

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 8年 4月27日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 加藤 かおり

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 5月26日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 6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 8年 6月10日 午後 1時00分から 令和 8年 6月10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。
<p>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 8年 4月27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> <p>なお、期間入札において買受申出がないときは、開札日の翌日に特別売却が実施されます。</p>	



物 件 目 録

- 1 所 在 牧之原市細江字浜田
地 番 1309番17
地 目 宅地
地 積 356.31平方メートル
- 2 所 在 牧之原市細江字浜田 1309番地17
家屋 番号 1309番17の3
種 類 店舗 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 41.97平方メートル
2階 44.75平方メートル
(現況)
種 類 事務所・倉庫・居宅
- 3 所 在 牧之原市細江字浜田 1309番地17
家屋 番号 1309番17の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 90.01平方メートル
2階 87.15平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月 5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1～3】

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(亡A相続財産)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 牧之原市細江字浜田
地 番 1309番17
地 目 宅地
地 積 356.31平方メートル
- 2 所 在 牧之原市細江字浜田 1309番地17
家屋 番号 1309番17の3
種 類 店舗 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 41.97平方メートル
2階 44.75平方メートル
(現況)
種 類 事務所・倉庫・居宅
- 3 所 在 牧之原市細江字浜田 1309番地17
家屋 番号 1309番17の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 90.01平方メートル
2階 87.15平方メートル



令和 7年(ケ)第 70号
令和 8年 1月 9日受理
令和 8年 2月 12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 | 牧之原市細江字浜田 |
| | 地 番 | 1309番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 356.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 牧之原市細江字浜田 1309番地17 |
| | 家屋 番号 | 1309番17の3 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.97平方メートル
2階 44.75平方メートル |
| 3 | 所 在 | 牧之原市細江字浜田 1309番地17 |
| | 家屋 番号 | 1309番17の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 90.01平方メートル
2階 87.15平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	静岡県牧之原市細江1309番地17											
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	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <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"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり											
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(亡A相続財産) <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 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	本件土地上に物件2及び物件3の各建物が存する。											
建物	物件2											
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 □附属建物) ■種類: 事務所・倉庫・居宅 □構造: □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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:	構造:	床面積:							
{	種類:											
	構造:											
	床面積:											
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(亡A相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を事務所・倉庫・居宅(空き家)として動産を残置したまま占有している。 <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	■別紙「その他の事項」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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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							
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/> 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	静岡県牧之原市細江1309番地17													
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 checked="" type="checkbox"/> ほか図のとおり <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"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" 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 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	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<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"/> 主たる建物 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>		{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：													
	構造：													
	床面積：													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（亡A相続財産） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として動産類を残置したまま占有している。 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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									
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/> 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

■ 本件建物について

表札及び建物内の郵便物並びに一件記録によると、物件2の建物については、Aが生前、「杉山部品」という屋号で、事務所、倉庫、居宅として使用していたと思われる。物件3の建物については、同様にAが生前居宅として使用していたと思われる。第三者が占有している徴表は見当たらなかった。

亡A相続財産には、特別代理人Bが選任されているが、裁判所から本件土地建物を管理する権限は与えられていないと思料されるため、占有及び占有状況については、2枚目、3枚目記載のとおりとした。

■ 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
<input checked="" type="checkbox"/> B (亡A相続財産特別代理人)	<p>1 私は、本件土地建物の所有者であった亡Aさんの相続財産の特別代理人に選任されている者です。しかし、本件土地建物を管理しているわけではないので、本件物件の鍵を所持したりはしていません。</p> <p>2 私は、裁判所からの書類の授受をすること以外には、Aさんについての情報は、持っていませんが、現況調査には、立ち会いたいと考えています。</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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地は、物件2及び物件3の建物敷地として使用されている。
- 3 物件2建物は、その外壁に「杉山部品」と表記されており、所有者である亡Aが生前、事務所、倉庫及び居宅として使用していたものと思料される。本件建物内には、「杉山部品」と記載された名刺（代表が「A」と表記されている）及び帳簿等が確認された。
- 4 物件3建物は、所有者である亡きAが生前、居宅として使用していたものと思料される。本件建物内には、「A」宛ての郵便物が確認された。
- 5 本件各建物の占有状況については、上記現場の状況を考慮して、2枚目、3枚目記載のとおり認定した。

