

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月25日
 静岡地方裁判所沼津支部民事部
 裁判所書記官 大塚和利

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 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月12日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月23日 午後 1時00分から 令和 6年 5月24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。 ただし、特別売却については、現金又は(1)による。
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ため、権限を有する行政庁が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・評価書の各写しを本日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。
 特別売却の買受申出先は、当庁執行官。申出価額は買受可能価額以上の金額で、先着順(電話・郵送申出不可。同時の場合は高額の方、同額は別途基準で)。



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)
1~6	5,590,000 4,472,000	一括	1,118,000	118,077	0
1	1,360,000				
2	490,000				
3	180,000				
4	680,000				
5	540,000				
6	2,340,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚
地 番 693番6
地 目 宅地
地 積 120.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚
地 番 693番7
地 目 宅地
地 積 43.31平方メートル

所有者 A

3 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚
地 番 693番9
地 目 宅地
地 積 17.27平方メートル

所有者 A

4 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚
地 番 698番2
地 目 宅地
地 積 89.36平方メートル

所有者 A



物件目録

5 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚698番地2、693番地
9

家屋 番号 698番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 55.48平方メートル

所有者 A

6 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚693番地6、693番地
7、693番地9、698番地2

家屋 番号 693番6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 80.39平方メートル
2階 72.64平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 9日
静岡地方裁判所沼津支部民事部
裁判所書記官 大塚和利

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

物件5の建物敷地部分(約91平方メートル(物件4の大部分、物件3の一部))を同建物所有者Aが占有し、その余の部分を物件6の建物所有者Bが占有している。

【物件番号5】

物件5の建物所有者Aが占有している。

【物件番号6】

物件6の建物所有者B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」を御覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では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 駿東郡小山町小山字分手塚
地 番 693番6
地 目 宅地
地 積 120.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚
地 番 693番7
地 目 宅地
地 積 43.31平方メートル

所有者 A

3 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚
地 番 693番9
地 目 宅地
地 積 17.27平方メートル

所有者 A

4 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚
地 番 698番2
地 目 宅地
地 積 89.36平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚698番地2、693番地
9

家屋 番号 698番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 55.48平方メートル

所有者 A

6 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚693番地6、693番地
7、693番地9、698番地2

家屋 番号 693番6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 80.39平方メートル
2階 72.64平方メートル

所有者 B



令和 5年 (ケ)第 50号

令和 5年 7月27日受理

令和 5年10月12日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良村和徳

(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 駿東郡小山町小山字分手塚
地 番 693番6
地 目 宅地
地 積 120.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚
地 番 693番7
地 目 宅地
地 積 43.31平方メートル

所有者 A

3 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚
地 番 693番9
地 目 宅地
地 積 17.27平方メートル

所有者 A

4 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚
地 番 698番2
地 目 宅地
地 積 89.36平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚698番地2、693番地
9

家屋 番号 698番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル

2階 55.48平方メートル

所有者 A

6 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚693番地6、693番地
7、693番地9、698番地2

家屋 番号 693番6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 80.39平方メートル

2階 72.64平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1～4
現況地目	■宅地(物件1～4) □公衆用道路(物件) □宅地(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 ■建物配置図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者A(物件5建物所有者) ■その他の者B(物件6建物所有者) 上記の者らが本件土地に下記各建物を所有し、占有している。 □物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 ■「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	■別紙「その他の事項」記載のとおり
建物	物件5
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	■物件5建物所有者A □その他の者 上記の者が本建物を居宅(物置)として使用し、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 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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 ■建物配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1～4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 宅地(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 <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A(物件5建物所有者) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B(物件6建物所有者) 上記の者が本件土地上に下記各建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件6
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 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 物件6建物所有者B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら及びその家族(Aら)が本建物を居宅として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 1～4 関係)			
占有範囲		■物件5の建物敷地部分 (約91平方メートル) (物件4の大部分、物件の3の一部)	■左記以外の部分
占有者		■債務者A (物件1ないし4土地所有者兼物件5建物所有者)	■債務者B (物件6建物所有者)
占有状況		■敷地 (物件5に係るもの) □駐車場 □居宅 □事務所 □店舗	■敷地 (物件6に係るもの) □駐車場 □居宅 □事務所 □店舗
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(上記同)) □文書(□)	■陳述(■A (左記同)) □文書(□)
占有権原		■所有権 □転借 □	□賃借 ■使用借権 □転借 □共有
占有開始時期		令和 年 月 日	平成12年8月10日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	年 月 日
	期間	令和 年 月 日から □令和年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他()	■所有者 □その他()
	借主	□占有者 □その他()	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分払) □前払 () □相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない □ある [□敷金 □保証金 金 円	□ない □ある [□敷金 □保証金 金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり	■上記のとおり ■下記のとおり
		■別紙「その他の事項」記載のとおり	■別紙「その他の事項」記載のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■本件各土地について

