

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 8 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 1 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 22 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 1 月 23 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	11,860,000 9,488,000	一括	2,372,000	78,666	25,826
1	590,000				
2	4,030,000				
3	770,000				
4	6,470,000				
		</			

物 件 目 録

- 1 所 在 沼津市本田町
 地 番 249番1
 地 目 宅地
 地 積 27.57平方メートル

- 2 所 在 沼津市本田町
 地 番 269番12
 地 目 宅地
 地 積 186.71平方メートル

- 3 所 在 沼津市本田町
 地 番 269番15
 地 目 宅地
 地 積 35.47平方メートル

- 4 所 在 沼津市本田町 269番地12、269番地15
 家屋 番号 269番12
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 79.76平方メートル
 2階 79.76平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月16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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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1～3】

売却対象外の土地を通行のため無償で利用している。

《 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 | 沼津市本田町 |
| | 地 番 | 2 4 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市本田町 |
| | 地 番 | 2 6 9 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 6 . 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市本田町 |
| | 地 番 | 2 6 9 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 . 4 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 沼津市本田町 2 6 9 番地 1 2、2 6 9 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 2 6 9 番 1 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 . 7 6 平方メートル
2 階 7 9 . 7 6 平方メートル |

令和7年（ヌ）第29号

令和7年 7月28日受理

令和7年 8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 谷 津 幸 則

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 沼津市本田町 |
| | 地 番 | 249 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.57 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市本田町 |
| | 地 番 | 269 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.71 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市本田町 |
| | 地 番 | 269 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.47 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 沼津市本田町 269 番地 12、269 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 269 番 12 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 79.76 平方メートル
2 階 79.76 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	沼津市本田町7番16号					
土地	物件1～3					
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（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 ☒ 配置図のとおり ☐					
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ 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	「その他の事項」に記載のとおり					
建物	物件4					
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：	
{	種類： 構造： 床面積：					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物の2階201号室を家族とともに住居として、1階101号室を空き室として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）					
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 10px;"> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td style="padding-left: 10px;"> 支部 令和 年（ ）第 号 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年（ ）第 号 令和 年 月 日
[	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年（ ）第 号 令和 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 ☒ 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

- 1 物件1～3の土地は、一体として利用されている。
- 2 物件1～3の土地は、物件2、3の土地の南側及び物件1の土地の西側を建築基準法42条1項3号道路（地番269-5の土地は㈱沼津駅前賃貸センター所有の宅地）に接面している。同3号道路は西側で市道に接続している。また、物件1の土地から東側市道に出るために地番248-2・4～6・10～12の土地を無償で通行している。
- 2 物件1の土地の東側隣接地上の区分所有建物（家屋番号本田町249番の1の1及び2）の登記上の所在地として、物件1の分筆前土地（249番）が登載されている。
- 3 物件1の土地上に石碑が、物件2の土地上に電柱及び簡易物置2台が、物件2・3の土地境界線付近に簡易物置1台が、物件3の土地上に簡易物置1台が、各存在する。
- 4 所有者によると、物件3の土地の北端に井戸の跡が存在するとのことだが、土で覆われており、現認することはできなかった。
- 5 屋外でイヌ1頭を飼育している。
- 6 物件4の建物及び土地の不具合等は「関係人の陳述等」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

