

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,500,000 2,800,000	一括	700,000	42,241	12,395
1	1,570,000				
2	1,930,000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 沼津市足高字尾上 |
| | 地 番 | 4 7 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市足高字尾上 4 7 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 7 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき・陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 . 4 9 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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, 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

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 | 沼津市足高字尾上 |
| | 地 番 | 4 7 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市足高字尾上 4 7 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 7 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき・陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 . 4 9 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |

令和7年(ケ)第10号
令和7年3月25日受理
令和7年4月21日提出

現況調査報告書

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 | 所 在 | 沼津市足高字尾上 |
| | 地 番 | 4 7 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市足高字尾上 4 7 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 7 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき・陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 . 4 9 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 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	☒ 宅地 (物件1) ☐ (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 ☐ 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	本件土地は北側で市道10817号線に接面 (高低差あり) し、南側で市道10816号線に接道している。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空き家) として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	1 本件建物の北西側に、物置 (構築物) が設置されている。 2 本件建物2階ベランダに、サンルーム (構築物) が設置されている。 3 本件建物1階台所に、床下収納が存在する。 4 本件建物内には、動産類が残置されている。 5 本件建物1階南西側洋室に、雨漏りしている箇所が存在する (写真17参照)。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 建物配置図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	1 本件建物には本件所有者とその夫が2人で暮らしていましたが、夫が亡くなって直ぐ位に、本件所有者も本件建物から出ていきました。 2 それ以降、本件建物に人の出入りはありませんので、空き家になって2年以上は経っていると思います。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

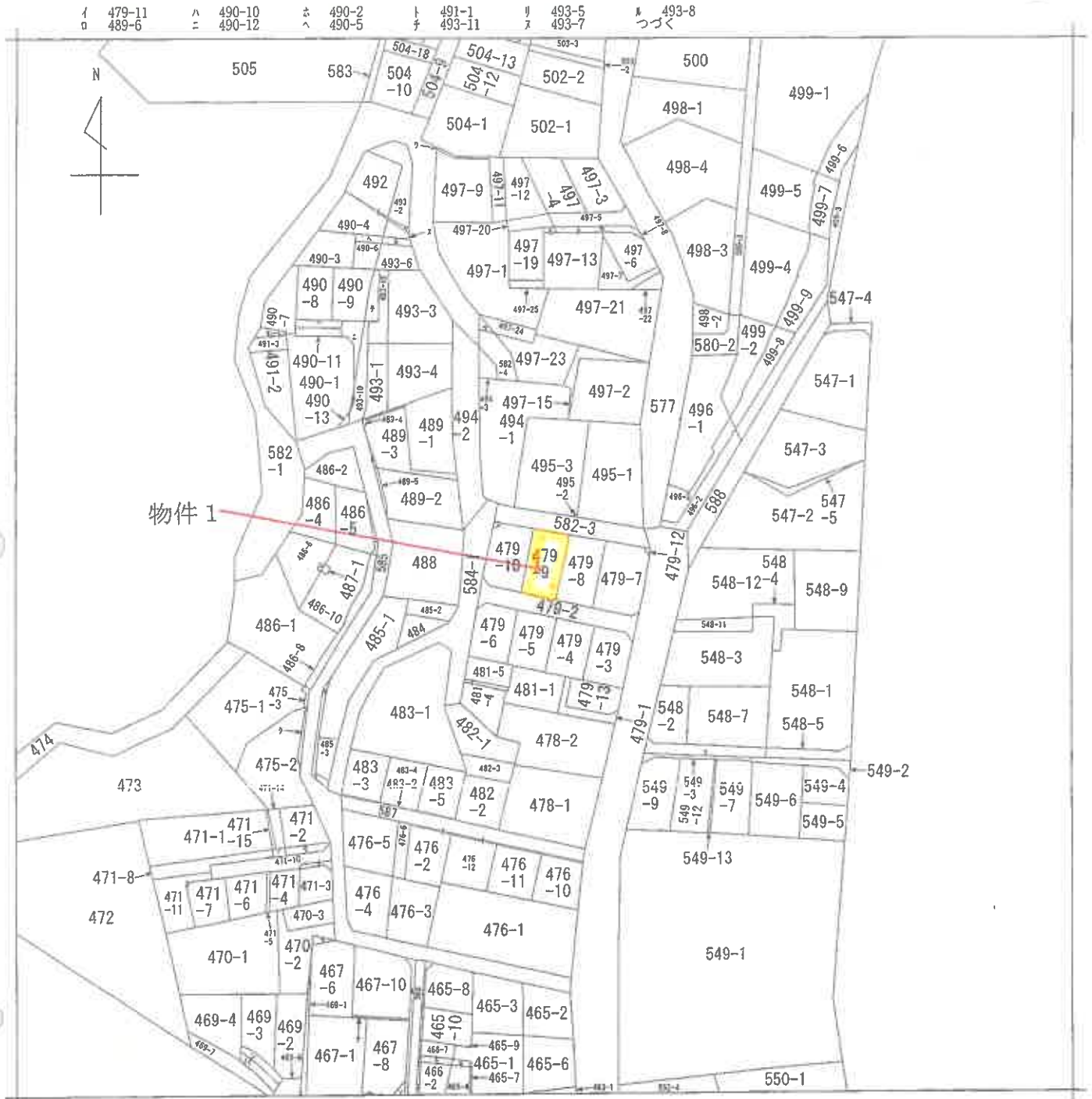
本件調査に際し、本件所有者は調査に立ち会わなかった。臨場時の状況は家財道具等の動産類が残置されているが現在使用されている様子は窺えず、残置郵便物は、所有者宛及びその家族（姓が同一）宛の物のみが確認された。また、第三者による占有の徴表も見られない。以上の状況及び近隣住民の陳述から、本件建物については、本件所有者が空き家の状態で占有しているものと認めた。

