

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 6月 1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 6月30日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月14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 8月 4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 7月15日 午後 1時00分から 令和 8年 7月15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 8年 6月 1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, 開札日の翌日に特別売却が実施されます。	



## 物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 牧之原市静波字坊久                          |
|   | 地 番   | 669番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 407.31平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 牧之原市静波字坊久 669番地1、669番地3            |
|   | 家屋 番号 | 669番1                              |
|   | 種 類   | 店舗 居宅                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造アルミニウム板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 133.89平方メートル<br>2階 166.61平方メートル |
|   | (現況)  |                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 約168平方メートル<br>2階 166.61平方メートル   |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 4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, 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2】

本件所有者亡A相続財産が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番665番1)を通行のため利用している。

### 《 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   | 牧之原市静波字坊久                          |
|   | 地 番   | 669番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 407.31平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 牧之原市静波字坊久 669番地1、669番地3            |
|   | 家屋 番号 | 669番1                              |
|   | 種 類   | 店舗 居宅                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造アルミニウム板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 133.89平方メートル<br>2階 166.61平方メートル |
|   | (現況)  |                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 約168平方メートル<br>2階 166.61平方メートル   |

令和7年(ケ)第78号

令和8年2月2日受理  
令和8年3月10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   | 牧之原市静波字坊久                          |
|   | 地 番   | 669番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 407.31平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 牧之原市静波字坊久 669番地1、669番地3            |
|   | 家屋 番号 | 669番1                              |
|   | 種 類   | 店舗 居宅                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造アルミニウム板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 133.89平方メートル<br>2階 166.61平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	静岡県牧之原市静波669番地1													
<b>土地</b>	物件 1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図(概略)のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	1 所有者亡A相続財産には、特別代理人Eが選任されている。下記建物につき同じ。 2 およそ建物配置図(概略)に示した位置付近に、水槽(構築物)及び簡易物置(動産)が存する													
<b>建物</b>	物件 2													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種類 <input type="checkbox"/> 構造 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約168㎡、2階 166.61㎡ 1階に未登記増築部分がある(建物配置図(概略)及び間取図参照)													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	構造:	床面積:							
{	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 上記の者が内部に動産を残置した状態で、本建物を店舗兼居宅(空室)として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)													
その他の事項	平成9年9月17日建築(登記簿の記載)、平成20年ころ増築(Bの陳述)													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成		年( )第	号								
	保管開始日	平成	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 本件建物は、内部に動産が残されてはいるものの、Bの陳述によれば、令和5年11月ころから空室の様様である。よって、所有者である亡A相続財産が、1階を店舗として、2階を居室として占有しているものと認めた。
- 2 本件土地は、公道に接していない。本件土地は北東側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）を介して県道菊川榛原線に接する。

地番	地目	地積	所有者
665-1	雑種地	193㎡	C

- 3 北東側隣地（665-1）の通行権について  
関係人らの陳述によれば、元々、同隣地は、亡Aが同土地所有者Cから賃借し、本件土地と一体利用していたため、公道に至るための通行権の問題は生じていなかった。ところが、Aが経営していた飲食店が新型コロナの影響で経営不振に陥ったところから、相当長期にわたり地代の滞納が続いているという。賃貸借契約解除の手続きこそとられていないようではあるが、亡Aの子などが本件建物に出入りする際は、事実上無償で上記隣地を通行しているものと思われる。
- 4 北東側隣地（665-1）の北東側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況は道路である。

地番	地目	地積	所有者
666-3	公衆用道路	293㎡	静岡県

- 5 北西側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の地中に、本件建物で使用するプロパンガスの管が通過している模様である。なお、同隣地はかつて主に本件店舗の駐車場として賃借していたとのことである（Bの陳述5参照）。

