

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9日
 静岡地方裁判所沼津支部民事部
 裁判所書記官 大塚和利

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 8年 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 8年 5月13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 8年 4月23日 午後 1時00分から 令和 8年 4月24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 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 三島市徳倉3丁目 |
| | 地 番 | 563番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 449.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三島市徳倉3丁目 563番地1 |
| | 家屋 番号 | 563番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 143.68平方メートル
2階 36.13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三島市徳倉3丁目 563番地1 |
| | 家屋 番号 | 563番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 42.47平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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2, 3】

本件所有者が占有している。

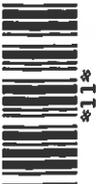
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 三島市徳倉3丁目 |
| | 地 番 | 563番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 449.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三島市徳倉3丁目 563番地1 |
| | 家屋 番号 | 563番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 143.68平方メートル
2階 36.13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三島市徳倉3丁目 563番地1 |
| | 家屋 番号 | 563番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 42.47平方メートル |



令和7年（ケ）第22号

令和7年 5月26日受理

令和7年 6月27日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 谷津幸則

（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 | 三島市徳倉3丁目 |
| | 地 番 | 563番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 449.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三島市徳倉3丁目 563番地1 |
| | 家屋 番号 | 563番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 143.68平方メートル
2階 36.13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三島市徳倉3丁目 563番地1 |
| | 家屋 番号 | 563番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 42.47平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	三島市徳倉3丁目19-8
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物及び3枚目記載の建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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	「その他の事項」に記載のとおり
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある - <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
土地建物の位置関係	<input 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	三島市徳倉3丁目19-8		
土地	物件		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <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	「その他の事項」に記載のとおり		
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。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) 。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類： <input type="checkbox"/> ある - [構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input 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

その他の事項

- 1 物件1の土地は、その南東側を幅員約6.9mの舗装市道徳倉文教線（建築基準法上の道路）に接面している。
- 2 物件1の土地と北西側隣接地（地番563-2、A所有）との間の境界は判然としない。同境界付近のうち西側部分には擁壁が存在するところ、同擁壁は坂状になっており、北西側隣接地への進入が可能になっている模様である（写真4参照）。同境界付近のうち東側部分には物件2の建物の下屋が存在し、同下屋は北西側隣接地に跨在している可能性がある。
- 3 物件1の土地と南東側隣接地（地番563-4）との間の境界も判然せず、同境界のうち物件2の建物の南東側境界線付近には立木が2本存在する（写真5参照）。立木のうち1本は物件1の土地上に、もう1本は南東側隣接地上にあるとみられる。物件2の建物への出入りは勝手口（位置関係は間取図のとおり）を利用しており、南東側隣接地を通る必要はないが、玄関にアクセスするためには、南東側隣接地上の通路を通る必要がある。南東側隣接地居住者によると、同隣接地所有者と物件1の土地所有者Aは親戚関係にあり、同通路の通行にかかる取決めや金銭のやり取りはないとのことである。
- 4 物件1の土地と北東側隣接地（地番561-2）との間の境界も判然としない。
- 5 物件1の土地のうち、物件2、3の両建物の間付近に、コンクリート構造物が存在する（写真6参照）。
- 6 物件2、3の建物はいずれも、ほぼ朽廃した状態である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

