

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 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 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, 2	3,050,000 2,440,000	一括	610,000	18,698	6,522
1	2,190,000				
2	860,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 静岡市清水区由比今宿字南側
 地 番 56番
 地 目 宅地
 地 積 142.14平方メートル
- 2 所 在 静岡市清水区由比今宿 56番地
 家屋 番号 196番
 種 類 店舗
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 57.52平方メートル
 2階 44.62平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗 居宅
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 店舗
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 67.43平方メートル
 2階 28.76平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗 居宅
 床 面 積 1階 約109平方メートル
 2階 28.76平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 2月14日

静岡地方裁判所民事部

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

【物件番号1】

隣地(地番55番)との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件建物の一部が、売却対象外の土地(地番1088番2及び地番1088番5)に跨在する。本件建物につき、上記売却対象外の土地の敷地利用権はない。

《 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 静岡市清水区由比今宿字南側
 地 番 56番
 地 目 宅地
 地 積 142.14平方メートル
- 2 所 在 静岡市清水区由比今宿 56番地
 家屋 番号 196番
 種 類 店舗
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 57.52平方メートル
 2階 44.62平方メートル
- (現況)
 種 類 店舗 居宅
- (附属建物)
 符 号 1
 種 類 店舗
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 67.43平方メートル
 2階 28.76平方メートル
- (現況)
 種 類 店舗 居宅
 床 面 積 1階 約109平方メートル
 2階 28.76平方メートル

令和5年(ケ)第 48号
令和5年11月20日受理
令和6年 1月18日提出

現況調査報告書

(2分冊の1 物件1, 2)

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 静岡市清水区由比今宿字南側
地 番 56番
地 目 宅地
地 積 142.14平方メートル
- 2 所 在 静岡市清水区由比今宿 56番地
家屋 番号 196番
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.52平方メートル
2階 44.62平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 67.43平方メートル
2階 28.76平方メートル

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地1の概況(物件2関係)	
所在地	静岡市清水区由比今宿字浜
地番	1088番2
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	66.67平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C, D)
その他の事項	
■関係人(■A(建物所有者) ■C(目的外土地1共有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	不明
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号) <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局()
その他	
執行官の意見	■上記のとおり ■「執行官の意見」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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地 2 の概況 (物件 2 関係)	
所在地	静岡市清水区由比今宿字浜
地番	1088番5
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	42平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約5平方メートル (増築部分の間取図の浴室部分))
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (E)
その他の事項	
■関係人 (<input type="checkbox"/> (建物所有者) <input checked="" type="checkbox"/> E (目的外土地 2 所有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	不明
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	■上記のとおり ■「執行官の意見」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)

