

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 6月 1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 6月30日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月14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 4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 7月15日 午後 1時00分から 令和 8年 7月15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 6月 1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。</p>	



## 物 件 目 録

- 1 所 在 牧之原市静波字才加町  
地 番 2 4 5 4 番 1  
地 目 宅地  
地 積 6 8 9 . 3 1 平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 牧之原市静波字才加町 2 4 5 4 番地 1  
家屋 番号 2 4 5 4 番 1  
種 類 物置  
構 造 木造スレート葺・鉄骨・木造垂鉛メッキ鋼板葺 2階建  
床 面 積 1階 4 7 . 8 2 平方メートル  
2階 2 2 . 0 9 平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅・物置  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 牧之原市静波字才加町 2 4 5 5 番地 1、2 4 5 4 番地  
1  
家屋 番号 2 4 5 5 番 1  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨・木造スレート葺 2階建  
床 面 積 1階 1 4 2 . 4 1 平方メートル  
2階 7 3 . 5 1 平方メートル

## 物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

## 物 件 明 細 書

令和 7年 8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1～3】

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1】

南側部分につき、静波6丁目2班町内会がゴミ集積場として占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号2】

(1) 1階南東側洋室部分

本件共有者らが占有している。

(2) 1階南東側洋室以外の部分

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 牧之原市静波字才加町
- 地番 2454番1
- 地目 宅地
- 地積 689.31平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所在 牧之原市静波字才加町2454番地1
- 家屋番号 2454番1
- 種類 物置
- 構造 木造スレート葺・鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床面積 1階 47.82平方メートル  
2階 22.09平方メートル
- (現況)
- 種類 居宅・物置
- 共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 3 所在 牧之原市静波字才加町2455番地1、2454番地1
- 家屋番号 2455番1
- 種類 居宅
- 構造 鉄骨・木造スレート葺2階建
- 床面積 1階 142.41平方メートル  
2階 73.51平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第 34号  
令和7年 6月17日受理  
令和7年 7月23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 牧之原市静波字才加町
- 地 番 2 4 5 4 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 6 8 9 . 3 1 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 牧之原市静波字才加町 2 4 5 4 番地 1
- 家屋 番号 2 4 5 4 番 1
- 種 類 物置
- 構 造 木造スレート葺・鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 4 7 . 8 2 平方メートル  
2 階 2 2 . 0 9 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 牧之原市静波字才加町 2 4 5 5 番地 1、2 4 5 4 番地 1
- 家屋 番号 2 4 5 5 番 1
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄骨・木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 4 2 . 4 1 平方メートル  
2 階 7 3 . 5 1 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	牧之原市静波2454番地													
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら(A, B) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(静波6丁目2班町内会) 上記土地共有者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している 上記その他の者が本土地南側部分をゴミ集積場として占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者につき「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	本土地上に簡易物置(動産)、ビニールハウス(動産)、ゴミ置場、中部電力が所有する電柱、祠がある(土地建物位置関係図参照) その他、石灯籠、庭石等がある													
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( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・物置													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input 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 style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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"/> 建物共有者ら(A, B) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) 上記建物共有者らが本建物の1階南東側洋室を家族とともに住居として使用、占有している 上記その他の者が本建物の1階南東側洋室以外の部分を家族とともに住居、物置として使用、占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者につき「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														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input 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 style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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"/> 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

( 2枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <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 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
占有者及び占有状況	<input 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 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	
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 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら(A, B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を家族とともに住居として使用、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	本建物2階北側洋室にロフトがある(間取図参照)
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 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"/> 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  
( 3枚目)

占有者及び占有権原(物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 別紙「土地建物位置関係図」のゴミ置場部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 静波6丁目2班町内会
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> ゴミ集積場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(共有者) <input type="checkbox"/> ( )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成元年ころ
最初の契約日	平成元年ころ
契約等期間	平成元年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎年 金3,000円(毎年末日限り当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払( )分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺( )分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 ( )円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( )円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

( 4枚目)

占有者及び占有権原(物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 別紙物件2の「間取図」の1階南東側洋室以外の部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
■関係人(■C(占有者) ■B(共有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年ころ
最初の契約日	令和4年ころ
契約等期間	令和4年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月 金15,000円(毎月末日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

