

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 28 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                            |
| 開札期日                                                                                                                                             | 日 時 令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場                                                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                       | 日 時 令和 7 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部                                                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                     | 令和 7 年 9 月 11 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 12 日 午後 3 時 00 分まで                                                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                                 | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>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<br>制限 (民事執行規<br>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。                                                               |
| <p>一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを本日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> <p>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)。</p> |                                                                                                                                                          |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3  | 3,970,000<br>3,176,000 | 一括       | 794,000    | 35,212   | 0        |
| 1    | 1,590,000              |          |            |          |          |
| 2    | 320,000                |          |            |          |          |
| 3    | 2,060,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 三島市川原ケ谷字徳倉谷ツ  
 地 番 346番1  
 地 目 宅地  
 地 積 105.67平方メートル

共有者 A 持分10分の3  
 共有者 B 持分10分の7

2 所 在 三島市川原ケ谷字徳倉谷ツ  
 地 番 347番11  
 地 目 宅地  
 地 積 21.25平方メートル

共有者 A 持分10分の3  
 共有者 B 持分10分の7

3 所 在 三島市川原ケ谷字徳倉谷ツ 346番地1、347番地11

家屋 番号 346番1

種 類 居宅

構 造 木造石綿セメント板葺2階建

床 面 積 1階 63.39平方メートル  
 2階 28.15平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

## 物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造平家建

床 面 積 13.17平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月23日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 三島市川原ケ谷字徳倉谷ツ  
 地 番 3 4 6 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 1 0 5 . 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3  
 共有者 B 持分 1 0 分の 7

2 所 在 三島市川原ケ谷字徳倉谷ツ  
 地 番 3 4 7 番 1 1  
 地 目 宅地  
 地 積 2 1 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3  
 共有者 B 持分 1 0 分の 7

3 所 在 三島市川原ケ谷字徳倉谷ツ 3 4 6 番地 1、3 4 7 番地 1 1

家屋 番号 3 4 6 番 1

種 類 居宅

構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 3 . 3 9 平方メートル  
 2 階 2 8 . 1 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

## 物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造平家建

床 面 積 13.17平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

令和6年(ケ)第98号  
令和6年11月19日受理  
令和6年12月18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 三島市川原ケ谷字徳倉谷ツ  
地 番 3 4 6 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 0 5 . 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3  
共有者 B 持分 1 0 分の 7

2 所 在 三島市川原ケ谷字徳倉谷ツ  
地 番 3 4 7 番 1 1  
地 目 宅地  
地 積 2 1 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3  
共有者 B 持分 1 0 分の 7

3 所 在 三島市川原ケ谷字徳倉谷ツ 3 4 6 番地 1、3 4 7 番地 1 1

家屋 番号 3 4 6 番 1

種 類 居宅

構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 3 . 3 9 平方メートル  
2 階 2 8 . 1 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

## 物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造平家建

床 面 積 13.17 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 3

共有者 B 持分 10 分の 7

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件2)<br><input checked="" 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                                                                                                                                                                                    |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 下記以外の建物(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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         | 1 物件1の土地は、南側で水路(暗渠)を介して市道川原ヶ谷元山中線に接道している。<br>2 本件各土地は、道路面と高低差がある。<br>3 物件1の土地の北東側に、簡易物置が存在する。                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 建物             | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 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<br><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 )<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>        |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を 居宅(附属建物 車庫) として占有している                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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         | 1 本件建物の床が、全体的に撓んでいる。<br>2 本件建物1階台所に、床下収納が存在する。<br>3 本件建物1階、南側洋室(元和室)に、雨漏り跡が存在する。<br>4 本件建物内で、犬を1匹飼っている。<br>5 本件建物の北側部分は、中2階になっている。<br>6 附属建物は、掘込車庫である。                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |
| 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 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

| 関係人の陳述等                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)      | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>■ B<br/>(本件共有者)</p> | <p>1 本件建物には、私と相共有者である妻の2人が暮らしています。</p> <p>2 本件土地建物は昭和63年に中古で購入し、以降、現在至るまで増改築はしていませんが、1階和室をフローリングにし、洗面所の床も張り替えました</p> <p>3 本件建物の1階の元和室だった部屋が、大雨の時だけ雨漏りします。また、建物全体的に、張り替えをした場所以外の床が撓んでいます。</p> <p>4 以前、建物の屋根裏にハクビシンが住みついたことがありましたが、今はいませんし、その時侵入された穴も塞いであります。</p> <p>5 附属建物は車庫ですが、普段、私が使用する車が1台停めてあります。</p> <p>6 敷地内にある簡易物置は、私が設置した物です。</p> <p>7 西側隣接地との境界に電柱が設置されており、定期的に電力会社から借地料をもらっています。</p> <p>8 本件建物内で、11年位前から犬を1匹飼っています。</p> <p>8 隣接地との間で、境界について争い等はありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</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 の 経 過