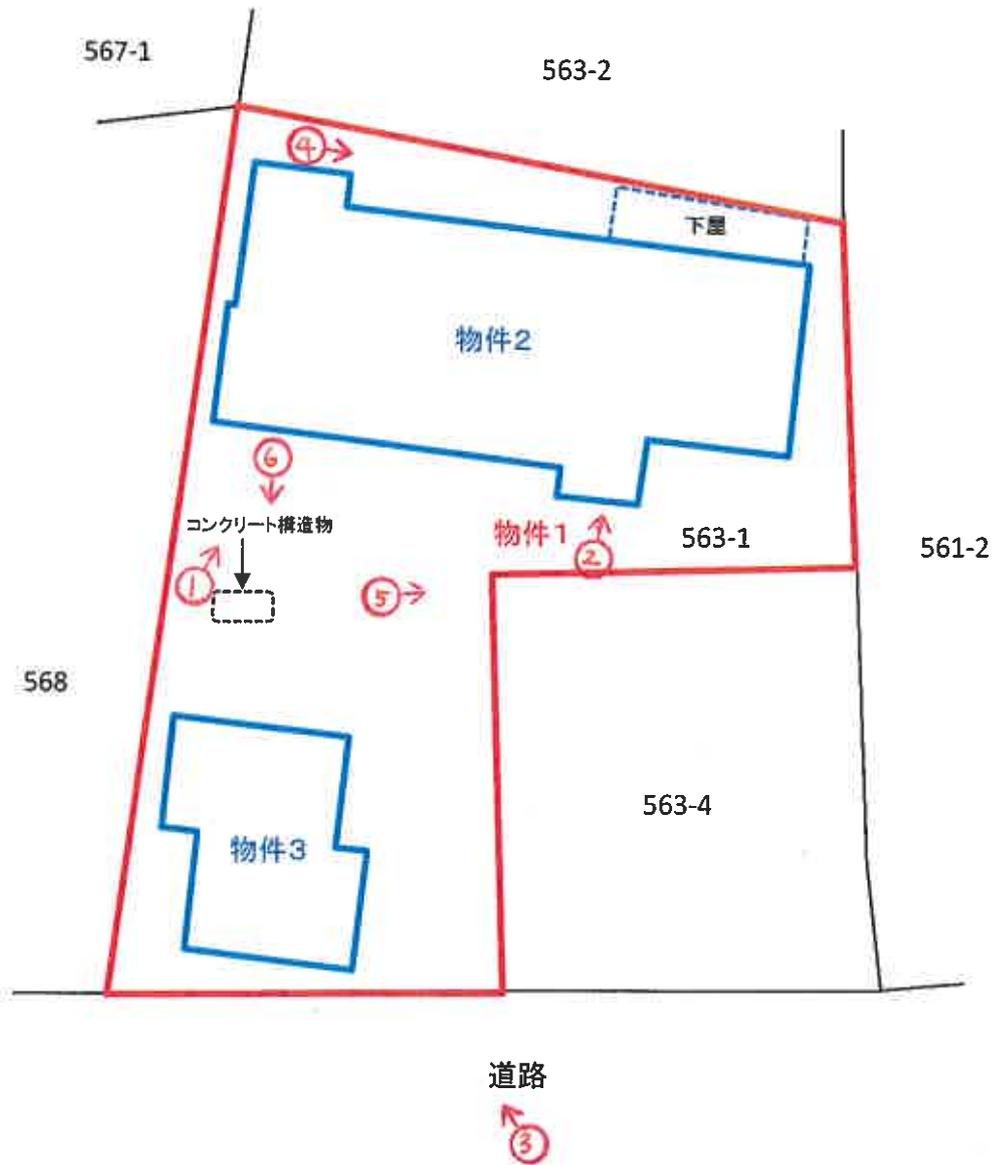
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■ A (所有者)	<p>1 以前、物件2の建物には私と家族が、物件3の建物にはおじが、それぞれ居住していましたが、現在は誰も住んでおらず、所有者である私が管理していることとなります。</p> <p>本物件を第三者に貸していることはありません。</p> <p>2 物件2、3の建物はいずれも老朽化しており、人が住める状態ではありません。建物内でペットを飼ったことはありませんが、現在はネコが住みついているようです。</p> <p>3 物件1の土地と地番563-4の土地との境界ははっきりしません。</p> <p>4 物件1の土地と地番563-2の山林の間には、一部擁壁が設置されていますが、それ以外の部分の境界はあいまいになっていると思います。</p>
■ 南東側隣接地居住者	<p>1 本物件には、所有者Aとその親族が住んでいましたが、現在は誰も住んでいません。</p> <p>2 物件2の建物の玄関に至るためには、南東側隣接地上の通路を通行する必要がありますのではないかとのことですが、現在物件2の建物は空き家になっていますし、所有者Aとは親戚関係にあるので、通行に関して取決めや金銭の授受はありません。</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
7年 5月26日(月) :-:	執行官室	三島市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年 5月29日(木) 10:30-10:45	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(568外)登記事項証明書申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし
7年 6月 2日(月) 15:45-16:05	物件所在地及び所有者宅	物件特定 写真撮影(外観) 物件所在地及び所有者宅全戸不在 南東側隣接地居住者から聴取
7年 6月 2日(月) 16:25-16:30	三島市役所 土木課	接道関係調査
7年 6月19日(木) 10:15-10:25	執行官室	所有者から電話聴取
7年 6月20日(金) 13:40-15:10	物件所在地	全戸不在 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 南東側隣接地居住者から聴取 評価人同行
年 月 日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月20日 目的物件は不在だったが、所有者から調査のために開錠しておいた旨の連絡があったので、立会人Bを立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物配置図



