

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 6日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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 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 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 3月11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 2月19日 午後 1時00分から 令和 8年 2月20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）
5	2,730,000 2,184,000		546,000	61,604	0

物 件 目 録

5 所 在 沼津市平沼字荻川 9 7 0 番地 1、9 7 0 番地 2、9
6 9 番地、9 6 9 番地先

家屋 番号 9 7 0 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 9 . 7 0 平方メートル
2 階 9 9 . 7 0 平方メートル

本件の売却対象物件について

令和7年(ケ)第54号事件について、今回の売却対象物件は物件番号5(建物)のみであり、物件番号1～4(土地)は売却対象ではありません。入札に当たっては御注意ください。

静岡地方裁判所沼津支部民事部執行係

物 件 明 細 書

令和 7年11月 7日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片山 裕嗣

1 不動産の表示

【物件番号5】

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

【物件番号5】

売却対象外の土地4筆(地番969番、969番2、970番1及び970番2)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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5】

本件建物につき、上記売却対象外の土地(地番970番1)の北西側官地を敷地として利用している可能性があるが、その敷地利用権はない。

《 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

5 所 在 沼津市平沼字葱川 9 7 0 番地 1、9 7 0 番地 2、9
6 9 番地、9 6 9 番地先

家屋 番号 9 7 0 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 9 . 7 0 平方メートル
2 階 9 9 . 7 0 平方メートル

令和7年（ケ）第54号

令和7年 8月 1日受理

令和7年 9月 24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 | 沼津市平沼字葱川 |
| | 地 番 | 9 6 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4. 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市平沼字葱川 |
| | 地 番 | 9 6 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9. 4 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 沼津市平沼字葱川 |
| | 地 番 | 9 7 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 沼津市平沼字葱川 |
| | 地 番 | 9 7 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6. 1 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 沼津市平沼字葱川 9 7 0 番地 1、9 7 0 番地 2、9 6 9 番地、9 6 9 番地先 |
| | 家屋 番号 | 9 7 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 99.70 平方メートル 2 階 99.70 平方メートル

6 所 在 沼津市平沼 969 番地

家屋 番号 99 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 62.80 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 納屋

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 45.45 平方メートル

符 号 2

種 類 馬舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 34.71 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1～4	
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり ☐	
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 種類: ☐ ある - 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 上記の者が本建物を住居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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 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 ☒ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示		
建物	物件6	
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（ ☒ 主である建物 ☒ 附属建物）。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： ☒ 本物件は取壊し済みであり、現在は存在しない。	
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 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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 〔保管開始日 令和 年 月 日〕 支部 令和 年()第 号 月 日	
表外土地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(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1～4の土地は、その南西側を幅員約3～4.5mの舗装市道20005号線（建築基準法上の道路）に、物件1の土地はその南東側を幅員約2.7～4mの舗装市道20009号線（建築基準法上の道路）に、各接面している。
- 2 物件1～4の土地は一体として利用されている。
- 3 沼津市職員によると、物件1～4の土地と南西側接道との境界は、平成6年に官民境界未確定として処理されている。
- 4 物件3の土地と北西側官地との境界は判然とせず、同官地の一部を敷地として利用している可能性が高い。東海財務局によると、現在は官地の利用に関する手続等とはとられておらず、買受人が引き続き官地部分を利用するのであれば、払下げの手続を要するとのことである。
- 5 物件2、4の土地上に昆虫飼育庫が存在する。
- 6 物件5の建物は、二世帯住宅仕様となっており、1階と2階にそれぞれ玄関があるが、建物内の階段による行き来が可能である。また、2階の玄関にアクセスするための外階段が存在する。
- 7 物件5の建物の不具合としては、2階廊下の床のきしみ、2階トイレのドア破損、壁や床の汚れが見受けられた。
- 8 所有者Aによると、物件6の主である建物及び附属建物符号1は、Aが本物件に移転してきた平成12年には存在しておらず、附属建物符号2は老朽化のため令和4年頃に取り壊したとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本物件は、私が住居として使用しています。 本物件を第三者に貸していることはありません。 2 私が本物件に住み始めた平成12年頃には、物件5の建物と物件6の附属建物符号2しかない状態で、同附属建物も令和4年頃に老朽化のため取り壊しました。 3 物件3の北西側官地の利用に関しては、よく分かりません。 4 物件2、4の土地にある昆虫飼育庫は、亡父がクワガタを飼育するために設置したもので、私が引き継いでいることとなりますが、現在は壊れています。 5 物件5の建物内では、10年以上前に親が小型犬を飼育していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月 1日 (金) : - :	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 8月 4日 (月) 11:15-11:45	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(968-1外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・物件2につき受領・その余は備付なし 物件6建物の建物図面申請・備付けなし 近隣土地公図申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし
7年 8月19日 (火) 13:00-13:40	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外観) 所有者と面談
7年 9月 9日 (火) 10:40-11:00	沼津市役所 道路管理課	官民境界関係調査
7年 9月 9日 (火) 13:50-14:50	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

