

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月 3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 7年 4月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月17日 午後 1時00分から 令和 7年 4月18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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	10,950,000 8,760,000		2,190,000	92,228	21,498
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三島市北田町 566番地8

建物の名称 サンヴェール三島田町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北田町 566番8の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.17平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三島市北田町566番8

地 目 宅地

地 積 742.66平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 14万940分の7047



物件明細書

令和 7年 1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】

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】

Bが占有している。同人の賃借権は、令和7年5月5日の経過により、差押え後に期限が経過するものである。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 三島市北田町 566番地8

建物の名称 サンヴェール三島田町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北田町 566番8の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.17平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三島市北田町566番8

地 目 宅地

地 積 742.66平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 14万940分の7047



令和 6年(ケ)第 30号
令和 6年 5月30日受理
令和 6年 7月 22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 (印)

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 三島市北田町 566番地8

建物の名称 サンヴェール三島田町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北田町 566番8の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.17平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三島市北田町566番8

地 目 宅地

地 積 742.66平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 14万940分の7047



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)	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり (月額) 管理費 13,000円 修繕積立金 15,000円 特別修繕積立金 1,000円 円 円	令和6年6月28日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (令和3年1月分～令和6年5月分) 管理費滞納額合計 362,000円 修繕積立金滞納額合計 420,000円 特別修繕積立金滞納額合計 2000円
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり 管理費等の遅延損害金あり (年利14パーセント)	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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 <input checked="" type="checkbox"/> 配置図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (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)	
土地建物の位置関係	<input checked="" 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	

(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関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者)) <input type="checkbox"/> ()の陳述/■提示文書(貸貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成15年5月6日
最初の契約日	平成15年5月6日
契約等期間	平成15年5月6日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成17年5月5日まで2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 checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和5年5月6日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年5月5日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金100,000円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金300,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>■上記更新の種別について、占有者Bの認識は、「自動更新」であるが契約書上は、「合意更新」となっている。当職は、合意更新であるものと思料する。</p> <p>■上記貸貸借契約は、平成16年4月1日以前に締結されたものであり、契約期間は2年間とされていたところ、更新されて現在に至る。本件賃借権は、正常な賃借権であり、短期貸貸借契約に該当し、買受人は、本件貸主としての地位を引き継ぐものと思料する。</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

その他の事項

- 本件建物を含む一棟建物について
 - (1) 本件建物を含む一棟建物の名称は、「サンヴェール三島田町」である。
 - (2) 現地管理人は、月・木・金の午前9時～午後0時まで勤務している。
 - (3) 一棟建物の区分所有建物戸数は20戸であり、総駐車場台数20台である。
 - (4) 管理会社によると、大規模修繕が予定されている。
 - (5) 共用部分として、集会室がある。(写真番号13参照)

- 関係人の供述によると、大雨で風が強いときには雨が吹き込んでくる箇所がある。(写真番号7参照)

- 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
<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、本件建物の占有者です。今回、執行官が調査に来ると言うことで非常に驚いています。2 私は、平成15年に本件物件を借りてから、家賃は、一度も滞納することなく支払っています。家賃は、10万円です。3 本件物件にかかる賃貸借契約書の写しを提出するので、契約内容の詳細については、契約書を確認してください。4 暴風雨時には、雨、風が建物内に入り込む箇所があります。

(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
6年6月11日(火) 9:35-9:45	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
6年6月14日(金)	執行官室	債務者兼所有者Aに対し、占有関係照会書送付(郵送) 返信用封筒付き 回答なし
6年6月20日(木) 9:50-10:10	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査 現地管理人と面談
6年6月21日(金) 18:00-18:10	物件所在地	占有関係調査 物件所在地において、本件建物に係るポストに有関係照会書投函 返信用封筒付き 書面による回答あり
6年6月26日(水) 17:30-17:40	執行官室	占有者から事情聴取(電話) 現況調査日変更申請あり(7月1日→7月12日)
6年7月12日(金) 16:30-17:05	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、占有者Bと面談
<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 type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成10年3月18日

