

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 8年 4月 3日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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 5月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 5月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 9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 5月20日 午後 1時00分から 令和 8年 5月20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。
<p>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 8年 4月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> <p>なお、期間入札において買受申出がないときは、開札日の翌日に特別売却が実施されます。</p>	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 静岡市葵区長沼字五郎松坪 286番地1
静岡市葵区長沼字大原坪 258番地2, 258番地
5

建物の名称 プレミスト愛宕の杜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長沼 286番1の109

建物の名称 109

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.34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 静岡市葵区長沼字五郎松坪286番1

地 目 宅地

地 積 2271.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 静岡市葵区長沼字大原坪258番2

地 目 宅地

地 積 634.85平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 静岡市葵区長沼字大原坪258番5

物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 103.82平方メートル
(敷地権の表示)
土地の符号 1, 2, 3
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 436121分の6213

物 件 明 細 書

令和 8年 2月10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】

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】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 静岡市葵区長沼字五郎松坪 286番地1
静岡市葵区長沼字大原坪 258番地2, 258番地
5

建物の名称 プレミスト愛宕の杜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長沼 286番1の109

建物の名称 109

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.34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 静岡市葵区長沼字五郎松坪286番1

地 目 宅地

地 積 2271.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 静岡市葵区長沼字大原坪258番2

地 目 宅地

地 積 634.85平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 静岡市葵区長沼字大原坪258番5

地 目 宅地

地 積 103.82平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1, 2, 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 436121分の6213



令和 7年(ケ)第 79号
令和 7年12月17日受理
令和 8年 1月 28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 (一棟の建物の表示)

所 在 静岡市葵区長沼字五郎松坪 286番地1
静岡市葵区長沼字大原坪 258番地2, 258番地
5

建物の名称 プレミスト愛宕の杜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長沼 286番1の109

建物の名称 109

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.34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 静岡市葵区長沼字五郎松坪286番1

地 目 宅地

地 積 2271.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 静岡市葵区長沼字大原坪258番2

地 目 宅地

地 積 634.85平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 静岡市葵区長沼字大原坪258番5

地 目 宅地

地 積 103.82平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1, 2, 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 436121分の6213



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡市葵区長沼286番地の1 プレミスト愛宕の杜109	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり (月額) 管理費 11,100円 修繕積立金 12,301円	令和8年1月20日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年3月分～令和8年1月分 管理費滞納額 122,100円 修繕積立金滞納額 135,311円
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	上記管理費等以外に駐車場料金5,500円、町会費400円、インターネット使用料1,320円 (いずれも月額) 駐車場料金の滞納額49,500円 (令和7年3月分～令和7年11月分) インターネットの使用料の滞納額14,520円 (令和7年3月分～令和8年1月分) ペットの飼育は、管理規約に基づき可である。 管理費等の遅延損害金は22,365円である。	
敷地権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号)	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/> 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

その他の事項

■ 本件建物を含む一棟建物について

一棟建物の名称は、「プレミスト愛宕の杜」である。

区分所有建物総戸数は、59戸であり、総駐車場台数は、58台である。

駐輪場使用料は、150円（月額）である。

本件建物を含む一棟建物1階に共用のロビーが存するほか、敷地内には、立体駐車場、駐輪場、受水槽、電柱がある。なお、駐車場は、立体駐車場のほか、平面駐車場も存在し、駐車場使用料も異なるが、詳細は、管理会社に尋ねられたい。

現地管理人の勤務時間は、午前9時～午後4時30分である。（水、日は定休日）

■ 周辺道路について

敷地権の目的である土地の東側には、幅員約7.2メートル～9.9メートルの舗装市道（沓谷長沼線）南側には、幅員約7メートルの舗装市道「長沼20号線」、西側には、幅員約4メートル～4.2メートルの舗装私道が存する。いずれも建築基準法上の道路である。

