

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 7 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 11 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 5 月 22 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 5 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。 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	510,000 408,000		102,000	18,361	3,934
備考					

物 件 目 録

1 所 在 三島市大宮町1丁目3437番地4

家屋 番号 3437番4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 62.20平方メートル
2階 24.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約13平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 6月17日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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

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（①地番3437番4、地積201.90平方メートル、②地番3437番9、地積1.45平方メートル。いずれも、所有者B）につき一般定期借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

・ 地代の滞納あり。

《 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 所 在 三島市大宮町1丁目3437番地4

家屋 番号 3437番4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 62.20平方メートル
2階 24.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約13平方メートル

令和5年(ヌ)第79号
令和6年1月9日受理
令和6年2月19日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 秋 鹿 健 司 (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 所 在 三島市大宮町1丁目3437番地4

家屋 番号 3437番4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 62.20平方メートル
2階 24.30平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県三島市大宮町1丁目9番8号	
建物	物件1	
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：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約13平方メートル	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 平成 年 月 日	
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	☒ 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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件1 関係)		
1	所 在	三島市大宮町一丁目
	地 番	3 4 3 7 番 4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 0 1 . 9 0 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	本土地上に、物件1の主建物及び未登記附属建物が存在する。
2	所 在	三島市大宮町一丁目
	地 番	3 4 3 7 番 9
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 . 4 5 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	本土地は、目的外土地1と本土地南側に存在する市道大宮町一丁目4号線との間に存在し、同市道に接道している。
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ 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

目的外土地の概況(その2)(物件1関係)

■関係人(■B(目的外土地所有者))の陳述/■提示文書(借地権設定契約書)の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成30年 1月 1日		
最初の契約日	平成30年 4月17日		
契約等	期間	平成30年 1月 1日から ☒ 令和49年12月31日まで 50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		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎年 金200,000円(毎年末日限り翌年分支払)		
地代前払	☒ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある(☒ 敷金600,000円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☐ ない ☒ ある(令和6年2月8日現在 金620,000円)		
契約解除	☒ ない ☐ ある ()		
訴訟提起等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
その他	本借地権は、定期借地権設定契約である。		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 本件建物の所有権保存登記日前に契約が締結されているのは、目的外土地所有者の陳述から、当初は、本件建物の前所有者(未登記)との間で借地権設定登記が締結されていたが、本件所有者に建物の所有権が移転され新たに契約を締結したとのことなので、占有開始時期については上記のとおりとしたが、第三者への対抗要件を具備したのは本件建物の保存登記がなされた時点である。 本件競売事件の買受人の借地権については、目的外土地所有者の承諾または裁判等を要するものと思料するが、現時点において、賃料が未払いであり、目的外土地所有者も契約解除の検討をする旨回答していることに注意を要する。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (目的外土地所有者)	1 本件建物の所有権保存登記が平成30年6月7日になされていることは知りませんでした。 2 本件所有者の前に所有者だった方と当初は借地契約を結んでいましたが、その人から本件所有者に建物所有権が移転したので、平成30年1月1日からの敷地使用ということで、平成30年4月17日に不動産業者を介して借地権設定契約を結びました。 3 本件建物の借地契約については、私が提出した契約書の写しと照会回答書に記載したとおりです。 4 回答書に記載した時点で、賃料の未払いが62万円あります。現時点で契約解除を含めて、今後どう対応しようかを検討しています。 以上

(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1月9日 (火) : :	当庁執行官室	三島市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返送用封筒(切手168円貼付)添付)
6年1月22日 (月) 11:00 - 11:05	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
6年2月1日 (木) 11:35 - 11:50	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 現況調査期日通知書投函
6年2月1日 (木) 11:55 - 12:15	目的外土地所有者宅	目的外土地所有者Bの妻と面談 1 事情聴取 2 照会回答書(返信用封筒(切手84円貼付)添付)交付
6年2月1日 (木) 12:20 - 12:30	三島市役所	接面道路調査
6年2月13日 (火) 9:50 - 10:15	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
6年2月13日 (火) 13:05 - 13:15	当庁執行官室	目的外土地所有者Bから事情聴取(電話)
(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 6年 2月13日 目的物件は不在だったので、立会人Cを立ち会わせ、無施錠の玄関から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

【A3版をA4版に縮小】



(注) 地図に準ずる図面は、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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 大宮町1丁目

請求部	所在	三島市大宮町一丁目				地番	3437番4			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図			
作成年月日					備付年月日(原図)	補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年11月2日

