

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 28 日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 堀場早起子

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 5 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所浜松支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 日 午前 9 時 45 分 場 所 静岡地方裁判所浜松支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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 4 月 28 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。	

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）
1～3	14,400,000 11,520,000	一括	2,880,000	101,260	27,670
1	4,380,000				
2	1,650,000				
3	8,370,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 浜松市中央区上島一丁目 |
| | 地 番 | 1703 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.24 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区上島一丁目 |
| | 地 番 | 1703 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.38 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区上島一丁目 1703 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1703 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 76.00 平方メートル
2 階 75.00 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 11 日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 堀場早起子

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 3】

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】

本件土地は私道として利用されている。

本件土地は、市道への通行のため無償で利用されている。

売却対象外の土地（地番 1703 番 4）を通行のため無償で利用している。

《 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、当係にお尋ね下さい。
- 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 | 浜松市中央区上島一丁目 |
| | 地 番 | 1703 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.24 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区上島一丁目 |
| | 地 番 | 1703 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.38 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区上島一丁目 1703 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1703 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 76.00 平方メートル
2 階 75.00 平方メートル |





令和6年(ケ)第55号

令和6年 9月 2日受理

令和6年 10月 8日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 小 野 雅 章

(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 浜松市中央区上島一丁目
 地 番 1703 番 3
 地 目 宅地
 地 積 216.24 平方メートル
- 2 所 在 浜松市中央区上島一丁目
 地 番 1703 番 5
 地 目 宅地
 地 積 73.38 平方メートル
- 3 所 在 浜松市中央区上島一丁目 1703 番地 3
 家屋 番号 1703 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 76.00 平方メートル
 2 階 75.00 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	静岡県浜松市中央区上島一丁目9番2号			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1、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(□備付なし) ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)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。			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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 上記の者及びその家族が本建物を居宅として使用し、占有している。			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	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(概略)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 本件土地建物の形状及び所在場所等については、別紙「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおりである。
- 2 本件土地における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 3 物件2の土地は、北西側幅員約5mの舗装市道（上島34号線・建築基準法上の道路）に接面している。
- 4 物件1の土地は物件3の建物の敷地（旗竿地）として利用されており、物件2の土地は旗竿状の宅地の路地状部分（敷地延長部分）で、同土地は目的外土地（地番1703-4）と共に道路状（舗装道路）となっており、共用の私道として通行利用されている。舗装市道に至るまでの私道の通行利用について、双方間においては金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、無償利用であると思料する（別紙「関係人の陳述等」参照）。
- 5 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。その余については、別紙「関係人の陳述等」を参照されたい。

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

(3枚目)

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 本件土地建物の所有者です。本件建物には夫婦2人で住んでいます。 2 本件土地上には電柱が存在します。中部電力より電柱設置使用料が支払われています。 3 本件建物内で猫1匹を飼育しています。 4 本件建物は経年相応の劣化した建物です。猫による壁クロス等の引っ掻き傷があります。 5 本件建物にはソーラーパネルはありませんが、エコキュートが設置されたオール電化の住宅です。 (令和6年9月10日 電話聴取)
	1 物件2の土地は、目的外土地(地番1703-4)と共に共用の私道として通行利用しています。舗装市道に至るまでの通行利用については、双方間において、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。無償です。 2 本件建物は、経年相応の劣化した建物です。本件建物1階の階段前の内壁には、私が階段から落ちた時にできた壁穴があります。その他は、特段の不具合箇所はありません。 (令和6年10月2日 聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

(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
令和6年9月2日(月) 1 16:00-16:10 2 17:15-17:25	1 浜松市役所 2 物件所在地	1 接面道路につき調査 2 物件確認、写真撮影
令和6年9月3日(火) 2 14:10-14:20	1 当庁 2 静岡地方法務局 (浜松支局)	1 所有者に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券84円) 2 隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し各交付申請
令和6年9月10日(火) 16:25-16:35	当庁	所有者から現況調査期日変更依頼、占有状況等につき電話聴取
令和6年10月2日(水) 10:00-10:50	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、所有者から占有状況等につき聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

