

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 8 月 25 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 9 月 22 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 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 10 月 28 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 10 月 8 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 9 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 8 月 25 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	1,050,000 840,000	一括	210,000	12,628	0
1	460,000				
2	60,000				
3	140,000				
4	190,000				
5	50,000				
6	150,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 7 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 1. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 7 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0. 8 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 8 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8. 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 8 2 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 8. 1 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 8 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6. 5 6 平方メートル |

物 件 目 録

6	所 在	御前崎市御前崎字下御崎
	地 番	5 8 4 番 2
	地 目	宅地
	地 積	5 2 . 4 1 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 3 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 6】

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

【物件番号 1, 2】

本件土地につき, 以下の売却対象外未登記建物 1 のために法定地上権が成立する。

(売却対象外未登記建物 1)

種類 居宅・事務所

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床面積 1 階 約 53 平方メートル

2 階 約 53 平方メートル

【物件番号 3 ～ 6】

本件土地につき, 以下の売却対象外未登記建物 2 のために法定地上権が成立する。

(売却対象外未登記建物 2)

種類 居宅

構造 木造瓦・セメント瓦葺平家建

床面積 約 104 平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 6】

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 ～ 6】

本件土地は、目的外土地（575番、576番、578番、583番及び585番1）と一体的に利用されているが、本件土地相互間、目的外土地相互間及び本件土地と目的外土地との間の境界は不明確である。

【物件番号 1 ～ 4】

南側隣地（地番579番3、580番1及び974番2）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

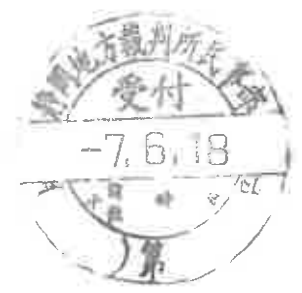
- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 7 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 1. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 7 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0. 8 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 8 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8. 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 8 2 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 8. 1 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 8 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6. 5 6 平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	御前崎市御前崎字下御崎
	地	番	5 8 4 番 2
	地	目	宅地
	地	積	5 2 . 4 1 平方メートル

令和7年(ヌ)第 12号
令和7年 5月13日受理
令和7年 6月18日提出

現況調査報告書



静岡地方裁判所
執行官 伊 藤 公 志

(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 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 7 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 1. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 7 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0. 8 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 8 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8. 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 8 2 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 8. 1 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 8 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6. 5 6 平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	御前崎市御前崎字下御崎
	地	番	5 8 4 番 2
	地	目	宅地
	地	積	52.41 平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり												
住 居 表 示	御前崎市御前崎５８２番地 付近												
土 地	物件１，２，３，４，５，６												
現 況 地 目	☒ 宅地（物件１，２，３，４，５，６） ☐ 公衆用道路（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 ☒ ほぼ土地概略図のとおり												
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 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 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐												
そ の 他 の 事 項													
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">[</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">地方裁判所</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">支部</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">平成</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">年()第</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">]</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">保管開始日</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">平成</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">年</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">月</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">日</td> </tr> </table>	[	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	]	保管開始日	平成	年	月	日
[	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 ☒ 土地概略図のとおり												

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

(目的外建物用〈複数〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件 1, 2, 3, 4, 5, 6 関係)

1	所 在	御前崎市御前崎字下御崎５７７番，５７９番２
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■事務所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
	床面積（概略）	１階 約５３平方メートル ２階 約５３平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■平成元年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者（Ｂ） □不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	御前崎市御前崎字下御崎５８１番，５８２番，５８４番１，５８４番２
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造瓦・セメント瓦葺平家建
	床面積（概略）	約１０４平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和４７年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者（Ｂ） □不明
	そ の 他 の 事 項	