( 5枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (共有者)</p>	<p>1 私は、物件1の本件土地並びに物件2及び物件3の本件建物を母のAと共有しています。</p> <p>2 本件土地の南側には、静波6丁目2班町内会が所有するごみ置場があります。ごみ置場部分の土地は、同町内会に年3000円で賃貸しています。敷金はありません。当初は、私の亡父が、平成元ころから口頭で同町内会に前記金額で賃貸していましたが、父が亡くなった後、私が賃貸人の地位を承継しています。</p> <p>3 物件2の建物の内、南東側洋室は、私の妻の伯父の部屋にしています。同人は、私と同一世帯ですので、私の家族として部屋を使用していることとなります。</p> <p>4 物件2の建物の南東側洋室以外の部分は、私の妻の長姉であるCが私の妻の次姉と住んでいます。令和4年ころから期間を定めずにCに賃貸しています。世帯主はCです。賃料は、以前は月額19,000円でしたが、最近月額15,000円に減額しました。契約書は作成していません。敷金もありません。当月末日までに当月分を支払ってもらっています。</p> <p>5 物件2の建物は、浴室がなく、ガスも使用していません。</p> <p>6 物件2の建物は、平成10年ころから平成15年ころの間に床の張り替えを行っています。建物内では猫を一匹飼っています。</p> <p>7 物件3の建物は、私、母のA、私の妻等が住居として使用しています。但し、母は、現在施設に入っています。物件3の建物は誰にも貸していません。</p> <p>8 物件3の建物を増改築したことはありません。</p> <p>9 物件3の建物の1階南側の和室の天井には雨漏りあとがあります。台風のとときに雨水が入ってくることがあります。この他に1階廊下の天井部分にも雨漏りあとがあります。また、1階南側の和室及び2階東側の洋室のガラスにひびが入っています。</p> <p>10 物件3の建物内では犬を一匹飼っています。</p> <p>11 境界の争いはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年6月23日(電話)、同年7月7日に聴取)</p>
<p>■ C (物件2の建物の賃借人)</p>	<p>1 私は、Bの妻の長姉です。</p> <p>2 私は、令和4年ころから物件2の建物の南東側洋室以外の部分をA及びBから期間を定めずに賃借し、私及び私の妹が居住しています。世帯主は私です。賃料は、最近月額15,000円になりました。賃貸借契約書は作成していません。敷金もありません。当月末日までに当月分を支払っています。</p> <p>3 賃料を支払ったときは、Bに書面に押印してもらっていますので、その写しを郵送します。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年7月7日(電話)に聴取)</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 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1の土地の南側部分(「土地建物位置関係図」のゴミ置場部分)は、前記記載のとおり静波6丁目2班町内会に賃貸しているが、賃貸借の登記はなく、買受人に対抗できないものと思料する。
- 3 物件2の建物の郵便受けにはC等の氏名が表示されており、B及びCの陳述並びにCから提出された賃料の受領書等から、前記記載のとおり、南東側洋室以外の部分は、令和4年ころからCが賃借していることが認められるが、Cの賃借権は、最先の抵当権設定後に占有を開始したものであり、買受人に対抗できないものと思料する。
- 4 物件3の建物の郵便受け及び表札にはBの氏名が表示されていた。この他、Bの陳述及び現場の状況等から、物件3の建物の占有関係を前記記載のとおり認定した。
- 5 物件2の建物には、外壁、鉄骨の錆が確認された。
- 6 物件3の建物には、1階廊下の天井部分及び1階南側の和室の天井部分に雨漏りあとが存在した(写真12参照)。また、1階南側の和室及び2階東側の洋室のガラスにひびが入っていた。
- 7 物件2の建物の1階中央辺りの洋室及び2階は、現況調査時に施錠されていたため入室することができなかった。間取り及び占有状況等は、1階洋室は窓から観察し、2階はB及びCの陳述から認定した。

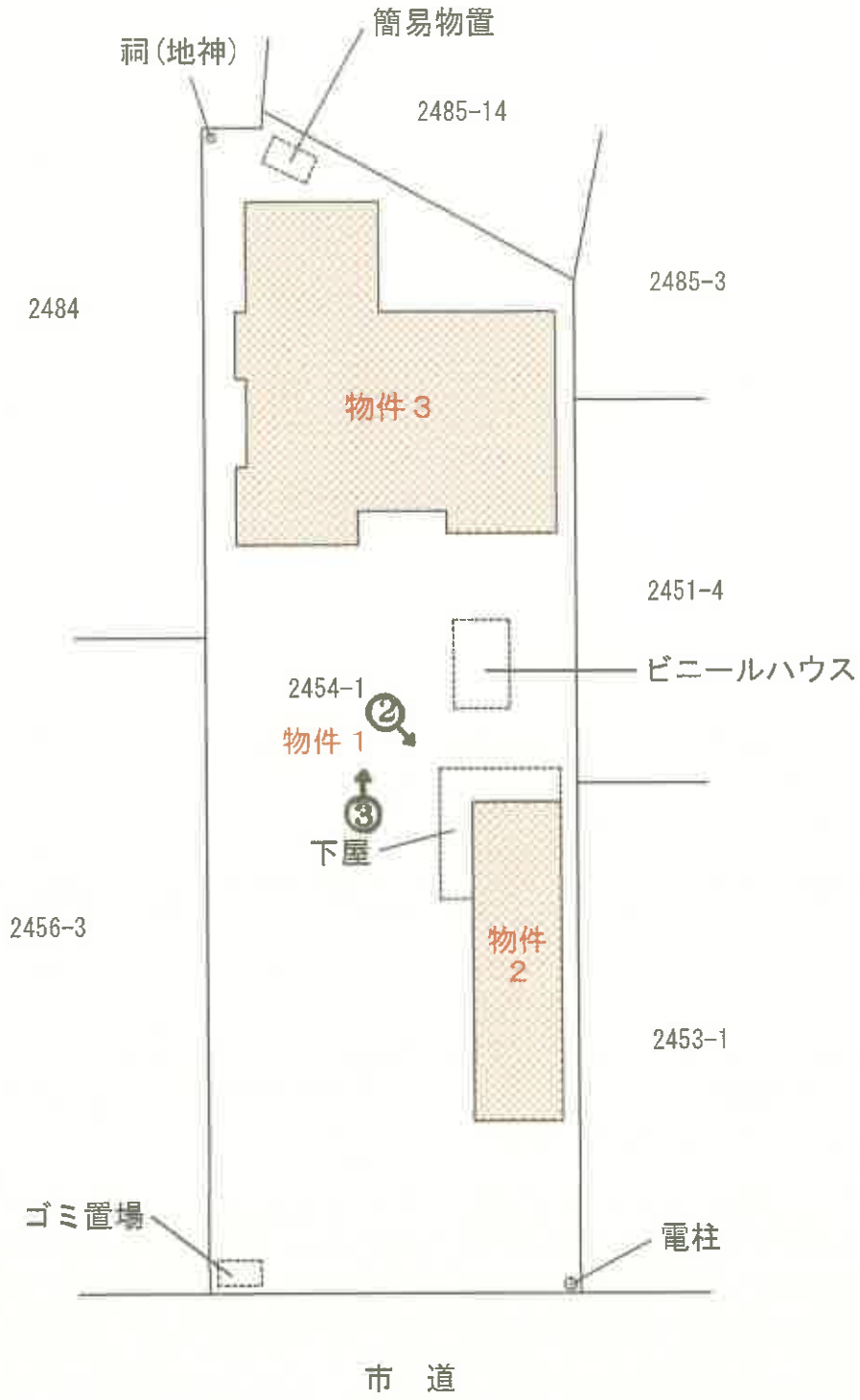
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月17日 (火) : - :	執行官室	牧之原市役所税務課に間取図請求 (郵送)
7年 6月19日 (木) 8:45-8:55	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影, 通知書投函
7年 6月19日 (木) 9:45-9:50	静岡地方法務局藤枝支局	本件土地の地積測量図, 土地 (近隣地) の登記事項要約書申請 (地積測量図なし), 土地上の建物登記について調査 (本件建物以外に登記なし)
7年 6月23日 (月) : - :	執行官室	共有者Bから事情聴取 (電話)
7年 7月 7日 (月) 9:45-11:00	物件所在地	共有者Bと面会, 入室調査, 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
7年 7月 7日 (月) 18:25-18:30	執行官室	Cから事情聴取 (電話)
7年 7月 8日 (火) : - :	執行官室	牧之原市役所市民課にB, Cの住民票の写しの送付依頼 (郵送)
7年 7月22日 (火) : - :	執行官室	Cから賃料の受領書の写し受領
年 月 日 ( ) : - :		
(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"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

