

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 8年 3月 9日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

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 8年 4月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月12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 8年 4月22日 午後 1時00分から 令和 8年 4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 8年 3月 9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。</p>	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 牧之原市新庄字アワラ田685番地1、687番地3 |
| | 家屋 番号 | 685番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.00平方メートル
2階 68.00平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月19日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件建物のために、その敷地である目的外土地1（地番685番1、地積297.69平方メートル（防火用水槽部分除く）、所有者C）及び目的外土地2（地番687番3、地積98.97平方メートル、所有者C）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 牧之原市新庄字アワラ田685番地1、687番地3
- 家屋 番号 685番1
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 68.00平方メートル
2階 68.00平方メートル

令和7年(ケ)第 44号
令和7年 7月24日受理
令和7年 8月29日提出

現況調査報告書

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 牧之原市新庄字アワラ田685番地1、687番地3
- 家屋 番号 685番1
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 68.00平方メートル
2階 68.00平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	牧之原市新庄685番地1
建物	物件1
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"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居 (空き家) として使用, 占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	本件債務者兼所有者においては破産管財人として弁護士Bが選任されており, 同破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: flex; align-items: center; margin-left: 20px;"> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px; margin-right: 5px;"> 地方裁判所 保管開始日 </div> <div style="margin-right: 20px;">平成</div> <div style="margin-right: 20px;">年</div> <div style="margin-right: 20px;">月</div> <div style="margin-right: 20px;">日</div> <div style="margin-right: 20px;">支部</div> <div style="margin-right: 20px;">平成</div> <div style="margin-right: 20px;">年 () 第</div> <div style="margin-right: 20px;">号</div> </div>
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は, 「」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

目的外土地の概況(その1) (物件1関係)		
1	所 在	牧之原市新庄字アワラ田
	地 番	685番1
	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	297.69平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約277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)
	その他の事項	
2	所 在	牧之原市新庄字アワラ田
	地 番	687番3
	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	98.97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)
	その他の事項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input 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	平方メートル (<input 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 type="checkbox"/> その他の者()
	その他の事項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input 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	平方メートル (<input 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 type="checkbox"/> その他の者()
	その他の事項	

(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)

目的外土地の概況(その2) (物件1関係)	
■関係人(■C(目的外土地1, 2所有者))の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書, 回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成6年11月 7日 (物件1の建物の登記記録の新築年月日)
最初の契約日	平成6年 2月 7日
契約等	期間 平成6年11月 7日から ■平成26年11月 6日まで20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 checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成26年11月 7日から ■令和16年11月 6日まで20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約当事者	貸主 ■土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 ■建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎年 金157,300円 (毎年12月末日限り当年分支払)
地代前払	■ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	■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	■ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	■ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	■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	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣住民	<p>1 物件1の本件建物には、Aさんが家族とともに居住していましたが、今年の3月ごろ引っ越しました。現在は、空き家の状態です。 (令和7年8月1日に聴取)</p>
■ C (目的外土地1, 2所有者)	<p>1 私は、目的外土地1及び目的外土地2を所有しています。</p> <p>2 本件建物敷地である目的外土地1及び目的外土地2は、提出した土地賃貸借契約書記載のとおり、Aさんに私の父の代に賃貸し、その後、父が亡くなったため、現在、賃貸人の地位は私が相続しています。但し、目的外土地1の一部には、牧之原市の防火用水槽が埋設されており、その利用料として区から年6000円を受け取っています。ですから、Aさんに賃貸している土地は、目的外土地1から防火用水槽部分を除いた部分となります。</p> <p>3 賃貸借期間について、契約書上、農地転用許可年月日より20年間とありますが、目的外土地1及び目的外土地2の地目が変更されたのが平成6年11月7日であれば、その日ということになると思います。現在、20年が経過していますので、更新されていることになると思います。</p> <p>4 地代の支払い時期については、契約書上、翌年分を毎年12月末日までに支払うことになっていますが、実際は、当年分を毎年12月末日までに支払ってもらっていました。そのため、昨年12月に令和6年分を支払ってもらっていますので、地代の滞納はないこととなります。 (令和7年8月1日、同月20日に聴取)</p>
■ B (破産管財人)	<p>1 私は、本件建物の所有者であるAさんの破産管財人です。本件建物は、破産管財人業務の一環として管理しています。</p> <p>2 本件建物には、現在、誰も住んでいません。執行官がAさんに郵送した照会書が当職の事務所に届きましたので、この電話で回答します。</p> <p>3 本件建物の敷地である目的外土地1及び目的外土地2は、賃借しています。契約書の写しを後日執行官に届けます。地代については、当年分を毎年12月末日までに支払うことになっていて、令和6年分を支払っているのですが滞納は無いとAさんから聞いています。</p> <p>4 目的外土地1の一部に防火用水槽が埋設されているということですが、Aさんに確認したところ、借地の対象は、目的外土地1から防火用水槽が埋設された部分を除いた部分ということでした。 (令和7年8月8日(電話)、同月20日(電話)に聴取)</p>
■ D	<p>1 私は、684番1の土地を所有しています。この土地には、牧之原市の防火用水槽が埋設されており、区から利用料として年に1万円を受け取っています。 (令和7年8月20日に聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1 本件建物及び目的外土地1及び目的外土地2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。目的外土地1の南側に隣接する685番3の土地は、牧之原市が所有する地目が公衆用道路の土地である。