■ 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。

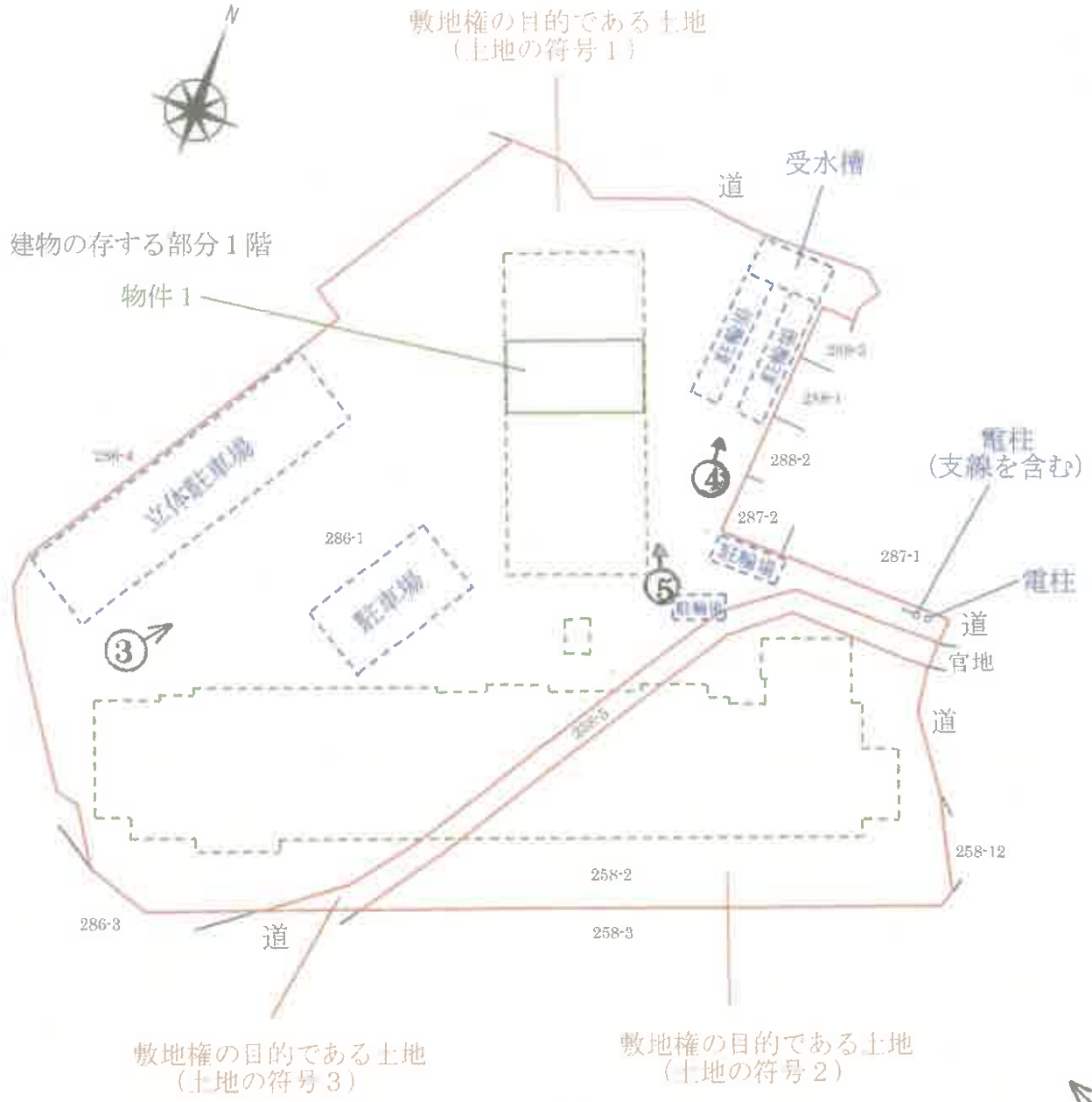
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	<ol style="list-style-type: none">1 私は、本件建物の所有者です。2 本件建物には、私が一人で住んでいます。3 本件建物内には、不具合はありません。4 ペットは飼っていません。5 駐車場についてですが、地上式及び地下式の立体駐車場、並びに平面駐車場がありますが、駐車場使用料は、それぞれ異なります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月25日(木) 9:00-9:25	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査 現地管理人から事情聴取
7年12月25日(木) 10:25-10:35	静岡地方法務局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年12月25日(木)	執行官室	所有者に対し、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
8年1月13日(火) 13:30-14:15	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、所有者と面談
8年1月15日(木)	執行官室	管理会社に対し、管理費等照会(FAX)
8年1月27日(火) 11:38-11:41	執行官室	管理会社担当社員から事情聴取(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

