

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 7月21日 午前 8時30分から 令和 8年 7月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 4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 8月25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 8月 5日 午後 1時00分から 令和 8年 8月 5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 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。 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。	



物 件 目 録

1 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4 1 8 2 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 4 . 6 0 平方メートル

所有者 A

☆2 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4 1 8 3 番 1
地 目 畑
地 積 4 0 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 B

☆ 買受適格証明書を要す

3 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4 1 8 6 番
地 目 宅地
地 積 4 9 1 . 0 0 平方メートル

所有者 B



物 件 目 録

4 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4 1 8 7 番
地 目 宅地
地 積 1 4 4 . 0 0 平方メートル

所有者 A

5 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原 4 1 8 2 番地 1
家屋 番号 4 1 8 2 番 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 8 3 . 0 7 平方メートル

所有者 A

6 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原 4 1 8 6 番地、4 1 8 7 番地
家屋 番号 4 1 8 6 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 8 4 . 3 5 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約3平方メートル

共有者 B 持分4分の3

共有者 C 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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1～6】

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

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号6】

本件建物共有者B, C及び本件債務者Aが占有している。

【物件番号2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3, 4】

物件3土地所有者B及びCが占有している。Bの物件4土地の占有権原及びCの両土地の占有権原はいずれも使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号5】



屋根をソーラーパネル設置場所として賃貸している。

《 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 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4182番1
地 目 宅地
地 積 244.60平方メートル

所有者 A

2 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4183番1
地 目 畑
地 積 405平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 B

☆ 買受適格証明書を要す

3 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4186番
地 目 宅地
地 積 491.00平方メートル

所有者 B



物 件 目 録

4 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4 1 8 7 番
地 目 宅地
地 積 1 4 4 . 0 0 平方メートル

所有者 A

5 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原 4 1 8 2 番地 1
家屋 番号 4 1 8 2 番 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 8 3 . 0 7 平方メートル

所有者 A

6 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原 4 1 8 6 番地、4 1 8 7 番
地
家屋 番号 4 1 8 6 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 8 4 . 3 5 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約3平方メートル
共有者 B	持分4分の3
共有者 C	持分4分の1



令和7年（ケ）第21号

令和7年5月7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 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4182番1
地 目 宅地
地 積 244.60平方メートル

所有者 A

2 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4183番1
地 目 畑
地 積 405平方メートル

所有者 B

3 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4186番
地 目 宅地
地 積 491.00平方メートル

所有者 B

4 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4187番
地 目 宅地
地 積 144.00平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原 4182番地1

