

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11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12月 3日 午前 8時30分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 1月 7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 7年12月18日 午後 1時00分から 令和 7年12月19日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 ただし、特別売却については、現金又は(1)による。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるため、権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを本日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 特別売却の買受申出先は、当庁執行官。申出価額は買受可能価額以上の金額で、先着順(電話・郵送申出不可。同時の場合は高額の方、同額は別途基準で)。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	14,460,000 11,568,000	一括	2,892,000	113,002	28,104
1	2,220,000				
2	820,000				
3	11,420,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 沼津市松長字南屋敷 |
| | 地 番 | 168番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市松長字南屋敷 |
| | 地 番 | 168番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.61平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市松長字南屋敷 168番地3 |
| | 家屋 番号 | 168番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.10平方メートル
2階 32.08平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月11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】

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、2】

地番171番2、172番4及び172番6を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号1】

地番168番7及び168番9を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 所 在 沼津市松長字南屋敷
 地 番 168 番 3
 地 目 宅地
 地 積 153.53 平方メートル

- 2 所 在 沼津市松長字南屋敷
 地 番 168 番 4
 地 目 宅地
 地 積 56.61 平方メートル

- 3 所 在 沼津市松長字南屋敷 168 番地 3
 家屋 番号 168 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 56.10 平方メートル
 2 階 32.08 平方メートル

令和7年(ケ)第16号
令和7年4月2日受理
令和7年4月25日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 秋 鹿 健 司 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市松長字南屋敷
 地 番 168 番 3
 地 目 宅地
 地 積 153.53 平方メートル

- 2 所 在 沼津市松長字南屋敷
 地 番 168 番 4
 地 目 宅地
 地 積 56.61 平方メートル

- 3 所 在 沼津市松長字南屋敷 168 番地 3
 家屋 番号 168 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 56.10 平方メートル
 2 階 32.08 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) ☐ (物件) ☐ (物件)				
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 建物配置図のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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 ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
その他の事項	1 本件各土地は、旗竿地状(物件2が竿部)になっている。 2 物件2の土地は、南側で市道20437号線に接道している。 3 本件各土地には、地番171番2、172番4及び172番6を承役地とする要役地地役権(目的 通行 上下水道管・ガスパイプ・排水パイプの埋設)の登記がある。 4 物件1の土地には、地番168番7及び168番9を承役地とする要役地地役権(目的 通行 上下水道管・ガスパイプ・排水パイプの埋設)の登記がある。				
建物	物件3				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している ☐ 「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 ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
その他の事項	本件建物は、オール電化住宅である。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件所有者)	1 本件建物には、私1人で暮らしています。 2 本件建物を建てて以降、増改築はしていませんし、損傷や不具合がある所ありません。 3 本件土地内で、鶏を飼っています。 4 本件土地の駐車スペースに、私が使用する車が2台停まっています。 5 本件土地内に、ボートが置いてありますが、少し前にボートの所有者である近隣住民から修理を依頼されたもので、一時的に置いてあるだけです。 6 隣接地との間で、境界について争い等はありません。 以上