印 写真撮影方向を示す

※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

(7枚目)

写真1



写真2 物件2建物玄関



写真3



写真4 物件1土地と北西側隣接地との境界付近



北西側隣接地への進入口と考えられる部分

(10 枚目)

写真5 物件1土地と南東側隣接地との境界付近



境界と思われる箇所 南東側隣接地上の通路

写真6



コンクリート構造物

写真7



写真8



写真9 1階西側トイレの破損状況



写真10



写真1 1



写真1 2



写真13



写真14



(15 枚目)

写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



求 意 見 書

海 野 克 明 殿

令和 8年 1月14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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

〔 〕
〔 〕
〔 〕
(3) その他
〔 〕
〔 〕

令和 8年 1月16日

評価人

海野 克明



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 三島市徳倉3丁目 |
| | 地 番 | 563番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 449.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三島市徳倉3丁目 563番地1 |
| | 家屋 番号 | 563番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 143.68平方メートル
2階 36.13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三島市徳倉3丁目 563番地1 |
| | 家屋 番号 | 563番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 42.47平方メートル |



令和 7年（ケ）第 22号
令和 7年 6月20日現地調査
令和 7年 7月 3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

海野 克明 印

物件目録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 三島市徳倉3丁目 |
| | 地 番 | 563番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 449.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三島市徳倉3丁目 563番地1 |
| | 家屋 番号 | 563番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 143.68平方メートル
2階 36.13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三島市徳倉3丁目 563番地1 |
| | 家屋 番号 | 563番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 42.47平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,160,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,500,000 円
物件2 (建物)	金 5,010,000 円
物件3 (建物)	金 1,650,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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の土地の内訳価格は物件2、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2、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		
・物件1の土地の上に物件2、3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）

位置・交通	J R 東海道本線「三島」駅の北東方 直線距離約1.8km J R 御殿場線「長泉なめり」駅の南東方 直線距離約1.6km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を主体として、店舗併用住宅、共同住宅等も見られる住宅地域	
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 40% 60% — 土砂災害(特別)警戒区域(一部)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	449.53㎡(登記) 不整形 間口約13m、奥行約25~29m 建物敷地部分は概ね平坦 南東側にて市道と概ね等高に接面する中間画地 (特記事項参照)
接面道路の状況	南東側幅員約6.9m程度の舗装市道(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用…物件2、3の建物敷地等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	上水道 あり(特記事項参照) ガス配管 あり(未引込) 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、通常のコスト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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は配置されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・現地において、本件土地の南東側道路との接面部分及び南西側隣接地（568番）との境界を除き、隣接地との境界が現地において判然としない。 なお、本件土地の北西側隣接地は本件土地より数m程度高く、その境界付近は急傾斜地となっている。 当該境界付近の西端一部には石垣が築造されているが、その他の部分は板や棒による簡易な土留めが施された状態で、崩落の危険性を排除出来ない。 ・静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）の適用及び詳細については、静岡県沼津土木事務所担当課に確認されたい。 ・当該部分周辺について、土砂災害（特別）警戒区域の指定がある。物件2の建物の底地となっている部分の内、北東側約半分程度がこれに該当する（物件2の建物の北東端部付近は土砂災害特別警戒区域、その外縁部が土砂災害警戒区域）。 指定の詳細は以下のとおりである。 【 現 象 名 】 急傾斜地の崩壊 【 箇所番号 】 103-I-0668 【 区 域 名 】 徳倉三丁目中村A 【 告示年月日 】 平成17年3月29日 ・物件2の建物の北側（東寄り）に存する下屋は本件土地内に存すると思料されるが、北西側にて隣接する目的外土地（563番2）に越境している可能性も排除出来ない。 ・本件土地内（物件2の建物と物件3の建物の間付近）にコンクリート製の構築物が存する。 ・本件土地の南東側市道の地中に三島市の上水道本管が埋設されているが、現状は隣接地（563番4）を經由して本件土地内に引き込まれている。 ・本件土地上に2棟の建物（物件2及び物件3）が存しており、登記数量を前提とすれば若干ではあるが基準建ぺい率を超過していると見られる。 ・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「徳倉城跡」に該当するが、過去の宅地造成等に伴い削平・平坦化され、遺跡空白地になっていると考えられる。従って発掘調査等は不要であるが、掘削等を伴う開発事業を行う場合には届出を求められる。詳細は三島市教育委員会文化財課にて確認されたい。 ・その他、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
----------------	--