(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3月25日 (火) : : :	当庁執行官室	沼津市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒 (切手220円貼付) 添付)
7年3月26日 (水) 10:35 - 10:43	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
7年4月2日 (水) 8:58 - 9:23	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 近隣住民から事情聴取
7年4月2日 (水) 10:15 - 10:20	沼津市役所	接面道路調査
7年4月2日 (水) : - :	当庁執行官室	本件所有者Aに対し、現況調査期日通知書送付 (切手110円貼付)
7年4月14日 (月) 13:38 - 14:22	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 4月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、解錠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。



請 求 部 分	所 在	沼津市足高字尾上				地 番	479番9			
出 力 縮 尺	1/1200	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

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7年1月15日

福岡法務局

地図整理番号：M67548

登記官

(1/2)

(6 枚目)

登記年月日：昭和52年11月30日

221700

479-3.-4.-5.-6.-7.-8
-9.-10.-11.-12

-2

區
軍
興
德
地

479-3.470-4.479-5.479-6.479-7
479-8.479-9.479-10.479-11.479-12

沼津市足高町上

作 證 年 月 日

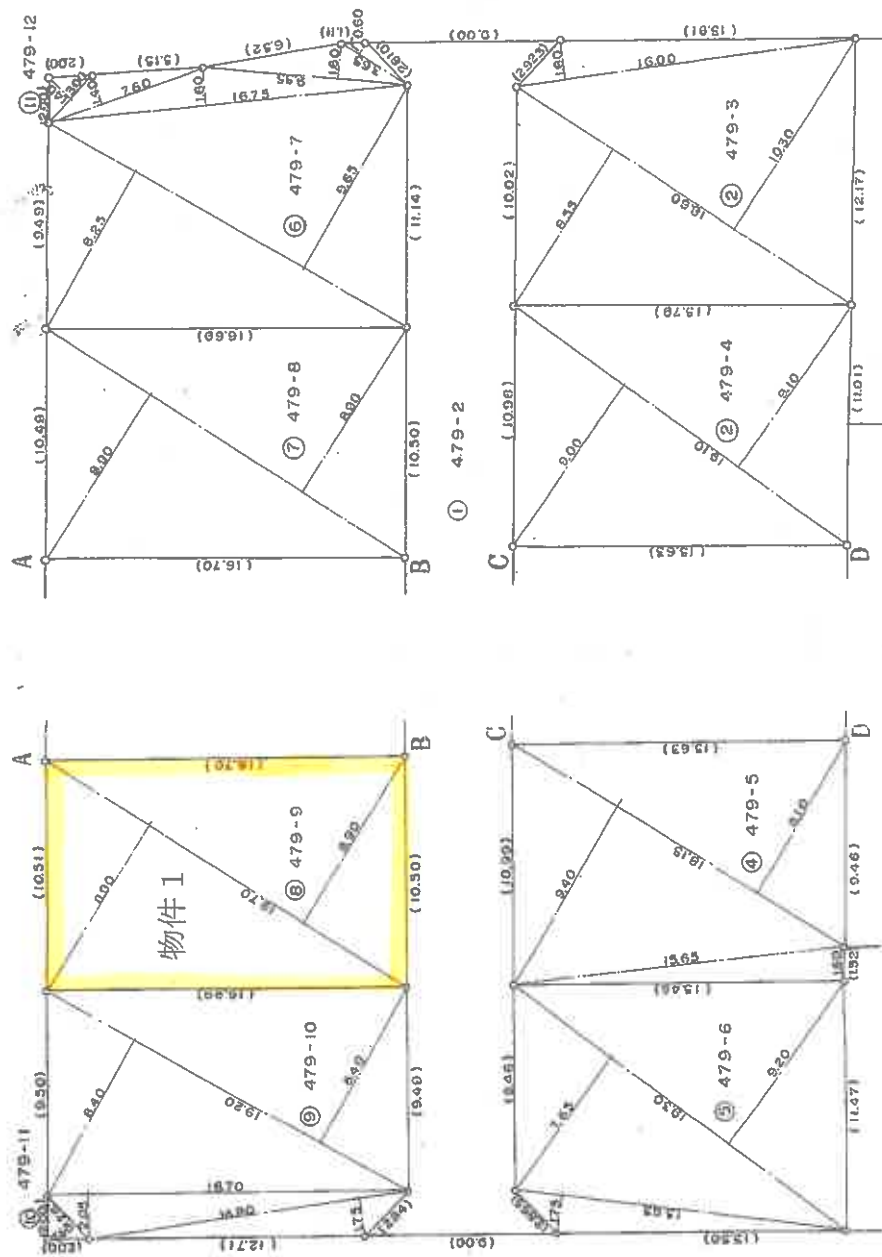
昭和五武年 壹壹月 日

著者

人證事

【A3版をA4版に縮小】

（一）原料与材料：（二）实验步骤



单位: 元

尺 1/250

（福岡県土地家屋調査士会指定用紙） 52.11.30

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。

(靜岡地方稅務局沼津支局管轄)

令和7年1月15日

福岡法務局

ಇದರಲ್ಲಿ 100

(7 枚目)

