

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 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 8 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 8 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 9 月 29 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 9 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 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）
1～3	13,200,000 10,560,000	一括	2,640,000	127,854	32,844
1	2,840,000				
2	660,000				
3	9,700,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 島田市本通七丁目
 地 番 7 6 3 4 番 1 7
 地 目 宅地
 地 積 2 9 4 . 7 6 平方メートル

- 2 所 在 島田市本通七丁目
 地 番 7 6 7 2 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 6 8 . 8 5 平方メートル

- 3 所 在 島田市本通七丁目 7 6 3 4 番地 1 7
 家屋 番号 7 . 6 3 4 番 1 7
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
 2 階 5 6 . 3 1 平方メートル
 (現況)
 種 類 共同住宅

物 件 明 細 書

令和 8年 6月16日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 加 藤 かおり

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3】

1階につき、本件所有者が占有している。

2階につき、B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か月間明渡しが猶予される。

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 | 島田市本通七丁目 |
| | 地 番 | 7 6 3 4 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 4 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 島田市本通七丁目 |
| | 地 番 | 7 6 7 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | . 6 8 . 8 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 島田市本通七丁目 7 6 3 4 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 7 6 3 4 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 共同住宅 |

令和8年(ケ)第7号

令和8年 4月 2日受理

令和8年 5月 7日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 小 野 雅 章

(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 | 島田市本通七丁目 |
| | 地 番 | 7 6 3 4 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 4 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 島田市本通七丁目 |
| | 地 番 | 7 6 7 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 . 8 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 島田市本通七丁目 7 6 3 4 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 7 6 3 4 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	静岡県島田市本通七丁目7634番地の17			
土地	物件1、2			
現況地目	■宅地（物件1、2） □公衆用道路（物件 ）			
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり（■備付なし） ■建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図（概略）のとおり			
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物（共同住宅）を所有し、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	■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	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物 □附属建物） ■種類：共同住宅 □構造： □床面積：			
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： 構造： 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	■建物所有者 ■その他の者（B） 1 上記の建物所有者が本建物（共同住宅）1階を居宅（空き家）として、占有している。 2 上記のBが本件建物（共同住宅）2階を居宅として使用し、占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある （下記「その他の事項」欄のとおり）			
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	■ない			
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（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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階	☐ 全部 ☒ 2階
占有者		☐ 債務者 ☒ 空き室	☐ 債務者 ☒ B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(A、管理会社担当者) ☐ 文書()	☒ 陳述(A、B、管理会社担当者) ☒ 文書(普通建物賃貸借契約書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 年 月 日	令和 6年 7月 20日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	令和 6年 7月 14日
	期間	☐ 令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	☒ 令和 6年 7月 20日から 令和 8年 7月 19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	☐ 令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	☐ 令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金 円	毎月金 67,000円 (毎月27日限り翌月分払) ※別途、共益費3,000、駐車場(2台分)3,000円
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等			
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり
			本件建物2階につき、占有者の主張する賃借権は抵当権に後れる。したがって賃借人の賃貸借契約は、売却によりその効力を失うこととなり買受人が引き受けることはない。しかし、買受人の代金納付日から6ヶ月間の明渡猶予を受けるものであると思料する。

(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 本件土地建物の占有状況について、本件調査に際し、A（所有者）との面談は出来なかったが、管理会社担当者が立ち会った。本件建物（共同住宅）2階の現況調査については、居住者Bの立ち会い協力は得られなかったが、占有状況等につき電話聴取を行なった。
- 2 本件各土地及び建物（共同住宅）の形状及び所在場所等については、別紙「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおりである。
- 3 本件各土地における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 4 物件2の土地は南東側幅員約5mの舗装市道（市道御飯屋宮川側道線・法第42条2項道路）に接面している。
- 5 物件1の土地と物件2の土地の間には、水路（地番7634-33：島田市所有の用悪水路）が介在しているが、同水路の一部について、河川占用許可を取得しており、現況一体一画地として利用しているものと解される。尚、河川占用の概要等については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 6 物件1の土地東側に隣接する土地（地番7634-19：中部電力パワーグリッド株式会社所有の雑種地）上には高圧線鉄塔が存在するが、物件1、2の各土地の上空には高圧線は通っていない。高圧線の詳細については、中部電力パワーグリッド株式会社に確認されたい。
- 7 本件建物（共同住宅）は、経年相応の劣化した状態の建物である。同建物（共同住宅）の不具合箇所については、別紙「関係人の陳述等」を参照されたい。
- 8 本件建物は、登記上（種類）は居宅であるが、A（所有者）及び管理会社担当者の各陳述及び現況から共同住宅として利用されている。
- 9 物件1の土地の駐車場につき、各戸2台分の駐車スペースが確保されている。