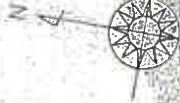
606566

各階平面図

建物図

家屋番号	北田町586番8
地番	02513
所在地	三島市北田町586番地8

建物番号 203



建築物の存する部分2階



縮尺 1/500



乗積表

8.831 X 4.315	=	38.105765
8.182 X 0.720	=	5.891040
8.831 X 2.625	=	23.181375
合計		67.178180
床面積		67.17 m ²

縮尺 1/500

製作者 土師康雄建築士 (平成10年3月12日作成)

管理番号16 多摩区五十委員会指定用紙

これは図面に記録されている内容を証明する図面である (除開地方技師高沼伸支那製)

令和6年4月5日 東京法務局中野出張所

COPY

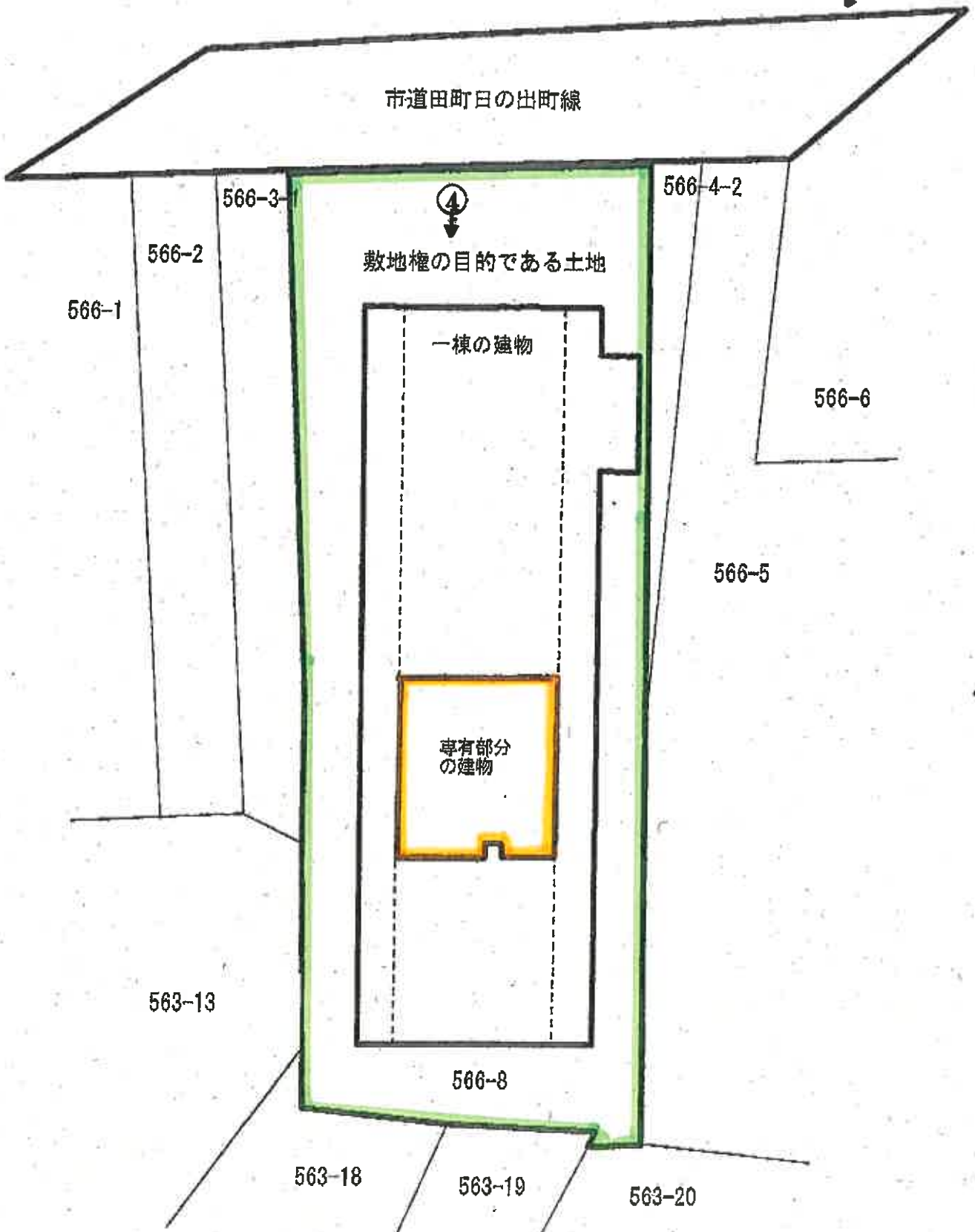
(7枚目)

