

## 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<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)。 |                                                                                                                                                          |

[illegible]

物 件 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 沼津市松長字南屋敷                                  |
|   | 地 番   | 9 2 番 1                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 3 3. 3 4 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 沼津市松長字南屋敷 9 2 番地 1                         |
|   | 家屋 番号 | 9 2 番 1                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 7. 9 9 平方メートル<br>2 階 4 7. 9 9 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 7年11月19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1, 2】

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, 2】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 沼津市松長字南屋敷                        |
|   | 地 番   | 92番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 133.34平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 沼津市松長字南屋敷 92番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 92番1                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 47.99平方メートル<br>2階 47.99平方メートル |

令和7年（ケ）第64号

令和7年 9月17日受理

令和7年11月10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   | 沼津市松長字南屋敷                        |
|   | 地 番   | 92番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 133.34平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 沼津市松長字南屋敷 92番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 92番1                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 47.99平方メートル<br>2階 47.99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                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                   |  |  |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                              |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <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)                                                                                                                                                                         |  |  |
| その他の事項         | 『その他の事項』に記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    種類:<br><input type="checkbox"/> ある - [ 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                     |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を家族とともに住居として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある    [                    地方裁判所                    支部    令和    年( )第                    号<br>保管開始日                    令和    年    月    日                                                      |  |  |
| 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 checked="" 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地は、その南西側を幅員約4mの舗装市道20506号線（建築基準法上の道路、地番91-2の土地は建設省（現国土交通省）所有の公衆用道路）に、その南東側を幅員約2mの未舗装市道20505号線（建築基準法上の道路非該当）に、各接面している。
- 2 物件1の土地上に簡易物置が存在する。
- 3 物件2の建物内でネコ9匹を飼育しており、屋内のペット臭や壁クロスのひっかき傷が目立った。また、玄関ドアのガラスにひびが入っていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 関係人の陳述等

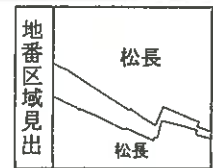
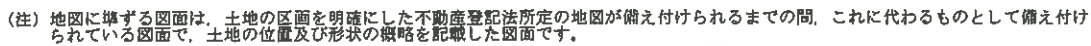
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 (要旨) 等                                                                                                                              |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■ A (所有者)           | <p>1 本物件は、私が家族とともに住居として使用しています。<br/>本物件を第三者に貸していることはありません。</p> <p>2 物件1の土地上にある簡易物置は、建物新築の数年後に私が設置したものです。</p> <p>3 物件2の建物内でネコ9匹を飼育しています。</p> |

(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 9月17日 (水)<br>: - :                                                                                                                                                                               | 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 9月22日 (月)<br>14:50-15:00                                                                                                                                                                         | 静岡地方法務局<br>沼津支局 | 件外土地(91-2外)登記事項証明書申請・受領<br>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10月 6日 (月)<br>15:10-15:20                                                                                                                                                                         | 物件所在地           | 物件特定<br>写真撮影 (外観)<br>所有者と面談                           |
| 7年10月20日 (月)<br>10:00-10:20                                                                                                                                                                         | 物件所在地           | 全戸不在<br>接道・隣接地等現地調査<br>写真撮影<br>評価人同行                  |
| 7年11月 4日 (火)<br>16:00-16:40                                                                                                                                                                         | 物件所在地           | 所有者と面談<br>占有・間取り等現地調査<br>写真撮影<br>評価人同行                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                  |                 |                                                       |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                  |                 |                                                       |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年11月4日<br/>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p> |                 |                                                       |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

|   |       |   |       |   |       |
|---|-------|---|-------|---|-------|
| イ | 80-2  | ハ | 83-14 | ホ | 83-16 |
| ロ | 83-17 | ニ | 83-15 | ヘ | 57-2  |

