

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 3月25日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

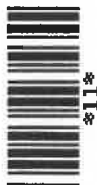
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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	日 時 令和 6年 5月21日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月11日 午前10時00分 場 所 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 3月25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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	10,090,000 8,072,000	一括	2,018,000	212,036	0
1	5,000,000				
2	1,360,000				
3	3,050,000				
4	680,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 焼津市相川字道上
地 番 976番
地 目 宅地
地 積 1107.51平方メートル
- 2 所 在 焼津市相川字道上 976番地
家屋 番号 976番の1
種 類 物置 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル
(附属建物)
符 号 3
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 54.48平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約47平方メートル
- 3 所 在 焼津市相川字道上 976番地
家屋 番号 976番の2



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 149.58平方メートル
2階 81.56平方メートル

4 所 在 焼津市相川字道上 976番地

家屋 番号 976番の3

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 68.43平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 2日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4】

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

【物件番号1】

周囲隣地との境界が判然としない。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 焼津市相川字道上
地 番 976番
地 目 宅地
地 積 1107.51平方メートル

2 所 在 焼津市相川字道上 976番地
家屋 番号 976番の1
種 類 物置 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル

(附属建物)

符 号 3
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 54.48平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約4.7平方メートル

3 所 在 焼津市相川字道上 976番地
家屋 番号 976番の2



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 149.58平方メートル 2階 81.56平方メートル
4 所 在	焼津市相川字道上 976番地
家屋 番号	976番の3
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	68.43平方メートル



令和5年(ケ)第 47号
令和5年11月20日受理
令和5年12月 8日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 増田直樹

(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 焼津市相川字道上
地 番 976番
地 目 宅地
地 積 1107.51平方メートル
- 2 所 在 焼津市相川字道上 976番地
家屋 番号 976番の1
種 類 物置 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル
(附属建物)
符 号 3
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 54.48平方メートル
- 3 所 在 焼津市相川字道上 976番地
家屋 番号 976番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 149.58平方メートル
2階 81.56平方メートル



物 件 目 録

4 所 在 焼津市相川字道上 976番地
家屋 番号 976番の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 68.43平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	焼津市相川976番地														
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"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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														
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 上記の者が本土地上に下記物件2～4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 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)														
その他の事項	「その他の事項用」に記載のとおり														
建物	物件2～4														
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。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <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"/> ある 物件2未登記附属建物 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">}</td> <td>種類：物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：約47㎡</td> </tr> </table>			}	種類：物置		構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積：約47㎡						
}	種類：物置														
	構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積：約47㎡														
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 上記の者が家族とともに物件2主たる建物を物置・住居として、物件2附属建物(符号3)及び物件2未登記附属建物を物置として、物件3～4建物を住居として、使用している。 <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	「その他の事項用」に記載のとおり														
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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" 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土地は、その南東側を市道1218号線（地番960 地目公衆用道路 所有者建設省 幅員約2.5m 建築基準法42条2項道路）に接道している。
- 2 物件1土地と周囲隣地との境界は判然としない。
- 3 物件1土地内南東側（物件2附属建物符号3の南側）に電柱が存在する。
- 4 物件1土地内北側（物件4建物の北東側）には、構築物（もみ殻入れ。天井は塩化ビニール製でかなり破損されており、外気遮断性・用途性なし）が存在する。
- 5 物件1土地内北東側（物件2未登記附属建物の北西側）には、穴（窪地）がある。
- 6 物件2主たる建物1階内には、冷蔵庫（動産類）が存在する。
- 7 物件3建物屋根上には、太陽光パネルが存在する。同パネルは、物件3建物屋根上に取り付けられ、物件3建物内にあるパワーコンディショナー、分電盤、電気メーター等と配線につながっている。本件所有者によれば、前記太陽光発電設備は、本件所有者が所有するものであり、前記太陽光発電設備の購入費用等が完済されていることから、前記太陽光発電設備は、物件3建物に附合あるいは同建物の従物であると思料する。
- 8 物件3建物内には、猫による内壁の破損等が伺われる。
- 9 物件3建物2階書斎部分は、廊下部分に大量のゴミ袋が滞留されていたため、書斎内に立ち入ることができなかったが、市役所から取り寄せた間取図及び所有者の陳述から、書斎部分の間取状況は、別添間取図記載のとおりと思料する。

(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(要旨)等
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本物件は、私が所有しています。 2 物件2主たる建物は、私が家族とともに物置・住居として使用しています。従前は、私の亡父が所有していましたが、私が相続しました。亡父母の動産類が存在しますが、従前は、亡父母が物置・住居として使用していました。 3 物件2附属建物符号3は、私が家族とともに物置として使用しています。亡父母の動産類が存在しますが、従前は、亡父母が物置として使用していました。 4 物件2未登記附属建物は、亡父が平成18年頃に農機具小屋として建築しました。現在、私が家族とともに物置として使用しています。 5 物件3建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 6 物件4建物は、私が家族とともに住居として使用しています。従前は、私の亡父が所有していましたが、私が相続しました。亡父母の動産類が存在しますが、従前は、亡父母が住居として使用していました。 7 物件1土地内北側には、構築物があります。50年以上前に私の亡父が設置したのですが、もみ殻入れとして使用しています。 8 物件1土地内南東側には、電柱がありますが、中部電力株式会社から地代を受領しています。 9 物件1土地内北東側には、穴(窪地)がありますが、亡父母の家財道具等を廃棄するために掘ったものです。 10 北側隣地(975-2、977)も私が所有しています。2年ほど前までは、田畑として使用していましたが、現在は、荒地となっています。 11 物件3建物の屋根上には、平成19年頃、私が設置した太陽光パネルが存在します。購入費用等は、昨年、完済しました。 12 物件3建物内にて、猫1匹を平成29年頃から飼育しています。猫による内壁の破損等があります。 13 本物件について、雨漏り等の不具合はありませんが、物件3建物1階東側和室には、クロスのはがれがあります。 14 物件3建物2階北側には、私が使用していた書斎がありますが、廊下部分にゴミ袋が滞留しているため、現在、出入りできません。なお、書斎の間取状況は、提示された間取図のとおり間違いありません。 15 隣地との境界について、争いはありませんし、本物件内にて事故等もありません。

