

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 31 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 9 月 30 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 15 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 10 月 15 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, 2	15, 870, 000 12, 696, 000	一括	3, 174, 000	101, 741	17, 026
1	3, 200, 000				
2	12, 670, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 裾野市今里字芋穴久保 |
| | 地 番 | 4 4 8 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 裾野市今里字芋穴久保 4 4 8 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 4 4 8 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 22 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

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 | 裾野市今里字芋穴久保 |
| | 地 番 | 4 4 8 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 裾野市今里字芋穴久保 4 4 8 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 4 4 8 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |

令和8年(ケ)第16号
令和8年4月3日受理
令和8年5月13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 | 裾野市今里字芋穴久保 |
| | 地 番 | 4 4 8 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 裾野市今里字芋穴久保 4 4 8 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 4 4 8 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |

(2 枚目)

その他の事項

土地について

- 1 本件土地は、北側で市道3229号線に接道している。
- 2 本件土地の北西角に、電柱及び支線が存在する。

建物について

- 1 本件建物は、オール電化住宅であり、太陽光発電パネルが存在するが、屋根上に設置されており、設置状況は確認できない（設置時期、設置に関する経緯（費用の現状等含む。）は不明である。）。
- 2 本件建物内で、猫を2匹飼っている。
- 3 本件建物内の、内壁が損傷している箇所がある。

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存在し、郵便物は、所有者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。以上の状況から、本件建物については、本件所有者が居宅として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
8年4月3日 (金) : : :	当庁執行官室	裾野市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
8年4月7日 (火) 10:19 - 10:27	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
8年4月17日 (金) 10:52 - 11:06	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書投函
8年4月28日 (火) 10:00 - 10:20	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 3 本件所有者A宛、照会回答書(返信用封筒(切手110円貼付)添付)差し置き(回答なし)
年 月 日 () : - :		
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 8年 4月28日
目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち会わせ、建物内に立ち入った。

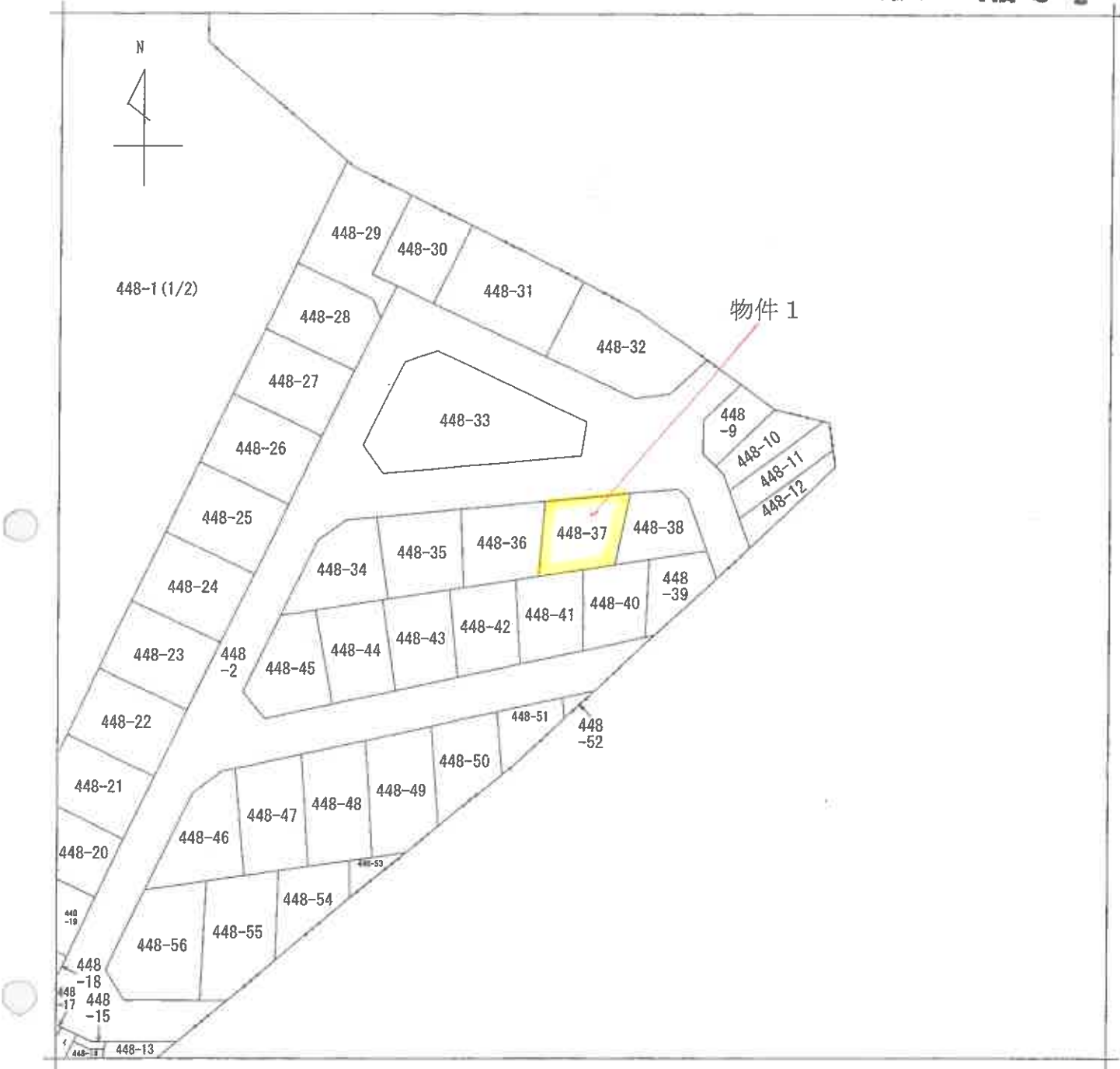
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