本件各土地は、物件5及び物件6の各建物の敷地として一体利用されており、各土地間の境界は、判然としない。物件1及び物件2の各土地の東側の一部が私通路となっている。

■本件各土地の利用状況について

関係人の供述によると、土地(物件1～4)所有者Aと物件6建物所有者Bは、親子関係にあり、地代等の授受はしていない旨述べている。

■本件土地の占有権原について

A及びBが親子関係にあること、また、関係人の供述から、物件6建物にかかる物件1～4の土地使用についての占有権原は、5枚目のとおりとした。

■本件建物の使用状況について

関係人の供述によると、土地(物件1～4)所有者Aは、現在、物件6の建物を主な居所としている。同建物の所有者は、同人の息子Bである。

■関係人の供述によると、物件5の建物には、過去に居宅として使用していたが、現在は、主に物置として使用している旨述べている。

■本件の建物(物件6)は、ペットの影響で、壁及び床の損傷があり、糞尿があたり床一面に窺われた。また、2階部分は、動産があふれている状況であった。

■本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者兼物件 5 建物所有者)	<p>1 私は、本件土地、建物（物件5）の所有者です。もう一方の建物（物件6）の所有者Bは、私の息子です。</p> <p>2 現在は、主に物件6の建物に住んでおり、物件5の建物は、現在、物置として使用しています。物件6の建物は、居宅として使用しています。物件6の建物には、私と息子夫婦が住んでいます。</p> <p>3 また、物件6の建物にかかる土地使用に関しては、先ほど述べたとおり、親子関係にあるので、息子から地代等を受け取っていません。</p> <p>4 本件建物内において、犬を8匹飼っています。</p> <p>5 物件6の建物には、雨漏り等はありませんが、動物の引っ掻き傷等による内壁の損傷や床の汚れ等が建物全体にあります。</p> <p>(令和5年9月1日に聴取した。)</p>

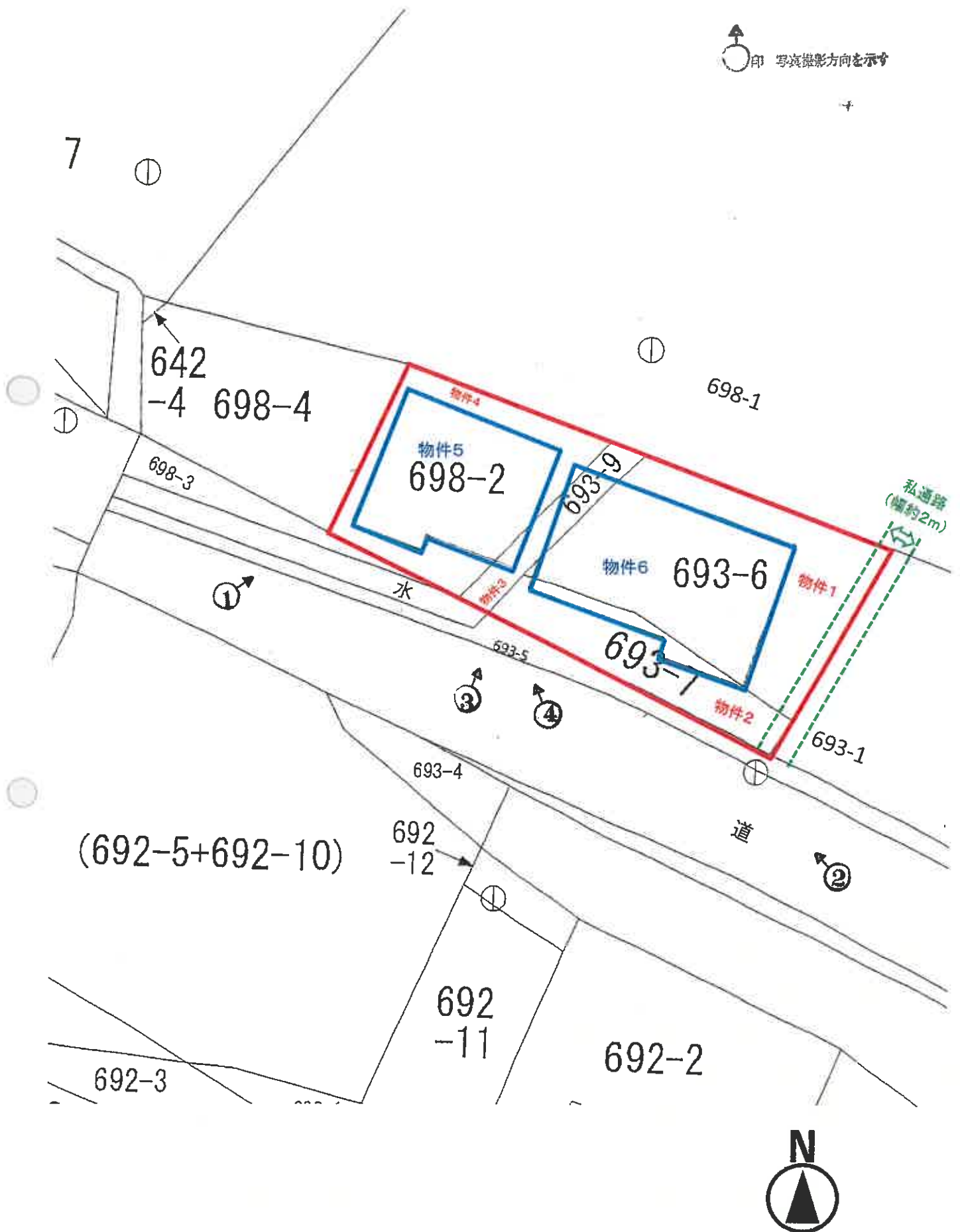
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年7月27日(木)	当 庁	■本件物件建物の間取図請求 小山町役場
令和5年8月4日(金) 16:20-16:30	静岡地方法務局沼津 支局	■隣接土地等の現在事項証明書申請
令和5年8月14日(月)	当 庁	■ 債務者兼所有者らに対し、照会書 郵送 (返信用封筒付き) 書面による回答なし
令和5年8月16日(水) 8:50-9:10	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影
令和5年9月1日(金) 10:30-11:15	物件所在地	■立入調査 ■占有調査、境界調査 ■図面作成・写真撮影 ■債務者兼所有者Aから聴取 ■評価人同行
(特記事項)		
■ 令和5年9月1日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を 同行して臨場した。		
□ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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