(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
5年11月20日(月) :-:	当庁執行官室	焼津市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
5年11月22日(水) 11:50-12:00	静岡地方法務局	件外土地(977他4筆)登記簿謄本申請・受領 地積測量図(物件1)申請(不存在の旨回答あり)
5年11月22日(水) 13:00-13:10	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
5年11月22日(水) 14:10-14:40	焼津市役所 市民課 土木管理課 建築住宅課	物件1土地上に物件2~4以外に課税建物有無照会(不存在の旨回答あり:市民課) 接道関係調査(土木管理課、建築住宅課)
5年11月24日(金) 11:40-11:50	静岡地方裁判所	物件1土地上に物件2~4以外の建物登記有無照会(不存在の旨回答あり)
5年12月4日(月) 13:30-14:45	物件所在地	所有者と面談 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
年 月 日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月 4日 目的物件に臨場後、呼掛・呼鈴するも応答がないため、立会人Bを立ち会わせ、無施錠の窓から建物内に立ち入ったところ、所有者が在室していた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

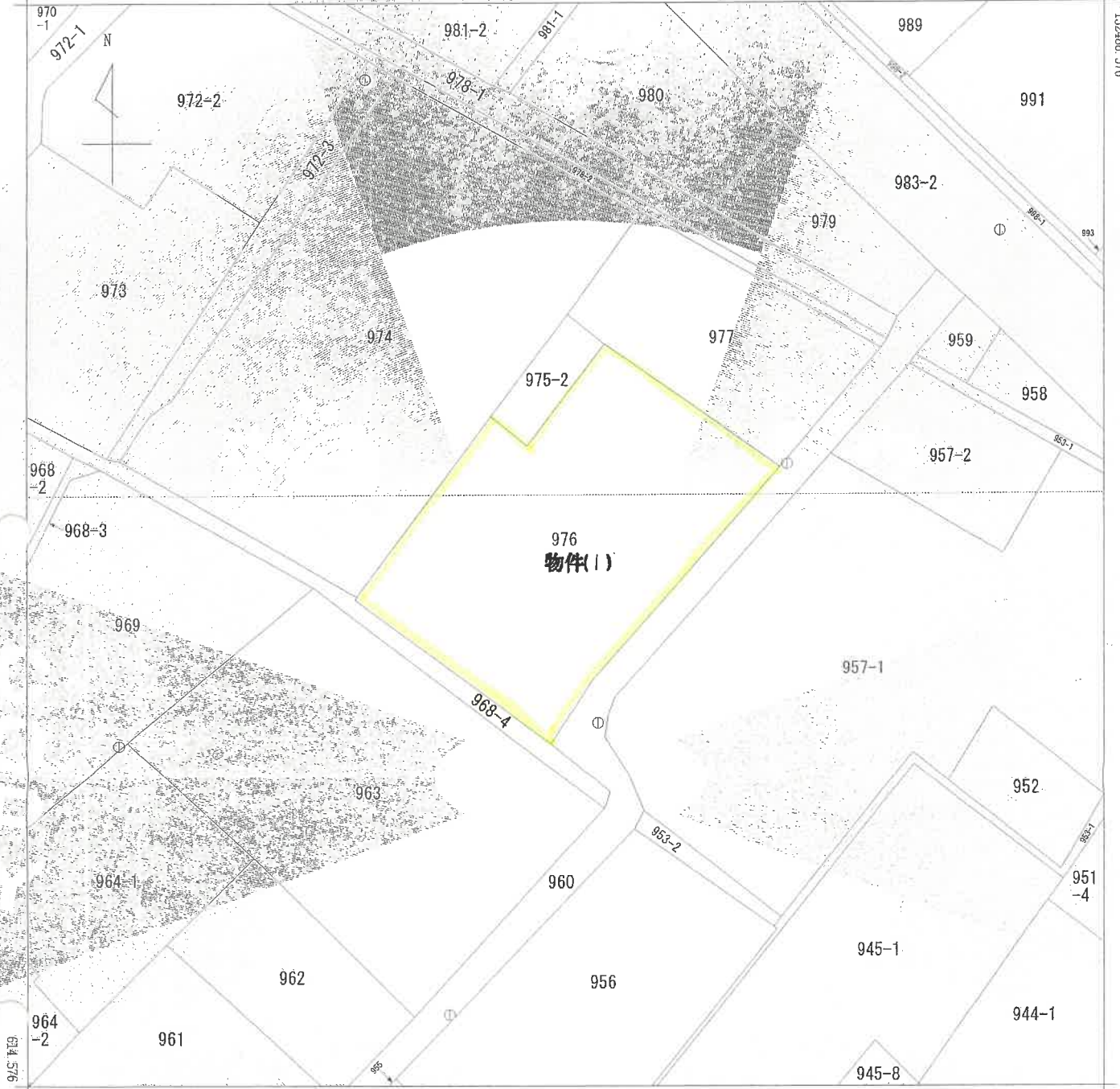
A3版をA4版に縮小

4 968-5

(座標値種別：図上測定)

-21709.066

-132488.576



-21834.066

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	相川
--------	----

請求部	所在	焼津市相川字道上			地番	976番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成1年2月			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局藤枝支局管轄)

令和5年9月28日

静岡地方法務局

登記官

7 枚目

請求番号：26-1

(1/1)

