

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 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,540,000 2,032,000	一括	508,000	68,838	20,978
1	160,000				
2	630,000				
3	1,750,000				

物 件 目 録

1 所 在 三島市川原ケ谷字駒形
 地 番 204番49
 地 目 宅地
 地 積 76.46平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 三島市川原ケ谷字駒形
 地 番 204番50
 地 目 宅地
 地 積 122.48平方メートル

所有者 A

3 所 在 三島市川原ケ谷字駒形 204番地50
 家屋 番号 204番50
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 54.93平方メートル
 2階 52.17平方メートル

所有者 A

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 片山裕嗣

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 1】

本件共有者 A 及び売却対象外の共有持分を有する B が占有している。

【物件番号 3】

本件所有者 A 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】

・ 本件土地は、物件番号 2 の土地及び売却対象外の土地（地番 204 番 52）への通行のため利用されている。

・ 本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号 2】

・ 売却対象外の土地（所在三島市川原ケ谷字駒形、地番 204 番 1、204 番 5、204 番 19、204 番 20、204 番 21、204 番 32、204 番 33、204 番 23、204 番 10、204 番 12、204 番 14、204 番 34、204 番 36 及び 205 番 2（位置指定道路部分を含む。））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 三島市川原ケ谷字駒形
 地 番 204 番 49
 地 目 宅地
 地 積 76.46 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 三島市川原ケ谷字駒形
 地 番 204 番 50
 地 目 宅地
 地 積 122.48 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 三島市川原ケ谷字駒形 204 番地 50
 家屋 番号 204 番 50
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 54.93 平方メートル
 2 階 52.17 平方メートル
 所有者 A

令和7年（ケ）第33号

令和7年 5月28日受理

令和7年 7月10日提出

現 況 調 査 報 告 書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 谷 津 幸 則

（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 三島市川原ケ谷字駒形
 地 番 204番49
 地 目 宅地
 地 積 76.46平方メートル
 共有者 A 持分2分の1

- 2 所 在 三島市川原ケ谷字駒形
 地 番 204番50
 地 目 宅地
 地 積 122.48平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 三島市川原ケ谷字駒形 204番地50
 家屋 番号 204番50
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 54.93平方メートル
 2階 52.17平方メートル
 所有者 A

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) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 A ☒ その他の者 B (目的外土地持分共有者) ☐ 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。 ☐ 上記の者が農地 (田) として耕作し占有している。 ☒ 上記の者らが共用通路として利用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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	

(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	(住居表示未実施)
土地	物件2
現況地目	■宅地(物件2) ☐ 公衆用道路(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A ☐ 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。 ☐
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	「その他の事項」に記載のとおり
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異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物)。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある - 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)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	「その他の事項」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

そ の 他 の 事 項

- 1 本調査に当たって物件1の土地共有者兼物件2、3の土地建物所有者A及び物件1の土地の目的外持分共有者Bとの面談はできなかった。本物件の占有状況等については、Aの住民票の記載、近隣住民からの聴取内容、土地の形状、現場の状況等から2、3枚目のとおりと史料した。なお、物件2、3の土地建物を第三者が占有している徴表は見受けられなかった。
- 2 物件2の土地は、建築基準法上の道路に接面しない無道路地である。三島市役所住宅政策課によると、物件3の建物の新築当時は北西側の2項道路に接していたが、現在、同道路は2項道路に該当しないとのことである（写真3参照）。公道に至るためには、物件2の土地の北東側舗装私道を通行する必要があるところ、同私道の間部分である地番204-1・5・19～21・32・33の各土地は建築基準法上の道路に該当しない。私道の北端部（地番204-23）と南端部（地番204-10・12・14・34・36、205-2）は位置指定道路に該当し、北端部は三島市が管理する市道線番号のない2項道路に、南端部は市道川原ケ谷20号線に接続している。
- 3 物件1の土地の東端部分に電柱が存在する。
- 4 物件3の建物には階段下収納が存在するところ、同収納は屋内からのアクセスはできず、屋外から出入りする必要がある（写真15参照）。
- 5 物件3の建物は経年劣化に加え、床や壁の汚損・損耗・損傷が著しい。また、キッチンシンク下に食洗器の撤去後放置したと思われる空洞が存在する（写真6参照）。
- 6 物件3の建物2階南西側洋室のドアにペットドアが取り付けられており、床のフローリングにはペットゲージの設置跡と思われる汚損・損傷個所が存在する（写真11参照）ため、過去にペットを飼育していた可能性が高い。

