

## 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30分から<br>令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで                                                                                                         |
| 開札期日                                                                                                                                 | 日 時 令和 8年 2月18日 午前10時00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 3月11日 午前10時00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 8年 2月19日 午後 1時00分から<br>令和 8年 2月20日 午後 3時00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<br>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。<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5年度    |          |
|--------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|        |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 11～13☆ | 880,000<br>704,000     | 一括       | 176,000    | 1,514    | 0        |
| 11     | 220,000                |          |            |          |          |
| 12     | 430,000                |          |            |          |          |
| 13     | 230,000                |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |
|        |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

|     |   |   |           |
|-----|---|---|-----------|
| ☆11 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字椿下 |
|     | 地 | 番 | 35番2      |
|     | 地 | 目 | 田         |
|     | 地 | 積 | 350平方メートル |
| ☆12 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字椿下 |
|     | 地 | 番 | 36番1      |
|     | 地 | 目 | 田         |
|     | 地 | 積 | 680平方メートル |
| ☆13 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字椿下 |
|     | 地 | 番 | 36番2      |
|     | 地 | 目 | 田         |
|     | 地 | 積 | 376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11～13】

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

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11～13】

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11～13】

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

- |     |   |   |              |
|-----|---|---|--------------|
| 1 1 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字椿下    |
|     | 地 | 番 | 3 5 番 2      |
|     | 地 | 目 | 田            |
|     | 地 | 積 | 3 5 0 平方メートル |
| 1 2 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字椿下    |
|     | 地 | 番 | 3 6 番 1      |
|     | 地 | 目 | 田            |
|     | 地 | 積 | 6 8 0 平方メートル |
| 1 3 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字椿下    |
|     | 地 | 番 | 3 6 番 2      |
|     | 地 | 目 | 田            |
|     | 地 | 積 | 3 7 6 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11乃至13)

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 1 | 所 在 | 沼津市西椎路字椿下    |
|     | 地 番 | 3 5 番 2      |
|     | 地 目 | 田            |
|     | 地 積 | 3 5 0 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 沼津市西椎路字椿下    |
|     | 地 番 | 3 6 番 1      |
|     | 地 目 | 田            |
|     | 地 積 | 6 8 0 平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 沼津市西椎路字椿下    |
|     | 地 番 | 3 6 番 2      |
|     | 地 目 | 田            |
|     | 地 積 | 3 7 6 平方メートル |





(土地用)

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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１１乃至１３                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地（物件　） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件　） <input checked="" type="checkbox"/> 田（物件１１乃至１３）<br><input type="checkbox"/> 雑種地（物件　） <input type="checkbox"/> 山林（物件　） <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                          |
| 形状            | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                             |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が田（耕作放棄地）の状態を占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |
| その他の事項        | <p>１ 物件１１及び１３の土地は、西側で水路を介して市道２３２７号線に接道している。</p> <p>２ 物件１２の土地は、東側で市道２３２８号線に接道しているが、公図上、市道との間に水路が介在している。</p> <p>３ 本件各土地と隣接地との境界が判然としない。</p>                                                                                                                                                                                                                |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある〔地方裁判所支部平成年( )第号<br>保管開始日平成年月日〕                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」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 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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                     |
| ■ A<br>(本件所有者)    | 1 本件各土地は、令和4年頃から耕作していません。<br>2 耕作しなくなって以降、第三者に土地を貸していることはありません。<br>3 本件各土地と隣接地との間で、境界について争い等はありません。<br>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26日 (火)<br>10:26 - 10:28 | 静岡地方法務局<br>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)<br>9:55 - 10:10   | 物件所在地           | 物件特定・写真撮影                         |
| 6年2月2日 (金)<br>15:25 - 15:26   | 沼津市役所           | 接面道路調査                            |
| 6年2月14日 (水)<br>9:45 - 9:50    | 本件所有者宅          | 本件所有者 A と面談<br>1 占有等確認<br>2 評価人同行 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :            |                 |                                   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :            |                 |                                   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :            |                 |                                   |