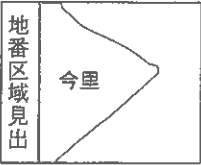
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】

448-16



(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	裾野市今里字芋穴久保			地番	448番37		
出力縮	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				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8年3月11日
東京法務局

地図整理番号：M98593
(1/1)

登記官

登記年月日：平成27年12月1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。

(静岡地方裁判所沼津支部管轄)

令和8年3月11日

東京法務局

登記官

(2 枚目)

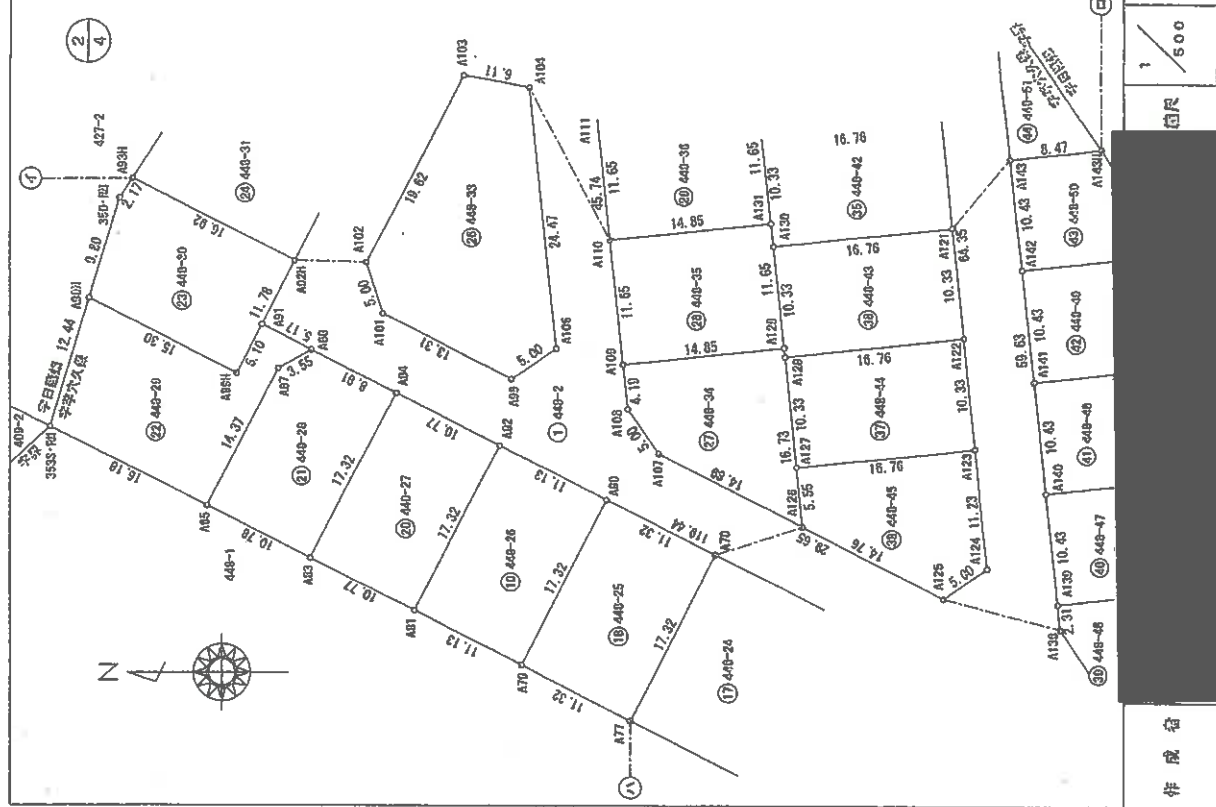
地図整理番号：M98594

(2/8)

