

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12月 8日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

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 1月 6日 午前 8時30分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 8年 2月10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 8年 1月21日 午後 1時00分から 令和 8年 1月22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12月 8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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	9,280,000 7,424,000	一括	1,856,000	175,703	0
1	5,520,000				
2	1,200,000				
3	620,000				
4	1,940,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 焼津市田尻字和田
 地 番 346 番
 地 目 宅地
 地 積 996.02 平方メートル

- 2 所 在 焼津市田尻字和田
 地 番 348 番 1
 地 目 宅地
 地 積 323.88 平方メートル

- 3 所 在 焼津市田尻字和田 346 番地
 家屋 番号 346 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート板葺平家建
 床 面 積 115.48 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 157 平方メートル

- 4 所 在 焼津市田尻字和田 348 番地
 家屋 番号 348 番
 種 類 居宅 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 149.05 平方メートル
 2 階 106.82 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 7日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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 焼津市田尻字和田
 地 番 346番
 地 目 宅地
 地 積 996.02平方メートル

- 2 所 在 焼津市田尻字和田
 地 番 348番1
 地 目 宅地
 地 積 323.88平方メートル

- 3 所 在 焼津市田尻字和田 346番地
 家屋 番号 346番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート板葺平家建
 床 面 積 115.48平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約157平方メートル

- 4 所 在 焼津市田尻字和田 348番地
 家屋 番号 348番
 種 類 居宅 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 149.05平方メートル
 2階 106.82平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 33 号
令和 7 年 7 月 30 日受理
令和 7 年 9 月 9 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

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 焼津市田尻字和田
 地 番 346 番
 地 目 宅地
 地 積 996.02 平方メートル
- 2 所 在 焼津市田尻字和田
 地 番 348 番 1
 地 目 宅地
 地 積 323.88 平方メートル
- 3 所 在 焼津市田尻字和田 346 番地
 家屋 番号 346 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート板葺平家建
 床 面 積 115.48 平方メートル
- 4 所 在 焼津市田尻字和田 348 番地
 家屋 番号 348 番
 種 類 居宅 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 149.05 平方メートル
 2 階 106.82 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県焼津市田尻346番地		
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 ☒ 建物配置図のとおり		
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約157㎡（未登記部分 約42㎡）		
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（空き家）として動産物を残置したまま占有している。 ☐ 「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 [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
土地建物の位置関係	☒ 建物配置図のとおり ☐ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県焼津市田尻348番地1		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり		
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4		
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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・店舗（空き家）として、動産物を残置したまま占有している。 ☐ 「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 [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
土地建物の位置関係	☒ 建物配置図のとおり ☐ 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

■ 接道について

物件1土地は、西側において市道（市道和田農協東線）に接道しており、物件2土地は、主に南側において市道（市道和田学校線）に接道している。

■ 土地について

物件1土地及び物件2土地の間に水路（目的外土地 地番347番）が介在している。現況は、東側の占用部分を利用し行き来可能な状態となっており、一画地として利用されている。

西側の占用部分は、コンクリートにより、暗渠となっており占用に係る申請がなされている。

東側部分は、鉄板が置かれており、行き来可能な状態になっているが、占用の手続きはされていない。

物件1の土地には、物件3建物のほか、電柱、コンテナが存在する。

物件2の土地には、電柱、店舗案内のための看板の支柱が存在する。

■ 建物について

物件3の建物について

建物内は、屋根が崩落しているところが、幾つか確認でき、雨漏りしている。また、廊下及び壁等も朽腐しているところが随所に見受けられる。また、本件建物には、未登記部分があるが、同部分に至るまでの廊下の床が腐って底が抜けており、立ち入ることができなかった。動物のものと思われる糞尿が随所に見られた。

関係人によると本件建物を使用していたのは、約25年位前までで、その後は、誰も使用していないとのことであった。未登記部分には、台所及び風呂場があるとのことであった。

物件3の建物外廻り周辺は、同建物の東側を除き竹林が繁茂した状態であり、西側道路からは物理的に入れない状態である。

物件4の建物について

関係人は、1階部分は、店舗として、2階部分は居宅として約5、6年前まで使用していたが、現在は誰も使用していない旨述べていた。

■ 本件建物の未登記部分について

焼津市役所が所有する図面によると物件3の建物のほかに、北側に昭和23年建築と思料される未登記部分と南側に昭和57年建築と思われる未登記部分があることが確認できる。形状については、北側未登記部分は、周囲が竹等で覆われており、外観（壁）の確認はできず、建物内部からも前記のとおり、建物内の廊下が腐っており、確認できなかった。ただし、現況上、屋根等の確認ができ、上記図面のとおりでであると思料される。

時系列によると、北側未登記部分建築後に、物件3登記部分が増築されていると思われるが、関係人は、北側未登記部分は、台所と風呂場がある旨述べていること、物件3登記部分は、玄関、和室等があり、居宅として使用していた旨述べており、北側未登記部分と物件3登記部分一体として使用されていたことが推察される。

