

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 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 8月27日 午前 8時30分から 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 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10月 1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 9月11日 午後 1時00分から 令和 7年 9月12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）
1～3	8,050,000 6,440,000	一括	1,610,000	50,851	15,284
1	3,220,000				
2	310,000				
3	4,520,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 三島市谷田字下ノ河原
地 番 376番6
地 目 宅地
地 積 160.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 三島市谷田字下ノ河原
地 番 376番1
地 目 公衆用道路
地 積 126平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 三島市谷田字下ノ河原 376番地6
家屋 番号 376番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 39.74平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約62平方メートル
2階 39.74平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30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1～3】

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

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 三島市谷田字下ノ河原
地 番 376番6
地 目 宅地
地 積 160.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 三島市谷田字下ノ河原
地 番 376番1
地 目 公衆用道路
地 積 126平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 三島市谷田字下ノ河原 376番地6
家屋 番号 376番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 39.74平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約62平方メートル
2階 39.74平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 115号
令和 7年 1月 8日受理
令和 7年 2月 12日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳 (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 三島市谷田字下ノ河原
地 番 376番6
地 目 宅地
地 積 160.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 三島市谷田字下ノ河原
地 番 376番1
地 目 公衆用道路
地 積 126平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 三島市谷田字下ノ河原 376番地6
家屋 番号 376番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 39.74平方メートル

所有者 A



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				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☒ 建物図面(各階平面図)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 ☐ 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3				
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: 1階 約62㎡ 2階 39.74㎡				
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 ☐ 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				
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 ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]				
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 概略配置図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件 2		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者A ☒ 売却対象外持分共有者ら（近隣住民ら） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが持分に応じて通路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	本件土地は、位置指定道路である。 （第 1 1 - 9 号、H 1 2 . 2 . 2 指定）		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日]		
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）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）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

- 物件1土地には、簡易物置が存する。
- 物件2土地は、市道（谷田42号線）と接道している。
- 本件建物内には、屋根裏小屋が存する。
- 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
■ 所有者	1 私は、物件1土地及び物件3建物の所有者です。 2 本件建物は、私が居宅として使用しています。 3 物件2の土地は、私を含めた近隣住民ら（物件2共有者ら）が道路への通路として使用しています。 4 建物の西側部分は、約3年前の秋頃に増築した部分があります。 5 物件1土地上には、簡易物置があります。 6 犬を1匹飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月9日（木） 16：25－16：35	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年1月15日（水） 8：20－8：35	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年1月20日（月）	執行官室	所有者Aに対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒付き 書面による回答あり
7年2月5日（水） 9：50－10：30	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、所有者Aと面談