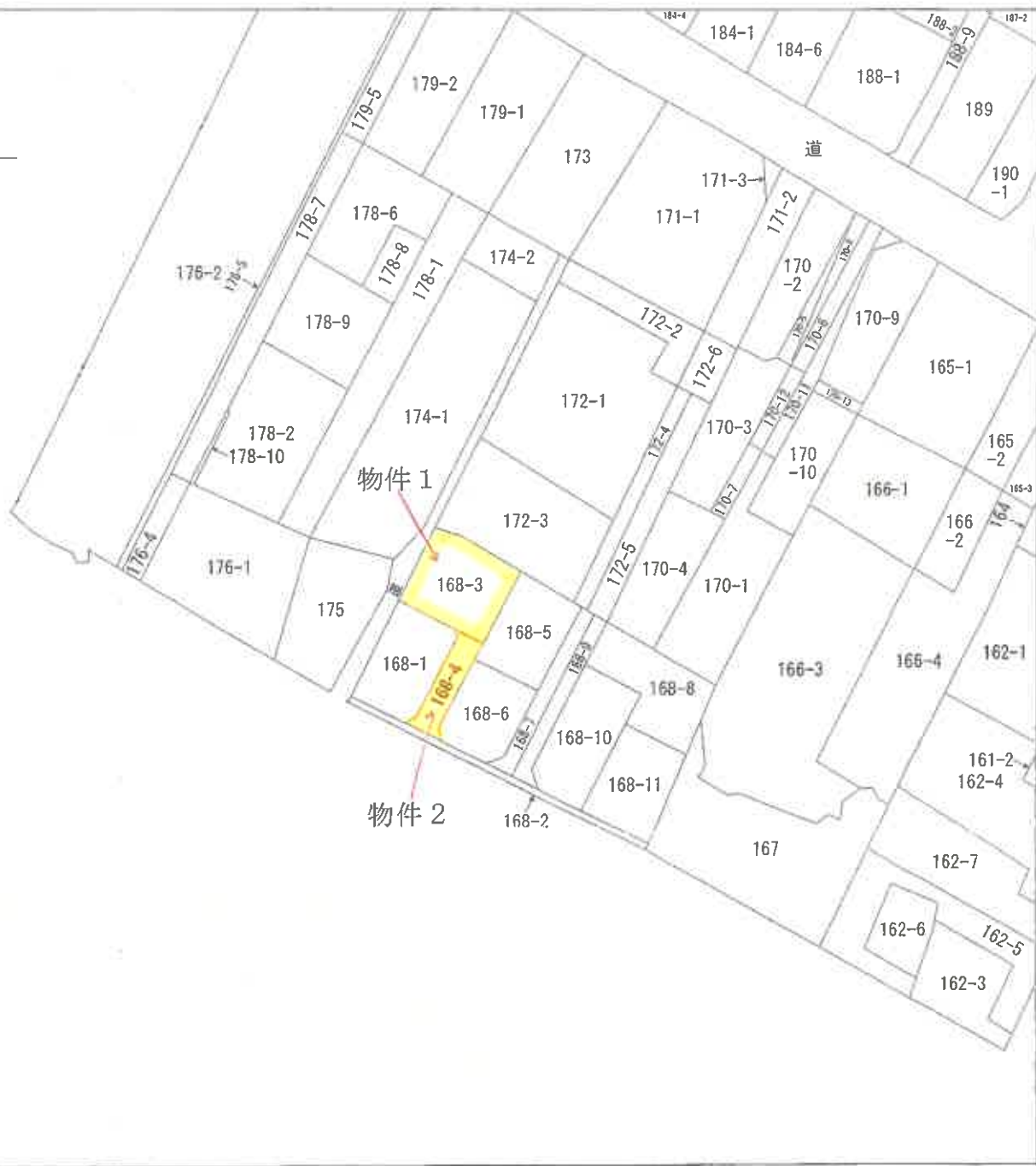
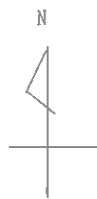
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月2日 (水) : - :	当庁執行官室	沼津市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年4月3日 (木) 14:19 - 14:28	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
7年4月9日 (水) 13:05 - 13:24	物件所在地	本件所有者Aと面談 1 物件特定・写真撮影 2 現況調査期日通知書交付
7年4月9日 (水) 13:43 - 13:47	沼津市役所	接面道路調査
7年4月23日 (水) 9:45 - 10:40	物件所在地	本件所有者Aと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】

4 188-8



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	沼津市松長字南屋敷				地番	168番3			
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)					補記 事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月14日
静岡地方方法務局沼津支局
登記官

請求番号：20-2
(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成28年10月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月3日 静岡地方方法務局沼津支局 登記官

(7 枚面)

登記官

請求番号：37-1

(2/2)

2/2

【A3版をA4版に縮小】

土地の所在 沼津市松長字南豊牧

地番 168-1, 168-3ないし168-11

地積測量図

座標求積表

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B02		-98076.224	29090.604	-147372.99864
B03		-98077.519	29091.096	-388918.862424
B04		-98089.593	29095.676	-366624.870350
B05		-98090.124	29094.366	92591.874442
E59		-98066.406	29076.063	513903.109273
B01		-98072.453	29082.331	295116.294242
			面積	-305.454661
			面積	152.123405
			地積	152.72

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
E56		-98063.318	29090.153	-117148.263312
B06		-98068.315	29091.234	-431240.447900
B07		-98078.131	29094.603	-230110.796921
B02		-98076.224	29090.604	165380.083740
B01		-98072.453	29082.331	401714.238103
E57		-98062.411	29086.843	265708.310805
			面積	-307.074411
			面積	153.837355
			地積	153.33

