

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月28日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

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10月28日 午前 8時30分から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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12月 2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11月12日 午後 1時00分から 令和 8年11月12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）
3～5	5,200,000 4,160,000	一括	1,040,000	151,651	32,494
3	1,960,000				
4	550,000				
5	2,690,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 沼津市市道町 |
| | 地 番 | 15 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.60 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 沼津市市道町 |
| | 地 番 | 15 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 41.80 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 沼津市市道町 15 番地 5、15 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 15 番 5 |
| | 種 類 | 店舗 事務所 物置 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺三階建 |
| | 床 面 積 | 一階 170.95 平方メートル
二階 34.32 平方メートル
三階 32.37 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 一階 170.95 平方メートル
二階 34.32 平方メートル
三階 約 30 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月10日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

1 不動産の表示

【物件番号3～5】

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

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3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

- ・ 1階、2階部分を本件債務者が占有している。
 - ・ 上記以外の部分を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

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 沼津市市道町 |
| | 地 番 | 15 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.60 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 沼津市市道町 |
| | 地 番 | 15 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 41.80 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 沼津市市道町 15 番地 5、15 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 15 番 5 |
| | 種 類 | 店舗 事務所 物置 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺三階建 |
| | 床 面 積 | 一階 170.95 平方メートル
二階 34.32 平方メートル
三階 32.37 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 一階 170.95 平方メートル
二階 34.32 平方メートル
三階 約 30 平方メートル |



令和7年(ケ)第65号
令和7年10月8日受理
令和7年11月7日提出

現況調査報告書

(物件3乃至5)

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 沼津市市道町 |
| | 地 番 | 15 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.60 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 沼津市市道町 |
| | 地 番 | 15 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 41.80 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 沼津市市道町 15 番地 5、15 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 15 番 5 |
| | 種 類 | 店舗 事務所 物置 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺三階建 |
| | 床 面 積 | 一階 170.95 平方メートル
二階 34.32 平方メートル
三階 32.37 平方メートル |

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■ 1、2階部分	
占有者		☐ 債務者 ■ 有限会社高島屋	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■ 事務所・店舗・物置 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人(■ B (本件所有者の子兼占有会社代表者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和53年 5月24日 (登記記録上の所有権取得日)	
最初の	契約日	平成7年頃 (使用借が始まったと思われる時期)	
契約等	期間	平成7年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■ 占有会社 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		空き家の状態であるが、占有会社所有の動産類が多く残置されている。	
執行官の意見		■ 上記のとおり ■ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
所有者の子兼占有会社代表者の陳述では、以前は所有者が占有会社の代表者であり、30年位前までは占有会社から賃料を受け取っていたが、それ以降、現在に至るまで賃料の授受はないとのことであり、現時点での賃料の授受を裏付ける資料もないことから、現時点での占有会社の占有権原は、所有者と占有会社代表者が親子間であることによる使用借であると思料する。			

(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)	陳述内容等
■ B (占有会社代表者)	1 本件所有者は私の実父であり、占有会社の代表者をかつてやっていた。 2 本件所有者が占有会社の代表者をしていた当時は、占有会社から所有者に賃料を支払っていましたが、30年位前からは、金銭の授受はなくなりました。現在は、私が占有会社の代表者をしていますが、本件所有者と親子の関係にあることから、現在も賃料等の金銭授受はありません。 3 本件建物の1階店舗部分のうち、半分を占有会社が使用し、残りの半分をテナントとして第三者に賃貸していました。テナントについては、これまで様々な方が出入りしていましたが、3年位前に最後の方が出て行った以降は、誰にも貸していない状況です。現在は、以前に貸していた部分も含めて、建物の1階、2階部分は全て占有会社の動産類が置いてある状況になります。本件建物3階居宅部分には、37年前位まで私の弟が住んでいましたが、弟が出て以降は空き家の状態になっています。 4 本件建物には、アスベストは使用されていないと思います。 5 本件建物3階のベランダ部分に浴室がありましたが、20年位前に撤去されて、ベランダのみの状態に現在はなっています。 6 占有会社は、今年の6月まで稼働していましたが、それ以降は一切業務を行っていません。本件建物もそれまで事務所、倉庫として使用していましたが、店舗としては利用していませんでした。建物内に残る動産類は、全て占有会社の物になります。 7 本件建物には、損傷していたり雨漏りしている所がありますが、そのままの状態で修繕等は全くしていません。 8 隣接地との間で、境界について争い等はありません。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月8日 (水) : : :	当庁執行官室	沼津市役所に対し、間取図交付申請 (郵送)
7年10月8日 (水) 14:43 - 14:50	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
7年10月16日 (木) 14:44 - 14:47	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10月23日 (木) 10:23 - 10:38	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
7年10月28日 (火) 14:55 - 14:57	沼津市役所	接面道路
7年11月4日 (火) 11:10 - 11:45	物件所在地	本件所有者の子兼占有会社代表者Bのと面談 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。