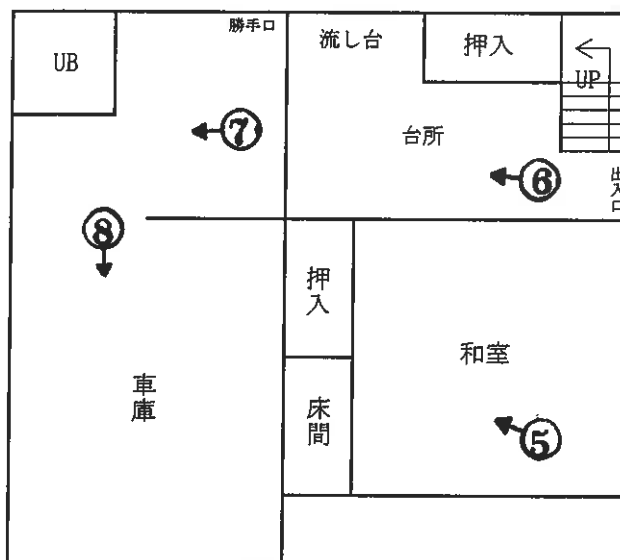
建物配置図



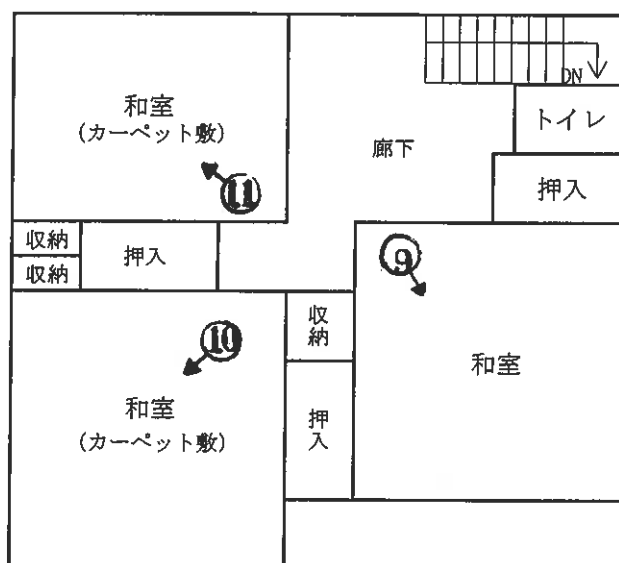
※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

(9 枚目)

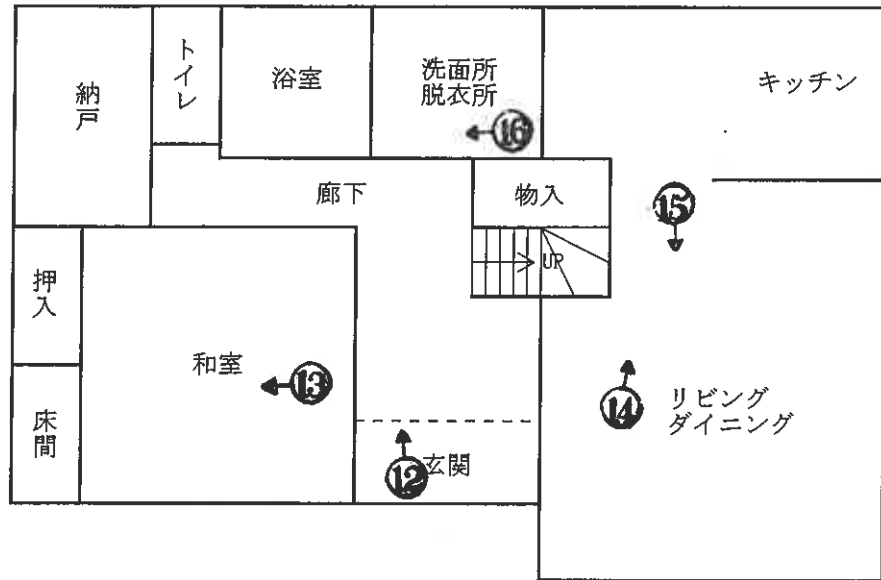
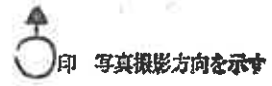
間取図 物件5