( 8枚目)

# 土地建物位置関係図



♂写真撮影方向

間取図



物件 2



<1階>

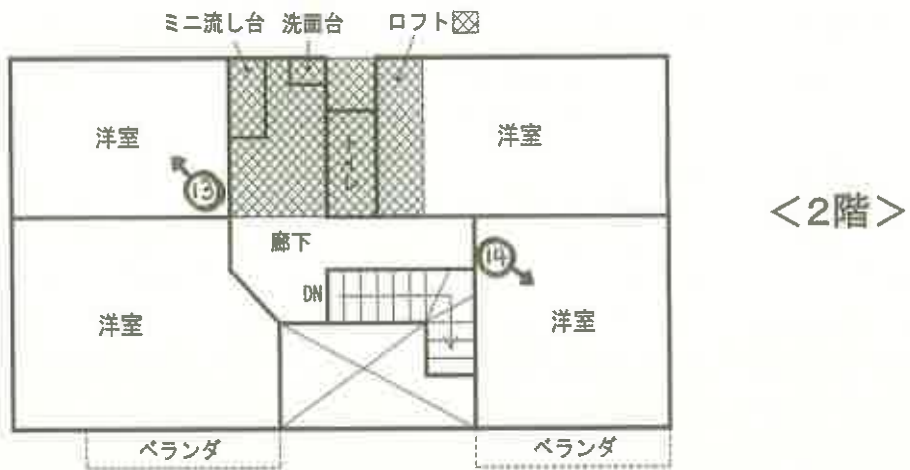
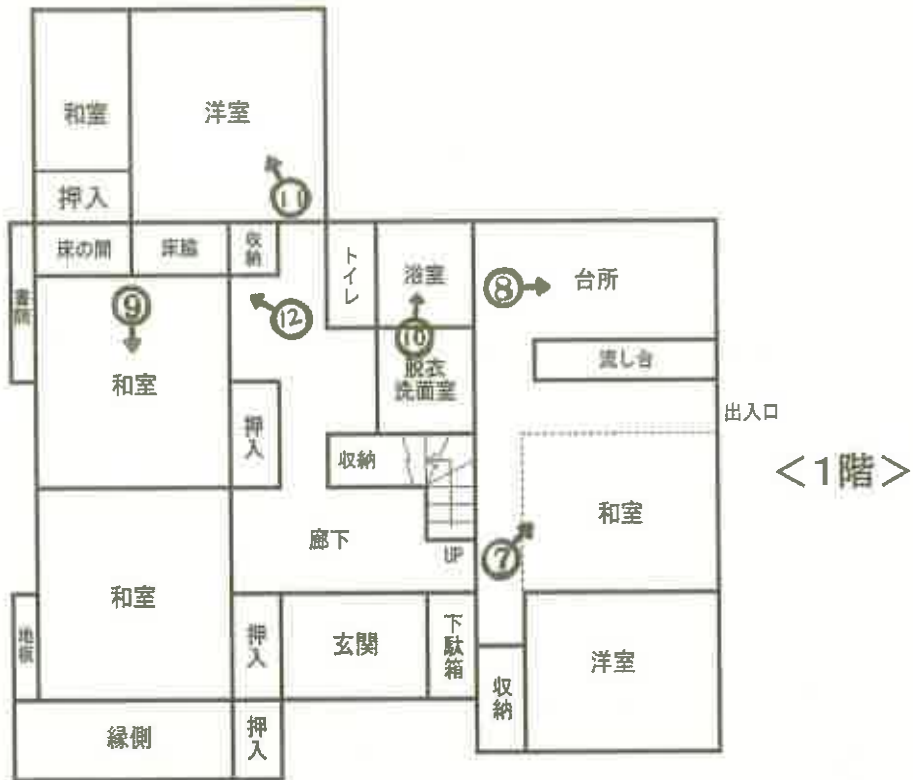