上記のことを鑑みると、本件は、北側未登記部分が物件3建物に符合して建物の構成部分となっているものと認められる。

これは、一般的に建物建築後に増築した場合に、増改築部分が建物に符合して建物の構成部分となっているものと類するものと思料される。

したがって、本件についてみると、北側未登記部分についても、物件3の建物の一部として扱い、全体として物件3については、建物の同一性が認められ、未登記部分については、物件3の建物の所有権に吸収されるものと思料する。南側未登記部分は、物件3（登記部分）建築後の増築であるので、物件3の処分に従うものと思料される。

■ 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
☒ A (所有者)	1 私は、本件各土地の所有者です。 2 本件各建物には、誰も住んでいません。 3 物件3の建物は、約25年位前まで使用していました。同建物の北側の未登記部分には、台所と風呂場があります。南側にも未登記部分があります。 4 物件4の1階部分は、私の両親が店舗（飲食店等）として使用していました。2階部分は、居宅部分となっています。同建物も誰も使用しなくなっからは、約5、6年は経過しています。 5 物件3及び物件4の建物内の動産については、本件土地建物を私が相続したのと同様に私が相続しているものと認識しています。 6 物件1の土地には、コンテナがありますが、それは物置として使用しています。コンテナも私が所有しています。

(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7月30日 (水)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 焼津市役所
7年8月7日 (木)	執行官室	所有者Aに対し、占有関係照会書送付 (郵送) 返信用封筒添付 書面による回答なし
7年8月8日 (金) 10:20-10:40	物件所在地	現地確認、外観写真撮影
7年8月18日 (月) 9:00-9:10	静岡地方法務局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年8月19日 (火) 13:15-15:00	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
7年8月27日 (水) 15:00-15:10	執行官室	所有者Aから事情聴取 (電話)
7年9月1日 (月) 12:05-12:10	静岡地方法務局	本件各土地上に存する物件3及び物件4以外の建物証明書申請 該当無し
7年9月2日 (火) 9:20-9:50	焼津市役所 土地建物課税課	本件土地建物上の図面取得申請 及び物件3建物未登記部分につき市役所課税課担当者から聴取
7年9月2日 (火) 10:30-10:50	物件所在地	占有関係調査、立入調査、外観写真撮影
7年9月2日 (火) 15:50-16:00	執行官室	焼津市役所課税課担当者から聴取
7年9月2日 (火)	執行官室	固定資産課税台帳登録証明書交付請求 (郵送) 焼津市役所
(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7年8月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

A3をA4に縮小



地番区域見出し	田尻
---------	----

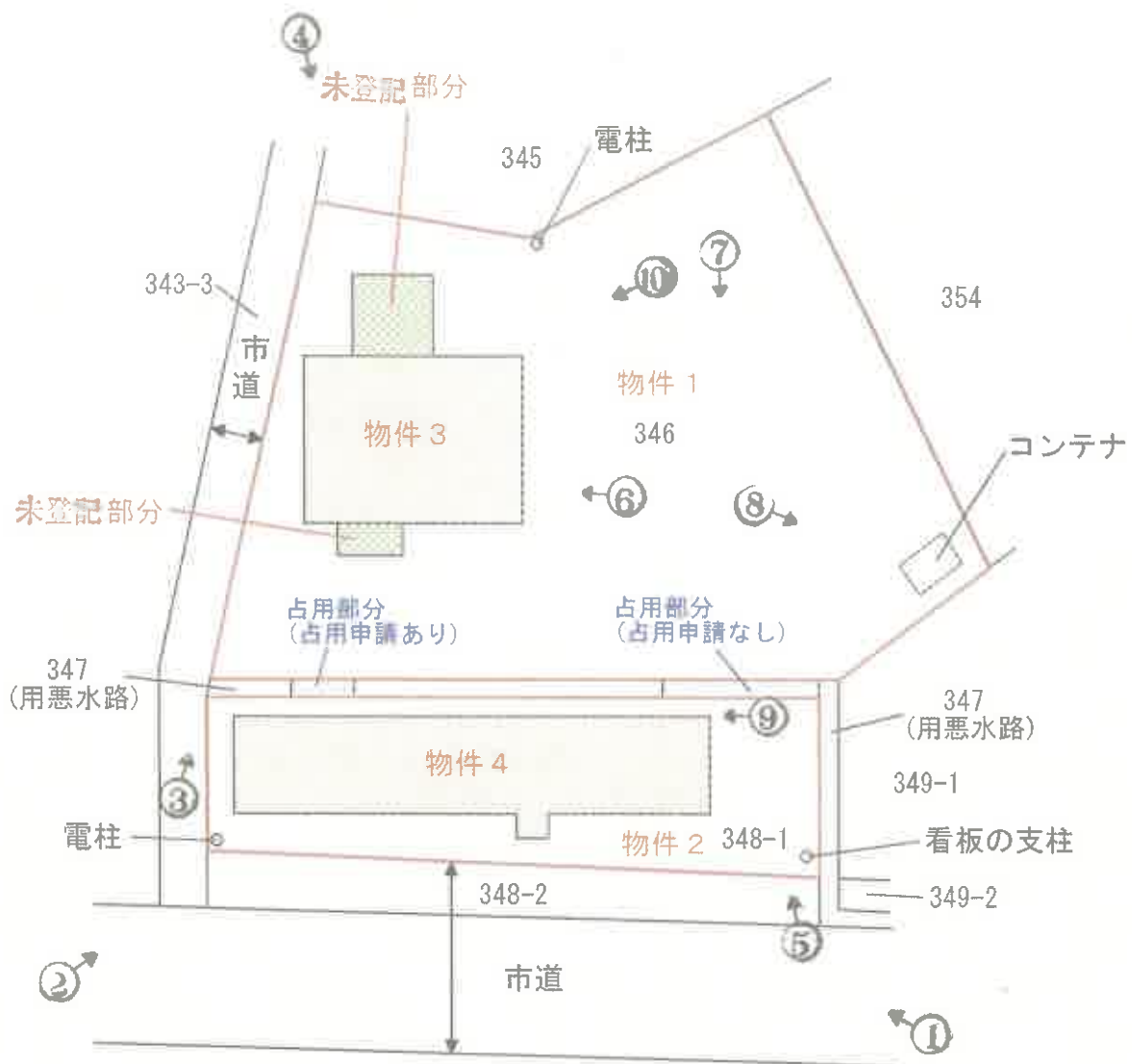
請求部分	所在地				焼津市田尻字和別		地番		348番1					
出縮	力尺 1/500		精度 区分		座標系 番号又は記号		分類		地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図		
作成年月日	昭和45年12月1日				備付年月日 (原図)		昭和45年12月1日				補記事項			

