

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月26日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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 7年 6月25日 午前 8時30分から 令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 9日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 7月30日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 7月10日 午後 1時00分から 令和 7年 7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。 ただし、特別売却については、現金又は(1)による。
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ため、権限を有する行政庁が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・評価書の各写しを本日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 特別売却の買受申出先は、当庁執行官。申出価額は買受可能価額以上の金額で、先着順(電話・郵送申出不可。同時の場合は高額の方、同額は別途基準で)。	

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8	9,230,000 7,384,000	一括	1,846,000	76,512	0
1	860,000				
2	310,000				
3	610,000				
4	3,040,000				
5	480,000				
6	190,000				
7	1,810,000				
8	1,930,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 三島市新谷 |
| | 地 | 番 | 1 1 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5. 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三島市新谷 |
| | 地 | 番 | 1 1 3 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0. 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三島市平田 |
| | 地 | 番 | 1 5 3 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5. 6 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三島市平田 |
| | 地 | 番 | 1 5 3 番 2 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 8. 6 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三島市平田 |
| | 地 | 番 | 1 5 3 番 2 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9. 9 7 平方メートル |

物 件 目 録

6	所 在	三島市平田
	地 番	1 5 3 番 2 7
	地 目	宅地
	地 積	6. 5 9 平方メートル
7	所 在	三島市平田
	地 番	1 5 3 番 2 8
	地 目	宅地
	地 積	6 4. 7 7 平方メートル
8	所 在	三島市平田 1 5 3 番地 2 5、1 5 3 番地 2 7、1 5 3 番地 2 8、1 5 3 番地 2 8 先 三島市新谷 1 1 3 番地 8
	家屋 番号	1 5 3 番 2 5
	種 類	居宅 店舗
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 1 2 6. 4 7 平方メートル 2 階 7 2. 0 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 7日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

別紙建物間取図の内「店舗部分」をBが占有し、その余の部分をB及びGが占有している。同人らの占有権原は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1～7】

- ・本件土地は、官地と一体利用されている。

公図上は、物件番号1, 2の土地及び物件番号3, 4, 5, 7の土地の間を、当該官地(公図上水路敷)が介在している。

現況、水路は確認されず、上記官地部分は特定できない。

- ・通行のため利用している市道の一部に、売却対象外の土地(地番153番13、153番24)が含まれている可能性がある。

【物件番号8】

- ・本件建物の敷地部分に上記官地が含まれる。買受人は、上記官地につき、敷地利用権の設定を要する。

《 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」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

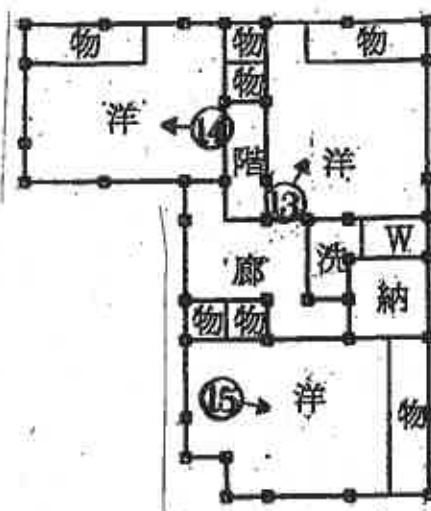
- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 三島市新谷 |
| | 地 | 番 | 1 1 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三島市新谷 |
| | 地 | 番 | 1 1 3 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 . 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三島市平田 |
| | 地 | 番 | 1 5 3 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 . 6 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三島市平田 |
| | 地 | 番 | 1 5 3 番 2 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 8 . 6 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三島市平田 |
| | 地 | 番 | 1 5 3 番 2 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 . 9 7 平方メートル |

物 件 目 録

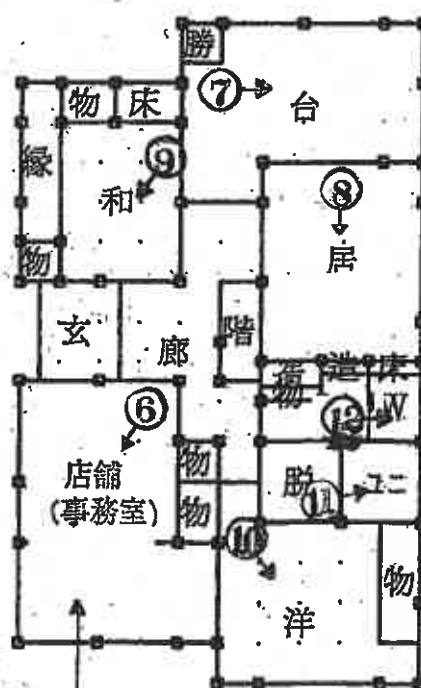
6	所	在	三島市平田
	地	番	153番27
	地	目	宅地
	地	積	6.59平方メートル
7	所	在	三島市平田
	地	番	153番28
	地	目	宅地
	地	積	64.77平方メートル
8	所	在	三島市平田 153番地25、153番地27、153番地28、153番地28先 三島市新谷 113番地8
	家屋	番号	153番25
	種	類	居宅 店舗
	構	造	木造瓦葺2階建
	床	面	積
		1階	126.47平方メートル
		2階	72.04平方メートル

建物間取図

2階



1階



店舗部分

令和 6年(ケ)第 109号
令和 7年 1月 9日受理
令和 7年 3月 13日提出

現況調査報告書

(物件1～8)

静岡地方裁判所沼津支部

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 | 三島市新谷 |
| | 地 | 番 | 113番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 35.86平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三島市新谷 |
| | 地 | 番 | 113番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 10.97平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三島市平田 |
| | 地 | 番 | 153番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 25.62平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三島市平田 |
| | 地 | 番 | 153番25 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 108.69平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三島市平田 |
| | 地 | 番 | 153番26 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 19.97平方メートル |