建物配置図



※公園、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、位置、形状等は現況と相違する可能性がある。

間取図 物件 5

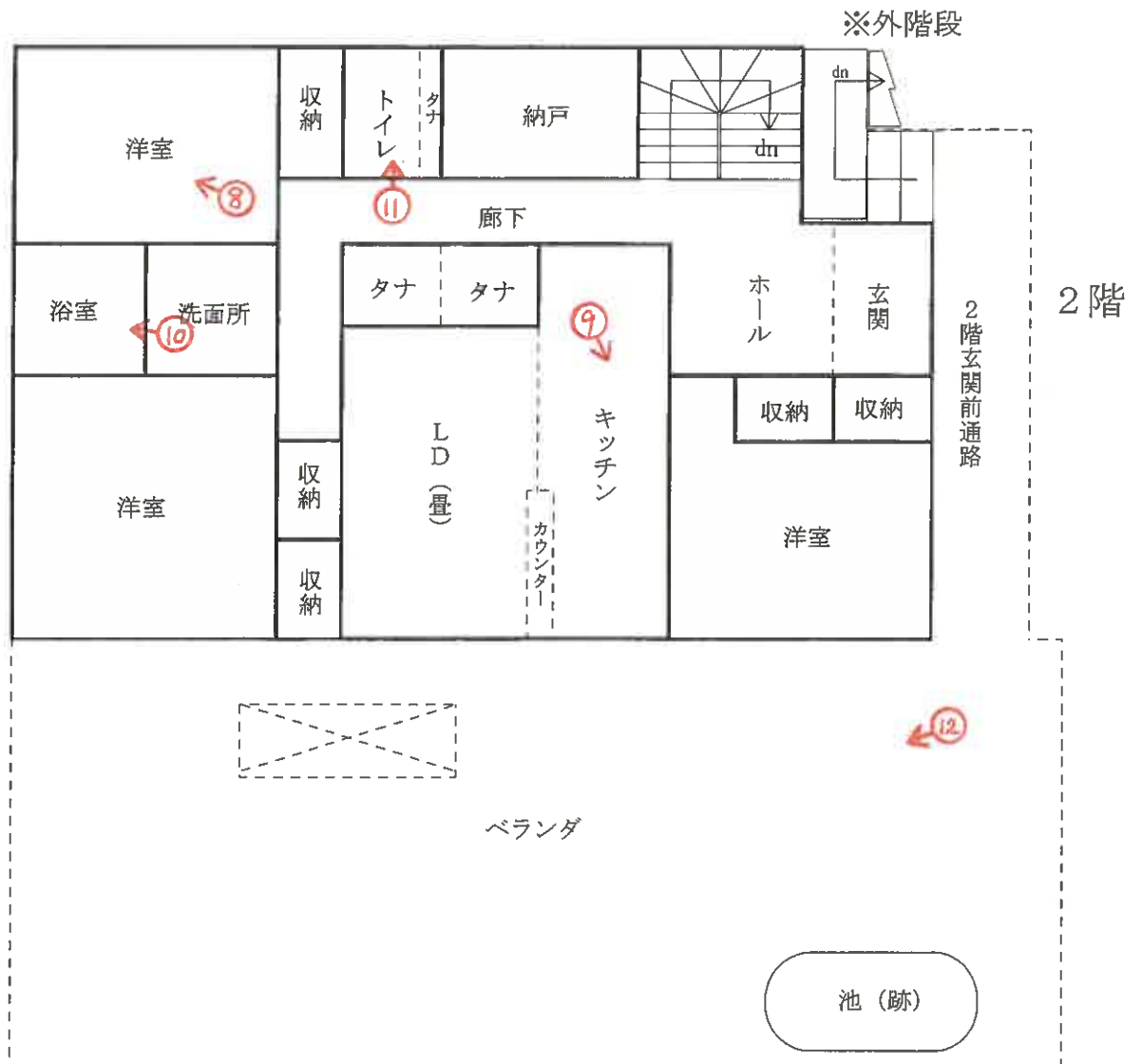
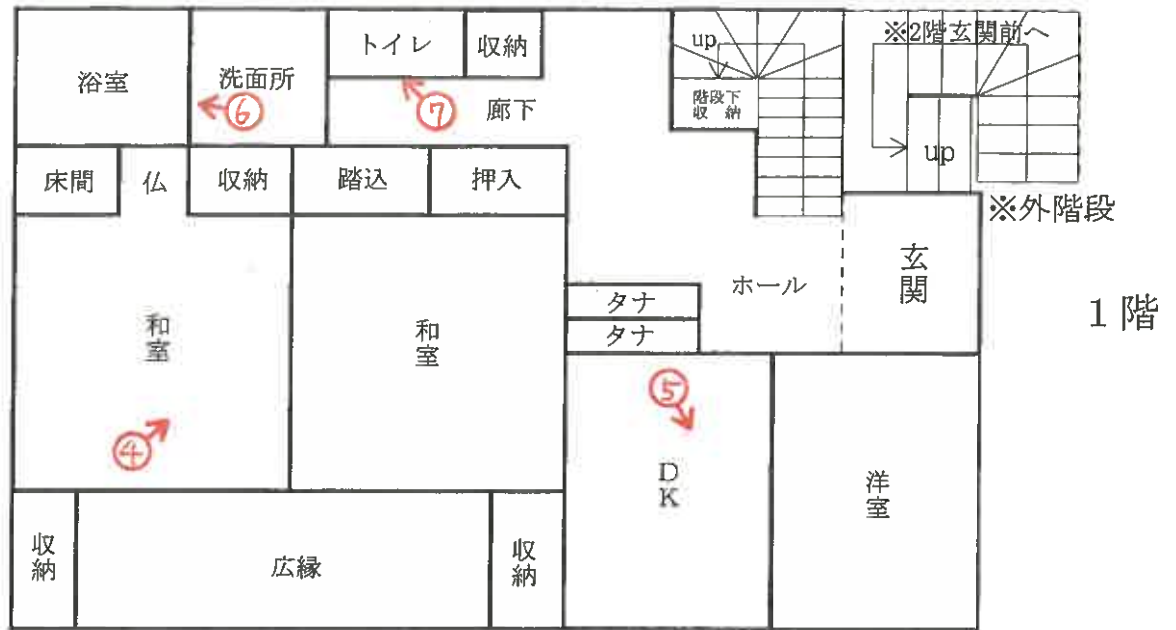


