

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 12 月 8 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

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 8 年 1 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 20 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 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 21 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 1 月 22 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 12 月 8 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,420,000 4,336,000		1,084,000	100,108	21,451

物 件 目 録

1 所 在 静岡市葵区北安東五丁目 1189 番地 4

家屋 番号 1189 番 4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 52.62 平方メートル
2 階 49.50 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月17日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

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

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番1189番4，地積165.28平方メートル，所有者C）につき一般定期借地権（賃借権）が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 静岡市葵区北安東五丁目 1 1 8 9 番地 4

家屋 番号 1 1 8 9 番 4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 52.62 平方メートル
2 階 49.50 平方メートル

令和7年(ケ)第 52号
令和7年 8月27日受理
令和7年10月 3日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 伊 藤 公 志

(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	静岡市葵区北安東五丁目 1 1 8 9 番地 4
	家屋 番号	1 1 8 9 番 4
	種 類	居宅
	構 造	軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 52.62 平方メートル 2 階 49.50 平方メートル

(建物用〈単独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	静岡市葵区北安東五丁目36番4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 ☒ その他の者 (B) 上記の者が本建物を住居として使用、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「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 ☒ 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
(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件1関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成24年 4月ころ	
最初の契約日	平成24年 4月ころ	
契約等期間	平成24年 4月ころ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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

(3枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件1関係)		
所 在	静岡市葵区北安東五丁目	
地 番	1 1 8 9 番 4	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	1 6 5 . 2 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)	
そ の 他 の 事 項		
☒ 関係人 (☒ C (目的外土地所有者) ☐ ()) の陳述 / ☒ 提示文書 (一般定期借地権設定契約公正証書) の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 (一般定期借地権) ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	平成 2 4 年 1 月 2 0 日	
最 初 の 契 約 日	平成 2 4 年 1 月 2 0 日	
契 約 等 期 間	平成 2 4 年 1 月 2 0 日から ☒ 令和 4 4 年 1 月 1 9 日まで 5 0 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 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	
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 2 5 , 0 0 0 円 (毎月 2 7 日限り翌月分支払)	
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☒ ある (☒ 敷金 3 , 0 0 0 , 0 0 0 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等	契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、建物買取請求をすることができない。	
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
(4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
■ B (占有者)	1 私は、物件1の本件建物を所有するAの妻です。本件建物は、私が一人で住居として使用しています。平成24年4月ころから住んでいます。 2 Aは、住民票上の住所を本件建物においていましたが、本件建物を建てたときから住んだことはありません。Aの動産類も本件建物内にはありません。現在、Aとは離婚の協議をしています。 3 目的外土地は、Aが定期借地権で借りていますが、当初から私が月額2万5000円の地代を振り込みで支払っています。地代の滞納はありません。 4 私からAに対して本件建物の家賃を支払ったことはありませんし、賃貸借等の契約書もありません。本件建物の固定資産税は、Aの住民票上の住所が本件建物にあるときは、A宛の納税の通知書が送られてきましたので、私が支払っていました。しかし、Aが去年の3月ころ、他の場所へ住民票上の住所を移したため、納税の通知書が届かず、以後支払っていません。 5 目的外土地と周囲の土地との間に境界の争いはありません。 6 本件建物を増改築したことはありません。 7 本件建物に雨漏りはありません。 8 本件建物はオール電化ですが、エコキュートが壊れていて、お風呂等、お湯が出ない状態です。 9 本件建物内では、インコとオウムの子合計3羽を飼っています。また、以前は犬を飼っていました。 (令和7年8月29日、同年9月25日に聴取)
■ D	1 私は、別の件でBさんの代理人に就いている弁護士です。 2 本件建物にBさんが住んでいることに関し、BさんはAさんに家賃を支払っていませんが、Bさんが地代を支払っていること、固定資産税を支払っていたこと、婚姻費用を受け取っていなかったこと等から、完全な無償での使用とは言い切れないと思います。 (令和7年9月25日に聴取)
■ C (目的外土地所有者)	1 私は目的外土地を所有しています。 2 目的外土地は、提出した回答書及び回答書に添付した一般定期借地権設定契約公正証書に記載のとおりの内容でAさんに貸しています。現在、地代の滞納はありません。 (令和7年9月9日に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