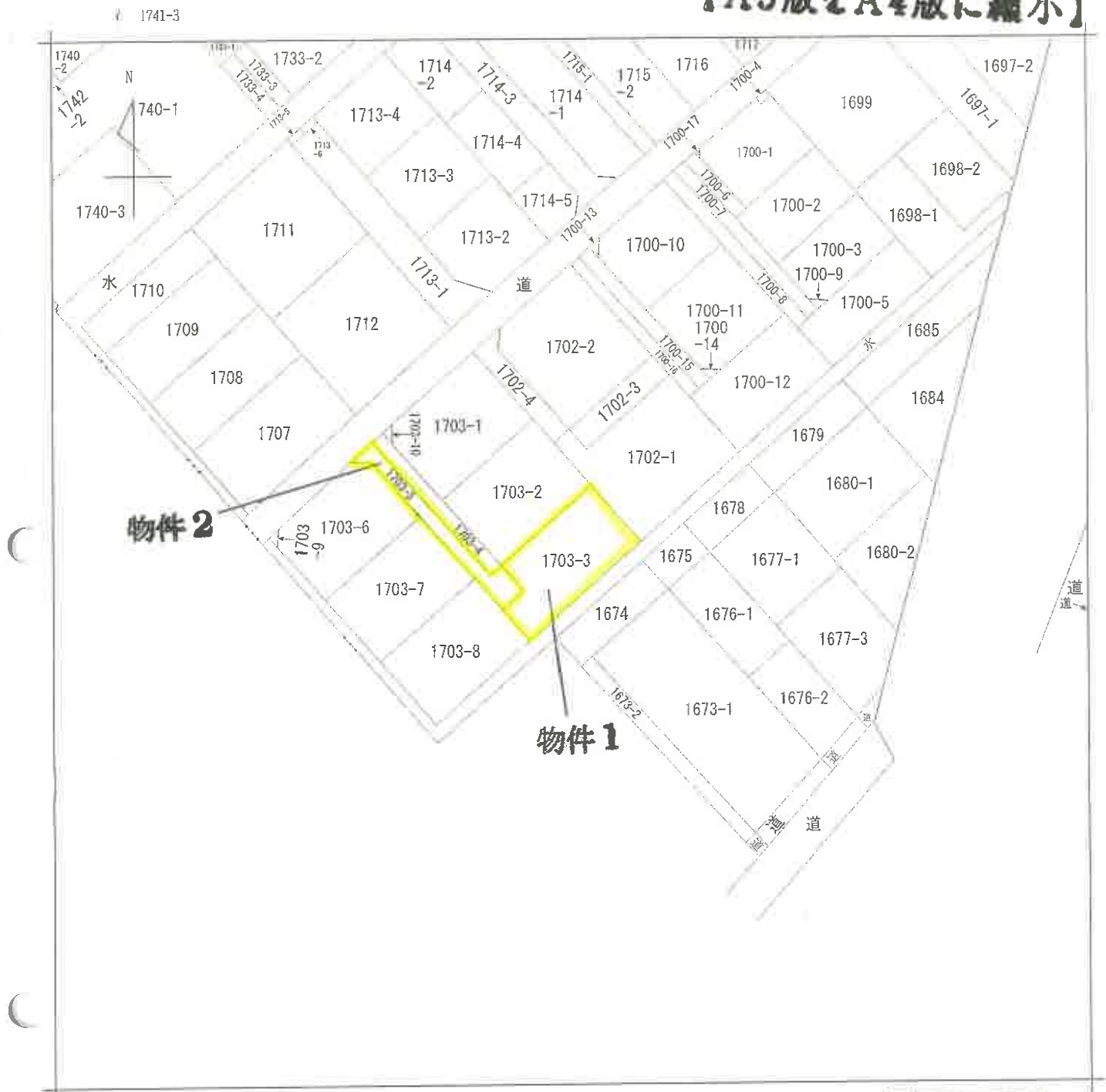
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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。



A 上島1丁目
B 上島1丁目
C 上島1丁目
D 上島1丁目

請求部	所在	浜松市中央区上島一丁目				地番	1703番3			
出力縮	1/600	精度区		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。

(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和6年7月22日

静岡地方法務局清水出張所

登記官

請求番号：31-1

(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：平成17年7月1日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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9月3日 静岡地方方法務局浜松支局 登記官

(7 枚目)

