

民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に
該当しない旨の

陳述書

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

※入札方法に関する問合せ

静岡地方裁判所(本庁) 執行官室(電話番号054-255-8534)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 28 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

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 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 30 日 午前 9 時 50 分 場 所 静岡地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 11 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。
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ので、権限を有する行政庁の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・評価書の各写しを令和 7 年 7 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、期間入札において買受申出がないときは、開札日の翌日から原則 2 日間特別売却が実施されます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,720,000 2,176,000	一括	544,000	123,377	0
1	2,070,000				
2	110,000				
3	540,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 牧之原市坂部字ナベタ
 地 番 1060番
 地 目 宅地
 地 積 1072.62平方メートル

- 2 所 在 牧之原市坂部字伊松庵
 地 番 1061番1
 地 目 山林
 地 積 574平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地 山林

- 3 所 在 牧之原市坂部字ナベタ 1060番地
 牧之原市坂部字伊松庵 1061番地1
 家屋 番号 1060番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 144.53平方メートル
 2階 48.02平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 144.53平方メートル
 2階 約64平方メートル
 (未登記附属建物1)
 種 類 作業所

物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 66 平方メートル

(未登記附属建物 2)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 平方メートル

(未登記附属建物 3)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 26 平方メートル

(未登記附属建物 4)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 26 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 5 月 14 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 若 林 純 子

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, 2】

- ・ 本件各土地と周辺隣地及び本件土地間の境界が不明確である。
- ・ 本件土地への進入路として売却対象外の土地（地番 728-2）を使用している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常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 牧之原市坂部字ナベタ
 地 番 1060番
 地 目 宅地
 地 積 1072.62平方メートル

- 2 所 在 牧之原市坂部字伊松庵
 地 番 1061番1
 地 目 山林
 地 積 574平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地 山林

- 3 所 在 牧之原市坂部字ナベタ 1060番地
 牧之原市坂部字伊松庵 1061番地1
 家屋 番号 1060番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 144.53平方メートル
 2階 48.02平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 144.53平方メートル
 2階 約64平方メートル
 (未登記附属建物符号1)
 種 類 作業所

物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 66 平方メートル

(未登記附属建物符号 2)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 平方メートル

(未登記附属建物符号 3)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 26 平方メートル

(未登記附属建物符号 4)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 26 平方メートル



令和5年（ケ）第52号

令和6年 2月15日受理

令和6年 3月26日提出

現 況 調 査 報 告 書

静岡地方裁判所

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 | 牧之原市坂部字ナベタ | |
| | 地 番 | 1060番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1072.62平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 牧之原市坂部字伊松庵 | |
| | 地 番 | 1061番1 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 574平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 牧之原市坂部字ナベタ | 1060番地 |
| | | 牧之原市坂部字伊松庵 | 1061番地1 |
| | 家屋 番号 | 1060番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 144.53平方メートル |
| | | 2階 | 48.02平方メートル |

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 本件調査に当たって、所有者Aとの面談はできなかった。
- 2 物件1の土地は、その南西側を幅員約6mの舗装市道八ツ枝毛ヶ谷線（建築基準法上の道路、地番729の土地は牧之原市所有の公衆用道路）に接面している。物件1の土地と隣接道路との間には石垣が存在するが、石垣が両土地の境界であるかどうかは不明である。また、物件1の土地上の樹木の枝が、南西側道路に越境している（写真9参照）。
- 3 物件1、2の土地への進入路として、南側隣接地（地番728-2、所有者B）を使用している。同土地と物件1の土地の境界は判然としない。
- 4 物件1、2の両土地の境界も判然としない。
- 5 物件2の土地と北東側隣接地（地番1061-2、所有者B）との境界付近には立ち入ることができなかった。
- 6 物件1の土地と北西側隣接地（地番1069-2）との間に通路がある。位置関係からすると、同通路は北西側隣接地に含まれると思われるが、詳細は不明である。
- 7 公簿上、物件2の土地の北側に墓地が存在するが、付近に立ち入ることができず、墓地の存否は確認できなかった。
- 8 物件1の土地上に、農機具置場（構築物）、ビニールハウス、タイヤの外れた軽自動車、電柱、祠が存在する。
- 9 物件2の土地の宅地部分と山林部分との間に擁壁が存在する。
- 10 物件3の附属建物の種類、構造、床面積は次のとおり。所有者、位置関係、使用状況等から、物件3の附属建物であると思料した。同附属建物は、いずれも屋根・天井・壁等が損傷・損壊している。

附属建物符号1

種 類 作業所
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床面積 約66㎡

附属建物符号2

種 類 便所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床面積 約4㎡

附属建物符号3

種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床面積 約26㎡

附属建物符号4

種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床面積 約26㎡

- 11 物件3の主である建物には太陽光発電設備が設置されている。設置時期、設置代金等の支払状況や所有権留保の有無等は不明である。
- 12 物件3の主である建物は、経年相応の劣化状態と思料された。
- 13 本物件における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、評価書を参照されたい。

(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 (要旨) 等
■所有者Aの親族	1 本物件には、Aとその家族が住んでいます。 2 本件建物の不具合や増築の有無等については、よく分かりません。