登記年月日：平成14年8月7日

140699

各階平面図

○建各階平面図

家屋番号 976-1

建物の所在 志太郡大井町相川字道上976

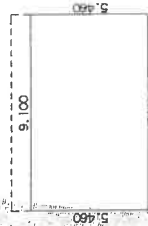
焼津市

主たる建物 1階



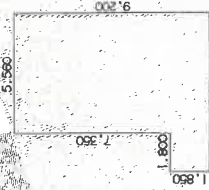
床面積 $9.100 \times 6.370 = 57.9670$

主たる建物 2階



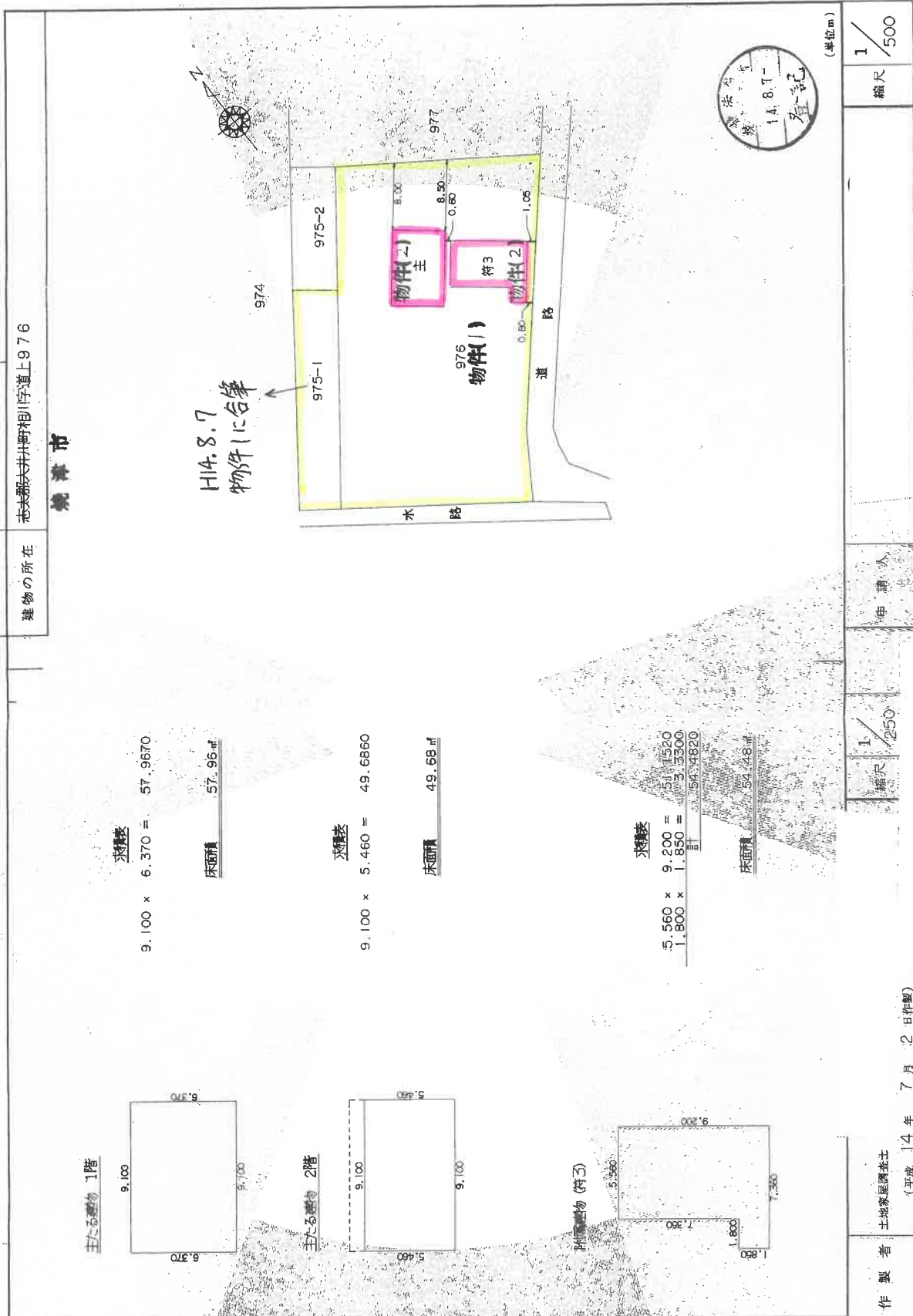
床面積 $9.100 \times 5.460 = 49.6860$

附属建物 (符3)



床面積 $5.560 \times 1.850 = 10.2740$

床面積 $5.560 \times 1.850 = 10.2740$



作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
作製年月日	(平成14年7月2日作製)	縮尺	1/500

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。
 (静岡県地方務局蔵校支店保管)
 令和5年9月28日 静岡県地方務局 登記官

請求番号：26-2

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成14年8月7日

140700

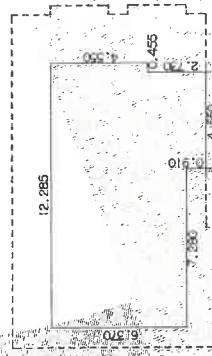
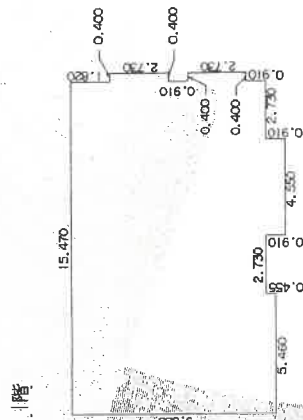
各階平面図

○建物各階平面図

家屋番号 976-2

建物の所在 志太郡太田町相川字道上976

徳津市



H14.8.7
物件1に台筆



(単位m)

縮尺 1/500

申請人

1/250

作製者 土地家屋調査士 (平成14年7月2日作製)

静岡県土地家屋調査士会会員指定制用紙

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
 (静岡県地方務局 藤枝支店 発行)
 令和5年9月28日 静岡県地方務局

登記号

(9 枚目)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成14年8月7日

140701

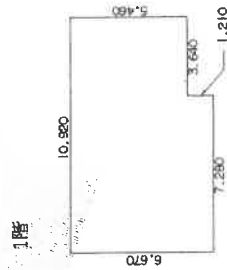
各階平面図

○ 建各階平面図

家屋番号 976-3

建物の所在 志太郡大井町相川字道上976

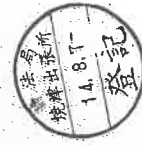
焼津市



床面積

7.280 x 6.670 = 48.5576
 3.640 x 5.460 = 19.8744
 計 68.4320

床面積 68.43㎡



(単位m)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者 土地

(平成14年 月 日作製)

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。

(静岡県地方事務局長 藤枝支局長 藤枝)