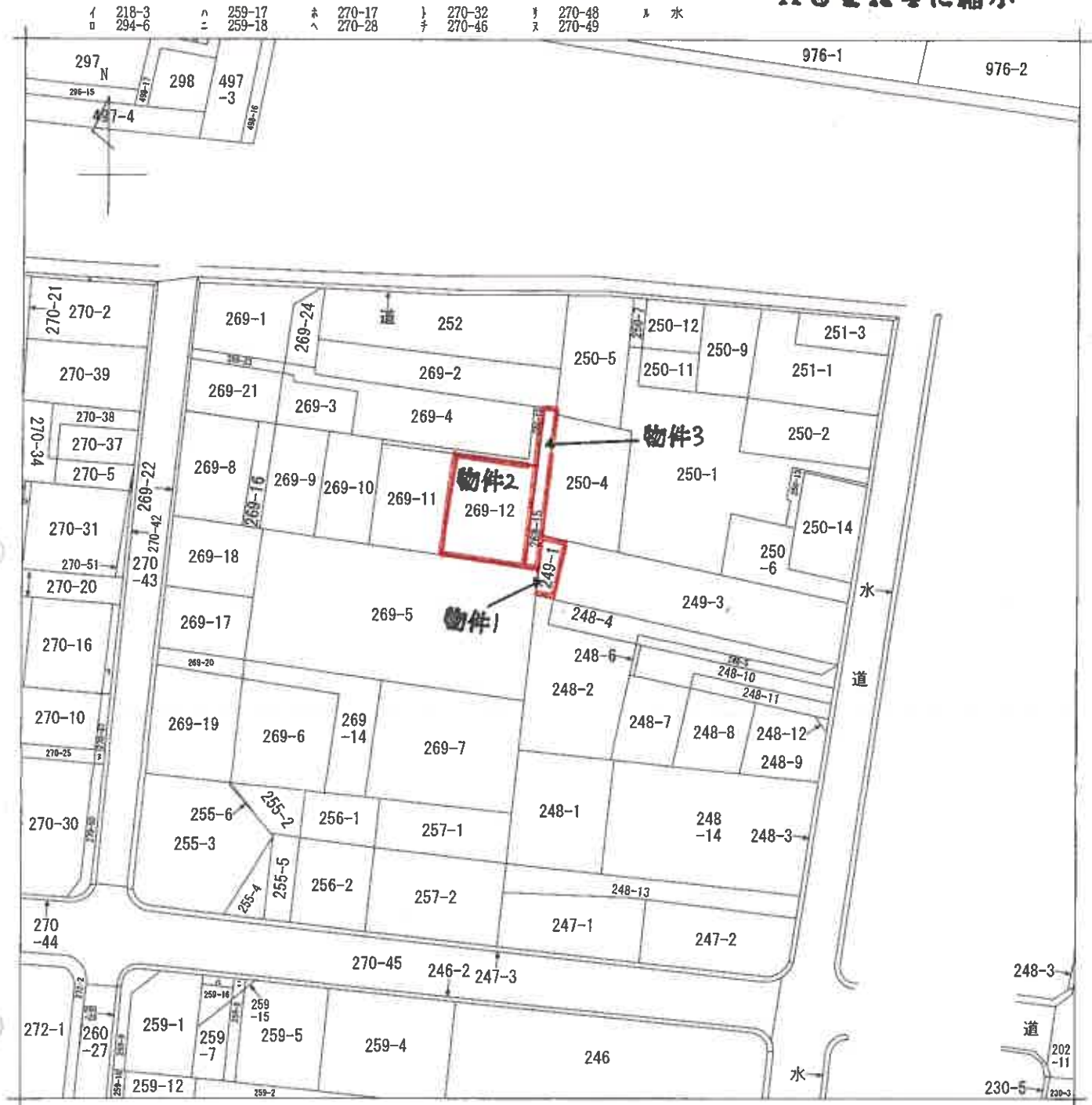
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■ A (所有者)	1 本物件の2階は私が家族とともに住居として使用しています。1階には亡母が居住していましたが、現在は空き室の状態です。 本物件を第三者に貸していることはありません。 2 物件1の土地にある石碑は、先祖が設置したもので、現在は私に引き継がれていることになります。 3 物件2、3の土地にある簡易物置4台はいずれも私のものです。物件3の土地の北端に井戸跡がありますが、土で隠れて現認できないと思います。 4 物件2の土地に電柱があり、東京電力から敷地料を受領しています。 5 本件土地と隣接地との間の境界は問題ないと認識しています。 6 物件2、3の土地の南側の3号道路を通行するにあたって、土地所有者との間の取決めや金銭のやり取りはありません。また、東側道路に出るために、物件1の土地の南側から東に通じる通路を通行しています。同通路の通行にあたっては、以前私の土地だったこともあり、無償で通行しています。 7 物件4の建物の不具合としては、建物東側の壁が腐食しており、約3年前に外壁と塗装の修繕は行ったのですが、壁の内部までは手が回っていません。また、雨漏り、床のたわみ、1階ダイニングの冷蔵庫裏の壁の腐食、1階トイレと2階洗面の水漏れもあります。土地に関しては、玄関の外階段周辺は雨で水が溜まってしまうことがあるため、足場とするためにブロックを積んでいます。

(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 7月29日(火) : - :	執行官室	沼津市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年 7月31日(木) 14:35-15:25	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(269-5外)登記事項証明等申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無を照会したところ、物件1の分筆前土地につき該当があったため建物図面申請・取得
7年 8月 1日(金) 13:10-13:25	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 全戸不在
7年 8月 1日(金) 13:50-14:00	沼津市役所 住宅政策課	接道関係調査
7年 8月22日(金) 12:50-14:00	物件所在地	所有者と面談 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 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をA4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。



請求部	所在	沼津市本田町				地番	249番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和7年5月30日