写真1



写真2



写真3

昆虫飼育庫



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真 1 1



写真 1 2



令和 7 年（ケ）第 5 4 号
令和 7 年 1 1 月 4 日 提 出

静岡地方裁判所沼津支部 御 中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

海野 克明 印

令和7年9月12日付けにて評価・提出致しました「令和7年（ケ）第54号」の評価書につきまして、評価対象を「物件1～4」と「物件5」に区分した場合の評価額はそれぞれ以下のとおりです。

第1 評価額

①物件1～4

一括価額	
金 1,970,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,050,000円
物件2（土地）	金 90,000円
物件3（土地）	金 530,000円
物件4（土地）	金 300,000円

②物件5

評価額	
物件5（建物）	金 2,730,000円

- ①の一括価額は、物件1～4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。
- 内訳価格は、配当等の判断のために一括価額の内訳として算出した価格である。
- ①の物件1～4の土地の内訳価格は②の物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、②の物件5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

- 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 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、対象物件が住宅等及びその敷地であるため、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ものとする。

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

物件1～4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	32,900	0.70	234.71	0.90	4,860,000
2	32,900	0.70	19.48	0.90	400,000
3	32,900	0.70	119.00	0.90	2,470,000
4	32,900	0.70	66.11	0.90	1,370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 沼津－25

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,400\text{円}/\text{㎡} \times 97.8/100 \times 100/101 \times 100/110 \approx 32,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位

◇地 域 格 差：公示地等は街路条件、環境条件等にやや優る。

イ 個 別 格 差：方位、規模、形状、セットバック、接面状況、高低差等の要因を考慮して査定した。

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5（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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
5	180,000	199.4	0.11	3,950,000

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

（主である建物）経過年数31年、経済的残存耐用年数9年、観察減価50%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 9\text{年} \div (9\text{年} + 31\text{年}) \times (1 - 0.50) \approx 0.11$$