(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



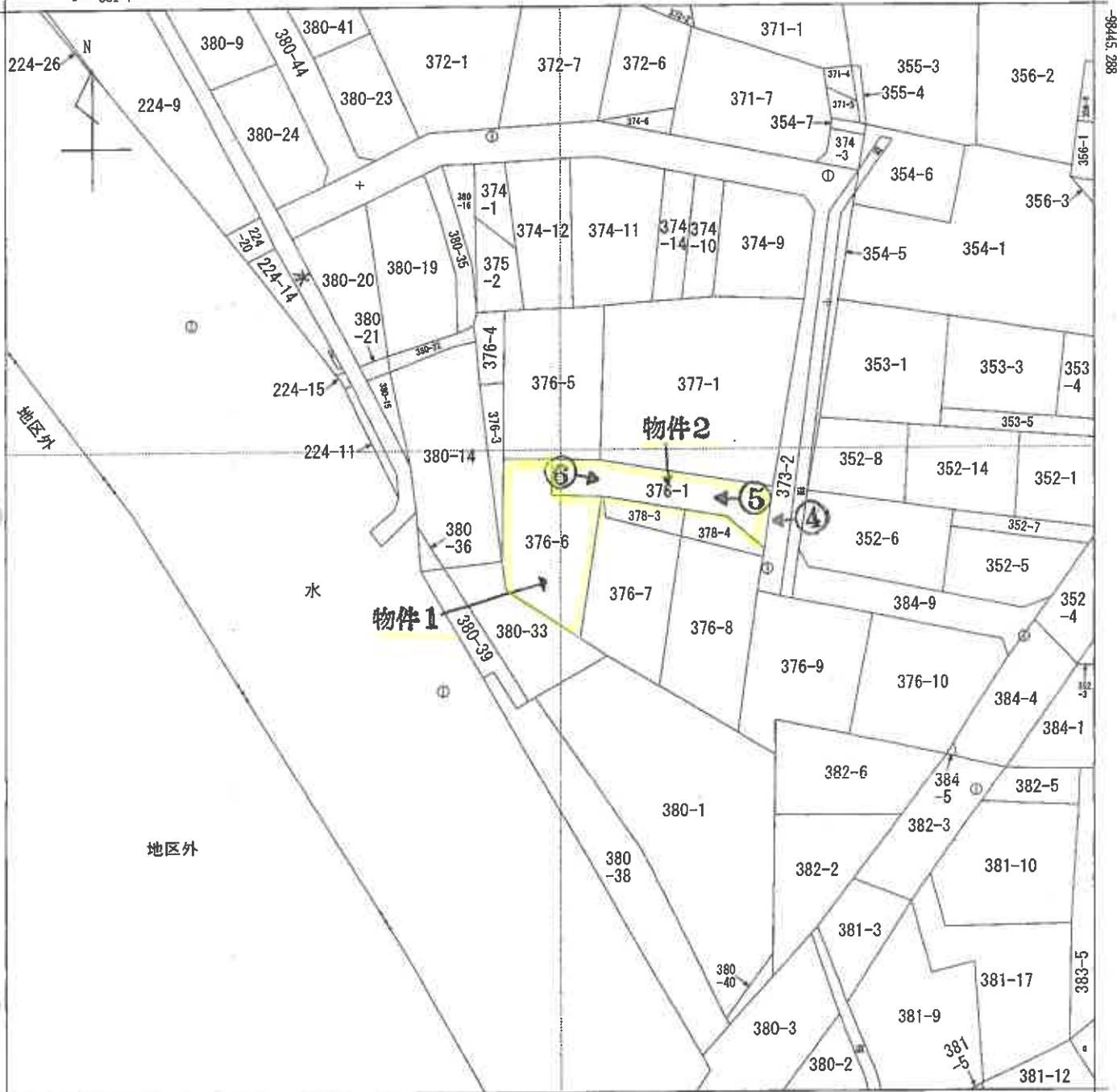
写真撮影方向を示す

A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

+39178.237

224-23
381-7



+39053.237

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	三島市谷田字下ノ河原				地番	376番6			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和59年10月17日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月4日

静岡地方方法務局沼津支局

地図整理番号：M25347

登記官

(1/1)

(7 款目)

登記年月日：平成12年7月21日

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。
令和6年12月4日
静岡地方裁判所沼津支局

登記官

640306

各階平面図

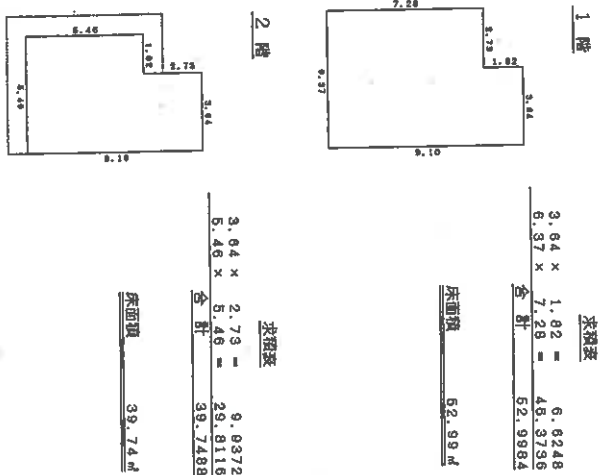
建物平面図

家屋番号

376-6

建物の所在

三島市谷田字下ノ河原 376-6



(単位m)