(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。

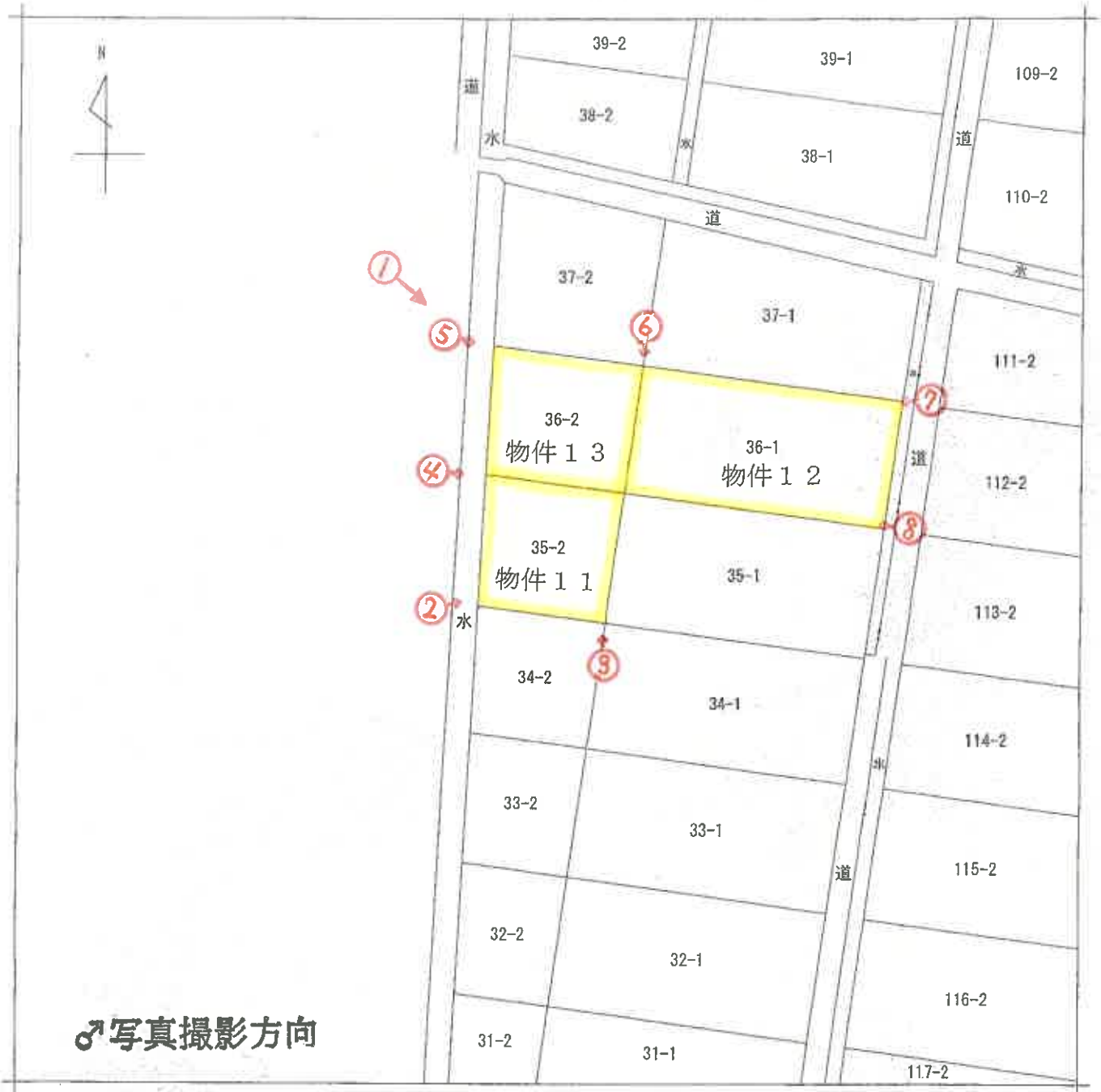
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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】



(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。

|     |        |
|-----|--------|
| 西椎路 | 地番区域見出 |
|-----|--------|

|              |  |            |  |            |  |                      |  |     |  |            |  |     |  |           |  |
|--------------|--|------------|--|------------|--|----------------------|--|-----|--|------------|--|-----|--|-----------|--|
| 部 分          |  | 所 在        |  | 沼津市西椎路字椿下  |  |                      |  | 地 番 |  | 35番2       |  |     |  |           |  |
| 出 力<br>縮 尺   |  | 1/600      |  | 精 度<br>区 分 |  | 座標系<br>番号又<br>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<br>年 月 日 |  | 昭和55年2月25日 |  |            |  | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |  |     |  | 補 記<br>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。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和5年8月31日

静岡地方法務局

請求番号：41-5

登記官

(1/1)