物 件 目 録

6	所	在	三島市平田
	地	番	153番27
	地	目	宅地
	地	積	6.59平方メートル
7	所	在	三島市平田
	地	番	153番28
	地	目	宅地
	地	積	64.77平方メートル
8	所	在	三島市平田 153番地25、153番地27、153番地28、153番地28先 三島市新谷 113番地8
	家屋	番号	153番25
	種	類	居宅 店舗
	構	造	木造瓦葺2階建
	床	面	積
		1階	126.47平方メートル
		2階	72.04平方メートル



(3 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件8関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ ☐ 全部 ☒ 建物店舗部分を除くすべて	
占有者		☐ 債務者 ☒ B ☐ 債務者 ☒ G	
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(■B(占有者)) ☐ 文書() ☒ 陳述(■B(占有者)) ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借権 ☐ 転借 ☐ 賃借 ☒ 使用借権 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成10年3月頃	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	契 約 等	☒ 所有者A ☐ その他() ☒ 所有者A ☐ その他()	
当 事 者	貸主	☒ 所有者A ☐ その他() ☒ 所有者A ☐ その他()	
	借主	☒ 占有者B ☐ その他() ☒ 占有者G ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
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		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
そ の 他		占有の開始時期は、関係人の供述を参考に記載した。 占有の開始時期は、関係人の供述を参考に記載した。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり ☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

そ の 他 の 事 項

■ 本件各土地について

公図上、本件土地上には、水路らしきものが見受けられるが、現地にはその水路などは確認できなかった。

本件土地の西側に存する道路は、市道新谷14号線であり、本件土地の北側に存する道路は、市道新谷16号線である。本件土地の北側に第三者が所有する私有地（目的外土地、地番153番13及び地番153番24）が存するが、この土地が北側道路に含まれるかは、不明である。

本件建物の南側にある構築物（物置）は、基礎がないため、建物とは認めなかった。

■ 本件建物について

物件8の建物使用に係る占有権原は、所有者と占有者らの間で金銭の授受がなく、親戚間における使用借権とした。

■ 建物等配置概略図は、公図を参考に作成したものであり、建物と土地の位置については、概略であり、また、本件土地間の境界も不明確であるので、正確なものではない。

■ 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
■ B (物件8建物占有者)	1 私は、本件建物の占有者です。本件建物は、1階南西側店舗部分を自分が個人で営んでいる内装業の店舗として使用しています。会社登記はしていません。その他の部分を居宅として母であるGと一緒に使用しています。ただし、母はデイサービスに出ており、体調もすぐれないため、調査には協力できません。 2 物件8の建物は、元々父であるCが所有していたのですが、父は、他界をしました。本件建物の名義が叔父であるAになっていることは、今回の調査で知りました。父が生前のときは、父も店舗部分を使用していました、本件建物の居宅部分と一緒に住んでいました。 3 本件土地を使用するにあたり、地代等は、C（父）とA（叔父）が兄弟間にあったため、支払っていませんでした。 4 建物使用に係る賃料については、従前は、上記のとおり父であるCが所有していたので親子間の関係から私は、賃料は支払っていませんでしたし、現在は、本件建物の所有者はAとなっているみたいですが、親戚関係にあるので建物使用に関して賃料等は支払っていません。 5 建物の使用開始時についてですが、父が本件建物を所有した頃（平成10年3月頃）から私や母も使用しています。 6 本件土地上にある物置は、Aが本件土地を購入したときからあります。基礎部分は、特にコンクリート等で固定されていません。構築物の屋根は、破損している箇所もあり、雨漏りしています。いつ頃建てたものかは、私にはわかりません。 7 執行官から図面上には、水路があると指摘されましたが、現況上はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月9日（木）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 三島市役所
7年1月10日（金） 9：20－9：30	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の現在事項証明書申請
7年1月15日（水） 10：30－10：45	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年1月28日（火）	執行官室	債務者会社代表者宅、現況所在地、債務者会社事務所宛てに、占有関係照会書送付（郵送） 書面による回答なし 債務者会社事務所宛て封書は、「あてどころなし」という理由により戻り
7年2月3日（月） 16：10－16：20	執行官室	所有者Aの甥B（建物占有者）から事情聴取（電話）
7年2月25日（火） 15：00－16：30	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、所有者Aの甥B（建物占有者）から事情聴取

(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をA4に縮小

基準図種別：図上測定

+380.5 249

99992 003

地区外

156-1

155

155-8

155-10

155-9

155-7

113-9

154-1

159-6

113-7

次頁と接合

物件2

113-5

物件1

113-2

114-1

地区外

地区外

113-1

114-2

114-3

112-4

道

47590 249

基準図種別：図上測定

地番図種別



請求 区分	所在	静岡県新井	地番	113番5
出力 形式	1/500	縮尺	図面 表示 内容	図種別 地区(法第11条第4号)
作成 年月日		図の 作成 年月日	図の 表示 内容	図種別 地籍図

これは地図に記録された内容の縮小図であり、正確な位置を示すものではありません。

(静岡地方方法務局印)