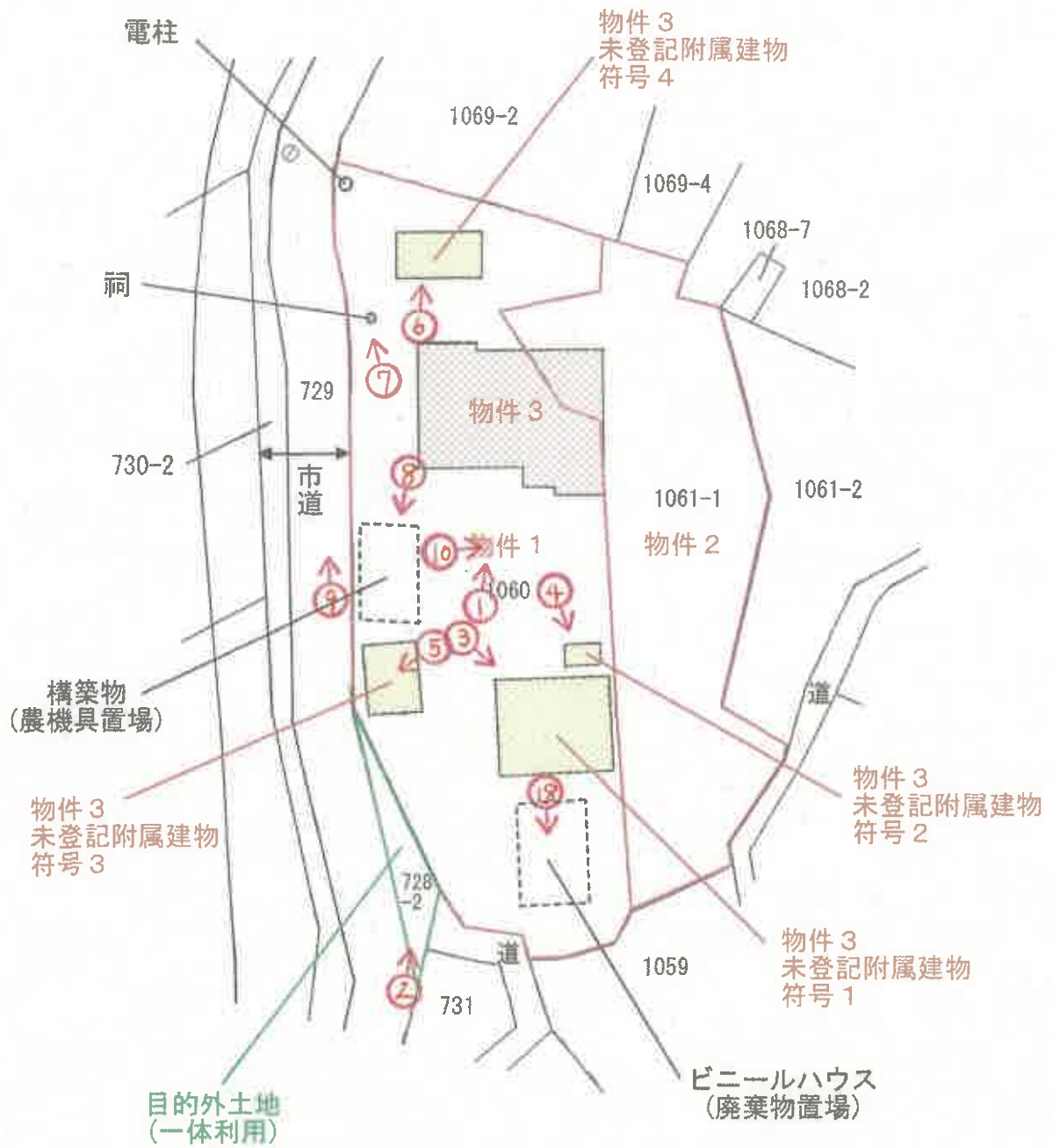
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 2月15日(木) :-:	執行官室	牧之原市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
6年 2月16日(金) 11:40-11:50	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観)
6年 2月16日(金) 13:00-13:05	牧之原市役所相良 庁舎建設課	接道関係調査
6年 2月16日(金) 14:10-14:25	静岡地方法務局 藤枝支局	周辺土地の公図申請・受領 件外土地(729外)登記事項証明書申請・受領 本件土地上の建物登記有無照会・該当なし
6年 2月21日(水) 10:55-11:05	静岡地方法務局 藤枝支局	件外土地(731外)登記事項証明書申請・受領
6年 3月 8日(金) 10:15-11:50	物件所在地	所有者の親族と面談 占有・間取り等調査 写真撮影(外構・屋内・附属建物) 評価人同行
6年 3月11日(月) :-:	執行官室	債務者兼所有者に照会回答書送付・回答なし (郵便料188円)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和6年3月8日 目的物件において玄関から呼び掛けを行ったが応答がなく、無施錠だったので、立会人Cを立ち合わせ、建物内に立ち入ったところ、所有者の親族が在宅していた。 ☐ 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