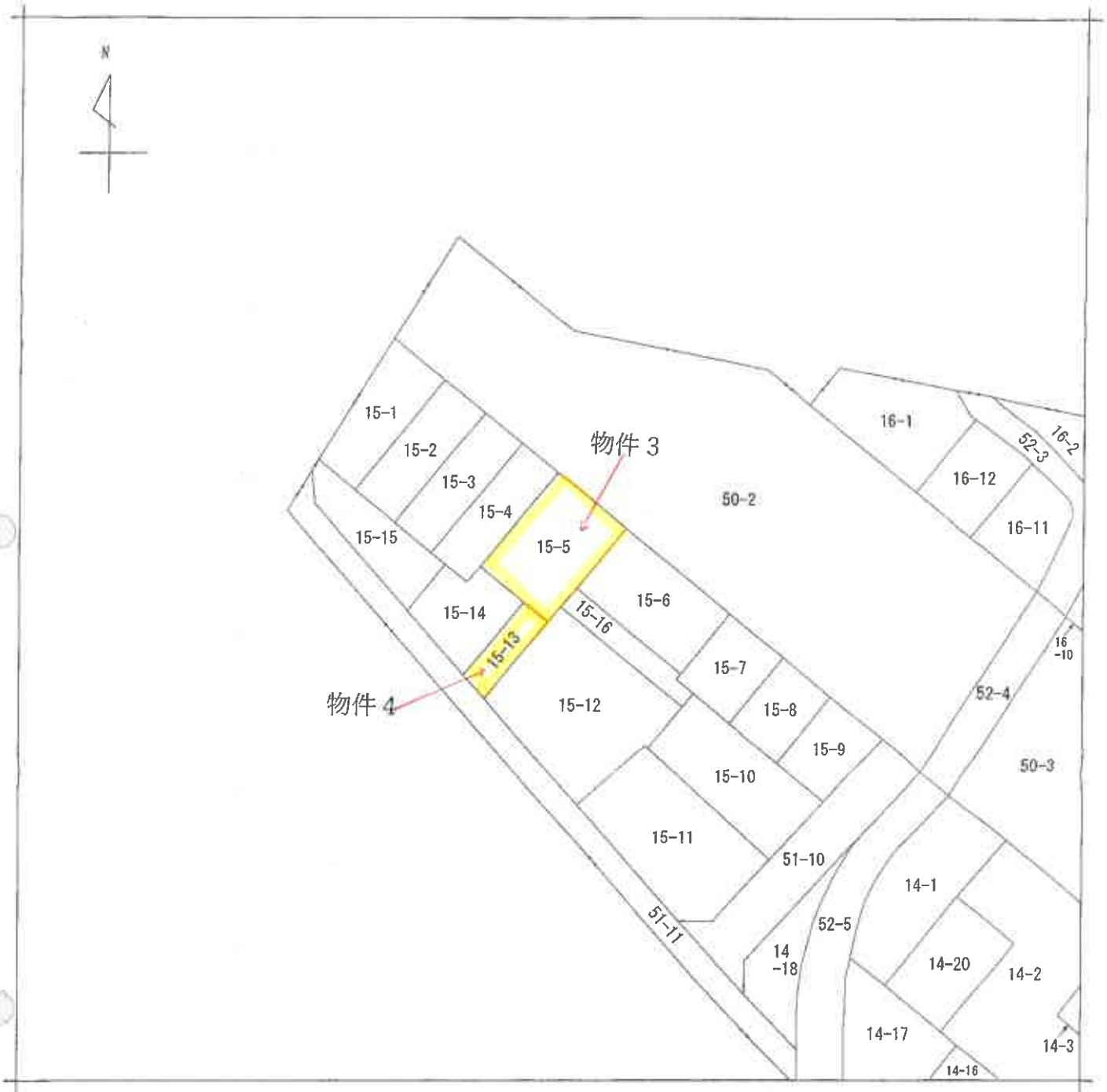
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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	所在	沼津市市道町				地番	15番5			
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
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。

令和7年8月29日
静岡地方方法務局沼津支局
登記官

請求番号：62-3
(1/1)

(6 枚目)

602572

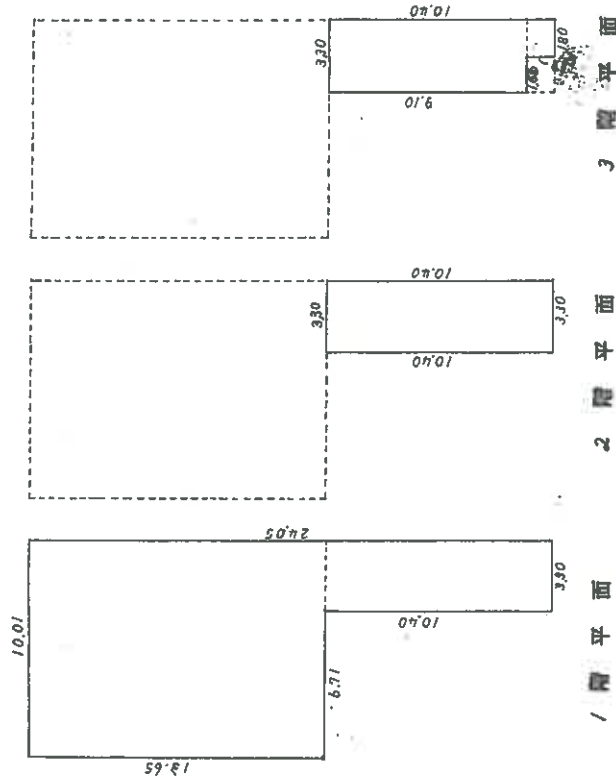
建築物図面図

各階平面図

家屋番号

/S番S

建築物の所在
沼津市市道町/S番地S・/S番地/3



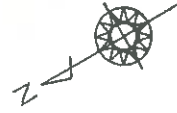
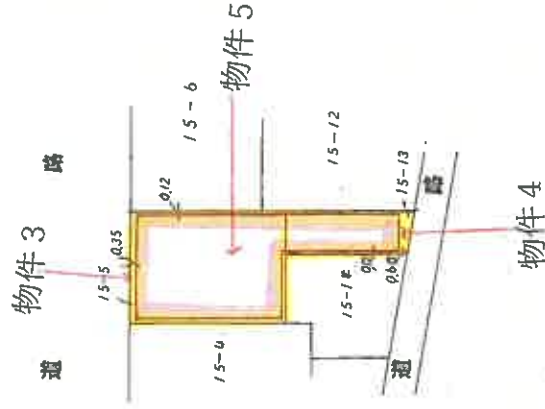
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
令和7年8月29日 静岡地方支務局沼津支局