(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 (要旨) 等
■近隣住民	1 地番204-32の土地を所有していますが、Aや他の近隣住民が同土地を通行するにあたっての取決めや金銭の授受はありません。 2 地番204-33の土地所有者、地番204-19～21の土地所有者は、いずれも以前の地主と把握しています。地番204-1・5の所有会社のこととは知りません。 3 Aは、約2年前から本物件に居住していないと思います。

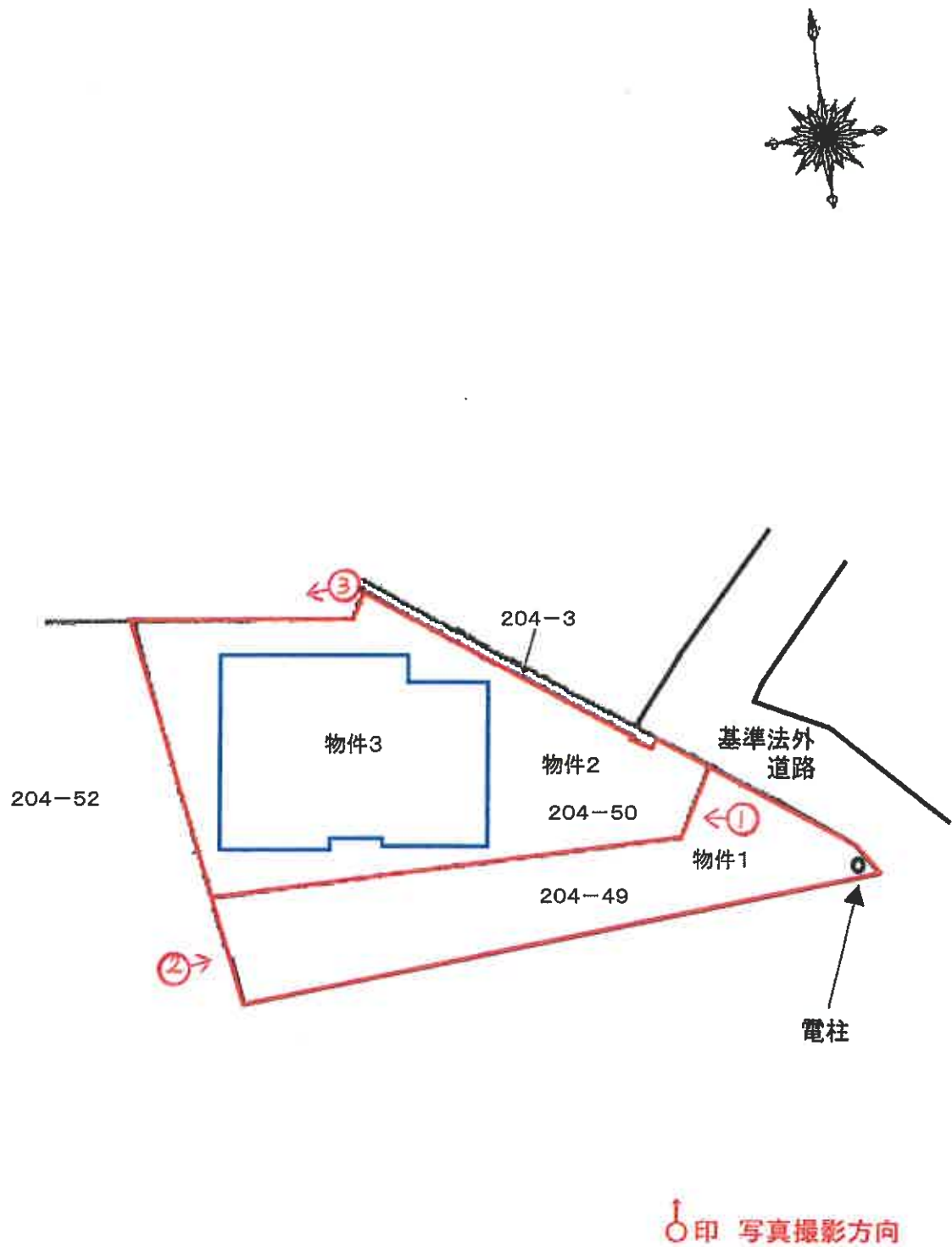
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月28日(水) :-:	執行官室	三島市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年 6月 5日(木) 10:25-10:45	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(204-1外)登記事項証明書申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし
7年 6月 5日(木) 15:45-15:55	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観)
7年 6月 5日(木) 16:10-16:15	三島市役所 住宅政策課	接道関係調査
7年 6月24日(火) 11:00-11:20	物件所在地	全戸不在 近隣住民から聴取、物件1土地目的外持分共有者宅不在 外構・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
7年 7月 4日(金) 14:45-15:30	物件所在地	全戸不在 物件1土地目的外持分共有者宅不在 占有・間取り・接道等現地調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
年 月 日 () :-:		
(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 7年 7月 4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

