

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	5,100,000 4,080,000	一括	1,020,000	52,621	16,171
1	4,240,000				
2	100,000				
3	210,000				
4	550,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 三島市字弥勤院
 地 番 4 4 8 2 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 9 7 . 9 6 平方メートル

- 2 所 在 三島市字弥勤院
 地 番 4 4 8 2 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 4 . 7 2 平方メートル

- 3 所 在 三島市字弥勤院
 地 番 4 4 8 2 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 9 . 7 9 平方メートル

- 4 所 在 三島市字弥勤院 4 4 8 2 番地 9
 家屋 番号 4 4 8 2 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 3 . 9 4 平方メートル
 2 階 3 8 . 9 2 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 8 3 . 9 4 平方メートル
 2 階 約 5 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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1～3】

売却対象外の土地（地番4482番2、4482番5）を通行のため利用している。

《 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 三島市字弥勤院
地 番 4 4 8 2 番 9
地 目 宅地
地 積 1 9 7 . 9 6 平方メートル
- 2 所 在 三島市字弥勤院
地 番 4 4 8 2 番 1 1
地 目 宅地
地 積 4 . 7 2 平方メートル
- 3 所 在 三島市字弥勤院
地 番 4 4 8 2 番 1 5
地 目 宅地
地 積 9 . 7 9 平方メートル
- 4 所 在 三島市字弥勤院 4 4 8 2 番地 9
家屋 番号 4 4 8 2 番 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 3 . 9 4 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 8 3 . 9 4 平方メートル
2 階 約 5 0 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 6 4 号
令和 6 年 8 月 2 1 日受理
令和 6 年 1 0 月 8 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 所 在 三島市字弥勤院
 地 番 4 4 8 2 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 9 7 . 9 6 平方メートル
- 2 所 在 三島市字弥勤院
 地 番 4 4 8 2 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 4 . 7 2 平方メートル
- 3 所 在 三島市字弥勤院
 地 番 4 4 8 2 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 9 . 7 9 平方メートル
- 4 所 在 三島市字弥勤院 4 4 8 2 番地 9
 家屋 番号 4 4 8 2 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 3 . 9 4 平方メートル
 2 階 3 8 . 9 2 平方メートル



(土地・建物用)

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1～3					
現況地目	■宅地(物件1～3) □公衆用道路(物件) □ (物件)						
形状	□ほぼ公図のとおり □地積測量図のとおり ■建物等配置図(概略)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A(相続財産清算人) □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	別紙「その他の事項」記載のとおり						
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: 1階 83.94平方メートル 2階 約50平方メートル(増築部分約12平方メートル)						
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A(相続財産清算人) □その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として動産を残置したまま占有している。 □「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	別紙「その他の事項」記載のとおり						
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日						
土地建物の位置関係	■建物等配置図(概略)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

その他の事項

■ 本件土地について

本件土地には、簡易物置及び自動車（所有者はA）が存する。

本件各土地は、一体利用されていると思われるが、北西側道路（地番4482-16 私道第60-102号 幅員約4メートル）から約7, 8メートル高い位置に存し、擁壁が施された土地に各土地が存する。（写真番号19、20参照）

■ 本件建物について

本件建物は、2階部分につき増築されている箇所があるが、増築時期等は、不明である。

同建物内は、カビ等が散見され、異臭が漂う。

外壁及び屋根の一部が破損し、本件土地にその破片等が散乱している。

■ 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
■B (亡A相続財産清算人)	1 亡Aさんの法定相続人らは、相続放棄をしており、私が亡Aさんの相続財産清算人をしています。 2 本件建物は、現在、誰も使用していません。 3 現況調査日に立ち会うことができませんが、調査についてはしかるべく行っていただいて構いません。
■C (近隣住民)	1 本件建物には誰も住んでいません。 2 本件土地については、雑草が生い茂っていたり、建物の外壁等が破損し、その破片が散らばっており、治安の面で心配しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件各物件の状況は、公図、建物図面、地積測量図、建物等配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。ただし、物件1の形状としては、現況と照らし合わせた状況等を勘案して、建物等配置図のとおりとした。

7枚目及び8枚目の公図の接合についての矢印の表記は、正確なものではなく、本件各土地の南西側に無番地の土地が存在するのを表すために便宜的に行ったものである。

- 本件建物の占有について

本件建物内において、所有者亡Aにかかる郵便物が多数見受けられた。第三者が占有している徴表も確認できなかった。したがって、占有については、2枚目記載のとおりとした。

- 本件土地について

物件1, 2, 3の各土地は、物件4の建物敷地として使用されており、物件3の土地は、擁壁部分に該当すると思料する。物件2は、その南東側で目的外土地（地番4482-5）と隣接しており、同目的外土地（地番4482-5）は、南側で目的外土地（地番4482-2）に隣接している。

上記各目的外土地は、いずれもコンクリート敷き道路であるが建築基準法上の道路ではないことから接道要件を満たしていない。（写真番号4参照）

本件各土地と同土地の南西側に存する目的外土地は、無番地の土地が存する（8枚目参照）と思われる、無番地の南西側に目的外土地（地番4052-2 三島市道「西旭ヶ丘2号線」）が存する。本件各土地と無番地土地との間には、擁壁がある。（写真番号2及び3参照）

そのため、物理的に本件土地への出入りが不可能であり、建築に係る接道要件が満たされていないものと思料する。

また、本件土地と同土地の北東側に存する目的外土地（地番4482-16）との間は、高低差があり、前記と同様に、物理的に本件土地への出入りが不可能であり、建築に係る接道要件が満たされていないものと思料する。

- Aが本件物件に至るまで、目的外土地（地番4482-2及び4482-5）を通らなければならぬことについて、取り決め等を隣人に尋ねたが、わからない旨述べていた。したがって、Aが同目的外土地を使用するにあたり、取り決め及び使用に係る権利は、不明である。

(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
6年8月21日 (水)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 三島市役所
6年8月23日 (金) 15:45-16:00	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年8月26日 (月) 10:10-10:20	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
6年8月28日 (水) 15:46-15:50	執行官室	亡A相続財産清算人Bから事情聴取 (電話)
6年9月12日 (木) 10:00-11:20	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、近隣住民Cと面談
6年10月3日 (木) 9:35-9:40	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の公図及び現在事項証明書申請

(特記事項)