〇地積測量図 1/2

浜松市中区

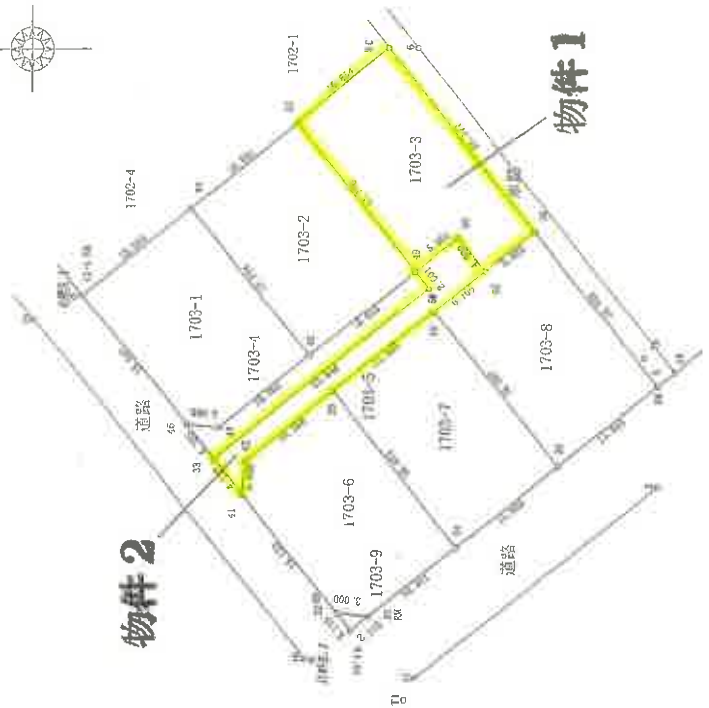
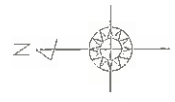
地 番	1703-1ないし1703-9
土地の所在	浜松市上島一丁目

4009703

1703-1				
地 番	標識	Xn	Yn	辺 長
No.				点間No
12-1		102.330	56.403	15.647 46
46		92.625	44.127	3.000 47
47		89.648	43.784	10.765 48
48		81.228	50.492	17.774 44
44		92.215	64.464	12.934 12-1
		倍面積		454.470517
		面積		227.2352585
		地積		227.23 m

1703-2				
地 番	標識	Xn	Yn	辺 長
No.				点間No
44		92.215	64.464	17.774 48
48		81.228	50.492	12.660 49
49		71.227	58.361	17.776 43
43		82.314	72.355	12.661 44
		倍面積		450.065205
		面積		225.0341030
		地積		225.03 m

1703-3				
地 番	標識	Xn	Yn	辺 長
No.				点間No
43		82.314	72.355	17.776 49
49		71.227	58.381	5.001 50
50		67.416	61.497	4.000 52
52		64.924	58.368	5.822 36
36		60.370	61.996	21.777 5
5		73.825	79.119	10.854 43
		倍面積		432.484555
		面積		216.2422925
		地積		216.24 m



引張式巻尺		X	Y
引張点 1	103.045	66.342	
引張点 2	81.222	22.136	

境界線略号 S…石杭、C…コンクリート杭、P…プラスチック杭、R…金碇杭、M…測ミ、BM…金碇標 (単位:m)

製 者	申 請 人	縮 尺
		1 / 500

静岡県土地家屋調査士会会風指定用紙

滨松市平区

地。鹽。真。實。圖。

 2/2

4009704

5-20217、4771-3021

浜松市上島一丁目

番地

土地の所在

地番	標識	1703-4	X_0	Y_0	辺長	点間No
33			90.070	40.891	25.644	51
33			70.091	56.808	2.001	49
51			71.327	53.381	23.425	47
49			89.648	43.784	3.000	46
47			92.628	44.127	4.125	33
46				倍面積	106.708984	
				面積	53.3544920	
				地積	53.35	m

地 带	标准	X_n	Y_n	边 长	点距No
33		90.070	40.891	4.117	41
41		87.517	37.661	3.000	42
42		87.174	40.641	10.358	39
39		79.073	47.095	11.985	40
40		69.699	54.563	6.106	52
52		64.924	58.368	4.000	50
50		67.416	61.497	5.001	49
49		71.327	58.381	2.001	51
51		70.091	56.808	25.544	33
倍 面 积				145.763360	
面 积				73.3816800	
地 积				3.35	

地 号		1703-6				
No.	標號	Xn	Yn	辺 長	点 固No	
41		87.517	37.661	14.123	32	
32		78.760	26.581	3.000	31	
31		75.781	26.224	10.341	34	
34		67.632	32.531	18.473	39	
39		79.073	47.095	10.353	42	
42		87.174	40.641	3.000	41	
			倍 面 積		450.137724	
			面 積		225.0638620	
			抽 割		225.06	

地 帶		1702-7		No.		No.	
		採 樣		Xn		Vn	
33	39			79.073	47.095	18.473	34
34	34			67.632	32.991	11.985	35
35	35			58.138	39.970	18.587	40
40	40			69.699	54.563	11.985	39
				倍 面 積		444.157845	
				面 積		222.079925	
				地 積		222.07	

