

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 3 月 25 日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 中本 沙織

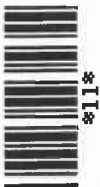
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6 年 5 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 6 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 6 年 5 月 22 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所浜松支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6 年 6 月 12 日 午前 9 時 45 分 場 所 静岡地方裁判所浜松支部民事部
特別売却 実施期間	令和 6 年 5 月 23 日 午後 1 時 00 分から 令和 6 年 5 月 24 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 6 年 3 月 25 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。区分所有建物敷地部分が税額不明の場合下記税額欄には算入されておりません。

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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,620,000 2,096,000		524,000	66,764	15,583



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区神田町字北島278番地

建物の名称 アーバンヒル神田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神田町278番の15

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 80.67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 浜松市中央区神田町字北島278番

地 目 宅地

地 積 952.06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 12万1115分の8067



物 件 明 細 書

令和 5年 8月16日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 鈴木恵美子

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、当係にお尋ね下さい。



- 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 浜松市中区神田町字北島 278 番地

建物の名称 アーバンヒル神田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神田町 278 番の 15

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 80.67 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 浜松市中区神田町字北島 278 番

地 目 宅地

地 積 952.06 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 12 万 1115 分の 8067





令和5年(ケ)第18号
令和5年4月27日受理
令和5年6月 9日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所浜松支部
執行官 小 野 雅 章

(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 浜松市中区神田町字北島 2 7 8 番地

建物の名称 アーバンヒル神田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神田町 2 7 8 番の 1 5

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 8 0 . 6 7 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 浜松市中区神田町字北島 2 7 8 番

地 目 宅地

地 積 9 5 2 . 0 6 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 1 2 万 1 1 1 5 分の 8 0 6 7



(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	(住居表示未実施)	
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 上記の者及びその家族が本建物（マンション専有部分603号室）を居宅として使用し、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	(以下は月額) 管理費 15,100 円 修繕積立金 9,400 円 駐車場使用料 5,000 円	令和5年5月12日現在 ☒ 滞納あり 令和2年10月1日～令和5年3月31日まで 管理費滞納額 402,400 円 修繕積立金滞納額 282,000 円 駐車場料金滞納額 150,000 円 令和4年4月1日～令和4年12月31日まで 水道・下水道滞納額 54,968 円 ※上記以外の滞納 <u>室内の自火報知器取替工事代金 23,100 円</u> 上記、合計滞納額 912,468 円
管 理 費 等 照 会 先	日本ハウズイング株式会社浜松営業所	
そ の 他 の 事 項	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
敷 地 権	符号1 (敷地権の割合12万1115分の8067)	
概 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 ☒ 敷地配置図のとおり	
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	☒ 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	
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 ☒ 敷地配置図のとおり	

(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)

その他の事項

- 1 本件調査に際し、所有者Aとの面談は出来なかった。
- 2 本件一棟建物の敷地権の目的土地は、西側舗装市道（神田2号線・地番253-1の土地は、浜松市所有の公衆用道路）に、南側舗装市道（神田3号線）に各接面している。
- 3 本件一棟建物の敷地権の目的土地における主な公法上の規制等、画地の状況については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 4 本件マンションの総戸数、駐車場台数等については、以下のとおりである（管理会社から回答書の提出あり）。
 - (1) ペットの飼育は可能である。管理規約等の定めはないが、他に迷惑や危害を与えないこと。
 - (2) 1棟建物の区分所有建物総戸数は15戸、全駐車場台数（敷地内）は15台。
 - (3) 修繕積立金の改定なし。
 - (4) 大規模修繕等の実施（予定）なし。
- 5 本件マンション共用部分として、エントランスホール、受水槽室、トランクルーム等が存在する。本件マンションの附属設備として、自転車置場等が存在する。
- 6 本件マンション603号室は、経年相応の劣化した状態である。尚、同室内の不具合箇所（損傷箇所）等については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおりである。

