

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 29 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

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 10 月 29 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 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 11 月 13 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 11 月 14 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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1, 920, 000 1, 536, 000	一括	384, 000	36, 802	5, 621
1	500, 000				
2	1, 420, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 下田市旧岡方村字笹峯 |
| | 地 番 | 703番59 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下田市旧岡方村字笹峯 703番地59 |
| | 家屋 番号 | 703番59 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 51.34平方メートル
3階 51.34平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月22日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

B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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番703番1）を通行のため利用している。

《 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 | 下田市旧岡方村字笹峯 |
| | 地 番 | 703番59 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下田市旧岡方村字笹峯 703番地59 |
| | 家屋 番号 | 703番59 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 51.34平方メートル
3階 51.34平方メートル |



令和7年(ケ)第25号
令和7年5月1日受理
令和7年6月13日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 秋 鹿 健 司 (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 | 下田市旧岡方村字笹峯 |
| | 地 番 | 703番59 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下田市旧岡方村字笹峯 703番地59 |
| | 家屋 番号 | 703番59 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 51.34平方メートル
3階 51.34平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ (物件) ☐ (物件)				
形状	☒ 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 ☐ 建物配置図のとおり				
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	1 本件土地は、西側で私道(位置指定道路)に接道している。 2 本件土地は、土地内で高低差があり、南東側の境界が判然としない。				
建物	物件2				
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 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 上記の者が本建物を 居宅 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 本件建物1階台所に、床下収納が存在する。 2 本件建物1階トイレ及び2階リビングのベランダ出入口部分の床が、撓んでいる。				
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				
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者)■C(占有補助者)■A(本件所有者))の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年 7月23日 (登記記録上のAの単独所有日)	
最初の契約等	契約日	平成27年 7月23日	
	期間	平成27年 7月23日から ☐ 年 月 日まで 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	
占有者Bは、当初共有者の配偶者と居住していたが、本件所有者Aの単独所有となって以降、本件所有者Aの母親として本件建物を占有している。占有者Bは、本件所有者Aの実親であり、特段の契約等は締結しておらず、賃料等の金銭の授受もなく、当事者の関係も親子間であることから、本件占有者Bの占有権原は、親子間における黙示の使用借権であると思料する。また、同居している本件所有者Aの子Cは、占有者Bの孫であるので占有者Bの占有補助者であると考え。			

(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 (本件所有者)	1 本件建物にはかなり以前に3年間程住んでいましたが、現在住んでおらず、たまに本件建物を訪れるくらいです。 2 本件建物内に、私の動産類はほとんど残っていないと思います。 3 本件建物には、現在、私の母であるBと息子であるCとその家族が住んでいます。 4 本件建物にBらが住むことについて、Bとは親子間になりますので何らの契約等もしていませんし、賃料等の金銭の授受也没有ありません。
■ B (本件建物占有者)	1 私は本件所有者の母になります。本件建物には、私のほかに本件所有者の子であるC、その妻及び子供2人が暮らしています。 2 本件建物は、建築当初亡くなった私の夫と本件所有者Aの共有でしたが、住んでいたのは私達夫婦だけでした。その後、平成7年頃から本件所有者Aが家族と一緒に住み始めました。しかし、3年程たってから本件所有者Aだけが家を出て、その2、3年後にAの妻と子供2人が出ていきました。しばらくは私達夫婦だけになりましたが、平成28年頃からAの子供であるCが戻って来て、その後Cが結婚し、ひ孫が生まれて現在に至ります。 3 本件建物には、建築当初から現在に至るまで私は住み続けています。当初は亡くなった夫の妻として住んでいましたが、夫が亡くなり本件土地建物が、本件所有者Aの単独名義になってからは、Aの母親として住んでいます。私が住むことについて、Aとは親子間です。何らの契約等もなく、賃料等の金銭の授受也没有ありません。 4 本件土地に接している道路は、亡くなった夫と他1名の共有名義になっていますが、自治会が管理している道路であり、自治会の代表として2名の共有名義になっているだけで、自治会名義に変えるという話が出ています。 5 本件建物の毎月の上水道料金は市に支払っていますが、自治会のポンプ、タンク及び水道管を使用して水道を利用しています。自治会には毎年3万円の自治会費を支払っていて、自治会費は水道設備及び道路の維持管理に使用しています。会費の他に、新規に自治会に加入する際には3万円を支払うことになっています。 6 本件建物の1階トイレの床と2階リビング、ベランダ出入口の床が壊れています。他に、2階ベランダの外壁が剥がれています。 7 2階リビングに雨が入ってきたことがあり、1階玄関のドアが壊れたことがありましたが、いずれも応急的に修理しました。 8 隣接地との間で、境界について争い等はありません。
■ C (本件建物占有補助者)	1 本件建物に、Bの孫として妻、子供2人と暮らしています。 2 本件土地の駐車スペースには、私と妻が使用する車が停まっています。祖母が使用する車は、他の場所を借りて停めてあります。 3 本件建物の室内ドアの建付けが悪くなっている所が何か所があり、3階にある天窓2か所の開閉させる部分も壊れています。 4 建物全体的に、経年劣化しています。