2-1 建物の概況及び利用状況（物件2）

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：昭和37年月日不詳（登記） 経 過 年 数：約63年程度 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付、亜鉛メッキ鋼板、板等 内 壁：塗壁、板、ボード等 天 井：ボード、板貼、塗天井等 床：畳、板等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後添間取図参照
品 等	劣る
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	所有者が家具その他動産類を残したまま空家の状態で居宅として占有している。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・経年劣化、設備陳腐化、汚損、破損等が窺える。床面の撓みや天井の抜け等が随所で見受けられ、ほぼ朽廃状態にある。隙間から外部の草木が侵入し、室内空間にも一部繁茂している状況も確認される。 ・アスベスト使用の有無その他詳細は不明である。 ・本件建物2階（東側）は1階の天井裏（屋根裏空間）を利用した構造であり、一部は天井高が1.4mに満たない。 ・物件2の建物の北側に下屋が構築されているが、当該下屋は北西側隣接地に跨在する可能性を排除出来ない。 ・野良猫等の小動物が出入りしている形跡がある。

2-2 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：昭和38年月日不詳（登記） 経 過 年 数：約62年程度 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：板、塗壁等 天 井：板等 床：板、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後添間取図参照
品 等	劣る
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	所有者が家具その他動産類を残したまま空家の状態で居宅として占有している。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特記事項	・経年劣化、設備陳腐化、汚損、破損等が窺え、ほぼ朽廃状態にある。 ・アスベスト使用の有無その他詳細は不明である。

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、対象物件が住宅等及びその敷地であるため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格に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 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	102,000	0.75	449.53	0.90	30,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 三島-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $115,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/110 \approx 102,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地等は街路条件にやや劣るが接近条件、環境条件等に優る。

イ 個 別 格 差：方位、規模、形状等の画地条件、背後地の状況、利用状況等の要因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。

②-1 物件2（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
2	170,000	179.81	0.01	310,000

ウ 現価率：構造、用途、維持管理状況等を勘案して1%程度と査定した。

②-2 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	160,000	42.47	0.01	70,000

ウ 現価率：構造、用途、維持管理状況等を勘案して1%程度と査定した。

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 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		構成割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	30,950,000	0.5	法定地上権	1.00	15,480,000

イ 土地利用権等割合：物件2、3の物件1に係る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エ) 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	30,950,000	－ 15,480,000	/	0.7	0.6	6,500,000
2	310,000	＋ 11,610,000	－	0.7	0.6	5,010,000
3	70,000	＋ 3,870,000	－	0.7	0.6	1,650,000
一括価格(合計)						13,160,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

物件1の土地から控除した土地利用権等価格について、物件2、3の建物の利用状況、配置、建築面積等に鑑み、以下のとおり配分した。

[物件2] 物件1より控除 配分割合 物件2帰属分
15,480,000円 × 0.75 = 11,610,000円

[物件3] 物件1より控除 配分割合 物件3帰属分
15,480,000円 × 0.25 = 3,870,000円

ウ 占有減価修正：－

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、物件2及び物件3の建物の築年、利用状況等に鑑みると近い将来において解体費用等の発生も考えられること、北西側背後に高低差・傾斜地を控え、土砂災害(特別)警戒区域の指定がなされた地域が存すること、また、がけ条例の対応を要すること等、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 地価公示地 (三島-9)

