

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 8 年 2 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 2 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 静岡地方裁判所沼津支部民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 1 9 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 2 0 日 午後 3 時 0 0 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
16～29, 34, 35☆	6,560,000 5,248,000	一括	1,312,000	401,298	0
16	680,000				
17	140,000				
18	50,000				
19	40,000				
20	330,000				
21	50,000				
22	640,000				
23	390,000				
24	120,000				
25	490,000				
26	320,000				
27	40,000				
28	190,000				
29	80,000				
34	940,000				
35	2,060,000				
備考					

物 件 目 録

☆16 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 784番3
 地 目 山林
 地 積 1990平方メートル

(現況)

地 目 畑(一部山林)

☆17 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 784番4
 地 目 山林
 地 積 413平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆18 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 799番1
 地 目 山林
 地 積 143平方メートル

(現況)

地 目 畑

19 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 799番2

物 件 目 録

	地 目	山林
	地 積	25 平方メートル
	(現況)	
	地 目	宅地
20	所 在	沼津市西椎路字山ノ城
	地 番	800 番
	地 目	宅地
	地 積	214.87 平方メートル
21	所 在	沼津市西椎路字山ノ城
	地 番	800 番 2
	地 目	宅地
	地 積	36.16 平方メートル
22	所 在	沼津市西椎路字山ノ城
	地 番	804 番
	地 目	宅地
	地 積	419.83 平方メートル
23	所 在	沼津市西椎路字山ノ城
	地 番	805 番 1
	地 目	宅地
	地 積	254.54 平方メートル

物 件 目 録

24 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 805番2
 地 目 宅地
 地 積 79.33平方メートル

25 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 805番3
 地 目 宅地
 地 積 320.79平方メートル

☆26 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 806番1
 地 目 山林
 地 積 934平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆27 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 806番2
 地 目 山林
 地 積 112平方メートル

(現況)

地 目 畑

物 件 目 録

28 所 在 沼津市西椎路字山ノ城

地 番 806番3

地 目 山林

地 積 127平方メートル

(現況)

地 目 宅地

☆29 所 在 沼津市西椎路字山ノ城

地 番 807番1

地 目 畑

地 積 251平方メートル

34 所 在 沼津市西椎路字山ノ城804番地、800番地、800番地2、805番地1、805番地3

家屋 番号 804番

種 類 居宅 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 184.57平方メートル
2階 50.72平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺2階建

物件目録

床面積 1階 46.74平方メートル
2階 37.08平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 社

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約2平方メートル

35 所 在 沼津市西椎路字山ノ城805番地3、799番地2、
800番地、800番地2、804番地、805番地
1、805番地2、806番地3

家屋 番号 805番3

種 類 工場 休憩室

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 5 2 7 . 1 0平方メートル
 2階 4 2 . 6 3平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 1月23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16～29、34、35】

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16～29、34、35】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号16～29、34、35】

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16～18、20～27、29】

隣接地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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

16 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 784 番 3
 地 目 山林
 地 積 1990 平方メートル

(現況)

地 目 畑 (一部山林)

17 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 784 番 4
 地 目 山林
 地 積 413 平方メートル

(現況)

地 目 畑

18 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 799 番 1
 地 目 山林
 地 積 143 平方メートル

(現況)

地 目 畑

19 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 799 番 2

物 件 目 録

	地	目	山林
	地	積	25 平方メートル
	(現況)		
	地	目	宅地
20	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	800 番
	地	目	宅地
	地	積	214.87 平方メートル
21	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	800 番 2
	地	目	宅地
	地	積	36.16 平方メートル
22	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	804 番
	地	目	宅地
	地	積	419.83 平方メートル
23	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	805 番 1
	地	目	宅地
	地	積	254.54 平方メートル

物 件 目 録

24 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 805 番 2
 地 目 宅地
 地 積 79.33 平方メートル

25 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 805 番 3
 地 目 宅地
 地 積 320.79 平方メートル

26 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 806 番 1
 地 目 山林
 地 積 934 平方メートル

(現況)

地 目 畑

27 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 806 番 2
 地 目 山林
 地 積 112 平方メートル

(現況)

地 目 畑

物 件 目 録

28 所 在 沼津市西椎路字山ノ城

地 番 806 番 3

地 目 山林

地 積 127 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

29 所 在 沼津市西椎路字山ノ城

地 番 807 番 1

地 目 畑

地 積 251 平方メートル

34 所 在 沼津市西椎路字山ノ城 804 番地、800 番地、800 番地 2、805 番地 1、805 番地 3

家屋 番号 804 番

種 類 居宅 店舗

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 184.57 平方メートル
2 階 50.72 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 46.74 平方メートル
 2 階 37.08 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 社

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 2 平方メートル

35 所 在 沼津市西椎路字山ノ城 805 番地 3、799 番地 2、
 800 番地、800 番地 2、804 番地、805 番地
 1、805 番地 2、806 番地 3

家屋 番号 805 番 3

種 類 工場 休憩室

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 527.10 平方メートル
 2 階 42.63 平方メートル

令和5年(ケ)第73号
令和5年12月12日受理
令和6年2月29日提出

現況調査報告書

(物件16乃至29、34、35)

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

16 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 784番3
 地 目 山林
 地 積 1990平方メートル

17 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 784番4
 地 目 山林
 地 積 413平方メートル

18 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 799番1
 地 目 山林
 地 積 143平方メートル

19 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 799番2
 地 目 山林
 地 積 25平方メートル

20 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 800番
 地 目 宅地
 地 積 214.87平方メートル



物 件 目 録

21	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	800番2
	地	目	宅地
	地	積	36.16平方メートル
22	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	804番
	地	目	宅地
	地	積	419.83平方メートル
23	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	805番1
	地	目	宅地
	地	積	254.54平方メートル
24	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	805番2
	地	目	宅地
	地	積	79.33平方メートル
25	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	805番3
	地	目	宅地



物 件 目 録

	地	積	320.79平方メートル
26	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	806番1
	地	目	山林
	地	積	934平方メートル
27	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	806番2
	地	目	山林
	地	積	112平方メートル
28	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	806番3
	地	目	山林
	地	積	127平方メートル
29	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	807番1
	地	目	畑
	地	積	251平方メートル
34	所	在	沼津市西椎路字山ノ城804番地、800番地、800番地2、805番地1、805番地3



物 件 目 録

家屋 番号 804番
 種 類 居宅 店舗
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 184.57平方メートル
 2階 50.72平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 46.74平方メートル
 2階 37.08平方メートル

35 所 在 沼津市西椎路字山ノ城805番地3、799番地2、
 800番地、800番地2、804番地、805番地
 1、805番地2、806番地3

家屋 番号 805番3
 種 類 工場 休憩室
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 527.10平方メートル
 2階 42.63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 16 乃至 29				
現況地目	☒ 宅地（物件 19 乃至 25、28） ☒ 畑（一部山林）（物件 16） ☒ 畑（物件 17 乃至 18、26、27、29）				
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 上記の者が物件 19 乃至 25、28 の土地に下記及び次頁の建物を所有し、物件 16 乃至 18、26、27、29 の土地を畑（茶畑、耕作放棄地（物件 16 は一部山林））としてそれぞれ占有している（下記建物の未登記附属建物は、物件 16 の土地に存在する）				
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	「その他の事項」のとおり				
建物	物件 34				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：社 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約 2 平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類：社 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約 2 平方メートル
{	種類：社 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約 2 平方メートル				
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 店舗 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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	☒ 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

建物	物件 3 5
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 工場 休憩室 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	「その他の事項」のとおり
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
建物	物件
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	
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

その他の事項

土地について

- 1 物件26の土地の北西側及び物件27の土地の西側中央付近に、それぞれ電柱が存在する。
- 2 物件27の土地の南側に、アンテナが存在する。
- 3 物件24の土地の中央付近に変電設備が、物件26の土地の北東側に重油タンクがそれぞれ存在する。
- 4 物件16の土地の東側中央付近（山林部分）に祠が存在し、北西側（山林部分）に物件34の建物の未登記附属建物（社）がそれぞれ存在する。
- 5 物件22、24、27の土地は、西側で沼津市管理の側道を介して市道0119号線に接面している（側道と市道との間は高低差がある。）。
- 6 物件23の土地の物件35の建物の屋根の下部分に、ピット埋込型トラックスケール（計測器）が設置されている。
- 7 物件20、21、23、25の土地の各建物の周辺部分に、農機具等が散在している。

建物について

- 1 物件35の建物の1階に、製茶のための機械類が複数台設置されているが、それら全ての機械類については、老朽化し換価性がなく、同機械を取り外し、運搬、設置するためにも費用を要することから、価値のないものと推測される。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件所有者)	1 物件34の建物には、現在私1人が暮らしています。物件35の建物は、平成4年6月に製茶作業をして以降、使用していません。 2 以前は、物件35の建物1階の一部を店舗として使用していましたが、その後、その場所は事務所として使用し、店舗は、物件34の建物の増築部分1階の一部分に移りました。 3 物件35の建物の2階は、かつては、製茶の研修に来る人の宿舎として使用していましたが、現在は使用していません。 4 物件34の附属建物は、農機具等が入っています。また物件16の土地の北西側に社が建っています。また、同土地の東側に祠があります。いずれも私が所有する物になります。 5 各建物には、損傷していたり使用に支障があるような箇所はありません。 6 隣接地との境界が判然としない箇所がありますが、境界について争い等はありません。 7 土地の一部に、電柱やアンテナが立っていますが、定期的に借地代が支払われています。 以上