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の本件土地及び物件2の本件建物を所有しています。</p> <p>2 本件建物は私の実家です。私の祖父の代から本件建物に居住しながら、丸十商店の屋号で練り製品を販売したり、一部作ったりしていました。私もそれを引き継いで練り製品の販売等をしていましたが、私が破産したこともあり、4、5年前から空き家の状態です。誰も住んでいませんし、誰にも貸していません。</p> <p>3 本件建物は、私が生まれたときから現在の建物と同じ状態ですので、増改築等の状況は私にはわかりません。</p> <p>4 本件建物の南東側が目的外土地1の土地にわたって建てられています。私が亡父であるBから相続した平成28年に目的外土地1の土地の共有者の方から言われて1年間の地代として10万円を払いました。その年の地代分を年末に支払いました。しかし、翌年から10万円が払えなくなり、5万円にしてもらいました。それも2年くらいしか払えず、その後は、私が破産したため払っていません。目的外土地1の土地は、父の代から借りていたのかもしれませんが、詳しいことはわかりません。いずれにしても地代はずっと払っていませんし、これからも払えませんが、仮に土地の賃貸借契約があったとしても終了していると考えて良いと思います。</p> <p>5 本件建物が目的外土地2の土地にわたって建てられていることは知りませんでした。</p> <p>6 隣家のEさんが、本件建物が55番の土地に越境して建てられている旨述べているということですが、そのような話を聞いたことはありません。</p> <p>7 本件建物は天井が破損し、雨漏りする箇所があります。</p> <p>8 本件建物内に練り製品を作る機械が置いてありますが、相当古い物で価値はありません。</p> <p>9 本件建物内には6畳ほどの地下収納があります。</p> <p>10 本件建物内で不自然死等はありません。</p> <p>11 現況調査には仕事の都合で立ち会えませんが、鍵を預けることはできません。 (令和5年12月4日、同月15日、令和6年1月4日(何れも電話)に聴取)</p>
<p>■E (目的外土地2所有者)</p>	<p>1 私は、目的外土地2の土地を所有しています。この土地には本件建物の浴室部分が建っています。いつのころか不明ですが、亡Bさんが目的外土地2の土地に勝手に造ってしまいました。その後、同人から申し出があり、平成25年9月4日に平成30年9月3日までということで土地の使用貸借契約書を作成しています。契約期間も終了していますし、Bさんが亡くなったのですから、現在は、権原なく土地を使用していることになると思います。建物は早く撤去してもらいたいと思います。</p> <p>2 本件建物は、私が所有する55番の土地に桶の幅くらい越境しています。私の家とBさんの家との間には桶が通るくらいの隙間があったのですが、Bさんが家を改築するときに越境して建ててしまいました。 (令和5年12月14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

(5枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (目的外土地1共有者)	<p>1 私は、目的外土地1の土地を妻のDと共有しています。</p> <p>2 目的外土地1の土地は、私の父がBさんに貸していたと思いますが契約書はなく、詳しいことはわかりません。</p> <p>3 現在、本件建物を所有するAさんには、平成30年までの数年間地代を支払ってもらいましたが、以後、支払いはありません。従って、賃貸借契約があったとしても既に終了し、現在は、無権原で使用していることになると思います。</p> <p>(令和5年12月26日(電話)に聴取)</p>

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。
本件土地と北東側に隣接する55番の土地との間には境界標等が確認できず、境界は判然としない。
55番の土地所有者であるEは、本件建物が55番の土地に越境している旨述べている。
本件建物の主たる建物と附属建物との間には壁がなく、一体的に利用されているが、柱や屋根の状況等から区分でき、構造上はそれぞれが独立しているものと思料する。
- 2 本件建物の附属建物の増築部分は、建築時期が不明であるが(評価証明書上は昭和12年建築)、目的外土地1及び目的外土地2の各土地にわたって建てられている。
目的外土地1の土地は、賃貸借契約を結んでいたものと思われるが、平成30年ころから地代の支払いがないこと、本件建物所有者及び目的外土地1共有者の双方が終了していると認識していることから、現在の本件建物の目的外土地1の土地に対する占有権原は、無権原として取り扱うことが相当と思料する。
目的外土地2の土地については、平成25年9月4日に平成30年9月3日までとして使用貸借契約を結んでいることが明らかであるが、借主であるBが死亡していること、契約期間が過ぎていることから、使用貸借契約は終了し、現在の本件建物の目的外土地2の土地に対する占有権原は、無権原として取り扱うことが相当と思料する。
- 3 本件建物には、丸十商店と表示された看板がかけられ、建物内には本件所有者宛の郵便物等が存在した。電気メーターは取り外されていた。このような状況、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2乃至4枚目記載のとおり認定した。
- 4 本件建物の附属建物の増築部分には地下収納(約13平方メートル、深さ約1.8メートル・写真10)が存在する。
- 5 本件建物内には、天井の破損箇所が存在した(写真7)。