地 番		1703-8			
No.	標 識	Xn	Yn	辺 長	点 数No
40		69.699	54.563	18.587	35
35		58.188	39.970	11.593	3
3		48.816	47.292	18.700	36
36		60.370	61.996	5.822	52
52		64.924	58.368	6.106	40
		倍 面 積		444.107906	
		面 積		222.0539530	
		地 積		222.05	

地 番		1703-9					
No	號碼	Xn	Yn	辺 長	点 數No		
32		78.760	26.681	2.115	15-1		
15-1		77.448	24.972	2.115	31		
31		75.751	26.224	3.000	32		
			位 面 積		4.473777		
			血 積		2.2368985		
			地 積		2.23		

RM...金源標 (單位:m)

物致

縮尺

1

【縮小】

登記年月日：平成18年12月7日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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。
(静岡地方方法務局 浜松支局管轄)
令和6年7月22日 静岡地方方法務局清水出張所

(9 枚画)

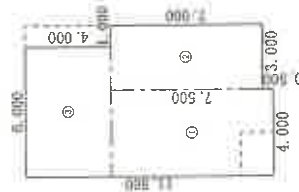
登記官

浜松市中区 9 建各階平面図

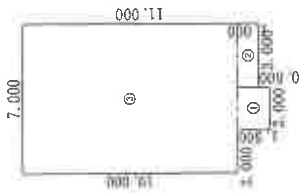
家屋番号 1703番 3
土地の所在 浜松市上島一丁目 1703番地3

3012393

2階



1階



求積表

①	4.000 × 7.500	=30.000000	①	2.000 × 1.500	= 3.000000
②	3.000 × 7.000	=21.000000	②	3.000 × 1.000	= 3.000000
③	6.000 × 4.000	=24.000000	③	7.000 × 10.000	=70.000000
合計 75.000000			合計 76.000000		
床面積 75.00 m ²			床面積 76.00 m ²		

物件3



物件1



(単位 m)

1 / 500

1 / 250

縮尺

申請人

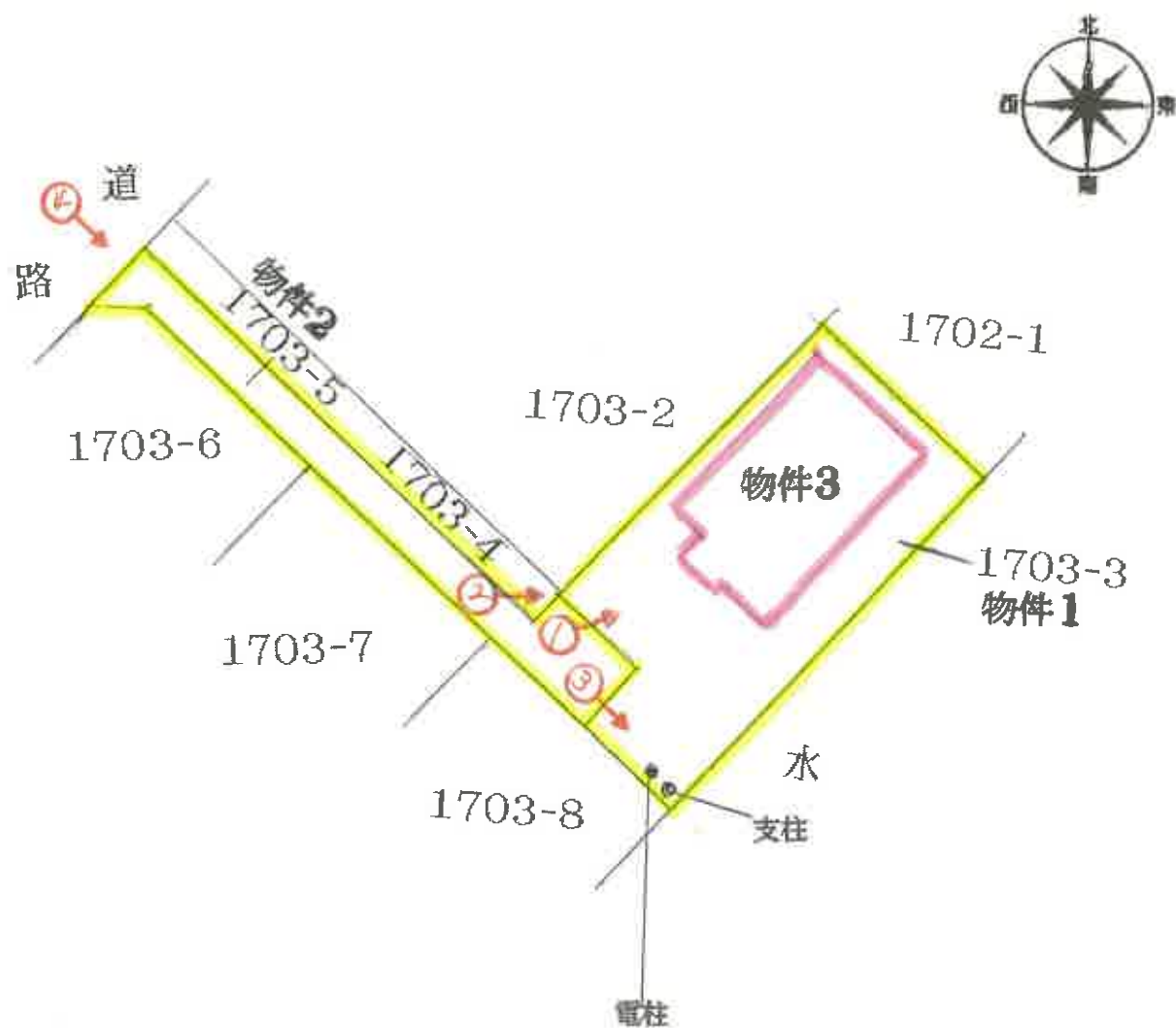
作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

