

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 28 日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 堀場早起子

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 7 年 5 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 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 7 年 7 月 2 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 7 年 6 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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 7 年 4 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 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 浜松市中央区上島三丁目 1 1 0 番地 1
建物の名称 ブライトタウン上島A棟
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 2 0 階建

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上島三丁目 1 1 0 番 1 の 1 の 1 7 0 2
建物の名称 1 7 0 2
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 7 階部分 6 7 . 7 6 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 浜松市中央区上島三丁目 1 1 0 番 1
地 目 宅地
地 積 8 0 2 3 . 9 1 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 3 6 3 4 9 5 分の 7 0 6 6



物 件 明 細 書

令和 7年 2月18日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 堀場早起子

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

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。

敷地内に規約共用部分あり。

《 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 浜松市中央区上島三丁目 110 番地 1
建物の名称 ブライトタウン上島 A 棟
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 20 階建

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上島三丁目 110 番 1 の 1 の 1702
建物の名称 1702
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 17 階部分 67.76 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 浜松市中央区上島三丁目 110 番 1
地 目 宅地
地 積 8023.91 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 1363495 分の 7066





令和6年(ケ)第 25号
令和6年 5月28日受理
令和6年 7月26日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 増田直樹

(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 浜松市中央区上島三丁目 1 1 0 番地 1
建物の名称 ブライトタウン上島 A 棟
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 2 0 階建

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上島三丁目 1 1 0 番 1 の 1 の 1 7 0 2
建物の名称 1 7 0 2
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 7 階部分 6 7 . 7 6 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 浜松市中央区上島三丁目 1 1 0 番 1
地 目 宅地
地 積 8 0 2 3 . 9 1 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 3 6 3 4 9 5 分の 7 0 6 6



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	浜松市中央区上島三丁目1番1-1702号 ブライトタウン上島		
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 種類 : ☐ ある 構造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (C) ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している。		
管理費等の状況 ※管理費等の額は月額	管理費 8,610円 修繕積立金 13,560円 駐車場使用料 4,800円 合計 26,970円	令和6年6月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年12月分～R6年6月分 計583,240円 (管理費163,590円、修繕積立金257,640円、駐車場使用料91,200円、遅延損害金 (年18%) 70,810円)	
管理会社	遠鉄アシスト株式会社		
その他の事項	1 本建物内に立ち入ったところ、北東側洋室にて債務者Aが亡くなっていた。警察によれば、「死因不詳、事件性なし」との回答あり。戸籍謄本等によれば、Aの相続人は実母Cであり、Cが本件建物を占有しているものと思料する。 2 駐車場は、平置き38区画 (月額5,000円)、立体駐車場 (1階43区画 (月額5,800円) 2階54区画 (月額4,800円) 3階56区画 (月額4,000円)) がある。 3 ペット飼育可 (飼育細則あり) 4 現地管理人は、毎日 (AM10～PM5) 常駐している。		
敷地権	符号1 (敷地権の割合1363495分の7066)		
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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 ☒ 建物配置図のとおり		
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	1 本件一棟建物の敷地 (地番110-1) 内には、本件一棟建物 (A棟) のほか、立体駐車場、管理室、集会所、駐輪場、託児所、駐輪場 (家屋番号110-1-2～6:規約共用部分)、B棟がある。 2 本件一棟建物の敷地は、その西側を市道上島43号線 (地番110-3他 地目宅地他 所有者浜松市 幅員約30m) に、南側を市道十軒5号線 (地番十軒町239-1 地目公衆用道路 所有者浜松市 幅員約6m) に、北側を市道上島16号線 (官地 幅員約5m) に各接道している。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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 ☒ 建物配置図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■管理会社担当者	1 本物件は、本件所有者Aが住居として使用していると思います。 2 現在、本物件のライフラインは停止されています。今年の4月28日～5月1日頃までは、1階1702号室郵便受内の郵便物が無くなっていたり、監視カメラでAの姿を確認したりしていましたが、以降は、姿を見かけませんし、郵便物が滞留してきましたので、出入りがないかもしれません。 3 Aは、立体駐車場を賃借していますが、駐車してある普通乗用車は、車検が満了しています。 4 現地管理人は、毎日、午前10時から午後5時まで常駐しています。 5 ペット飼育は可能ですが、飼育細則があります。 (5月30日、6月10日聴取)
■現地管理人	1 本物件は、本件所有者Aが住居として使用していると思います。 2 規約共用部分として、集会所・託児所等があります。託児所は、第三者に賃貸しています。託児所は、本マンション以外の方も多く利用しています。 (5月30日聴取)