(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) : - :	執行官室	静岡市清水市税事務所に間取図請求 (郵送)
5年11月30日 (木) 14:10-14:15	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影
5年11月30日 (木) 16:25-16:30	静岡地方法務局清水出張所	本件建物の建物図面, 土地 (近隣地) の登記事項要約書, 本件土地の地積測量図申請 (建物図面, 地積測量図なし), 土地上の建物登記について調査 (本件建物以外に登記なし)
5年12月 1日 (金) : - :	執行官室	静岡市清水市税事務所に本件土地上の建物の評価証明書請求 (郵送)
5年12月 4日 (月) 14:18-14:25	執行官室	所有者から事情聴取 (電話)
5年12月13日 (水) 9:50-11:10	物件所在地	全戸不在, 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 目的外土地1, 2調査, 評価人同行
5年12月13日 (水) : - :	執行官室	静岡市清水市税事務所に目的外土地1, 2上の建物の評価証明書請求 (郵送・該当なしとの回答あり)
5年12月14日 (木) 12:50-13:05	目的外土地2所有者宅	目的外土地2所有者から事情聴取, 土地使用貸借契約書確認
5年12月15日 (金) 13:45-13:50	静岡地方法務局	目的外土地1, 2の登記の全部事項証明書, 地積測量図申請 (地積測量図なし) 目的外土地上の建物登記について調査 (建物登記なし)
5年12月15日 (金) 14:10-14:28	執行官室	所有者から事情聴取 (電話)
5年12月21日 (木) : - :	執行官室	目的外土地1土地共有者らに土地の使用状況に関する照会書郵送 (回答あり)

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

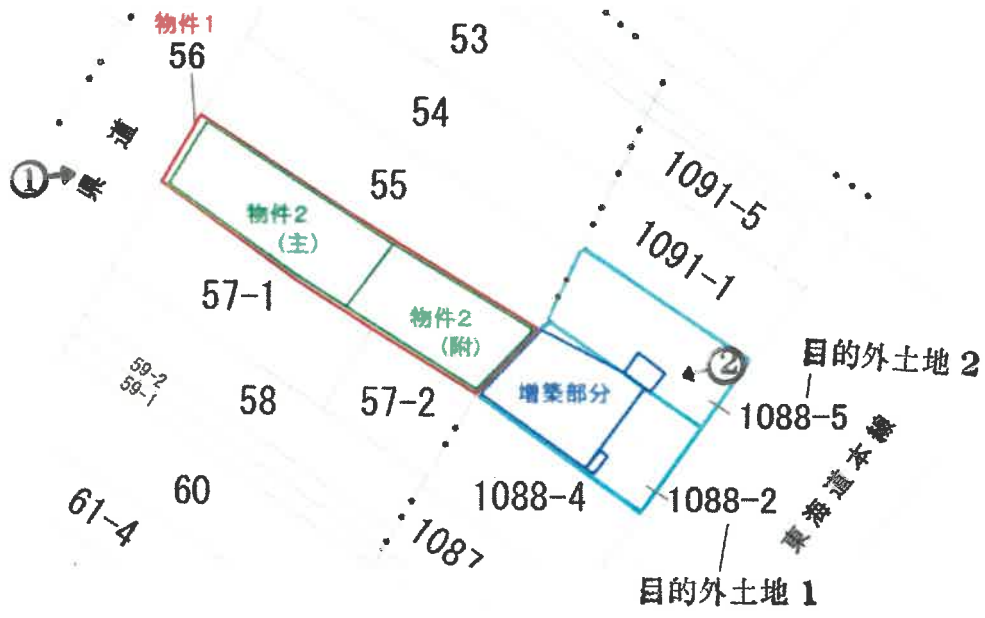
(8枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年12月25日(月) 10:40-11:30	物件所在地	地下収納の状況等調査, 写真撮影, 評価人同行
5年12月26日(火) 11:50-12:05	執行官室	目的外土地1土地共有者から事情聴取(電話)
6年1月4日(木) 14:35-14:38	執行官室	所有者から事情聴取(電話)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
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13日, 同月25日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 F を立ち合わせ, 所有者から借用した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。</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