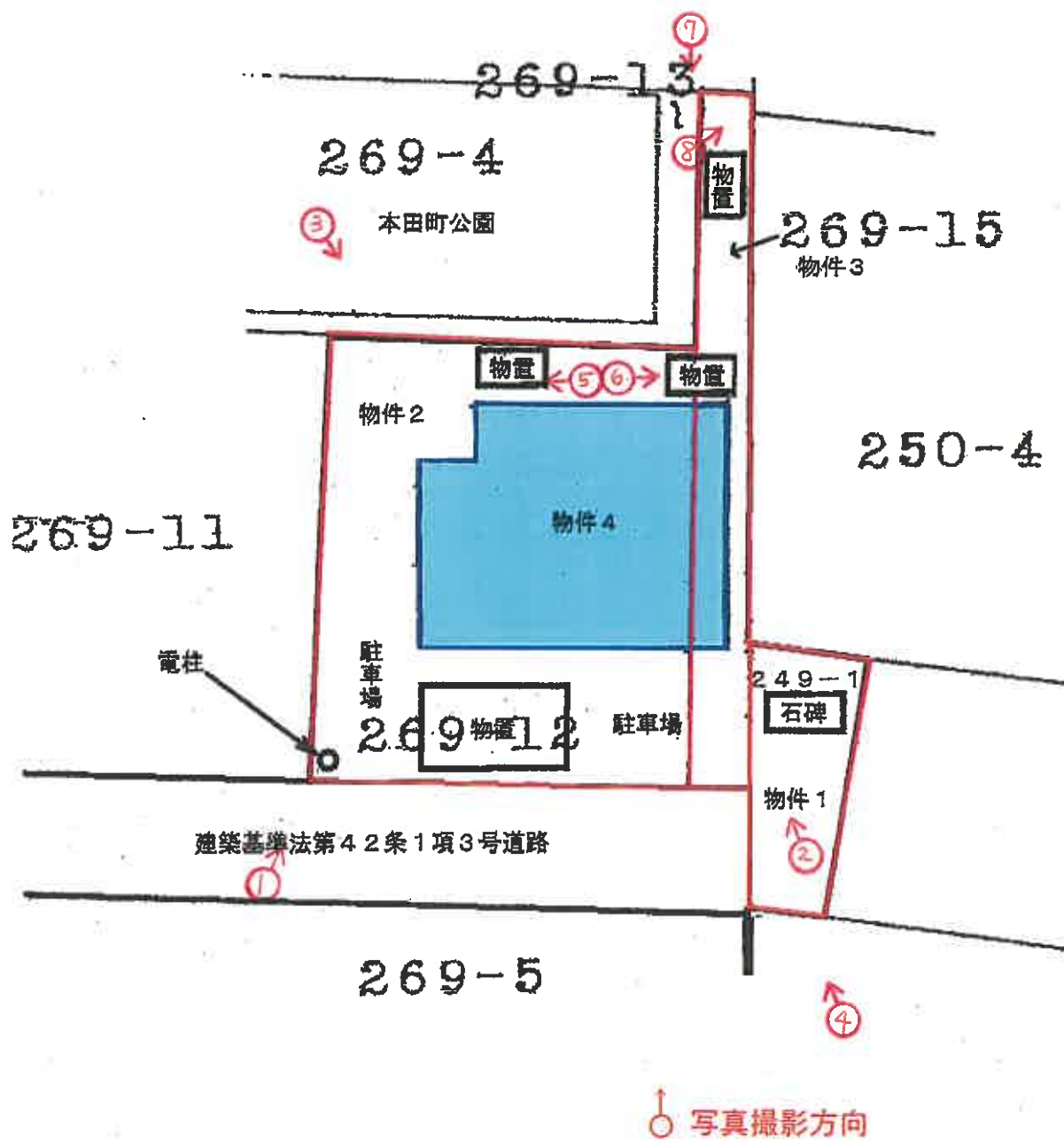
東京法務局港出張所

地図整理番号：M52503

登記官

(1/1)

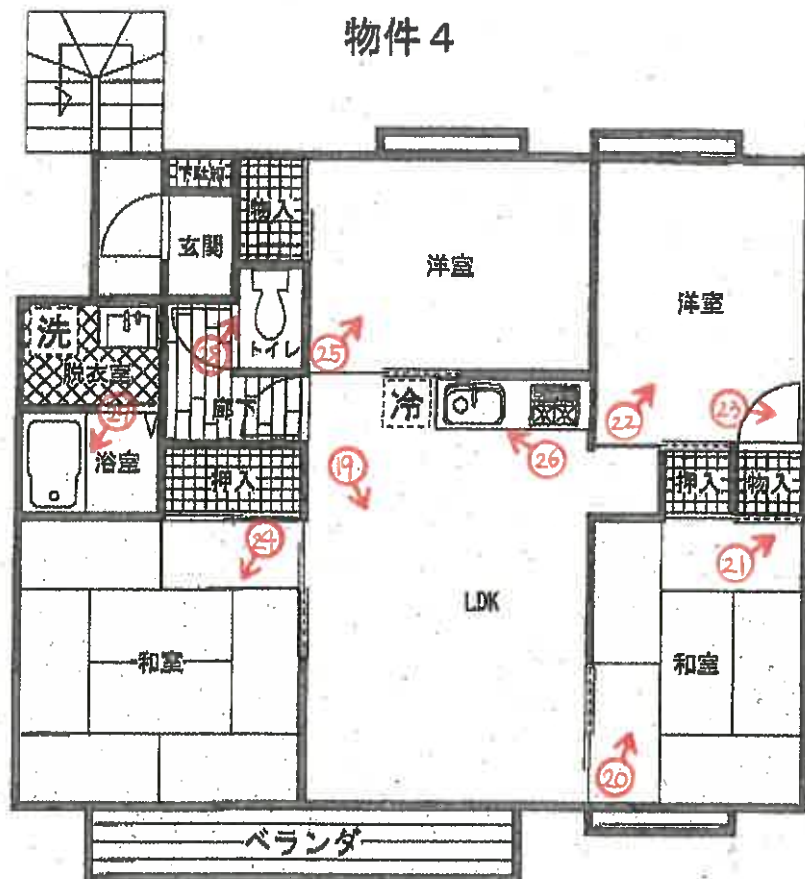
(6枚目)



