

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～9	942,000 753,600	一括	188,400	53,938	0
1	10,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	10,000				
6	10,000				
7	14,000				
8	644,000				
9	224,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 牧之原市落居字ウタリ
地 番 2 5 1 番 4
地 目 宅地
地 積 4 9 . 6 6 平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 A

- 2 所 在 牧之原市落居字ウタリ
地 番 2 5 1 番 5
地 目 山林
地 積 2 7 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 牧之原市落居字ウタリ
地 番 2 5 1 番 9
地 目 宅地
地 積 6 1 . 6 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

- 4 所 在 牧之原市落居字ウタリ

物 件 目 録

地 番 251 番 10
地 目 宅地
地 積 72.08 平方メートル
(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

5 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 251 番 14

地 目 山林

地 積 14 平方メートル

所有者 A

6 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 251 番 16

地 目 宅地

地 積 208.96 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

7 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 254 番 3

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 212平方メートル

所有者 A

8 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 254番4

地 目 宅地

地 積 555.41平方メートル

所有者 A

9 所 在 牧之原市落居字ウタリ254番地

家屋 番号 254番の1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 164.70平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 14 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 ～ 9】

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 ～ 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2, 5, 7】

本件所有者 A が占有している。

【物件番号 3, 4, 6】

本件共有者 A、物件 3 の売却対象外共有持分を有する日本実業株式会社並びに物件 4 及び 6 の売却対象外共有持分を有するマエジマ電機株式会社が占有している。

【物件番号 9】

本件所有者 A 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 ～ 9】

周囲隣地との境界が不明確である。

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない附属建物（種類：物置、構造：木造瓦葺平家建、床面積：16.56㎡）の登記が存在する。

【物件番号 3, 4, 6】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収

益できるとは限らない。

《 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 牧之原市落居字ウタリ
地 番 2 5 1 番 4
地 目 宅地
地 積 4 9 . 6 6 平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 A

- 2 所 在 牧之原市落居字ウタリ
地 番 2 5 1 番 5
地 目 山林
地 積 2 7 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 牧之原市落居字ウタリ
地 番 2 5 1 番 9
地 目 宅地
地 積 6 1 . 6 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

- 4 所 在 牧之原市落居字ウタリ

物 件 目 録

地 番 251 番 10

地 目 宅地

地 積 72.08 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

5 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 251 番 14

地 目 山林

地 積 14 平方メートル

所有者 A

6 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 251 番 16

地 目 宅地

地 積 208.96 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

7 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 254 番 3

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 212平方メートル

所有者 A

8 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 254番4

地 目 宅地

地 積 555.41平方メートル

所有者 A

9 所 在 牧之原市落居字ウタリ254番地

家屋 番号 254番の1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 164.70平方メートル

所有者 A

令和7年（ケ）第22号

令和7年4月25日受理
令和7年6月10日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 杉 山 聡 印

物 件 目 録

- 1 所 在 牧之原市落居字ウタリ
地 番 251番4
地 目 宅地
地 積 49.66平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 牧之原市落居字ウタリ
地 番 251番5
地 目 山林
地 積 27平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 牧之原市落居字ウタリ
地 番 251番9
地 目 宅地
地 積 61.65平方メートル

共有者 A 持分2分の1

- 4 所 在 牧之原市落居字ウタリ
地 番 251番10
地 目 宅地
地 積 72.08平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 目 録

5 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 2 5 1 番 1 4

地 目 山林

地 積 1 4 平方メートル

所有者 A

6 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 2 5 1 番 1 6

地 目 宅地

地 積 2 0 8 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

7 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 2 5 4 番 3

地 目 山林

地 積 2 1 2 平方メートル

所有者 A

8 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 2 5 4 番 4

地 目 宅地

地 積 5 5 5 . 4 1 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 牧之原市落居字ウタリ 254 番地

家屋 番号 254 番の 1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 164.70 平方メートル