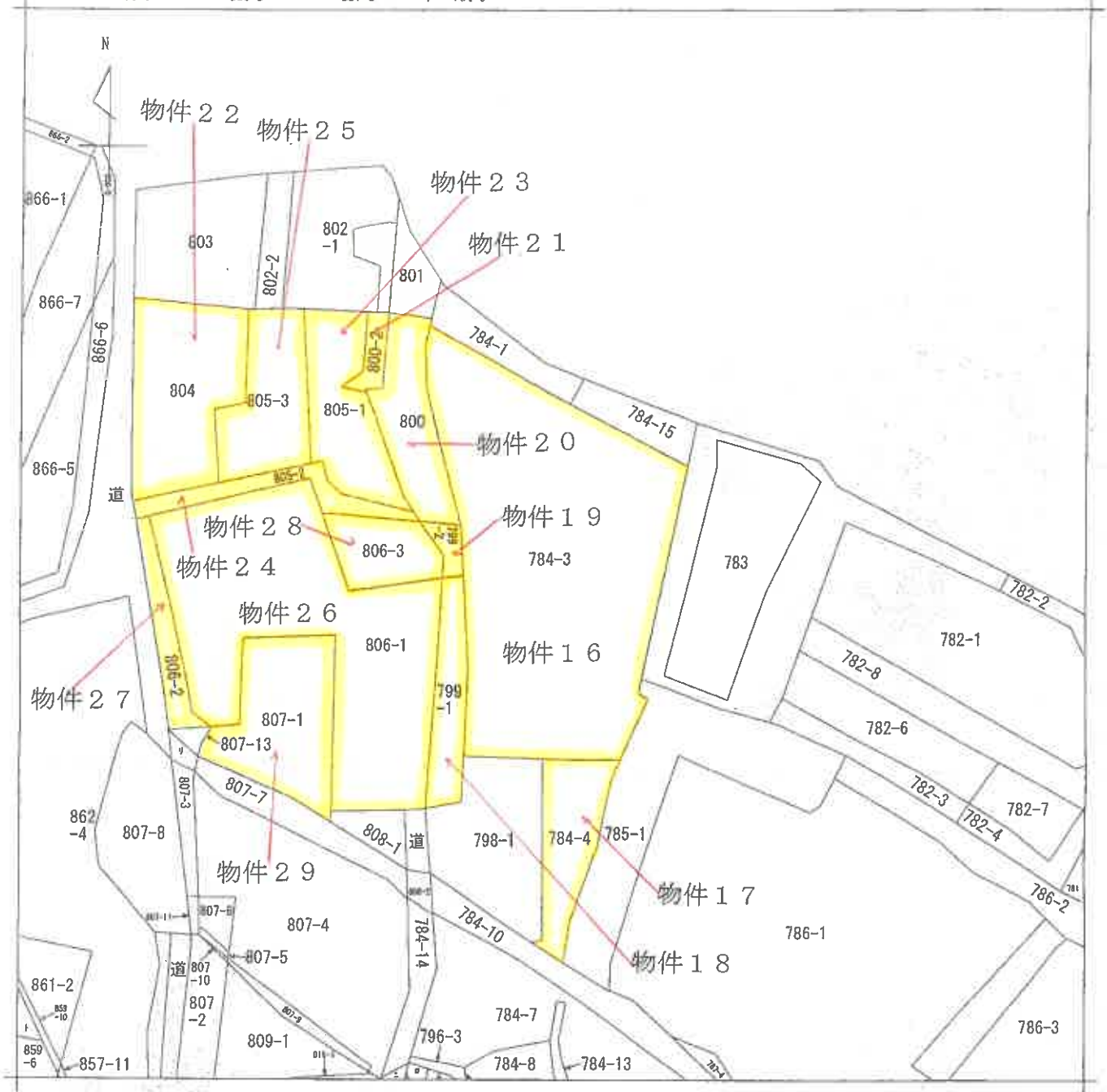
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年12月11日 (月) : :	当庁執行官室	沼津市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返送用封筒(切手117円貼付)添付)
5年12月26日 (火) 10:32 - 10:34	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
6年1月4日 (木) 10:40 - 10:45	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地全部事項証明書交付申請・受領
6年1月30日 (火) 11:35 - 13:20	物件所在地	本件所有者Aと面談 1 事情聴取・物件特定・写真撮影 2 現況調査期日通知書交付
6年2月2日 (金) 15:28 - 15:29	沼津市役所	接面道路調査
6年2月14日 (水) 10:05 - 11:30	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 () : - :		
(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 を立ち合わせ、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】

イ 782-5 ハ 796-7 ホ 796-2 ト 859-3 ユ 807-12
ロ 796-6 ニ 810-3 ヘ 857-9 テ 784-9



(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	沼津市西椎路字山ノ城				地 番	784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 事 記 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。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和5年8月31日

静岡地方方法務局

請求番号：43-3

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成30年12月9日

710712

各階平面図

家屋番号 804番

建物図面図

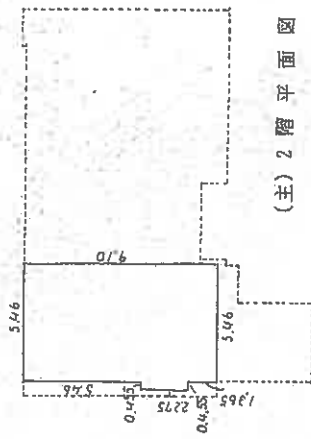
建物の所在 沼津市西椎路字山ノ城 804番地 805番地 3.800番地 800番地 2.805番地 1

(主) 1階求積
 $1.82 \times 0.15 = 0.2730$
 $12.12 \times 8.19 = 99.2628$
 $3.48 \times 1.21 = 10.2608$
 $9.40 \times 0.15 = 1.4100$
 $3.64 \times 3.64 = 13.2496$
 $10.01 \times 5.46 = 54.5546$
 $9.10 \times 0.60 = 5.4600$
合計 184.5708
床面積 184.57 m²

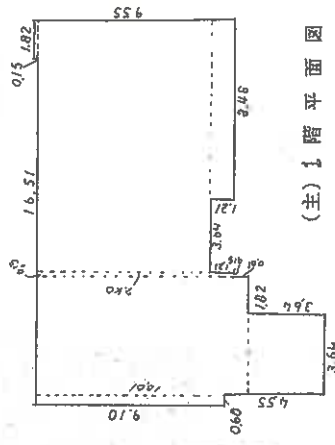
(主) 2階求積
 $3.10 \times 5.46 = 16.9260$
 $2.275 \times 0.455 = 1.035125$
合計 50.721125
床面積 50.72 m²

(附1) 1階求積
 $7.95 \times 8.45 \times 5.70 \div 2 = 46.7400$
床面積 46.74 m²

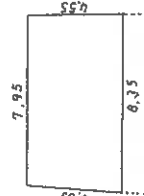
(附1) 2階求積
 $7.95 \times 8.35 \times 4.55 \div 2 = 37.0825$
床面積 37.08 m²



(主) 2階平面図



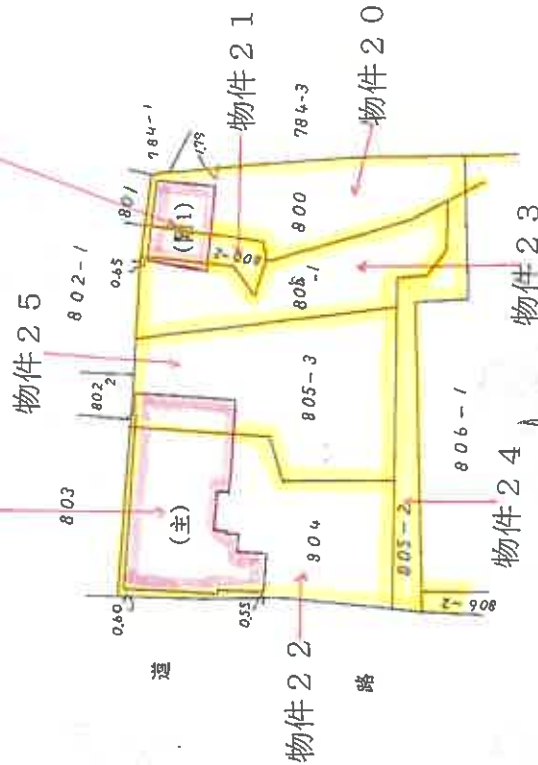
(主) 1階平面図



(附1) 2階平面図

(附1) 1階平面図

物件3 4主建物 物件3 4附属建物符号1



物件2 3 物件2 4 物件2 5



(単位m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
(静岡県地方税務局沼津支局管轄)
令和5年8月31日 静岡県地方税務局

登記官

中村元昭

(8 枚画)

登記年月日：平成13年6月15日

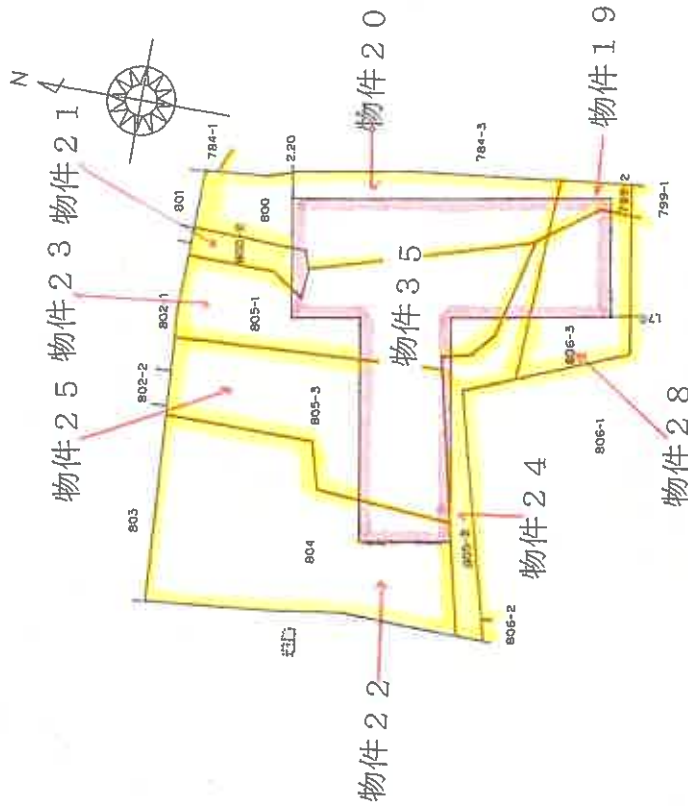
710713

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 805-3

建物の所在
沼津市西裡路字山ノ城 805-3、800、804
805-2、800、805-1、799-2、806-3



(単位m)