作製者

土地家屋調査士

(平成12年

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成12年1月20日

220990

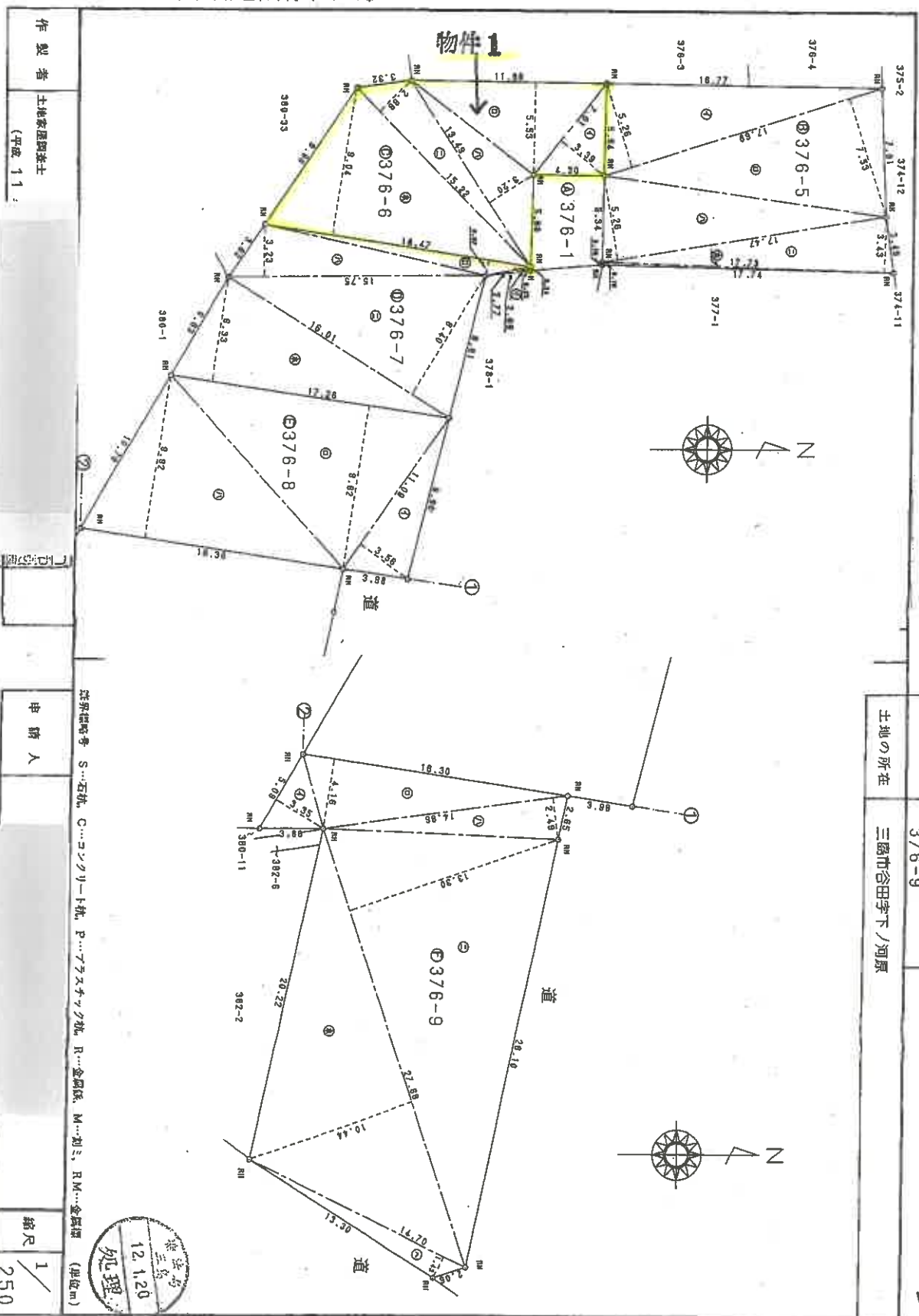
地 積 測 量 図 1/5

地 番	376-5ない 376-9
土地の所在	三島市谷田字下ノ河原

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。
令和6年12月4日 静岡地方司法務局沼津支局 登記官

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙



(9 枚目)

220991

地 積 測 量 図 2/2

地 番	376-5ないし 376-9
土地の所在	三島市谷田字下ノ河原

求 積

⑤ 376-5	
イ	17.69 X 5.26 = 93.0494
ロ	17.69 X 7.53 = 133.2057
ハ	17.47 X 5.26 = 91.8922
ニ	17.73 X 3.43 = 60.8139
ホ	17.74 X 0.16 = 2.8384
計	381.7996
1/2	190.89980
地 積	190.89 m ²

⑥ 376-6	
イ	7.01 X 3.39 = 23.7639
ロ	11.86 X 5.53 = 65.5858
ハ	13.49 X 3.20 = 43.1680
ニ	15.22 X 2.66 = 40.4852
ホ	16.47 X 9.04 = 148.8888
計	321.8917
1/2	160.94585
地 積	160.94 m ²

⑦ 376-7	
イ	2.77 X 0.23 = 0.6371
ロ	16.47 X 0.97 = 15.9759
ハ	15.75 X 3.23 = 50.8725
ニ	16.01 X 8.40 = 134.4840
ホ	17.26 X 6.33 = 109.2558
計	311.2253
1/2	155.61265
地 積	155.61 m ²

⑧ 376-8	
イ	11.09 X 3.56 = 39.4804
ロ	17.26 X 9.92 = 171.2192
ハ	16.30 X 9.92 = 161.6960
計	372.3956
1/2	186.19780
地 積	186.19 m ²