以 上

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	1 本件マンションの住人です。 2 本件マンションは自主管理ではなく、管理会社が管理しています。 (令和5年5月8日聴取)
■日本ハウズイング 株式会社浜松営業 所担当者	1 アーバンヒル神田マンション管理組合から管理業務の委託を受け、 当社が管理業務を行っています。 2 本件マンションには管理人はいないので、管理員室はありません。 3 本件マンション603号室には、管理費等の滞納があります。 (令和5年5月9日電話聴取) 1 本件マンションは、1戸に1台分の敷地内駐車場が確保されています。 2 本件マンション603号室が使用する敷地内駐車場には、ナンバー プレートがない状態の自動車が1台置いてあります。 (令和5年6月8日電話聴取)
■B（所有者の妻）	1 本件マンション603号室の所有者の妻です。所有者Aは3年前から 所在不明で連絡も取れない状態です。603号室には、家族3人 (妻、息子、娘)で住んでいます。 2 本件マンション603号室内で猫1匹を飼育しています。 3 本件マンション603号室の不具合箇所として、壁クロス等の一部 に猫の引っ掻き傷による損傷箇所があります。その他は特にありませ ん。 4 南西側洋室内で子供が寝ているので、立ち入らないでください。室 内の状態等については、特に問題等はありません。 5 本件マンション603号室で使用している敷地内駐車場には、自動 車1台が置いてありますが、自動車は現在使っていません。 (令和5年5月23日聴取) 以 上

(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)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年5月1日(月) 2 9:55-10:00	1 当庁 2 静岡地方法務局 (浜松支局)	1 所有者Aに対し、現況調査期日通知を送付(郵券84円) 2 隣接地の登記事項証明書交付申請
令和5年5月8日(月) 11:00-11:15	物件所在地	物件確認、写真撮影、管理会社調査、近隣住人から聴取
令和5年5月9日(火) 9:20-9:30	当庁	管理会社担当者に対し、マンション管理規約写し等交付依頼等・滞納管理費等の調査(電話・FAX)
令和5年5月23日(火) 1 9:45-10:20 2 10:40-10:50	1 物件所在地 2 浜松市役所	1 立入調査、占有調査、写真撮影、所有者の妻から聴取、評価人同行 2 本件敷地権の目的土地の接面道路調査
令和5年6月8日(木) 15:05-15:10	当庁	管理会社から敷地内駐車場につき報告(電話)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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

(5枚目)

-71179.476



(1/1)

登記年月日：平成2年10月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(肇慶地方警察局派松支局管轄)

令和5年2月2日

千葉地方法務局松戸支局

發售中

(7 枚目)

1.5.6.6.2M: 各果莊梨園地

圖面—階平—物圖—面圖

滨松市中区

家屋番号 神田区278番015

産物の所在

圖面平階名

3015959

1
靈地權(符號)

陳國棟

本件専有部分(5階603号室)

(残物の著する部分に5割)

人 員

縮尺	250
----	-----

著作

(1997)

