

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 9 月 28 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 加 藤 かおり

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 10 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 10 日 午前 10 時 00 分 静岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 12 月 1 日 午前 9 時 50 分 静岡地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 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 9 月 28 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）
1～4	7,430,000 5,944,000	一括	1,486,000	82,378	12,250
1	5,600,000				
2	310,000				
3	1,390,000				
4	130,000				

物 件 目 録

1 所 在 榛原郡吉田町住吉字若狭
 地 番 69番1
 地 目 宅地
 地 積 312.87平方メートル

所有者 A

2 所 在 榛原郡吉田町住吉字若狭
 地 番 70番3
 地 目 宅地
 地 積 17.09平方メートル

所有者 A

3 所 在 榛原郡吉田町住吉字若狭 69番地1
 家屋 番号 69番1の1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 100.76平方メートル
 2階 81.15平方メートル

所有者 B

4 所 在 榛原郡吉田町住吉字若狭 69番地1、70番地3
 家屋 番号 69番1の2
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 23.43平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 8年 8月13日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 加 藤 かおり

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

本件所有者Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 榛原郡吉田町住吉字若狭
 地 番 69 番 1
 地 目 宅地
 地 積 312.87 平方メートル

所有者 A

2 所 在 榛原郡吉田町住吉字若狭
 地 番 70 番 3
 地 目 宅地
 地 積 17.09 平方メートル

所有者 A

3 所 在 榛原郡吉田町住吉字若狭 69 番地 1
 家屋 番号 69 番 1 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 100.76 平方メートル
 2 階 81.15 平方メートル

所有者 B

4 所 在 榛原郡吉田町住吉字若狭 69 番地 1、70 番地 3
 家屋 番号 69 番 1 の 2
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 23.43 平方メートル

所有者 B

令和 8年(ケ)第 11号
令和 8年 5月 7日受理
令和 8年 6月 10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 榛原郡吉田町住吉字若狭
地 番 69 番 1
地 目 宅地
地 積 312.87 平方メートル

所有者 A

2 所 在 榛原郡吉田町住吉字若狭
地 番 70 番 3
地 目 宅地
地 積 17.09 平方メートル

所有者 A

3 所 在 榛原郡吉田町住吉字若狭 69 番地 1
家屋 番号 69 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 100.76 平方メートル
2 階 81.15 平方メートル

所有者 B

4 所 在 榛原郡吉田町住吉字若狭 69 番地 1、70 番地 3
家屋 番号 69 番 1 の 2
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

(1 枚目)

物 件 目 録

床 面 積 23.43 平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	榛原郡吉田町住吉69番地の1	
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	☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者B 上記の者が本土地上に下記各建物を所有し、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3	
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 ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者B ☐ 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。 ☐ 「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 ☐ ある [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	☒ 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

(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2 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8年10月20日	
最初の契約等	契約日	平成8年10月20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	
	貸主	■所有者A ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者B ☐ 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	
土地所有者であるAと建物所有者であるBは、親子関係にあり、Bは、地代等をAに対し支払っていないところを鑑みて、上記のとおりとした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 道路について

本件各土地の南側で幅員約7.5メートルの町道（町道下吉田線）に接道している。

物件1土地の西側で幅員約2.5メートルの町道（町道下吉田2号線）に接道している。

■ 本件土地について

本件土地には、電柱、カーブミラー、簡易物置が存する。（建物配置図参照）

■ 本件建物について

物件3の建物は、居宅として、物件4の建物は、車庫（物置）として使用されている。

物件4の建物内は、物置として使用されているが、建物の種類認定は、登記通り車庫として認定する。

■ 物件3の建物及び4の建物の占有者について

Bの供述によると、Aも使用しているが、Aについては、Bの占有補助者とするのが相当と思料する。

■ 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
☒ B (建物所有者)	1 私は、本件各建物の所有者です。 2 本件土地の所有者であるAは、私の母親です。 3 母であるAは、現在、施設に入所中ですので、この家に住んでいるのは、私一人だけです。ただし、物件3の建物及び物件4の建物には、母の動産は残っている状態です。 4 私が土地を使用するにあたり、地代を母に対して支払っていることはありません。また、母が建物を使用するにあたり、家賃を私に対して、支払っていることはありません。 5 本件土地には、電柱、カープミラー、簡易物置があります。 6 物件3の建物は、居宅として使用しています。物件4の建物は、車庫として使用していますが、現在、物置の状態となっています。 7 物件3の建物は、オール電化仕様となっています。 8 同建物2階のトイレは、水漏れがあります。 9 同建物2階には、屋根裏収納があります。