地積測量図面 2 / 8

地 積 440-2, 440-0ないし440-56

土地の所在 裾野市 今里 宇芽久保



【A3版をA4版に縮小】

作成者

申請者

縮尺 1/500

地 区	448-2, 448-0ないし448-56
土地の所在	裾野市 今里 字芋穴久保

NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_{n+1}-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
A154	262.463	309.734	-6.547	-2396.434463
A119	263.797	332.487	12.507	3167.410579
A118	284.805	312.741	0.541	2281.211985
A136	281.831	311.000	-12.007	-3390.342717
				-346.154656
				173.077320
				173

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
AI32	278.304	200.480	-6.542	-2386.985540
AI20	282.728	232.162	12.007	3154.576096
AI19	283.797	202.487	0.542	2243.1839.4
AI34	286.463	300.734	-12.007	-3387.519241
				-346.173719
				173.036059
				173

No	448-42		Y n	Y n+1 - Y n-1	X n	- (Y n+1 - Y n-1)
	X n	Y n				
A130	276.328	280.105	-8.542			-237.48692
A121	261.660	281.918	12.007			3141.751820
A120	282.728	292.102	0.542			2244.222318
A122	276.394	260.460	-12.007			-3354.683758
						-346.170264
						173.085127
						173

標 号	440-43	$\bar{X}$	$\bar{Y}$	$Y_n - \bar{Y}$	$X_n - (\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_{n-1})$
N0		277.250	260.911	-8.541	-2369.080578
A128		277.250	271.654	12.007	3120.920144
A122		260.592	281.018	8.541	2734.535680
A121		261.860	281.018	8.541	-3341.400202
A130		276.328	280.185	-12.007	-346.164555
					173.077238
					173

	NO	X n	448-44	Y n	Y n+1-Y n-1	X n · (Y n+1-Y n-1)
A127	276.180			259.437	-8.542	-2350.214920
A122	251.654			281.380	12.007	3111.164442
A122	260.592			271.643	8.542	2225.675854
A128	277.258			289.911	-12.007	-3320.035005
						-348.170254
						173.085127
						173

場日	NO	X n	Y n	Y n-1-Y n-1	X n-X n-1
29	448-45				
	A125	276.815	254.113	-11.265	-3380.417076
	A125	262.489	247.372	-3.918	-1028.431002
	A124	250.362	250.105	13.097	3516.252014
	A123	256.524	261.360	0.442	2450.425609
	A127	276.190	250.637	-7.255	-2054.034440
					-348.165995
					173.032907

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
A109	292.119	260.213	-10.054	-2936.054228
A120	277.346	270.740	13.126	3590.430470
A121	278.550	262.339	10.054	2800.541700
A110	293.324	260.003	-13.126	-3850.170824
				-346.163080
				173.001640
				173

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
A48-36				
A117	294.529	292.303	-13.127	-3886.282183
A110	293.323	280.803	-10.054	-2949.075456
A131	278.590	282.339	13.127	3656.529850
A133	279.795	293.930	10.054	2812.457770
				-348.175059
				173.08171
				173

NO	X n	Y n	Y n+1-Y n-1	X n-1 (Y n+1-Y n-1)
A111	294.520	292.393	-10.004	-2981.104566
A133	270.755	293.020	13.127	3672.343205
A195	200.660	305.520	10.053	2024.11640
A112	295.134	303.984	-13.127	-3682.116118
				-346.170059
				173.089329
				173

	440-38	$\bar{Y}_n$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$\bar{X}_n$	$(Y_{n+1}-Y_n)$
N0						
A12		286.784	303.084	-6.001		-1483.40744
A13		284.960	305.520	16.670		4370.79480
A15		282.420	310.862	10.117		2057.24310
A14		292.784	315.637	-8.076		-2642.566384
A13		296.415	310.636	-11.613		-3084.723965
						-348.111103
						173.076051
						173

年 次	NO	449-30	X n	Y n	Y n+1-Y n-1	X n. (Y n+1-Y n-1)
	A115		282,420	310,552	-12,680	-3801,085600
	A136		201,531	311,009	-6,321	-1926,322951
	A110		214,855	312,741	3,196	946,500540
	A171		265,017	314,204	10,947	291,101090
	A16H		271,524	323,638	5,359	1454,025592
				合 計		-208,633920
						148,418560

3047445 S... 石炭, C... コンクリート製, P... プラスチック製 R... 合成物, M... 木材, RM... 金網

御覽

增廣

財

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)