建物配置図

N

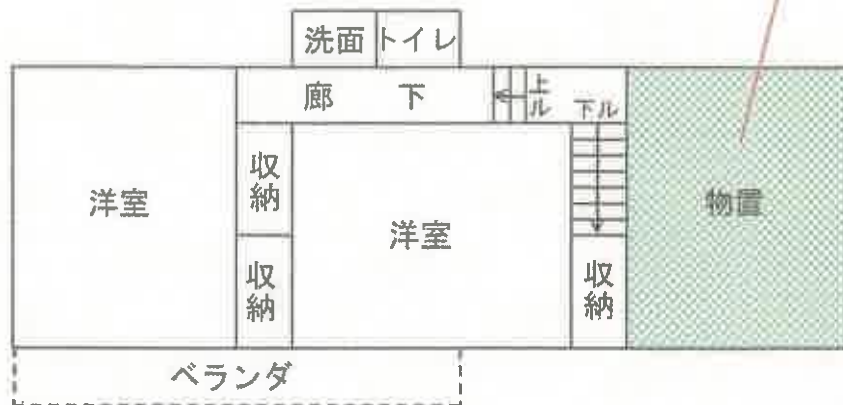


印 写真撮影方向を示す

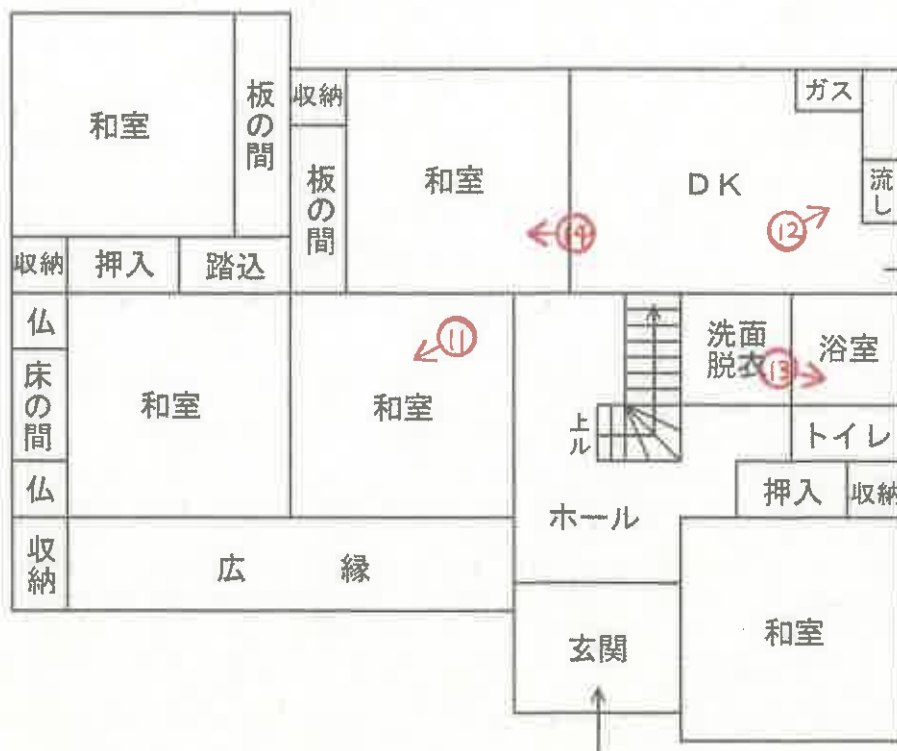
間取図

物件 3
主である建物

増築部分



< 2 階 >



< 1 階 >

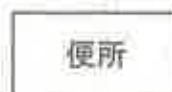
↑ 印 写真撮影方向を示す

(7 枚目)

間取図



物件 3
未登記附属建物
符号 1



物件 3
未登記附属建物
符号 2



物件 3
未登記附属建物
符号 3



物件 3
未登記附属建物
符号 4



(8 枚目)

写真1 (物件3主である建物)



写真2 (物件1土地への進入路)



写真3 (物件3 附属建物1、2)



写真4 (物件3 附属建物2)



写真5 (物件3 附属建物3)



写真6 (物件3 附属建物4)



写真7 (物件1 土地上の祠)



写真8 (物件1 土地上の軽自動車)



写真9 (物件1土地と南西側道路の境界付近)



写真10 (物件2山林部分)



写真1 1



写真1 2



写真1 3



写真1 4



写真1 5 （物件3 附属建物1 内部）



写真1 6 （物件3 附属建物3 内部）



写真 1 7 （物件 3 附属建物 4 内部）



写真 1 8 （物件 1 土地上のビニールハウス内部）



令和 5年(ケ)第 52 号
令和 7年 1月20日 現地調査
令和 7年 1月27日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書
(再)

評価人 不動産鑑定士

青 島 進

物 件 目 録

1 所 在 牧之原市坂部字ナベタ
地 番 1 0 6 0 番
地 目 宅地
地 積 1 0 7 2 . 6 2 平方メートル

2 所 在 牧之原市坂部字伊松庵
地 番 1 0 6 1 番 1
地 目 山林
地 積 5 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地 山林

3 所 在 牧之原市坂部字ナベタ 1 0 6 0 番地
牧之原市坂部字伊松庵 1 0 6 1 番地 1

家屋 番号 1 0 6 0 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 4 . 5 3 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 1 4 4 . 5 3 平方メートル
2 階 約 6 4 平方メートル

(未登記附属建物符号 1)

種 類 作業所

物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 6 6 平方メートル

(未登記附属建物符号 2)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 平方メートル

(未登記附属建物符号 3)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 2 6 平方メートル

(未登記附属建物符号 4)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 2 6 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 7 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 0 7 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1 1 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 5 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3（未登記附属建物を含む）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の土地及び物件2の土地の一部（宅地部分）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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格とする。