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。
(静岡地方法務局藤枝支局管轄)
令和7年4月18日
東京法務局中野出張所
登記官

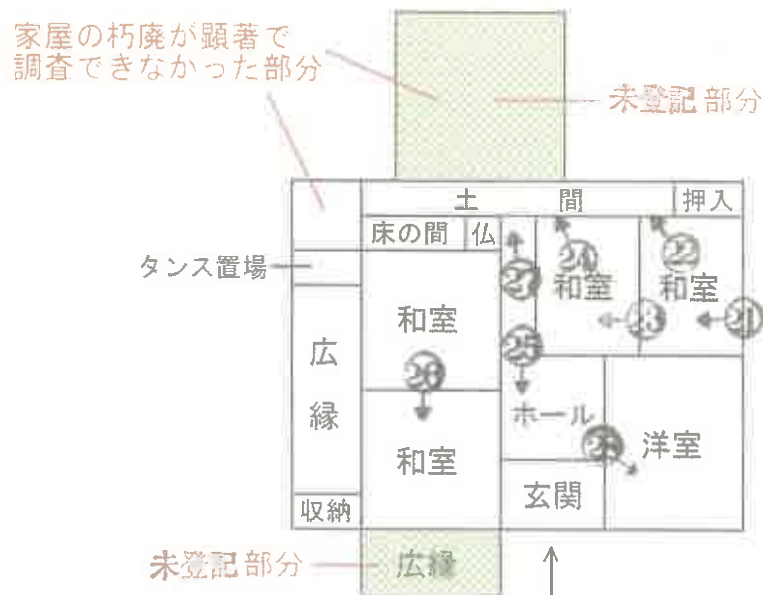
請求番号 : 7-1
(1/1)

(7 枚目)