地番	地目	地積	所有者
670-1	宅地	221.54㎡	D

- 6 床に経年等によるものと思われる汚れや傷がある。
- 7 その他本物件の概要については、所有者の陳述を参照されたい。
- 8 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
■B (亡Aの子)	<p>1 本件建物の1階では、私の母である亡Aが生前飲食店を経営していましたが、閉業してすでに2年半くらいが経過しています。2階は、母が私を含めた家族とともに居宅として使用していましたが、母が亡くなった後、私たちが転居したため、令和5年11月頃から空室となっています。本件建物を第三者に賃貸等している事実はありません。</p> <p>2 18年くらい前に店舗前面を増築し、内装をリフォームしました。</p> <p>3 2階の屋根裏部分に空間があり、外観からは窓がついているように見えますが、出入りができる空間ではありません。</p> <p>4 室内で小型犬1匹を1年くらい飼っていましたが、ケージに入れていたので、犬による掻き傷などはありません。</p> <p>5 飲食店を営んでいたころは、北東側隣地(665-1)と北西側隣地(670-1)をAが賃借していました。北西側隣地は、主に店舗の駐車場として使用していました。現在は、借りているという認識はありません。本件建物に用があるときは、北東側隣地を通って公道からの出入りをします。</p> <p>6 隣地との境界についてトラブルが生じたことはありません。</p>
■有限会社マルエム不動産担当者	<p>1 私は、地番665-1土地の売却を仲介している不動産会社の者です。</p> <p>2 この土地は元々、土地所有者であるCさんがAさんに賃貸していました。しかしながら、新型コロナが始まった時期から家賃の支払いが滞るようになりまして。よって、相当長期間地代が支払われていない状態が続いていますが、明確な契約解除の手続がなされないまま現在に至っています。</p> <p>3 公道から本件建物に出入りするためには、この土地を通る必要がありますが、通行権の範囲や通行料といった話は全くなされていません。</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

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月2日(月) :-:	当庁執行官室	間取図交付申請(郵送) 牧之原市役所
令和8年2月6日(金) 9:00-9:30	静岡地方法務局 藤枝支局	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8年2月6日(金) 10:10-10:45	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影(外観)
令和8年2月10日(火) :-:	当庁執行官室	所有者特別代理人宛て通知書郵送
令和8年2月19日(木) 14:25-15:15	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影 Bと面談 <評価人同行>
令和8年2月20日(金) 14:30-14:45	当庁執行官室	有限会社マルエム不動産担当者と電話連絡 通行権につき聴取

## (特記事項)

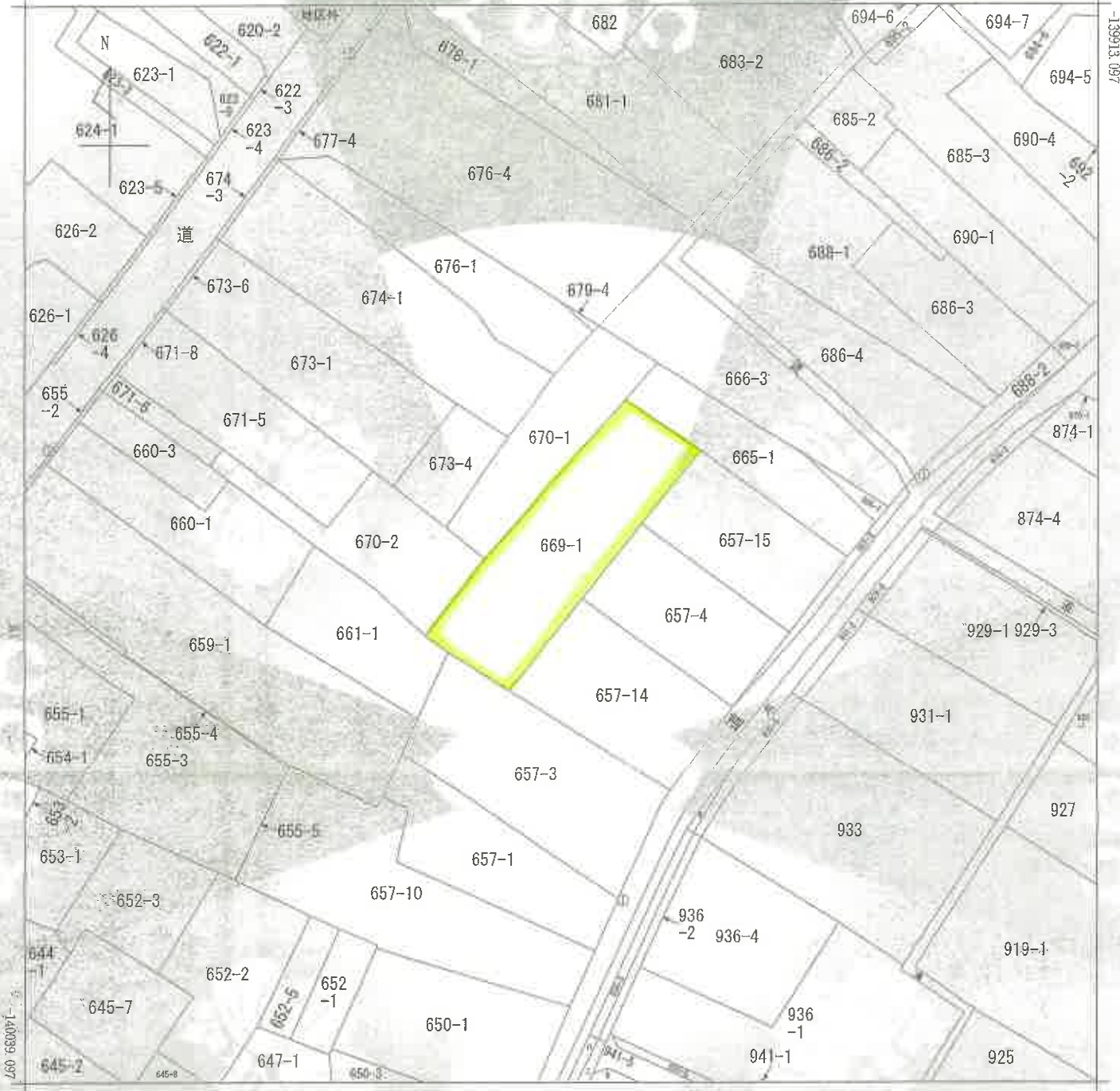
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていなかったため、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。
- 平成 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図  
A3をA4に縮小