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	特記事項参照
3	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
・ 物件1及び物件2の土地の一部（宅地部分）は一体一面地として利用され、同土地に物件3の建物が存する。 ・ 物件2の土地の登記地目は山林であるが、一部が宅地として利用されている。宅地利用されている部分の面積は、現況、固定資産評価証明書等により約45㎡と判定した。 ・ 物件1の土地は市道に接道しているが、現状出入りに際し目的外土地728番2を利用している。（建物配置図参照） ・ 物件1、2の土地は、昭和54年12月に国土調査が行われている。 ・ 現況物件1及び物件2の宅地部分と物件2の山林部分とは擁壁により区分されているが、公図の境界と一致しているかは判然としない。 また、物件1、2と隣接地との境界も判然としない。 ・ 物件3の建物の2階に増築部分があり、2階床面積は約64㎡、延べ床面積は約208㎡である。（増築部分の位置関係は間取図参照） また、物件3の建物には、後記記載の未登記附属建物がある。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・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「島田」駅の南東方・直線距離約 6.5 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	坂口谷川沿いに農地が広がる集落地域である。周辺は農家住宅を中心に事業所や倉庫等が散在している。	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員 等の個別的な 規制を考慮し ない一般的な 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	準都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 土地利用事業の申請手続きを要する可能性がある。詳細については、市の都市住宅課へ問い合わせ願いたい。
画 地 の 状 況 (物 件 1)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,072.62 m ² やや不整形 間口約 43m、奥行約 21m 概ね平坦地 路面より約 1.5m高い中間画地 特になし
画 地 の 状 況 (物 件 2)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	574 m ² 不整形 南西側間口約 53m、北東側奥行約 8～13m 南西傾斜地 無道路地 本件土地の一部、約 45 m ² は平坦地で宅地の一部として利用されている。
接 面 道 路 の 状 況	南西側有効幅員約 6m の舗装市道（建築基準法上の道路） 上記市道は改良され現況直線状になっているが、物件1の土地との間に旧道の残置部分が存在しているものと推察される。 (市の建設課、都市住宅課にて聴取)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用 物件1：物件3の建物敷地として利用されている。 物件2：当該土地の一部約 45 m ² が物件3の建物敷地として利用されているほかは、放置状態の山林である。 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 ガス配管 なし 下水道 なし (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、通常で敷地内への引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敷設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1の土地と北西側隣接地 1069 番 2 土地との間に通路が存在する。同通路は北西側隣接地に含まれるものと思われるが詳細は不明である。 また、物件1と接面する市道とは石垣により区分されているが、石垣が両土地の境界であるかどうかについても不明である。 ・ 物件2の土地の登記地目は山林であるが、一部が宅地として利用されている。 宅地利用されている部分の面積は、現況、固定資産評価証明書等により約 45 m²と判定した。 ・ 目的外土地 728-2 の概要 <table border="1" data-bbox="587 1279 1366 1514"> <tr> <td>所 在</td><td>牧之原市坂部字鍋田 7 2 8 番 2</td></tr> <tr> <td>地 目</td><td>畑</td></tr> <tr> <td>地 積</td><td>39 m²</td></tr> <tr> <td>所有者</td><td>B</td></tr> <tr> <td>現 況</td><td>本物件への出入りの用に供されている。</td></tr> </table> ・ 物件1の土地には、後記記載の未登記附属建物のほか農機具置場（構築物）、ビニールハウス、電柱、祠、タイヤの外れた軽自動車が存在する。 ・ 物件1の土地にある樹木の枝が、南西側道路部分に越境している可能性がある。	所 在	牧之原市坂部字鍋田 7 2 8 番 2	地 目	畑	地 積	39 m ²	所有者	B	現 況	本物件への出入りの用に供されている。
所 在	牧之原市坂部字鍋田 7 2 8 番 2										
地 目	畑										
地 積	39 m ²										
所有者	B										
現 況	本物件への出入りの用に供されている。										

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物 特記事項記載の未登記附属建物が存在する。
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6年6月 経 過 年 数：約31年 経済的残存耐用年数：少ない。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦 外 壁：モルタル 内 壁：クロス、じゅらく等 天 井：クロス、化粧ボード等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：主である建物に太陽光発電設備が設置されているが、 設置費用の支払い状況や所有権留保の有無については 不明である。
床面積（現況）	2階に増築部分があり、延べ床面積は約208㎡である。 増築時期は不明であるが、屋根、外壁等の状態から建物建築時 と大きな違いはないものと思料される。
現 況 用 途 等	現況用途：主である建物は一般住宅 未登記附属建物は作業所、便所、物置、居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	主である建物は普通である。
保 守 管 理 の 状 態	主である建物は経年劣化の状態にあるものと思料される。 未登記附属建物は劣化が顕著な状態である。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が家族とともに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

・物件3の未登記附属建物の概要は次のとおり。

符号1

種類	作業所
構造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約 66 m ²
建築年	不明
現況	劣化が顕著な状態である。

符号2

種類	便所
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約 4 m ²
建築年	不明
現況	老朽化した状態である。

符号3

種類	物置
構造	木造瓦葺平家建
床面積	約 26 m ²
建築年	不明
現況	劣化が顕著な状態である。

符号4

種類	居宅
構造	木造瓦葺平家建
床面積	約 26 m ²
建築年	不明
現況	劣化が顕著な状態である。

※上記の未登記附属建物の位置関係については建物配置図参照

第5 評価額算出の過程

戸建住宅及び未登記附属建物とその敷地については、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。山林部分については、山林造成の原価や適切な収益の把握が困難なため、取引価格や一般的な山林価格水準を参考に、先ず当該地域における標準価格を査定し、次に対象山林の個別的価格形成要因を分析して、下記のとおり評価額を求めた。

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 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,900	0.60	1,072.62	0.9	10,950,000
2 (宅地部分)	18,900	0.60	約 45	0.9	460,000
2 (山林部分)	240	0.7	約 529	—	90,000
物件2計					550,000

<物件1及び物件2の宅地部分>

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 牧之原ー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
 $28,400 \text{ 円/m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/150 \div 18,900 \text{ 円/m}^2$

◇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：なし。

◇地 域 格 差：公示地は街路条件（幅員）にやや劣るが、交通接近条件（中心部）、環境条件（周囲の状況）等に優る。

イ 個 別 格 差：規模、形状、周辺環境等を考慮して査定した。

ウ 地 積：物件1登記数量による。

物件2の宅地部分は約45m²と判定した。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

<物件2の山林部分>

ア 標準価格：取引事例等を参考とし、収益性を考慮して査定した。

イ 個別格差：利用状況、接道状況等を考慮して査定した。

ウ 地 積：宅地以外の部分約 529 m²

エ 建付減価：なし。

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	167,000	約 208	0.04	1,390,000
未登記附属建物符号 1	床面積、品等などの現況を考慮して判定			10,000
未登記附属建物符号 2	床面積、品等などの現況を考慮して判定			10,000
未登記附属建物符号 3	床面積、品等などの現況を考慮して判定			10,000
未登記附属建物符号 4	床面積、品等などの現況を考慮して判定			10,000
計				1,430,000

