

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 7 月 27 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 10 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 10 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 12 月 1 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 11 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 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 7 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☆	4,340,000 3,472,000	一括	868,000	61,867	0
1	60,000				
2	70,000				
3	3,090,000				
4	1,120,000				

物 件 目 録

☆1 所 在 焼津市北新田字道上
 地 番 194番2
 地 目 畑
 地 積 128平方メートル

☆買受適格証明書を要す

☆2 所 在 焼津市北新田字道上
 地 番 195番3
 地 目 畑
 地 積 92平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆買受適格証明書を要す

3 所 在 焼津市北新田字道上
 地 番 196番
 地 目 宅地
 地 積 690.77平方メートル

4 所 在 焼津市北新田字道上 196番地
 家屋 番号 196番の1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	132.72平方メートル
	2階	19.04平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約141平方メートル
	2階	19.04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7平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 5月12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1～4】

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1、2】

本件所有者が占有している。

【物件番号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

【物件番号1】

隣地(地番194番1、地番200番1)との境界がいずれも不明確である。

【物件番号2】

・隣地(地番194番1)との境界が不明確である。

・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。

《 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 焼津市北新田字道上
地 番 194 番 2
地 目 畑
地 積 128 平方メートル

☆買受適格証明書を要す

2 所 在 焼津市北新田字道上
地 番 195 番 3
地 目 畑
地 積 92 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆買受適格証明書を要す

3 所 在 焼津市北新田字道上
地 番 196 番
地 目 宅地
地 積 690.77 平方メートル

4 所 在 焼津市北新田字道上 196 番地
家屋 番号 196 番の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	132.72平方メートル
	2階	19.04平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約141平方メートル
	2階	19.04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7平方メートル
-------	----------

令和7年（ヌ）第42号

令和8年1月15日受理
令和8年3月 3 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 | 焼津市北新田字道上 |
| | 地 番 | 194 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 128 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市北新田字道上 |
| | 地 番 | 195 番 3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 92 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 焼津市北新田字道上 |
| | 地 番 | 196 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 690.77 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 焼津市北新田字道上 196 番地 |
| | 家屋 番号 | 196 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 132.72 平方メートル
2 階 19.04 平方メートル |

(2 枚目)

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	静岡県焼津市北新田196番地 付 近
土 地	物件 2
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 2 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形 状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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 ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 物件2土地の登記簿上の地目は畑であるところ、焼津市農業委員会より、現況地目は非農地であるが、買受に当たっては、買受適格証明を要する旨の回答があった。 2 本土地は、物件3土地と一画地を形成する柱状の土地で、主に本件居宅の庭の一部に供されている。県道沿いのブロック塀の切れ目あたりが両土地の境界付近と思われるが、外観上必ずしも判然としない（写真6）。 3 北西側隣地（194-1）との境界は外観上判然としない。 4 およそ建物配置図（概略）に示した位置付近に電柱及び支線が存する。
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	「物件目録」のとおり				
住居表示	静岡県焼津市北新田196番地				
土地	物件 3				
現況地目	☒ 宅地(物件 3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)				
形状	☒ 概ね建物配置図(概略)のとおり ☒ 概ね公図のとおり				
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、主に下記建物を所有して占有している				
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	およそ建物配置図(概略)に示した位置付近に祠及び井戸がある				
建物	物件 4				
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約141㎡、2階 19.04㎡				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ 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 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約7㎡ </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7㎡
{	種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約7㎡				
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、主である建物を居宅(空室)として、附属建物を物置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	1 主である建物1階に未登記増築箇所がある(増築時期不詳) 2 主である建物 昭和43年9月30日建築、昭和51年9月29日増築(以上、登記簿の記載) 未登記附属建物 建築時期不詳				
執行官保管の仮処分	☒ 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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table> ☐ ある			[	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	☐ 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 本物件は、東側で県道焼津榛原線に接する。
- 2 当職が近隣者から聴取した陳述の要旨は、次のとおりである。
 - (1) 本件居宅には、令和3～4年ころまでは所有者が居住していましたが、その後は空き家の状態となっています。
 - (2) 所有者の親戚の人かどうか分かりませんが、1～2年に1度くらい、庭の草を刈りに来る人がいます。
 - (3) 隣地との境界について紛争が生じているという話は聞いていません。
- 3 近隣者の陳述及び敷地内に所有者名義の軽自動車が残置されていること並びに第三者による占有の徴表がうかがわれないことなどから所有者が内部に動産を残置した状態で、主である建物を居宅（空室）として占有しているものと認めた。
- 4 主である建物は、保守管理がなされぬまま相当長期間が経過しているものと思われ、朽廃の程度が著しく、3箇所を解錠し進入を試みたが、いずれも床が抜ける寸前の状態にあたり、天井が崩落していたり、動産が動線を塞いでいるなど安全に立ち入ることは困難な状況にあったため、内覧は不可能であった（写真9～13）。間取図は、外から視認できた部分及び官公署備付けの図面を参考に作成した参考図である。
- 5 敷地内に祠及び井戸がある（建物配置図（概略）参照）。
- 6 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。