令和5年9月28日

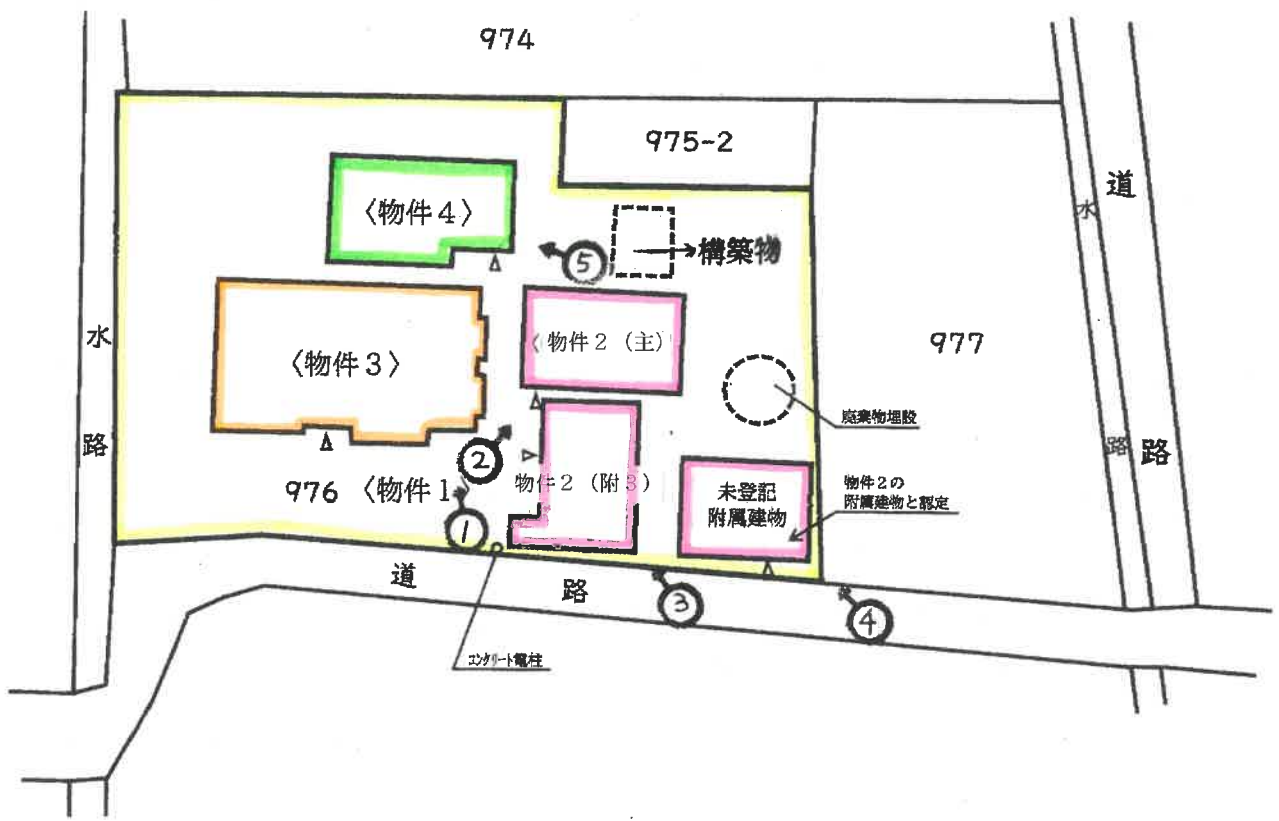
静岡県地方事務所

登記官

(10枚面)

