

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 6 月 23 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 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。	



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☆	10,040,000 8,032,000	一括	2,008,000	61,618	25,632
1	620,000				
2	6,510,000				
3	2,910,000				



物件目録

☆1 所 在 静岡市葵区羽高町

地 番 207番2

地 目 烟

地 積 33平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 $\frac{2}{4}$ 分の1

共有者 B 持分 $\frac{2}{4}$ 分の $\frac{2}{3}$

☆ 買受適格証明書を要す

2 所 在 静岡市葵区羽高町

地 番 217番1

地 目 宅地

地 積 549.15平方メートル

共有者 A 持分 $\frac{2}{4}$ 分の 1

共有者 B 持分 24 分の 23

3 所 在 静岡市葵区羽高町 2 1 7 番地 1

家屋 番号 217番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 155.99平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 1 4 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅 物置

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 3 3 . 0 5 平方メートル
2 階 3 3 . 0 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 4 分の 1

共有者 B 持分 2 4 分の 2 3



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 4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1～3】

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

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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、「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 静岡市葵区羽高町

地 番 207番2

地 目 畑

地 積 33平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分24分の1

共有者 B 持分24分の23

☆ 買受適格証明書を要す

2 所 在 静岡市葵区羽高町

地 番 217番1

地 目 宅地

地 積 549.15平方メートル

共有者 A 持分24分の1

共有者 B 持分24分の23

3 所 在 静岡市葵区羽高町 217番地1

家屋 番号 217番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 155.99平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 1 4 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居 宅 物 置

構 造 木造かわらぶき 2階建

床 面 積 1階 33.05平方メートル
2階 33.05平方メートル

共有者 A 持分 24分の1

共有者 B 持分 24分の23



令和6年（ケ）第87号

令和7年1月17日受理

令和7年2月 7日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 杉 山 聡 印

物 件 目 録

1 所 在 静岡市葵区羽高町

地 番 207番2

地 目 畑

地 積 33平方メートル

共有者 A 持分24分の1

共有者 B 持分24分の23

2 所 在 静岡市葵区羽高町

地 番 217番1

地 目 宅地

地 積 549.15平方メートル

共有者 A 持分24分の1

共有者 B 持分24分の23

3 所 在 静岡市葵区羽高町 217番地1

家屋 番号 217番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 155.99平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅 物置

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 33.05 平方メートル

2 階 33.05 平方メートル

共有者 A 持分 24 分の 1

共有者 B 持分 24 分の 23



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡市葵区羽高217番地		
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	☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり。ただし、次葉「その他の事項」3項及び4項に留意されたい。		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者A・B ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共有して占有している		
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	1 物件1土地は、専ら庭として利用されている（写真2）。一方、物件2土地は主に下記建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 2 およそ建物配置図（概略）に示した位置付近に、井戸が存する。		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載と概ね同一である ☒ 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：約145㎡		
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	☒ 建物共有者A・B ☐ その他の者 上記の者らが内部に動産を残置した状態で、主である建物を居宅（空室）として、附属建物を居宅（空室）兼物置として占有している ☐ 「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	主である建物 明治14年建築 附属建物 明治24年建築（いずれも公課証明書の記載）		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 概ね建物配置図（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 本物件は、南西側で市道羽高2号線に接する。同市道は、本件土地よりも低い位置にあり、接道部にスロープが設けられている(写真1)。また、本件土地一帯は、西から東に向かい下り傾斜となっており、隣地との間に高低差がある。

2 南西側隣地(登記簿の記載は順に下表のとおり)の現況は、道路である。

地番	地目	地積	所有者
217-2	公衆用道路	3.30㎡	静岡市

3 物件1及び2土地との間には官地が介在し、庭として一体利用されている。官地との境界は外観上判然としない。

4 公図の形状は、現況と一致しておらず、特に物件2土地東側境界部分については、目視では、建物とフェンスとの間に公図や建物図面から見てとれるほどのスペースはないように感じられる。土地の形状及び地積の確定には、専門家による測量等の調査を要するものと思われる。

5 主である建物内でネコが5匹飼育されていたため、柱に損傷箇所がある(写真6)ほか、動物臭が感じられる。

6 主である建物に屋根裏収納がある(間取図参照)。

7 物件1土地の登記簿上の地目は畑であるところ、静岡市農業委員会より、現況地目は非農地であるが、買受に当たっては、買受適格証明を要する旨の回答があった。なお、本件土地は、市街化区域内に存する。