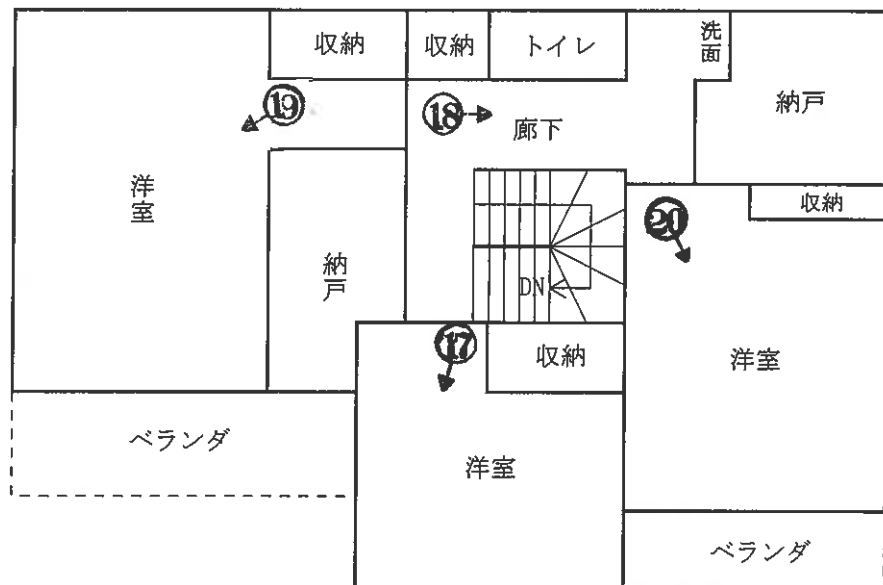
1階



2階



1階



2階

写真 1

物件 5

物件 6



写真 2

物件 6



写真 3

物件 5

物件 6



物件 3 あたり

写真 4

物件 5

物件 6



写真 5

建物内の状況（物件 5）



写真 6

建物内の状況（物件 5）



（ 14 枚目）

写真 7

建物内の状況（物件 5）



写真 8

建物内の状況（物件 5）



（ 15 枚目）

写真 9

建物内の状況（物件 5）



写真 1 0

建物内の状況（物件 5）



写真 1 1

建物内の状況（物件 5）



写真 1 2

建物内の状況（物件 6）



（ 17 枚目）

写真 1 3

建物内の状況（物件 6）



写真 1 4

建物内の状況（物件 6）



写真 1 5

建物内の状況（物件 6）



写真 1 6

建物内の状況（物件 6）



写真 1 7

建物内の状況（物件 6）



写真 1 8

建物内の状況（物件 6）



写真 1 9

建物内の状況（物件 6）



写真 2 0

建物内の状況（物件 6）



令和 5年(ケ)第 50号
令和 5年 9月 1日現地調査
令和 5年10月10日評 価

静岡地方裁判所沼津支部 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

海野 克明 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 駿東郡小山町小山字分手塚 |
| | 地 番 | 693番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.18平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 駿東郡小山町小山字分手塚 |
| | 地 番 | 693番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.31方メートル |
| | 所有者 | A |
| 3 | 所 在 | 駿東郡小山町小山字分手塚 |
| | 地 番 | 693番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.27方メートル |
| | 所有者 | A |
| 4 | 所 在 | 駿東郡小山町小山字分手塚 |
| | 地 番 | 698番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.36方メートル |
| | 所有者 | A |

物 件 目 録

- 5 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚698番地2、693番地
9
- 家屋 番号 698番2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 55.48平方メートル
- 所有者 A
- 6 所 在 駿東郡小山町小山字分手塚693番地6、693番地
7、693番地9、698番地2
- 家屋 番号 693番6
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 80.39平方メートル
2階 72.64平方メートル
- 所有者 B

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,360,000 円
物件2 (土地)	金 490,000 円
物件3 (土地)	金 180,000 円
物件4 (土地)	金 680,000 円
物件5 (建物)	金 540,000 円
物件6 (建物)	金 2,340,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～4の土地の内訳価格は物件5、6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5、6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	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1～4の土地に物件5、6の建物が存する。		

