

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 8 月 25 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 8 月 25 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, 2	540,000 432,000	一括	108,000	30,323	0
1	460,000				
2	80,000				



物 件 目 録

1 所 在 静岡市清水区小島町字実出
地 番 4 0 7 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 6 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 静岡市清水区小島町字実出 4 0 7 番地 1 5
家屋 番号 4 0 7 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 2 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, 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

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する 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, 2】

・売却対象外の土地（地番 4 0 7 番 1 3 等）を通行のため無償で利用している。

・本件土地、建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 静岡市清水区小島町字実出
地 番 4 0 7 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 6 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 静岡市清水区小島町字実出 4 0 7 番地 1 5
家屋 番号 4 0 7 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1



令和 7 年 (又) 第 7 号
令和 7 年 4 月 3 日受理
令和 7 年 5 月 12 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 良 村 和 徳 (印)

(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 静岡市清水区小島町字実出

地 番 4 0 7 番 1 5

地 目 宅地

地 積 1 1 5 . 6 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 静岡市清水区小島町字実出 4 0 7 番地 1 5

家屋 番号 4 0 7 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 評価人作成の建物配置図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者A ☒ その他の者 (売却対象外持分土地共有者B) 上記の者らが本土地上に下記建物を所有 (共有) し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
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 2	
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が異なる (☐ 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	☒ 建物共有者A ☒ その他の者 (売却対象外持分建物共有者B) 上記の者らが本建物を居宅として使用している。 ☒ 「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	☒ 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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物配置図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1土地関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■A □	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述 (■A (共有者)) □文書 (□)	
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■所有権	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期 間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他 ()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	
特 約 等		□譲渡転貸可 □	
そ の 他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2建物関係)					
占有範囲		■全部 □		■全部 □	
占有者		■ A □		■ B □	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(共有者)) ☐ 文書(□)		■陳述(■A(共有者)) ☐ 文書(□)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権	
占有開始時期		年 月 日		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日		年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()		☐ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()		☐ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他					
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

その他の事項

- 本件不動産競売の対象となっているのは、土地建物の持分2分の1であり、買受人は、当然に本件不動産の使用ができるわけではないことに注意を要する。
- 売却対象外持分権者Bは、Aの兄である。
- 本件土地について
本件土地に係る公図、建物図面、地積測量図の形状等については、現況とは相違があるものと思料されるため、正確な形状、地積等については、専門家による調査、測量を要する。
本件土地上には、電柱、カーポートが存在する。
- 本件建物について
関係人の供述によると、過去に2階のトイレの水漏れがあったとのことである。その供述を裏付けるかたちで1階玄関付近に水漏れ跡が確認された
建物内各所においてクロス等の劣化が見受けられた。また、本件建物内は、動産等が多く立ち入ることができない部屋が複数あり、同部屋の床、壁等の状態については、確認できない場所もあった。
- 本件土地の前面道路は、私道であるが、関係人の供述によると、通行に関して通行料等を支払ったりすることもなく、また、特別な規定はない旨述べている。
- 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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 私は、本件土地建物の共有者です。 2 売却対象外持分土地建物共有者は、Bであり、私の兄です。兄は、本日、仕事に行っており、調査には立ち会うことができません、 3 本件建物には、私と兄が住んでいます。 4 本件建物内は、物が溢れており、立ち入りできないところがあります。 5 また、玄関も物が溢れており、玄関から建物内に立ち入ることができません。 6 雨漏りはありませんが、過去に2階のトイレが逆流し、水漏れしたことがあります。その水漏れ跡が1階の玄関近くの廊下（2階トイレの階下あたり）に見られます。 7 本件土地には、車検の切れた自動車が1台ありますが、それは、私が使用していたものです。 8 今後の身の振り方については、弁護士に相談する予定です。