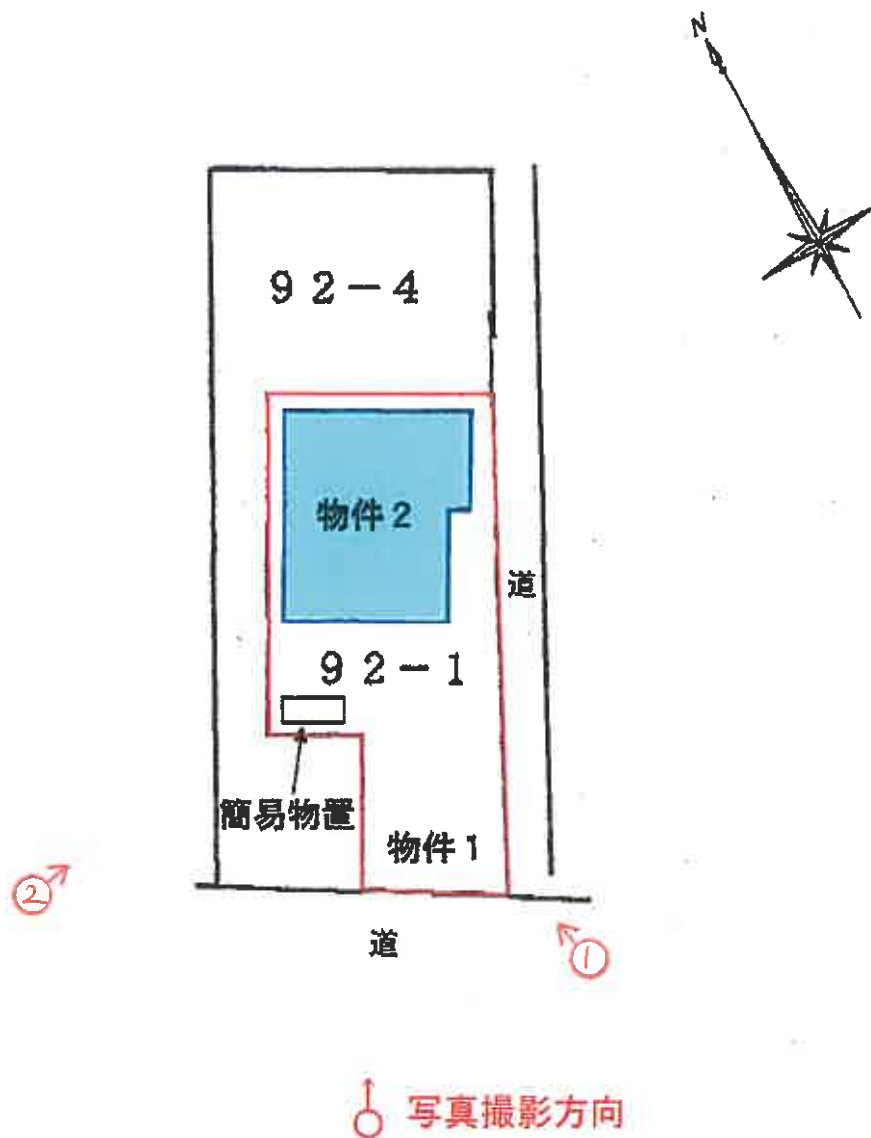


|                       |        |                  |  |                                 |                               |        |          |                  |        |           |
|-----------------------|--------|------------------|--|---------------------------------|-------------------------------|--------|----------|------------------|--------|-----------|
| 請<br>求<br>部<br>分      | 所<br>在 | 沼津市松長字南屋敷        |  |                                 |                               | 地<br>番 | 92番1     |                  |        |           |
| 出<br>力<br>縮           | 1/600  | 精<br>度<br>区<br>分 |  | 座<br>標<br>系<br>又<br>は<br>記<br>号 |                               | 分<br>類 | 地図に準ずる図面 |                  | 種<br>類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作<br>成<br>年<br>月<br>日 |        |                  |  |                                 | 備<br>付<br>年<br>月<br>日<br>(原図) |        |          | 補<br>事<br>記<br>項 |        |           |

(1/1)

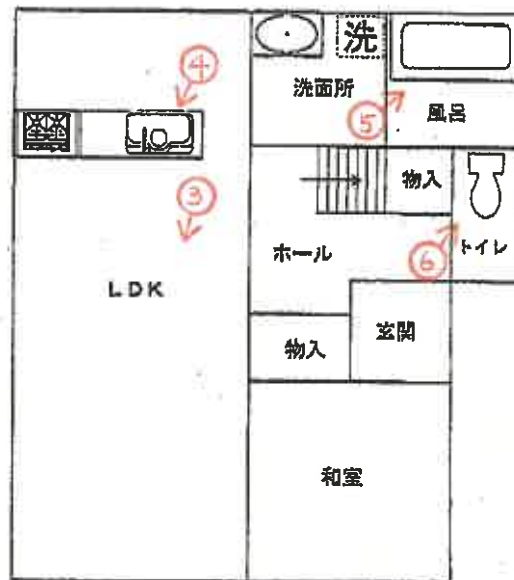
(6枚目)

# 建物配置図



建物配置図は、平成28年7月8日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。

物件 2.