請求番号：9-3

印 写真撮影方向を示す



市道田町日の出町線



配置図

(建物図面より作製 方位縮尺なし)



(8枚目)

建物間取図

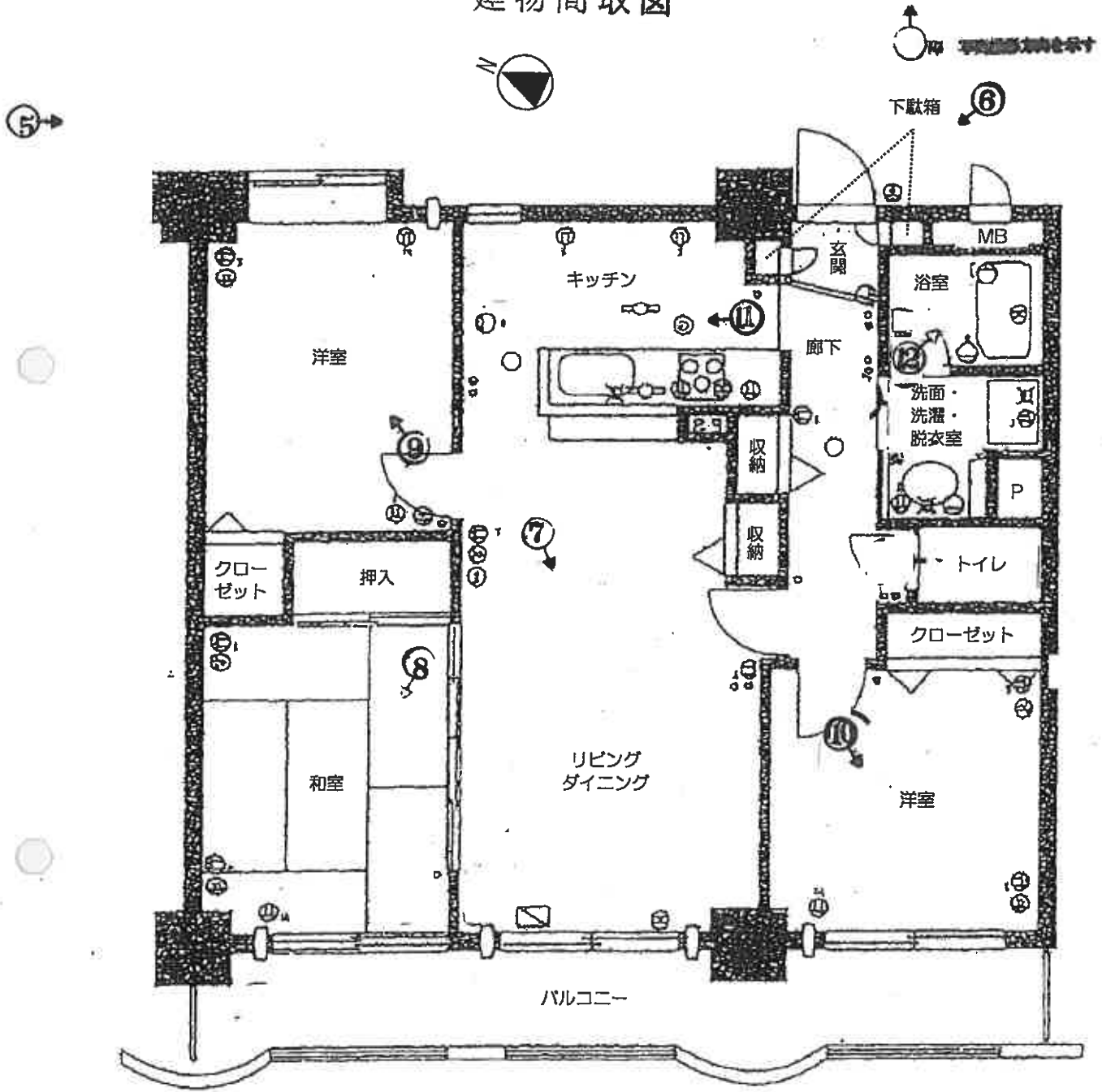


写真 1

本件建物を含む一棟建物



写真 2

本件建物を含む一棟建物



写真 3

本件建物を含む一棟建物



写真 4

駐車場



写真 5

2階通路部分
(撮影図示の記載は省略)