(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
☒ A (所有者)	1 私は、物件1乃至物件6の本件土地を所有しています。 2 本件土地は、目的外土地である575番、576番、578番、583番、585番1の各土地と一体的に宅地として利用しています。 3 目的外土地である575番、576番、578番、583番、585番1の各土地は借地です。この他に579番3、580番1、974番2の土地も借りています。また、少し離れたところにも借りている土地があります。数十年前から借りていて、毎年、各土地所有者に地代を支払っています。地代の額は正確には分かりませんが、全部で20数万円だと思います。契約書はありません。 4 物件1の土地及び物件2の土地には、目的外建物1が建っています。私の父のBが平成元ころに建てました。現在は私の所有です。建物は、私が個人で営業している建築業の事務所及び私の居宅として使用しています。未登記であるということは知りませんでした。 5 物件3の土地、物件4の土地、物件5の土地及び物件6の土地には、目的外建物2が建っています。私の家族が住居として使用しています。父が昭和47年ころに建てた居宅と昭和59年ころに建てた居宅を増築して合棟し、現在は一棟の建物として使用しています。現在は私の所有です。未登記であるということは知りませんでした。 6 目的外建物1及び目的外建物2の他に、目的外土地である575番及び576番の土地に父が昭和47年ころに建てた目的外建物である居宅兼作業所が建っています。未登記であることは知りませんでした。現在は私の所有です。この目的外建物は、目的外建物2に接しています。 7 目的外土地である578番及び583番の土地には作業所があります。この作業所は基礎がないので建物ではないと思います。この作業所は、目的外建物1に接しています。 8 本件土地及び目的外土地は、一体として使用しているので境界は判然としません。 (令和7年5月16日、同年6月4日に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件土地及び本件土地上に存在する目的外建物1及び目的外建物2等の状況は、公図、土地概略図及び添付写真のとおりである。

物件1及び物件2の土地上に未登記の目的外建物1が存在し、物件3乃至物件6の土地上に未登記の目的外建物2が存在する。この他に目的外土地である575番及び576番の土地上に未登記の目的外建物が存在する。また、目的外土地である578番及び583番の土地上には作業所として使用している構築物が存在する。

目的外建物2は、課税台帳上は2棟に分かれているが、現状は合棟し1棟である。目的外土地である578番及び583番の土地上の作業所は、課税されておらず、基礎もないことから構築物と判断した。

目的外土地である575番及び576番の土地上の目的外建物は、目的外建物2に接している。また、目的外土地である578番及び583番の土地上の構築物である作業所は、目的外建物1に接している。

目的外土地である575番、576番、578番、583番及び585番1の各土地は、本件所有者の陳述によれば借地である。同目的外土地は、本件土地と一体的に利用されており、本件土地相互間、目的外土地相互間及び本件土地と目的外土地との間の境界は判然としない。また、本件所有者の陳述によれば物件1乃至物件4の土地の南側に存在する579番3、580番1及び974番2の土地も借地である。物件1乃至物件4の土地と579番3、580番1及び974番2の土地との間の境界も判然としない。以上の状況にあるため、目的外建物1、目的外建物2、目的外建物及び構築物である作業所が存する位置等については、概略であり、正確な位置関係については、別途専門家による調査等を要すると思料する。

目的外建物1及び目的外建物2の所有者は、本件所有者の陳述及び課税台帳等の記載から、本件土地所有者であることが認定でき、本件土地が本件競売により売却された場合、目的外建物1及び目的外建物2の本件土地に対する法定地上権が成立するものと思料する。