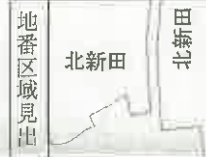
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月15日 (木) ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請 (郵送) 焼津市役所
令和8年1月20日 (火) 14：55－15：33	静岡地方法務局 藤枝支局	登記事項証明書交付申請 (窓口) 地積測量図は備置なし
令和8年1月21日 (水) 7：30－7：55	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影 (外観)
令和8年1月22日 (木) ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和8年2月3日 (火) 13：00－13：30	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 (外観) 近隣調査 ＜評価人同行＞
令和8年2月4日 (水) ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和8年2月10日 (火) 13：50－14：05	軽自動車検査協会 静岡事務所	車両照会 (窓口)
令和8年2月18日 (水) 14：30－15：04	物件所在地 (3回目)	現況調査 (建物内立入), 写真撮影 ＜評価人同行＞
(特記事項) ☐ 平成 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8年2月18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。 ☐ 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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	焼津市北新田字道上				地番	196番			
出力縮	1/600	精度区		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月16日

静岡地方法務局藤枝支局

地図整理番号：M10707

登記官

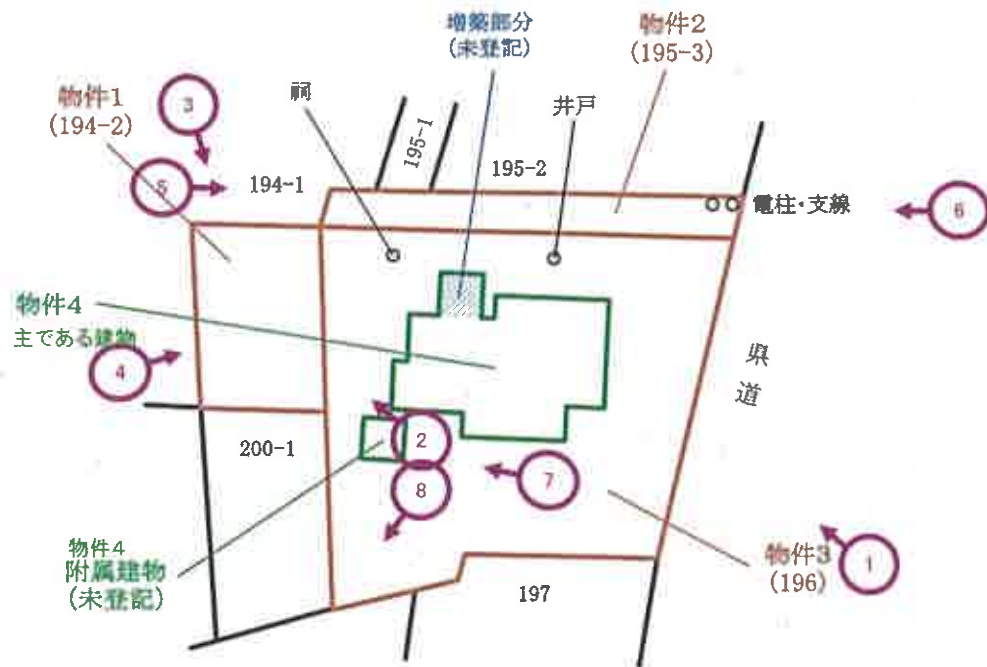
(1/1)

