

民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に
該当しない旨の

陳述書

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

※入札方法に関する問合せ

静岡地方裁判所(本庁) 執行官室(電話番号054-255-8534)

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 1月29日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

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 6年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 6年 5月21日 午前10時00分 静岡地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 6年 6月11日 午前10時00分 静岡地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月22日 午後 1時00分から 令和 6年 5月23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。
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ので, 権限を有する行政庁の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。
<p>一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 1月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> <p>なお, 期間入札において買受申出がないときは, 開札日の翌日から原則2日間特別売却が実施されます。</p>	



物 件 目 録

- 1 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1840番5
地 目 宅地
地 積 9.21平方メートル
- 2 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1845番3
地 目 宅地
地 積 1395.73平方メートル
- 3 所 在 焼津市高新田字宮島 1845番地3
家屋 番号 1845番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 215.03平方メートル
- 4 所 在 焼津市高新田字宮島 1845番地3、1840番地5
家屋 番号 1845番3の2
種 類 作業所
構 造 鉄骨・軽量鉄骨・木造スレート・かわらぶき平家建
床 面 積 271.11平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 20.70平方メートル

(現況)

種 類 物置 便所
符 号 4
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 25.53平方メートル

符 号 5
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 15.84平方メートル

符 号 6
種 類 物置
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 37.26平方メートル

☆6 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1840番3
地 目 畑



11

物 件 目 録

地 積 1108平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す



物 件 明 細 書

令和 4年10月12日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 望 月 美 香

1 不動産の表示

【物件番号1～4, 6】

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1～4, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常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 焼津市高新田字宮島
地 番 1840番5
地 目 宅地
地 積 9.21平方メートル
- 2 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1845番3
地 目 宅地
地 積 1395.73平方メートル
- 3 所 在 焼津市高新田字宮島 1845番地3
家屋 番号 1845番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 215.03平方メートル
- 4 所 在 焼津市高新田字宮島 1845番地3、1840番地5
家屋 番号 1845番3の2
種 類 作業所
構 造 鉄骨・軽量鉄骨・木造スレート・かわらぶき平家建
床 面 積 271.11平方メートル
(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 20.70平方メートル

(現況)

種 類 物置 便所
符 号 4
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 25.53平方メートル

符 号 5
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 15.84平方メートル

符 号 6
種 類 物置
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 37.26平方メートル

6 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1840番3
地 目 畑

物 件 目 録

地 積 1108平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

令和4年(ヌ)第 13号
令和4年 6月 7日受理
令和4年 7月 **26**日提出

現況調査報告書

(5分冊の1 物件1, 2, 3, 4, 6)

静岡地方裁判所

執行官 伊 藤 公 志

(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 | 焼津市高新田字宮島 |
| | 地 番 | 1840番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市高新田字宮島 |
| | 地 番 | 1845番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1395.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 焼津市高新田字宮島 1845番地3 |
| | 家屋 番号 | 1845番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 215.03平方メートル |
| 4 | 所 在 | 焼津市高新田字宮島 1845番地3、1840番地5 |
| | 家屋 番号 | 1845番3の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨・軽量鉄骨・木造スレート・かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 271.11平方メートル |
- (附属建物)



物 件 目 録

符 号	1
種 類	物置
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	20.70平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	25.53平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	15.84平方メートル
符 号	6
種 類	物置
構 造	木造スレートぶき平家建
床 面 積	37.26平方メートル
6 所 在	焼津市高新田字宮島
地 番	1840番3
地 目	畑
地 積	1108平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	焼津市高新田1845番地
土地	物件1, 2
現況地目	■宅地(物件1, 2) □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 ■土地建物位置関係図のとおり □
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	物件2の土地に油貯蔵庫(構築物), 井戸, 支柱線が存在する(土地建物位置関係図参照)
建物	物件3
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家族とともに住居として使用, 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	
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 ■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
(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	付近													
土地	物件													
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 type="checkbox"/> ない <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														
建物	物件4													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物(符号1)) <input checked="" type="checkbox"/> 種類:物置,便所 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:													
{	構造:													
{	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物をシラス,桜エビ等を加工するための作業所等として使用,占有している <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 <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	本建物に下屋がある(土地建物位置関係図参照)													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
(4 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	焼津市高新田1845番地 付近
土地	物件6
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 畑（物件6） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者がみかん畑として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
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 type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 私は、物件 1, 2, 6 の土地及び物件 3, 4 の建物を所有しています。本件物件は、誰にも貸していません。</p> <p>2 物件 3 の建物は、私が妻と住居として使用しています。</p> <p>3 物件 3 の建物に雨漏り等の不具合はありません。</p> <p>4 物件 4 の建物は、私が、シラスや桜エビ等の加工をする作業所として使用しています。私の父が昭和 10 年代に建て、その後、増改築等を経ています。</p> <p>5 物件 4 の主である建物は、雨漏りする箇所があります。</p> <p>6 物件 4 の主である建物内にシラスや桜エビ等の加工のために使用する乾燥機、選別機、冷却機があります。乾燥機は、昭和 45 年ころに約 1000 万円で購入しました。また、選別機は、10 年くらい前に約 150 万円で購入しました。冷却機は 20 年くらい前に購入しました。何れの機械も経年による劣化で価値はありません。</p> <p>7 物件 4 の主である建物内及び符号 6 の附属建物内に加工したシラスや桜エビを保存する冷蔵庫が設置してあります。経年による劣化で価値はありません。</p> <p>8 物件 1, 2 の土地上に物件 3, 4 の建物があります。最先の抵当権設定当時、物件 1, 2 の土地は父の所有で、物件 3 の建物は私と父の共有でしたが、親子の間ですので地代の授受はありませんでした。</p> <p>9 物件 6 の土地は、私がみかん畑として使用しています。</p> <p>10 境界の争いはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和 4 年 6 月 13 日, 同年 7 月 1 日に聴取)</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