<2階>

♂写真撮影方向

# 間取図

物件 3



♂写真撮影方向

写真 1

ゴミ置場

物件 1

物件 3

物件 2



写真 2

物件 2



写真 3

物件 3



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



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（雨漏りあと）



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



令和 7年(ケ)第 34 号  
令和 8年 3月23日 現地調査  
令和 8年 3月31日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書  
(再)

評価人 不動産鑑定士

青島 進

物 件 目 録

- 1 所 在 牧之原市静波字才加町
- 地 番 2 4 5 4 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 6 8 9 . 3 1 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 牧之原市静波字才加町 2 4 5 4 番地 1
- 家屋 番号 2 4 5 4 番 1
- 種 類 物置
- 構 造 木造スレート葺・鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 4 7 . 8 2 平方メートル  
2 階 2 2 . 0 9 平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・物置
- 共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 牧之原市静波字才加町 2 4 5 5 番地 1、2 4 5 4 番地  
1
- 家屋 番号 2 4 5 5 番 1
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄骨・木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 4 2 . 4 1 平方メートル  
2 階 7 3 . 5 1 平方メートル

## 物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 6 6 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1 7 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 9 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、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、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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格とする。

### 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	特記事項参照
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1の土地の上に物件2、3の建物が存する。</li> <li>・物件2の建物の登記上の種類は物置であるが、現況は居宅・物置である。</li> <li>・物件2の建物の1階中央付近の洋室及び2階は、現況調査時に施錠されていたため入室することができなかった。間取図については、1階中央付近の洋室は窓から観察し、2階は陳述により認定した。</li> </ul>		

※ 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「島田」駅の南東方・直線距離約 11.6 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道 150 号北側の一般住宅を主とする静波地区の既成住宅地域である。公共施設や利便施設にも近く、生活利便性は確保された地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	689.31 m <sup>2</sup> ほぼ台形 間口約 15.5m、奥行約 48m 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	南側幅員約 7m 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 2、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・・・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"><li>・ 物件 1 の土地内には、物件 2、3 の建物のほか簡易物置、ビニールハウス、ゴミ置場、電柱、祠（地神）が存在する。 （建物配置図参照）</li><li>・ 上記のゴミ置場については、町内会（静波 6 丁目 2 班町内会）が平成元年頃より占有しており、現状年間 3,000 円の賃料支払いがある。</li></ul> <p>※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。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 牧之原市津波ハザードマップの浸水想定区域内に位置する。</li><li>・ 牧之原市洪水ハザードマップ（想定最大規模）の浸水想定区域内に位置する。</li></ul>
---------	---

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）：市の家屋台帳によれば次のとおり。 1階南東側部分は昭和46年新築（木造）、1階物置部分は昭和58年12月増築（鉄骨造）、2階分は昭和58年12月増築（木造） 経過年数：約55年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕様	構造：鉄骨・木造2階建 屋根：スレート、亜鉛メッキ鋼板 外壁：亜鉛メッキ鋼板 内壁：クロス等 天井：クロス、ボード等 床：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、物置 間取り：後添間取図参照
品等	劣る。
保守管理の状態	居住している状態であるが、外壁、鉄骨の錆が確認され、経年による劣化が顕著である。
建物の利用状況	物件2の建物共有者ら（A、B）が1階南東側洋室を家族とともに住居として占有使用している。また、その他の者Cが、1階南東側洋室以外の部分を家族とともに住居、物置として占有使用している。 なお、Cは上記の部分を令和4年頃より賃借し、現状月額15,000円の賃料が支払われている。  ※ 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	・ 本件建物内に浴室はなく、また、ガスの利用もないとのこと。  ・ 陳述によれば、平成10年頃から平成15年頃の間には床の張り替えを行っているとのこと。 また、建物内で猫一匹を飼っているとのこと。

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）：平成元年5月 平成元年9月に一部を増築 経 過 年 数：約37年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：鉄骨・木造2階建 屋 根：スレート 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、竿縁天井、化粧ボード等 床：畳、フローリング等 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：一般住宅 間取り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	普通であるが経年劣化が認められる。
建物の利用 状況	建物共有者ら（A、B）が家族とともに住居として占有使用している。  ※ 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階廊下の天井部分及び1階南側和室の天井部分に雨漏りあとが存在する。また、1階南側の和室及び2階東側の洋室の窓ガラスにひびが入っていた。</li> <li>・ 2階洋室に立てかけ梯子により昇降するロフトがある。（間取図参照）</li> <li>・ 本件建物内で犬一匹を飼育している。</li> </ul>

## 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、対象物件が住宅・物置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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,800	0.95	689.31	0.9	11,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 牧之原（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