所有者 A

(4 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県牧之原市落居254番地1 付近		
土地	物件 3・4・6		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 3・4・6) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐		
形状	☐ 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 ☒ 概ね建物配置図 (概略) のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☒ 日本実業株式会社 (物件3の売却対象外持分所有者) ☒ マエジマ電機株式会社 (物件4, 6の売却対象外持分所有者) ☐ 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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らが主に東側市道からの進入路として使用し, 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	1 本3筆の土地は、いずれも持分（2分の1）のみの売却である。 2 本件土地は、公道から本件居宅及びメガソーラーへの進入路として利用されている模様である（写真4, 5, 7）。 3 上記メガソーラーは、住宅地図等を見るとマエジマ電機株式会社が発電に供しているものと推察される。同社は、物件4, 6土地については日本実業株式会社から令和4年1月20日付けで売買により持分を取得している（登記簿の記載）。一方、物件3土地の持分については日本実業株式会社名義のままとなっているが、その経緯等は不明である。		
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 ☐ 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	所在：牧之原市落居字ウタリ 254番地4 その他は「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県牧之原市落居254番地1		
土地	物件 8		
現況地目	☒ 宅地（物件 8） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 上記の者が主に本土地上に、下記建物を所有して占有している ☐ 「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			
建物	物件 9		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる ☐ 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 上記の者が内部に動産を残置した状態で、本建物を居宅（空室）として占有している ☐ 「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	昭和59年5月2日建築（登記簿の記載）		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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 ☒ 概ね建物配置図（概略）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3土地は、東側で市道落居24号線に接する。
- 2 東側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況は道路である。

地番	地目	地積	所有者
1614-2	公衆用道路	1095㎡	牧之原市

- 3 所々に境界を示すものと思われる杭が存するが（写真5、6、14、15）、周囲隣地との境界はいずれも外観上判然としない。
- 4 第三者による占有の徴表は見受けられず、建物内に存した郵便物及び近隣者らの陳述等から所有者Aが内部に動産を残置した状態で本件建物を居宅（空室）として占有しているものと認めた。
同建物は空室となってから保守管理が十分になされぬまま長い年月が経過しているものと思われ、雨どいが外れ（写真1）、内部には動産が散在した状態にある。また、建物内でネコ等のペットが飼われていたものと思われる（北側隣家居住者の陳述3参照）。
- 5 物件8土地上に、ゴミやナンバープレートが外された自動車が残置されている（写真13）。同土地内の北東部分は草木が茂った状態にある（写真2）。
- 6 ダイニングキッチンの天井裏に収納庫があるものと思われる（写真23）。
- 7 西側で隣接する目的外土地（登記簿の記載は下表のとおり）は、本件居宅の庭として一体利用されているものと思われるが（写真16）、A及びBから事情を聴取することができなかったため、使用料授受の有無等は不詳である（西側隣家居住者の陳述2参照）。

地番	地目	地積	所有者
254-2	畑	313㎡	B

- 8 その他本物件の概要については、関係人らの陳述を参照されたい。
- 9 公法上の規制及び供給施設の詳細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)	陳述内容等
■西側隣家居住者	1 物件9の居宅には、10年くらい前まではAさんが居住していましたが、それ以降は人の出入りはなさそうです。 2 庭として一体利用されていると思われる目的外土地(254-2)内にある樹木が私の居宅側に覆い被さってきており危険なので、対処してほしいと同土地所有者のBさんに連絡したことがあります。
■北側隣家居住者	1 物件1土地あたりに、昔、農機具を保管する小屋がありましたが、現在は存在しません。 2 物件7土地あたりの北側境界付近に石碑があります。これは、Aさんよりもかなり昔に住んでいた世帯のうちの1人の方のお墓と聞いています。人骨が埋葬されているか否かは分かりません。Aさんの土地と私の土地との境界は法面の下にあるものと認識しています。 3 Aさんが飼っていたネコが、Aさんが転居した後に増えてしまい、近隣住人が困っていた時期がありました。