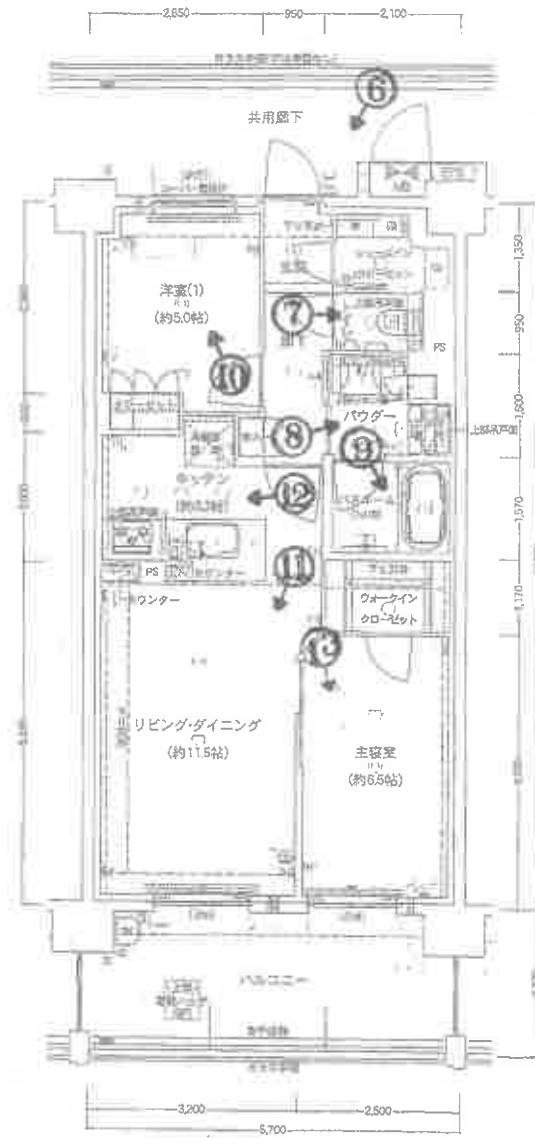
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



建物配置図



↑ 印 写真撮影方向を示す



間取図

(8 枚目)

写真 1

本件建物を含む一棟建物



写真 2

本件建物を含む一棟建物



写真 3
立体駐車場

本件建物を含む一棟建物



写真 4

駐輪場



写真 5



写真 6



(11 枚目)

写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

1 階共用ロビー
(撮影図示の記載は省略)



令和 7年(ケ)第 79号
令和 8年 1月13日 現地調査
令和 8年 1月27日 評価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

芝口直樹 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 静岡市葵区長沼字五郎松坪 286番地1
静岡市葵区長沼字大原坪 258番地2, 258番地
5

建物の名称 プレミスト愛宕の杜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長沼 286番1の109

建物の名称 109

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.34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 静岡市葵区長沼字五郎松坪286番1

地 目 宅地

地 積 2271.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 静岡市葵区長沼字大原坪258番2

地 目 宅地

地 積 634.85平方メートル



※228※

物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 静岡市葵区長沼字大原坪258番5

地 目 宅地

地 積 103.82平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1, 2, 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 436121分の6213