静岡地方方法務局沼津支局

登記官

請求番号：39-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成30年5月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年11月2日 静岡地方建設局沼津支局

登記官

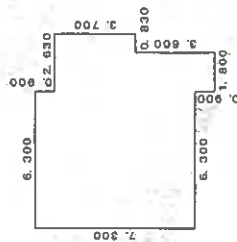
(8 枚目)

建築物平面図

家屋番号	3437番4
建築物の所在	三島市大宮町一丁目3437番地4

各階平面図

1 階

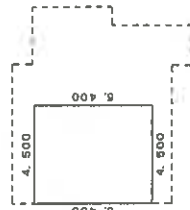


床面積

1. 800 x 3. 600 = 6. 480000
6. 300 x 7. 300 = 45. 930000
2. 630 x 3. 700 = 9. 731000

合 計 62. 201000
床面積 62. 20 m²

2 階



床面積

4. 500 x 5. 400 = 24. 300000
合 計 24. 300000
床面積 24. 30 m²

物件 1



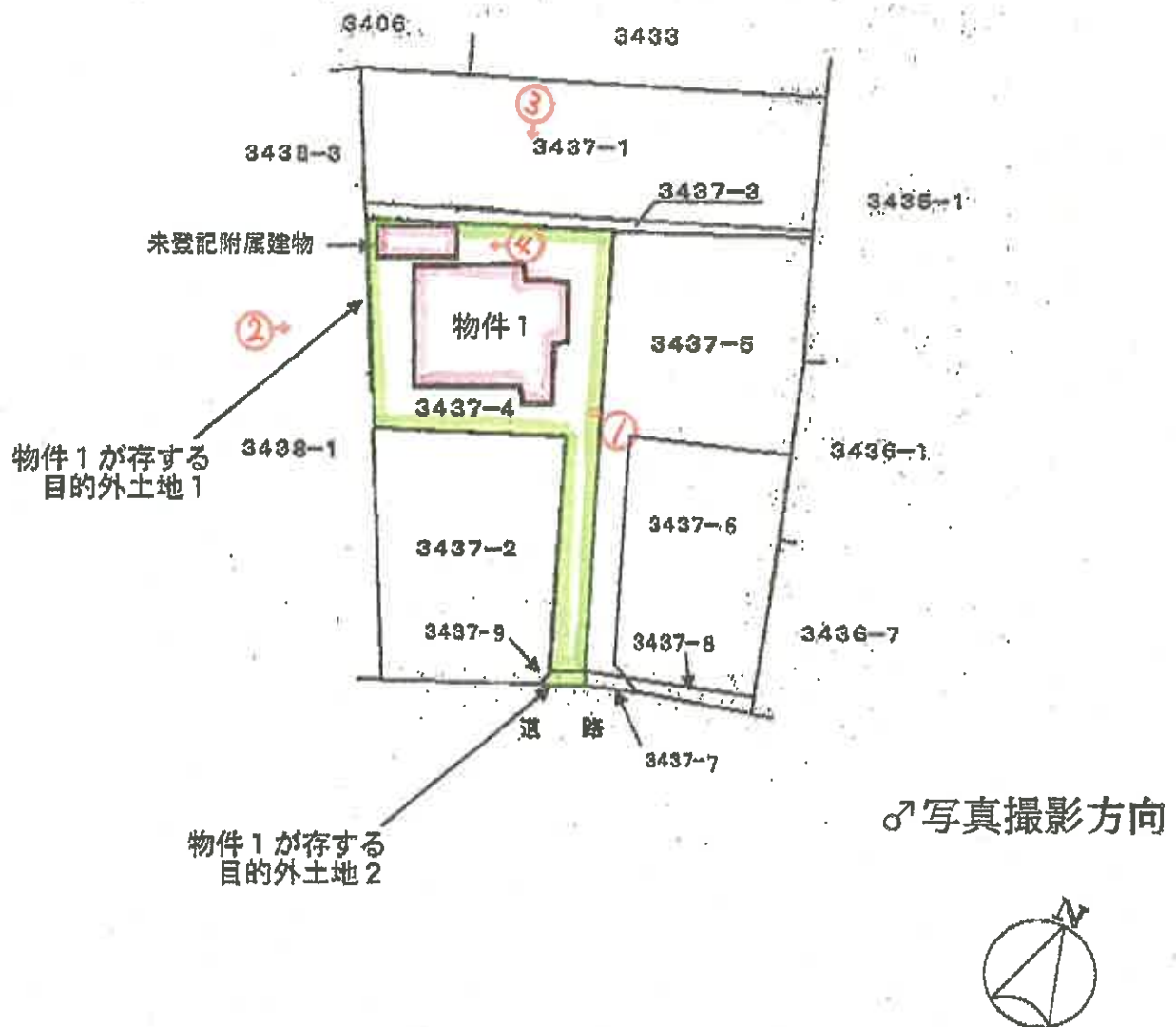
目的外土地 (分筆前)