令和6年10月30日

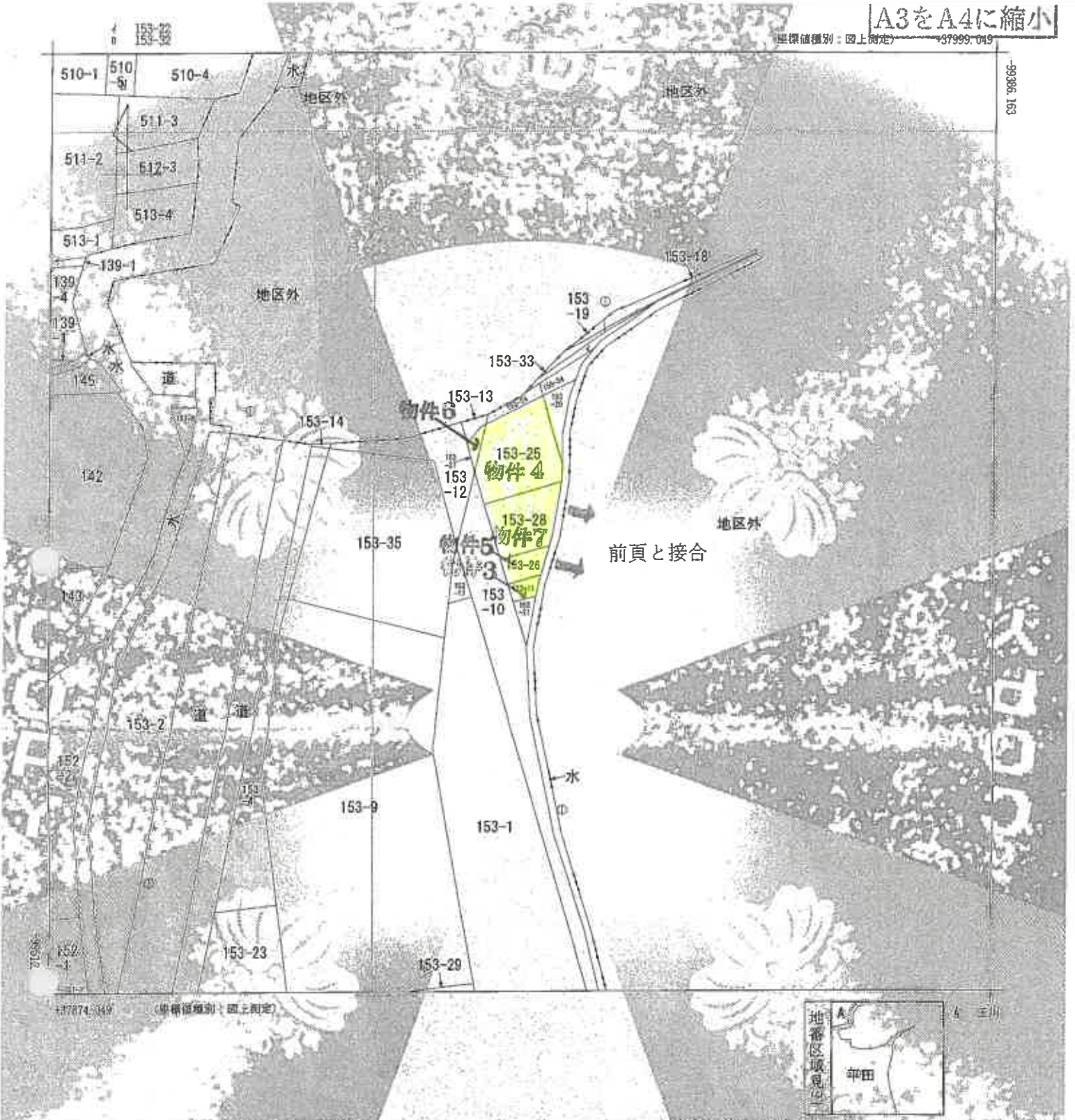
静岡地方方法務局

新井支所

請求番号：37-1

(1/1)

(8枚目)



請求部	所在	三島市平田			地番	153番28	
出力尺	1/500	精度	座標系 測点 記号	分類	地籍法第4条第1項	種類	地籍区
作成年月日		施行年月日 (所収)				施行年月日	

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。
(静岡地方方法務局沼津支局管理
令和6年10月30日
静岡地方方法務局)

請求番号：37-2
(1/1)

登記年月日：平成30年03月25日

631152

建物平面図

153-27

建物平面図

153-27-153-28



求積表

5.16 x 1.36	=	7.0176
5.10 x 4.55	=	23.2050
5.55 x 2.28	=	12.6540
5.10 x 5.31	=	27.0810
4.55 x 0.91	=	4.1405
合 計		74.1081

床面積 74.1081㎡

2 階

求積表

3.64 x 3.64	=	13.2496
5.16 x 10.01	=	51.6616
4.55 x 0.91	=	4.1405
合 計		69.0517

床面積 69.0517㎡

A3をA4に縮小

500

500

これは図面に記載された土地の面積を示す図面です。
(静岡地方裁判所 民事部 民事部)