小規模増築

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12月4日
静岡地方方法務局沼津支局

登記官

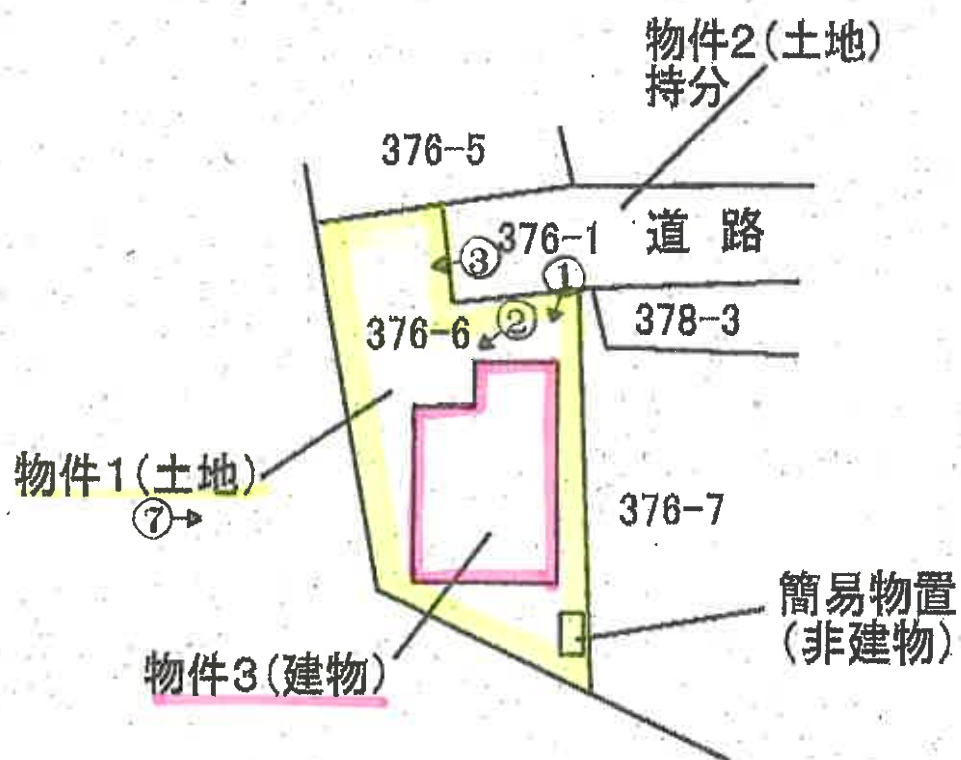
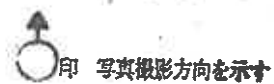
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

作 製 者	土地家屋調査士 (平成 11	申請人	縮尺	1/
-------	-------------------	-----	----	----

境界図符号 S…石杭, C…コンクリート杭, F…ガラスチップ杭, R…金属杭, M…削ミ, RM…金属杭 (単位m)

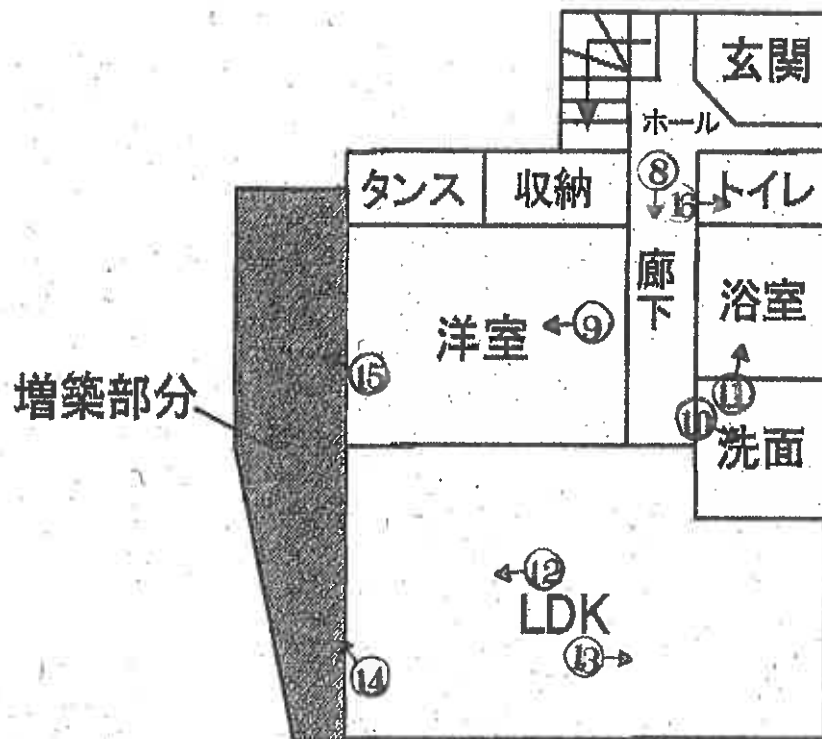


概略配置図



建物間取図 (概略)

