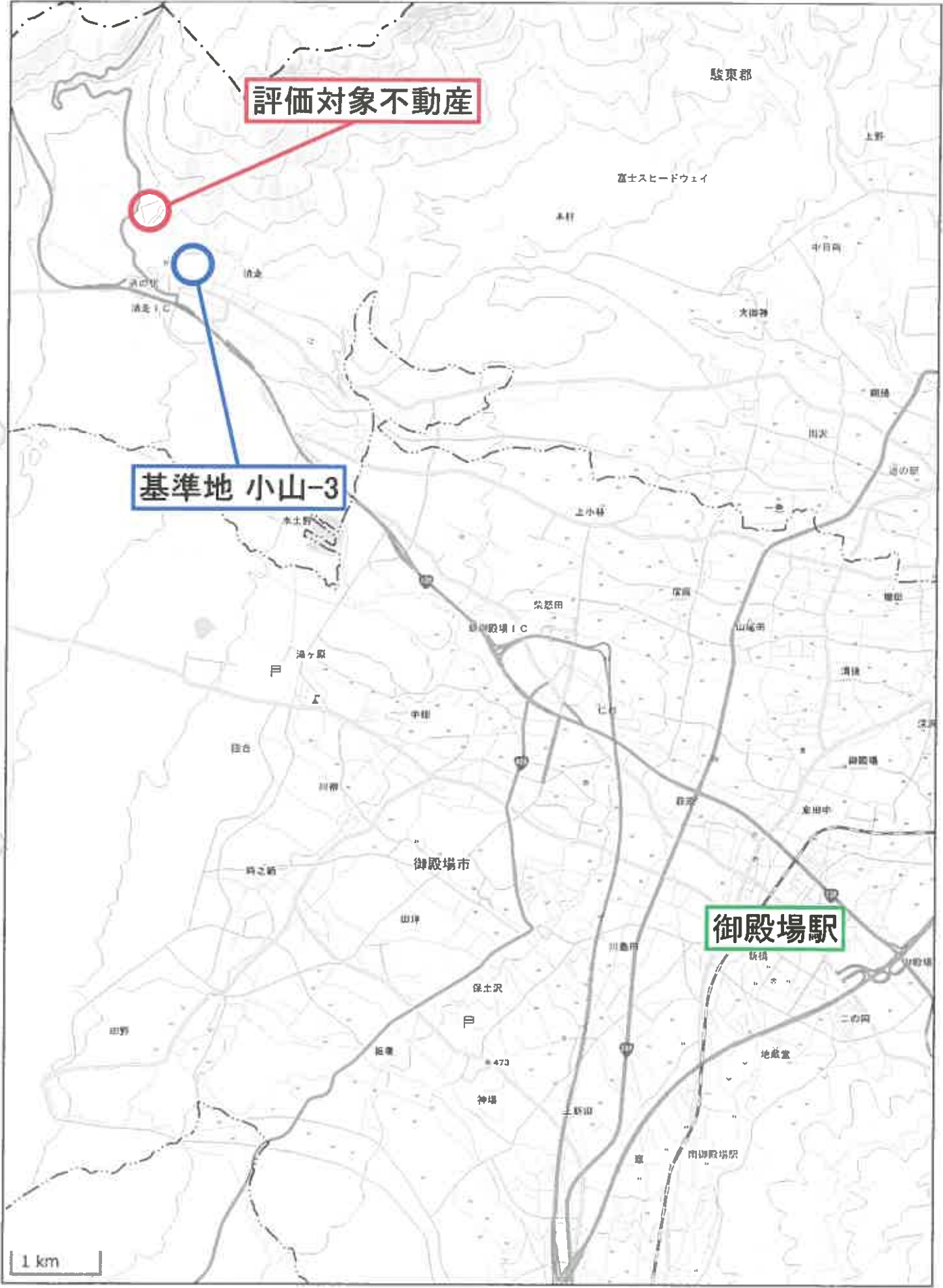
1 位 置 図

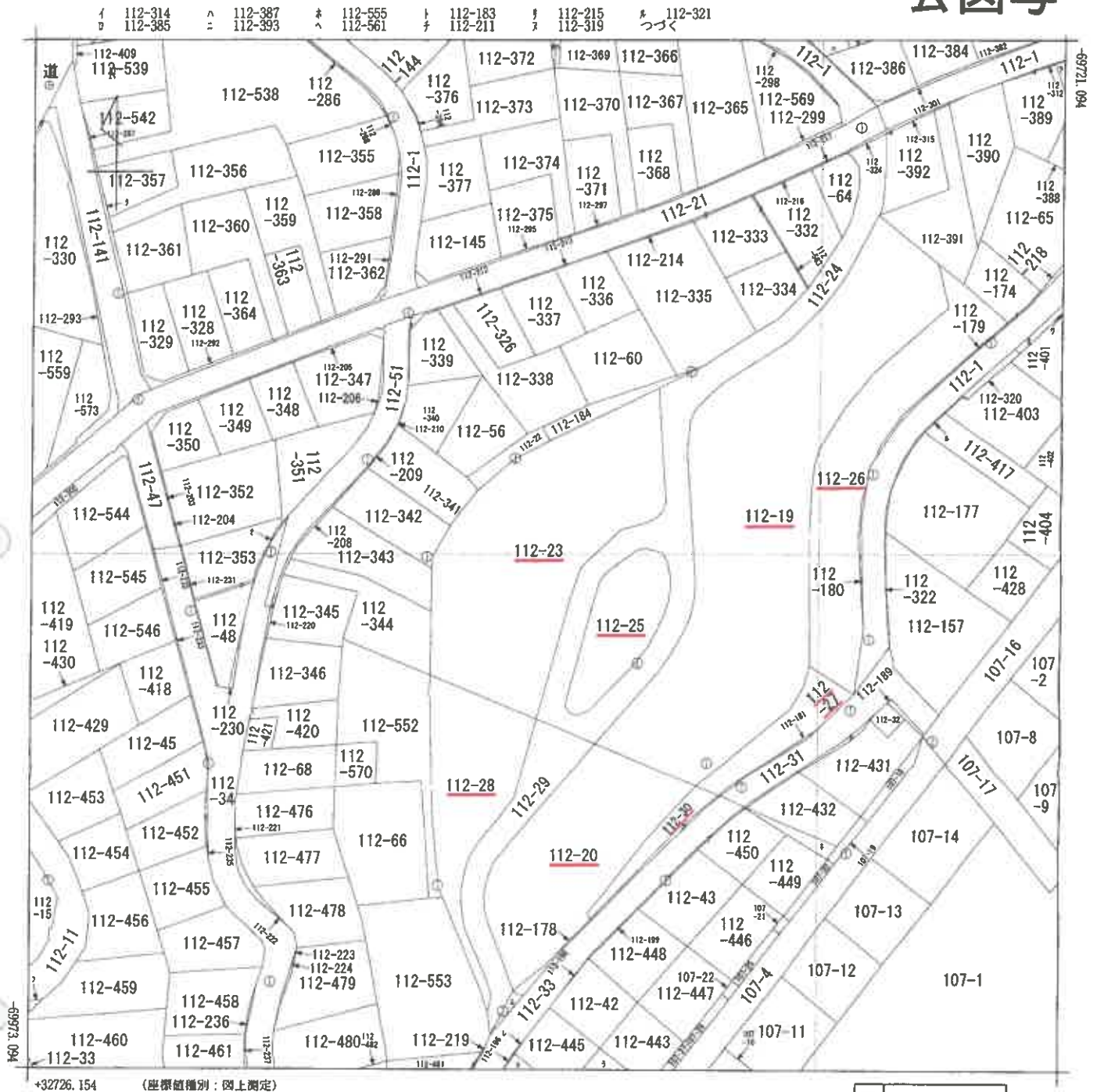
2 公 図 写

3 建物配置図

4 間 取 図

以 上





敷地利用権の存する目的外の土地

地番区域見出  
須走

|                  |        |              |    |                         |                      |     |                   |            |     |     |
|------------------|--------|--------------|----|-------------------------|----------------------|-----|-------------------|------------|-----|-----|
| 請<br>求<br>部<br>分 | 所 在    | 駿東郡小山町須走字大尾根 |    |                         |                      | 地 番 | 112番23            |            |     |     |
| 出 力<br>縮 尺       | 1/1000 | 精 度<br>区 分   | 乙一 | 座 標 系<br>番 号 又<br>は 記 号 | Ⅷ                    | 分 類 | 地図(法第 1 4 条第 1 項) |            | 種 類 | 地籍図 |
| 作 成<br>年 月 日     |        |              |    |                         | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |     |                   | 補 記<br>事 項 |     |     |