登記官

(7 枚目)

【A3版をA4版に縮小】



2階求積
 $10.40 \times 3.30 = 34.3200$
床面積 34.32㎡

1階求積
 $13.65 \times 10.01 = 136.6365$
 $10.40 \times 3.30 = 34.3200$
計 170.9565
床面積 170.95㎡

3階求積
 $9.10 \times 3.30 = 30.0300$
 $1.80 \times 1.30 = 2.3400$
計 32.3700
床面積 32.37㎡

作製者

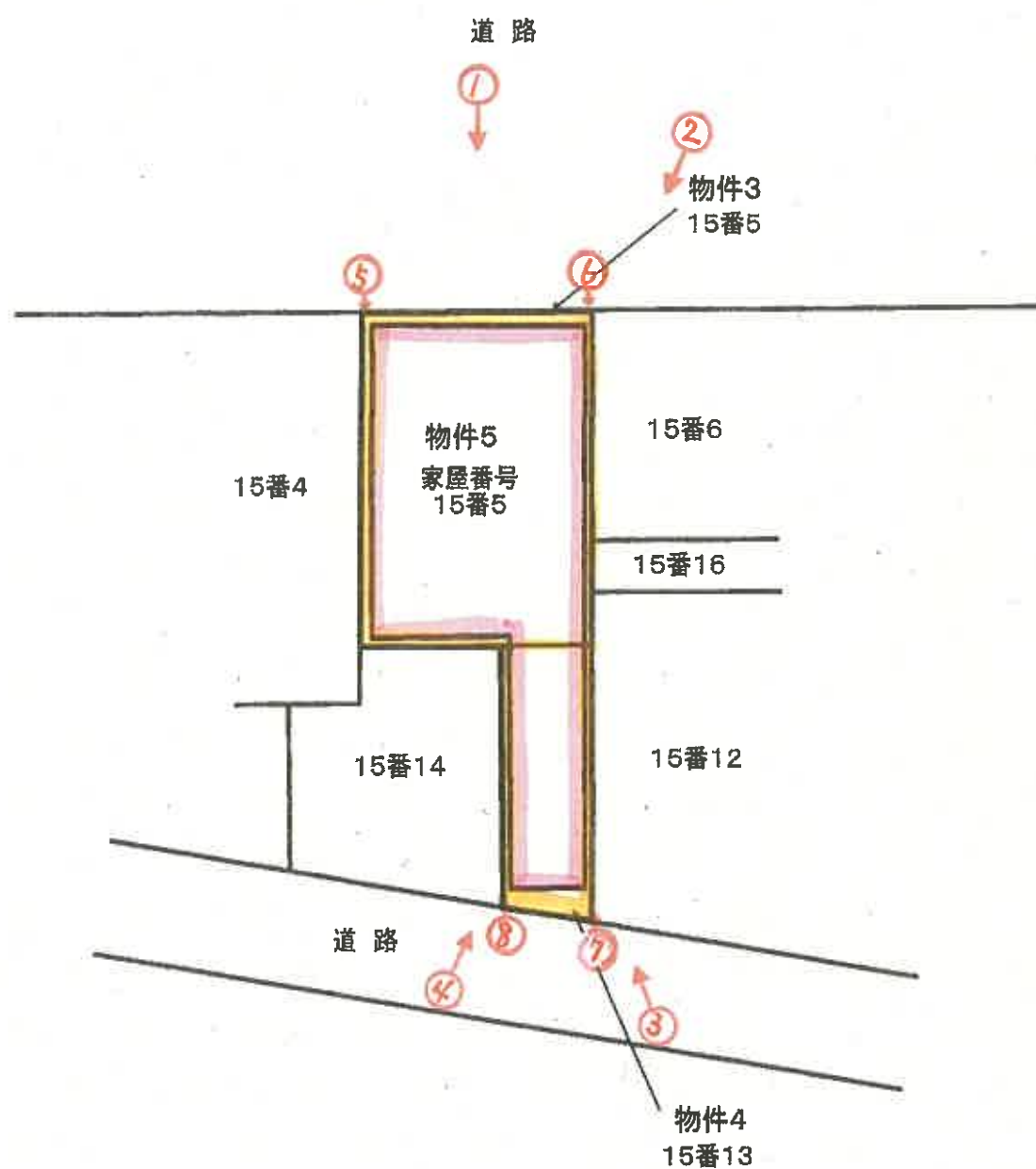
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(単位:m)

建物配置図(概略)