請求番号：26-5

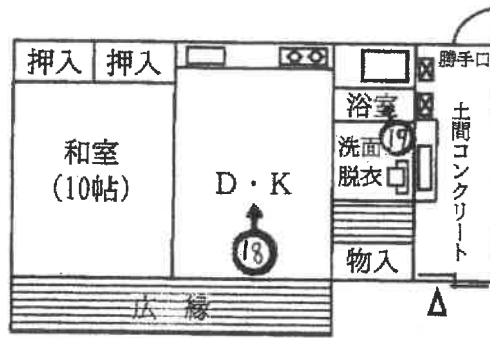
A3版をA4版に縮小



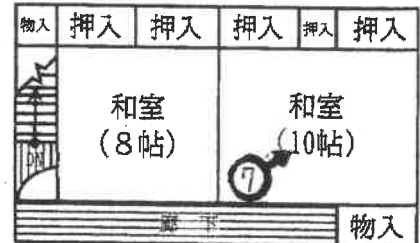
建物配置図

♂写真撮影方向

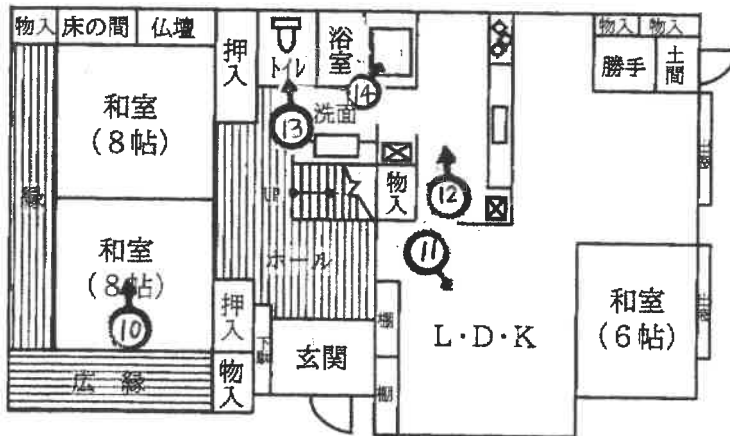
建物間取図



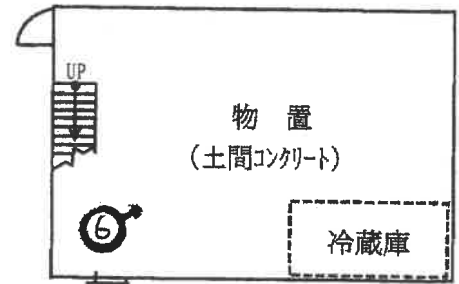
〈物件4〉



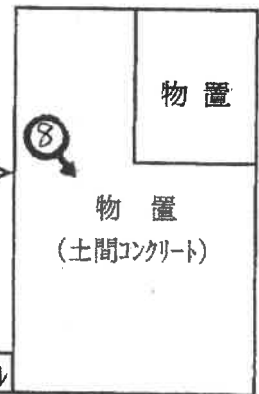
〈物件2(主)〉2階



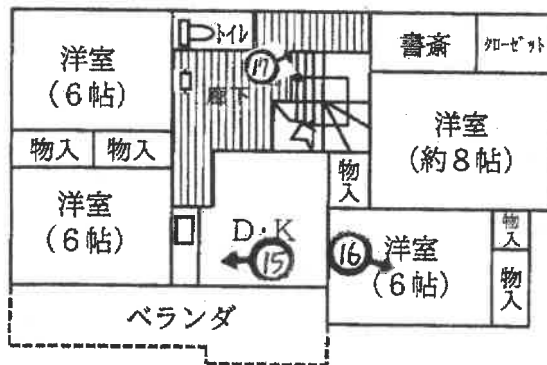
〈物件3〉1階



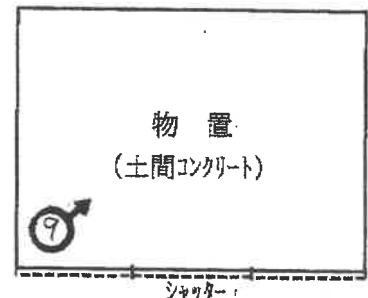
〈物件2(主)〉1階



〈物件2(附3)〉



〈物件3〉2階



〈未登記附属建物〉
物件2附属建物と認定

♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)

物件2 附属建物符号3



(4)

物件2 未登記附属建物



(4 枚目)

(5)

物件4



(6) 物件2主たる建物



(15 枚目)

(7) 物件2主たる建物



(8) 物件2附属建物符号3



(9) 物件2 未登記附属建物



(10) 物件3



(11) 物件3



(12) 物件3



(13) 物件3



(14) 物件3



(15) 物件3



(16) 物件3



(17) 物件3

ペットによる内壁破損



(18) 物件4



(19) 物件4



(22 枚目)

令和5年（ケ）第 47号

令和5年 12月 4日 現地調査

令和5年 12月 22日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

横山保夫

物 件 目 録

- 1 所 在 焼津市相川字道上
 地 番 976番
 地 目 宅地
 地 積 1107.51平方メートル
- 2 所 在 焼津市相川字道上 976番地
 家屋 番号 976番の1
 種 類 物置 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 57.96平方メートル
 2階 49.68平方メートル
 (附属建物)
 符 号 3
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 54.48平方メートル
- 3 所 在 焼津市相川字道上 976番地
 家屋 番号 976番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 149.58平方メートル
 2階 81.56平方メートル

物 件 目 録

4 所 在 焼津市相川字道上 976番地
家屋 番号 976番の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 68.43平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,090,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,000,000円
物件2(建物)	金 1,360,000円
物件3(建物)	金 3,050,000円
物件4(建物)	金 680,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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2～4建物（附属建物を含む）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～4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	登記上	現況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	物件2の附属建物と認定した未登記附属建物 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 物置 床面積約47㎡
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・物件1 土地に物件2～4の建物が存在する。 ・物件1 土地の周囲の境界は判然としない。 ・物件2 建物の附属建物と認定した未登記附属建物が存在する。 		

※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1）

位置・交通	J R 東海道本線「藤枝」駅の南方・直線距離約 5 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	旧大井川町の北西部の農家集落地域で、水田等農地の中に農家住宅等が散在している。	
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	市街化調整区域 —— 60% 200% —— 既存宅地の確認はないが、都市計画区域決定前からの宅地である。詳細については事前に市担当者に問合せされたい。
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	1,107.51㎡ ほぼ長方形 間口約42m、奥行約25m～28m 平坦地 路面とほぼ等高に接面する中間画地 幅員が4m未満のため道路後退が必要
接面道路の状況	南東側幅員約2.5m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2～4建物の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……特になし	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし</p> <p>(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。「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。</p>
<p>特記事項</p>	

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(登記記載)：昭和56年6月頃新築 新築後約42年経過し、経済的残存耐用年数は少ない。
仕 様	構 造：木造2階建（一部鉄骨） 屋 根：日本瓦 外 壁：角波トタン 内 壁：化粧ベニヤ、聚楽壁、モルタル等 天 井：化粧ベニヤ等 床：土間コンクリート、フローリング、畳等 設 備：電気、木製建具、アルミサッシ等 そ の 他：特になし
床面積(現況)	ほぼ登記どおり
現況用途等	現況用途・・・物置(1階)、居宅(2階) 間 取 り・・・後添間取図参照
品 等	普 通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が占有使用している。 ※「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	〈未登記附属建物について〉 物件2の附属建物と認定 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 物置 床面積約47㎡ 平成18年頃建築

3 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	附属建物符号3
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月(登記記載)：昭和40年頃新築 平成8年9月頃増築 新築後約58年、増築後も約27年経過し、 経済的残存耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：大波スレート 外 壁：波トタン 内 壁：———— 天 井：———— 床：土間コンクリート 設 備：電気、給排水、衛生(水洗)、木製建具、鋼製等 そ の 他：特になし
床面積(現況)	ほぼ登記どおり
現況用途等	現況用途・・・物置 間取り・・・後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	外壁の錆が目立ち、管理状態は劣る。
建物の利用状況	所有者が占有使用している。 ※「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	

4 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(登記記載)：平成14年6月頃新築 新築後約21年経過し、経済的残存耐用年数は少ない。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：日本瓦 外 壁：モルタルリシン、タイル等 内 壁：ビニルクロス等 天 井：ビニルクロス、化粧合板 床：フローリング、畳等 設 備：電気、太陽光パネル、給排水、衛生(水洗)、 木製建具、アルミサッシ等 そ の 他：特になし
床面積(現況)	ほぼ登記どおり
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	やや劣る
建物の利用状況	所有者が占有使用している。 ※「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	建物内でペット(猫1匹)を飼育しており、内装クロスの損傷等が認められる。