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 11,540,000 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状況変更は考慮していない。
- 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	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none">・ 本件マンションは6階建「プレミスト愛宕の杜」の1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 敷地（土地の符号1、2、3）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR東海道本線「東静岡」駅の北西方・直線距離約710m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、マンション、アパートを主として事業所や店舗も介在する谷津山東側の麓近くの住宅地域	
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 建蔽率 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 60% 200% 無 高度地区 最高限3種(19m)、 土砂災害警戒区域(急傾斜地) ※下記特記事項参照
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	符号1:2,271.72㎡、符号2:634.85㎡、 符号3:103.82㎡、合計:3,010.39㎡ 不整形地 東側間口約21.5m、奥行最大で約73m ほぼ平坦地 東側及び南側路面とほぼ等高、西側路面よりも最大で約0.5m低く接面している三方路地 特になし
接面道路の状況	東側幅員約7.2m~9.9mの舗装市道(建築基準法上の道路) 南側幅員約7mの舗装市道(建築基準法上の道路) 西側幅員約4m~4.2mの舗装私道(建築基準法上の道路) ※特記事項参照	
土地の利用状況	現況利用・・・地上6階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・無 周囲等の状況・・・日照・通風は概ね普通 周囲は一般住宅、アパート、店舗、墓地等 その他・・・立体駐車場、駐輪場、受水槽、電柱が存する。	

供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p> <p>(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、通常のコストで敷地内への引込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。</p>
特記事項	<p>敷地の西側の一部が土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）の指定下にある。 名称：沓谷常波ヶ谷坪</p> <p>西側で接面する道路は位置指定道路である。指定内容は以下の通り。 指定年月日：昭和 45 年 11 月 10 日 指定番号：静-S45-0706 号</p> <p>敷地権割合：符号 1、符号 2、符号 3 とも 436121 分の 6213</p>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレミスト愛宕の杜
建物の用途	住宅（総戸数 59 戸）
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 31 年 2 月 経過年数：約 7 年 経済的残存耐用年数：今後約 33 年と査定した
構 造	鉄筋コンクリート造 6 階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼、モルタル等 その他：特になし
設備等	エレベーター 1 基 駐車場 有（有料） 平置きと機械式で 58 台確保されている。詳細は 執行官の現況調査報告書を参照されたい。 その他 共用ロビー、倉庫、管理人室がある。
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 名称：プレミスト愛宕の杜管理組合 管理方式：委託 管理会社：大和ライフネクスト株式会社 管理形態：管理人 水曜日、日曜日を除く曜日 9:00～16:30
管理の状況	普通 管理会社によれば大規模修繕等の予定はないとのことである。
特記事項	ペット飼育は管理規約に基づき可能とのことである。

(2) 専有部分の概要

構造種類	鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位置	1階 (109号室) 主要開口部の方位・・・南西向き
床面積	59.34 m ² (登記面積)
間取り	2LDK (後添間取図参照) バルコニー有
仕様	天井：クロス等 床：フローリング、クッションフロア等 内壁：クロス等 設備：浴室 キッチン トイレ等 その他：特になし
維持管理の状態	普通 概ね経年相応の劣化がみられる。
管理費等	管理費：11,100円 (月額) 修繕積立金：12,301円 (月額) 滞納額：あり (令和8年1月20日現在) (注) その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専有部分の利用状況等	所有者が居宅として使用している。 ※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	特になし

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び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。

I 積算価格の試算

建物の価格に、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

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。

再調達原価 (円/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ = エ
260,000	59.34	0.66	10,180,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 33 年、観察減価 20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 33 \text{ 年} \div (7 \text{ 年} + 33 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) = 0.66$$

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ =カ
144,000	0.90	3,010.39	0.90	6,213/436,121	5,000,000