家屋 番号 4182番1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 83.07平方メートル

所有者 A

6 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原 4186番地、4187番地

家屋 番号 4186番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 184.35平方メートル

共有者 B 持分4分の3

共有者 C 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	静岡県榛原郡吉田町神戸4186番地														
土 地	物件 3・4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 3・4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図(概略)のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 物件3土地所有者B <input checked="" type="checkbox"/> その他の者C 上記の者らが主に本土地上に、下記建物を共有して占有している <input checked="" type="checkbox"/> B及びCは、順にAの母及び兄であり、地代等金銭の授受もないことから、Bの物件4土地利用権及びCの両土地利用権をいずれも使用借権と認めた <input checked="" type="checkbox"/> 占有開始時期 B:相続時である平成22年7月7日(登記簿の記載) C:建築日である昭和56年6月26日(登記簿の記載)														
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	1 およそ建物配置図に示した位置付近に、祠(地の神様)が存する 2 土地の利用形態については、次葉「その他の事項」2項記載のとおり														
建 物	物件 6														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約3㎡</td> </tr> </table>			{	種類:物置		構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積:約3㎡						
{	種類:物置														
	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積:約3㎡														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B及びC <input checked="" type="checkbox"/> その他の者A 上記の者らが主である建物を居宅として、附属建物を物置として、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> Aの占有開始時期は、世帯主となった平成22年7月7日と認めた														
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	主である建物 昭和56年6月26日建築(登記簿の記載) 附属建物 主である建物と同時期(Aの陳述)														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td 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></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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 本物件は、南西側で町道中瀬北原1号線に接する。建物配置図（概略）に示した南側から北東側に通じる道路は認定町道ではなく、いわゆる赤道であり、外観から道と判別できない部分も多い（写真8）。
- 2 物件3・4土地の利用形態について
物件3土地は、主に居宅（物件6主である建物）の敷地として使用されている。
一方、物件4土地は、南側部分が物置（物件6未登記附属建物）の敷地とされ、祠及びエコ給湯タンクが置かれている。その余の部分は、雑草が繁茂した状態にある。
- 3 隣地（4180、4180-2、4181-1、4188-2、4184-1、4184-2、4185）との境界は外観上判然としない（Aの陳述11参照）。なお、これら隣地は、登記簿上、4184-2はB名義、4185はC名義、その余はすべてA名義の土地である。
- 4 北西側隣地には牛舎があり、本件土地内にある倉庫やサイロ、堆肥置き場などを利用して（写真2、4、6）、Aは酪農を営んでいたが、令和4年末に閉業したとのことである。
- 5 本件建物、特に居宅には、全般的に経年等による損耗、劣化が認められる（写真7、10、12、14、15、20、Aの陳述5、7参照）。
- 6 物件5建物の屋根をソーラーパネル設置場所として賃貸している（Aの陳述5参照）。
- 7 その他本件土地建物の概要については、関係人の陳述を参照されたい。
- 8 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
■ A (所有者)	<p>1 居宅には、私の兄である共有者Cと私が家族とともに居住しています。私の母である共有者Bは施設に入所していますが、荷物は居宅内に残っています。</p> <p>2 私の父が亡くなった平成22年7月7日から私が世帯主となっています。</p> <p>3 親族同士なので、A・B・C間に家賃や地代のやりとりはありません。</p> <p>4 私は、北西側隣地にある牛舎で乳牛を飼育して酪農を営んでいましたが、令和4年末に閉業しました。</p> <p>5 物件5建物は、農業機械や堆肥を保管する倉庫として私が使用しています。倉庫には、電気と水道を引いていません。シャッターのレールが曲がっており、最後まで閉まりません。屋根をソーラーパネルの設置場所として株式会社カクイチに平成21年から賃貸しています。賃貸期間は20年で、賃料の20万円は既に受領しています。</p> <p>6 12～13年前にエコ給湯設備を備えました。購入代金は完済しています。</p> <p>7 居宅の雨どいが台風で壊れてしまい、未だ直せていません。そのため、建物内に雨漏りが生じています。北東側外壁も風雨の影響で傷んでいます。台所の床が沈むため、板で補強しています。天井裏にネズミなどの小動物が入るため、パネルが外れかけている箇所があります。また、エコ給湯から台所までの配管に漏水が生じるため、台所ではお湯を使っていません。浴室のシャワーはお湯が出ません。トイレは、ウォシュレットが壊れています。また、小使用の便器は壊れており使えません。</p> <p>8 20年くらい前に居宅の床を張り替えました。それ以外は特段増改築は行っていません。</p> <p>9 物件4土地内に地の神様があります。</p> <p>10 居宅の北東側廊下の上から入れる屋根裏収納があります。</p> <p>11 隣地との境界についてトラブルは生じていません。本件所有者ら名義の南側隣地との境界は、居宅の南側にある水路より北側に存すると思います。また、私名義の北西側隣地(4180, 4180-2, 4181-1)との境界については、水路までが本件土地と認識しています。</p> <p>12 居宅の北側にある物置(未登記附属建物)は、居宅を建てたのと同時期に建てました。</p>
■ Aの妻	<p>居宅の北側にある側溝が、東側道路に向かって伸び右に曲がってさらにその先で左に曲がっていますが、曲がる角度が90度に満たないため雨水がせき止められ地中に染み込んでしまいます。そのため、本物件の地盤が緩んでいる可能性があります。</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