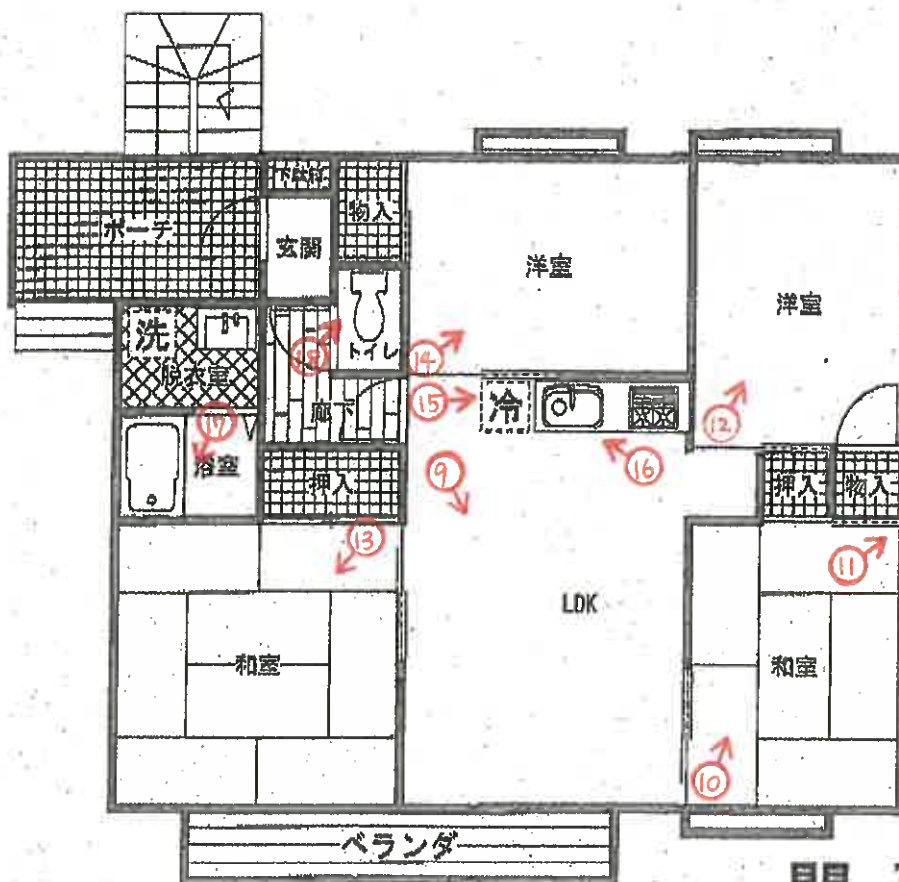
配置図

(建物図面より作製 方位・縮尺なし)

物件 4



(2 階)



(1 階)

間取図

○ 写真撮影方向

写真1



写真2



写真3



写真4



物件1土地の南西・南東境界鉄

(10枚目)

写真5



写真6



写真7



物件3土地と公園の境界ブロック

写真8 物件3土地上の井戸跡があると説明された箇所



写真 9



写真 1 0



写真 1 1 物件 4 建物 1 階南東和室の壁腐食箇所



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真15 物件4建物1階ダイニング冷蔵庫裏の腐食箇所



写真16



写真 1 7



写真 1 8



写真19



写真20



写真 2 1 物件 4 建物 2 階南東和室の壁腐食箇所



写真 2 2



写真 2 3 物件 4 建物 2 階北東洋室の壁腐食箇所



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



写真 2 8



令和7年（ヌ）第29号
令和7年8月22日 現地調査
令和7年9月12日 評 価
令和7年10月8日 補 充

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
高 塚 智 範

評価書記載事項に誤りがあったため、以下のとおり補充いたします。

記

4 頁 位置・交通 J R 東海道本線「沼津」駅から北西方へ道路距離で約 1.3 km に位置する（後添「所在位置略図」参照）。

8 頁 ◇地域格差：地域の街路条件、環境条件等を考量した。

以 上

令和7年（ヌ）第29号
令和7年8月22日 現地調査
令和7年9月12日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
高 塚 智 範

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 沼津市本田町 |
| | 地 番 | 249 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.57 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市本田町 |
| | 地 番 | 269 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.71 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市本田町 |
| | 地 番 | 269 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.47 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 沼津市本田町 269 番地 12、269 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 269 番 12 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 79.76 平方メートル
2 階 79.76 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,860,000 円	
内 訳 価 格 (注)	
物件1 (土地)	金 590,000 円
物件2 (土地)	金 4,030,000 円
物件3 (土地)	金 770,000 円
物件4 (建物)	金 6,470,000 円

