

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 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 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 令和 8 年 11 月 10 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 12 月 1 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 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	8,680,000 6,944,000		1,736,000	87,540	20,968

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 静岡市葵区上足洗三丁目 710 番地 2

建物の名称 サーパス上足洗

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上足洗三丁目 710 番 2 の 305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 72.78 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 静岡市葵区上足洗三丁目 710 番 2

地 目 宅地

地 積 2451.35 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 437302 分の 7620

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 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】

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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（一棟の建物の表示）

所 在 静岡市葵区上足洗三丁目 710 番地 2

建物の名称 サークパス上足洗

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上足洗三丁目 710 番 2 の 305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 72.78 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 静岡市葵区上足洗三丁目 710 番 2

地 目 宅地

地 積 2451.35 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 437302 分の 7620

令和8年（ヌ）第12号

令和8年4月8日受理
令和8年6月11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 (一棟の建物の表示)

所 在 静岡市葵区上足洗三丁目 710 番地 2

建物の名称 サークパス上足洗

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上足洗三丁目 710 番 2 の 305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 72.78 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 静岡市葵区上足洗三丁目 710 番 2

地 目 宅地

地 積 2451.35 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 437302 分の 7620

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		静岡市葵区上足洗三丁目3番22-305号	
建 物		物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 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 上記の者が内部に動産を残置した状態で、本建物を居宅（空室）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 3枚目「その他の事項4」記載のとおり 令和8年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 3枚目「その他の事項4」記載のとおり ☐ 不明		
管理費等照会先	株式会社穴吹コミュニティ 静岡営業部		
その他の事項	1 本件区分所有建物を含む一棟の建物の名称は、「サーパス上足洗」である。 本件占有部分の建物は、3階に存する。 2 専有部分の建物 平成10年7月6日建築（登記簿の記載）		
敷 地 権		符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形 状	☐ 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 ☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号 1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ）		
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		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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 当マンション（一棟の建物）は、北西側で幅員約10mの市道十二双川沿線に、北東側で幅員約4mの市道上足洗3丁目11号線にそれぞれ接する。後者は、道路位置指定がなされている。
 なお、南東側の幅員約1.2mの通路は建築基準法上の道路ではない。

- 2 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
712-1	公衆用道路	77㎡	静岡市

- 3 当マンションの管理は、株式会社穴吹コミュニティが居住者により結成されたサーパス上足洗管理組合から委託を受けて行っている。

4 管理費等調査結果

	(1) 管理費等（いずれも月額）	(2) 令和8年4月30日までの滞納額
管理費	9,100円	946,400円
修繕積立金	11,400円	1,002,000円
合 計	20,500円	1,948,400円

マンション管理規約58条4項に、滞納額につき年18%の遅延損害金が発生する旨の規定がある。

- 5 申立債権者代理人及び管理組合担当者の陳述、集合ポスト及び表札の表示並びに所有者宛てはがきの存在等から、所有者が内部に動産を残置した状態で、本件区分所有建物を居宅（空室）として占有しているものと認めた。
- 6 マンション管理会社によれば、本件区分所有建物のインターホンは、所有者不在のため機器の更新が済んでおらず、買受人は設置費用を負担する必要があるとのことである。
- 7 本件区分所有建物内の天井及び内壁にクロスの剥がれた箇所が認められる。
- 8 その他本物件の概要については、関係人の陳述を参照されたい。
- 9 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
■申立債権者代理人弁護士 ■管理組合担当者	所有者は県外に居住している模様であり、本件区分所有建物に居住実体はありません。 1 本件区分所有建物は主に所有者の母親が利用していたようですが、平成29年以降は、人の出入りがなく空室の状態です。 2 本件区分所有建物内で事件・事故は起きていません。 3 当マンションは、全57戸あり、駐車場は、共用1区画を含み49区画あります。利用料は月額8,000円ですが、現在、空きはありません。 4 駐輪場は、無料で利用できます。 5 建物内でペットを飼うことは禁止されています。 6 共用施設は、駐車場、駐輪場のほかに集会室があります。 7 管理人は、土日祝日を除き、午前9時から午後3時30分まで現地で勤務しています。

