

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 4 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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 12 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 12 月 18 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 12 月 19 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	14,110,000 11,288,000		2,822,000	184,263	41,365
	</				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三島市南町 260番地1

建物の名称 アーバンシティ三島南町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町 260番1の1202

建物の名称 1202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 66.75平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三島市南町260番1

地 目 宅地

地 積 4190.66平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64万2748分の7062

物 件 明 細 書

令和 7年 9月24日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・マンション敷地内に自治会集会所が存する。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 三島市南町 260番地1

建物の名称 アーバンシティ三島南町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町 260番1の1202

建物の名称 1202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 66.75平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三島市南町260番1

地 目 宅地

地 積 4190.66平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64万2748分の7062

令和7年(ケ)第21号
令和7年4月7日受理
令和7年5月19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（一棟の建物の表示）

所 在 三島市南町 260 番地 1

建物の名称 アーバンシティ三島南町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南町 260 番 1 の 1202

建物の名称 1202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 66.75 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 三島市南町 260 番 1

地 目 宅地

地 積 4190.66 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64 万 2748 分の 7062

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	三島市南町2番37号	
建物	物件1	
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: ☐ 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 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	下記のとおり (月額) 管理費 5,550円 修繕積立金 11,300円 CATV使用料 1,575円 自治会費 600円 駐車場使用料 (現在使用なし) 5,000円	滞納がある (令和7年4月10日現在) 管理費 149,850円 修繕積立金 305,100円 CATV使用料 42,525円 自治会費 16,200円 (各 令和5年2月分～令和7年4月分) 駐車場使用料 110,000円 (令和5年2月分～令和6年11月分) 消防費 1,200円 (令和5年及び6年分) 合計 624,875円
管理費等照会先	田園都市ライフサポート株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☒ 敷地配置図・1階平面図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 敷地配置図・1階平面図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

本件マンションについて

- 1 本件マンションは、全80戸である。
- 2 本件マンションには、敷地内駐車場（平置き62台分（月額使用料5,000円）、機械式27台分（月額使用料 上段500円、下段3,000円）、来客用7台分）が存在する。
- 3 本件マンションには、敷地内に駐輪場（3箇所）（月額使用料 平置き及び下段300円、上段200円）及びバイク置場（月額使用料1,000円）が存在する。
- 4 本件マンション1階に管理事務室、2階に共用部分である集会室が存在する。
- 5 本件マンションは、ペット飼育が可能である（ペット飼育細則あり）。
- 6 本件マンションの管理人は、毎週月曜日から金曜日の午前9時00分から午後5時00分まで常駐している。
- 7 本件マンションと同一敷地内に、本件マンションの共用部分である建物（機械室、家屋番号260番1の1）が存在する（別添写真12番参照）。
- 8 本件マンションと同一敷地内に、三島市南町自治会が所有する下記建物が存在し、同建物敷地は、本件マンション管理組合法人から、借地料57,750円（年額）で賃貸されている（別添写真13番参照）。

記

所 在	三島市南町260番地1
家屋番号	（未登記）
種 類	集会所
構 造	木造鋼板葺平家建
床 面 積	80.86平方メートル

敷地権について

- 1 本件敷地権の割合は、64万2748分の7062である。
- 2 本件マンションの敷地は、北側から東側にかけて市道南町3号線に、東側で県道51号線に、南側で市道南町三好線にそれぞれ接道している。
- 3 本件マンションの敷地の南東側角付近に、電柱が存在している。