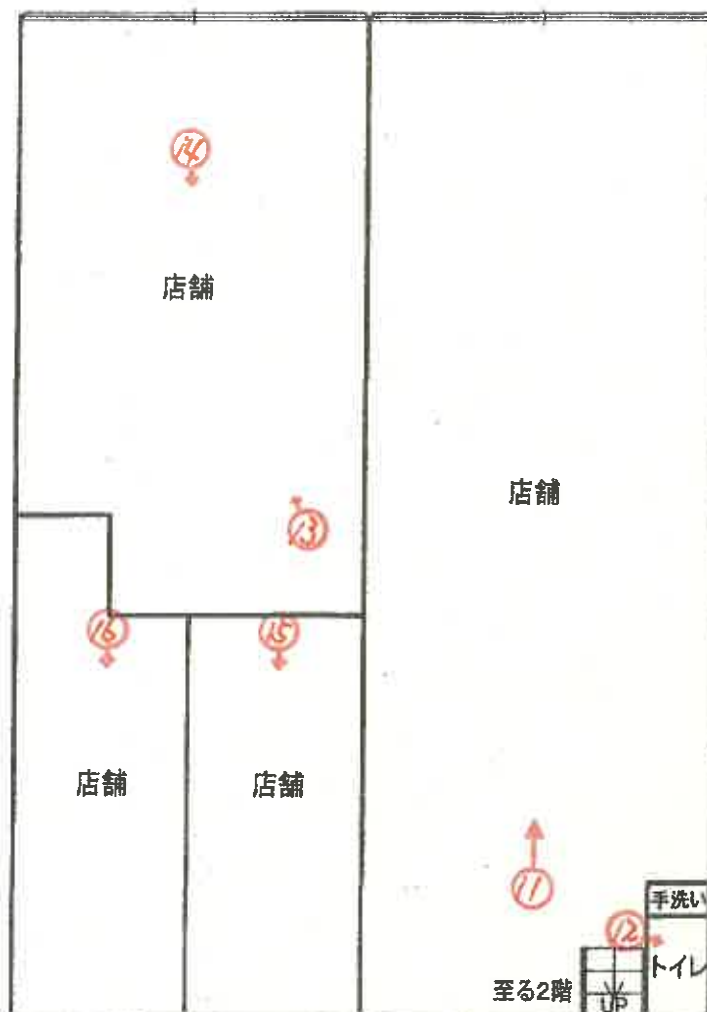


♂写真撮影方向

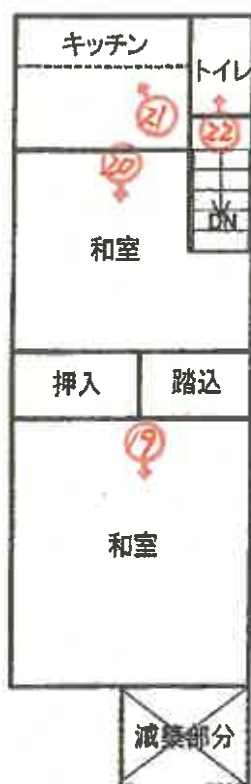
間取図

1階

物件5



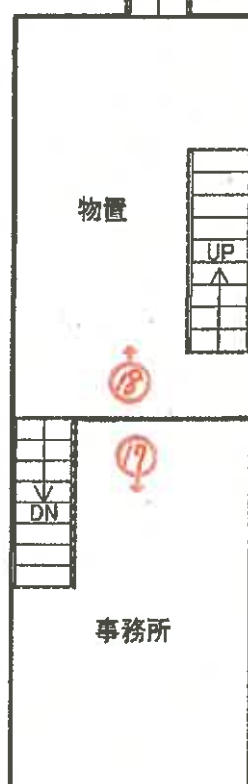
3階



至る1階



2階



♂写真撮影方向

写真 1



写真 2



写真 3

物件 5



写真 4

物件 5



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



求 意 見 書

竹 石 敦 殿

令和 8年 6月 8日
静岡地方裁判所沼津支部民事部
裁判所書記官 大塚和利

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 8年 6月 12日
評価人

竹石 敦



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 沼津市市道町 |
| | 地 番 | 15 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.60 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 沼津市市道町 |
| | 地 番 | 15 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 41.80 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 沼津市市道町 15 番地 5、15 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 15 番 5 |
| | 種 類 | 店舗 事務所 物置 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺三階建 |
| | 床 面 積 | 一階 170.95 平方メートル
二階 34.32 平方メートル
三階 32.37 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和7年(ケ)第65号 ②
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

＜物件3乃至5＞

評価人 不動産鑑定士

竹石 敦 印

物 件 目 録

1 所 在 沼津市市道町

地 番 8 3 9 番 2 5

地 目 宅地

地 積 2 3 8 . 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 沼津市市道町 8 3 9 番地 2 5

家屋 番号 8 3 9 番 2 5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート・瓦葺二階建

床 面 積 1 階 9 1 . 5 1 平方メートル

2 階 6 2 . 1 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 9 . 8 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 沼津市市道町

地 番 1 5 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 148.60平方メートル

所有者 A

4 所 在 沼津市市道町

地 番 15番13

地 目 宅地

地 積 41.80平方メートル

所有者 A

5 所 在 沼津市市道町 15番地5、15番地13

家屋 番号 15番5

種 類 店舗 事務所 物置 居宅

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺三階建

床 面 積 一階 170.95平方メートル
二階 34.32平方メートル
三階 32.37平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 3,260,000 円
物件4 (土地)	金 920,000 円
物件5 (建物)	金 4,490,000 円

- 1 一括価格は、物件3乃至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3、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
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	床面積： 1階 170.95 m ² 2階 34.32 m ² 3階 約 30 m ² 延べ床約 235 m ²
特 記 事 項		
物件3、4の土地は一団を形成し、当該一団地上に物件5の建物が存している。		