5 建物の概況及び利用状況（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(登記記載)：平成1年9月頃新築 新築後約34年経過し、経済的残存耐用年数は少ない。
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：日本瓦 外 壁：波トタン、モルタルスタッコ調 内 壁：化粧ベニヤ、聚楽壁 天 井：化粧合板 床：土間コンクリート、フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、木製建具、アルミサッシ等 そ の 他：特になし
床面積(現況)	ほぼ登記どおり
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	やや劣る
建物の利用状況	所有者が占有使用している。 ※「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	

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、対象物件が快適性を重視する住宅地域に存する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 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	24,300	0.70	1,107.51	0.85	16,010,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

地価公示地（焼津-5）

公示価格等 30,300円/㎡ × 時点修正 99.0 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 120 ≒ 標準画地価格 24,300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：画地条件を考慮した。

◇ 地域格差：街路条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件(規模、道路後退)等を考慮した。

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2～4（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、これに観察減価法を適用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

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
2	(主)	91,000	107.64	0.10	980,000
	附(3)	76,000	54.48	0.02	80,000
	未登記 附属建物	61,000	約 47	0.15	430,000
合 計					1,490,000
3		151,000	231.14	0.20	6,980,000
4		106,000	68.43	0.10	730,000

ウ 現 価 率 : 観察減価法により、経過年数、市場性等を考慮して、物件2(主)建物については10%、附(3)については2%、未登記附属建物については15%、また、物件3建物については20%、物件4建物については10%とした。

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)		土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア		イ		ア×イ=ウ
1	16,010,000	0.40	0.30	法定地上権	1,920,000
		0.40	0.10	使用借権	640,000
		0.20	0.30	法定地上権	960,000
合 計					3,520,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件2、4建物については法定地上権、物件3建物については使用借権と判定し、その権利の割合を物件2、4建物について30%、物件3建物について10%、また、その範囲を物件2、3建物について40%、物件4建物について20%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
1	16,010,000	- 3,520,000	/	0.80	0.50	5,000,000
2	1,490,000	+ 1,920,000	—	0.80	0.50	1,360,000
3	6,980,000	+ 640,000	—	0.80	0.50	3,050,000
4	730,000	+ 960,000	—	0.80	0.50	680,000
一 括 価 格 (合 計)						10,090,000

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たが、街路条件の劣る農家集落内にある大規模物件で、複数の老朽家屋を含み、敷地内には廃棄物の埋設箇所等もあることを考慮するとなお市場性が劣ると判断されるため、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 地価公示地価格 (焼津-5)

所 在 : 焼津市相川字堤外2500番

価 格 : 30,300円/m²

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 226m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東側 4.2m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種住居地域

(建蔽率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

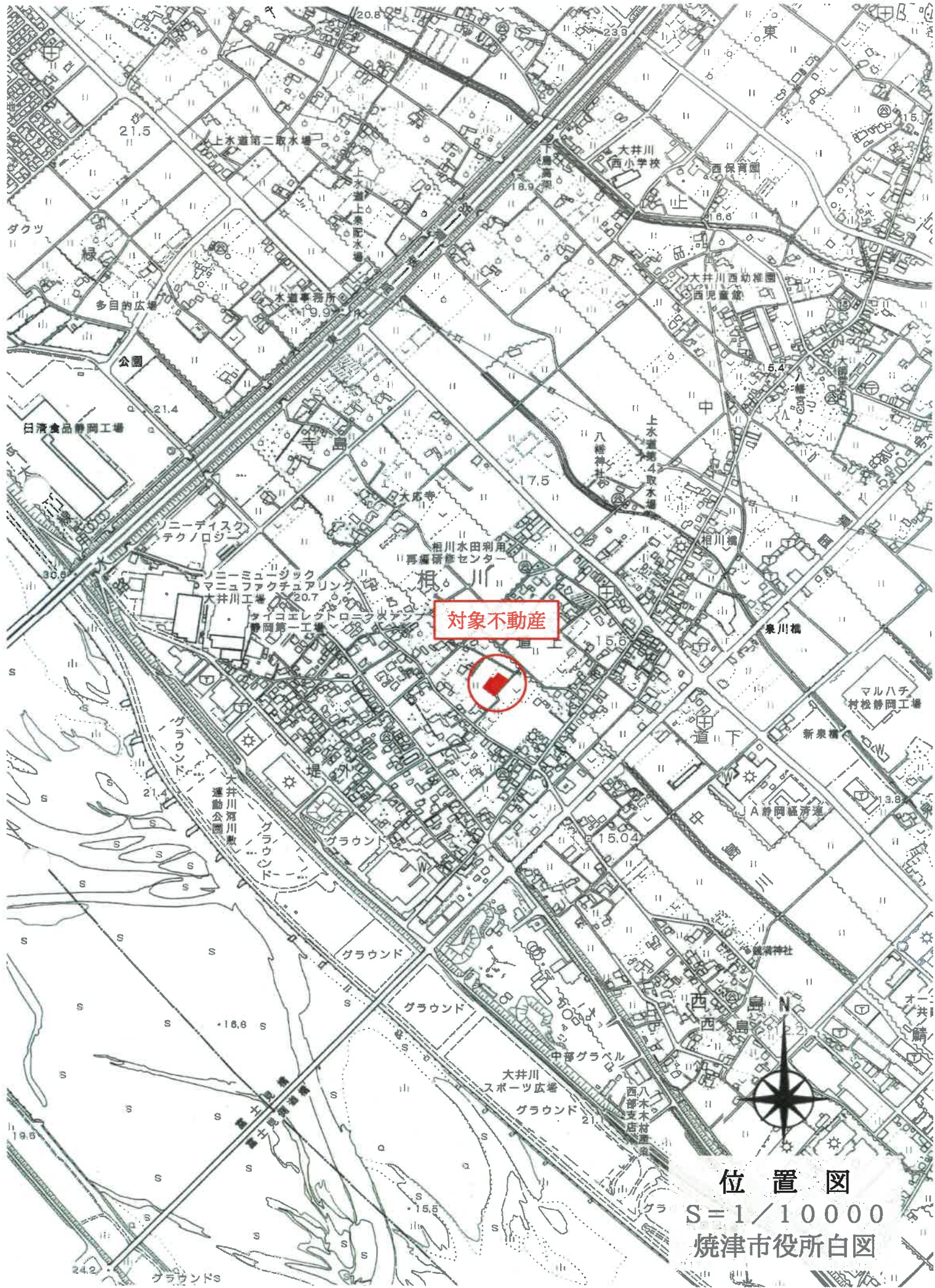
1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