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
■本件マンション管理人	1 私は本件マンションの管理人で、毎週月曜日から金曜日の午前9時00分から午後5時00分まで常駐して管理しています。 2 本件マンションの共用部分としては、エレベーターやエントランス等のマンション設備の他、2階に集会室があります。 3 本件建物に、本件所有者は住んでいますが、駐車場の契約はないと思います。
■マンション管理会社担当者	1 本件マンション敷地内に、三島市南町自治会の自治会館が存在しますが、この自治会館の敷地部分は、本件マンション管理組合から同自治会に対し賃貸しています。地代は年額57,750円で、振り込みで毎年12月末日限り支払われており、管理組合の通帳の管理のみを当社が行っています。 2 本件所有者の管理費等の滞納額の中にある消防費とは、自治会費と同様に自治会からの要請で年に1度徴収している金員になります。
■三島市南町自治会長	1 南町自治会の集会所が、本件マンションの敷地内にあることは間違いありません。集会所の所有者は自治会になり、敷地については、マンションの管理組合から年額57,750円で借りています。 2 自治会の集会所は、本件マンションが建設される際に敷地内に集会所を建てることを了解してもらいましたので、集会所も本件マンションと同じ頃である約20年前に建てました。ですので、敷地を借りている期間も約20年になると思います。
■A (本件所有者)	1 本件建物には、私と妻の2人が住んでいます。 2 本件建物に、損傷したり支障がある所はありません。 3 去年末まで駐車場を借りていましたが、現在は借りていません。 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
7年4月7日 (月) 14:54 - 15:05	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4月22日 (火) 10:50 - 11:53	物件所在地	本件所有者A及び本件マンション管理人と面談 1 事情聴取・物件特定・写真撮影 2 本件所有者Aに対し現況調査期日通知書交付
7年4月22日 (火) : - :	当庁執行官室	本件マンション管理会社に対し 滞納管理費等照会 (ファックス) ・後日回答書受領
7年4月25日 (金) 12:51 - 13:17	三島市役所	1 接面道路調査 2 自治会館建物調査及自治会長照会
7年4月30日 (水) 9:51 - 9:53	当庁執行官室	本件マンション管理会社担当者から事情聴取 (電話)
7年5月1日 (木) 14:15 - 14:20	当庁執行官室	三島市南町自治会長から事情聴取 (電話)
7年5月9日 (金) 9:45 - 10:25	物件所在地	本件所有者A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 185-61 ハ 257-16 ホ 261-2 ト 264-177
ロ 196-16 ニ 258-5 ヘ 264-176



(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 分	所 在	三島市南町				地 番	260番1			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分		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 事 記 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。

(静岡地方税務局沼津支局管轄)

令和7年3月4日

東京法務局

請求番号：5-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

218901

地積測量図

地番	260-8.-9
土地の所在	三島市南町

三斜法求積表

地番	底辺	高さ	面積
イ	8.88	1.02	9.0576
ロ	8.05	0.78	6.2790
ハ	15.48	0.38	5.8824
ニ	15.55	0.78	12.2070
ホ	50.70	0.70	35.4900
ヘ	50.70	0.59	29.9130
ト	16.62	0.78	12.9636
チ	3.20	0.48	1.5360
リ	2.54	1.06	2.6924
ヌ	28.58	1.24	35.4392
ル	28.58	1.51	43.1558
ヲ	13.19	1.47	19.3893
ヅ	12.89	1.43	18.4327
カ	12.30	1.45	17.8350
コ	12.30	1.44	17.7120
合計			267.9850
合算面積			133.99250
建積			133.99

地番	底辺	高さ	面積
イ	3.41	1.04	3.5464
合計			3.5464
合算面積			1.77320
建積			1.77

地番	面積	残地
4326.4314	135.76570	4190.66570
合計		4190.66



三島市南町
16.8.17
登記

境界線記号 S...石杭 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属杭 M...測ミ R.M...金属杭 (単位m)

1/500

申請人

作製者

静岡県土地家屋調査士会員指定用紙

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。
(静岡県地方税務局沼津支局管轄)
令和7年3月4日 東京法務局

登記官

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。
(静岡県地方税務局沼津支局管轄)
令和7年3月4日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

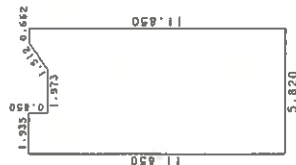
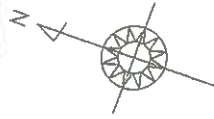
638037

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号
南面
260番1の1202

建物の所在
三島市南面260番地1



求 積 表

$$\begin{aligned} &1.935 \times 0.850 = 1.644750 \\ &(1.912 + 0.662) \times 0.850 \times 1/2 = 1.093950 \\ &5.820 \times 11.000 = 64.020000 \end{aligned}$$

合 計 66.758700
床面積 66.75 m²

敷地権符号1

260-1

259-1

259-3

道 路

一棟の建物

道 路

物件1

建物の存する部分12階
建物番号 1202

(単位m)