(9枚目)

土地建物位置関係図



♂写真撮影方向

間取図

物件 2

<主である建物>



1階



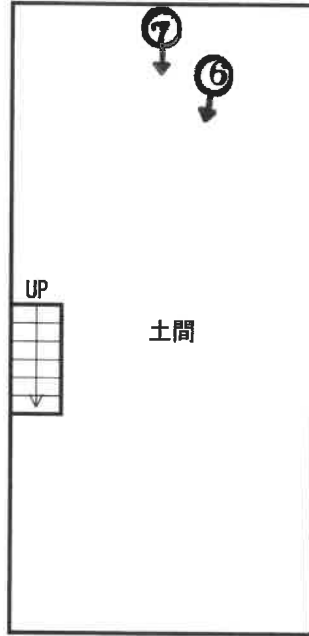
2階

♂写真撮影方向

物件 2

<附属建物>

間取図



1階



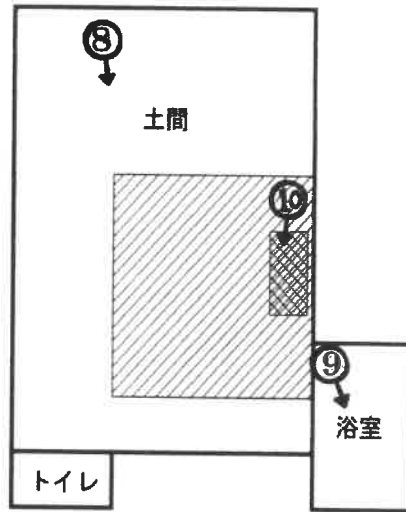
2階

♂写真撮影方向

物件 2

<増築部分>

間取図



 地下収納

 地下出入口

1階

♂写真撮影方向

写真 1

物件 2 (主である建物)



写真 2

物件 2 (目的外土地 1 の土地上の増築部分)

物件 2 (目的外土地 2 の土地上の増築部分)



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況（天井の破損）



写真 8

建物内の状況

地下出入口



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況（地下収納）



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



令和 5年(ケ)第 48号
令和 5年12月13日 現地調査
令和 6年 2月 9日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書
(物件1、2)

評価人 不動産鑑定士

渡辺力也 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区由比今宿字南側 |
| | 地 番 | 56番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区由比今宿 56番地 |
| | 家屋 番号 | 196番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.52平方メートル
2階 44.62平方メートル |
| | (付属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.43平方メートル
2階 28.76平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,190,000 円
物件2 (建物)	金 860,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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	下記特記事項参照
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none">・ 物件 1 の土地に物件 2 の建物が存する。・ 物件 1 の土地と北東側隣接地（地番 5 5 番）との境界は判然としない。・ 物件 2 の主たる建物及び附属建物の現況種類は店舗・居宅である。・ 物件 2 附属建物の 1 階部分に増築（地番 1088 番 2 の土地上：約 37 m²、地番 1088 番 5 の土地上：約 5 m²）があり、当該増築部分はいずれも目的外土地に存する。		

※ 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	JR 東海道本線「由比」駅の北東方・直線距離約 670m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	低層店舗と住宅が混在する街道沿いの既成商業地域。	
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 準工業地域 60% 200% なし 高度地区 最高限 3 種 (19m)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	142.14 m ² 長方形 間口約 5m、奥行約 25m 平坦地 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	北西側幅員約 6.8m の舗装県道由比停車場線 (建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・物件2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・・・特になし	
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不明な場合をいう。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・静岡市津波避難マップの浸水想定区域内に位置する。 ・土砂災害警戒区域(土石流)内に位置する。 ・物件1の土地と北東側隣接地(地番55番)との境界は判然としない。 	

