

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 7 月 28 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 8 月 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 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 7 年 9 月 30 日 午前 9 時 50 分 場 所 静岡地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 11 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。
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 7 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 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。	

物 件 目 録

3 所 在 島田市幸町
 地 番 4 番 8
 地 目 宅地
 地 積 99.93 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 島田市幸町 4 番地 8
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 84.72 平方メートル
 2 階 86.40 平方メートル
 3 階 31.53 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町 4 番 8 の 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建
 床 面 積 1 階部分 52.76 平方メートル
 2 階部分 29.37 平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 島田市幸町 4 番地 8
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 84.72 平方メートル
 2 階 86.40 平方メートル
 3 階 31.53 平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町4番8の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階部分 2.06平方メートル
2階部分 53.33平方メートル
3階部分 29.37平方メートル



物件明細書

令和 7年 6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3～5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

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

3 所 在 島田市幸町
 地 番 4 番 8
 地 目 宅地
 地 積 99.93 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 島田市幸町 4 番地 8
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 84.72 平方メートル
 2 階 86.40 平方メートル
 3 階 31.53 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町 4 番 8 の 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建
 床 面 積 1 階部分 52.76 平方メートル
 2 階部分 29.37 平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 島田市幸町 4 番地 8
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 84.72 平方メートル
 2 階 86.40 平方メートル
 3 階 31.53 平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町4番8の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積	1階部分	2.06平方メートル
	2階部分	53.33平方メートル
	3階部分	29.37平方メートル



令和6年(ケ)第 77号
令和7年 2月12日受理
令和7年 3月24日提出

現況調査報告書

(2分冊の2 物件3, 4, 5)

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

3 所 在 島田市幸町
 地 番 4番8
 地 目 宅地
 地 積 99.93平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 島田市幸町4番地8
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 84.72平方メートル
 2階 86.40平方メートル
 3階 31.53平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町4番8の1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造2階建
 床 面 積 1階部分 52.76平方メートル
 2階部分 29.37平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 島田市幸町 4番地8
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 84.72平方メートル
 2階 86.40平方メートル
 3階 31.53平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 幸町4番8の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階部分 2.06平方メートル
 2階部分 53.33平方メートル
 3階部分 29.37平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	島田市幸町4番の8				
土地	物件3				
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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 上記の者が本土地上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	1 本件所有者亡A相続財産には特別代理人として弁護士Bが選任されている（物件4、5も同じ） 2 本土地上に井戸水用ポンプがある（土地建物位置関係図参照）				
建物	物件4				
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が異なる（ ☐ 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 上記の者が本建物に動産類を残置した状態で住居（空き家）として占有している ☐ 「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)

(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
☒ C (債権者担当者)	1 私は、本件債権者島田掛川信用金庫の職員です。 2 本件物件は、亡Aさんが住居として使用していましたが、現在は空き家の状態と認識しています。 (令和7年2月17日(電話)に聴取)
☒ B (特別代理人)	1 私は、本件物件の所有者である亡A相続財産の特別代理人です。 2 本件物件関係の詳細は不明です。 (令和7年2月17日(電話)に聴取)
☒ 近隣住民	1 本件物件は、亡Aさんが住居として使用していましたが、病気で亡くなった後は空き家の状態です。 (令和7年2月28日に聴取)

(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)

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。
物件3の本件土地の西側に隣接する4番2の土地は、建設省（国土交通省）が所有する地目が用悪水路の土地である。
- 2 物件4及び物件5の本件建物の電気、ガスは停止し、建物内には亡A宛の郵便物等が存在した。これら現場の状況及び関係人の陳述等から、本件物件の占有関係を前記3、4枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件4及び物件5の建物は、1棟の建物を各専有部分に分割した区分所有建物である。1階の入り口部分及び駐車場部分は共有スペースと思われるが、玄関が別であるほか、内部で仕切られており、建物内を相互に行き来することはできない。
- 4 本件建物内に動物飼育用のケージがあり、ペットを飼っていた可能性がある。