※ 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1～4）

位置・交通	JR御殿場線「駿河小山」駅の南東方 直線距離約300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を主体として、事業所や店舗兼住宅等も混在して見られる地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 土砂災害警戒区域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	270.12㎡ (登記：物件1～4合計) ほぼ長方形 間口約25m、奥行約9～12m 建物敷地部分は概ね平坦 南側にて町道と接面する中間画地 (特記事項参照)
接面道路の状況	南側現況幅員約7～7.5m程度の舗装町道(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用…物件5、6の建物敷地等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、通常のコストで敷地内への引き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、敷地内に引き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配置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	<ul style="list-style-type: none"> ・公図上本件土地の南側に存する带状地（693番5、698番3）は民地であるが、町道（小山白岩線）の区域内に存すると見られる（但し、小山町役場建設課によれば官民境界査定未済のため確定的な判断は出来ないとのことである）。 ・本件土地の東側付近に幅約2m程度の私通路が存する。本件土地（物件1及び物件2）内の東端部（1m幅）と、第三者が所有する本件目的外の隣接地（693番1）の西端部（1m幅）を併せて当該私通路を構成していると思われる。従前は背後に存した住宅への進入路として、当該住宅の居住者等が利用していたが、現在は利用されていないとのことである（本件土地及びその隣接地所有者より聴取）。 ・本件土地の北側は東海旅客鉄道株式会社が所有する鉄道用地であり、場所により相当程度の高低差がある（本件土地よりも低い）。 静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）の適用及び詳細については、静岡県沼津土木事務所担当課に確認されたい。 ・土砂災害警戒区域の指定がある（詳細は以下のとおり）。 <ul style="list-style-type: none"> 【現象名】土石流 【箇所番号】344-I-030 【区域名】菖蒲沢 【告示番号】第695号 【告示年月日】平成21年7月31日 ・その他事項に関しては執行官の現況調査報告書を参照されたい。
------	---

2-1 建物の概況及び利用状況（物件5）

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：昭和57年3月20日（登記） 経 過 年 数：約42年程度 経済的残存耐用年数：満了しつつある
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：ボード、塗壁等 天 井：ボード、板貼等 床：畳、板等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
現況用途等	現況用途：居宅（物置） 間取り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の 状態	やや劣る
建物の利用 状況	所有者が居宅（物置）として利用・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	<ul style="list-style-type: none"> ・経年劣化、設備陳腐化、汚損、破損等が窺える。 ・平成12年頃（物件6の建物建築に際し）、物件5従前建物の東側一部が取り壊され、現在の建物（床面積）となったものであり、近年は物置程度の利用しかなくないとのこと。 ・アスベスト使用の有無その他詳細は不明である。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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：平成12年8月10日（登記） 経過年数：約23年程度 経済的残存耐用年数：約12年程度
仕様	構造：軽量鉄骨造2階建 屋根：瓦葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後添間取図参照
品等	普通
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	所有者及びその家族らが居宅として利用・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	・建物内でペット（小型犬8匹程度）を飼育（放し飼い）しており、床面や壁面等建物内の随所に汚損や損傷が認められ、臭気も著しい。 ・2階の各室内には日用雑貨その他動産類が堆積している。

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、対象物件が住宅等及びその敷地であるため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格に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1～4（土地）

物件1～4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	38,900	0.80	120.18	0.90	3,370,000
2	38,900	0.80	43.31	0.90	1,210,000
3	38,900	0.80	17.27	0.90	480,000
4	38,900	0.80	89.36	0.90	2,500,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 小山-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $47,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/101 \times 100/120 \approx 38,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位

◇地域格差：公示地は環境条件等に優る。

イ 個別格差：地勢や背後地の状況、利用状況等の要因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。

②-1 物件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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒ エ
5	150,000	110.96	0.01	170,000

ウ 現価率：構造、用途、維持管理状況等を勘案して1%程度と査定した。

②-2 物件6 (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
6	180,000	153.03	0.17	4,680,000

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数23年、経済的残存耐用年数12年、観察減価50%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 12\text{年} \div (12\text{年} + 23\text{年}) \times (1 - 0.50) \approx 0.17$$

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		構成割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
		イ			
1	3,370,000	0.1	使用借権	1.00	340,000
2	1,210,000	0.1	使用借権	1.00	120,000
3	480,000	0.4	法定地上権	0.20	40,000
		0.1	使用借権	0.80	40,000
4	2,500,000	0.4	法定地上権	0.98	980,000
		0.1	使用借権	0.02	10,000

イ 土地利用権等割合：物件3、4の物件5に係る土地利用権等を法定地上権、物件3、4の物件6に係る土地利用権等を使用借権と判定し、その割合をそれぞれ40%、10%と査定した。

ウ 構成割合：物件3、4それぞれの物件5、6に係る土地利用権等が及ぶ割合を、その面積、利用状況等に基づき、上記のとおりと判定した。

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エ) 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	3,370,000	－ 340,000		0.75	0.6	1,360,000
2	1,210,000	－ 120,000		0.75	0.6	490,000
3	480,000	－ 80,000		0.75	0.6	180,000
4	2,500,000	－ 990,000		0.75	0.6	680,000
5	170,000	＋ 1,020,000	－	0.75	0.6	540,000
6	4,680,000	＋ 510,000	－	0.75	0.6	2,340,000
一括価格(合計)						5,590,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

物件1～4の土地から控除した土地利用権等価格について、物件5、6の建物の利用状況、配置、建築面積等に鑑み、以下のとおり配分した。

[物件5] 物件3より控除 物件4より控除
40,000円 + 980,000円 = 1,020,000円

[物件6] 物件1より控除 物件2より控除 物件3より控除 物件4より控除
340,000円 + 120,000円 + 40,000円 + 10,000円 = 510,000円

