

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 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 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
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 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 30 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 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
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 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。	



9 780130 261609

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 浜松市中央区富塚町字兎谷 6 7 0 番地 1

建物の名称 藤和シテイコープ富塚

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 富塚町 6 7 0 番 1 の 5 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 9 . 6 8 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 浜松市中央区富塚町字兎谷 6 7 0 番 1

地 目 宅地

地 積 4 1 0 8 . 6 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 浜松市中央区富塚町字井戸田 5 5 3 番 3

地 目 宅地

地 積 7 . 9 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 浜松市中央区富塚町字井戸田 5 5 5 番 3

地 目 宅地

地 積 7 6 9 . 2 9 平方メートル

（敷地権の表示）



物 件 目 録

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 1691



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 19 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】

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 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

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、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 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区富塚町字兎谷 6 7 0 番地 1

建物の名称 藤和シテイコープ富塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富塚町 6 7 0 番 1 の 5 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 9 . 6 8 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 浜松市中央区富塚町字兎谷 6 7 0 番 1

地 目 宅地

地 積 4 1 0 8 . 6 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 浜松市中央区富塚町字井戸田 5 5 3 番 3

地 目 宅地

地 積 7 . 9 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 浜松市中央区富塚町字井戸田 5 5 5 番 3

地 目 宅地

地 積 7 6 9 . 2 9 平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 1691



令和6年(ケ)第 59号
令和6年10月 4日受理
令和6年11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 増田直樹

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区富塚町字兎谷 6 7 0 番地 1

建物の名称 藤和シテイコープ富塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富塚町 6 7 0 番 1 の 5 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 9 . 6 8 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 浜松市中央区富塚町字兎谷 6 7 0 番 1

地 目 宅地

地 積 4 1 0 8 . 6 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 浜松市中央区富塚町字井戸田 5 5 3 番 3

地 目 宅地

地 積 7 . 9 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 浜松市中央区富塚町字井戸田 5 5 5 番 3

地 目 宅地

地 積 7 6 9 . 2 9 平方メートル

(敷地権の表示)

物 件 目 録

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 1691

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	浜松市中央区富塚町670番地の1 藤和シティコープ富塚512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 種類 : ☐ ある 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住居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 ※管理費等の額は月額	管理費 5,840円 修繕積立金 9,515円 協力金 1,000円 駐車場使用料 7,000円 駐輪場使用料 300円 合計 23,655円	令和6年10月9日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ※遅延した場合の損害金は年14%	
管理会社	アイワマネージメント株式会社 浜松支店		
その他の事項	1 南東側道路からのエントランス、現地管理人室、ロビーは4階にある。 2 駐車場（平置き48台分）は現在空きあり、駐車料金は月額7000円である。 3 ペット飼育可（飼育細則あり） 4 現地管理人は、月～金（AM8～PM5）勤務している。 5 専有部分（512号室）内には、天井・内壁にクロスの剥がれ、黄ばみがあるほか、洋室ドア板に破損がある。		
敷地権	符号1～3 （敷地権の割合10万分の1691）		
現況地目	☒ 宅地（符号1～3） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（符号1～2） ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1～3） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ）		
その他の事項	1 本件一棟建物の敷地は、その東側を市道富塚73号線（官地 幅員約3.2m～4m 建築基準法42条2項道路）、その南東側を県道主要地方道館山寺鹿谷線（幅員約9m）に接道している。なお、本件一棟建物の敷地の北西側には、水路を介して市道富塚71号線（地番670-10他 地目公衆用道路 所有者浜松市 幅員約6.5m）が存在する。 2 本件一棟建物の敷地（符号3）の北側には水路橋があり、本件敷地内にある駐車場から前記北西側道路に出入りできる形状になっている。なお、中央土木事務所によれば、水路橋について、水路占用許可（占用者藤和シティコープ富塚管理組合 期限令和10年3月末日 占用料年2700円）がある旨の回答がある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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 ☒ 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

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
■ 管理会社担当者	1 本マンションは、現地管理人が月～金曜日、午前8時～午後5時まで勤務しています。 2 現時点では、空き駐車場が1区画あります。月額駐車代金7000円です。 3 駐輪場は、自転車につき月額300円、オートバイ（2区画分）につき月額600円です。
■ A（債務者兼所有者）	1 本物件は、私が住居として使用していますが、地方にて勤務しているので、月に1～2度、本物件に帰ってきている状況です。本物件を第三者が使用していることはありません。 2 本マンションは、来年あるいは再来年に大規模修繕を行う予定ですが、現状では、修繕積立金の不足があるとは聞いていません。 3 私は、管理組合に対し、管理費などとともに協力金を支払っています。協力金は、外部居住者扱いになる者が負担するものです。投資目的所有者や転勤先にて居住している方など、本マンションに居住していない所有者は、管理組合の役職につけない、管理組合の仕事ができないため、ペナルティ料として課せられているものです。7～8年前に管理組合役員会で決まりました。 4 5年ほど前、階上の配管から水漏れがあり、本物件の玄関からLDKに至る廊下部分の絨毯・クロスを全面的に張り替えたことがありました。水漏れは、完全に修復したので、現在はありません。 5 台所の換気扇は、稼働すると異音がします。 6 北西側洋室のドア板には、家具の納入業者による破損（穴）があります。 7 天井や内壁には、クロスの剥がれや黄ばみがあります。 8 お風呂や台所に使用する給湯システムを3年ほど前に換えました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 7日 (月) 16:30-16:50	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(670-3他26筆)登記簿謄本、本物件 敷地測量図(符号1~2)申請・受領 敷地測量図(符号3)申請(不存在の旨回答あり)
6年10月 8日 (火) 10:50-11:10	物件所在地	物件特定、写真撮影(外観)
6年10月 8日 (火) 12:10-12:20	浜松市中央区役所 道路保全課 建築行政課	接道関係調査
6年10月 8日 (火) 15:00-15:10	中央土木事務所 (北寺島町)	水路占用関係調査
6年10月 8日 (火) 16:50-17:00	当庁執行官室	本件マンション管理会社(アイワマネージメント(株)) に架電、管理費等FAX照会・回答あり
6年10月31日 (木) 10:00-10:40	物件所在地	所有者と面談 占有・間取り調査 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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、現地管理人 を立ち会わせ、現地管理人が管理して いる鍵を使用し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