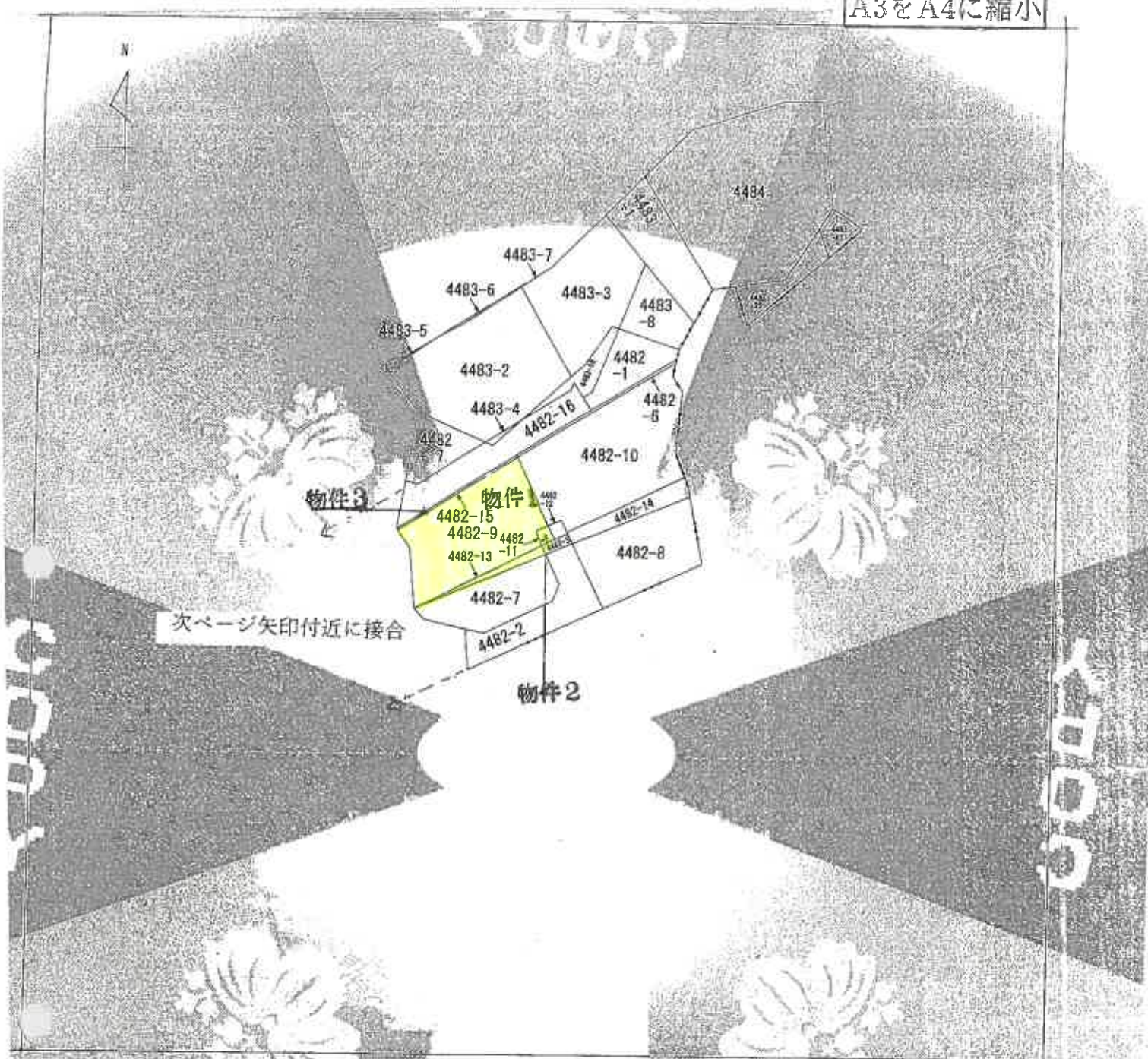
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和6年9月12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

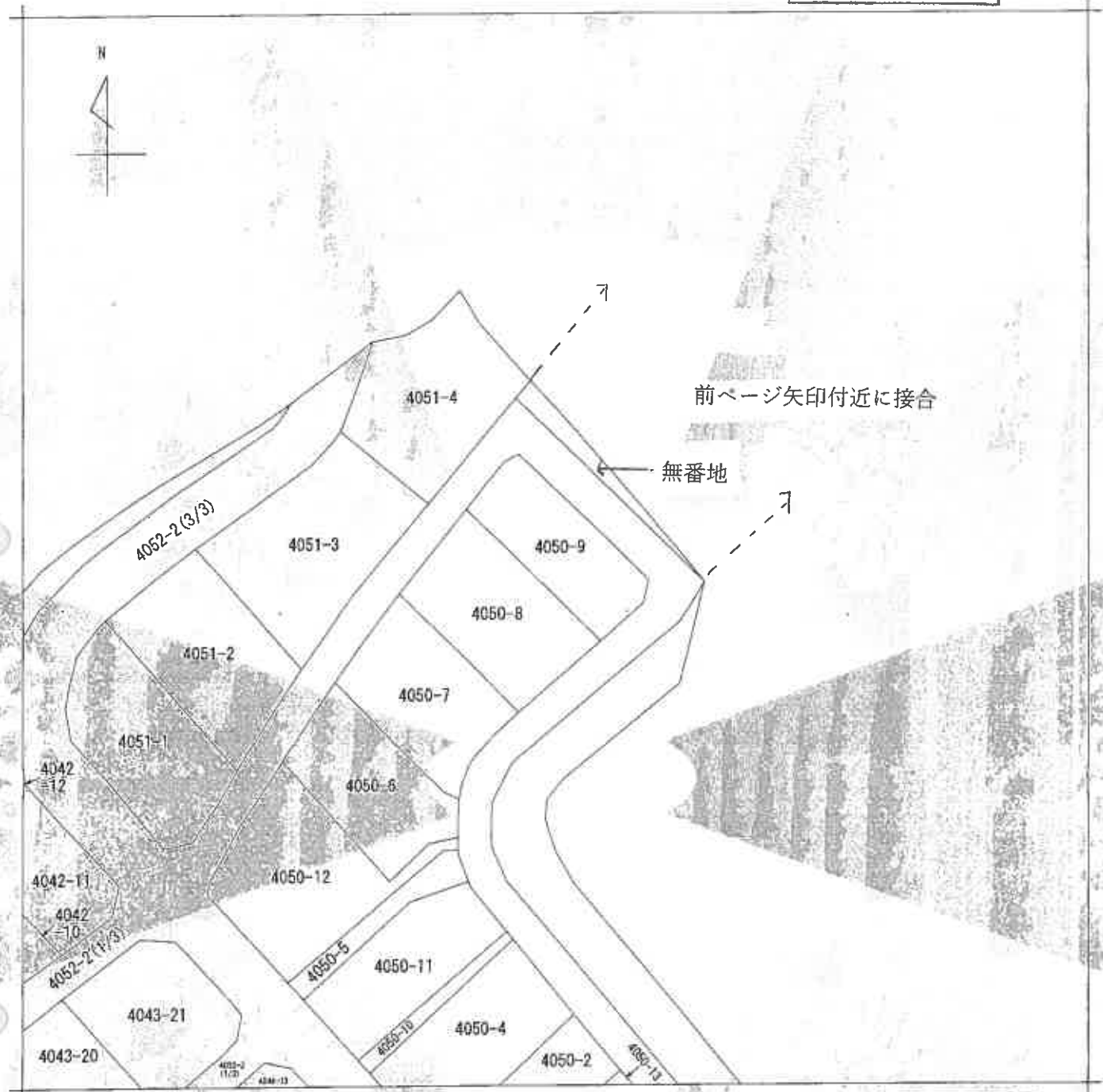


地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした下地登記完了後の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



所在地	三島市字第幾院			地番	4482番11	
縮尺	1/600	精度	図面	分類	地図に準ずる図面	
成日		備考	備考	種類	旧土台台帳附屬地区	
		備考	備考	備考	備考	

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。
 (静岡地方法務局沼津支局実務)
 令和5年11月22日
 京都地方法務局



(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。



請求部	所在	三島市			地番	4050番9		
出力 力 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
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6年10月3日
静岡地方方法務局沼津支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：昭和63年2月5日

令和5年11月22日

(静岡地方建設局沿岸支庁管理)