(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

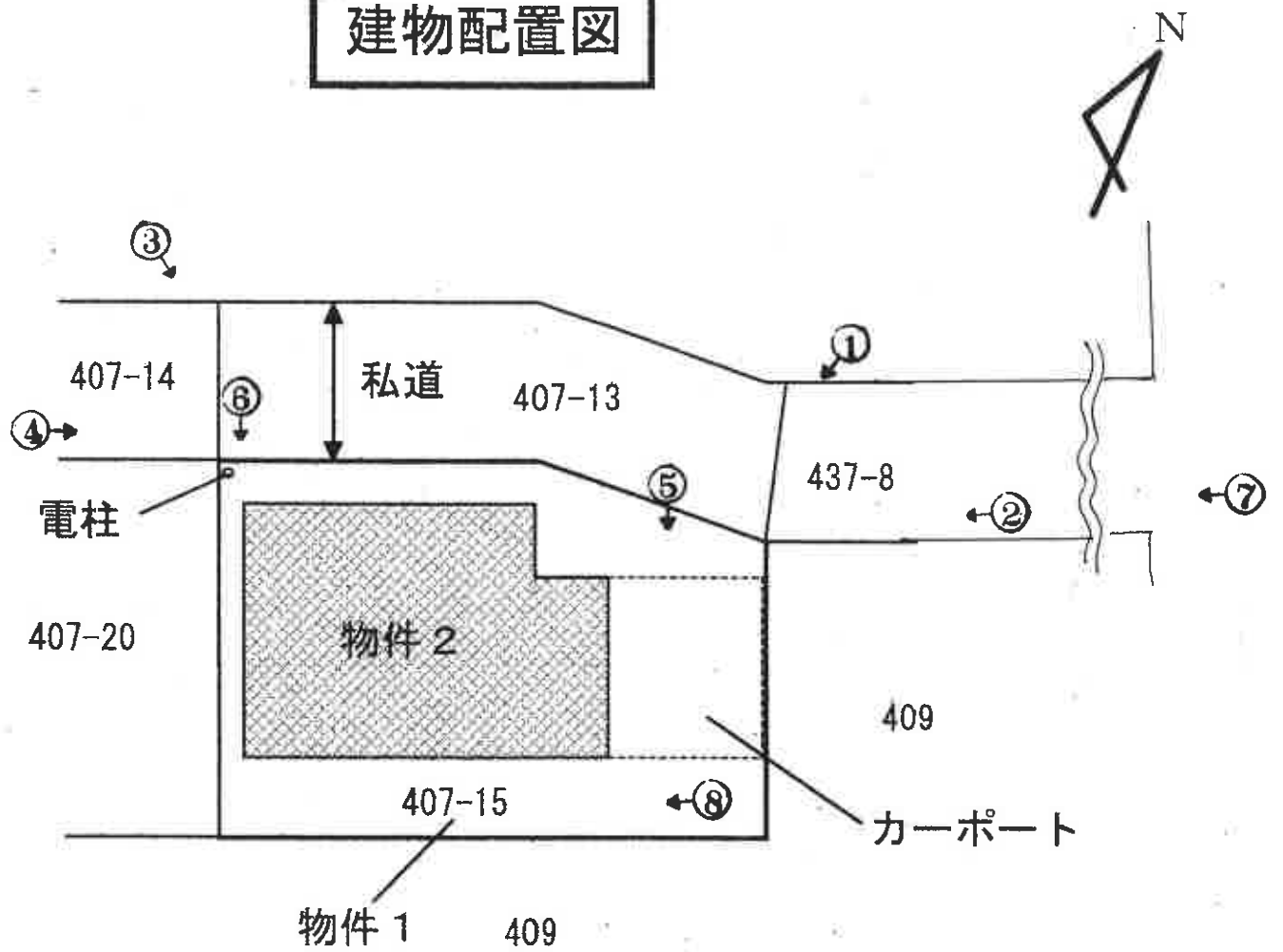
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月3日（木）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 清水区役所
7年4月17日（木）	執行官室	所有者Aに対し、占有関係照会書等送付（郵送） 返信用封筒添付 書面による回答あり
7年4月17日（木） 14：53－15：00	静岡地方法務局静岡 支局	隣接土地等の現在事項証明書申請
7年4月24日（木） 10：10－10：25	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年4月28日（月） 15：10－15：15	執行官室	所有者Aから事情聴取（電話） 現況調査期日の変更申請あり （4月30日から5月2日に変更）
7年5月2日（金） 16：00－16：45	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、共有者Aと面談

(特記事項)