A 3 版を A 4 版に縮小

イ 669-2
ロ 590-22



(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。



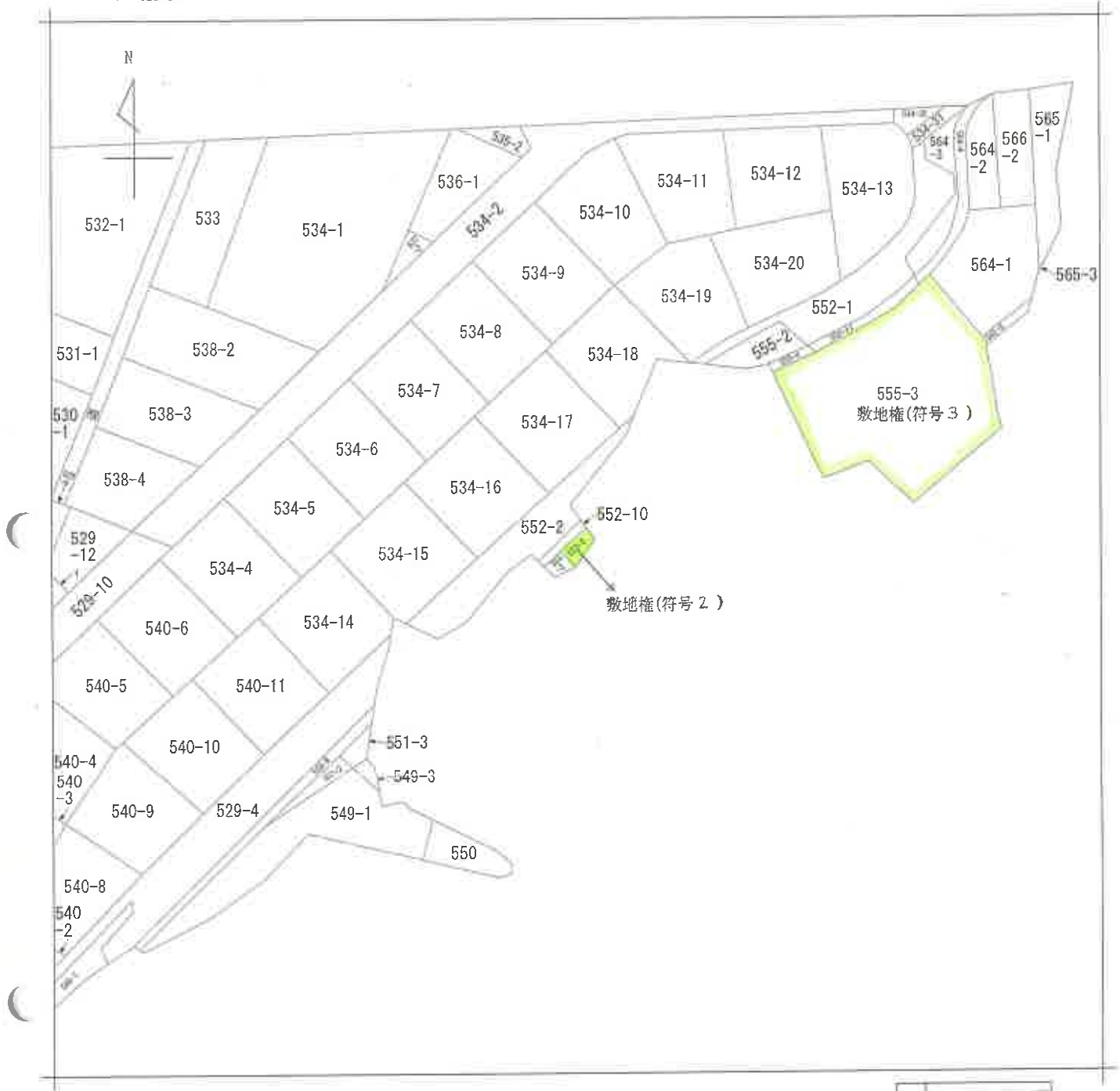
請求部	所在	浜松市中央区富塚町字兎谷				地番	670番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。