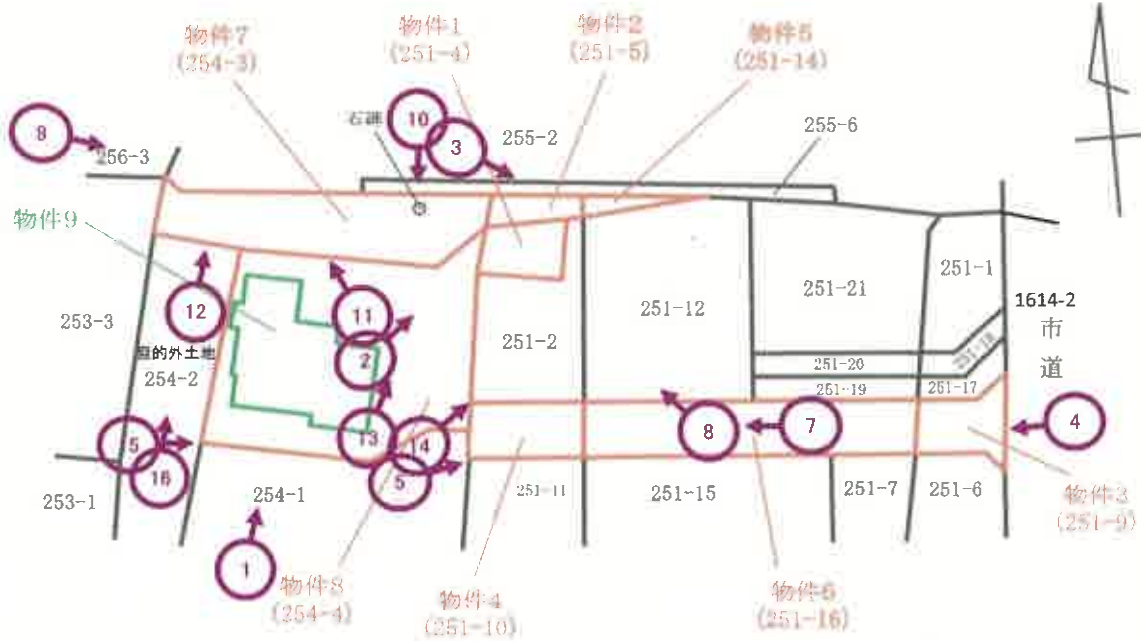
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月25日（金） ：－：	当庁執行官室	間取図交付請求（郵送） 牧之原市役所
令和7年4月28日（月） 9：27－10：34	静岡地方法務局 藤枝支局	登記事項証明書、地積測量図、建物図面交付申請（窓口）
令和7年4月28日（月） 11：55－12：42	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和7年4月28日（月） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和7年5月9日（金） 9：05－9：15	牧之原市役所相良庁舎 建設課・都市住宅課	接面道路につき調査
令和7年5月9日（金） 12：55－14：00	物件所在地 （2回目）	現況調査（全戸不在）、写真撮影（外観） 近隣調査 ＜評価人同行＞
令和7年5月12日（月） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和7年5月28日（水） 10：00－10：45	物件所在地 （3回目）	現況調査（建物内立入）、写真撮影 近隣調査 ＜評価人同行＞
（特記事項） ■ 令和7年5月28日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年5月28日 目的物件は不在であったので、立会人Cを立ち会わせ、無施錠の入口から建物内に立ち入った。 □ 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □		

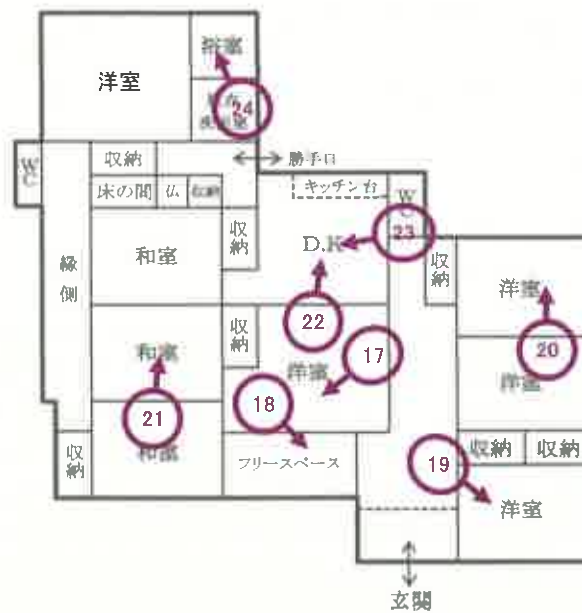
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物配置図（概略）

○ → 写真撮影位置・方向



間取図（物件9）



1



2



物件8土地内北東部分

3



物件2及び5土地(山林)方向を撮影

4



5



6



写真5の円柱を上から撮影したもの

7



物件1土地付近

8



9



物件7土地(山林)方向を撮影

10



石碑

11



物件7土地(山林)方向を撮影

12



物件7土地(山林)方向を撮影

13

放置車両



14



鉄の杭

15



杭

16



目的外土地(254-2)付近

17



18



19



20



21



22



23



ダイニングキッチン天井に設けられた屋根裏収納入口と思われる部分

24



求 意 見 書

田 島 克 彦 殿

令和 7年10月10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10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 7年10月16日
評価人