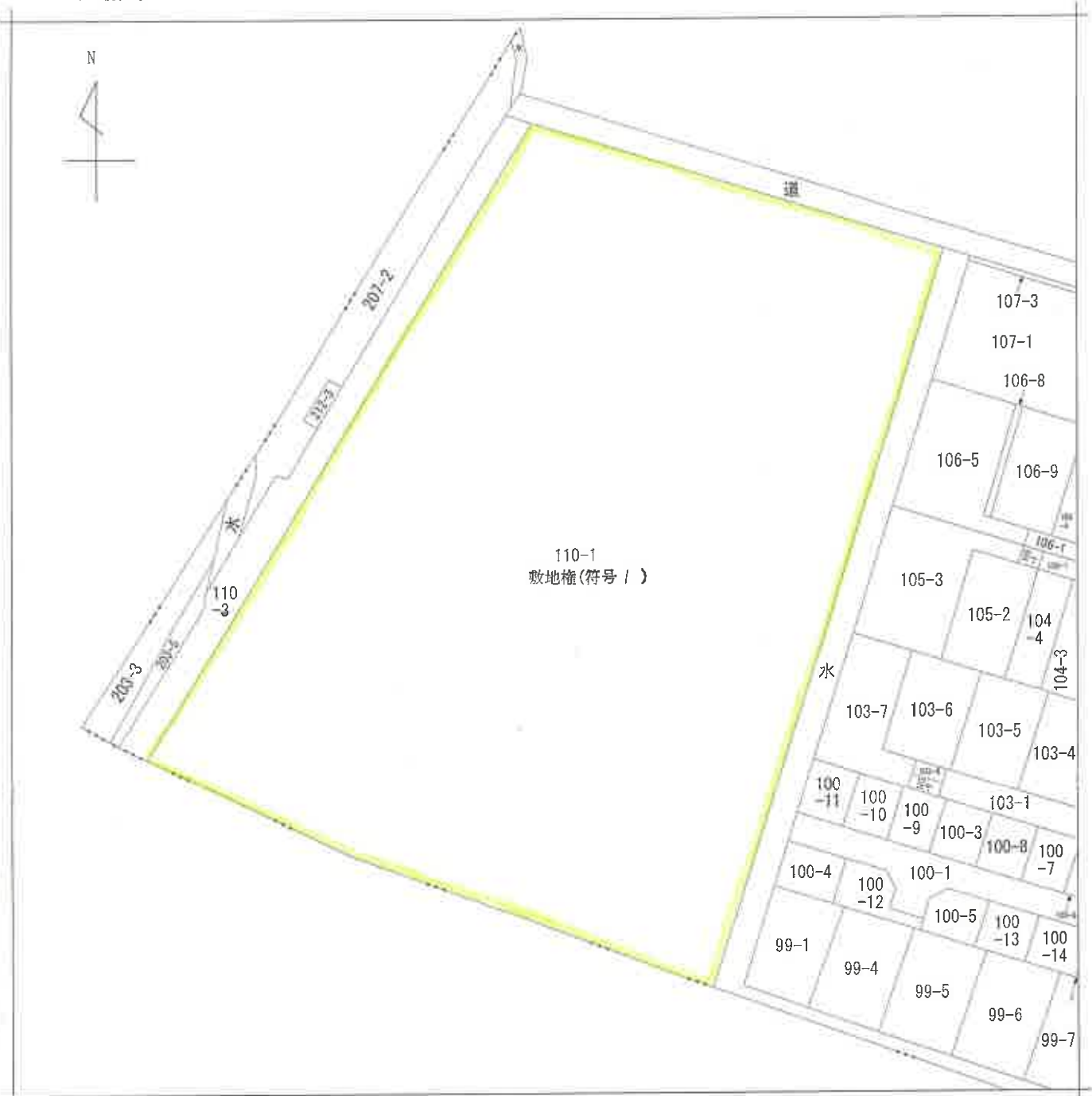
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 5月30日(木) 11:40-12:00	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(110-3他5筆)登記簿謄本、本物件敷 地測量図、公図(十軒町239-1)申請・受領
6年 5月30日(木) 14:40-14:50	浜松市中央区役所 道路保全課	接道関係調査
6年 5月30日(木) 15:30-16:00	物件所在地	物件特定、写真撮影(外観) 現地管理人と面談 管理会社担当者に電話聴取
6年 5月30日(木) :-:	当庁執行官室	本件マンション管理会社(遠鉄アシスト㈱)に対し、 管理費等FAX照会・回答あり
6年 5月31日(金) 12:40-12:50	静岡地方法務局 袋井支局	本物件敷地内にブライトタウン上島A棟・B棟以外の 建物登記有無照会(あり:家屋番号110-1-2~ 6登記簿謄本受領)
6年 5月31日(金) 15:00-15:05	物件所在地	現地管理人と面談 1階1702号室郵便受に期日通知書投函
6年 6月10日(月) 16:00-16:30	物件所在地	全戸不在(玄関ドアに次回期日通知書貼付) 管理会社担当者と面談 評価人同行
(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、現地管理人 を立ち会わせ、現地管理人が管理して いる鍵を使用し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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 6月24日(月) 10:45-11:15	物件所在地	占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
6年 6月25日(火) 13:00-13:10	浜松市中央区役所 区民生活課	住民票写し申請・受領
6年 6月27日(木) 15:10-15:45	森町役場 住民課	戸籍謄本及び戸籍附票申請・受領
6年 7月 2日(火) 14:50-15:00	浜松中央警察署 刑事1課	官庁援助請求書交付(回答書受領)
6年 7月26日(金) 11:30-11:40	森町役場 住民課	戸籍謄本申請・受領
年 月 日() :-:		
年 月 日() :-:		
(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 6年 6月24日 目的物件は施錠されていたので、立会人B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