縮尺 1/500

申請人

1/500 縮尺

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡県地方事務局沼津支局管轄)
令和5年8月31日 静岡県地方事務局

登記官

(9枚目)

請求番号：43-7 (1/2)

【A3版をA4版に縮小】

建築物平面図

805-3

家屋番号

沼津市西権路字山ノ城 805-3、800、804
805-2、800、805-1、799-2、806-3

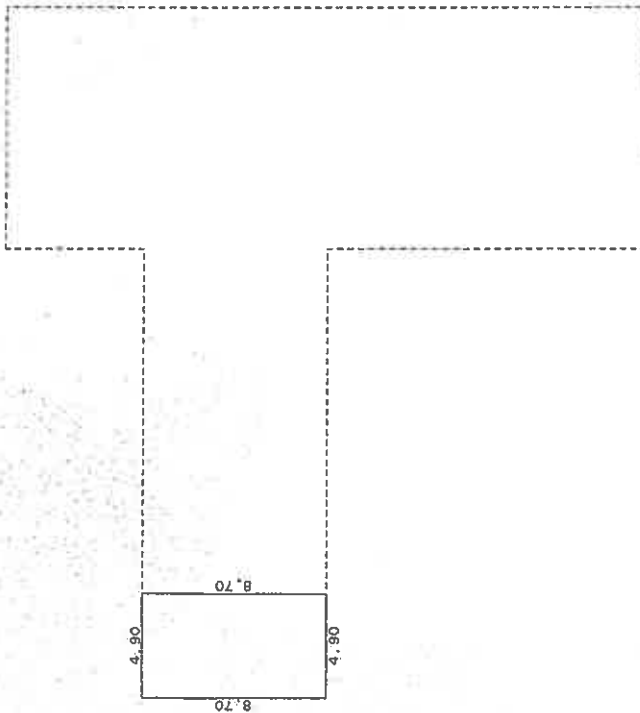
建築物の所在

各階平面図

710714

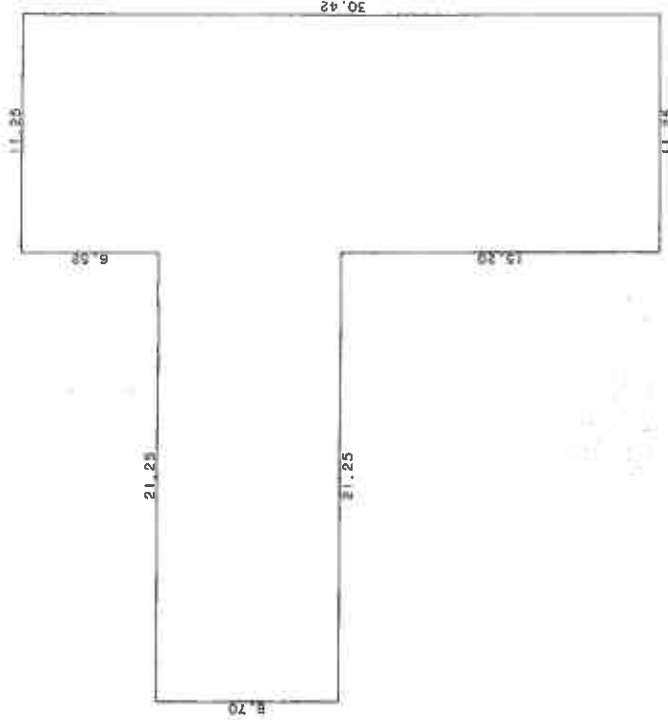
2 階

1 階



米積表

8.70 X 4.90	=	42.6300
床面積		42.6300
		42.63 ㎡



米積表

8.70 X 21.25	=	184.8750
30.42 X 11.25	=	342.2250
合計		527.1000
床面積		527.10 ㎡



(単位:m)

申請人

1/50

製作者

1/50

静岡県土地家屋調査士会 員指定用紙

登記年月日：平成13年6月15日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡県地方務局沼津支局登録)