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 葵（県）－ 20

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （標準画地価格）

162,000 円/m² × 100.7/100 × 100/100 × 100/113 ≒ 144,000 円/m²

◇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：なし

◇地域格差：街路条件（幅員）、交通接近条件（最寄駅等）、環境条件（周囲の状況）、行政的
条件（用途地域、土砂災害警戒区域）等を考慮して査定した。

イ 個別格差：画地条件（規模、形状、三方路地）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：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

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ= オ
10,180,000	5,000,000	1.20	0.95	17,310,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準を斟酌して補正した。

エ 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
1,440,000	1.00	0.15	1.00	9,600,000

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。

$$120,000 \text{ 円 (月額)} \times 12 \text{ ケ月} = 1,440,000 \text{ 円 (年額)}$$

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・収益価格が下記のとおり算定された。

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	17,310,000	—	17,310,000
② 収益価格	—		9,600,000
② 調整後の価格			17,000,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、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
17,000,000	—	0.7	0.97	11,540,000

イ 市場性修正：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：売却に至る間の管理費等の滞納相当額を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格 (葵(県) - 20)

所 在：静岡市葵区長沼2丁目9番12「長沼2-7-11」

価 格：162,000円/m²

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：208 m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西側6m市道

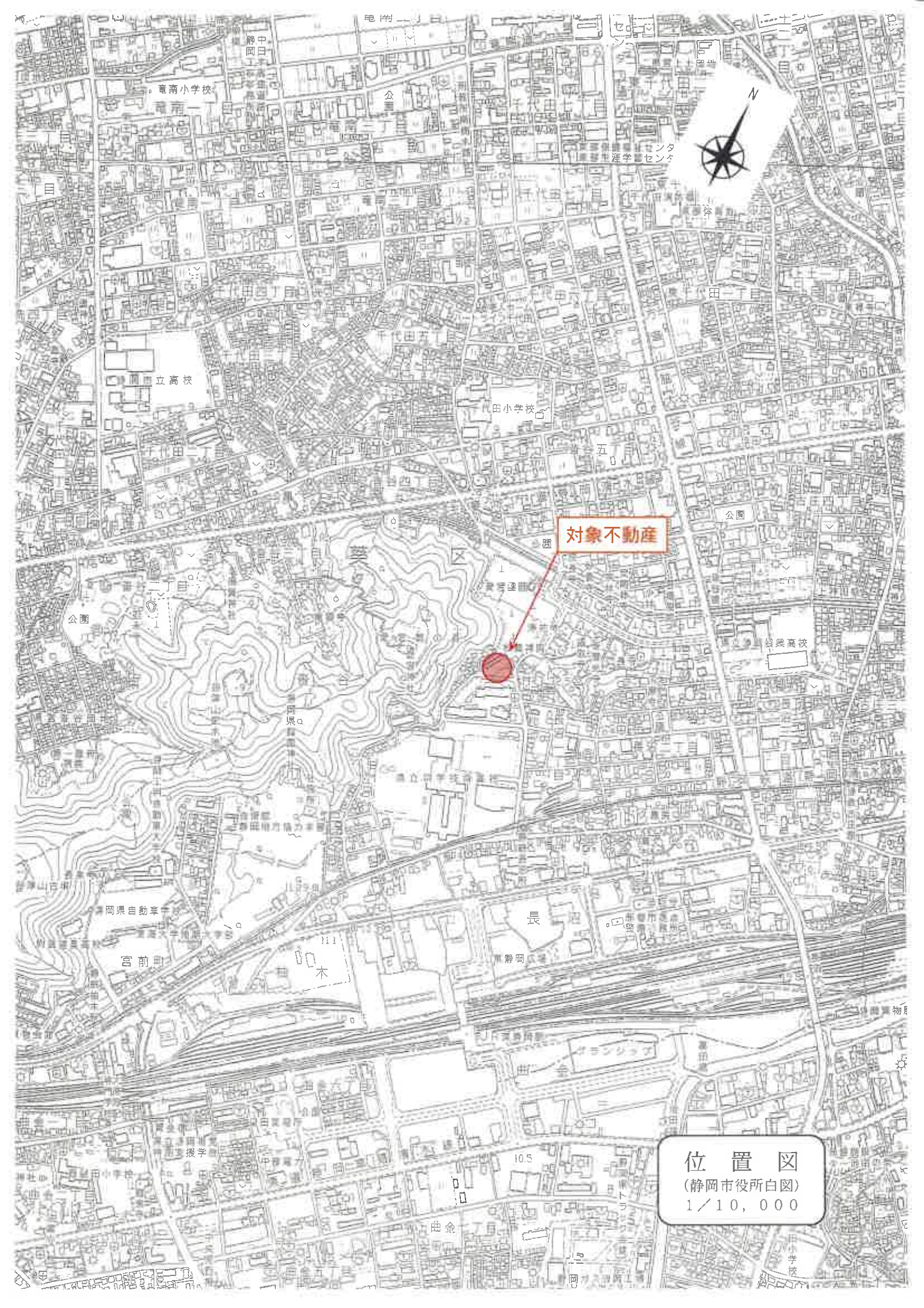
用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）、高度地区

