

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 7 年 4 月 7 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 7 年 5 月 2 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 5 月 12 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                                                                                  | 日 時 令和 7 年 5 月 20 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 静岡地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                            | 日 時 令和 7 年 6 月 10 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 静岡地方裁判所民事部                                                                           |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                          | 令和 7 年 5 月 21 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 7 年 5 月 22 日 午後 3 時 00 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 7 年 4 月 7 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 1,870,000<br>1,496,000 | 一括       | 374,000    | 34,085   | 0        |
| 1    | 710,000                |          |            |          |          |
| 2    | 10,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 1,150,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 焼津市利右衛門字上島  
 地 番 386番12  
 地 目 宅地  
 地 積 123.29平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 焼津市利右衛門字上島  
 地 番 386番1  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 350平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分34000分の1388

3 所 在 焼津市利右衛門字上島 386番地12  
 家屋 番号 386番12  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺2階建  
 床 面 積 1階 52.00平方メートル  
 2階 48.00平方メートル

所有者 亡A相続財産

物件明細書

令和 7年 2月13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 ~ 3】

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 ~ 3】

なし

#### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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2】

隣地（3079番1）との境界が不明確である。

《 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 焼津市利右衛門字上島  
地 番 386 番 12  
地 目 宅地  
地 積 123.29 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 焼津市利右衛門字上島  
地 番 386 番 1  
地 目 公衆用道路  
地 積 350 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分34000分の1388

3 所 在 焼津市利右衛門字上島 386 番地 12  
家屋 番号 386 番 12  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 52.00 平方メートル  
2階 48.00 平方メートル

所有者 亡A相続財産

令和6年（ケ）第70号

令和6年11月25日受理  
令和7年1月 7日提出

## 現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 杉 山 聡 印

## 物 件 目 録

- 1 所 在 焼津市利右衛門字上島  
地 番 386 番 12  
地 目 宅地  
地 積 123.29 平方メートル  
所有者 亡 A 相続財産
- 2 所 在 焼津市利右衛門字上島  
地 番 386 番 1  
地 目 公衆用道路  
地 積 350 平方メートル  
共有者 亡 A 相続財産 持分 34000 分の 1388
- 3 所 在 焼津市利右衛門字上島 386 番地 12  
家屋 番号 386 番 12  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 52.00 平方メートル  
2 階 48.00 平方メートル  
所有者 亡 A 相続財産



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 静岡県焼津市利右衛門386番地の12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図（概略）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者亡A相続財産 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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         | 1 所有者には、相続財産清算人Bが選任されている（物件2，3につき同じ）<br>2 およそ建物配置図（概略）に示した位置付近に簡易物置（動産）が存する                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 建物             | 物件 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者亡A相続財産 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が内部に動産を残置した状態で本建物を 居宅（空室）として占有している<br><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<br><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         | 平成13年5月1日建築（登記簿の記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図（概略）のとおり <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

( 3 枚目)

## そ の 他 の 事 項

- 1 南西側一部を除き、物件2土地は、位置指定道路（昭和51年10月9日指定、静西土第51-41号）の一部に供されている（写真3、建物配置図（概略）参照）。
- 2 上記位置指定道路は、物件2土地のほか2筆の土地（登記簿の記載は下表のとおり）で構成されている。381-1土地につき、本件所有者は持分を有していない。3076土地の一部については、河川占用許可を得て利用している模様である。詳細は評価書を参照されたい。

| 地番    | 地目    | 地積   | 所有者     |
|-------|-------|------|---------|
| 381-1 | 公衆用道路 | 156㎡ | 複数人で共有  |
| 3076  | 用悪水路  | 576㎡ | 志太郡大井川町 |

- 3 建物内は一部の洋室を除き、一般的に動産が散在した状態にある（添付写真参照）。
- 4 物件1土地内西端付近に、エコ給湯タンク様の外観を呈したボックスがある。
- 5 物件2土地南西側隣地（3079-1）との境界は外観上判然としない。
- 6 その他本物件についての概要については、所有者代表者の陳述を参照されたい。
- 7 公法上の規制及び供給施設の詳細等については、評価書を参照されたい。

（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<br>(当事者等との関係)       | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>■ B (所有者亡A相続財産代表者)</p> | <p>1 私は、本件所有者亡A相続財産の清算人です。</p> <p>2 本件建物には、Aさんが生前居住していましたが、亡くなられてからは空室となっています。</p> <p>3 本件建物内で事件や事故は起きていません。ペットは飼われていなかったと思います。</p> <p>4 駐車スペースに駐まっている軽自動車は亡A名義の自動車です。</p> <p>5 隣地との境界についてトラブルは生じていません。</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