(7 枚目)

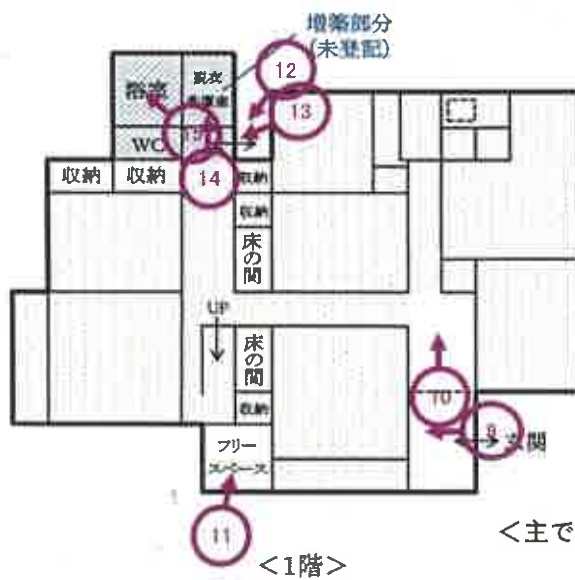
建物配置図（概略）



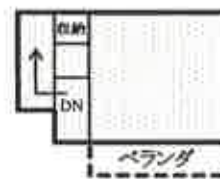
写真撮影位置・方向



間取図（物件4）



※網掛部分: 内部未確認
(間取・用途は課税図面による)



＜附属建物(未登記)＞



1



2



3



4



5



6



7



8



9



玄関の天井

10



11



12



13



トイレ付近廊下の天井

14



15



16



令和 7 年 (又) 第 4 2 号
令和 8 年 2 月 1 8 日 現地調査
令和 8 年 3 月 1 3 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 焼津市北新田字道上
 地 番 1 9 4 番 2
 地 目 畑
 地 積 1 2 8 平方メートル
- 2 所 在 焼津市北新田字道上
 地 番 1 9 5 番 3
 地 目 畑
 地 積 9 2 平方メートル
- 3 所 在 焼津市北新田字道上
 地 番 1 9 6 番
 地 目 宅地
 地 積 6 9 0 . 7 7 平方メートル
- 4 所 在 焼津市北新田字道上 1 9 6 番地
 家屋 番号 1 9 6 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 2 . 7 2 平方メートル
 2 階 1 9 . 0 4 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,340,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 60,000 円
物件2 (土地)	金 70,000 円
物件3 (土地)	金 3,090,000 円
物件4 (建物)	金 1,120,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4（未登記附属建物含む）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3の土地の内訳価格は物件4（未登記附属建物含む）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	雑種地
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	・未登記増築部分有り ・未登記附属建物有り
特 記 事 項		
・物件1は現状休耕畑の状態にある。 ・物件2は物件3と一体画地を形成する土地で、本件居宅の庭の一部に利用されている。 ・物件3の土地の上に物件4の建物（未登記附属建物含む）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

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 東海道本線「焼津」駅の南方・直線距離約 4.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	周辺には農地が多く見られる中に、一般住宅、農家住宅等が混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	市街化調整区域 用途指定無し 60% 200% — 白地（農用地区域外）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	128 m ² ほぼ整形 東西約 9m、南北約 14m 平坦地 接面道路無し（物件3を介して県道に接面） —
接面道路の状況	—	
土地の利用状況	現況利用・・・休耕畑 目的外建物の有無・・・なし その他・・・なし	
供給処理施設	上水道 なし 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	・焼津市「洪水ハザードマップ」における浸水想定エリアに含まれる。 ・買受に当たっては、買受適格証明を要する。 ※詳細は、焼津市農業委員会に問い合わせされたい。	

