

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 7 年 8 月 25 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

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 9 月 22 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 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 7 年 10 月 28 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 7 年 10 月 8 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 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 7 年 8 月 25 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、開札日の翌日から原則 2 日間特別売却が実施されます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 静岡市清水区馬走坂の上
 地 番 800番14
 地 目 宅地
 地 積 188.68平方メートル

- 2 所 在 静岡市清水区馬走坂の上 800番地14、809番地2、980番地16
 家屋 番号 800番14
 種 類 居宅
 構 造 木造銅板葺2階建
 床 面 積 1階 113.31平方メートル
 2階 75.43平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 39.37平方メートル

- 3 所 在 静岡市清水区馬走坂の上
 地 番 809番2
 地 目 宅地
 地 積 141.73平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 4 | 所 在 | 静岡市清水区馬走坂の上 |
| | 地 番 | 980番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.80平方メートル |
| 5 | 所 在 | 静岡市清水区馬走坂の上 |
| | 地 番 | 980番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.45平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月11日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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 静岡市清水区馬走坂の上
 地 番 800 番 14
 地 目 宅地
 地 積 188.68 平方メートル

- 2 所 在 静岡市清水区馬走坂の上 800 番地 14、809 番地 2、980 番地 16
 家屋 番号 800 番 14
 種 類 居宅
 構 造 木造銅板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 113.31 平方メートル
 2 階 75.43 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 39.37 平方メートル

- 3 所 在 静岡市清水区馬走坂の上
 地 番 809 番 2
 地 目 宅地
 地 積 141.73 平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 4 | 所 | 在 | 静岡市清水区馬走坂の上 |
| | 地 | 番 | 980番16 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 56.80平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 静岡市清水区馬走坂の上 |
| | 地 | 番 | 980番18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.45平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 17 号
令和 7 年 4 月 4 日受理
令和 7 年 5 月 28 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

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 静岡市清水区馬走坂の上
 地 番 800 番 14
 地 目 宅地
 地 積 188.68 平方メートル

- 2 所 在 静岡市清水区馬走坂の上 800 番地 14、809 番地 2、980 番地 16
 家屋 番号 800 番 14
 種 類 居宅
 構 造 木造銅板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 113.31 平方メートル
 2 階 75.43 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 39.37 平方メートル

- 3 所 在 静岡市清水区馬走坂の上
 地 番 809 番 2
 地 目 宅地
 地 積 141.73 平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 4 | 所 | 在 | 静岡市清水区馬走坂の上 |
| | 地 | 番 | 980番16 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 56.80平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 静岡市清水区馬走坂の上 |
| | 地 | 番 | 980番18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.45平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡市清水区馬走坂の上3番5号	
土地	物件1, 3, 4, 5	
現況地目	☒ 宅地（物件1, 3, 4, 5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
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。 ☐ 「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A ☐ 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	
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	☒ 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 ☐ 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 ☐ 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

その他の事項

- 物件1土地は、市道「馬走団地10号線」(幅員約7.9メートル)に接道している。
- 物件各土地は、官地と共に建物敷地として一体利用されている。(建物配置図参照)ただし、各土地の境界間は、判然としない。
- 買受人は、官地については、現状においては、このまま使用できなくなる可能性があることに留意されたい。
- 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
■ A (所有者)	1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 本件建物は、私と妻が居宅として使用しています。 3 本件建物は、雨漏りするところがあります。また、風呂場において水漏れしていると区役所から指摘されています。修理には、タイル等を剥がさなければならず、業者からは修理費用の見積もりとしては400万円から500万円かかると言われており、未だ修理していない状況です。 4 テレビを見ていると、画面が時々見えなくなるようないわゆる電波障害があります。 5 土地については、一部官地を含めて使用しています。 6 空調は、故障しています。はめ込み式なので、修理は、大がかりになると思います。 7 台所等の設備関係も故障箇所がたくさんあります。

(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4月11日（金）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 清水区役所
7年4月16日（水）	執行官室	所有者Aに対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 書面による回答なし
7年4月17日（木） 15：00－15：08	静岡地方法務局静岡 支局	隣接土地等の現在事項証明書申請
7年4月24日（木） 11：50－12：05	物件所在地	現地確認、外観写真撮影
7年4月28日（月）	執行官室	所有者Aが債務整理を委任した弁護士から事情聴取 （電話） 期日変更申請あり（4月30日→5月12日）
7年5月12日（月） 10：00－10：45	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と面談