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 調 査 の 場 所 等              | 調 査 の 方 法 等                      |
| 令和6年11月25日(月)<br>：－：                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 当庁執行官室                   | 間取図交付申請(郵送)<br>焼津市役所             |
| 令和6年12月2日(月)<br>9：00－9：25                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 静岡地方法務局<br>藤枝支局<br>(1回目) | 登記事項証明書交付申請(窓口)                  |
| 令和6年12月2日(月)<br>10：35－11：00                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地<br>(1回目)           | 現況調査、写真撮影(外観)                    |
| 令和6年12月6日(金)<br>13：45－13：55                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 焼津市役所<br>(1回目)           | 接面道路につき調査(土木管理課)                 |
| 令和6年12月12日(木)<br>13：30－13：42                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 焼津市役所<br>(2回目)           | 位置指定道路につき調査(建築住宅課)               |
| 令和6年12月12日(木)<br>14：06－14：36                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件所在地<br>(2回目)           | 現況調査(建物内立入)、写真撮影<br>＜評価人同行＞      |
| 令和6年12月16日(月)<br>12：05－12：11                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 相続財産清算人事務所               | 相続財産清算人Bと面談<br>占有関係等聴取           |
| 令和6年12月18日(水)<br>14：05－14：18                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 静岡地方法務局<br>藤枝支局<br>(2回目) | 登記事項証明書交付申請(窓口)<br>位置指定道路用地につき調査 |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br/>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6年12月12日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、相続財産清算人から借用した鍵により開錠し、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br/>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

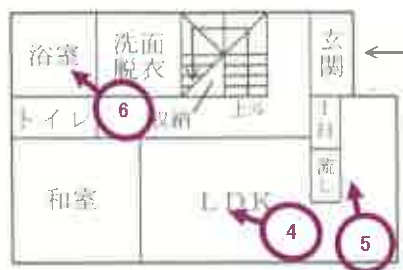
## 建物配置図（概略）

0 写真撮影位置・方向

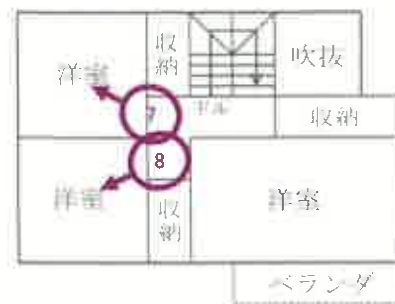


## 間取図（物件3）

< 1 階 >



< 2 階 >



1



2



3



4



5



6



7



8



令和 6 年（ケ）第 70 号  
令和 6 年 12 月 12 日 現地調査  
令和 7 年 1 月 6 日 評価

静岡地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

青 島 進

物 件 目 録

- 1 所 在 焼津市利右衛門字上島  
地 番 386 番 12  
地 目 宅地  
地 積 123.29 平方メートル  
所有者 亡 A 相続財産
- 2 所 在 焼津市利右衛門字上島  
地 番 386 番 1  
地 目 公衆用道路  
地 積 350 平方メートル  
共有者 亡 A 相続財産 持分 34000 分の 1388
- 3 所 在 焼津市利右衛門字上島 386 番地 12  
家屋 番号 386 番 12  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 52.00 平方メートル  
2 階 48.00 平方メートル  
所有者 亡 A 相続財産



## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 1, 8 7 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件1 (土地)            | 金 7 1 0, 0 0 0 円    |
| 物件2 (土地)            | 金 1 0, 0 0 0 円      |
| 物件3 (建物)            | 金 1, 1 5 0, 0 0 0 円 |

- 1 一括価格は、物件1～3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3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 |     |
| 特 記 事 項                                                                                                                                |            |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1の土地の上に物件3の建物が存する。</li> <li>・ 物件2の土地は、位置指定道路を構成する土地の共有持分（持分 34,000 分の 1,388）である。</li> </ul> |            |     |