(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
7年 2月12日 (水) : : :	執行官室	島田市課税課に間取図請求 (郵送)
7年 2月17日 (月) 12:05-12:15	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
7年 2月17日 (月) 13:00-13:05	静岡地方法務局藤枝支局	土地 (近隣地) の登記事項要約書, 本件土地の地積測量図 (地積測量図なし), 閉鎖登記簿謄本申請, 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)
7年 2月17日 (月) 14:20-14:25	執行官室	債権者担当者から事情聴取 (電話)
7年 2月17日 (月) 15:35-15:38	執行官室	特別代理人から事情聴取 (電話)
7年 2月28日 (金) 13:55-14:35	物件所在地	全戸不在, 入室調査 (全室), 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行, 近隣住民から事情聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 2月28日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Dを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

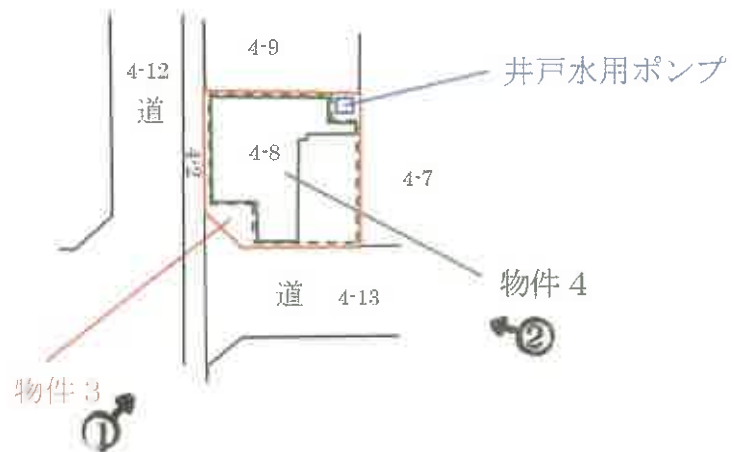
(7枚目)

土地建物位置関係図

(物件 3 . 4)



建物の存する部分 1、2 階



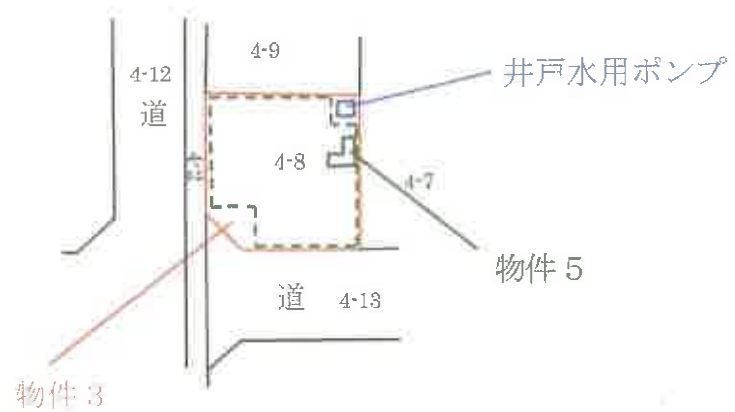
♂ 写真撮影方向

土地建物位置関係図

(物件 3、5)