2-1 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（課税資料）：昭和12年 経 過 年 数：約86年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板等 外 壁：サイディング等 内 壁：繊維壁等 天 井：ボード等 床：土間コンクリート、畳、フローリング等 設 備：電気、給排水 その他：特になし
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現況用途等	現況用途：店舗、居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	建物所有者が本建物を店舗、住居として使用していたが、動産類を残置したまま空き家の状態で占有している。 ※ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2の主である建物と附属建物は合棟されている。 ・物件2の建物（附属建物を含む）内に存する機械等は相当の経年が認められ、汎用性に乏しいことを勘案すると、それらの市場価値はないものと思料される。 ・天井の破損により雨漏り跡が見られる。 ・物件2の建物（附属建物を含む）は建蔽率について既存不適格建築物に該当すると推察される。 <p>※用途変更や増改築等を行う際は、事前に建築指導課へ相談されたい。</p> <p>※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>

2-2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	附属建物（符号1）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（課税資料）：大正6年 昭和12年増築 経 過 年 数：約106年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦等 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：ボード、コンクリート等 天 井：ボード等 床：土間コンクリート、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：特になし
床面積（現況）	1階：約109㎡、2階：約28.76㎡、延：約137㎡。
現況用途等	現況用途：店舗、居宅 間取り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	建物所有者が本建物を店舗、住居として使用していたが、動産類を残置したまま空き家の状態で占有している。 ※ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2の主である建物と附属建物は合棟されている。 ・物件2附属建物の1階部分に増築（地番1088番2の土地上：約37㎡、地番1088番5の土地上：約5㎡）があり、当該増築部分はいずれも目的外土地上に存する。 ・増築部分について、土地の占有権原は、無権原として取り扱うことが相当と思料する。 ・増築部分には地下収納（約13㎡、深さ約1.8m）が存在する。

- ・ 物件2の建物（附属建物を含む）内に存する機械等は相当の経年が認められ、汎用性に乏しいことを勘案すると、それらの市場価値はないものと思料される。
- ・ 天井の破損により雨漏り跡が見られる。
- ・ 吹付アスベスト等については、その存在が不明であり使用の可能性を否定できない。なお、アスベスト等使用の詳細については専門調査機関による調査を要する。
- ・ 物件2の建物（附属建物を含む）は建蔽率について既存不適格建築物に該当すると推察される。
※用途変更や増改築等を行う際は、事前に建築指導課へ相談されたい。

※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、対象物件が自用で相当年月を経過し将来安定的に収益を確保することが困難であることから、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	55,300	1.00	142.14	0.9	7,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 清水（県）5-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$55,700 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 55,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：同一近隣地域内に存するためなし。

イ 個別格差：概ね標準的と判断した。

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（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
2主	132,000	102.14	0.01	130,000
2附1	132,000	137	0.01	180,000
物件2 合計				310,000

ウ 現価率：物件2主である建物：建物の経過年数、市場性等を考慮して1%と査定した。

物件2附属建物1：建物の経過年数、市場性等を考慮して1%と査定した。

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
1	7,070,000	0.25	法定地上権	1,770,000

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25%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	7,070,000	－ 1,770,000	/	0.75	0.55	2,190,000
2	310,000	＋ 1,770,000	－	0.75	0.55	860,000
一 括 価 格 (合 計)						3,050,000

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たが、当該地域における近年の不動産需要や第4 1、2 特記事項記載等を考慮すると、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 地価基準地価格 (清水(県)5-8)

所 在：静岡市清水区由比今宿字南側66番外

価 格：55,700円/㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：159㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側6.8m県道