建物配置図

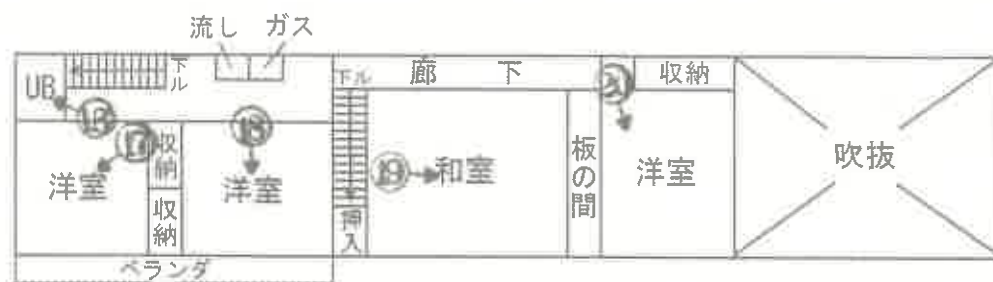


問取図

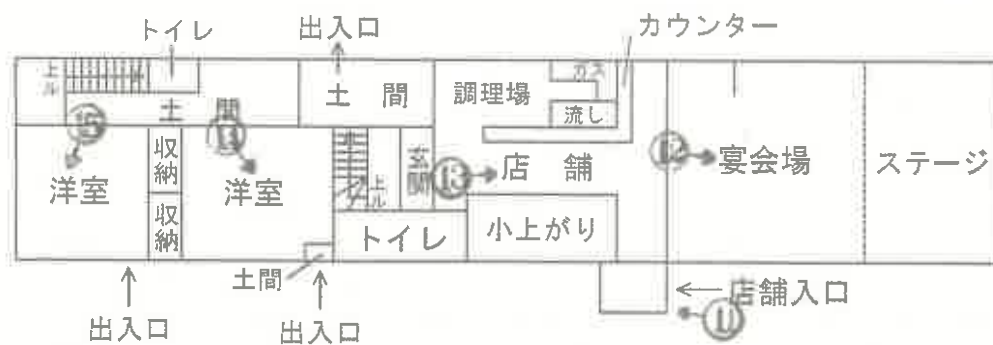


<物件3>

<物件 4>



< 2 階 >



< 1 階 >

写真 1

物件 4



物件 2

写真 2

物件 4



写真 3



写真 4

物件 3 北側未登記部分が存するあたり



物件 3

写真 5
物件 4



物件 2

写真 6

物件 3



物件 1

写真 7

物件 4



物件 1

写真 8

コンテナ（物置：動産）



物件 1

写真 9

物件 4



物件 1

写真 1 0

物件 3



物件 1

写真 1 1

(物件 4 建物内の状況)



写真 1 2

(物件 4 建物内の状況)



写真 1 3

(物件 4 建物内の状況)



写真 1 4

(物件 4 建物内の状況)



写真 1 5

(物件 4 建物内の状況)



写真 1 6

(物件 4 建物内の状況)



(17 枚目)

写真 1 7

(物件 4 建物内の状況)



写真 1 8

(物件 4 建物内の状況)



写真 1 9

(物件 4 建物内の状況)



写真 2 0

(物件 4 建物内の状況)



写真 2 1

(物件 3 建物内の状況)



写真 2 2

(物件 3 建物内の状況)



写真 2 3

(物件 3 建物内の状況)



写真 2 4

(物件 3 建物内の状況)



(21 枚目)

写真 2 5

(物件 3 建物内の状況)



写真 2 6

(物件 3 建物内の状況)



写真 2 7

(物件 3 建物内の状況)



写真 2 8

(物件 3 建物内の状況)



令和 7 年 (ケ) 第 33 号
令和 7 年 8 月 19 日 現地調査
令和 7 年 9 月 8 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 | 焼津市田尻字和田 |
| | 地 番 | 3 4 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 6. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市田尻字和田 |
| | 地 番 | 3 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 3. 8 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 焼津市田尻字和田 3 4 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 4 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 5. 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 焼津市田尻字和田 3 4 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 4 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 9. 0 5 平方メートル
2 階 1 0 6. 8 2 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 2 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5, 5 2 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1, 2 0 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 6 2 0, 0 0 0 円
物件4（建物）	金 1, 9 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格、物件2の土地の内訳価格は物件4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、4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。

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	特記事項参照
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件1、2の土地は現況一体一画地として利用され、物件1の土地上に物件3の建物が、物件2の土地上に物件4の建物が存する。 ・ 物件3の建物について、焼津市役所が所有する図面によると、同建物のほかに北側に昭和23年建築と思料される未登記部分と、南側に昭和57年建築と思料される未登記部分があることが確認できる。（建物配置図及び間取図参照） 北側未登記部分については、周囲が竹等で覆われており外観（壁）の確認はできず、建物内部からも建物内の廊下が腐っており、確認することができなかった。 但し、現況屋根等の確認ができ、概ね建物配置図のとおりであると思料される。（詳細は後記参照） ・ 物件3の建物は、上記のとおり北側及び南側に未登記部分が確認され、未登記部分を含む延床面積は約157㎡である。		

※ 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「焼津」駅の南方・直線距離約 4.9 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道焼津榛原線と市立和田小学校との間、周囲に中学校、公民館、医院等も見られる和田地区の中心部に位置する既成住宅地域である。郊外の市街化調整区域に位置するため、周辺には農地も見られる。	
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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% なし 物件1の土地は線引き前宅地である。 物件2の土地は既存宅地の確認済みである。 確認番号：第1431号 確認年月日：昭和55年3月5日 詳細については、焼津市都市計画課に問い合わせ願いたい。
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	1319.90 m ² (物件1、2計) やや不整形 間口約34m、奥行約40m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する角地 特記事項参照
接面道路の状況	南側幅員約10.5m～11mの舗装市道（建築基準法上の道路） 西側幅員約3mの舗装市道（建築基準法上の道路） 西側市道は、建築基準法42条2項道路であり、市道の中心より2mの後退を要することに留意されたい。	
土地の利用状況	現況利用 物件1の土地は物件3の建物敷地として利用され、物件2の土地は物件4の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・特記事項参照	