17,900 円/m<sup>2</sup> × 98.8/100 × 100/100 × 100/94 ≒ 18,800 円/m<sup>2</sup>

◇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（幅員）、環境条件（周辺の利用状態）等に劣る。

イ 個別格差：画地条件（規模、接道方位）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2、3（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 <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	157,000	69.91	0.01	110,000
3	172,000	215.92	0.05	1,860,000

ウ 現価率

物件2、3ともに経済的残存耐用年数はほぼ満了しているため、観察減価法により、経過年数、市場性等を勘案のうえ、物件2を1%、物件3を5%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 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	11,080,000	物件 2	0.25	0.25	法定地上権	690,000
		物件 3	0.75	0.3	法定地上権	2,490,000
計						3,180,000

#### イ 建付地価格の配分

物件 2、3 の建築面積比により以下のとおり配分した。

物件 2 建物：47.82 m<sup>2</sup> / (142.41 m<sup>2</sup> + 47.82 m<sup>2</sup>) ≒ 0.25

物件 3 建物：142.41 m<sup>2</sup> / (142.41 m<sup>2</sup> + 47.82 m<sup>2</sup>) ≒ 0.75

#### ウ 土地利用権等割合：次のとおり判定した。

物件 2 建物 … 物件 1 の土地の 25% 程度に法定地上権（土地利用権割合 25%）

物件 3 建物 … 物件 1 の土地の 75% 程度に法定地上権（土地利用権割合 30%）

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	11,080,000	－ 3,180,000		0.7	0.3	1,660,000
2	110,000	＋ 690,000	－	0.7	0.3	170,000
3	1,860,000	＋ 2,490,000	－	0.7	0.3	910,000
一 括 価 格 (合 計)						2,740,000

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、建物の老朽化の状態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：市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件の有効需要の程度、及び過去の入札の経緯等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価基準地価格 ( 牧之原 ( 県 ) - 3 )

所 在 : 牧之原市静波字七ノ坪2306番9

価 格 : 17,900円/㎡

価 格 時 点 : 令和 7年 7月 1日

地 積 : 230㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北西側6m市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域

第1種住居地域 ( 建蔽率60%、容積率200% )

地 域 の 概 要 : 一般住宅を主にアパートや倉庫等も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

変更がないため省略

以 上

求 意 見 書

青 島 進 殿

令和 7年 11月 14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 11月 20日

評価人

青 島 進

印

## 物 件 目 録

- 1 所 在 牧之原市静波字才加町  
地 番 2 4 5 4 番 1  
地 目 宅地  
地 積 6 8 9 . 3 1 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分 の 1  
共有者 B 持分 2 分 の 1
- 2 所 在 牧之原市静波字才加町 2 4 5 4 番地 1  
家屋 番号 2 4 5 4 番 1  
種 類 物置  
構 造 木造スレート葺・鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 4 7 . 8 2 平方メートル  
2 階 2 2 . 0 9 平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅・物置  
共有者 A 持分 2 分 の 1  
共有者 B 持分 2 分 の 1
- 3 所 在 牧之原市静波字才加町 2 4 5 5 番地 1、2 4 5 4 番地  
1  
家屋 番号 2 4 5 5 番 1  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨・木造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 4 2 . 4 1 平方メートル  
2 階 7 3 . 5 1 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 2分の1  
共有者 B 持分 2分の1

令和 7年(ケ)第 34 号  
令和 7年 7月 7日 現地調査  
令和 7年 7月26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 牧之原市静波字才加町
- 地 番 2 4 5 4 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 6 8 9. 3 1 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 牧之原市静波字才加町 2 4 5 4 番地 1
- 家屋 番号 2 4 5 4 番 1
- 種 類 物置
- 構 造 木造スレート葺・鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 4 7. 8 2 平方メートル  
2 階 2 2. 0 9 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 牧之原市静波字才加町 2 4 5 5 番地 1、2 4 5 4 番地  
1
- 家屋 番号 2 4 5 5 番 1
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄骨・木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 4 2. 4 1 平方メートル  
2 階 7 3. 5 1 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 410, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 190, 000 円
物件2 (建物)	金 320, 000 円
物件3 (建物)	金 1, 900, 000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、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、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	特記事項参照
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1の土地の上に物件2、3の建物が存する。</li> <li>・ 物件2の建物の登記上の種類は物置であるが、現況は居宅・物置である。</li> <li>・ 物件2の建物の1階中央付近の洋室及び2階は、現況調査時に施錠されていたため入室することができなかった。間取図については、1階中央付近の洋室は窓から観察し、2階は陳述により認定した。</li> </ul>		

※ 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「島田」駅の南東方・直線距離約 11.6 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道 150 号北側の一般住宅を主とする静波地区の既成住宅地域である。公共施設や利便施設にも近く、生活利便性は確保された地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	689.31 m <sup>2</sup> ほぼ台形 間口約 15.5m、奥行約 48m 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	南側幅員約 7m 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2、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・・・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、通常のコスト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"><li>・ 物件1の土地内には、物件2、3の建物のほか簡易物置、ビニールハウス、ゴミ置場、電柱、祠（地神）が存在する。 （建物配置図参照）</li><li>・ 上記のゴミ置場については、町内会（静波6丁目2班町内会）が平成元年頃より占有しており、現状年間3,000円の賃料支払いがある。</li></ul> <p>※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。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 牧之原市津波ハザードマップの浸水想定区域内に位置する。</li><li>・ 牧之原市洪水ハザードマップ（想定最大規模）の浸水想定区域内に位置する。</li></ul>
------	---