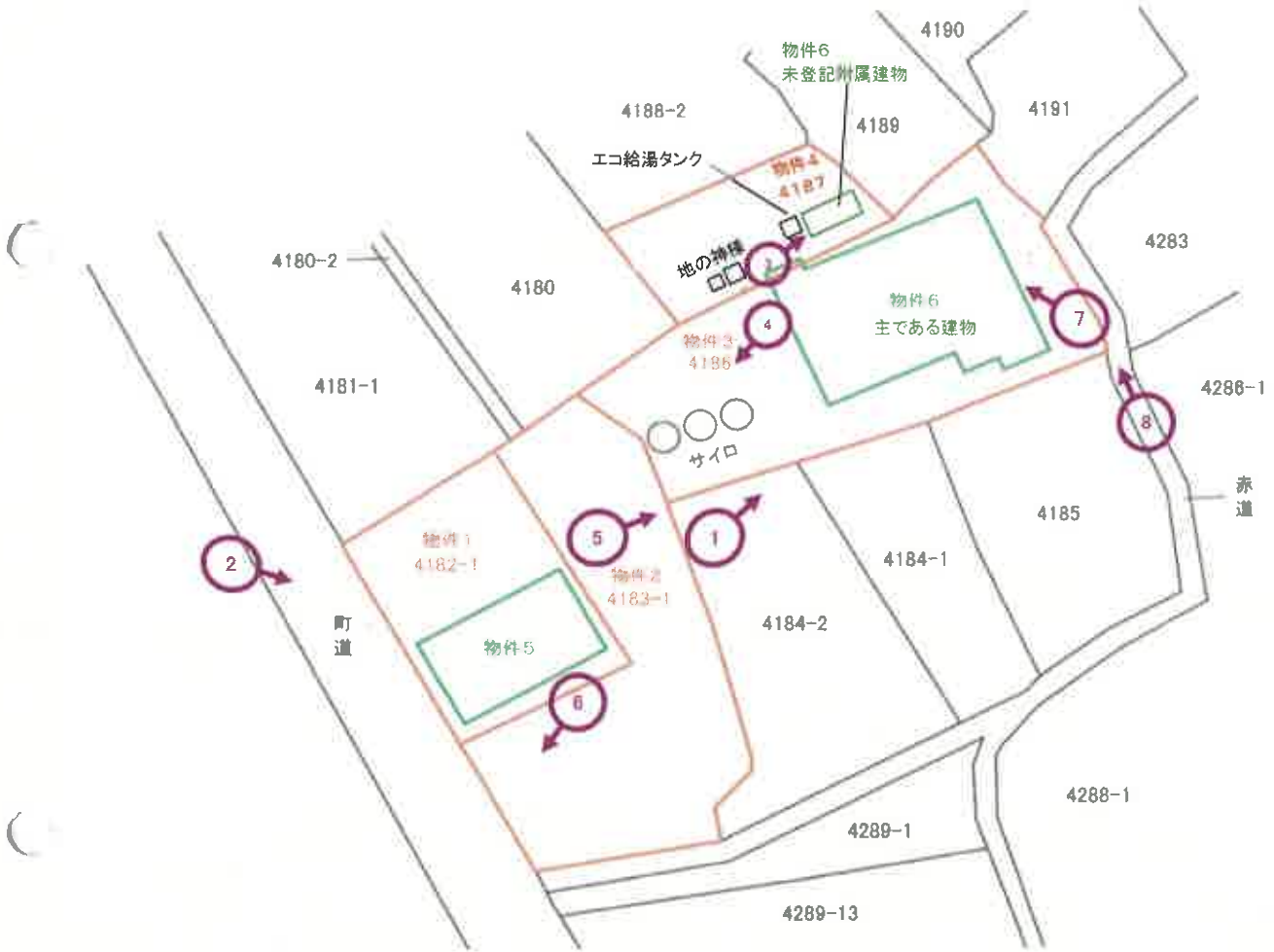
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月7日(水) :-:	当庁執行官室	間取図交付請求(郵送) 吉田町役場
令和7年5月8日(木) 14:35-15:05	静岡地方法務局 藤枝支局	登記事項証明書交付申請(窓口) 周辺土地(宅地、畑)につき調査 地積測量図は備置なし
令和7年5月9日(金) 10:20-10:40	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影(外観)
令和7年5月9日(金) :-:	当庁執行官室	所有者ら宛て通知書郵送
令和7年5月13日(火) 11:40-11:53	吉田町役場 建設課	接面道路につき調査
令和7年5月20日(火) 14:00-15:20	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影 所有者Aと面談 <評価人同行>
令和7年6月16日(月) 9:55-10:11	当庁執行官室	Aの妻と電話連絡
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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）