※ 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）

|                                                                |                                                                                                 |                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                      | JR 東海道本線「藤枝」駅の南東方・直線距離約 7.2 km<br>(別添「位置図」参照)                                                   |                                                                                                                                                                              |
| 付 近 の 状 況                                                      | 旧大井川町南部の既成住宅地域である。大井川港に近く、周辺には事業所や倉庫のほか、市街化調整区域内に存するため農地も多く見られる地域である。                           |                                                                                                                                                                              |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                        | 市街化調整区域<br>指定なし<br>60%<br>200%<br>なし<br>※下記参照                                                                                                                                |
| 画 地 の 状 況<br>( 物 件 1 )                                         | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                              | 123.29 m <sup>2</sup><br>ほぼ整形<br>間口約 13m、奥行約 10m<br>概ね平坦地<br>路面とほぼ等高に接面する準角地<br>既存宅地の確認済みの土地である。<br>確認番号：2442<br>確認日：平成 13 年 1 月 10 日<br>なお、詳細については、焼津市都市計画課まで<br>問い合わせ願いたい。 |
| 画 地 の 状 況<br>( 物 件 2 )                                         | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                              | 350 m <sup>2</sup> (持分 34,000 分の 1,388)<br>不整形<br>間口約 17.5m、奥行約 55m<br>概ね平坦地<br>位置指定道路を構成している。<br>特記事項参照                                                                     |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                               | 北東側及び北西側幅員約 4m の舗装私道（建築基準法上の道路）<br>上記私道は建築基準法第 42 条 1 項 5 号の位置指定道路であり、<br>南東側で市道「吉永利右衛門線」に接続する。 |                                                                                                                                                                              |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地の利用状況 | <p>現況利用</p> <p>物件1：物件3の建物の敷地として利用されている。</p> <p>物件2：位置指定道路として利用されている。</p> <p>目的外建物の有無・・・なし</p> <p>その他・・・特になし</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 供給処理施設  | <p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>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、通常の費用で敷地内への引込み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>                                                                                                                        |
| 特記事項    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2の位置指定道路について（建物配置図参照）<br/> 指定番号：静西土第51-41号<br/> 指定年月日：昭和51年10月9日<br/> 上記の位置指定道路は、物件2のほか381番1（地目：公衆用道路）及び3076番（地目：用悪水路）の一部から構成されているが、381番1土地について本件所有者の持分はない。<br/> なお、3076番の水路の利用については、河川占用許可済みであり、占用料はないとのことであった。<br/> （焼津市土木管理課にて聴取）</li> <li>・物件1の土地には簡易物置が存在する。</li> <li>・焼津市洪水ハザードマップの浸水想定区域内に属する。</li> <li>・物件1の土地には雑草等が繁茂しており、上水道の量水器ボックスが確認できなかった。</li> </ul> |

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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）：平成13年5月<br>経 過 年 数：約24年<br>経済的残存耐用年数：約5年                                                      |
| 仕 様                     | 構 造：木造2階建<br>屋 根：スレート<br>外 壁：ALC<br>内 壁：クロス等<br>天 井：化粧ボード、石膏ボード等<br>床 ：畳、フローリング等<br>設 備：電気、給排水、衛生<br>その他： |
| 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：一般住宅<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                |
| 品 等                     | 普通                                                                                                        |
| 保 守 管 理 の<br>状態         | 空き家の状態であり、管理状態にやや劣る。                                                                                      |
| 建 物 の 利 用<br>状況         | 建物所有者亡Aが住居として空き家の状態で占有している。<br>なお、Aには相続財産清算人が選任されている。<br><br>※ 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                 | ・建物内部は動産類が残置された状態である。                                                                                     |

## 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、対象物件が戸建住宅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（土地）

物件1、2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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 20,000               | 1.02            | 123.29          | 0.9       | 2,260,000                 |
| 2        | 20,000               | 0.05            | 350             | —         | 350,000                   |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 焼津（県）－15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $21,600 \text{ 円/㎡} \times 95.5/100 \times 100/100 \times 100/103 \approx 20,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は街路条件（幅員、連続性）等にやや優る。

イ 個別格差：物件1：準角地であること等を考慮して査定した。

物件2：位置指定道路の一部を構成していることを考慮した。

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3（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 3        | 157,000             | 100.00             | 0.12     | 1,880,000               |

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 24 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 =  $5 \text{ 年} \div (24 \text{ 年} + 5 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) \approx 0.12$

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ = ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|----------------------------|
| 1        | 2,260,000         | 0.3           | 法定地上権 | 680,000                    |

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30%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物<br>件<br>番<br>号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 共有<br>持分<br>ウ         | 占有減<br>価修正<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 競売市<br>場修正<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ) ×ウ<br>×エ×オ×カ |
|------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------------------|
| 1                | 2,260,000                        | － 680,000                             | —                     |                 | 0.9            | 0.5             | 710,000                          |
| 2                | 350,000                          | —                                     | 34,000<br>分の<br>1,388 |                 | 0.9            | 0.5             | 10,000                           |
| 3                | 1,880,000                        | ＋ 680,000                             | —                     | —               | 0.9            | 0.5             | 1,150,000                        |
| 一 括 価 格 (合 計)    |                                  |                                       |                       |                 |                |                 | 1,870,000                        |

