令和　６年（ケ）第　　　３６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　５月２６日
静岡地方裁判所浜松支部民事部
裁判所書記官　児玉　謙次郎

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

<table>
<tr><td>入札期間</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>開札期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　７年　７月　９日　午前１０時００分
静岡地方裁判所浜松支部売却場</td></tr>
<tr><td>売却決定
期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　７年　７月３０日　午前　９時４５分
静岡地方裁判所浜松支部民事部</td></tr>
<tr><td>特別売却
実施期間</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>買受申出の保証の提供方法</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）</td><td colspan="2">☆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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">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　５月２６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。区分所有建物敷地部分が税額不明の場合下記税額欄には算入されておりません。</td></tr>
</table>

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, 2	7, 020, 000 5, 616, 000	一括	1, 404, 000	50, 158	15, 186
1	5, 040, 000				
2	1, 980, 000				
備考					

11

令和　６年（ケ）第　　　３６号

物　件　目　録

１　所　　　在　　掛川市葛ケ丘二丁目

　　地　　　番　　４番８

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　２４２．７０平方メートル

　　　共有者　Ａ　持分４分の１
　　　共有者　Ｂ　持分４分の３

２　所　　　在　　掛川市葛ケ丘二丁目４番地８

　　家屋　番号　　４番８

　　種　　　類　　居宅

　　構　　　造　　木造石綿セメント板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７０．４４平方メートル
　　　　　　　　　２階　７４．６４平方メートル

　　　共有者　Ａ　持分８分の５
　　　共有者　Ｂ　持分８分の３

令和　6年（ケ）第　　36号

物　件　明　細　書

令和　7年　2月　4日
静岡地方裁判所浜松支部民事部
裁判所書記官　中本　沙織

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
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件共有者A及びB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】
買戻特約登記は，本執行手続では抹消しない。
ただし，買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

《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，当係にお尋ね下さい。

11

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。

11

物　件　目　録

１　所　　　在　　掛川市葛ケ丘二丁目

　　地　　　番　　４番８

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　２４２．７０平方メートル

　　　共有者　Ａ　持分４分の１
　　　共有者　Ｂ　持分４分の３

２　所　　　在　　掛川市葛ケ丘二丁目４番地８

　　家屋　番号　　４番８

　　種　　　類　　居宅

　　構　　　造　　木造石綿セメント板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７０．４４平方メートル
　　　　　　　　　２階　７４．６４平方メートル

　　　共有者　Ａ　持分８分の５
　　　共有者　Ｂ　持分８分の３

写

令和６年(ケ)第　　３６号
令和６年１０月２９日受理
令和６年１１月２８日提出

現況調査報告書

（物件１～２）

静岡地方裁判所浜松支部
執行官　増　田　直　樹

（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　　掛川市葛ケ丘二丁目

　　地　　　番　　４番８

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　２４２．７０平方メートル

　　　共有者　Ａ　持分４分の１
　　　共有者　Ｂ　持分４分の３

２　所　　　在　　掛川市葛ケ丘二丁目４番地８

　　家屋　番号　　４番８

　　種　　　類　　居宅

　　構　　　造　　木造石綿セメント板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７０．４４平方メートル
　　　　　　　　　２階　７４．６４平方メートル

　　　共有者　Ａ　持分８分の５
　　　共有者　Ｂ　持分８分の３

<table>
<tr><td colspan="2">不動産の表示</td><td>「物件目録」のとおり</td></tr>
<tr><td colspan="2">住居表示</td><td>掛川市葛ケ丘２丁目４番地の８</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地</td><td>物件１</td></tr>
<tr><td></td><td>現況地目</td><td>■宅地（物件１　）　□公衆用道路（物件　　）　□　　　　　（物件　　）</td></tr>
<tr><td></td><td>形状</td><td>■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　■建物配置図のとおり</td></tr>
<tr><td></td><td>占有者及び
占有状況</td><td>■土地所有（共有）者（A、B）　□その他の者
上記の者らが本土地上に下記建物を所有（共有）し、共同占有している。
□「占有者及び占有権原」のとおり</td></tr>
<tr><td></td><td>下記以外の建物
（目的外建物）</td><td>■ない
□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）</td></tr>
<tr><td></td><td>その他の事項</td><td>「その他の事項用」に記載のとおり</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物</td><td>物件２</td></tr>
<tr><td></td><td>種類，構造及び
床面積の概略</td><td>■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：</td></tr>
<tr><td></td><td>物件目録にない
附属建物</td><td>■ない
□ある　―［種　類：
構　造：
床面積：</td></tr>
<tr><td></td><td>占有者及び
占有状況</td><td>■建物所有（共有）者（A、B）　□その他の者
上記の者らが本建物を家族とともに住居として使用して共同占有している。
□「占有者及び占有権原」のとおり</td></tr>
<tr><td></td><td>上記以外の敷地
（目的外土地）</td><td>■ない
□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）</td></tr>
<tr><td></td><td>その他の事項</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">執行官保管の
仮処分</td><td>■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</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地建物の位置関係</td><td>■建物図面（各階平面図）のとおり　■建物配置図のとおり</td></tr>
</table>

