

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 23 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

入札期間	令和 7 年 7 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 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 8 月 27 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 8 月 7 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 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 6 月 23 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。	

[illegible]

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区中郡町字橋爪新田 7 5 1 番地

建物の名称 アートピア西ヶ崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中郡町 7 5 1 番の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 9 . 2 9 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 浜松市中央区中郡町字橋爪新田 7 5 1 番

地 目 宅地

地 積 1 4 5 3 . 8 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 5 万 2 4 8 分の 6 9 2 9



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 8 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

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 浜松市中央区中郡町字橋爪新田 7 5 1 番地

建物の名称 アートピア西ヶ崎

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中郡町 7 5 1 番の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 9 . 2 9 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 浜松市中央区中郡町字橋爪新田 7 5 1 番

地 目 宅地

地 積 1 4 5 3 . 8 7 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 5 万 2 4 8 分の 6 9 2 9





令和6年(ケ)第 86号
令和7年 2月18日受理
令和7年 3月 6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

(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（一棟の建物の表示）

所 在 浜松市中央区中郡町字橋爪新田 7 5 1 番地

建物の名称 アートピア西ヶ崎

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中郡町 7 5 1 番の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 9 . 2 9 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 浜松市中央区中郡町字橋爪新田 7 5 1 番

地 目 宅地

地 積 1 4 5 3 . 8 7 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 5 万 2 4 8 分の 6 9 2 9



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	浜松市中央区中郡町751番地 アートピア西ヶ崎304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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (亡A相続財産) ☐ その他の者 上記の者が本建物を、動産類を残置した住居 (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		
管理費等の状況 ※管理費等の額は月額	管理費 11,500円 修繕積立金 6,700円 駐車場使用料 4,000円 合 計 22,200円	令和7年2月25日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理会社	日本ハウズイング株式会社 静岡支店 浜松営業所		
その他の事項	1 共用施設として、1階に管理人室、集会室、キッズスペースがある。 2 敷地外駐車場 (平置116台分 駐車料金月額4000円 空き有) がある。 3 ペット飼育可 (飼育細則あり) 4 現地管理人は、月～金 (AM8:30～PM4:30) 勤務している。 5 大規模修繕が令和8年に予定されている。		
敷地権	符号1 (敷地権の割合55万248分の6929)		
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 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 ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 建物配置図のとおり ☐ 敷地配置図のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	本件一棟建物の敷地は、その北側を県道浜松環状線 (地番751-3 地目宅地 所有者浜松市) に、その南側を市道中郡82号線 (官地 幅員約3.5m 建築基準法42条2項道路) に接面している。		
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

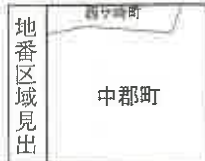
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■ 現地管理人	1 本物件の共用施設として、1階に管理人室、集会室、キッズスペースがあります。 2 大規模修繕は、令和8年着工予定です。
■ C (亡所有者Aの長男)	1 本物件は、現在、空き家です。 2 亡実父Aが令和6年2月11日に亡くなった後、実母Bが住居として使用していましたが、実母は、相続放棄をした令和6年5月10日頃、本物件から退出しました。 3 本物件内にある動産は、亡実父のものです。 4 本物件の不具合は、特にありません。 5 トイレにて水漏れがあったようですが、修繕済です。 6 令和5～6年頃まで、室内犬1匹を飼育していました。 7 本物件内にて事故等はありません。

(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
7 年 2 月 1 9 日 (水) 1 2 : 0 0 - 1 2 : 1 0	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地 (7 5 1 - 3) 登記簿謄本、本物件敷地測量 図申請・受領
7 年 2 月 1 9 日 (水) 1 3 : 1 0 - 1 3 : 3 0	物件所在地	物件特定、写真撮影 (外観)
7 年 2 月 2 0 日 (木) 8 : 3 0 - 8 : 4 0	静岡地方法務局 磐田出張所	件外土地 (7 3 3 他 1 筆) 登記簿謄本申請・受領
7 年 2 月 2 0 日 (木) 1 6 : 0 0 - 1 6 : 2 0	浜松市中央区役所 道路保全課 建築行政課 区民生活科	接道関係調査 住民票写し (B) 申請・受領
7 年 2 月 2 0 日 (木) : - :	当庁執行官室	本件マンション管理会社 (日本ハウズイング㈱) に対 し、管理費等 F A X 照会・回答あり
7 年 3 月 4 日 (火) 1 3 : 3 0 - 1 4 : 1 0	物件所在地	亡所有者 A の長男 (C) 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