(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

登記年月日：平成9年3月18日

300833

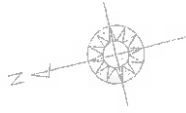
各階平面図

建物図面

家屋番号 800番14

建物の所在 東京都馬込区の上800番地14、809番地2、980番地16

新岡市清水区



A3をA4に縮小

(単位m)

縮尺 1/500



申請人

縮尺 1/

作製者 土地家屋調査士 (平成 9)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。

(静岡県地方税務局清水出張所管轄)

令和7年2月14日

東京法務局清水出張所

登記官

(7枚目)



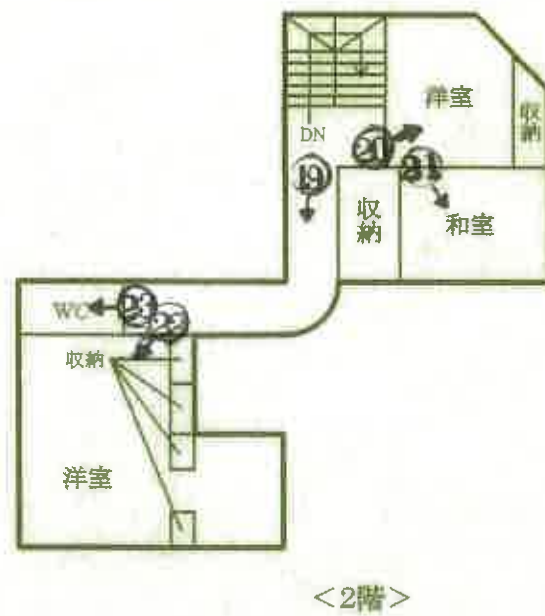
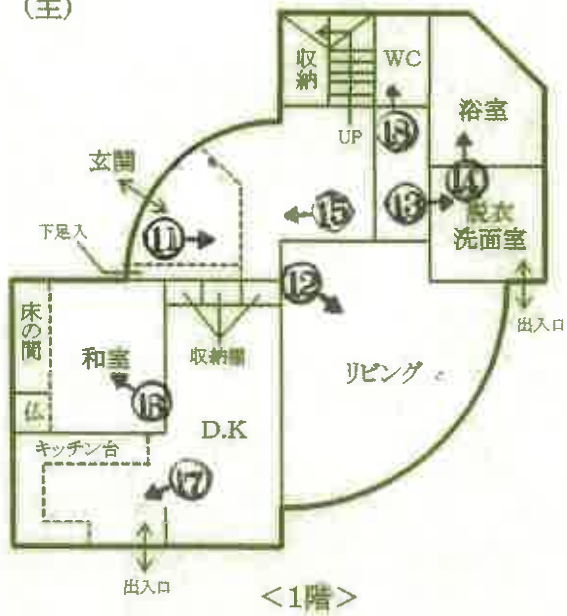
建物配置図



間取図

[物件2]

(主)



(符1)



写真 1

物件 2



写真 2

物件 2



(9 枚目)

写真 3

物件 2



写真 4

物件 2



写真 5

物件 2



写真 6

付属建物（車庫）

物件 2



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



官地あたり

物件 3

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



写真 1 6

建物内の状況



(16 枚目)

写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

建物内の状況



写真 2 0

建物内の状況



写真 2 1

建物内の状況



写真 2 2

建物内の状況



写真 2 3

建物内の状況



令和 7 年（ケ）第 17 号
令和 7 年 5 月 12 日 現地調査
令和 7 年 6 月 4 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田島克彦

印

物 件 目 録

- 1 所 在 静岡市清水区馬走坂の上
 地 番 800 番 14
 地 目 宅地
 地 積 188.68 平方メートル

- 2 所 在 静岡市清水区馬走坂の上 800 番地 14、809 番地 2、980 番地 16
 家屋 番号 800 番 14
 種 類 居宅
 構 造 木造銅板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 113.31 平方メートル
 2 階 75.43 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 39.37 平方メートル