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B07		-98078.131	29094.603	-125835.022975
B08		-98080.549	29093.716	-376268.020076
B09		-98091.071	29088.969	-344529.748836
B010		-98092.393	29089.434	27547.693998
B05		-98090.124	29084.366	81436.224800
B04		-98089.593	29085.670	366624.870350
B03		-98077.519	29091.096	388918.862424
B02		-98076.224	29090.604	-18001.083876
			面積	-113.233143
			面積	56.6165715
			地積	56.61

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
E67		-98073.067	29107.869	-152350.586346
B011		-98073.549	29108.745	-347616.632790
B012		-98085.009	29103.620	-203725.340000
B08		-98080.549	29093.716	199902.922636
B07		-98078.131	29094.603	355945.819902
B06		-98068.315	29099.234	147562.215614
			面積	-781.001664
			面積	140.0004520
			地積	140.80

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B012		-98086.009	29103.620	-409808.073220
B013		-98084.630	29099.327	-309132.846010
B014		-98095.639	29096.683	65089.279871
B010		-98092.393	29103.434	137880.524512
B09		-98091.071	29088.969	344529.748836
B08		-98080.549	29093.716	176344.105392
			面積	-208.249619
			面積	134.1248095
			地積	134.12

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B015		-98074.523	29110.514	-206830.201970
B016		-98080.614	29107.144	-328946.784459
B017		-98081.824	29105.447	-483761.634487
B018		-98091.275	29100.337	-285619.807655
B019		-98095.639	29096.683	76980.785335
B013		-98094.630	29099.327	308325.846010
B012		-98080.549	29103.620	613531.413220
B011		-98073.549	29108.745	305234.300070
			面積	-104.142836
			面積	52.0714180
			地積	52.07

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A7		-98078.118	29119.023	-239445.726129
A10		-98093.719	29127.510	-405280.174140
B025		-98093.032	29123.838	-155666.914110
B023		-98089.064	29114.985	241042.960815
B022		-98084.753	29116.914	221084.728002
B019		-98081.471	29109.585	269467.428345
72		-98074.496	29112.283	68501.201999
			面積	-296.495318
			面積	148.2476590
			地積	148.24

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
72		-98075.496	29112.283	-202272.142284
B019		-98081.471	29109.585	-604431.422840
B020		-98096.260	29102.900	-508720.096400
B021		-98098.951	29104.078	-29540.639170
B018		-98097.211	29106.337	382090.123199
B017		-98081.824	29105.447	483761.634487
B016		-98080.614	29107.159	728946.784459
B015		-98074.523	29110.514	150142.031212
			面積	-103.720737
			面積	11.8601165
			地積	11.86

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B022		-98084.753	29116.914	-221084.728002
B023		-98089.064	29114.985	-483337.865985
B024		-98101.354	29109.480	-323348.103840
E60		-98100.172	29106.806	60943.654818
B021		-98098.951	29104.078	113855.153136
B020		-98096.260	29102.900	508720.096400
B019		-98081.471	29109.585	334963.994595
			面積	-287.804818
			面積	143.9024390
			地積	143.90

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B025		-98093.032	29123.838	-479349.249642
E61		-98105.523	29118.913	-242327.593986
B024		-98101.354	29109.480	479112.931320
B023		-98089.064	29114.985	242204.905170
			面積	-289.007138
			面積	134.5035690
			地積	134.50

座標記録号 S...点 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属杭 M...鋼ミ R M...金具 (単位 m)

作製者

申請人

縮尺

1/

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月14日 静岡県地方整備局沼津支局

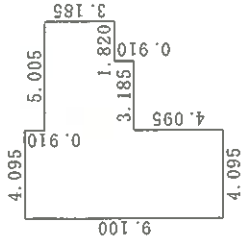
登記号

【A3版をA4版に縮小】

各階平面図 建物図面

家屋番号	168番3
建物の所在	沼津市松長字南屋敷168番地3

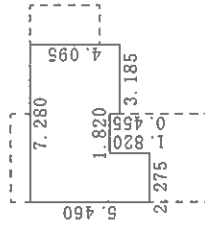
1 階



求積

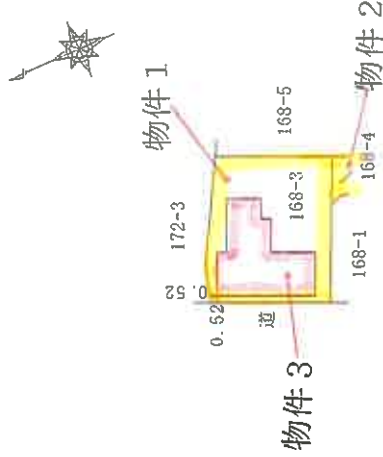
床面積 56.10㎡

2 階



求積

床面積 32.08㎡



(単位:m)