1階



2階

間取図

写真撮影方向

(8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



令和7年（ケ）第 64号  
令和7年11月 4日 現地調査  
令和7年11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

鈴木隆史 印

物 件 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 沼津市松長字南屋敷                                  |
|   | 地 番   | 9 2 番 1                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 3 3. 3 4 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 沼津市松長字南屋敷 9 2 番地 1                         |
|   | 家屋 番号 | 9 2 番 1                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 7. 9 9 平方メートル<br>2 階 4 7. 9 9 平方メートル |

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 8,170,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 1,880,000 円 |
| 物件2（建物）       | 金 6,290,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1・2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の土地の内訳価格は物件2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2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 |     |
| 特 記 事 項                                                                                             |            |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1の土地の上に物件2の建物が存する。</li> <li>・ 物件1の西部に簡易物置がある。</li> </ul> |            |     |

※ 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）

|                                                                |                                                                                                                                                                                                            |                                                                   |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                      | JR 東海道本線「片浜」駅南東方約800m（直線距離）<br>（別添「位置略図」参照）                                                                                                                                                                |                                                                   |
| 付 近 の 状 況                                                      | 戸建住宅を中心に工場や営業所等も見られる住宅地域。当該地域では、特別な変動要因もなく、当面は現状を維持すると予測する。                                                                                                                                                |                                                                   |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>（道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                 | 市街化区域<br>第2種中高層住居専用地域<br>60％<br>200％<br>ない<br>日影規制（二）、宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 の 状 況                                                      | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                         | 133.34㎡<br>やや不整形地<br>間口約5m、奥行約18m<br>平坦地<br>路面と等高に接面する角地<br>特になし  |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                               | ・ 南西側が幅員約4mの舗装市道（建築基準法上の道路）<br>・ 南東側が幅員約2mの未舗装市道（建築基準法上の道路ではない）                                                                                                                                            |                                                                   |
| 土 地 の 利 用<br>状 況                                               | 現況利用・・・物件2の建物敷地として利用されている。<br>目的外建物の有無・・・なし<br>その他・・・特になし                                                                                                                                                  |                                                                   |
| 供給処理施設                                                         | 上 水 道 あり<br>ガス配管 なし<br>下 水 道 あり<br><br>（注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。 |                                                                   |
| 特 記 事 項                                                        | ・ 南西側道路は、舗装市道20506号線。<br>・ 南東側道路は、未舗装市道20505号線。<br>・ 下水道については、受益者負担制度による負担金が納付されていない可能性がある土地である。納付の有無、負担金等詳細については、沼津市水道部下水道整備課に要確認。                                                                        |                                                                   |

|  |                                                                                                                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地（松長古墳群）に該当（但し、試掘調査済）しており、新たに土木工事等を行う場合には沼津市文化財センターへの文化財保護法第93条に基づく届出が必要である。なお、詳細については、沼津市文化財センターに要確認。その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。</li> </ul> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                         |                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                                                       |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建 築 年 月 日：平成28年4月頃<br>経 過 年 数：約10年<br>経済的残存耐用年数：約25年                                                                                                                         |
| 仕 様                     | 構 造：木造ルーフィングぶき2階建<br>屋 根：ルーフィング葺<br>外 壁：サイディング貼り<br>内 壁：ビニールクロス等<br>天 井：ビニールクロス等<br>床：フローリング、畳等<br>設 備：電気、給排水、衛生、エアコン<br>その他：特になし                                            |
| 床面積（現況）                 | ほぼ登記どおりで、登記簿床面積は95.98㎡。                                                                                                                                                      |
| 現 況 用 途 等               | 現況用途：戸建住宅<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                                                                                   |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                           |
| 保 守 管 理 の<br>状態         | やや劣る                                                                                                                                                                         |
| 建 物 の 利 用<br>状況         | ・所有者が家族とともに居宅として使用している。<br>※「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                 | <p>・昭和56年6月に施行された新耐震設計法に準拠して建築されている。</p> <p>・設備の更新はなく、建物全体に経年相応の劣化がみられる。<br/>なお、建物内で猫9匹を飼育していることからペット臭や内壁のクロスのひっかき傷が目立ち、玄関ドアのガラスにひびがある。</p> <p>※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」</p> |