※ 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3、4）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「沼津」駅の南西方、直線距離約 1.1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	沼津市街地南西部を通じる幹線街路沿いに店舗、事務所、一般住宅等が建ち並んでいる。 特段の地域変動要因はなく、今後も現況程度の土地利用状況が継続するものと予想される。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制等	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 準防火地域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	190.40 m ² 不整形 概ね平坦 道路とほぼ等高に接する二方路の画地。
接 面 道 路 の 状 況	・北東側幅員約 25 m の舗装市道（建築基準法上の道路） ・南西側幅員約 5 m の舗装市道（同上）	
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・・・	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (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に引込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敷設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	・法務局備え付けの地積測量図はないが、本件土地には平成9年4月12日付の土地区画整理法による換地処分の成果が反映されている。	

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（登記記載）：昭和40年4月10日 経 過 年 数：約61年 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：木・鉄骨造3階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：波鋼板、吹付等 内 壁：ボード、モルタル、合板、繊維壁等 天 井：ボード、合板等 床：コンクリート打ちっばなし、畳等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：空き家期間が長く、各設備は稼働しない可能性がある。
床面積（現況）	1階 170.95 m ² 2階 34.32 m ² 3階 約30 m ² 延べ床約235 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：店舗、事務所、物置、居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る
保 守 管 理 の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	1. 1、2階部分は、本件建物所有者Aの子Bが代表者である 有限会社高島屋が店舗、事務所、物置として占有している。 当該占有会社の占有権原は使用借権である。 2. 3階部分は本件建物所有者が居宅（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	1. 雨漏りその他の損傷個所が各所に見られ、そのまま放置さ れており、老朽化している。 2. 3階南東端には浴室があったが、水漏れもあり、20年程前 に撤去（減築）されている。 3. Bによれば、本件建物にはアスベストは使用していないと 思われるとのことであった。 ※ 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、対象物件が築後相当年数を経過した空き家状態の複合用途の建物とその敷地であり、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3、4（土地）

物件3、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
3	108,000	0.94	148.60	0.9	13,580,000
4	108,000	0.94	41.80	0.9	3,820,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 沼津5-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $117,000 \text{ 円/㎡} \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/107 \approx 108,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：公示地は街路条件でやや劣る反面、交通接近条件、環境条件、行政的条件で優り、総じて優る。

イ 個 別 格 差：二方路でやや優る反面、形状が劣り、総じてやや劣る。

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格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	140,000	約 235	0.02	660,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理及び修繕の状況、建物用途等を考慮して、本件建物の現価率を2%程度と判定した。

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 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
3	13,580,000	0.5	法定地上権	6,790,000
4	3,820,000	0.5	法定地上権	1,910,000
物件 3、4 合計				8,700,000

イ 土地利用権等割合：物件 3、4 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 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
3	13,580,000	－ 6,790,000		0.8	0.6	3,260,000
4	3,820,000	－ 1,910,000		0.8	0.6	920,000
5	660,000	＋ 8,700,000	—	0.8	0.6	4,490,000
一 括 価 格 (合 計)						8,670,000

ウ 占有減価修正：法的保護の可否等につき検討した結果、これを要しないと判定した。

エ 市場性修正：老朽化した汎用性の低い多用途の建物とその敷地であり、建物継続使用の困難性、市場流通性の低さ等を考慮。

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5-4)

所 在：沼津市宮町14番

価 格：117,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：91㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：西側22m県道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）、準防火地域

地域の概要：小規模店舗、事務所、住宅等が混在する商業地域

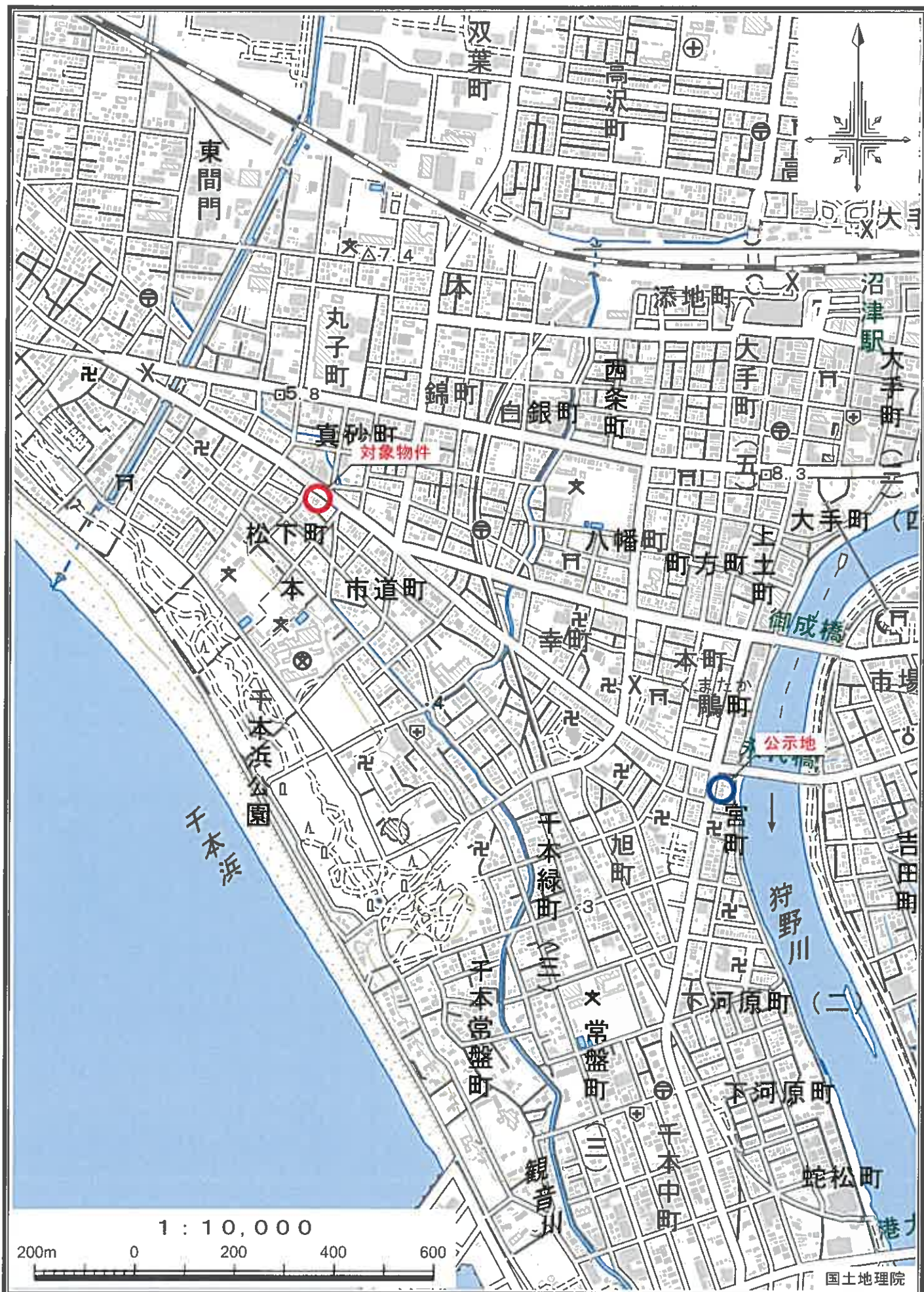
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 建物配置図
- 5 間取図