地圖整理番号：M67549

$$(1/3)$$

479-3-4-5-6-7-8
-9-10-11-12

-2

區
軍
興
德
地

479-3.470-4.479-5.479-6.479-7
479-8.479-9.479-10.479-11.479-12

沼津市足高町上

作 證 年 月 日

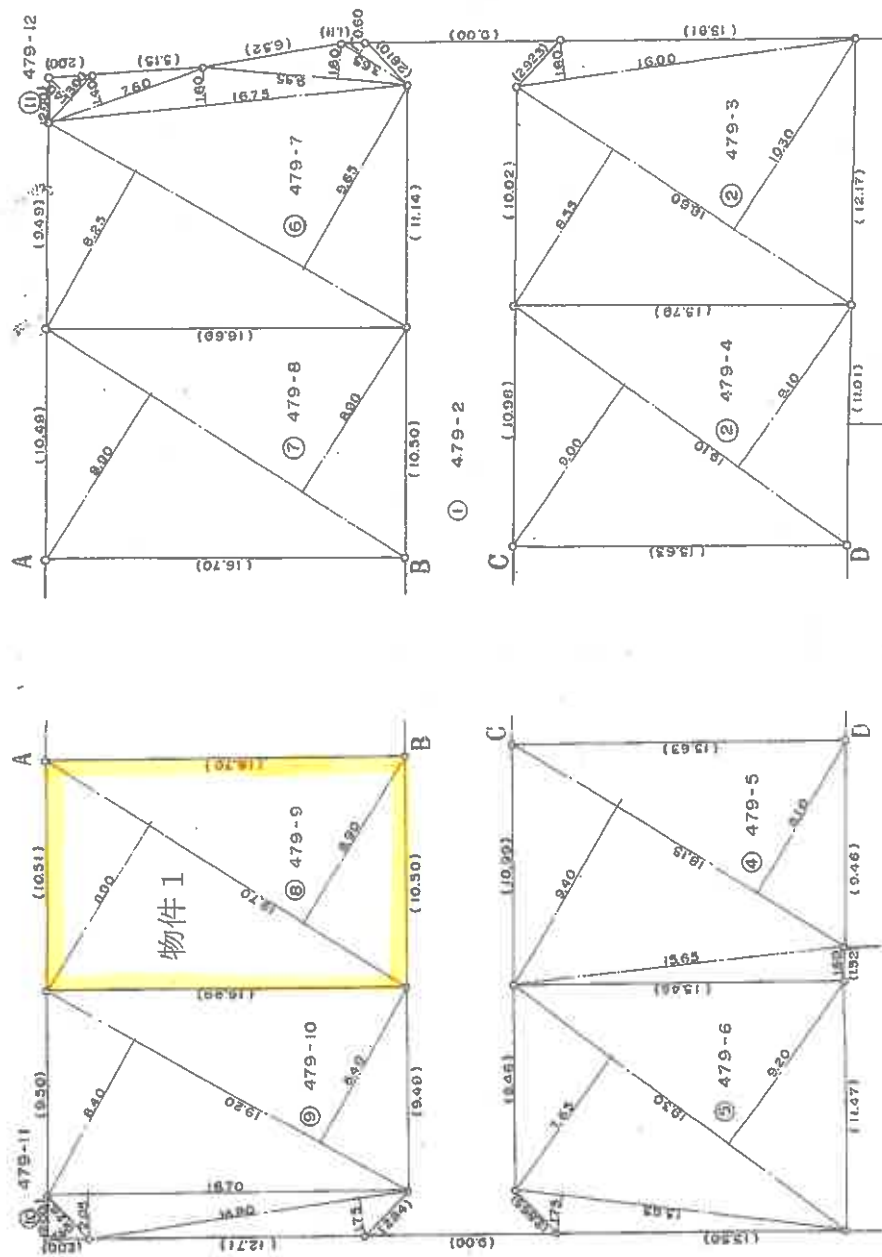
昭和五武年 壹壹月 日

著者

人證事

【A3版をA4版に縮小】

（一）原形结构（二）降格结构



单位: 元

尺 1/250

（福岡県土地家屋調査士会指定用紙） 52.11.30

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。

(靜岡地方稅務局沼津支局管轄)

令和7年1月15日

福岡法務局

ಇದರಲ್ಲಿ 100

(7 枚目)

地圖整理番号：M67549

$$(1/3)$$

登記年月日：昭和52年11月30日

004174

479-3・479-4・479-5・479-6・479-7
479-8・479-10・479-11・479-12

沼津市足高字尾上

地積測量図

地積計算表

①	479-2	$1750.1177 - (0.0000000000) = 290.1440$	290.14 m^2
②	479-3	$16.00 \times 180 = 28.8000$ $18.60 \times (855 + 10.30) = 350.6100$ T.L. = 378.4100 1/2 = 189.7050	189.70 m^2
③	479-4	$19.10 \times (9.00 + 9.10) = 345.7100$ 1/2 = 172.8550	172.85 m^2
④	479-5	$15.60 \times 160 = 24.9600$ $18.15 \times (9.40 + 8.10) = 317.6250$ T.L. = 342.5850 1/2 = 171.2925	171.29 m^2
⑤	479-6	$15.65 \times 175 = 27.3875$ $19.30 \times (7.65 + 9.20) = 325.2050$ T.L. = 352.5925 1/2 = 176.29625	176.29 m^2
⑥	479-7	$7.60 \times 1.40 = 10.6400$ $16.75 \times 1.80 = 30.1500$ $9.55 \times 1.60 = 15.2800$ $3.65 \times 0.60 = 2.1900$ $19.15 \times (8.25 + 9.65) = 349.0500$ T.L. = 407.3100 1/2 = 203.6550	203.65 m^2