(座標値種別；図上測定)



これは地図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11月28日

東京法務局城南出張所

地图整理番号：M23594

登記官

(5 枚目)

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7年2月19日 静岡地方方法務局浜松支局

登記官

6枚目

地積測量図

地番	751、751-3
土地の所在	浜松市東区中郡字橋爪新田

座標求積表

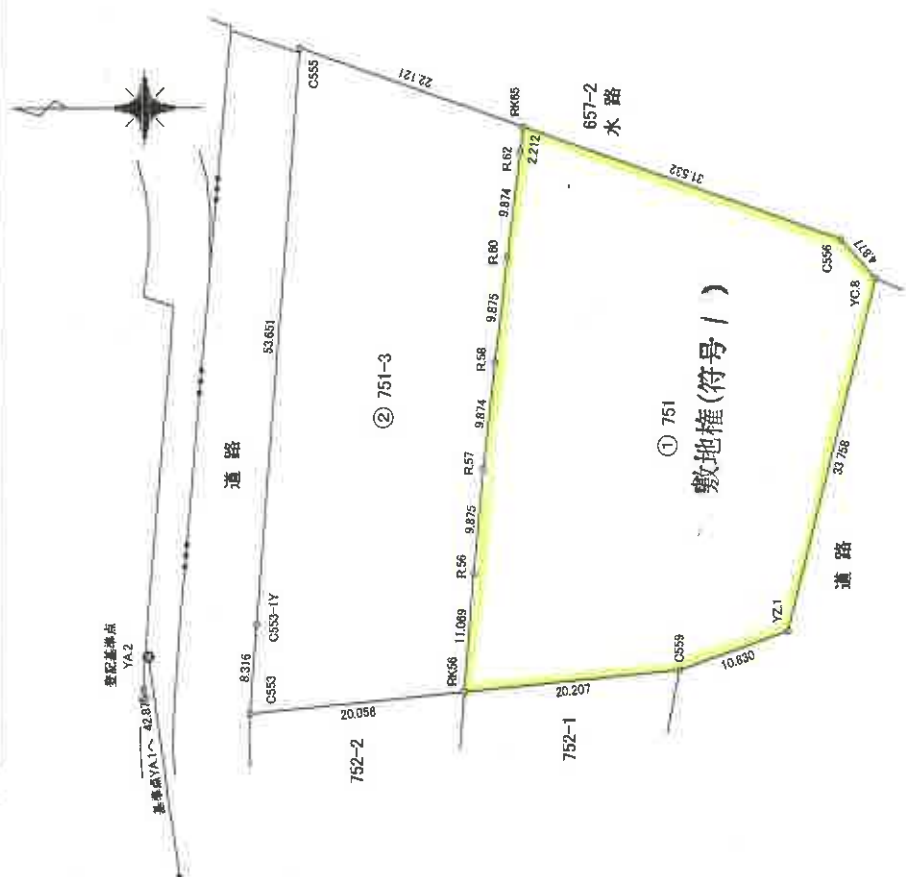
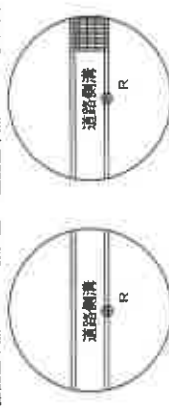
地番	① 751	Xn	Yn	Xn-(Yn+1-Yn-1)	距離
NO					
RK56		-135927.604	-66172.305	1234086.716716	20.207
C559		-135947.717	-66170.354	-755733.358803	10.830
YZ 1		-135957.928	-66166.746	-4942750.472440	33.758
YC 8		-135966.128	-66133.999	-4949982.855568	4.877
C556		-135962.903	-66130.340	-1926866.261316	31.532
RK65		-135933.175	-66119.827	-1131099.949175	2.212
R 62		-135932.877	-66122.019	1829699.262353	9.874
R 60		-135931.644	-66131.816	2665211.743908	9.875
R 58		-135930.510	-66141.626	2668179.980790	9.874
R 57		-135929.473	-66151.445	2670878.214977	9.875
R 56		-135928.534	-66161.275	2835469.219240	11.069
合計				-2907.759718	
合計面積				1453.878590	
合計地積				1453.87	m ²