余和8年3月11日

東京法務局

제품 소개

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管轄)
令和8年3月11日 東京法務局

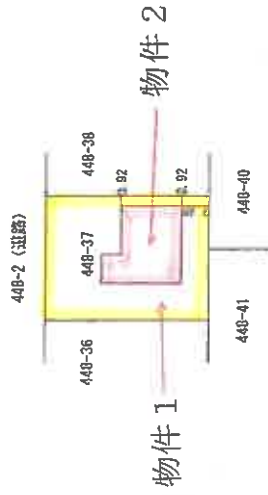
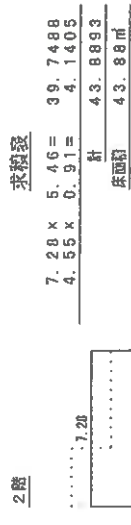
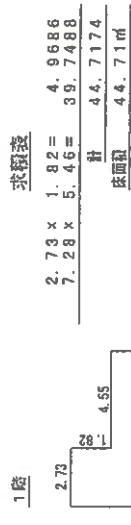
登記官

各階平面図

家屋番号 448-37

建物図面

建物の所在 裾野市今里字穴久保448番地37



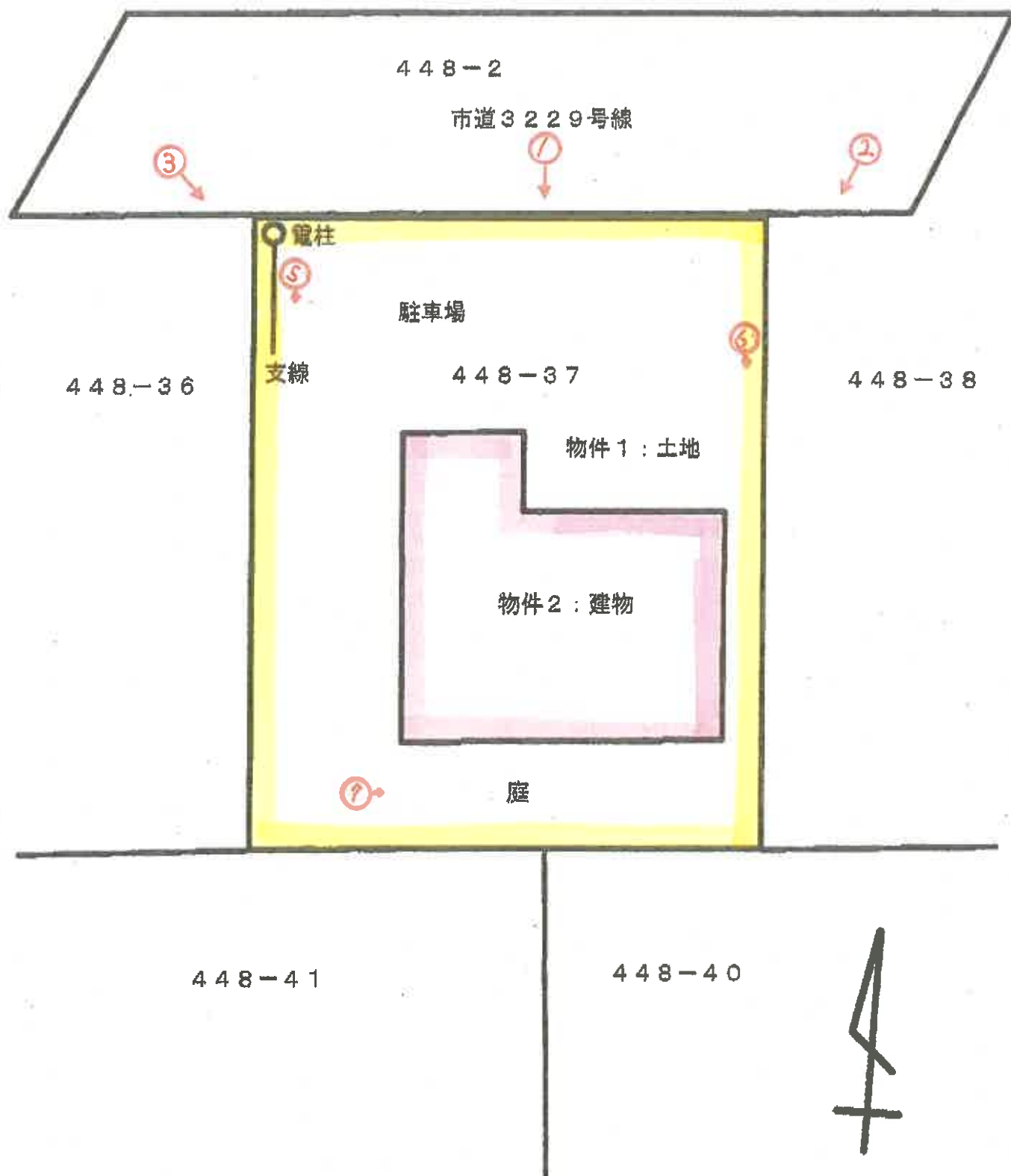
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500