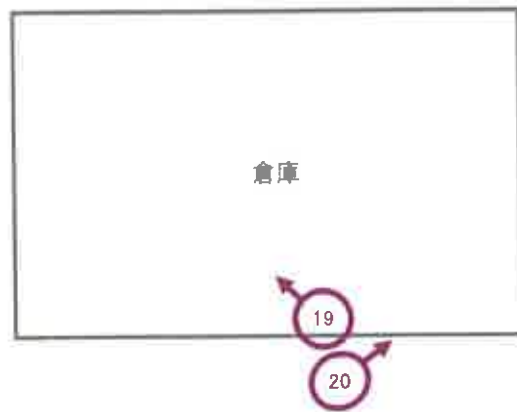
0 → 写真撮影位置・方向



間取図

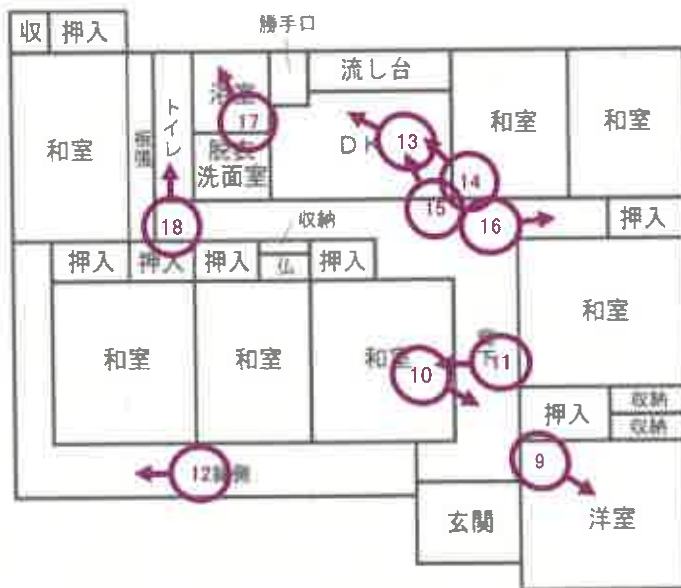
0 → 写真撮影位置・方向

【物件5】



【物件6】

主である建物



未登記附属建物

物置

1

物件6
主である建物



2

物件5



物件6
未登記附属建物

3



物件5

4



物件6
主である建物

5



6



7



物件6主である建物

8



赤道

9



10



廊下天井に認められるシミ

11



12



雨漏りによる損傷箇所

13



14



DK床に被せられたパネル

15



DK天井のパネルが外れかけた箇所

16



屋根裏収納入口部分

17



18



19



20



シャッターのレールが湾曲した箇所

求 意 見 書

渡 辺 力 也 殿

令和 8年 3月 4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 8年 3月 10日

評価人

渡辺力也



物 件 目 録

1 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4 1 8 2 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 4 . 6 0 平方メートル
所有者 A

☆2 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4 1 8 3 番 1
地 目 畑
地 積 4 0 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 B

☆ 買受適格証明書を要す

3 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4 1 8 6 番
地 目 宅地
地 積 4 9 1 . 0 0 平方メートル

所有者 B



物 件 目 録

4 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4 1 8 7 番
地 目 宅地
地 積 1 4 4 . 0 0 平方メートル

所有者 A

5 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原 4 1 8 2 番地 1
家屋 番号 4 1 8 2 番 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 8 3 . 0 7 平方メートル

所有者 A

6 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原 4 1 8 6 番地、4 1 8 7 番
地
家屋 番号 4 1 8 6 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 8 4 . 3 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 3 平方メートル



物 件 目 録

共有者 B 持分4分の3
共有者 C 持分4分の1



令和 7年(ケ)第 21号
令和 7年 5月20日 現地調査
令和 7年 6月16日 評価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡辺力也 印

物件目録

1 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4182番1
地 目 宅地
地 積 244.60平方メートル

所有者 A

2 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4183番1
地 目 畑
地 積 405平方メートル

所有者 B

3 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4186番
地 目 宅地
地 積 491.00平方メートル