- 3 所 在 静岡市清水区馬走坂の上
 地 番 809 番 2
 地 目 宅地
 地 積 141.73 平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 4 | 所 在 | 静岡市清水区馬走坂の上 |
| | 地 番 | 980番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.80平方メートル |
| 5 | 所 在 | 静岡市清水区馬走坂の上 |
| | 地 番 | 980番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.45平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,790,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,780,000 円
物件2 (建物)	金 7,090,000 円
物件3 (土地)	金 2,080,000 円
物件4 (土地)	金 830,000 円
物件5 (土地)	金 10,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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、及び物件3～5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	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件 1、及び物件 3～5 は官地とともに一体利用され、地上に物件 2 の建物が存している。 ※後添「建物配置図」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、及び物件3～5）

位置・交通	JR東海道本線「草薙」駅の東方・直線距離約1.5km (後添「位置図」参照)	
付近の状況	通称「南幹線」の南側緩傾斜地に位置し、一般住宅が建ち並ぶ中に 共同住宅が介在する利用態様下にある。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% — 高度地区(最高限1種・10m)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	387.66㎡(物件1、及び物件3～5の合計) 不整形 間口約23m、奥行約17m 有効宅地部分は概ね平坦地 車庫(附属建物)は道路と等高、有効宅地部分は 道路より約1.5m程度高く接面する中間画地 —
接面道路の 状況	西側幅員約7.9mの舗装市道(建築基準法上の道路) ※特記事項参照	
土地の利用 状況	現況利用・・・物件2の建物敷地 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 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 が利用できるか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・官地とともに一体利用されているが、静岡市土木管理課に照会したところ、当該官地について使用に関する手続きは確認できず、今後の継続利用については不確実性を有する。 ※詳細は、静岡市土木管理課に問い合わせされたい。 ・北側の一部に道路が配置されており、また南側に公図上道（現況道路としては確認できなかった）が存しているが、いずれも市道として認定されていない。なお、建築基準法上の扱いは未調査である。 ※後添「公図・建物配置図」参照 ・土砂災害警戒区域（馬走四方沢東・急傾斜地の崩壊、馬走鞍卸A）に含まれる。なお、馬走四方沢東において一部特別警戒区域に含まれる可能性がある。 ※詳細は、静岡市建設政策課に問い合わせされたい。 ・急傾斜地崩壊危険箇所（馬走坂の上ーイ）に含まれる。 ・東側傾斜地について、静岡県建築基準条例（がけ条例）適用可能性について確認を要する。
---------	---

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（登記記載）：平成9年1月新築 経 過 年 数：約28年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：銅板 外 壁：ボード等 内 壁：クロス、ボード等 天 井：クロス、ボード、板等 床：フローリング、畳、シート等 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：居宅 間 取 り：後添「間取図」参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	やや劣る （経年劣化による減耗・損傷等のほか、漏水・空調設備の故障）
建 物 の 利 用 状況	建物所有者Aが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	・建物所有者Aによれば、建物内部（浴室付近）で漏水が確認され、また空調設備は故障しており、いずれも未修理とのことである。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・附属建物の概要は以下の通りである。 ＜附属建物 符1＞ 構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 用 途：車庫 床 面 積：39.37 m² 建築時期：平成9年1月

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、対象物件が規模の大きな一般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、3、4、5（土地）

物件1、3、4、5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	90,800	0.80	188.68	0.90	12,340,000
3	90,800	0.80	141.73	0.90	9,270,000
4	90,800	0.80	56.80	0.90	3,710,000
5	90,800	0.80	0.45	0.90	30,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 清水（県）－12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $110,000 \text{ 円/㎡} \times 101.0/100 \times 100/102 \times 100/120 \div 90,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地の状況を考慮した。

◇地 域 格 差：基準地は交通接近条件、環境条件に優る。

イ 個 別 格 差：形状、規模等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応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
物件 2 主	157,000	188.74	0.05	1,480,000
符 1	150,000	39.37	0.27	1,590,000
(物件 2 計)				3,070,000

ウ 現 価 率：

物件 2（主）；

経過年数、管理の状態、市場性等を考慮して上記の通り査定した。

物件 2（符 1）；

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 12 年、観察減価 10%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 12 \text{ 年} \div (28 \text{ 年} + 12 \text{ 年}) \times (1 - 0.1) = 0.27$$

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、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 土地利用権等価額

物件 番号	建付地価額 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価額 (円) ア×イ＝ウ
1	12,340,000	0.50	法定地上権	6,170,000
3	9,270,000	0.50	法定地上権	4,640,000
4	3,710,000	0.50	法定地上権	1,860,000
5	30,000	0.50	法定地上権	20,000
(小 計)				(12,690,000)