（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　物件１土地は、その東側を市道葛ケ丘１１１号線（地番１７－１　地目公衆用道路　所有者掛川市　幅員約５．６ｍ）に接道している。
２　物件１土地は、その南側を市道葛ケ丘２０１号線（地番・地目・所有者は、前記１１１号線と同じ　幅員約５．２ｍ）に接道している。
３　物件１土地内北東側には、カーポート（定着物）が存在する。
４　物件１土地内南東側には、電柱が存在する。
５　物件１土地内北西側には、祠（地神）が存在する。

（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
■B（債務者会社代表者兼所有（共有）者）	1　本物件は、私と妻Aが、家族とともに住居として使用しています。本物件を第三者が使用していることはありません。 2　物件１土地内北東側にはカーポート、南東側には電柱、北西側には祠（地神）が存在します。 3　物件２建物１階LDKには雨漏り、１階トイレには水漏れ、２階トイレには配管の詰まり、玄関ドアには破損、外壁にはタイル剥がれがあります。 4　物件２建物２階は、約１５～２０年前にリフォームをしています。 5　物件２建物内にて、約７～８年前まで犬１匹を飼育していましたが、ペットによる内壁等の破損はありません。 6　隣地との境界について争いはありませんし、本物件内にて事故等もありません。

（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　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
６年１０月２９日（火） ：－：	当庁執行官室	掛川市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
６年１０月３０日（水） １４：１０－１４：２０	静岡地方法務局 掛川支局	件外土地（４－６他３筆）登記簿謄本、地積測量図（物件１）申請・受領
６年１０月３０日（水） １５：１０－１５：２０	物件所在地	物件特定・写真撮影（外観）
６年１０月３０日（水） １６：３０－１６：３５	掛川市役所 維持管理課	接道関係調査
６年１１月１９日（火） １０：３０－１２：３０	物件所在地	所有（共有）者Ａ、Ｂと面談 占有・間取り等調査 写真撮影（屋内） 評価人同行
年　月　日（　） ：－：		
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　　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　7-16

(座標値種別：図上測定)

-42894.712　(座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出　葛ケ丘２丁目

請求部分	所在	掛川市葛ケ丘二丁目			地番	4番8	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅷ	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)	昭和54年3月25日	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。
(静岡地方法務局掛川支局管轄)
令和6年5月21日
静岡地方法務局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和54年1月10日

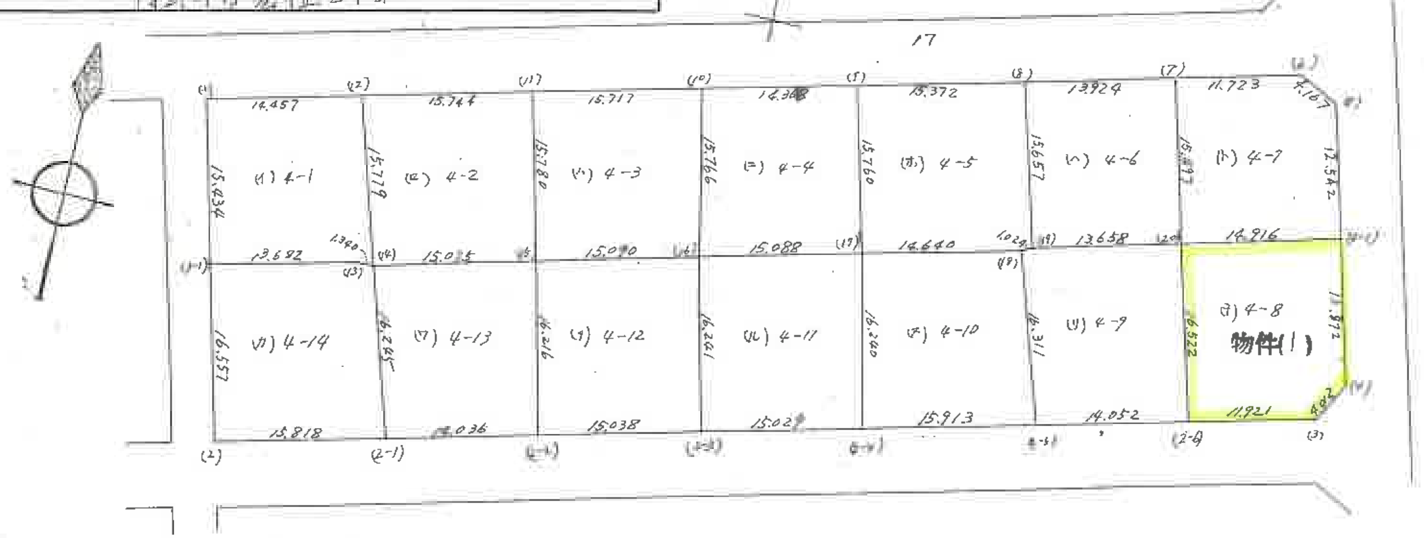
0012023

地積測量図

座標による求積計算

地番	4-1 ～ 4-14
土地の所在	掛川市葛ケ丘2丁目

昭和	作製年月日
52年9月20日	
作製者	



求積

別紙求積の通り

地積

(イ) 4-1	228.00㎡
(ロ) 4-2	243.03㎡
(ハ) 4-3	232.81㎡
(ニ) 4-4	232.03㎡
(ホ) 4-5	244.33㎡
(ヘ) 4-6	214.80㎡
(ト) 4-7	224.51㎡
(チ) 4-8	242.70㎡
(リ) 4-9	236.23㎡
(ヌ) 4-10	243.40㎡
(ル) 4-11	244.52㎡
(ヲ) 4-12	244.42㎡
(ワ) 4-13	236.08㎡
(カ) 4-14	254.14㎡