所有者 B

4 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原
地 番 4187番
地 目 宅地
地 積 144.00平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原 4182番地1

家屋 番号 4182番1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 83.07平方メートル

所有者 A

6 所 在 榛原郡吉田町神戸字向原 4186番地、4187番地

家屋 番号 4186番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 184.35平方メートル

共有者 B 持分4分の3

共有者 C 持分4分の1



第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 250, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 800, 000 円
物件2 (土地)	金 1, 950, 000 円
物件3 (土地)	金 1, 920, 000 円
物件4 (土地)	金 560, 000 円
物件5 (建物)	金 650, 000 円
物件6 (建物)	金 370, 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、3、4の土地の内訳価格は物件5、6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5、6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	宅地
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	未登記附属建物（物置）が存する。
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・物件1、2、3、4の土地は一体として一画地を形成し、物件1の土地に物件5の建物が存し、物件3、4の土地に物件6の建物、未登記附属建物（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、物置、約3㎡）が存する。 ・物件2の土地は、登記簿上の地目は畑であるところ、現況非農地であるが、買受に際して買受適格証明書を要することに留意されたい。なお、物件2の土地は農地法第5条申請の許可がなされている。 ・物件1、2、3、4土地相互の境界及びこれら土地と隣地との境界は外観上判然としない。 		

※ 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、2、3、4）

位置・交通	JR 東海道本線「島田」駅の南東方・直線距離約 8.3 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小山城跡西方の丘陵地に位置し、農地の中に農家住宅、事業所等が見られる農家集落地域。	
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 用途無指定 60% 200% なし 画地規模 1,000 m ² 以上の土地利用に関して、土地利用事業の適性化に関する指導要綱に基づく手続きを要することに留意されたい。
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	1,284.60 m ² (物件1、2、3、4計) 不整形 間口約 28.5m、奥行約 57m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	南西側幅員約 7mの舗装町道 (建築基準法上の道路) ※特記事項参照	
土地の利用状況	現況利用・・・物件1：物件5の建物敷地として利用されている。 物件2：登記簿上の地目は畑であるところ、現況宅地として利用されている。 物件3、4：物件6の建物、未登記附属建物の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・・・エコ給湯タンク、地の神様、堆肥置き場等	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (浄化槽利用) (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、通常のコスト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。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件南側から北東側に通じる赤道は、建築基準法上の道路ではなく、外観から道と判別できない部分も多い。 ・ 本件土地相互及び隣地との境界は外観上判然としない。上水道は前面道路の埋設管から本件土地に引き込み済みであるが、本件北西側隣地を経由して引き込まれている可能性がある。 ・ 降水時に物件 6 の北側にある側溝の雨水がせき止められ地中に染み込むとのこと。 ・ 物件 2 の土地は、買受に際して買受適格証明書を要する。なお、物件 2 の土地は農地法第 5 条申請の許可がなされている。 土地の現況：非農地 許可年月日：平成 5 年 4 月 27 日 許可条項：農地法第 5 条 転用目的：飼料練機室及び格納倉庫敷地
----------------	--

2-1 建物の概況及び利用状況（物件5）

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20年10月新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約8年
仕様	構造：軽量鉄骨造平家建 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：亜鉛メッキ鋼板 内壁：－ 天井：－ 床：土間コンクリート 設備：－ その他：特になし
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：倉庫 間取り：後添間取図参照
品等	普通
保守管理の 状態	劣る （経年劣化による減耗・損傷等）
建物の利用 状況	建物所有者が本建物を倉庫として使用している。 ※ 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	・屋根を太陽光パネルの設置場所として賃貸している。 ・電気、水道はない。また、シャッターが一部破損しており完全に閉まらない。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区分	主である建物 特記事項記載の未登記附属建物が存する。
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：昭和56年6月新築 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕様	構造：木造平家建 屋根：瓦 外壁：吹付等 内壁：クロス、じゅらく壁、ボード等 天井：クロス、ボード等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水、衛生 その他：特になし
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	劣る
建物の利用 状況	建物共有者らが主である建物を居宅として、附属建物を物置として、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	<ul style="list-style-type: none"> ・雨どいの破損により雨漏りが生じている。また、建物内の給排水設備、衛生設備が破損している。床は台所付近などに沈み込みが認められる。天井裏に小動物の侵入があるとのことである。 ・建物内の北東側廊下の天井に収納型の折りたたみ式はしごがあり、屋根裏収納へ昇降可能である。