8 その他本物件の概要については、共有者Aの陳述を参照されたい。

9 公法上の規制及び供給施設の詳細については評価書を参照されたい。

(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 (共有者)	1 主である建物には、私が家族とともに居住していましたが、1月21日に転居しました。第三者に賃貸等している事実はありません。 2 共有者Bは私の長男です。Bとの間にお金のやりとりはありません。建物内には荷物が残っており、その中にはBの荷物もあります。 3 本物件購入時に主である建物の内壁、床、水回り等を改修しました。令和6年4月に屋根瓦の飛散防止措置をし、軒の部分の漆喰を塗り替えました。 4 物置（附属建物符号1）の扉は補修が必要です。上水道の配管から漏水が生じたことがありますが、修繕済みです。 5 敷地内に井戸がありますが、現在は蓋をして使えない状態です。神主にお祓いをしてもらいました。 6 主である建物に屋根裏収納があります。 7 屋内でネコを5匹飼っていました。柱や障子に傷があります。 8 隣地との境界について、争いは生じていません。

(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
令和7年1月17日（金） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請（郵送） 静岡市役所
令和7年1月20日（月） 13：00－13：24	静岡地方法務局	地積測量図（物件1）及び登記事項証明書交付申請（窓口） 地積測量図は備置なし
令和7年1月20日（月） 13：47－14：10	物件所在地 （1回目）	現況調査，写真撮影（外観）
令和7年1月22日（水） ：－：	当庁執行官室	共有者A宛て通知書郵送
令和7年1月22日（水） 13：50－14：10	当庁執行官室	共有者Aと電話連絡 占有関係等聴取
令和7年1月30日（木） 12：10－12：20	静岡市役所 土木管理課	接面道路につき調査
令和7年2月3日（月） 12：55－14：12	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 共有者Aと面談 ＜評価人同行＞

（特記事項）

- ☐ 平成 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，所有者から借用した鍵により開錠して建物内に立ち入った。
- ☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

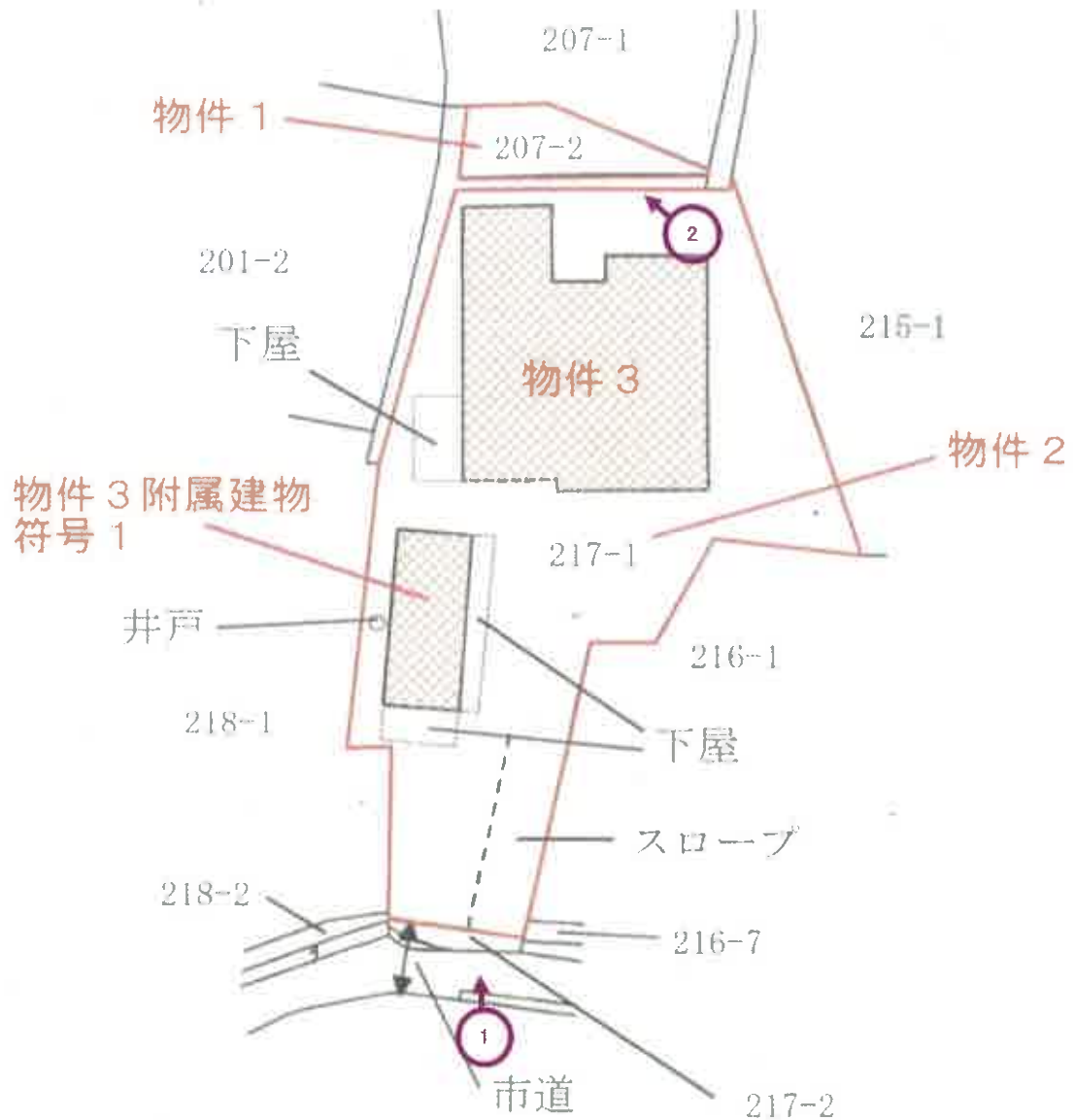
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