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5月1日（木） ： ー ：	当庁執行官室	下田市役所に対し、間取図交付申請 （郵送・返信用封筒（切手220円貼付）添付）
7年5月2日（金） 13：07 — 13：19	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
7年5月27日（火） 10：15 — 10：30	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 占有者に対する現況調査期日通知書投函
7年5月27日（火） 11：05 — 11：18	下田市役所河内庁舎	接面道路調査
7年5月27日（火） ： ー ：	当庁執行官室	本件所有者Aに対する現況調査期日通知書発送 （切手110円貼付）
7年5月27日（火） 15：24 — 15：26	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
7年5月30日（金） 15：29 — 15：45	当庁執行官室	本件所有者Aから事情聴取（電話）
7年6月10日（火） 10：35 — 12：05	物件所在地	本件建物占有者B及び占有補助者Cと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行

(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、立会人を立ち合わせ、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。

9

(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)

【A3版をA4版に縮小】



(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。



請求部	所在	下田市旧岡方村字笹峯				地番	703番59			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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3月12日
静岡地方法律局下田支局
登記官

請求番号：7-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和46年11月5日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡地方支務局下田支局管轄)
令和7年5月2日 静岡地方支務局沼津支局 登記官

33369

703~57ないし703~61

下田市旧岡方村字笹峯

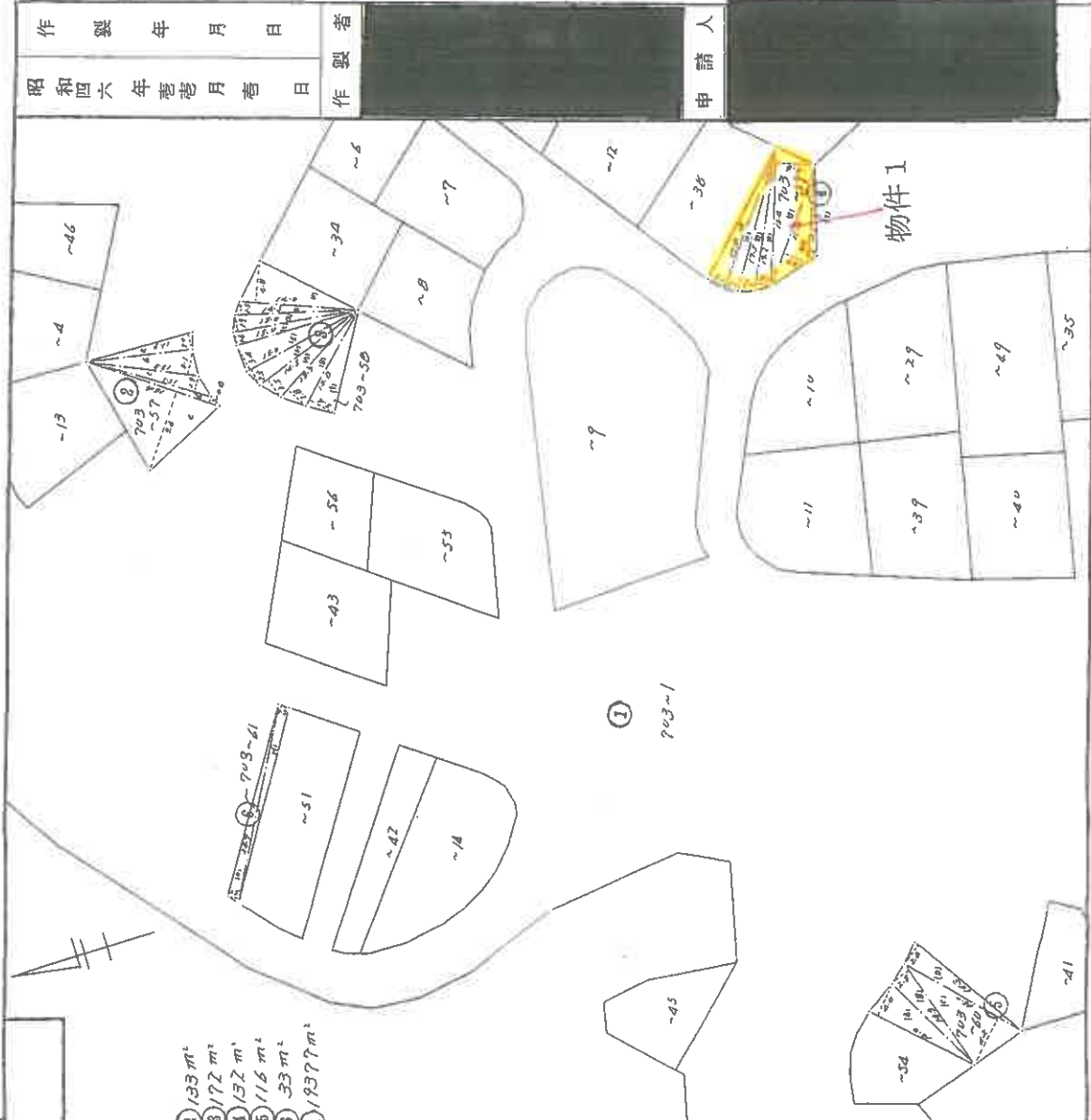
地積測量図 2/2

求積		求積	
地番	② 703-57	地番	④ 703-59
求積	求積	求積	求積
1 129	20	1 129	20
2 133	3.1	2 128	1.5
3 151	1.9	3 125	1.9
4 164	0.8	4 122	1.8
5 164	0.6	5 164	0.6
		6 130	3.0
		7 115	1.1
			12.65
			264.94
			132.47

求積		求積	
地番	③ 703-58	地番	⑤ 703-60
求積	求積	求積	求積
1 140	4.0	1 140	4.0
2 145	1.5	2 175	2.0
3 150	1.9	3 20.50	56.00
4 150	1.6	4 16.3	7.5
5 150	3.4	5 16.3	7.5
6 150	2.3	6 16.3	7.5
7 145	2.5	7 16.3	7.5
8 137	2.0	8 16.3	7.5
9 129	3.4	9 16.3	7.5
			42.38
			133.33
			116.665

求積		求積	
地番	⑥ 703-61	地番	⑥ 703-61
求積	求積	求積	求積
1 23.7	1.3	1 23.7	1.3
2 23.7	1.5	2 23.7	1.5
			66.36
			33.18

19965.72-(2+3+4+5+6)=18977.73



作製年月日
昭和四十六年五月廿五日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

単位メートル

縮尺 1/600

S46、115

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年3月12日 静岡地方方法務局下田支局

074733 各階平面図

家屋番号 703番59 建物図面

建物の所在 下田市旧岡方村字笹峯703番地59

1階



求積表

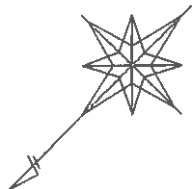
9.100 X	4.550 =	41.405000
7.280 X	1.820 =	13.249600
合計		54.654600
床面積		54.65㎡