写真 6



(12 枚目)

写真 7

雨・風が吹き込む箇所 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 10

建物内の状況



(14 枚目)

写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

集会室（撮影図示の記載省略）



令和6年(ケ)第30号
令和6年7月9日 現地調査
令和6年7月22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

高 塚 智 範

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三島市北田町 566番地8

建物の名称 サンヴェール三島田町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北田町 566番8の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.17平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三島市北田町566番8

地 目 宅地

地 積 742.66平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 14万940分の7047



第1. 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 10,950,000円

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き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瑕疵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、民事執行法第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	(一棟の建物の表示) 物件目録記載のとおり (専有部分の建物の表示) 物件目録記載のとおり (敷地権の目的である土地の表示) 物件目録記載のとおり (敷地権の表示) 物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
地下1階付6階建のファミリータイプの分譲マンション「サンヴェール三島田町」の2階に位置する区分所有建物（貸家）である。		

※ 現況欄に記載のない事項については、登記記載とほぼ同じである。

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（符号1）

位置・交通	JR東海道本線「三島」駅から南東方へ道路距離で約1.3kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	三島市役所、日清プラザ等の近場に位置し、中層店舗付共同住宅、低層店舗事務所のほか戸建住宅等も見られる商業地域である。標準画地は規模700㎡程度の中層店舗住宅併用地で、現在付近に特別な変動要因は無く、当分の間現状を維持すると予測する。	
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 無
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	742.66㎡ 略長方形地 間口約17m・奥行約48m 平坦地 前面道路に等高に接面する中間画地 無
接面道路の状況	前面道路は北側の幅員約5.9mの舗装市道田町日の出町線で建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況	現況利用：中層共同住宅の敷地 目的外建物の有無：無 周囲等の状況：日照・通風は普通、周囲は事務所等 その他：無	
供給処理施設	上水道：有 都市ガス：有 下水道：有	

	<p>(注) 供給処理施設における「有」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「無」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。</p>
特記事項	<p>①. 市街地の一般的な住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壌汚染の発生を懸念する施設は無い。土壌汚染に関する詳細は専門業者の土壌汚染調査を要する。</p> <p>②. 伊豆箱根鉄道駿豆線「三島田町」駅から東方へ道路距離で約130mに位置する。</p> <p>③. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。</p>

2. 建物の概況

(1). 一棟の建物の概要

マンション名	サンヴェール三島田町
建物の用途	共同住宅(20戸)
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10年3月11日新築 経過年数:約26年 経済的残存耐用年数:約24年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
仕 様	屋 根:陸屋根 外 壁:タイル貼、吹付タイル等 その他:無
設 備 等	エレベーター:有(乗用6名450kg積載1基) 駐車場:20台 その他:駐輪場
建物の品等	使用資材:普通 施工:普通 設計の良否:普通
管理の形態等	管理組合:有 管理方式:委託 管理会社:日本ハウズイング株式会社 管理形態:管理人が毎週月・木・金の3日間、午前9時～午後 0時まで勤務。
管理の状況	普通
特 記 事 項	①. 昭和56年に施行された新耐震設計法以後の建物で耐震基 準を充たしていると推察する。 ②. 大規模修繕の予定あり。