イ 694-7    ハ 940-3    キ 941-6  
ロ 935-3    ニ 941-2    ケ 678-2

(座標値種別：図上測定) -25518.496



-25643.496 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
静波

請求分	所在	牧之原市静波字坊久		地番	669番1				
出力縮	1/500	精度区	甲二	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	平成6年3月			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。

令和7年10月22日  
静岡地方務局藤枝支局  
登記官

(6枚目)

請求番号：23-1  
(1/1)



1



2



3



4



北東側隣地(665-1)付近

5



北西側隣地(670-1)付近

6



7



8



9



10



11



12



令和 7 年 (ケ) 第 78 号  
令和 8 年 2 月 19 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 13 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田島克彦

印

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 牧之原市静波字坊久  |
|   | 地 番   | 6 6 9 番 1  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 4 0 7 . 3 1 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | 牧之原市静波字坊久 6 6 9 番地 1、6 6 9 番地 3                  |
|   | 家屋 番号 | 6 6 9 番 1  |
|   | 種 類   | 店舗 居宅  |
|   | 構 造   | 鉄骨造アルミニウム板葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 3 3 . 8 9 平方メートル<br>2 階 1 6 6 . 6 1 平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 030, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 680, 000 円
物件2 (建物)	金 1, 350, 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	
2	物件目録記載のとおり	未登記増築部分あり
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2の建物が存している。		

※ 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）

位置・交通	J R 東海道本線「島田」駅の南東方・直線距離約 11km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が多く見られる中に、店舗、事業所、農地等が混在する利用態様下にある。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% — —
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	407.31 m <sup>2</sup> ほぼ長方形 北東～南西約 36m、北西～南東約 11m 平坦地 無道路地 —
接面道路の状況	北東側隣接地(665番1)を介して、幅員約16mの舗装県道(建築基準法上の道路)に接続する。	
土地の利用状況	現況利用・・・物件2の建物敷地 目的外建物の有無・・・なし その他・・・水槽、簡易物置	
供給処理施設	上水道 あり ※特記事項参照 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不明な場合をいう。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・牧之原市「洪水ハザードマップ」「津波ハザードマップ」における浸水想定エリアに含まれる。</li> <li>・牧之原水道課備付け資料によれば、上水道は北東方県道に埋設されている本管より 665 番 1 を経由して本物件に引込まれている（引き込み経路、引き込み管にかかる現在の取り決め等の詳細は不明）。</li> <li>・北西側隣接地（670 番 1）に本物件で使用されていた L P G 置場があり、地中に引き込み管が通過していると思われる（引き込み経路、引き込みにかかる現在の取り決め等の詳細は不明）。</li> <li>・北東側隣接地（665 番 1）を介して上記県道から出入りしていると思われるが、当該通行にかかる現在の取り決め等の詳細は不明である。</li> </ul> <p>※北西側及び北東側隣接地使用に係る経緯、現在の状況等の関係者陳述については、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
---------	--