2 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び現場の状況等から前記2乃至4枚目記載のとおり認定した。

本件建物の敷地である目的外土地1及び目的外土地2は借地である。目的外土地1の一部には防火用水槽が埋設されており(土地建物位置関係図参照)、目的外土地所有者等の陳述から、その部分(約20㎡)は、借地面積から外れているものと思料する。

提出された土地賃貸借契約書上、契約期間については、20年間と定められているが、借地借家法の適用により、最初の契約期間は、平成6年11月7日から令和6年11月6日までの30年間となり、その後、法定更新され、現在の契約期間は、令和6年11月7日から令和26年11月6日までの20年間であると思料する。また、地代の支払時期については、土地賃貸借契約書上、毎年12月末日限り翌年分を支払うことになっているが、目的外土地所有者及び破産管財人の陳述から、現在は、毎年12月末日限り当年分を支払う契約になっているものと思料する。

地代等については、前記4枚目記載のとおりである。

3 本件建物内は、壁紙の汚れや剥がれが多く見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月24日 (木) : - :	執行官室	牧之原市税務課に間取図請求 (郵送)
7年 8月 1日 (金) 9:00-9:10	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, 近隣住民から事情聴取
7年 8月 1日 (金) 9:25-9:30	目的外土地所有者宅	目的外土地所有者から事情聴取, 照会書交付 (照会に対する回答あり)
7年 8月 1日 (金) 11:45-11:50	静岡地方法務局	土地 (近隣地) の登記記録の全部事項証明書, 現在事項証明書及び地積測量図申請
7年 8月 4日 (月) : - :	執行官室	所有者に現況調査期日通知書, 本件建物の使用状況等の照会書郵送
7年 8月 8日 (金) 14:50-14:54	執行官室	破産管財人から事情聴取 (電話)
7年 8月20日 (水) 9:55-10:20	物件所在地	入室調査 (全室), 間取調査, 目的外土地調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行, 684-1の土地所有者から事情聴取
7年 8月20日 (水) 10:35-10:40	目的外土地所有者宅	目的外土地所有者から事情聴取
7年 8月20日 (水) 13:35-13:37	執行官室	破産管財人から事情聴取 (電話)
<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 7年 8月20日 目的物件は不在で施錠されていたので, 破産管財人から借用した鍵を用いて解錠し, 建物内に立ち入った。なお, 空き家であることが明らかであったため, 立会人は立ち合わせなかった。</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
(7枚目)