縮尺	1/500	単位 m

S54. 1. 10

A3版をA4版に縮小

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。
令和6年10月30日
静岡地方法務局掛川支局
登記官

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和54年1月10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。
令和6年10月30日
静岡地方法務局掛川支局
登記官

6/9

掛川市葛ヶ丘２丁目４−９

求積 (リ)４−９

ST	X	ı
1(2-5)	-4431.7860	-2568.5060
2(2-6)	-4428.5560	-2554.8300
3(20)	-4412.5520	-2558.9360
4(19)	-4415.8310	-2572.1950
5(18)	-4416.1550	-2573.1660

ST	AN	D	AZ	DX	Dı	DELTA X	DELTA ı	ST	X	ı	DMD	2A
1(2-5)	93 18 40	14.0523	76 42 40	3.2301	13.6760	3.2300	13.6760	2( )	-4428.5560	-2554.8300	13.6760	44.173
2(2-6)	88 54 00	16.5223	345 36 40	16.0040	-4.1058	16.0040	-4.1060	3( )	-4412.5520	-2558.9360	23.2460	372.028
3(20)	90 29 50	13.6584	256 6 30	-3.2792	-13.2589	-3.2790	-13.2590	4( )	-4415.8310	-2572.1950	5.8810	-19.283
4(19)	175 26 20	1.0236	251 32 50	-.3240	-.9710	-.3240	-.9710	5( )	-4416.1550	-2573.1660	-8.3490	2.705
5(18)	91 51 10	16.3108	163 24 00	-15.6310	4.6598	-15.6310	4.6600	1( )	-4431.7860	-2568.5060	-4.6600	72.840
	540 00 00	61.5674		-.0001	.0001							

2A 472.463 AREA 236.231

ERROR 1/ 435347

地積 (リ)４−９ ２３６、２３㎡

2-4-9

掛川市葛ヶ丘２丁目４−８

求積 (ヲ)４−８

ST	X	ı
1(2-6)	-4428.5560	-2554.8300
2(3)	-4425.8340	-2543.2240
3(4)	-4422.4120	-2541.1300
4(4-1)	-4408.9460	-2544.4620
5(20)	-4412.5520	-2558.9360

ST	AN	D	AZ	DX	Dı	DELTA X	DELTA ı	ST	X	ı	DMD	2A
1(2-6)	91 11 20	11.9209	76 48 00	2.7221	11.6059	2.7220	11.6060	2( )	-4425.8340	-2543.2240	11.6060	31.591
2(3)	134 39 50	4.0118	31 27 50	3.4219	2.0940	3.4220	2.0940	3( )	-4422.4120	-2541.1300	25.3060	86.597
3(4)	134 38 20	13.8721	346 6 10	13.4660	-3.3318	13.4660	-3.3320	4( )	-4408.9460	-2544.4620	24.0680	324.099
4(4-1)	89 54 30	14.9164	256 00 40	-3.6058	-14.4740	-3.6060	-14.4740	5( )	-4412.5520	-2558.9360	6.2620	-22.580
5(20)	89 36 00	16.5223	165 36 40	-16.0040	4.1058	-16.0040	4.1060	1( )	-4428.5560	-2554.8300	-4.1060	65.712
	540 00 00	61.2435		.0002	-.0001							

2A 485.419 AREA 242.709

ERROR 1/ 273889

地積 (ヲ)４−８ ２４２、７０㎡

Ａ３版をＡ４版に縮小

（ 8 枚目）

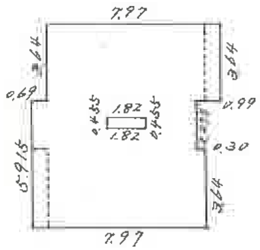
登記年月日：昭和58年3月14日

建物図面 / 各階平面図

各階平面図　0196142

家屋番号	4－8
建物の所在	掛川市葛ヶ丘2丁目4番地8

2階平面図

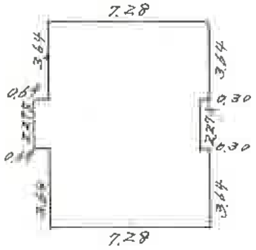


床面積計算式

6.98 × 9.555 = 66.6939 m²
0.99 × 3.64 = 3.6036
0.69 × 5.915 = 4.08135
0.30 × 3.64 = 1.0920
75.47085
−) 1.82 × 0.455 = 0.8281
74.64275