地番	② 751-3	Xn	Yn	Xn-(Yn+1-Yn-1)	距離
NO					
C553		-135907.642	-66174.242	863557.157258	20.056
RK56		-135927.604	-66172.305	-1782573.241068	11.069
R 56		-135928.534	-66161.275	-2835469.219240	9.875
R 57		-135929.473	-66151.445	-2670878.214977	9.874
R 58		-135930.510	-66141.626	-2668179.980790	9.875
R 60		-135931.644	-66131.816	-2665211.743908	9.874
R 62		-135932.877	-66122.019	-1629699.262353	2.212
RK65		-135933.175	-66119.827	-1300472.685225	22.121
C555		-135912.320	-66112.452	6288819.847680	53.651
C553-1Y		-135908.284	-66165.951	8397772.868360	8.316
合計				-2334.474253	
合計面積				1167.2371265	
合計地積				1167.23	m ²

登記基準点座標一覧

点名	X座標	Y座標	測地系	旧測地系
YA 1	-135903.918	-66211.385	座標系	旧座標系
YA 2	-135898.195	-66168.892	測量年月日	平成21年12月28日

登記基準点 YA 1 拡大図 登記基準点 YA 2 拡大図



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...金属杭, M...刻ミ, RM金属標 (単位m)

作成者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/500
(平成22年6月5日作成)				

A 3 版を A 4 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。

(静岡地方支局浜松支局管轄)

令和6年11月28日

東京法務局城南出張所

登記官

(印) 校田

各階平面図

建物図面

家屋番号 中郡町 751番の304

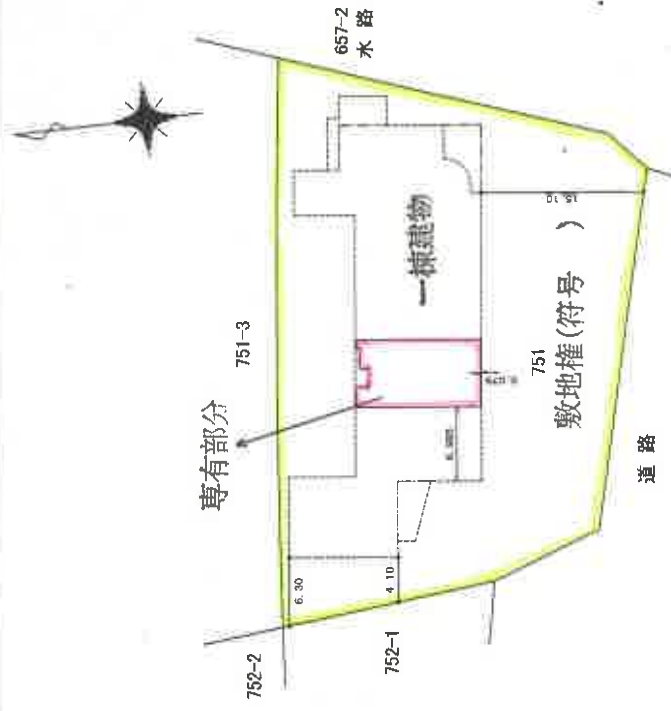
建物の所在 浜松市東区中郡町字橋爪新田751番地



床面積表

1.865	×	1.200	=	2.238000
0.740	×	0.375	=	0.277500
2.665	×	0.825	=	2.198625
6.180	×	10.450	=	64.581000
計				69.295125

床面積 69.29 m²



建物の存する部分3階
一点鎖線は3階部分を示す

(単位m)