ウ 共有持分：物件目録記載のとおり。

エ 占有減価修正：なし。

オ 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、位置指定道路を構成している381番1の土地について持分がないこと等を考慮のうえ、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。

カ 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。

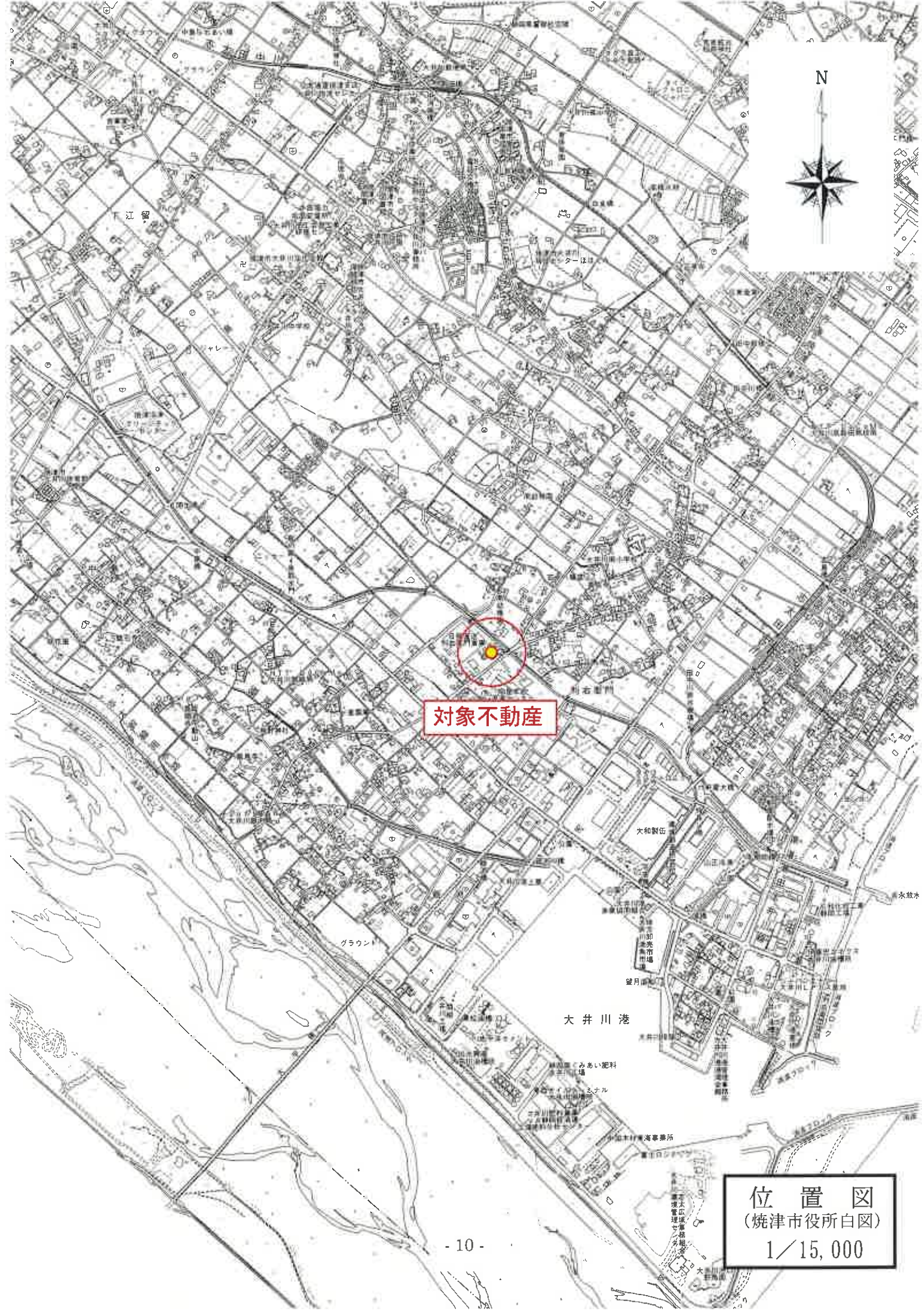
## 第6 参考価格資料

- 1 地価基準地価格 ( 焼津 ( 県 ) - 1 5 )  
所 在 : 焼津市利右衛門字天王 8 2 0 番  
価 格 : 2 1 , 6 0 0 円 / m<sup>2</sup>  
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日  
地 積 : 2 1 5 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 北側 5 m 市道  
用途指定等 : 市街化調整区域 ( 建蔽率 6 0 % 、容積率 2 0 0 % )  
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに店舗等も見られる既成の住宅地域