田島克彦

印

物 件 目 録

- 1 所 在 牧之原市落居字ウタリ
地 番 2 5 1 番 4
地 目 宅地
地 積 4 9 . 6 6 平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 A

- 2 所 在 牧之原市落居字ウタリ
地 番 2 5 1 番 5
地 目 山林
地 積 2 7 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 牧之原市落居字ウタリ
地 番 2 5 1 番 9
地 目 宅地
地 積 6 1 . 6 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

- 4 所 在 牧之原市落居字ウタリ

物 件 目 録

地 番 251 番 10
地 目 宅地
地 積 72.08 平方メートル
(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

5 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 251 番 14

地 目 山林

地 積 14 平方メートル

所有者 A

6 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 251 番 16

地 目 宅地

地 積 208.96 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

7 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 254 番 3

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 212平方メートル

所有者 A

8 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 254番4

地 目 宅地

地 積 555.41平方メートル

所有者 A

9 所 在 牧之原市落居字ウタリ254番地

家屋 番号 254番の1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 164.70平方メートル

所有者 A

令和 7 年 (ケ) 第 22 号
令和 7 年 5 月 28 日 現地調査
令和 7 年 6 月 20 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田島克彦

印

物 件 目 録

- 1 所 在 牧之原市落居字ウタリ
地 番 2 5 1 番 4
地 目 宅地
地 積 4 9 . 6 6 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 牧之原市落居字ウタリ
地 番 2 5 1 番 5
地 目 山林
地 積 2 7 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 牧之原市落居字ウタリ
地 番 2 5 1 番 9
地 目 宅地
地 積 6 1 . 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

- 4 所 在 牧之原市落居字ウタリ
地 番 2 5 1 番 1 0
地 目 宅地
地 積 7 2 . 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 2 5 1 番 1 4

地 目 山林

地 積 1 4 平方メートル

所有者 A

6 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 2 5 1 番 1 6

地 目 宅地

地 積 2 0 8 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

7 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 2 5 4 番 3

地 目 山林

地 積 2 1 2 平方メートル

所有者 A

8 所 在 牧之原市落居字ウタリ

地 番 2 5 4 番 4

地 目 宅地

地 積 5 5 5 . 4 1 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 牧之原市落居字ウタリ 254 番地

家屋 番号 254 番の 1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 164.70 平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金 1,320,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 10,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (土地)	金 10,000 円
物件4 (土地)	金 10,000 円
物件5 (土地)	金 10,000 円
物件6 (土地)	金 10,000 円
物件7 (土地)	金 20,000 円
物件8 (土地)	金 920,000 円
物件9 (建物)	金 320,000 円

- 1 一括価格は、物件1～9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8の土地の内訳価格は物件9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9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	山林
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	雑種地
4	物件目録記載のとおり	雑種地
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	雑種地
7	物件目録記載のとおり	
8	物件目録記載のとおり	
9	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件 1、2、5、7 は雑木が生い茂る現況山林であり、物件 3、4、6 は東側市道より物件 8 等へ出入りする進入路として利用され、物件 8 の土地に物件 9 の建物が存している。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。		

※ 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

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「金谷」駅の南東方・直線距離約 19 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道 150 号の西側背後、周辺には農地が多く残る中に、既成の一般住宅、農家住宅等が介在する利用態様下にある。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定無し 60% 200% — —
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、2、5、7 合計：302.66 m ² 物件 3、4、6 合計：342.69 m ² (持ち分 1/2) 物件 8：555.41 m ² 物件 1～8 合計：1,200.76 m ² 物件 1、2、5、7：不整形 物件 3、4、6：ほぼ整形 物件 8：ほぼ整形 物件 1、2、5、7：東西約 55m、南北約 7m 物件 3、4、6：間口 6m、奥行約 56m 物件 8：東西約 26m、南北約 23m 物件 1、2、5、7：北方向に下り傾斜 物件 3、4、6：ほぼ平坦 物件 8：ほぼ平坦 物件 1、2、5、7、8 は物件 3、4、6 を介して 東方市道に連絡 —
接 面 道 路 の 状 況	幅員約 4.5m 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 1、2、5、7：雑木が生い茂る山林 物件 3、4、6：進入路 物件 8：物件 9 の建物敷地 目的外建物の有無・・・なし その他・・・石碑 ※特記事項参照	