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	・物件1土地及び物件2土地の間の水路について 物件1土地及び物件2土地の間に目的外土地の水路（焼津市田尻347番、建設省所有の用悪水路、94㎡）が存在している。 現況は、東側の占用部分を利用し行き来可能な状態となっており、一画地として利用されている。 西側の占用部分はコンクリートにより暗渠となっており占用に係る申請がなされているが、東側の占用部分は鉄板が置かれた状態となっており、占用の手続きはなされていない。 買受人は、占用の手続き等について、市の土木管理課に問い合わせ願いたい。 なお、西側の占用の概要は次のとおり。 <table border="1" data-bbox="555 1254 1390 1395"> <tr> <td>占用番号</td><td>25608</td></tr> <tr> <td>占用期間</td><td>令和6年4月1日～令和11年3月31日</td></tr> <tr> <td>占用面積</td><td>3.53㎡</td></tr> </table> ・物件1土地上に存する物件3の建物外廻り周辺は、同建物の東側を除き竹林が繁茂した状態であり、西側道路からは物理的に入れない状態である。 ・物件1の土地には、物件3建物のほか、電柱、コンテナが存在する。 ・物件2の土地には、物件4建物のほか、電柱、店舗案内のための看板の支柱が存在する。	占用番号	25608	占用期間	令和6年4月1日～令和11年3月31日	占用面積	3.53㎡
占用番号	25608						
占用期間	令和6年4月1日～令和11年3月31日						
占用面積	3.53㎡						

2-1 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） 登記部分は昭和46年1月（その他は特記事項参照） 経 過 年 数：約55年 経済的残存耐用年数：満了している。
仕 様	構 造：軽量鉄骨平家建 屋 根：スレート、瓦 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：繊維壁等 天 井：竿縁天井、化粧ボード等 床：畳、土間コンクリート等 設 備：詳細不明 その他：
床面積（現況）	北側及び南側に未登記部分が確認され、延床面積は約157㎡である。
現況用途等	現況用途：一般住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	下位
保守管理の 状態	関係人の陳述によると使用していたのは25年位前までとのことであり、現況は放置された状態である。
建物の利用 状況	建物所有者が住居として空き家の状態で動産物を残置したまま占有している。 ※ 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

・ 物件 3 建物の未登記部分について

未登記部分を含む物件 3 の建物については、時系列によると、昭和 23 年に北側未登記部分が建築後、物件 3 の登記部分が増築されていると思われるが、関係人によれば、北側未登記部分は台所と風呂場が、物件 3 登記部分は玄関、和室等があり、居宅として使用していた旨述べており、北側未登記部分と物件 3 登記部分は一体として使用されていたことが推察される。

上記のことから、本件は、北側未登記部分が物件 3 建物に符合して建物の構成部分となっているものと認められる。

これは、一般的に建物建築後に増築した場合に、増改築部分が建物に符合して建物の構成部分となっているのと類するものと思料される。

従って、本件については、北側未登記部分についても、建物の同一性が認められ物件 3 の建物の一部として扱い、物件 3 の所有権に吸収されるものと思料する。

また、南側未登記部分は、物件 3（登記部分）の建築後の増築であるため、物件 3 の処分に従うものと思料される。

※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

・ 物件 3（登記部分）の建物内は、屋根が崩落しているところ
がいくつか確認でき、雨漏りしている。また、北側未登記部
分及び物件 3（登記部分）の北東側については、同部分に至
るまでの廊下の床が腐って底が抜けており、立ち入ることが
できなかった。

なお、建物内には、動物のものと思われる糞尿が随所に見ら
れた。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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1月 経 過 年 数：約26年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス、じゅらく等 天 井：クロス、化粧ボード、石膏ボード等 床 ：畳、フローリング、土間コンクリート等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅兼店舗 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	関係人の陳述によれば、5～6年使用していない状態であるとのこと。
建 物 の 利 用 状況	所有者が居宅・店舗として空き家の状態で動産物を残置したまま占有している。 ※ 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	特になし。

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及び住宅・店舗とその敷地であるが、長期間空き家及び空き店舗の状態であるため、基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 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	26,300	0.65	996.02	0.9	15,320,000
2	26,300	0.65	323.88	0.9	4,980,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 焼津（県）－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
 $28,300 \text{ 円/㎡} \times 98/100 \times 100/101 \times 100/104.5 \approx 26,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地の状況を考慮した。

◇地 域 格 差：基準地は街路条件（幅員）に劣るが、環境条件（周囲の利用状態）に優る。

イ 個 別 格 差：画地条件（角地、規模、形状、側道道路後退、水路介在）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 物件 3、4（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 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝ エ
3	床面積、品等などの現況を考慮して判定			10,000
4	160,000	255.87	0.07	2,870,000

ウ 現価率

物件 3：上記のとおり。

物件 4：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 26 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率＝3 年 ÷ (26 年＋3 年) × (1－0.30) ≒ 0.07

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	15,320,000	0.1	使用借権	1,530,000
2	4,980,000	0.4	法定地上権	1,990,000

イ 土地利用権等割合

物件1：土地利用権等を登記簿の所有権の経緯から親族間の使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