作 製 者

申 請 人

縮 尺
1/250

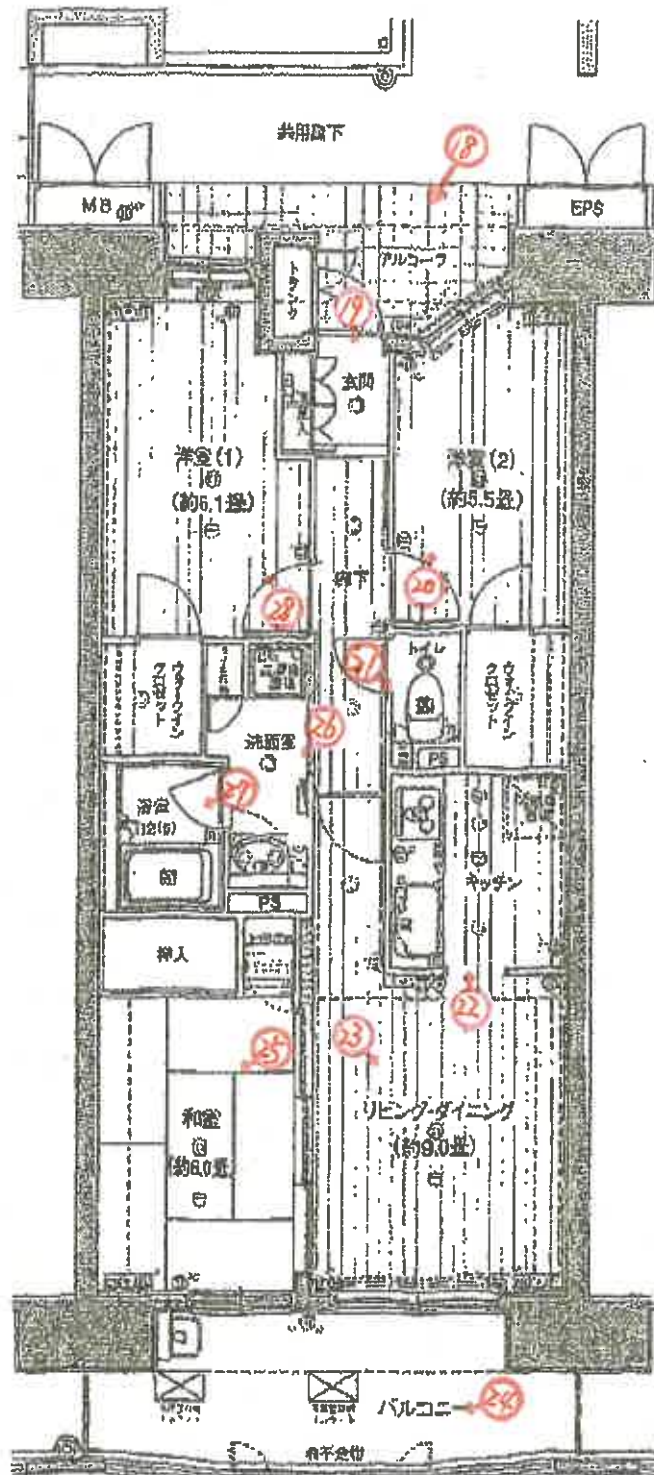
縮 尺
1/500

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

Scale: 1/200



建物間取図



♂写真撮影方向

(10 枚目)

写真 1

一棟の建物



写真 2

一棟の建物



写真 3

一棟の建物



写真 4

一棟の建物



写真 5

駐車場



写真 6

駐車場



写真 7

駐車場



写真 8

バイク置場



写真 9

自転車置場



写真 1 0

自転車置場



(1 5 枚目)

写真 1 1

自転車置場



写真 1 2

機械室



写真 1 3

南町自治会館



写真 1 4

本件マンション出入口



写真 1 5

本件マンションエントランス①



撮影方向の図示は省略

写真 1 6

本件マンションエントランス②



撮影方向の図示は省略

(1 8 枚目)

写真 17

集会室



撮影方向の図示は省略

写真 18



(19枚目)

写真 1 9



写真 2 0



(2 0 枚目)

写真 2 1



写真 2 2



(2 1 枚目)

写真 2 3



写真 2 4



(2 2 枚目)

写真 2 5



写真 2 6



(2 3 枚目)

写真 2 7



写真 2 8



令和7年（ケ）第 21号
令和7年 5月 9日 現地調査
令和7年 5月12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 (一棟の建物の表示)

所 在 三島市南町 260番地1

建物の名称 アーバンシティ三島南町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町 260番1の1202

建物の名称 1202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 66.75平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三島市南町260番1

地 目 宅地

地 積 4190.66平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64万2748分の7062

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 14,110,000 円

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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金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		
・本件マンションは、地上13階建「アーバンシティ三島南町」の12階部分に所在する区分所有建物である。		