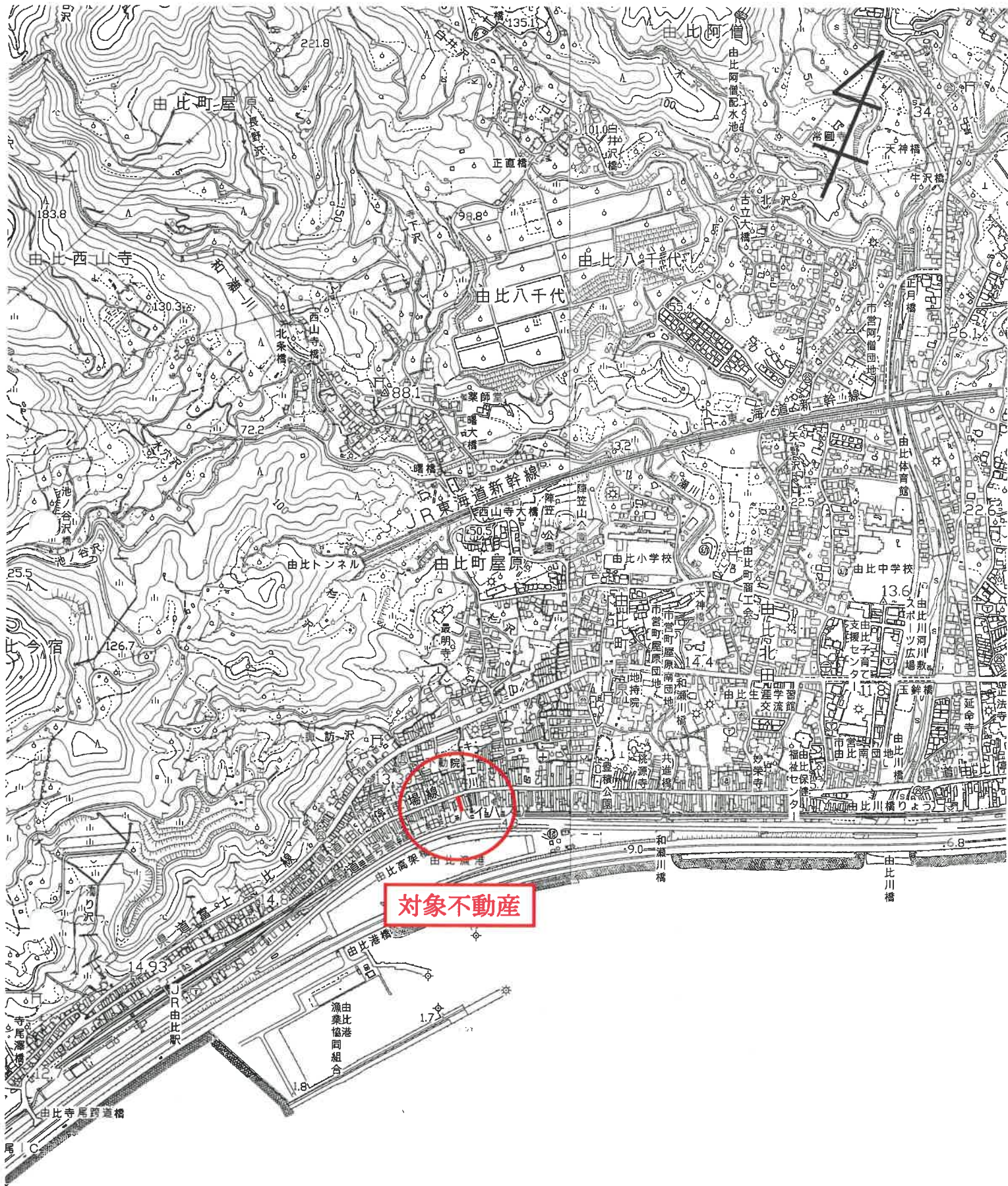
用途指定等：準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：低層店舗と住宅が混在する街道沿いの既成商業地域