1. 一括価格は物件1～4の不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
2. 内訳価格は配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1～3の土地の内訳価格は、物件4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4の建物の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	特記事項参照
2	物件目録記載のとおり	特記事項参照
3	物件目録記載のとおり	特記事項参照
4	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
①. 物件1～3は一体地を構成している。 ②. 物件1～3の土地の上に物件4の建物が存する。		

※ 現況欄に記載のない事項については登記記載とほぼ同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～3一括）

位 置 ・ 交 通	J R東海道本線「沼津」駅から北西方へ道路距離で約2.3 kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に共同住宅が見られる住宅地域である。標準画地は規模200㎡程度の戸建住宅地で、現在付近に特別な変動要因は無く、当分の間現状を維持すると予測する。	
主な公法上の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 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 準工業地域 60% 200% 無 新中川洪水ハザードマップ想定浸水深1 m未満
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	249.75㎡ 不整形地 間口約14 m、奥行約23 m 平坦地 前面道路に等高接面する南向きの中間画地 無
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は南側の幅員約4 mの舗装道路で、建築基準法第42条1項3号の既存道路に該当。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：共同住宅の敷地 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風は普通、周囲は戸建住宅等 その他：無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有 ガ ス 配 管：無 下 水 道：有	

	(注) 供給処理施設における「有」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「無」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は配置されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	①. 一般的な住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壤汚染の発生を懸念する施設は無い。土壤汚染に関する詳細は専門業者の土壤汚染調査を要する。 ②. 土地所有者によれば、敷地内北側に井戸があるが、土に覆われ確認できなかった。 ③. 前面道路は南側隣接地 2 6 9 番 5（地目：宅地、地積：8 0 5. 9 0 m²、所有者：株式会社沼津駅前賃貸センター）上に敷設されている。通行や管理について取り決め等はなく、無償で通行している。西方約 3 0 m 付近で舗装市道 0 2 0 1 6 号線に接続している。 ④. 土地所有者らは東方の市道 3 0 5 1 0 号線方面からの出入りのため、その間に介在する他人地を無償で通行している。 ⑤. 土地所有者が建物を所有し占有している。 ⑥. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成4年4月22日新築 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：0年（満了）
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス貼りほか 天 井：クロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：給排水設備ほか その他：無
床面積（現況）	登記簿数量とほぼ同じである。
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 間取り：後添間取図参照 外構等：石碑、フェンス、柵、植栽、駐車場舗床、簡易物置4棟、電柱等
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	床の汚れ、内壁の腐食や剥がれ、収納扉の破損、雨漏り、床のたわみ、トイレや洗面からの水漏れ等が見られる。建物所有者によれば、約3年ほど前に外壁の修繕や塗装は行ったが、内部にまで手が回らなかったとのことである。ほか築後約33年を経過し、経年以上の物理的減価要因が認められる。保守管理の状態は劣る。
建 物 の 利 用 状 況	共同住宅仕様の建物だが、現状は2世帯住宅として使用されており、建物所有者が2階を家族と居住し占有し、1階を居住していた亡母の家財を残した空家状態で占有している。その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。
特 記 事 項	①. 昭和56年に施行された新耐震設計法以後の建物で、耐震基準を充たしていると推察する。

	②. アスベストの使用が全面的に禁止された平成18年以前の建物で、石綿含有建材の使用可能性がある。 ③. 石碑はこの付近の地主だった土地所有者の先祖が建立したものを引き継いでいる。かなりの重量があると見られる。
--	---

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、共同住宅仕様の建物だが、賃貸借に供されておらず、耐用年数も満了し、今後の安定的収益獲得は困難と判断し、比準価格と収益価格は求めず、積算価格により評価額を求める。

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

更地価格に建付減価を乗じて物件1～3の建付地価格を求めた。

物件	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	99,900	0.89	27.57	0.9	2,210,000
2	99,900	0.89	186.71	0.9	14,940,000
3	99,900	0.89	35.47	0.9	2,840,000

ア 標準画地価格：公示価格を規準とした価格

公示地 沼津－3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $122,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/105 \times 100/117 \div 99,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地の個別的要因（方位）を考量した。

◇地 域 格 差：地域の街路条件、交通接近条件、環境条件等を考量した。

イ 個 別 格 差：物件1～3の画地条件（方位、不整形地）を考量した。

ウ 地 積：登記簿数量

エ 建 付 減 価：建物の経年、建物と敷地の状態を考量した。

② 物件 4（建物）

建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考量した標準的な建築費に比準して求め、これに延床面積及び現価率を乗じて建物の価額を求めた。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	250,000	159.52	0.05	1,990,000

ア 再調達原価：採用した数量に応じて上記のとおり査定した。

イ 床 面 積：登記簿数量

ウ、現 価 率：建物は築後長期を経過しているため、品等・面積・管理の状態・市場性等を考量のうえ査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、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 土地利用権等価額

物件	建付地価額（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価額 (円) ア×イ＝ウ
1	2,210,000	0.5	法定地上権	1,110,000
2	14,940,000	0.5	法定地上権	7,470,000
3	2,840,000	0.5	法定地上権	1,420,000