所 在 : 三島市徳倉2丁目149番88

価 格 : 115,000円/㎡

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 203㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西側6m市道

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率150%)

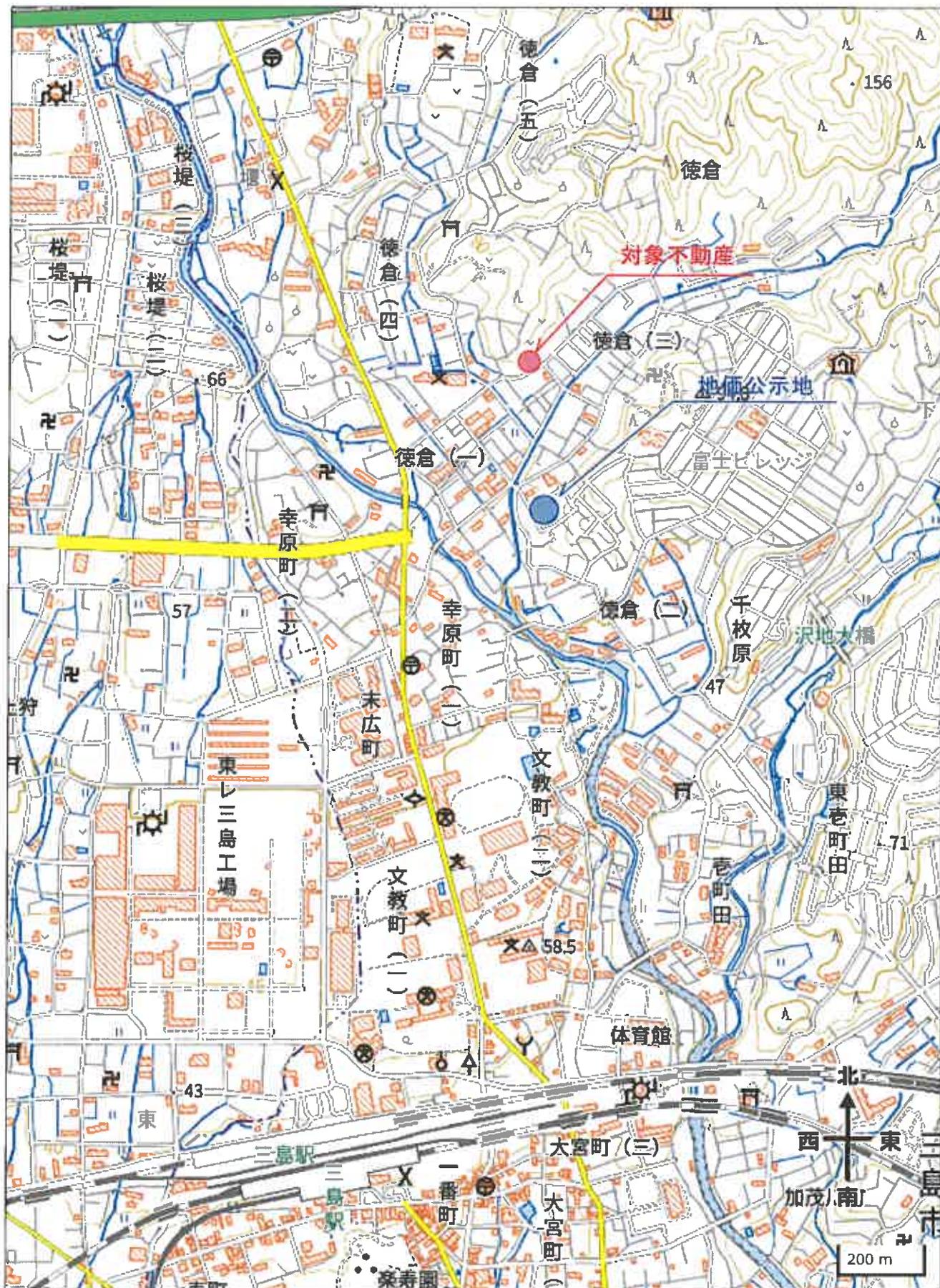
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建 物 配 置 図
- 4 間 取 図