※ 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

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道駿豆線「三島田町」駅の南西方・直線距離約 550 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	高層のマンション、賃貸マンション、店舗、事業所、一般住宅等が混在する住宅地域。	
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 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 一部準防火地域(東側都市計画道路南町文教線 中心から 38mの範囲)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	4,190.66 m ² ほぼ台形 平坦地 東側道路と等高に接面する三方路地 敷地北東側には「源兵衛川」が流れている。
接 面 道 路 の 状 況	・東側幅員約 15 m舗装県道(建築基準法上の道路) ・南東側幅員約 12 m舗装市道(建築基準法上の道路) ・北側から北東側幅員約 3 m～4 m舗装市道(建築基準法第 42 条 2 項の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・本件専有部分が存する地上 13 階建の建物敷地 目的外建物の有無・・・あり 周囲等の状況・・・日照、通風、眺望は良好 周囲はマンション、一般住宅等 その他・・・特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガ ス 配 管：あり 下 水 道：あり (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	・東側都市計画道路南町文教線幅員約 15mは拡幅整備済み ・本件マンション敷地内に、本件マンションの共用部分である建物（機械室・家屋番号 2 6 0 番 1 の 1）が存する。 ・本件マンション敷地内北東端付近に、三島市南町自治会が所有する下記の目的外建物（未登記）が存する。 所 在；三島市南町 2 6 0 番地 1 家屋番号；（未登記） 種 類；集会所 構 造；木造鋼板葺平家建 床面積；8 0 . 8 6 m² ・上記目的外建物の敷地は本件マンション管理組合法人から地代年額 57,750 円で賃貸されている。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーバンシティ三島南町
建物の用途	住宅（総戸数80戸）
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16年8月11日 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：約24年
構 造	鉄筋コンクリート造13階建
仕 様	屋 根：ルーフィング葺 外 壁：タイル貼り等 その他：
設 備 等	エレベータ2基、駐車場・敷地内、平置き62台、機械式27台、 来客用7台、駐輪場（平置き、上下段）、バイク置き場、管理事 務室、集会室、オートロック。
建物の品等	使用資材 及び：普通 施 工
管理の形態等	管理組合：有 名 称：アーバンシティ三島南町管理組合法人 管理方式：委託 管理会社：田園都市ライフサポート株式会社 管理形態：管理員日勤（月～金、午前9時～午後5時）
管 理 の 状 況	普通

特 記 事 項	・ペット飼育可、飼育細則あり（小型犬、猫等）。 ・駐車場等使用料は以下の通り <駐車場>敷地内 - 平置き 62 台分（月額使用料 5,000 円）、機械式 27 台分（月額使用料上段 500 円、下段 3,000 円） <駐輪場>敷地内 - 平置き月額使用料 300 円、上段 200 円、下段 300 円 <バイク置き場>敷地内 1 区画月額使用料 1,000 円
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造 種 類	鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位 置	12階 (1202号室) 主要開口部の方位：南東向き 眺望良好
床 面 積	66.75 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (後添間取図参照)、バルコニー有
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：
維持管理の 状態	普 通
管 理 費 等	管 理 費 : 5,500 円(月額) 修繕積立金 : 11,300 円(月額) CATV 使用料 : 1,575 円(月額) 自治会費 600 円(月額) 駐車場使用料 : 5,000 円(月額) 現在契約なし 滞 納 額：令和 7 年 4 月 10 日現在 令和 5 年 2 月分から令和 7 年 4 月分 管理費滞納額 149,850 円 修繕積立金滞納額 305,100 円 (注) その他の費用等は現況調査報告書を参照されたい。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・建物所有者が家族と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	・ 本件専有部分の駐車場契約はないため、本件競売買い受人が駐車場契約をする場合は、本件管理組合の駐車場抽選細則に則った申請等手続きを要する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
360,000	66.75	0.48	11,530,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

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 21 年、経済的残存耐用年数 24 年、観察減価 10%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率＝24 年 ÷ (24 年＋21 年) × (1－0.10) ≒ 0.48

2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝ カ
1	141,000	0.73	4,190.66	0.95	7062/ 642748	4,500,000

ア 標準画地価格：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。

地価調査基準地 三島－4

公示地価 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

131,000 円/㎡ × 101/100 × 100/102 × 100/92 ≒ 141,000 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：規模、形状、接面状況、一部賃借権等を考慮した。