供給処理施設	上水道 あり ※特記事項参照 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不明な場合をいう。
特記事項	・物件 3、4、6 は、主に本件居宅及びメガソーラーへの進入路として利用されている模様である。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・石碑について牧之原市環境課に照会したところ、墓地としての登録はなく、詳細は不明であるとのことである。 ・牧之原市水道課の記録によれば、上水道は西方の市道埋設本管より北側隣接地（256 番 3、255 番 1、255 番 2）を介して本物件内に引き込まれている。なお、引き込み管は 256 番 4、255 番 1、253 番 3、本物件との共同利用とされているが、設置の経緯、管理形態等の詳細は不明である。 ・接道付近に植栽があり、また物件 8 上に自動車やごみが放置されている。 ・今後設置される用途等に応じて、牧之原市土地利用事業の検討が必要となる。 ※詳細は、牧之原市都市住宅課に問い合わせされたい。 ・牧之原市「津波ハザードマップ」及び「洪水ハザードマップ」によれば、いずれも周辺一帯が浸水エリアに含まれる。

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

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（登記記載）：昭和59年5月新築 経 過 年 数：約41年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、ジュラク、ボード等 天 井：クロス、板、ボード等 床：フローリング、畳、シート等 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 間 取 り：後添「間取図」参照
品 等	劣る
保 守 管 理 の 状態	劣る （経年劣化による減耗・損傷のほか、雨どいの破損等）
建 物 の 利 用 状況	Aが内部に動産を残置した状態で、居宅（空室）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	・室内において犬等のペットが飼育されていたと思われる。 ・ダイニングキッチン天井裏に収納庫があると思われる。 ※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等である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1～8（土地）

物件1～8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	持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	8,200	0.03	49.66	—	—	10,000
2	8,200	0.03	27	—	—	10,000
3	8,200	0.05	61.65	—	1/2	10,000
4	8,200	0.05	72.08	—	1/2	10,000
5	8,200	0.03	14	—	—	10,000
6	8,200	0.05	208.96	—	1/2	40,000
7	8,200	0.03	212	—	—	50,000
8	8,200	0.80	555.41	0.90	—	3,280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 牧之原一2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,000 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/230 \div 8,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：—

◇地 域 格 差：街路条件、環境条件を考慮した。

イ 個 別 格 差：物件1, 2, 5, 7；現況山林の状態を考慮した。

物件3, 4, 6；現況進入路の状態を考慮した。

物件9；出入りの利便性を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 持 分 割 合：共有持分割合による。

② 物件 9（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
9	157,000	164.70	0.01	260,000

ウ 現 価 率：経過年数、管理の状態、市場性等を考慮して上記の通り査定した。

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
8	3,280,000	0.20	法定地上権	660,000

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カ、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	10,000	—		0.70	0.50	10,000
2	10,000	—		0.70	0.50	10,000
3	10,000	—		0.70	0.50	10,000
4	10,000	—		0.70	0.50	10,000
5	10,000	—		0.70	0.50	10,000
6	40,000	—		0.70	0.50	10,000
7	50,000	—		0.70	0.50	20,000
8	3,280,000	— 660,000		0.70	0.50	920,000
9	260,000	+ 660,000	—	0.70	0.50	320,000
一 括 価 格 (合 計)						1,320,000

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、建物管理に劣ること、物件3、4、6が共有持分であり利用形態が不安定であること、海岸部における近年の不動産需要等を考慮して、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 地価公示地価格 (牧之原一2)

所 在：牧之原市地頭方1丁目142番

価 格：19,000 円／m²

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：252 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側 8m 市道