(単位 m)

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物配置図



建物配置図は、平成30年1月9日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

物件 1

1階



2 階



問取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

♂写真撮影方向

(10 枚目)

物件 1

未登記附属建物



間 取 図

(現況と異なる場合は現況を優先)

♂写真撮影方向

写真1



写真2



写真3



写真4

未登記附属建物



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



求 意 見 書

鈴木 隆 史 殿

令和 7年 1月27日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり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14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。

(2) 不相当である。

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

令和 7年 / 月 3 / 日
評価人

鈴木隆史 印

物 件 目 録

1 所 在 三島市大宮町1丁目3437番地4

家屋 番号 3437番4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 62.20平方メートル
2階 24.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約13平方メートル

(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

鈴木 隆 史 殿

令和 6 年 1 0 月 1 5 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり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 1 4 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。
② 不相当である。

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

令和 6 年 1 0 月 2 2 日

評価人

鈴木 隆 史 印

物 件 目 録

1 所 在 三島市大宮町1丁目3437番地4

家屋 番号 3437番4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 62.20平方メートル
2階 24.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約13平方メートル

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,410,000	850,000	1
(備 考)			

令和 5 年 (又) 第 7 9 号
令和 6 年 3 月 4 日 評 価
令和 6 年 6 月 1 3 日 補 充

静岡地方裁判所 沼津支部 御 中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士

鈴木 隆 史 印

第1 評 価 額

令和6年3月4日付の評価書を一部修正し、評価額を以下のとおり査定した。

評 価 額	
物件 1 (建物)	金 1,410,000円

評価額は土地利用権付建物としての価格である。

第2 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 (登 記 記 載) : 昭 和 4 8 年 新 築	
	経 過 年 数 : 約 5 1 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : ほぼ満了している	
仕 様	構 造	木造かわらぶき2階建
	屋 根	瓦
	外 壁	モルタル塗り吹付ほか
	内 壁	繊維壁、合板ほか
	天 井	竿縁天井、敷目張天井ほか
	床	畳、フローアパネルほか
	設 備	電気・給排水・衛生設備ほか
	その他	ない
床面積 (現況)	ほぼ登記どおりで、登記簿延床面積は、86.50㎡。	
現 況 用 途 等	現況用途…居宅 間 取 り…後添建物間取図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が住居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	・ 物件1建物は目的外土地上に存しており、その土地の利用権原は定期借地権 (賃借権) と思料する。 ・ 建物は全般的に経年相応の劣化状態で、建具、壁、床等の汚れ、損傷等もみられ、電気・給排水等の設備の大半が老朽化、古型化しており、使用可能かどうか不明。	

	・物件1建物北西側に下記附属建物がある。 附属建物（未登記） 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約13㎡ 建築時期：不明 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」
--	---

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「三島」駅南東方約700m（直線距離） (別添「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に駐車場やマンション等がみられる住宅地域。当該地域では、特別な変動要因もなく、当面は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 指定建ぺい率 指 定 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 特になし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 等 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 面 状 況 そ の 他	203.35㎡ 旗竿地 間口約3m、奥行約26m ほぼ平坦地 路面と概ね等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路	南方 約3m 舗装市道（建築基準法上の道路）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり 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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。
土地利用権等 の内容	所 在 地	三島市大宮町1丁目3437番4（目的外土地1）、3437番9（目的外土地2）
	面 積	(契約面積) 203.35㎡

	使用貸人	B
	使用借人	A
	地 代 等	年額 200,000円 一時金の授受 あり（敷金600,000円）
	備 考	・一般定期借地権設定契約書による契約日は平成30年4月17日、契約期間は平成30年1月1日から令和49年12月31日までの50年間。 ・地代の滞納：あり （令和6年2月8日現在620,000円）
	※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	・建物敷地である目的外土地1（地番：3437番4）と目的外土地2（地番：3437番9）は一団の土地として物件1の建物敷地として利用されている。 ・接面道路は、市道大宮町一丁目4号線（建築基準法第42条第2項道路）で、現況幅員は約3m（管理幅員も同様）であるが、そのうち市道部分の幅員は約2mで、市道部分の中心から2mのセットバック（約3m）を要す。 ・旗竿地で通路部分の幅が約1.8mであることから、原則として再建築不可の土地である。詳細は、三島市まちづくり部住宅政策課に要確認。 ・通路部分には、隣地3437番5への水道引込管が埋設されている。	