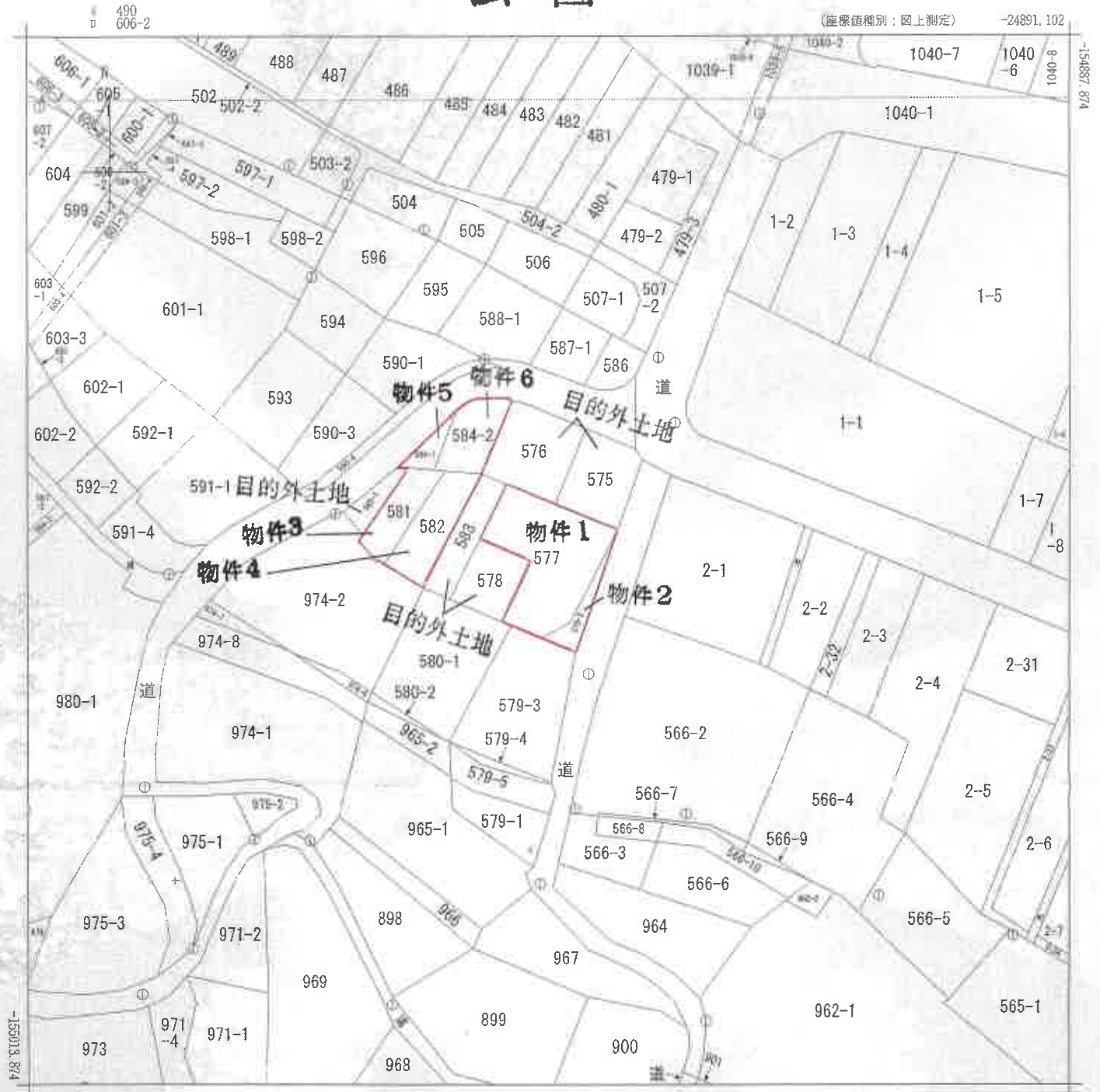
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月16日 (金) 8:45-9:10	物件所在地	物件確認, 所有者と面接, 占有状況調査, 写真撮影
7年 5月19日 (月) 13:15-13:20	静岡地方法務局	土地 (近隣地) の登記の現在事項証明書, 本件土地の地積測量図申請 (地積測量図なし), 本件土地上の建物登記の有無調査 (建物登記なし)
7年 5月20日 (火) : - :	執行官室	御前崎市税務課に土地の地番図等の送付依頼 (郵送)
7年 5月28日 (水) : - :	執行官室	御前崎市税務課に土地上の建物の固定資産課税台帳登録証明書・建物図面の送付依頼 (郵送)
7年 6月 4日 (水) 9:50-11:00	物件所在地	所有者と面接, 境界調査, 占有状況調査, 目的外土地調査, 目的外建物調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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
(7枚目)