## 第5 評価額算出の過程

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

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

物件1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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 60,800               | 1.01          | 133.34         | 0.9       | 7,370,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 沼津-15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $72,700 \text{ 円/㎡} \times 99 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 115 \approx 60,800 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位

◇地域格差：公示地は、住環境等が優る。

イ 個別格差：方位、角地、形状等

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件 2（建物）

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

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況延床面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|----------|-------------------------|
| 2        | 180,000                           | 95.98                            | 0.50     | 8,640,000               |

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

経済的耐用年数 35 年、経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 25 年、観察減価 30%（注）

（耐用年数に基づく方法）                      （観察減価法）

$$25 \text{ 年} \div (10 \text{ 年} + 25 \text{ 年}) \times (1 - 0.3) \approx 0.50$$

（注）建物内部の状態を考慮

## 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 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ = ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|----------------------------|
| 1        | 7,370,000         | 0.5           | 法定地上権 | 3,690,000                  |

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<br>件<br>番<br>号 | 基礎となる価格<br>(1①オ、1②エ)<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除及び<br>加算<br>(2①ウ) (円) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ) ×ウ<br>×エ×オ |
|------------------|----------------------------------|----------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------------------|
| 1                | 7,370,000                        | － 3,690,000                            | －               | 0.85           | 0.6             | 1,880,000                      |
| 2                | 8,640,000                        | ＋ 3,690,000                            | －               | 0.85           | 0.6             | 6,290,000                      |
| 一 括 価 格 (合 計)    |                                  |                                        |                 |                |                 | 8,170,000                      |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物内部の状態等により改修費用が嵩むこと等を考慮した。

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 公示地価格 (沼津－15)

所 在：沼津市大諏訪字南道並189番1

価 格：72,700円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：135㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側 4.3m 市道