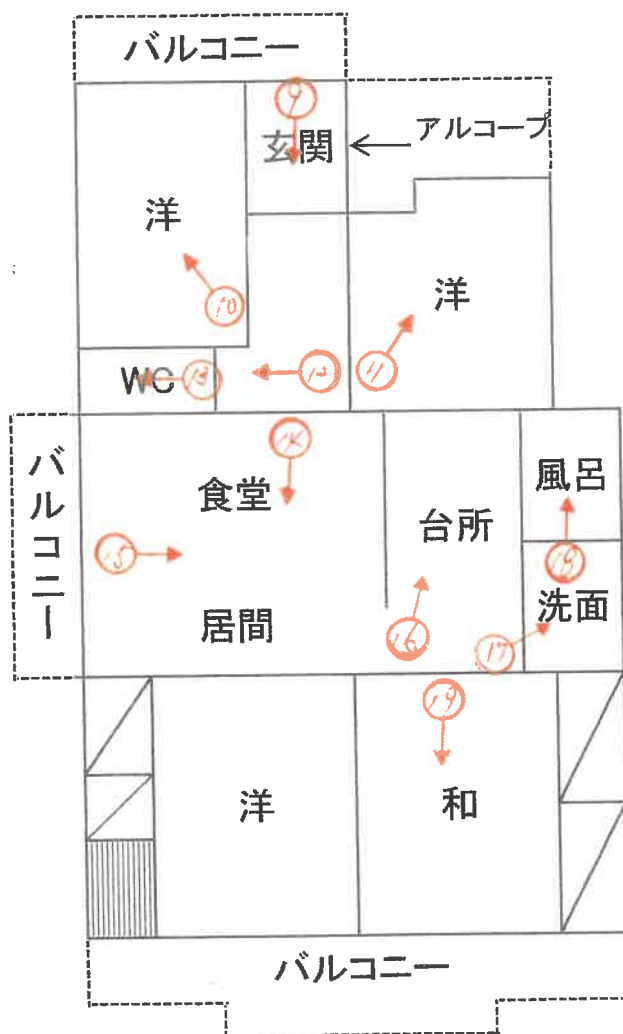
第 1 章

005

法 國 意 義 理
2 年 1 0 4

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

間取図（本件専有部分 5 階 603 号室）



 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真 1 1



写真 1 2 壁クロス等に猫の引っ掻き傷による一部損傷箇所



写真1 3



写真1 4



写真1 5



写真1 6



写真17



写真18



写真19



求 意 見 書

杉田 篤彦 殿

令和 6年 1月29日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 中本 沙織

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」

令和 6年 1月30日

評価人

杉田 篤彦

印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区神田町字北島278番地

建物の名称 アーバンヒル神田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神田町278番の15

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 80.67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 浜松市中央区神田町字北島278番

地 目 宅地

地 積 952.06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 12万1115分の8067



(別紙)

[illegible]

令和 5 年（ケ）第 18 号
令和 5 年 5 月 23 日 現地調査
令和 5 年 6 月 12 日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

杉田 篤彦 印

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 浜松市中区神田町字北島 2 7 8 番地

建物の名称 アーバンヒル神田

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 神田町 2 7 8 番の 1 5

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 8 0 . 6 7 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 浜松市中区神田町字北島 2 7 8 番

地 目 宅地

地 積 9 5 2 . 0 6 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 1 2 万 1 1 1 5 分の 8 0 6 7

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 4, 3 7 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き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範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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、5階建「アーバンヒル神田」の5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 土地（符号1）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「浜松」駅の南西方・直線距離約 1.9 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	浜松市中心市街地の南西方、戸建住宅のほかアパート、事業所等も見られる。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 屋外広告物規制、第1種普通規制地域、居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	952.06 m ² 長方形 間口約 35m、奥行 27m 平坦 路面と等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約 6.8m舗装市道（建築基準法上の道路） 南側幅員約 5.2m～約 5.5m舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・5階建の本件専有部分が存する建物敷地のほか 駐車場、自転車置場等に利用されている。 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は概ね良好 周囲は住宅等 その他・・・特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（特記事項のとおり） ガ ス 配 管 あり（特記事項のとおり） 下 水 道 あり（特記事項のとおり）	

	(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	特になし

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーバンヒル神田
建物の用途	住宅 (総戸数 15 戸)
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日：平成 2 年 8 月 24 日 経 過 年 数：約 33 年 経済的残存耐用年数：約 7 年
構 造	鉄筋コンクリート造 5 階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリート吹付、一部タイル等 その他：
設 備 等	エレベーター有 駐車場あり
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：アーバンヒル神田管理組合 管理方式：委託 管理会社：日本ハウズイング株式会社浜松営業所 管理形態：管理人なし
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	

(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	5階（603号室） 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	80.67 m ² （登記面積）
間 取 り	4LDK（後添間取図参照）
仕 様	天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：
維 持 管 理 の 状 態	やや劣る（内壁クロスの損傷が多数見られる）
管 理 費 等	管 理 費：15,100 円（月額） 修繕積立金：9,400 円（月額） 滞 納 額：684,400 円（令和5年5月12日現在） （注）上記滞納額は管理費、修繕積立金の合計、その他の費用、滞納額等は現況調査報告書記載の通り。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者とその家族が居宅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	ペット飼育可 猫一匹を室内にて飼育している。