第3 評価額算出の過程

土地利用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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝ エ
1 (主である 建物)	140,000	86.50	0.03	360,000
1 (未登記 附属建物)	用途、面積、品等を考慮して判定			10,000
合 計				370,000

ウ 現価率：経過年数等から経済的耐用年数はほぼ満了しているため、現在の建物状況、市場性等を勘案のうえ現価率を3%と判定した。

② 建物敷地

目的外土地の更地価格を算定し、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
目的外 土地	161,000	0.6	203.35	0.90	17,680,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料を斟酌して決定した。

基準地 三島－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
 $167,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/102 \times 100/103 \approx 161,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位

◇地域格差：基準地は街路条件等が優る。

イ 個別格差：不整形地（旗竿地）

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. 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 土地利用権等価格の判定

建付地価格（円） （1②オ） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
17,680,000	0.2	定期借地権	3,540,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を定期借地権と判定し、その割合を20%と査定した。

② 評 価 額

物件 番号	基礎となる 建物の価格（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	370,000	3,540,000	—	0.6	0.6	1,410,000

ウ 占有減価修正：なし

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、建物敷地が原則として再建築不可の土地であること、地代滞納のある定期借地権（賃借権）付建物であること等により、さらに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1欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮

以 上

令和 5 年 (又) 第 7 9 号
令和 6 年 2 月 1 3 日 現地調査
令和 6 年 3 月 4 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

鈴木 隆 史 印

物 件 目 録

1 所 在 三島市大宮町1丁目3437番地4

家屋 番号 3437番4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 62.20平方メートル
2階 24.30平方メートル



第1 評 価 額

評 価 額	
物件 1 (建物)	金 3,320,000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	未登記附属建物がある
特 記 事 項		
・ 物件1の北西側に未登記附属建物がある。		

* 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 （ 登 記 記 載 ） ： 昭 和 4 8 年 新 築	
	経 過 年 数	： 約 5 1 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	： ほぼ満了している
仕 様	構 造	木造かわらぶき2階建
	屋 根	瓦
	外 壁	モルタル塗り吹付ほか
	内 壁	繊維壁、合板ほか
	天 井	竿縁天井、敷目張天井ほか
	床	畳、フローアパネルほか
	設 備	電気・給排水・衛生設備ほか
	その他	ない
床面積（現況）	ほぼ登記どおりで、登記簿延床面積は、86.50㎡。	
現 況 用 途 等	現況用途…居宅 間 取 り…後添建物間取図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が住居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	・物件1建物は目的外土地上に存しており、その土地の利用権限は借地権（賃借権）と思料する。 ・建物は全般的に経年相応の劣化状態で、建具、壁、床等の汚れ、損傷等もみられ、電気・給排水等の設備の大半が老朽化、古型化しており、使用可能かどうか不明。 ・物件1建物北西側に下記附属建物がある。 附属建物（未登記） 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約13㎡ 建 築 時 期：不明 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」	

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「三島」駅南東方約 7 0 0 m (直線距離) (別添「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に駐車場やマンション等がみられる住宅地域。 当該地域では、特別な変動要因もなく、当面は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 指定建ぺい率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 8 0 % 2 0 0 % 準防火地域 特にない
画 地 の 状 況	地 積 形 状 等 間口・奥行 地 勢 接 面 状 況 そ の 他	2 0 3. 3 5 m ² 旗竿地 間口約 3 m、奥行約 2 6 m ほぼ平坦地 路面と概ね等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路	南方 約 3 m	舗装市道 (建築基準法上の道路)
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり 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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」 とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。 「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。	
土地利用権等 の内容	所 在 地	三島市大宮町 1 丁目 3 4 3 7 番 4 (目的外土地 1)、3 4 3 7 番 9 (目的外土地 2)
	面 積	(契約面積) 2 0 3. 3 5 m ²
	使用貸人	B
	使用借人	A
	地 代 等	年額 2 0 0, 0 0 0 円 一時金の授受 あり (敷金 6 0 0, 0 0 0 円)
	備 考	・ 借地権設定契約書による契約日は平成 3 0 年 4 月 1 7 日、契約期間は平成 3 0 年 1 月 1 日か ら令和 4 9 年 1 2 月 3 1 日までの 5 0 年間。 ・ 地代の滞納：あり (令和 6 年 2 月 8 日現在 6 2 0, 0 0 0 円)