1F



↑ 印 写真撮影方向を示す

2F

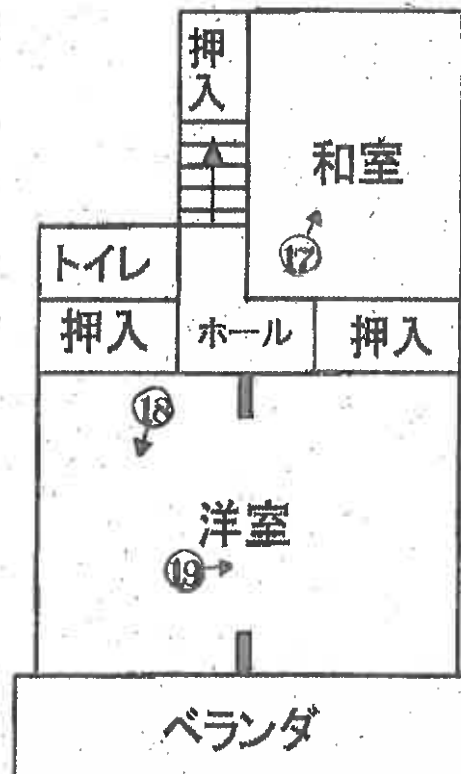


写真 1

物件 3



写真 2

物件 3

増築部分



物件 1

物件 2

写真 3

物件 1



物件 2

写真 4

物件 2



写真 5

物件 3



物件 2

写真 6



物件 2

写真 7

物件 1

物件 3



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

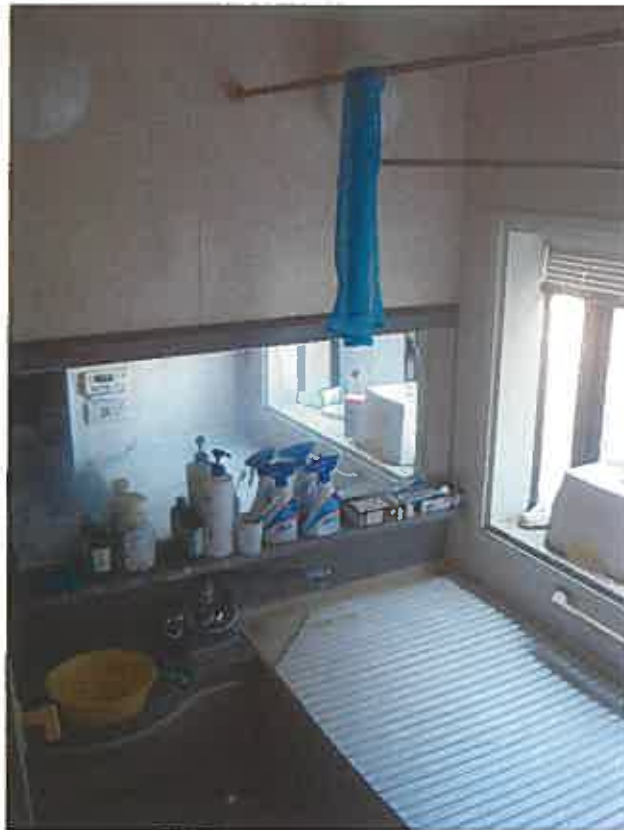


写真 1 2

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



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



(20 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

建物内の状況



令和6年(ケ)第 115号
令和7年 2月 5日 現地調査
令和7年 5月22日 補充評価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

1 所 在 三島市谷田字下ノ河原
地 番 376番6
地 目 宅地
地 積 160.94平方メートル
所有者 A

2 所 在 三島市谷田字下ノ河原
地 番 376番1
地 目 公衆用道路
地 積 126平方メートル
共有者 A 持分4分の1

3 所 在 三島市谷田字下ノ河原 376番地6
家屋 番号 376番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 39.74平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 0 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 2 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 4, 5 2 0, 0 0 0 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 6 1 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 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 5 8 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。

以下提出済みの令和 6 年（ケ）第 1 1 5 号の評価書を基礎に、4 ページ及び 8 ページ記載文言の一部を修正した上、補充評価額の算定過程を示す。

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	・1階に未登記の増築部分あり
特 記 事 項		
・物件1の土地上に物件3の建物が存する。 ・物件2土地は進入路として使用されている公衆用道路である。 ・物件3建物の1階は増築部分があり、増築分は未登記で面積は約10㎡、1階床面積約62㎡で延べ床面積は約102㎡と判定した。		