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
280,000	80.67	0.14	3,160,000

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 33 年、経済的残存耐用年数 7 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝7 年÷（33 年＋7 年） × （1－0.20） ÷ 0.14

2 敷地権価格

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。

土地 の 符号	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
1	63,700	1.05	952.06	0.90	8067/121115	3,820,000

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。

地価公示地 浜松中－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
 $74,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/114 \approx 63,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位（＋）

◇地 域 格 差：地価公示地は環境が優る。

イ 個 別 格 差：角地（＋）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の経過年数と敷地の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：121115 分の 8067

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

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
3,160,000	3,820,000	1.0	1.2	8,380,000

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等を斟酌して判定した。

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
1,020,000	1.00	0.15	0.95	6,460,000

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。

$$85,000 \text{ 円（月額）} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,020,000 \text{ 円（年額）}$$

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 その他補正率：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維持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	8,380,000	—	8,380,000
② 収益価格	—		6,460,000
③ 調整後の価格			8,000,000

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
8,000,000	—	0.65	0.84	4,370,000

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、修繕積立金の滞納相当額を考慮した。

6 参考価格資料

1 地価公示価格 (浜松中－1)

所 在：浜松市中区神田町字中畑136番6外

価 格：74,100円/㎡

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側5m市道

用途指定等：市街化区域、第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅のほかに医院等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