(2). 専有部分の概要

構造種類	鉄筋コンクリート造1階建 居宅
位置	階層・部屋番号：2階・203号 主要開口部の方位：西向き中間室
床面積	67.17㎡（登記簿面積）
間取り	3LDK（後添間取図参照）
仕様	天井：クロス貼等 床：フローリング、畳等 内壁：クロス貼等 設備：給排水設備等 その他：ない
維持管理の状態	内壁のクロス汚れや変色が目立つ。築後約26年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。維持管理の状態は普通である。
管理費等	管理費の内訳（月額）は以下のとおり。 管理費：13,000円 修繕積立金：15,000円 特別修繕積立金：1,000円 合計：29,000円 令和6年6月28日時点で管理費362,000円、修繕積立金420,000円、特別修繕積立金2,000円を滞納している。
専有部分の利用状況等	賃借人が居宅として占有している。賃貸借契約の概要は後記のとおり。その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。
特記事項	①. 荒天時にはベランダ側の通風口と外廊下側のルーパー窓から雨水の吹き込みがある。 ②. 賃貸借契約の概要は以下のとおりである。 ア. 占有範囲：203号室 イ. 占有者：B ウ. 占有状況：居宅 エ. 確認資料：賃貸借契約書 オ. 占有権原：賃借権

	<p>カ. 契約日：平成15年5月6日</p> <p>キ. 契約期間：当初平成15年5月6日から平成17年5月5日までの2年間で契約締結。以後合意更新され現在に至る。</p> <p>ク. 当事者：貸主A 借主B</p> <p>ケ. 月額賃料：100,000円</p> <p>コ. 一時金：敷金として300,000円</p> <p>③. 更新についてのBの認識は自動更新だが、契約書上は合意更新となっている。</p> <p>④. 家賃の滞納はない。</p> <p>⑤. 共同住宅入居者厳守事項の定めがあり、詳細は管理会社への問い合わせを要する。</p> <p>⑥. 本件は短期賃貸借契約に該当し、競売による買受人は貸主の地位を引き継ぐものと思料する。</p>
--	--

第5. 評価額算出の過程

本件においては、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格を求め調整し評価額を求める。取引事例比較法による比準価格は事例不動産との詳細比較が困難なため適用を断念した。

I. 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、原価法による積算価格を試算する。

1. 建物の価格

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査定し、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得た現価率を乗じて建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
330,000	67.17	0.38	8,420,000

ア. 再調達原価：採用した登記簿面積に応じて上記のとおり査定。

イ. 専有面積：登記簿面積を採用。

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26年、経済的残存耐用年数24年、観察減価20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $24 \div (24 + 26) \times (1 - 0.20) \doteq 0.38$

2. 敷地権価格（符号1）

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、さらに敷地権割合を乗じて敷地権価格を求めた。

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	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
163,000	1.00	742.66	1.00	7,047/140,940	6,050,000

ア. 標準画地価格：基準地の標準価格に比準した価格

基準地 三島（県）5-3

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $160,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101.9/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 163,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：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：無

◇地域格差：無

イ. 個別格差：無

ウ. 地積：登記簿数量

エ. 建付減価：無

オ. 敷地権割合：登記簿記載

3. 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ=オ
8,420,000	6,050,000	1.2	1.00	17,360,000

ウ. 価格補正：三島市内のマンションの取引価格水準を検討し査定。

エ. 個別格差：2階西向き中間室の階層別・位置別効用比を考量。

II. 収益価格の試算

収益性を検証するため実際実質賃料を粗利回りで還元して下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
1,203,000	1.00	0.1	1.00	12,030,000

ア. 総 収 益 : 賃貸借契約に基づき以下のとおり査定。

100,000円×12ヶ月=1,200,000円 (年額支払賃料)

100,000円×3ヶ月×1%=3,000円 (敷金運用益)

敷金は賃料の3ヶ月分、運用利回りは1%を採用。

1,200,000円+3,000円=1,203,000円 (合計)

イ. 家賃等補正 : 無

ウ. 粗利回り : 類似の分譲貸しマンションの取引利回りを参考に査定した。

エ. その他補正率 : 無

Ⅲ. 評価額の判定

1. 試算価格の調整

積算価格と収益価格が下記のとおり算定された。積算価格は不動産の個別性を反映している。収益価格は不動産の収益性を反映しているが低位に求められた。本件は居住の快適性を重視する分譲マンションであり、積算価格を中心に、収益価格を参酌し調整後の価格を以下のとおり求めた。

試算価格	占有減価修正前の積算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	17,360,000	—	17,360,000
② 収益価格	—		12,030,000
③ 調整後の価格			17,000,000

イ. 占有減価修正：無

2. 評価額の判定

上記調整後の価格に、市場性修正・競売市場修正を施し、さらに滞納管理費相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
17,000,000	1.0	0.7	0.92	10,950,000