建物配置図（概略）

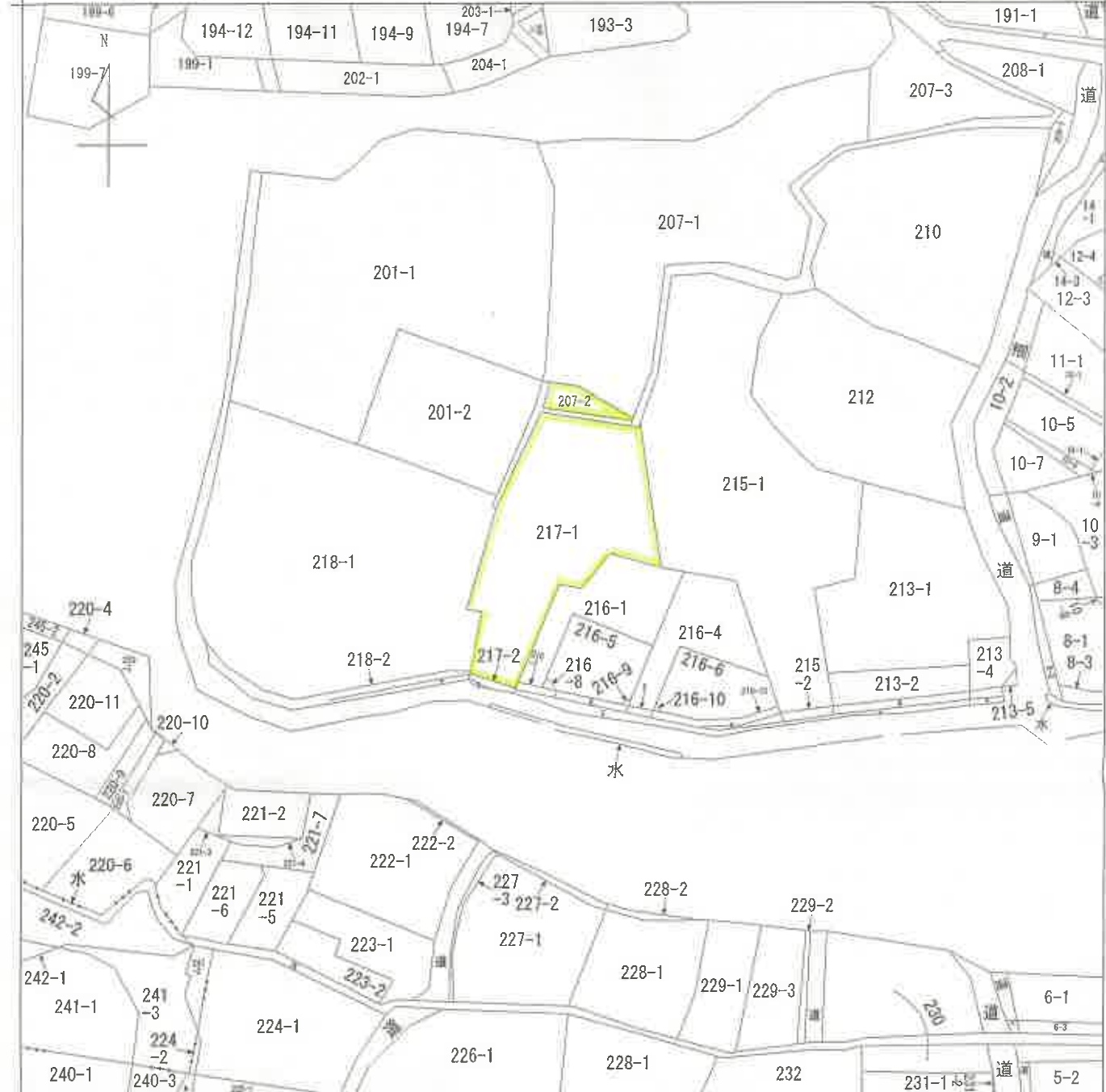


写真撮影位置・方向

注）実測によるものではなく、公図、建物図面、
現地における簡易計測及び共有者の陳述等を参考
におおよその位置、形状等を示した概略図であり、
形状等は現況と異なる場合がある



公図
A3をA4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略略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	静岡市葵区羽高町				地 番	217番1			
出 力 縮 小 率	1/600	精 度 区 分		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)	昭和62年11月26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。

令和6年11月21日
静岡地方法務局

地圖整理番号：M17930
(1/2)

登記官

(8 枚目)