以 上

(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)	1 本件各土地及び建物（共同住宅）の所有者です。本件建物（共同住宅）は賃貸物件です。本件建物（共同住宅）には私は住んでいません。本件建物（共同住宅）1階は現在空き家です。同2階には入居者が居住中です。 2 本件建物（共同住宅）は、ペットの飼育はできません。 3 本件建物（共同住宅）は、経年相応の劣化した状態の建物です。本件建物（共同住宅）は、雨漏り等の不具合箇所はありません。 4 本件現況調査につき、私は立ち会うことができませんので、管理会社の担当者が立ち会います。 (令和8年4月10日電話聴取)
■ 本件建物（共同住宅）管理会社担当者	1 本件建物（共同住宅）は賃貸物件です。本件建物（共同住宅）1階は現在空き家で、同2階には入居者が居住中です。 2 本件建物（共同住宅）は、ペットの飼育はできません。 3 本件建物（共同住宅）2階の不具合箇所について、居住者Bからの連絡やクレーム等はありません。 4 本件建物（共同住宅）2階の居住者Bに対する賃料滞納については、本日現在、賃料の滞納はありません。 5 本件建物（共同住宅）2階の居住者Bは、本件調査には立ち会わないと言っていました。合鍵を管理していないので立ち入ることはできません。 6 物件1の土地に隣接する土地（地番7634-19）上には鉄塔が存在しますが、居住者Bからは鉄塔における苦情（強風時の高圧線振動による騒音等）等はありません。 7 物件1の土地は、本件建物（共同住宅）の敷地の外に居住者用の駐車スペースが各2台分（東側2台分が2階用・西側2台分が1階用）あります。 (令和8年4月15日聴取)
■ B (占有者)	1 本件建物（共同住宅）2階の居住者です。同2階には私と婚約者の2名が住んでいます。 2 管理会社から本件建物（共同住宅）の調査の件は聞いていますが、調査に立ち会うことはできません。室内への立ち入りは堅くお断りします。室内には立ち入らないでください。 3 本件建物（共同住宅）2階につき、雨漏り等の不具合箇所はありません。 4 本件建物（共同住宅）2階の賃料について、滞納はありません。 (令和8年4月17日電話聴取) 以 上

(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4月2日(木)	当庁	島田市役所税務課に対し、間取図交付請求(郵券220円)
令和8年4月7日(火) 2 8:30-8:40 3 9:05-9:15	1 当庁 2 物件所在地 3 静岡地方法務局 (藤枝支局)	1 A(所有者)に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円) 2 物件確認、写真撮影 3 隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し各交付申請
令和8年4月10日(金) 8:30-8:40	当庁	A(所有者)から占有状況等につき聴取(電話)
令和8年4月15日(水) 1 13:20-13:35 2 14:00-15:10 3 15:20-15:35	1 島田市役所 2 物件所在地 3 管理会社	1 接面道路につき調査 2 評価人同行、立入調査、占有調査、写真撮影、管理会社担当者から占有状況等につき聴取 3 管理会社担当者から普通建物賃貸借契約書写受領
令和8年4月17日(金) 17:00-17:10	当庁	B(占有者)から占有状況等につき聴取(電話)

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 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

【A3版をA4版に縮小】

イ 7639-2
ロ 7585-3

7586-10
7586-9

7633-1
7633-2

(座標値種別：測量成果)