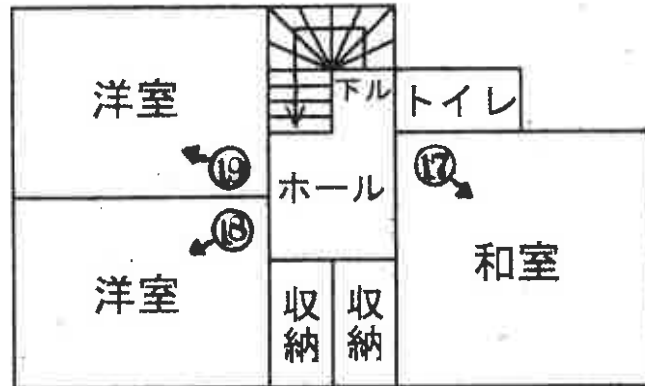
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

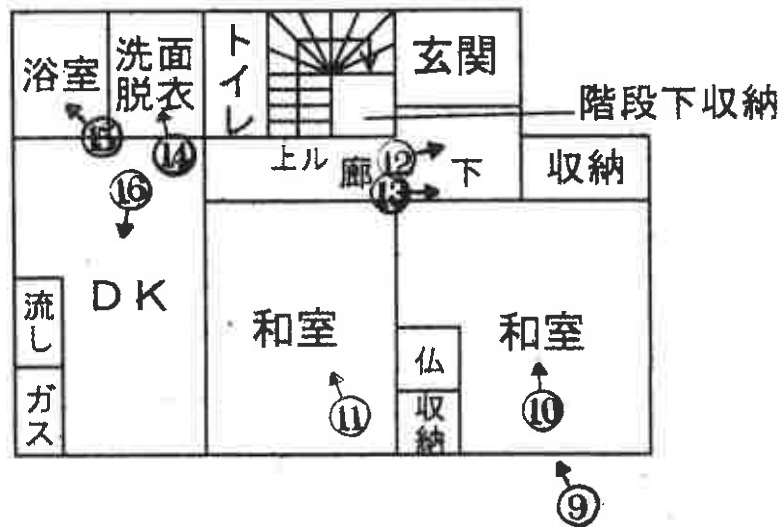
建物配置図



間取図



< 2 階 >



< 1 階 >

写真 1



写真 2



写真 3

物件 2



写真 4

物件 2



写真 5



写真 6



写真 7

物件 2



写真 8

物件 2



物件 1
(13 枚目)

写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況

天井



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



水漏れ跡

写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



(17 枚目)

写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

建物内の状況



令和 7 年（ヌ）第 7 号
令和 7 年 5 月 2 日 現地調査
令和 7 年 5 月 9 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 静岡市清水区小島町字実出

地 番 4 0 7 番 1 5

地 目 宅地

地 積 1 1 5 . 6 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 静岡市清水区小島町字実出 4 0 7 番地 1 5

家屋 番号 4 0 7 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 540,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 460,000 円
物件2（建物）	金 80,000 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		
・ 物件1の土地上に物件2の建物が存する。 ・ 本物件の売却対象は、Aの共有持分のみである。 ・ 本件土地に係る公図、建物図面、地積測量図の形状等については、現況とは相違があるものと思料されるため、正確な形状、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。		

※ 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「興津」駅の北方・直線距離約 3.8 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	興津川流域の小島地区に位置し、興津川右岸に一般住宅、農家住宅のほか農地も見られる郊外の住宅地域である。	
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	都市計画区域外 指定なし — — — 特になし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	115.68 m ² ほぼ整形 間口約 12.5m、奥行約 9.5m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 4m の舗装私道 ※特記事項参照	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2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 ガス配管 なし 下 水 道 なし (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	・ 本件土地に係る公図、建物図面、地積測量図の形状等については、現況とは相違があるものと思料されたため、正確な形状、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。 ・ 本件土地上に電柱、カーポートが存在する。 (建物配置図参照) ・ 本件土地はA、Bの共有であるが、Aの持分2分の1のみが売却対象である。 (売却対象外持分権者BはAの兄である。) ・ 本件土地が接面する私道は、官地(赤道)を含む複数地番の土地により構成されており、北東方で市道小島横町線に接続する。 なお、Aの陳述によれば、私道の通行に関し、特段の取決め、金銭の授受等はないとのことであった。
------	--