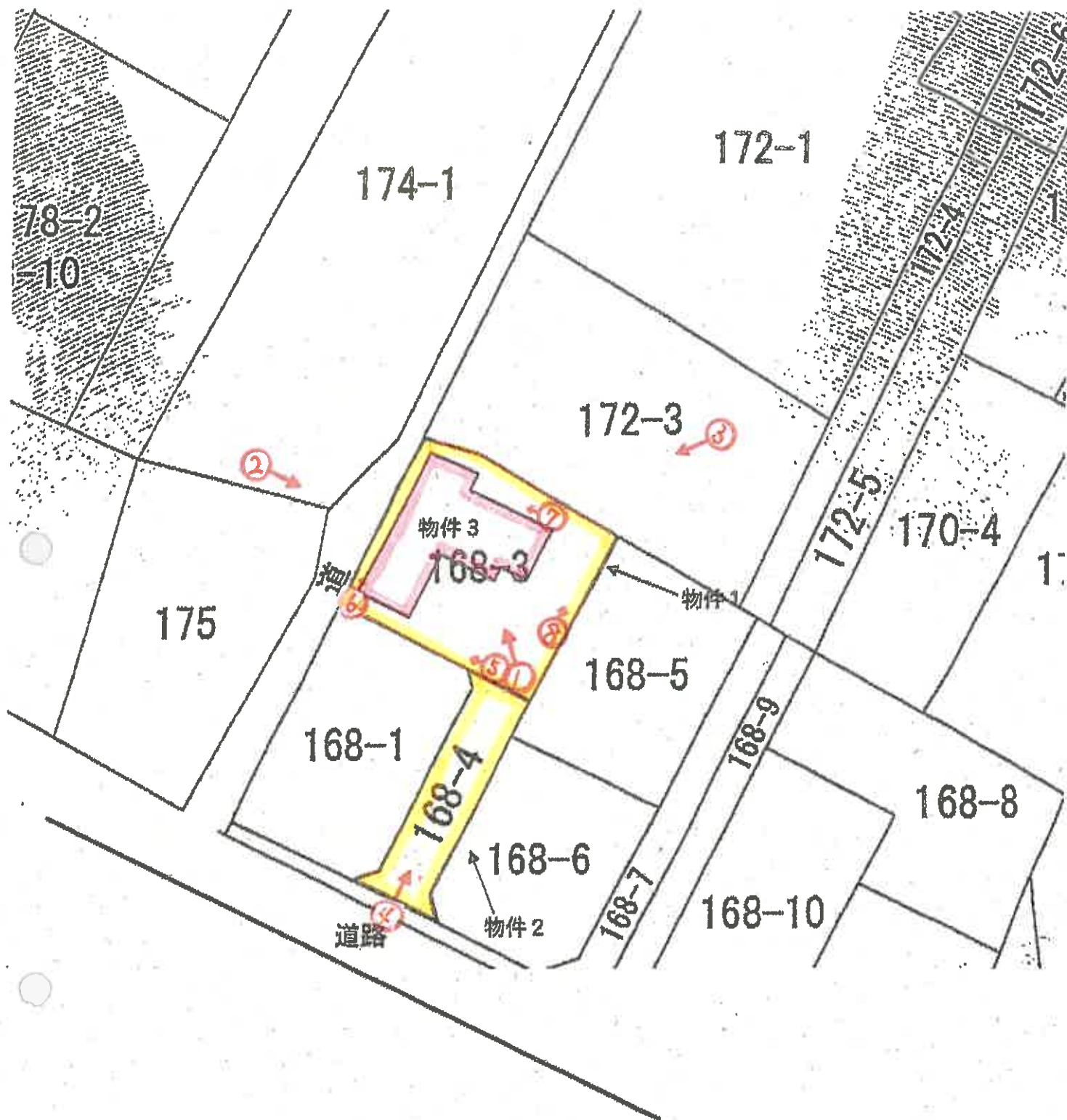
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