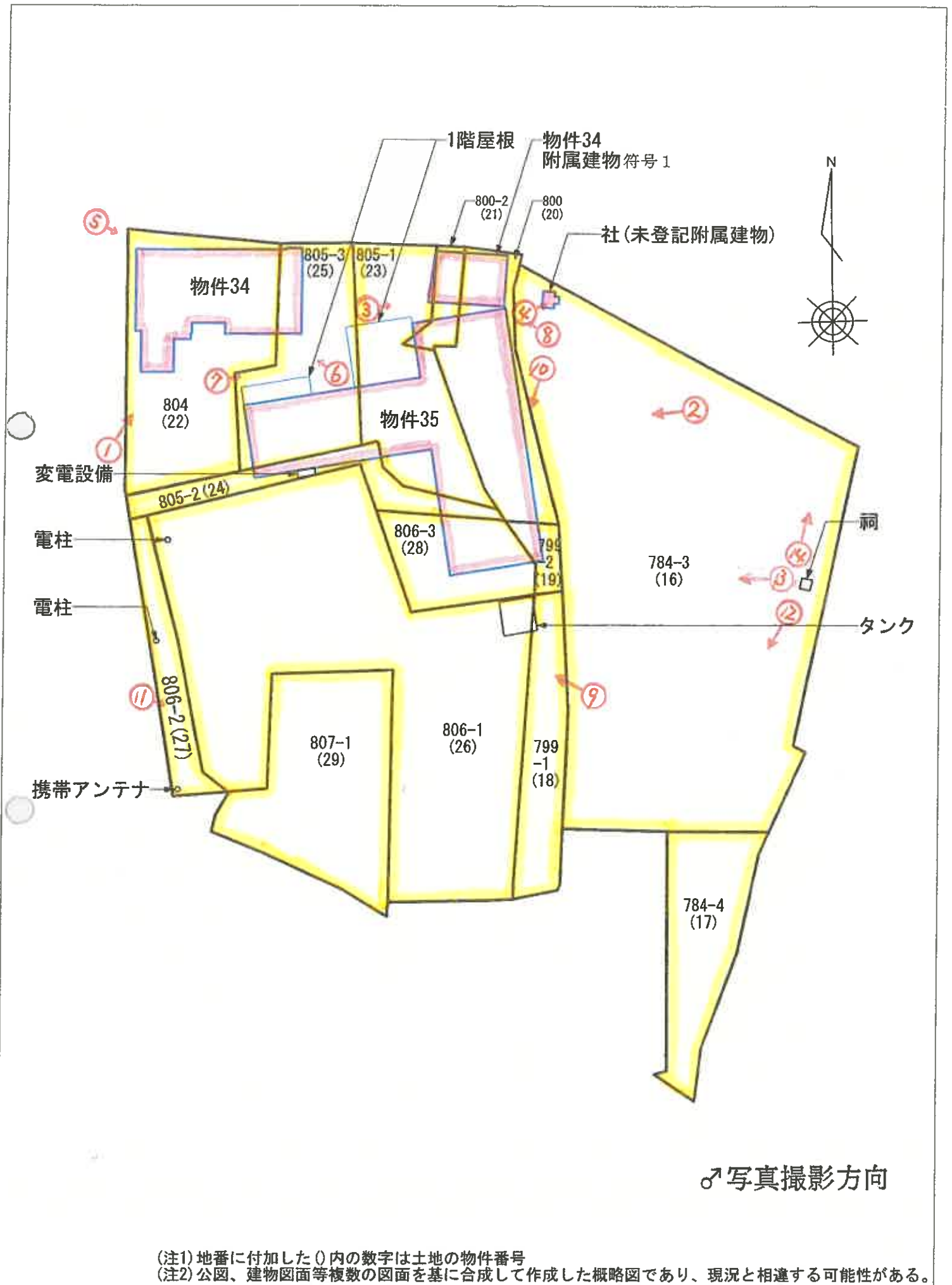
令和5年8月31日

静岡県地方務局

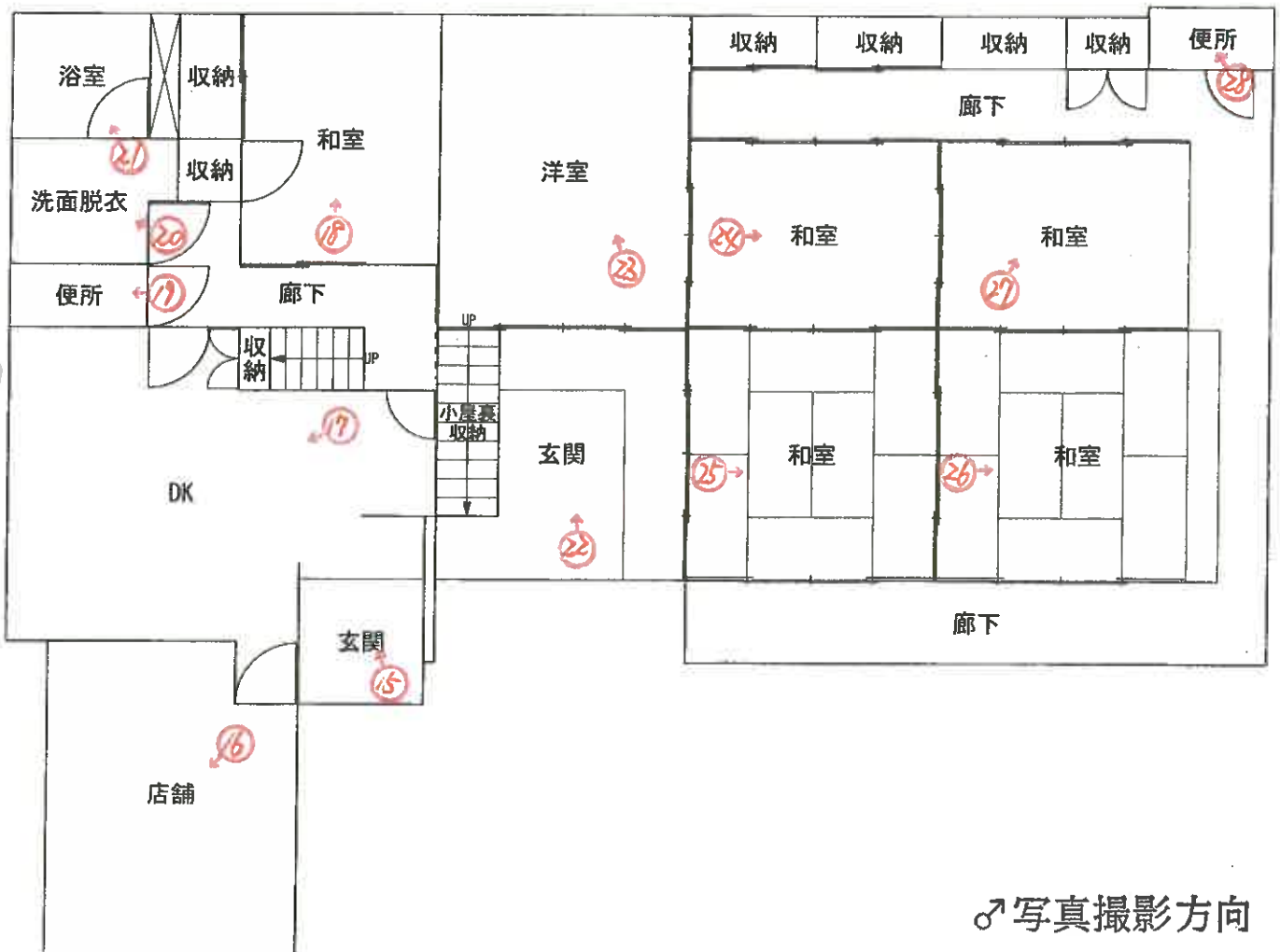
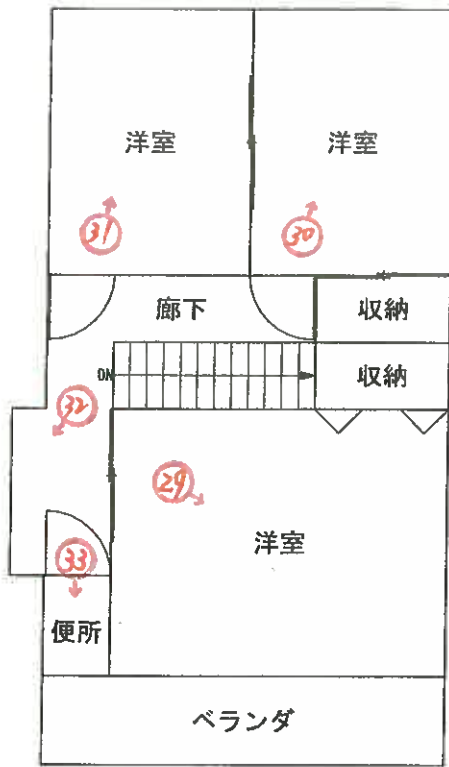
登記官

(10枚目)

建物配置図



間取図 (物件34)

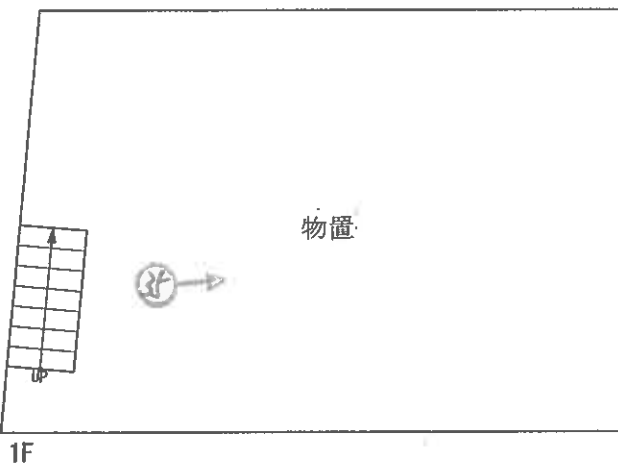
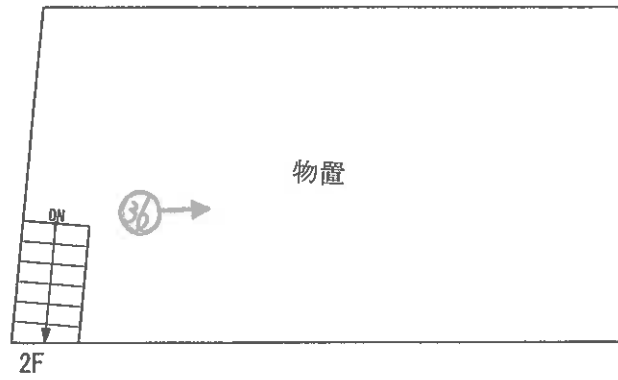


♂写真撮影方向

(現況と異なる場合は現況優先)

間取図: 附属建物 (物件34)

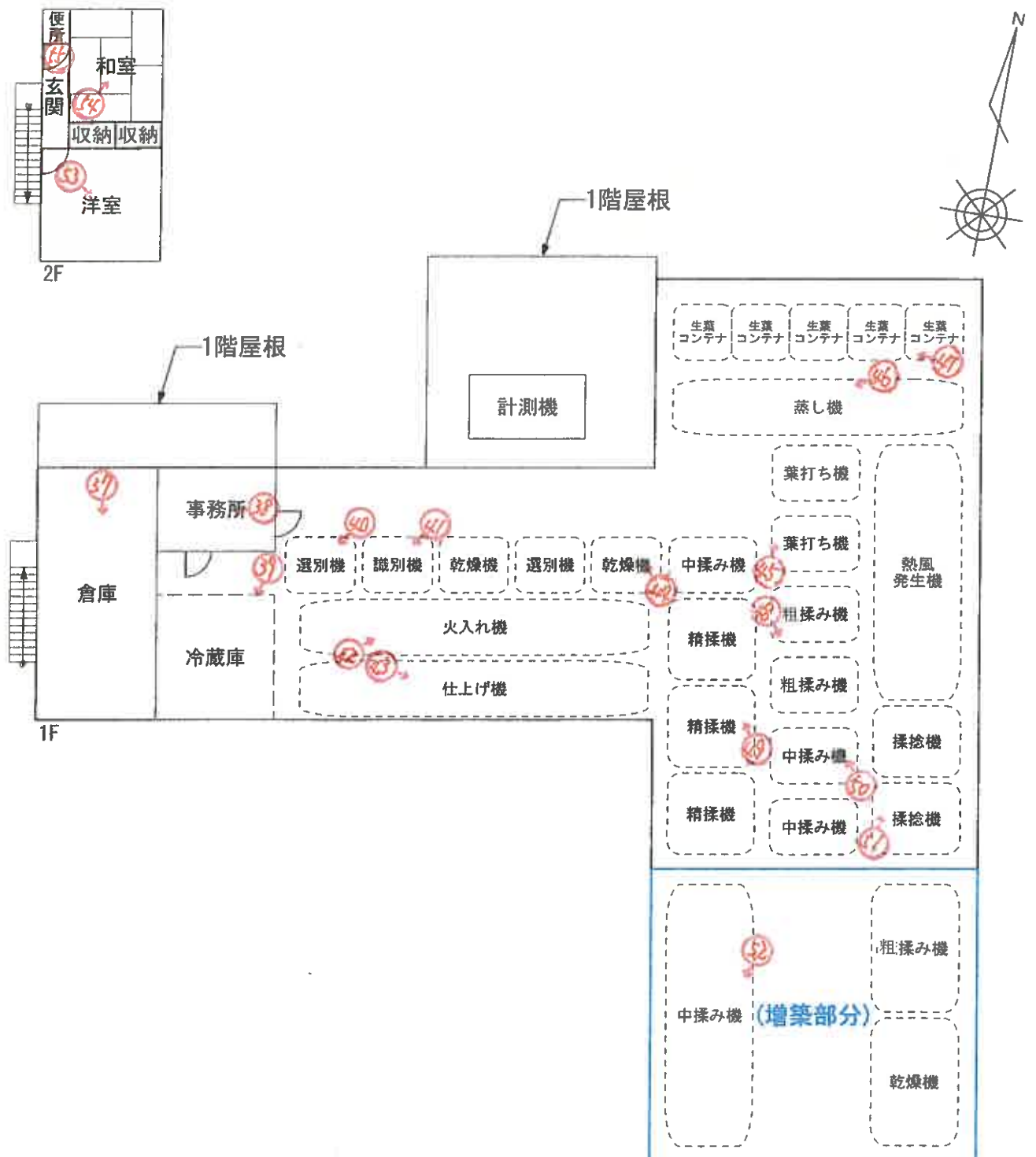
— 符号 1 —



♂ 写真撮影方向

(現況と異なる場合は現況優先)

間取図(物件35)



♂写真撮影方向

(現況と異なる場合は現況優先)

写真 1

物件 3 4 主建物



写真 2

物件 3 5



写真3

物件34 附属建物符号1



写真4

物件34 未登記附属建物



写真 5

物件 3 4 主建物



写真 6

物件 3 4 主建物



写真7

物件34主建物

物件35



写真8

物件35

物件34附属建物符号1



写真 9

変電設備

タンク

物件 3 5



写真 1 0

物件 3 5



写真 1 1

アンテナ



写真 1 2

目的外土地（およその位置）



写真 1 3 タンク

物件 3 5



写真 1 4



写真 1 5

物件 3 4 主建物



写真 1 6

物件 3 4 主建物



写真17

物件34 主建物



写真18

物件34 主建物



写真 1 9

物件 3 4 主建物



写真 2 0

物件 3 4 主建物



写真 2 1

物件 3 4 主建物



写真 2 2

物件 3 4 主建物



写真 2 3

物件 3 4 主建物



写真 2 4

物件 3 4 主建物



写真 2 5

物件 3 4 主建物



写真 2 6

物件 3 4 主建物



写真 2 7

物件 3 4 主建物



写真 2 8

物件 3 4 主建物



写真 2 9

物件 3 4 主建物



写真 3 0

物件 3 4 主建物



写真 3 1

物件 3 4 主建物



写真 3 2

物件 3 4 主建物



写真 3 3

物件 3 4 主建物



写真 3 4

物件 3 4 主建物



写真 3 5

物件 3 4 附属建物符号 1



写真 3 6

物件 3 4 附属建物符号 1



写真 3 7

物件 3 5



写真 3 8

物件 3 5



写真 3 9

物件 3 5 (冷蔵庫)