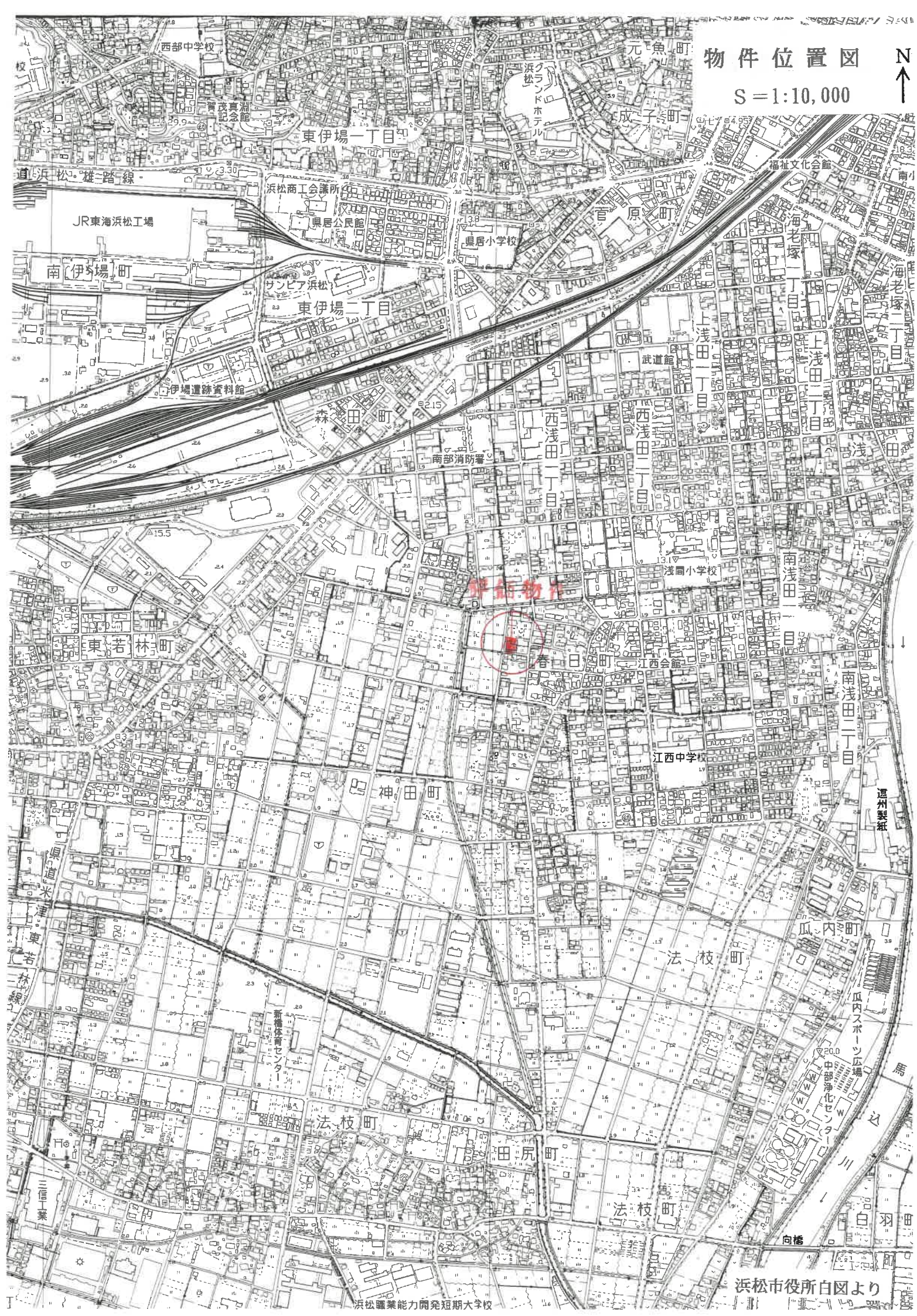
3 建物配置図

4 間取図

以 上

物件位置図

S=1:10,000



公 図 写

S = 1:500

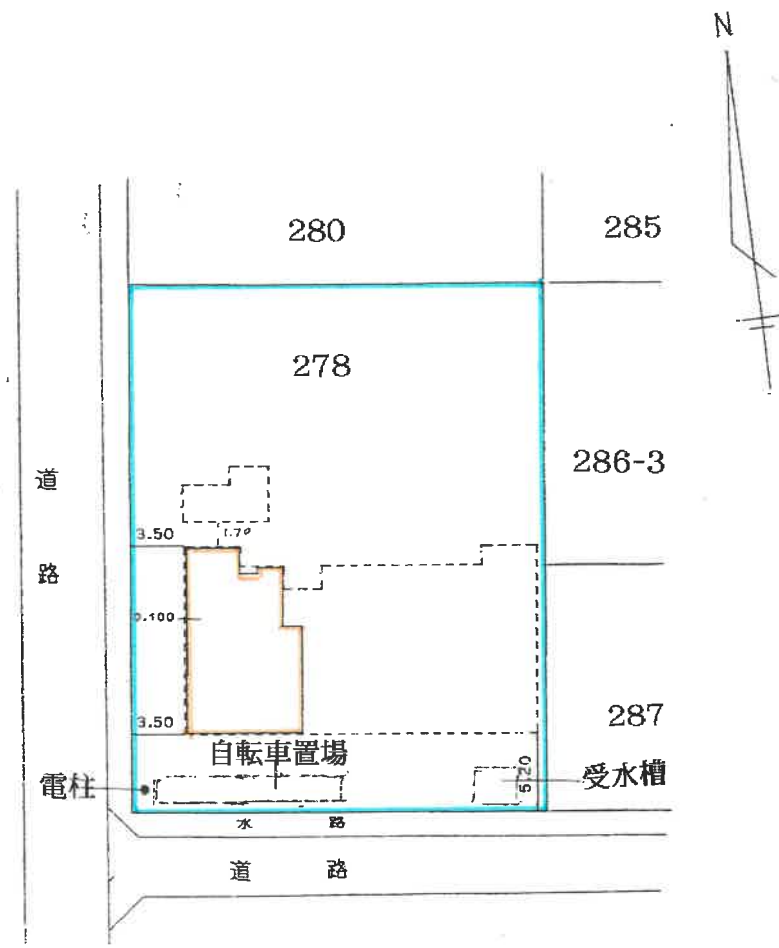


(座標値種別: 図上測定)

地番区域

祠

建物配置図



(建物の存する部分 5階)

S=1:500

間取図