## 第7 附属資料

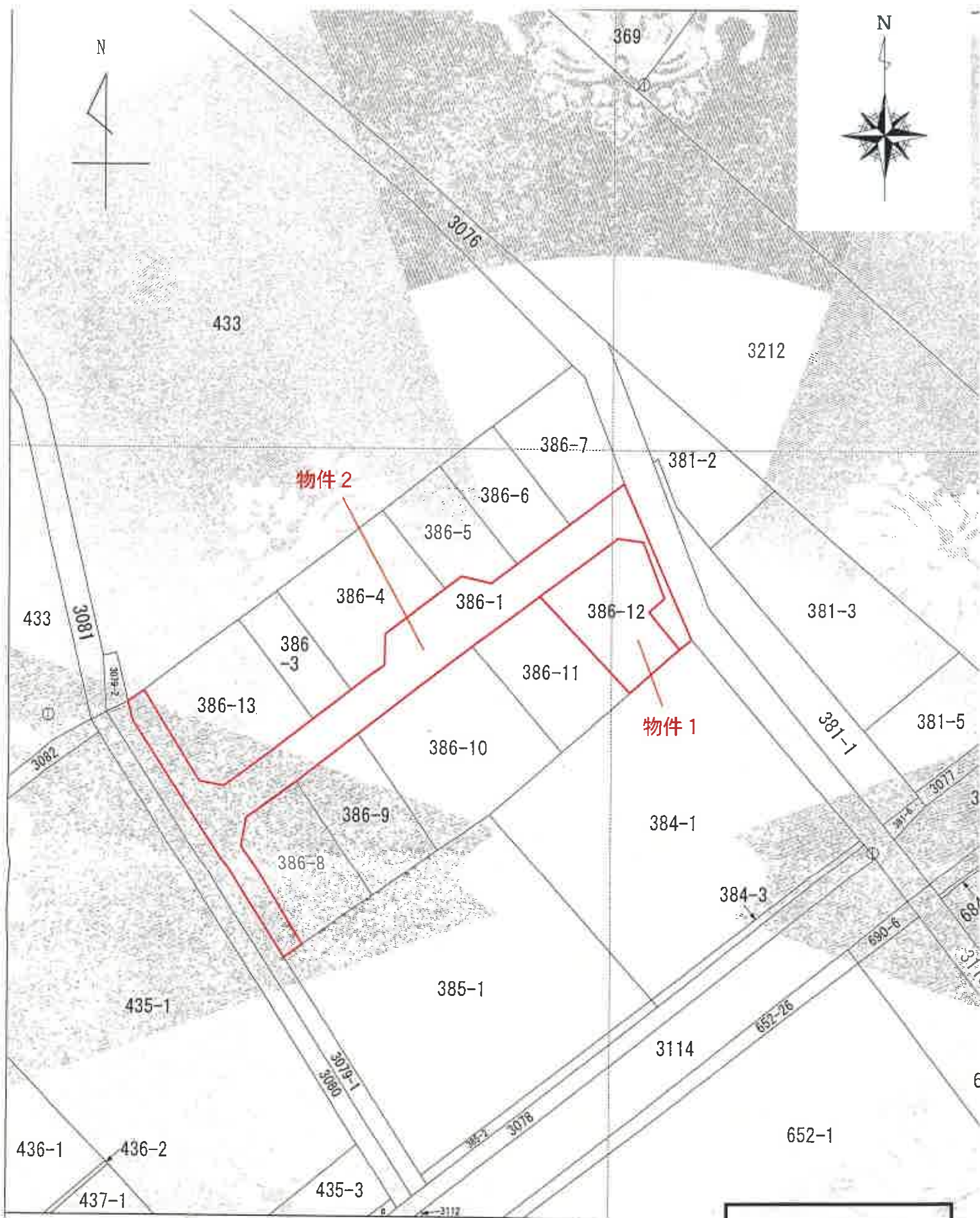
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



対象不動産

位置図  
(焼津市役所白図)  
1/15,000



物件 2

物件 1

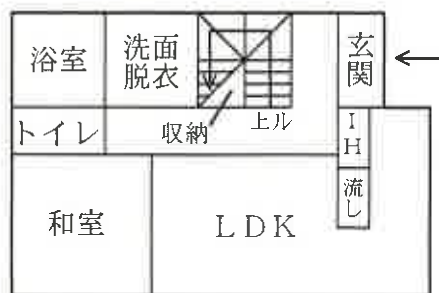
公 図 写  
1 / 500

## 建物配置図



## 間取図

< 1 階 >



< 2 階 >