(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

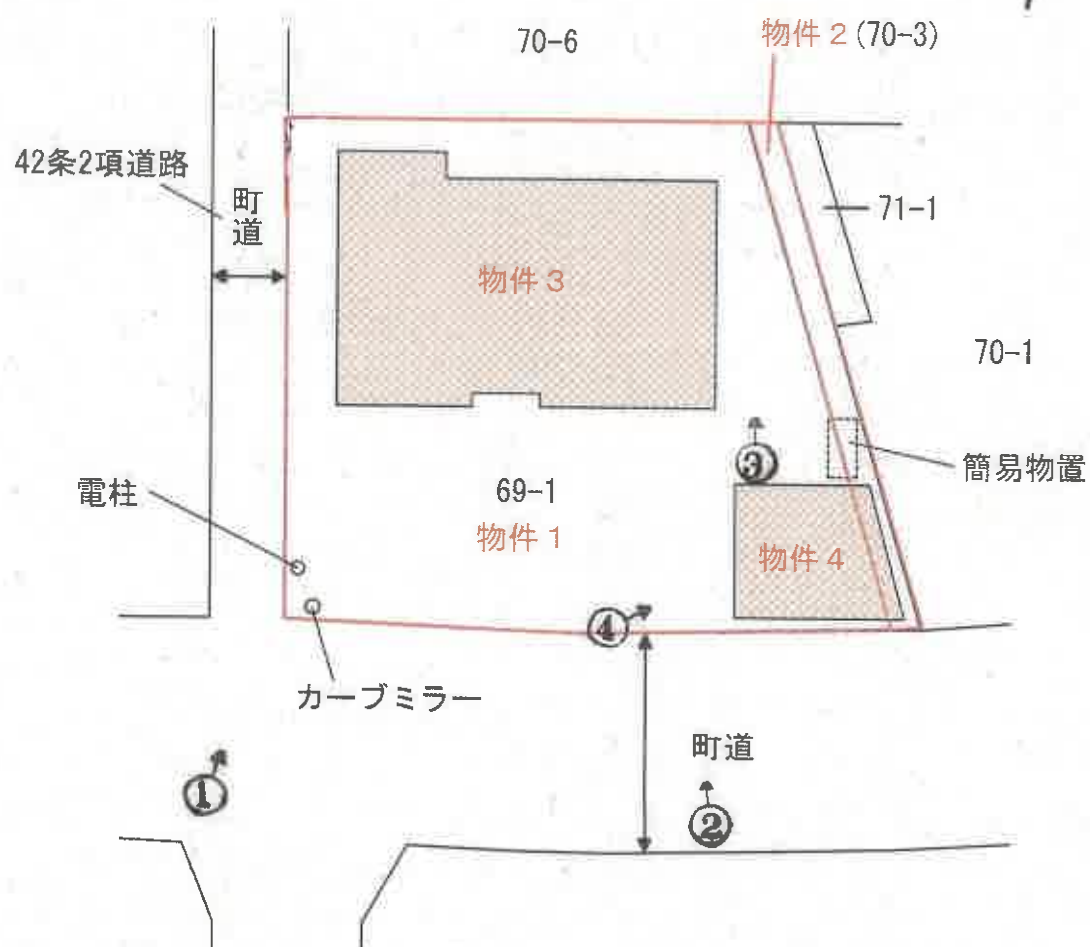
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月7日（木）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 榛原郡吉田町
8年5月8日（金） 10：00－10：15	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
8年5月14日（木） 11：00－11：10	静岡地方法務局	隣接土地等の全部事項証明書申請
8年5月15日（金）	執行官室	土地所有者A及び建物所有者Bに対し、占有関係照会書 送付（郵送）返信用封筒添付 いずれも書面による回答なし
8年5月25日（月） 11：15－11：55	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境 界調査、建物所有者Bと面談

(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 を立ち会わせ、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