(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
8年1月9日(金)	執行官室	間取図交付請求(郵送) 牧之原市役所
8年1月16日(金) 16:50-17:00	静岡地方法務局	隣接土地等の全部事項証明書申請
8年1月23日(金) 9:35-9:50	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
8年1月27日(火) 16:55-17:00	執行官室	亡A相続財産特別代理人Bから事情聴取(電話)
8年1月29日(木) 10:00-10:45	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、亡A相続財産特別代理人Bと面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月29日 目的物件は不在で施錠されていたので、亡A相続財産特別代理人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて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

A3をA4に縮小

1309-24
1309-26

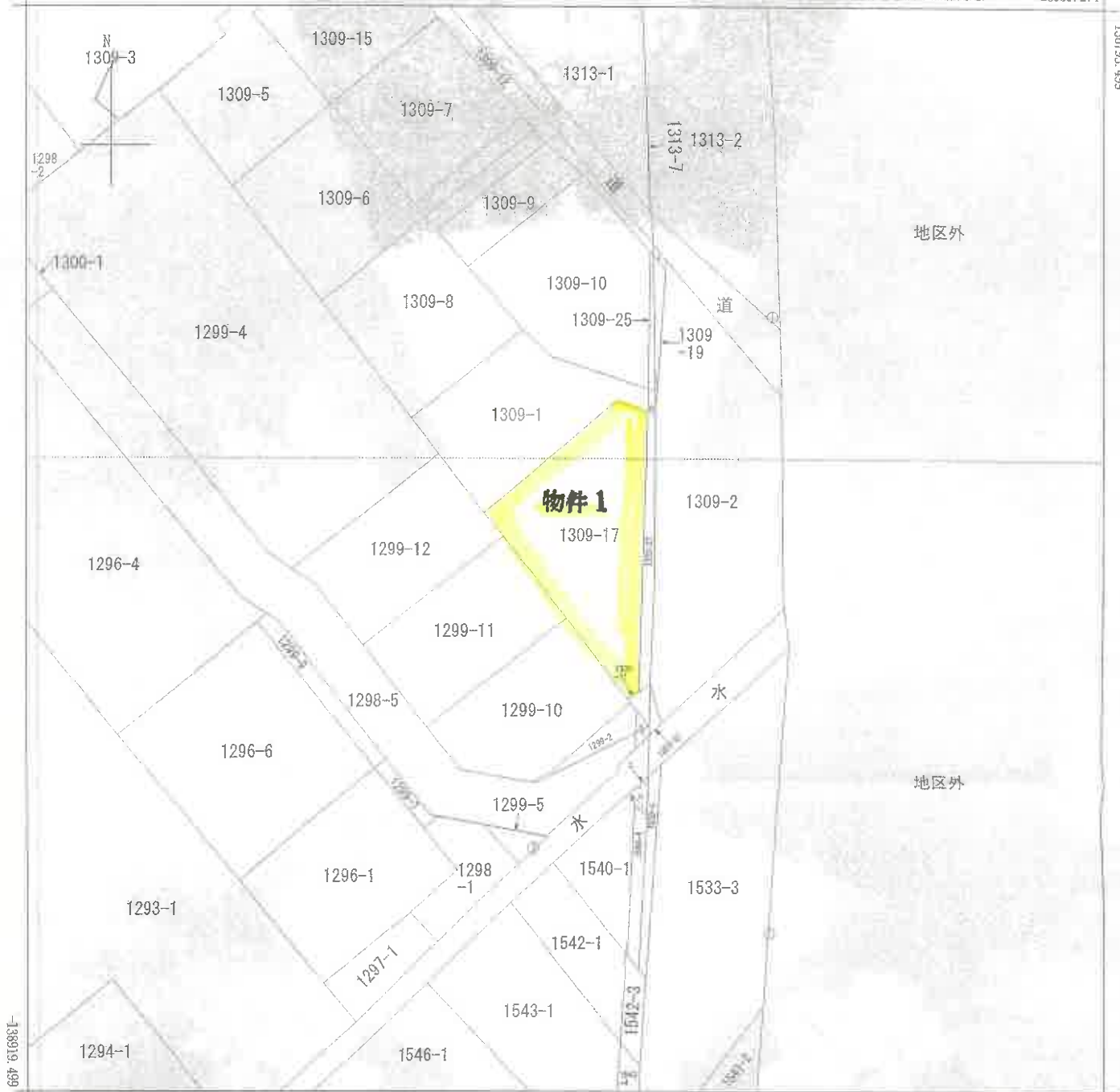
1537-4
1537-7

1539-1
1299-8

1298-6

(座標値種別：図上測定)