A3をA4に縮小

636099

各階平面図

図面番号 4482～9

建築物名称 三島市字環部第 4482～9

建築物平面図



静岡地方建設局沿岸支庁管理指定図紙

図面番号

636099

建築物名称

図面番号

636099

建築物名称

図面番号

636099

215313

地籍測量図

地番	4482-9～ 4482-14
土地の所在地	三島市字赤根院

一丁

これは図面に記載されてある内容を説明した図面である。

(測量地方建設局印紙を貼付)

昭和59年12月20日

測量士 佐藤 浩

A3をA4に縮小

測量士 佐藤 浩

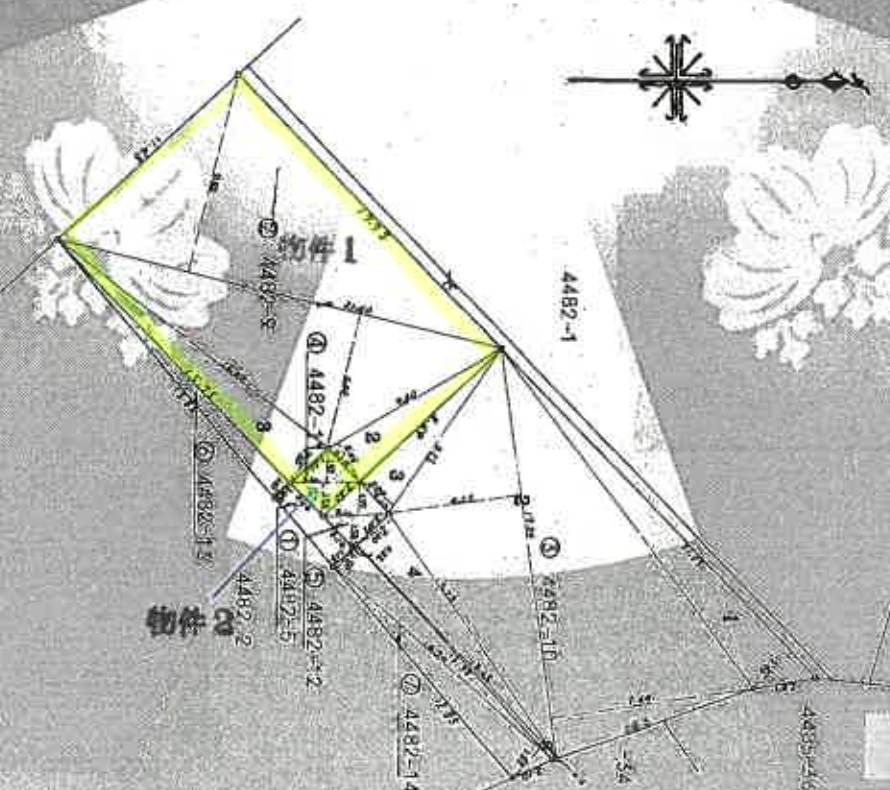
COPY

静岡県土地測量調査士会会長指定印

② 4482-9	
1. $2.42 \times (9.50 + 6.40) = 34.66$	
2. $9.50 \times 2.05 = 19.38$	
3. $16.00 \times 2.30 = 36.80$	
4. $3.65 \times 0.15 = 0.55$	
5. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
6. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
7. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
8. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
9. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
10. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
11. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
12. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
13. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
14. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
15. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
16. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
17. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
18. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
19. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
20. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
21. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
22. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
23. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
24. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
25. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
26. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
27. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
28. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
29. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
30. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
31. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
32. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
33. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
34. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
35. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
36. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
37. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
38. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
39. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
40. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
41. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
42. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
43. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
44. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
45. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
46. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
47. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
48. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
49. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
50. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
51. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
52. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
53. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
54. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
55. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
56. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
57. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
58. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
59. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
60. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
61. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
62. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
63. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
64. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
65. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
66. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
67. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
68. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
69. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
70. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
71. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
72. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
73. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
74. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
75. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
76. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
77. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
78. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
79. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
80. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
81. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
82. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
83. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
84. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
85. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
86. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
87. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
88. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
89. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
90. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
91. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
92. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
93. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
94. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
95. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
96. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
97. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
98. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
99. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	
100. $1.30 \times 0.15 = 0.20$	

① 4482-5
 $444.56 \div (197.96 + 201.68 + 4.72)$
 $\div (4.72 + 7.92 + 22.94) = 4.72$

地番	
① 4482-5	4.72
② 4482-9	197.96
③ 4482-10	201.68
④ 4482-11	4.72
⑤ 4482-12	4.72
⑥ 4482-13	4.72
⑦ 4482-14	4.72



作成者 土地測量調査士 佐藤 浩
 (昭和59年10月27日)

測量士 佐藤 浩

1/250

59.12.10

COPY

登記年月日：昭和59年12月10日

215314

地 積 測 量 図

地 番	4482-15
土地の所在地	三島市宇奈都町陸

～b

静岡県土地家屋調査士会公算決定用紙

作 製 者

土地家屋調査士

(昭和59年10月2日現在)