執行官の意見

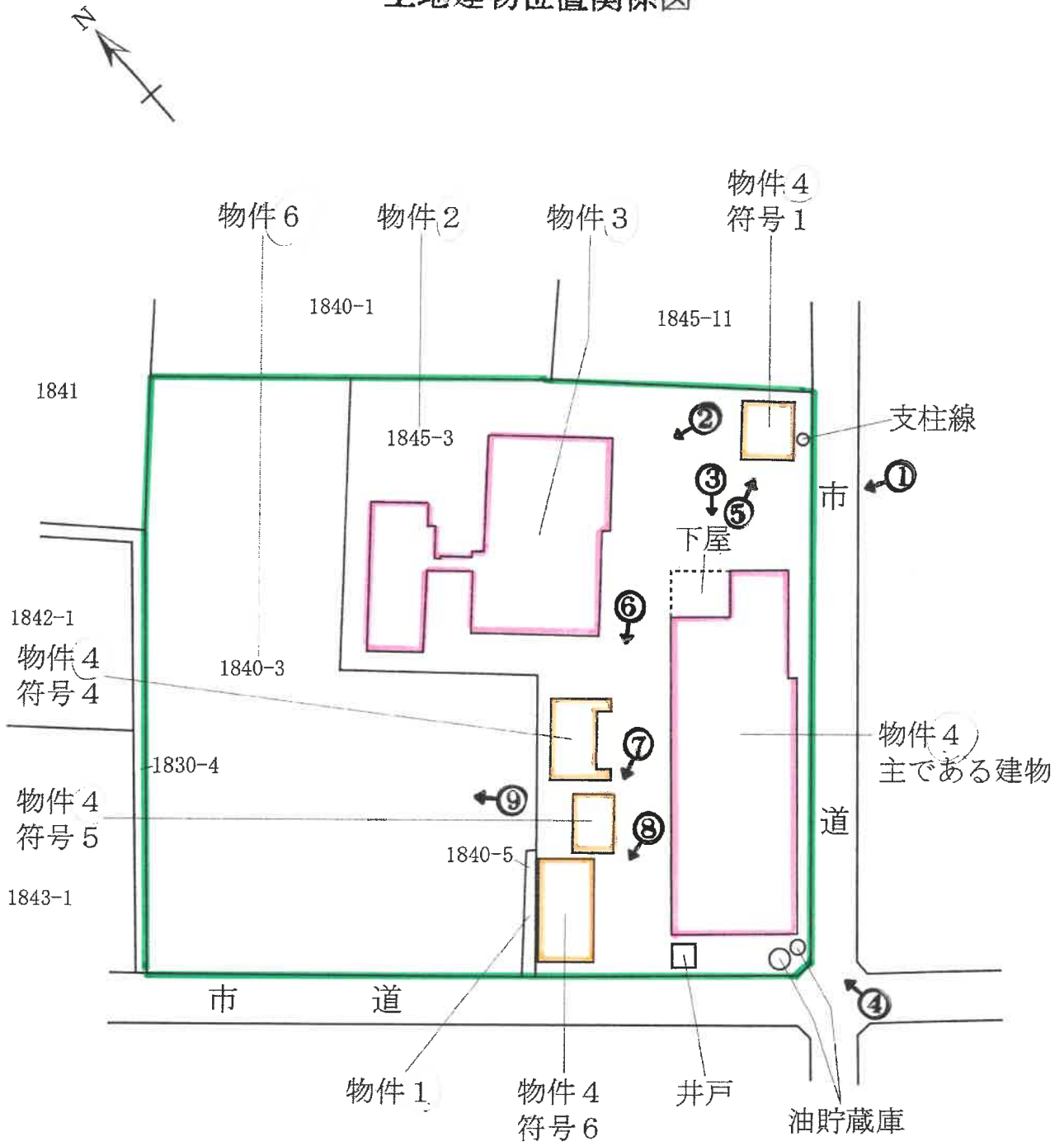
- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件3の建物の表札には、本件所有者の氏名が表示されていた。この他、本件所有者の陳述及び現場の状況等から、本件物件の占有関係を前記3乃至5枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件4の建物は、シラス、桜エビ等を加工する作業所として使用されており、乾燥機、選別機、冷却機、冷凍庫等の機械、器具が存在するが、本件所有者の陳述や外観からの観察等から、経年劣化により換価価値がないことが明らかであるため、工場抵当法2条の適用はないものと思料する。
- 4 物件4の建物内に雨漏りあとが存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
4年 6月 7日 (火) : - :	執行官室	焼津市課税課に間取図請求 (郵送)
4年 6月13日 (月) 8:05-8:25	物件所在地	物件確認, 所有者と面接, 占有状況調査, 写真撮影
4年 6月13日 (月) 11:05-11:15	静岡地方法務局藤枝支局	本件土地の地積測量図, 土地 (近隣地) の登記事項要約書申請, 本件土地上の建物登記の有無調査 (本件建物以外に登記なし)
4年 7月 1日 (金) 8:50-9:40	物件所在地	境界調査, 所有者と面接, 占有状況調査, 境界調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