令和6年8月7日
静岡地方方法務局浜松支局
登記官

請求番号：30-2
(1/1)

(6 枚目)



(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



請 求 部 分	所 在 浜松市中央区富塚町字井戸田					地 番	553番3			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 号 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。

令和6年8月7日
静岡地方方法務局浜松支局
登記官

登記年月日：平成6年3月9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10月7日 静岡地方支務局浜松支局

登記官

(8 枚目)

地積測量図

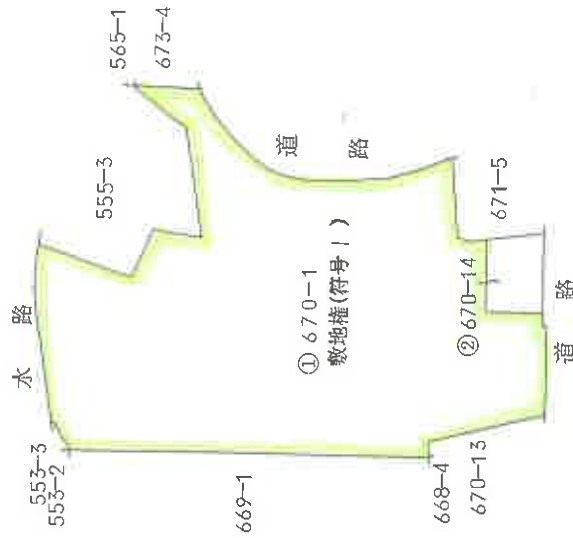
浜松市中区
670-1
670-14

4102186

地 番

土地の所在
浜松市富塚町字兎谷

(全 図)



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

境界線略号 S-石杭 C-コンクリート杭 P-ガラスブロック杭 R-金網杭 M-測量士

(単位m)

作 製 者
土地家屋調査士
(平成6年3月9日)

申 請 人

縮尺
1/1000

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成6年3月9日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

公用

4102187

浜松市中区

地積測量図

32

地番	670-1 670-14
土地の所在	浜松市富塚町字兎谷

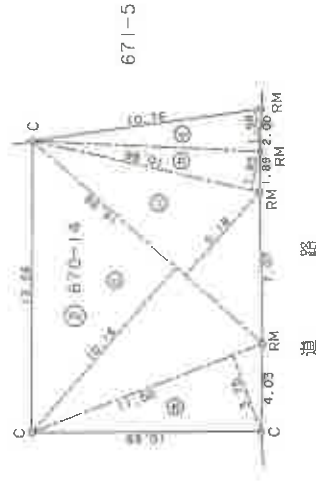
三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	底面積	積
イ	1	10.76	1.98	21.3048	
ロ	2	10.86	1.85	20.0910	
ハ	3	14.36	5.18	74.3848	
ニ	4	14.36	10.16	145.8976	
ホ	5	11.50	3.75	43.1250	
			底面積	304.8032	
			底面積	152.40160	
			地積	152.40 m ²	

① 670-1

42610492 - 1524016 = 4108.6476

地積
① 4108.64 m²
② 15240 m²



① 670-1

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

境界略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...ブイコンクリート杭, M...刻ミ (単位:m)

製作者 土地家屋調査士

(平成 6 年 5 月 / 日作成)

申請人

縮尺

1/250

6.3.9

(9枚目)

請求番号 49-1

(3/4)

B

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和52年4月1日

次頁に図面に關する変更内容を示す

4101963 浜松市中区 553-2, 553-3

地番 553-2, 553-3

土地の所在 浜松市富塚町字井戸田

土地積測量図

昭和52年3月23日
製作年月日



求積
⑤ 553-2
 $4.85 \times (1.90 + 2.40) = 20.8550$
 $\frac{1}{2} = 10.4275$
⑥ 553-3
 $5.75 \times (2.36 + 0.40) = 15.8700$
 $\frac{1}{2} = 7.9350$
④ 553-1
 $221.48 - 10.42 = 7.93 = 203.13$