⑦	479-8	$19.70 \times (8.90 + 8.90) = 350.6600$ 1/2 = 175.3300	175.33 m^2
⑧	479-9	$19.70 \times (8.90 + 8.90) = 350.6600$ 1/2 = 175.3300	175.33 m^2
⑨	479-10	$19.20 \times (8.40 + 8.40) = 322.5600$ $16.70 \times 2.05 = 34.2350$ $14.90 \times 1.75 = 26.0750$ T.L. = 382.8700 1/2 = 191.4350	191.43 m^2
⑩	479-11	$2.83 \times 1.40 = 3.9620$ 1/2 = 1.9810	1.98 m^2
⑪	479-12	$3.00 \times 1.40 = 4.2000$ 1/2 = 2.1000	2.10 m^2

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

単位 m

1/

縮尺

地図整理番号：M67549

(3/3)

登記簿

(8 枚目)

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。
(静岡地方方法務局沼津支局登録)
令和7年1月15日 福岡法務局

【A3版をA4版に縮小】

昭和五十二年参月零日

作製年月日

昭和五十二年参月零日

作製者

申請人

3/3

【A3版をA4版に縮小】

建物平面図

479番 9

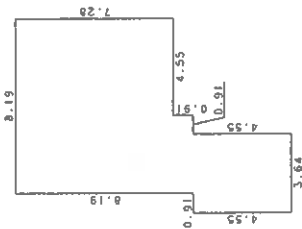
家屋番号

沼津市足高字尾上 479番地 9

建物の所在

550553 各階平面図

1 階

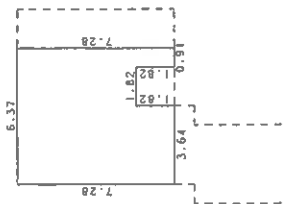


収 入 表

$7.28 \times 8.19 = 59.6232$
 $0.91 \times 3.64 = 3.3124$
 $4.55 \times 3.64 = 16.5620$

合 計 79.4976
所収値 79.49 m

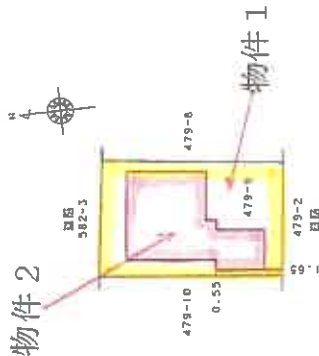
2 階



収 入 表

$5.46 \times 6.37 = 34.7802$
 $1.82 \times 3.64 = 6.6248$
 $1.82 \times 0.91 = 1.6562$