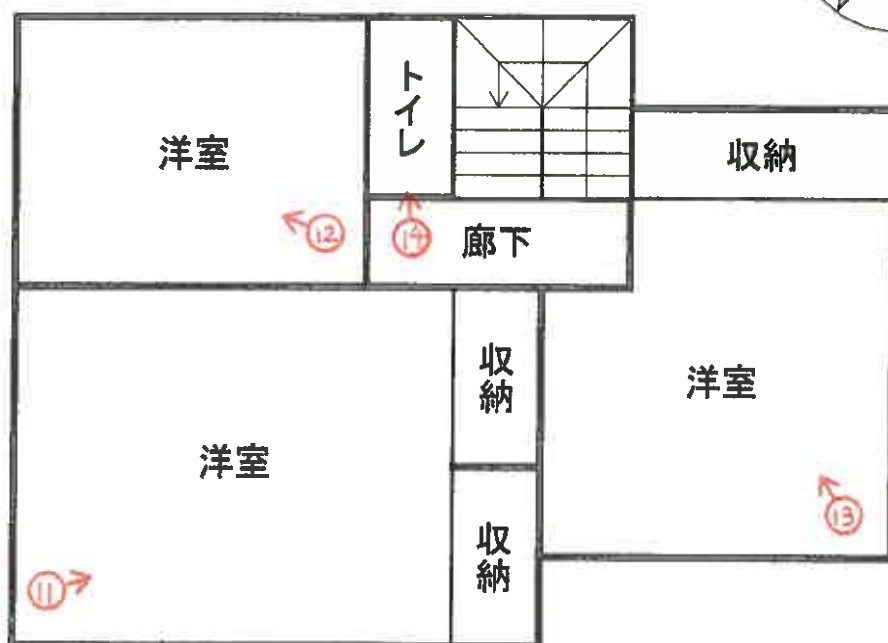
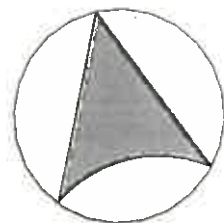
(7枚目)

建物配置図(物件3)



※公図、建物図面等の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図(物件3)



2F



1F

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



令和7年（ケ）第 33 号
令和7年 7 月 4 日 現地調査
令和7年 7 月 11 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
柳 田 毅

物 件 目 録

1 所 在 三島市川原ケ谷字駒形
 地 番 204番49
 地 目 宅地
 地 積 76.46平方メートル
 共有者 A 持分2分の1

2 所 在 三島市川原ケ谷字駒形
 地 番 204番50
 地 目 宅地
 地 積 122.48平方メートル
 所有者 A

3 所 在 三島市川原ケ谷字駒形 204番地50
 家屋 番号 204番50
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 54.93平方メートル
 2階 52.17平方メートル
 所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,540,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 160,000円
物件2(土地)	金 630,000円
物件3(建物)	金 1,750,000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2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	下記特記事項②を参照
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
① 物件3の建物は上記物件2の土地上に存する。 ② 物件1の土地は隣接する204番52の土地所有者との共有地（持分1／2）であり、共用の通路として利用されている。 ③ 本物件は建築基準法上の道路に接面していないため、現状では再建築が認められない可能性が高い（詳細はP5特記事項①～③を参照）。		