( 5 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





## 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

|     |   |   |           |
|-----|---|---|-----------|
| ☆11 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字椿下 |
|     | 地 | 番 | 35番2      |
|     | 地 | 目 | 田         |
|     | 地 | 積 | 350平方メートル |
| ☆12 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字椿下 |
|     | 地 | 番 | 36番1      |
|     | 地 | 目 | 田         |
|     | 地 | 積 | 680平方メートル |
| ☆13 | 所 | 在 | 沼津市西椎路字椿下 |
|     | 地 | 番 | 36番2      |
|     | 地 | 目 | 田         |
|     | 地 | 積 | 376平方メートル |

(別紙)

[illegible]

令和5年（ケ）第 73 号  
令和6年 2 月 14 日 現地調査  
令和6年 2 月 27 日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書  
（ 物 件 1 1 ～ 1 3 ）

評価人 不動産鑑定士  
柳 田 毅

物 件 目 録

- |     |     |               |
|-----|-----|---------------|
| 1 1 | 所 在 | 沼津市西椎路字椿下     |
|     | 地 番 | 3 5 番 2       |
|     | 地 目 | 田             |
|     | 地 積 | 3 5 0 平方メートル  |
| 1 2 | 所 在 | 沼津市西椎路字椿下     |
|     | 地 番 | 3 6 番 1       |
|     | 地 目 | 田             |
|     | 地 積 | 6 8 0 平方メートル  |
| 1 3 | 所 在 | 沼津市西椎路字椿下     |
|     | 地 番 | 3 6 番 2       |
|     | 地 目 | 田             |
|     | 地 積 | 3 7 6. 平方メートル |

## 第1 評価額

| 一 括 価 格      |            |
|--------------|------------|
| 金 1,470,000円 |            |
| 内 訳 価 格      |            |
| 物件11(土地)     | 金 370,000円 |
| 物件12(土地)     | 金 710,000円 |
| 物件13(土地)     | 金 390,000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 1     | 物件目録記載のとおり |     |
| 1 2     | 物件目録記載のとおり |     |
| 1 3     | 物件目録記載のとおり |     |
| 特 記 事 項 |            |     |
|         |            |     |

※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 対象土地の概況及び利用状況等（物件11～13）（農地）

|                                                                 |                                                                                                                                |                  |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 東海道本線「片浜」駅の北東方・直線距離約700m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                    |                  |
| 付 近 の 状 況                                                       | 沼津市の西部郊外、国道1号（沼津バイパス）北側背後の水田を中心とする市街地に近接する農地地域。                                                                                |                  |
| 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                                                                                                                    | 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                                                                                                                      | 農業振興地域           |
|                                                                 | 規 制 の 有 無                                                                                                                      | 農用地区域内           |
|                                                                 | その他の規制                                                                                                                         |                  |
| 画 地 の 状 況<br>(物件11～13<br>一体地として)                                | 地 積                                                                                                                            | 1,406㎡           |
|                                                                 | 形 状                                                                                                                            | 不整形（ほぼL字型）       |
|                                                                 | 地 勢                                                                                                                            | 概ね平坦地            |
|                                                                 | 接 道 状 況                                                                                                                        | 下記道路よりやや低地盤の中間画地 |
|                                                                 | 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<br>の 状 況                                                | 水路を介在し、概ね西側幅員約3m未舗装市道（物件11、13）<br>水路を介在し、概ね東側幅員約5m未舗装市道（物件12）<br>※下記特記事項参照                                                     |                  |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 及 び<br>隣 地 の 状 況 等                             | 現況利用・・・田（耕作放棄地）<br>目的外建物及び耕作物の有無・・・なし<br>周囲等の状況・・・周囲は水田等<br>そ の 他・・・隣地との境界は判然としない。<br>執行官の現況調査報告書も参照されたい。                      |                  |
| 特 記 事 項                                                         | ・ 上記市道と対象物件との間には公図上水路が介在しており、このうち西側現況幅約1.5mの水路は市道に含まれない（市道と対象物件は直接接道しない）が、東側現況約0.4mの水路が市道に含まれるか否かは未確定である（詳細は沼津市道路管理課等に照会を要する）。 |                  |