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）：市の家屋台帳によれば次のとおり。 1階南東側部分は昭和46年新築（木造）、1階物置部分は昭和58年12月増築（鉄骨造）、2階分は昭和58年12月増築（木造） 経 過 年 数：約54年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：鉄骨・木造2階建 屋 根：スレート、亜鉛メッキ鋼板 外 壁：亜鉛メッキ鋼板 内 壁：クロス等 天 井：クロス、ボード等 床：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、物置 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る。
保守管理の 状態	居住している状態であるが、外壁、鉄骨の錆が確認され、経年による劣化が顕著である。
建物の利用 状況	物件2の建物共有者ら（A、B）が1階南東側洋室を家族とともに住居として占有使用している。また、その他の者Cが、1階南東側洋室以外の部分を家族とともに住居、物置として占有使用している。 なお、Cは上記の部分を令和4年頃より賃借し、現状月額15,000円の賃料が支払われている。  ※ 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	・本件建物内に浴室はなく、また、ガスの利用もないとのこと。  ・陳述によれば、平成10年頃から平成15年頃の間には床の張り替えを行っているとのこと。 また、建物内で猫一匹を飼っているとのこと。

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）：平成元年5月 平成元年9月に一部を増築 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：鉄骨・木造2階建 屋 根：スレート 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、竿縁天井、化粧ボード等 床：畳、フローリング等 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：一般住宅 間取り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	普通であるが経年劣化が認められる。
建物の利用 状況	建物共有者ら（A、B）が家族とともに住居として占有使用している。  ※ 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階廊下の天井部分及び1階南側和室の天井部分に雨漏りあとが存在する。また、1階南側の和室及び2階東側の洋室の窓ガラスにひびが入っていた。</li> <li>・ 2階洋室に立てかけ梯子により昇降するロフトがある。（間取図参照）</li> <li>・ 本件建物内で犬一匹を飼育している。</li> </ul>

## 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、対象物件が住宅・物置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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	19,000	0.95	689.31	0.9	11,200,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 牧之原（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

18,200 円/m<sup>2</sup> × 98.3/100 × 100/100 × 100/94 ≒ 19,000 円/m<sup>2</sup>

◇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（幅員）、環境条件（周辺の利用状態）等に劣る。

イ 個 別 格 差：画地条件（規模、接道方位）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2、3（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 <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
2	157,000	69.91	0.01	110,000
3	172,000	215.92	0.06	2,230,000

ウ 現価率

物件2、3ともに経済的残存耐用年数はほぼ満了しているため、観察減価法により、経過年数、市場性等を勘案のうえ、物件2を1%、物件3を6%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 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	11,200,000	物件 2	0.25	0.25	法定地上権	700,000
		物件 3	0.75	0.3	法定地上権	2,520,000
計						3,220,000

#### イ 建付地価格の配分

物件 2、3 の建築面積比により以下のとおり配分した。

物件 2 建物：  $47.82 \text{ m}^2 / (142.41 \text{ m}^2 + 47.82 \text{ m}^2) \doteq 0.25$

物件 3 建物：  $142.41 \text{ m}^2 / (142.41 \text{ m}^2 + 47.82 \text{ m}^2) \doteq 0.75$

#### ウ 土地利用権等割合：次のとおり判定した。

物件 2 建物 … 物件 1 の土地の 25% 程度に法定地上権（土地利用権割合 25%）

物件 3 建物 … 物件 1 の土地の 75% 程度に法定地上権（土地利用権割合 30%）

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	11,200,000	- 3,220,000		0.8	0.5	3,190,000
2	110,000	+ 700,000	-	0.8	0.5	320,000
3	2,230,000	+ 2,520,000	-	0.8	0.5	1,900,000
一 括 価 格 (合 計)						5,410,000

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、建物の老朽化の状態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 ( 牧之原 ( 県 ) - 3 )

所 在 : 牧之原市静波字七ノ坪2306番9

価 格 : 18,200円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点 : 令和 6年 7月 1日

地 積 : 230m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北西側6m市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域