地域の概要：住宅、アパートのほかに事業所等が見られる区画整理済の住宅地域

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

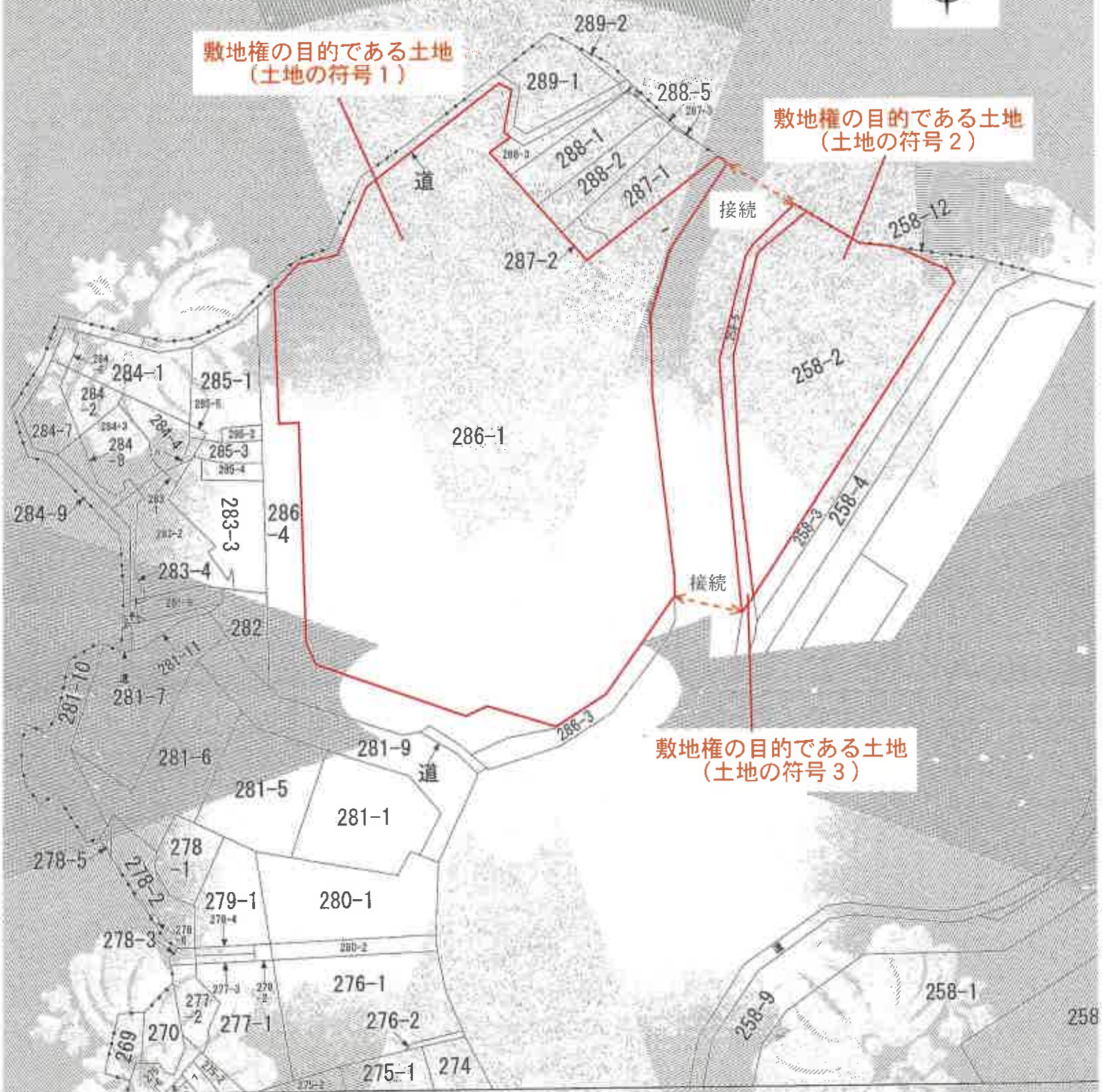