	<p>・未登記附属建物 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 3 m² 建物共有者らへの聴取によると、当該物置は主である建物と同時期に建てたとのこと。位置については、後添建物配置図参照。</p> <p>※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
--	--

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、倉庫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、2、3、4（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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	26,800	0.60	244.60	0.9	3,540,000
2	26,800	0.60	405	—	6,510,000
3	26,800	0.60	491.00	0.9	7,110,000
4	26,800	0.60	144.00	0.9	2,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 吉田（県）-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

$43,900 \text{ 円/㎡} \times 100.7/100 \times 100/100 \times 100/165 \approx 26,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は街路条件にやや劣るが環境条件に優る。

イ 個別格差：画地条件（規模、形状等）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。

なお、物件2の土地は、建付減価はないものと判定した。

② 物件5、6（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/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
5	80,000	83.07	0.19	1,260,000
6主	157,000	184.35	0.01	290,000
6附	床面積、品等などの現況を考慮して判定			10,000
物件6 合計				300,000

ウ 現価率：物件5・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17年、経済的残存耐用年数8年、観察減価40%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 8 \text{年} \div (17 \text{年} + 8 \text{年}) \times (1 - 0.40) \approx 0.19$$

物件6主である建物・本件建物は建築後約44年経過しており、経済的耐用年数はほぼ満了しているため、市場性、建物の状態等を考慮して1%と査定した。

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	建付地価格の配分		土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ = エ
		イ		ウ		
1	3,540,000	1.00	物件 5	0.25	法定地上権	890,000
3	7,110,000	1.00	物件 6	0.1	使用借権	710,000
4	2,080,000	1.00	物件 6	0.1	使用借権	210,000
物件 6 計						920,000

イ 物件 1 の土地に物件 5 建物が存し、物件 3、4 の土地に物件 6 建物が存する。
 なお、物件 2 の土地については、土地利用権等割合はないものと判定した。

ウ 土地利用権等割合：物件 5 の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 25%と査定した。物件 6 の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エ) 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	3,540,000	－ 890,000		0.6	0.5	800,000
2	6,510,000	—		0.6	0.5	1,950,000
3	7,110,000	－ 710,000		0.6	0.5	1,920,000
4	2,080,000	－ 210,000		0.6	0.5	560,000
5	1,260,000	＋ 890,000	—	0.6	0.5	650,000
6	300,000	＋ 920,000	—	0.6	0.5	370,000
一 括 価 格 (合 計)						6,250,000

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、市場が未成熟な地域に存すること、買受適格証明を要すること、隣地を介して給水管が敷設されている可能性があること等を考慮して、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 地価基準地価格 (吉田(県) - 2)

所 在：榛原郡吉田町片岡字東中瀬341番10

価 格：43,900円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：213㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側6m町道