地 積 測 量

測量者

測量士

測量士

測量士

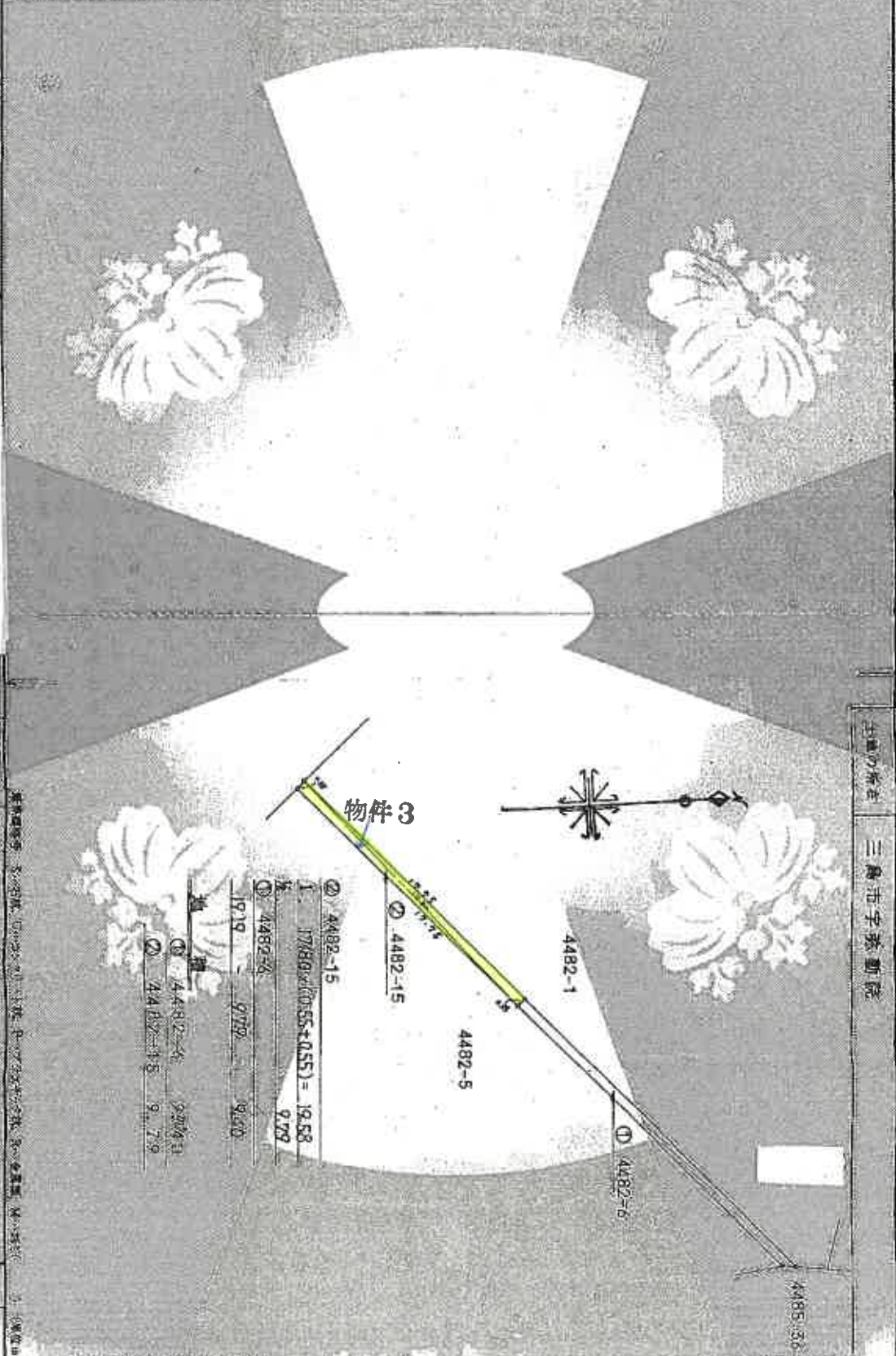
測量士

測量士

測量士

測量士

測量士



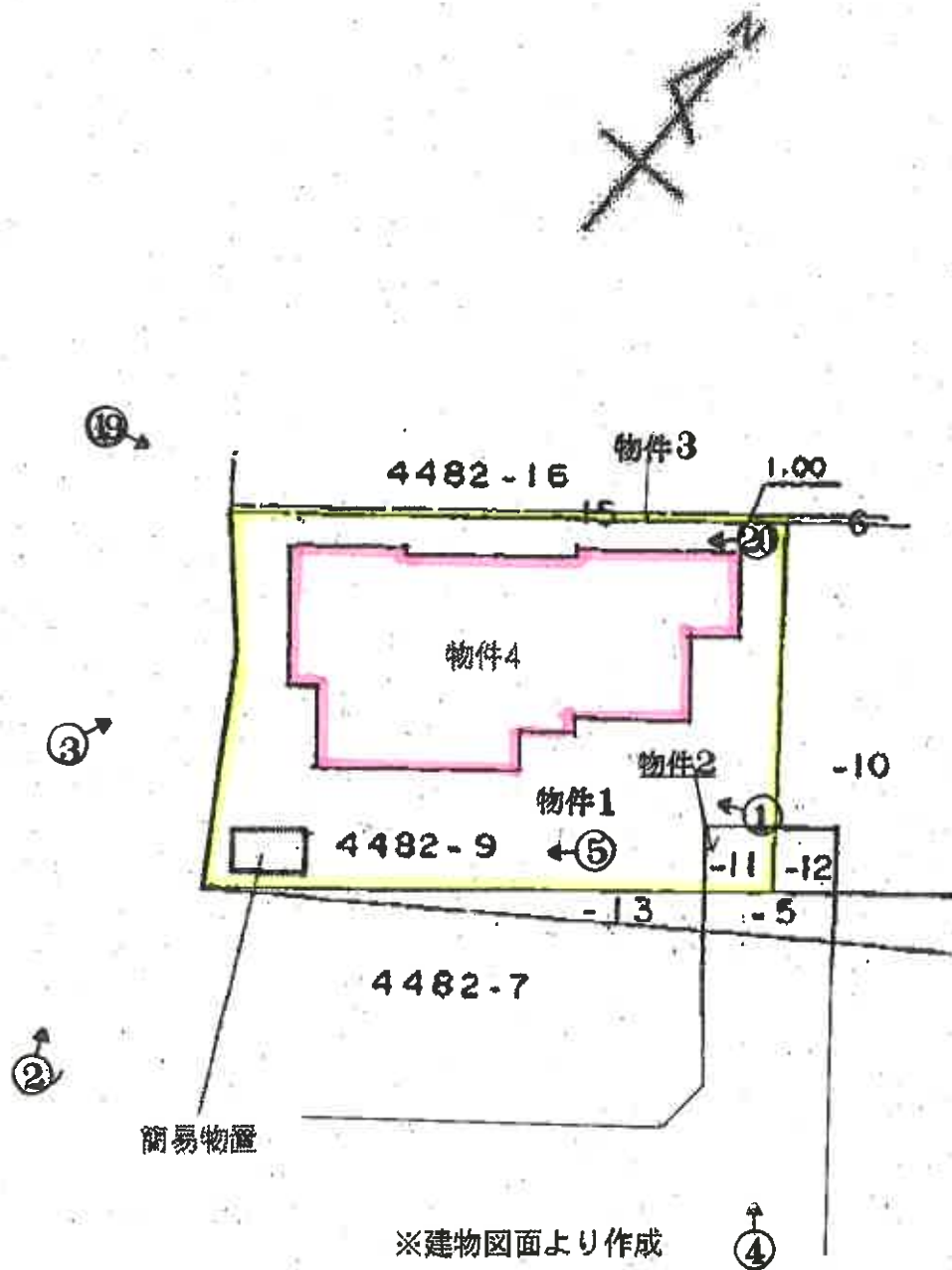
(11枚目)

令和5年11月20日
京都地方裁判所
(京都地方裁判所第10支部)