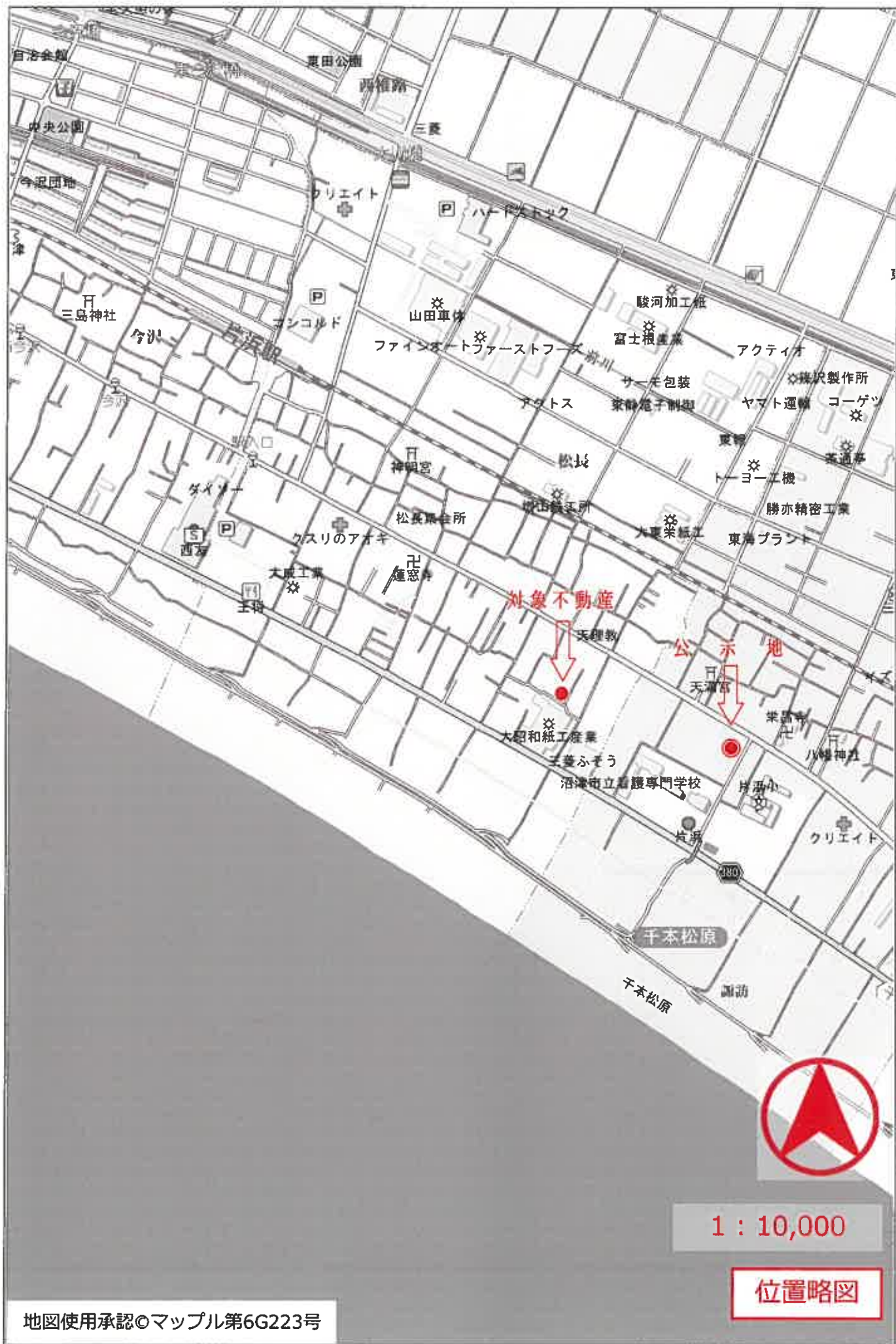
用 途 指 定 等：市街化区域、第2種中高層住居専用地域

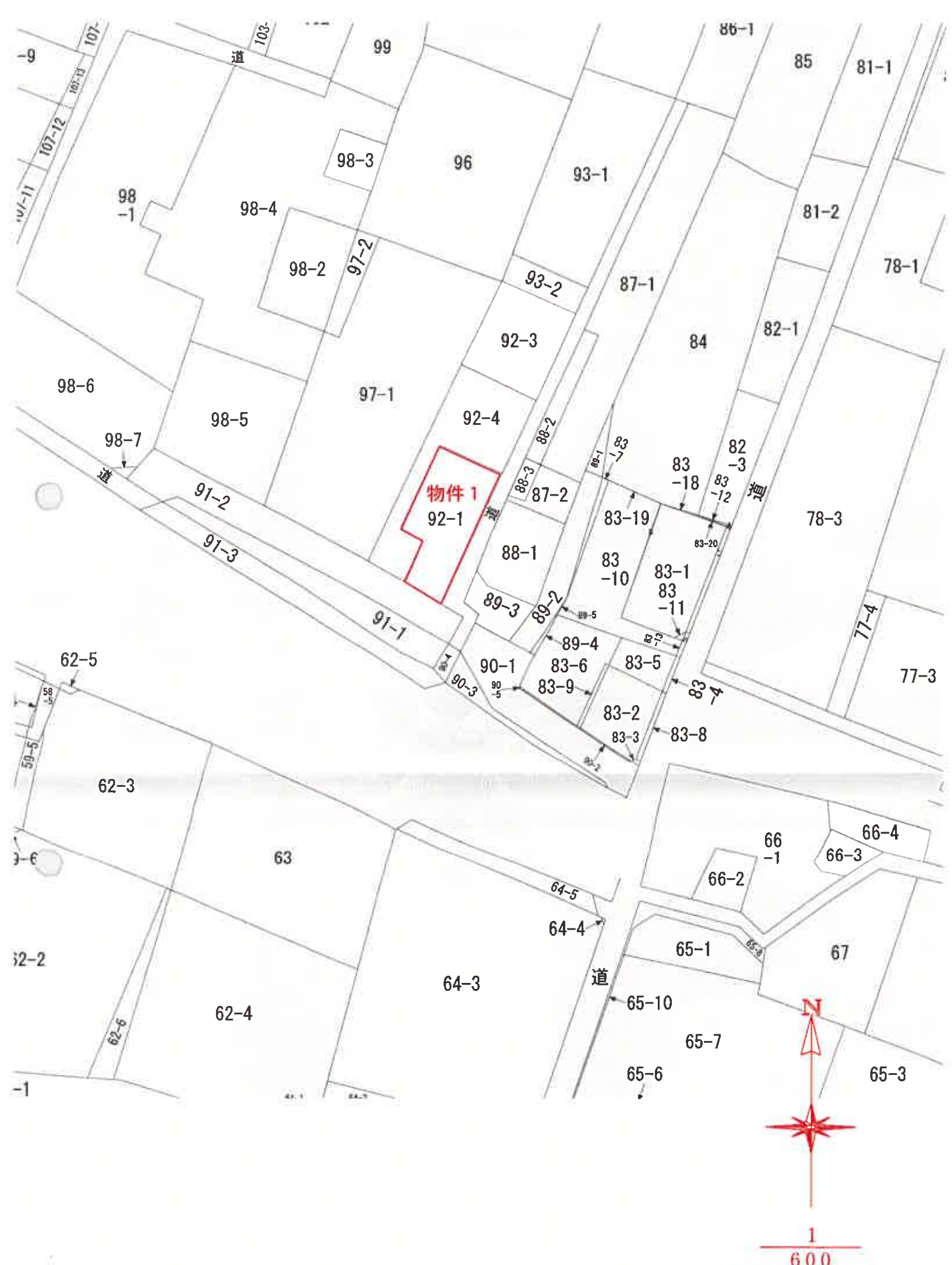
地 域 の 概 要：県道背後の一般住宅が多い既成住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上