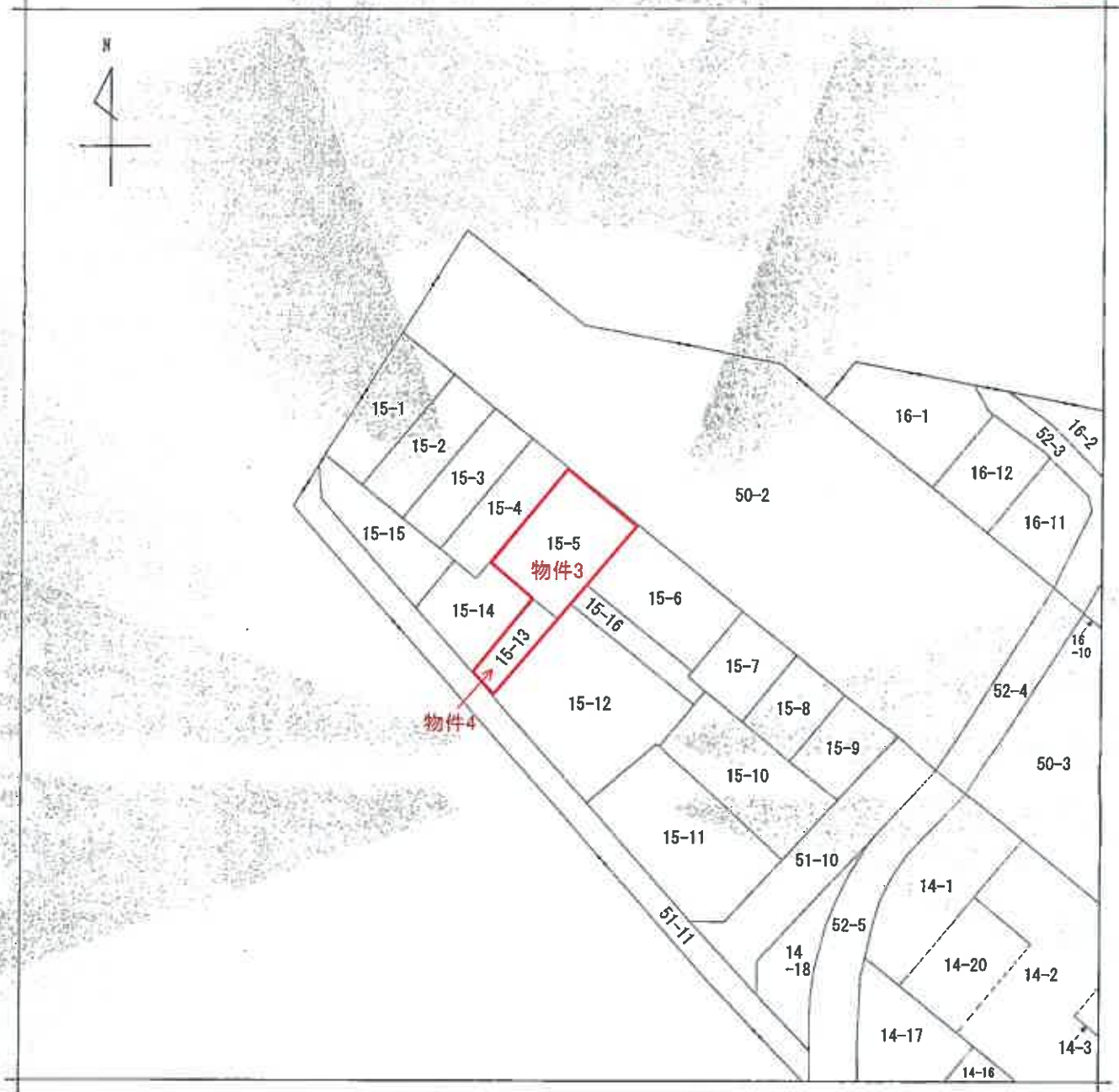
以 上

位置図

電子国土地形図



公図写
(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 分	所 在	沼津市市道町				地 番	15番5			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分		座標系 番号又 は記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
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。