これは図面に記載されている内容と一致していると認めらる。

COPY

↑ 写真撮影方向を示す



建物等配置図（概略）



間取図

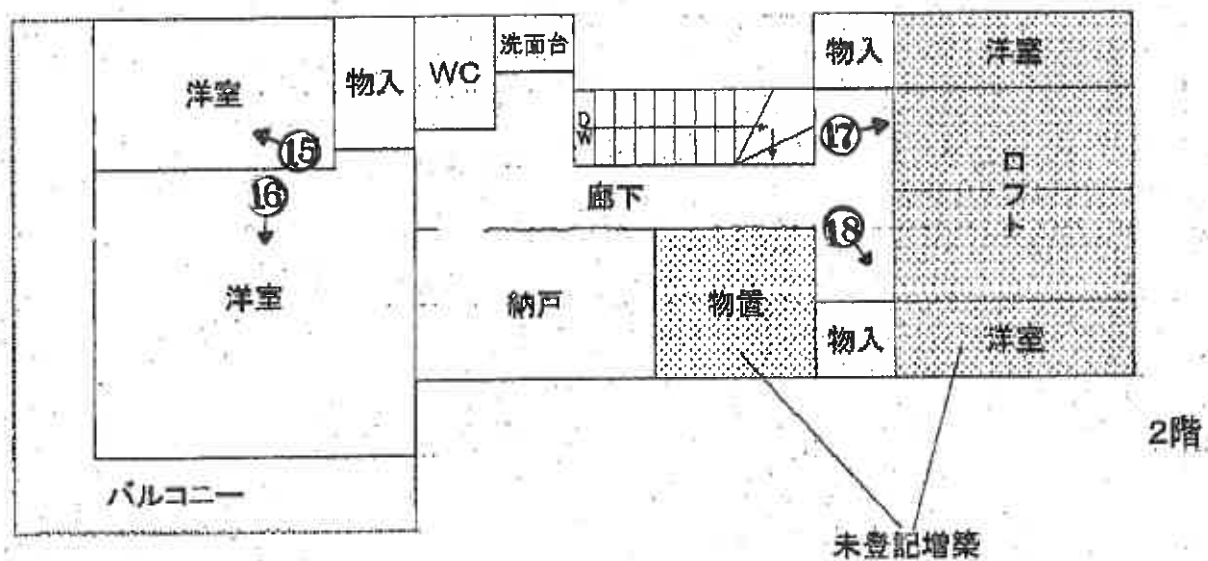
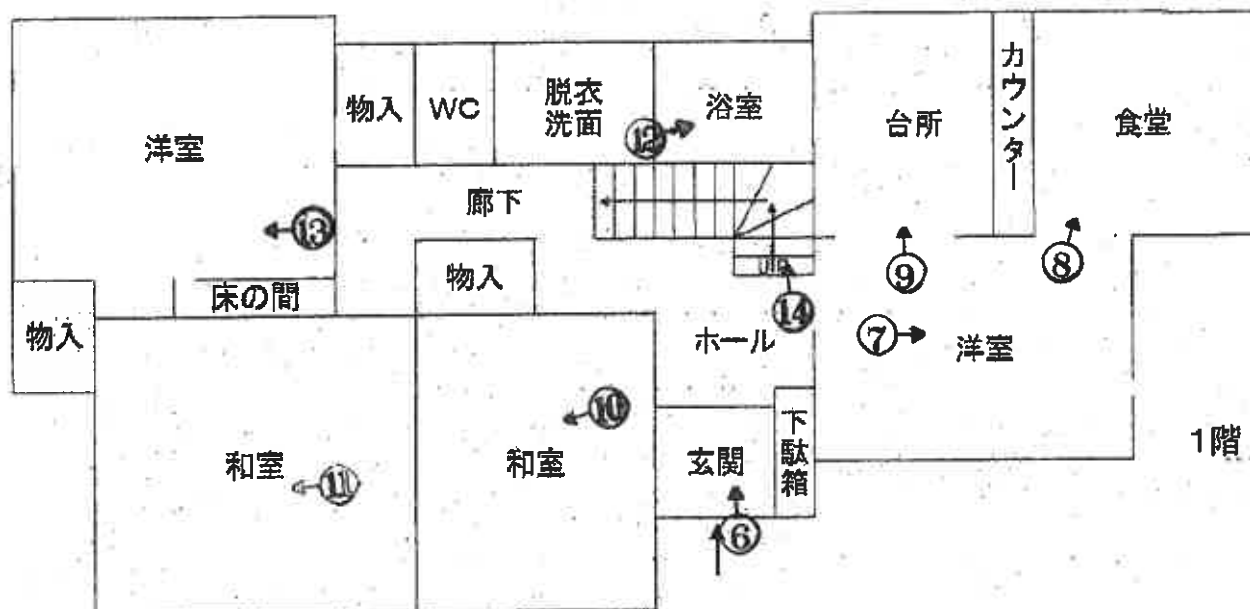


写真 1

物件 4



写真 2

物件 4



無番地あたり

目的外土地（市道）
（地番 4 0 5 2 - 2）

写真 3

物件 4



写真 4

物件 4



物件 2 あたり

目的外土地あたり
(地番 4 4 8 2 - 5)

目的外土地
(地番 4 4 8 2 - 2)

写真 5

物件 4



物件 1

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



(20 枚目)

写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



(21 枚目)

写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

物件 4



目的外土地（地番 4 4 8 2 - 1 6）

写真 2 0

物件 4



物件 3 あたり

令和6年（ケ）第64号
令和6年9月12日現地調査
令和6年10月12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

田中 学 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三島市字弥勤院 |
| | 地 番 | 4 4 8 2 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 7 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三島市字弥勤院 |
| | 地 番 | 4 4 8 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 . 7 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三島市字弥勤院 |
| | 地 番 | 4 4 8 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 . 7 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三島市字弥勤院 4 4 8 2 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 4 8 2 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 9 4 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 5, 100, 000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4, 240, 000 円
物件2 (土地)	金 100, 000 円
物件3 (土地)	金 210, 000 円
物件4 (建物)	金 550, 000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の土地の内訳価格は物件4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	2階に約12㎡の未登記増築あり
特 記 事 項		
・物件1の土地上に物件4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1～3）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「三島」駅の北東方・直線距離約3.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ高台に位置する郊外の住宅地域	
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種低層住居専用地域 50% 80% 建築基準法22条指定区域 静岡県建築基準条例第10条（道路との高低差）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	212.47㎡（物件1～3の土地で一団の土地を形成） ほぼ長方形 ※特記事項参照 地域は概ね南向きの緩傾斜地（敷地内は概ね平坦） 路面から約7～8m高く接面する中間画地 ※特記事項参照 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約4mの舗装私道（建築基準法上の道路） 第60-1022号、昭和61年6月11日	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件4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・・・特になし	
供 給 処 理 施 設 ※特記事項参照	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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、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。	

特 記 事 項	・形状について 本件土地の形状は公図等と異なり、概ね建物等配置図の通りである。 ・接道状況について 公図上では上記に記載した北西側私道に接しているが、本件敷地の地盤面は道路面から約7～8m高いため当該道路からの出入りは出来ず、私道部分の目的外土地（地番4482番16、4483番4）の所有権は有していない。南西側は市道（階段を含む）が存在するが、公図上官地が介在し道路面より1～8m本件敷地の地盤面が高い。本件土地への進入路として利用されている目的外土地（地番4482番2、4482番5）は建築基準法上の道路でなく、本件土地建物の所有者らは当該目的外土地の所有権を有していない。市役所の調査では、北西及び南西側道路とも高低差があり擁壁も設置されている状態であるため、敷地への出入りが不可能で建築確認に必要な接道要件を満たさないとの見解であった。また、進入路として利用されている土地についても所有権がないため建築確認に際して利用出来るかは不確定であるとの見解であった。以上の通り接道状態が特殊であるため、建物の再建築等については三島市住宅政策課に確認されたい。 ・供給施設について 上水道は南西側市道の本管より本件土地の南東側を通る私設管によって引込されている。また、当該上水道の私設管は隣接する建物との共用である可能性が高い。下水道は目的外土地（地番4482番2、4482番15）に埋設されている三島市本管に接続している。建物の再建築等に関する詳細については三島市の水道課及び下水道課に確認されたい。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：昭和63年1月30日 経 過 年 数：約37年 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：スレート葺 外 壁：モルタル等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、化粧ボード等 床：畳、フローリング、クッションフロア等 その他：
床面積（現況）	2階の北東側部分に約12㎡の未登記増築がある 1階床面積83.94㎡（ほぼ登記通り） 2階床面積約50㎡（未登記含） 延床面積約133㎡
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	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者（相続財産精算人）が居宅（空き家）として動産を残置したまま占有している。 ※ 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	・建物に付属する各種住宅設備に関しては、使用可能かどうか不明である。

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1～3（土地）

物件1～3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/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
1	91,800	0.60	197.96	0.9	9,810,000
2	91,800	0.60	4.72	0.9	230,000
3	91,800	0.60	9.79	0.9	490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 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

103,000円/m² × 100/100 × 100/102 × 100/110 ≒ 91,800円/m²

◇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+2

◇地 域 格 差：公示地等は、住環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差：接面道路との状況、高低差、周辺環境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（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/m) ア	現況延床面積 (m) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	維持管理・修繕等の状態及び建物用途、市場性を勘案して			100,000