令和6年10月30日

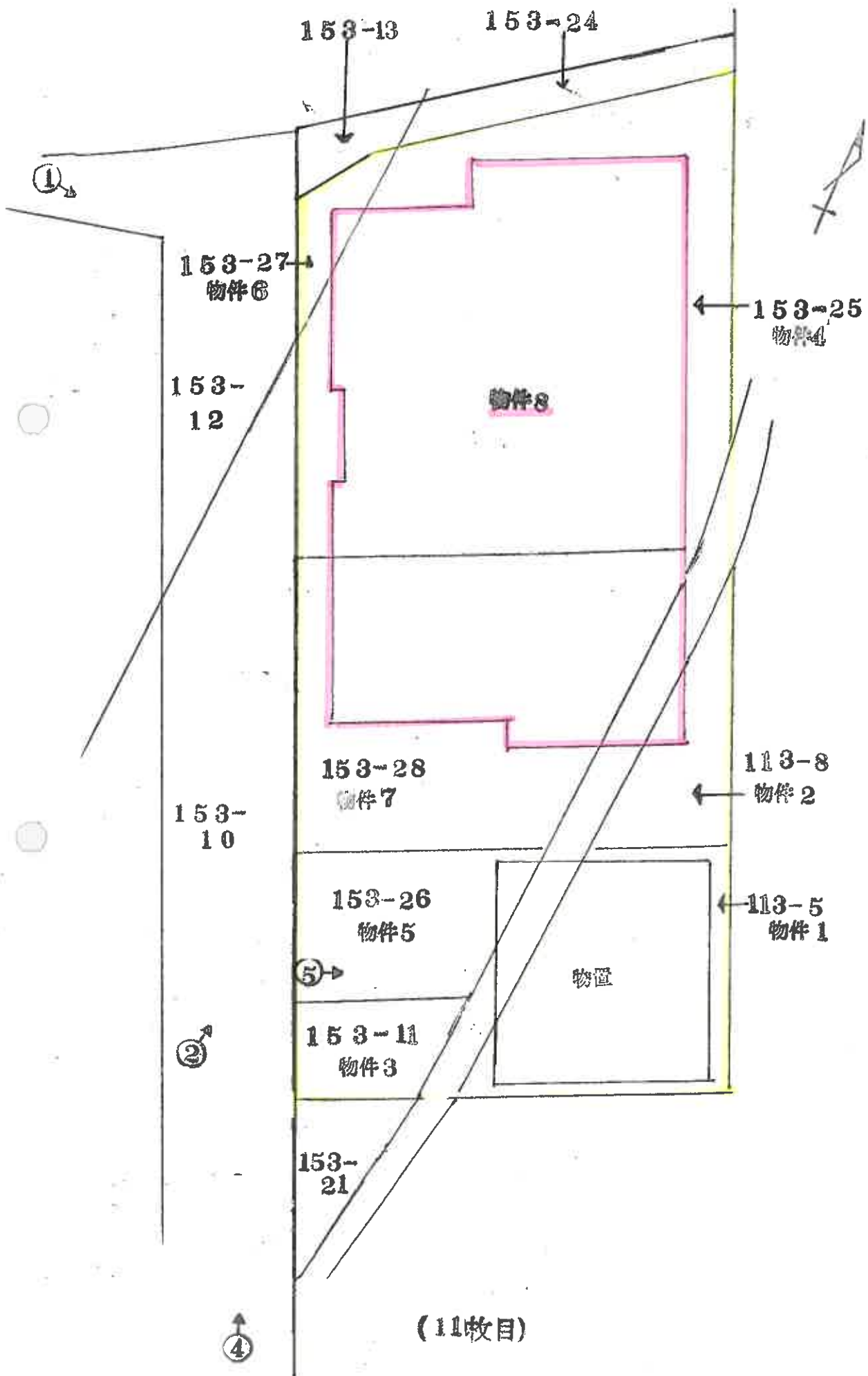
静岡地方裁判所

(10枚目)

建物等配置概略図

印 写真撮影方向を示す

③

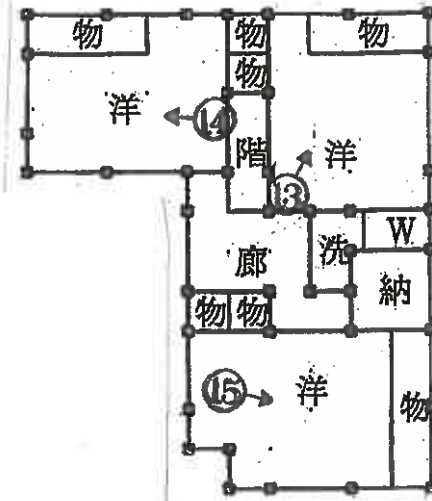


(11枚目)

建物間取図



2階



1階



(12枚目)

写真 1

物件 8



写真 2

物件 8



写真 3

物件 8



写真 4

物件 8

構築物（物置）



写真 5
物件 8

構築物（物置）



写真 6

建物内の状況（店舗部分）



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



(17 枚目)

写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



令和6年（ケ）第109号
令和7年2月25日外現地調査
令和7年3月21日評 価

静岡地方裁判所沼津支部 御 中

評 価 書

物件 1 ～ 8

評価人 不動産鑑定士
田中弘樹

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 三島市新谷 |
| | 地 番 | 1 1 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三島市新谷 |
| | 地 番 | 1 1 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 . 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三島市平田 |
| | 地 番 | 1 5 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 . 6 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三島市平田 |
| | 地 番 | 1 5 3 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8 . 6 9 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三島市平田 |
| | 地 番 | 1 5 3 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 . 9 7 平方メートル |

物 件 目 録

6	所 在	三島市平田
	地 番	153 番 27
	地 目	宅地
	地 積	6.59 平方メートル
7	所 在	三島市平田
	地 番	153 番 28
	地 目	宅地
	地 積	64.77 平方メートル
8	所 在	三島市平田 153 番地 25、153 番地 27、153 番地 28、153 番地 28 先 三島市新谷 113 番地 8
	家屋 番号	153 番 25
	種 類	居宅 店舗
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 126.47 平方メートル 2 階 72.04 平方メートル

第1 評 価 額

一括 価 額	
金 9, 2 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 8 6 0, 0 0 0 円
物件 2	金 3 1 0, 0 0 0 円
物件 3	金 6 1 0, 0 0 0 円
物件 4	金 3, 0 4 0, 0 0 0 円
物件 5	金 4 8 0, 0 0 0 円
物件 6	金 1 9 0, 0 0 0 円
物件 7	金 1, 8 1 0, 0 0 0 円
物件 8	金 1, 9 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価額は、物件 1～8 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 2, 4, 6, 7 の土地の内訳価格は物件 8 の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 8 の価格は当該敷地利用権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、瑕疵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 目的物件の表示

番 号	登 記 簿 上	現 況
1	別紙物件目録のとおり	
2	別紙物件目録のとおり	
3	別紙物件目録のとおり	
4	別紙物件目録のとおり	
5	別紙物件目録のとおり	
6	別紙物件目録のとおり	
7	別紙物件目録のとおり	
8	別紙物件目録のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件2, 4, 6, 7の土地及び区域内水路敷（公図）上に、物件8の建物が存する。 ・ 物件2, 4, 6, 7は条件付建築可。 ・ その他の土地は原則建築不可。		