イ. 市場性修正：無

ウ. 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ. 滞納管理費相当額の減価：管理費及び修繕積立金の額を基に元本のみを考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査 三島（県）5-3

所 在：三島市北田町1390番2
「北田町6-21」

価 格：160,000円/m²

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：124m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側が幅員約8mの舗装市道に接面

位 置：三島駅から約1.3km

用途指定等：近隣商業地域、準防火地域、指定建蔽率80%、指定容積率200%

地域の概要：店舗、事務所、マンション等が見られる近隣商業地域

第7. 附属資料

1. 所在位置略図
2. 公図写
3. 配置図
4. 間取図

以 上

静岡県三島市北田町 付近

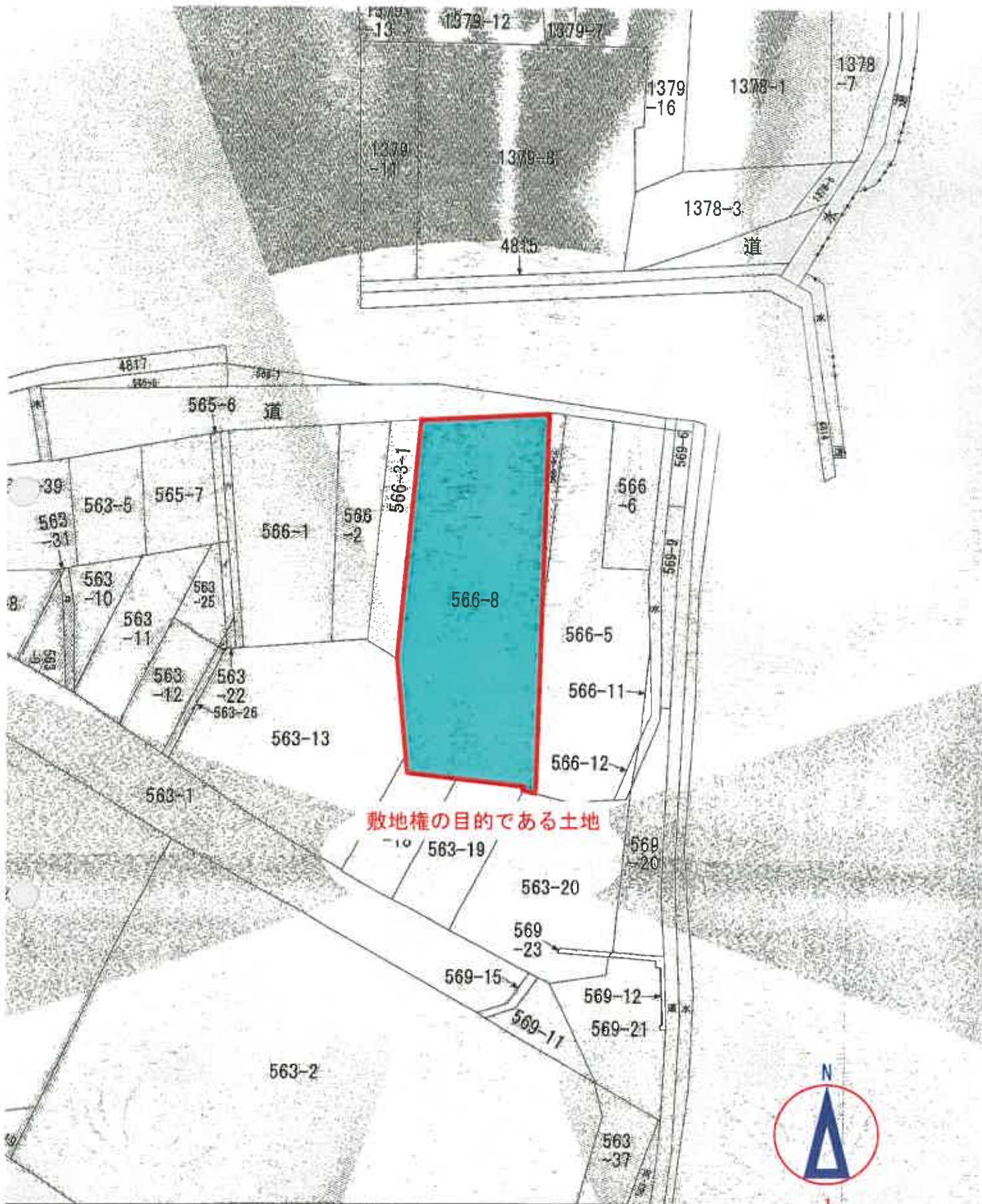


1 : 10,000 相当

所在位置略図

印刷中心に (スーパーマッブル・デジタルより作製)