床面積　74.64 m²

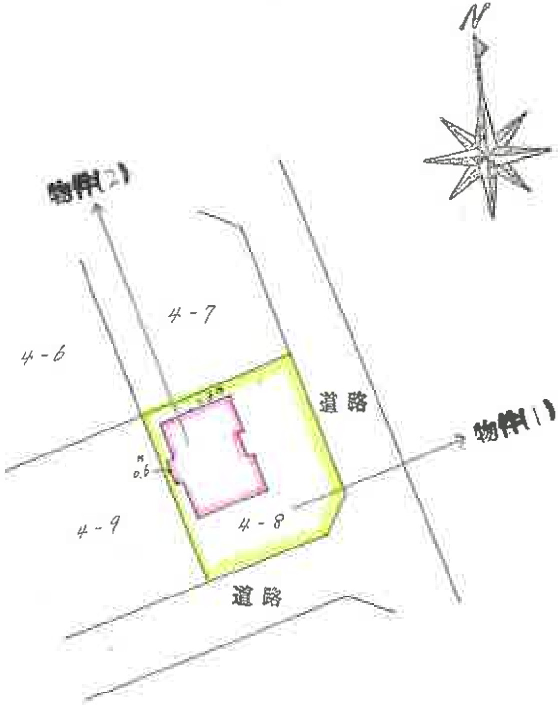
1階平面図



床面積計算式

7.28 × 3.64 = 26.4992 m²
7.67 × 2.275 = 17.44925
7.28 × 3.64 = 26.4992
70.44765

床面積　70.44 m²



(単位m)

作製者	土地家屋調 (昭和58年3月14日)	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

S58.3.14

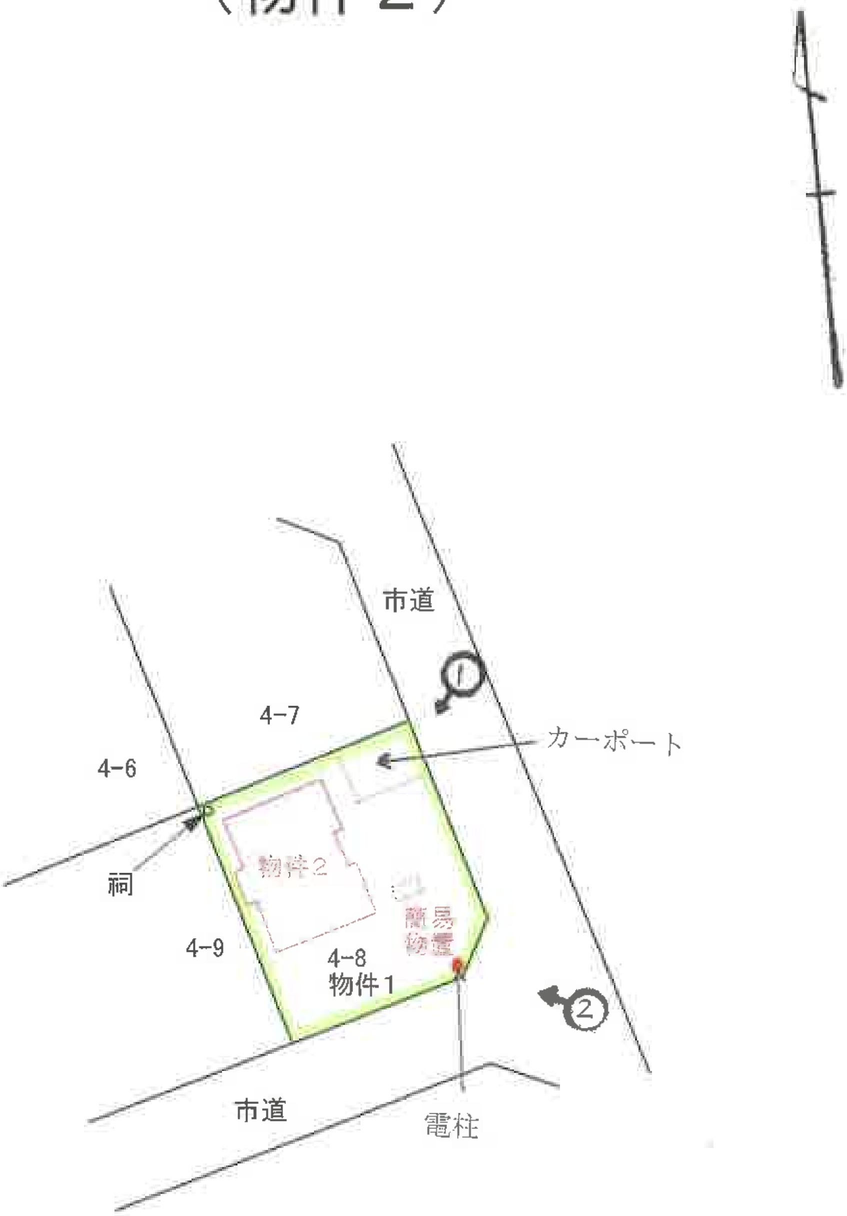
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

A3版をA4版に縮小

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。
(静岡地方法務局掛川支局管轄)
令和6年5月21日
静岡地方法務局
登記官