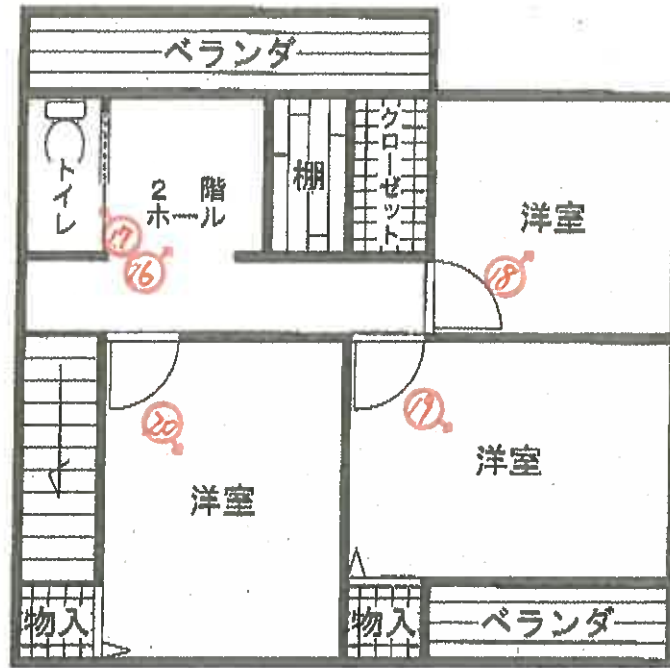
配置図

(建物図面より作製 縮尺なし)

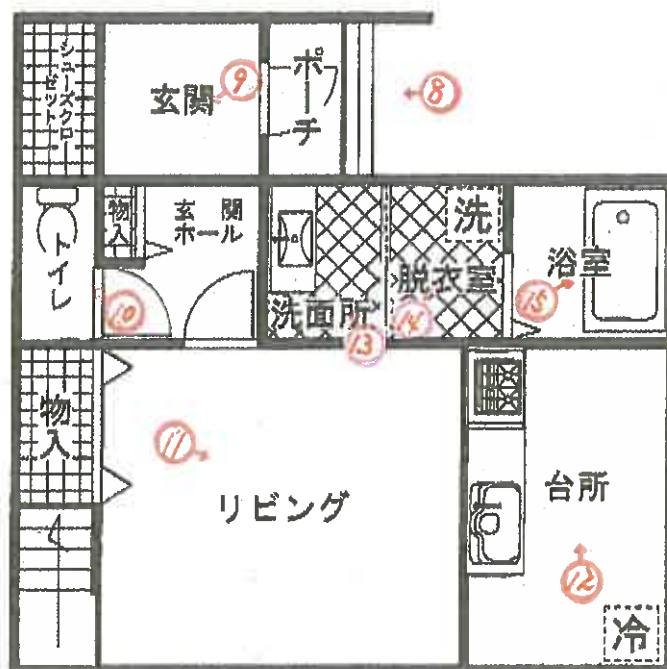
♂写真撮影方向

(10 枚目)

物件 2



(2 階)



(1 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

♂写真撮影方向

写真 1



写真 2



写真3



写真4



写真 5

支線



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15



写真16



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



令和8年（ケ）第16号
令和8年4月28日 現地調査
令和8年5月13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 | 裾野市今里字芋穴久保 |
| | 地 番 | 4 4 8 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 裾野市今里字芋穴久保 4 4 8 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 4 4 8 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,870,000 円	
内 訳 価 格 (注)	
物件1 (土地)	金 3,200,000 円
物件2 (建物)	金 12,670,000 円

1. 一括価格は物件1・2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
特 記 事 項		
①. 裾野市郊外の分譲住宅地サンステージ裾野Sky Field内に位置する。 ②. 物件1の土地上に物件2の建物が存する。 ③. 公図記載の敷地形状が、現況及び地積測量図・建物図面記載の敷地形状と異なる。現況及び地積測量図・建物図面（後添「配置図」参照）を前提に評価を行う。		

※ 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）

位 置 ・ 交 通	J R御殿場線「岩波」駅から北西方へ道路距離で約2.6 kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	東名高速道路裾野 I C 近くに位置し、戸建住宅を中心に運送関連の事業所や低層店舗も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、令和7年9月に街開きをしたトヨタウーブンシティの波及効果で、今後住宅需要の高まりが期待されるが、当分の間は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 工業地域 60% 200% 無 無
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	173.08㎡ 長方形地 間口約12m、奥行約15m 南向き傾斜地を雛壇に造成。 前面道路に等高に接面する北向きの中間画地。 無
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は北側の現況幅員約6mの舗装市道3229号線で、建築基準法第42条1項1号道路に該当。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：居宅の敷地 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風・眺望が良い。周囲は戸建住宅。 その他：電柱	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有 ガ ス 配 管：無 下 水 道：無	