公 図 写

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。  
(静岡地方裁判所 沼津支部管轄)  
令和7年8月8日 東京法務局中野出張所

登記官

地積測量図

地番 92-1、-4

土地の所在 沼津市松長字南屋敷

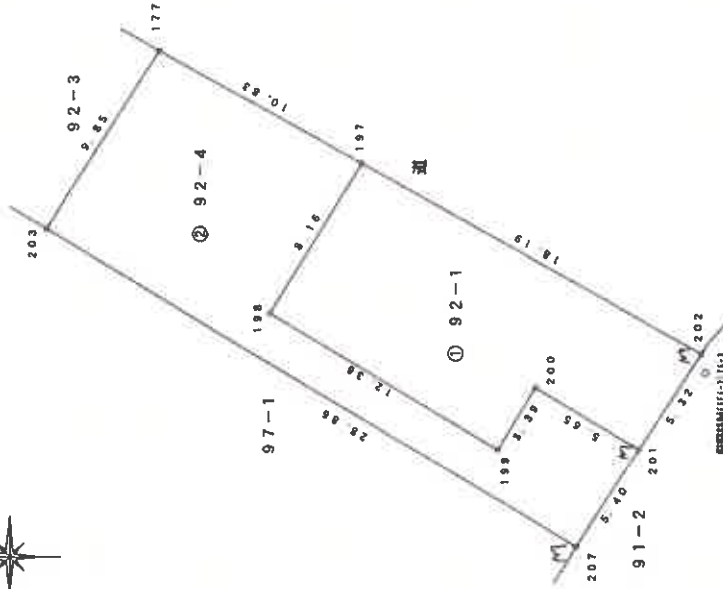
座標求積表

| ① 92-1   |             |            |                     |                           |
|----------|-------------|------------|---------------------|---------------------------|
| 地番<br>点名 | X           | Y          | $X_{n+1} - X_{n-1}$ | $Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$ |
| 197      | -98381.5585 | 29630.9286 | 20.0707             | 594713.478652             |
| 198      | -98377.3285 | 29623.9448 | -6.3502             | -188117.974268            |
| 199      | -98387.9087 | 29617.5365 | -12.3370            | -365391.547800            |
| 200      | -98389.6655 | 29620.4370 | -6.5941             | -195320.123621            |
| 201      | -98394.5028 | 29617.5070 | -7.7337             | -229052.913885            |
| 202      | -98397.3992 | 29621.9784 | 12.9443             | 383435.775003             |
|          |             |            | 倍面積                 | 266.694078                |
|          |             |            | 面積                  | 133.3470390               |
|          |             |            | 地積                  | 133.34 m <sup>2</sup>     |