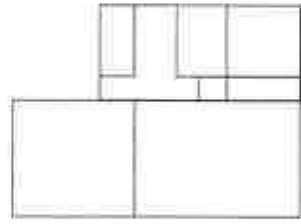


建物の存する部分 1、2、3 階

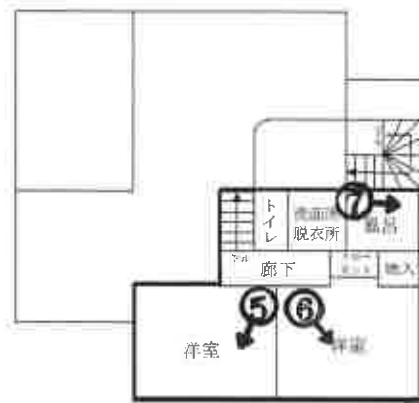


間 取 図

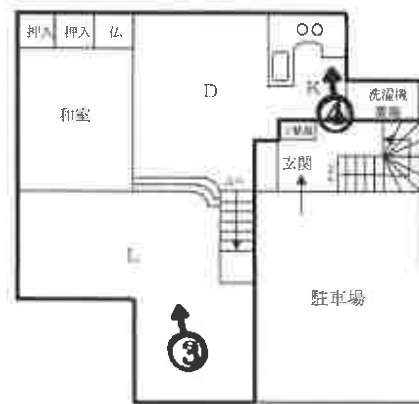
物件 4



3 階



2 階

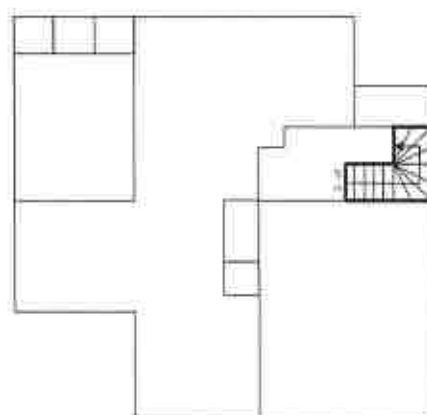
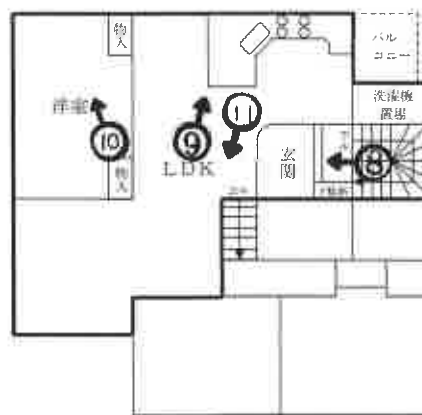


1 階

♂写真撮影方向

間 取 図

物件 5



♂写真撮影方向

写真 1
物件 3

物件 4 及び物件 5 の建物が存する 1 棟の建物



写真 2

物件 4 及び物件 5 の建物が存する 1 棟の建物



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



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

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



令和 6 年 (ケ) 第 77 号
令和 7 年 2 月 28 日 現地調査
令和 7 年 3 月 24 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 3 ～物件 5)

評価人 不動産鑑定士

芝 口 直 樹 印

物 件 目 録

1 所 在 島田市本通四丁目
地 番 1 番 13
地 目 宅地
地 積 107.09 平方メートル

所有者 有限会社コーデネイトサロンローザ

2 所 在 島田市本通四丁目 1 番地 1.3
家屋 番号 1 番 13
種 類 店舗
構 造 木造アルミニウム板葺 2 階建
床 面 積 1 階 81.57 平方メートル
2 階 68.02 平方メートル

所有者 有限会社コーデネイトサロンローザ

3 所 在 島田市幸町
地 番 4 番 8
地 目 宅地
地 積 99.93 平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 島田市幸町 4 番地 8

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 84.72 平方メートル

2 階 86.40 平方メートル

3 階 31.53 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町 4 番 8 の 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積 1 階部分 52.76 平方メートル

2 階部分 29.37 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

5 (一棟の建物の表示)

所 在 島田市幸町 4 番地 8

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 84.72 平方メートル

2 階 86.40 平方メートル

3 階 31.53 平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町 4 番 8 の 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階部分 2. 0 6 平方メートル
2 階部分 5 3. 3 3 平方メートル
3 階部分 2 9. 3 7 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		5, 7 1 0, 0 0 0	円
内 訳 価 格			
物件3（土地）	金	2, 9 8 0, 0 0 0	円
物件4（建物）	金	1, 6 5 0, 0 0 0	円
物件5（建物）	金	1, 0 8 0, 0 0 0	円

- 1 一括価格は、物件3～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件3の土地の内訳価格は物件4、5の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4、5の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 上記評価額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番 号	登 記	現 況
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件3の土地の上に物件4、5の建物が存する。 ・ 物件4、物件5の建物は1棟の建物を分割して各専有部分に区分された建物である。それぞれ玄関が別であるほか、内部で完全に仕切られており、建物内を相互に行き来することはできない。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件3）