請求番号：31-2

(1/2)

土地建物位置関係図（概略）

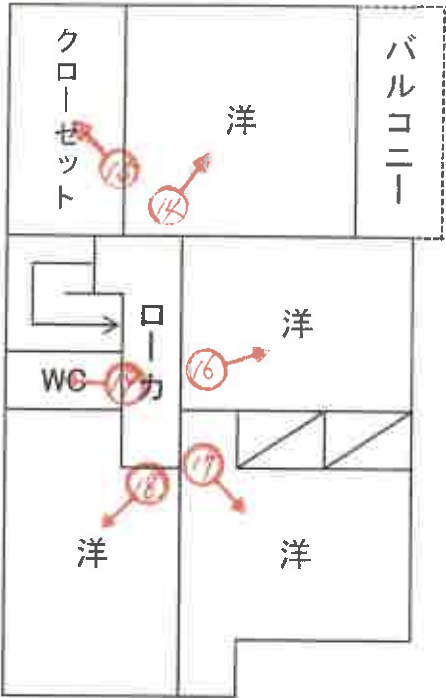


写真撮影の位置及び方向を示す。

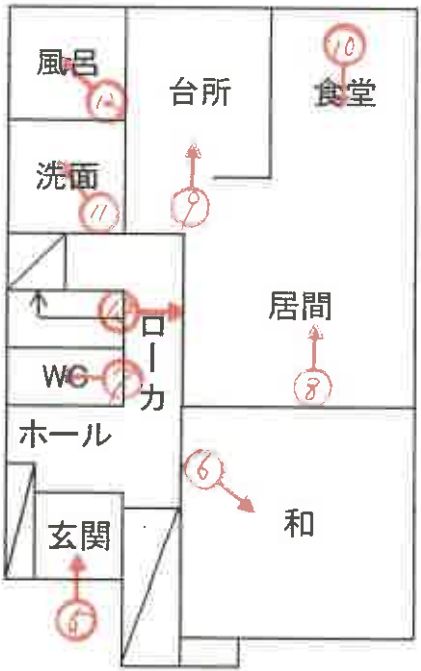
間取図

物件 3

2F



1F



写真撮影の位置及び方向を示す。

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 10



写真 1 1



写真 1 2



写真13 本件建物1階階段前の内壁の破損箇所（壁穴）



写真14



写真 1 5



写真 1 6



写真17



写真18



写真 19



令和 6 年（ケ）第 55 号
令和 6 年 10 月 2 日 現地調査
令和 6 年 10 月 15 日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