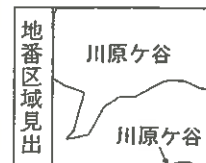
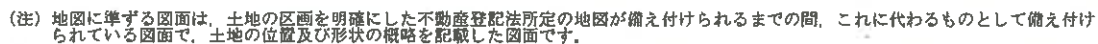
| 調 査 の 日 時                    | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                                   |
|------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|
| 6年11月19日 (火)<br>: :          | 当庁執行官室          | 三島市役所に対し、間取り図交付申請<br>(郵送・返送用封筒 (切手220円貼付) 添付) |
| 6年11月26日 (火)<br>9:26 - 9:37  | 静岡地方法務局<br>沼津支局 | 隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領                           |
| 6年12月4日 (水)<br>9:50 - 10:05  | 物件所在地           | 全戸不在<br>1 物件特定・写真撮影<br>2 現況調査期日通知書投函          |
| 6年12月4日 (水)<br>10:18 - 10:25 | 三島市役所           | 接面道路調査                                        |
| 6年12月17日 (火)<br>9:50 - 10:45 | 物件所在地           | 本件共有者らと面談<br>1 占有等確認・間取調査・写真撮影<br>2 評価人同行     |
| 年 月 日 ( )<br>: :             |                 |                                               |
| 年 月 日 ( )<br>: :             |                 |                                               |

## (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 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

1 352-2  
0 342-3



|              |       |              |  |                   |                      |     |          |            |    |           |
|--------------|-------|--------------|--|-------------------|----------------------|-----|----------|------------|----|-----------|
| 請 求<br>部 分   | 所 在   | 三島市川原ヶ谷字徳倉谷ツ |  |                   |                      | 地 番 | 346番1    |            |    |           |
| 出 力<br>縮 尺   | 1/600 | 精 度<br>区 分   |  | 座標系<br>番号又<br>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<br>年 月 日 |       |              |  |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |     |          | 補 記<br>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23日  
静岡地方法務局沼津支局  
登記官

請求番号：39-1  
(1/1)

( 5 枚目)



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6年10月23日

静岡地方方法務局沼津支局

登記官

(2 枚目)

157970

地積測量図

2/2

⑤ 347-10

$$\begin{aligned} \text{a)} & 5.85 \times (3.10 + 0.95) = 23.6925 \\ \text{b)} & 5.85 \times (2.00 + 3.40) = 31.5900 \\ \text{c)} & 8.00 \times (1.55 + 2.50) = 32.4000 (+) \\ & 2) 87.6825 / \\ & 43.84125 / \end{aligned}$$

⑥ 347-11

$$\begin{aligned} & 8.50 \times (2.60 + 2.40) = 42.5000 (+) \\ & 21.2500 / \end{aligned}$$

① 347-1

$$449.0000 - (2) + (3) + (4) + (5) + (6) = 46.5226$$

地積

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| ① | 347-1  | 46.52  |
| ② | 347-7  | 199.33 |
| ③ | 347-8  | 78.30  |
| ④ | 347-9  | 59.74  |
| ⑤ | 347-10 | 43.84  |
| ⑥ | 347-11 | 21.25  |

③ 347-8

$$\begin{aligned} \text{a)} & 4.80 \times (0.95 + 2.10) = 14.6400 \\ \text{b)} & 3.90 \times 0.35 = 1.3650 \\ \text{c)} & 8.20 \times 1.70 = 13.9400 \\ \text{d)} & 8.57 \times 2.50 = 21.4250 \\ \text{e)} & 5.15 \times 2.00 = 10.3000 \\ \text{f)} & 10.10 \times (4.95 + 4.45) = 94.9400 (+) \\ & 2) 156.6100 / \\ & 78.3050 / \end{aligned}$$

④ 347-9

$$\begin{aligned} \text{h)} & 8.40 \times (4.85 + 1.90) = 56.7000 \\ \text{i)} & 9.10 \times (3.40 + 3.50) = 62.7900 (+) \\ & 2) 119.4900 / \\ & 59.7450 / \end{aligned}$$