令和7年8月29日

静岡地方方法務局沼津支局

登記官

請求番号：62-3

(1/1)

登記年月日：平成11年12月8日

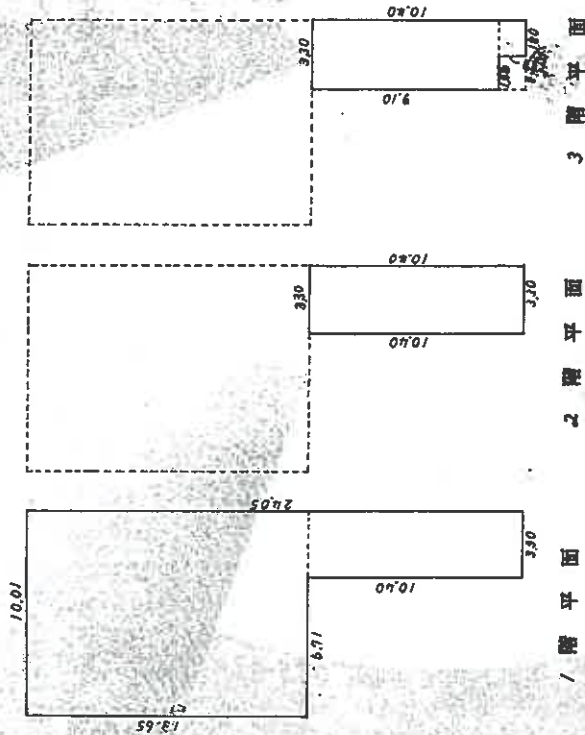
602572

各階平面図

建物図面図

家屋番号 15番5

建物の所在 沼津市市道町15番地5・15番地13



2階求積

10.40 x 3.30 = 34.3200

床面積 34.32 m²

1階求積

13.65 x 10.01 = 136.6365

10.40 x 3.30 = 34.3200

計 170.9565

床面積 170.95 m²

3階求積

9.10 x 3.30 = 30.0300

1.80 x 1.80 = 3.2400

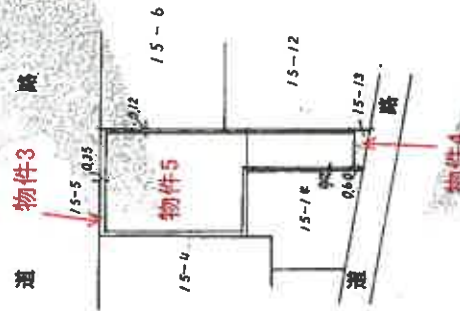
計 33.2700

床面積 33.27 m²

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年8月29日 静岡県地方振務局沼津支局 登記官

建物図面
(A3をA4に縮小)



(単位:m)