ウ 現価率

・主である建物

観察減価法により、経過年数、市場性等を勘案のうえ、4%と査定した。

・物件3の未登記附属建物符号1～4

上記のとおり査定した。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
1	10,950,000	0.1	使用借権	1,100,000
2 (宅地部分)	460,000	0.1	使用借権	50,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ) ×ウ ×エ×オ
1	10,950,000	－ 1,100,000		0.7	0.3	2,070,000
2	550,000	－ 50,000		0.7	0.3	110,000
3	1,430,000	＋ 1,150,000	—	0.7	0.3	540,000
一 括 価 格 (合 計)						2,720,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、出入りに際し目的外土地を利用していること、建物の老朽化の状態及び当該地域における宅地、山林の不動産需要等を考慮のうえ、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件の有効需要の程度、及び過去の入札の経緯等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（牧之原－4）

所 在：牧之原市細江字下タレ2784番5

価 格：28,400円/㎡

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：204㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側4.6m市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに農地等が混在する住宅地域

第7 附属資料

変更がないため省略

以 上

求 意 見 書

青 島 進 殿

令和 6 年 8 月 9 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 若 林 純 子

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を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。

前回の売却基準価額から次の割合による減額

1 20% (2) 30% 3 その他 (%)

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 6 年 8 月 27 日
評価人

青 島 進

物 件 目 録

1 所 在 牧之原市坂部字ナベタ
 地 番 1060番
 地 目 宅地
 地 積 1072.62平方メートル

2 所 在 牧之原市坂部字伊松庵
 地 番 1061番1
 地 目 山林
 地 積 574平方メートル

(現況)

地 目 宅地 山林

3 所 在 牧之原市坂部字ナベタ 1060番地
 牧之原市坂部字伊松庵 1061番地1

家屋 番号 1060番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 144.53平方メートル
 2階 48.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 144.53平方メートル
 2階 約64平方メートル

(未登記附属建物1)

種 類 作業所



物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 6.6 平方メートル

(未登記附属建物 2)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 平方メートル

(未登記附属建物 3)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 2.6 平方メートル

(未登記附属建物 4)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 2.6 平方メートル



令和 5 年 (ケ) 第 52 号
令和 6 年 3 月 8 日 現地調査
令和 6 年 3 月 22 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

青 島 進

物 件 目 録

- 1 所 在 牧之原市坂部字ナベタ
 地 番 1 0 6 0 番
 地 目 宅地
 地 積 1 0 7 2 . 6 2 平方メートル

- 2 所 在 牧之原市坂部字伊松庵
 地 番 1 0 6 1 番 1
 地 目 山林
 地 積 5 7 4 平方メートル

- 3 所 在 牧之原市坂部字ナベタ 1 0 6 0 番地
 牧之原市坂部字伊松庵 1 0 6 1 番地 1
 家屋 番号 1 0 6 0 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 4 . 5 3 平方メートル
 2 階 4 8 . 0 2 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 3 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4, 0 6 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2 0 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 0 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3（未登記附属建物を含む）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の土地及び物件2の土地の一部（宅地部分）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	特記事項参照
3	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
・物件1及び物件2の土地の一部（宅地部分）は一体一画地として利用され、同土地上に物件3の建物が存する。 ・物件2の土地の登記地目は山林であるが、一部が宅地として利用されている。宅地利用されている部分の面積は、現況、固定資産評価証明書等により約45㎡と判定した。 ・物件1の土地は市道に接道しているが、現状出入りに際し目的外土地728番2の土地を利用している。（建物配置図参照） ・物件1、2の土地は、昭和54年12月に国土調査が行われている。 ・現況物件1及び物件2の宅地部分と物件2の山林部分とは擁壁により区分されているが、公図の境界と一致しているかは判然としない。 また、物件1、2と隣接地との境界も判然としない。 ・物件3の建物の2階に増築部分があり、2階床面積は約64㎡、延べ床面積は約208㎡である。（増築部分の位置関係は間取図参照） また、物件3の建物には、後記記載の未登記附属建物がある。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・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「島田」駅の南東方・直線距離約 6.5 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	坂口谷川沿いに農地が広がる集落地域である。周辺は農家住宅を中心に事業所や倉庫等が散在している。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	準都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 土地利用事業の申請手続きを要する可能性がある。詳細については、市の都市住宅課へ問い合わせ願いたい。
画地の状況 (物件1)	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	1072.62 m ² やや不整形 間口約 43m、奥行約 21m 概ね平坦地 路面より約 1.5m 高い中間画地 特になし
画地の状況 (物件2)	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	574 m ² 不整形 南西側間口約 53m、北東側奥行約 8~13m 南西傾斜地 無道路地 本件土地の一部、約 45 m ² は平坦地で宅地の一部として利用されている。
接面道路の状況	南西側有効幅員約 6m の舗装市道（建築基準法上の道路） 上記市道は改良され現況直線状になっているが、物件1の土地との間に旧道の残置部分が存在しているものと推察される。 (市の建設課、都市住宅課にて聴取)	
土地の利用状況	現況利用 物件1：物件3の建物敷地として利用されている。 物件2：当該土地の一部約 45 m ² が物件3の建物敷地として利用されているほかは、放置状態の山林である。 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 ガス配管 なし 下水道 なし (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、通常で敷地内への引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敷設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1の土地と北西側隣接地 1069番2土地との間に通路が存在する。同通路は北西側隣接地に含まれるものと思われるが詳細は不明である。 また、物件1と接面する市道とは石垣により区分されているが、石垣が両土地の境界であるかどうかについても不明である。 ・ 物件2の土地の登記地目は山林であるが、一部が宅地として利用されている。 宅地利用されている部分の面積は、現況、固定資産評価証明書等により約 45 m²と判定した。 ・ 目的外土地 728-2 の概要 <table border="1" data-bbox="592 1279 1369 1512"> <tr> <td>所 在</td><td>牧之原市坂部字鍋田 7 2 8 番 2</td></tr> <tr> <td>地 目</td><td>畑</td></tr> <tr> <td>地 積</td><td>39 m²</td></tr> <tr> <td>所有者</td><td>B</td></tr> <tr> <td>現 況</td><td>本物件への出入りの用に供されている。</td></tr> </table> ・ 物件1の土地には、後記記載の未登記附属建物のほか農機具置場（構築物）、ビニールハウス、電柱、祠、タイヤの外れた軽自動車が存在する。 ・ 物件1の土地にある樹木の枝が、南西側道路部分に越境している可能性がある。	所 在	牧之原市坂部字鍋田 7 2 8 番 2	地 目	畑	地 積	39 m ²	所有者	B	現 況	本物件への出入りの用に供されている。
所 在	牧之原市坂部字鍋田 7 2 8 番 2										
地 目	畑										
地 積	39 m ²										
所有者	B										
現 況	本物件への出入りの用に供されている。										