合 計 43.0612
所収値 43.06 m



(単位:m)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作成者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

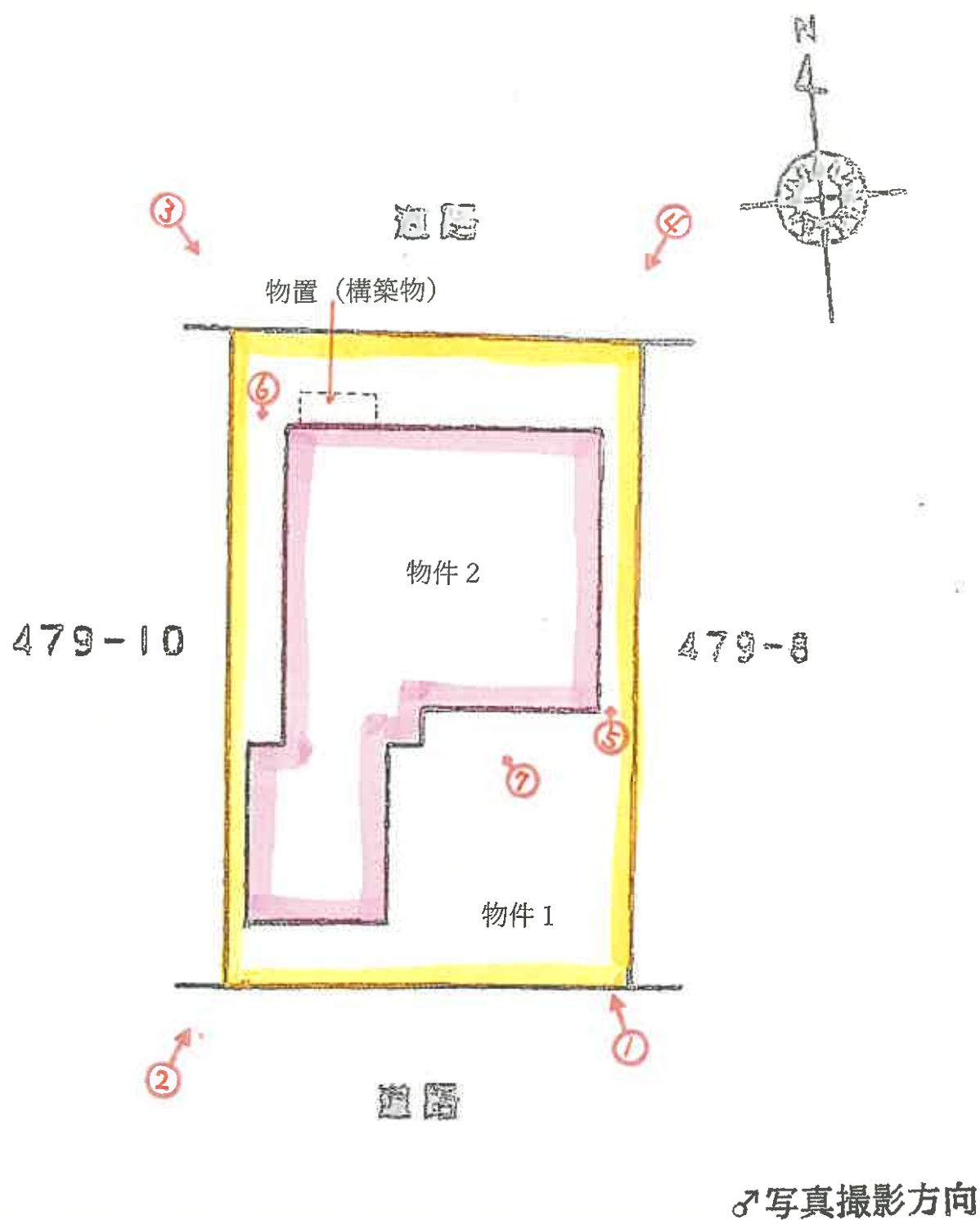
(静岡県地方公務局沼津支局管轄)

令和7年1月15日

福岡法務局

登記簿

建物配置図 (概 略)



間 取 図

1 階



2 階



♂写真撮影方向

写真1

サンルーム



写真2

サンルーム



写真 3



物置（構築物）

写真 4



物置（構築物）

（13枚目）

写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



(2 3 枚目)

求 意 見 書

田 中 弘 樹 殿

令和 7年11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11月20日

評価人

田中弘樹

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 沼津市足高字尾上 |
| | 地 番 | 4 7 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市足高字尾上 4 7 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 7 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき・陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 . 4 9 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	2,620,000	1,570,000	0
2	3,210,000	1,930,000	0
1, 2	5,830,000	3,500,000	一括
(備 考)			