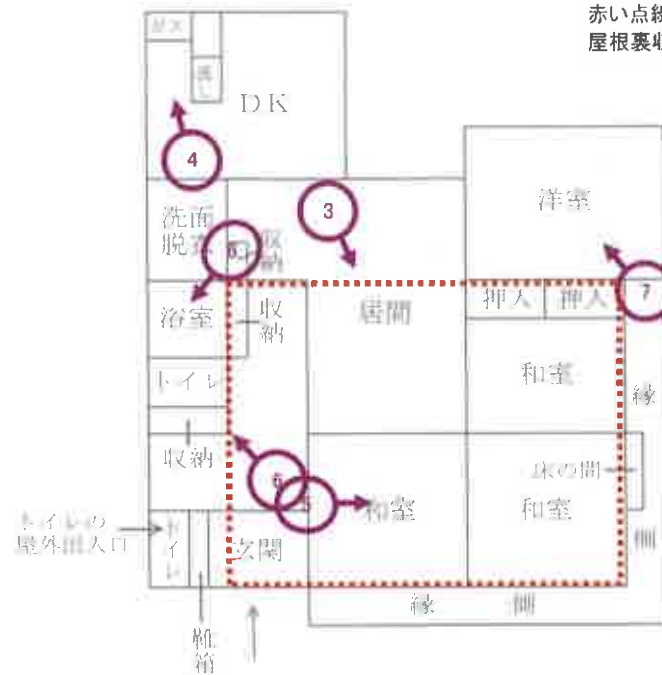


間取図（物件3）

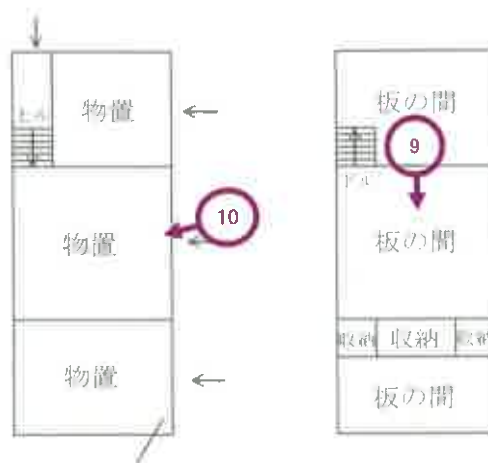
0 → 写真撮影位置・方向

主である建物

赤い点線で囲んだ部分は
屋根裏収納部分



附属建物符号 1



2階(板の間)に上がるには
ハシゴ等が必要

< 1 階 >

< 2 階 >

1

物件3附属建物符号1

物件3主である建物



2

物件1土地



3



4



5



6



ベットによる柱の損傷箇所

7



8



9



10



令和 6 年 (ケ) 第 87 号
令和 7 年 2 月 3 日 現地調査
令和 7 年 2 月 17 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

青 島 進

物 件 目 録

- 1 所 在 静岡市葵区羽高町
地 番 207番2
地 目 畑
地 積 33平方メートル
共有者 A 持分24分の1
共有者 B 持分24分の23
- 2 所 在 静岡市葵区羽高町
地 番 217番1
地 目 宅地
地 積 549.15平方メートル
共有者 A 持分24分の1
共有者 B 持分24分の23
- 3 所 在 静岡市葵区羽高町 217番地1
家屋 番号 217番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 155.99平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅 物置

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 33.05 平方メートル

2 階 33.05 平方メートル

共有者 A 持分 24 分の 1

共有者 B 持分 24 分の 23

第1 評価額

一括価格	
金 10,040,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 620,000 円
物件2 (土地)	金 6,510,000 円
物件3 (建物)	金 2,910,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3（附属建物を含む）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	特記事項参照
2	物件目録記載のとおり	特記事項参照
3	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
・ 現況物件1～2の土地は一体として利用されており、物件2の土地の上に物件3の建物が存する。 ・ 物件1の土地の登記地目は畑であるが、現況は専ら庭として利用されている。なお、物件1と物件2の土地との間には官地が介在しているが、境界は判然とせず、物件1、2の土地と一体利用されている。 ・ 本件土地に係る公図について、特に物件2土地の東側境界部分については、目視では、建物とフェンスとの間に公図や建物図面から見てとれるほどのスペースはないように思料される。従って、正確な境界、地積等については、専門家による調査、測量を要することに留意されたい。 ・ 物件1の土地について、静岡県農業委員会より現況地目は非農地であるが、買受に際しては、買受適格証明を要する旨の回答があったことに留意されたい。 ・ 物件3の主である建物の登記床面積は155.99㎡であるが、現地調査の結果、一部取壊しされている部分が確認され、現況床面積は約145㎡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（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「静岡」駅の北方・直線距離約 6.8 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道山脇大谷線西側背後、一般住宅と農家住宅が混在する郊外の住宅地域ある。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% なし 高度地区(最高限2種、16m) 特記事項参照