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物 特記事項記載の未登記附属建物が存在する。
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6年6月 経 過 年 数：約30年 経済的残存耐用年数：少ない。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦 外 壁：モルタル 内 壁：クロス、じゅらく等 天 井：クロス、化粧ボード等 床 ：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：主である建物に太陽光発電設備が設置されているが、 設置費用の支払い状況や所有権留保の有無については 不明である。
床面積（現況）	2階に増築部分があり、延べ床面積は約208㎡である。 増築時期は不明であるが、屋根、外壁等の状態から建物建築時 と大きな違いはないものと思料される。
現 況 用 途 等	現況用途：主である建物は一般住宅 未登記附属建物は作業所、便所、物置、居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	主である建物は普通である。
保 守 管 理 の 状 態	主である建物は経年劣化の状態にあるものと思料される。 未登記附属建物は劣化が顕著な状態である。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が家族とともに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

・物件3の未登記附属建物の概要は次のとおり。

符号1

種類	作業所
構造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約 66 m ²
建築年	不明
現況	劣化が顕著な状態である。

符号2

種類	便所
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約 4 m ²
建築年	不明
現況	老朽化した状態である。

符号3

種類	物置
構造	木造瓦葺平家建
床面積	約 26 m ²
建築年	不明
現況	劣化が顕著な状態である。

符号4

種類	居宅
構造	木造瓦葺平家建
床面積	約 26 m ²
建築年	不明
現況	劣化が顕著な状態である。

※上記の未登記附属建物の位置関係については建物配置図参照

第5 評価額算出の過程

戸建住宅及び未登記附属建物とその敷地については、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。山林部分については、山林造成の原価や適切な収益の把握が困難なため、取引価格や一般的な山林価格水準を参考に、先ず当該地域における標準価格を査定し、次に対象山林の個別的価格形成要因を分析して、下記のとおり評価額を求めた。

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 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	19,500	0.60	1,072.62	0.9	11,290,000
2 (宅地部分)	19,500	0.60	約 45	0.9	470,000
2 (山林部分)	250	0.7	約 529	—	90,000
物件 2 計					560,000

<物件1及び物件2の宅地部分>

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 牧之原－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
 $28,600 \text{ 円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/145 \approx 19,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし。

◇地 域 格 差：公示地は街路条件（幅員）にやや劣るが、交通接近条件（中心部）、環境条件（周囲の状況）等に優る。

イ 個 別 格 差：規模、形状、周辺環境等を考慮して査定した。

ウ 地 積：物件1登記数量による。

物件2の宅地部分は約 45 ㎡と判定した。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

＜物件２の山林部分＞

ア 標準価格：取引事例等を参考とし、収益性を考慮して査定した。

イ 個別格差：利用状況、接道状況等を考慮して査定した。

ウ 地 積：宅地以外の部分約 529 ㎡

エ 建付減価：なし。

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	140,000	約 208	0.05	1,460,000
未登記附属建物符号 1	床面積、品等などの現況を考慮して判定			10,000
未登記附属建物符号 2	床面積、品等などの現況を考慮して判定			10,000
未登記附属建物符号 3	床面積、品等などの現況を考慮して判定			10,000
未登記附属建物符号 4	床面積、品等などの現況を考慮して判定			10,000
計				1,500,000

ウ 現価率

- ・主である建物

観察減価法により、経過年数、市場性等を勘案のうえ、5%と査定した。

- ・物件３の未登記附属建物符号 1 ～ 4

上記のとおり査定した。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
1	11,290,000	0.1	使用借権	1,130,000
2 (宅地部分)	470,000	0.1	使用借権	50,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ) ×ウ ×エ×オ
1	11,290,000	－ 1,130,000		0.8	0.5	4,060,000
2	560,000	－ 50,000		0.8	0.5	200,000
3	1,500,000	＋ 1,180,000	－	0.8	0.5	1,070,000
一 括 価 格 (合 計)						5,330,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、出入りに際し目的外土地を利用していること、建物の老朽化の状態及び当該地域における宅地、山林の不動産需要等を考慮のうえ、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（ 牧之原－4 ）

所 在：牧之原市細江字下タレ2784番5

価 格：28,600円/㎡

価 格 時 点：令和 5年 1月 1日

地 積：204㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側4.6m市道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに農地等が混在する住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