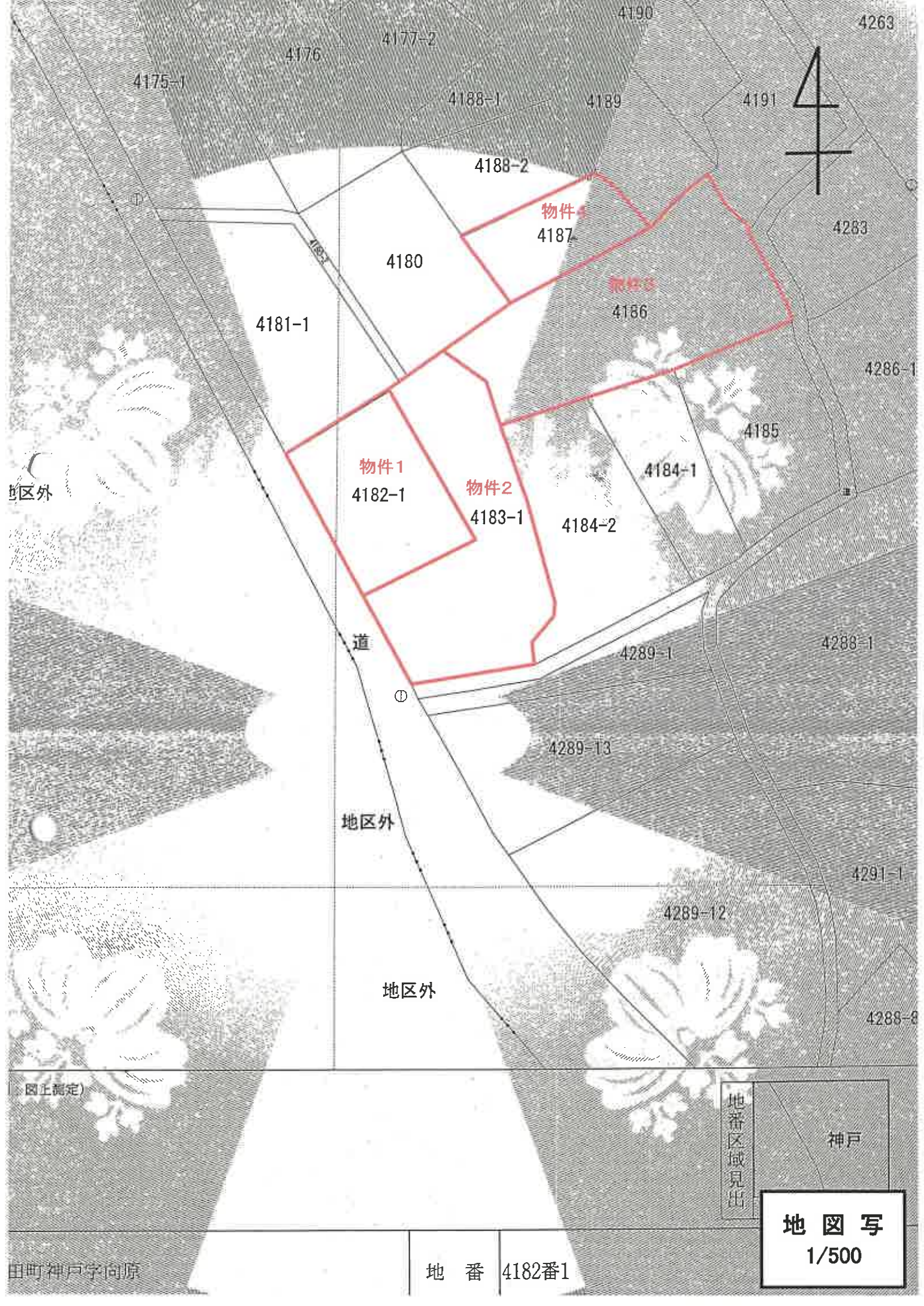
用途指定等：非線引都市計画区域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅のほか工場、農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 地図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



地区外

地区外

地区外

道

(图上测定)

地番区域見出

神戸

地図写
1/500

建物配置図



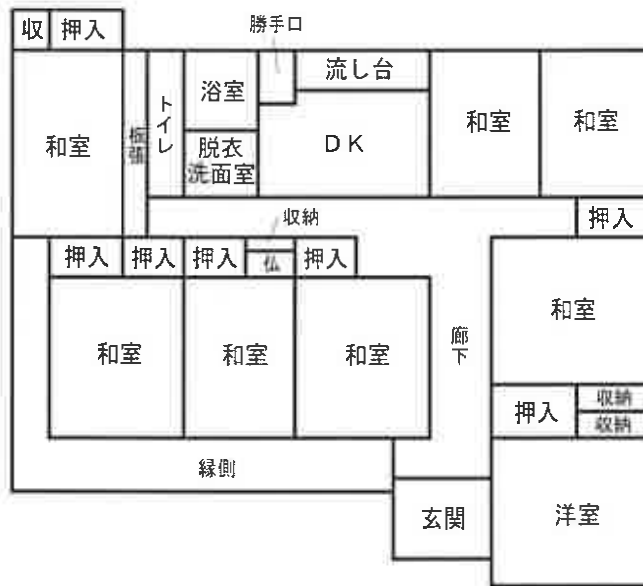
間取図

【物件5】



【物件6】

主である建物



未登記附属建物