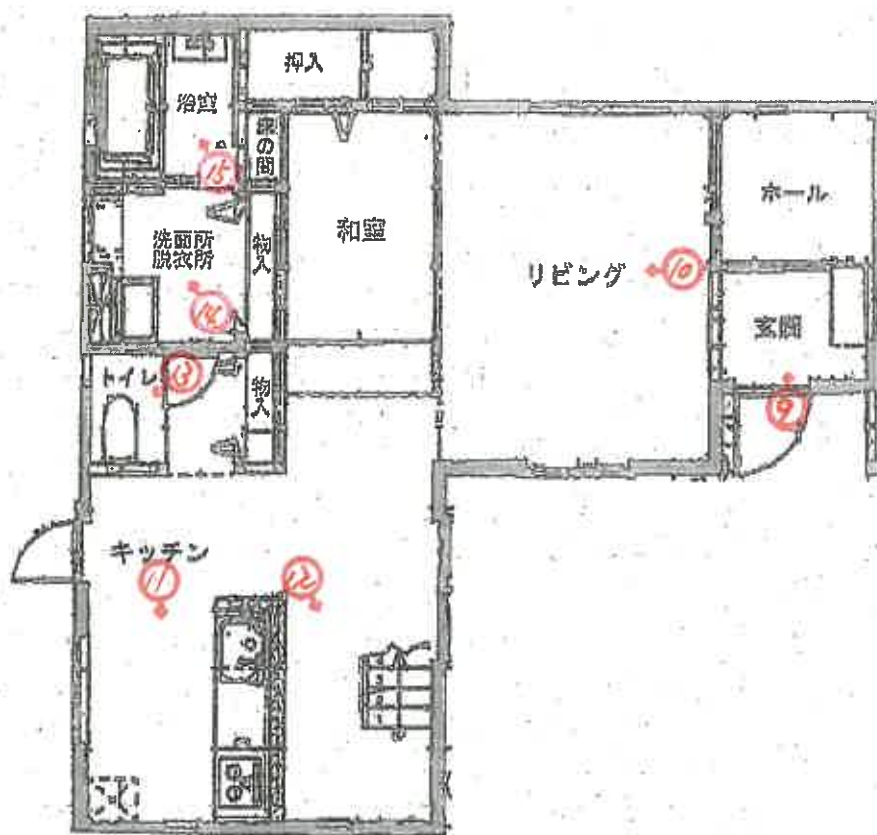


建物配置図は、公図を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。
したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

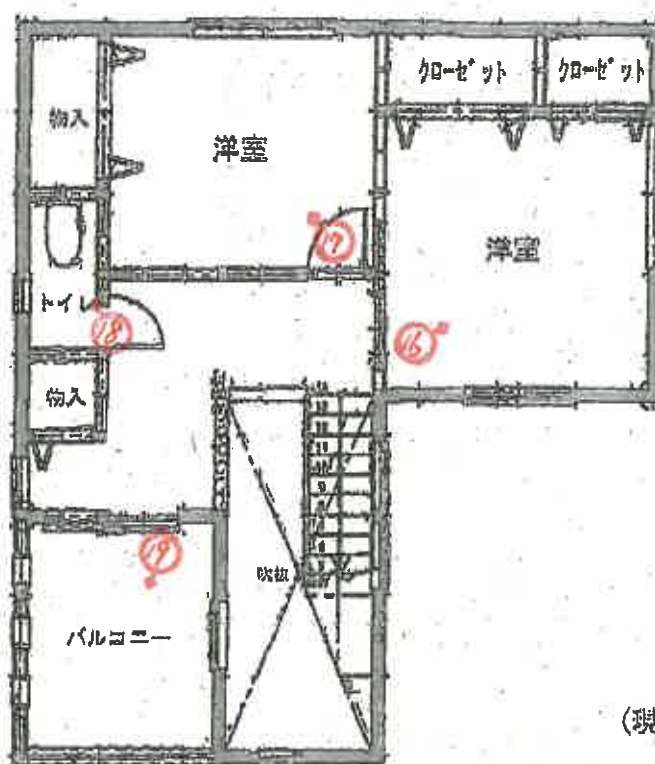
建物配置図

物件 3

1 階



2 階



間 取 図

(現況と異なる場合は現況を優先)

♂写真撮影方向

(10 枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



(14枚目)

写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真19



令和7年 (ケ) 第 16号
令和7年 4月 23日 現地調査
令和7年 5月 26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