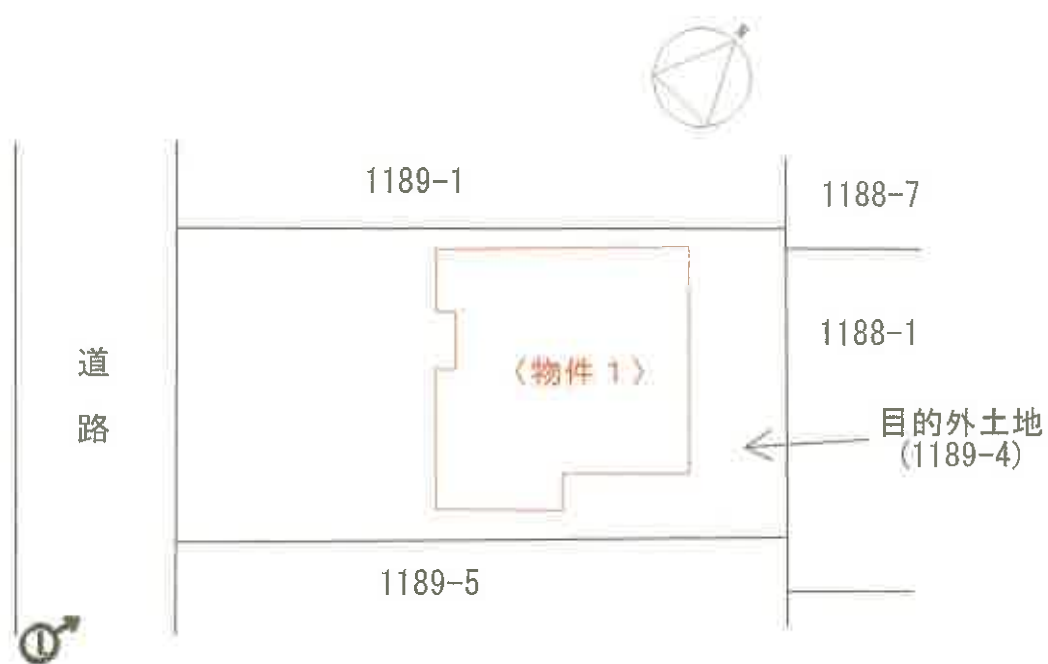
- 1 本件建物及び目的外土地の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の表札には、本件所有者であるA及びその配偶者であるBの苗字がローマ字で表示されていた。
関係人の陳述、本件所有者から提出された本件建物の使用状況に関する回答書の記載及び現場の状況等から、本件建物には本件所有者の配偶者であるBが居住していること、本件所有者は本件建物に居住したことがないこと、Bは地代や固定資産税を支払っているもののAに家賃を支払っていないこと、AとBとの間で本件建物の賃貸借契約書等は作成されていないことが認められる。これらのことから、本件建物に対する占有関係を前記記載のとおり、Bが期間の定めのない使用借権に基づき占有していると認定した。Bの占有権原は、買受人に対抗できないと思料する。
- 3 本件所有者の目的外土地に対する占有権原は、目的外土地所有者から提出された一般定期借地権設定契約公正証書の記載等から、前記記載のとおり、賃借権（一般定期借地権）と認定した。
- 4 本件建物の1階では、鳥が放し飼いにされており、糞が床等に落ちていた。

(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
7年 8月27日 (水) : - :	執行官室	静岡市役所に間取図請求 (郵送)
7年 8月29日 (金) 11:45-12:00	物件所在地	物件確認, Bと面会, 占有状況調査, 外観写真撮影
7年 8月29日 (金) 14:30-14:32	目的外土地所有者宅	全戸不在, 照会書投函
7年 9月 3日 (水) 15:15-15:20	静岡地方法務局	土地 (目的外土地の近隣地) の登記事項要約書, 目的外土地の地積測量図申請 (地積測量図なし), 目的外土地上の建物登記の有無調査 (本件建物以外に登記なし)
7年 9月 9日 (火) 10:40-10:50	執行官室	目的外土地所有者と面会
7年 9月 9日 (火) : - :	執行官室	所有者に本件建物の使用状況に関する照会書郵送 (回答あり)
7年 9月12日 (金) : - :	執行官室	所有者に目的外土地の使用状況に関する照会書郵送 (回答あり)
7年 9月16日 (火) 15:30-15:32	静岡市葵区役所	Bの住民票写しの交付依頼
7年 9月25日 (木) 13:00-13:25	物件所在地	B及びDと面会, 入室調査, 間取調査, 目的外土地調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので, 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, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