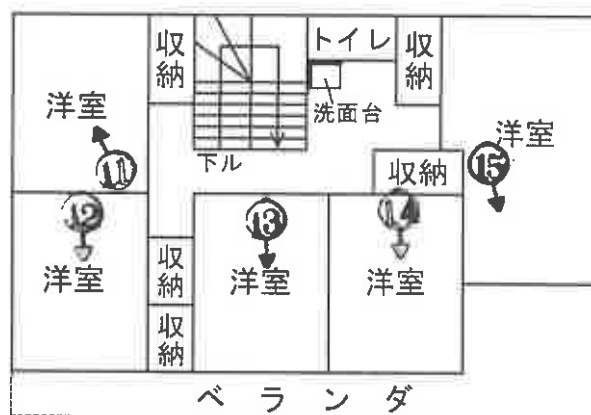




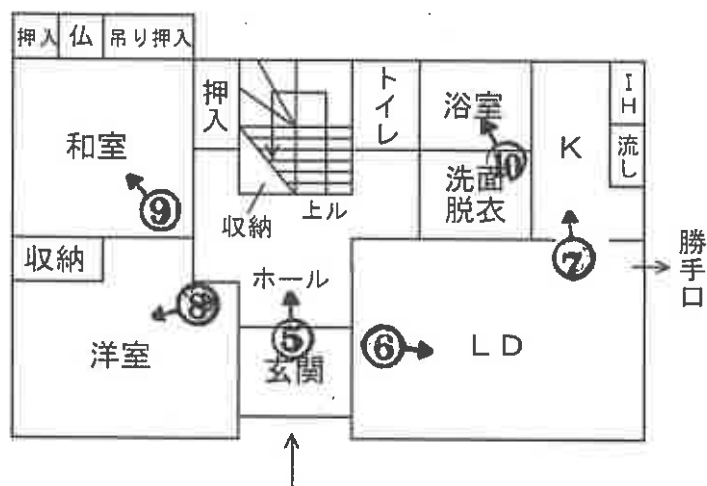
写真撮影方向を示す

間取図

物件 3



< 2 階 >



< 1 階 >

物件 4



写真 1



写真 2



写真 3

物件 3



写真 4

物件 4



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



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

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



令和 8 年（ケ）第 11 号
令和 8 年 5 月 25 日 現地調査
令和 8 年 6 月 10 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 榛原郡吉田町住吉字若狭
地 番 69 番 1
地 目 宅地
地 積 312.87 平方メートル

所有者 A

2 所 在 榛原郡吉田町住吉字若狭
地 番 70 番 3
地 目 宅地
地 積 17.09 平方メートル

所有者 A

3 所 在 榛原郡吉田町住吉字若狭 69 番地 1
家屋 番号 69 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 100.76 平方メートル
2 階 81.15 平方メートル

所有者 B

4 所 在 榛原郡吉田町住吉字若狭 69 番地 1、70 番地 3
家屋 番号 69 番 1 の 2
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 23.43 平方メートル

所有者 B

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 4 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5, 6 0 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 3 1 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 3 9 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 1 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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、2の土地の内訳価格は物件3、4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、4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	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件1、2土地は一体として一画地を形成し、物件1の土地の上に物件3の建物が、物件1、2の土地の上に物件4の建物が存する。（建物配置図参照） ・ 物件1、2の土地相互の境界は判然としない。		

※ 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、2）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「島田」駅の南東方・直線距離約 9.7 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	吉田町役場南西方の一般住宅を主とする既成住宅地域である。 周辺には役場のほか中学校、郵便局も見られ、国道 150 号にも 近接しており、安定した住環境が維持されている。	
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	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% 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	329.96 m ² (物件1、2計) ほぼ台形 間口約 21.5m、奥行約 17.5m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約 7.5m の舗装町道（建築基準法上の道路） 西側幅員約 2.5m の舗装町道（建築基準法上の道路） 西側町道は建築基準法 42 条 2 項道路に該当し、道路の中心より 2m の道路後退を要する。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・一体一画地として物件3、4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・・・特記事項参照	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 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、通常の費用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	・ 本件土地上に電柱、カーブミラー、簡易物置が存在する。 (建物配置図参照) ・ 物件 1、2 の土地所有者は A、物件 3、4 の建物所有者は B であるところ、A、B は親子関係にあり、B は A に対して地 代等の支払いをしていないことから、物件 3、4 の建物の敷 地利用権原は、使用借権と思料される。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	---