土地建物位置関係図

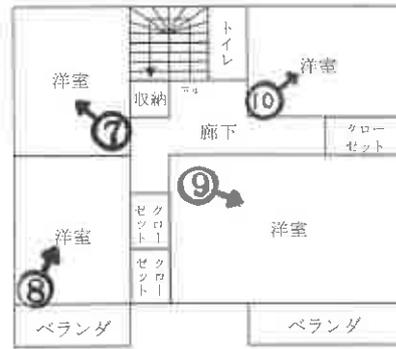


♂写真撮影方向

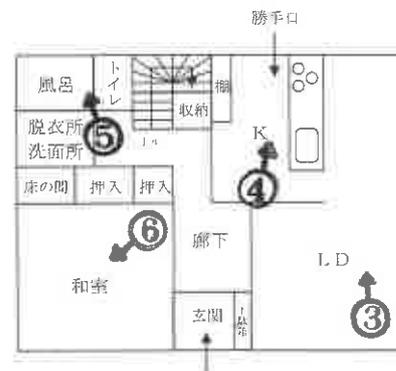
間取図



物件 1



2階



1階

♂写真撮影方向

写真 1

物件 1

目的外土地 1



写真 2

防火用水槽

物件 1



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



求 意 見 書

芝 口 直 樹 殿

令和 7年12月19日
静岡地方裁判所民事部
裁判所書記官 山 田 萌 里

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から10日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

前回の売却基準価額から次の割合による減額

1 20% (2) 30% .3 その他 (%)

(2) 不相当である。

「
|
|
|
|
L

(3) その他

「
|
|
|
L

令和 7年 12月 24日
評価人

芝 口 直 樹 印

物 件 目 録

1 所 在	牧之原市新庄字アワラ田685番地1、687番地3
家屋 番号	685番1
種 類	居宅
構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積	1階 68.00平方メートル 2階 68.00平方メートル

令和 7年(ケ)第 44号
令和 7年 8月20日 現地調査
令和 7年 9月 1日 評価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

芝口 直樹 印

物 件 目 録

- 1 所 在 牧之原市新庄字アワラ田685番地1、687番地3
- 家屋 番号 685番1
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 68.00平方メートル
2階 68.00平方メートル

第1 評価額

評 価 額	
物件1（建物）	金 1,260,000 円

① 評価額は、土地利用権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	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none">・後記建物敷地上に物件1の建物が存する。・当該建物敷地には建物の所有、利用を目的とする賃借権が設定されており、土地利用権原は借地権と思料する。		

※ 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 目的物件の概況等

1 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成6年11月 経 過 年 数：約31年 経済的残存耐用年数：今後約5年と査定した
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレート 外 壁：サイディングボード等 内 壁：クロス等 天 井：クロス 敷目板等 床：フローリング 畳 クッションフロア等 設 備：電気 給排水 衛生（水洗） その他：特になし
床 面 積 (現況)	ほぼ登記どおりとみられる。 1階：68.00㎡、2階：68.00㎡、延：136.00㎡
現況用途等	現況用途：一般住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通 壁紙の汚れや剥がれなどが見られるなど、おおむね経年相応の劣化がみられる。
建物の利用状況	所有者（破産管財人）が住居（空き家）として使用、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	物件1の建物は目的外土地1（685番1）及び目的外土地2（687番3）上に存しており、その土地利用権原は借地権と思料する。

2 建物敷地（土地利用権等）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR東海道本線「菊川」駅の南東方・直線距離約17.7km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農地が多くみられる中に農家住宅、一般住宅のほか事業所、作業所等が混在する御前崎市との境近くの地域。	
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 工業地域 60% 200% なし 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	目的外土地1：297.69㎡、 目的外土地2：98.97㎡、 合計：396.66㎡ ※特記事項参照 概ね台形 ※特記事項参照 間口約8.5m、奥行最大で約30.5m 概ね平坦である。 道路とほぼ等高に接面する角地 特になし
接面道路	南側幅員約5.2mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
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。	

借地契約内容	所在地	牧之原市新庄字アワラ田 685 番地 1、687 番地 3
	面積	約 375 m ² ※特記事項参照
	賃貸人	土地所有者
	借借人	建物所有者
	地代等	年額 157,300円 一時金の授受なし
	備考	地代の滞納 なし
	※ 詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。	
特記事項	<p>目的外土地 1 には、牧之原市（旧相良町）が設置した公設の防火用水槽（耐震性水槽、容量 40 トン）の一部が埋設されている。目的外土地所有者等の陳述によれば、当該防火用水槽が埋設されている部分は、土地の賃貸面積から除外されているとのことである。目的外土地 1 のうち防火用水槽部分の面積は現地実査、机上概測から約 20 m²と判断したため、目的外土地 1 及び合計の借地面積をそれぞれ以下の通りと査定した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 目的外土地 1 297.69 m²（登記面積）－約 20 m²（防火用水槽設置部分推定面積）≒277 m² ・ 合計 277 m²（目的外土地 1）＋98.97 m²（目的外土地 2）≒375 m² <p>借地部分のみを対象とした場合、形状は旗竿型の不整形地となる。</p>	