中 介 人

縮尺 1/250

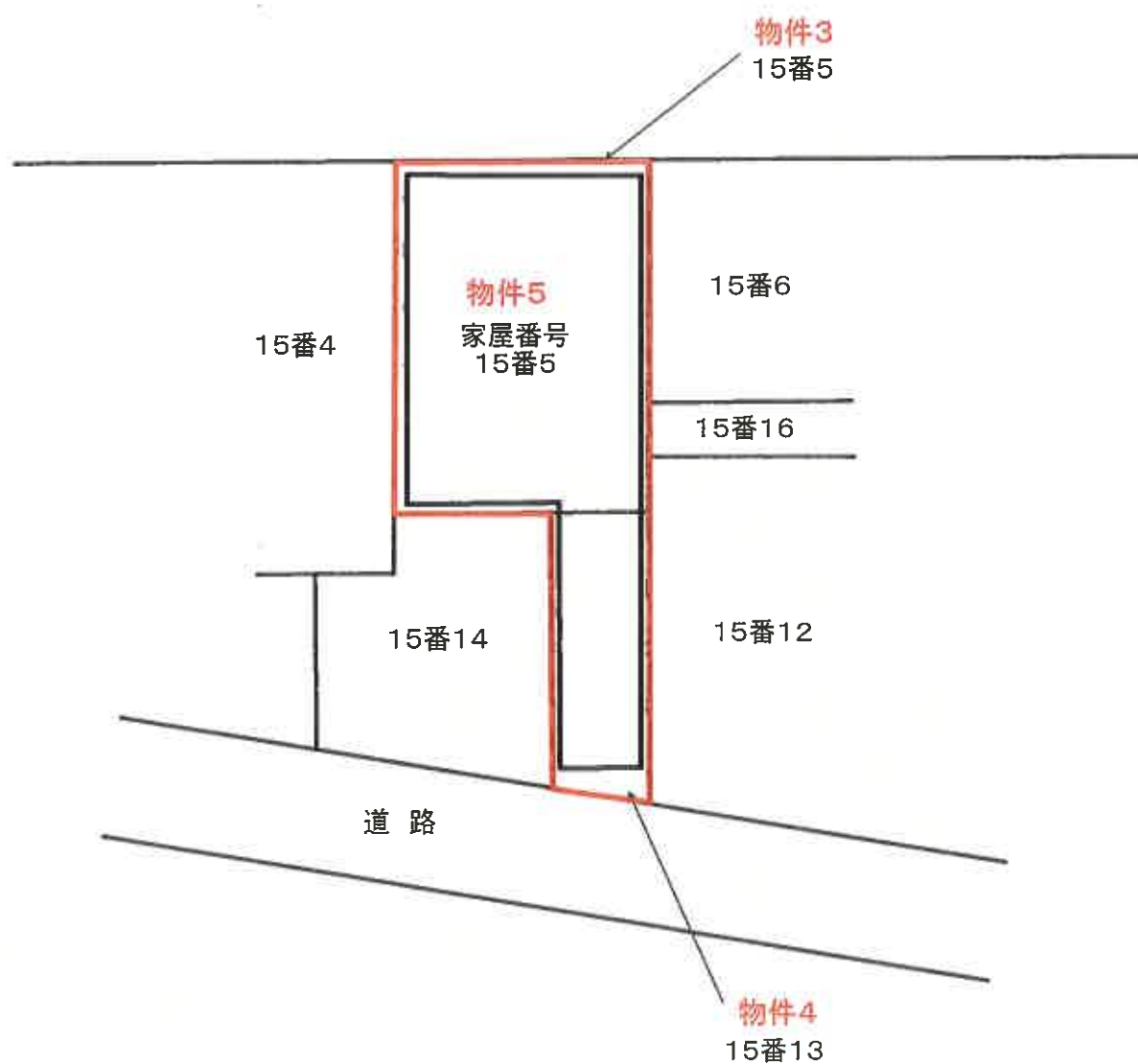
作 製 者

縮尺 1/500

建物配置図(概略)



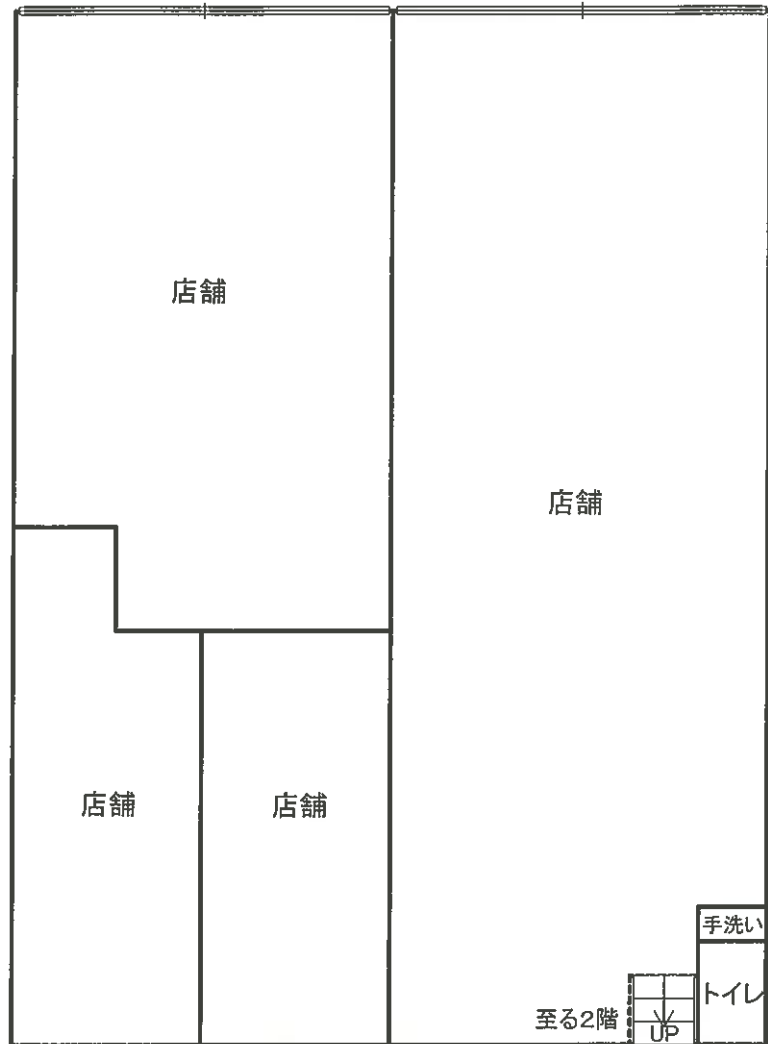
道 路



間取図

1階

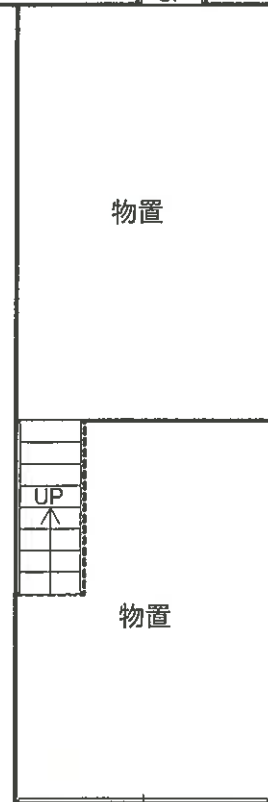
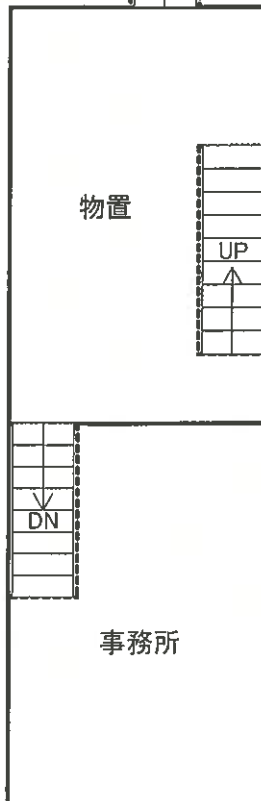
物件5



至る1階



2階



3階