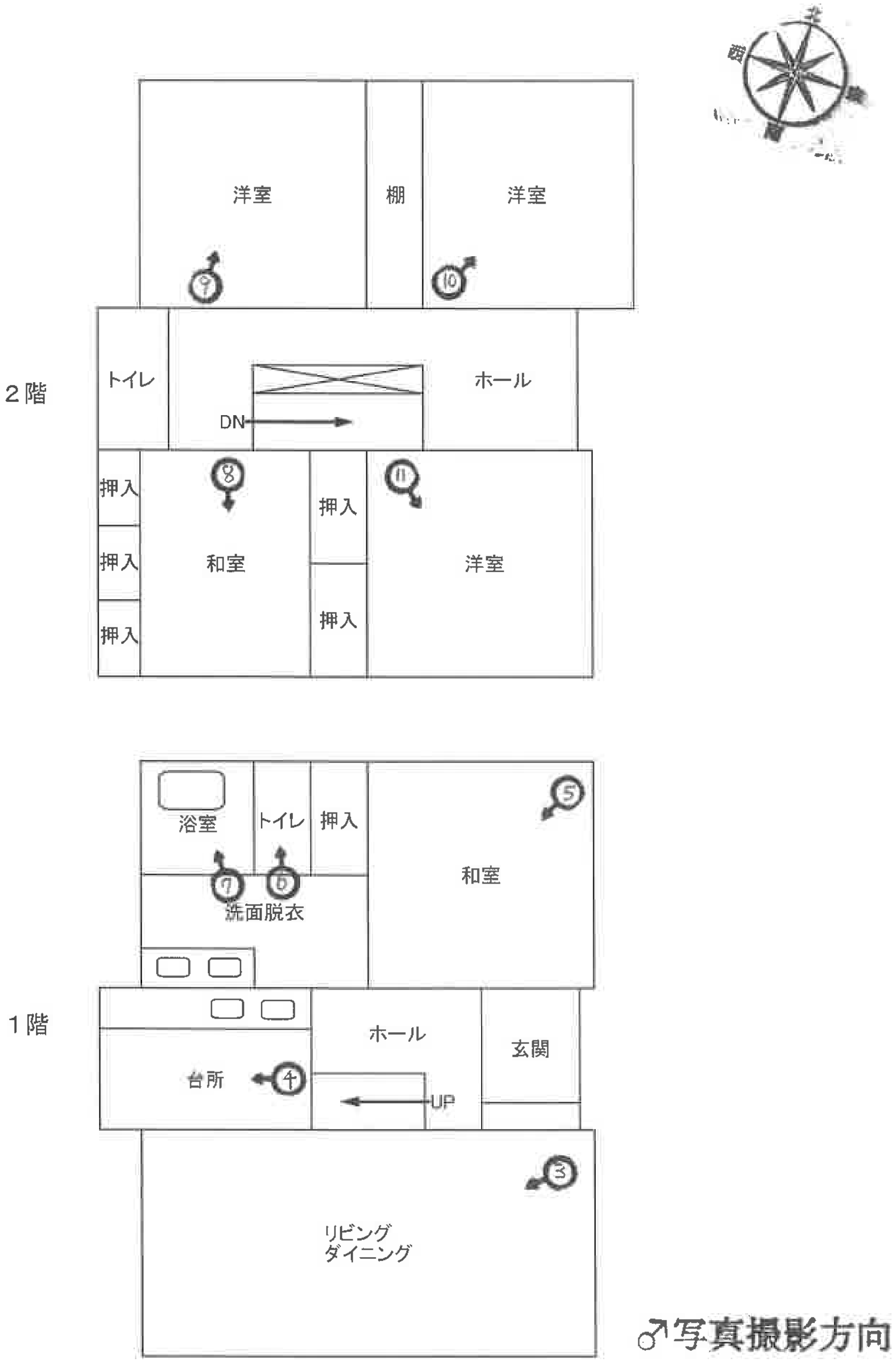
請求番号：11-2

建物配置図
（物件２）



♂写真撮影方向

間　取　図
（物件２）



２階
洋室
棚
洋室
トイレ
ホール
DN
押入
押入
押入
和室
押入
押入
洋室
１階
浴室
トイレ
押入
和室
洗面脱衣
ホール
玄関
台所
UP
リビング
ダイニング
♂写真撮影方向

（1）

物件２

物件１

（2）

物件２

（3）

（4）

(5)

(6)

（7）

（8）

（9）

（10）

（１１）

令和　６年　（ケ）　第　　３６号
令和　６年１１月１９日　現地調査
令和　７年　１月１５日　評　　価

静岡地方裁判所浜松支部　　御中

評　　価　　書

全３冊の内第１冊（物件１、２）

評価人　　不動産鑑定士

市川高史

令和　６年（ケ）第　　　３６号

物　件　目　録

１　所　　　在	掛川市葛ケ丘二丁目	
地　　　番	４番８	
地　　　目	宅地	
地　　　積	２４２．７０平方メートル	
共有者　Ａ	持分４分の１	
共有者　Ｂ	持分４分の３	
２　所　　　在	掛川市葛ケ丘二丁目４番地８	
家屋　番号	４番８	
種　　　類	居宅	
構　　　造	木造石綿セメント板葺２階建	
床　面　積	１階	７０．４４平方メートル
	２階	７４．６４平方メートル
共有者　Ａ	持分８分の５	
共有者　Ｂ	持分８分の３	