作製者

申請人

1/ 地尺

図解規格等 S-1024, C-1024, E-1024, F-1024, G-1024, H-1024, I-1024, J-1024, K-1024, L-1024, M-1024, N-1024, O-1024, P-1024, Q-1024, R-1024, S-1024, T-1024, U-1024, V-1024, W-1024, X-1024, Y-1024, Z-1024, AA-1024, AB-1024, AC-1024, AD-1024, AE-1024, AF-1024, AG-1024, AH-1024, AI-1024, AJ-1024, AK-1024, AL-1024, AM-1024, AN-1024, AO-1024, AP-1024, AQ-1024, AR-1024, AS-1024, AT-1024, AU-1024, AV-1024, AW-1024, AX-1024, AY-1024, AZ-1024, BA-1024, BB-1024, BC-1024, BD-1024, BE-1024, BF-1024, BG-1024, BH-1024, BI-1024, BJ-1024, BK-1024, BL-1024, BM-1024, BN-1024, BO-1024, BP-1024, BQ-1024, BR-1024, BS-1024, BT-1024, BU-1024, BV-1024, BW-1024, BX-1024, BY-1024, BZ-1024, CA-1024, CB-1024, CC-1024, CD-1024, CE-1024, CF-1024, CG-1024, CH-1024, CI-1024, CJ-1024, CK-1024, CL-1024, CM-1024, CN-1024, CO-1024, CP-1024, CQ-1024, CR-1024, CS-1024, CT-1024, CU-1024, CV-1024, CW-1024, CX-1024, CY-1024, CZ-1024, DA-1024, DB-1024, DC-1024, DD-1024, DE-1024, DF-1024, DG-1024, DH-1024, DI-1024, DJ-1024, DK-1024, DL-1024, DM-1024, DN-1024, DO-1024, DP-1024, DQ-1024, DR-1024, DS-1024, DT-1024, DU-1024, DV-1024, DW-1024, DX-1024, DY-1024, DZ-1024, EA-1024, EB-1024, EC-1024, ED-1024, EE-1024, EF-1024, EG-1024, EH-1024, EI-1024, EJ-1024, EK-1024, EL-1024, EM-1024, EN-1024, EO-1024, EP-1024, EQ-1024, ER-1024, ES-1024, ET-1024, EU-1024, EV-1024, EW-1024, EX-1024, EY-1024, EZ-1024, FA-1024, FB-1024, FC-1024, FD-1024, FE-1024, FF-1024, FG-1024, FH-1024, FI-1024, FJ-1024, FK-1024, FL-1024, FM-1024, FN-1024, FO-1024, FP-1024, FQ-1024, FR-1024, FS-1024, FT-1024, FU-1024, FV-1024, FW-1024, FX-1024, FY-1024, FZ-1024, GA-1024, GB-1024, GC-1024, GD-1024, GE-1024, GF-1024, GG-1024, GH-1024, GI-1024, GJ-1024, GK-1024, GL-1024, GM-1024, GN-1024, GO-1024, GP-1024, GQ-1024, GR-1024, GS-1024, GT-1024, GU-1024, GV-1024, GW-1024, GX-1024, GY-1024, GZ-1024, HA-1024, HB-1024, HC-1024, HD-1024, HE-1024, HF-1024, HG-1024, HH-1024, HI-1024, HJ-1024, HK-1024, HL-1024, HM-1024, HN-1024, HO-1024, HP-1024, HQ-1024, HR-1024, HS-1024, HT-1024, HU-1024, HV-1024, HW-1024, HX-1024, HY-1024, HZ-1024, IA-1024, IB-1024, IC-1024, ID-1024, IE-1024, IF-1024, IG-1024, IH-1024, II-1024, IJ-1024, IK-1024, IL-1024, IM-1024, IN-1024, IO-1024, IP-1024, IQ-1024, IR-1024, IS-1024, IT-1024, IU-1024, IV-1024, IW-1024, IX-1024, IY-1024, IZ-1024, JA-1024, JB-1024, JC-1024, JD-1024, JE-1024, JF-1024, JG-1024, JH-1024, JI-1024, JJ-1024, JK-1024, JL-1024, JM-1024, JN-1024, JO-1024, JP-1024, JQ-1024, JR-1024, JS-1024, JT-1024, JU-1024, JV-1024, JW-1024, JX-1024, JY-1024, JZ-1024, KA-1024, KB-1024, KC-1024, KD-1024, KE-1024, KF-1024, KG-1024, KH-1024, KI-1024, KJ-1024, KK-1024, KL-1024, KM-1024, KN-1024, KO-1024, KP-1024, KQ-1024, KR-1024, KS-1024, KT-1024, KU-1024, KV-1024, KW-1024, KX-1024, KY-1024, KZ-1024, LA-1024, LB-1024, LC-1024, LD-1024, LE-1024, LF-1024, LG-1024, LH-1024, LI-1024, LJ-1024, LK-1024, LL-1024, LM-1024, LN-1024, LO-1024, LP-1024, LQ-1024, LR-1024, LS-1024, LT-1024, LU-1024, LV-1024, LW-1024, LX-1024, LY-1024, LZ-1024, MA-1024, MB-1024, MC-1024, MD-1024, ME-1024, MF-1024, MG-1024, MH-1024, MI-1024, MJ-1024, MK-1024, ML-1024, MM-1024, MN-1024, MO-1024, MP-1024, MQ-1024, MR-1024, MS-1024, MT-1024, MU-1024, MV-1024, MW-1024, MX-1024, MY-1024, MZ-1024, NA-1024, NB-1024, NC-1024, ND-1024, NE-1024, NF-1024, NG-1024, NH-1024, NI-1024, NJ-1024, NK-1024, NL-1024, NM-1024, NN-1024, NO-1024, NP-1024, NQ-1024, NR-1024, NS-1024, NT-1024, NU-1024, NV-1024, NW-1024, NX-1024, NY-1024, NZ-1024, OA-1024, OB-1024, OC-1024, OD-1024, OE-1024, OF-1024, OG-1024, OH-1024, OI-1024, OJ-1024, OK-1024, OL-1024, OM-1024, ON-1024, OO-1024, OP-1024, OQ-1024, OR-1024, OS-1024, OT-1024, OU-1024, OV-1024, OW-1024, OX-1024, OY-1024, OZ-1024, PA-1024, PB-1024, PC-1024, PD-1024, PE-1024, PF-1024, PG-1024, PH-1024, PI-1024, PJ-1024, PK-1024, PL-1024, PM-1024, PN-1024, PO-1024, PP-1024, PQ-1024, PR-1024, PS-1024, PT-1024, PU-1024, PV-1024, PW-1024, PX-1024, PY-1024, PZ-1024, QA-1024, QB-1024, QC-1024, QD-1024, QE-1024, QF-1024, QG-1024, QH-1024, QI-1024, QJ-1024, QK-1024, QL-1024, QM-1024, QN-1024, QO-1024, QP-1024, QQ-1024, QR-1024, QS-1024, QT-1024, QU-1024, QV-1024, QW-1024, QX-1024, QY-1024, QZ-1024, RA-1024, RB-1024, RC-1024, RD-1024, RE-1024, RF-1024, RG-1024, RH-1024, RI-1024, RJ-1024, RK-1024, RL-1024, RM-1024, RN-1024, RO-1024, RP-1024, RQ-1024, RR-1024, RS-1024, RT-1024, RU-1024, RV-1024, RW-1024, RX-1024, RY-1024, RZ-1024, SA-1024, SB-1024, SC-1024, SD-1024, SE-1024, SF-1024, SG-1024, SH-1024, SI-1024, SJ-1024, SK-1024, SL-1024, SM-1024, SN-1024, SO-1024, SP-1024, SQ-1024, SR-1024, SS-1024, ST-1024, SU-1024, SV-1024, SW-1024, SX-1024, SY-1024, SZ-1024, TA-1024, TB-1024, TC-1024, TD-1024, TE-1024, TF-1024, TG-1024, TH-1024, TI-1024, TJ-1024, TK-1024, TL-1024, TM-1024, TN-1024, TO-1024, TP-1024, TQ-1024, TR-1024, TS-1024, TT-1024, TU-1024, TV-1024, TW-1024, TX-1024, TY-1024, TZ-1024, UA-1024, UB-1024, UC-1024, UD-1024, UE-1024, UF-1024, UG-1024, UH-1024, UI-1024, UJ-1024, UK-1024, UL-1024, UM-1024, UN-1024, UO-1024, UP-1024, UQ-1024, UR-1024, US-1024, UT-1024, UU-1024, UV-1024, UW-1024, UX-1024, UY-1024, UZ-1024, VA-1024, VB-1024, VC-1024, VD-1024, VE-1024, VF-1024, VG-1024, VH-1024, VI-1024, VJ-1024, VK-1024, VL-1024, VM-1024, VN-1024, VO-1024, VP-1024, VQ-1024, VR-1024, VS-1024, VT-1024, VU-1024, VV-1024, VW-1024, VX-1024, VY-1024, VZ-1024, WA-1024, WB-1024, WC-1024, WD-1024, WE-1024, WF-1024, WG-1024, WH-1024, WI-1024, WJ-1024, WK-1024, WL-1024, WM-1024, WN-1024, WO-1024, WP-1024, WQ-1024, WR-1024, WS-1024, WT-1024, WU-1024, WV-1024, WW-1024, WX-1024, WY-1024, WZ-1024, XA-1024, XB-1024, XC-1024, XD-1024, XE-1024, XF-1024, XG-1024, XH-1024, XI-1024, XJ-1024, XK-1024, XL-1024, XM-1024, XN-1024, XO-1024, XP-1024, XQ-1024, XR-1024, XS-1024, XT-1024, XU-1024, XV-1024, XW-1024, XX-1024, XY-1024, XZ-1024, YA-1024, YB-1024, YC-1024, YD-1024, YE-1024, YF-1024, YG-1024, YH-1024, YI-1024, YJ-1024, YK-1024, YL-1024, YM-1024, YN-1024, YO-1024, YP-1024, YQ-1024, YR-1024, YS-1024, YT-1024, YU-1024, YV-1024, YW-1024, YX-1024, YY-1024, YZ-1024, ZA-1024, ZB-1024, ZC-1024, ZD-1024, ZE-1024, ZF-1024, ZG-1024, ZH-1024, ZI-1024, ZJ-1024, ZK-1024, ZL-1024, ZM-1024, ZN-1024, ZO-1024, ZP-1024, ZQ-1024, ZR-1024, ZS-1024, ZT-1024, ZU-1024, ZV-1024, ZW-1024, ZX-1024, ZY-1024, ZZ-1024