地積
④ 203㎡
⑤ 10㎡
⑥ 7.93㎡

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

単位 m

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

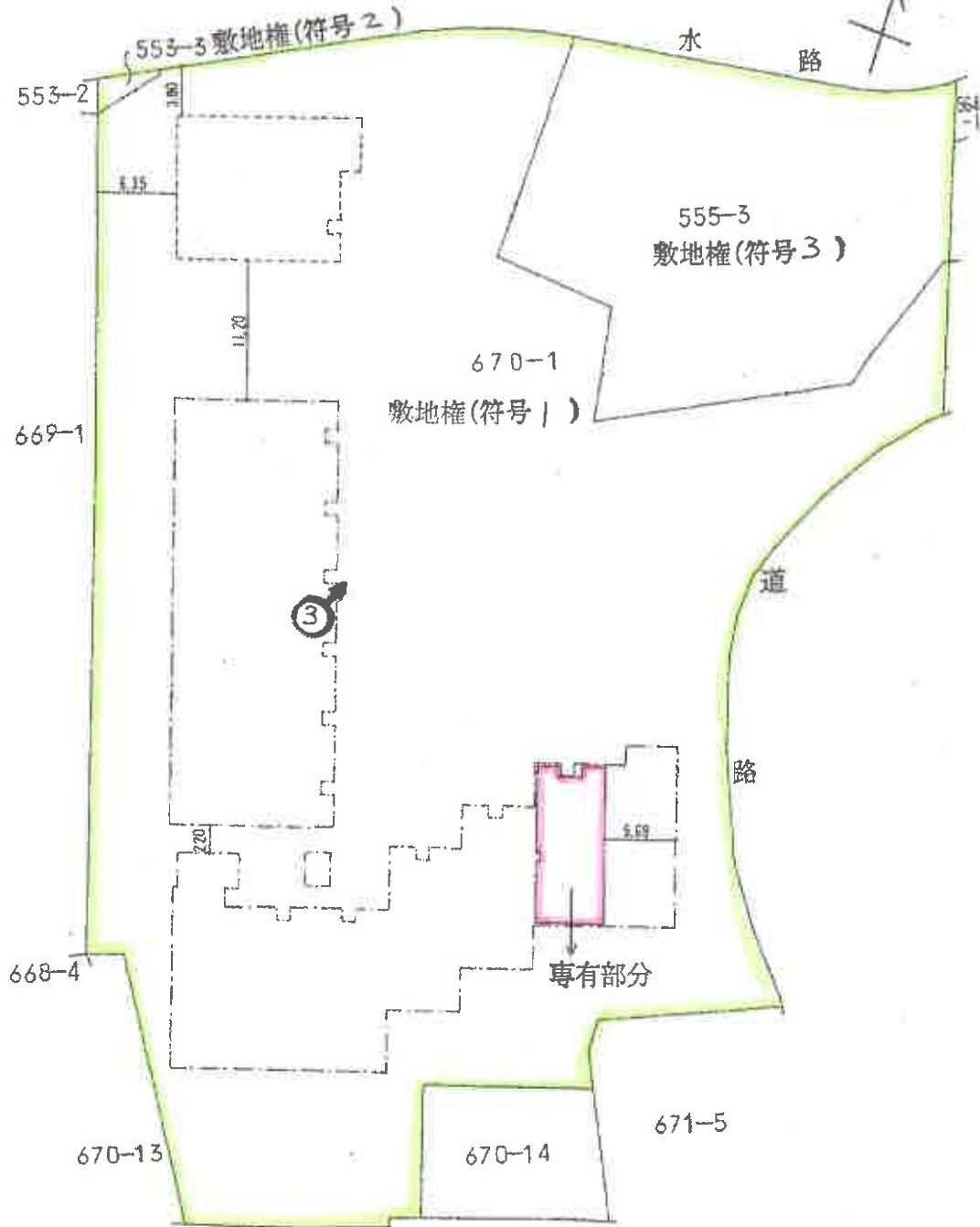
昭和五十二年四月一日

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7日 静岡地方方法務局浜松支局

登記官

建物配置図

建物の存する部分 5階

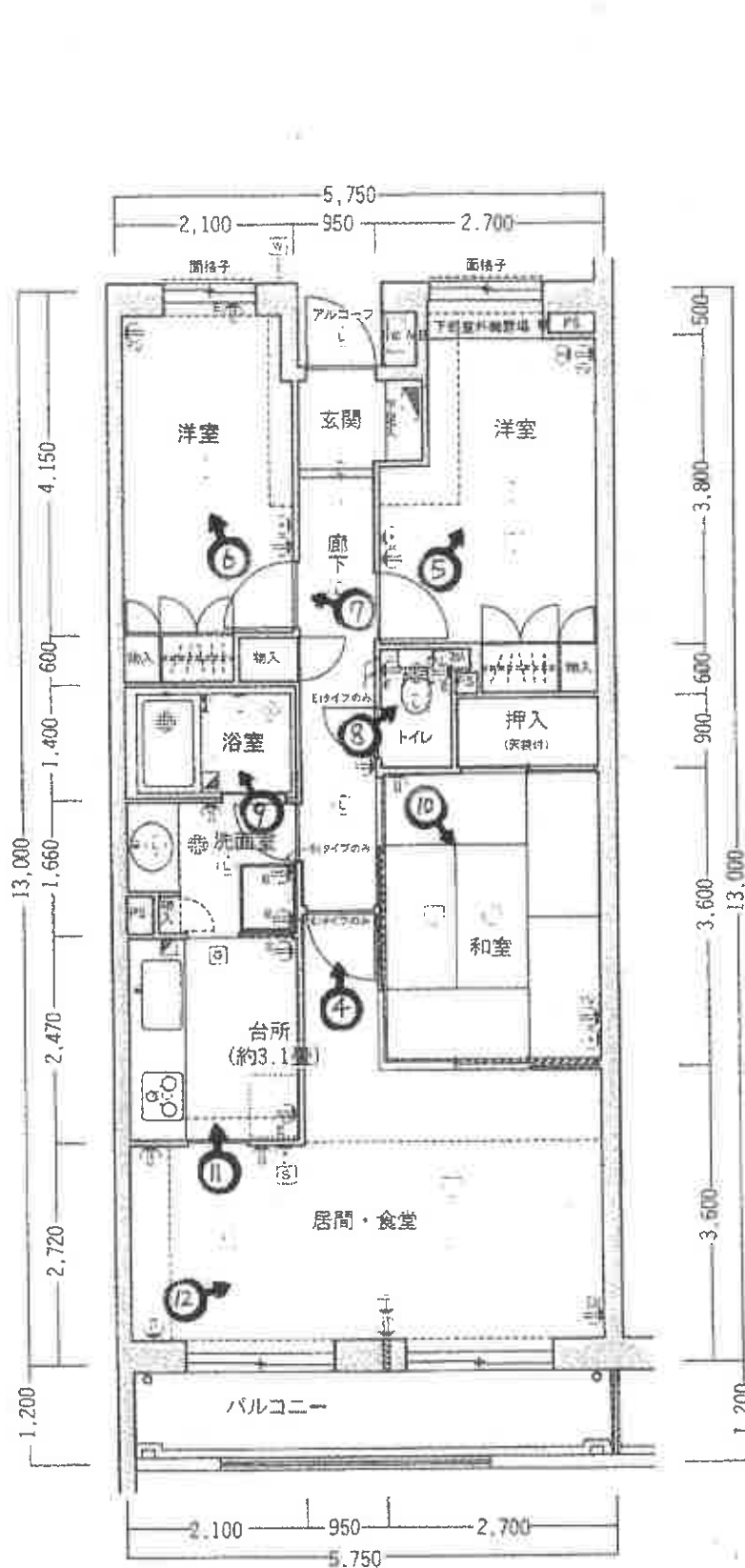


主要地方道 館山寺鹿谷線



♂写真撮影方向

間取図



♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7) 洋室ドア板の破損



(8)



(9)



(10)



(18 枚目)

(11)



(12)



(19 枚目)

令和 6 年（ケ） 第 59 号
令和 6 年10月31日 現地調査
令和 6 年11月18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

長 島 和 芳

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区富塚町字兎谷 6 7 0 番地 1

建物の名称 藤和シテイコープ富塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富塚町 6 7 0 番 1 の 5 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 9 . 6 8 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 浜松市中央区富塚町字兎谷 6 7 0 番 1

地 目 宅地

地 積 4 1 0 8 . 6 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 浜松市中央区富塚町字井戸田 5 5 3 番 3

地 目 宅地

地 積 7 . 9 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 浜松市中央区富塚町字井戸田 5 5 5 番 3

地 目 宅地

地 積 7 6 9 . 2 9 平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 1691



第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金4,940,000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、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については考慮していない。
3. 現地での物件調査は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	物件目録記載の通り	
特 記 事 項		
・ 本件マンションは鉄筋コンクリート造8階建 「藤和シティコープ富塚」の 5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（符号1～3）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	ＪＲ東海道本線「浜松」駅の北西方 直線距離にて約3.4kmに存する。		