公 図

【A3版をA4版に縮小】



地番区域見出し
御前崎

請求部	所在	御前崎市御前崎字下御崎				地番	577番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	昭和51年9月				備付年月日(原図)			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。

(静岡地方方法務局掛川支局管轄)

令和7年4月1日

静岡地方方法務局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

(8 枚目)

土地概略図

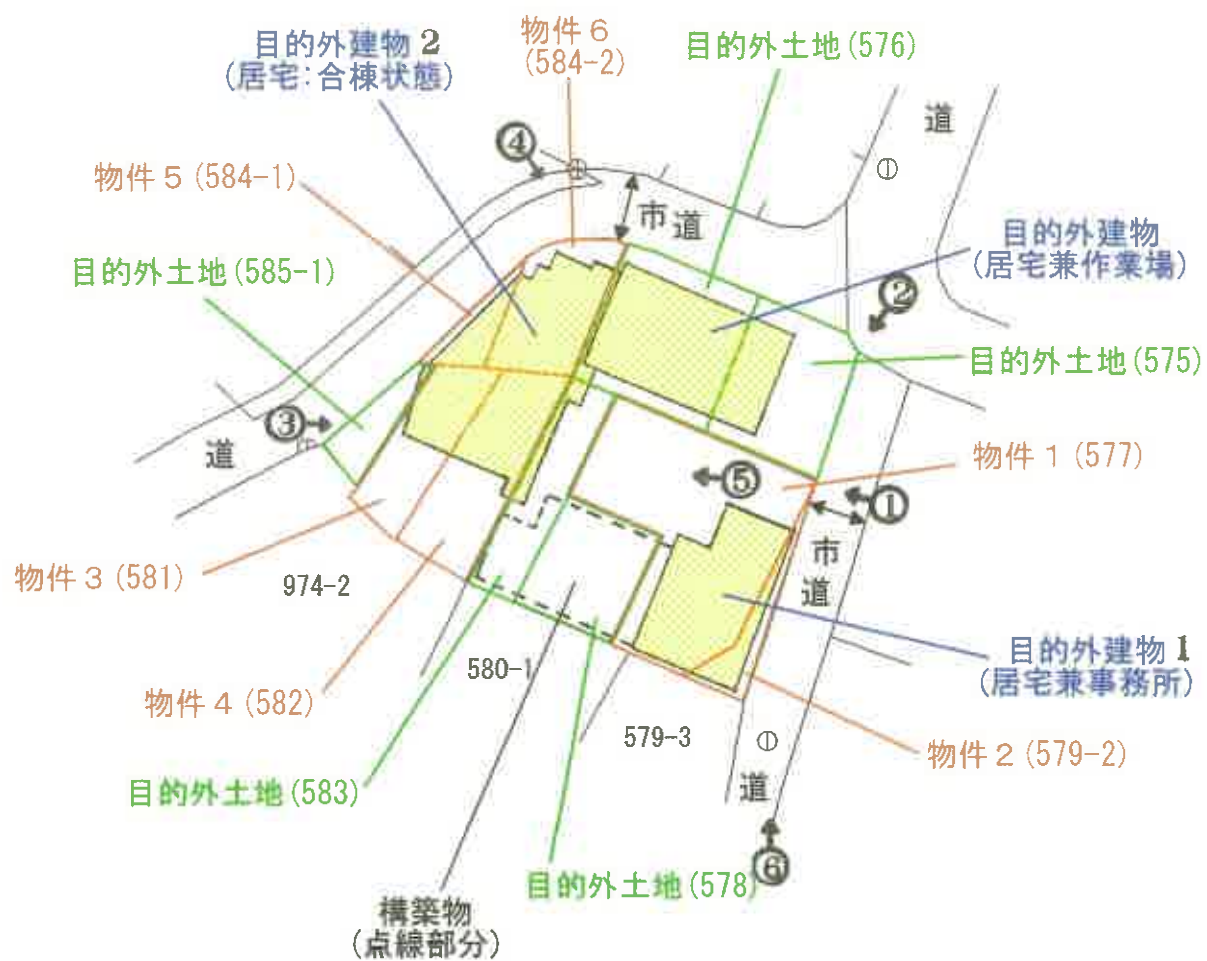


写真 1

物件 1 目的の外建物 2

目的の外建物



写真 2

目的の外建物 1

目的の外建物



写真 3

目的の外建物 2 物件 3 物件 4



写真 4

目的の外建物 物件 6 目的の外建物 2



写真 5

構築物

物件 1



写真 6

目的外建物 1

物件 2



令和 7 年（ヌ）第 12 号
令和 7 年 6 月 4 日 現地調査
令和 7 年 6 月 23 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 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 7 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 1. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 7 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0. 8 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 8 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8. 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 8 2 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 8. 1 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 御前崎市御前崎字下御崎 |
| | 地 | 番 | 5 8 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6. 5 6 平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	御前崎市御前崎字下御崎
	地	番	5 8 4 番 2
	地	目	宅地
	地	積	5 2 . 4 1 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 460,000 円
物件2 (土地)	金 60,000 円
物件3 (土地)	金 140,000 円
物件4 (土地)	金 190,000 円
物件5 (土地)	金 50,000 円
物件6 (土地)	金 150,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～6の土地の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、買受希望者は事前に物件内に立ち入ることができない場合があること、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	特記事項参照
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