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 番号	建付地価額（円） ア	土地利用権等割合 イ		構成割合 ウ	土地利用権等価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	4,860,000	0.4	法定地上権	1.00	1,940,000
2	400,000	0.4	法定地上権	1.00	160,000
3	2,470,000	0.4	法定地上権	1.00	990,000
4	1,370,000	0.4	法定地上権	1.00	550,000

イ 土地利用権等割合：物件5の物件1～4に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

②－１ 内訳価格及び一括価格（物件1～4）

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①エ) 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	4,860,000	－ 1,940,000		0.6	0.6	1,050,000
2	400,000	－ 160,000		0.6	0.6	90,000
3	2,470,000	－ 990,000		0.6	0.6	530,000
4	1,370,000	－ 550,000		0.6	0.6	300,000
一 括 価 格 (合 計)						1,970,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、本件土地は（物件3）北西側官地上にややはみ出している（ブロック塀は当該官地上に築造されている）と見られるものであり、周辺境界を確定のうえ払い下げを受ける等の対応が必要と考えられること、所謂底地である（土地上に目的外の建物が存する）こと等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

②－２ 内訳価格及び一括価格（物件5）

物件番号	基礎となる価格 (円) (1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①エ) 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
5	3,950,000	+ 3,640,000	－	0.6	0.6	2,730,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、本件建物内の一部に生活雑貨その他動産類が堆積しているほか建物の維持管理状態がやや劣っており、継続利用にあたり相応の補修等費用が必要と思料されること、建物のみが対象となっていること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

以上

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 (沼津ー25)

所 在：沼津市石川字前田675番8

価 格：37,400円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：299㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側4.3m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅、農地等が混在する古くからの住宅地域

以 上

令和 7 年（ケ）第 5 4 号
令和 7 年 9 月 9 日現地調査
令和 7 年 9 月 1 2 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

海野 克明 印

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|---|
| 1 | 所 | 在 | 沼津市平沼字葱川 |
| | 地 | 番 | 9 6 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 4. 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 沼津市平沼字葱川 |
| | 地 | 番 | 9 6 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9. 4 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 沼津市平沼字葱川 |
| | 地 | 番 | 9 7 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 9. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 沼津市平沼字葱川 |
| | 地 | 番 | 9 7 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6. 1 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 沼津市平沼字葱川 9 7 0 番地 1、9 7 0 番地 2、9 6 9 番地、9 6 9 番地先 |
| | 家屋 | 番号 | 9 7 0 番 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 99.70 平方メートル 2 階 99.70 平方メートル
6 所 在	沼津市平沼 969 番地
家屋 番号	99 番
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	62.80 平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	納屋
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	45.45 平方メートル
符 号	2
種 類	馬舎
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	34.71 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 2 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 4 0 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1 2 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 7 1 0, 0 0 0 円
物件4（土地）	金 3 9 0, 0 0 0 円
物件5（建物）	金 3, 6 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の土地の内訳価格は物件5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5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	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	・所在：沼津市平沼字葱川970番地 1、970番地2、969番地、 969番地2
6	物件目録記載のとおり	・滅失
特 記 事 項		
・物件1～4の土地に物件5の建物が存する。 ・物件6の建物は既に取り壊されており、現存しない。		

※ 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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「原」駅の北西方 直線距離約2.6km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅等を主体として農地も混在する、やや起伏の 見られる住宅地域	
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	市街化調整区域 用途無指定 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	439.30㎡（登記） やや不整形 間口約25m程度、奥行約15m程度 地域的には南方傾斜、建物敷地部分は概ね平坦 南西側にて市道より約1.5m程度高く、南東側にて市道より約0～0.5m程度高く接面する角地 特記事項参照
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約3～4.5m程度の舗装市道(建築基準法上の道路) 南東側幅員約2.7～4m程度の舗装市道(建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…物件5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 あり（未引込） 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き込み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