4 間 取 図

以 上

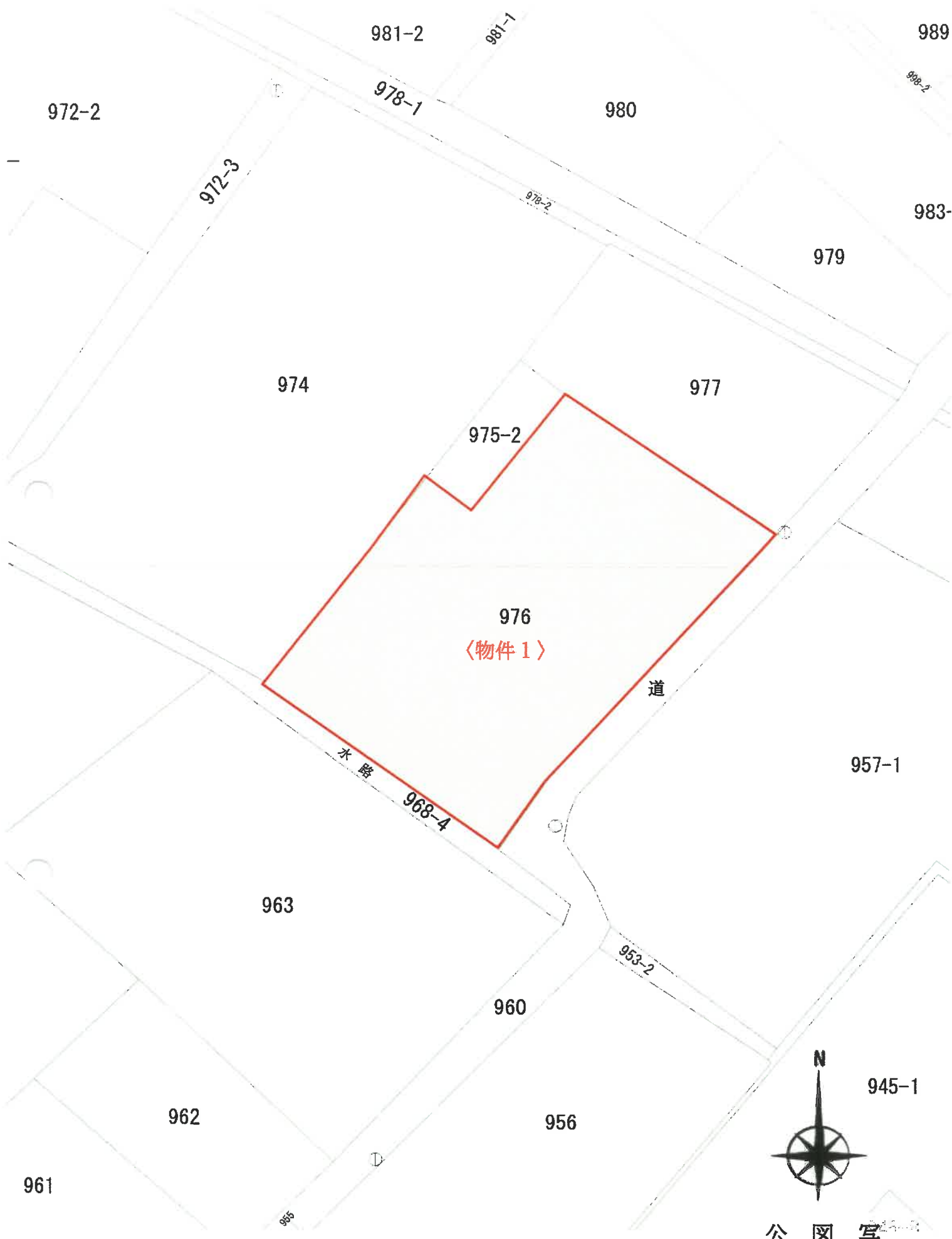


対象不動産

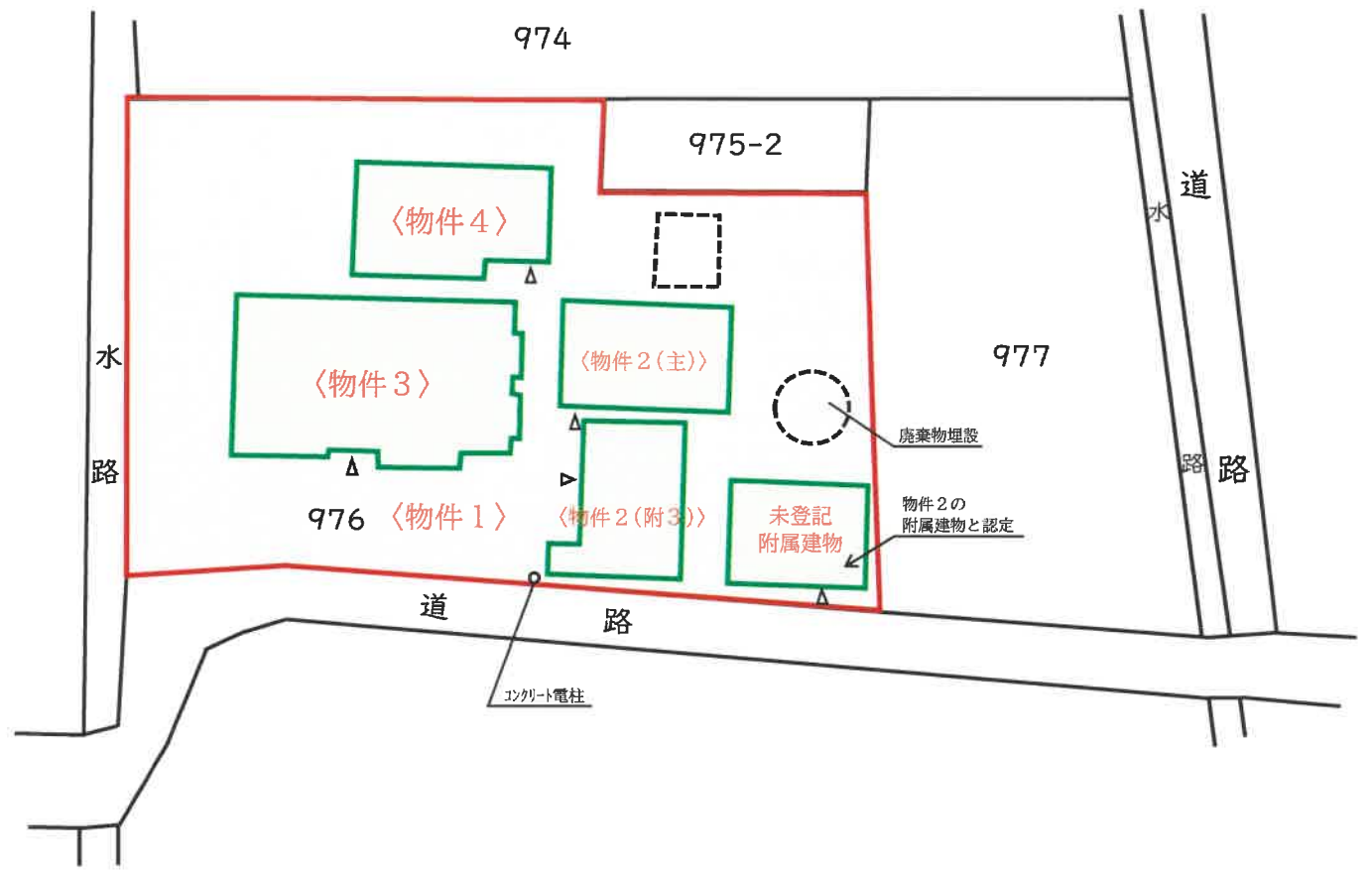
位置図

S=1/10000

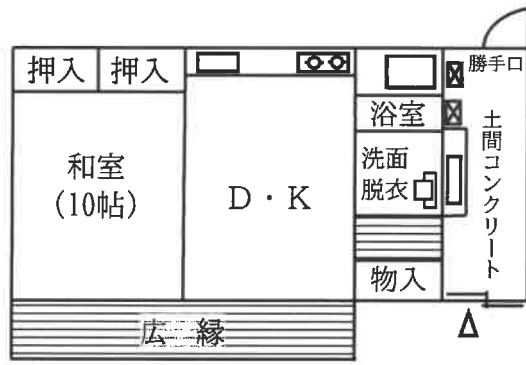
焼津市役所白図



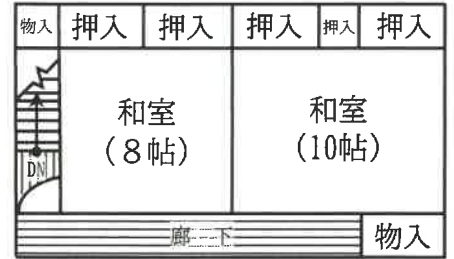
公 図 写
S = 1 / 500