杉田 篤彦 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 浜松市中央区上島一丁目 |
| | 地 番 | 1 7 0 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区上島一丁目 |
| | 地 番 | 1 7 0 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3 . 3 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区上島一丁目 1 7 0 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 7 0 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6 . 0 0 平方メートル
2 階 7 5 . 0 0 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,380,000 円
物件2 (土地)	金 1,650,000 円
物件3 (建物)	金 8,370,000 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1、2の土地の内訳価格は物件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	
3	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3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、2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「浜松」駅の北方・直線距離約 3.6 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	浜松市中心部の北方、国道 152 号より東へ 300m 程入った住宅地域にて戸建住宅が多く見られる。	
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 種住居地域 60% 200% なし 屋外広告物規制地域（屋外広告物第 1 種普通規 制地域） 居住誘導区域内 都市機能誘導区域外
画 地 の 状 況	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	積 状 2 筆一体で 289.62 m ² 不整形 間口約 3m、奥行約 36m 平坦 路面と等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約 5m の舗装市道（建築基準以上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件 1 は物件 3 の建物敷地等として利用されている。物件 2 は目的外土地（1703 番 4）と共に北西側市道からの通路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（特記事項のとおり） ガス配管 あり（特記事項のとおり） 下水道 あり（特記事項のとおり） （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	

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	建築年月日：平成18年11月22日新築（登記記載） 経 過 年 数：約18年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわら葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生、オール電化 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
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（複数箇所に内壁クロスの損傷が見られる）
建 物 の 利 用 状況	所有者が家族と居住占有使用している。 ※ 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	猫一匹を室内にて飼育している。

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、対象不動産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1、2の更地価格を算出し、物件1については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	99,000	0.70	216.24	0.90	13,490,000
2	99,000	0.70	73.38	—	5,090,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 中央（県）－21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $97,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 \approx 99,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：地価調査地は環境がやや劣る。

イ 個別格差：形状（－）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1については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
3	158,000	151.00	0.15	3,580,000

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 18 年、経済的残存耐用年数 4 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝4 年 ÷（4 年＋18 年）×（1－0.20） ≈ 0.15

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、2については土地利用権等価格を控除し、物件3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	13,490,000	0.50	法定地上権	6,750,000
2	5,090,000	0.50	法定地上権	2,550,000

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	13,490,000	－ 6,750,000		—	0.65	4,380,000
2	5,090,000	－ 2,550,000		—	0.65	1,650,000
3	3,580,000	＋ 9,300,000	—	—	0.65	8,370,000
						14,400,000

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 中央（県）－21

所 在：浜松市中央区上島2丁目1149番1「上島2－21－23」

価 格：97,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：309㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側4m市道

用途指定等：市街化区域、第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅が多い中に空地も見られる住居地域。