位置・交通	J R 東海道本線「島田」駅の北方・直線距離約 570m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、アパート、駐車場、店舗等が混在する街区整然とした利便性良好な地域	
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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 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	99.93 m ² ほぼ正方形 間口約 8m、奥行約 10m 概ね平坦地 路面とほぼ等高な角地 特になし
接面道路の状況	南側幅員約 6m の舗装市道（建築基準法上の道路） 西側幅員約 6m 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 4、5 の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・井戸水用と思われるポンプがある。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（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	洪水の浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件 4、5 共通)

建物の用途	住宅
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 61 年 12 月 経過年数 : 約 38 年 経済的残存耐用年数 : 今後約 5 年と査定した
構造	鉄筋コンクリート造 3 階建
床面積	1 階 : 84.72 m ² 、2 階 : 86.40 m ² 、3 階 : 31.53 m ² 、 延 : 202.65 m ² (登記面積)
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : コンクリート等 設備 : 電気 給排水 衛生 (水洗)
設備等	共用部分として 1 階入り口の玄関部分と駐車場がある。
建物の品等	使用資材及び施工 : 普通
管理の状況	普通
特記事項	物件 4、物件 5 は本建物を分割して各専有部分に区分された建物である。それぞれ玄関が別であるほか、内部で完全に仕切られており、建物内を相互に行き来することはできない。

(2) 専有部分の概要 (物件4)

構 造 種 類	鉄筋コンクリート造 2階建 居宅
位 置	1、2階 一棟の建物のうち1階のほとんどの部分と2階の南東側部分。 (後添間取図参照)
床 面 積	1階：52.76 m ² 、2階：29.37 m ² 、延：82.13 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (後添間取図参照)
仕 様	天 井：クロス ボード 敷目板等 床 : フローリング クッションフロア等 内 壁：クロス等 設 備：浴室 キッチン トイレ等 その他：特になし
維持管理の状態	普通 概ね経年相応の劣化である。
専有部分の 利用状況等	所有者が動産類を残置した状態で住居（空き家）として占有している。 ※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	特になし

(3) 専有部分の概要 (物件 5)

構 造 種 類	鉄筋コンクリート造 3階建 居宅
位 置	1、2、3階 一棟の建物のうち1階は階段部分のみ、2階は北西側部分、3階は全部。 (後添間取図参照)
床 面 積	1階：2.06 m ² 、2階：53.33 m ² 、3階：29.37 m ² 、 延：84.76 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (後添間取図参照)
仕 様	天 井：クロス モルタル等 床 ：フローリング 畳等 内 壁：クロス、コンクリート等 設 備：浴室 キッチン トイレ等 その他：特になし
維持管理の状態	普通 概ね経年相応の劣化である。
専有部分の 利用状況等	所有者が動産類を残置した状態で住居 (空き家) として占有している。 ※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	特になし

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3（土地）

物件3の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	78,000	1.03	99.93	0.9	7,230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 島田（県）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

76,200 円/㎡ × 100.3/100 × 100/100 × 100/98 = 78,000 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：交通接近条件（位置、諸施設）、環境条件（居住環境等）、行政的条件（容積率）等を考慮して査定した。

イ 個 別 格 差：画地条件（角地）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 4、5（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	専有面積割合 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ = オ
4	195,000	202.65	0.08	0.49	1,550,000
5	195,000	202.65	0.08	0.51	1,610,000

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 38 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)

$$\text{現価率} = 5 \text{ 年} \div (38 \text{ 年} + 5 \text{ 年}) \times (1 - 0.3) \div 0.08$$

エ 専有面積割合：各専有部分の延床面積割合で案分した。

物件 4

$$\frac{82.13}{82.13+84.76} \times 100\% = 0.49$$

物件 5

$$\frac{84.76}{82.13+84.76} \times 100\% = 0.51$$

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 建付地価格の按分（同一建物内につき両建物の敷地占有率をそれぞれ1/2とし、建付地価格を案分した。）