4	物件目録記載のとおり	特記事項参照
5	物件目録記載のとおり	特記事項参照
6	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
・ 物件1乃至物件6の土地及び目的外土地（575番、576番、578番、583番、585番1）は一体として一画地を形成し、物件1、2の土地上に目的外建物1が、物件3乃至6の土地上に目的外建物2が存する。 また、この他に目的外土地575番、576番の土地上に未登記目的外建物が、目的外土地578番、583番の土地には作業所として使用している構築物が存在する。 （土地概略図参照） なお、上記の作業所は課税されておらず、基礎もないことから構築物と判断した。 ・ 本件土地相互間、目的外土地相互間及び本件土地と目的外土地との間の境界は判然としない。 また、物件1乃至物件4の南側の579番3、580番1、974番2との境界も判然としない。 ・ 上記の目的外建物は未登記であり、固定資産名寄帳兼課税台帳を参考に現地調査のうえ、別紙土地概略図を作成したが、目的外建物及び構築物が存する正確な位置関係については、別途専門家による調査を要することに留意されたい。		

※ 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1～6及び目的外土地の一体利用地）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「菊川」駅の南東方・直線距離約 21.9 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	御前崎市沿岸部の「マリンパーク御前崎」近くに位置し、周辺には住宅、店舗、事業所等が散在している。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 騒音振動規制区域（第2種区域） その他は特記事項参照
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	664.34 m ² （物件1～6及び目的外土地の一体利用地） ほぼ整形 間口約 24.5m、奥行約 27m 北方に緩やかに傾斜している。 路面とほぼ等高から+0.7m高い三方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約 3.5m 舗装市道（建築基準法上の道路） 上記市道は建築基準法 42 条 2 項道路に指定されている。 ※詳細は特記事項参照 北東側及び北西側幅員約 4.6m 舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・目的外建物 1、2 の敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・特記事項参照 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、通常の費用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

・目的外土地の概要は次のとおり。

所在	御前崎市御前崎字下御崎 575 番
地目	宅地
登記地積	76.49 m ²

所在	御前崎市御前崎字下御崎 576 番
地目	宅地
登記地積	93.39 m ²

所在	御前崎市御前崎字下御崎 578 番
地目	宅地
登記地積	53.91 m ²

所在	御前崎市御前崎字下御崎 583 番
地目	宅地
登記地積	51.42 m ²

所在	御前崎市御前崎字下御崎 585 番 1
地目	宅地
登記地積	21.01 m ²

・上記の目的外土地は、本件所有者の陳述によれば借地である。
また、本件所有者の陳述によれば、物件 1 乃至物件 4 の土地の南側に存在する 579 番 3、580 番 1 及び 974 番 2 の土地も借地である。