2階, 3階同型



求積表

9.100 X	2.730 =	24.843000
7.280 X	3.640 =	26.499200
合計		51.342200
床面積		51.34㎡



物件2



作成

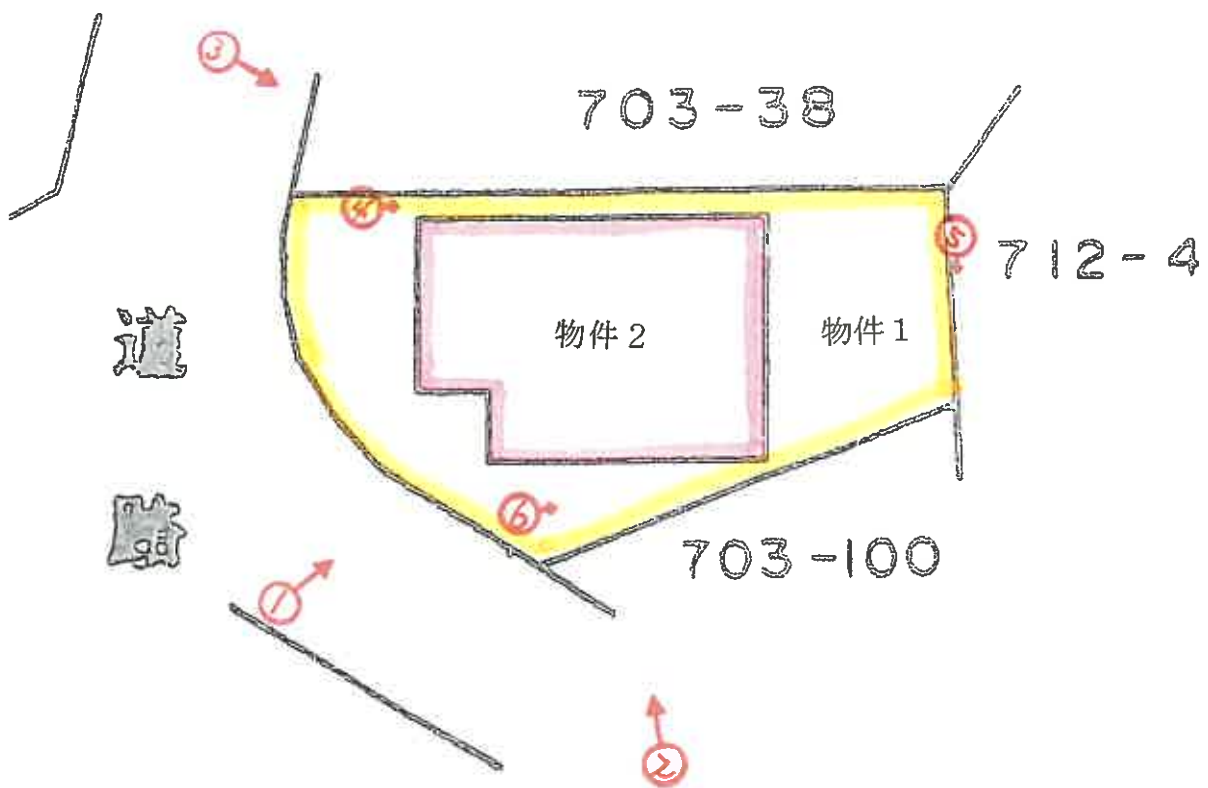
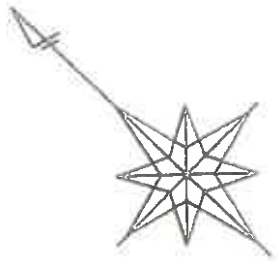
縮尺

1/250

申請

1/500

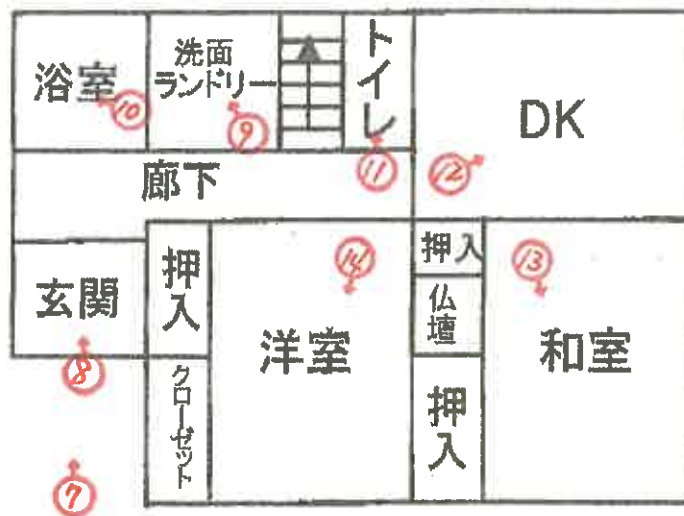
建物配置図
(概 略)