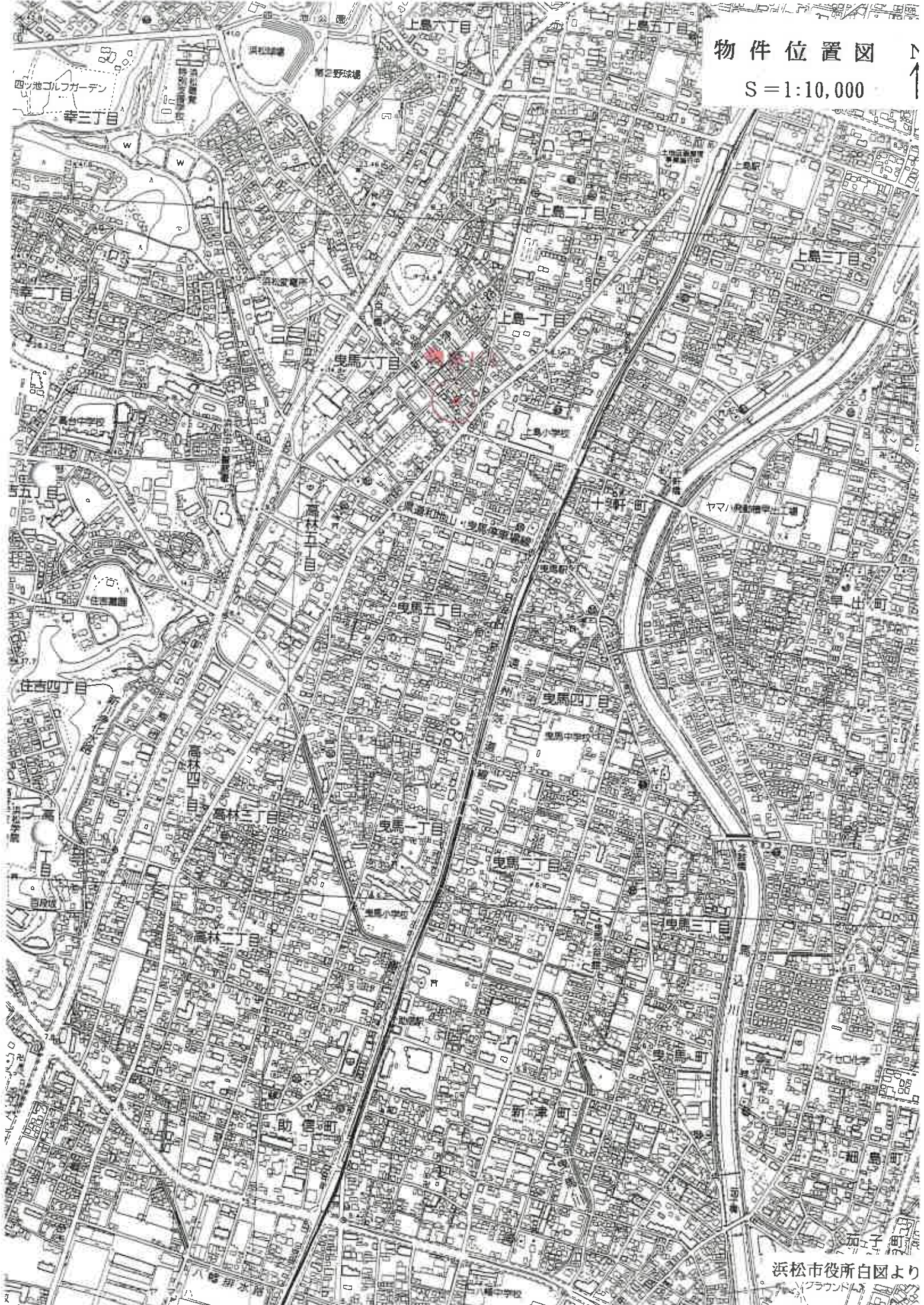
第7 附属資料

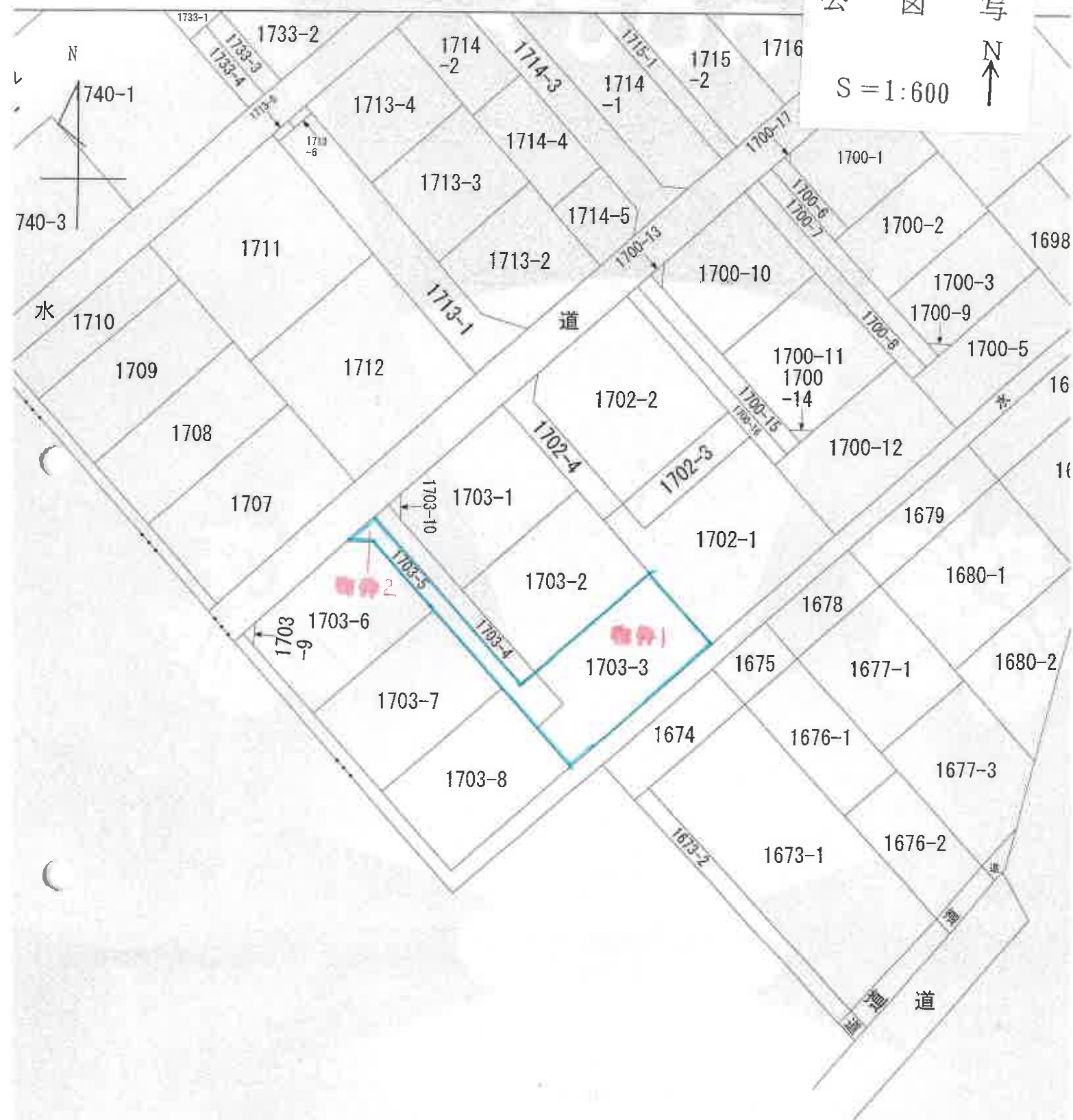
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