令和7年（ケ）第10号
令和7年4月14日現地調査
令和7年4月21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
田中弘樹

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 沼津市足高字尾上 |
| | 地 番 | 4 7 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 沼津市足高字尾上 4 7 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 7 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき・陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 . 4 9 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |

第1 評 価 額

一括 価 額	
金 5, 8 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2, 6 2 0, 0 0 0 円
物件 2	金 3, 2 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価額は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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額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 の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該敷地利用権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、瑕疵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 5 8 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 目的物件の表示

番 号	登 記 簿 上	現 況
1	別紙物件目録のとおり	
2	別紙物件目録のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件 1 の土地の上に物件 2 の建物が存する。		

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

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1）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「沼津駅」北方約 6.5km（直線距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心とした沼津市北部郊外の住宅地域。当面は現状のまま推移するものと思料される。	
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 第1種住居地域 60% 200% 無 無
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積…物件目録のとおり 形 状 等…ほぼ長方形 地 勢…ほぼ平坦 高 低 差…南側道路より高く北側道路より低い そ の 他…なし	
接 面 道 路	南側が幅員約 5 m の市道（建築基準法上の道路） 北側が幅員約 5 m の市道（建築基準法上の道路） に接面する。	
土地の利用状況	現 況 利 用 法…物件2建物の敷地として利用。 目的外建物の有無…無 周囲等の状況…住宅等 そ の 他…特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり（特記事項参照） なし 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等に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。	
特 記 事 項	・ 上水道は周辺家屋との共同管で引き込まれており、本件土地南側部分に当該管が埋設されているとみられる。 ※「詳細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2）

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	昭和61年4月17日新築 昭和63年5月24日増築 経済的耐用年数 30年 経過年数 39年 (経済的残存耐用年数 0年)
仕 様	構 造 屋 根 床 壁 天井	木造2階建 かわらぶき・陸屋根 タタミ、フローリング 等 クロス ぬり壁 等 クロス 合板 等
床 面 積	1階 2 "	79.49㎡ 43.06㎡ 計 122.55㎡
現 況 用 途 等	階 層…2階建 現況用途…居宅	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	・建物所有者Aが居宅（空き家）として占有している。 ※「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	・北西側に物置（構築物）が設置されている。 ・2階ベランダにサンルームが設置されている。 ・1階台所に床下収納がある。 ・建物内に動産類が残置されている。 ・1階南西側洋室（2階ベランダ下）に雨漏り箇所がある。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」	

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、また自用の居宅であること等から、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土地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	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	52,200	1.06	175.33	0.90	8,730,000

ア 標準価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示 沼津-14

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $95,000 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 175 \approx 52,200 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格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 +4

◇地域格差：交通接近、街路、環境条件等で公示地が優る +75

イ 個別格差：画地条件等 +6

ウ 地積：公簿面積採用

エ 建付減価補正：建物の状況を考慮 -10

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
2	160,000	122.55	0.05	980,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数を経過しており現況より現価率を査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については敷地利用権等価額を控除し、建物については敷地利用権等価額を加算し、競売市場修正を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価額

物件 番号	建付地価額 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価額 (円) ア×イ≒ウ
1	8,730,000	0.5	法定地上権	4,370,000

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） (1 ①オ、1 ②エ) ア	敷地利用権等 価格の控除及び 加算（円） (2 ①ウ) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修正 エ	占有 減価 オ	評価額 （円） (ア±イ)×ウ×エ ×オ
1	8,730,000	-4,370,000	1.0	0.6	1.0	2,620,000
2	980,000	+4,370,000	1.0	0.6	1.0	3,210,000
一括価額（合計）						5,830,000