-23959.274



-24084.274 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し	細江
---------	----

請求分	所在	中之原市細江字浜田		地番	1309番17	
出力尺	1/500	精度区	甲二	座標系番号又は記号	分類	地(法第14条第1項)
作成年月日	平成3年3月	備考	付年月日(原図)	補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

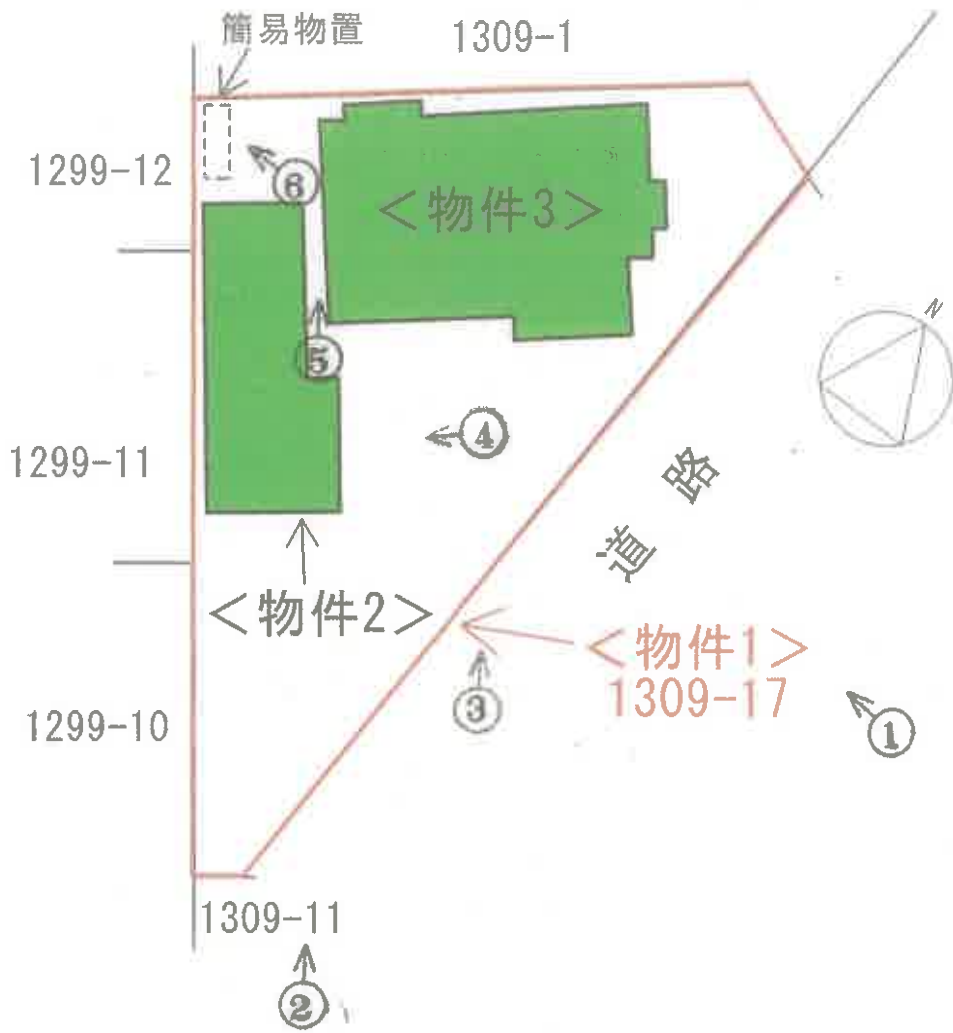
令和7年10月17日
静岡地方裁判所支部

地図整理番号：M10711

(1/1)