	(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. 比較的新しい郊外分譲住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壌汚染の発生を懸念する施設は無い。土壌汚染に関する詳細は専門業者の土壌汚染調査を要する。 ②. 土地所有者が建物を所有し占有している。 ③. 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	建築年月日：平成30年3月4日新築 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：22年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング貼 内 壁：クロス貼ほか 天 井：クロス貼ほか 床 ：フローリングほか 設 備：給排水設備、オール電化設備ほか 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：居宅 間取り：後添間取図参照 外構等：門柱、フェンス、舗床、駐車場等。
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	室内で猫2匹を飼育しており、内壁には傷跡が見られる。築後約8年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。保守管理の状態は普通である。
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が居住し占有している。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年以後の建物で石綿含有建材の使用はないと見られる。 ③. 不動産業者のパンフレットに太陽光発電設備の記載があるが目視で確認できず、建物所有者への聴取もできない。契約・設置・費用等の詳細は不明だが、建物に含めて評価を行う。

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、収益性より居住の快適性・利便性を重視する郊外戸建住宅のため、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。

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

更地価格に建付減価を乗じて物件1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	68,500	1.00	173.08	1.00	11,860,000

ア 標準画地価格：公示価格を規準とした価格

公示地 裾野ー7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $77,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/110 \approx 68,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：地域の交通接近条件を考量した。

イ 個 別 格 差：無

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2（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格を求めた。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	300,000	88.59	0.66	17,540,000

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：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。

経過年数8年、経済的残存耐用年数22年、観察減価10%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 22 \div (22 + 8) \times (1 - 0.1) \approx 0.66$$

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	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
	ア		イ	
1	11,860,000	0.5	法定地上権	5,930,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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	11,860,000	- 5,930,000	-	0.9	0.6	3,200,000
2	17,540,000	+ 5,930,000	-	0.9	0.6	12,670,000
一 括 価 格 (合 計)						15,870,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：太陽光発電設備の詳細が不明であることを考量すると、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 裾野－7