2-1 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：平成8年10月 経 過 年 数：約30年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス、じゅらく等 天 井：クロス、化粧ボード等 床 ：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：オール電化仕様である。
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	普通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が家族とともに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	・聴取によれば、2階のトイレが水漏れしているとのこと。 ・2階に屋根裏収納がある。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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53年5月 経 過 年 数：約48年 経済的残存耐用年数：満了している。
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：亜鉛メッキ鋼板 内 壁：一 天 井：一 床：土間コンクリート 設 備：電気（使用の可否は不明） 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：車庫 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る。
保 守 管 理 の 状 態	劣る。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が車庫（物置）として占有使用している。 物件4建物内は現状物置として使用されているが、建物の種類 認定は、登記のとおり車庫として認定した。 ※ 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

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及び車庫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/㎡) 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	44,200	1.00	312.87	0.9	12,450,000
2	44,200	1.00	17.09	0.9	680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 静岡吉田－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $43,600 \text{ 円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/102 \times 100/97 \approx 44,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路条件（幅員）、環境条件（周辺の利用状態）等にやや劣る。

イ 個 別 格 差：画地条件（角地、道路後退）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：建物と敷地の状態等を考慮した。

物件 3、4（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝ エ
3	157,000	181.91	0.06	1,710,000
4	床面積、品等などの現況を考慮して判定			10,000

ウ 現価率

物件 3：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 30 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 3 \text{ 年} \div (30 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) \approx 0.06$$

物件 4：上記のとおり。

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	利用 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ = エ
1	12,450,000	約 81%	0.10	使用借権	1,010,000
		約 19%	0.10	使用借権	240,000
物件 1 計					1,250,000
2	680,000	約 81%	0.10	使用借権	60,000
		約 19%	0.10	使用借権	10,000
物件 2 計					70,000

イ 土地利用権等割合

物件 1、2 の土地は一体一画地として利用されており、物件 3、4 建物の建築面積を考慮のうえ、次のとおり判定した。

物件 3 建物 … 物件 1 の土地の 81% 程度に使用借権（土地利用権割合 10%）
物件 2 の土地の 81% 程度に使用借権（土地利用権割合 10%）

物件 4 建物 … 物件 1 の土地の 19% 程度に使用借権（土地利用権割合 10%）
物件 2 の土地の 19% 程度に使用借権（土地利用権割合 10%）

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エ) 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	12,450,000	－ 1,250,000		－	0.5	5,600,000
2	680,000	－ 70,000		－	0.5	310,000
3	1,710,000	＋ 1,070,000	－	－	0.5	1,390,000
4	10,000	＋ 250,000	－	－	0.5	130,000
一 括 価 格 (合 計)						7,430,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

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 (静岡吉田-1)

所 在：榛原郡吉田町住吉字松下29番20

価 格：43,600円/㎡

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：212㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南西側6m町道