ウ 市場性修正：なし。

エ 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等を考慮した。

オ 占有減価：なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（沼津－14）

所 在：沼津市岡宮字上二又久保1327番37外

価 格：95,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：207㎡

供給処理施設：水道 ガス

接 面 道 路：南側6m市道

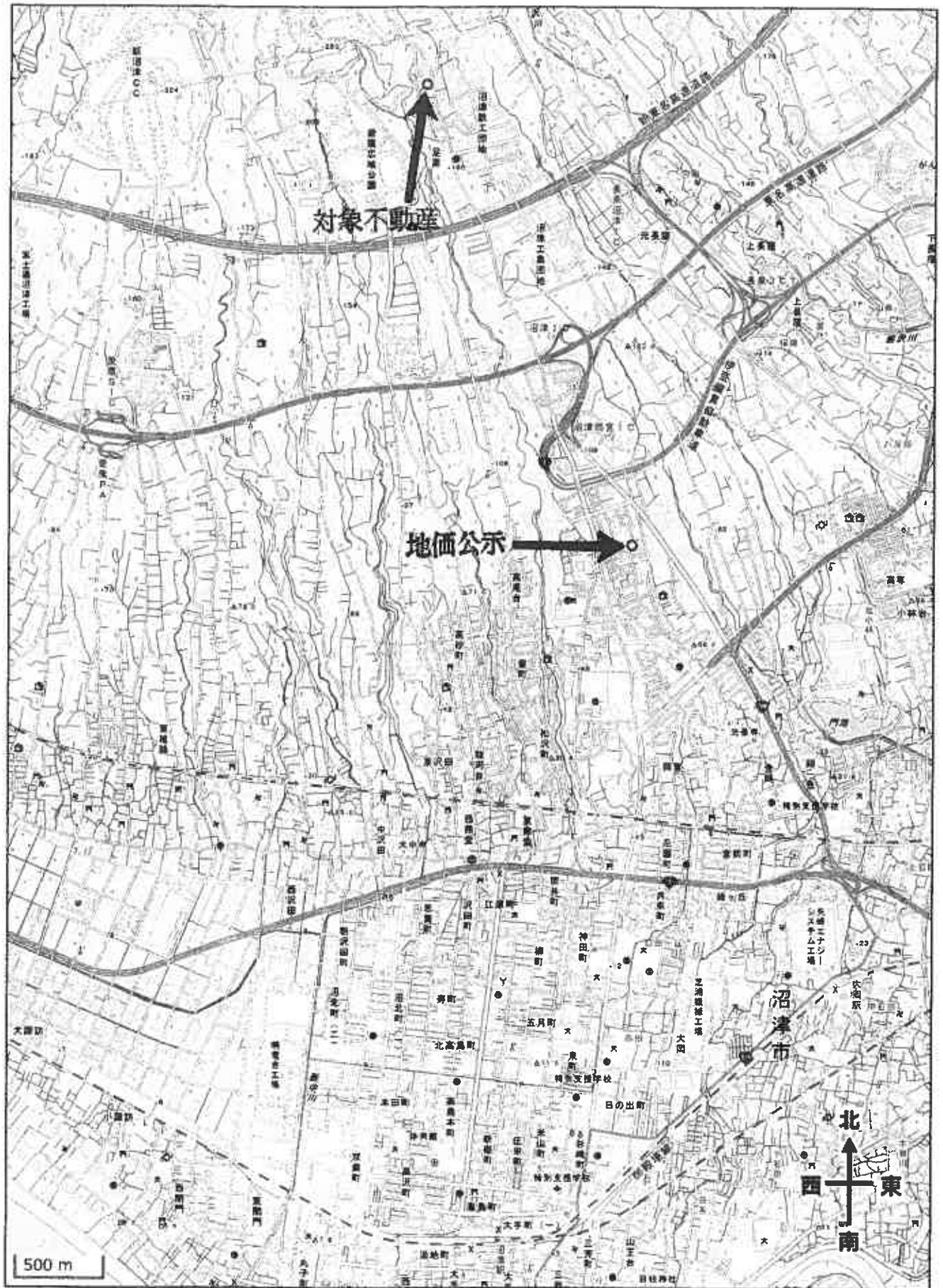
用 途 指 定 等：市街化区域第一種低層住居専用地域
(建ぺい率40%、容積率60%)