・東側で接する市道は 42 条 2 項道路であり、センター振り分けによるセットバックを要するが、物件 2 の土地と市道との間に側溝が存在し、側溝込みの幅員は約 4m である。
※詳細は、御前崎市都市整備課に問い合わせ願いたい。

・対象物件の過半が、土砂災害警戒区域に属する。

現象名 : 急傾斜地の崩壊

箇所番号 : 108-I-1821

区域名 : 御前崎下御崎 A

・本物件は、南海トラフ第 4 次地震想定津波浸水域及び高潮浸水想定区域に属する。

- ・目的外建物の概要は次のとおり。

目的外建物 1

所在地番	御前崎市御前崎字下御崎 577 番、579 番 2
種類	居宅兼事務所
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床面積	約 106 m ² (1 階約 53 m ² 、2 階約 53 m ²)
建築年	平成元年頃
所有者	土地所有者
その他	未登記である。

目的外建物 2

所在地番	御前崎市御前崎字下御崎 581 番、582 番、584 番 1、584 番 2
種類	居宅
構造	木造瓦、セメント瓦葺平家建
床面積	約 104 m ²
建築年	昭和 47 年頃
所有者	土地所有者
その他	未登記である。 課税台帳上は 2 棟に分かれているが、現状は合棟し、1 棟となっている。

※詳細については、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

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

1 基礎となる価格

① 物件1～6（土地）

物件1～6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	9,560	1.02	161.68	0.9	1,420,000
2	9,560	1.02	20.82	0.9	180,000
3	9,560	1.02	48.48	0.9	430,000
4	9,560	1.02	68.17	0.9	600,000
5	9,560	1.02	16.56	0.9	150,000
6	9,560	1.02	52.41	0.9	460,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 御前崎（県）－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,500 \text{ 円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/103 \times 100/135 \approx 9,560 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地の状況を考慮した。

◇地 域 格 差：基準地は街路条件（幅員）、環境条件（周辺の土地利用の状態）等に優る。

イ 個 別 格 差：画地条件（三方路等）を考慮して査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び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	1,420,000	0.2	法定地上権	280,000
2	180,000	0.2	法定地上権	40,000
3	430,000	0.2	法定地上権	90,000
4	600,000	0.2	法定地上権	120,000
5	150,000	0.2	法定地上権	30,000
6	460,000	0.2	法定地上権	90,000

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 20%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) ア	土地利用権等割合 の控除 (円) 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	1,420,000	－280,000	—	0.8	0.5	460,000
2	180,000	－40,000	—	0.8	0.5	60,000
3	430,000	－90,000	—	0.8	0.5	140,000
4	600,000	－120,000	—	0.8	0.5	190,000
5	150,000	－30,000	—	0.8	0.5	50,000
6	460,000	－90,000	—	0.8	0.5	150,000
一 括 価 格 (合 計)						1,050,000

イ 土地利用権等割合の控除：目的外建物の土地利用権等価格を控除した。

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、借地が介在し権利関係が錯綜していること及び当該地域における近年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 地価基準地価格 (御前崎 (県) - 3)

所 在 : 御前崎市白羽字道田 1 1 0 4 番 8

価 格 : 1 3 , 5 0 0 円 / m²

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 3 3 3 m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南側 6.5 m 市道

用途指定等 : 非線引都市計画地域 (建蔽率 6 0 % 、容積率 2 0 0 %)