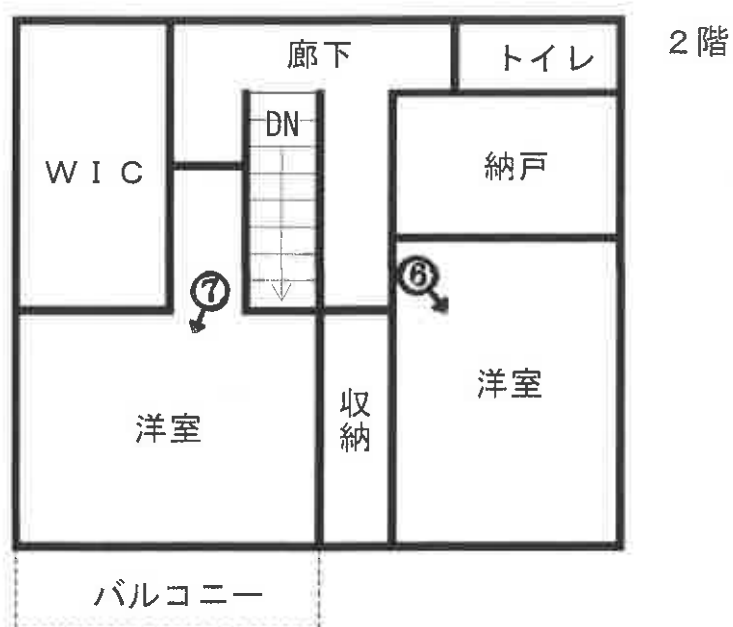
土地建物位置関係図



♂写真撮影方向

間 取 図

〈物件 1〉



♂写真撮影方向

写真 1

目的外土地

物件 1



写真 2

建物内の状況



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況



現況調査報告書（補充書）

令和7年10月8日

静岡地方裁判所

執行官 伊 藤 公 志

当庁令和7年（ケ）第52号事件について、本件所有者Aから、令和7年10月7日午後5時06分～午後5時14分の間、下記のとおり聴取したので、関係人の陳述等として補充する。

記

- 1 私は、本件建物新築時から本件建物に住んだことはありません。本件建物は妻のBに無償で使用させています。
- 2 本件建物内に私の動産類は置いていません。
- 3 本件建物に居住している妻のBは、少し前まで私が経営している会社の経理をやっていました。最近3年間分くらいの会社の帳簿類をBが本件建物内で保管しているはずなのですが、Bは既に処分してしまったと言っており、困っています。

以 上

令和 7年(ケ)第 52号
令和 7年 9月25日 現地調査
令和 7年10月 1日 評 価

静岡地方裁判所 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岡野 五郎

物 件 目 録

1 所 在	静岡市葵区北安東五丁目 1 1 8 9 番地 4		
家屋番号	1 1 8 9 番 4		
種 類	居宅		
構 造	軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建		
床 面 積	1 階	52.62 平方メートル	
	2 階	49.50 平方メートル	

第1 評価額

評 価 額	
物件 1 (建物)	金 5, 4 2 0, 0 0 0 円

①評価額は土地利用権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

番 号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・後記建物敷地上に物件1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 目的物件の概況等

1 建物の概況及び利用状況（物件1）

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（登記記載） 平成24年4月17日新築 経 過 年 数 : 約 13 年 経済的残存耐用年数 : 約 17 年程
仕 様	構 造 軽量鉄骨造2階建 屋 根 かわら 外 壁 タイル 内 壁 クロス 天 井 クロス 床 フローリング等 設 備 電気・給排水・衛生、エコ給湯 その他 オール電化
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…住宅 間 取 り…後添建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る Bへの聴取によると、給湯器が故障しており、お風呂等お湯の利用が出来ないとのことであった。
建物の利用状況	建物所有者の妻Bが住宅として利用している。 *「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	・ 物件1建物は目的外土地の上に存しており、その土地利用権は借地権（一般定期借地権）と思料する。 ・ 1階では鳥（インコ、オウム計3羽）が放し飼いにされており、糞が床等に落ちていた。