-28603.752

-129433.039

N

物件1

物件2



請求 番号	所在地	地番	7634番17
出力 枚数	1/500	精度 区画	第三
作成 年月日	令和5年2月	測量 成果 種別	測量成果
		備考 事項	

これは地図に記載のとおり、内容を証明した書面である。

令和5年1月28日

静岡地方税務局藤枝支局

登記簿

請求番号：19-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成20年1月23日

これは図面に記録されている図を正確に写したものである。
令和8年1月28日 静岡県地籍部地籍課

登記目

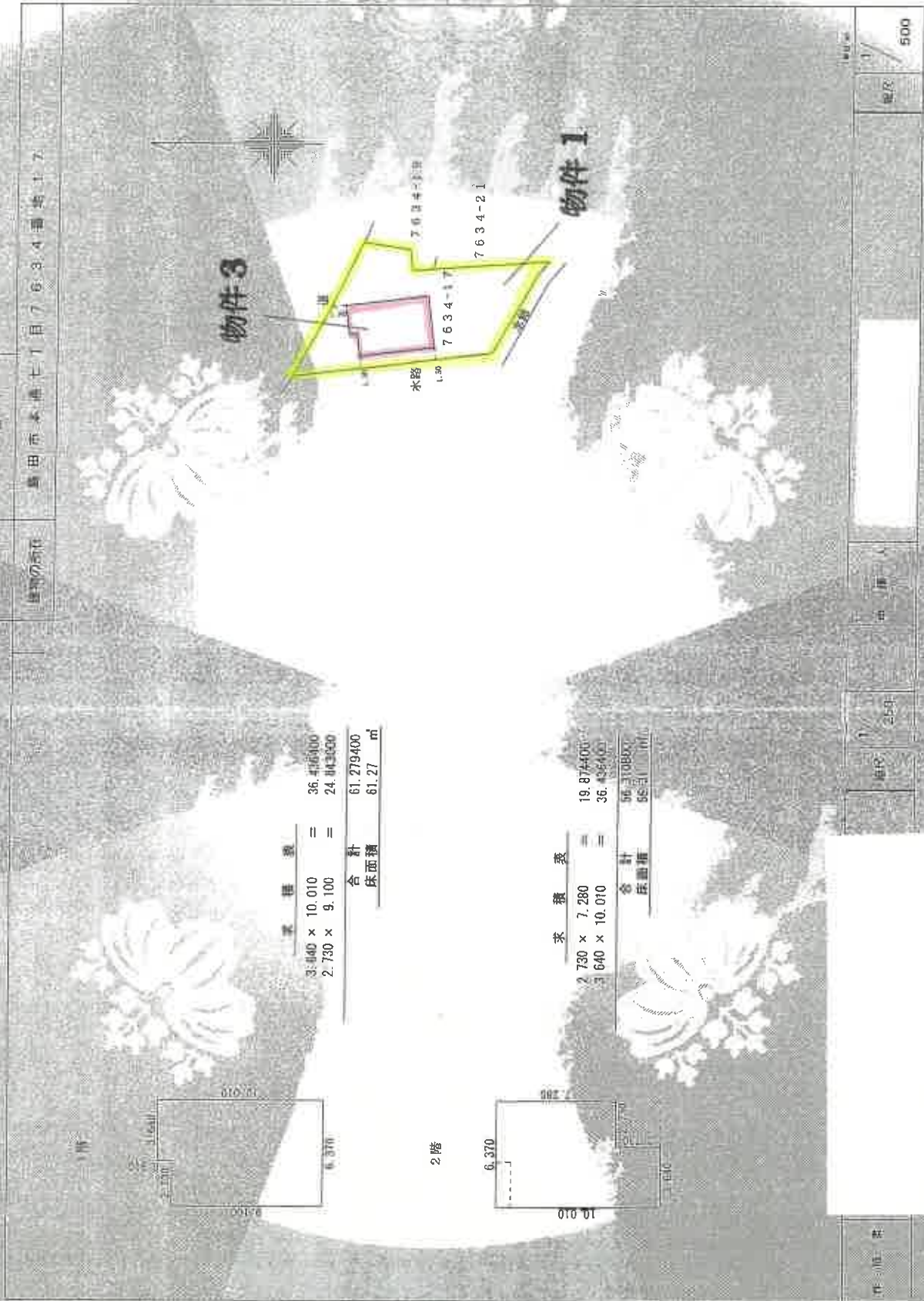
(8 枚目)