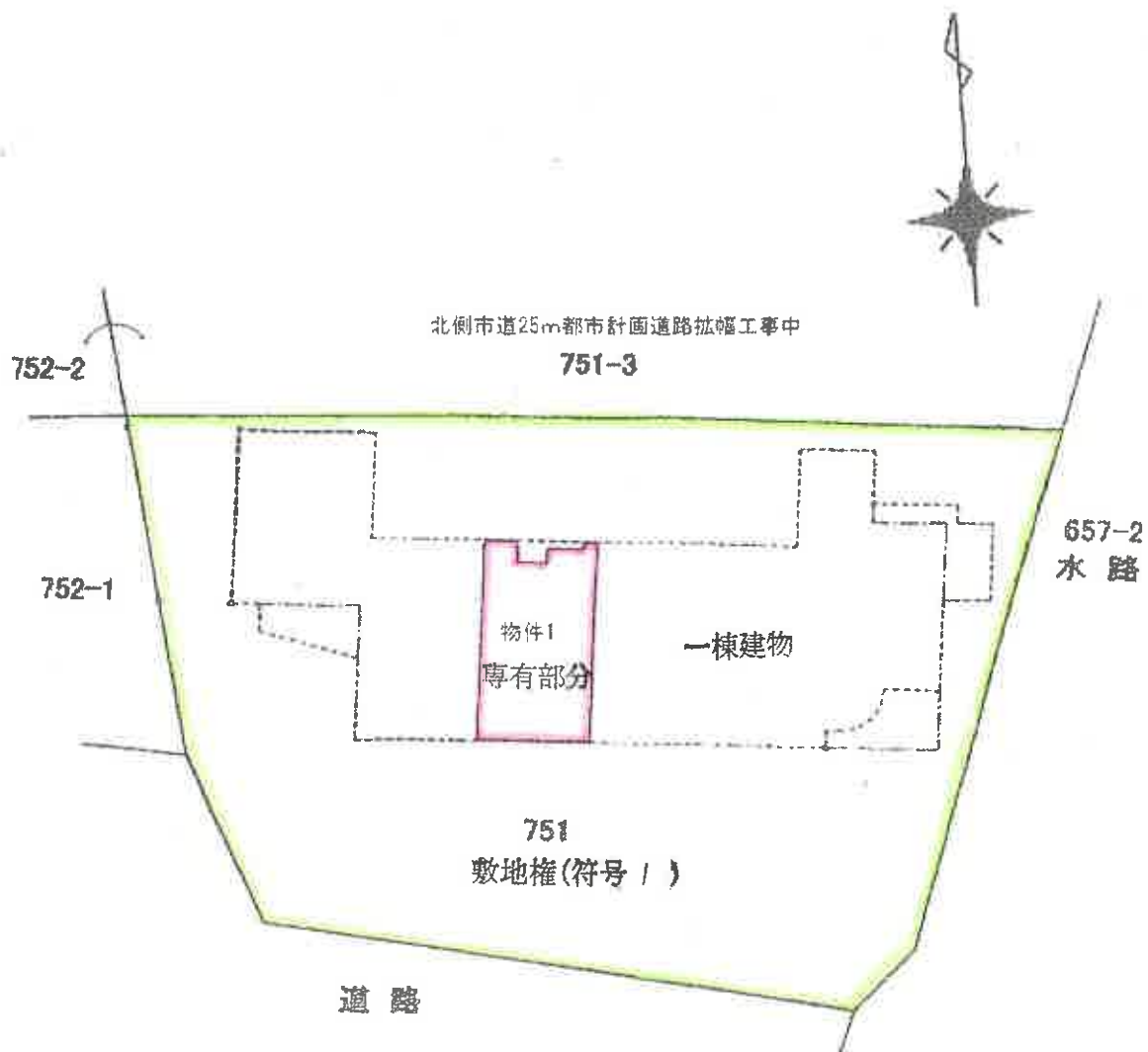
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小



建物の存する部分3階
一点鎖線は3階部分を示す

♂写真撮影方向

建物配置図

建物間取図

専有部分 304号



写真撮影方向

(9 枚目)

間 取 図

(1)

本件一棟建物



(2)

本件一棟建物



(3)



(4)



(5)



(6)



(2 枚目)

(7)



(8)



(13 枚目)

(9)



令和6年(ケ)第86号

令和7年3月4日

令和7年3月14日

現地調査

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 安 本 耕 治

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 浜松市中央区中郡町字橋爪新田 7 5 1 番地

建物の名称 アートピア西ヶ崎

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中郡町 7 5 1 番の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 9 . 2 9 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 浜松市中央区中郡町字橋爪新田 7 5 1 番

地 目 宅地

地 積 1 4 5 3 . 8 7 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 5 万 2 4 8 分の 6 9 2 9



第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 5,790,000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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、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 目的物件の表示