(8 枚目)

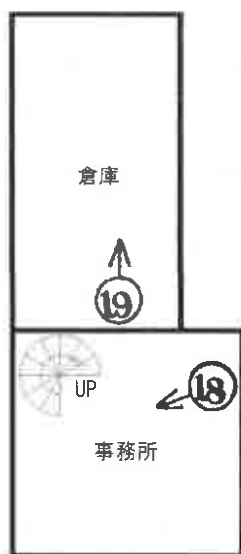
建物配置図



間取図

〈物件 2〉

印 ↑ 写真撮影方向を示す



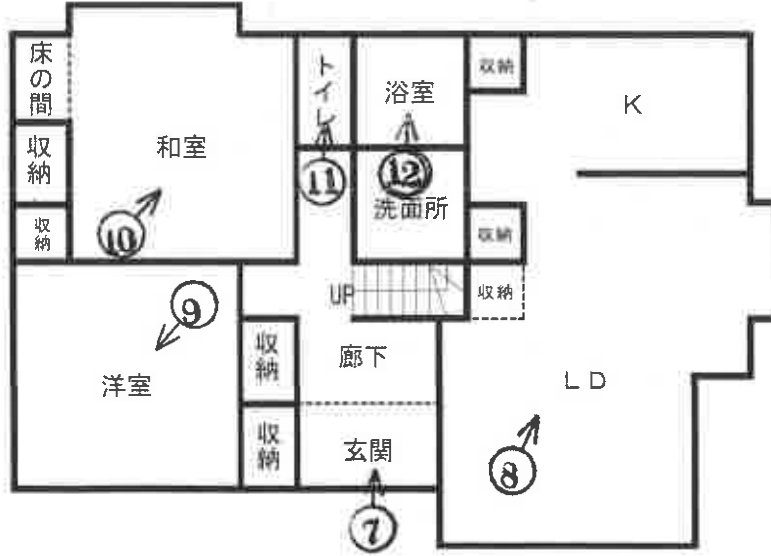
1 階



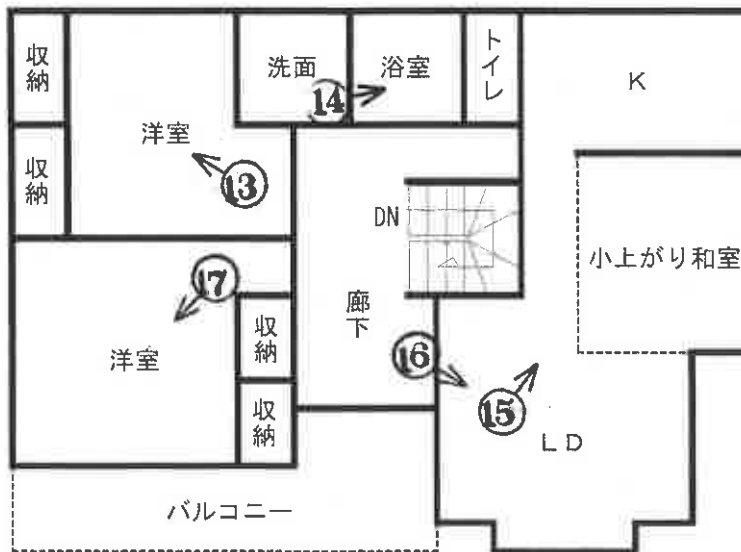
2 階

(10 枚目)

〈物件 3〉



1階



2階

写真 1

物件 2

物件 3



写真 2

物件 2

物件 3



物件 1

写真 3
物件 2

物件 3



写真 4

物件 2



写真 5
物件 2

物件 3



写真 6



草及び蔓で覆われている
簡易物置

写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



(17 枚目)

写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



(18 枚目)

写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



(20 枚目)

写真 1 9

建物内の状況



写真 2 0

建物内の状況



写真 2 1

建物内の状況



写真 2 2

建物内の状況



(22 枚目)

写真 2 3

建物内の状況



(23 枚目)

令和 7年(ケ)第 70号
令和 8年 1月29日 現地調査
令和 8年 2月12日 評価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岡野 五郎