A3→A4に縮小

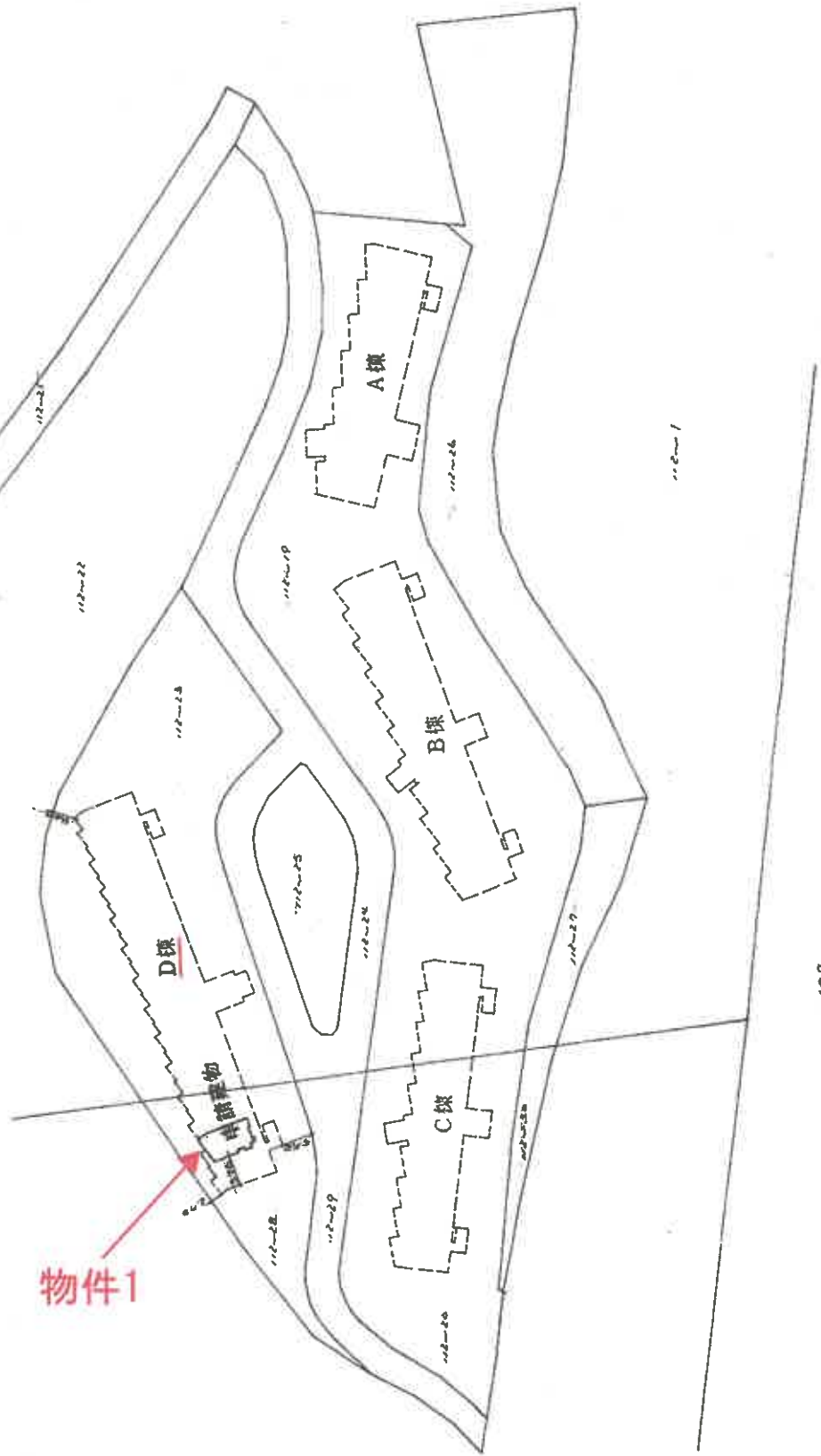
# 建物配置図(物件1)



建物の存する部分 D棟 1 階

建物番号 D 137 号

物件1



# 間取図(物件1)