※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	J R 東海道本線「三島」駅の南東方・直線距離約 1.8 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道 1 号背後の丘陵地に位置する既成市街地で、対象物件の存する近隣地域は、南北を河川に挟まれた低地帯に形成される街路及び画地がやや雑然と配置された住宅地域で、付近は既存の中小規模の戸建住宅等が建ち並んでいる。	
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	市街化区域 用 途 地 域 第 2 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 建 蔽 率 6 0 % 容 積 率 2 0 0 % 防 火 規 制 なし そ の 他 規 制 等 洪水浸水想定区域に存する（詳細は静岡県交通基盤部河川企画課等へ照会を要する）。
画 地 の 状 況 (物 件 2)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1 2 2.4 8 m ² 不整形 間口：約 2 m（下記道路との接面部分） 奥行：概ね 1 5 m 概ね平坦地 下記建築基準法外の道路に接面 なし
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約 5 m 舗装私道(建築基準法外の道路) ※詳細は次頁の特記事項を参照	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用（物件 2）：物件 3 建物の敷地として利用されている。 現況利用（物件 1）：隣接する 2 0 4 番 5 2 の土地と共用の通路として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし そ の 他・・・・・・なし	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり ※現状は未接続 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どうか不明な場合をいう。
特記事項	① 北東側の幅員約5m舗装私道は建築基準法上の道路には該当しない（当該私道の両端部分（北端部：204番23、南端部：204番14、205番2、204番10、204番12、204番34、204番36）のみが建築基準法上の位置指定道路となっており、対象物件前面を含む私道の中間部分は位置指定道路ではない）。 ② 物件2の土地上に存する物件3の建物は、建築当時、物件2の北西側に位置する公図上の赤道（三島市が管理）を建築基準法上の道路（第42条2項の道路）、204番51の土地をセットバック部分として建築確認がなされたものの、三島市住宅政策課によると、現在、当該赤道は建築基準法外の道路となっている。 ③ 上記①②により、対象物件は現状において建築基準法上の道路に接面していないものと判断される（詳細は三島市住宅政策課等に照会を要する） ④ 物件1の土地は西側隣接地（204番52の土地）の所有者との共有地（持分1/2）であり、共用の通路として利用されている。 ⑤ 物件1の東端部分に電柱が存する。 ⑥ 執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。

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（登記記載） 平成14年1月24日新築 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約6年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、ボード、敷目板張等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：特に無し
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…居宅 間 取 り…後添建物間取図参照
品 等	普 通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が居宅（空家）として占有している。 ※ 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	① 新耐震基準（昭和56年施行）を充足すると推定される。 ② 平成13年10月29日確認済証交付（第H13確認建築静住ま04903号）。平成14年2月6日検査済証交付（第H13確認建築静住ま05887号） ③ 内外装の経年劣化、設備の老朽化・陳腐化等に加え、外装木部の塗装剥離箇所の放置等、建物内部の床材、内壁、建具等の著しい汚損・損耗・損傷等が認められ、また、キッチンシンク下にはビルトイン食洗器の撤去後に機器の入れ替えが行われず生じたものと推定される空洞が存する。 ④ 2階南西側洋室の扉にはペットドアが設置されており、床のフローリングにはペットケージの設置跡と推定される汚損、損耗箇所が認められる。 ⑤ その他詳細は執行官作製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、2（土地）

物件2の更地価格を算定し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件1は共用通路の持分であるため、共有持分の価格を求めた。

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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
2	88,300	0.27	122.48	0.90	—	2,630,000
1	88,300	0.10	76.46	—	1/2	338,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

地価公示地 （ 三島－6 ）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $98,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 107 \div 88,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：道路方位を考慮した。

◇ 地 域 格 差：街路・環境・行政条件等を考慮した。

イ 個別格差：物件2…建築基準法上の接道要件を具備しないこと、画地形状等を考慮した。

物件1…共用通路であること等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、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	155,000	107.10	0.14	2,320,000