物件2：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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	15,320,000	－ 1,530,000		0.8	0.5	5,520,000
2	4,980,000	－ 1,990,000		0.8	0.5	1,200,000
3	10,000	＋ 1,530,000	－	0.8	0.5	620,000
4	2,870,000	＋ 1,990,000	－	0.8	0.5	1,940,000
一 括 価 格 (合 計)						9,280,000

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、竹林により土地利用が阻害されていること及び朽廃した建物が存在していること等を考慮のうえ、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。

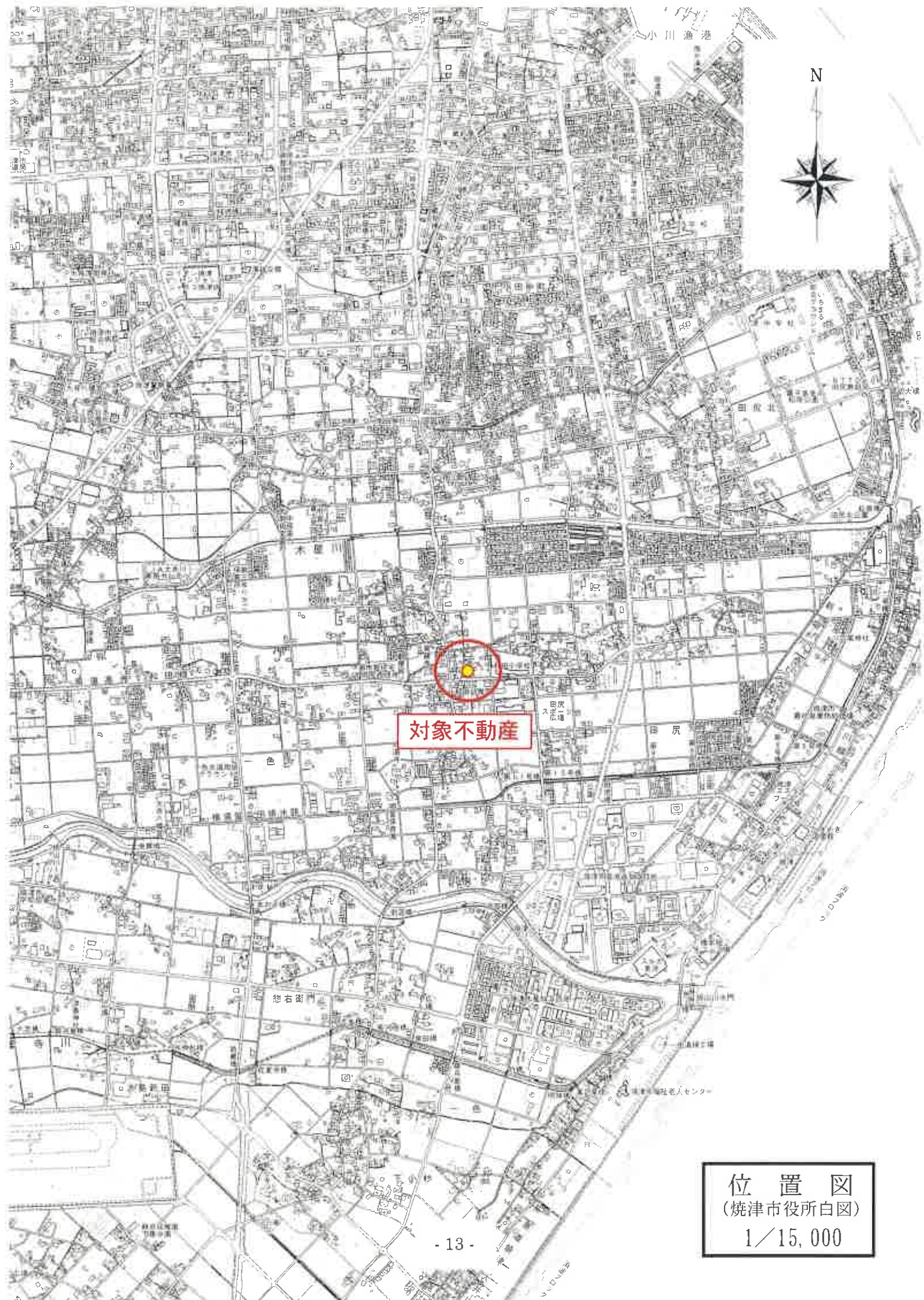
第6 参考価格資料

- 1 地価基準地価格 (焼津 (県) - 1 3)
所 在 : 焼津市一色字一色20番20
価 格 : 28,300円/㎡
価 格 時 点 : 令和 6年 7月 1日
地 積 : 159㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西側4.5m市道
用途指定等 : 市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農地の中に一般住宅が介在する住宅地域