| ② 92-4   |             |            |                     |                           |
|----------|-------------|------------|---------------------|---------------------------|
| 地番<br>点名 | X           | Y          | $X_{n+1} - X_{n-1}$ | $Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$ |
| 201      | -98394.5028 | 29617.5070 | 1.9001              | 56276.225050              |
| 200      | -98389.6655 | 29620.4370 | 6.5941              | 195320.123621             |
| 199      | -98387.9087 | 29617.5365 | 12.3370             | 365391.547800             |
| 198      | -98377.3285 | 29623.9448 | 6.3502              | 188117.974268             |
| 197      | -98381.5585 | 29630.9286 | 5.1996              | 154068.976348             |
| 177      | -98372.1289 | 29636.2564 | 14.6808             | 435083.952957             |
| 203      | -98366.8777 | 29627.9229 | -19.4367            | -575869.049030            |
| 207      | -98391.5656 | 29612.9725 | -27.6251            | -818061.326609            |
|          |             |            | 倍面積                 | 328.424407                |
|          |             |            | 面積                  | 164.2122036               |
|          |             |            | 地積                  | 164.21 m <sup>2</sup>     |

| 沼津市部番本多角点座標リスト |             |            |
|----------------|-------------|------------|
| 点名             | X           | Y          |
| F8F8-2176-2    | -98377.8110 | 29582.5810 |
| F8F8-2176-1    | -98387.5800 | 29621.1040 |
| F8F8-2176-4    | -98416.2070 | 29630.5020 |
| F8F8-103       | -98428.5930 | 29649.7540 |

|      |           |
|------|-----------|
| 測量年度 | 2011      |
| 測量月日 | 平成28年2月5日 |



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件 1

境界線番号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金頭杭, M...鋼ミ, RM...金頭杭 (単位m)

作製者

申請人

縮尺 1/250

地積測量図

登記年月日：平成28年7月12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。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和7年8月8日

東京法務局中野出張所

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

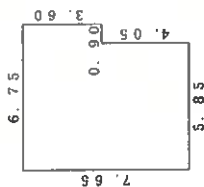
物件2

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 92番1

建物の所在 沼津市松長字南屋敷92番地1

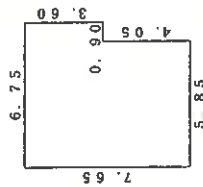
1階



求積表

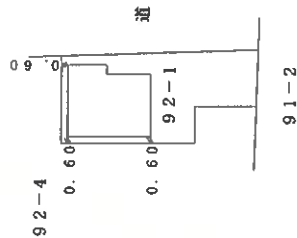
|               |         |
|---------------|---------|
| 5.85 x 7.65 = | 44.7525 |
| 0.90 x 3.60 = | 3.2400  |
| 合計            | 47.9925 |
| 床面積           | 47.99㎡  |

2階



求積表

|               |         |
|---------------|---------|
| 5.85 x 7.65 = | 44.7525 |
| 0.90 x 3.60 = | 3.2400  |
| 合計            | 47.9925 |
| 床面積           | 47.99㎡  |