(2/2)

請求番号：39-2

【A3版をA4版に縮小】

昭和五十五年四月

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6年10月23日

静岡地方方法務局沼津支局

登記官

( 8 枚目)

請求番号：39-3

【A3版をA4版に縮小】

建築物図面

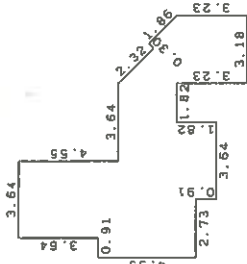
|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 家屋番号  | 346番1                      |
| 建物の所在 | 三島市川原ヶ谷字徳倉谷ツ346番地1、347番地11 |

各階平面図

主たる建物 1階平面図

1階床面積 求積

$0.91 \times 4.55 = 4.1405$   
 $3.64 \times 8.19 = 29.8116$   
 $3.64 \times 2.73 = 9.9372$   
 $1.82 \times 0.91 = 1.6562$   
 $3.64 \times 0.91 = 3.3124$   
 $3.18 \times 3.23 = 10.2714$   
 $2.75 \times 2.73 \div 2 = 3.75375$   
 $(1.56 + 1.86) \times 0.30 \div 2 = 0.51300$   
  
T. L = 63.39605  
= 63.39

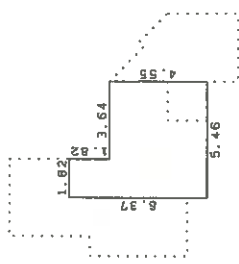


主たる建物 2階平面図

1階床面積 63.39 m<sup>2</sup>

2階床面積 求積

$5.46 \times 4.55 = 24.8430$   
 $1.82 \times 1.82 = 3.3124$   
  
T. L = 28.1554  
= 28.15

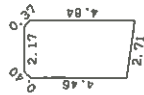


2階床面積 28.15 m<sup>2</sup>

附属建物 符号1 平面図

床面積 求積

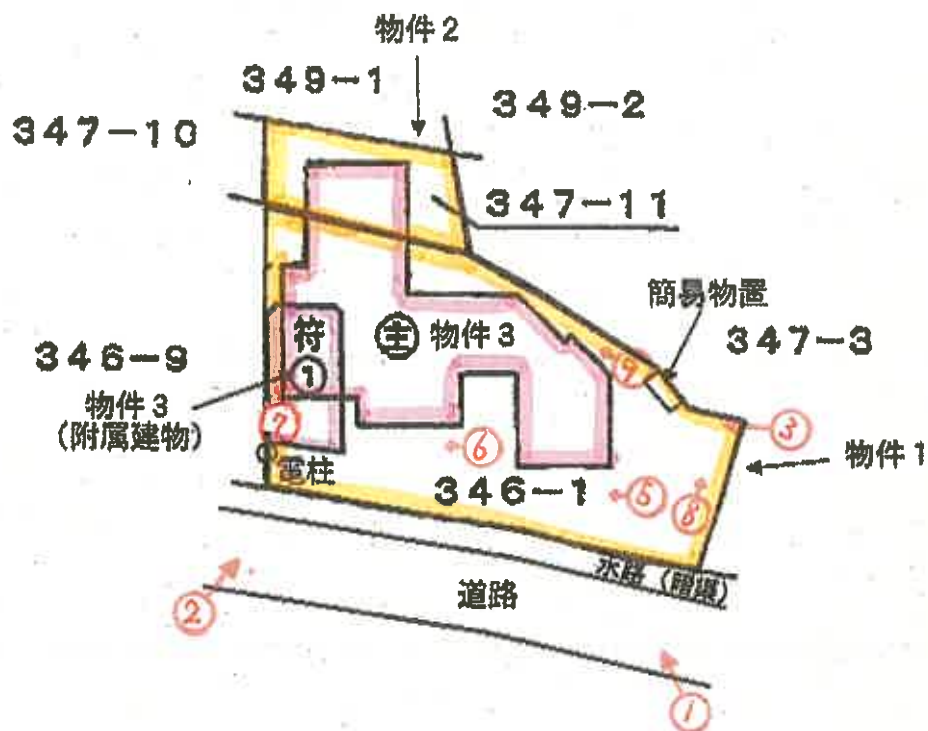
$(4.46 + 4.78) \times 0.27 \div 2 = 1.24740$   
 $(4.78 + 5.07) \times 2.17 \div 2 = 10.68725$   
 $(5.07 + 4.84) \times 0.25 \div 2 = 1.23875$   
  
T. L = 13.17340  
= 13.17



床面積 13.17 m<sup>2</sup>

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

(単位m)



♂写真撮影方向

建物配置図は、平成24年11月5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。

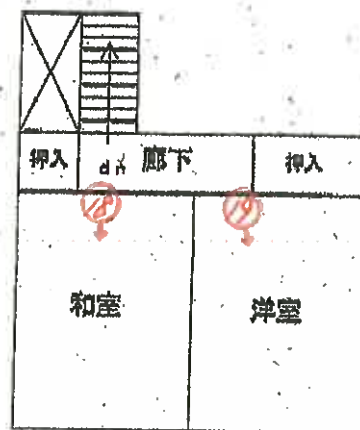
建物配置図

物件3 (主建物)

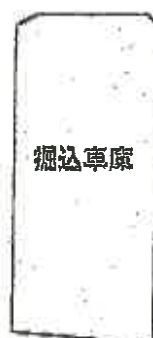
1 階



2 階



物件3 (附属建物)



写真撮影方向

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

写真 1



電柱

写真 2



電柱

附属建物（掘込車庫）

（1 1 枚目）

写真 3



簡易物置

写真 4

電柱

附属建物（掘込車庫）



写真5



写真6



(13枚目)

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



写真 1 6



写真17



写真18



写真19



令和6年 (ケ) 第 98号  
令和6年 12月17日 現地調査  
令和7年 1月9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 三島市川原ケ谷字徳倉谷ツ  
 地 番 346 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 105.67 平方メートル  
 共有者 A 持分 10 分の 3  
 共有者 B 持分 10 分の 7

2 所 在 三島市川原ケ谷字徳倉谷ツ  
 地 番 347 番 11  
 地 目 宅地  
 地 積 21.25 平方メートル  
 共有者 A 持分 10 分の 3  
 共有者 B 持分 10 分の 7

3 所 在 三島市川原ケ谷字徳倉谷ツ 346 番地 1、347 番地 11  
 家屋 番号 346 番 1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 63.39 平方メートル  
 2 階 28.15 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 車庫

## 物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造平家建

床 面 積 13.17 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 3

共有者 B 持分 10 分の 7

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 3,970,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 1,590,000 円 |
| 物件2 (土地)      | 金 320,000 円   |
| 物件3 (建物)      | 金 2,060,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1乃至3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・2の土地の内訳価格は物件3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3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 |     |
| 特 記 事 項                                |            |     |
| <p>・物件1・2の土地上に物件3の建物（附属建物を含む）が存する。</p> |            |     |