位置図
(静岡市役所白図)
1/10,000



敷地権の目的である土地
(土地の符号 1)

敷地権の目的である土地
(土地の符号 2)

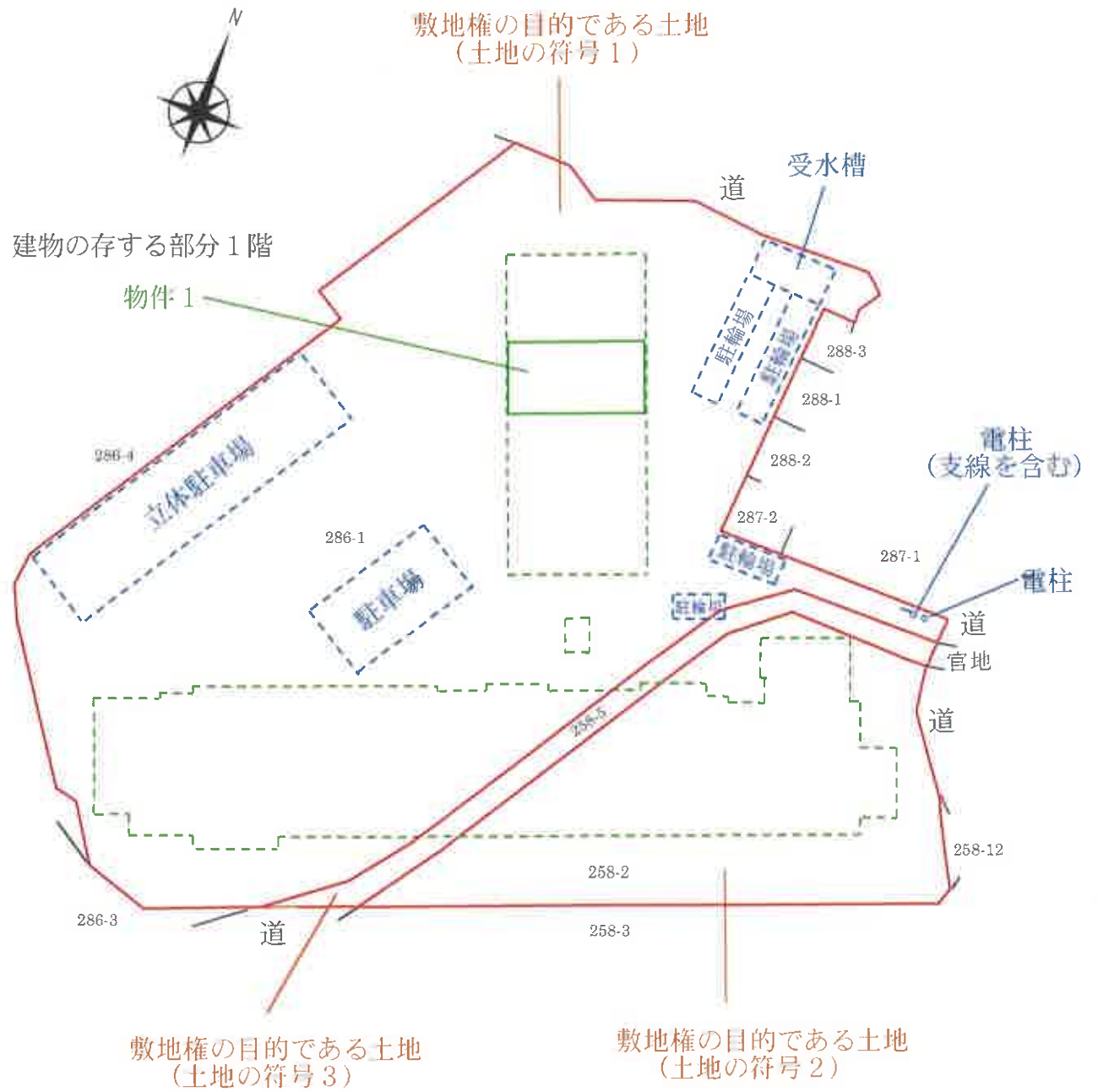
敷地権の目的である土地
(土地の符号 3)