※ 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	伊豆箱根鉄道駿豆線「三島二日町」駅の東方・直線距離約 320 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並び共同住宅等が介在する住宅地域	
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 蔽 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% なし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	物件1 : 160.94 m ² やや不整形 東西約 11m、南北約 18m、道路接面部分長 4m 平坦地 路面と等高に接面する一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 4m舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件1は物件3の建物敷地として利用されている。 物件2は物件1への進入路として使用されている。 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり （但し物件1土地内には未接続） (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は配置されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・ 物件 2 土地は位置指定道路である。 （平成 12 年 2 月 2 日、第 11－9 号） ・ 物件 2 土地の共有者間で持ち分に応じて通路として使用している。 ・ 物件 1 土地の南東端付近に簡易物置（非建物）が設置されている。 ※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	--

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 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成12年7月18日新築 経 過 年 数：約25年 経済的残存耐用年数：5年程度
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	・1階は増築部分があり、増築分は未登記で面積は約10㎡、1階床面積約62㎡で延べ床面積は約102㎡と判定した。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	・本件建物所有者が住居として占有使用している。 ※ 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	・室内で犬一匹を飼育している。 ・2階廊下に屋根裏あり ・増築部分は約3年前に築造の模様 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	---

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及び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 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	82,400	0.90	160.94	0.9	10,740,000
2	82,400	0.20	126 持ち分 1/4	—	520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 三島－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$92,600 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/103 \times 100/108 \div 82,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位を考慮

◇地 域 格 差：公示地は街路条件、環境条件等に優る。

イ 個 別 格 差：物件1・形状等を考慮

物件2・公衆道路であることを考慮

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格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	163,000	102	0.13	2,160,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝5 年 ÷ (5 年＋25 年) × (1－0.20) ÷ 0.13

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	10,740,000	0.5	法定地上権	5,370,000
2	520,000	0	—	0

イ 土地利用権等割合：

①物件1；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物件2；公衆用道路で土地利用権等は考慮外とした。

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	10,740,000	－ 5,370,000		－	0.6	3,220,000
2	520,000	－ 0		－	0.6	310,000
3	2,160,000	＋ 5,370,000	—	—	0.6	4,520,000
一 括 価 格 (合 計)						8,050,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：－

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4

所 在：静岡県三島市中128番52外

価 格：92,600円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：162㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域

以 上

令和6年(ケ)第 115号
令和7年 2月 5日 現地調査
令和7年 2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

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

1 所 在 三島市谷田字下ノ河原
地 番 376番6
地 目 宅地
地 積 160.94平方メートル
所有者 A

2 所 在 三島市谷田字下ノ河原
地 番 376番1
地 目 公衆用道路
地 積 126平方メートル
共有者 A 持分4分の1

3 所 在 三島市谷田字下ノ河原 376番地6
家屋 番号 376番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 39.74平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 0 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 2 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 4, 5 2 0, 0 0 0 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 6 1 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 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 5 8 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	・1階に未登記の増築部分あり
特 記 事 項		
・物件1の土地上に物件3の建物が存する。 ・物件2土地は進入路として使用されている公衆用道路である。 ・物件3建物の1階は増築部分があり、増築分は未登記で面積は約10㎡、1階床面積約62㎡で延べ床面積は約102㎡と判定した。		

※ 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	伊豆箱根鉄道駿豆線「三島二日町」駅の東方・直線距離約320m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並び共同住宅等が介在する住宅地域	
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 建蔽率 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% なし
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	物件1: 160.94 m ² やや不整形 東西約11m、南北約18m、道路接面部分長4m 平坦地 路面と等高に接面する一方路地 特になし
接面道路の状況	北側幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号の道路）	
土地の利用状況	現況利用・・・物件1は物件3の建物敷地として利用されている。 物件2は物件1への進入路として使用されている。 目的外建物の有無・・・あり	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり（但し物件1土地内には未接続） (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は配置されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・ 物件 2 土地は位置指定道路である。 （平成 12 年 2 月 2 日、第 11－9 号） ・ 物件 2 土地の共有者間で持ち分に応じて通路として使用している。 ・ 物件 1 土地の南東端付近に簡易物置（非建物）が設置されている。 ※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	--

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 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成12年7月18日新築 経 過 年 数：約25年 経済的残存耐用年数：5年程度
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	・1階は増築部分があり、増築分は未登記で面積は約10㎡、1階床面積約62㎡で延べ床面積は約102㎡と判定した。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	・本件建物所有者が住居として占有使用している。 ※ 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	・室内で犬一匹を飼育している。 ・2階廊下に屋根裏あり ・増築部分は約3年前に築造の模様 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	---

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（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	82,400	0.90	160.94	0.9	10,740,000
2	82,400	0.20	126 持ち分 1/4	—	520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 三島－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$92,600 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/103 \times 100/108 \div 82,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位を考慮