地 域 の 概 要：一般住宅を中心とした郊外の住宅地域

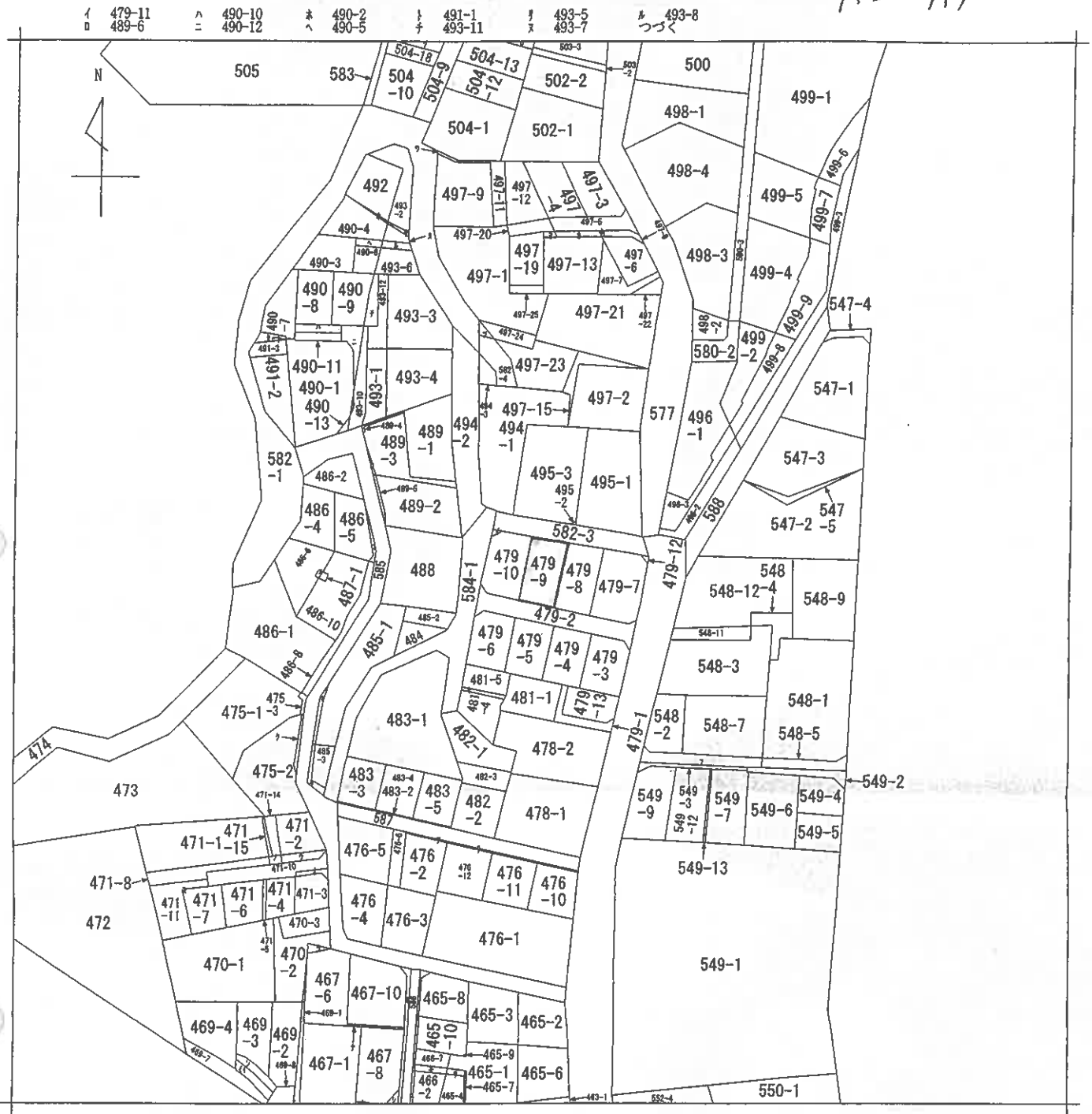
第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面
- 4 建物間取図

以 上



A3→A4



(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	沼津市足高字尾上				地番	479番9			
	A3→A4									
出方	縮尺	1/1200	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項	

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7年1月15日

福岡法務局

地図整理番号：M67548

登記官

登記年月日：平成21年1月21日

物件 2

A3→A4

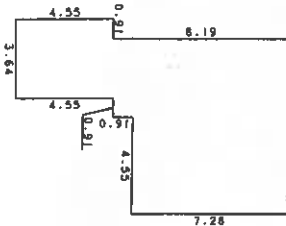
550553 各階平面図

建築物平面図

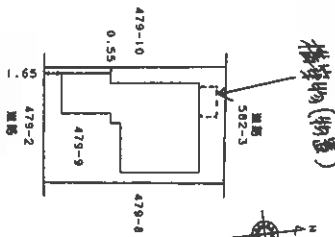
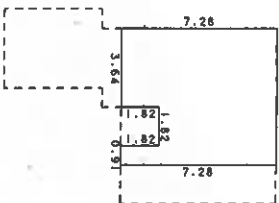
家屋番号 479番 9

建築物の所在 沼津市足高字尾上 479番地 9

1 階



2 階



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

作成者

縮尺

1/250

申請人

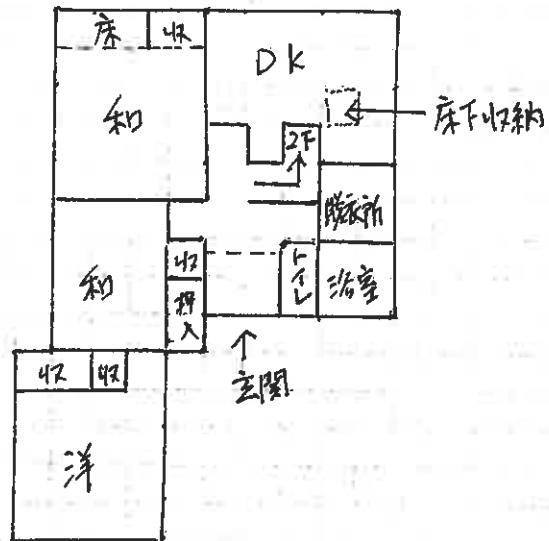
縮尺

1/500

A3→A4

A3→A4

1階



2階