第１　評価額

一　括　価　格	
金　７，０２０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　５，０４０，０００　円
物件２（建物）	金　１，９８０，０００　円

１　一括価格は、物件１、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	

特　　記　　事　　項
・物件１の土地上に、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	ＪＲ東海道本線「掛川」駅の北東方・直線距離約 2.8km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	掛川市葛ケ丘二丁目地内の住宅地域である。付近は大規模に宅地開発された所で、一般住宅が整然と建ち並んでいる。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引きの都市計画区域 第１種中高層住居専用地域 60％ 150％ なし 特になし
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	242.70 ㎡ ほぼ正方形 敷地内に約１mの高低差あり 前面市道より約 0m ～ 1m ほど高い角地 特になし
接面道路の状況	東側幅員約 5.6m の舗装市道（建築基準法上の道路） 南側幅員約 5.2m の舗装市道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況	現況利用・・・物件２建物の敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし 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、役所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	・敷地内にカーポート、電柱、祠（地神）がそれぞれ存する。 （建物配置図参照）	

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）：昭和５８年３月７日 経　　過　　年　　数：　約４２年 経済的残存耐用年数：　乏しい
仕　　　　様	構　造：木造２階建 屋　根：石綿セメント板葺 外　壁：吹き付け塗装等 内　壁：クロス等 天　井：クロス、合板等 床　：フローリング、カーペット、畳等 設　備：電気、給排水、衛生 その他：特になし
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：後添間取図参照
品　　　　等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	・共有者らが家族とともに住居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	・ＬＤＫには雨漏り、1階トイレは水漏れ、2階トイレは配管の詰まり、玄関ドアには破損などがあるとのこと。ただし、ＬＤＫの天井には雨漏り痕は見られなかった。 ・2階について約15年～20年前にリフォームをしたとのこと。 ・7年～8年前に建物内で犬を1匹飼っていたとのこと。

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、対象物件は居宅であり、十分な収益を見込むことが困難であるため、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 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	43,800	1.08	242.70	0.90	10,330,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地　掛川(県)－９

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

44,200円／㎡ × 100／100 × 100／101 × 100／100 ≒ 43,800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：道路方位を考慮した。

◇地域格差：なし

イ　個別格差：道路方位(＋)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	160,000	145.08	0.02	460,000

ウ 現価率：経過年数及びその市場性から 0.02 と判断した。

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	10,330,000	0.25	法定地上権	2,580,000

イ　土地利用権等割合：物件１の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 25 ％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	10,330,000	－　2,580,000	―	―	0.65	5,040,000
2	460,000	＋　2,580,000	―	―	0.65	1,980,000
一　括　価　格（合　計）						7,020,000

ウ　占有減価修正：なし

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　参考価格資料

1　地価調査価格　掛川（県）－9

所　　　　　在：掛川市葛ヶ丘1目19番11

価　　　　　格：44,200円／㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地　　　　　積：229 ㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：西側5.2 m市道

用 途 指 定 等：非線引きの都市計画区域
第1種中高層住居専用地域
（建ぺい率60％、容積率150％）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7　附属資料