2 建物敷地(土地利用権等)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「静岡」駅 北方 約 3.1km (直線距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心とする住宅地域。	
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 指 定 建 蔽 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区(最高限2種、16m)、居住誘導区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 接 面 状 況 そ の 他	165.28m ² 長方形 間口約9m、奥行約18m 平坦地 路面と等高 特になし
接 面 道 路	南西方 約 4.7m 舗装市道(建築基準法上の道路)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり
	(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。	
借 地 契 約 内 容	所在地	静岡市葵区北安東五丁目 1189 番 4
	面 積	165.28m ²
	賃貸人	C
	賃借人	A
	地代等	年額 300,000円(月額 25,000円) 敷金 3,000,000円

	備 考	・ 一般定期借地権 ・ 目的：居住用一戸建建物 ・ 契約の更新及び期間の延長、建物買取請求権は無い ・ 期間：平成24年1月20日から平成74年(令和44年)1月19日までの50年間 ・ 契約期間満了後は建物等を収去し原状回復の上明け渡し ・ 地代の滞納は無い
	※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	・ 上記目的外土地は実測されておらず、地積の増減が生じる可能性がある。詳細については、専門家による実測等の別途調査を要するとみられる。	

第5 評価額算出の過程

適切な借地権付建物の取引事例が収集されず、また戸建住宅とその敷地利用権で、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（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

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
1	160,000	102.12	0.45	7,350,000

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 13 年、経済的残存耐用年数 17 年、観察減価 20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 17 年 ÷ (13 年 + 17 年) × (1 - 0.2) ≒ 0.45

② 建物敷地

目的外土地の更地価格を算定し、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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
目的外 土地	177,000	1.0	165.28	0.9	26,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 葵-17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $179,000 \text{ 円/㎡} \times 101.0/100 \times 100/102 \times 100/100 \approx 177,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地状況を考慮した。

◇地域格差：-

イ 個別格差：-

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について土地利用権等価格を加算し、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
目的外 土地	26,330,000	0.15	一般定期 借地権	3,950,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権（一般定期借地権）と判定し、その割合を15%と査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる 価格（円） (1①エ) ア	土地利用権等価格 の加算（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	7,350,000	+3,950,000	—	0.8	0.6	5,420,000

ウ 占有減価修正：—

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、借地権付建物等の理由により、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 地価調査価格 (葵-17)

所 在：静岡市葵区北安東4丁目1064番2
「北安東4-4-4」

価 格：179,000 円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南西側 4.6m市道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要：中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

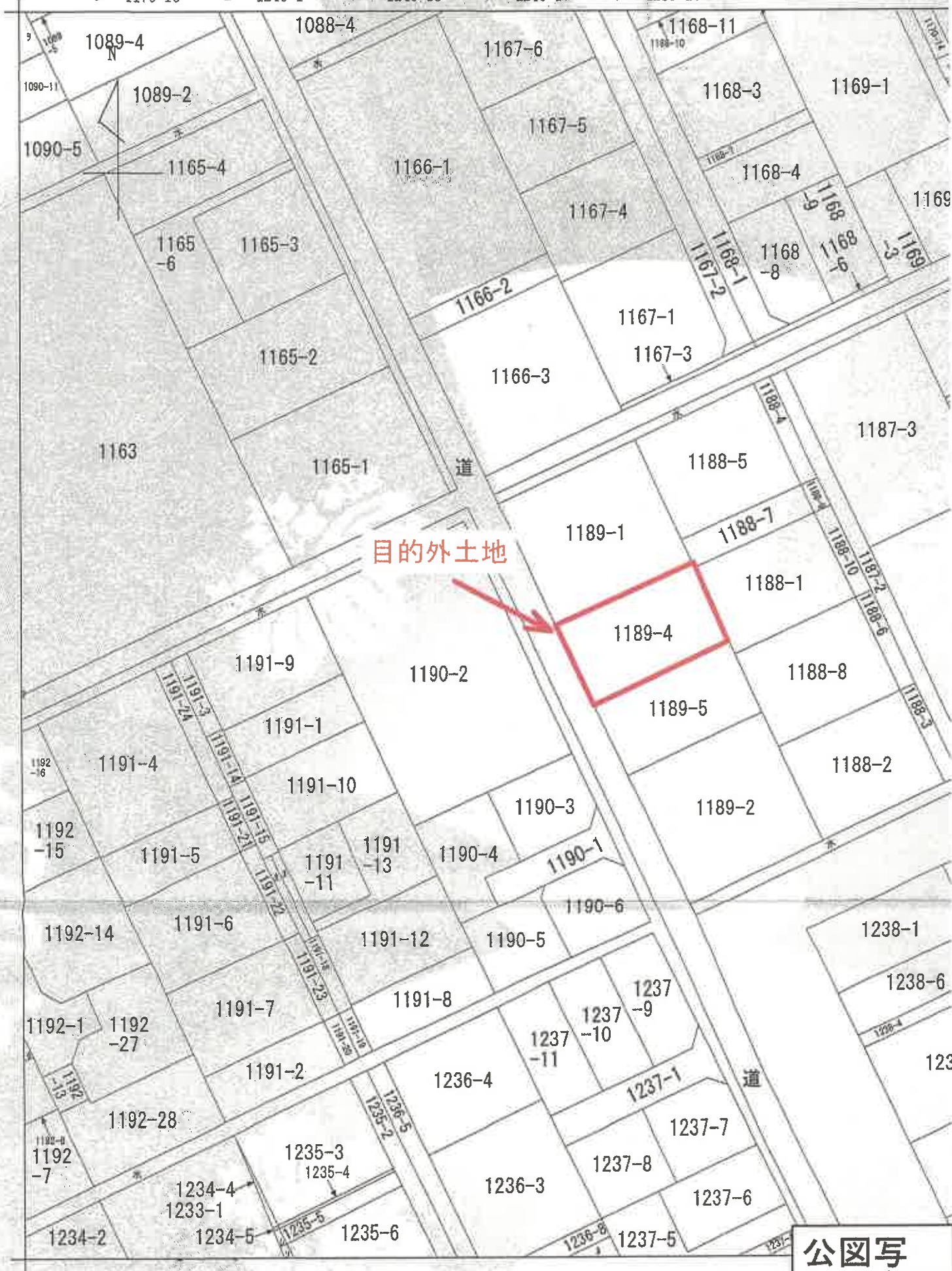
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