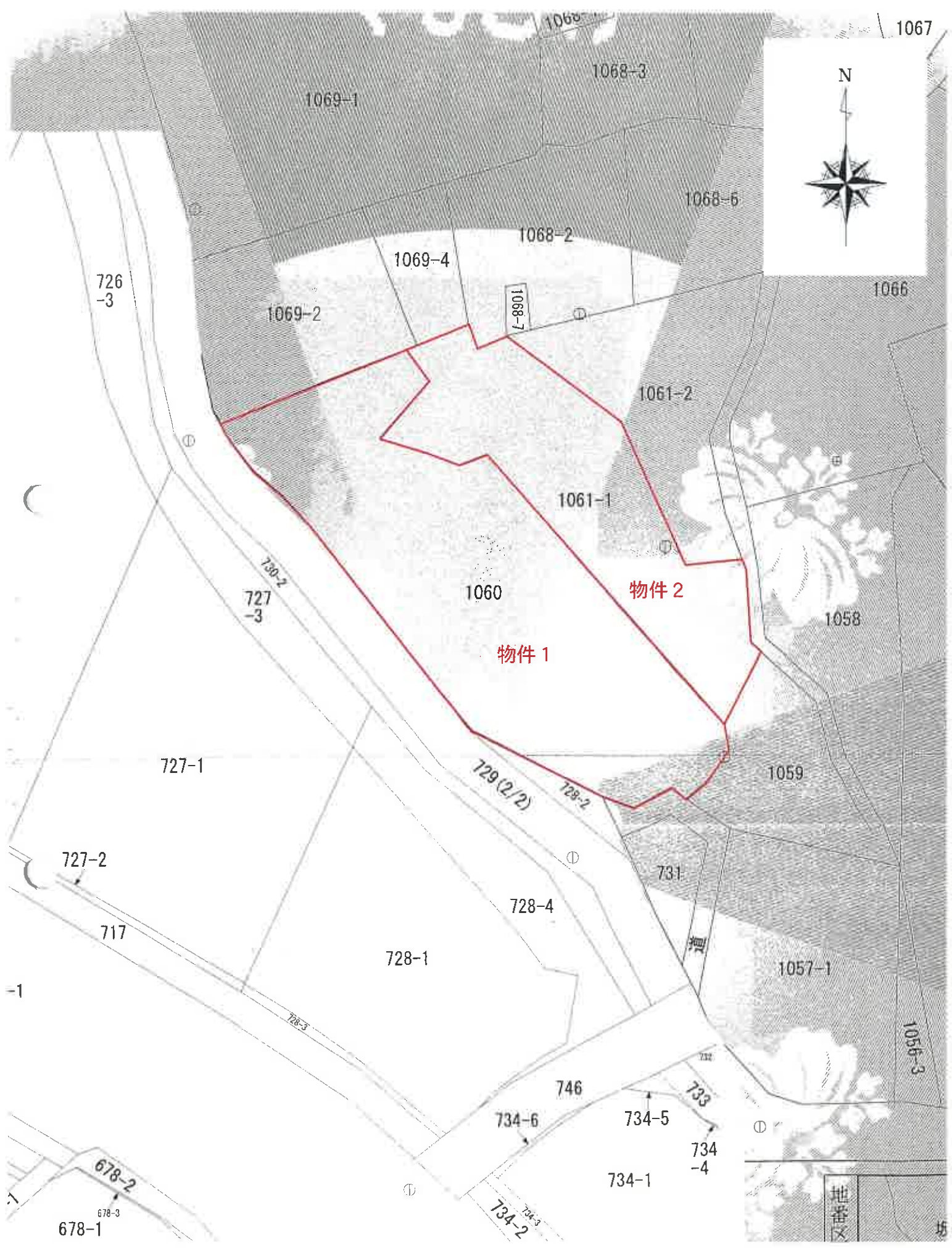
4 間取図

以 上



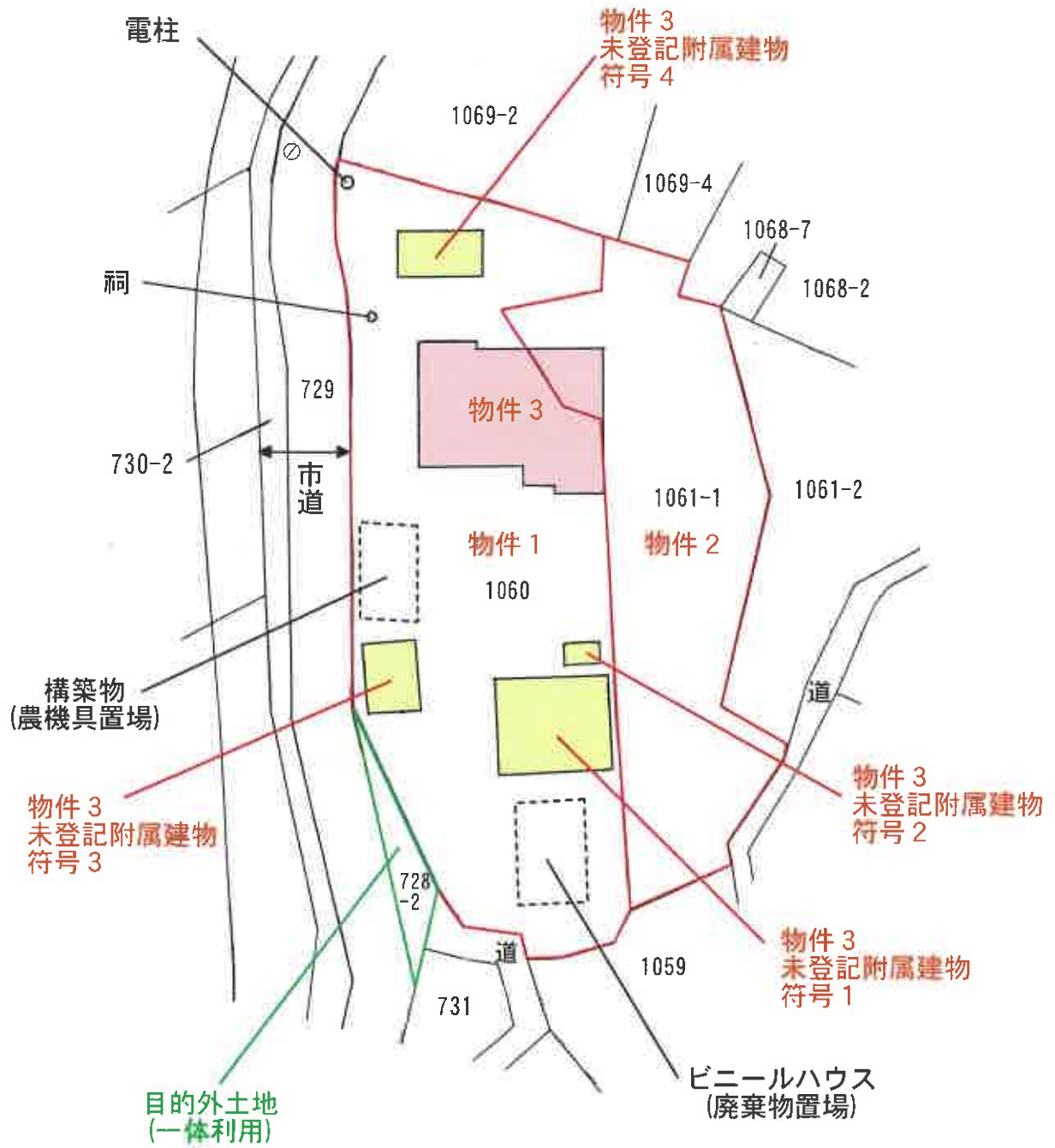
対象不動産

位置図
(牧之原市役所白図)
1/10,000



公 図 写
1 / 500

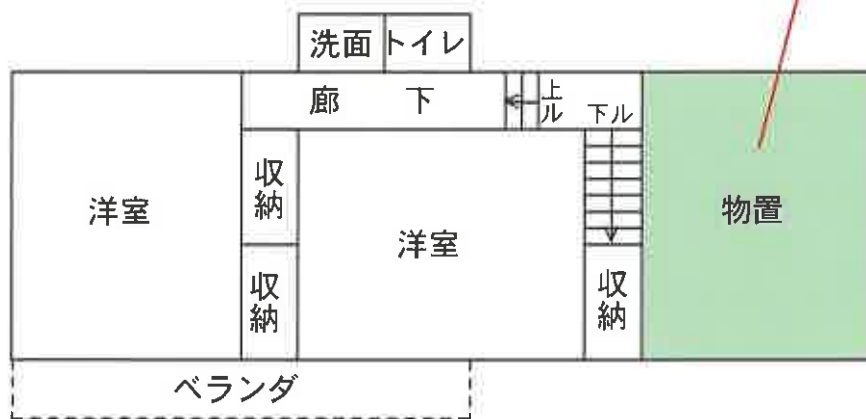
建物配置図