付 近 の 状 況	浜松市西部の郊外に存する。県道沿い及びその背後の傾斜地に戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。		
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 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、一部第1種低層住居専用地域 ※南東側県道の中心線から44mまでの地域が第1種住居地域 60% ※第1種低層住居専用地域は40% 200% ※第1種低層住居専用地域は60% なし 佐鳴湖風致地区（第2種風致地区）	
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 形 状 等 間 口 : 奥 行 地 勢 高 低 差 そ の 他	… 4,885.86㎡ … 不整形（後添「公図写」参照） … 南東側間口約18.5m：奥行約94m … 傾斜地 … 南東側県道と等高～約20m低い … 敷地内に約20mの高低差がある。	
接面道路の状況	南東側で幅員約9m舗装県道（建築基準法第42条1項1号道路）に接面する。 東側で幅員約3.2m～4m舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に接面する。 北西側で約6.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に水路を介して接面する。当該水路について藤和シティコープ富塚管理組合名義で占用許可を得ている。		
土地の利用状況	現 況 利 用 法 目的外建物の有無 周 囲 等 の 状 況 そ の 他	… 本件専有部分が存する8階建の一棟建物の敷地 … なし … 日照・通風は普通 … 周囲は戸建住宅、共同住宅、事務所併用住宅等 … 特になし	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり	
敷地権の表示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 100,000 分の1,691	
特 記 事 項	※本土地内の北東側部分はひな壇に造成されており、平置き駐車場として利用されている。		

2 建物の概況

① 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	藤和シティコープ富塚	
建 物 の 用 途	住宅	
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 6 年 2 月 7 日
	経済的全耐用年数 経 過 年 数	約 40 年 約 31 年 (経済的残存耐用年数約 9 年)
構 造	鉄筋コンクリート造 8 階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼
	そ の 他	特になし
設 備	エ レ ベ ー タ ー	あり
	駐 車 場	あり
	そ の 他	管理人室、宅配ボックス、駐輪場、オートバイ置場
建 物 の 品 等	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	あり
	管 理 方 式	委託
	管 理 会 社	アイワマネージメント株式会社 浜松支店
	管 理 形 態	管理人が駐在 (月～金の午前 8 時から午後 5 時)
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	※南東側県道から出入りするエントランス、ロビー、管理人室は一棟建物の 4 階部分に位置する。 ※本件建物所有者によれば、本マンション (一棟) は来年か再来年に大規模修繕工事を行う予定とのことである。	