(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
令和8年4月14日 (火) 15:05-15:25	静岡地方法務局	登記事項証明書交付申請 (窓口)
令和8年4月16日 (木) 16:10-16:30	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影 (外観)
令和8年4月17日 (金) :-:	当庁執行官室	管理会社宛て照会書送付 (ファクシミリ) ※ 送付後に回答書を受領
令和8年4月17日 (金) 12:00-12:10	静岡市役所 土木管理課	接面道路につき調査
令和8年5月7日 (木) :-:	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和8年5月7日 (木) 13:56-14:01	当庁執行官室	申立債権者代理人と電話連絡 占有関係等聴取
令和8年5月20日 (水) 9:50-10:13	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 (外観) マンション管理組合担当者と面談 ＜評価人同行＞
令和8年5月27日 (水) 15:30-15:48	物件所在地 (3回目)	現況調査 (建物内立入), 写真撮影 ＜評価人同行＞
(特記事項) ☐ 平成 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8年5月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて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

711-21 712-15
711-22 714-12

N

COPY

COPY

(注) 縮小に準ずる図面は、土地の55分の1の縮小に準ずる図面が提出されるまでの間、これに代わるものとして提出される図面は、上面に「縮小」と記し、縮小の倍率を記載すること。

上足洗3丁目
上足洗2丁目

請求分	所在地	静岡県静岡市東区上足洗三丁目			地番	710番2	
出力	1/500	縮小	縮小	縮小	縮小	縮小	縮小
作成年月日							

これは地図に準ずる図面に記載されるものとして提出される図面は、上面に「縮小」と記し、縮小の倍率を記載すること。

令和8年2月16日
静岡地方方法務局

地図整理番号：M20010

(1/2)

(6 枚目)