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 59 年 11 月 経 過 年 数：約 40 年 経済的残存耐用年数：満了している。
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：瓦 外 壁：モルタル 内 壁：クロス、じゅらく壁等 天 井：クロス、化粧ボード、石膏ボード等 床：畳、フローリング、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
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：一般住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	中位下
保 守 管 理 の 状態	建物内に動産類が多く劣る。
建 物 の 利 用 状況	共有者 A、B が住居として占有使用している。 ※ 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	・過去に 2 階トイレの水漏れがあり、1 階玄関付近に水漏れ跡が確認された。 ・建物各所において、クロス等の劣化が確認された。 また、建物内には動産等が多く、立ち入ることができない部屋が複数あったため、床、壁等が確認できない場合もあった。 ・本件建物は A、B の共有であるが、A の持分 2 分の 1 のみが売却対象である。 なお、A の陳述によれば、共有者間において本件土地・建物の利用に関する取決め等はないとのことであった。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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（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	共 有 持 分 エ	建 付 減 価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	28,000	1.00	115.68	1/2	0.9	1,460,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 清水（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

$36,200 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/102 \times 100/125.8 \approx 28,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地の状況を考慮した。

◇地 域 格 差：基準地は街路条件（幅員等）交通接近条件（駅等）、環境条件（生活利便性）に優る。

イ 個 別 格 差：格差はない。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：物件目録記載のとおり。

オ 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	共有持分 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	157,000	99.36	0.01	1/2	80,000

ウ 現価率

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。

エ 共 有 持 分：物件目録記載のとおり。

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	1,460,000	0.1	場所的利益	150,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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カ、1②オ) 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	1,460,000	－ 150,000		0.7	0.5	460,000
2	80,000	＋ 150,000	—	0.7	0.5	80,000
一 括 価 格 (合 計)						540,000

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、土地建物の共有持分のみが売却対象であること及び建物の状態等を考慮のうえ、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価基準地価格 (清水 (県) - 2 1)

所 在：静岡市清水区興津井上町字鼻ヶ崎 3 7 4 番 2 1

価 格：3 6, 2 0 0 円／m²

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：1 3 2 m²

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：東側 7.5 m 市道

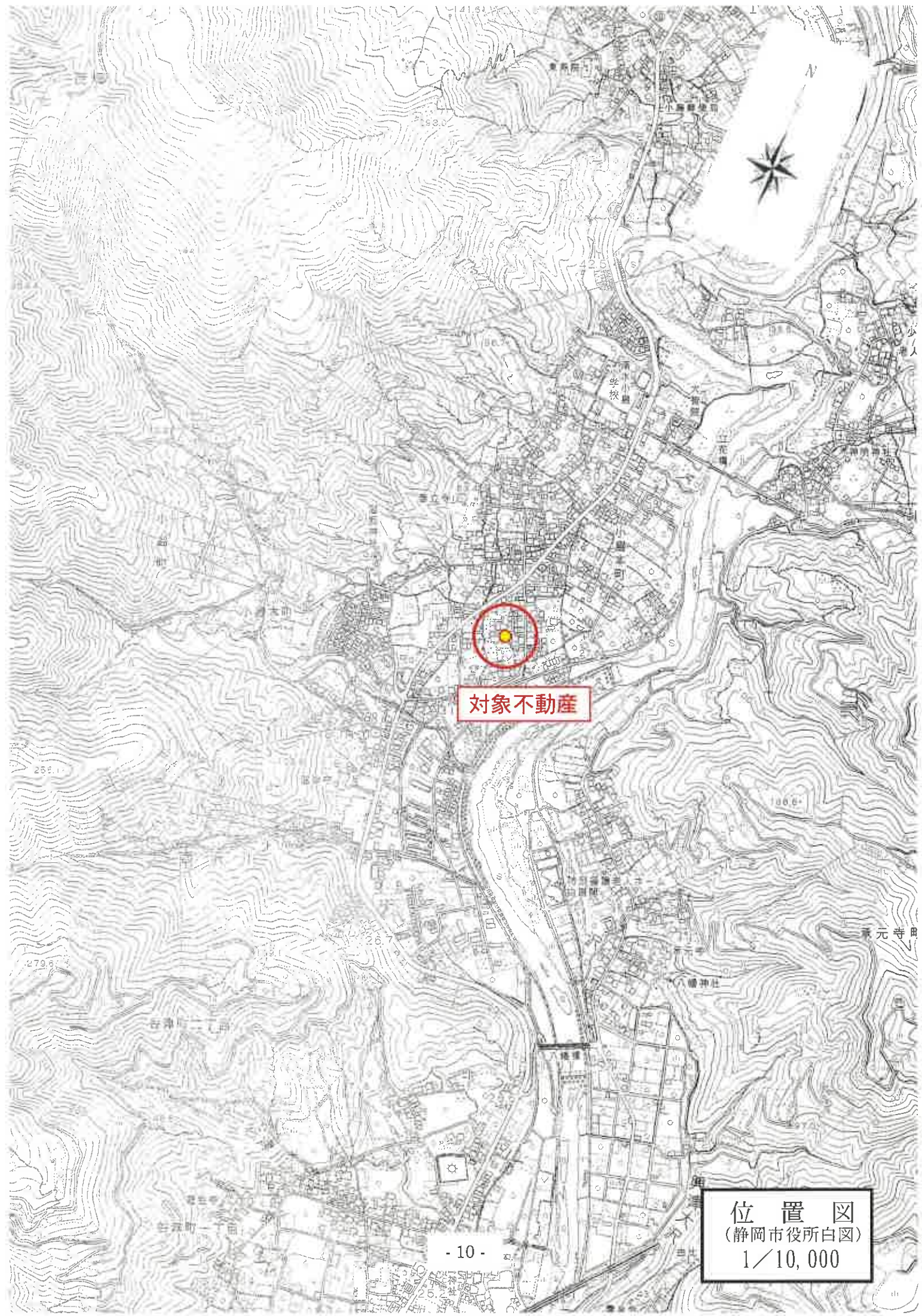
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率 6 0 %、容積率 2 0 0 %）