写真 4 0

物件 3 5 (選別機)



写真 4 1

物件 3 5 (識別機)



写真 4 2

物件 3 5 (火入れ機)

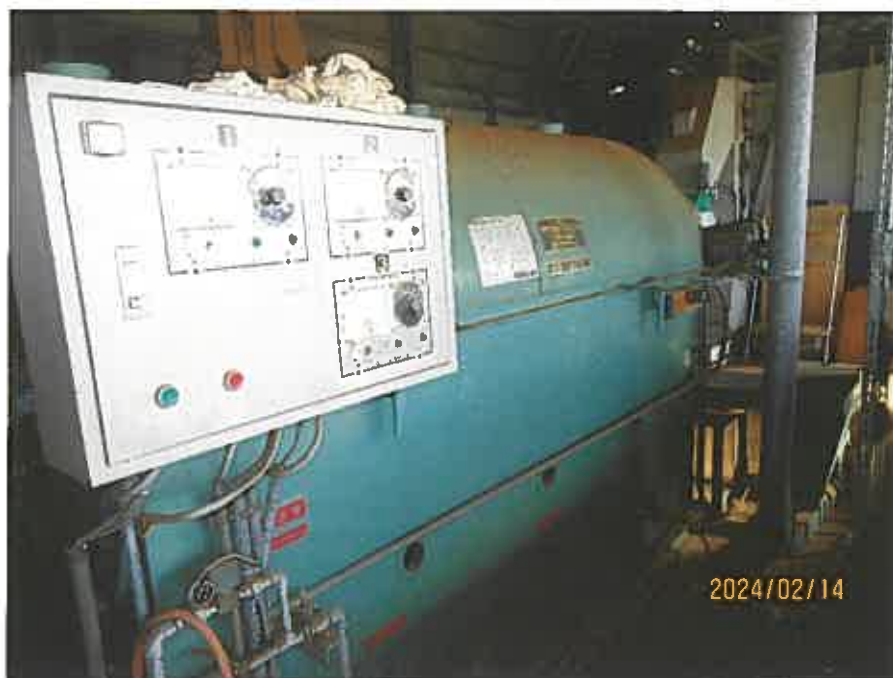


写真 4 3

物件 3 5 (仕上げ機)



写真 4 4

物件 3 5 (乾燥機)



写真 4 5

物件 3 5 (葉打ち機)



写真 4 6

物件 3 5 (蒸し機)



写真 4 7

物件 3 5 (生葉コンテナ)



写真 4 8

物件 3 5 (粗揉み機)



写真 4 9

物件 3 5（精揉機）



写真 5 0

物件 3 5（中揉み機）



写真 5 1

物件 3 5 (揉捻機)



写真 5 2

物件 3 5 (中揉み機)



写真 5 3

物件 3 5



写真 5 4

物件 3 5



写真 5 5

物件 3 5



(4 2 枚目)

求 意 見 書

柳 田 毅 殿

令和 7年 6月17日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 6月27日
評価人

柳 田 毅

物 件 目 録

☆16 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 784 番 3
 地 目 山林
 地 積 1990 平方メートル

☆17 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 784 番 4
 地 目 山林
 地 積 413 平方メートル

☆18 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 799 番 1
 地 目 山林
 地 積 143 平方メートル

19 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 799 番 2
 地 目 山林
 地 積 25 平方メートル

20 所 在 沼津市西椎路字山ノ城
 地 番 800 番
 地 目 宅地
 地 積 214.87 平方メートル

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 21 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字山ノ城 |
| | 地 | 番 | 800番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 36.16平方メートル |
| 22 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字山ノ城 |
| | 地 | 番 | 804番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 419.83平方メートル |
| 23 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字山ノ城 |
| | 地 | 番 | 805番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 254.54平方メートル |
| 24 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字山ノ城 |
| | 地 | 番 | 805番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 79.33平方メートル |
| 25 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字山ノ城 |
| | 地 | 番 | 805番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |

物 件 目 録

	地	積	320.79平方メートル
☆26	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	806番1
	地	目	山林
	地	積	934平方メートル
☆27	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	806番2
	地	目	山林
	地	積	112平方メートル
28	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	806番3
	地	目	山林
	地	積	127平方メートル
☆29	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	807番1
	地	目	畑
	地	積	251平方メートル
34	所	在	沼津市西椎路字山ノ城804番地、800番地、800番地2、805番地1、805番地3

物 件 目 録

家屋 番号 804 番

種 類 居宅 店舗

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 184.57 平方メートル
2 階 50.72 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 46.74 平方メートル
2 階 37.08 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 社

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 2 平方メートル

35 所 在 沼津市西椎路字山ノ城 805 番地 3、799 番地 2、
800 番地、800 番地 2、804 番地、805 番地
1、805 番地 2、806 番地 3

家屋 番号 805 番 3

種 類 工場 休憩室

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 527.10 平方メートル
2 階 42.63 平方メートル

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
16	1,130,000	680,000	6
17	230,000	140,000	6
18	80,000	50,000	6
19	60,000	40,000	6
20	550,000	330,000	6
21	90,000	50,000	6
22	1,070,000	640,000	6
23	650,000	390,000	6
24	200,000	120,000	6
25	820,000	490,000	6
26	530,000	320,000	6
27	60,000	40,000	6
28	320,000	190,000	6
29	140,000	80,000	6
34	1,560,000	940,000	6
35	3,440,000	2,060,000	6
16～29, 34, 35	10,930,000	6,560,000	一括
(備 考)			

令和5年（ケ）第 73 号
令和6年 2 月 14 日 現地調査
令和6年 3 月 8 日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書
（ 物件 1 6 ～ 2 9、 3 4、 3 5 ）

評価人 不動産鑑定士
柳 田 毅

物 件 目 録

16	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	784番3
	地	目	山林
	地	積	1990平方メートル
17	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	784番4
	地	目	山林
	地	積	413平方メートル
18	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	799番1
	地	目	山林
	地	積	143平方メートル
19	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	799番2
	地	目	山林
	地	積	25平方メートル
20	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	800番
	地	目	宅地
	地	積	214.87平方メートル

物 件 目 録

21	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	800番2
	地	目	宅地
	地	積	36.16平方メートル
22	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	804番
	地	目	宅地
	地	積	419.83平方メートル
23	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	805番1
	地	目	宅地
	地	積	254.54平方メートル
24	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	805番2
	地	目	宅地
	地	積	79.33平方メートル
25	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	805番3
	地	目	宅地
	地	積	320.79平方メートル

物 件 目 録

26	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	806番1
	地	目	山林
	地	積	934平方メートル
27	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	806番2
	地	目	山林
	地	積	112平方メートル
28	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	806番3
	地	目	山林
	地	積	127平方メートル
29	所	在	沼津市西椎路字山ノ城
	地	番	807番1
	地	目	畑
	地	積	251平方メートル

物 件 目 録

34 所 在 沼津市西椎路字山ノ城804番地、800番地、800番地2、805番地1、805番地3

家屋 番号 804番

種 類 居宅 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 184.57平方メートル
2階 50.72平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 46.74平方メートル
2階 37.08平方メートル

35 所 在 沼津市西椎路字山ノ城805番地3、799番地2、800番地、800番地2、804番地、805番地1、805番地2、806番地3

家屋 番号 805番3

種 類 工場 休憩室

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 527.10平方メートル
2階 42.63平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,930,000円	
内 訳 価 格	
物件16(土地)	金 1,130,000円
物件17(土地)	金 230,000円
物件18(土地)	金 80,000円
物件19(土地)	金 60,000円
物件20(土地)	金 550,000円
物件21(土地)	金 90,000円
物件22(土地)	金 1,070,000円
物件23(土地)	金 650,000円
物件24(土地)	金 200,000円
物件25(土地)	金 820,000円
物件26(土地)	金 530,000円
物件27(土地)	金 60,000円
物件28(土地)	金 320,000円
物件29(土地)	金 140,000円
物件34(建物)	金 1,560,000円
物件35(建物)	金 3,440,000円

- ① 一括価格は、物件16～29、34、35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19～25、28の内訳価格は物件34、35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34、35の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- ④ 上記物件34の建物には、未登記附属建物が存する。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 上記評価額は、引受債務相当額を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
16	物件目録記載のとおり	畑（一部山林）
17	物件目録記載のとおり	畑
18	物件目録記載のとおり	畑
19	物件目録記載のとおり	宅地
20	物件目録記載のとおり	
21	物件目録記載のとおり	
22	物件目録記載のとおり	
23	物件目録記載のとおり	
24	物件目録記載のとおり	
25	物件目録記載のとおり	
26	物件目録記載のとおり	畑
27	物件目録記載のとおり	畑
28	物件目録記載のとおり	宅地
29	物件目録記載のとおり	
34	物件目録記載のとおり	未登記附属建物あり（下記特記事項③参照）
35	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
① 物件19～25、28は宅地、物件16、17、18、26、27、29は当該宅地に隣接する畑等（一部山林）として利用されている。 ② 物件34の建物は物件20～25の土地上に存する。 ③ 物件34の未登記附属建物：木造平家建・社・延床面積約2㎡・築年月日不詳 ④ 物件35の建物は物件19～25、28の土地上に存する。 ⑤ 上記宅地及畑等は一体地を構成しており、各土地間の境界は判然としない。 ⑥ 物件目録記載の地積は登記上の面積であり、実際の地積と異なる可能性がある。 ⑦ 土地及び建物の位置関係は後添「建物配置図」を参照。		