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	582.15 m ² (物件1、2計) 不整形 間口約 6.8m、奥行約 42m 西から東に下り傾斜の地勢 路面より約 1.5m高い中間画地 特記事項参照
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約 4m 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1：専ら庭として利用されている。 物件2：物件3の建物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※主である建物のみ ガス配管 なし※引き込みは可能である 下 水 道 あり※主である建物のみ (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み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どうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・対象物件全体が土砂災害警戒区域に指定されている。 現象名：土石流、箇所番号：201-I-220、区域名：羽高沢、告示番号：第320号、告示年月日：平成21年3月27日 ・本件土地を含む一帯は、西から東に向かって下り傾斜となっており、隣地との間には高低差がある。 また、本件土地は、接面道路より約1.5m高く、接道部には、出入りのための幅約3mのスロープが設けられている。 ・本件土地に係る公図について、特に物件2土地の東側境界部分については、目視では、建物とフェンスとの間に公図や建物図面から見てとれるほどのスペースはないように思料される。従って、正確な境界、地積等については、専門家による調査、測量を要することに留意されたい。 ・物件2の土地上にある附属建物符号1の建物の西側に井戸が存在する。 ・物件2土地の上水道配管から漏水が生じたが、既に修繕済みであるとのこと。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物 特記事項記載の附属建物がある。
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載） 主である建物：明治14年（公課証明書記載による） 附属建物符号1：明治24年（公課証明書記載による） 経 過 年 数：いずれも100年以上経過している。 経済的残存耐用年数：満了している。
仕 様 (主である建物)	構 造：木造平家建 屋 根：瓦 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、漆喰壁 内 壁：じゅらく、漆喰等 天 井：竿縁天井等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	物件3の主である建物の登記床面積は155.99㎡であるが、現地調査の結果、一部取壊しされている部分が確認され、現況床面積は約145㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途：主である建物は居宅、附属建物符号1は居宅兼物置 間 取 り：後添間取図参照
品 等	主である建物は普通、附属建物符号1はやや劣る。
保 守 管 理 の 状 態	主である建物は残置物があるものの管理状態は普通、附属建物符号1は老朽化が進んでおり劣る。
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者らが、主である建物を居宅として、附属建物符号1を居宅兼物置として空き家の状態で占有している。 ※ 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	・附属建物符号 1 の概要	
	種類	居宅・物置
	構造	木造瓦葺 2 階建
	床面積	66.1 m ²
	建築年	明治 24 年（公課証明書記載による）
	現況	1 階を物置、2 階を居宅として占有している。
	その他	電気のみで給排水設備はない。 全体として老朽化が顕著である。
	・主である建物には屋根裏収納がある。（間取図参照） ・主である建物内でネコ 5 匹を飼育していたため、柱に損傷箇所があるほか、動物臭が感じられた。 ・本物件購入時に主である建物の内壁、床、水回り等を修繕している。また、令和 6 年 4 月に屋根瓦の飛散防止措置をし、軒の部分の漆喰を塗り替えたとのこと。	