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24年、経済的残存耐用年数6年、観察減価30%

$$\begin{array}{ccc}
 \begin{array}{c} \text{(耐用年数に基づく方法)} \\ \text{経済的残存耐用年数} \\ \downarrow \\ \text{6年} \end{array} & \begin{array}{c} \text{(観察減価法)} \\ \text{総耐用年数} \\ \downarrow \\ \text{(24年+6年)} \end{array} & \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ \downarrow \\ \text{(1-0.3)} \end{array} \\
 \text{現価率} = & 6 \div (24 + 6) \times & (1 - 0.3) = 0.14
 \end{array}$$

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
2	2,630,000	0.50	法定地上権	1,320,000

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	338,000	-		0.80	0.60	160,000
2	2,630,000	- 1,320,000		0.80	0.60	630,000
3	2,320,000	+ 1,320,000	—	0.80	0.60	1,750,000
一 括 価 格 (合 計)						2,540,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 対象物件全体としての市場性等を考慮した。

オ 競売市場修正 : 第2評価の条件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 地価公示地価格 (三島ー6)

所 在 : 三島市谷田字城ノ内136番56

価 格 : 98,800円/㎡

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 220㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南側 6m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域

(建蔽率50%・容積率80%)

地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

1 位 置 図

2 公 図 写

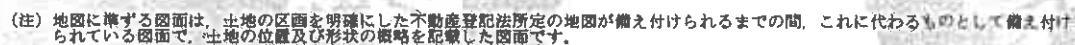
3 建物配置図

4 間 取 図

以 上



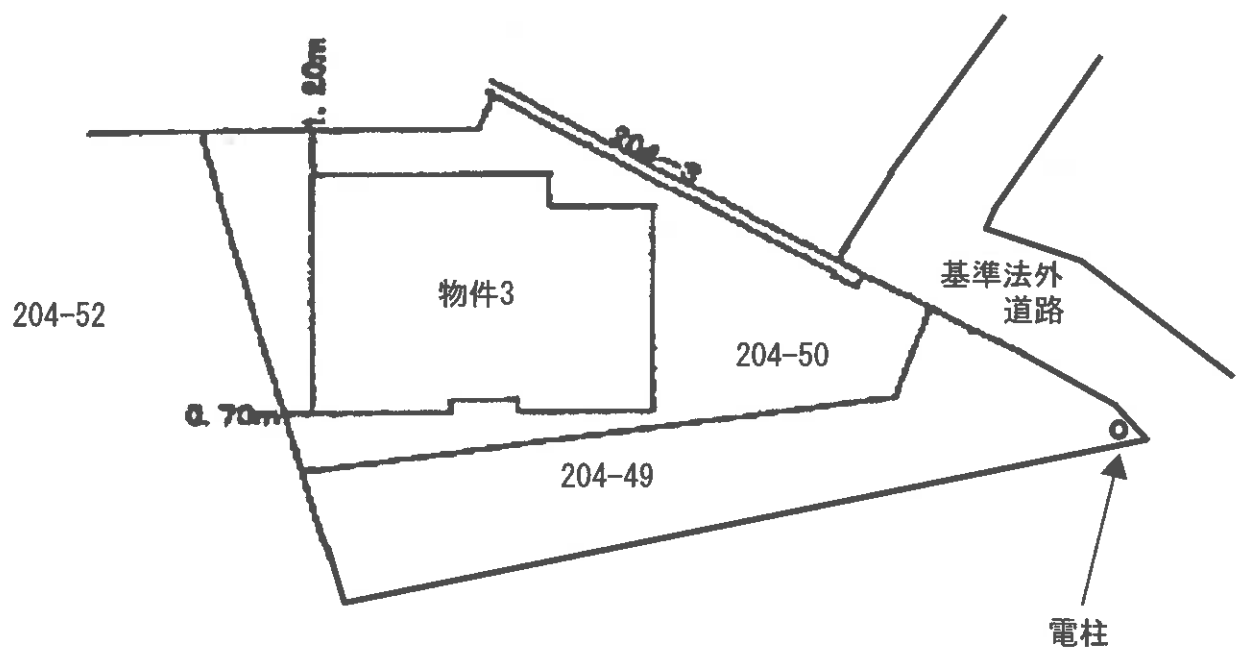
イ	202-12	ハ	204-18	ニ	204-21	ホ	205-5	ヘ	221-25
ロ	204-10	ニ	204-20	ハ	204-24		226-21		