建物配置図（概略）



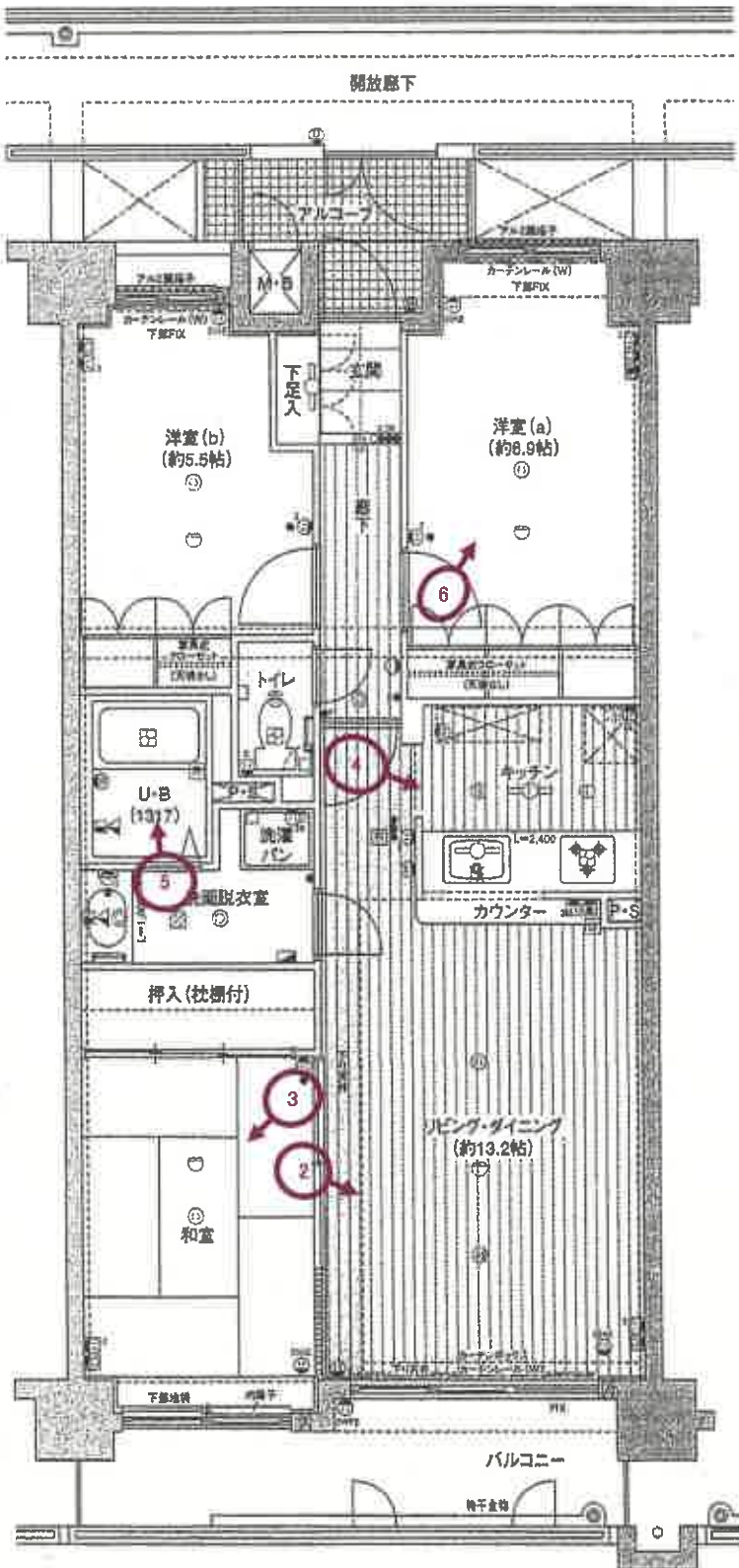
写真撮影位置・方向



間取図（物件１）



写真撮影位置・方向



1



2



3



4



5



6



令和8年（ヌ）第12号

令和8年8月6日提出

補充現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 杉 山 聡 印

そ の 他 の 事 項

- 当職が、8月6日にマンション管理会社から受領した上申書によれば、令和8年8月1日時点の滞納管理費等は下のとおりである。

	(1) 管理費等 (いずれも月額)	(2) 令和8年8月1日時点の滞納額
現在の管理費	9, 100円	982, 800円
現在の修繕積立金	13, 700円	1, 073, 700円
遅延損害金		1, 589, 886円
合 計	22, 800円	3, 646, 386円

マンション管理規約58条4項に、滞納額につき年18%の遅延損害金が発生する旨の規定がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 8 年 (又) 第 1 2 号
令和 8 年 5 月 2 7 日 現地調査
令和 8 年 6 月 2 6 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡辺 刀也 印

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 静岡市葵区上足洗三丁目 710 番地 2

建物の名称 サークパス上足洗

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上足洗三丁目 710 番 2 の 305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 72.78 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 静岡市葵区上足洗三丁目 710 番 2

地 目 宅地

地 積 2451.35 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 437302 分の 7620

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 8, 6 8 0, 0 0 0 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		
・ 本件マンションは6階建「サーパス上足洗」の3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）の概況及び利用状況等

位置・交通	J R 東海道本線「静岡」駅の北方・直線距離約 2.8km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほかアパート、マンション、駐車場、店舗等が混在し、居住環境、利便性ともに概ね良好な住宅地域。	
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2種中高層住居専用地域 60% 200% 無 高度地区 最高限2種(16m)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	2,451.35 m ² 長方形 間口約 35m、奥行約 68m ほぼ平坦地 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	北西側幅員約 10mの舗装市道（建築基準法上の道路） 北東側幅員約 4mの舗装市道（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・・・なし 周囲等の状況・・・日照・通風は普通 周囲は一般住宅、アパート等 その他・・・受水槽、電柱、駐輪場	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 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	・敷地権割合：437302 分の 7620 ・北東側道路は位置指定道路の指定も受けている。 指定番号：静-S34-1426、指定年月日：昭和 34 年 7 月 7 日 ・南東側通路（幅員約 1.2m）は建築基準法上の道路ではない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サーパス上足洗
建物の用途	住宅（総戸数 57 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 10 年 7 月 経 過 年 数：約 28 年 経済的残存耐用年数：今後約 12 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） 平置式で 49 台分確保されている。詳細は執行官 の現況調査報告書を参照されたい。 その他 駐輪場（無料） 共用の集会室あり
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：サーパス上足洗管理組合 管理方式：委託 管理会社：株式会社穴吹コミュニティ 静岡支店 管理形態：管理人 月～金 9:00～15:30
管理の状況	普通
特記事項	・建物内でペットの飼育は禁止されている。

《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	3 階（305 号室） 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	72.78 m ² （登記面積）
間 取 り	3 L D K（後添間取図参照） バルコニー有
仕 様	天 井：クロス、敷目板等 床：フローリング、畳、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 天井や内壁にクロスの剥がれた箇所が認められるが、概ね経年相応の劣化である。
管 理 費 等	管 理 費：9,100 円（月額） 修繕積立金：13,700 円（月額） 滞 納 額：あり（令和 8 年 4 月 30 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	建物所有者が内部に動産を残置した状態で、本建物を居宅（空室）として占有している。 ※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	・マンション管理会社によると、インターホンの機器更新が済んでおらず、買受人は設置費用を負担する必要があるとのことである。