※ 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・2）

|                                                                |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                      | JR 東海道本線「三島」駅東方約 1.6 km（直線距離）<br>（別添「位置略図」参照）                                                                                                                                                             |                                                                                                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                      | 農地のなかに戸建住宅がみられる郊外の住宅地域。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<br>規 制 等<br>（道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                | 市街化調整区域<br>－<br>60％<br>200％<br>建築基準法第22条指定区域<br>日影規制（二）                                                                                 |
| 画 地 の 状 況                                                      | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>接 道 状 況<br><br>そ の 他                                                                                                                                                    | 126.92㎡<br>不整形地<br>間口約15m、奥行約13m（最大）<br>平坦地（敷地部分）<br>敷地部分については、路面と高さ約3mのコン<br>クリート擁壁の下端で水路を介して等高に接面<br>する中間画地。<br>コンクリート階段により建物へアクセスする。 |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                               | 南側幅員約5mの舗装市道（建築基準法上の道路）                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                         |
| 土 地 の 利 用<br>状 況                                               | 現況利用・・・物件3の建物敷地として利用されている。<br>目的外建物の有無・・・なし<br>その他・・・なし                                                                                                                                                   |                                                                                                                                         |
| 供給処理施設                                                         | 上 水 道 あり<br>ガス配管 なし<br>下 水 道 可<br><br>（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                                                        | ・ 南側道路である市道川原ヶ谷元山中線に幅約1mの水路（現況は暗渠で、三島市が管理する水路）を介して接面。<br>・ 擁壁については、特に破損等は無いものの、建築基準法に基づく検査済証等の有無は不明。                                                                                                      |                                                                                                                                         |

|  |                                                                                                                                                                                                       |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存宅地（第５－３００号、確認年月日：昭和５６年８月１８日）</li> <li>・法務局備付の公図と現況の形状がやや異なることから建物図面を中心に、境界等現況確認を行い、概ね一致することを確認することができたが、形状・境界及び地積等の正確な確定に当たっては別途専門家の調査を要すると思料する。</li> </ul> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建 築 年 月 日：昭和57年2月頃<br>経 過 年 数：約43年<br>経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 仕 様                     | 構 造：木造<br>屋 根：石綿セメント板葺<br>外 壁：モルタル塗り吹付け<br>内 壁：プリント合板、繊維壁、クロス貼等<br>天 井：ボード貼、敷目張天井等<br>床：フロアパネル、畳、長尺ビニールシート等<br>設 備：電気、給排水、衛生、エアコン<br>その他：台所に床下収納がある。                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 床面積（現況）                 | ほぼ登記どおりで、登記簿延床面積は91.54㎡。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 現 況 用 途 等               | 現況用途：居宅<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 保 守 管 理 の<br>状態         | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 建 物 の 利 用<br>状況         | ・共有者A・Bが居宅として占有している。<br>※「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"> <li>・昭和56年6月に施行された新耐震設計法に準拠して建築されている。</li> <li>・建物内で犬を1匹飼っている。</li> <li>・建物は定期的な修繕・設備の更新が行われていない状態であり、全般的に古型化・劣化等が著しい。特に、内壁・床等の破損が複数箇所で見られ、床も複数箇所で撓んでおり、1階の一部に雨漏り跡も見られる。</li> <li>・主である建物の南西側に下記附属建物符号1が存している。</li> </ul> <p>物件3附属建物符号1<br/>種類：車庫<br/>構造：鉄筋コンクリート造平家建<br/>床面積：13.17㎡<br/>建築時期：昭和57年頃<br/>状況：現況は掘込車庫で、コンクリートがやや劣化している。<br/>※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」</p> |

## 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・2（土地）

物件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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 72,300               | 0.86          | 105.67         | 0.9       | 5,910,000                 |
| 2        | 72,300               | 0.86          | 21.25          | 0.9       | 1,190,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 三島-13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $82,800 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/103 \times 100/110 \approx 72,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路条件、環境条件等が優る。

イ 個別格差：不整形地、接面状況が劣る。

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3（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額を求めた。

| 物件<br>番号           | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝ エ |
|--------------------|---------------------|--------------------|----------|--------------------------|
| 3<br>(主である<br>建物)  | 130,000             | 91.54              | 0.02     | 240,000                  |
| 3<br>(附属建物<br>符号1) | 用途、面積、品等を考慮して判定     |                    |          | 10,000                   |
| 合 計                |                     |                    |          | 250,000                  |

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2％と判定した。

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1        | 5,910,000         | 0.5           | 法定地上権 | 2,960,000                |
| 2        | 1,190,000         | 0.5           | 法定地上権 | 600,000                  |
| 物件1・2の合計 |                   |               |       | 3,560,000                |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(1①オ、1②エ)<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算<br>(2①ウ) (円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|----------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 1        | 5,910,000                        | － 2,960,000                           | －               | 0.9            | 0.6             | 1,590,000                     |
| 2        | 1,190,000                        | － 600,000                             | －               | 0.9            | 0.6             | 320,000                       |
| 3        | 250,000                          | ＋ 3,560,000                           | －               | 0.9            | 0.6             | 2,060,000                     |
| 一括価格(合計) |                                  |                                       |                 |                |                 | 3,970,000                     |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物について古型化・劣化等が著しい建物である等建物状況より市場性が劣る程度を考慮した。

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 公示地価格 (三島－13)

所 在：三島市初音台8番8

価 格：82,800円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：198m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側 6m 市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）