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「焼津」駅の南方・直線距離約 4.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周辺には農地が多く見られる中に、一般住宅、農家住宅等が混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	市街化調整区域 用途指定無し 60% 200% — 白地（農用地区域外）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	92 m ² ほぼ整形 間口約 3m、奥行約 30m 平坦地 道路と概ね等高に接面する中間画地 —
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約 8.5mの舗装県道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・本件居宅の庭の一部 目的外建物の有無・・・なし その他・・・なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 引き込みなし（接面県道に埋設管あり） 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	・焼津市「洪水ハザードマップ」における浸水想定エリアに含まれる。 ・現況庭の一部として利用されているが、転用等の許可は受けておらず、原状回復命令を行う見込みがあるとのことである。 また、買受に当たっては、買受適格証明を要する。 ※詳細は、焼津市農業委員会に問い合わせされたい。	

1-3 土地の概況及び利用状況等（物件3）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「焼津」駅の南方・直線距離約 4.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周辺には農地が多く見られる中に、一般住宅、農家住宅等が混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	市街化調整区域 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	690.77 m ² やや不整形 間口約 25m、奥行約 27m 平坦地 道路と概ね等高に接面する中間画地 —
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約 8.5mの舗装県道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件4の建物（未登記附属建物含む）敷地 目的外建物の有無・・・なし その他・・・井戸、祠	
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	・焼津市「洪水ハザードマップ」における浸水想定エリアに含まれる。 ・既存宅の確認は受けていないが、登記情報等によれば線引き前宅地に該当する。 ※詳細は、焼津市都市計画課に問い合わせされたい。	

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（登記記載）：昭和43年9月新築 昭和51年9月変更、増築 経 過 年 数：当初建築より約57年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦 外 壁：トタン、吹付等 内 壁：板等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：—
床面積（現況）	1F：132.72 m²（登記）＋約9 m²（未登記増築）÷ 約141 m² 2F：19.04 m²（登記） 延床：約160 m²
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	相当劣る
保 守 管 理 の 状態	相当劣る （天井崩落、床の抜け落ち等）
建 物 の 利 用 状況	建物所有者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。 ※占有状態等の詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	・全体的に荒廃の程度が著しく、内部立ち入り調査は限定的な範囲となった。 ※詳細は、後添間取図及び執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・未登記附属建物の概要は以下の通りであり、建築時期は不明である。また全体的に損傷、劣化している状態にある。 ＜未登記附属建物＞ 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 用 途：物置 床 面 積：約7 m²

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であり、収益性からの価格接近に馴染まないため、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1～3（土地）

物件1～3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	2,500	0.50	128	—	160,000
2	2,500	0.90	92	—	210,000
3	27,100	0.70	690.77	0.90	11,790,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

【物件1、2】

当該地域の一般的な価格水準を求めた。

【物件3】

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
 $27,800 \text{ 円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/101 \times 100/100 \div 27,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：概ね同等と判断した。

イ 個 別 格 差：物件1の接道状況、物件2の形状、物件3の規模等をそれぞれ考慮した。

ウ 地 積：いずれも登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件3について建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件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格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	157,000	約 160	0.01	250,000
未登記附属	面積、品等などの現況を考慮して判定			10,000
(物件 4 小計)				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
3	11,790,000	0.25	法定地上権	2,950,000

イ 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。

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	160,000	—		0.70	0.50	60,000
2	210,000	—		0.70	0.50	70,000
3	11,790,000	－ 2,950,000		0.70	0.50	3,090,000
4	260,000	＋ 2,950,000	—	0.70	0.50	1,120,000
一 括 価 格 (合 計)						4,340,000

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、農地を含む居宅であること、買受適格証明を要す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 (焼津(県)一13)