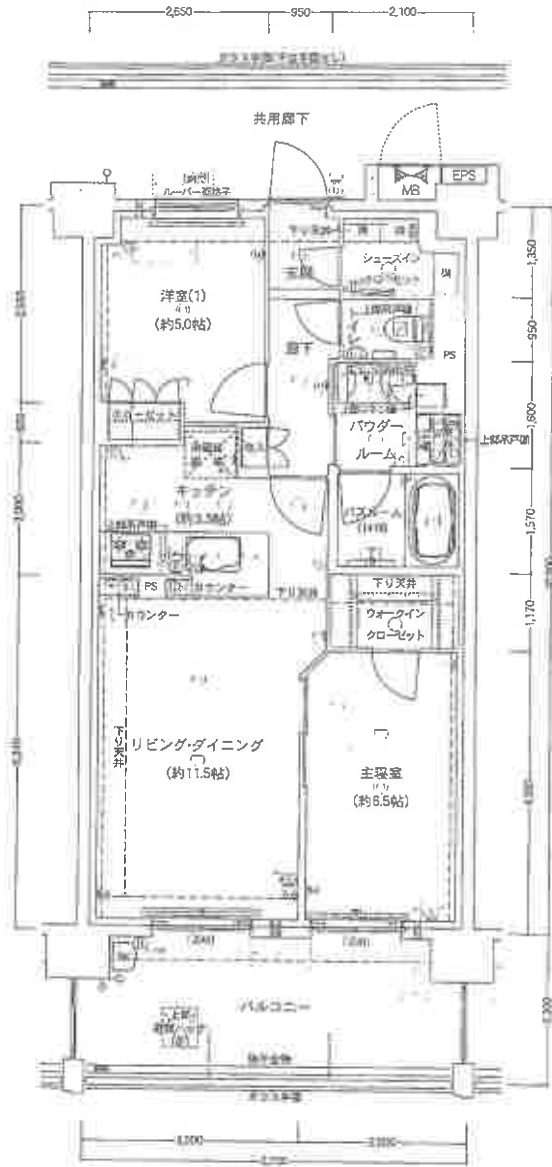
土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域
長沼 長沼

公 図 写
1/600



建物配置図



間取図