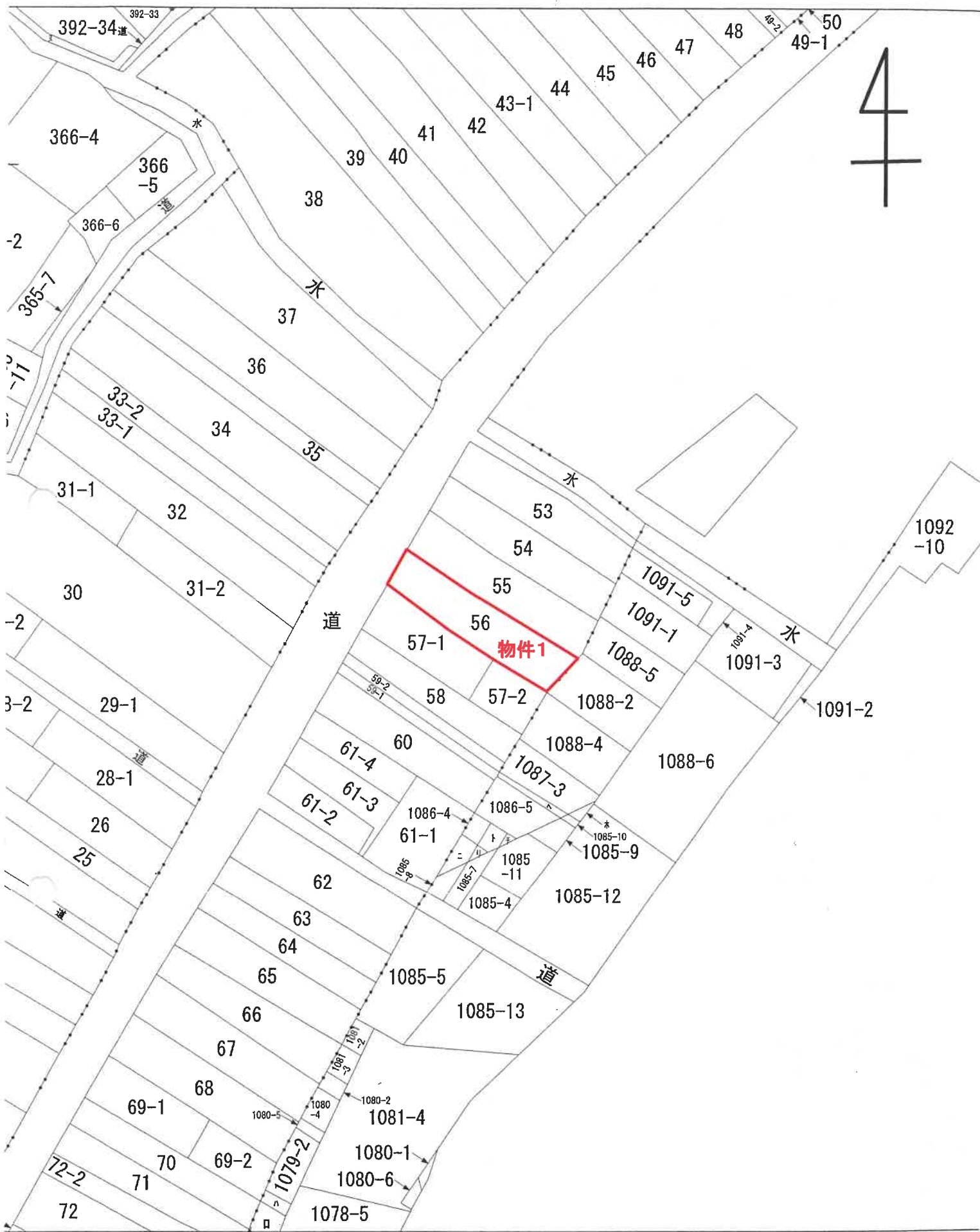
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