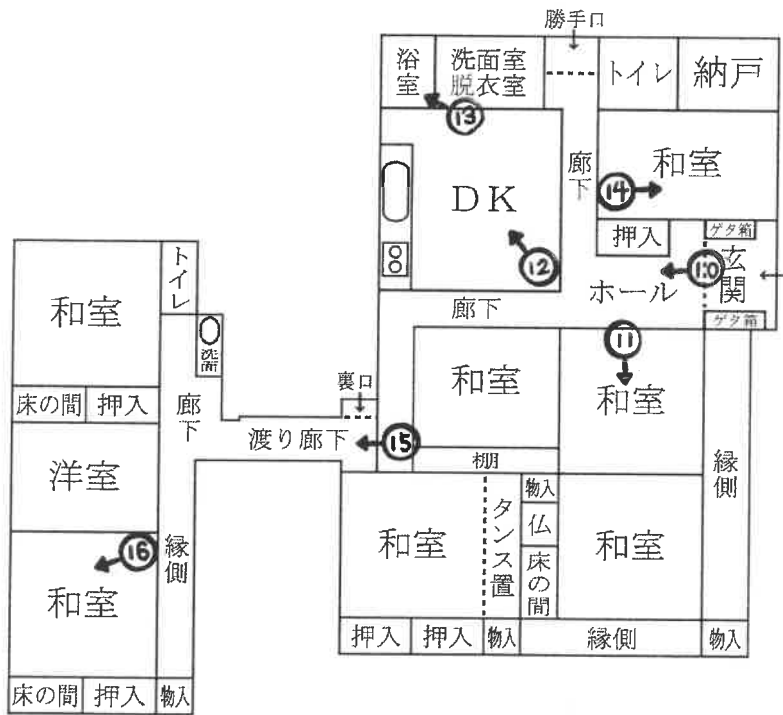
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



♂写真撮影方向

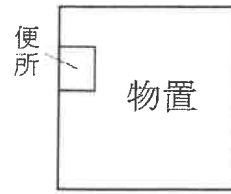
間取図



物件 3

♂写真撮影方向

間取図

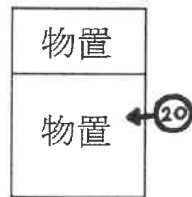


附属建物
符号1

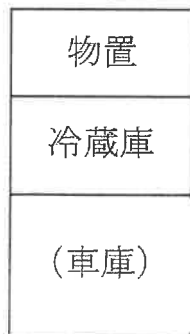
附属建物
符号4



附属建物
符号5



附属建物
符号6



主である
建物

物件4

♂写真撮影方向

写真 1

物件 4 (主である建物)

物件 2

物件 3



写真 2

物件 3



写真 3

物件 4 (主である建物)



写真 4

油貯蔵庫

物件 4 (主である建物)



写真 5

物件 4 (附属建物 符号 1)



写真 6

物件 4 (附属建物 符号 4)



写真 7

物件 4 (附属建物 符号 5)



写真 8

物件 4 (附属建物 符号 6)



写真 9

物件 6



写真 10

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

建物内の状況（雨漏りあと）



写真 2 0

建物内の状況



令和 4年(又)第 13号
令和 5年11月22日 現地調査
令和 5年11月28日 評価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1～4、6)

(再)

評価人 不動産鑑定士

芝口直樹 印

物 件 目 録

- 1 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1840番5
地 目 宅地
地 積 9.21平方メートル
- 2 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1845番3
地 目 宅地
地 積 1395.73平方メートル
- 3 所 在 焼津市高新田字宮島 1845番地3
家屋 番号 1845番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 215.03平方メートル
- 4 所 在 焼津市高新田字宮島 1845番地3、1840番地5
家屋 番号 1845番3の2
種 類 作業所
構 造 鉄骨・軽量鉄骨・木造スレート・かわらぶき平家建
床 面 積 271.11平方メートル
(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 20.70平方メートル

(現況)

種 類 物置 便所

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 25.53平方メートル

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 15.84平方メートル

符 号 6

種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 37.26平方メートル

6 所 在 焼津市高新田字宮島

地 番 1840番3

地 目 畑



物 件 目 録

地 積 1108平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す



第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1～4、6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、2の土地の内訳価格は物件3、4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3、4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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格とする。

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	附属建物符号1 種類：物置、便所
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<p>・物件1、2の土地は一体一画地をなし、地上に物件3、4の建物が存する。</p>		