ウ 占有減価修正：－

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、物件5の建物の築年、利用状況等に鑑みると近い将来において補修等費用或いは解体費用等の発生も考えられること、また、物件6の建物は屋内の汚損や臭気が著しく維持管理状態に劣っており、継続利用にあたっては相応の補修等費用が必要と考えられること、土砂災害警戒区域の指定がなされた地域内に存すること等、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 地価公示地 (静岡小山-4)

所 在：駿東郡小山町小山字乙淵89番89

価 格：47,200円/㎡

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：268㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側6m町道

用途指定等：第2種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

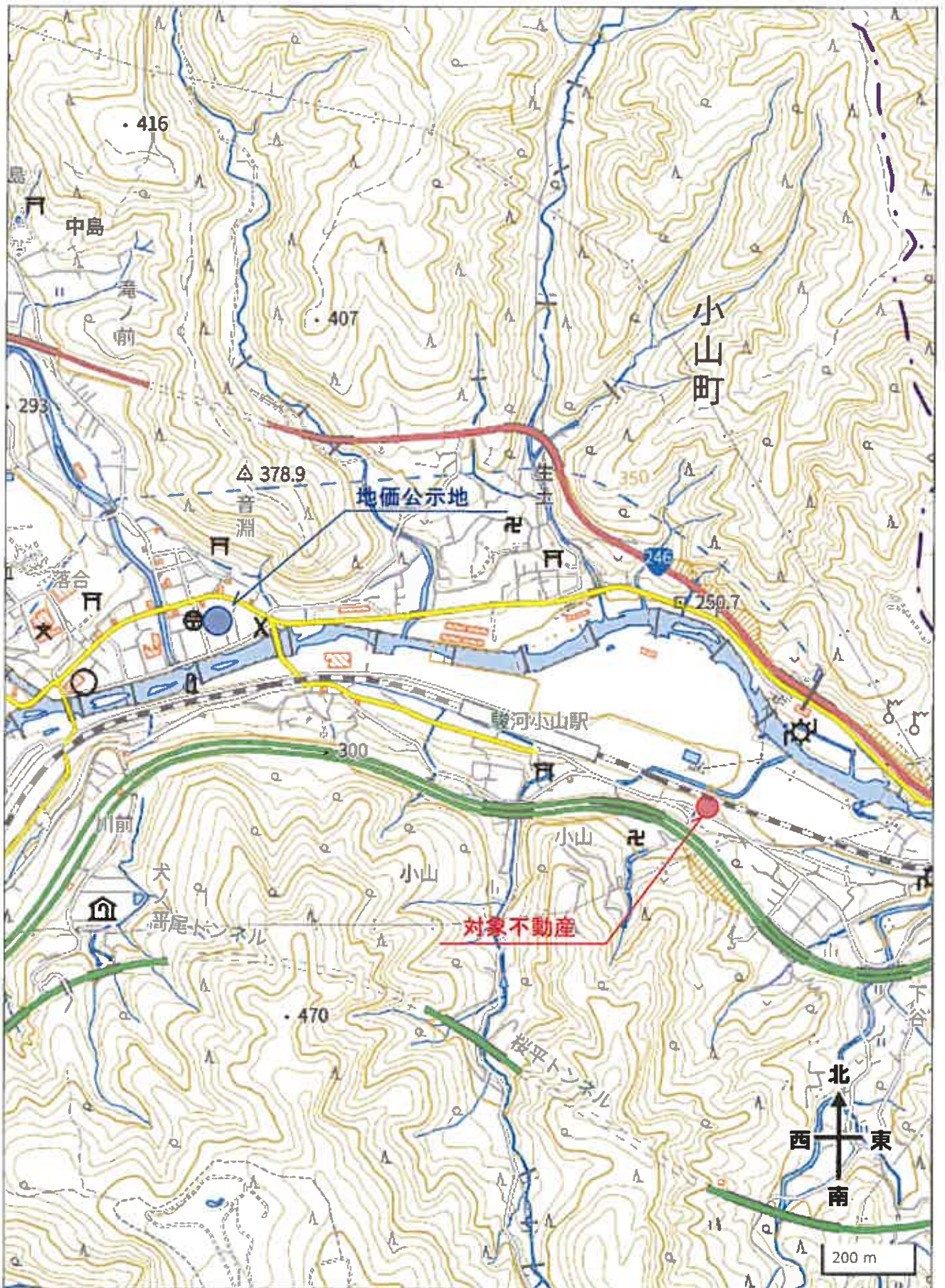
地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物配置図
- 4 間 取 図