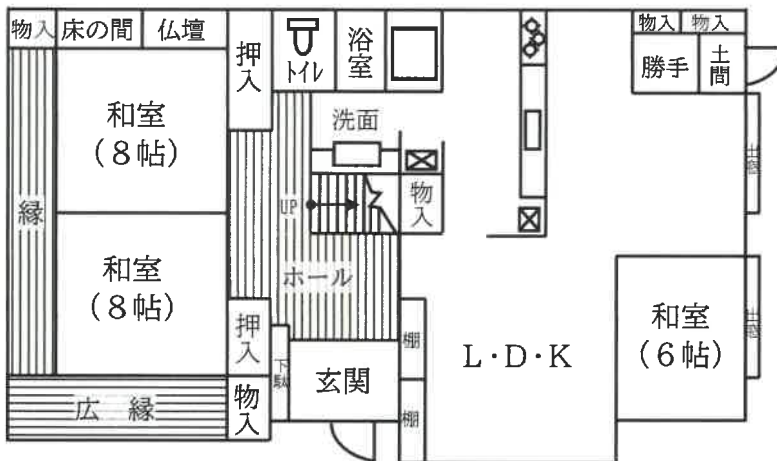
建物配置図



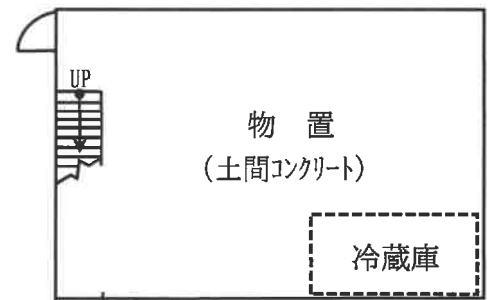
〈物件4〉



〈物件2(主)〉2階



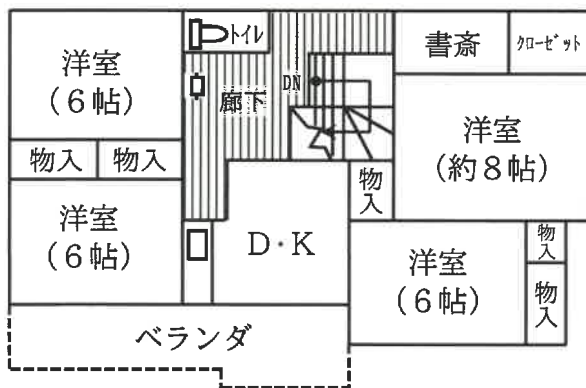
〈物件3〉1階



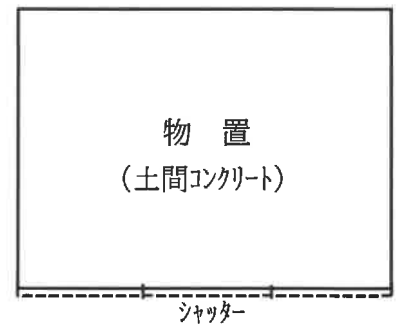
〈物件2(主)〉1階



〈物件2(附3)〉



〈物件3〉2階



〈未登記附属建物〉
物件2附属建物と認定

間取図