♂写真撮影方向

建物間取図

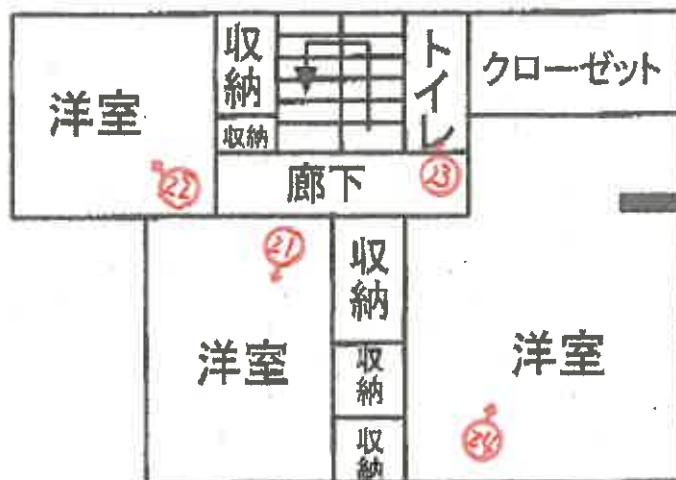
1F



2F



3F



♂写真撮影方向

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



令和7年(ケ)第 25号
令和7年 6月10日 現地調査
令和7年 6月13日 評 価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 下田市旧岡方村字笹峯 |
| | 地 番 | 703番59 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下田市旧岡方村字笹峯 703番地59 |
| | 家屋 番号 | 703番59 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 51.34平方メートル
3階 51.34平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 9 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5 0 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 4 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至2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	
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。		

※ 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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「伊豆急下田」駅の西方・直線距離約 1.5 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	丘陵部の別荘、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 なし 60% 200% なし 宅造規制区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	132.47 m ² やや不整形 間口約 13m、奥行約 16m 東向き緩傾斜地 路面と等高に接面する一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約 5m舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2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	
供給処理施設	上 水 道 あり （分譲地内私営水道） 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、通常の費用で敷地内への引き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配置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	・ 接面道路は位置指定道路（建第 46-5 号昭和 47 年 7 月 12 日）で本件土地が存する自治会が管理している。 ・ 自治会会費は水道タンク、道路管理費として年間 30,000 円、別に入会一時金 30,000 円を支払う。 ・ 東側は下方に傾斜しており境界は判然としない。 ※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）：平成6年9月30日新築 経 過 年 数：約31年 経済的残存耐用年数：数年程度
仕 様	構 造：木造3階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス、ジュラク等 天 井：クロス、杉目合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	・ほぼ登記通りとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図（概略）参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	劣る、床の軋みや内壁の剥がれ、外壁の劣化等が認められる。
建 物 の 利 用 状 況	・本件建物所有者の母親及び子とその家族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	・外壁や内装の修繕等は未了で保守管理の状態に劣る。 ・ペットの飼育はない。 ・1階と2階に各々台所、浴室、洗面所があり、2世帯同居が可能な構造となっている。 ・敷地東側が下方に傾斜しており、基礎が約1.5m立ち上げられている。 ・占有者の建物使用権原は親子間で金銭等の授受はないことから使用借権と思料する。 ※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、対象物件が戸建住宅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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	13,000	0.90	132.47	0.9	1,390,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

周辺地域の取引事例価格等を参考に決定した。

イ 個 別 格 差：傾斜、形状等画地条件を考慮した。

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（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
2	230,000	157.33	0.05	1,810,000

ウ 現価率：経済的残存耐用年数、経過年数、市場性等を考慮し現価率を査定した。

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
1	1,390,000	0.4	法定地上権	560,000

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40%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	1,390,000	－ 560,000		1.0	0.6	500,000
2	1,810,000	＋ 560,000	—	1.0	0.6	1,420,000
一 括 価 格 (合 計)						1,920,000

ウ 占有減価修正：－

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 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図（概略）

以 上

位置図

地理院地図

GSI Maps



国土地理院地図を加工作成

建物配置図写し

家屋番号 703番59

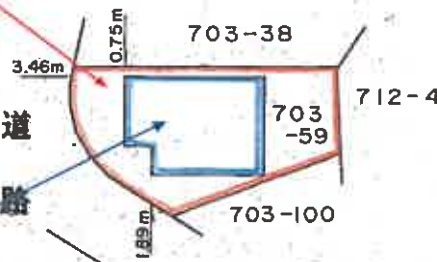
○建物図面

建物の所在 下関市岡方村字笹峯703番地59

物件1(土地)

物件2(建物)

道
路



申請人

縮尺

1/500

H6.10.7

建物間取図 (概略)

1F



2F



3F