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ = エ
260,000	72.78	0.24	4,540,000

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 28 年、経済的残存耐用年数 12 年、観察減価 20%

(耐用年数に基づく方法)

(観察減価法)

$$\text{現価率} = 12 \text{ 年} \div (28 \text{ 年} + 12 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) = 0.24$$

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
187,000	0.93	2,451.35	0.9	7,620/437,302	6,690,000

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）－１９

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

$$196,000 \text{ 円/㎡} \times 102.0/100 \times 100/103 \times 100/104 \div 187,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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：基準地の画地条件等を考慮した。

◇地域格差：街路条件（幅員）、交通接近条件（駅、諸施設）、環境条件（用途の多様性、利用状況）等を考慮して査定した。

イ 個別格差：画地条件（角地、規模）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
4,540,000	6,690,000	1.20	1.00	13,480,000

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
1,320,000	1.00	0.15	1.00	8,800,000

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。

$$110,000 \text{ 円 (月額)} \times 12 \text{ ヶ 月} = 1,320,000 \text{ 円 (年額)}$$

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	13,480,000	—	13,480,000
② 収 益 価 格	—		8,800,000
② 調整後の価格			13,450,000

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
13,450,000	0.95	0.70	0.97	8,680,000

イ 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、残置物の撤去等に相当費用が見込まれ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。

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)－19)

所 在：静岡市葵区上足洗2丁目515番19外「上足洗2－9－40」

価 格：196,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：203㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側4.9m市道

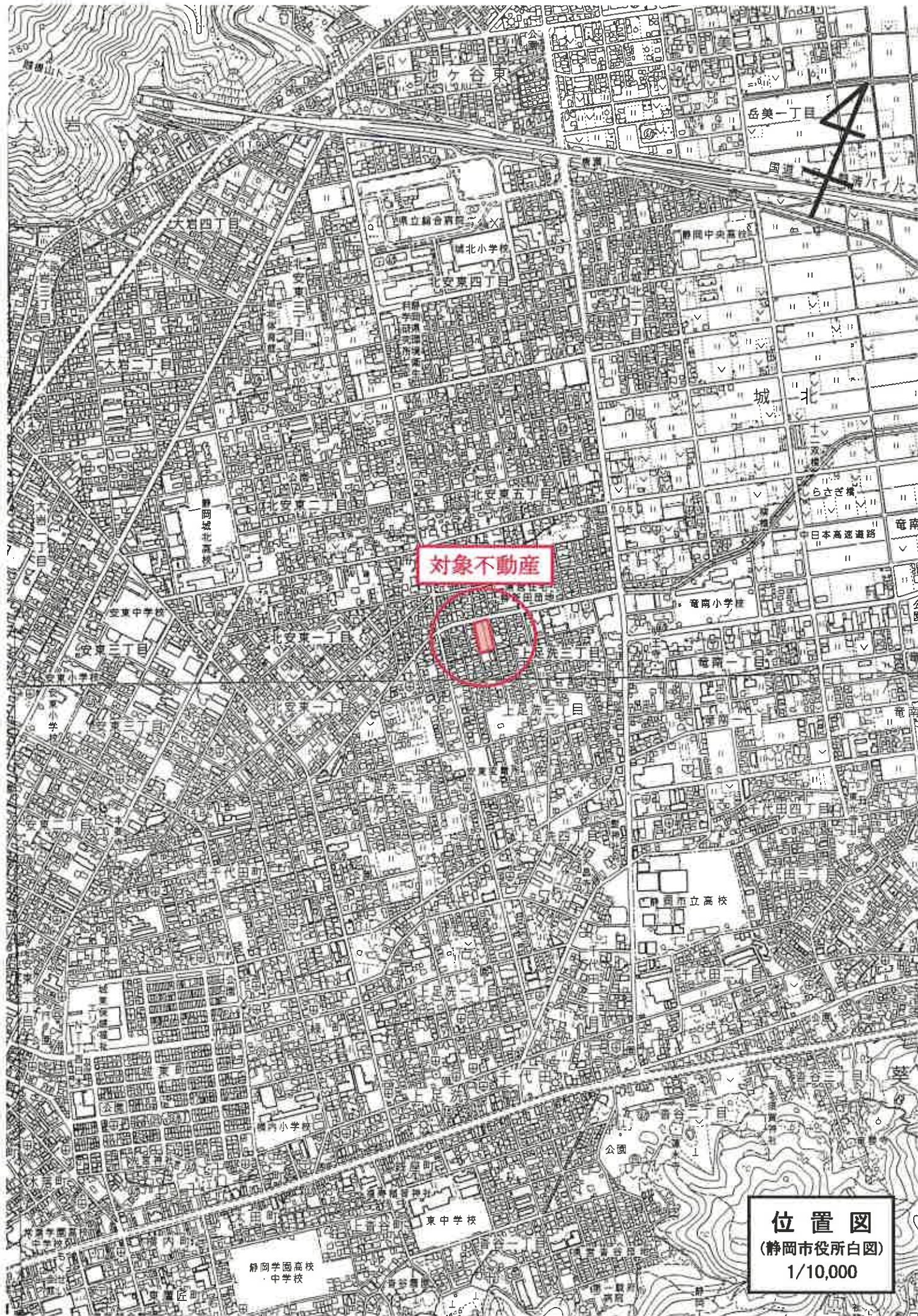
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅のほかにアパート、農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