位置図
静岡市役所白図
1/10,000

イ 1170-12 ハ 1186-7 ホ 1240-12 ニ 1240-16 リ 1186-13 ル 1169-5
 ロ 1170-16 ヘ 1240-1 ヘ 1240-13 ホ 1240-17 レ 1239-10 1169-5

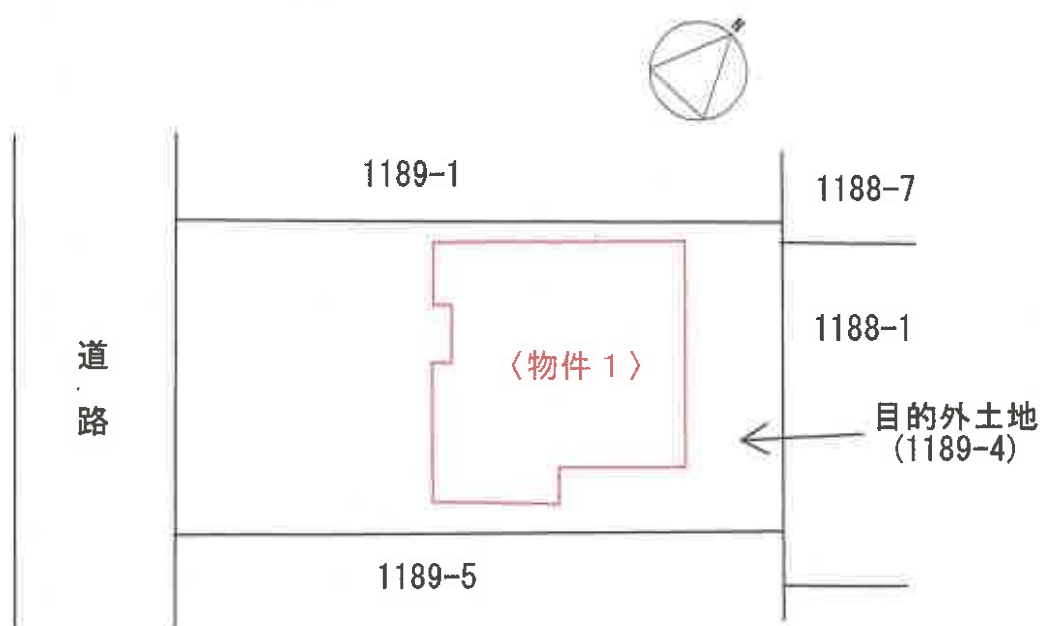


目的外土地

公図写
S=1/600

(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

建物配置図



間取図

〈物件 1〉