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 牧之原市細江字浜田 |
| | 地 番 | 1309番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 356.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 牧之原市細江字浜田1309番地17 |
| | 家屋番号 | 1309番17の3 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 41.97平方メートル
2階 44.75平方メートル |
| 3 | 所 在 | 牧之原市細江字浜田1309番地17 |
| | 家屋番号 | 1309番17の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 90.01平方メートル
2階 87.15平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 040, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 900, 000 円
物件2 (建物)	金 570, 000 円
物件3 (建物)	金 2, 570, 000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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及び物件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2及び物件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	事務所・倉庫・居宅
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及び物件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	JR 東海道本線「六合」駅の南方・直線距離約 10km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	ロードサイド店舗を中心とする国道沿いの路線商業地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% — 都市計画道路 ※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	356.31 m ² ほぼ三角形 間口約 33m、奥行約 19m (最深部) 平坦地 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	東側幅員約 16.0m の舗装国道 (建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・物件2及び物件3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・・・簡易物置	
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	<ul style="list-style-type: none">● 都市計画道路（3・5・11 中央幹線、計画幅員 12m（一部 15 m）、計画決定段階）の計画線が、物件 1 の土地の一部（南方）に跨る。詳細については牧之原市都市住宅課に問合せ願いたい。● 牧之原市洪水ハザードマップ（想定最大規模）の浸水区域及び同市津波ハザードマップの浸水区域に該当する。
---------	---

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（登記記載）：平成2年1月14日 経 過 年 数：約36年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート・亜鉛メッキ鋼板 外 壁：ボード 内 壁：クロス、ボード、塗り壁 天 井：クロス、ボード等 床 ：クッションフロアー、フローリング、畳 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：事務所・倉庫・居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	やや劣る
建物の利用 状況	所有者が事務所・倉庫・居宅（空き家）として利用している。 ※ 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	

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（登記記載）：平成15年8月2日 経過年数：約23年 経済的残存耐用年数：約5年
仕様	構造：木造2階建 屋根：瓦 外壁：ボード 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、畳 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	普通
保守管理の 状態	普通
建物の利用 状況	所有者が居宅（空き家）として利用している。 ※ 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	

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等とその敷地で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（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	土地利用割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	27,400	0.8	356.31	0.35 (物件2)	0.9	2,460,000
				0.65 (物件3)	0.9	4,570,000
物件1 計						(7,030,000)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 牧之原 5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,200 \text{ 円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/130 \approx 27,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：環境条件（繁華性）を考慮した。

イ 個別格差：画地条件（形状）を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 土地利用割合：物件1における建物（物件2及び物件3）の土地利用割合を上記の通り判定した。

オ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件 2、3（建物）

目的建物（物件 2 及び物件 3）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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	160,000	86.72	0.02	280,000
3	157,000	177.16	0.14	3,890,000

ウ 現価率（物件 2）：経過年数、市場性等を考慮して、現価率を上記の通り判定した。

現価率（物件 3）：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 23 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝5 年 ÷ (23 年＋5 年) × (1－0.2) ≒ 0.14

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 (物件2の敷地)	2,460,000	0.4	法定地上権	980,000
1 (物件3の敷地)	4,570,000	0.4	法定地上権	1,830,000
物件1 計				(2,810,000)

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	7,030,000	－ 2,810,000		0.9	0.5	1,900,000
2	280,000	＋ 980,000	—	0.9	0.5	570,000
3	3,890,000	＋ 1,830,000	—	0.9	0.5	2,570,000
一括価格(合計)						5,040,000

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、海岸近くにおける近年の不動産需要や配棟を勘案すると、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 5-2)

所 在：静岡県牧之原市細江 2081 番 1

価 格：36,200 円/㎡

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：869 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側 15.0m 国道