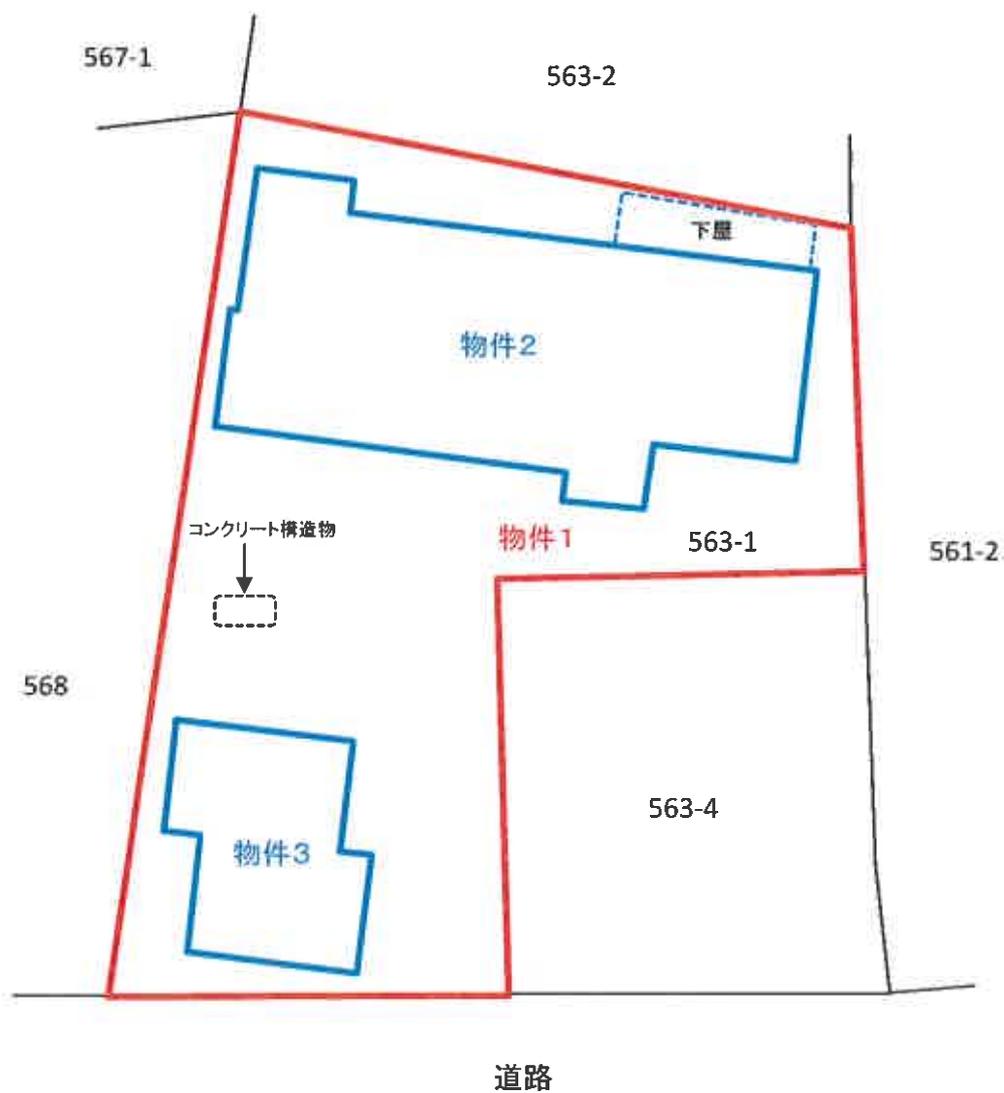
以 上

位置図



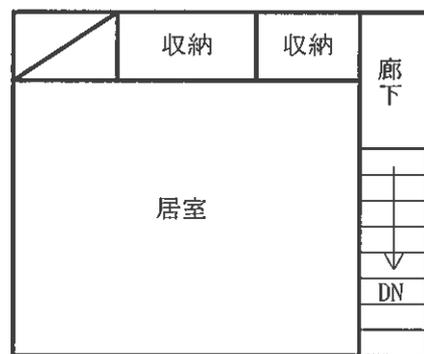
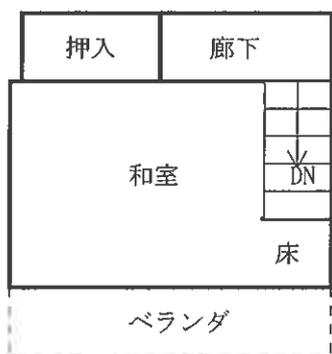