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、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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	52,300	0.75	33	—	1,290,000
2	52,300	0.75	549.15	0.9	19,390,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 静岡葵－19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $65,200 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/122.2 \approx 52,300 \text{ 円/m}^2$

◇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：公示地は、環境条件（地勢、周囲の利用状況）等に優る。

イ 個 別 格 差：画地条件（間口狭小、規模、形状）等を考慮して査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1：建付減価はないものと判定した。

物件2：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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝ エ
主である建物	157,000	約 145	0.01	230,000
附属建物符号 1	床面積、品等などの現況を考慮して査定			20,000
合計				250,000

ウ 現価率

- ・物件3の主である建物

観察減価法により、経過年数、市場性等を勘案のうえ、1%と査定した。

- ・物件3の附属建物符号 1

上記のとおり査定した。

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	1,290,000	—	—	—
2	19,390,000	0.3	法定地上権	5,820,000

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30%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	1,290,000	—		0.8	0.6	620,000
2	19,390,000	— 5,820,000		0.8	0.6	6,510,000
3	250,000	+ 5,820,000	—	0.8	0.6	2,910,000
一 括 価 格 (合 計)						10,040,000

ウ 占有減価修正：なし。

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、土砂災害警戒区域に存すること、公図と現況とに不突合な箇所が認められること及び建築後100年以上経過した老朽家屋が存すること等考慮のうえ、なお、市場性が劣ると判断されるので必要の修正を行った。

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 地価公示価格 (静岡葵－19)

所 在：静岡市葵区北5丁目539番6
「北5－1－21」

価 格：65,200円／㎡

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：129㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：東側4.5m市道