以 上

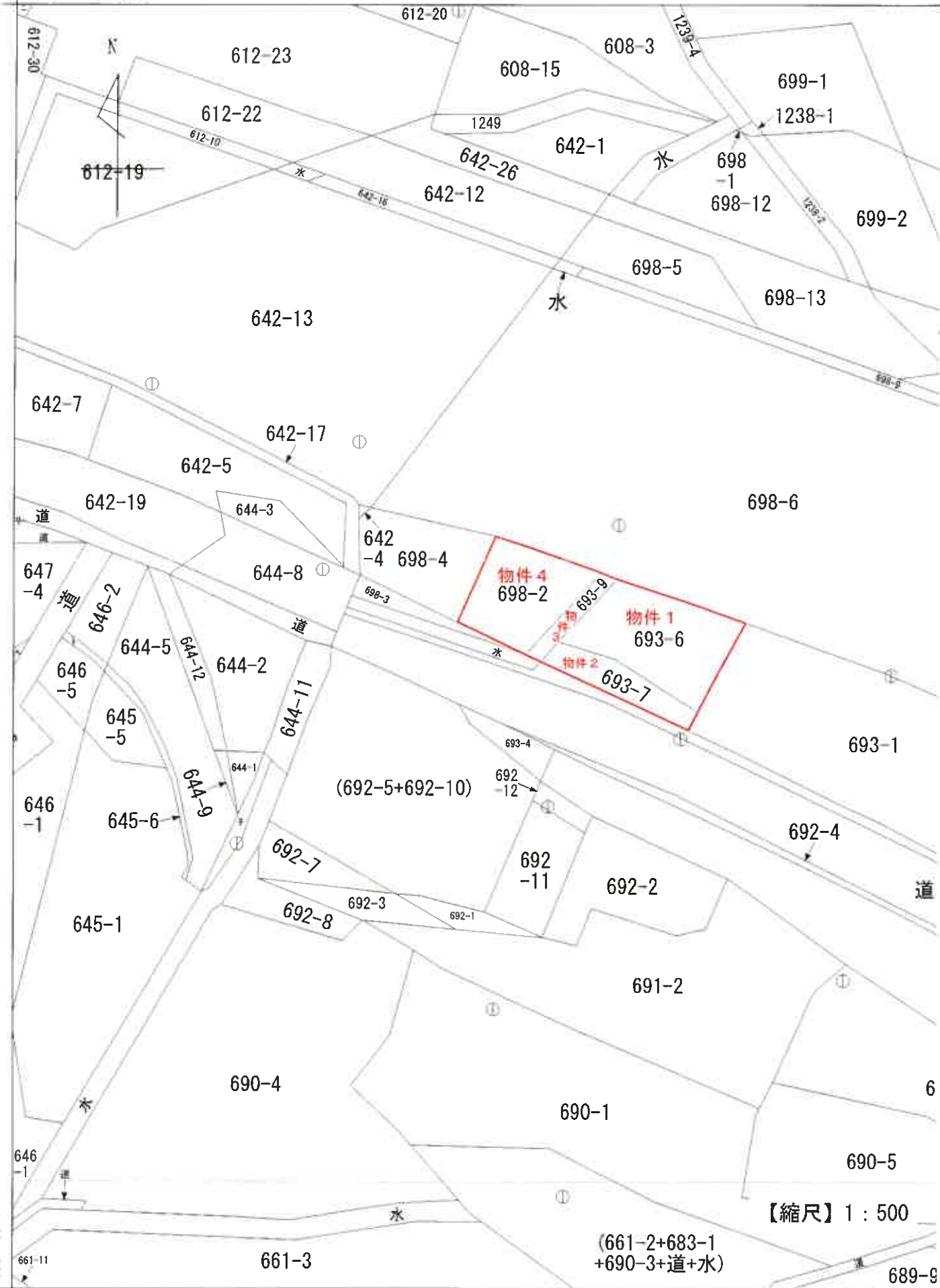
位置図



出典：国土地理院ウェブサイト「地理院地図」（加工して作成）

公図写

701-44 701-43 648-3 646-6 642-11
 水 612-24 647-3 644-10

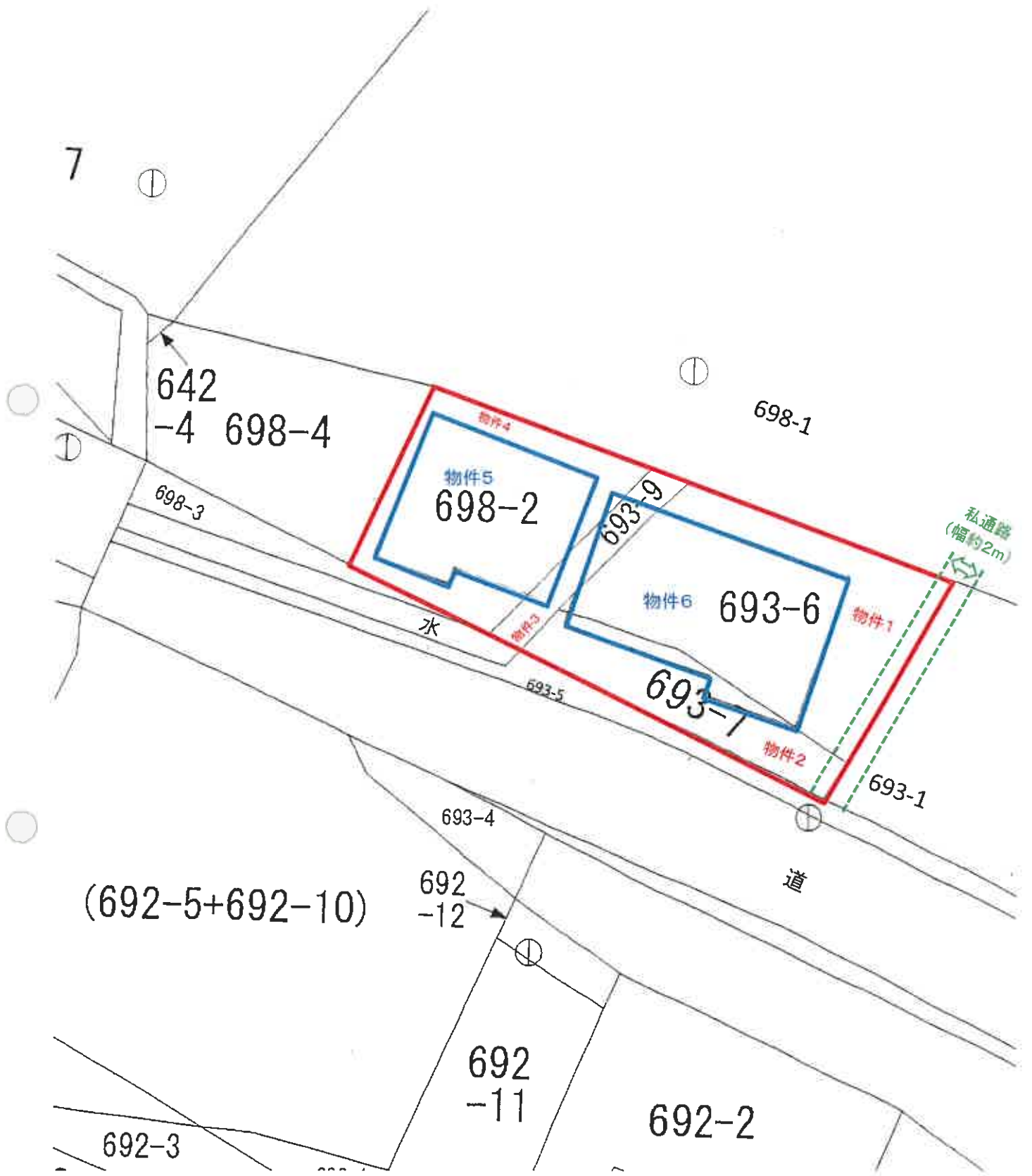


【縮尺】 1 : 500