建物 敷地 面積

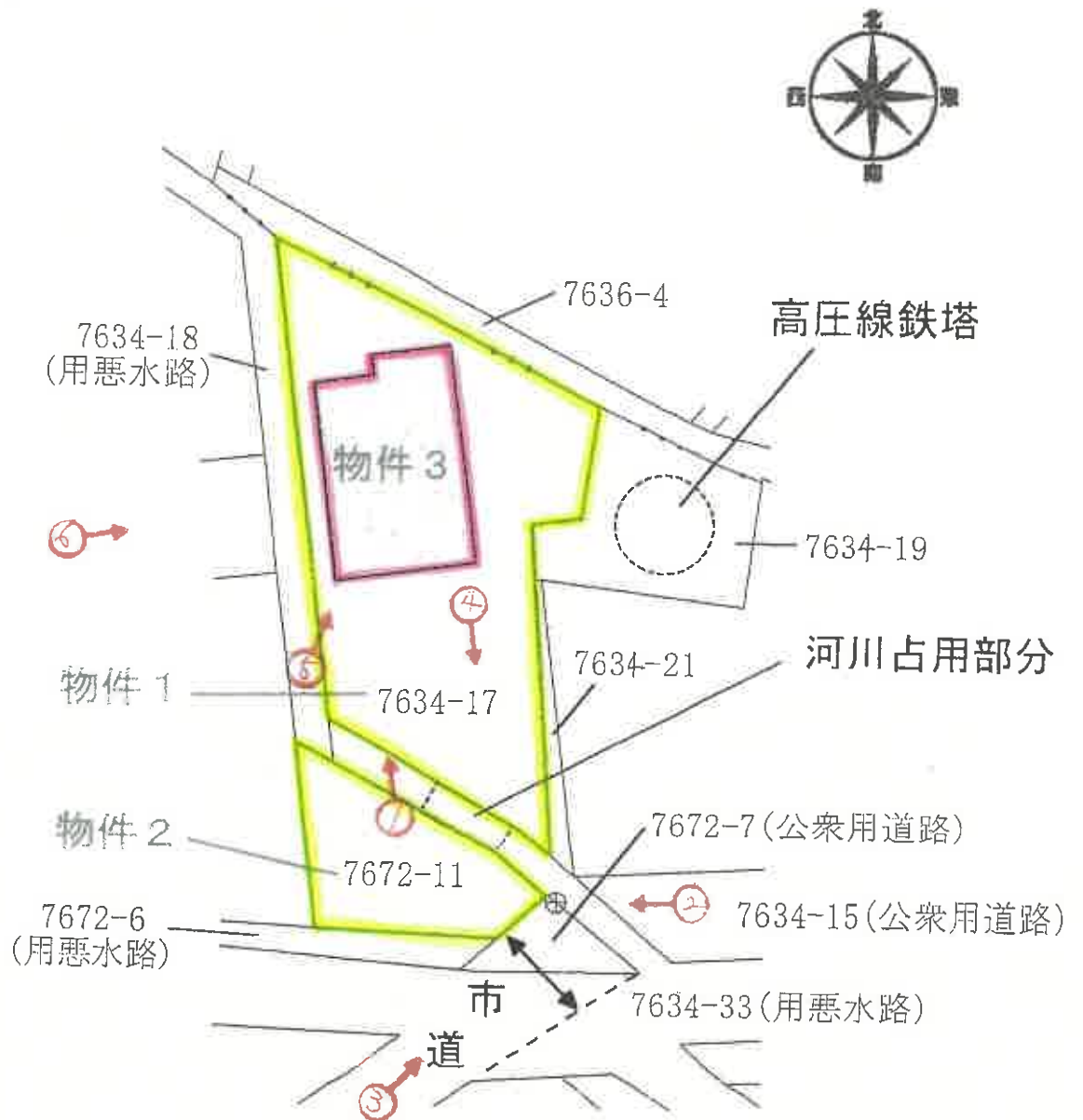
建物番号 7634番1号

建物の所在地 島田市本橋七丁目7634番地17

各 結 平 面 図



土地建物位置関係図（概略）



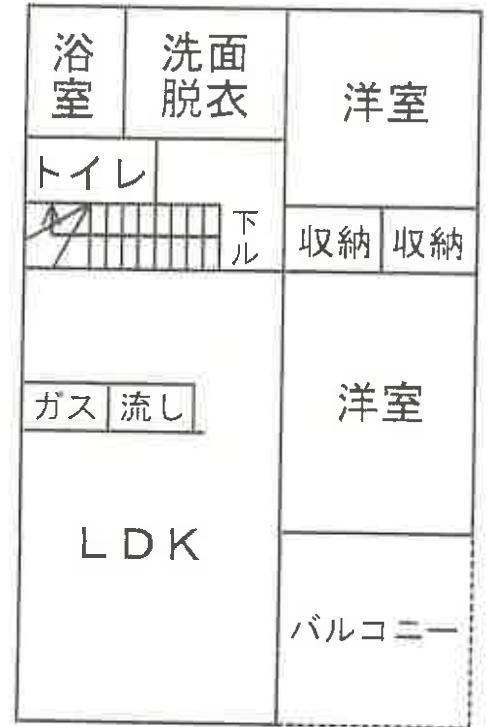
写真撮影の位置及び方向を示す。

間取図

物件3



< 1 階 >



< 2 階 >

 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真7 本件建物1階



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 13



令和 8 年（ケ）第 7 号
令和 8 年 4 月 15 日 現地調査
令和 8 年 5 月 7 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 | 島田市本通七丁目 |
| | 地 番 | 7 6 3 4 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 4. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 島田市本通七丁目 |
| | 地 番 | 7 6 7 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8. 8 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 島田市本通七丁目 7 6 3 4 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 7 6 3 4 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 2 7 平方メートル
2 階 5 6. 3 1 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,840,000 円
物件2（土地）	金 660,000 円
物件3（建物）	金 9,700,000 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、2の土地の内訳価格は物件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	特記事項参照
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	特記事項参照
特 記 事 項		
・物件1、2の土地の間には、水路（地番7634番33、島田市所有の用悪水路）が介在しているが、同水路の一部について、下記記載の河川占用許可を取得している。従って、物件1、2の土地は現況一体一画地を形成し、物件1の土地上に物件3の建物が存する。 <河川占用の概要> 許可年月日：平成29年9月20日 更新期間：約10年（令和9年3月31日まで） 占用面積：6.52㎡ 占用料：なし ・物件3建物の登記の種類は居宅であるが、現況は共同住宅である。		

※ 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、2）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「島田」駅の東方・直線距離約 1.2 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	JR 東海道本線北側の既成住宅地域である。周囲は一般住宅を主にアパートや農地が見られる。	