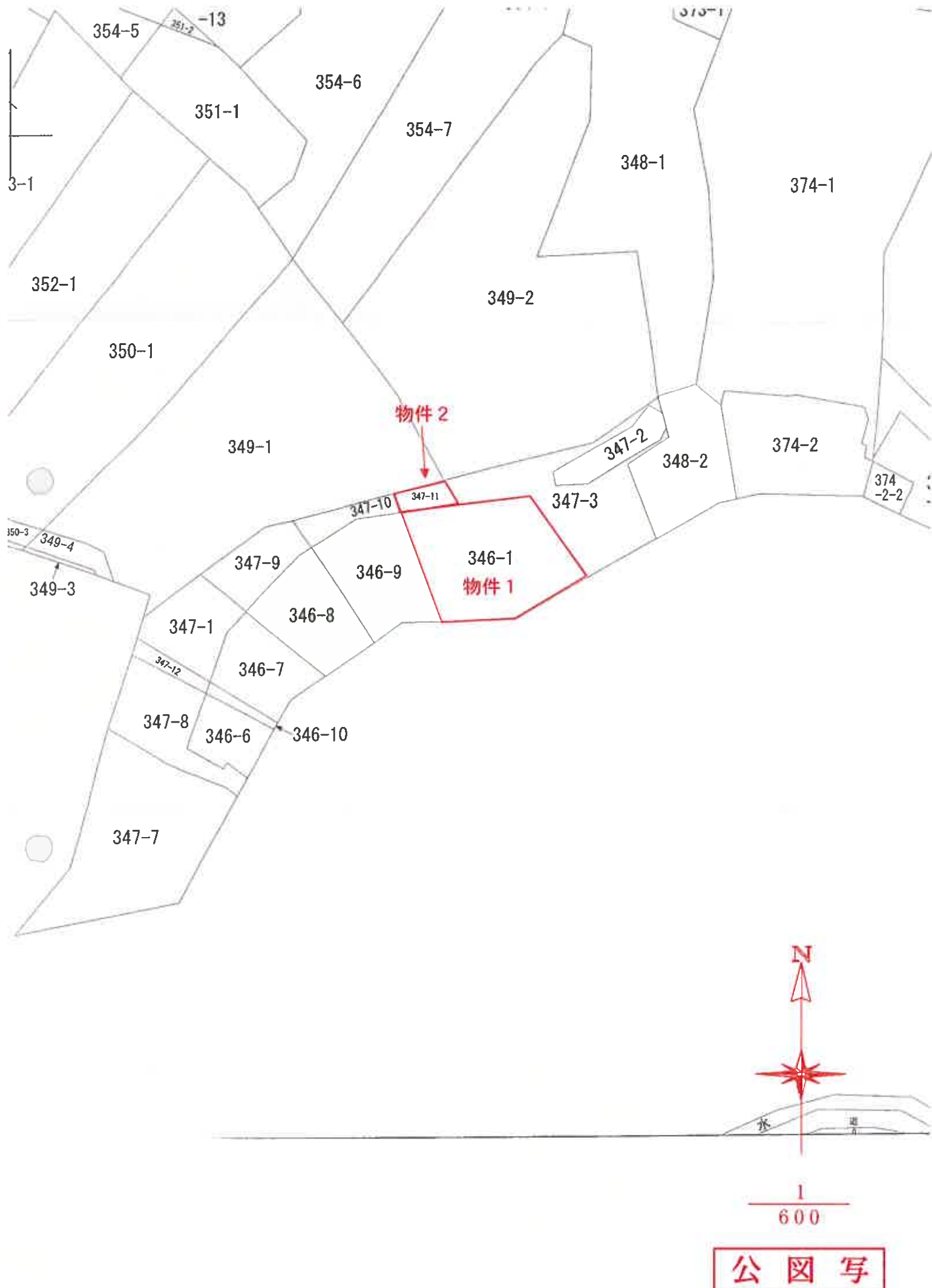
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上





これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年10月23日 静岡地方裁判所沼津支部

登記官

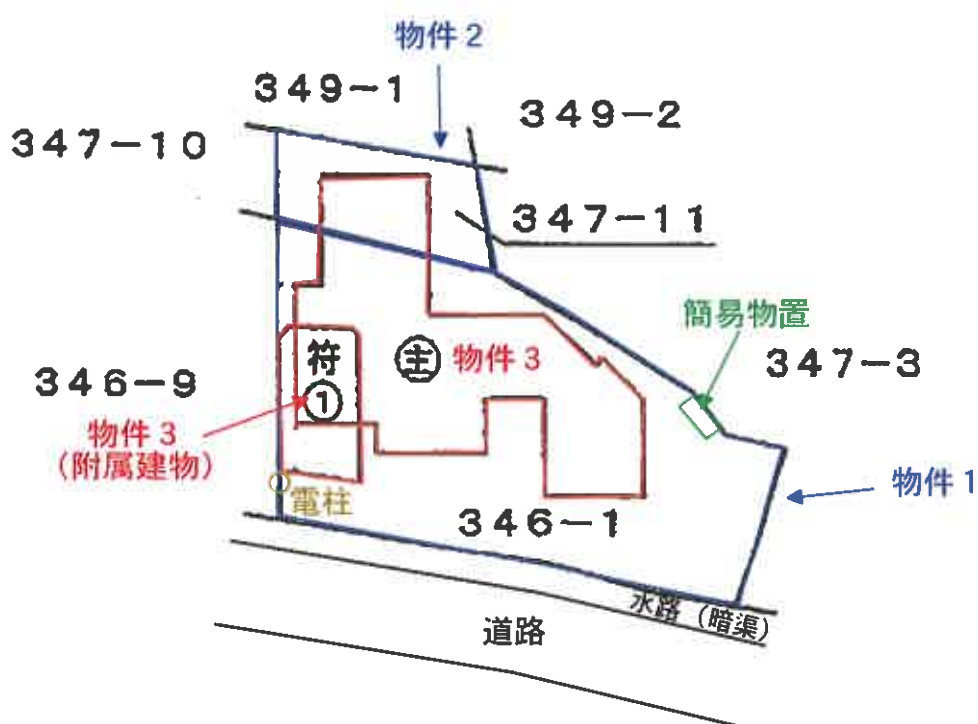
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件 3