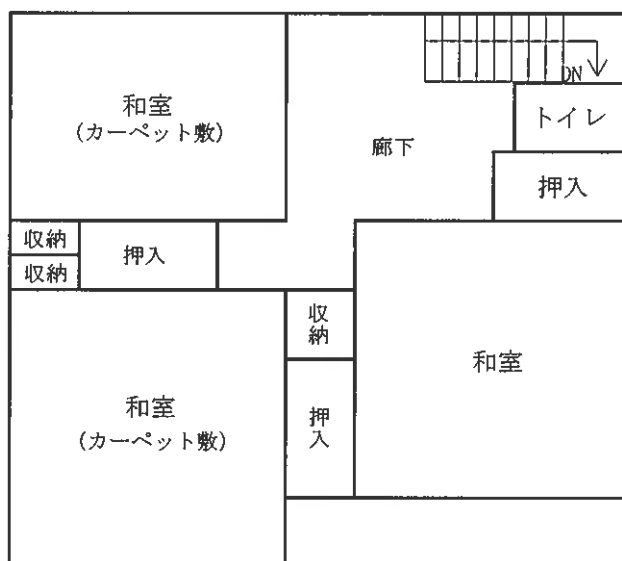
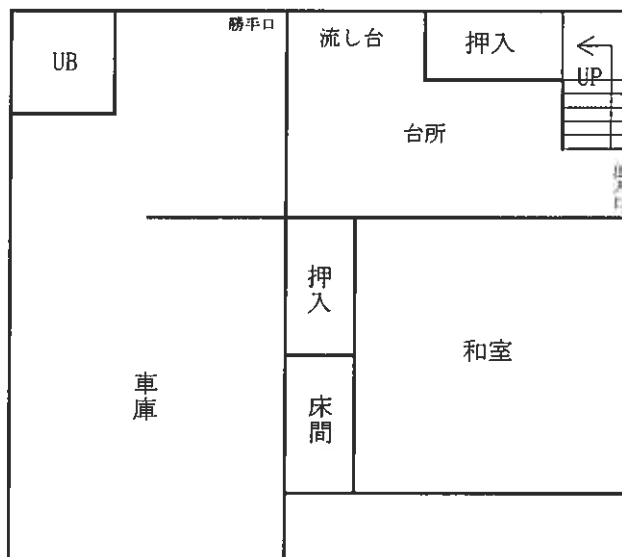
(661-2+683-1
 +690-3+道+水)

-71207.893

建物配置図



※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。



間取図

物件 6