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	12,340,000	－ 6,170,000		0.75	0.60	2,780,000
2	3,070,000	＋ 12,690,000	—	0.75	0.60	7,090,000
3	9,270,000	－ 4,640,000		0.75	0.60	2,080,000
4	3,710,000	－ 1,860,000		0.75	0.60	830,000
5	30,000	－ 20,000		0.75	0.60	10,000
一 括 価 格 (合 計)						12,790,000

ウ 占有減価修正：—

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、建物維持管理の状態、建物規模、丘陵地近くにおける近年の不動産需要等を考慮して、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 (清水(県)－12)

所 在：静岡市清水区草薙杉道2丁目1357番29「草薙杉道2-8-5」

価 格：110,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：160㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

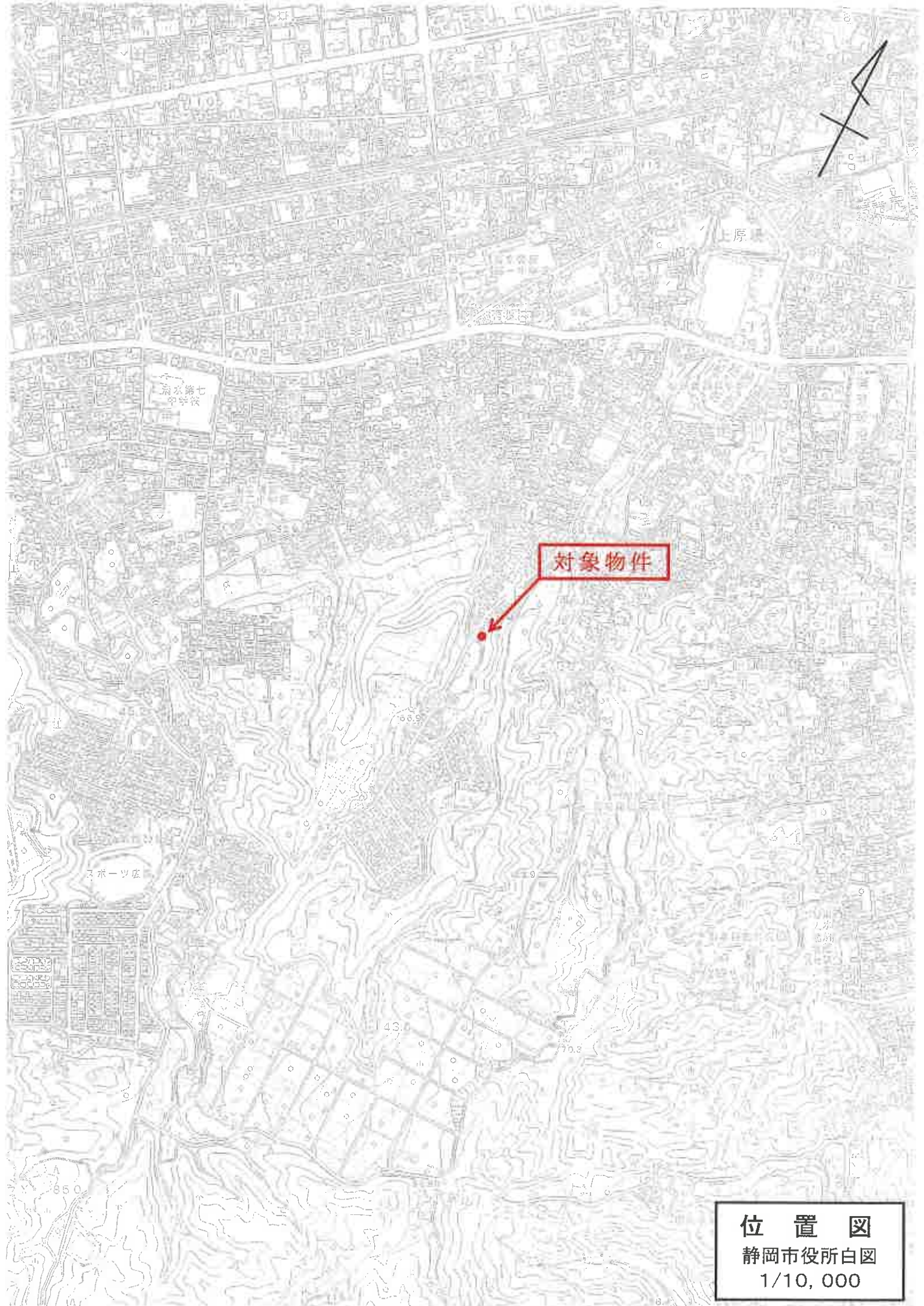
接 面 街 路：東側 4m 市道

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：中小規模一般住宅の中にアパート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