ウ 現価率：物件 4 は、建築当初からかなりの年数が経過し、経済的耐用年数は満了しつつあると判断される。したがって、維持管理・修繕等の状態及び建物用途、市場性を勘案して上記のとおり判断した。

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	9,810,000	0.1	場所的利益	980,000
2	230,000	0.1	場所的利益	20,000
3	490,000	0.1	場所的利益	50,000
合 計				1,050,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

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	9,810,000	－ 980,000		0.8	0.6	4,240,000
2	230,000	－ 20,000		0.8	0.6	100,000
3	490,000	－ 50,000		0.8	0.6	210,000
4	100,000	＋ 1,050,000	－	0.8	0.6	550,000
一 括 価 格 (合 計)						5,100,000

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、接道要件が不明確で隣接建物と共用する上水道私設管が目的土地内を通っている可能性が高いため、なお、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 地価公示価格（三島ー2）

所 在：三島市加茂50番6

価 格：103,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：232㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：東側6m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面写

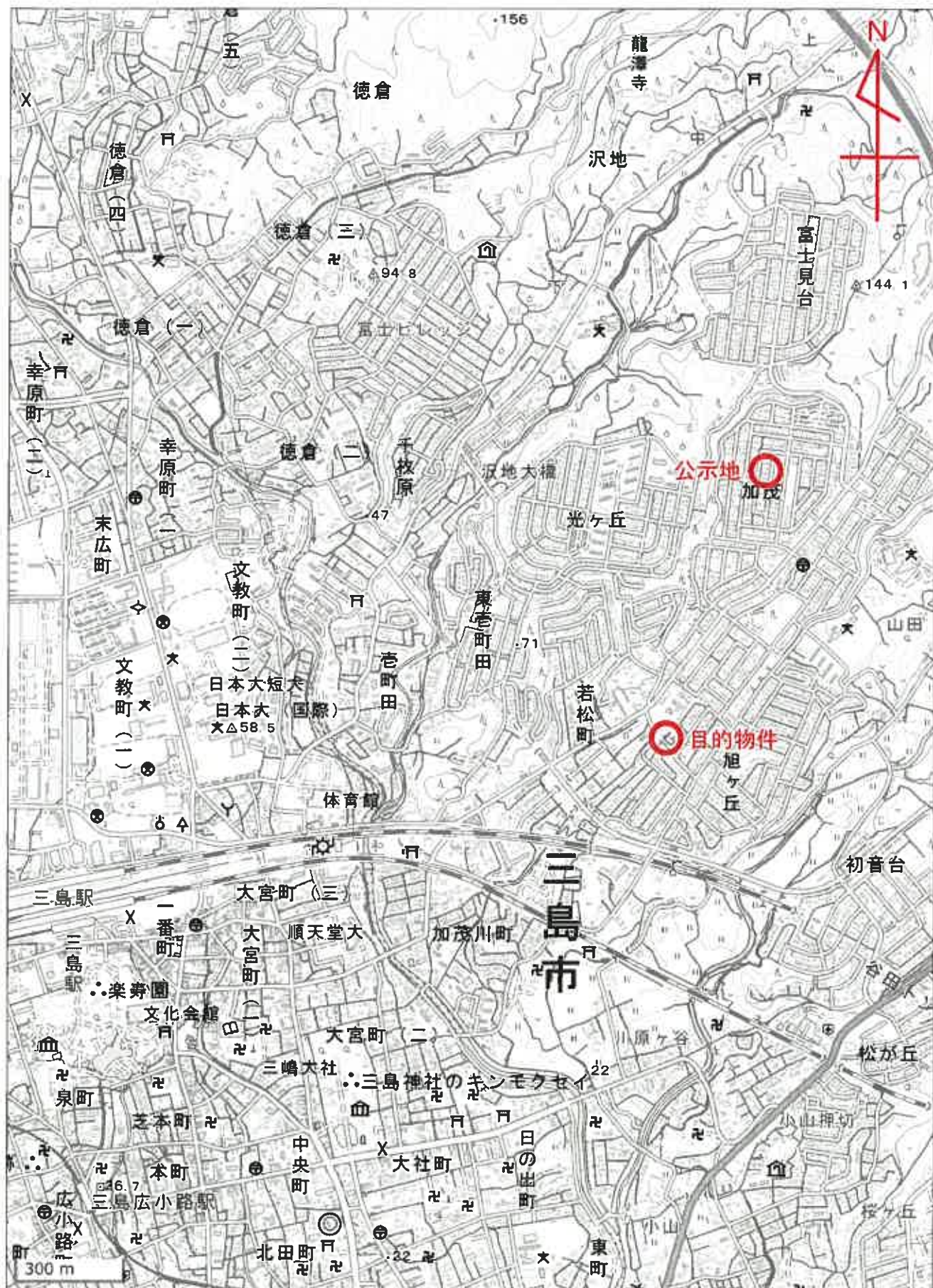
5 建物等配置図

6 間取図