鈴木 隆 史 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 沼津市松長字南屋敷 |
| | 地 番 | 168 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.53 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市松長字南屋敷 |
| | 地 番 | 168 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.61 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市松長字南屋敷 168 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 168 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 56.10 平方メートル
2 階 32.08 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,460,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,220,000 円
物件2 (土地)	金 820,000 円
物件3 (建物)	金 11,420,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 上記評価額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件3の建物が存する。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「片浜」駅南方約270m（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に農地・空地等も見られる住宅地域。当該地域では、特別な変動要因もなく、当面は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 等の個別的な 規制を考慮し ない一般的な 規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% なし 日影規制（二）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	210.14㎡ 旗竿状の不整形地 間口約5.5m、奥行約26m 平坦地 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約4mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件3の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・特になし	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり （注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・ 南西側道路は、市道20437号線。 ・ 物件1の土地には、地番168番7、168番9、171番2、172番4及び172番6を承役地とする要役地地役権（目的：通行、上下水道管・ガス管・排水管の埋設）の登記がある。	

	・ 物件 2 の土地には、地番 1 7 1 番 2、1 7 2 番 4 及び 1 7 2 番 6 を承役地とする要役地地役権（目的：通行、上下水道管・ガス管・排水管の埋設）の登記がある。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地（東畑毛遺跡）に該当（但し、試掘調査済）しており、新たに土木工事等を行う場合には沼津市文化財センターへの文化財保護法第 9 3 条に基づく届出が必要である。なお、詳細については、沼津市文化財センターに要確認。 ・ その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。
--	---

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31年3月頃 経 過 年 数：約6年 経済的残存耐用年数：約29年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：サイディング張り 内 壁：ビニールクロス、合板等 天 井：ビニールクロス、ベニヤ板貼等 床：フロアタイル（木目調）、畳等 設 備：電気、給排水、衛生、エアコン その他：オール電化住宅
床面積（現況）	ほぼ登記どおりで、登記簿延床面積は88.18㎡。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	普通
建 物 の 利 用 状況	・所有者が居宅として占有している。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」
特 記 事 項	・昭和56年6月に施行された新耐震設計法に準拠して建築されている。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」

第5 評価額算出の過程

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件が戸建住宅とその敷地で収益物件ではないため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格より評価額を求めるものとする。

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

物件1・2の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	65,300	0.82	153.53	0.9	7,400,000
2	65,300	0.82	56.61	0.9	2,730,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 沼津-15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$72,700 \text{ 円/㎡} \times 99 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 107 \approx 65,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位

◇地域格差：公示地は、交通接近条件が劣り、環境が優る。

イ 個別格差：方位、旗竿状の不整形地等の画地条件等

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件 3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	240,000	88.18	0.66	13,970,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記のとおり現価率を査定した。

経済的耐用年数 35 年、経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 29 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 29 \text{ 年} \div (6 \text{ 年} + 29 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) = 0.66$$

2 評価額の判定

上記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	7,400,000	0.5	法定地上権	3,700,000
2	2,730,000	0.5	法定地上権	1,370,000
物件 1・2 の合計				5,070,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (1①オ、1②エ) (円) ア	土地利用権等 価格の控除及び 加算 (2①ウ) (円) 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	7,400,000	－ 3,700,000	－	1.0	0.6	2,220,000
2	2,730,000	－ 1,370,000	－	1.0	0.6	820,000
3	13,970,000	＋ 5,070,000	－	1.0	0.6	11,420,000
一 括 価 格 (合 計)						14,460,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 公示地価格 (沼津－15)

所 在：沼津市大諏訪字南道並189番1

価 格：72,700円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：135㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側 4.3m 市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、
容積率200%）

地 域 の 概 要：県道背後の一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

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

以 上



登記年月日：平成31年4月12日

令和7年2月14日
静岡県地方税局沼津支局

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

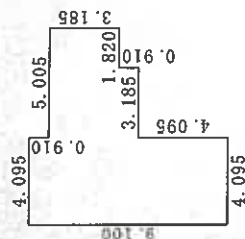
物件3

各階平面図

家屋番号	168番3
建物の所在	沼津市松長字南屋敷168番地3

建物図面

1 階

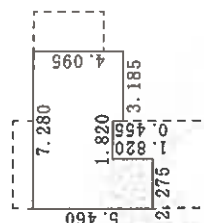


求積

4.095×9.100	$=$	37.264500
3.185×4.095	$=$	13.042575
1.820×3.185	$=$	5.796700
計		56.103775

床面積 56.10㎡

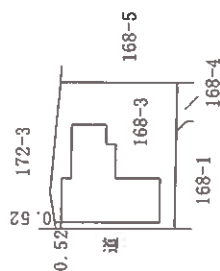
2 階



求積

2.275×5.460	$=$	12.421500
1.820×3.640	$=$	6.624800
3.185×4.095	$=$	13.042575
計		32.088875