請求部	所在	三島市川原ヶ谷字駒形			地番	204番50		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標 番号 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				備考 年月日 (原図)			備考	

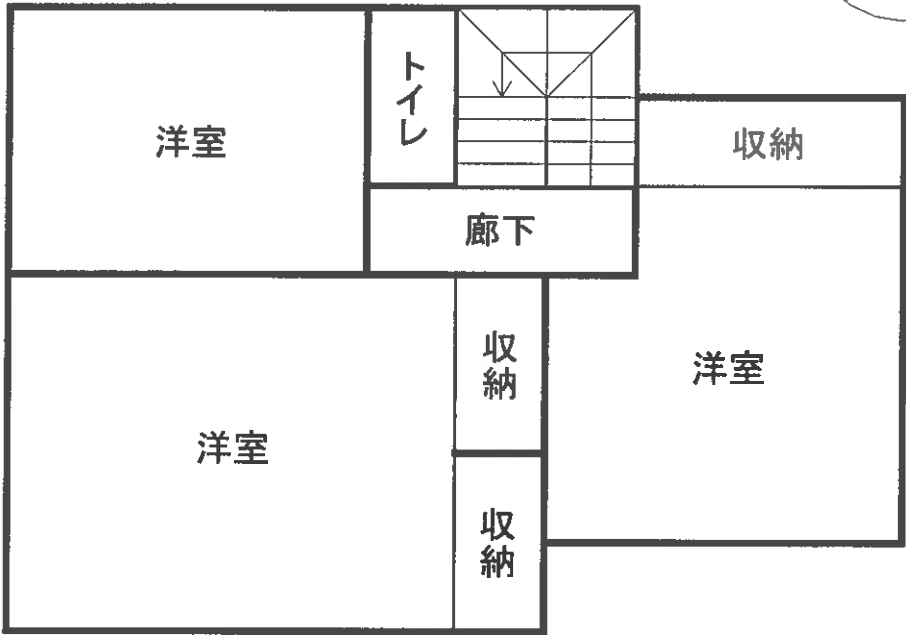
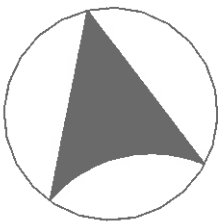
A3→A4に縮小

建物配置図(物件3)

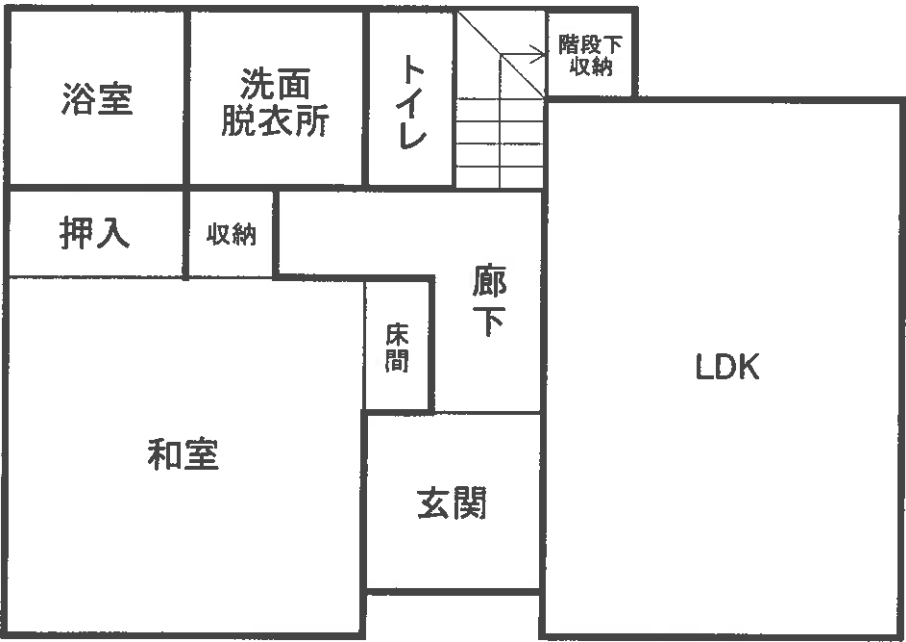


※公図、建物図面等の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図(物件3)



2F



1F