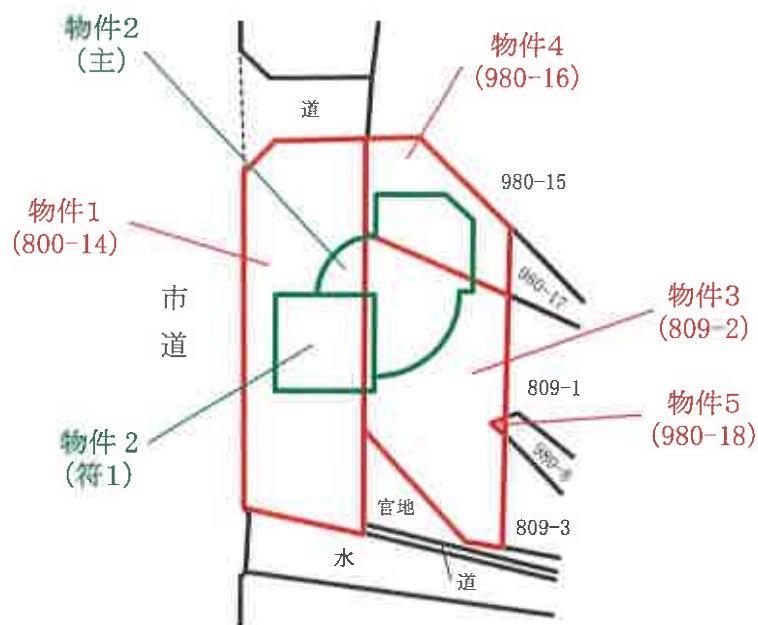
対象物件

位置図
静岡市役所白図
1/10,000





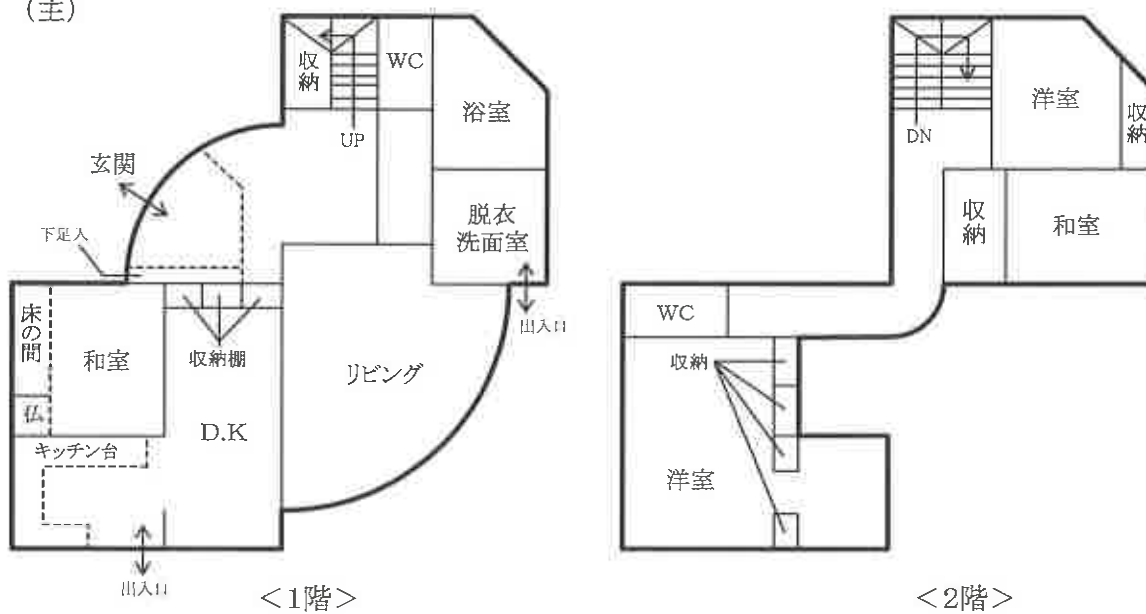
建物配置図



間取図

〔物件2〕

(主)



(符1)