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅等が混在する周囲に農地が多く見られる
住宅地域

第7 附属資料

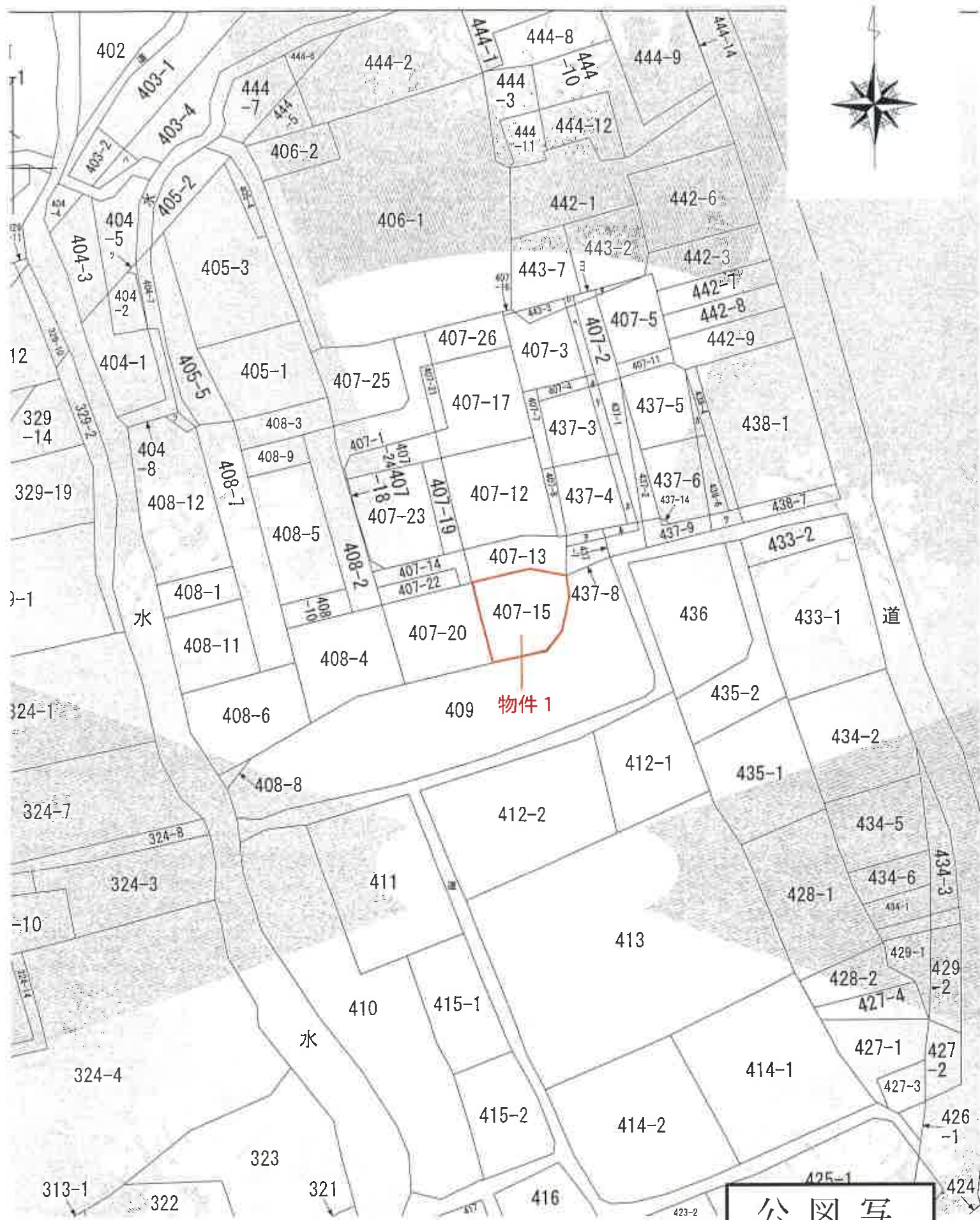
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