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	363.61 m ² (物件1、2計) やや不整形 間口約 3.3m、奥行約 27m～34m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する中間画地 特記事項参照
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約 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：一体として物件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・・・特になし	
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	・ 物件 1 の土地の東側に隣接する土地（地番 7634 番 19：中部電力パワーグリッド株式会社所有の雑種地）上には高圧線鉄塔が存在するが、物件 1、2 の各土地の上空には高圧線（77,000V の特別高圧線）は通っていない。 なお、建物の増築や建て替えの際には、担当部署である中部電力パワーグリッド株式会社掛川支所に問い合わせ願いたい。 ・ 物件 1、2 の土地の間には、水路（地番 7634 番 33、島田市所有の用悪水路）が介在しているが、同水路の一部について、下記記載の河川占用許可を取得している。従って、物件 1、2 の土地は現況一体一画地を形成し、物件 1 の土地上に物件 3 の建物が存する。 ＜河川占用の概要＞ 許可年月日：平成 29 年 9 月 20 日 更新期間 ：約 10 年（令和 9 年 3 月 31 日まで） 占用面積 ：6.52 m² 占用料 ：なし
---------	---

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30年1月 経 過 年 数：約8年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ガルバリウム鋼板 外 壁：ガルバリウム鋼板 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、クッションフロア等 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：共同住宅（プルミエールT） 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	1階は現在空室の状態であり、管理会社である株式会社IB管理センターにより管理され、管理状態は良好である。2階は現在賃貸に供されており、賃借人である居住者Bの協力が得られず室内の調査はできなかったが、聴取によれば、特段の不具合はないとのことであった。
建 物 の 利 用 状況	1階は所有者Aが、空室の状態で占有している。 2階は賃借人Bが、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	・ 2階部分の賃料は月額67,000円、別途共益費3,000円及び駐車場料金（2台分）3,000円が支払われている。 また、敷金、保証金等の一時金の支払いはない。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・ ペットの飼育は不可である。