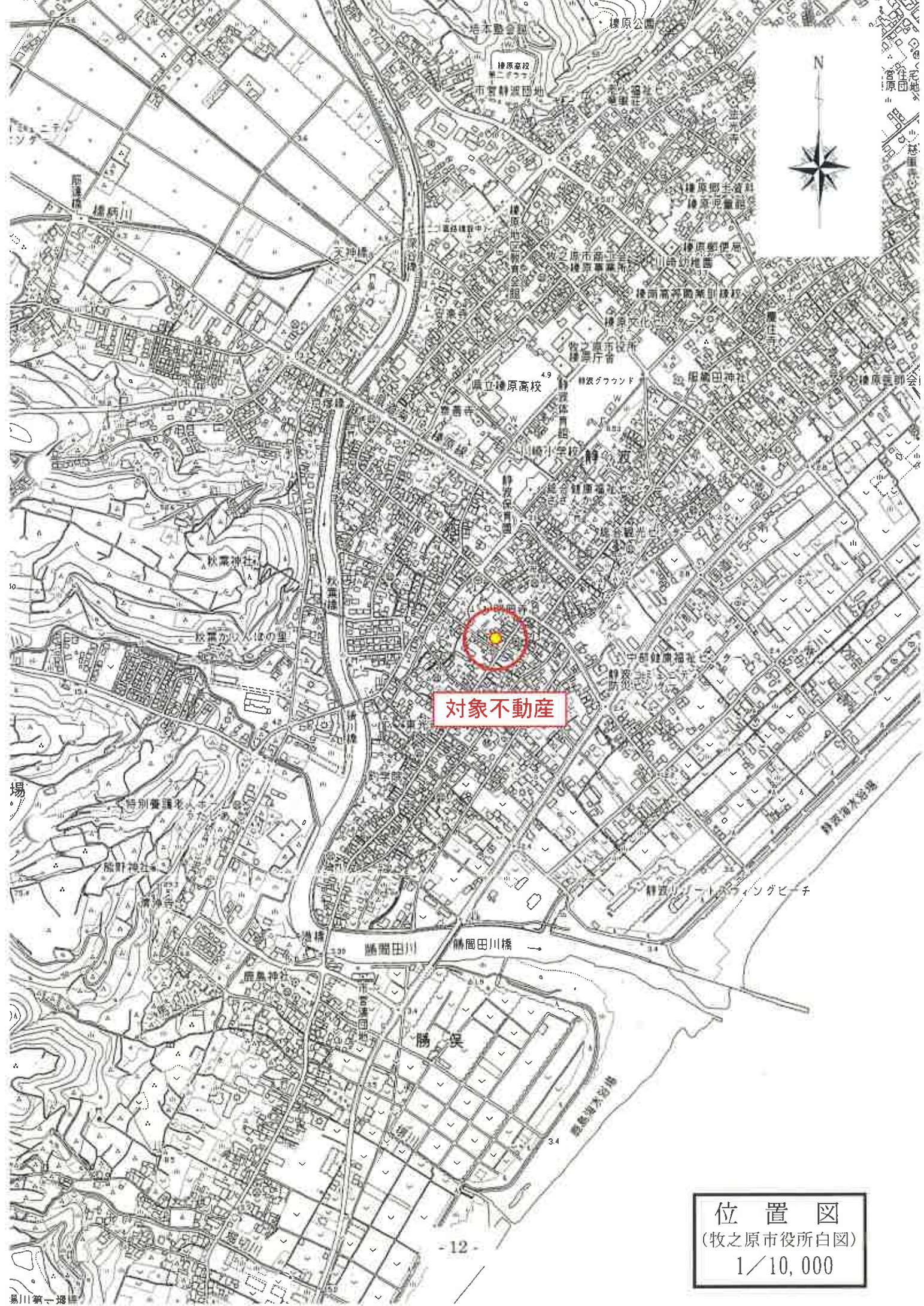
第1種住居地域 ( 建蔽率60%、容積率200% )

地 域 の 概 要 : 一般住宅を主にアパートや倉庫等も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

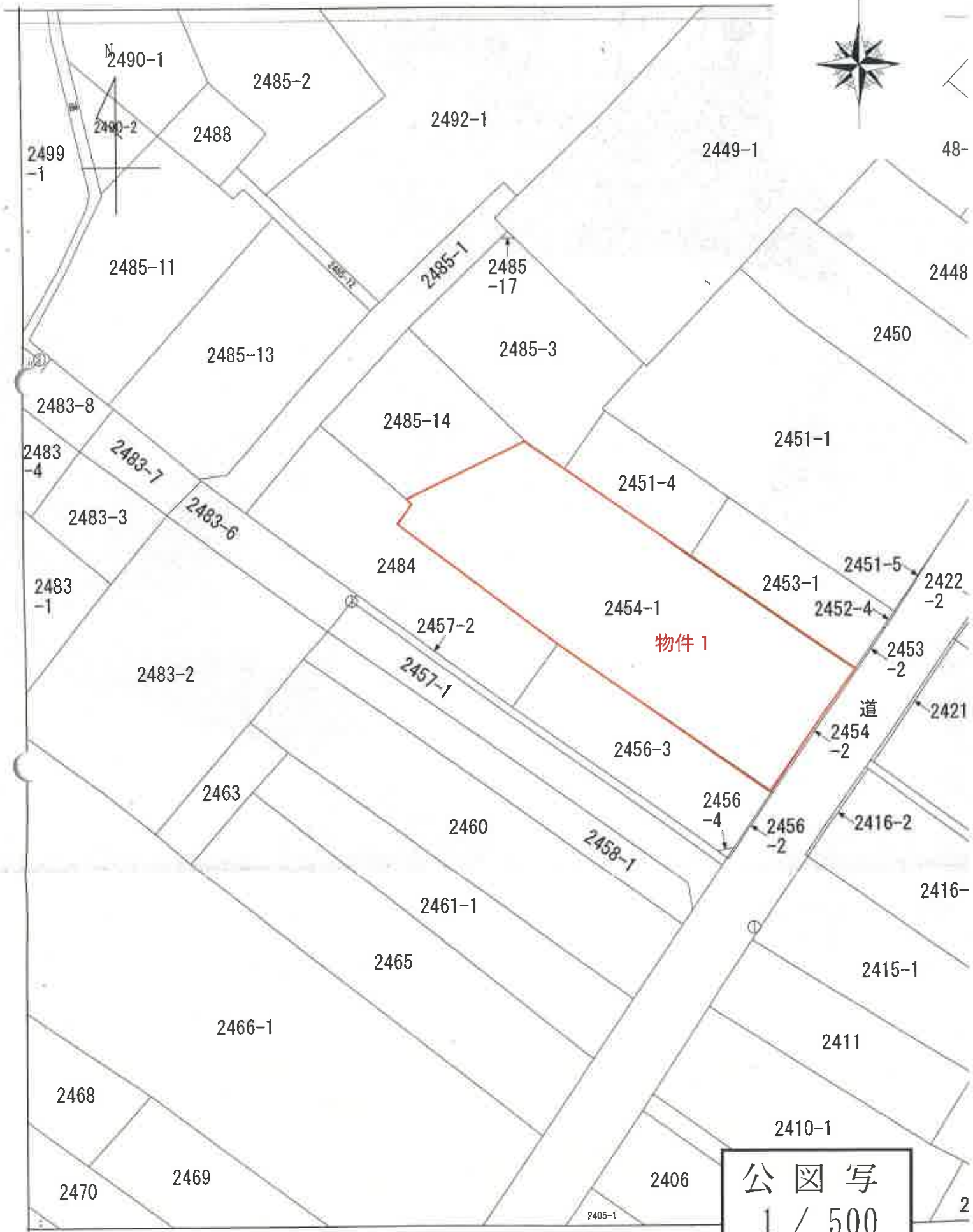
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