② 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位	置	階	層 … 5 階部分	
		主要開口部の方位… 南東向き（中間部屋）		
		そ の 他 … 特になし		
現 況 床 面 積		ほぼ登記通りとみられる。		
間 取 り		3 L D K（後添間取図参照）・バルコニーあり		
仕	様	天	井	クロス等
		内	壁	クロス等
		床		カーペット、畳等
		設	備	浴室、キッチン、トイレ等
		そ の 他	特になし	
維持管理の状況		やや劣る		
管 理 費 等	管	理	費	月額 5,840円
	修 繕 積 立 金	月額 9,515円		
	駐 車 場 料 金	月額 7,000円		
	滞 納 額	なし（令和6年10月9日現在）		
	そ の 他	特になし		
		※詳細は執行官の「現況調査報告書」を参照されたい。		
専 有 部 分 の		建物所有者が住居として使用している。		
利 用 状 況		※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		※天井、内壁にクロスの剥がれ、黄ばみ等が見られる。 ※洋室のドア板に破損箇所がある。 ※所有者によれば、5 年ほど前に上の階の配管から水漏れがあったため、廊下の一部についてカーペット、クロスを張り替えたとのことである。 また、配管修理を行っており、現在水漏れはないとのことである。		

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を求めるものとする。

I. 積算価格の試算

積算価格は、建物の積算価格に敷地権価格を加算して求めた。

1. 建物の価格

当該建物の再調達原価を、現在の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並びに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
265,000	69.68	0.16	2,950,000

イ 専有面積

登記面積による

ウ 現価率(定額法による)

・ 経済的全耐用年数、経過年数、経済的残存耐用年数は前々頁参照、観察減価30%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 $\div$ 経済的残存耐用年数 $\div$ 経済的全耐用年数 $\times$ (1 - 観察減価率) $\div$ 0.16

経過年数 約 31 年

経済的残存耐用年数 約 9 年

経済的全耐用年数 約 40 年

・ 観察減価率 -30%

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。

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
79,600	0.81	4,885.86	1.00	1,691 / 100,000	5,330,000

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 中央（県）－１２

令和6年7月1日価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準価格

$$85,100\text{円}/\text{㎡} \times \frac{100.2}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{105} \div 79,600\text{円}/\text{㎡}$$

◇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（＋）

◇地域格差： 地価調査基準地は環境条件がやや優る（＋）

イ 個別格差： 三方路（＋）、形状やや劣る（－）、地勢（－）

ウ 地積： 登記数量による

エ 建付減価補正： なし

オ 敷地権割合： 物件目録記載のとおり

3. 積算価格の査定

前記１で求めた建物価格と２で求めた敷地権価格を合算した額に所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

・積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) (１エ) ア	敷地権価格 (円) (２カ) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ×エ＝オ
2,950,000	5,330,000	1.00	1.02	8,450,000

ウ 価格補正： 特に必要ないと判断した。

エ 個別格差： 階層（５階）、位置（中間部屋）等を考慮して判定した。

Ⅱ. 収益価格の算定

本件建物は現在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価格を適用する。

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
960,000	1.00	15%	0.90	5,760,000

ア 総収益 : 調査時点現在の当該建物における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた。
80,000円 (月額) × 12ヶ月 = 960,000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 : 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、収益価格は下記のとおり試算された。

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	8,450,000	—	8,450,000
② 収益価格	—		5,760,000
③ 調整後の価格			7,600,000

イ 占有減価修正 : なし

2. 評価額の判定

前頁で求めた価格に、市場性修正及び競売市場性修正等を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して、下記のとおり評価額を求めた。

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
7,600,000	1.00	0.65	1.00	4,940,000

イ 市場性修正： 特になし

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： なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地価調査基準地 中央（県）－12

所 在：浜松市中央区富塚町字石田1299番34

価 格：85,100円／㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：200㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率80%）