※ 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、2、6）

位置・交通	J R 東海道本線「西焼津」駅の南方・直線距離約 7.6 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や農家住宅のほか作業所、農地等も介在する沿岸部に近い古くからの既成の住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 無 特になし
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	物件1 : 9.21 m ² 、物件2 : 1,395.73 m ² 、 物件6 : 1,108 m ² 、合計 : 2,512.94 m ² 概ね正方形 間口約 45.5m、奥行約 53m 概ね平坦地 路面に 0~0.7m 低く接面する角地 特になし
接面道路の状況	南西側幅員約 4m の舗装市道 (建築基準法上の道路) 南東側幅員約 3.5m 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1、2 : 物件3、4 の建物敷地として利用されている。 物件6 : ミカン畑等として耕作されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・油貯蔵庫、井戸、電柱の支柱線が存する。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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	物件6の土地の土壌は概ね砂地である。 物件6の土地は農地法第3条もしくは第5条の買受適格証明書を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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55年1月新築 昭和63年12月増築 経 過 年 数：約44年 経済的残存耐用年数：ほぼ了している
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦 外 壁：ボード吹付 トタン等 内 壁：クロス じゅらく壁 板張り等 天 井：敷目板 クロス等 床：畳 フローリング クッションフロア等 設 備：電気 給排水 衛生（水洗） その他：LPガス使用 浄化槽使用
床 面 積 （現況）	ほぼ登記どおりとみられる。 215.03 m ²
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	普通 経年相応の劣化が認められる。
建物の利用状況	所有者が家族とともに住居として使用している。 ※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	特になし

(物件4)

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（登記及び固定資産公課証明書記載） 昭和 10 年月不詳新築 昭和 39 年月不詳増築 昭和 45 年月不詳増築 経 過 年 数：約 88 年 経済的残存耐用年数：ほぼ了している
仕 様	構 造：鉄骨、軽量鉄骨、木造平家建 屋 根：スレート 瓦 外 壁：亜鉛メッキ鋼板（小波トタン）等 内 壁：石膏ボード 塩ビ波板等 天 井：石膏ボード等 床：土間コンクリート フローリング等 設 備：電気 給排水 衛生 その他：井戸水使用
床 面 積 (現況)	ほぼ登記どおりとみられる。 271.11 m ²
現況用途等	現況用途：作業所 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	やや劣る 作業場の天井から雨漏りする箇所がある。 冷蔵庫の天井は一部欠損、たわみが見られる。 老朽化した機械（桜エビ等の乾燥機 2 台、選別機、冷却機）や スチール棚、作業道具類が複数残置されているが、いずれも価 値は乏しいと判断される。
建物の利用状況	所有者がシラスや桜エビ等の加工を行う作業所として占有使用 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	<ul style="list-style-type: none">• 附属建物の概要は以下の通り。 <p>(符号1) 木造瓦葺、平家建、物置、便所 床面積：20.70 m² 建築時期：昭和10年頃（固定資産公価証明書に拠る）</p> <p>(符号4) 木造瓦葺、平家建、物置 床面積：25.53 m² 建築時期：昭和10年12月頃</p> <p>(符号5) 木造瓦葺、平家建、物置 床面積：15.84 m² 建築時期：昭和57年3月頃</p> <p>(符号6) 木造スレート葺、平家建、物置 床面積：37.26 m² 建築時期：平成3年10月</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、対象物件が戸建の住宅、作業所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、2、6（土地）

物件1、2、6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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,200	0.65	9.21	0.8	70,000
2	14,200	0.65	1,395.73	0.8	10,310,000
6	14,200	0.65	1,108	—	10,230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 焼津-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$15,500 \text{ 円/m}^2 \times 98.3/100 \times 100/102 \times 100/105 \div 14,200 \text{ 円/m}^2$$

◇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：公示地は道路方位が優る。

◇地域格差：公示地が属する地域は、街路条件（幅員）、交通接近条件（利便施設）、環境条件（周囲の土地利用状況）等が優る。

イ 個別格差：画地条件（規模、角地、地勢、現況一部農地、要セットバック）、街路条件（接面道路の状況）、環境条件（周辺環境、利用状況）等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 3、4（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
3	132,000	215.03	0.05	1,420,000
4 主	70,000	271.11	0.03	570,000
4 符 1	50,000	20.70	0.01	10,000
4 符 4	50,000	25.53	0.01	10,000
4 符 5	50,000	15.84	0.01	10,000
4 符 6	70,000	37.26	0.02	50,000
物件 4 価 格 (合 計)				650,000

ウ 本件建物は、建築当初から既に約 32～88 年を経過しており、ほぼ経済的残存耐用年数は了しているため、市場性を勘案のうえ、現価率を 1～5%と判断した。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
			イ	
1	70,000	0.4	法定地上権	30,000
2	10,310,000	0.4	法定地上権	4,120,000
一 括 価 格 (合 計)				4,150,000

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40%と査定した。

② 土地利用権等価格の按分（地上建物の敷地占有率に基づいて按分した）

物件 3

$$4,150,000 \text{ 円} \times \frac{215.03}{215.03+271.11+20.70+25.53+15.84+37.26} \doteq 1,520,000 \text{ 円}$$

物件 4

$$4,150,000 \text{ 円} \times \frac{271.11+20.70+25.53+15.84+37.26}{215.03+271.11+20.70+25.53+15.84+37.26} \doteq 2,630,000 \text{ 円}$$

③ 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、2②) 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	70,000	－ 30,000	—	0.8	0.25	10,000
2	10,310,000	－ 4,120,000	—	0.8	0.25	1,240,000
3	1,420,000	+ 1,520,000	—	0.8	0.25	590,000
4	650,000	+ 2,630,000	—	0.8	0.25	660,000
6	10,230,000	—	—	0.8	0.25	2,050,000
一 括 価 格 (合 計)						4,550,000