地域の概要 : 農地の中に一般住宅、農家住宅、共同住宅等が散在する
住宅地域

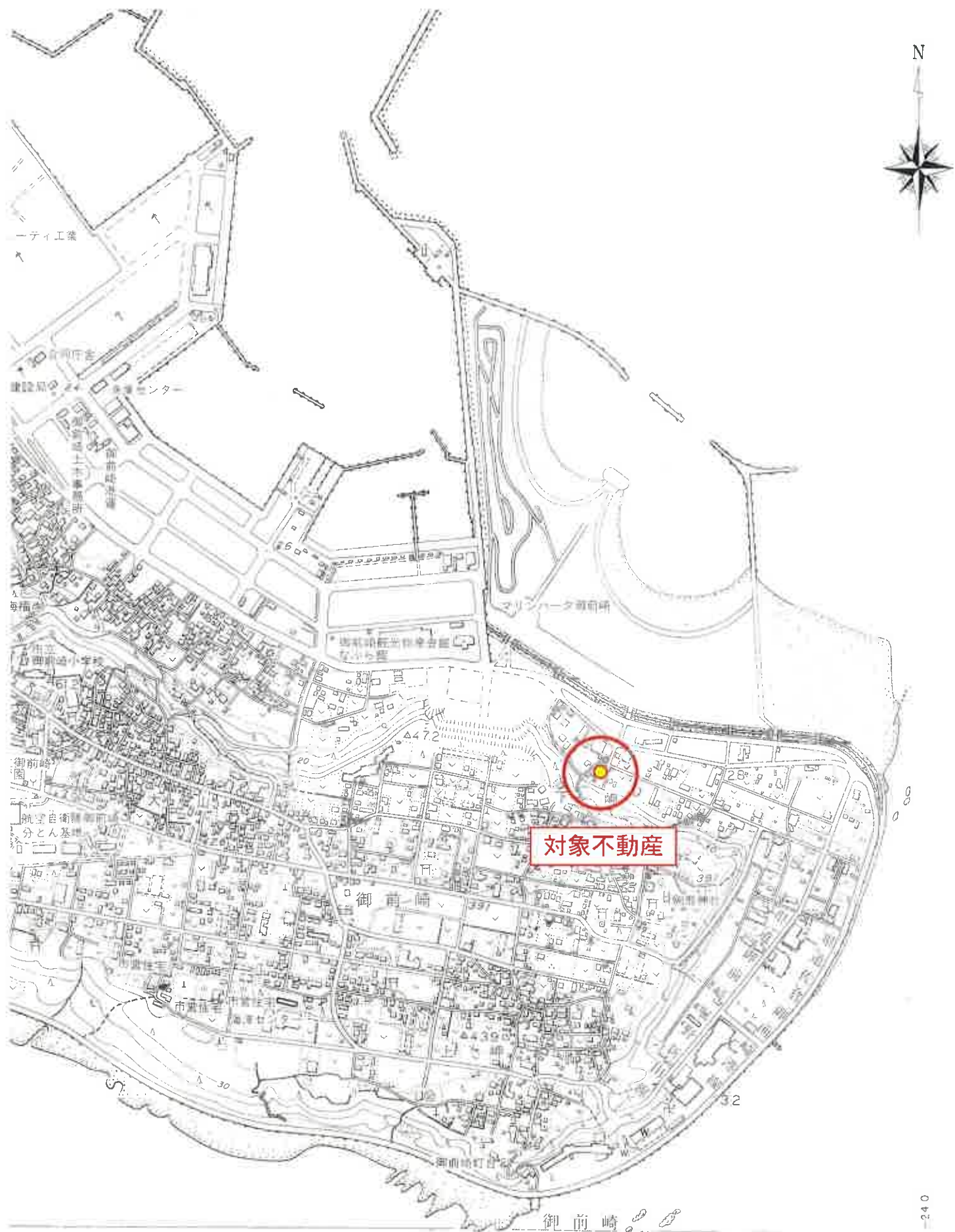
第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