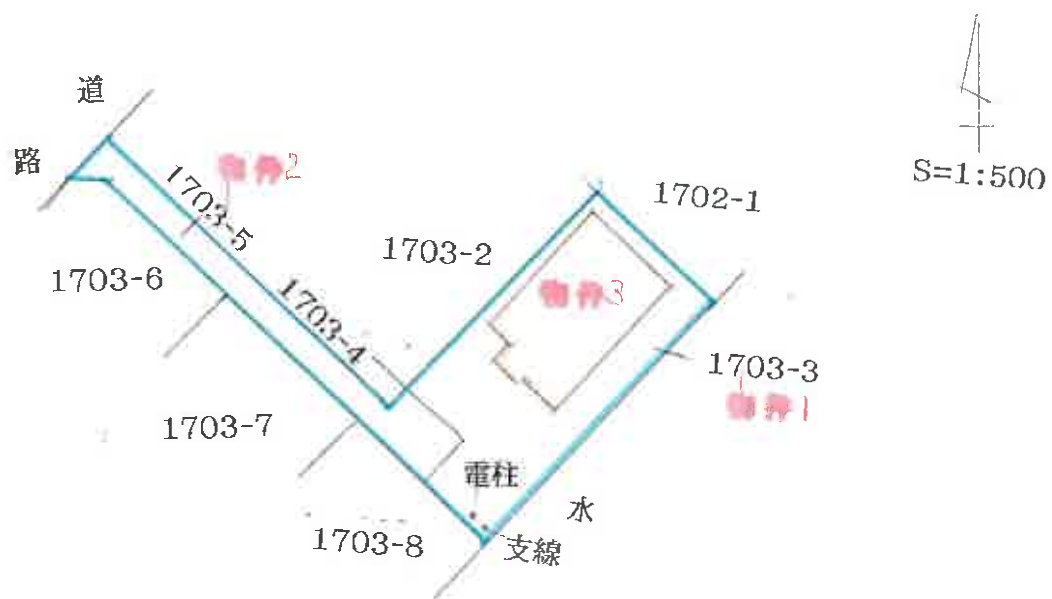
物件位置図

S=1:10,000



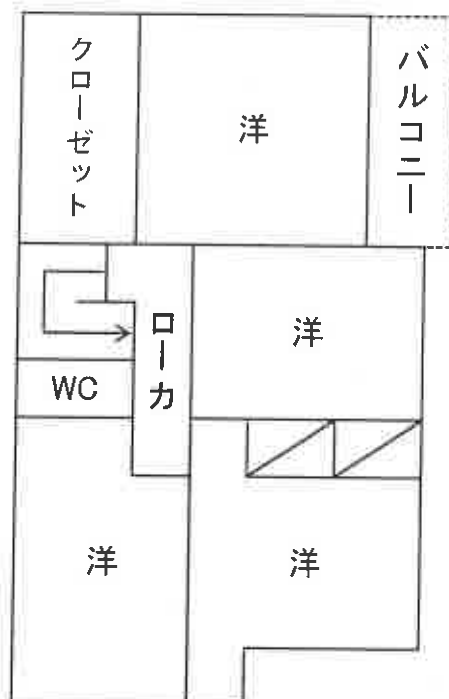


建物配置図



間取図

2F



1F