床面積 32.08㎡



(単位:m)

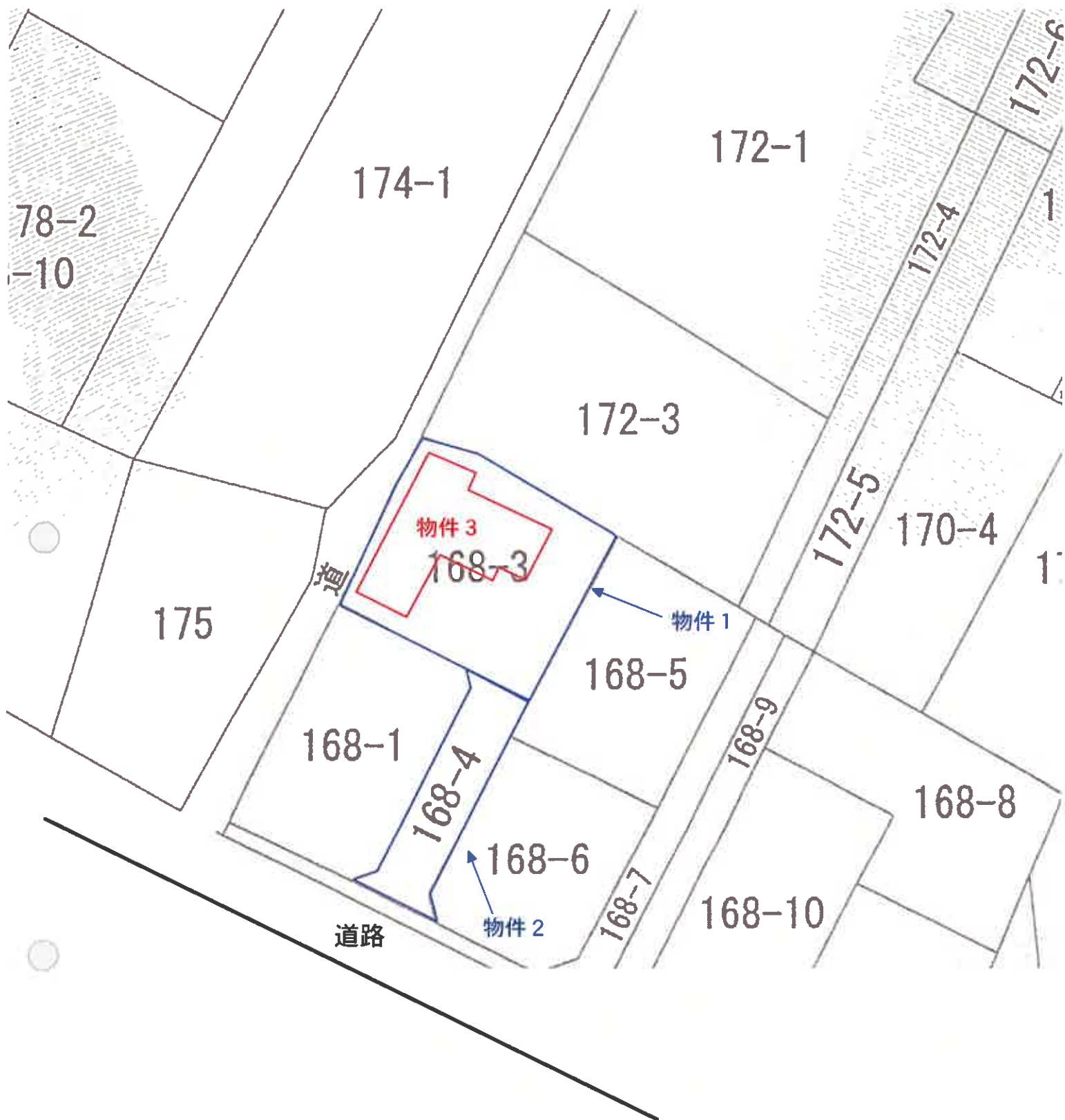
縮尺

縮尺

作成者

申請人

建物図面

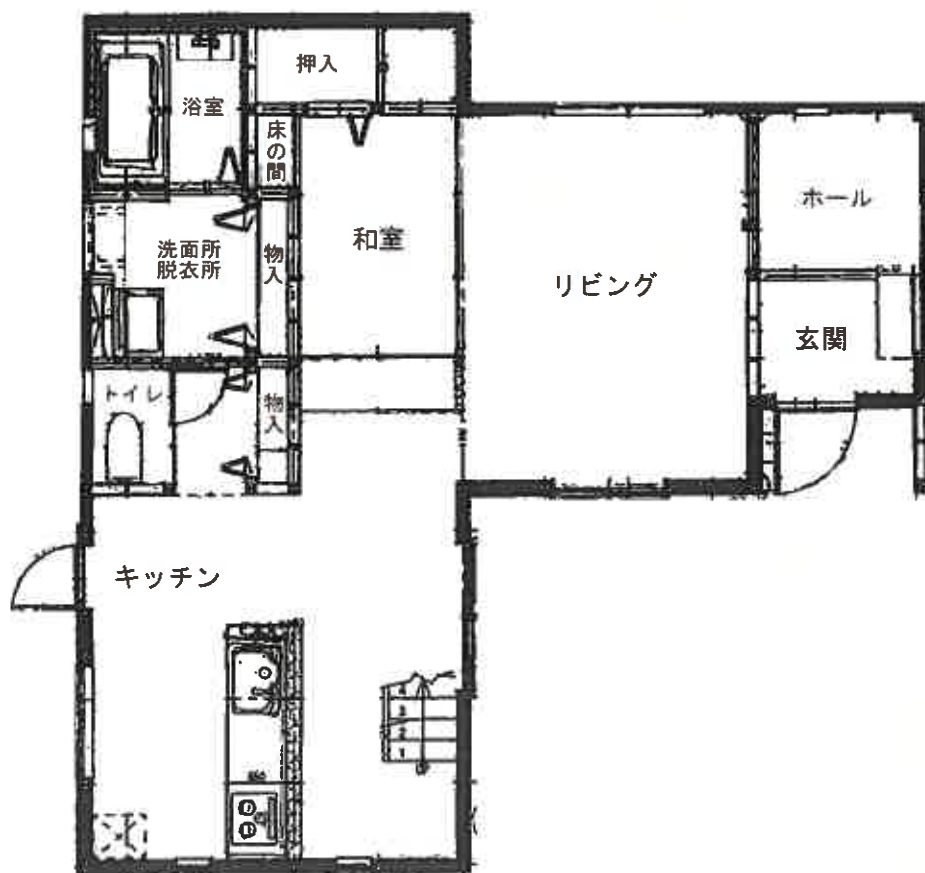


建物配置図は、公図を基に物件建物の配置を加筆して作製した。
したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