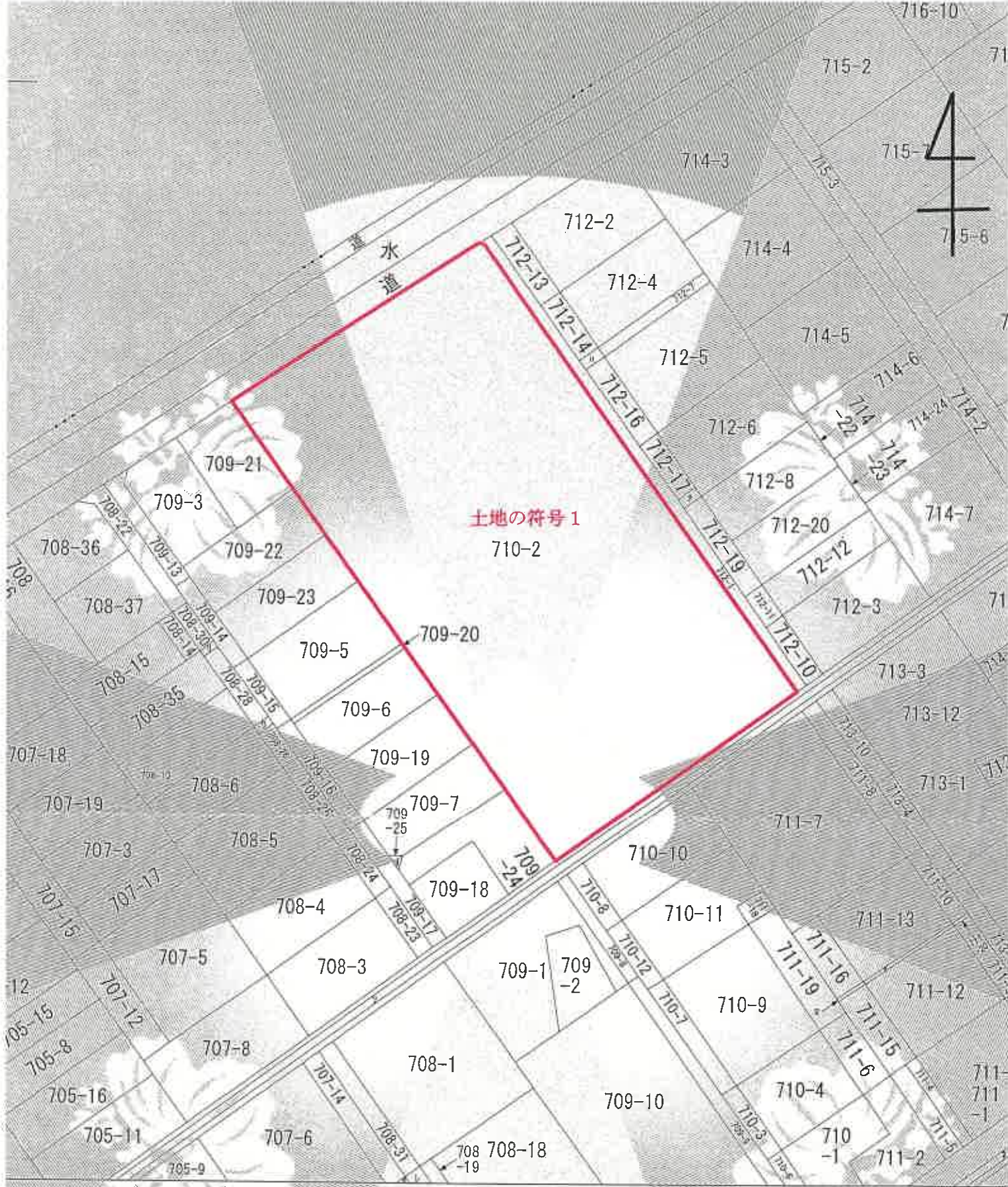
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