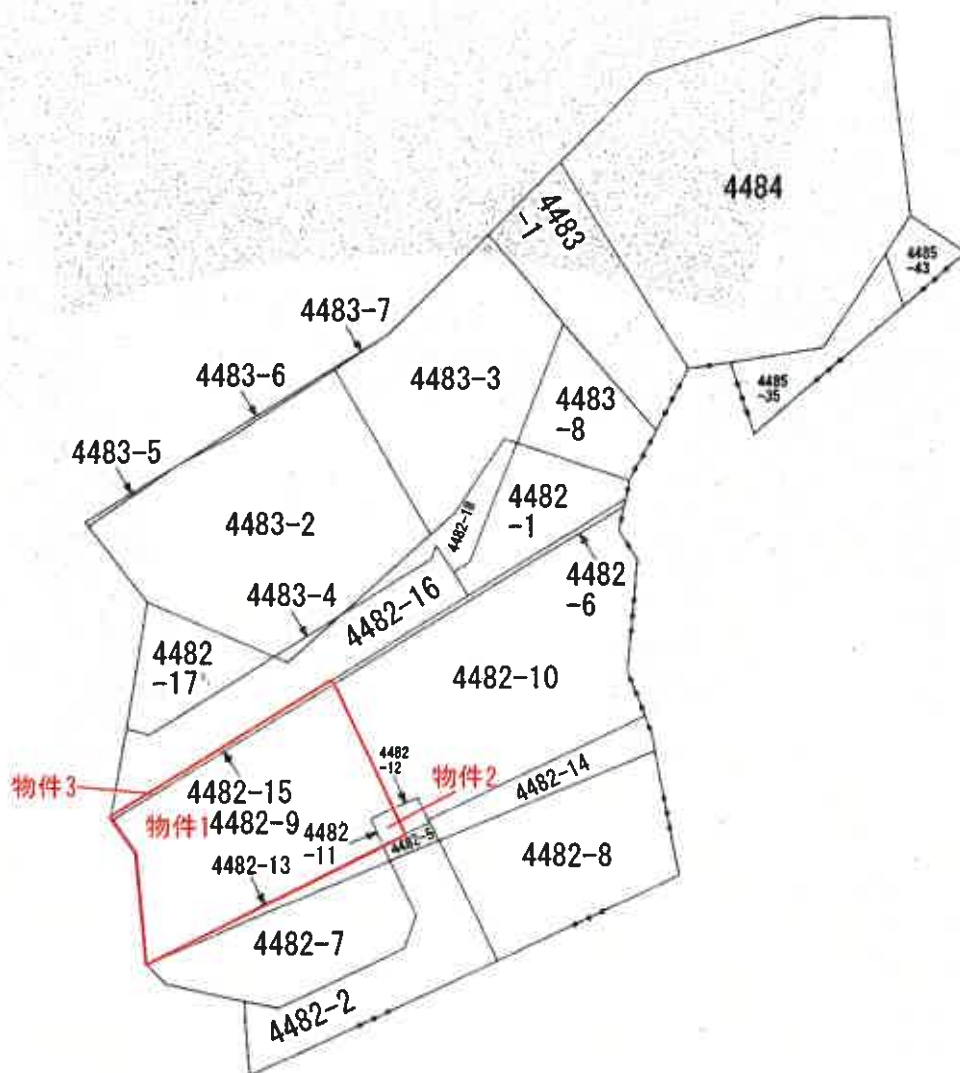
以 上

地理院地図

GS Maps



位置図



$$S = \frac{1}{600}$$

公図写

215313

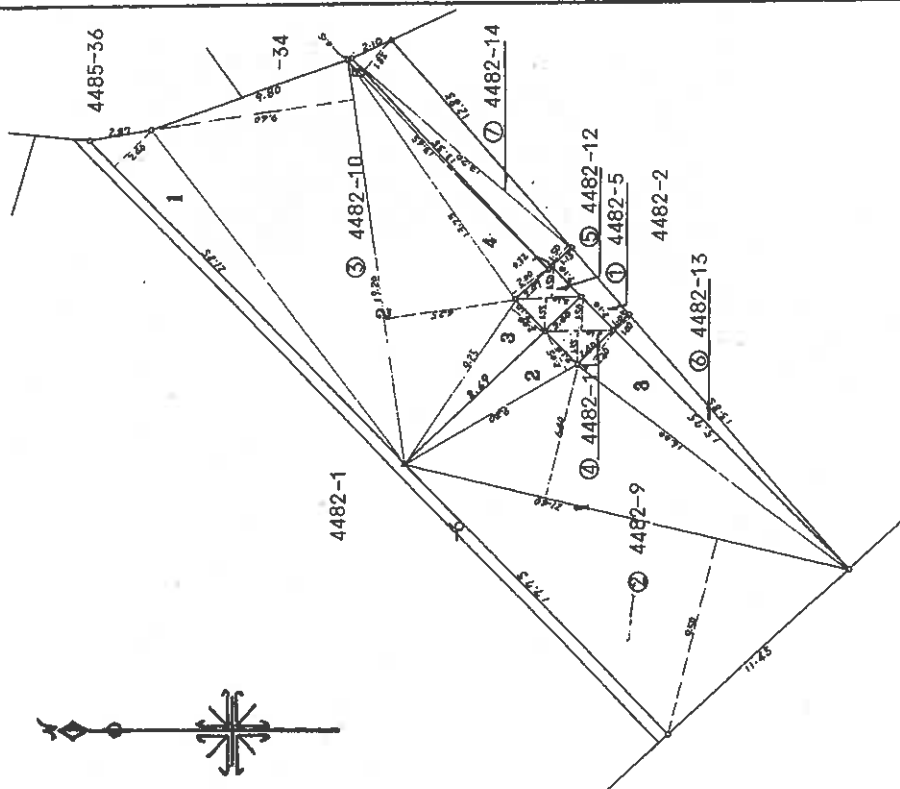
地積測量図

-5-

地番	4482-9 ~ 4482-14
土地の所在	三島市字弥勤院

② 4482-9	
1. 21.40 x (9.50 + 6.40) =	340.26
2. 9.20 x 2.05 =	18.86
3. 16.00 x 2.30 =	36.80
計	395.92
1/2	197.96
③ 4482-10	
1. 21.25 x 2.40 =	51.00
2. 19.20 x (9.60 + 6.25) =	304.32
3. 9.25 x 2.00 =	18.50
4. 13.75 x 2.00 =	27.50
5. 13.65 x 0.15 =	2.0475
計	403.3675
1/2	201.68375
④ 4482-11	
1. 3.10 x (1.55 + 1.50) =	9.455
1/2	4.7275
⑤ 4482-12	
1. 3.10 x (1.55 + 1.50) =	9.455
1/2	4.7275
⑥ 4482-13	
1. 15.85 x 1.00 =	15.85
1/2	7.925
⑦ 4482-14	
1. 13.70 x (1.85 + 1.50) =	45.895
1/2	22.9475

① 4482-5	
444.565 - (197.96 + 201.68 + 402.472 + 4.72 + 7.92 + 22.94) =	4.72
地積	
① 4482-5	4.72
② 4482-9	197.96
③ 4482-10	201.68
④ 4482-11	4.72
⑤ 4482-12	4.72
⑥ 4482-13	7.92
⑦ 4482-14	22.94



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測ミ (単位:m)

作製者 土地家屋調査士
(昭和59年10月2日作製)