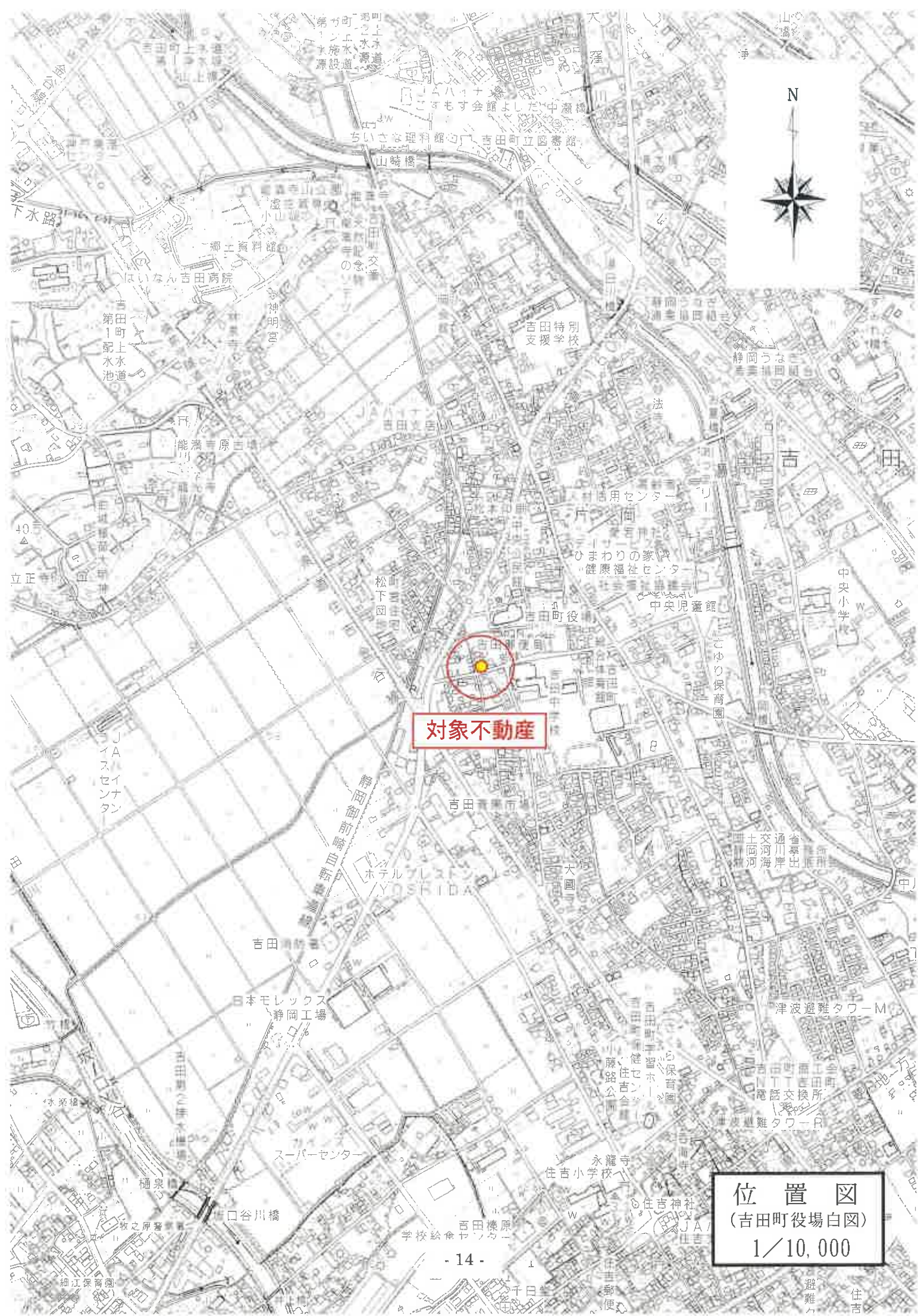
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