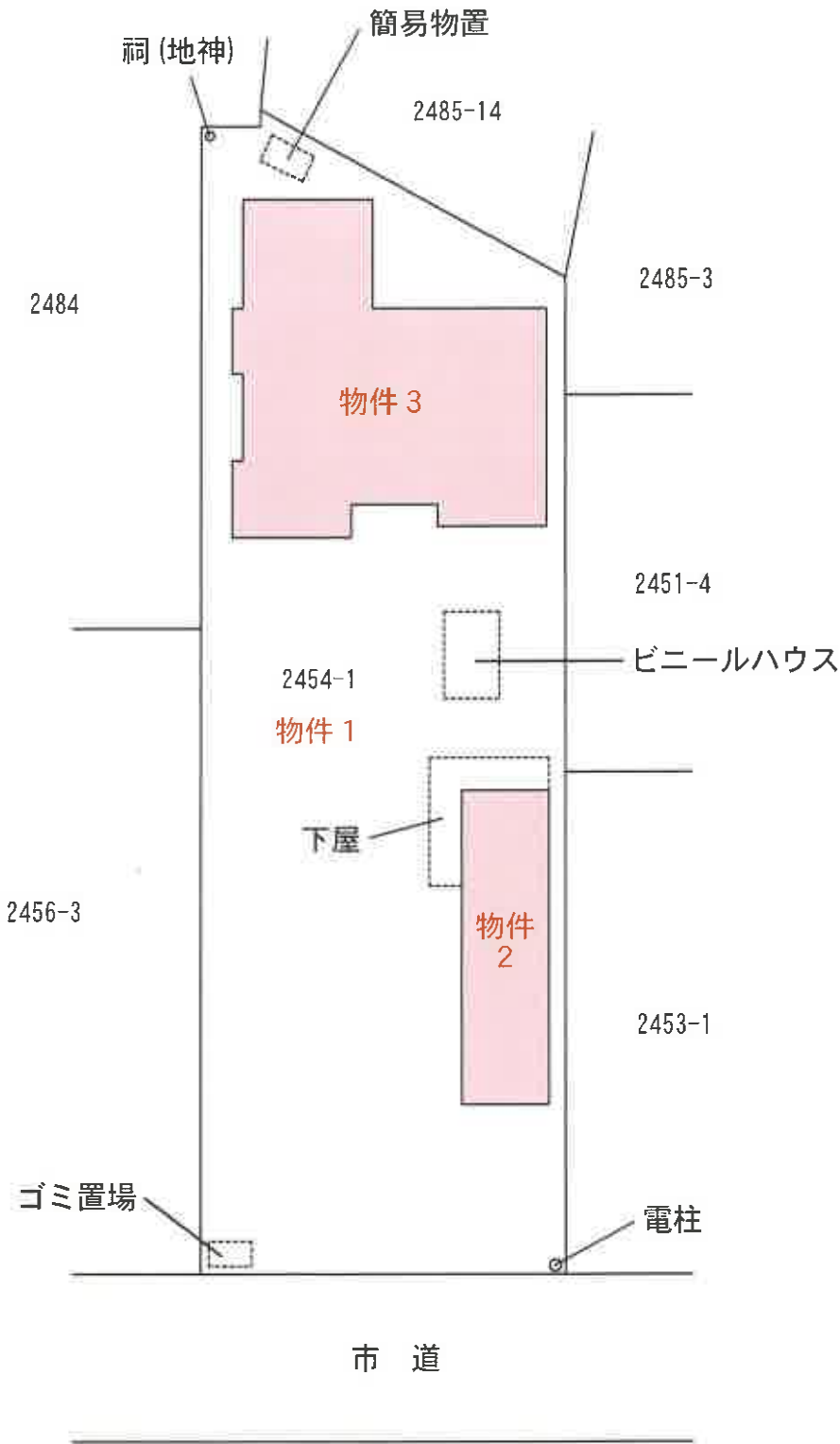
対象不動産

位置図  
(牧之原市役所白図)  
1/10,000



公 図 写  
1 / 500

# 建物配置図



# 間取図



## 物件 2



<1階>



<2階>

# 間取図

物件 3