所 在：裾野市岩波字下ノ田63番9

価 格：77,600円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側が幅員6mの舗装市道に接面

位 置：岩波駅から約250m

用 途 指 定 等：第1種住居地域、建蔽率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

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

静岡県裾野市今里 付近

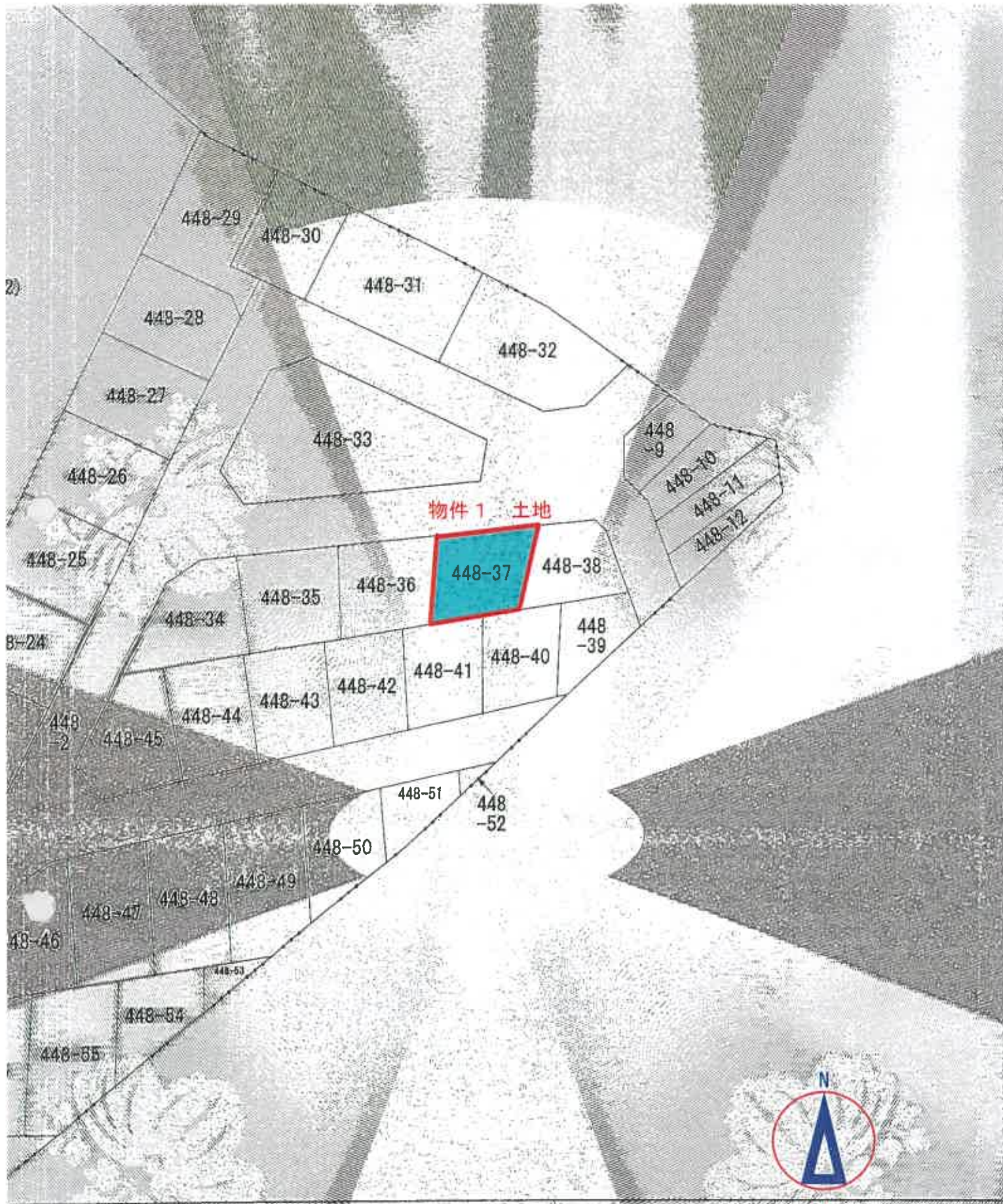
mapple



1 : 10,000 相当

所在位置略図

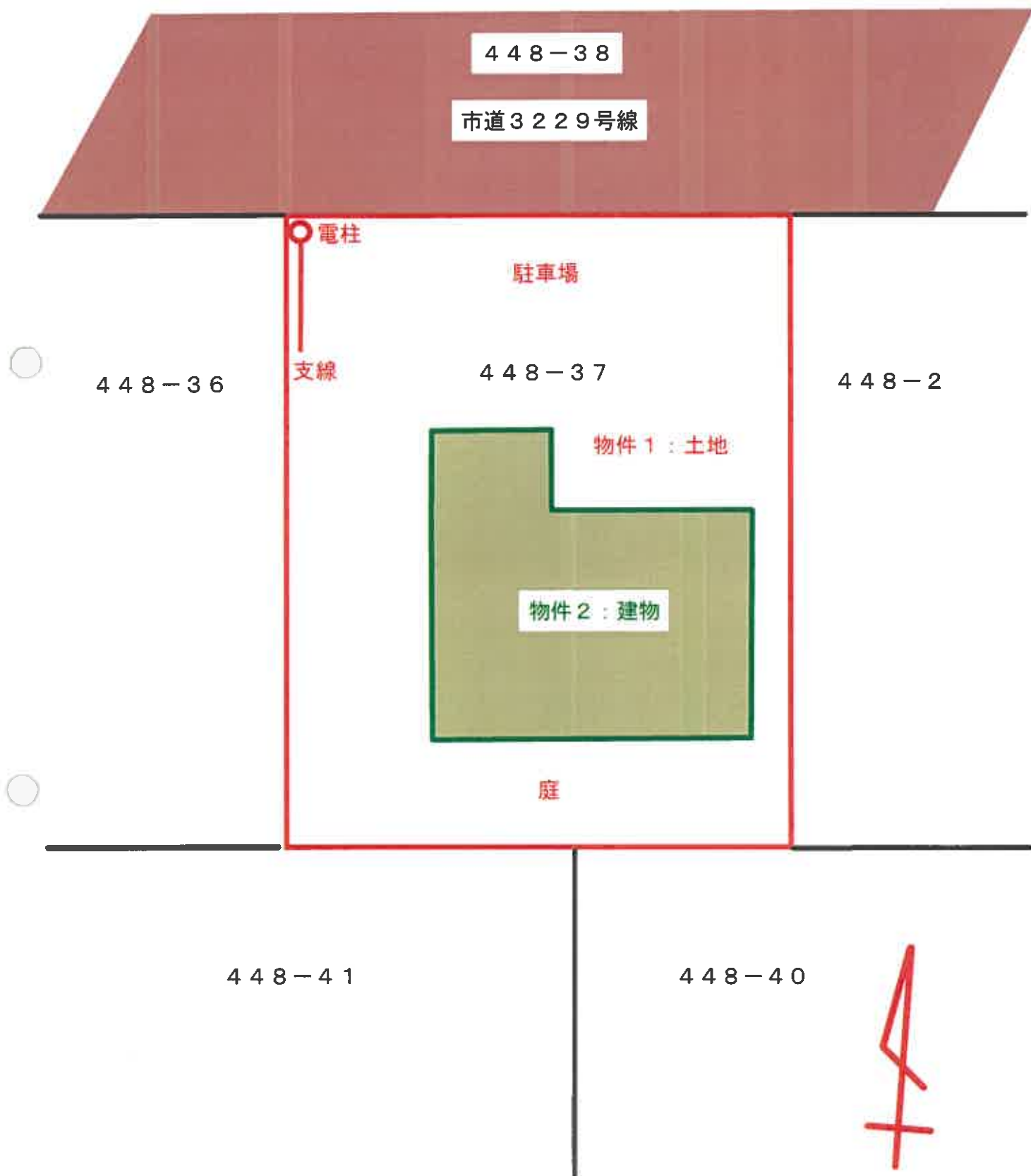
地図
印刷中心は
スーパーマッブル・デジタルより作製
地図使用承認・マッブル第7-242号