地図使用承認マッブル第5-106号



敷地権の目的である土地



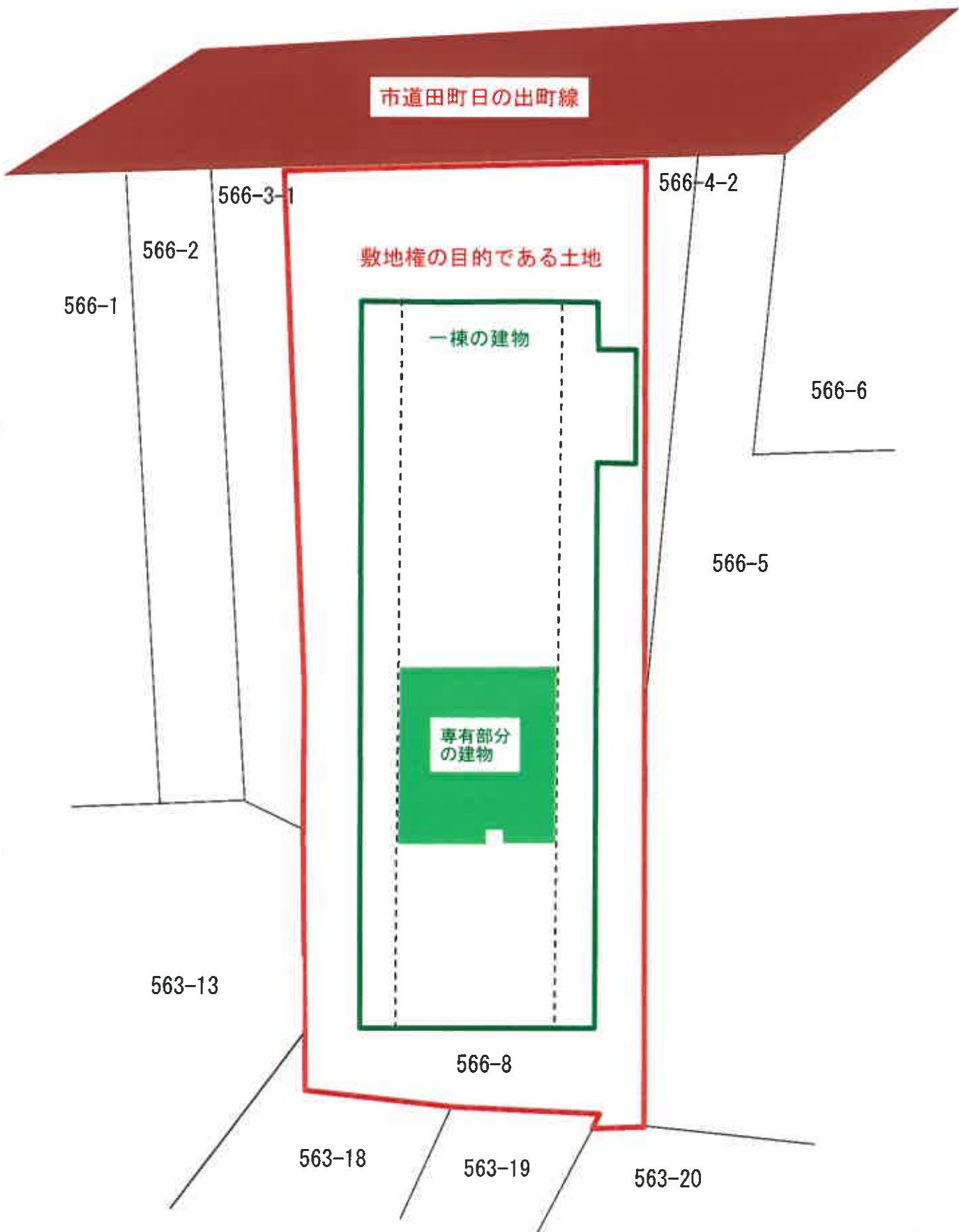
600

北田町

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補完的に土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