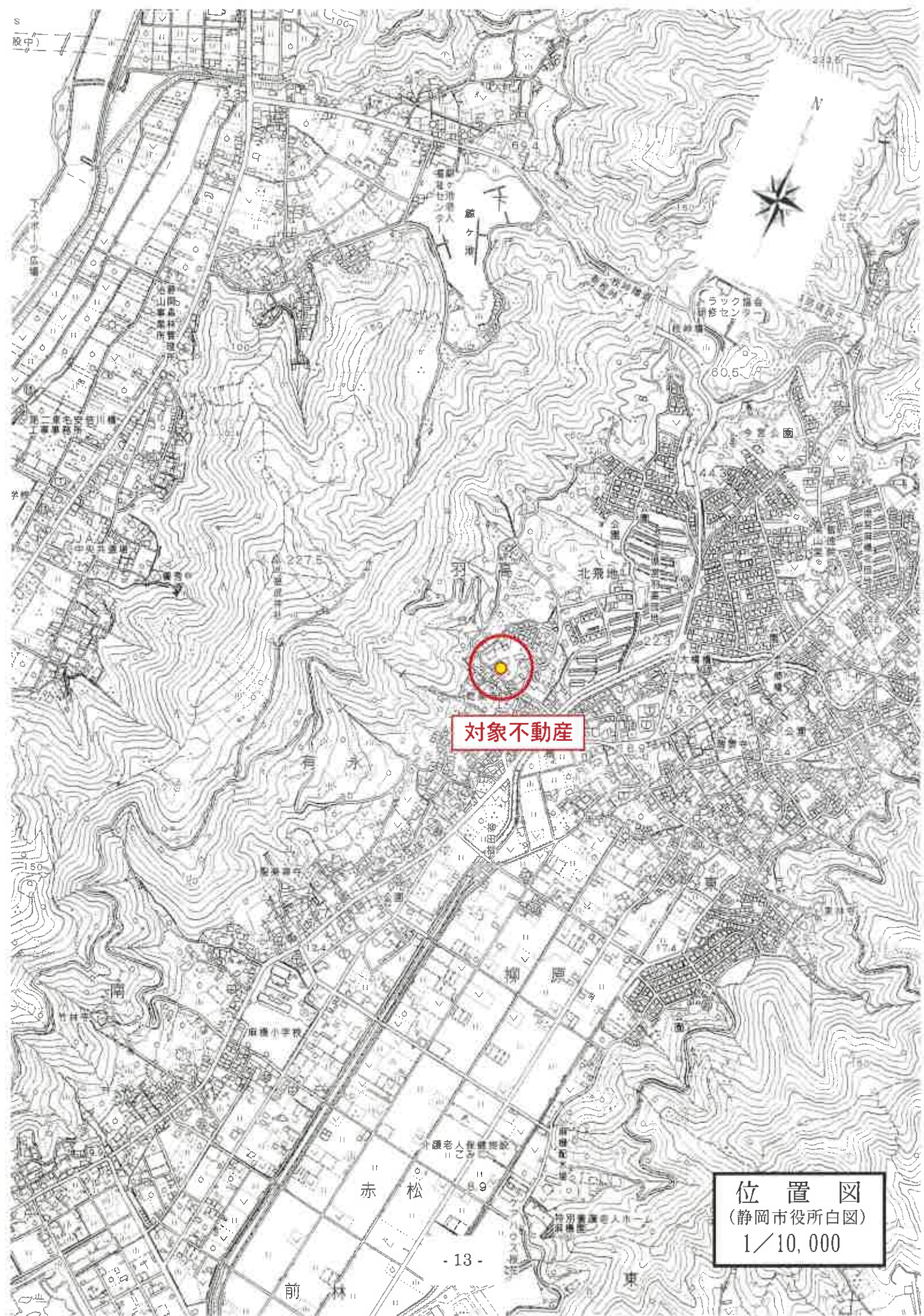
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60％、容積率150％）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に農家住宅等も混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