所 在：焼津市一色字一色20番20

価 格：27,800 円/㎡

価 格 時 点：令和7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

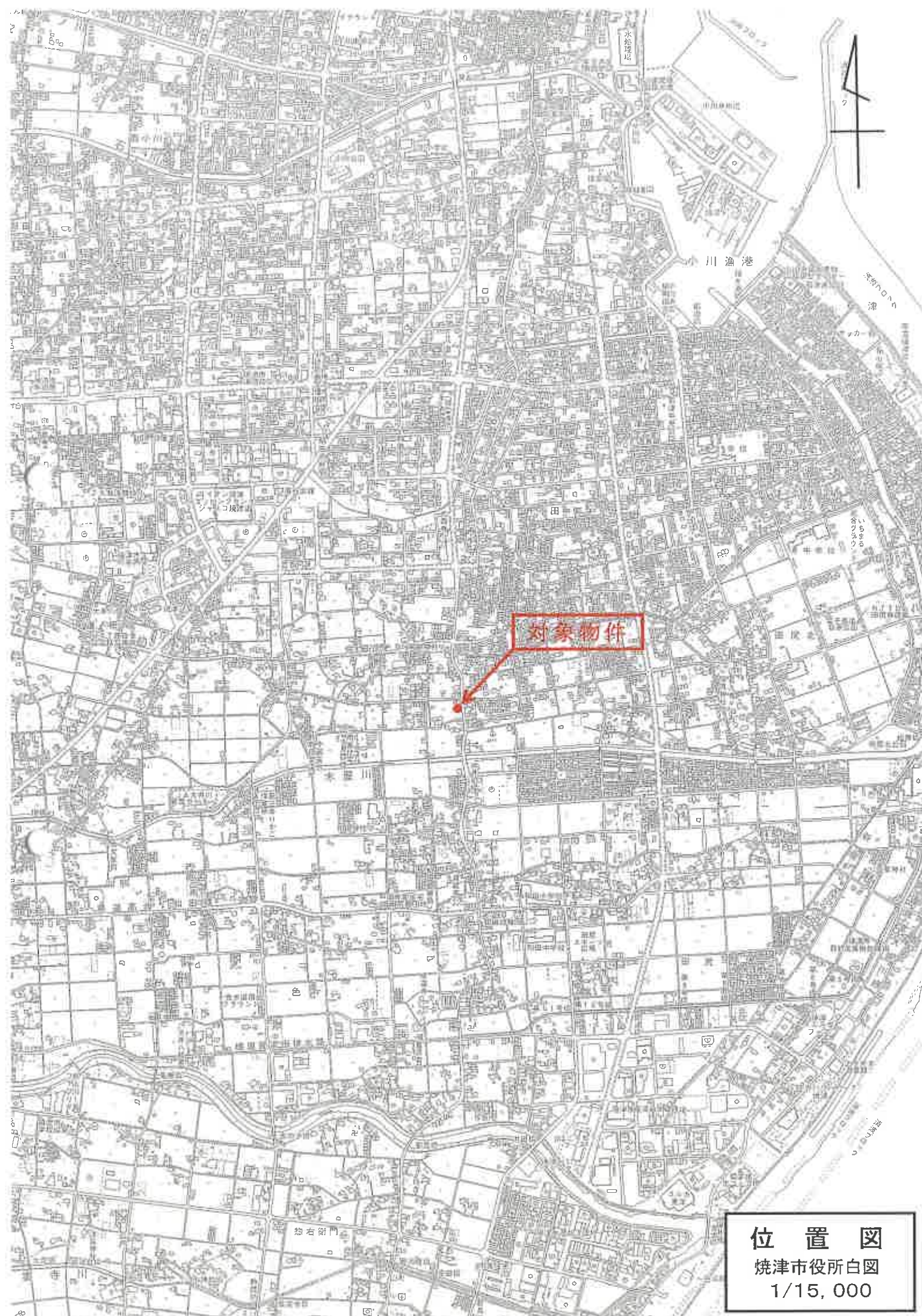
第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