- ・ 物件1、3、4の土地について、平成6年8月22日に既存宅地の確認を受けている（規模：482.16㎡、用途：専用住宅、※当該確認を特定するための番号等は付されていない）。
従って第2種低層住居専用地域内で建築可能な用途の範囲内での再建築等が可能と見られる。
なお、物件2については現在の建物（物件5）新築時においては官地であったが、事後的に払い下げを受けたものと見られる（平成7年8月24日受付で所有権保存登記がなされている）ものであり、それ以前の利用状況等については物件1、3、4に準ずるものであらうと考えられる。詳細は沼津市開発指導課等にて確認を要す。
- ・ 南西側及び南東側市道について、場所により現況幅員が異なる。4mに満たない箇所は建築基準法42条2項道路であり、セツバックを要する。詳細は沼津市担当課にて確認されたい。
- ・ 本件土地の南西～南東側の市道との境界部分について、過去に官民境界査定を試みたが不調に終わったとのこと。詳細は沼津市道路管理課にて確認されたい。
- ・ 本件土地については上述のとおり隣接地等との境界が不確定な状況で法務局に地積測量図の備付が無く、登記地積は実測地積と相違する可能性がある。
- ・ 本件土地の南西～南東側にかけて、本件土地は市道面より約0～1.5m程度高い（高低差は場所により異なる）。
- ・ 物件1の土地にかつて存した建物（物件6）は既に取り壊されており、現存しない。
- ・ 公図上、本件土地（物件2～4）の北西側～北東側に、無地番の带状官地（国が管理する畦畔と見られる）が存する。
当該官地との官民境界査定は未済であるため詳細は不明であるが、物件3の北西端部付近については、当該官地の一部が本件土地に紛れている（一体的に利用されている）可能性が高いと思料され、北西側隣接地（971番1）との境界付近に築造されたブロック塀は当該官地上に存するものと見られる。
当該官地の払い下げ等に関しては財務省東海財務局静岡財務事務所沼津出張所に確認されたい。
- ・ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「道ノ下城跡」に該当するため、地下掘削を伴う工事等を実施する場合においては、事前に試掘調査及び文化財保護法第93条の届出が必要になると見られる。詳細は沼津市文化財センターに確認されたい。

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">・ 物件5の建物の南側東端部付近に昆虫飼育庫（動産）が存する。・ その他事項に関しては、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5）

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7年2月28日 経 過 年 数：約31年程度 経済的残存耐用年数：約9年程度
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、塗壁、板等 天 井：クロス、板貼等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
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	やや劣る
建 物 の 利 用 状況	所有者が居宅として利用・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	・2世帯住宅であり、各階に玄関が存する。なお、1階玄関の北側付近に2階に続く外階段が設置されている。 当該外階段は2階の玄関前を通過してその先（南側）のベランダに通じる構造であり、各階へは外階段のみならず内階段でも往来が可能となっている。 ・経年劣化、汚損、破損、設備の陳腐化、故障等が窺える。 床面の撓みや建具の破損等が見受けられ、一部生活雑貨その他動産類が堆積している状況も確認された。 ・ベランダや外通路、階段部等、建物の鉄部等に劣化が伺え、適切な維持管理等がなされていないと思料される。

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、また、対象物件が住宅等及びその敷地であるため、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ものとする。

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

物件1～4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	32,900	0.70	234.71	0.90	4,860,000
2	32,900	0.70	19.48	0.90	400,000
3	32,900	0.70	119.00	0.90	2,470,000
4	32,900	0.70	66.11	0.90	1,370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 沼津－25

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,400\text{円}/\text{㎡} \times 97.8/100 \times 100/101 \times 100/110 \div 32,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位

◇地 域 格 差：公示地等は街路条件、環境条件等にやや優る。

イ 個 別 格 差：方位、規模、形状、セットバック、接面状況、高低差等の要因を考慮して査定した。

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5（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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
5	180,000	199.4	0.11	3,950,000

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

（主である建物）経過年数31年、経済的残存耐用年数9年、観察減価50%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

$$\text{現価率} = 9\text{年} \div (9\text{年} + 31\text{年}) \times (1 - 0.50) \approx 0.11$$

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 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		構成割合 ウ	土地利用権等価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	4,860,000	0.4	法定地上権	1.00	1,940,000
2	400,000	0.4	法定地上権	1.00	160,000
3	2,470,000	0.4	法定地上権	1.00	990,000
4	1,370,000	0.4	法定地上権	1.00	550,000

イ 土地利用権等割合：物件5の物件1～4に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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) (2①エ) 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	4,860,000	－ 1,940,000		0.8	0.6	1,400,000
2	400,000	－ 160,000		0.8	0.6	120,000
3	2,470,000	－ 990,000		0.8	0.6	710,000
4	1,370,000	－ 550,000		0.8	0.6	390,000
5	3,950,000	＋ 3,640,000	－	0.8	0.6	3,640,000
一 括 価 格 (合 計)						6,260,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、本件土地は（物件3）北西側官地上にややみ出している（ブロック塀は当該官地上に築造されている）と見られるものであり、周辺境界を確定のうえ払い下げを受ける等の対応が必要と考えられること、屋内の一部に生活雑貨その他動産類が堆積しているほか建物の維持管理状態がやや劣っており、継続利用にあたり相応の補修等費用が必要と思料されること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価調査基準地 (沼津-25)