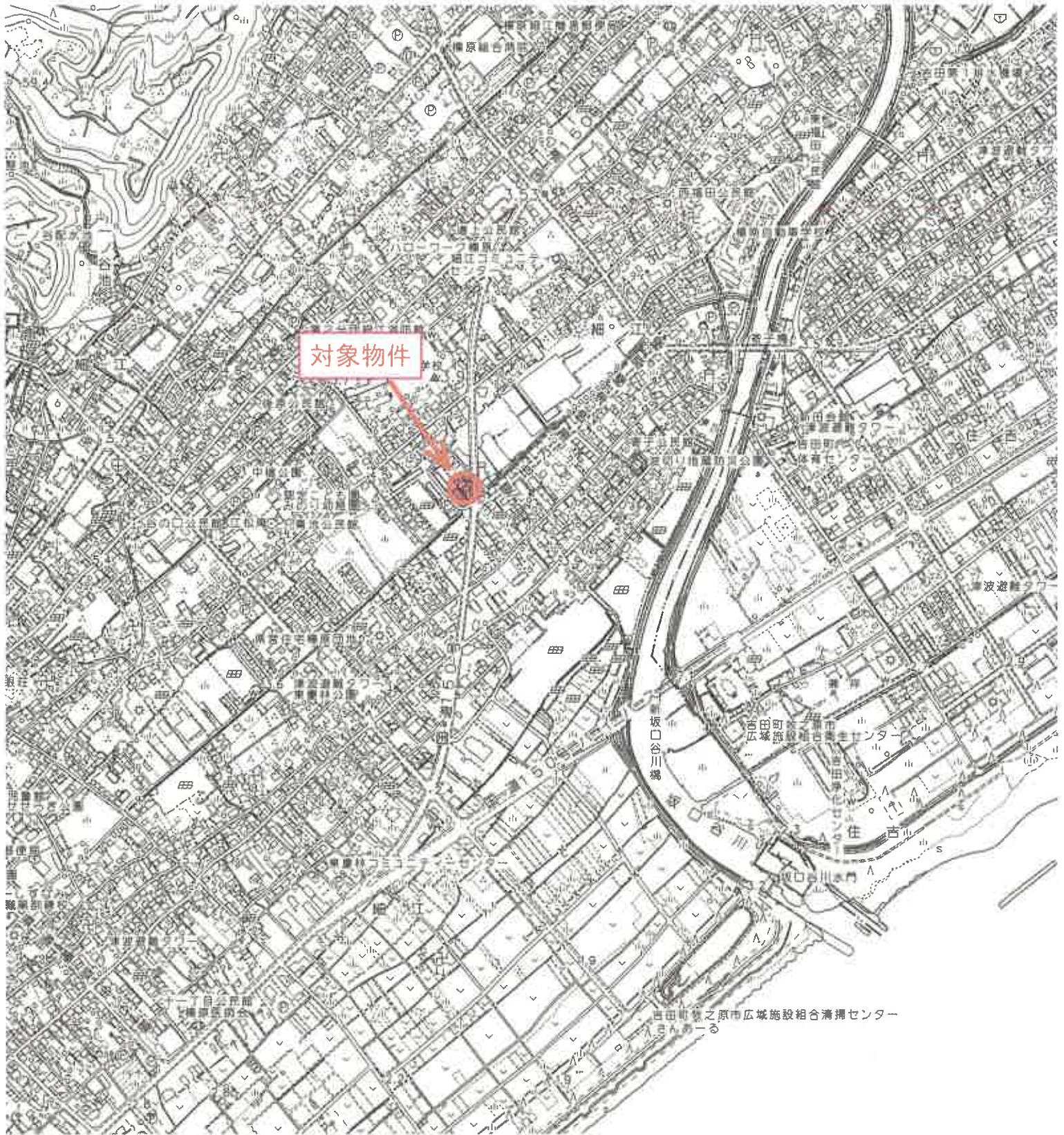
用途指定等：近隣商業地域 (建蔽率 80%、容積率 200%)