対象不動産

位置図
(静岡市役所白図)
1/10,000

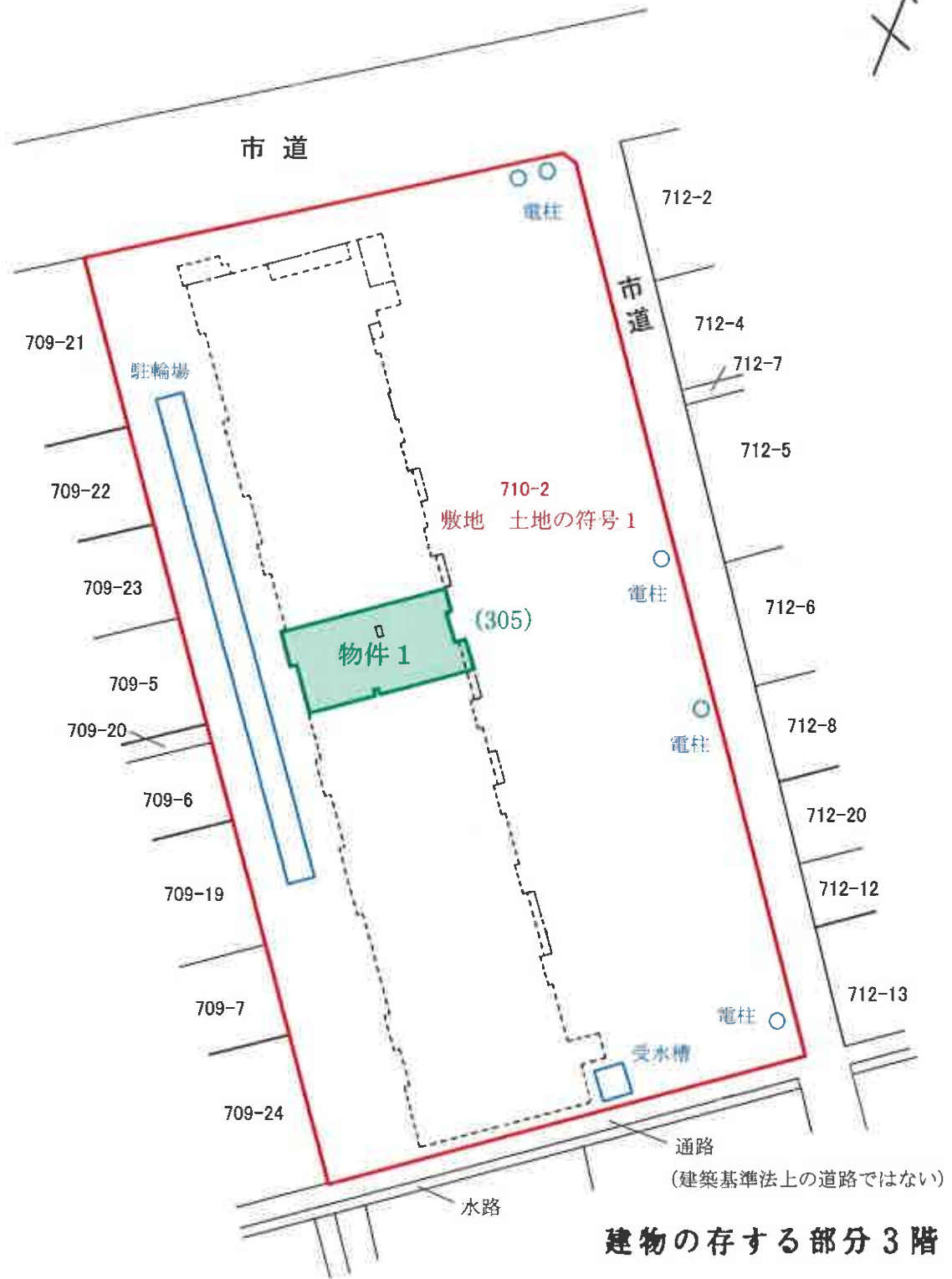


面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見

上足洗

建物配置図



間取図