	※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	・建物敷地である目的外土地1（地番：3437番4）と目的外土地2（地番：3437番9）は一団の土地として物件1の建物敷地として利用されている。 ・接面道路は、市道大宮町一丁目4号線（建築基準法第42条第2項道路）で、現況幅員は約3m（管理幅員も同様）であるが、そのうち市道部分の幅員は約2mで、市道部分の中心から2mのセットバック（約3m）を要す。 ・旗竿地で通路部分の幅が約1.8mであることから、原則として再建築不可の土地である。詳細は、三島市まちづくり部住宅政策課に要確認。 ・通路部分には、隣地3437番5への水道引込管が埋設されている。

第5 評価額算出の過程

土地利用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 (主である 建物)	140,000	86.50	0.03	360,000
1 (未登記 附属建物)	用途、面積、品等を考慮して判定			10,000
合 計				370,000

ウ 現価率：経過年数等から経済的耐用年数はほぼ満了しているため、現在の建物状況、市場性等を勘案のうえ現価率を3%と判定した。

② 建物敷地

目的外土地の更地価格を算定し、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
目的外 土地	161,000	0.6	203.35	0.90	17,680,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料を斟酌して決定した。

基準地 三島－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
 $167,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/102 \times 100/103 \approx 161,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位

◇地域格差：基準地は街路条件等が優る。

イ 個別格差：不整形地（旗竿地）

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. 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 土地利用権等価格の判定

建付地価格（円） （1②オ） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
17,680,000	0.5	借地権	8,840,000

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50%と査定した。

② 評 価 額

物件 番号	基礎となる 建物の価格（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	370,000	8,840,000	—	0.6	0.6	3,320,000

ウ 占有減価修正：なし

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、建物敷地が原則として再建築不可の土地であること、地代滞納のある借地権（賃借権）付建物であること等により、さらに市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場性修正：第2評価の条件1欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮

第6 参考価格資料

1. 基準地価格 三島－2

所 在：三島市大宮町2丁目3547番2

価 格：167,000円/m²

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：171m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：東側7m市道

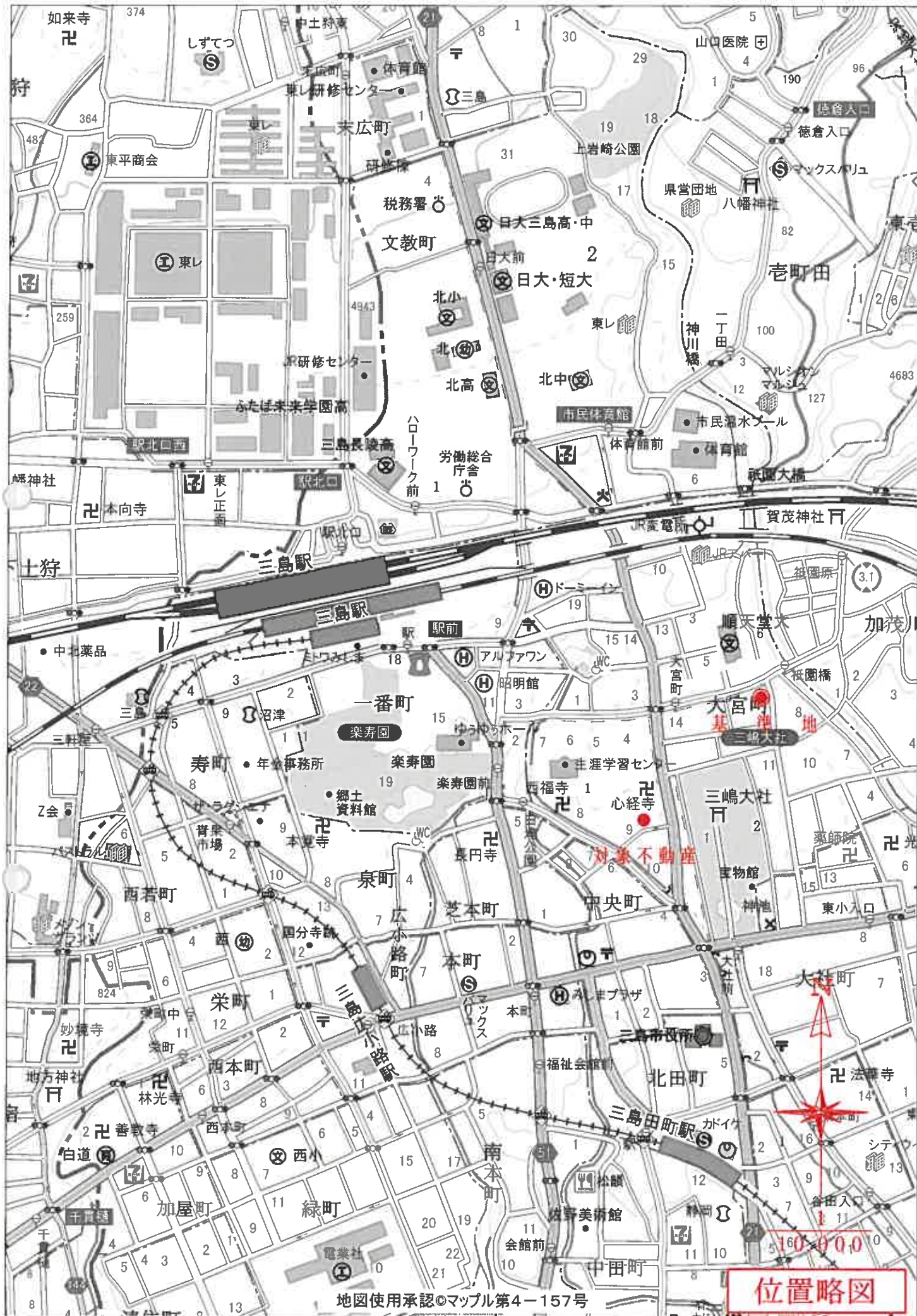
用 途 指 定 等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面等
- 5 建物配置図
- 6 間取図