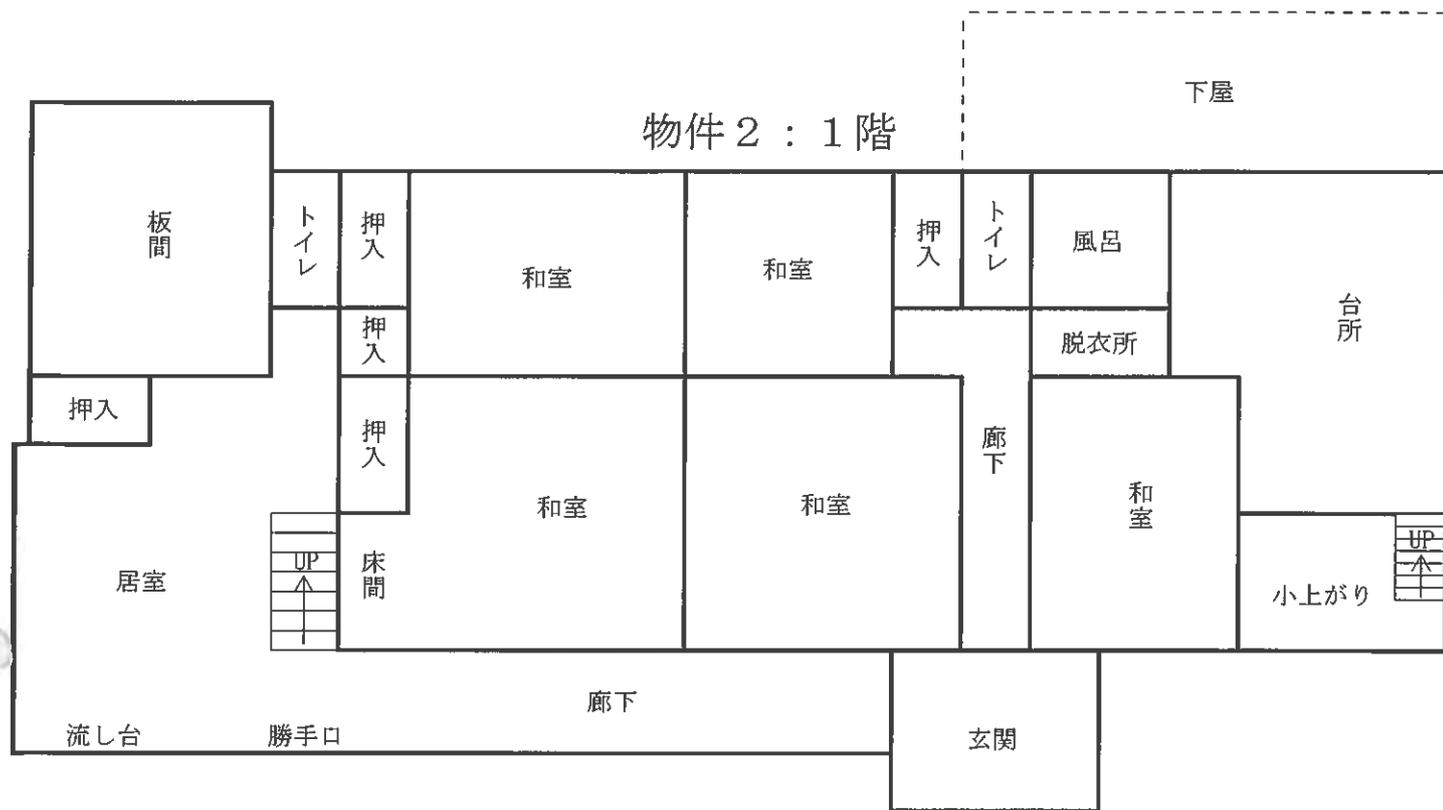
出典：国土地理院ウェブサイト「地理院地図」（加工して作成）

建物配置図



※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図



物件 3