所 在：沼津市石川字前田675番8

価 格：37,400円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：299㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側4.3m市道

用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：農家住宅、一般住宅、農地等が混在する古くからの住宅地域

第7 附属資料

1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

4 間 取 図

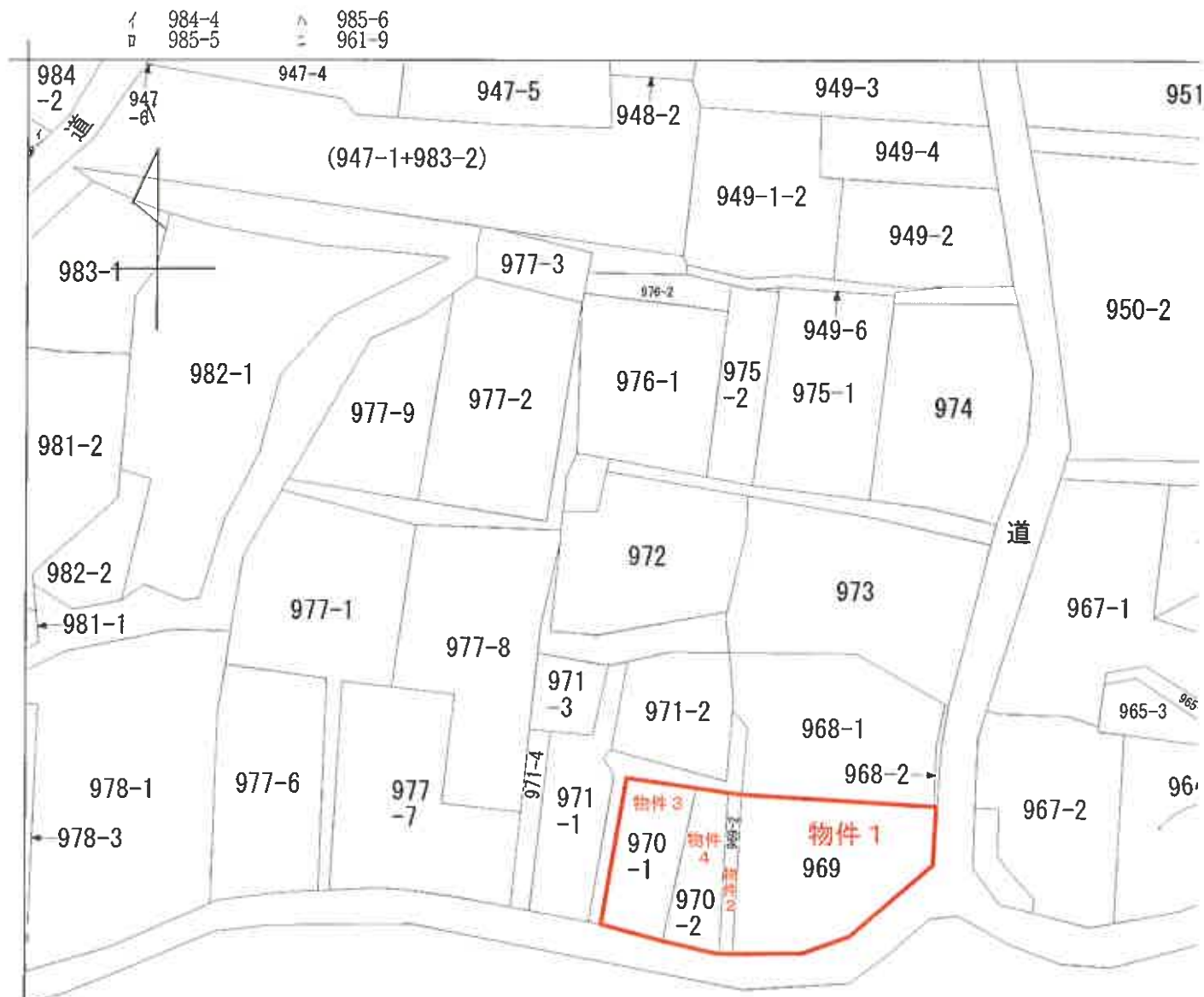
以 上

位置図



出典：国土地理院ウェブサイト「地理院地図」（加工して作成）

公図写



建物配置図



※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、位置、形状等は現況と相違する可能性がある。

間取図 物件 5