※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4-1 目的物件の位置・環境等（宅地）

1 土地の概況及び利用状況等（物件19～25、28）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「片浜」駅の北東方・直線距離約 1.6 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地を介在し戸建住宅、アパート、作業所等が見られる地域。 沼津市西部郊外、東海道新幹線の北側背後の丘陵地に広がる、茶畑等の農地も多く見られる集落的色彩の残る市街化調整区域内の地域である。近隣地域とその周辺において特段の変動要因は認められず、当面は概ね現状のまま推移するものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 無指定 60% 200% — 特記すべきものは無い
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,477.52㎡ 不整形 間口概ね28m程度、奥行概ね40m程度 概ね平坦（概ね南方にやや下る） 下記道路に概ね等高に接面 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約3m～5.7m認定外舗装市道（建築基準法外の道路） ※上記接面道路は市道（建築基準法上の道路）から分かれる側道であるが、当該側道は建築基準法上の道路には該当しない。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…… 物件34、35建物の敷地として利用中。 目的外建物の有無…… なし そ の 他 …… 次頁の特記事項を参照	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (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。
特記事項	・ 物件19、28の登記地目は山林であるが現況は物件35建物の敷地として利用されており、宅地と判断した。 ・ 物件19～25、28は一体地を構成しており、各土地間の境界は判然としない。 ・ 物件20、22、23、24、25は、既存宅地の確認済みの土地である（昭和55年10月17日付）が、接面道路は建築基準法上の道路に該当せず、同法の接道要件を満たさない（詳細は沼津市まちづくり指導課等に照会を要する）。 ・ 物件20、21、23、25の北側隣地との境界付近は立木の枝葉が繁茂し越境及び被越境の可能性がある。 ・ 物件23の中央部（物件35建物の軒下）に計測器が設置されているほか、物件20、21、23、25（物件34、35建物の周辺部）に農機具等が散在する。 ・ 執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。

第4-2 目的物件の位置・環境等（農地等）

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件16～18、26、27、29）

位 置 ・ 交 通	J R東海道本線「片浜」駅の北東方・直線距離約1.6 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	前記宅地部分の東側から南側にかけて隣接する茶畑を中心に山林等も見られる利用状況。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	無指定
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	農 振 法 上 の 規 制 の 有 無	物件29：農業振興地域・農用地区域内 物件16～18、26、27：農用地区域外
画 地 の 状 況	地 積	3,843㎡
	形 状	不整形
	地 勢	茶畑については大半が概ね南東方下り緩傾斜地であるが、一部山林部分（物件16の東側及び北側）は茶畑よりも小高く急傾斜地も見られる。
	接 道 状 況	土地の西側部分が下記道路に接面する。
	そ の 他	特になし
自 然 的 条 件	日 照	普 通
	水 量	普 通
	土 壌 の 肥 沃 度	普 通
	耕 作 の 難 易	普 通
接 面 道 路 の 状 況	概ね西側幅員約4 m認定外舗装市道	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	現況利用……畑（茶畑・耕作放棄地）、一部山林（物件16） 目的外建物及び耕作物の有無……なし 周囲等の状況……周囲は茶畑、山林等 そ の 他……隣地との境界は判然としない。	
特 記 事 項	・ 物件16の東側山林部分に祠が存し、同物件北西側山林部分には社（物件34に係る未登記附属建物）が存する。 ・ 物件24の中央付近に変電設備が存し、物件26の北東側に重油タンクが存する。 ・ 物件26の北西側及び物件27の西側に電柱が存し、物件27の南側にアンテナが存する。	

特 記 事 項	・ 物件１６～１８、２６、２７には農地法第４条の転用許可がなされている（許可年月日：昭和４３年１１月２６日／転用目的：山林・植林・竹林） ・ 農振法上の規制及び農地法上の許可等の詳細については、沼津市農業委員会等に照会を要する。 ・ 執行官の現況調査報告書も参照されたい。
---------	--

2 - 1 建物の概況及び利用状況（物件34 居宅等）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 不詳(昭和24年以前と推定される) 平成11年11月24日変更、増築 経過年数：不詳(変更、増築から約24年) 経済的残存耐用年数：概ね数年程度
仕 様	構 造：木造2階建(登記記載) 屋 根：瓦葺 外 壁：下見板張り等 内 壁：塗壁、クロス等 天 井：竿縁天井、敷目板張り、クロス等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生
床面積(現況)	概ね登記どおりとみられる。
現況用途等	現況用途…居宅(一部店舗) 間 取 り…後添建物間取図参照
品 等	中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が居宅等(一部店舗)として使用している。
特 記 事 項	・以上のほか、附属建物(符号1・昭和24年新築・木造セメント瓦葺2階建・物置・延床面積83,82㎡)、未登記附属建物(築年月日不詳・木造平家建・社・延床面積約2㎡)が存する。 ・上記附属建物はいずれも、構造、用途、規模、築年数、維持管理状況等から市場性は認められないものと判断される。 ・建物の位置関係等は後添「建物配置図」を参照。 ・執行官の現況調査報告書も参照されたい。

2 - 2 建物の概況及び利用状況（物件 3 5 工場等）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 不詳 平成13年4月10日変更、増築 経過年数：不詳（変更、増築から約23年） 経済的残存耐用年数：概ね数年程度
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：波型スレート 内 壁：大半が外壁材と同様 天 井：ボード張等 床：コンクリート土間等 設 備：電気等
床 面 積	概ね登記どおりとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途…工場、休憩室 間 取 り…後添建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が工場等（一部事務所、休憩室）として使用している。
特 記 事 項	・ 工場内に存する機械等については後添建物間取図を参照 ・ 上記機械等は需要が乏しい老朽化した製茶関連の機械等であり、かつ、搬出及び運搬費用等を要すること等も勘案すると、市場性は認められないものと判断される。 ・ 建物の位置関係等は後添「建物配置図」を参照。 ・ 執行官の現況調査報告書も参照されたい。

第5-1 評価額算出の過程（建物及びその敷地）

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また対象物件が作業所等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19～25、28（宅地）

対象物件の更地価格を算定し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
19	39,000	0.27	25.00	0.90	240,000
20	39,000	0.27	214.87	0.90	2,040,000
21	39,000	0.27	36.16	0.90	340,000
22	39,000	0.27	419.83	0.90	3,980,000
23	39,000	0.27	254.54	0.90	2,410,000
24	39,000	0.27	79.33	0.90	750,000
25	39,000	0.27	320.79	0.90	3,040,000
28	39,000	0.27	127.00	0.90	1,200,000

ア 標準画地価格：公示価格から比準した価格

公示地 沼津-22

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 97.1 & / & 100 & \times & 100 & / & 101 & \times & 100 & / & 85 & \div & 39,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：道路方位を考慮した。

◇ 地域格差：環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：街路条件、行政条件、画地条件（規模、形状等）を考慮した。

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３４、３５（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
３４	150,000	235.29	0.03	1,060,000
３５	70,000	569.73	0.03	1,200,000

イ 物件３４の附属建物２棟はいずれも、構造、用途、規模、築年数、維持管理状況等から市場性が認められないため、評価数量から除外した。

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、下記のとおり求めた。

物件３４ …建物用途、構造、経過年数、管理状況等を考慮して３％程度と判定した。

物件３５ …建物用途、構造、経過年数、管理状況等を考慮して３％程度と判定した。

２ 評価額の判定

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

① - １ 土地利用権等価格（物件３４の敷地）

物件 番号	建付地価格 ア	面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
２０	2,040,000	0.291	0.50	法定地上権	300,000
２１	340,000	0.291	0.50	法定地上権	50,000
２２	3,980,000	0.291	0.50	法定地上権	580,000
２３	2,410,000	0.291	0.50	法定地上権	350,000
２４	750,000	0.291	0.50	法定地上権	110,000
２５	3,040,000	0.291	0.50	法定地上権	440,000

イ 面積割合：物件３４の敷地である物件２０～２５は物件３５の敷地の用にも供されており、上記土地面積に占める当該建物の敷地割合を査定した。

ウ 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。

① - 2 土地利用権等価格（物件 3 5 の敷地）

物件 番号	建付地価格 ア	面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1 9	240,000	1.000	0.50	法定地上権	120,000
2 0	2,040,000	0.709	0.50	法定地上権	720,000
2 1	340,000	0.709	0.50	法定地上権	120,000
2 2	3,980,000	0.709	0.50	法定地上権	1,410,000
2 3	2,410,000	0.709	0.50	法定地上権	850,000
2 4	750,000	0.709	0.50	法定地上権	270,000
2 5	3,040,000	0.709	0.50	法定地上権	1,080,000
2 8	1,200,000	1.000	0.50	法定地上権	600,000

イ 面積割合：物件 3 5 の敷地のうち物件 2 0 ～ 2 5 は物件 3 4 の敷地の用にも供されており、上記土地面積に占める当該建物の敷地割合を査定した。

ウ 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 5 0 % と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円)	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
19	240,000	- 120,000	—	0.90	0.60	60,000
20	2,040,000	- 1,020,000	—	0.90	0.60	550,000
21	340,000	- 170,000	—	0.90	0.60	90,000
22	3,980,000	- 1,990,000	—	0.90	0.60	1,070,000
23	2,410,000	- 1,200,000	—	0.90	0.60	650,000
24	750,000	- 380,000	—	0.90	0.60	200,000
25	3,040,000	- 1,520,000	—	0.90	0.60	820,000
28	1,200,000	- 600,000	—	0.90	0.60	320,000
34	1,060,000	+ 1,830,000	—	0.90	0.60	1,560,000
35	1,200,000	+ 5,170,000	—	0.90	0.60	3,440,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 土地・建物一体としての市場性等を考慮した。

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

第5 - 2 評価額算出の過程（農地等）

農地造成の原価や適切な収益の把握が困難なため、取引価格や一般的な農地価格水準を参考に、先ず当該地域における標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析して、下記のとおり評価額を求めた。

物件16～18、26、27、29（農地等）

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有減 価修正 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
16	1,500	0.70	—	1,990	0.9	0.60	1,130,000
17	1,500	0.70	—	413	0.9	0.60	230,000
18	1,500	0.70	—	143	0.9	0.60	80,000
26	1,500	0.70	—	934	0.9	0.60	530,000
27	1,500	0.70	—	112	0.9	0.60	60,000
29	1,500	0.70	—	251	0.9	0.60	140,000