位置図
 (静岡市役所白図)
 1/10,000

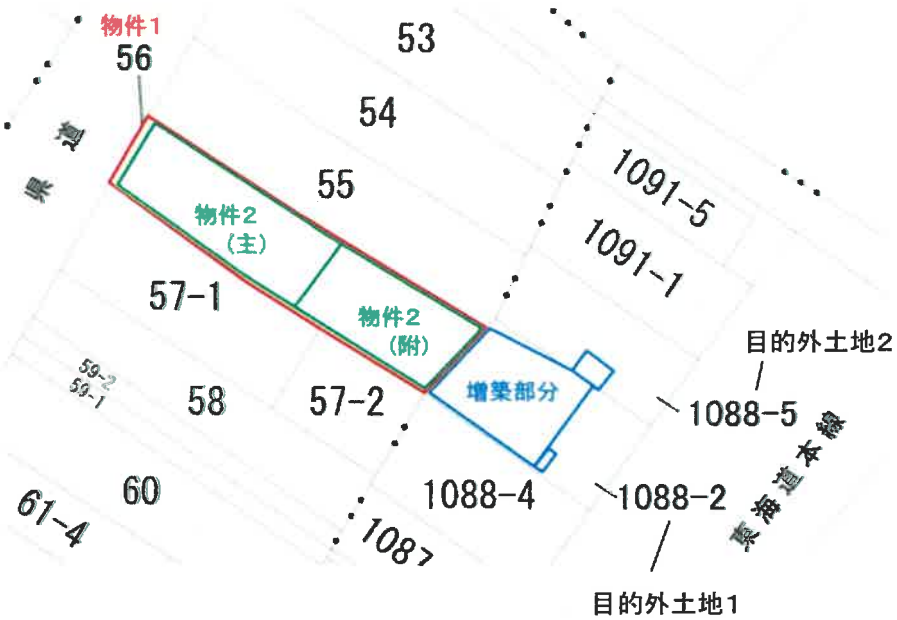


は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地

公 図 写
1/600

建物配置図

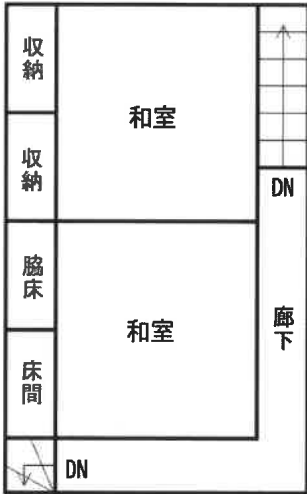


間取図

<主である建物>



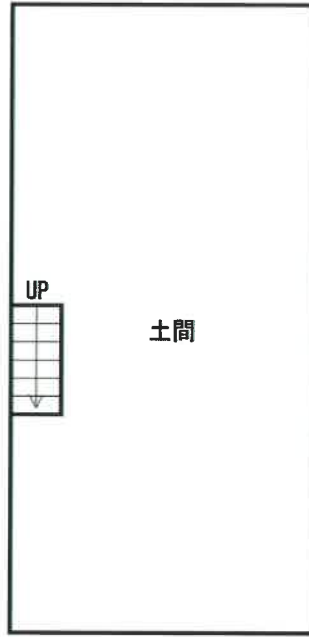
1階



2階

間取図

<附属建物>



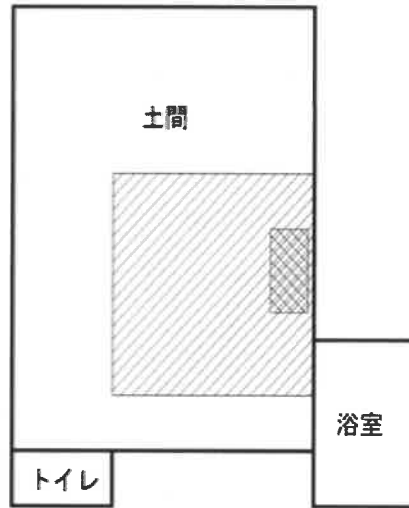
1階




2階

間取図

<増築部分>



 地下収納

 地下出入口

1階