地域の概要：中規模の小売店舗、飲食店等が多い路線商業地域

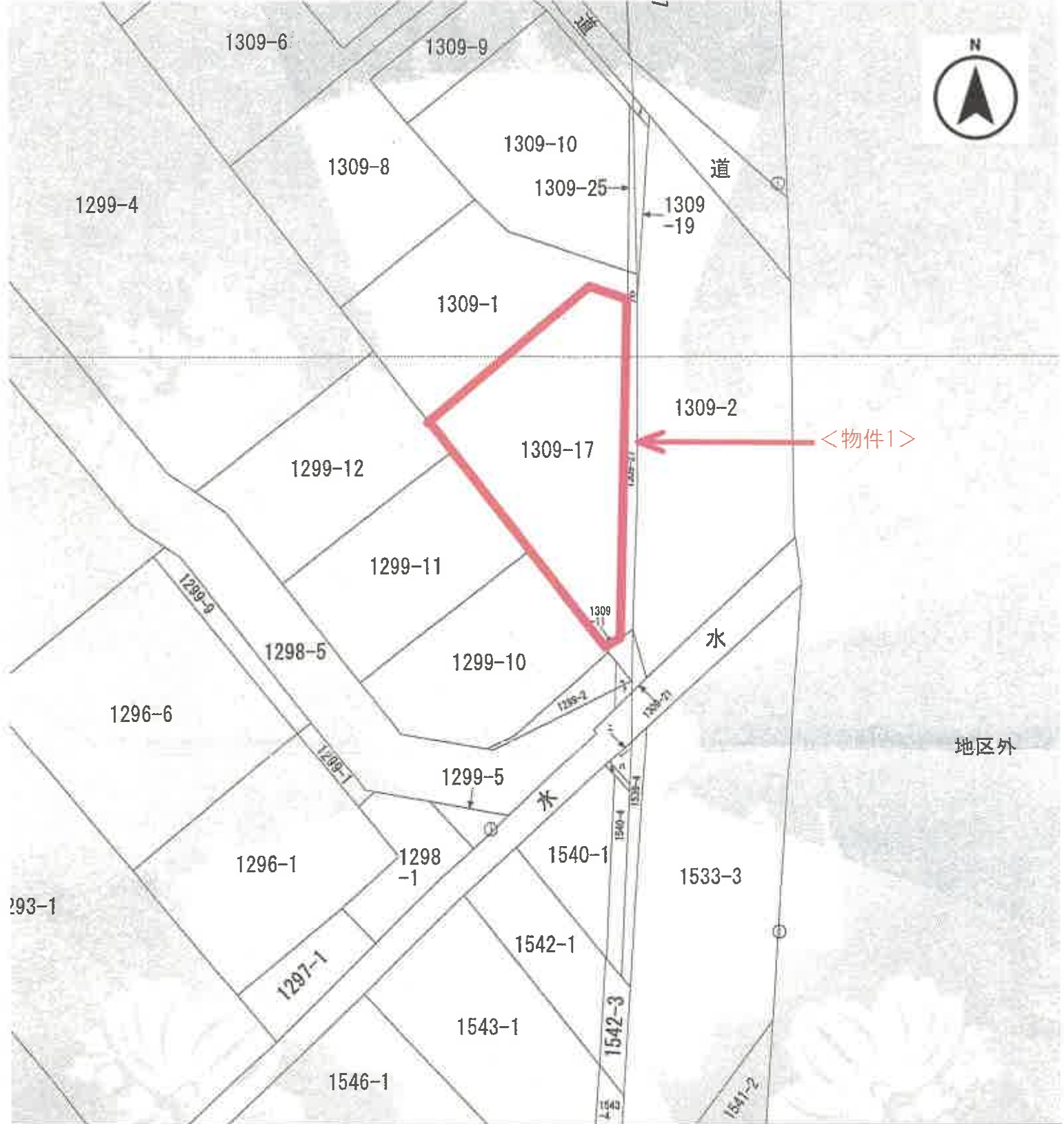
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



位置図
牧之原市役所白図
1/10,000



地区外

(座標値種別：図上測定)