## 第5 評価額算出の過程

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11～13（土地）

| 物件<br>番号 | 標準画地<br>価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 地積<br>(㎡)<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 競売市<br>場修正<br>カ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ<br>×オ×カ |
|----------|--------------------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 11       | 1,800                    | 0.97          | —               | 350            | —              | 0.60            | 370,000                       |
| 12       | 1,800                    | 0.97          | —               | 680            | —              | 0.60            | 710,000                       |
| 13       | 1,800                    | 0.97          | —               | 376            | —              | 0.60            | 390,000                       |
| 一括価格（合計） |                          |               |                 |                |                |                 | 1,470,000                     |

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：形状、道路状況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：—

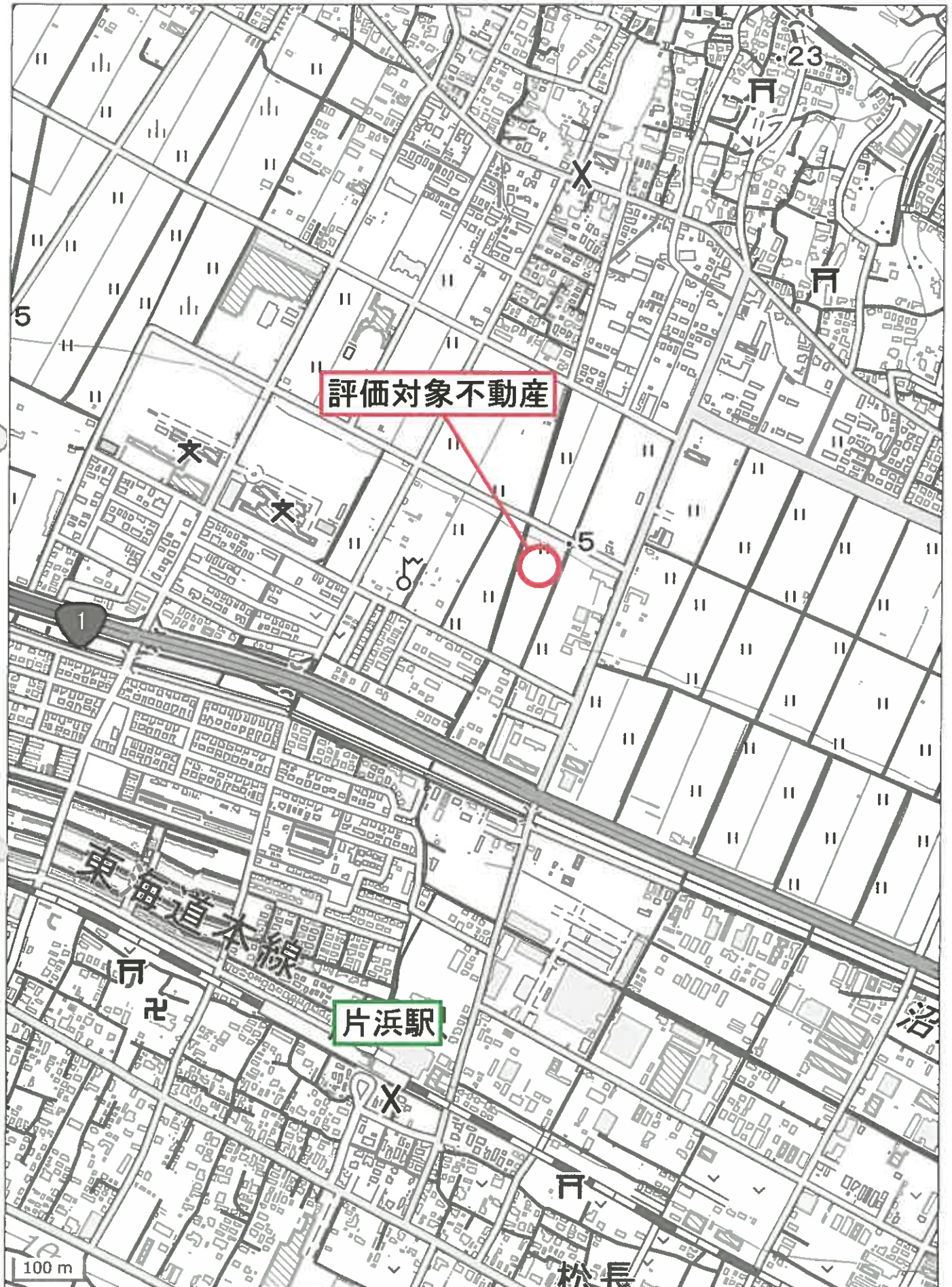
カ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売の特殊性等を考慮した。