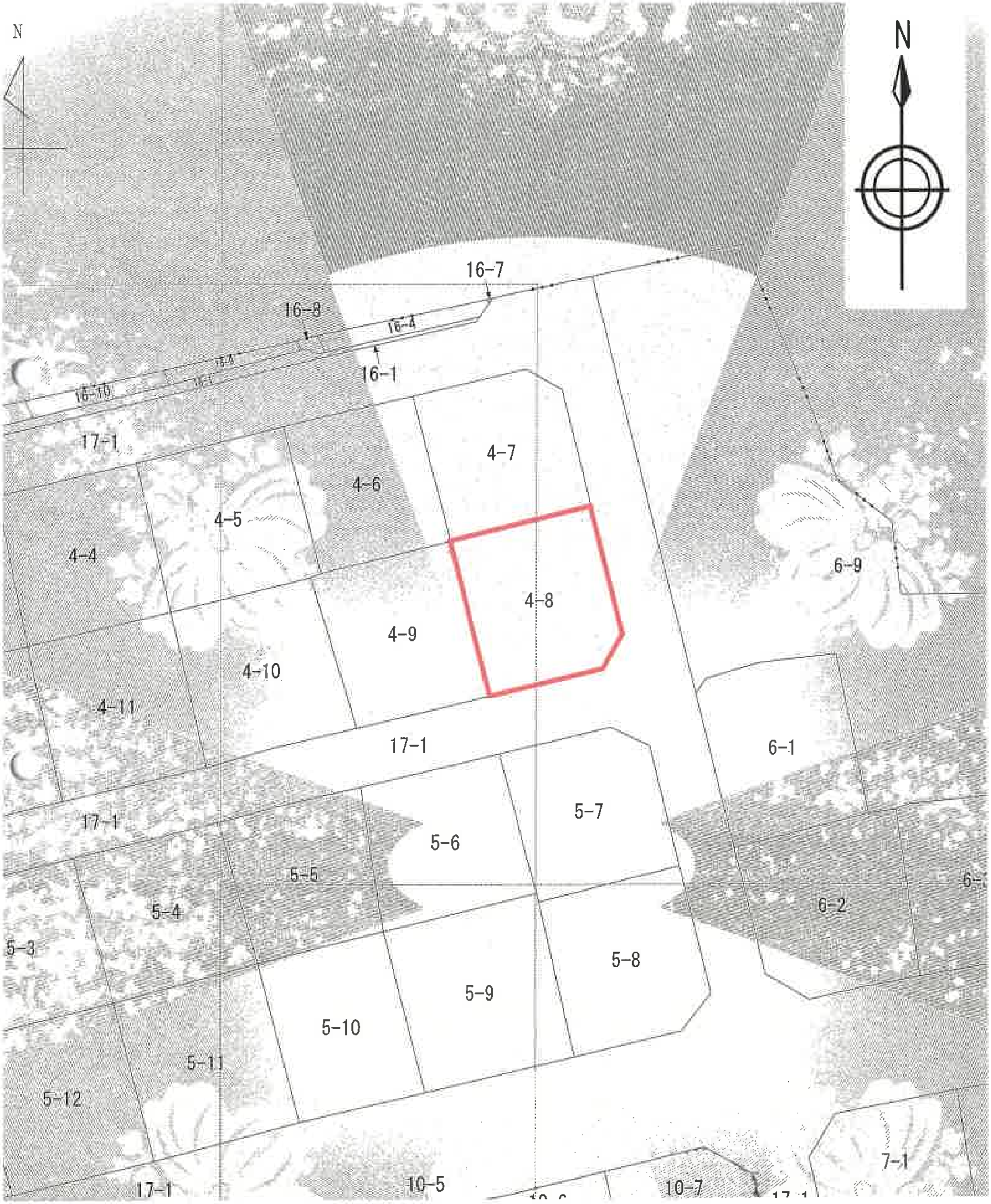
1　位置図
2　公図写
3　建物配置図
4　間取図

以　　上

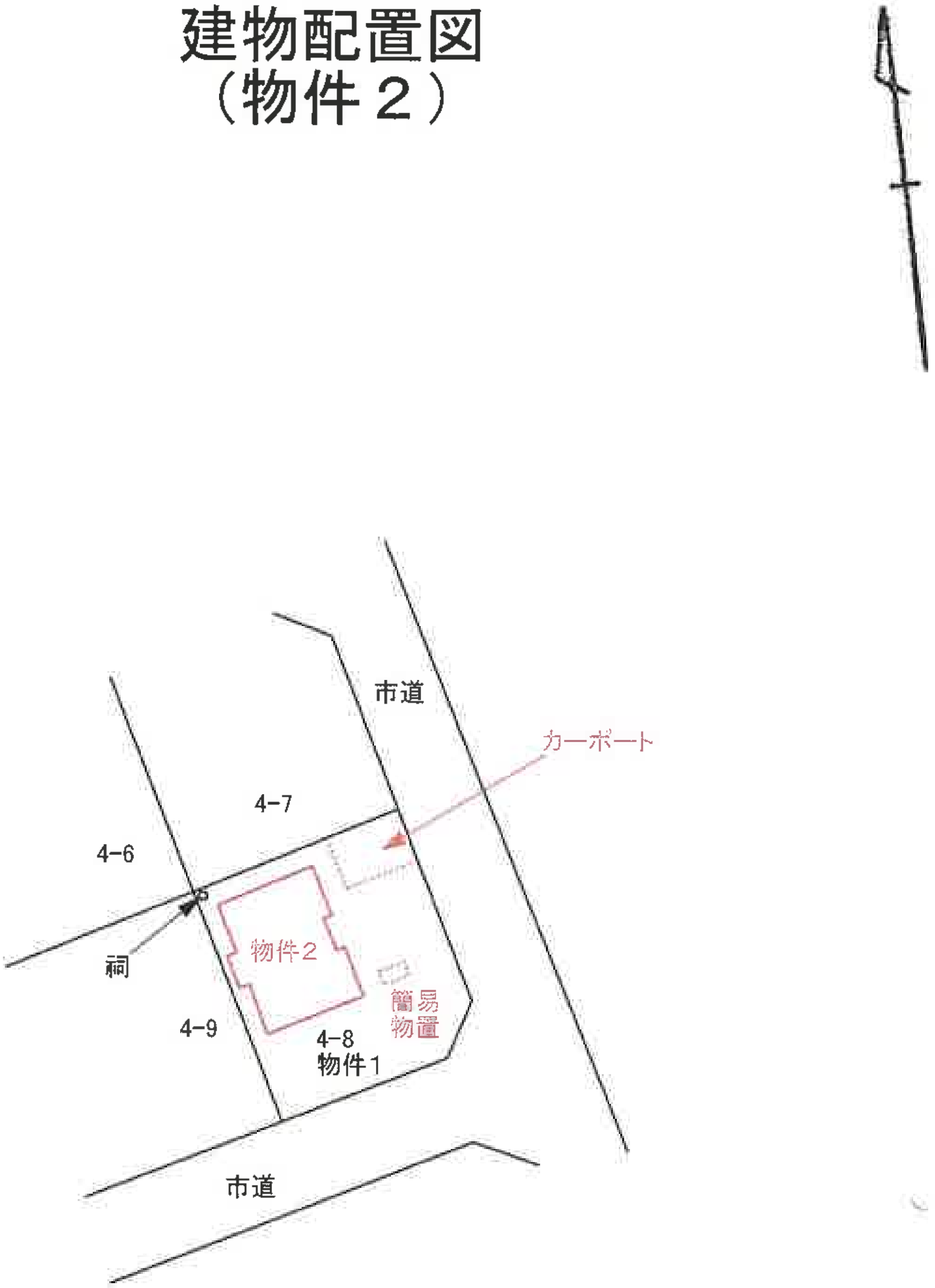
地理院地図
GSI Maps

位置図

公図写
1/500

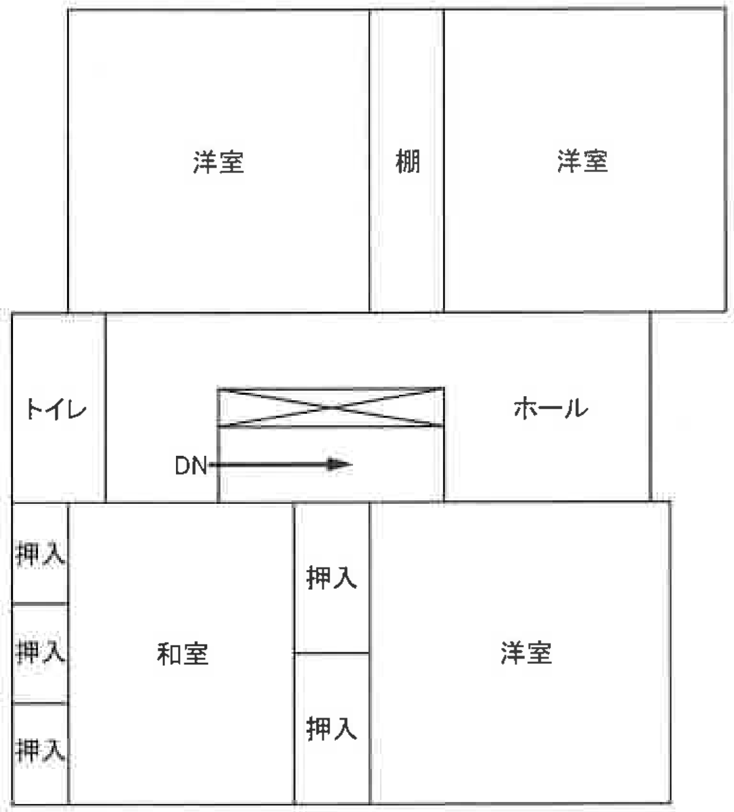

N
N
16-7
16-8
16-4
16-1
16-10
17-1
4-7
4-6
4-5
4-4
4-8
4-9
4-10