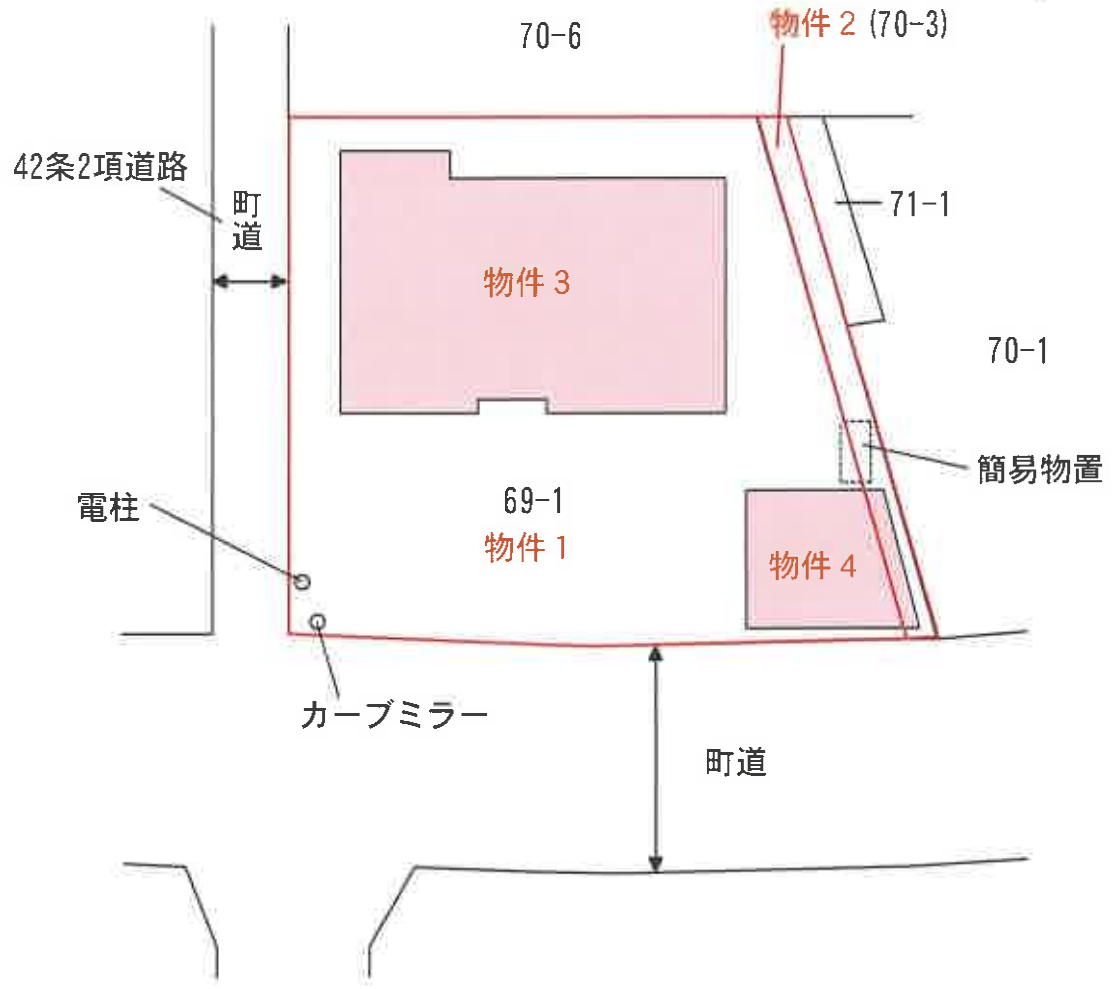
以 上



対象不動産

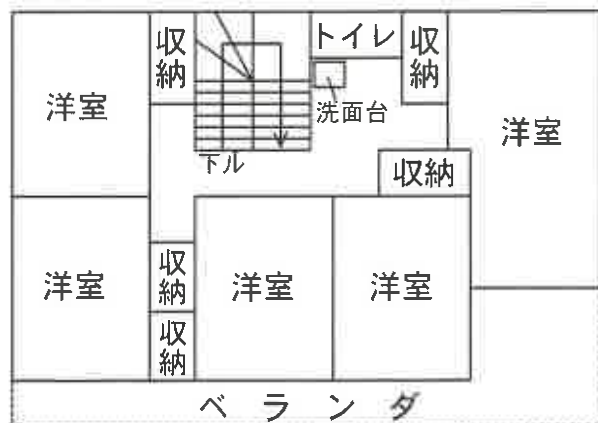
位置図
(吉田町役場白図)
1/10,000

建物配置図

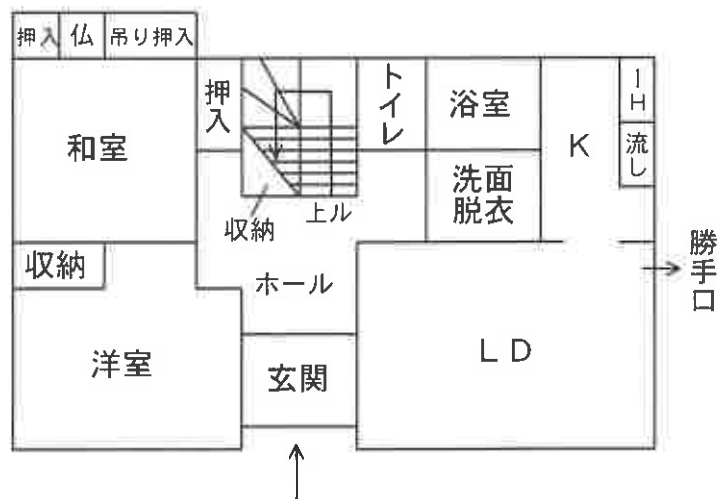


間取図

物件 3



< 2 階 >



< 1 階 >

物件 4