ア 標準画地価格：当該地域の一般的な地価水準を求めた。

イ 個別格差：上記物件一体としての形状、地勢等を考慮し査定した。

ウ 占有減価修正：なし

エ 地 積：公簿数量により評価を行った。

オ 市場性修正：売却対象物件全体としての市場性等を考慮した。

カ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (沼津一22)

所 在 : 沼津市柳澤字西側784番1外

価 格 : 34,500円/㎡

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 438㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 西側 5.5m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域

(建蔽率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に作業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

1 位 置 図

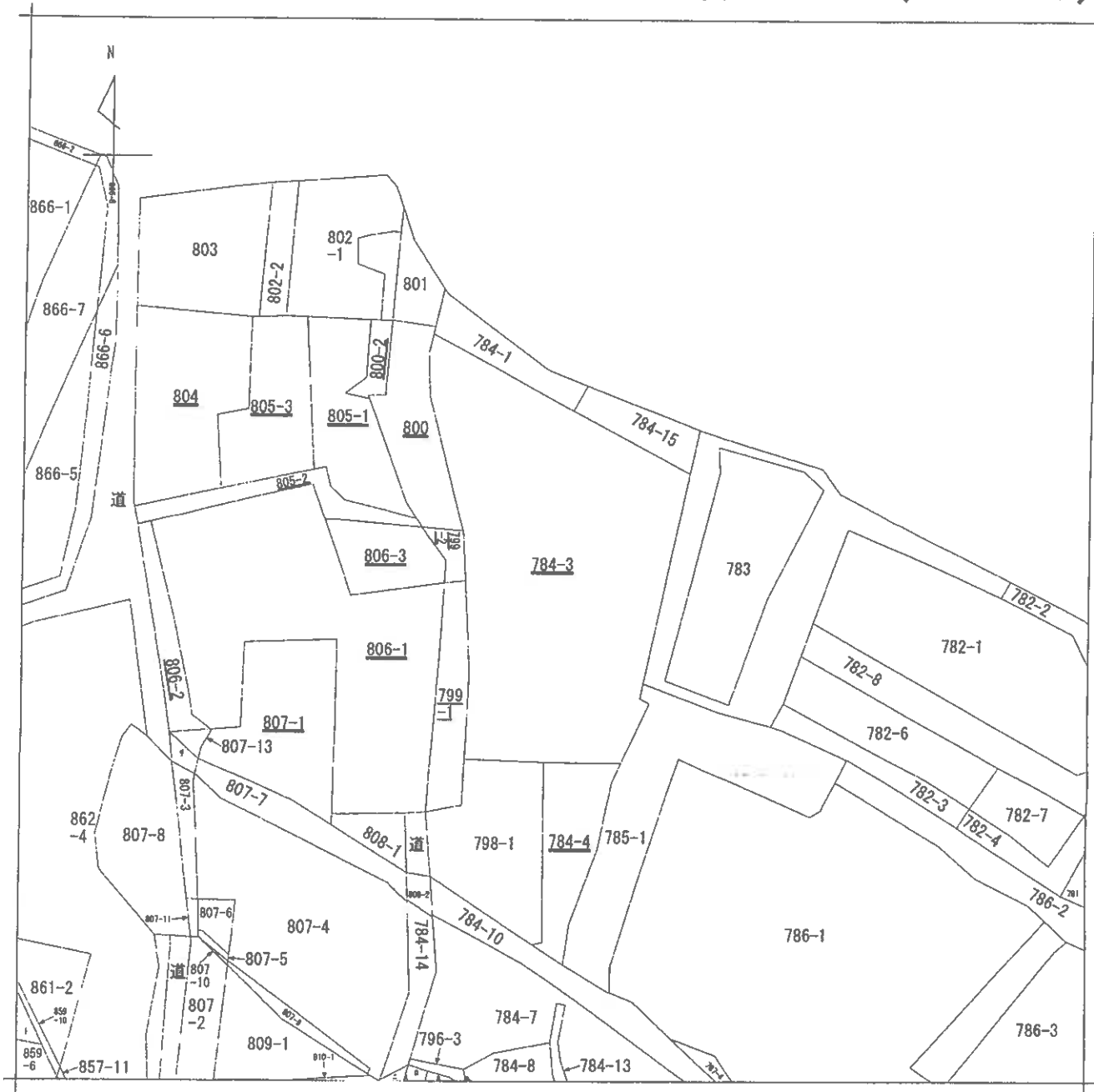
2 公 図 写

3 建物配置図

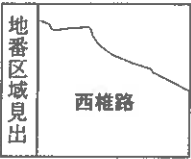
4 間 取 図

以 上

公図写(物件16～29、34～35)



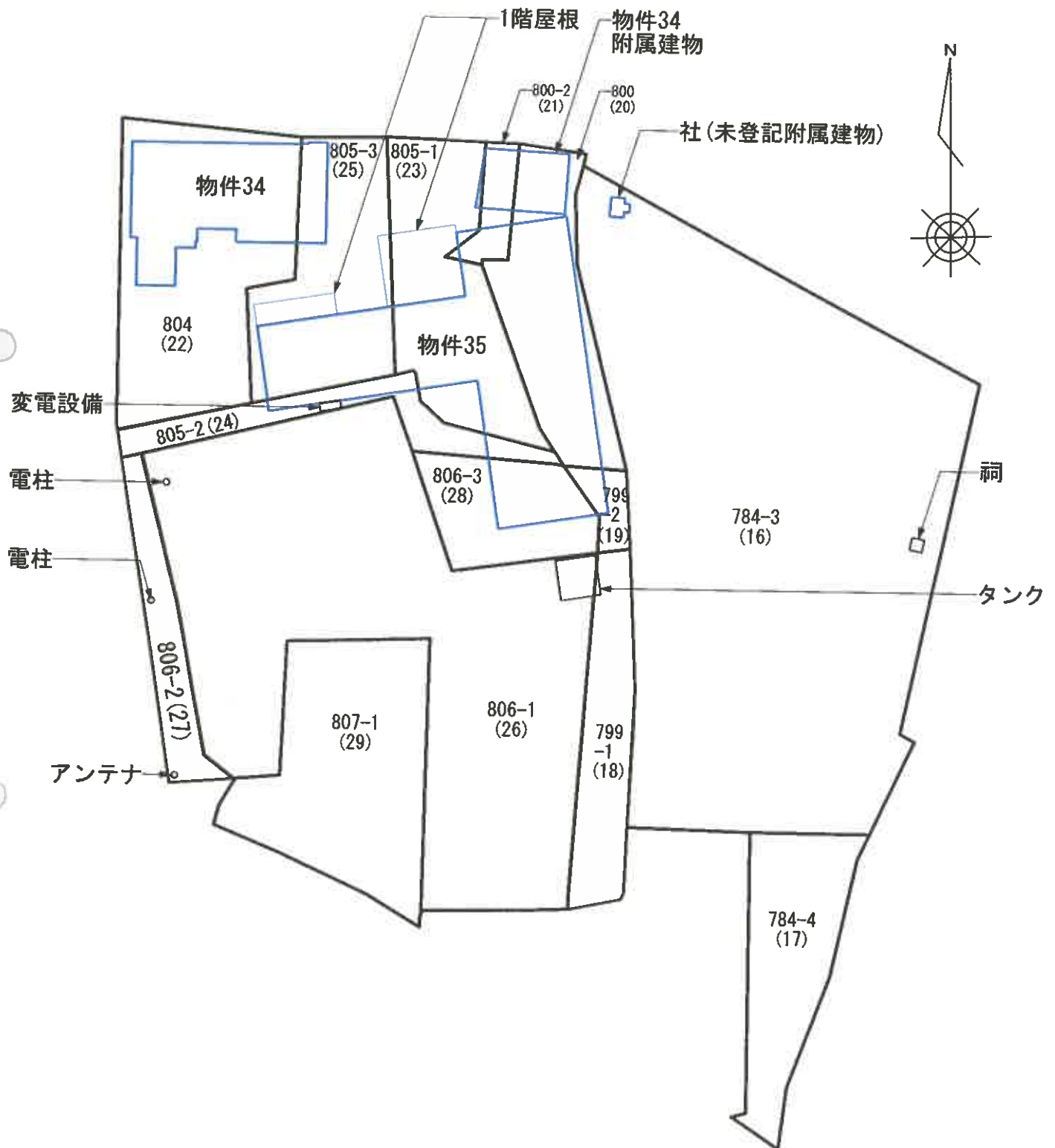
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	沼津市西椎路字山ノ城				地番	784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		