4-11
6-9
17-1
6-1
17-1
5-7
5-6
5-5
5-4
5-3
6-2
5-8
5-9
5-10
5-11
5-12
7-1
17-1
10-5
10-7

建物配置図
（物件２）

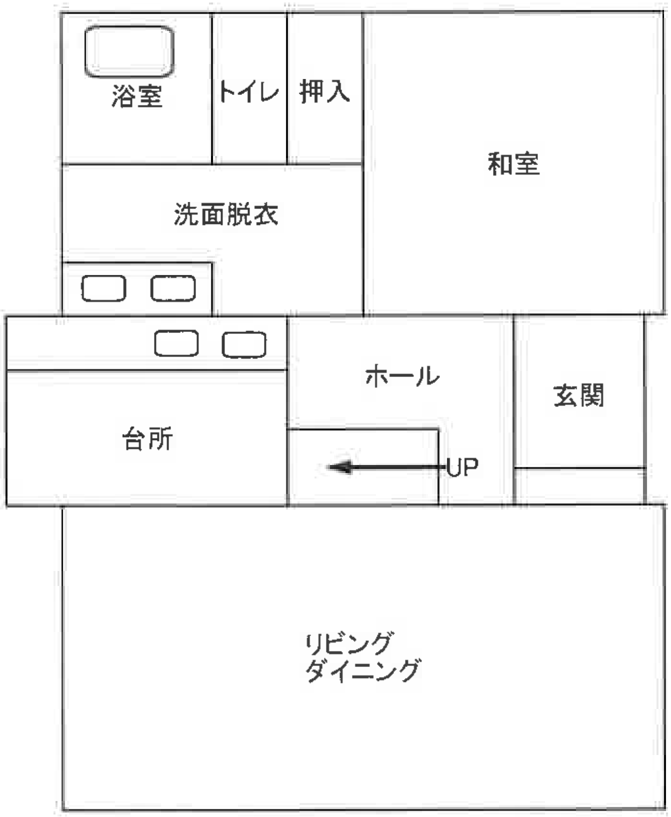


間　取　図
（物件２）

２階


洋室
棚
洋室
トイレ
ホール
DN
押入
押入
押入
和室
押入
押入
洋室

１階


浴室
トイレ
押入
和室
洗面脱衣
ホール
玄関
台所
UP
リビング
ダイニング