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～7）

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道線「三島二日町」駅南西方約1.3km (直線距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	市街化区域に隣接し、一般住宅等のほか農地も残る地域である。当面は現状のまま推移するものと思料される。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 無 60% 200% 無
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積…272.47m ² 形 状 等…ほぼ整形 地 勢…ほぼ平坦 高 低 差…道路とほぼ等高。 そ の 他…	
接 面 道 路	西側幅員約5m舗装市道(建築基準法上の項道路) 北側幅員約2.5m舗装市道(建築基準法上の道路ではない) (特記事項参照)	
土地の利用状況	現 況 利 用 法…物件2, 4, 6, 7及び区域内水路敷 (公図)が物件8建物の敷地。 物件1, 3, 5は上記と一体として駐車場や 物置(構築物と認定)置場等として利用。 目的外建物の有無…無 周囲等の状況…日照・通風は普通、周囲は住宅、農地等。 そ の 他…特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	特記事項参照 なし 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等に該当施設の本管(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。	

特 記 事 項	・ 物件 8 建物は収用対象による移転（店舗併用住宅）として許可を受け建築されたものである。 許可番号第 1102 号 平成 9 年 11 月 21 日付 申請地番 三島市平田 153-25、27、28、新谷 113-8 及び区域内水路敷 計 200.00 m² ・ 物件 2、4、6、7 土地については上記許可を受けているが許可の承継には譲渡人にやむを得ない理由、譲受人に相当の理由が必要で、当該建築物が従前から有している機能をほぼ同一で使用するものであることといった要件がある。（許可を受け住宅へ変更できる場合もある） 競売の場合には譲渡人のやむを得ない理由に該当するとみられる。詳細は三島市担当課に照会されたい。 ・ その他の土地（物件 1、3、5）は原則建築不可と思われる。 ・ 物件 8 建物は公図上、官地（水路敷、現況は水路ではない）の上に跨在している。上記許可に際し、用途廃止可能の証明及び将来的な払い下げ予定が示されたようであるが、現状では払い下げに至っていない。建て替えの際には官地を避けて建築するか、上記同様の手続きを要するものと思われる。 ・ 北側の市道は建築基準法の 2 項道路ではない。 物件 4 北側に隣接する目的外土地（153-13、153-24）は地目公衆用道路であるが個人名義である。市道の一部である可能性が高いが詳細は不明。通行については協議を要する可能性がある。 ・ 上水道は前面道路に本管がなく、離れた場所より個人管で引き込んでいる。 「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

区 分	主たる建物	
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月（登記簿） 平成10年3月17日 経済的耐用年数 30年 経過年数 27年 （経済的残存耐用年数 3年）	
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
床面積（現況）	1階 126.47㎡ 2階 72.04㎡ 計 198.51㎡	
現況用途等	階 層…2階建 現況用途…店舗、居宅	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	・その他の者Bが居宅及び店舗として、Gが店舗部分以外を居宅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	・公図上、官地（水路敷）の上に跨って建物あり。 ・占有状況 ・貸主：所有者A 借主：占有者B 占有範囲：全部 占有権原：使用借権 占有開始：平成10年3月頃 ・貸主：所有者A 借主：占有者G 占有範囲：店舗部分以外全部 占有権原：使用借権 占有開始：平成10年3月頃 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」	

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、また店舗併用住宅であること等から、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1～7（土地）

物件1～7土地の更地価格を算出し、物件2，4，6，7については建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 (円)) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	88,500	0.45	35.86	—	1,430,000
2	88,500	0.65	10.97	0.90	570,000
3	88,500	0.45	25.62	—	1,020,000
4	88,500	0.65	108.69	0.90	5,630,000
5	88,500	0.45	19.97	—	800,000
6	88,500	0.65	6.59	0.90	340,000
7	88,500	0.65	64.77	0.90	3,350,000

ア 標準価格：地価公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示標準地 三島-10

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$76,700 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 85 \approx 88,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価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：方位+2

◇地域格差：交通接近条件、環境条件等 -15

イ 個別格差：物件2,4,6,7 画地条件、行政的条件等 -35

物件1,3,5 画地条件、行政的条件等 -55

ウ 地積：公簿面積採用

エ 建付減価補正：物件2,4,6,7 0.90

② 物件 8（建物）

当該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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
8	160,000	198.51	0.07	2,220,000

・主たる建物

ウ 現価率（定額法による）

- ・経済的耐用年数 30 年、経過年数 27 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 30 %、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。
- ・現価率＝経済的残存耐用年数 3 年÷経済的耐用年数 30 年×（1－観察減価 0.3）＝0.07

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については敷地利用権等価額を控除し、建物については敷地利用権等価額を加算し、競売市場修正を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価額

物件 番号	建付地価額 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価額 (円) ア×イ＝ウ
2	570,000	0.1	場所的利益	60,000
4	5,630,000	0.1	場所的利益	560,000
6	340,000	0.1	場所的利益	30,000
7	3,350,000	0.1	場所的利益	340,000

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないものと解されるので場所的利益を考慮した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） (1 ①オ、1 ②エ) ア	敷地利用権等 価格の控除及び 加算（円） (2 ①ウ) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修正 エ	占有 減価 オ	評価額 （円） (ア±イ)×ウ×エ ×オ
1	1,430,000	—	—	0.6	—	860,000
2	570,000	-60,000	—	0.6	—	310,000
3	1,020,000	—	—	0.6	—	610,000
4	5,630,000	-560,000	—	0.6	—	3,040,000
5	800,000	—	—	0.6	—	480,000
6	340,000	-30,000	—	0.6	—	190,000
7	3,350,000	-340,000	—	0.6	—	1,810,000
8	2,220,000	+990,000	—	0.6	1.0	1,930,000
一括価額（合計）						9,230,000

ウ 市場性修正：なし

オ 占有減価：物件 8 の占有は使用借のため占有減価は不要と判定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（三島－10）