## 第6 附属資料の表示

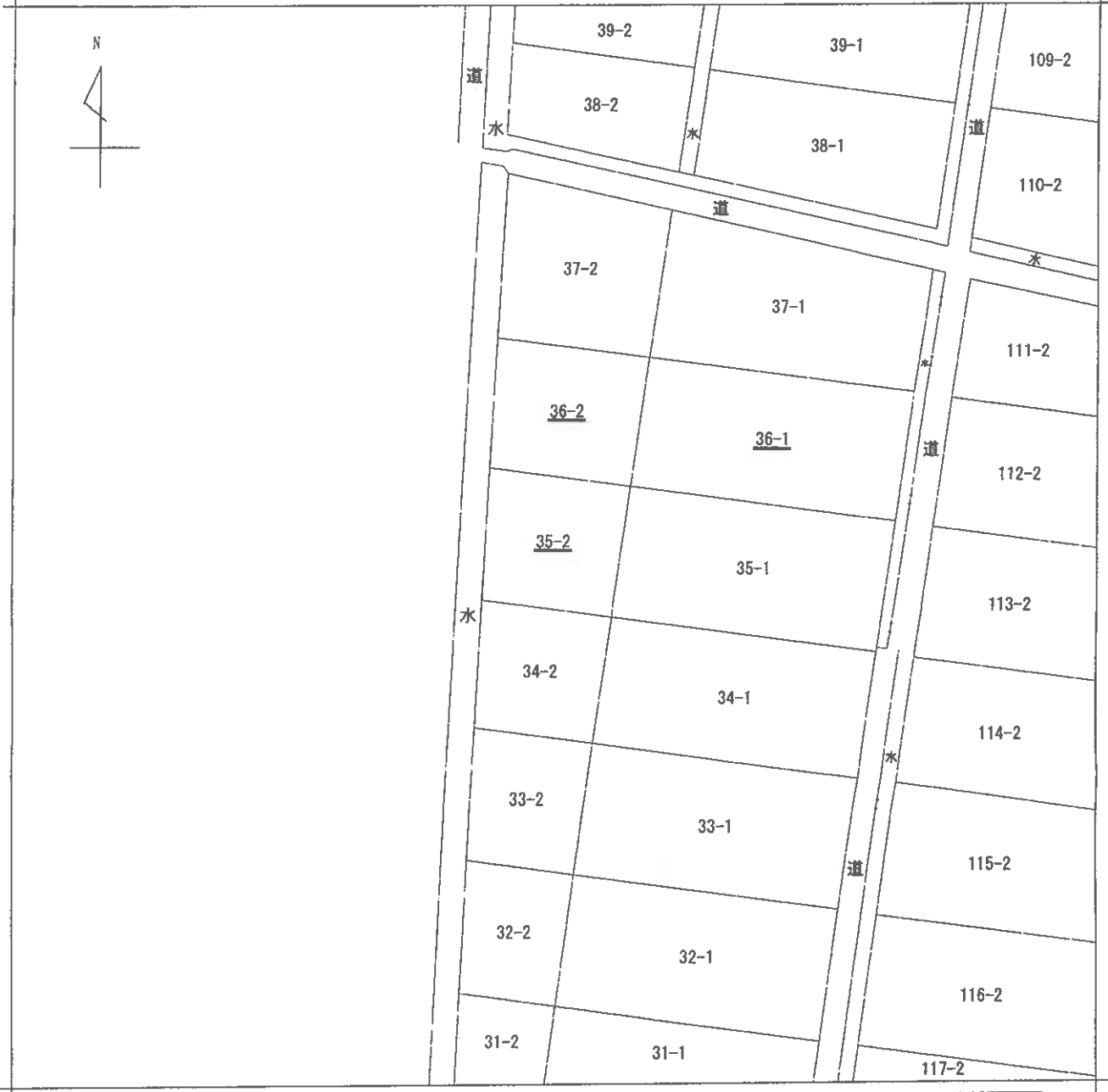
1 位置図

2 公図写

以 上



公図写(物件11~13)



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

地番区域見出  
西椎路

|       |            |           |  |           |  |      |          |  |    |           |
|-------|------------|-----------|--|-----------|--|------|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | 沼津市西椎路字椿下 |  |           |  | 地番   | 35番2     |  |    |           |
| 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 | 昭和55年2月25日 |           |  | 備付年月日(原図) |  | 補記事項 |          |  |    |           |

A3→A4に縮小