第7 附属資料

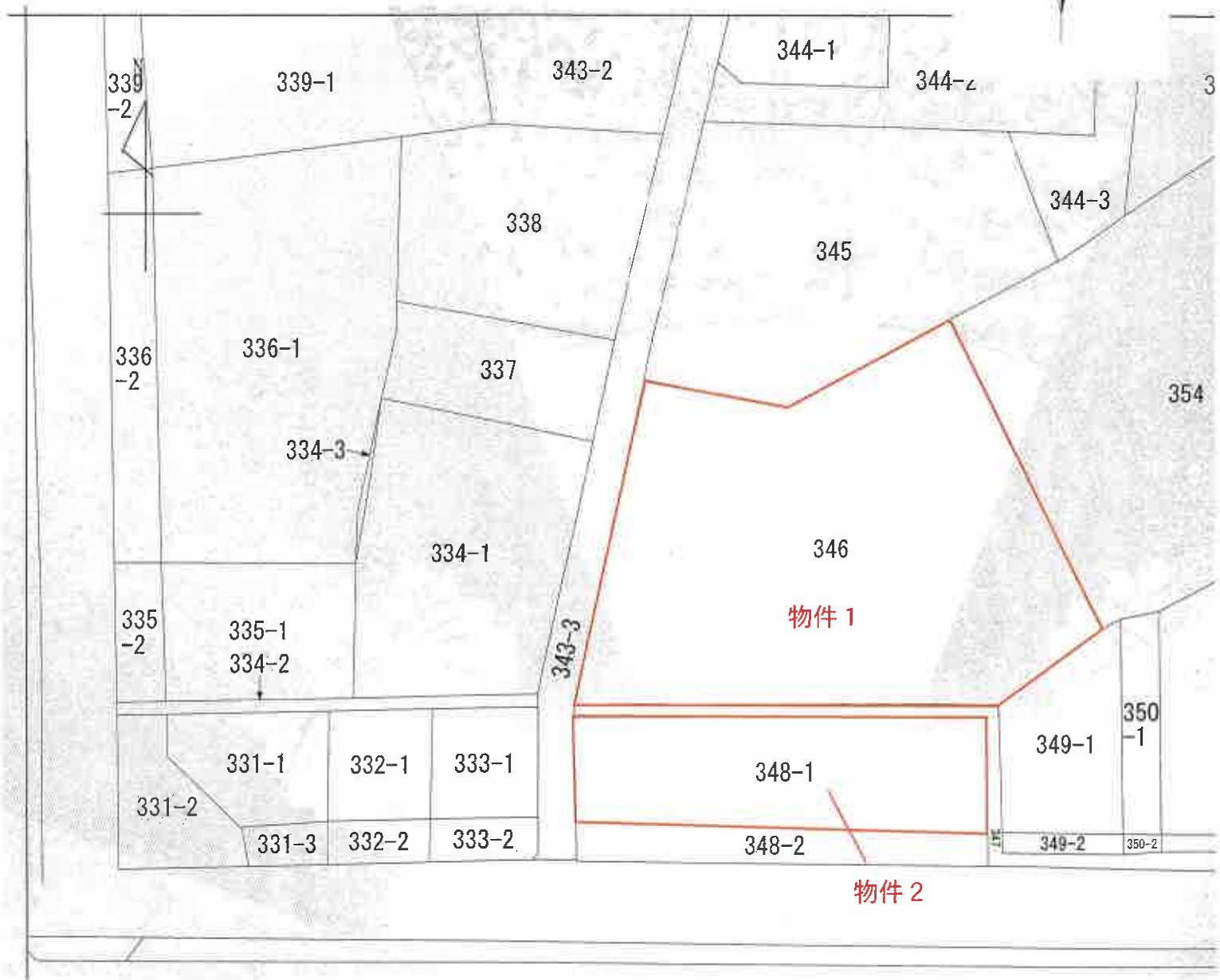
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