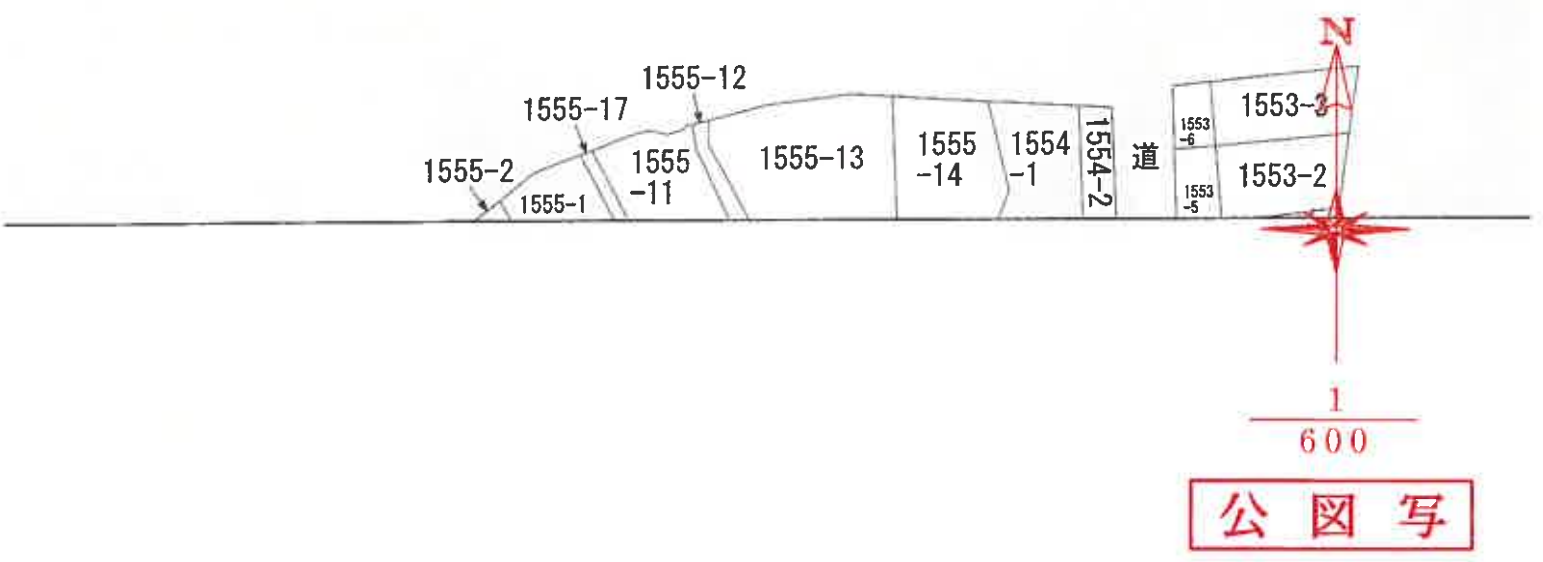
以 上



位置略図

地図使用承認©マップル第4-157号

250m



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。
物件1が存する目的外土地

地積測量図

地番 3437-4, 3437-9

土地の所在 三島市大宮町一丁目

地番	① 3437-4	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn・(Yn-1-Yn-1)
KK7		-97293.427	38018.629	-14.874	1447142.433198
KK7		-97284.037	38014.612	-4.895	476205.361115
KK3		-97282.047	38013.734	13.147	-1278967.071909
KK3		-97277.413	38027.759	17.648	-1716751.784624
KK2		-97288.030	38031.382	7.877	-766345.689310
KK9		-97302.629	38035.636	2.512	-244424.204048
KK10		-97303.157	38033.894	-2.065	200931.019205
KK11		-97303.267	38033.571	-0.255	24812.33065
KK5		-97303.129	38033.639	-4.085	397483.201665
KK6		-97285.682	38029.466	-15.010	1460318.126620
				合計	403.805497
				合計面積	201.907485
				地積	201.90
					㎡

地番	② 3437-9		Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
KK4	-97304.035	38033.183	-0.521	50695.402235	
KK11	-97303.267	38033.571	0.701	-68209.590167	