◇地 域 格 差：公示地は街路条件、環境条件等に優る。

イ 個 別 格 差：物件1・形状等を考慮

物件2・公衆道路であることを考慮

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格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	163,000	102	0.13	2,160,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝5 年 ÷ (5 年＋25 年) × (1－0.20) ÷ 0.13

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	10,740,000	0.5	法定地上権	5,370,000
2	520,000	0	—	0

イ 土地利用権等割合：

①物件1；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物件2；公衆用道路で土地利用権等は考慮外とした。

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	10,740,000	－ 5,370,000		－	0.6	3,220,000
2	520,000	－ 0		－	0.6	310,000
3	2,160,000	＋ 5,370,000	—	－	0.6	4,520,000
一 括 価 格 (合 計)						8,050,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：－

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4

所 在：静岡県三島市中128番52外

価 格：92,600円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：162㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図
- 5 概略配置図

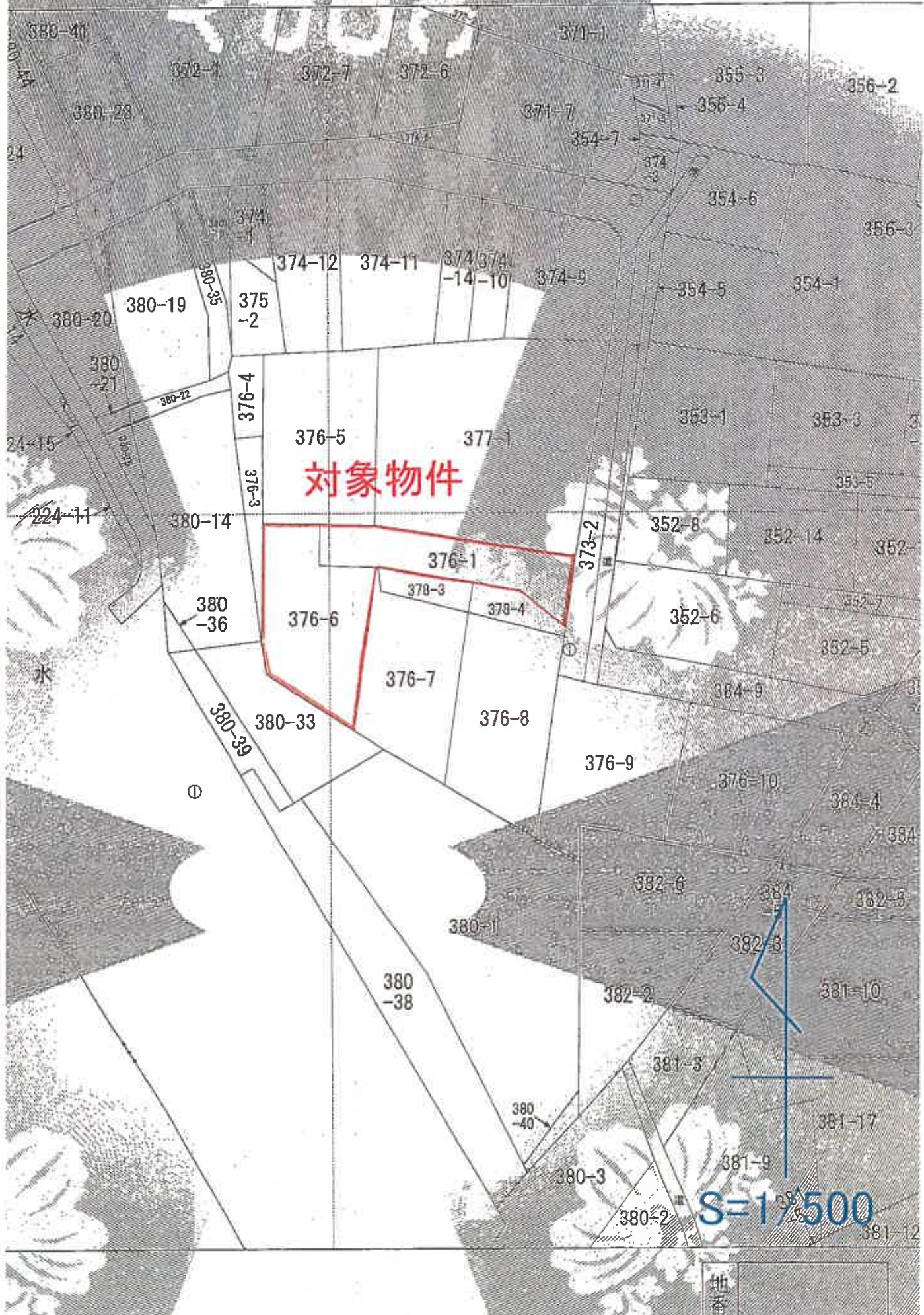
以 上



公図(写し)