## 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（登記記載）：平成9年9月新築 経 過 年 数：約28年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：アルミニウム板 外 壁：ボード等 内 壁：クロス、ボード、板等 天 井：クロス、ボード、板等 床：フローリング、コンクリート、畳、シート等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：一
床面積（現況）	1F：133.89 m <sup>2</sup> （登記）＋約35 m <sup>2</sup> （未登記増築）≒ 約168 m <sup>2</sup> 2F：166.61 m <sup>2</sup> （登記） 延床：約334 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：店舗・居宅 間取り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	やや劣る （経年劣化による減耗・損傷等のほか、動産が残置されている状態にある）
建物の利用 状況	建物所有者が内部に動産を残置した状態で、店舗兼居宅（空室）として占有している。  ※占有状態等の詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特記事項	・1階増築については、平成20年頃に実施されたとのことである。 ※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、対象建物は店舗・居宅の複合型不動産であり、長期安定的な収益獲得が困難であり、収益性からの価格接近に馴染まないため、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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	22,800	0.45	407.31	0.90	3,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 牧之原（県）5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $25,400 \text{ 円/㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 22,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：—

◇地域格差：基準地は街路条件に劣るが、環境条件に優る。

イ 個別格差：接道状況、規模等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	約 334	0.05	3,010,000

ウ 現価率：経過年数、管理の状態、市場性等を考慮して上記の通り査定した。

## 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2）

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	3,760,000	0.40	法定地上権	1,500,000

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40%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	3,760,000	－ 1,500,000		0.60	0.50	680,000
2	3,010,000	＋ 1,500,000	—	0.60	0.50	1,350,000
一括価格(合計)						2,030,000

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、無道路地であり、出入りの利便性に相当劣ること等を考慮して、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。

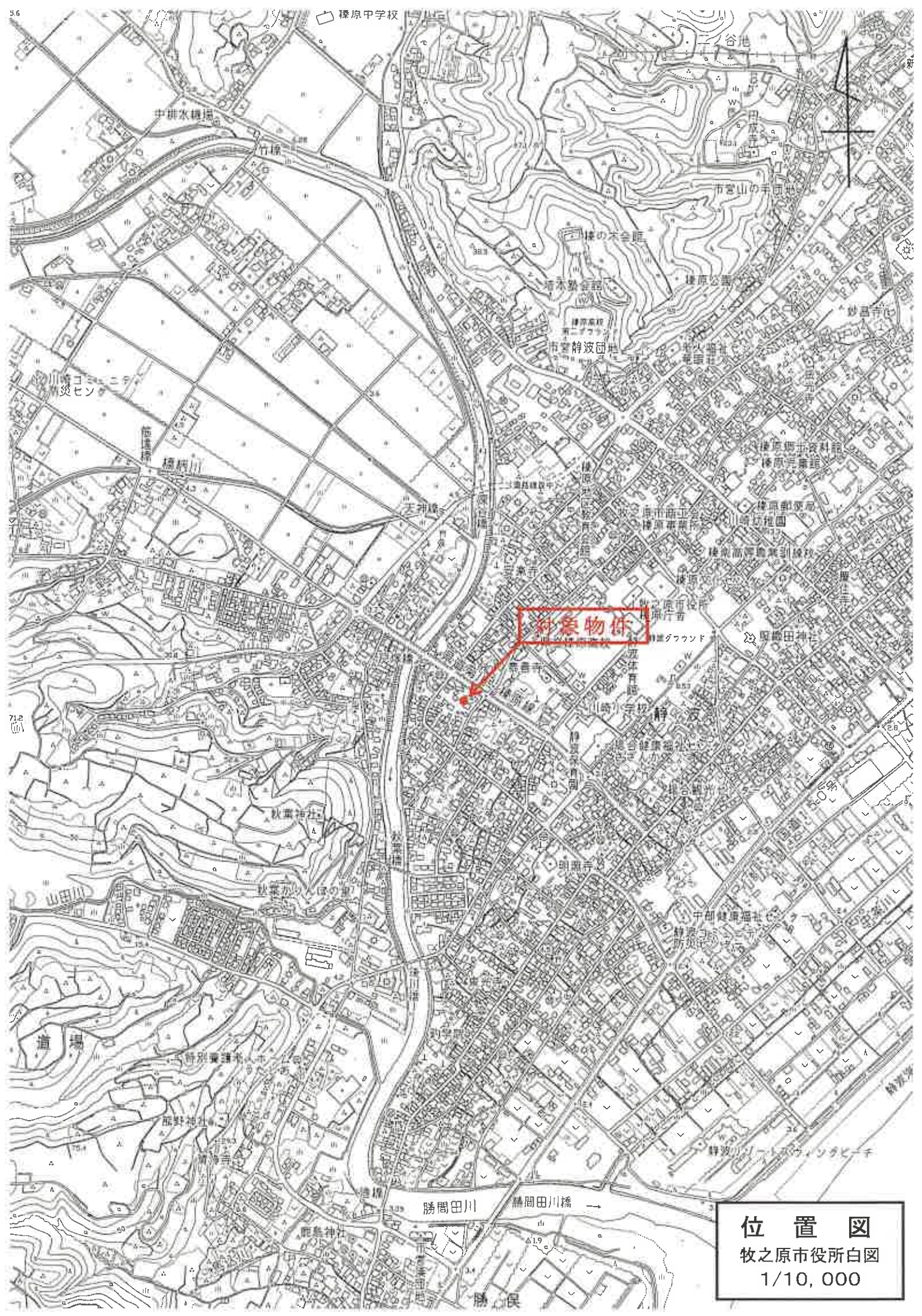
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価基準地価格 (牧之原(県)5-2)  
所 在：牧之原市静波字柏原486番9  
価 格：25,400円/㎡  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：300㎡  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：南東側 7m 市道  
用途指定等：近隣商業地域(建蔽率80%、容積率200%)  
地域の概要：小売店舗兼住宅が連担する既成商業地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図