土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が無き付られるまでの間、これに代わるものとして備えられた土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

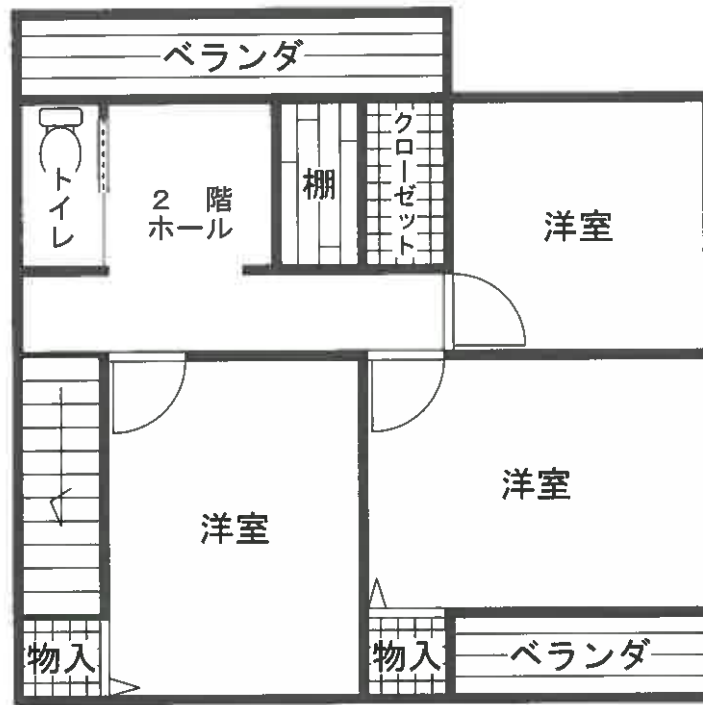
(旧土地台帳附属地図)



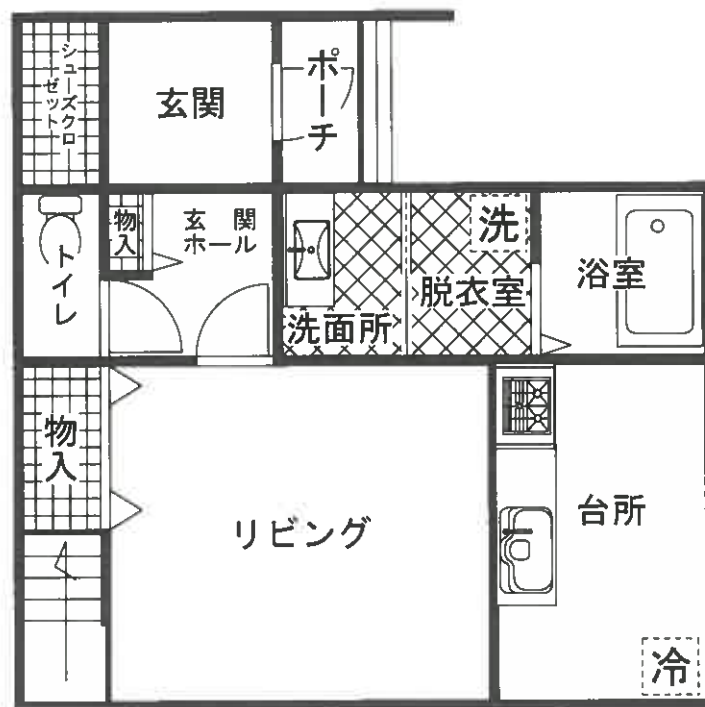
配置図

(地積測量図を参照し建物図面より作製 縮尺なし)

物件 2



(2 階)



(1 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)