ウ 占有減価修正：なし

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、沿岸部における近年の不動産市場等を勘案して、なお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：市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件の有効需要の程度及び過去の入札の経緯等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（焼津－9）

所 在：焼津市利右衛門字六軒屋 2516 番 2 外

価 格：15,500円/m²

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：262 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側 8.5m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 150%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅が見られる既成住宅地域

第7 附属資料

変更がないため省略

以上

求 意 見 書

芝 口 直 樹 殿

令和 5年 5月 23日
静岡地方裁判所民事部
裁判所書記官 北 澤 裕 子

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を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。

前回の売却基準価額から次の割合による減額

1 20% 2 30% 3 その他 (%)

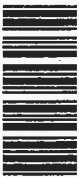
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 5年 5月 30日
評価人

芝 口 直 樹

印



物 件 目 録

- 1 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1840番5
地 目 宅地
地 積 9.21平方メートル
- 2 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1845番3
地 目 宅地
地 積 1395.73平方メートル
- 3 所 在 焼津市高新田字宮島 1845番地3
家屋 番号 1845番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 215.03平方メートル
- 4 所 在 焼津市高新田字宮島 1845番地3、1840番地5
家屋 番号 1845番3の2
種 類 作業所
構 造 鉄骨・軽量鉄骨・木造スレート・かわらぶき平家建
床 面 積 271.11平方メートル
(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 20.70平方メートル

(現況)

種 類 物置 便所
符 号 4
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 25.53平方メートル

符 号 5
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 15.84平方メートル

符 号 6
種 類 物置
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 37.26平方メートル

☆6 所 在 焼津市高新田字宮島

地 番 1840番3

地 目 畑



物 件 目 録

地 積 1108平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す



令和 4年(又)第 13号
令和 4年 7月 1日 現地調査
令和 4年 7月 27日 評価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1～4、6)

評価人 不動産鑑定士

芝口直樹 印

物 件 目 録

- 1 所 在 焼津市高新田字宮島
 地 番 1840番5
 地 目 宅地
 地 積 9.21平方メートル
- 2 所 在 焼津市高新田字宮島
 地 番 1845番3
 地 目 宅地
 地 積 1395.73平方メートル
- 3 所 在 焼津市高新田字宮島 1845番地3
 家屋 番号 1845番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 215.03平方メートル
- 4 所 在 焼津市高新田字宮島 1845番地3、1840番地5
 家屋 番号 1845番3の2
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨・軽量鉄骨・木造スレート・かわらぶき平家建
 床 面 積 271.11平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 20.70平方メートル
符 号 4
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 25.53平方メートル
符 号 5
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 15.84平方メートル
符 号 6
種 類 物置
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 37.26平方メートル

~~5 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1847番1
地 目 山林
地 積 728平方メートル~~

6 所 在 焼津市高新田字宮島

物 件 目 録

地 番 1840番3
地 目 畑
地 積 1108平方メートル

~~7 所 在 焼津市高新田字海岸
地 番 2444番18
地 目 原野
地 積 282平方メートル~~

~~8 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1819番4
地 目 宅地
地 積 205.65平方メートル~~

~~9 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1819番3
地 目 宅地
地 積 18.00平方メートル~~

~~10 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1817番
地 目 畑
地 積 358平方メートル~~

物 件 目 録

~~11 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1817番2
地 目 畑
地 積 4.80平方メートル~~

~~12 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1818番2
地 目 畑
地 積 19平方メートル~~

~~13 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1819番2
地 目 畑
地 積 19平方メートル~~

~~14 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1819番1
地 目 畑
地 積 231平方メートル~~

~~15 所 在 焼津市高新田字宮島
地 番 1818番
地 目 畑~~

物 件 目 録

~~地 積 16.5平方メートル~~

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 20,000 円
物件2 (土地)	金 3,170,000 円
物件3 (建物)	金 1,400,000 円
物件4 (建物)	金 1,630,000 円
物件6 (土地)	金 4,660,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4、6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、2の土地の内訳価格は物件3、4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3、4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	附属建物符号1 種類：物置、便所
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<p>・物件1、2の土地は一体一画地をなし、地上に物件3、4の建物が存する。</p>		

※ 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、2、6）

位置・交通	J R 東海道本線「西焼津」駅の南方・直線距離約 7.6 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や農家住宅のほか作業所、農地等も介在する沿岸部に近い古くからの既成の住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 無 特になし
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	物件1 : 9.21 m ² 、物件2 : 1,395.73 m ² 、 物件6 : 1,108 m ² 、合計 : 2,512.94 m ² 概ね正方形 間口約 45.5m、奥行約 53m 概ね平坦地 路面に 0~0.7m 低く接面する角地 特になし
接面道路の状況	南西側幅員約 4m の舗装市道（建築基準法上の道路） 南東側幅員約 3.5m 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1、2 : 物件3、4 の建物敷地として利用されている。 物件6 : ミカン畑等として耕作されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・油貯蔵庫、井戸、電柱の支柱線が存する。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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、通常の費用で敷地内への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	物件6 の土地の土壌は概ね砂地である。 物件6 の土地は農地法第3条もしくは第5条の買受適格証明書を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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55年1月新築 昭和63年12月増築 経 過 年 数：約42年 経済的残存耐用年数：ほぼ了している
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦 外 壁：ボード吹付 トタン等 内 壁：クロス じゅらく壁 板張り等 天 井：敷目板 クロス等 床：畳 フローリング クッションフロア等 設 備：電気 給排水 衛生（水洗） その他：LPガス使用 浄化槽使用
床 面 積 （現況）	ほぼ登記どおりとみられる。 215.03 m ²
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	普通 経年相応の劣化が認められる。
建物の利用状況	所有者が家族とともに住居として使用している。 ※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	特になし