物件4、物件5

$$7,230,000 \text{ 円} \times \frac{1}{2} = 3,620,000 \text{ 円}$$

- ② 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
4	3,620,000	0.4	法定地上権	1,450,000
5	3,620,000	0.1	使用借権	360,000
一 括 価 格 (合 計)				1,810,000

イ 土地利用権等割合：物件4＝ 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。

物件5＝ 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

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オ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2②ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
3	7,230,000	－ 1,810,000	—	—	0.55	2,980,000
4	1,550,000	＋ 1,450,000	—	—	0.55	1,650,000
5	1,610,000	＋ 360,000	—	—	0.55	1,080,000
一 括 価 格 (合 計)						5,710,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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

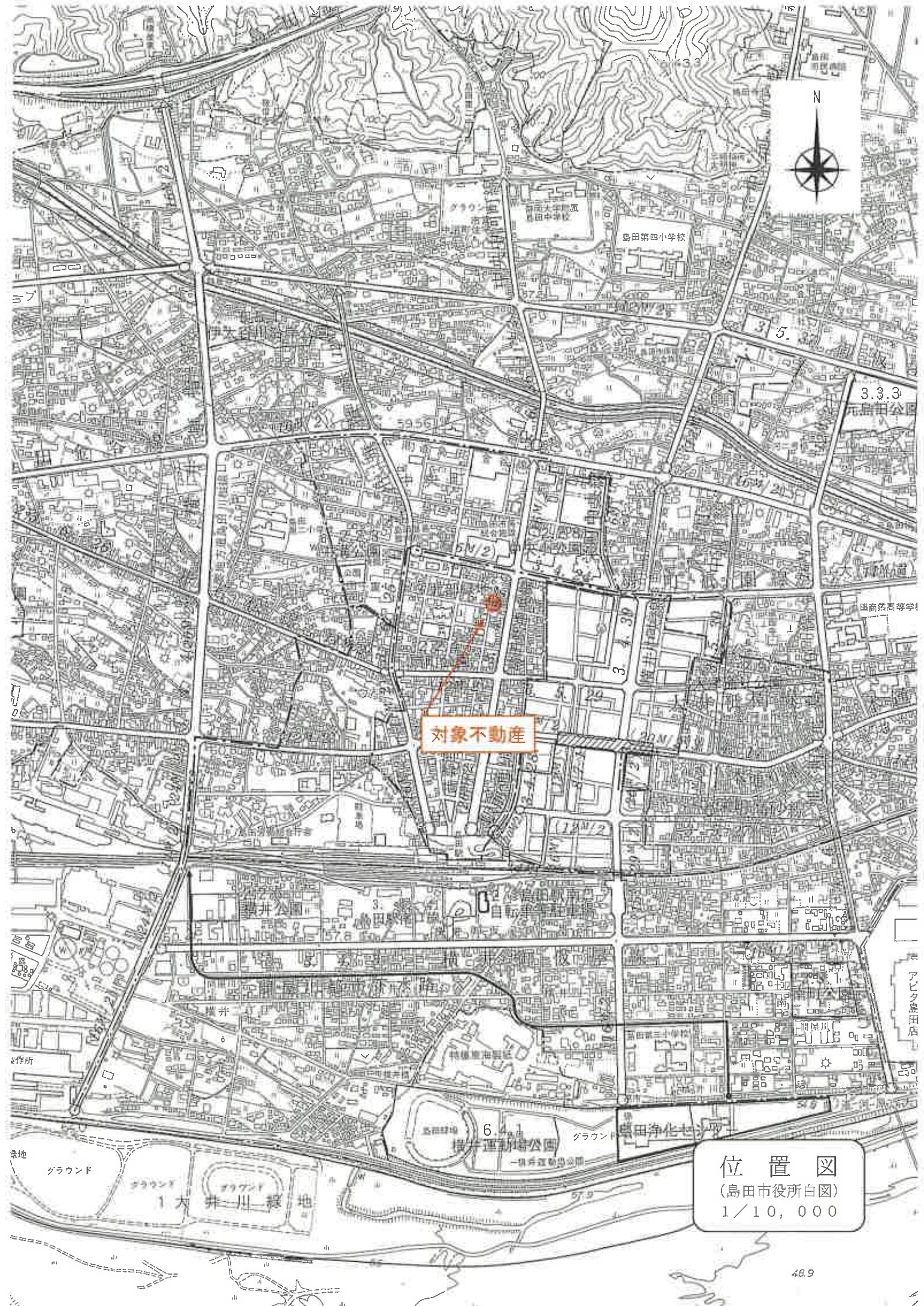
1 地価調査基準地価格 (島田(県)－2)