第5 評価額算出の過程

借地権付建物の取引事例が収集されず、また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（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ = エ
1	160,000	136.00	0.10	2,180,000

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 31 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)

$$\text{現価率} = 5 \text{ 年} \div (31 \text{ 年} + 5 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) \approx 0.10$$

② 建物敷地

目的外土地 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 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
目的外土地 1、2	13,500	0.80	375	0.80	3,240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 牧之原-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 19,000 \text{ 円/m}^2 & \times 99.7/100 & \times 100/100 & \times 100/140 & \doteq 13,500 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：街路条件（幅員等）、環境条件（利便性、居住環境）等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件（形状、間口・奥行の関係）等を考慮した。

ウ 地積：推定賃貸面積による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について土地利用権等価格を加算し、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
目的外土地 1、2	3,240,000	0.3	借地権	970,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	土地利用権等価格 の加算(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	2,180,000	+ 970,000	—	0.8	0.5	1,260,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：借地権付建物であることにより、なお、市場性が劣ると判断されるので
必要の修正を行った。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (牧之原-2)

所 在：牧之原市地頭方一丁目 142 番
価 格：19,000円/㎡
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：252㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北西側 8m市道
用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 150%）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

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
(牧之原市役所白図)
1/10,000

新桃配

旧蒲谷配水池

西池

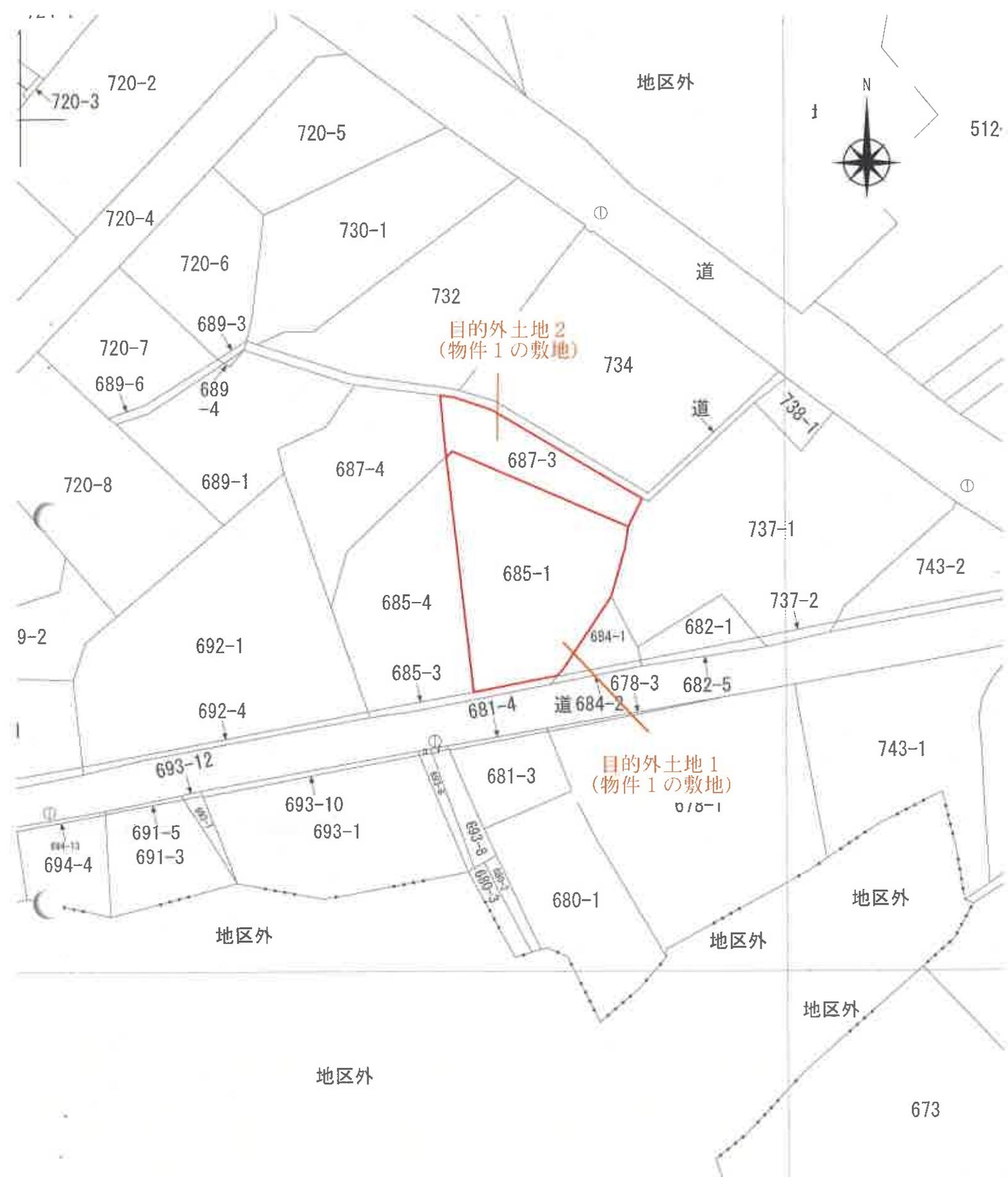
NOK静岡工場

相良青果市場

原前崎中學校

堀野新田

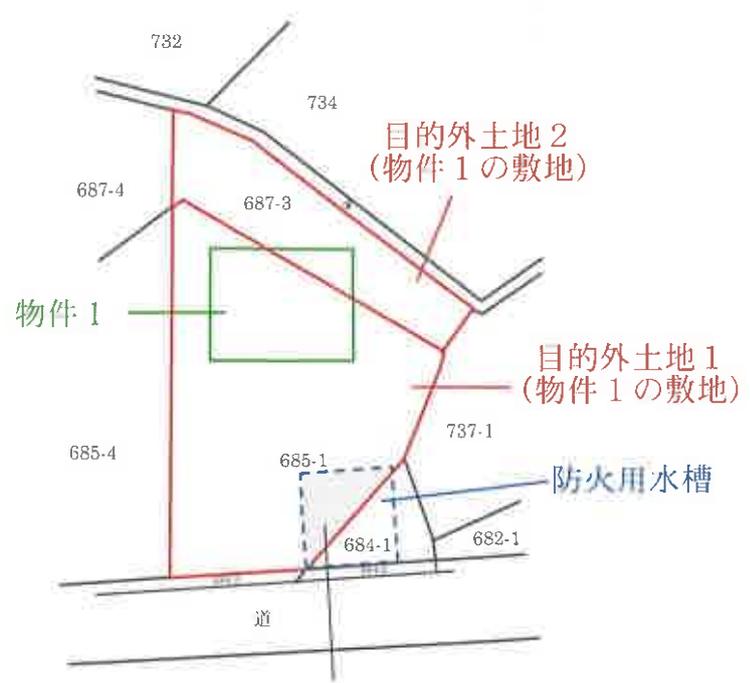
305 堀野新田



(座標値種別：図上測定)

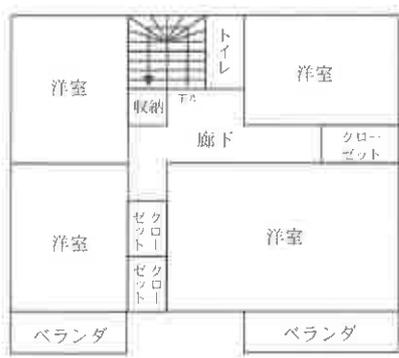
地番区域

公 図 写
1 / 500

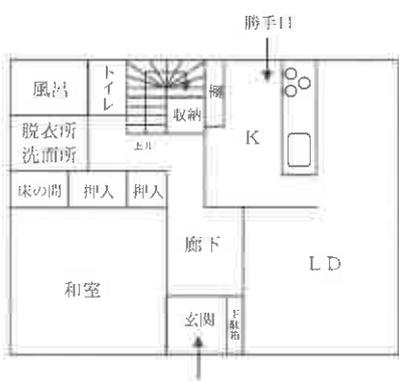


目的外土地1のうち借地に
供されていない部分
約20㎡

建物配置図



2階



1階

間取図