地域の概要：低層住宅主体の中規模分譲住宅地域

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

位置図

1/20,000



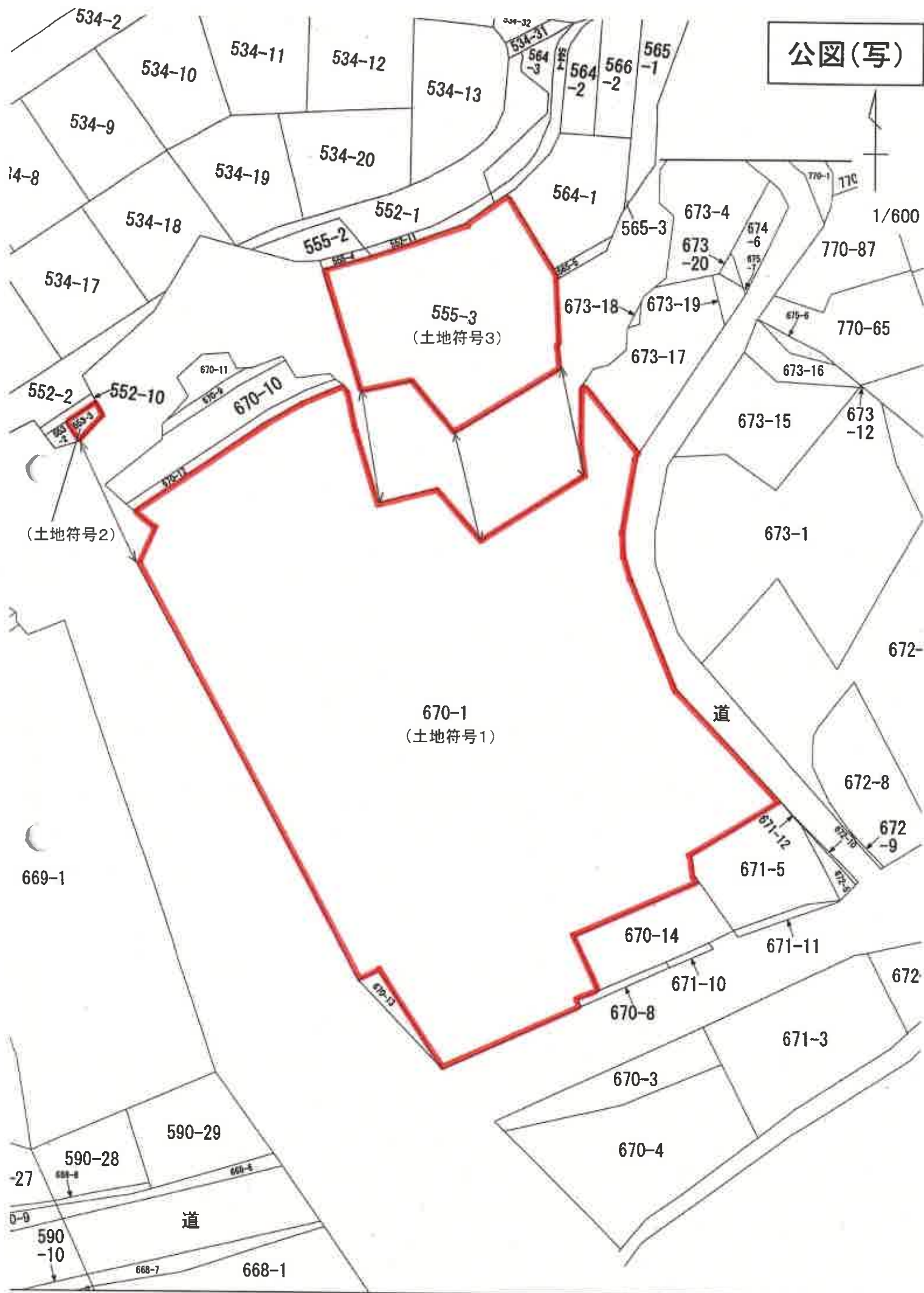
1 : 20,000 相当

昭文社スーパーマップルデジタルにより作成

地図上の1センチは 約 200 メートル
印刷中心は 東経 137度42分58秒 北緯 34度42分45秒

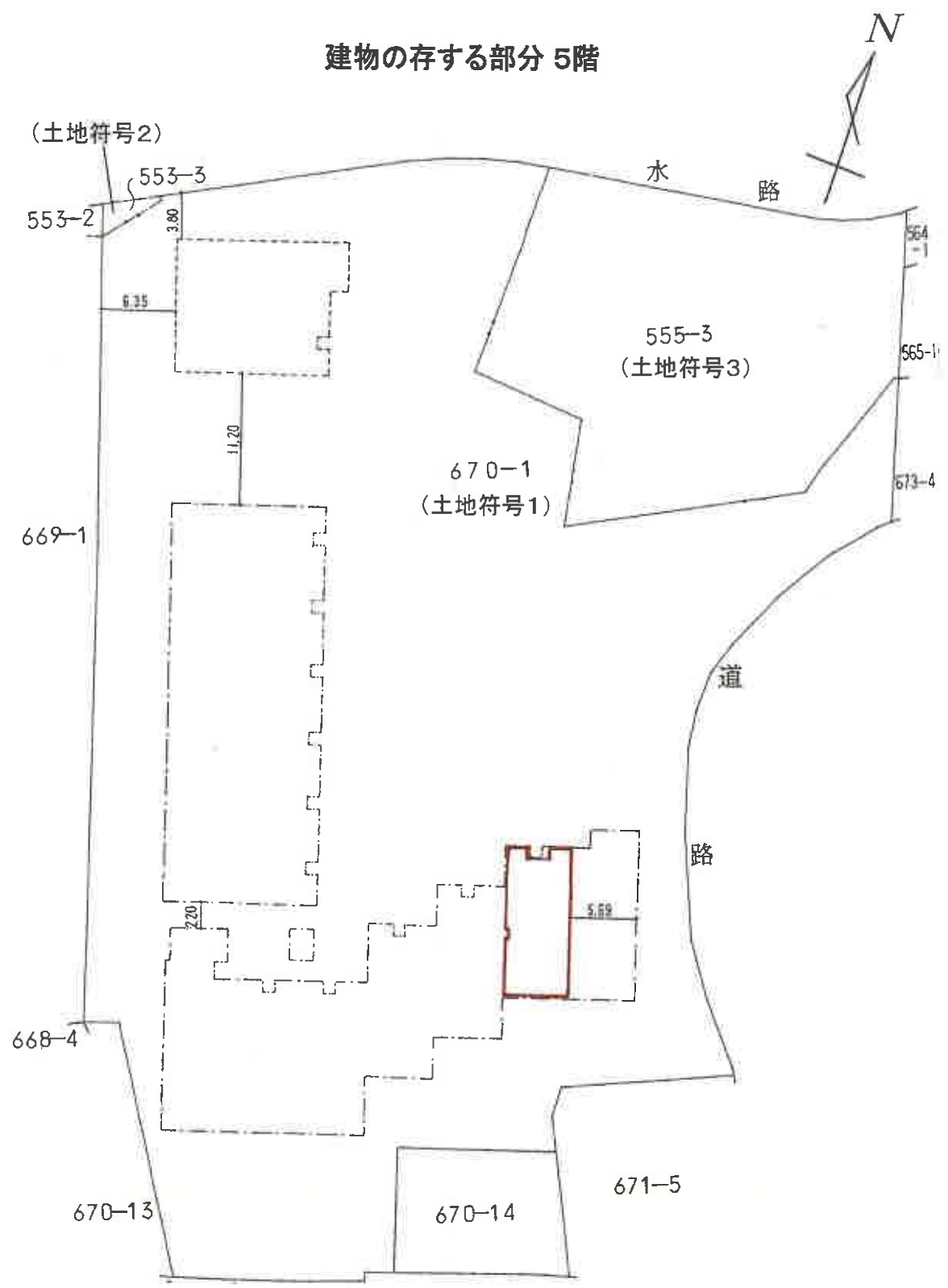
公図(写)