申請人

縮尺 1/250

59.12.10

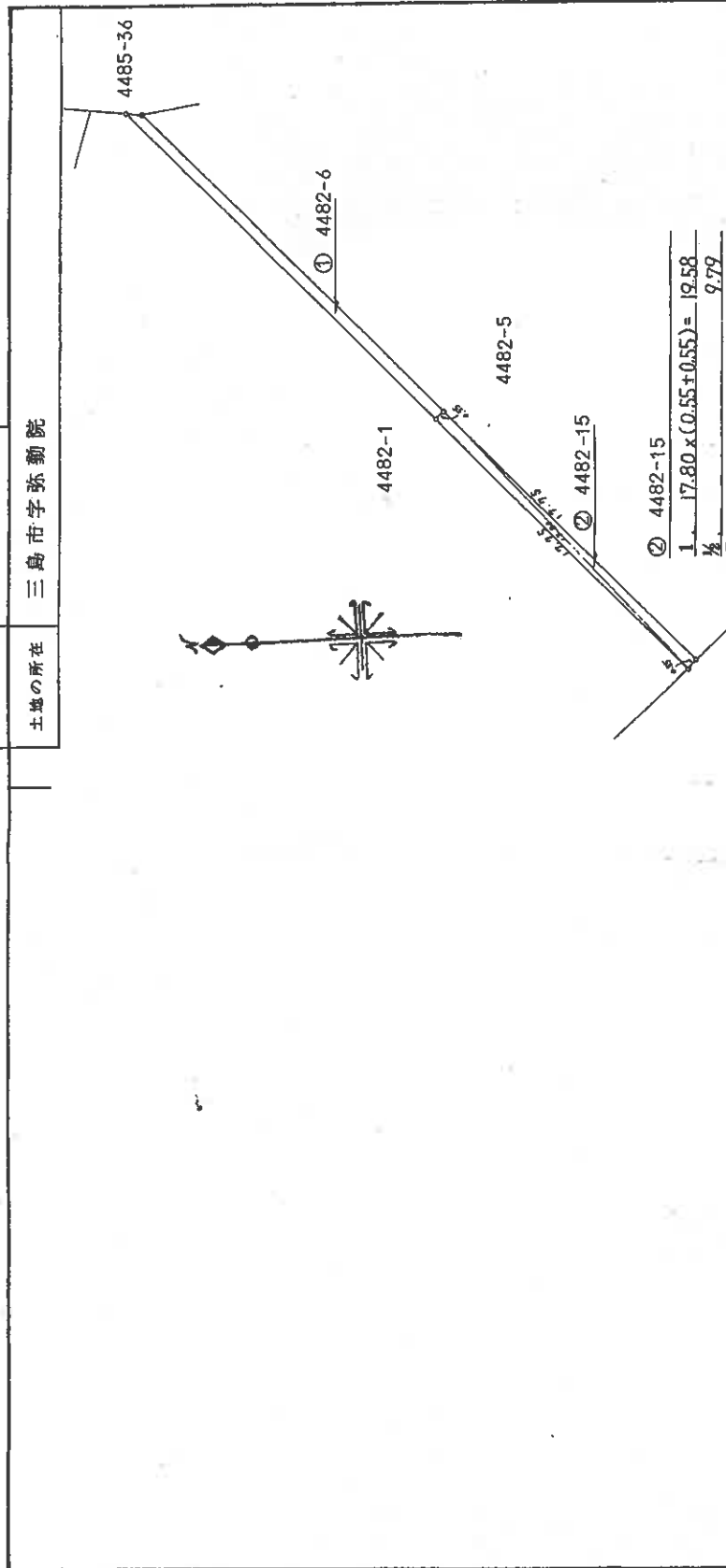
登記年月日：昭和59年12月10日

215314

地積測量図

~6

地番	4482-15
土地の所在	三島市字弥勒院



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

作製者	土地家屋調査士	登録番号	59-12-10
申請人		縮尺	1/250

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。

(静岡県地方事務局沼津支局管轄)

令和5年11月22日

京都地方事務局

登記官

登記年月日：昭和63年2月5日

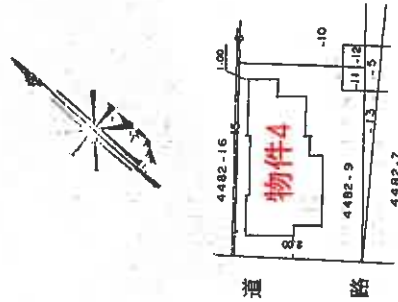
636099

各階平面図

建物図面

家屋番号 44822~9

建物の所在 三島市字弥勤院 44822~9



(単位m)

申請人

縮尺

1/500

土地家屋調査士
(昭和63年2月12日制作)

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

563.2.5

請求番号：48-4

(1/2)

A3をA4に縮小

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。

(静岡県地方事務局沼津支局管轄)

令和5年11月22日

京都地方事務局

登記官

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。
(静岡県地方税务局沼津支局登録)

令和5年11月22日 京都地方税务局

登記官

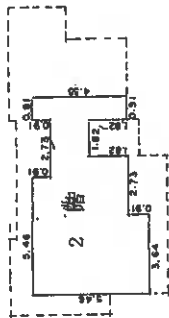
636100

各階平面図

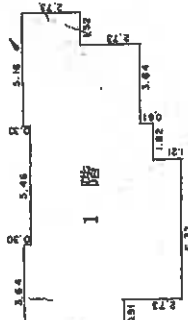
建築物図面

家屋番号 4482~9

建物の所在 三島市字弥勤院4482~9



求積
イ 3.64 × 5.46 / = 19.8744
ロ 1.82 × 4.55 / = 8.2810
ハ 0.91 × 3.64 / = 3.3124
ニ 1.82 × 1.82 / = 3.3124
ホ 0.91 × 4.55 / = 4.1405
計 38.9207
2階床面積 38.92㎡



求積
イ 0.91 × 4.55 / = 4.1405
ロ 2.73 × 7.28 / = 19.8741
ハ 3.64 × 6.98 / = 25.4072
ニ 1.82 × 5.77 / = 10.5014
ホ 3.64 × 5.46 / = 19.8741
ヘ 1.52 × 2.73 / = 4.1496
計 83.9475
1階床面積 83.94㎡

(単位㎡)

土地区画調査士
(昭和63年12月1日登録)

作製者

縮尺 1/250

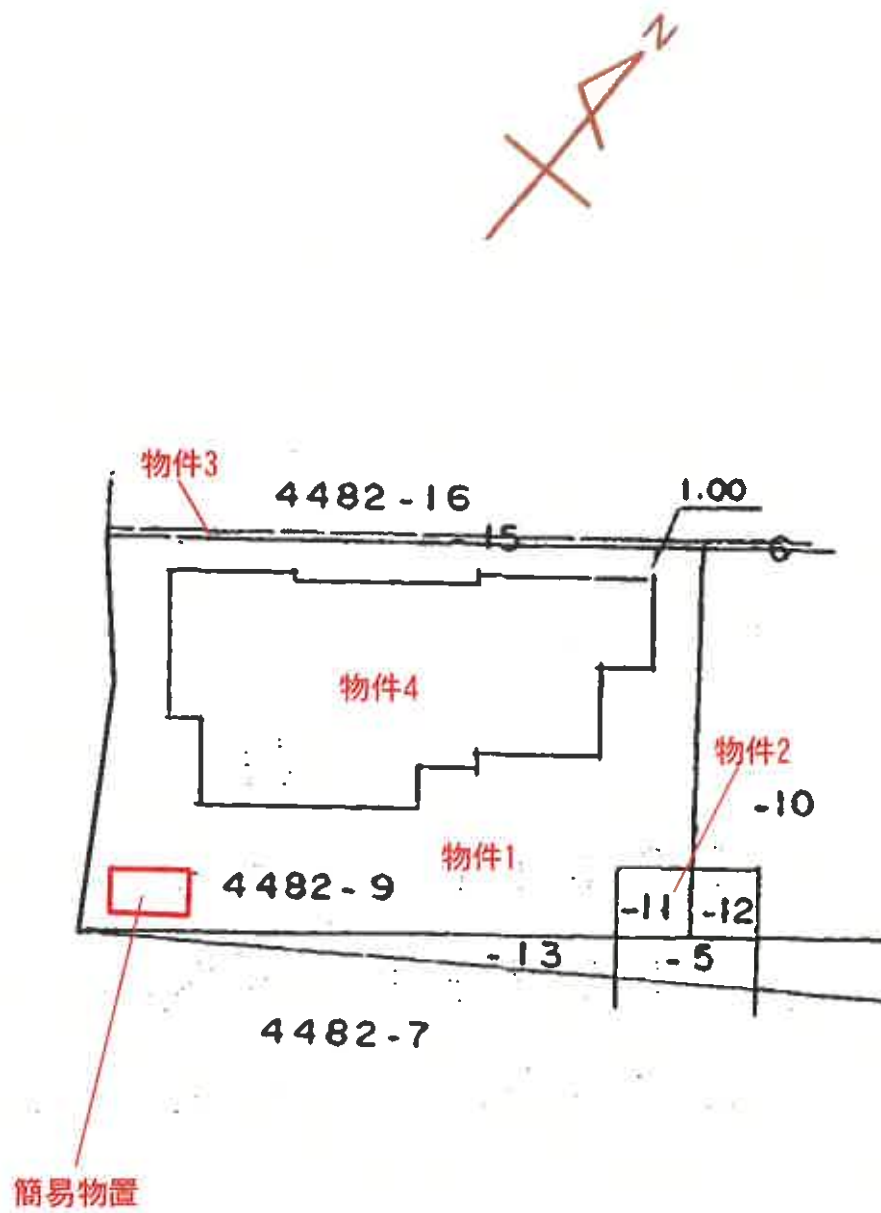
申請人

縮尺 1/250

563.2.5

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

A3をA4に縮小



※建物図面より作成

建物等配置図（概略）

間取図