番号	登記	現況
1	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
本件マンションは13階建「アートピア西ヶ崎」の3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 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	遠州鉄道 遠州西ヶ崎駅 から直線距離にて 南 側 約 140m に位置する。 (別添位置図参照)			
付近の状況	駅近くの主要地方道浜松環状線沿いにマンション、一般住宅等が混在する都市計画道路拡幅中の地域。 当面は現状にて推移するものと予測される。			
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% 指定無 都市計画道路		
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 高低差 その他	1,453.87㎡ ほぼ台形 約53m × 約32m 平坦 等高 特にない		
接面道路の状況	二方路 北 側 約 25m 舗装市道 (建築基準法上の道路) 南 側 約 3.5m 舗装市道 (建築基準法上の道路)			
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	13階建の本件専有部分が存する建物敷地 なし 日照・通風 普通 周囲 住宅等		
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 有 有		
特記事項	・北側市道は建築基準法第42条1項4号の都市計画道路で、計画幅員25mで拡幅工事中。工事完了は未定とのこと(浜松市道路企画課)。 ・南側市道は建築基準法第42条2項道路(浜松市建築行政課)で、現況幅員は約3.5m。公図幅から敷地権部分は未分筆の状態でセットバック済と推察される。 ・一棟全体は容積率超過であるが、既存不適格建築物の登録あり(第ト・ヘ24-1号・H24.4.24)。今後建替に際して、現況の一棟全体の規模(延床面積)が維持されないとのこと(浜松市建築行政課)。 ・マンション敷地は既存宅地確認済地(751番:H4.11.9、No.370、2626.27㎡、共同住宅)で、都市計画法施行規則第60条適合証明(751番・751番3、H24.5.18、第24H-0071号、2621.10㎡、既存建築物の建替・増築)があるとのこと(浜松市土地政策課)。			

2 建物の概況

①一棟の建物の概要

マンション名	アートピア西ヶ崎
建物の用途	住宅 (総戸数 76)
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7年12月27日 新築 経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 約21年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造13階建
仕 様	屋 根 コンクリート屋根 外 壁 タイル貼 その他
設 備	エレベーター 有 駐車場 敷地外、平面式(116台) その他 -
建物の品等	使用資材及び施工 普通
管理の形態等	管理組合 有 管理方式 委託 管理会社 日本ハウズイング株式会社 管理形態 日勤
管理の状況	普通
特記事項	・管理人によると、大規模修繕が令和8年に予定されている(修繕積立金の追加徴求はないとのこと)。 ・1階部分に管理人室、集会室、キッズルームあり。 ・ペット飼育可。

②専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 居宅		
位 置	階層等 3階部分 主要開口部の方位 南		
現況床面積	69.29㎡（登記面積）		
間取り	3LDK（後述建物間取図参照）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設備 その他	クロス カーペット、畳等 クロス 浴室、キッチン、トイレ等 ー	
維持管理の状態	普通		
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額なし 内訳 管理費 修繕積立金	月額11,500円 月額6,700円 0円 0円 0円	令和7年2月25日現在
専有部分の利用状況等	所有者が動産類を残置した空き家の状態で管理している。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照」		
特記事項	・月額駐車場4,000円		

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、評価額を後記のとおり決定した。

1. 積算価格の試算

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

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
330,000	69.29	0.42	9,600,000

イ 専有面積 登記面積

ウ 現価率(定額法による)

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記の通り求めた。

経過年数:	29年	経済的残存耐用年数:	21年	観察減価:	0%
現価率=経済的残存耐用年数÷(経済的残存耐用年数+経過年数)×(1-観察減価)					
21年/ (21年+ 29年) × (1 - 0%) = 42%					

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 補正 エ	敷地権の 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
64,300	1.00	1,453.87	1.0	6,929 / 550,248	1,180,000

ア 標準画地価格: 公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料を参酌して決定した。

地価公示

番号	公示・基準地価格 (円/㎡)	時点 修正	標準化 補正	地域 格差	標準価格
浜松中央-40	57,600	$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	64,300
◇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。					0.4%
◇標準化補正:					概ね標準的。
◇地域格差:					街路条件、環境条件等を考慮した。
イ 個別格差:					二方路、セットバック等を考慮した。
ウ 地積:					登記数量による。
エ 建付減価補正:					▲0% 建物の経過年数、土地と建物の状況等を考慮して査定した。
オ 敷地権割合:					物件目録記載のとおり

3 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 ウ	積算価格 (ア+イ)×ウ=エ
9,600,000	1,180,000	1.00	10,780,000

ウ 個別格差:階層, 位置, 品等を考慮して判定した。

II. 収益価格の試算

本件は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還元法を適用する。

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
1,176,000	1.0	15.0	1.0	7,840,000