作製者

申請人

縮尺 1/250

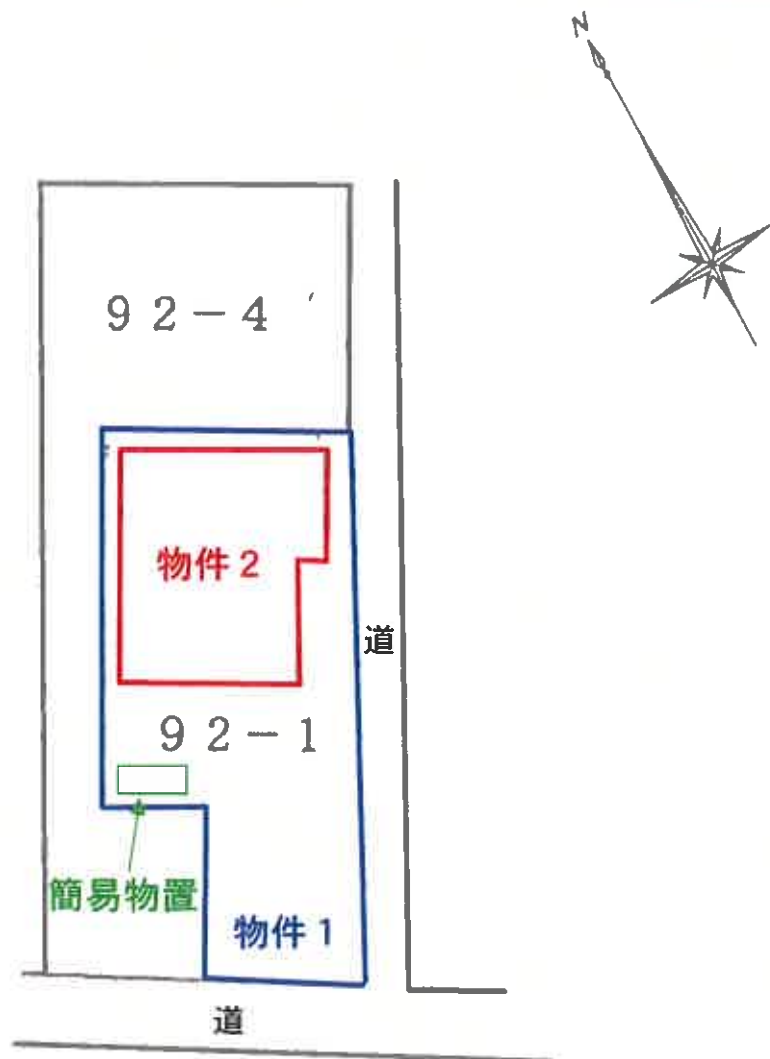
縮尺

1/500

建物図面

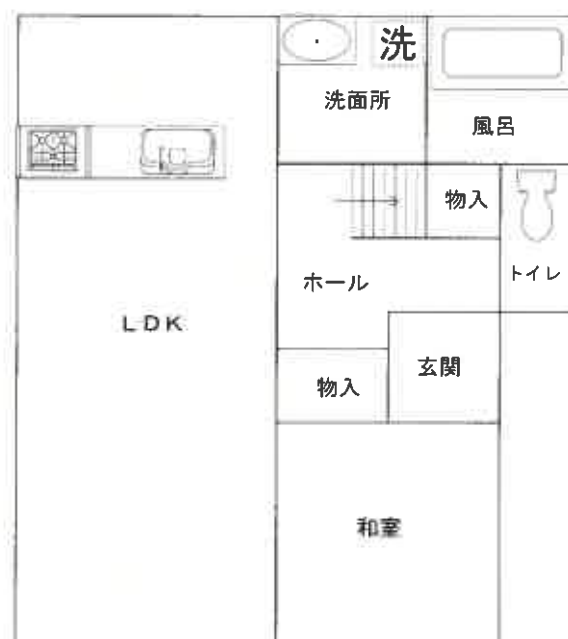
地図整理番号：N24416

# 建物配置図

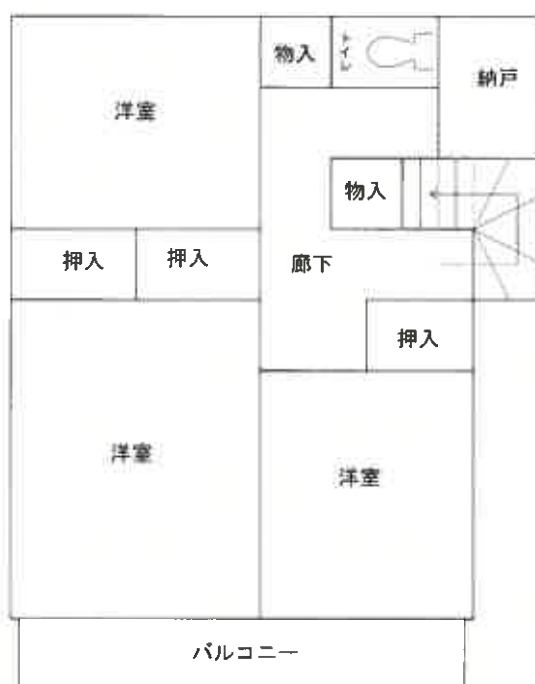


建物配置図は、平成28年7月8日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

物件 2



1 階



2 階

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)