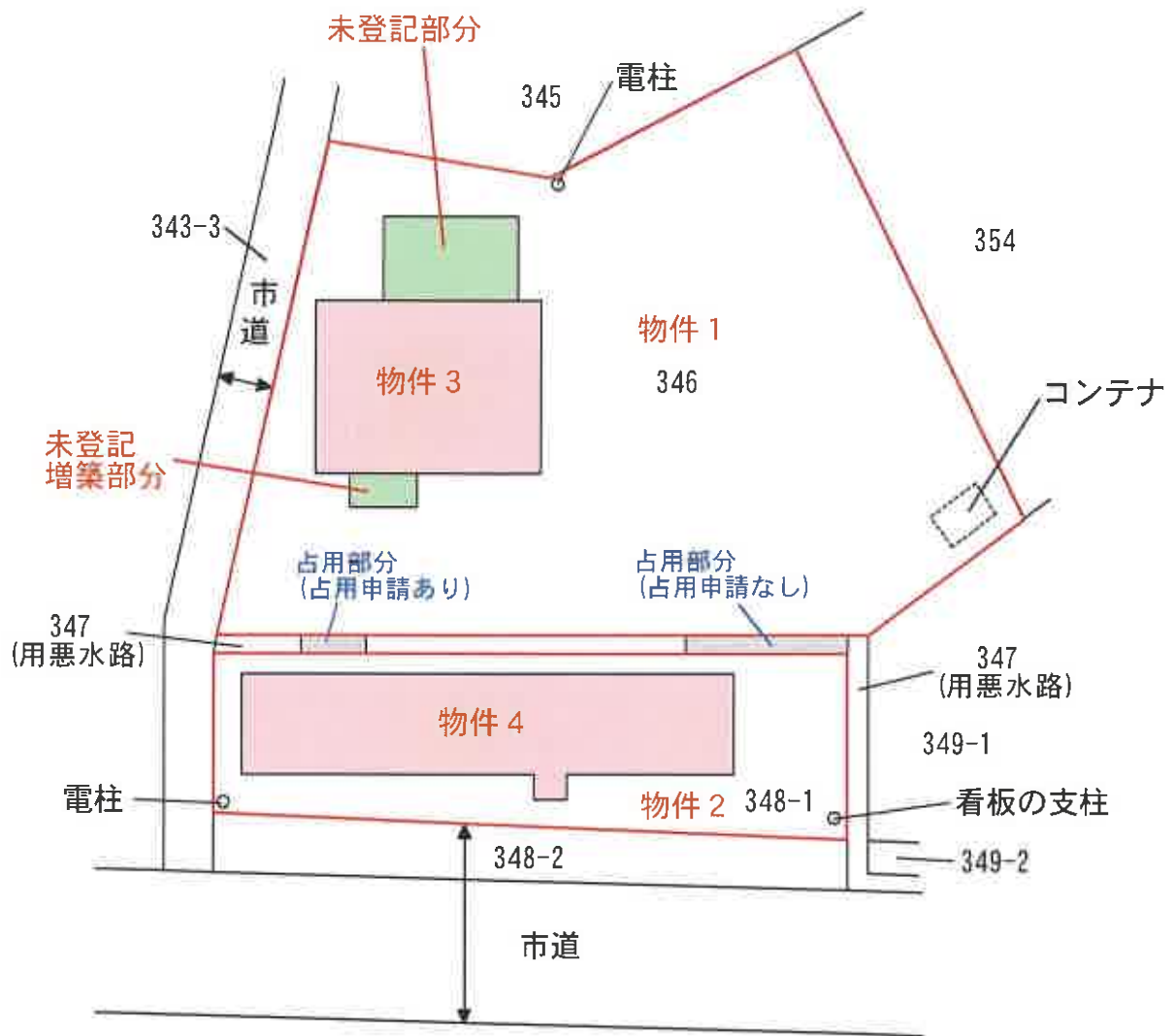
対象不動産

位置図
(焼津市役所白図)
1/15,000



公 図 写
1 / 500

建物配置図



間取図

家屋の朽廃が顕著で調査できなかった部分

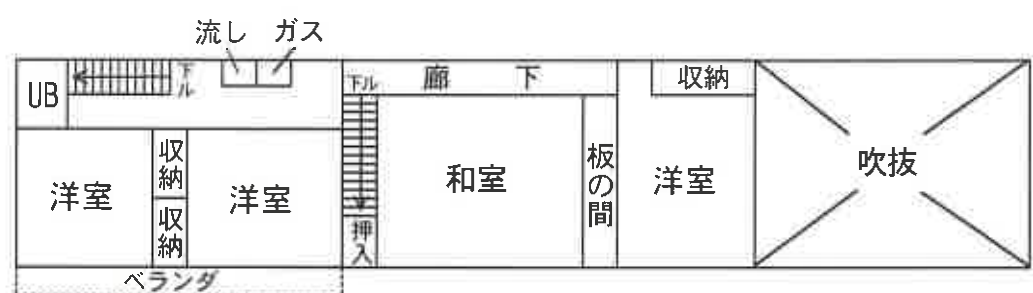
未登記部分

タンス置場

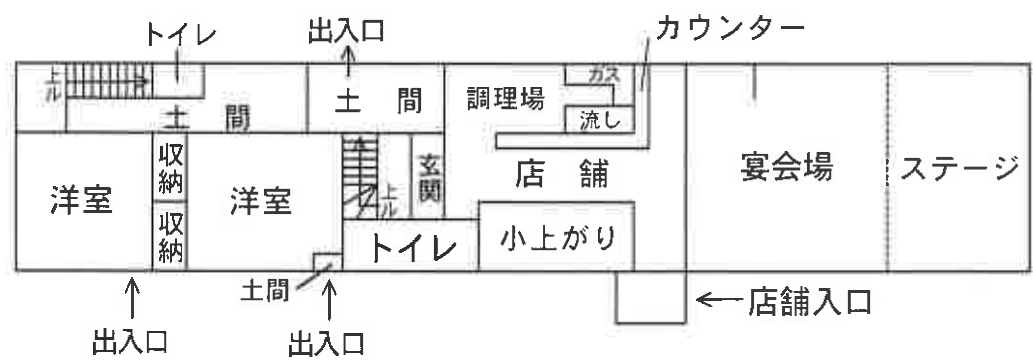
< 物件 3 >

未登記増築部分

< 物件 4 >



< 2 階 >



< 1 階 >