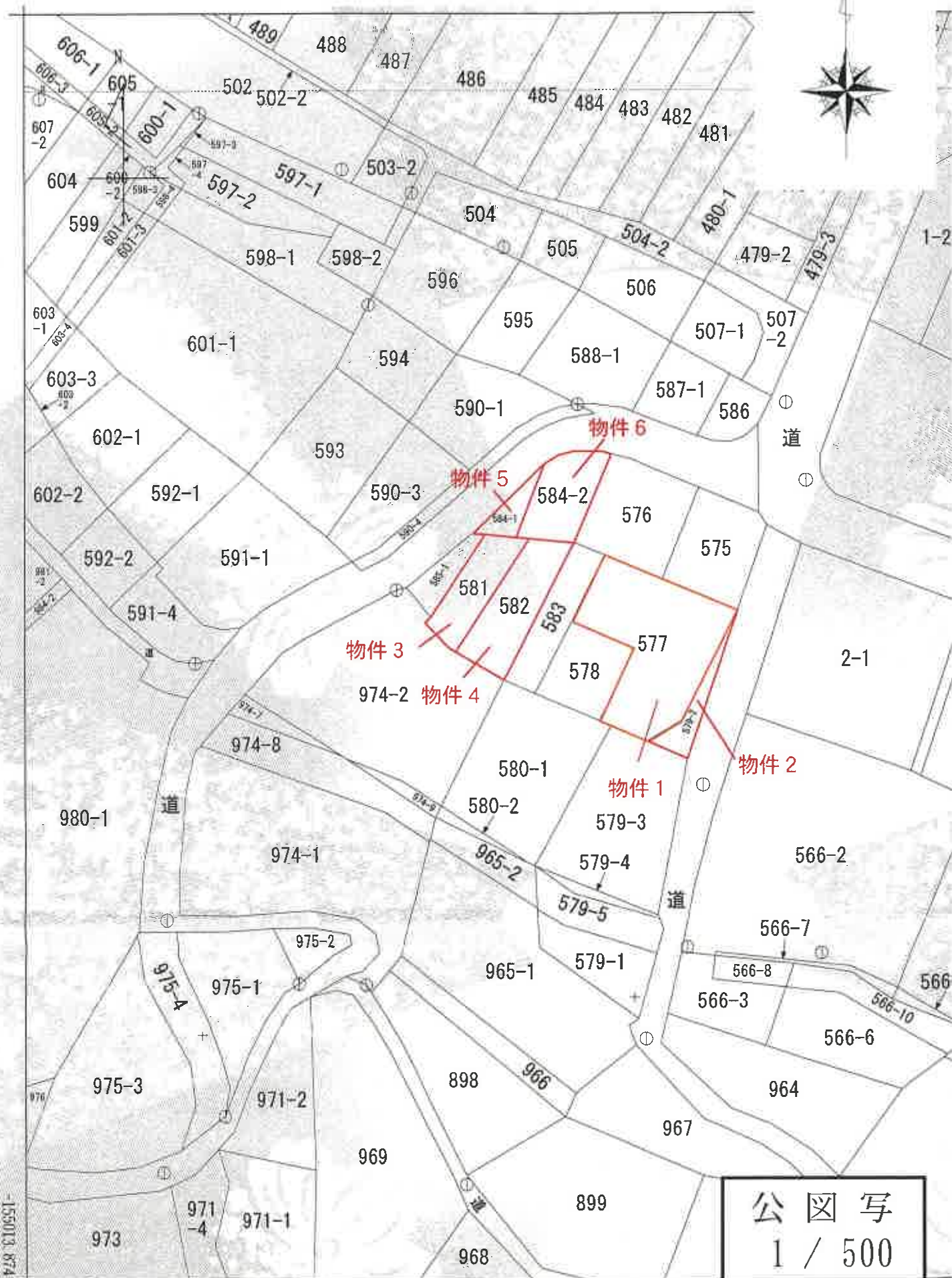
3 土地概略図

以 上



対象不動産

位置図
(御前崎市役所白図)
1/10,000



土地概略図