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、対象物件は共同住宅とその敷地であるが現状1階が空室であり、安定的かつ継続的な収益の査定が困難であるため、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（土地）

物件1、2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	59,900	0.65	294.76	0.9	10,330,000
2	59,900	0.65	68.85	0.9	2,410,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 島田（県）－11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$63,800 \text{ 円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/107 \approx 59,900 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：基準地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）に優る。

イ 個 別 格 差：画地条件（規模、間口・奥行の関係等）環境条件（隣接地の利用状況等）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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
3	157,000	117.58	0.61	11,260,000

ウ 現価率：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 8 年、経済的残存耐用年数 17 年、観察減価 10%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率 = $17 \text{ 年} \div (8 \text{ 年} + 17 \text{ 年}) \times (1 - 0.10) \approx 0.61$

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	10,330,000	0.5	法定地上権	5,170,000
2	2,410,000	0.5	法定地上権	1,210,000

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50%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	10,330,000	－ 5,170,000		－	0.55	2,840,000
2	2,410,000	－ 1,210,000		－	0.55	660,000
3	11,260,000	＋ 6,380,000	－	－	0.55	9,700,000
一 括 価 格 (合 計)						13,200,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

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。

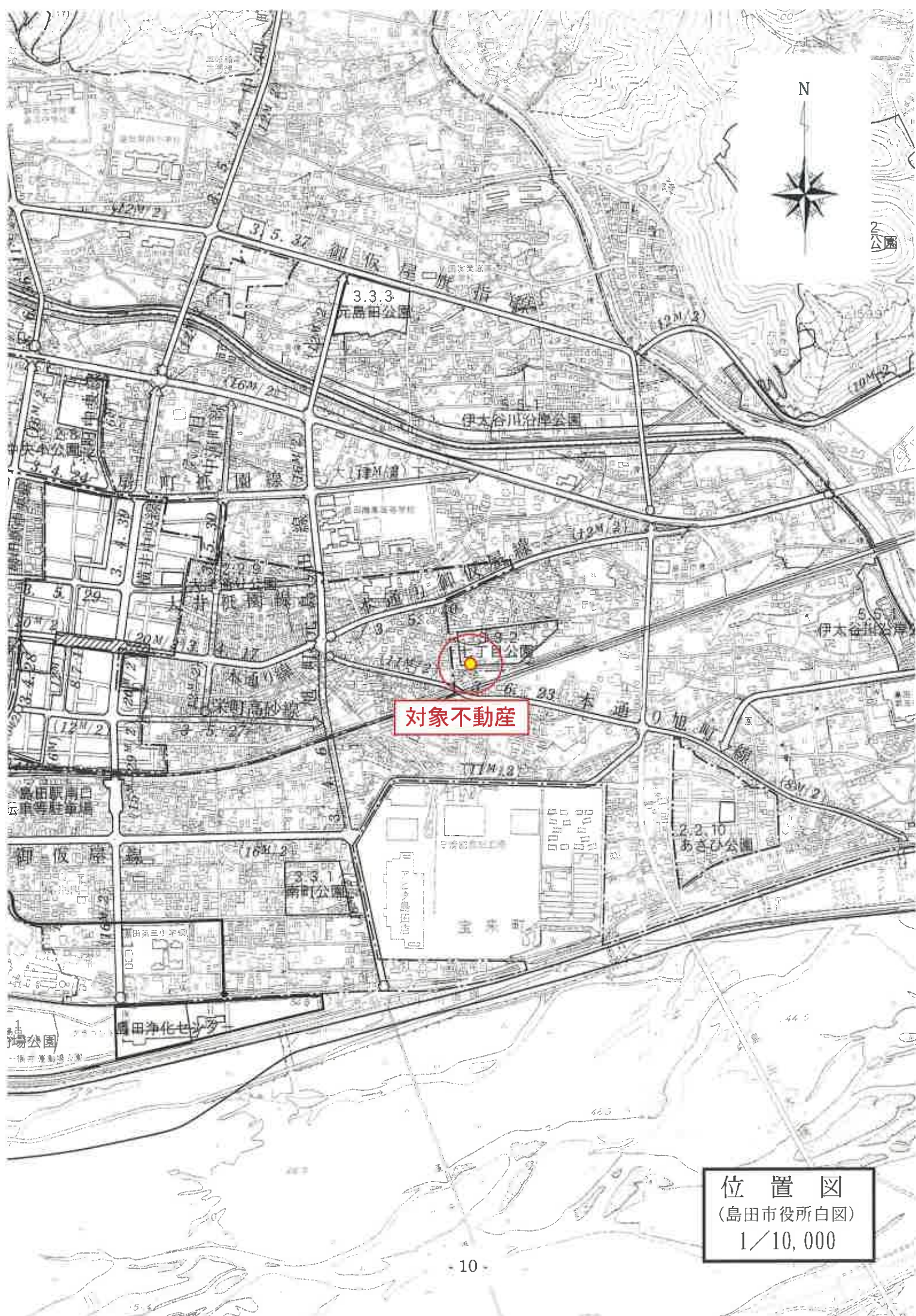
第6 参考価格資料

- 1 地価基準地価格 (島田(県) - 11)
所 在：島田市御仮屋町7561番4
価 格：63,800円/㎡
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地 積：243㎡
供給処理施設：水道・ガス
接 面 街 路：北側6.5m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート、事務所等が見られる住宅地域

第7 附属資料

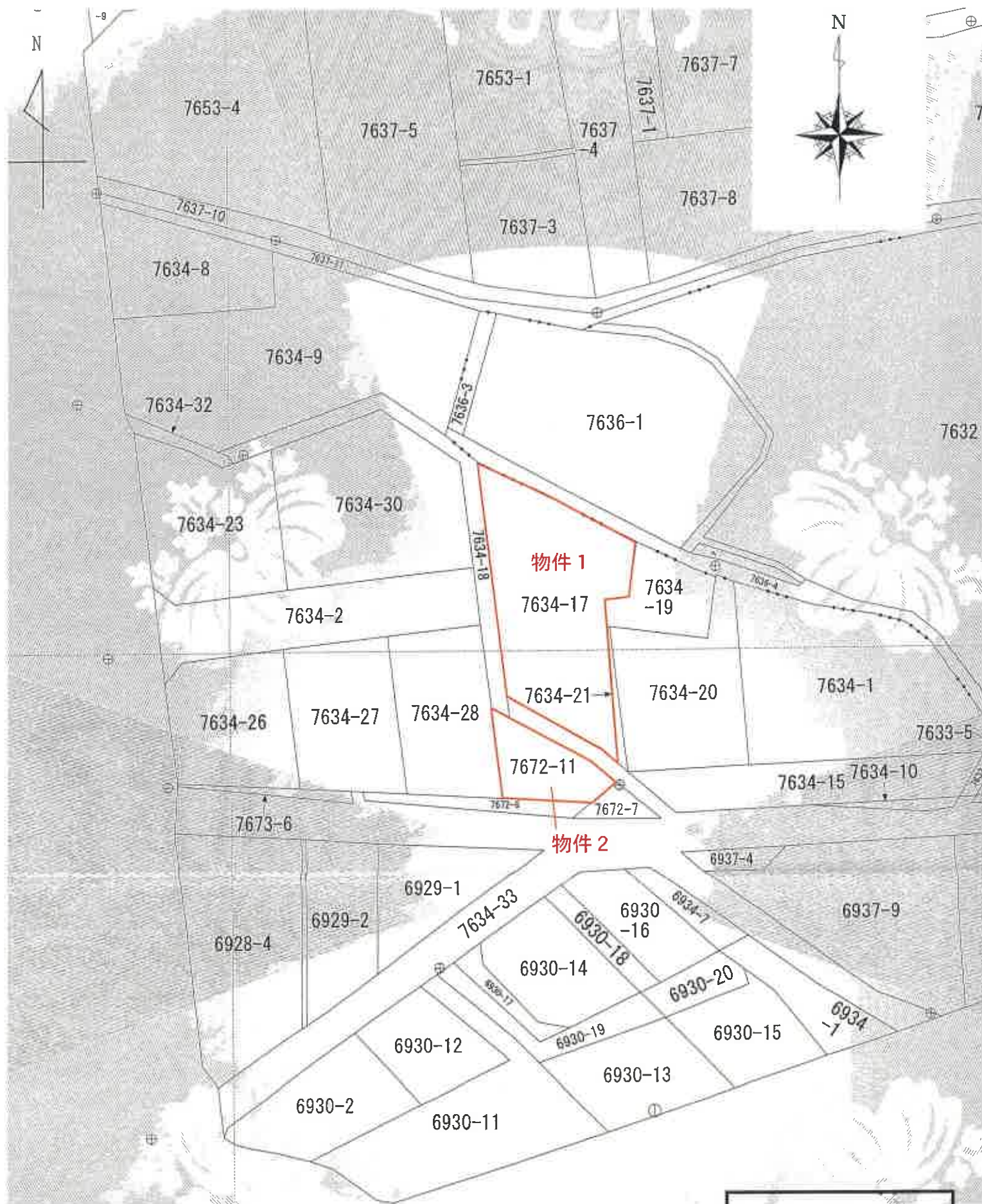
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