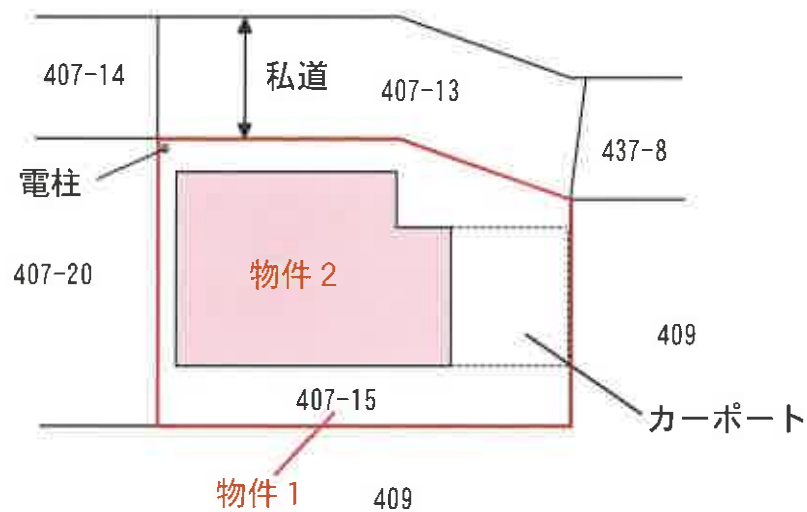
対象不動産

位置図
(静岡市役所白図)
1/10,000

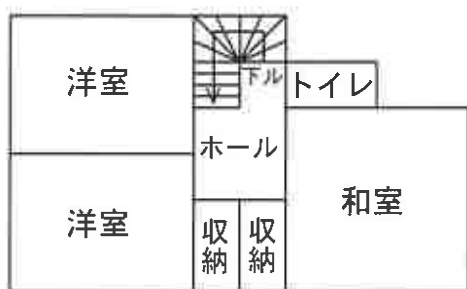


公 図 写
1 / 600

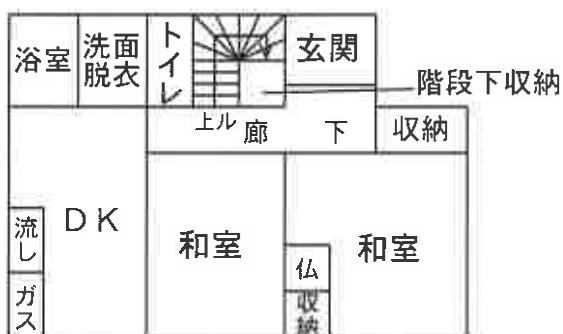
建物配置図



間取図



< 2 階 >



< 1 階 >