建物図面

|                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                            |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 家屋番号 346番1                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 建物図面                                                                                                                                                                       |  |
| 建物の所在 三島市川原ヶ谷字徳倉谷ツ346番地1、347番地11                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                            |  |
| 主たる建物 1階平面図                                                                                                                                                                                                                                                             |  | 主たる建物 2階平面図                                                                                                                                                                |  |
| <p>1階床面積 求積</p> <p>0.91×4.55=4.1405<br/>3.64×8.19=29.8116<br/>3.64×2.73=9.9372<br/>1.82×0.91=1.6562<br/>3.64×0.91=3.3124<br/>3.18×3.23=10.2714<br/>2.75×2.73÷2=3.75375<br/>(1.56+1.86)×0.30÷2=0.51300<br/>T.L =63.39605<br/>=63.39</p> <p>1階床面積 63.39 m<sup>2</sup></p> |  | <p>2階床面積 求積</p> <p>5.46×4.55=24.8430<br/>1.82×1.82=3.3124<br/>T.L =28.1554<br/>=28.15</p> <p>2階床面積 28.15 m<sup>2</sup></p>                                                 |  |
| 附属建物 符号1 平面図                                                                                                                                                                                                                                                            |  | 附属建物 符号1 平面図                                                                                                                                                               |  |
| <p>床面積 求積</p> <p>(4.46+4.78)×0.27÷2=1.24740<br/>(4.78+5.07)×2.17÷2=10.68725<br/>(5.07+4.84)×0.25÷2=1.23875<br/>T.L =13.17340<br/>=13.17</p> <p>床面積 13.17 m<sup>2</sup></p>                                                                                              |  | <p>床面積 求積</p> <p>(4.46+4.78)×0.27÷2=1.24740<br/>(4.78+5.07)×2.17÷2=10.68725<br/>(5.07+4.84)×0.25÷2=1.23875<br/>T.L =13.17340<br/>=13.17</p> <p>床面積 13.17 m<sup>2</sup></p> |  |
| 作成者                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 縮尺 1/250                                                                                                                                                                   |  |
| 申請人                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 縮尺 1/500                                                                                                                                                                   |  |

建物図面

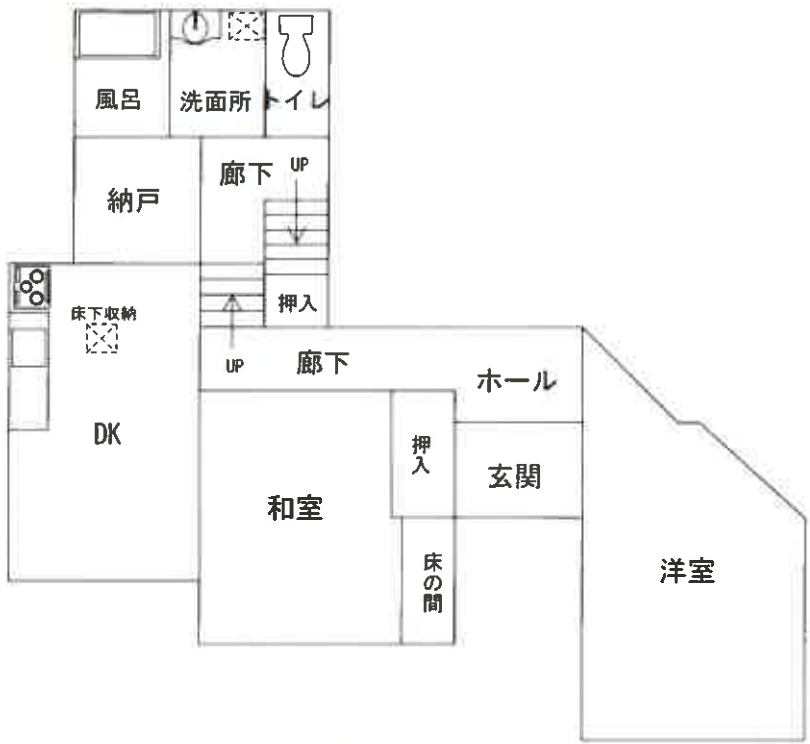


建物配置図は、平成24年11月5日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

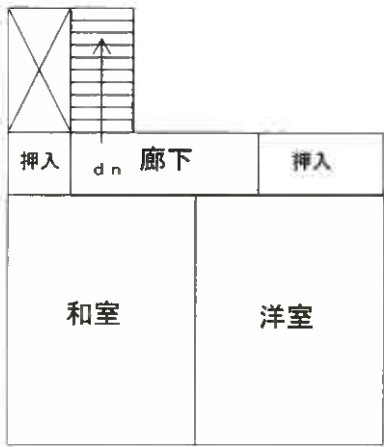
建物配置図

物件 3

1 階



2 階



間 取 図

(現況と異なる場合は現況を優先)

## 物件 3

附属建物



## 間 取 図

(現況と異なる場合は現況を優先)