座標値種別：図上測定

+39178.2



建物配置図写し

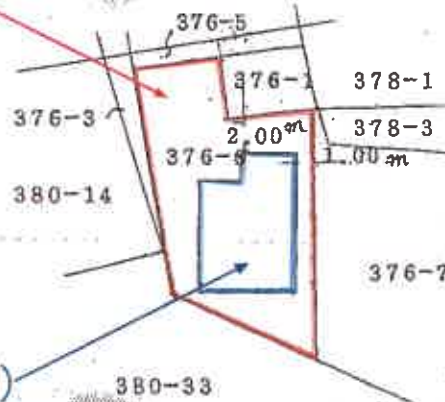
建物
各階平面図

家屋番号 376-6

建物の所在 三島市谷田字下ノ河原 376-6

物件1(土地)

物件3(建物)



(単位m)

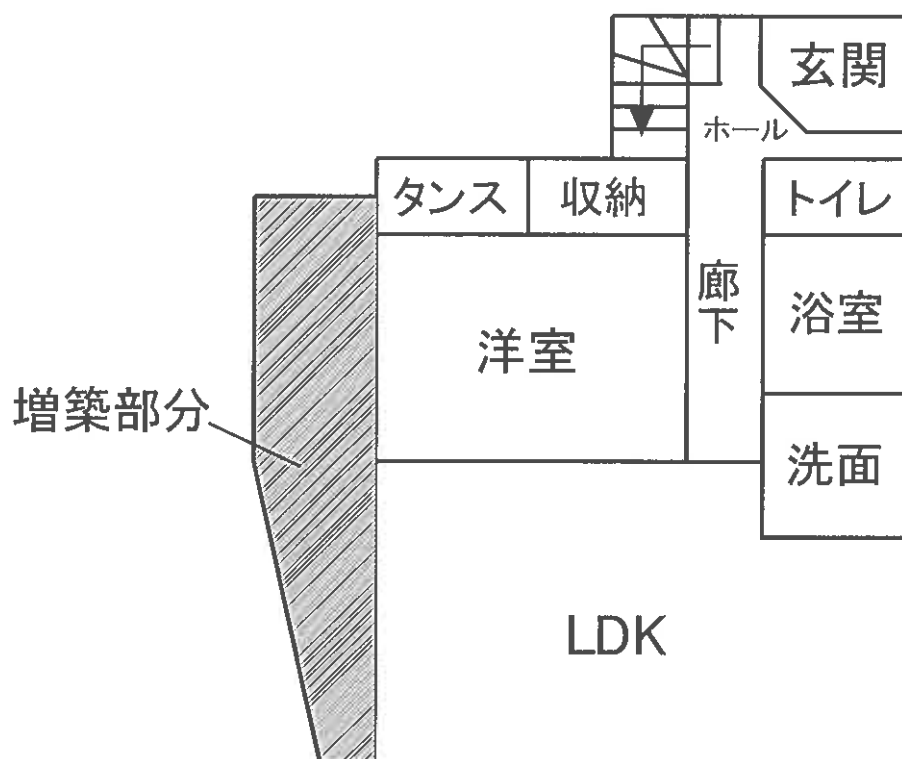
1/250

申請人

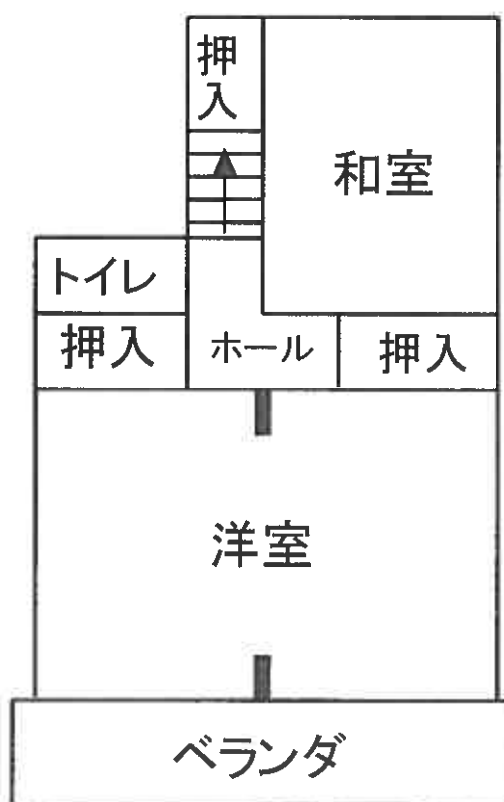
縮尺 1/500

建物間取図 (概略)

1F



2F



概略配置図