A3→A4に縮小

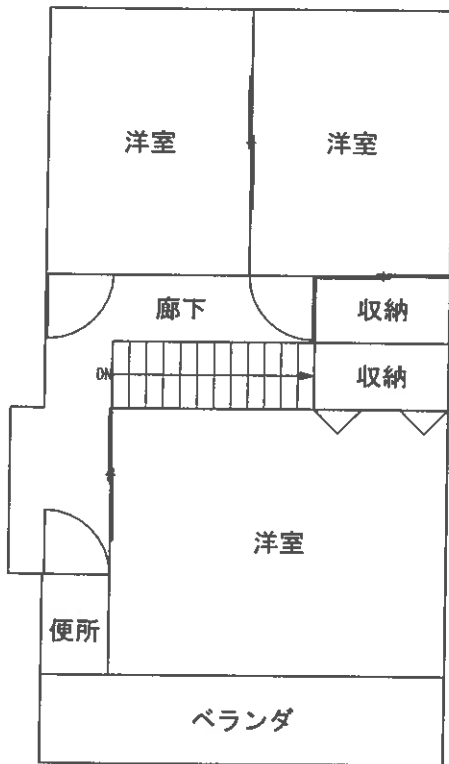
建物配置図



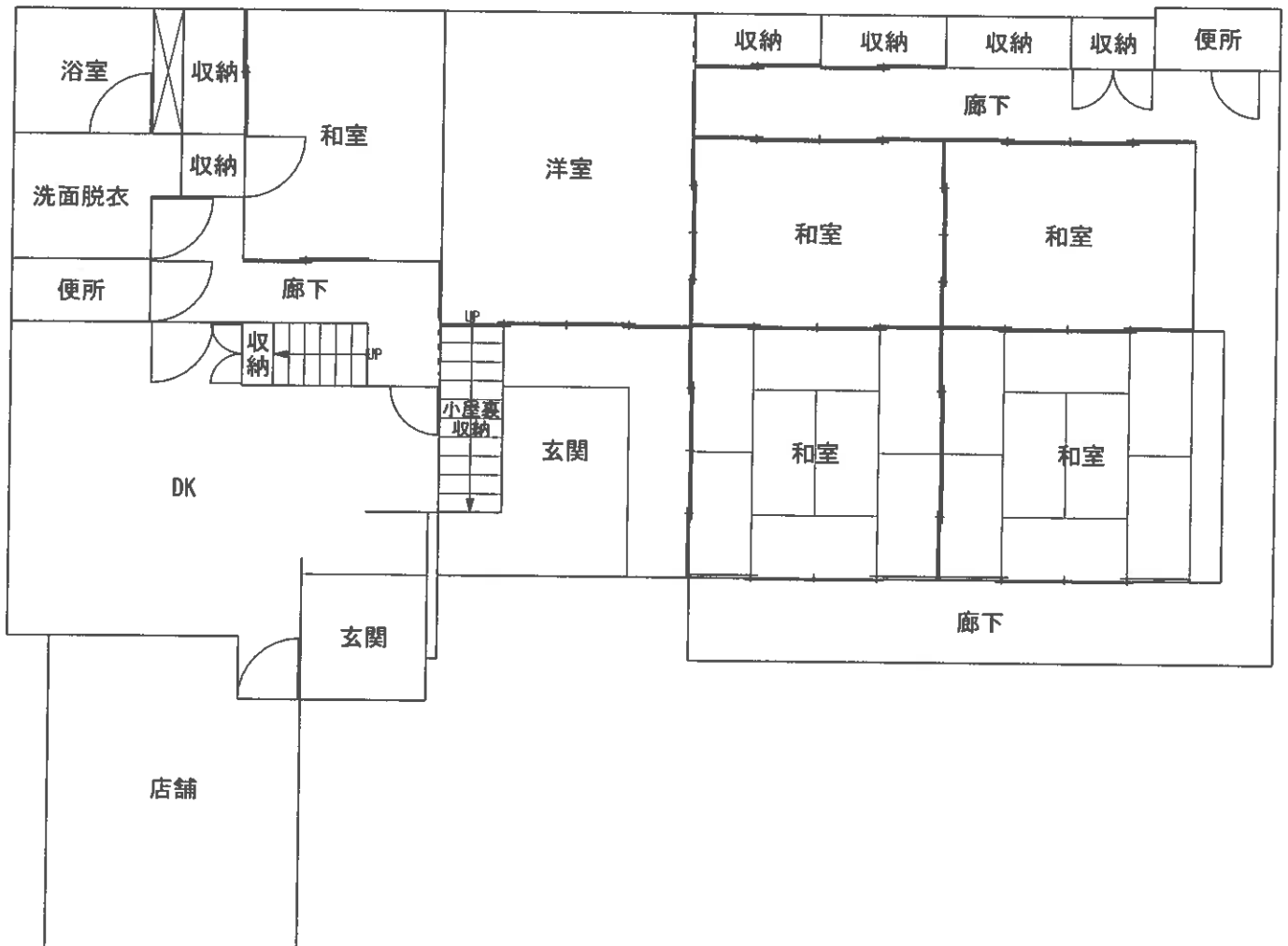
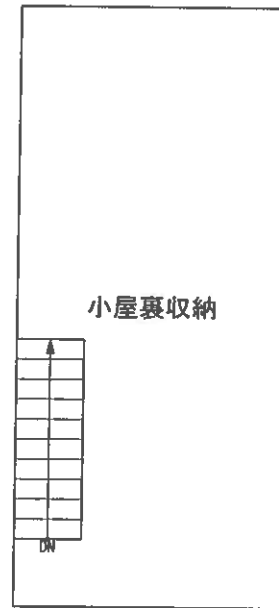
(注1) 地番に付加した()内の数字は土地の物件番号

(注2) 公図、建物図面等複数の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図(物件34)



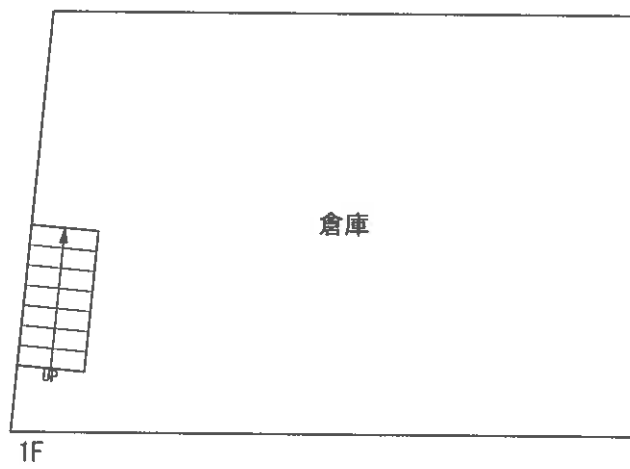
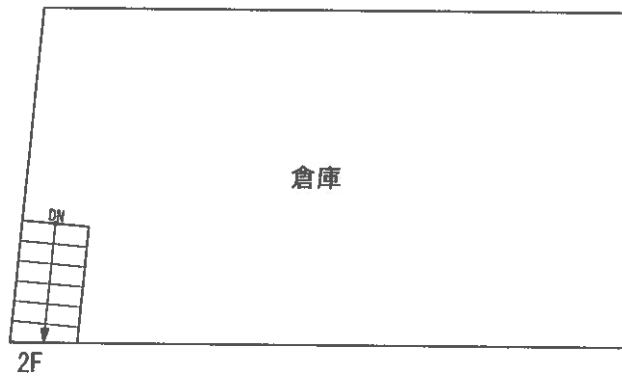
2F



1F

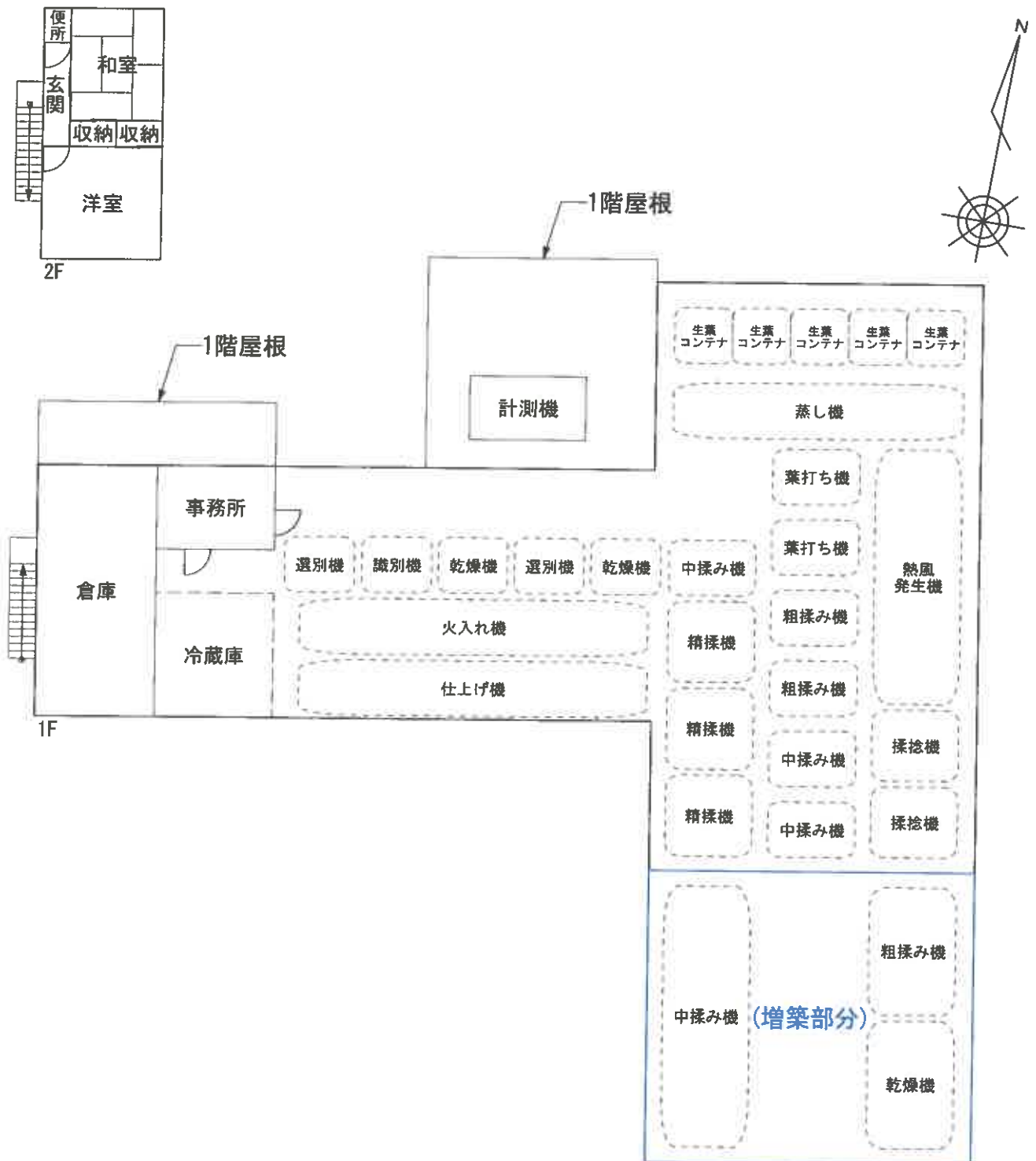
(現況と異なる場合は現況優先)

間取図：附属建物(物件34)



(現況と異なる場合は現況優先)

問取図(物件35)



(現況と異なる場合は現況優先)