KK10	-97303.157	38033.894	2.065	-200931.019205	
KK9	-97302.629	38035.636	1.913	-186139.929277	
KK1	-97303.175	38035.807	-1.544	150236.102200	
KK	-97303.728	38034.092	-2.614	254351.944992	
合計		合計	2.910778		
合計面積		合計面積	1.4553890		
地積		地積	1.45	㎡	

測点名	X座標	Y座標
2A168	-97344.882	37972.471
2A169	-97233.491	38068.793
TK1	-97305.760	38036.039
TK2	-97295.148	38079.800

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	東京
測量年月日	平成30年1月16日

基準図略号 C...コンクリート版, RM...金属版 (単位:m)

作成者

申請人

1 / 250

地積測量図写

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年11月2日 静岡地方裁判所沼津支部

登記号

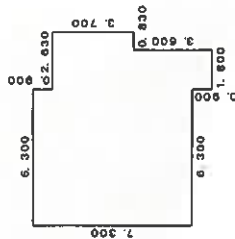
建物図面

家屋番号 3437番4

建物の所在 三島市大宮町一丁目 3437番地4

各階平面図

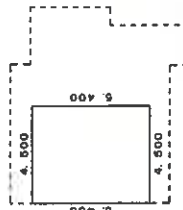
1 階



床面積

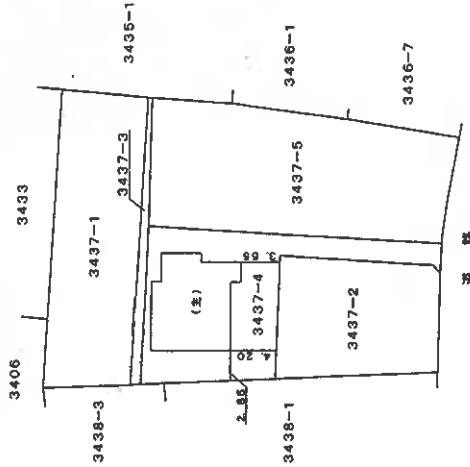
1,800 x 3,400	=	6,120,000
6,300 x 7,300	=	45,990,000
2,630 x 3,700	=	9,731,000
合 計		62,201,000
床面積		62.20 m ²

2 階



床面積

4,500 x 5,400	=	24,300,000
合 計		24,300,000
床面積		24.30 m ²



(単位 m)