(物件 4)

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（登記及び固定資産公課証明書記載） 昭和 10 年月不詳新築 昭和 39 年月不詳増築 昭和 45 年月不詳増築 経 過 年 数：約 87 年 経済的残存耐用年数：ほぼ了している
仕 様	構 造：鉄骨、軽量鉄骨、木造平家建 屋 根：スレート 瓦 外 壁：亜鉛メッキ鋼板（小波トタン）等 内 壁：石膏ボード 塩ビ波板等 天 井：石膏ボード等 床：土間コンクリート フローリング等 設 備：電気 給排水 衛生 その他：井戸水使用
床 面 積 (現況)	ほぼ登記どおりとみられる。 271.11 m ²
現況用途等	現況用途：作業所 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	やや劣る 作業場の天井から雨漏りする箇所がある。 冷蔵庫の天井は一部欠損、たわみが見られる。 老朽化した機械（桜エビ等の乾燥機 2 台、選別機、冷却機）や スチール棚、作業道具類が複数残置されているが、いずれも価値は乏しいと判断される。
建物の利用状況	所有者がシラスや桜エビ等の加工を行う作業所として占有使用している。 ※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	<p>・附属建物の概要は以下の通り。</p> <p>(符号1) 木造瓦葺、平家建、物置、便所 床面積：20.70 m² 建築時期：昭和10年頃（固定資産公価証明書に拠る）</p> <p>(符号4) 木造瓦葺、平家建、物置 床面積：25.53 m² 建築時期：昭和10年12月頃</p> <p>(符号5) 木造瓦葺、平家建、物置 床面積：15.84 m² 建築時期：昭和57年3月頃</p> <p>(符号6) 木造スレート葺、平家建、物置 床面積：37.26 m² 建築時期：平成3年10月</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、対象物件が戸建の住宅、作業所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、2、6（土地）

物件1、2、6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	14,700	0.65	9.21	0.9	80,000
2	14,700	0.65	1,395.73	0.9	12,000,000
6	14,700	0.65	1,108	—	10,590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 焼津－9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

16,000 円/㎡ × 98.3/100 × 100/102 × 100/105 ≒ 14,700 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：公示地は道路方位が優る。

◇地域格差：公示地が属する地域は、街路条件（幅員）、交通接近条件（利便施設）、環境条件（周囲の土地利用状況）等が優る。

イ 個別格差：画地条件（規模、角地、地勢、現況一部農地、要セットバック）、街路条件（接面道路の状況）、環境条件（周辺環境、利用状況）等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 3、4（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
3	132,000	215.03	0.05	1,420,000
4 主	70,000	271.11	0.03	570,000
4 符 1	50,000	20.70	0.01	10,000
4 符 4	50,000	25.53	0.01	10,000
4 符 5	50,000	15.84	0.01	10,000
4 符 6	70,000	37.26	0.02	50,000
物件 4 価 格 (合 計)				650,000

ウ 本件建物は、建築当初から既に約 31～87 年を経過しており、ほぼ経済的残存耐用年数は了しているため、市場性を勘案のうえ、現価率を 1～5%と判断した。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
			イ	
1	80,000	0.4	法定地上権	30,000
2	12,000,000	0.4	法定地上権	4,800,000
一 括 価 格 (合 計)				4,830,000

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40%と査定した。

② 土地利用権等価格の按分（地上建物の敷地占有率に基づいて按分した）

物件 3

$$4,830,000 \text{ 円} \times \frac{215.03}{215.03+271.11+20.70+25.53+15.84+37.26} \doteq 1,770,000 \text{ 円}$$

物件 4

$$4,830,000 \text{ 円} \times \frac{271.11+20.70+25.53+15.84+37.26}{215.03+271.11+20.70+25.53+15.84+37.26} \doteq 3,060,000 \text{ 円}$$

③ 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、2②) 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	80,000	－ 30,000	－	0.8	0.55	20,000
2	12,000,000	－ 4,800,000	－	0.8	0.55	3,170,000
3	1,420,000	＋ 1,770,000	－	0.8	0.55	1,400,000
4	650,000	＋ 3,060,000	－	0.8	0.55	1,630,000
6	10,590,000	－	－	0.8	0.55	4,660,000
一 括 価 格 (合 計)						10,880,000

ウ 占有減価修正：なし

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、沿岸部における近年の不動産市場等を勘案して、なお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 地価公示価格（焼津－9）

所 在：焼津市利右衛門字六軒屋 2516 番 2 外

価 格：16,000円/㎡

価 格 時 点：令和4年1月1日

地 積：262㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側 8.5m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 150%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅が見られる既成住宅地域