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

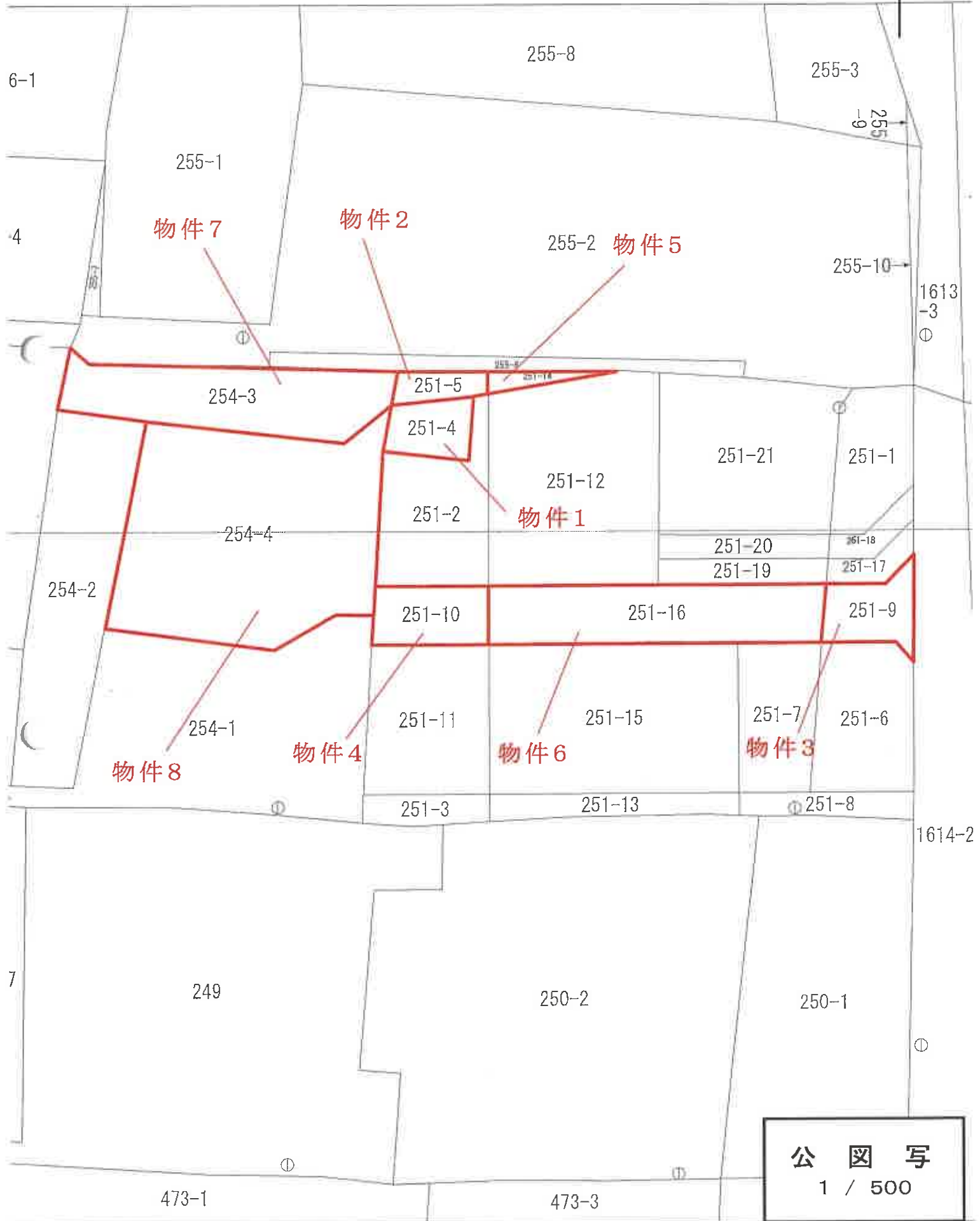
3 建物配置図

4 間取図