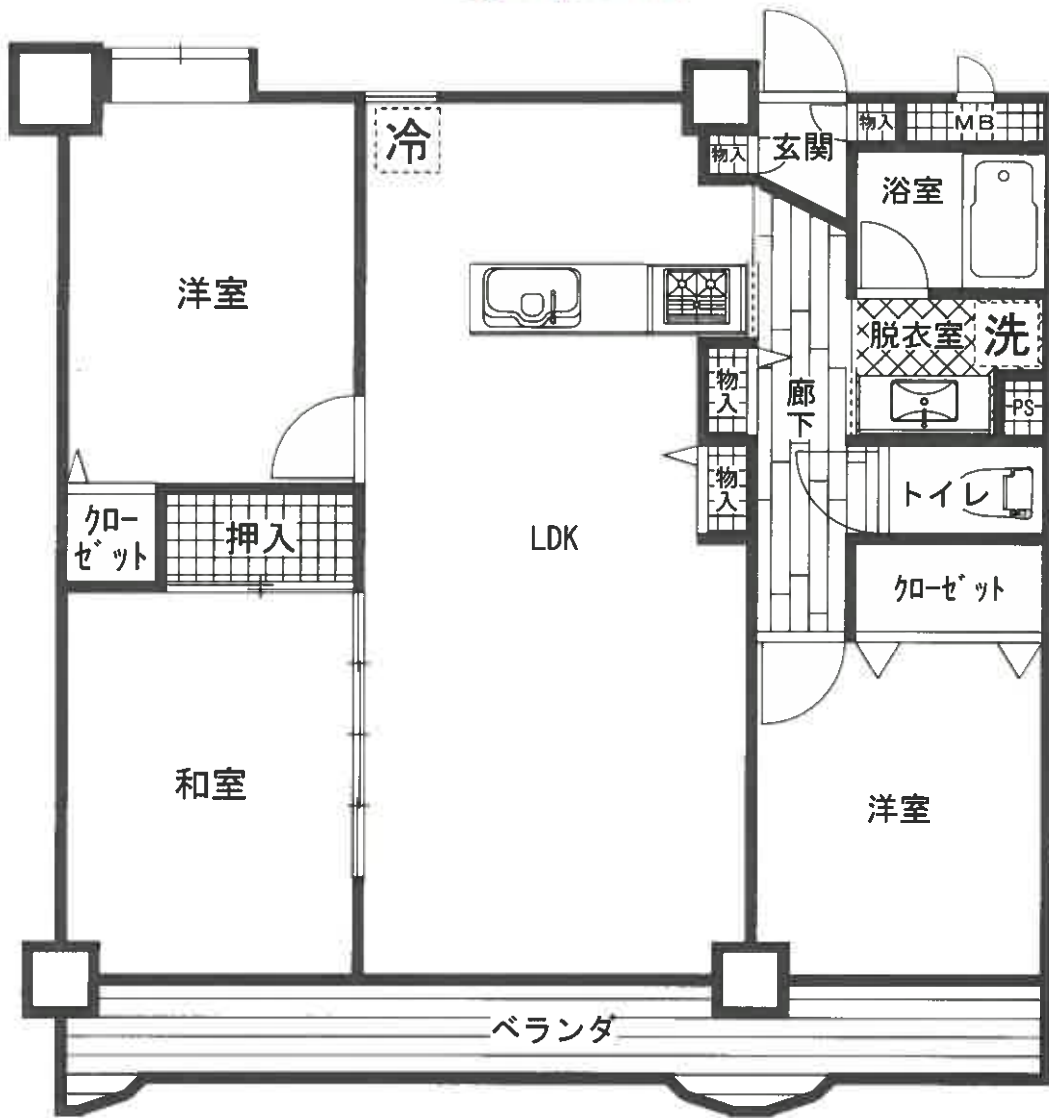
(旧土地台帳附属地図)



配置図

(建物図面より作製 方位縮尺なし)

専有部分の建物



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)