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

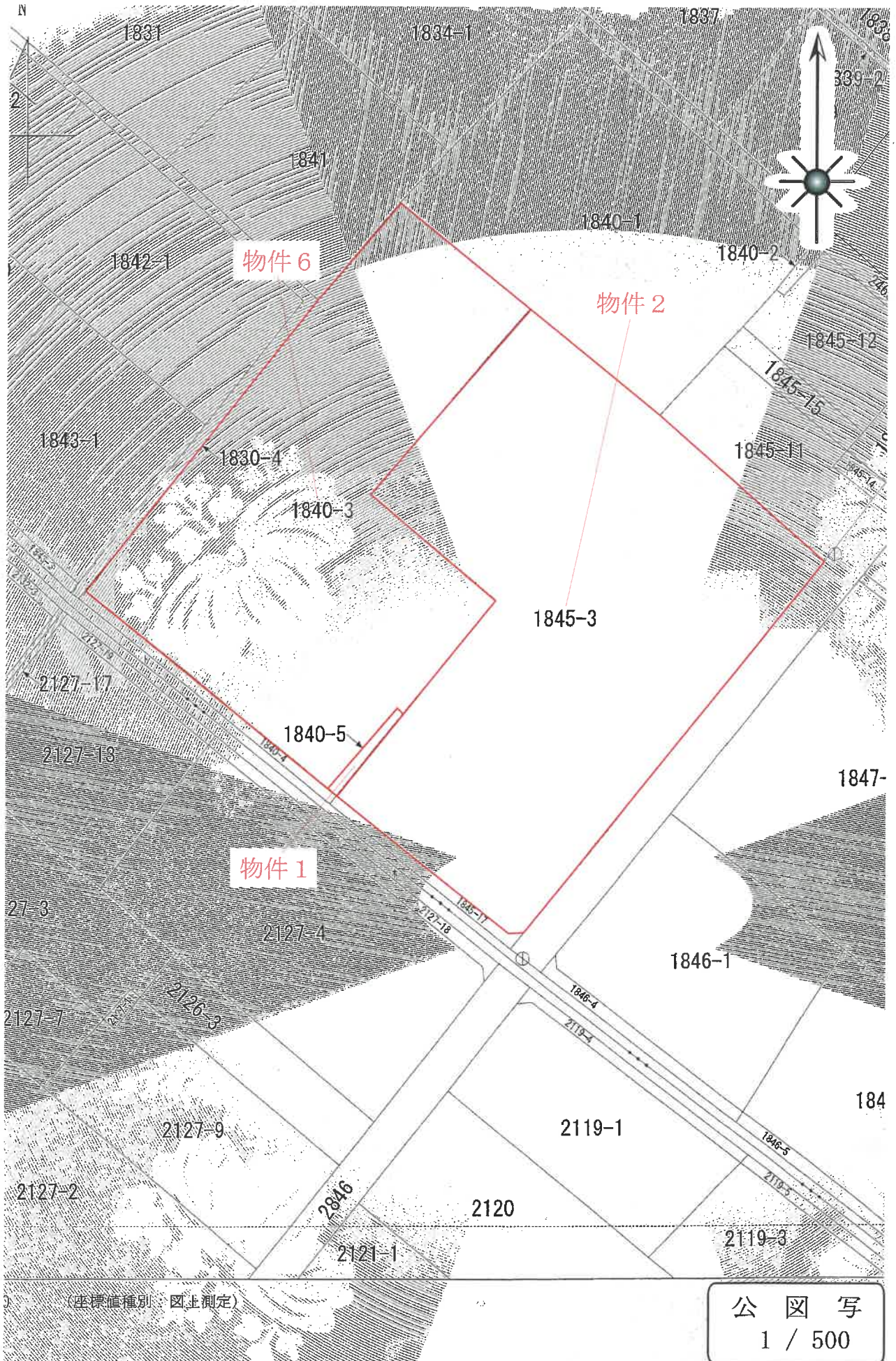


対象不動産

□ 国土交通省駿河海洋振興

駿
河
湾

位置図
 (焼津市役所白図)
 1 / 10,000



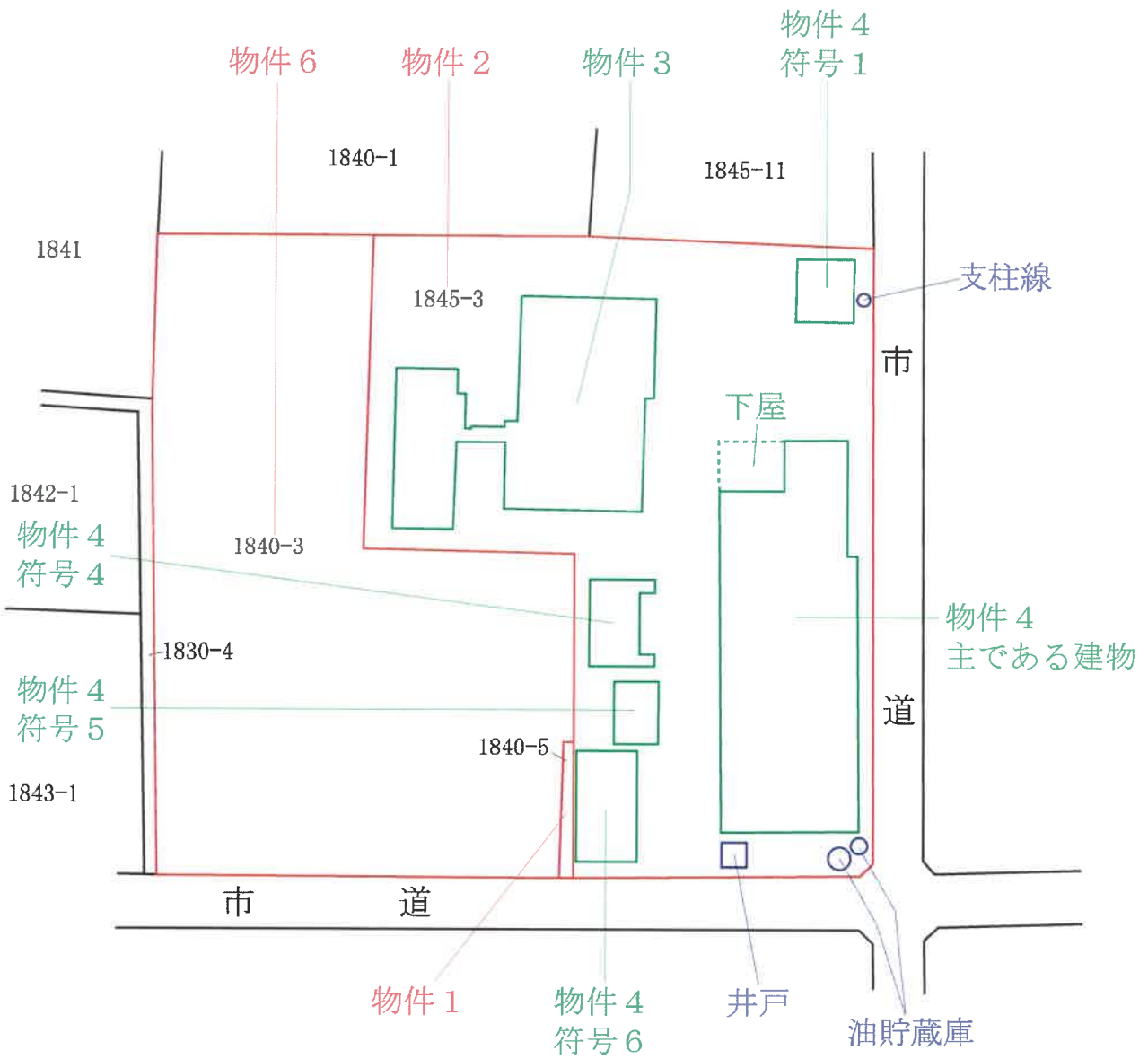
物件 6

物件 2

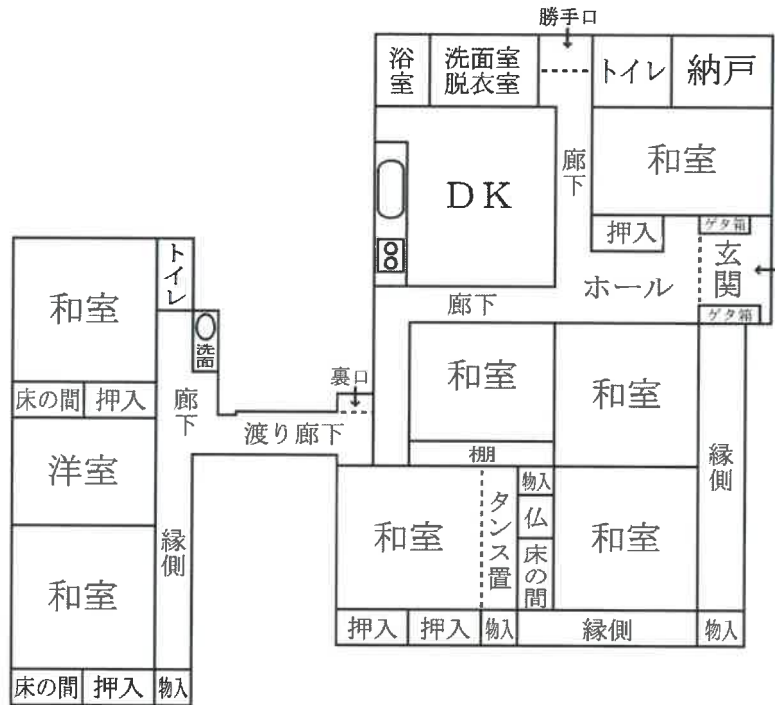
物件 1

(座標値種別：図上測定)

公 図 写
1 / 500

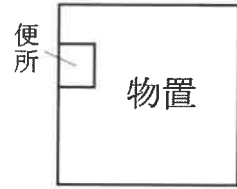


建物配置図



物件 3

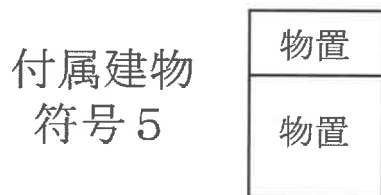
間 取 図



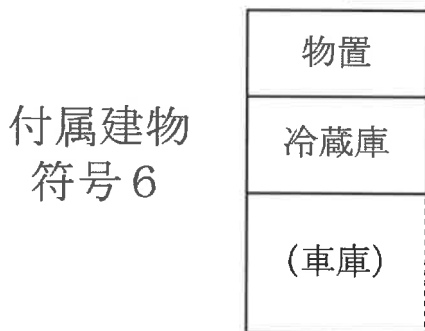
附属建物
符号 1



附属建物
符号 4



附属建物
符号 5



附属建物
符号 6



主である
建物

物件 4

間 取 図