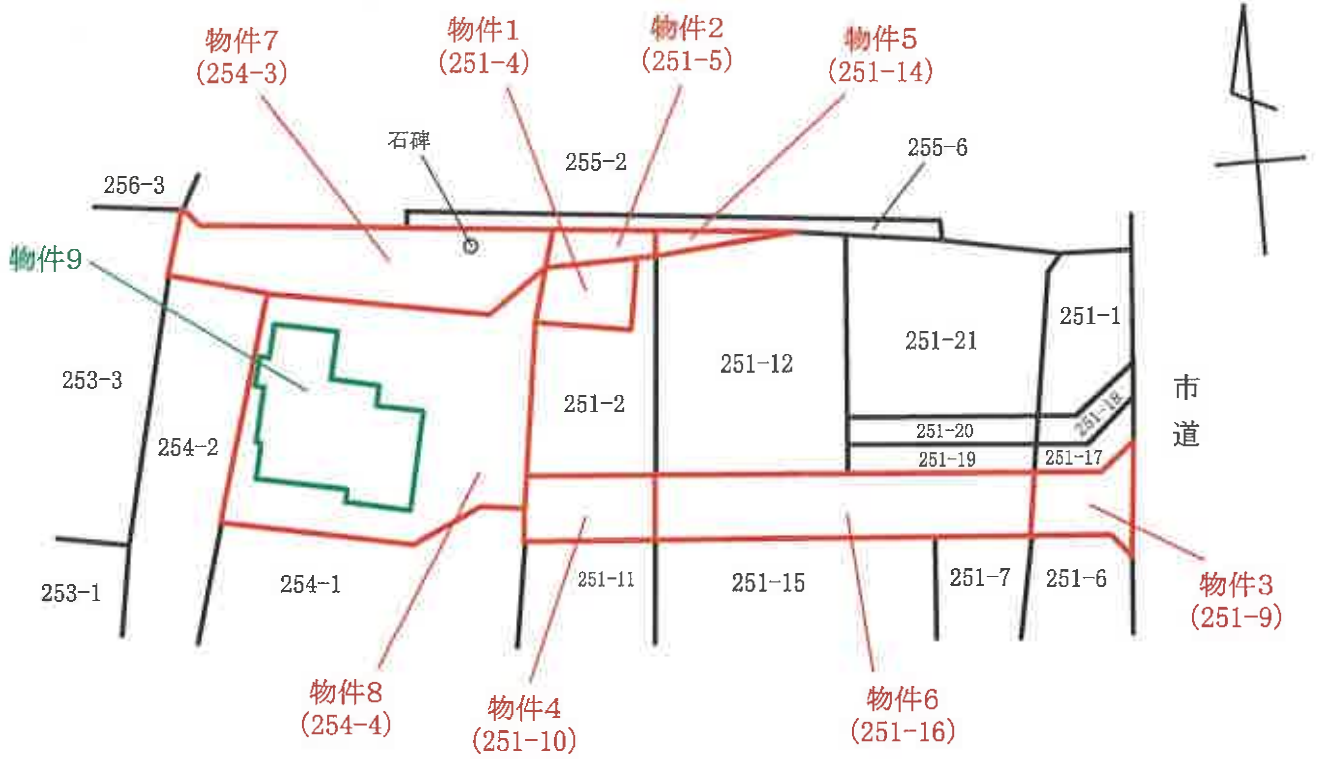


対象物件

位置図
牧之原市役所白図
1/10,000

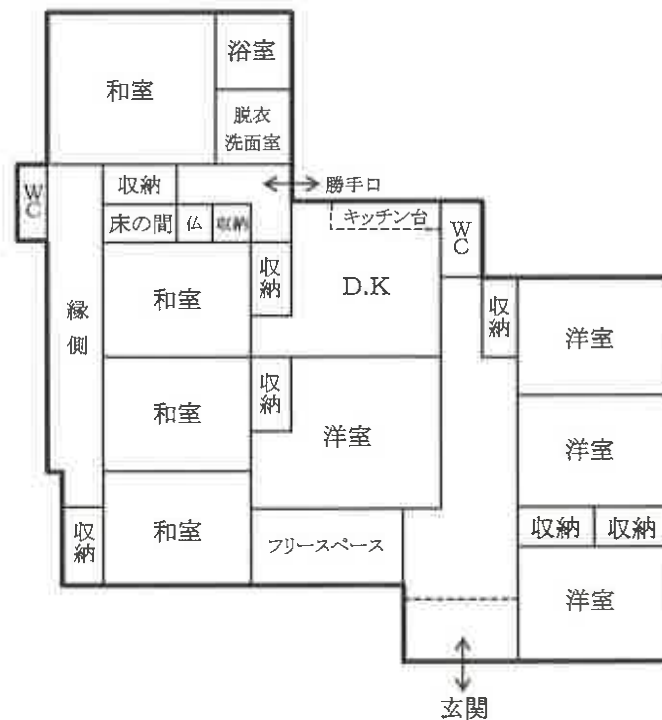


建物配置図



間取図

[物件9]



<1階>