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	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ) ×ウ ×エ×オ
1	2,210,000	－ 1,110,000	－	0.9	0.6	590,000
2	14,940,000	－ 7,470,000	－	0.9	0.6	4,030,000
3	2,840,000	－ 1,420,000	－	0.9	0.6	770,000
4	1,990,000	＋ 10,000,000	－	0.9	0.6	6,470,000
一 括 価 格 (合 計)						11,860,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：洪水リスクがある地域の旧式化した管理状態の劣る建物であること、撤去が容易でない石碑があることも考量すると、なお市場性が劣ると判断し所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量した。

第6 参考価格資料

地価公示 沼津－3

所 在：沼津市沼北町1丁目857番5

「沼北町1－8－4」

価 格：122,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：175㎡

供給処理施設：水道・都市ガス・下水

接 面 街 路：南側が幅員4mの舗装市道に接面

位 置：沼津駅から約1.4km

用 途 指 定 等：第2種住居地域、建蔽率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート、駐車場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 配置図
- 4 間取図

以 上

静岡県沼津市本田町 付近

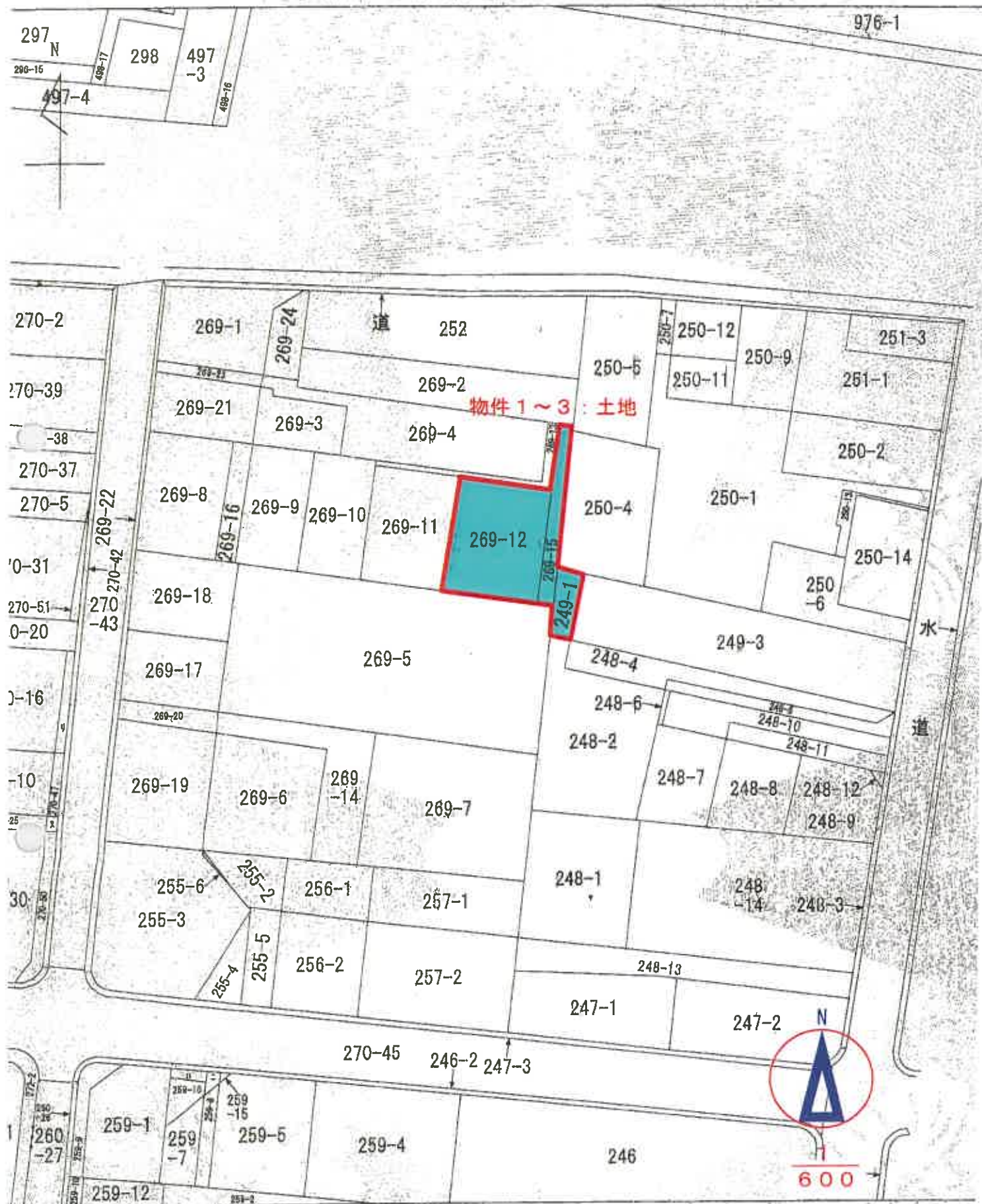


所在位置略図

地 (スーパーマッブル・デジタルより作製)
印刷中心

地図使用承認マッブル第6-165号

イ 218-3 ハ 259-17 ホ 270-17 ト 270-32 リ 270-48 水
 ロ 294-6 ニ 259-18 ヘ 270-28 チ 270-46 ス 270-49