所 在：三島市梅名570番5

価 格：76,700円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：341㎡

供給処理施設：水道 ガス

接 面 道 路：東側5m市道

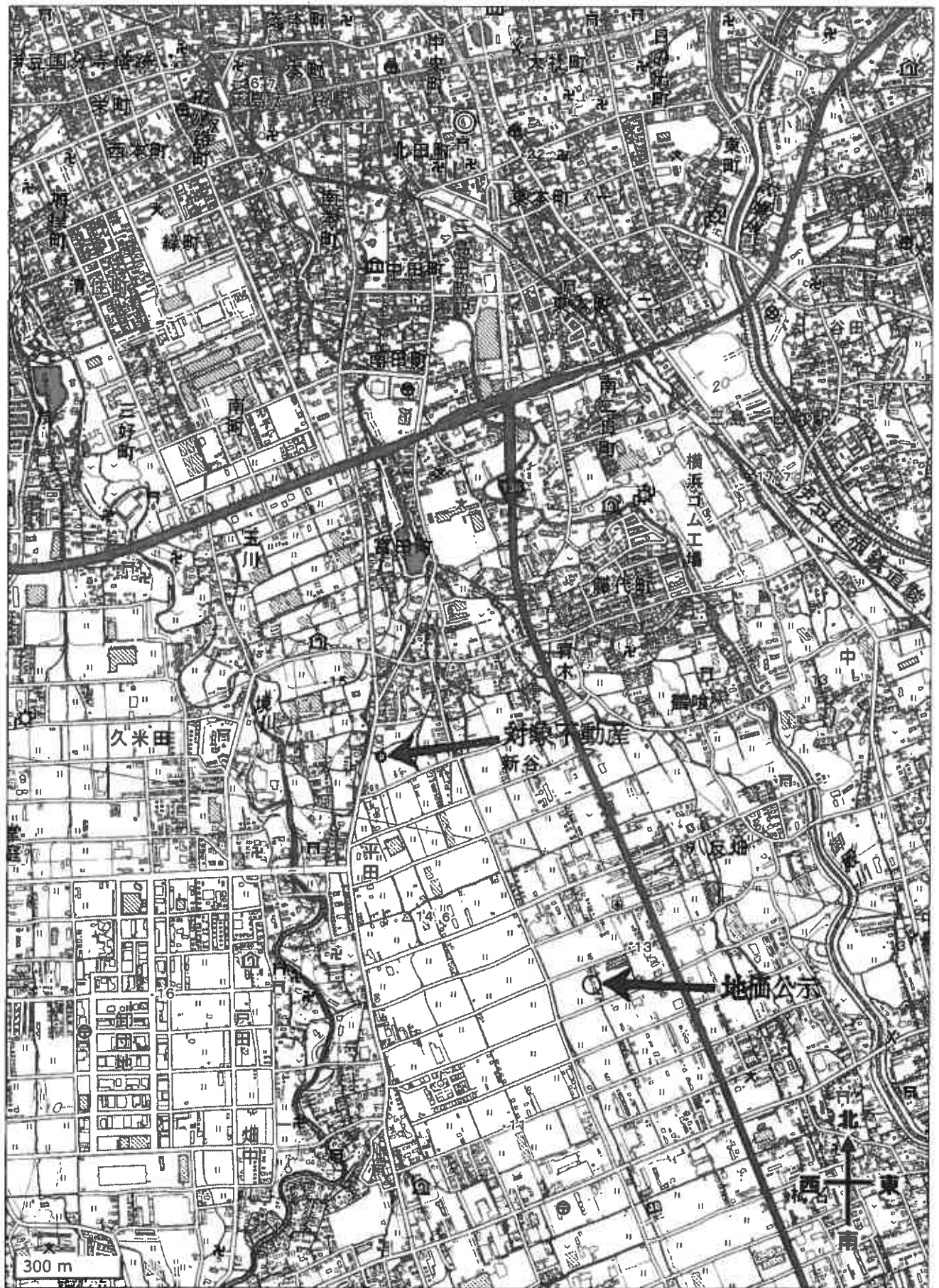
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農地の多い中に一般住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面写
- 4 建物等配置概略図
- 5 建物間取図