作成者

縮尺 1/250

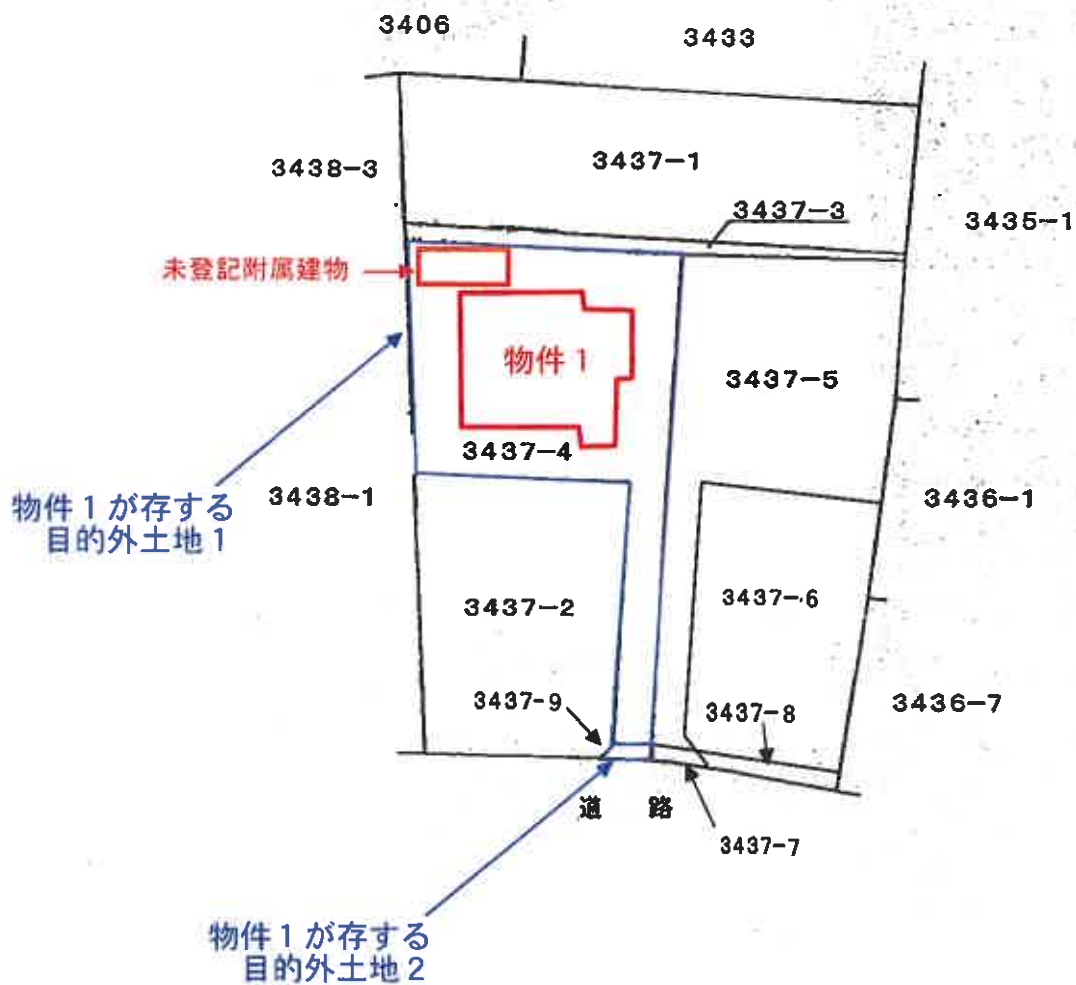
申請人

縮尺 1/500

建物図面

静岡県土地家屋調査士会全員指定用紙

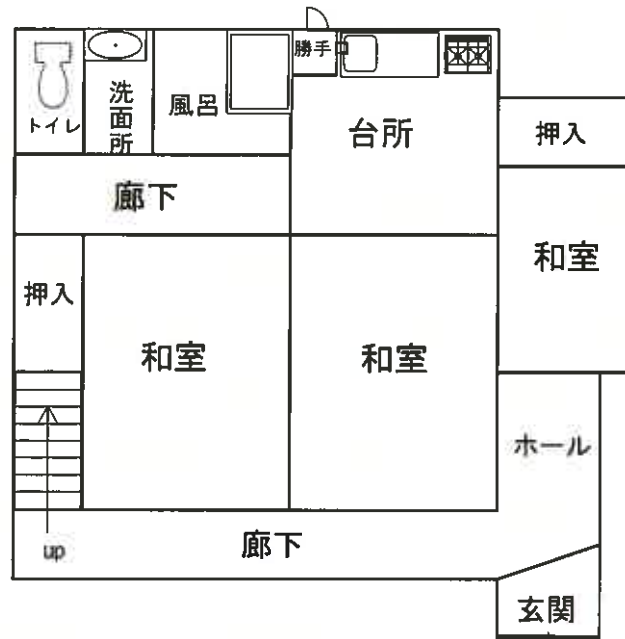
建物配置図



建物配置図は、平成30年1月9日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

物件 1

1 階



2 階



問取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

物件 1

未登記附属建物

物置

間 取 図

(現況と異なる場合は現況を優先)