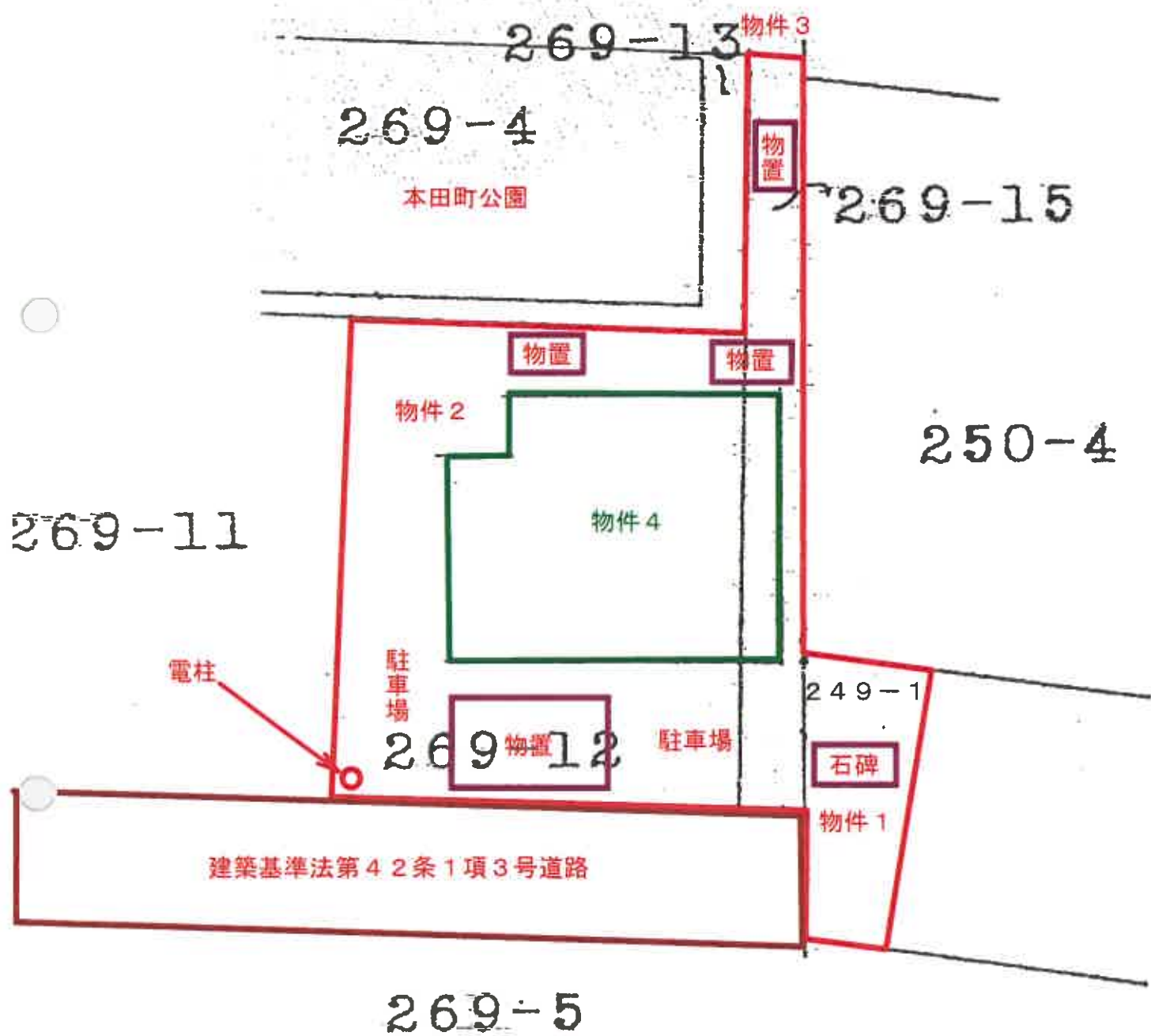
物件 1 ~ 3 : 土地

本図面は、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。

公 図 写

(旧土地台帳附属地図)