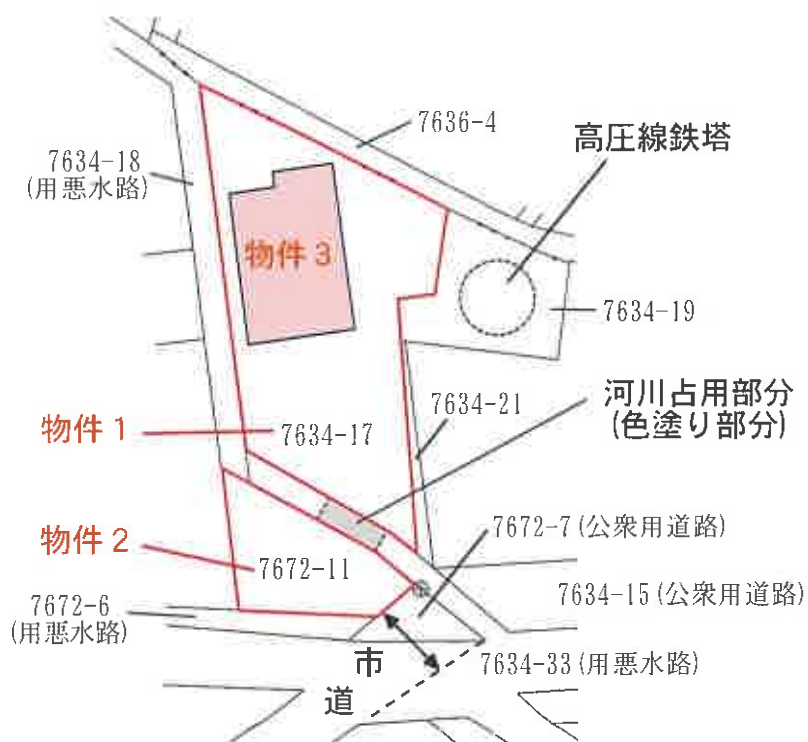
対象不動産

位置図
(島田市役所白図)
1/10,000

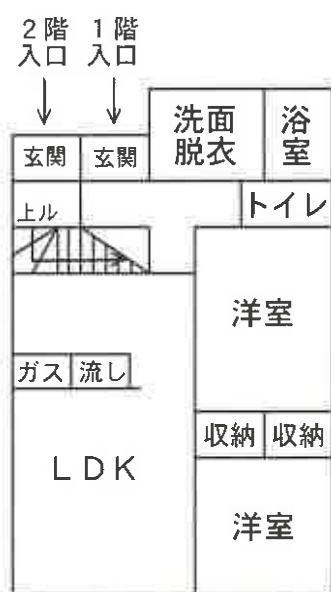


公 図 写
1 / 500

建物配置図



間取図



< 1 階 >



< 2 階 >