位置図  
 牧之原市役所白図  
 1/10,000

4-7 940-3 ホ 941-6  
5-3 941-2 へ 678-2

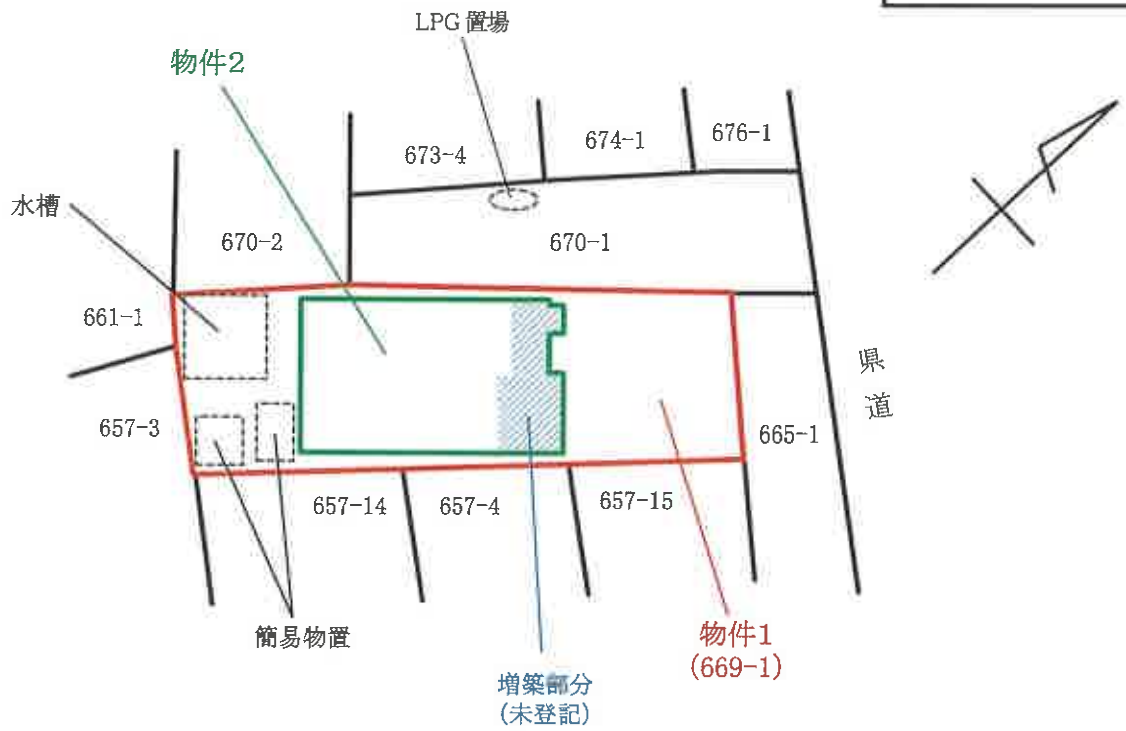
(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

公 図 写  
1 / 500

# 建物配置図



## [物件2]

# 間取図