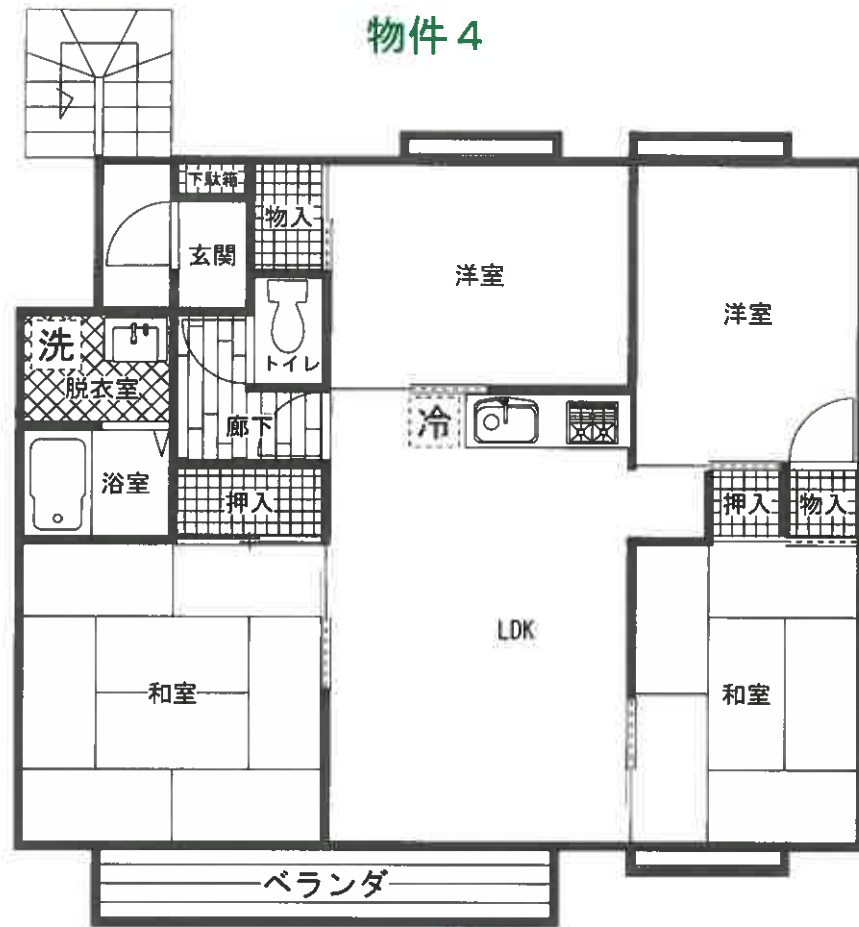
区域見



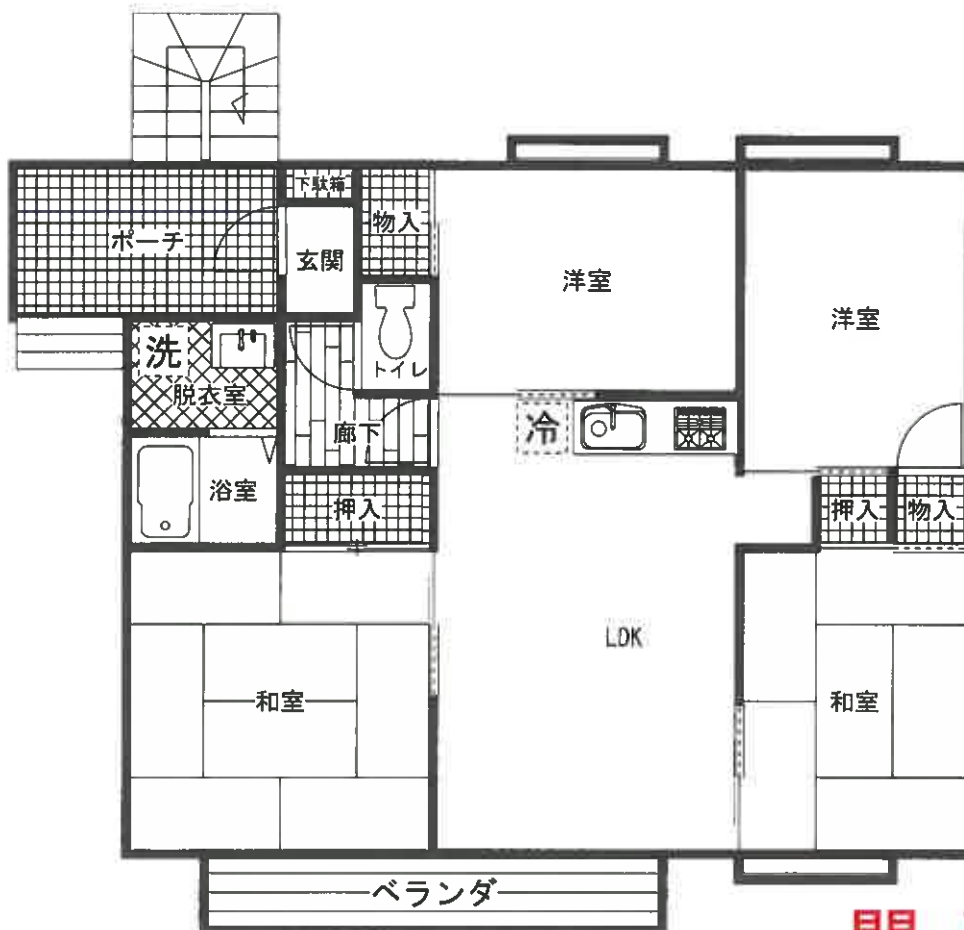
配置図

(建物図面より作製 方位・縮尺なし)

物件 4



(2 階)



(1 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)