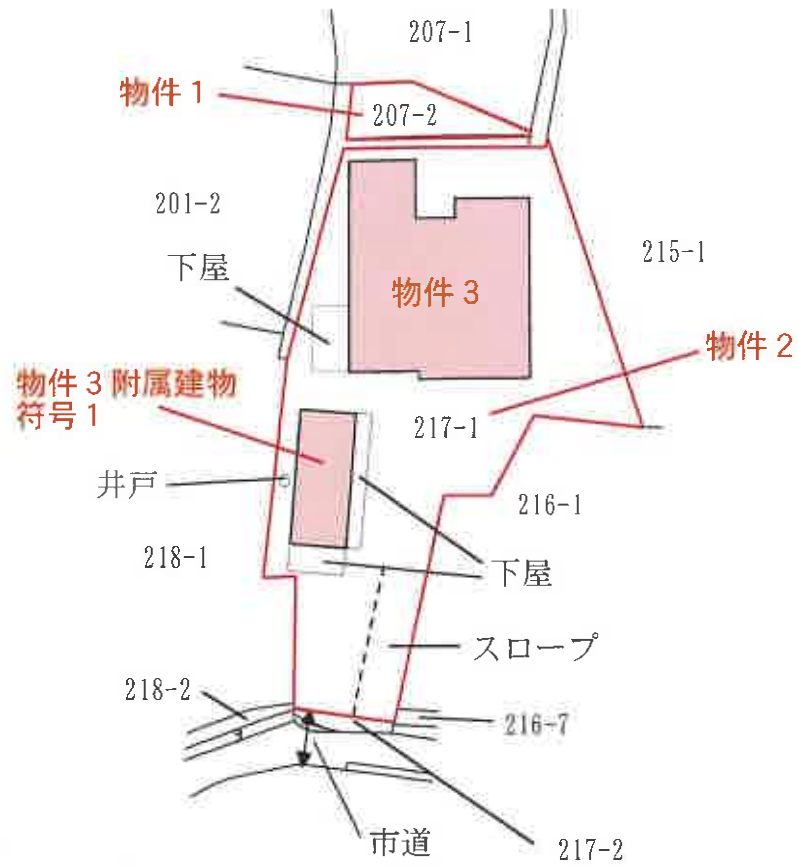
以 上



対象不動産

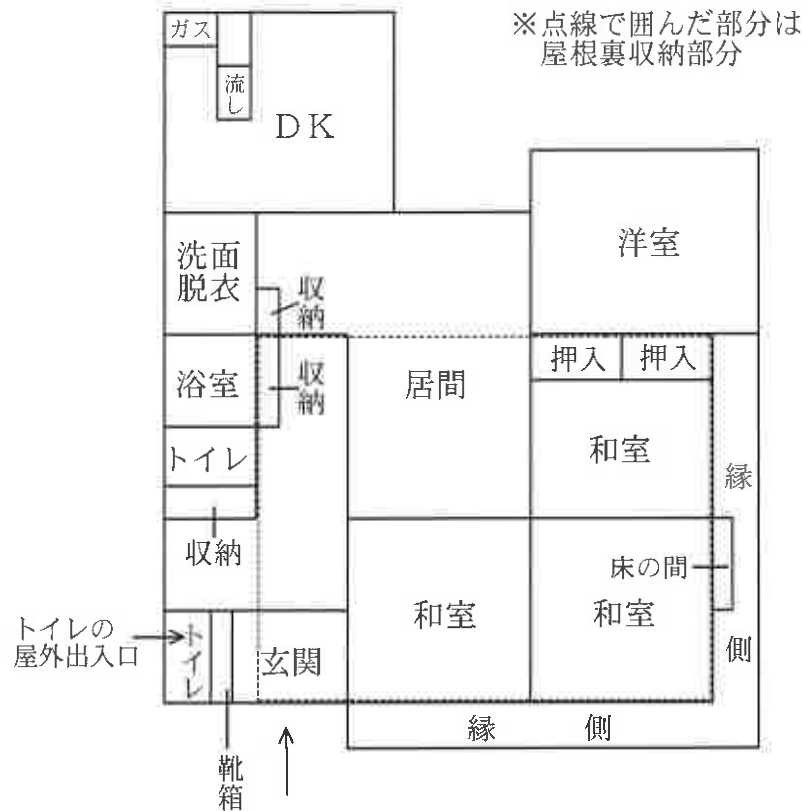
位置図
(静岡市役所白図)
1/10,000

建物配置図

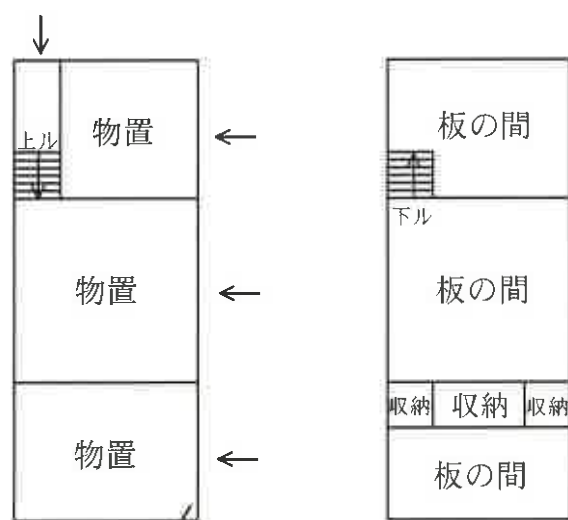


間取図

物件3主である建物



物件3附属建物符号1



2階(板の間)に上がるにはハシゴ等が必要

<1階>

<2階>