◇地域格差：基準地は街路条件に劣る。

イ 個別格差：画地条件を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、土地と建物の状況等を考慮して査定した。

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ=オ
11,530,000	4,500,000	1.15	1.15	21,200,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺の類似マンションの取引価格水準を検討し査定

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮し査定

II 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,200,000	1.00	0.15	0.90	7,200,000

ア 総 収 益：評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた。

$$100,000 \text{ 円 (月額)} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,200,000 \text{ 円 (年額)}$$

イ 家賃等補正：必要なし。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、個別性を反映した積算価格を中心に、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	21,200,000	1.0	21,200,000
② 収益価格			7,200,000
② 調整後の価格			21,000,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格（円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
21,000,000	1.00	0.70	0.96	14,110,000

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮して判定した。

ウ 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を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格 (三島ー4)

所 在：静岡県三島市南町264番58
「南町13ー28」

価 格：131,000 円／㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側5m私道

用 途 指 定 等：市街化区域

第1種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)

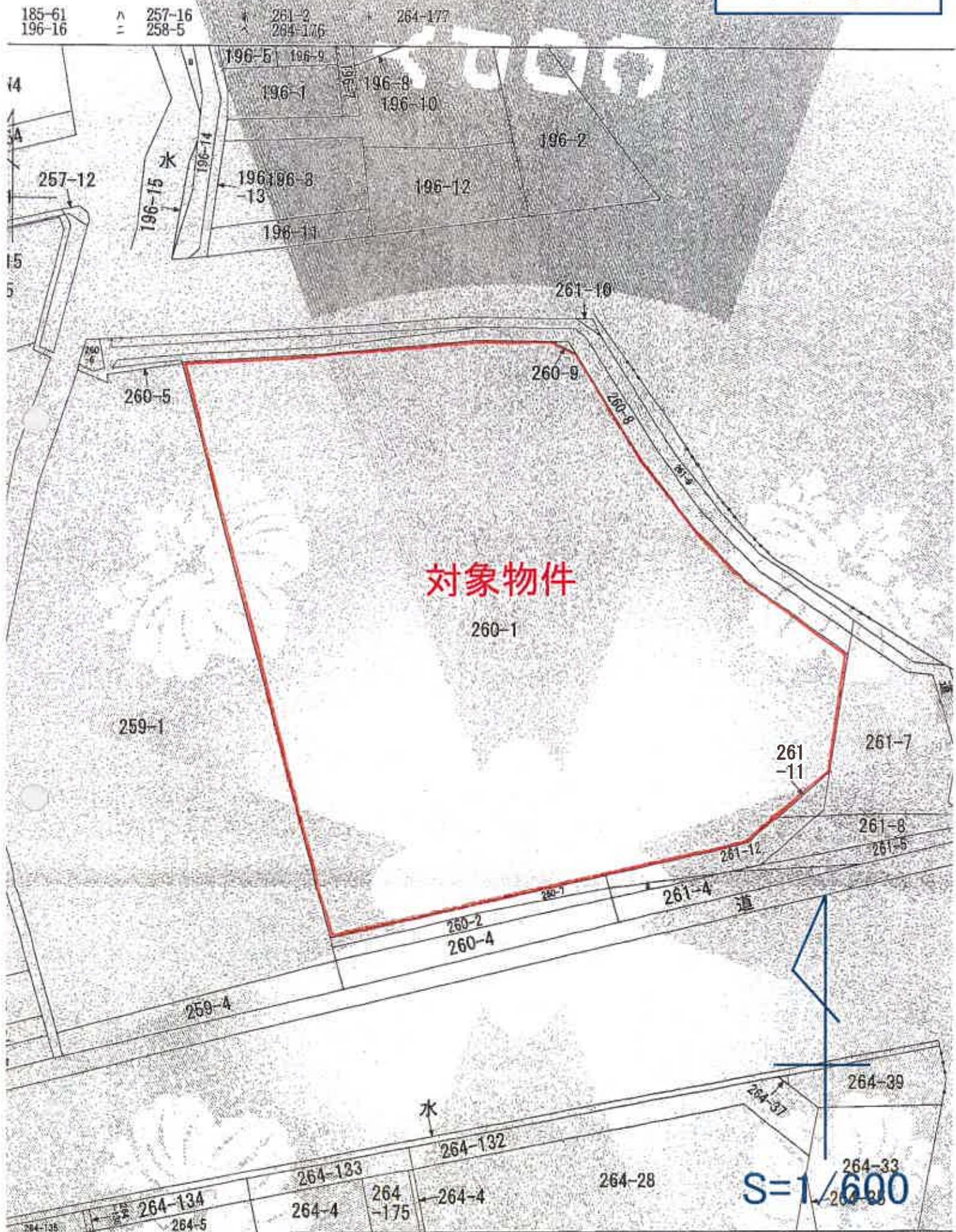
地 域 の 概 要：一般住宅を中心とし、事務所等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図
- 5 概略配置図