ア 総収益:評価時点現在の当該地域における標準的, 一般的な賃料を想定し, 次のとおり求めた。
98,000円(月額)×12ヶ月=1,176,000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なら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, 収益価格が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) (円) ア×イ=ウ
①積算価格	10,780,000	-	10,780,000
②収益価格	-		7,840,000
③調整後の価格			9,900,000

イ 占有減価修正:なし

2 評価額の判定

前記で求めた価格に, 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評価額を求めた。

調整後の敷地権 付建物価格(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
9,900,000	0.9	0.65	1.00	5,790,000

イ 市場性修正:地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等のほか, 一棟全体は既存不適格建築物であることを考慮した。

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:売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格

番 号：浜松中央-40

所 在：浜松市中央区中郡町字万斛東1815番1

価 格：57,600円/㎡

価格時点：令和6年1月1日

地 積：284㎡

供給処理施設：水道, ガス, 下水

接面街路：北西側10m市道

用途指定等：市街化調整区域(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要：一般住宅のほかに店舗等も見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

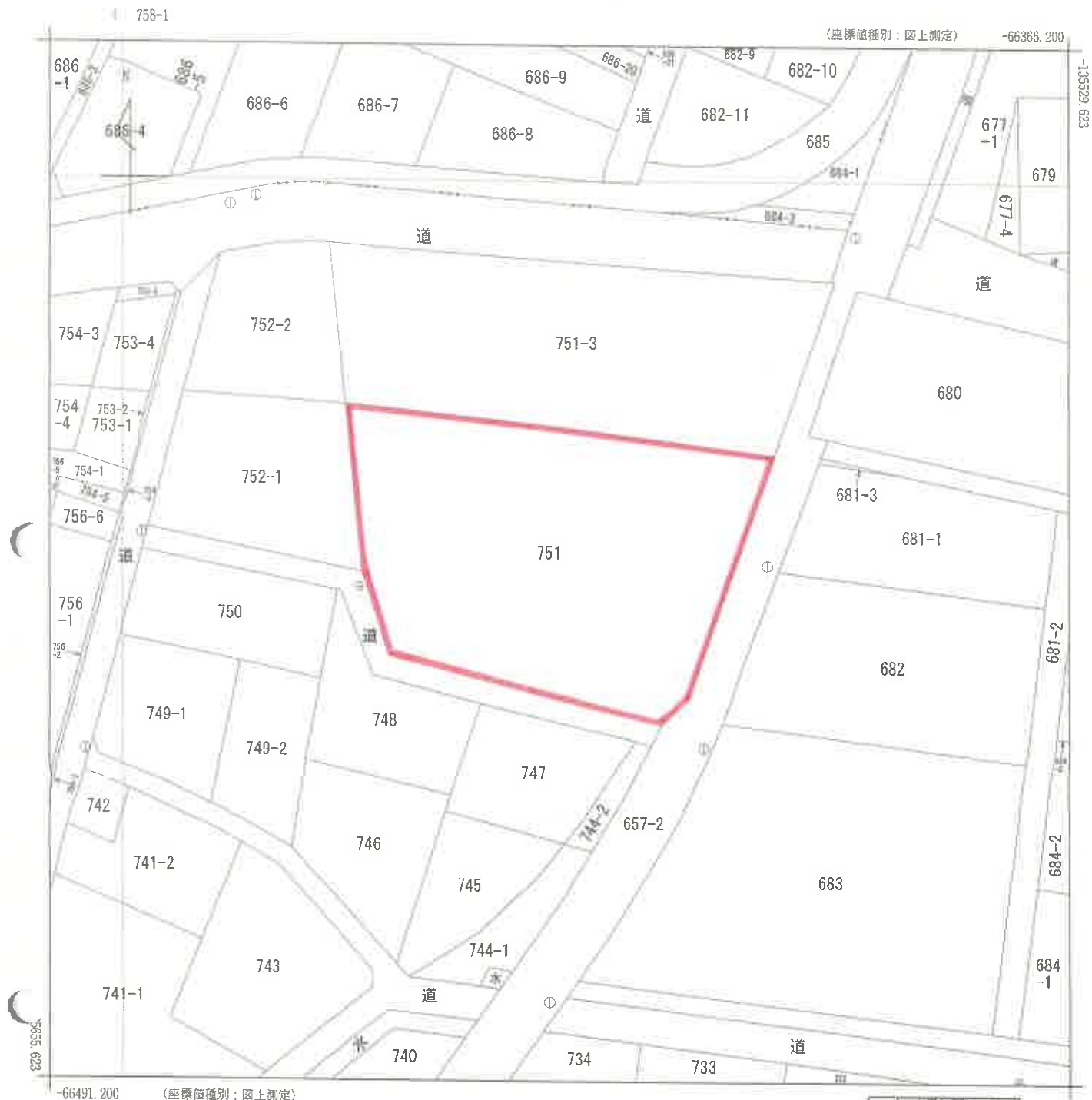
以上



1:40,000 相当

地図上の1センチは 約 400 メートル

位置図



請求部分	所在地 浜松市中央区中郡町字橋爪新田					地番	751番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図	
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方税務局浜松支局管轄)