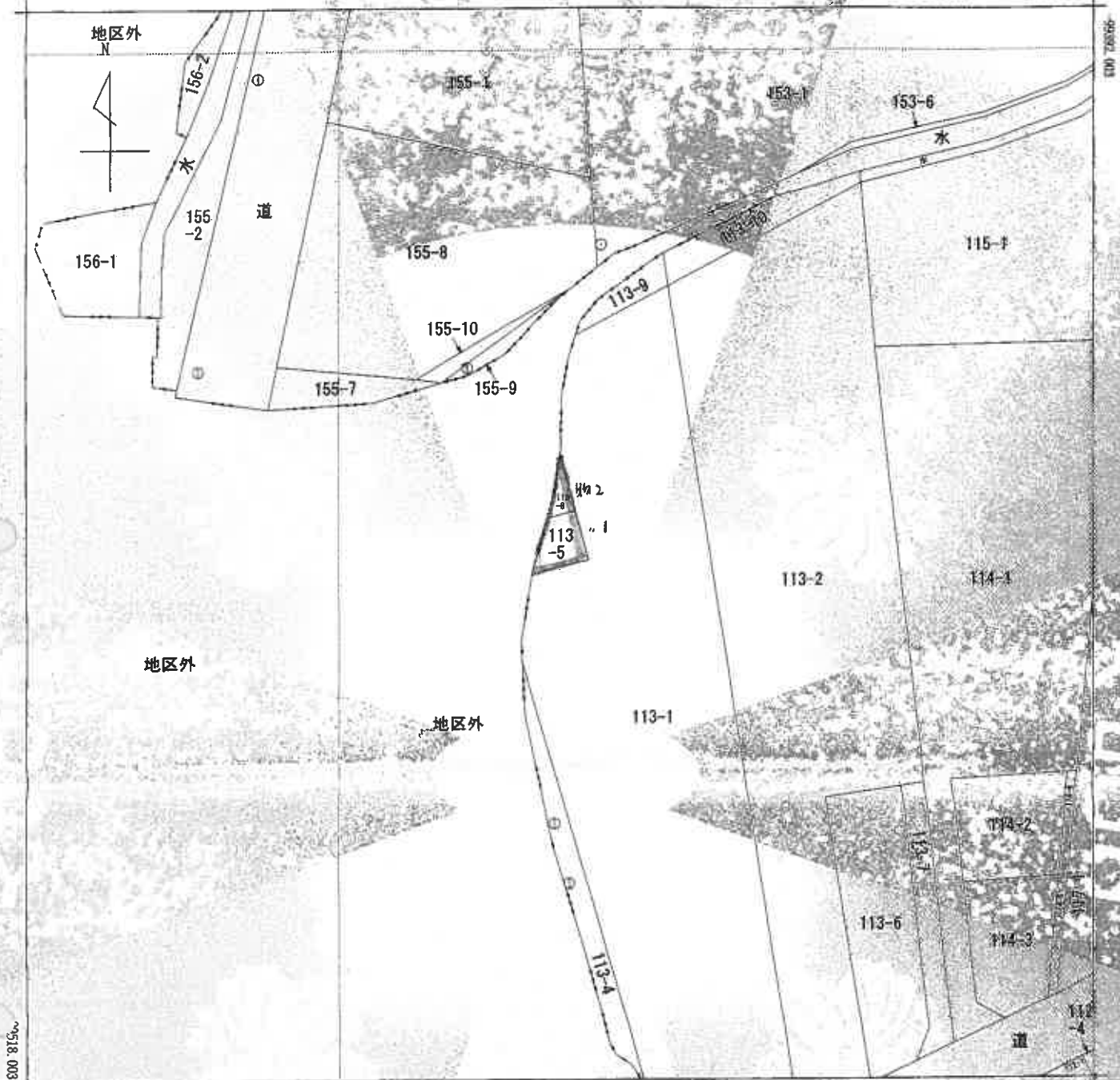
以 上



A3→A4

(座標値種別：図上測定)

+38005.249



+37880.249

(座標値種別：図上測定)



請求 部分	所在	三島市新谷			地番	113番5		
出力 縮尺	1/500 A3→A4	精度 区分	座標系 番号又は 記号	地籍図 番号	種類	地籍図		
作成 年月日								

これは地図に記載されている内容の証明です。正確な内容を確認してください。

(静岡県地方務局沼津支局管轄)

令和6年10月30日

静岡県地方務局

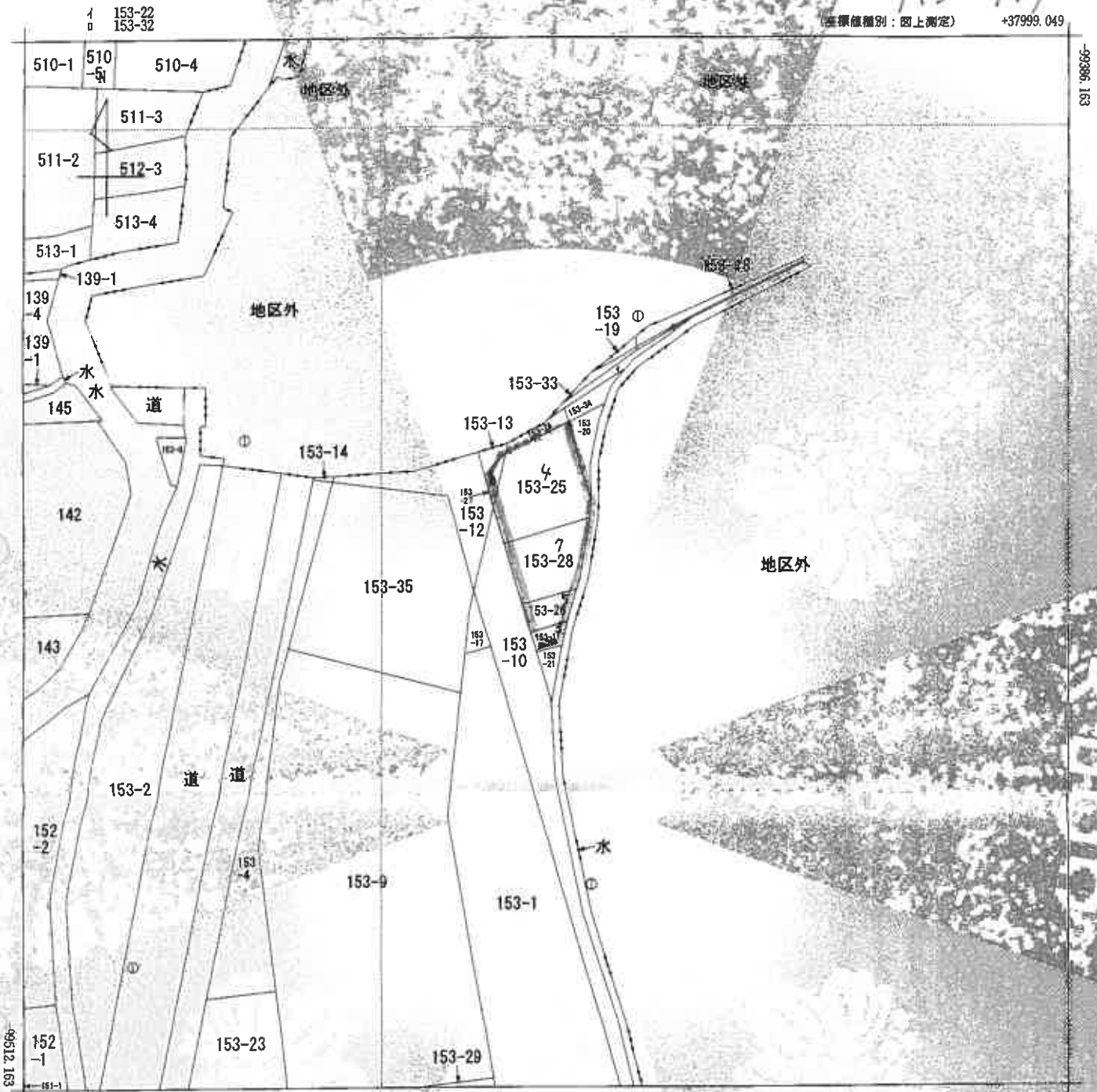
請求番号：37-1

(1/1)