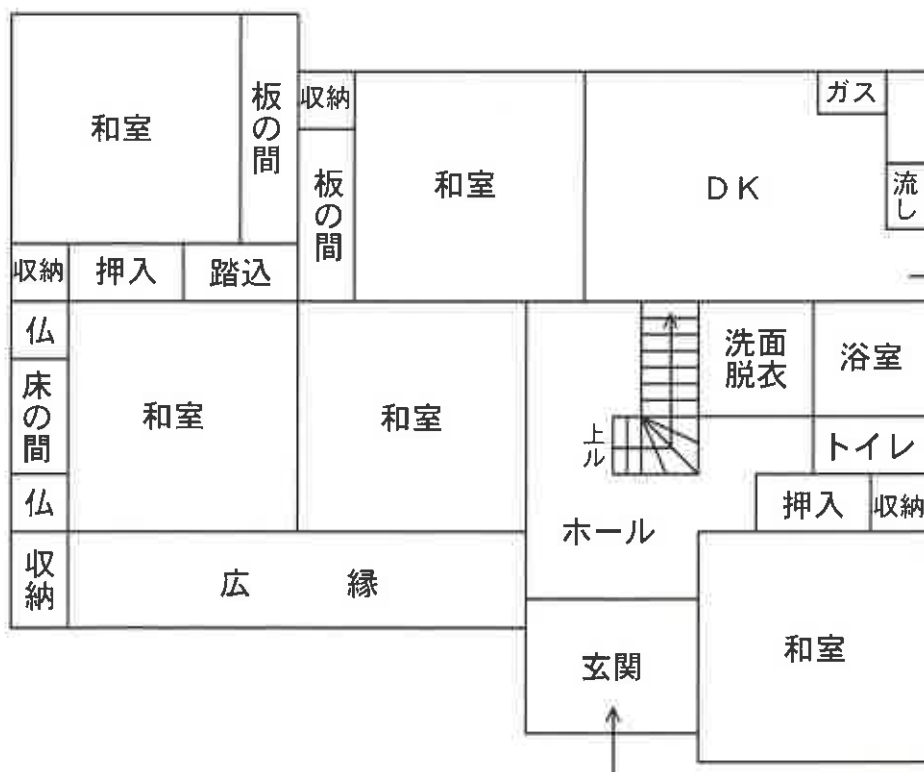
間取図

物件 3
主である建物

増築部分



< 2 階 >

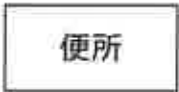


< 1 階 >

間取図



物件 3
未登記附属建物
符号 1



物件 3
未登記附属建物
符号 2



物件 3
未登記附属建物
符号 3



物件 3
未登記附属建物
符号 4