令和6年11月28日

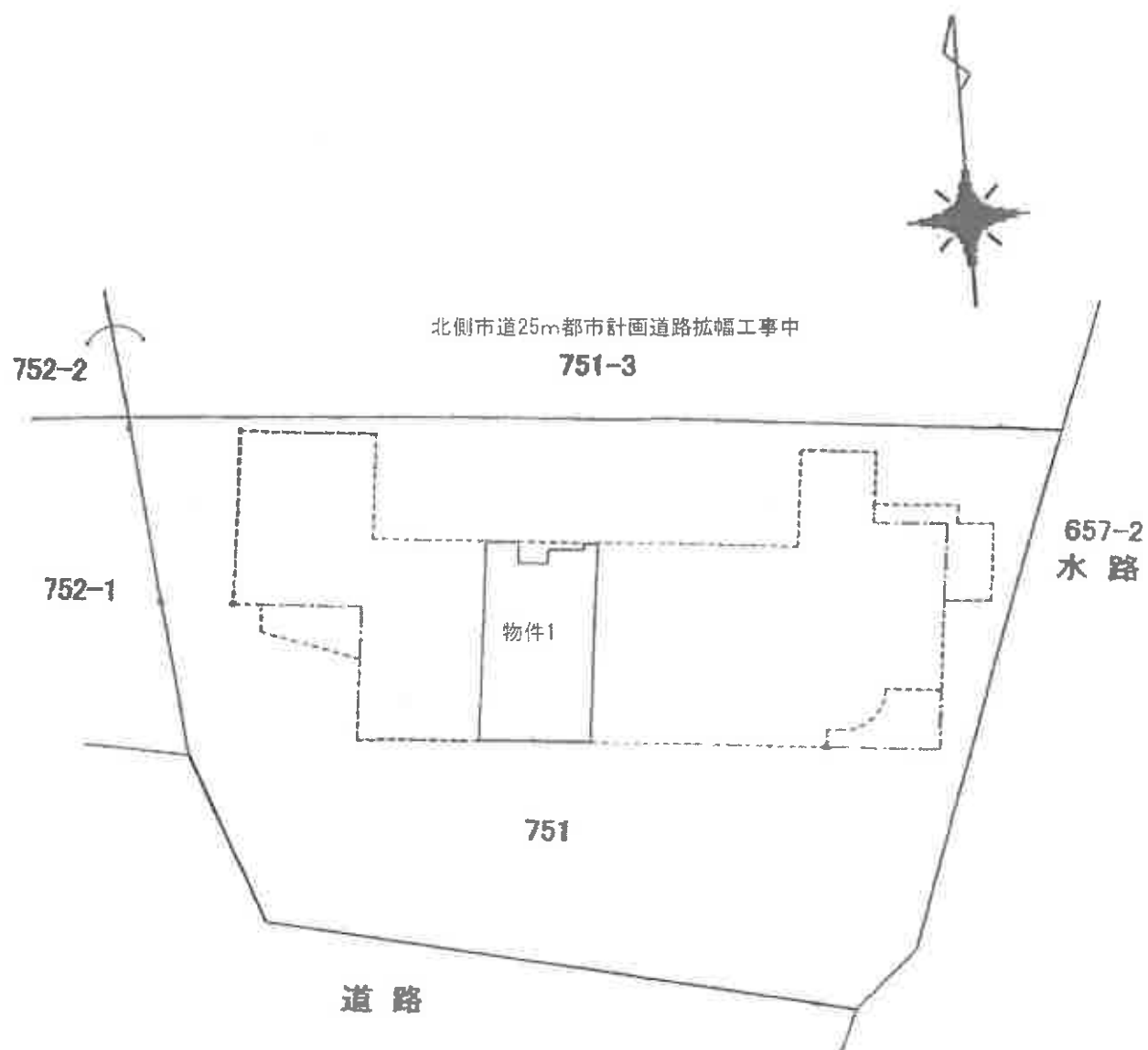
東京法務局城南出張所

登記官

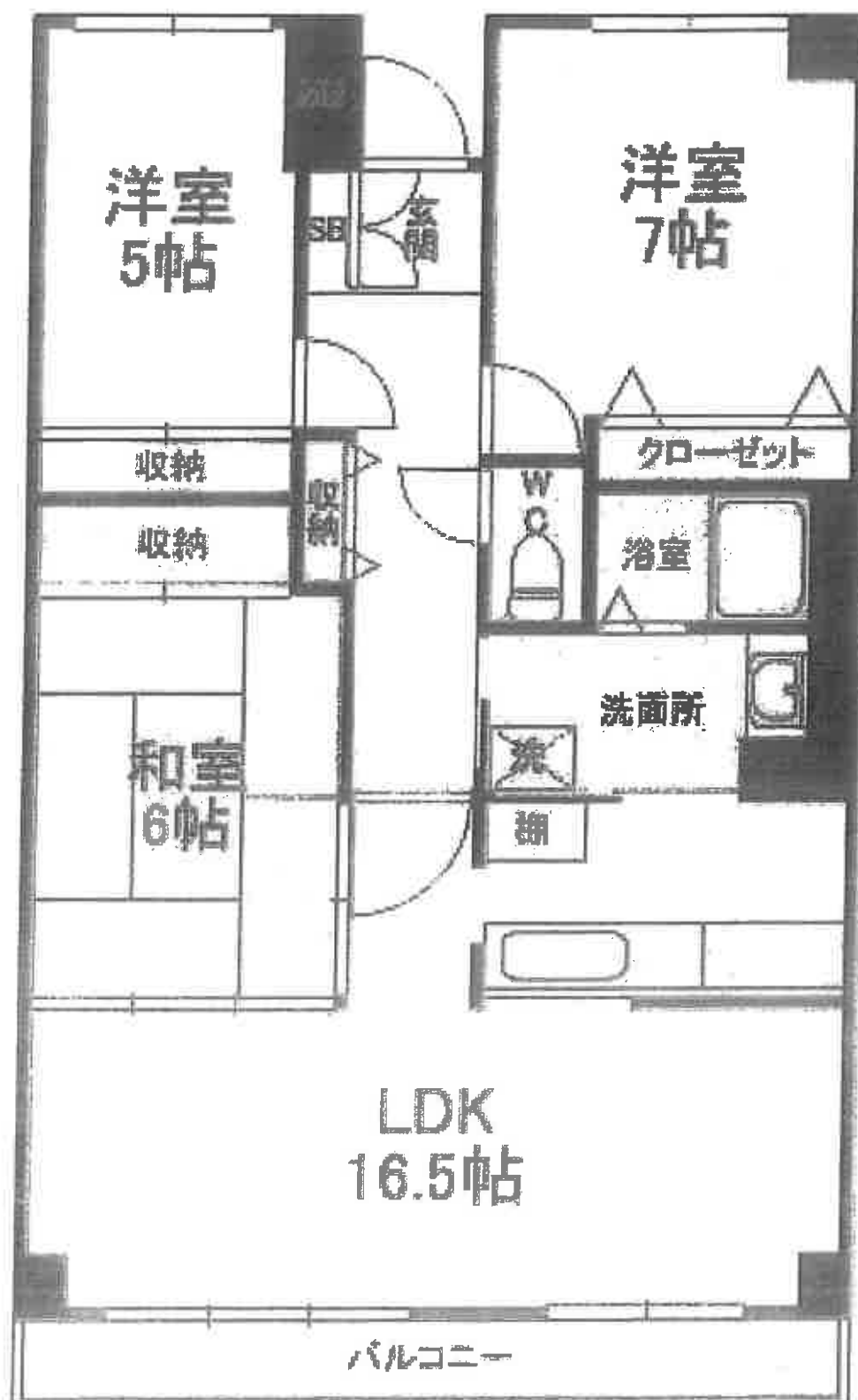
地図整理番号：M23594

(1/1)

※A3・A4に縮小
公図写



建物の存する部分3階
一点鎖線は3階部分を示す



間 取 図