1/600

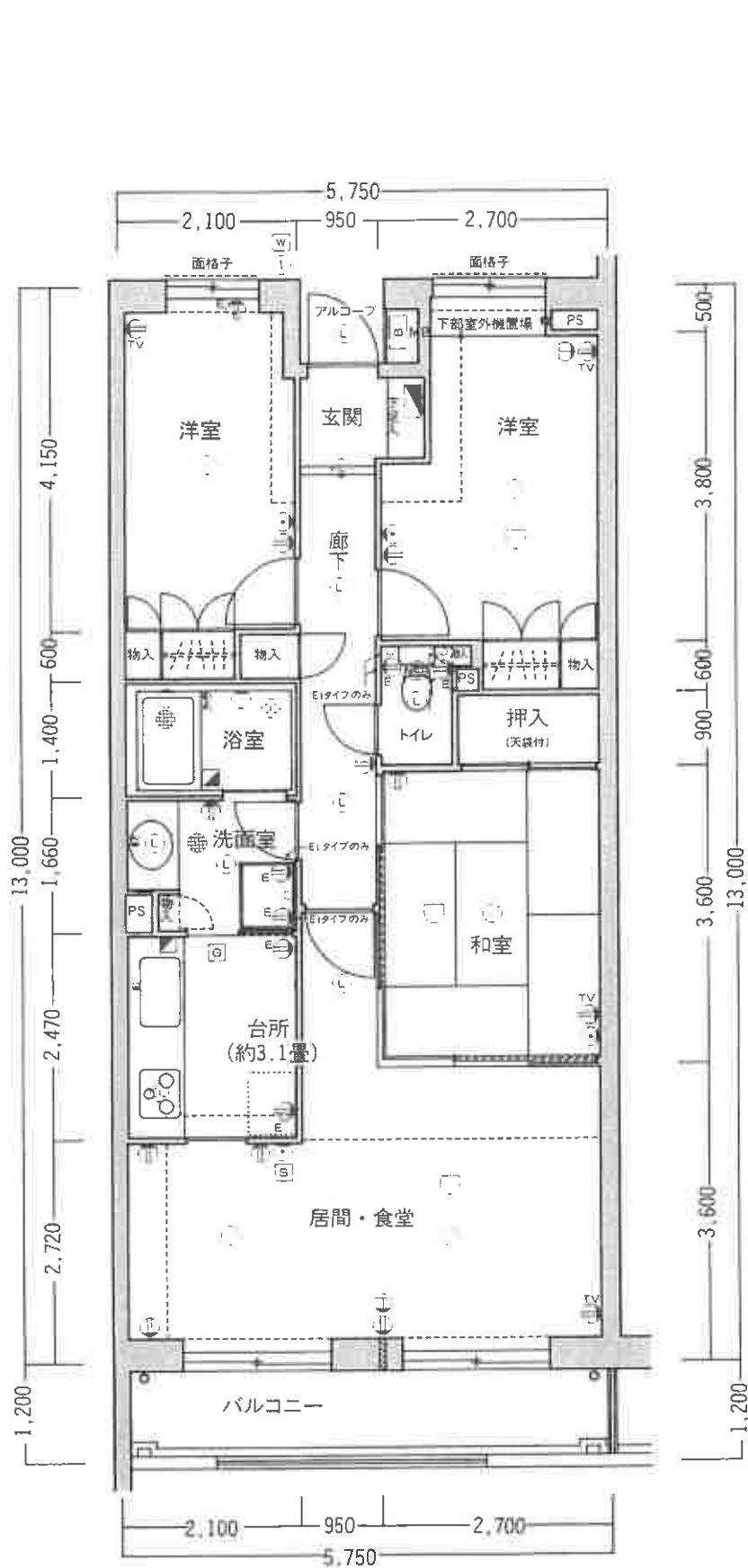


建物配置図

建物の存する部分 5階



間取図



N