以 上





建物配置図写し

建物配置図
各階平面図

家屋番号 南町 260番1の1202

建物の所在 三島市南町260番地1

259-1

260-1

本件専有部分

敷地権の目的たる土地
符号1

.644750
.093950
.020000
.756700
.75 m

259-3

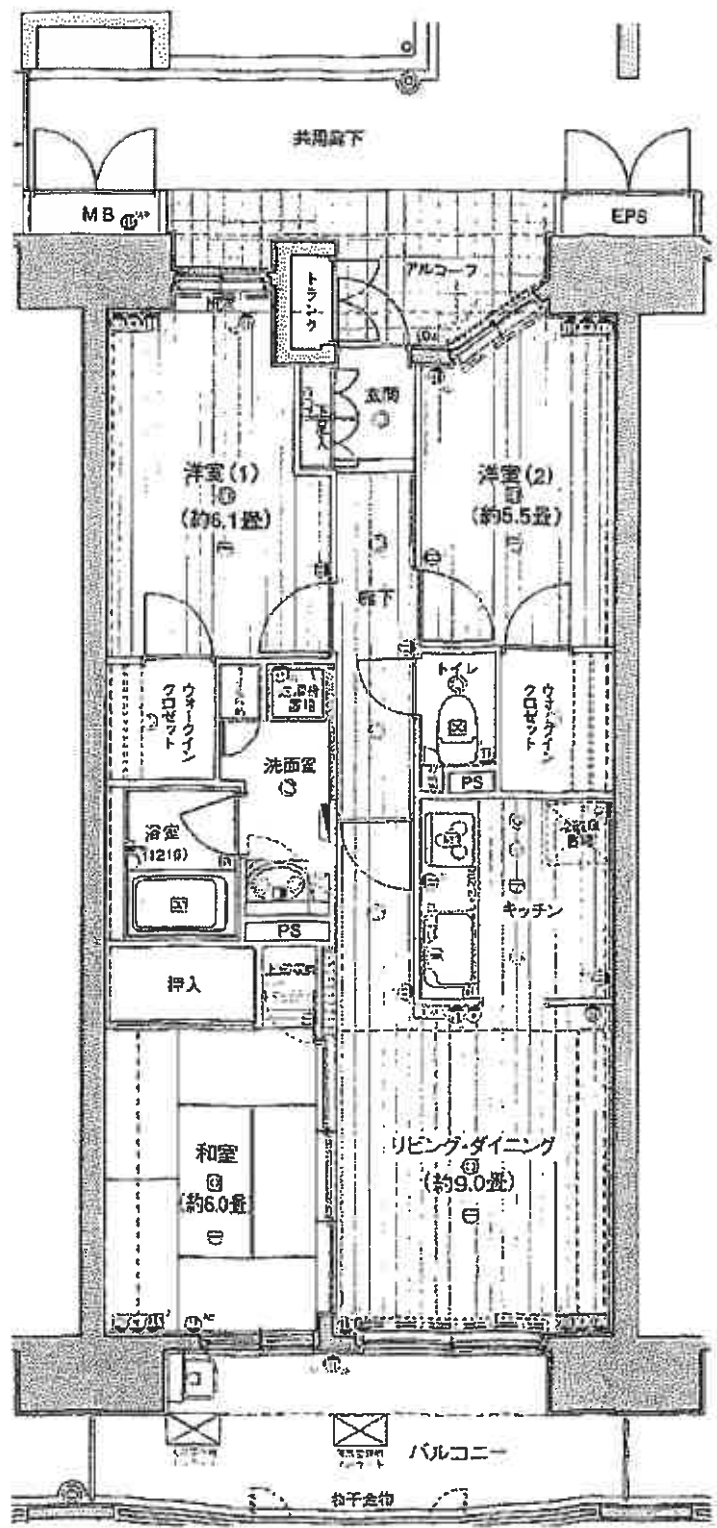
建物の存する部分 12階
建物番号 1202
(単位m)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図



概略配置図