所 在：島田市中心4番3
価 格：76,200円/㎡
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：128㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：北側6m市道
用 途 指 定 等：第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅が多く見られる市役所に近い住宅地域

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
(島田市役所白図)
1/10,000



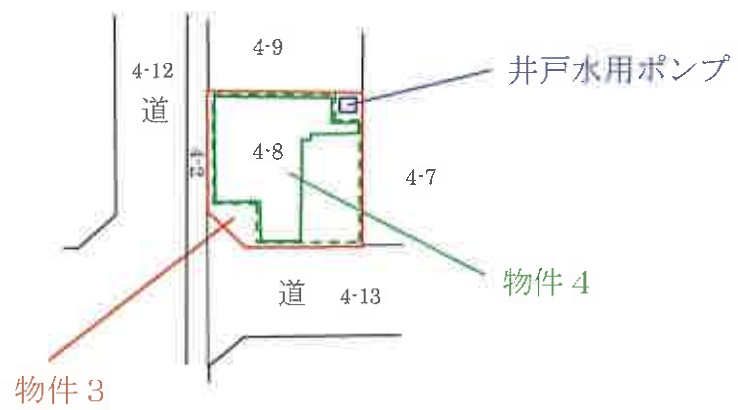
準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
 いる図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写
 1/500

地番区域見出



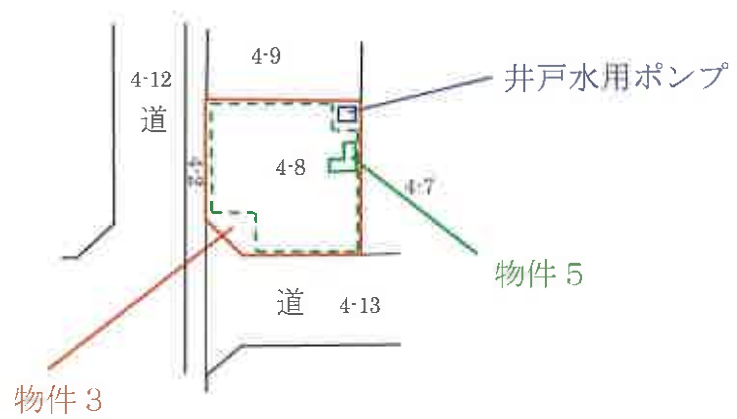
建物の存する部分 1、2 階



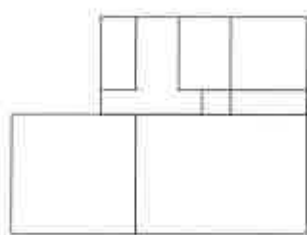
建物配置図



建物の存する部分 1、2、3階



建物配置図



3階



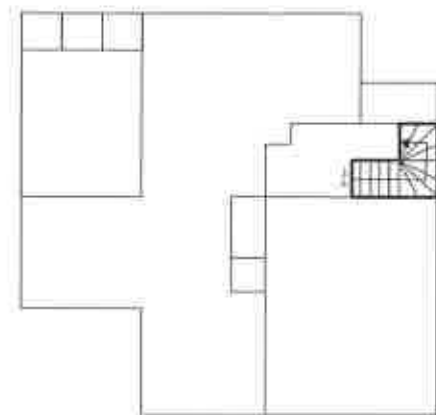
2階



1階

(物件4)

間取図



(物件5)

間取図