A3→A4

(座標値種別：図上測定)

+37999.049



+37874.049

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	三島市平田			地番	153番28		
出力尺	1/500	精度区	座標系番号又は記号	地番(地籍簿記載番号)	種類	地籍図		
作成年月日	A3→A4							

これは地図に記録されている内容を証明する図面です。
 (静岡地方法務局沼津支局管轄)
 令和6年10月30日
 静岡地方法務局

請求番号：37-2

(1/1)

登記年月日：平成18年3月20日

A3→A4

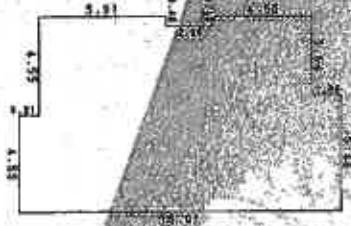
631152

各階平面図

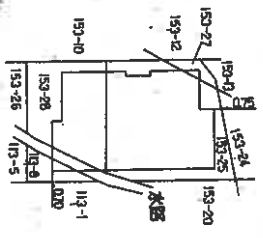
建築物各階平面図

床面積	153.25
建物の所在地	兵庫県神戸市東灘区153-25、153-27、153-28、153-28※ 三軒市街合113-8

1 階



2 階



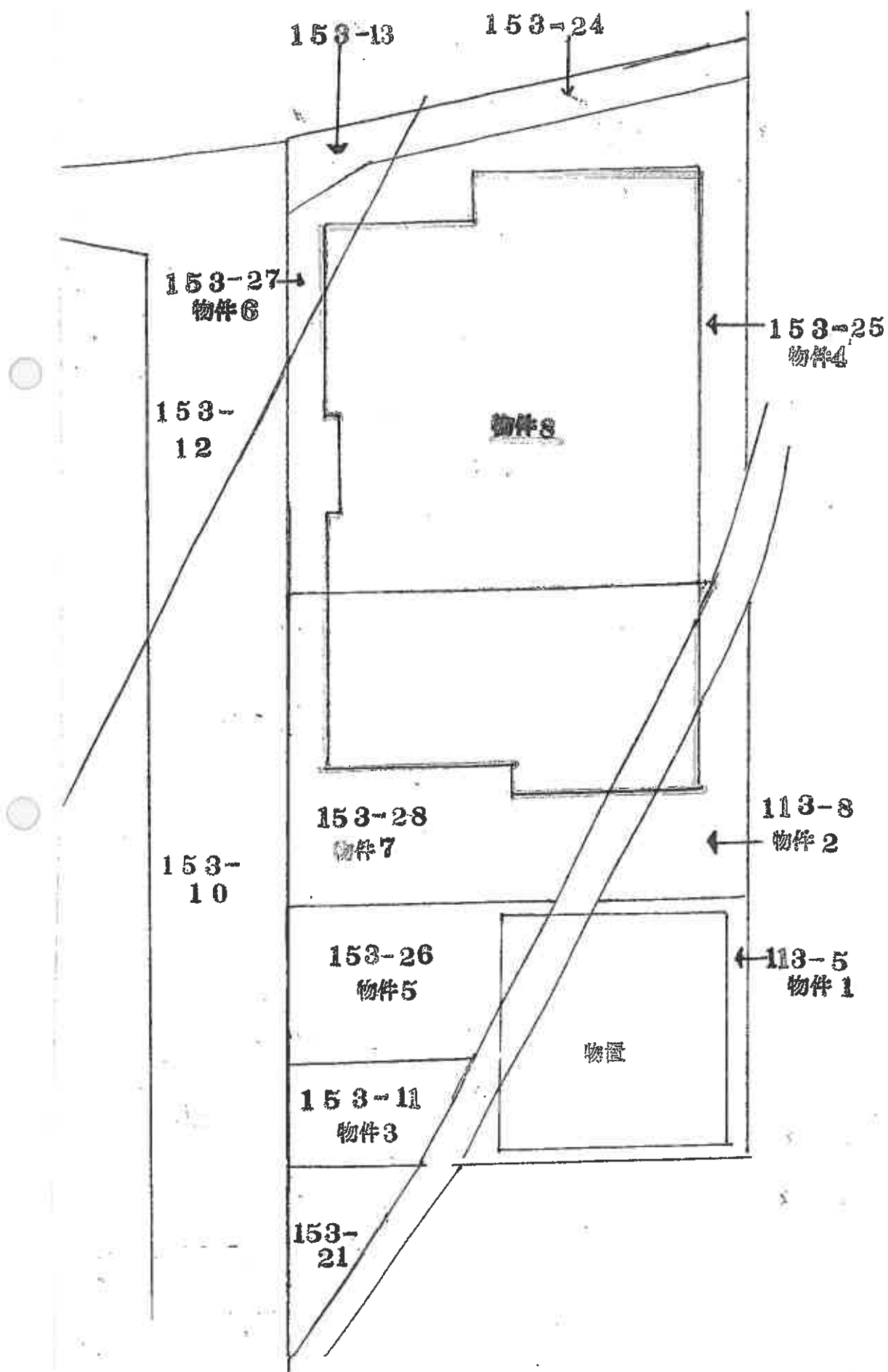
この図は、建築士会が作成したものであり、その正確性を保証するものではありません。



作成者	神戸市建築士会	電 話	078-241-1111	備 考	
縮尺	1/500	図 例		備 考	

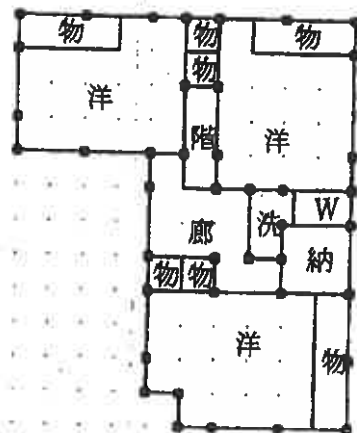
A3→A4

建物等配置概略図





1階



2階