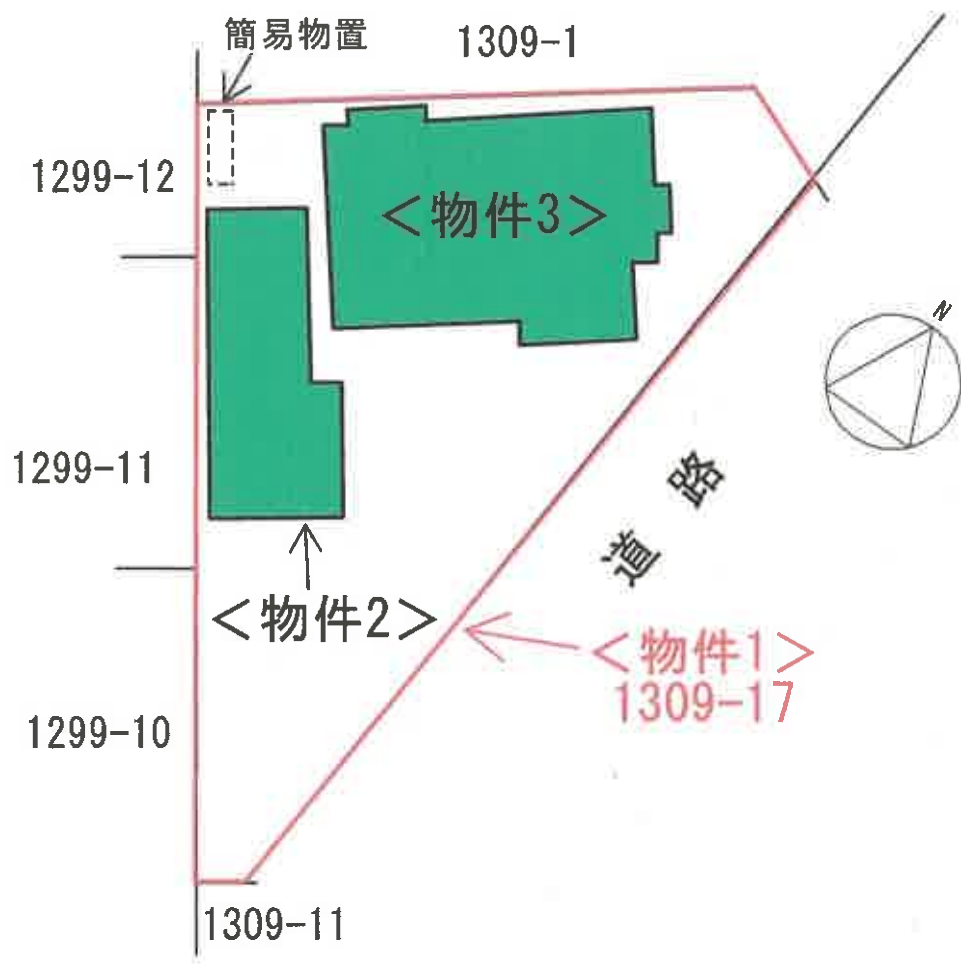
地番区域見出	細江
--------	----

牧之原市細江字浜田

地番 1309番17

精度分	甲二	座標系 番号又は 記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	種別	公図写 S=1/500
-----	----	-------------------	------	----	--------------	----	----------------

建物配置図



間取図

〈物件 2〉



1階

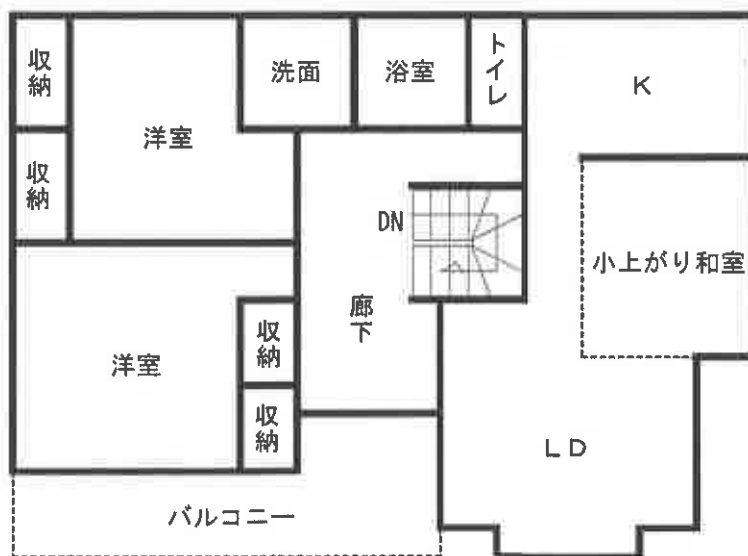


2階

〈物件 3〉



1階



2階