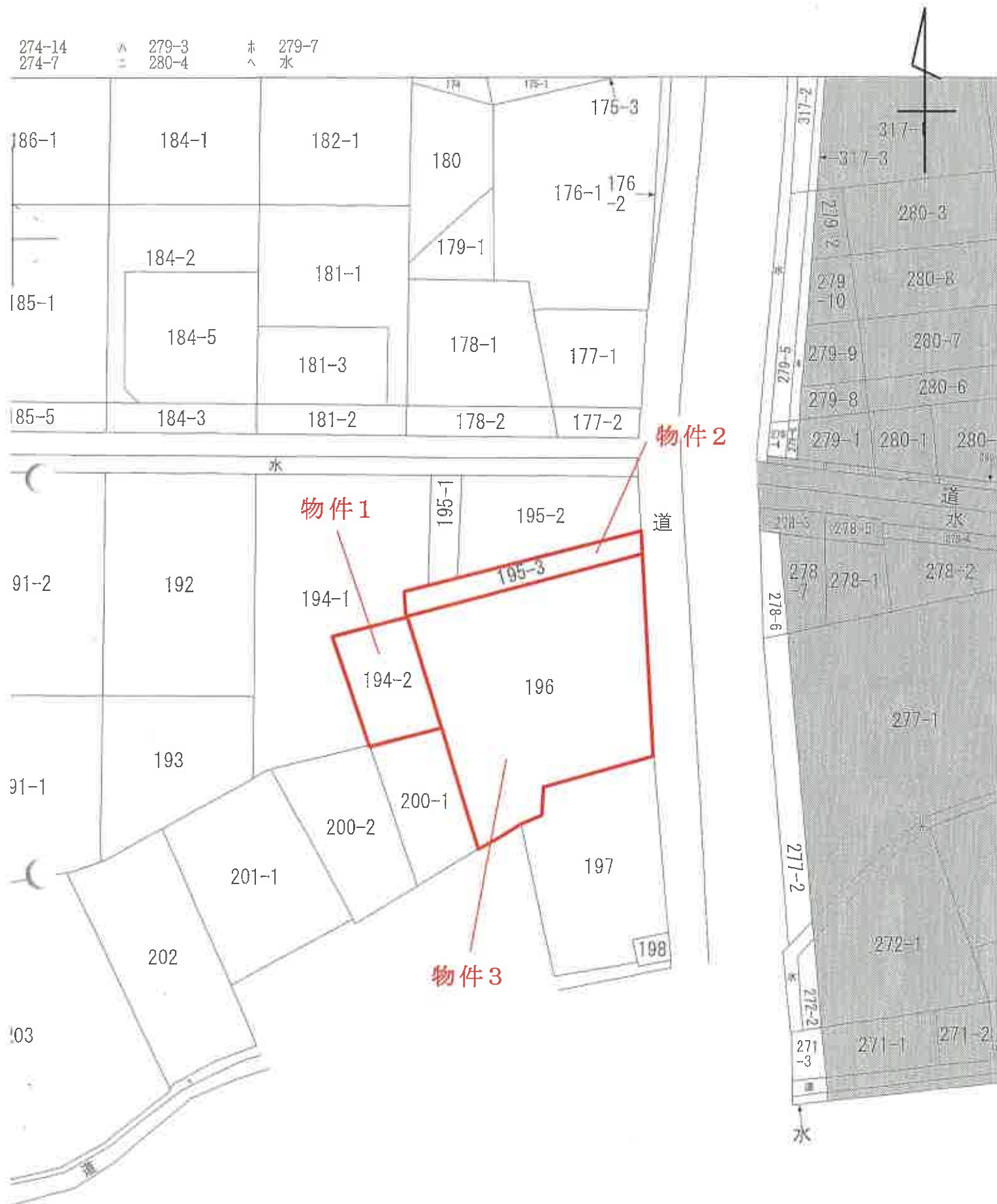
3 建物配置図

4 間取図



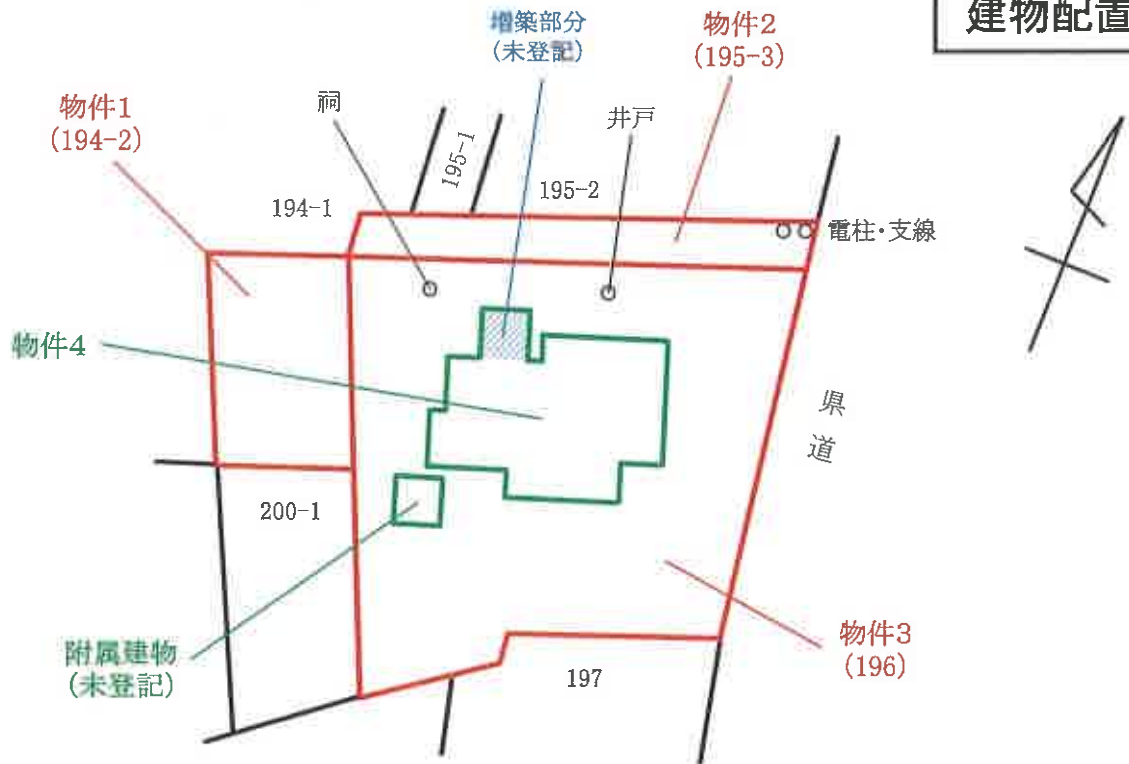
対象物件

位置図
焼津市役所白図
1/15,000



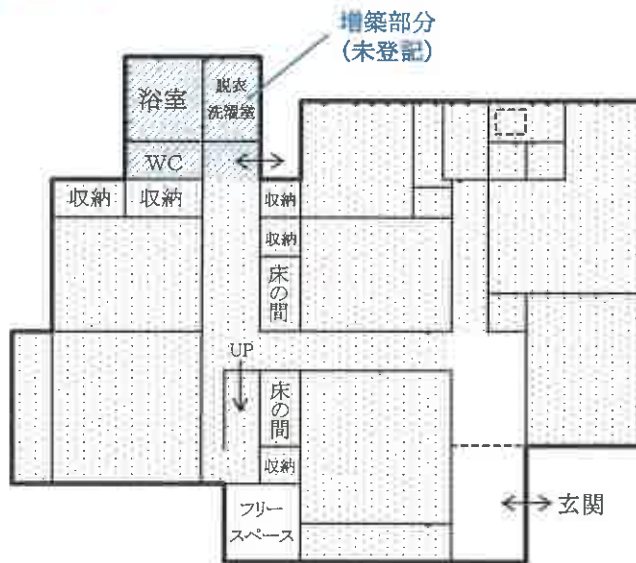
部分は、閉鎖された部分です。

建物配置図



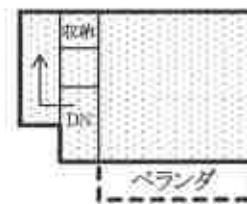
間取図

[物件4]



<1階>

※網掛部分:内部未確認
(間取・用途は課税図面による)



<2階>

<附属建物(未登記)>