建物配置図

物件 3

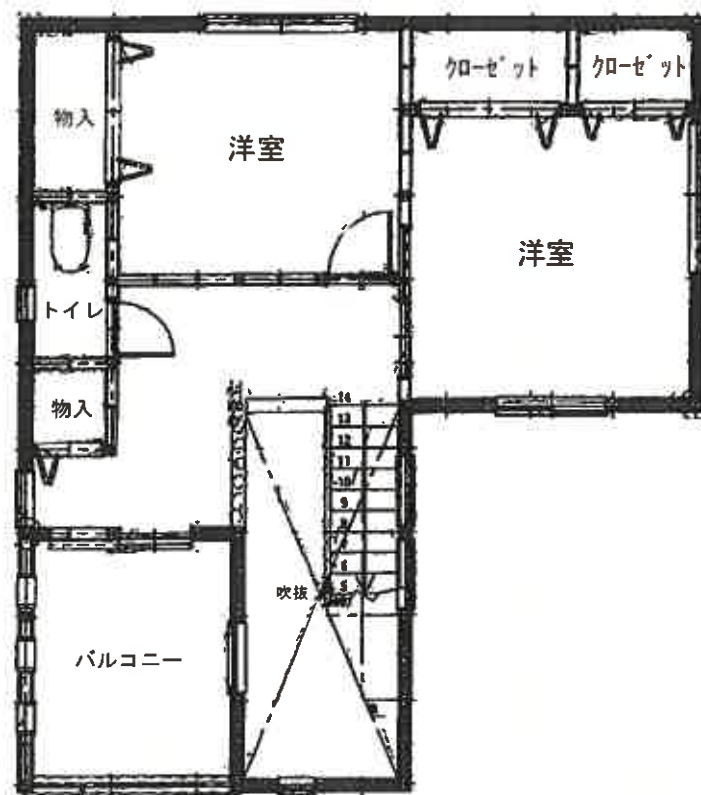
1 階



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

2 階



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)