(注) 地図に準ずる図面は、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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	浜松市中央区上島三丁目				地番	110番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年4月1日
静岡地方法律局浜松支局
登記官

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。
令和6年5月30日 静岡地方裁判所浜松支部

登記官

(7 枚目)

4010417

浜松市中区

〇地積測量図

地番	110-1	110-3
土地の所在	浜松市上島三丁目	

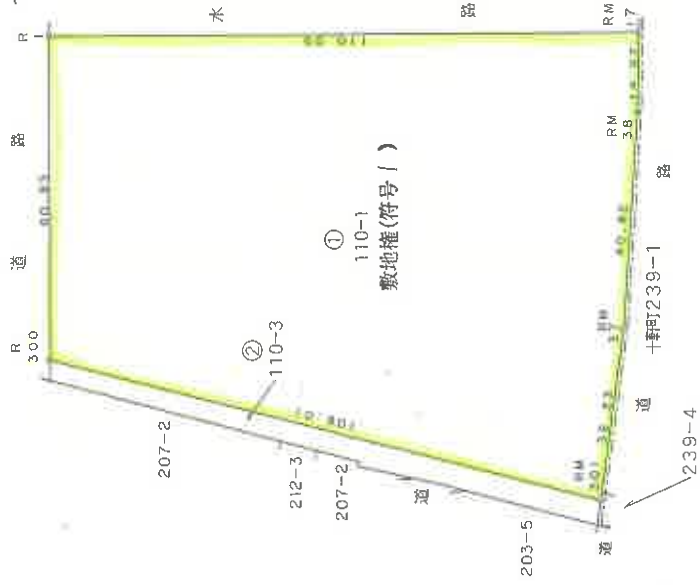
座標求積表

地番①110-1	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
1		-0.035	-3.542	-220.372614	60.85
300		60.816	-4.396	-379.207752	106.01
301		86.227	-107.325	706.198500	32.23
37		54.236	-111.255	6094.357325	40.82
38		13.472	-113.461	6312.629657	14.87
17		-1.401	-113.587	1534.219609	110.05
倍					
面積積					
面積積					
8023.9124625					m²
8023.91					m²

残地番②110-3
公簿 8359.1600

總計	8023.9124
殘地	335.2476
地積	335.24 m²

敷地権(符号 I)



A 3版をA 4版に縮小

境界線略号 S…石杭, C…コンクリート杭, P…プラスチック杭, R…金属杭, M…測ミ, RM…金属標 (単位m)

縮尺 1/1000

申請人

作製者 土地家屋調査士 (平成14年6月20日)

14.6.20

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
令和6年4月1日 静岡地方裁判所浜松支部

登記官

(8 枚目)

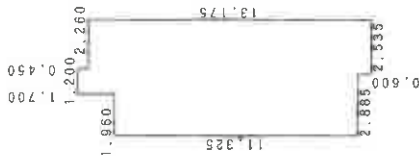
3013672

浜松市中区

家屋番号
土地番号110番1
の110702

建物の所在
浜松市上島三丁目110番地1

建築物図面
各階平面図

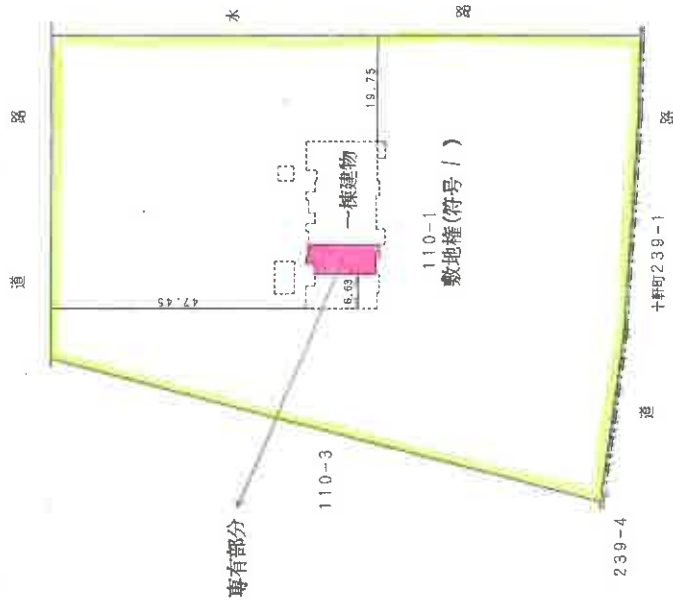


求積表

1.200 x 0.450 = 0.540000
3.460 x 1.250 = 4.325000
5.420 x 11.325 = 61.381500
2.535 x 0.600 = 1.521000

合計 67.767500
床面積 67.76 m²

建物の存する部分17階



(単位m)

縮尺 1/1000

縮尺 1/250

作製者 土地

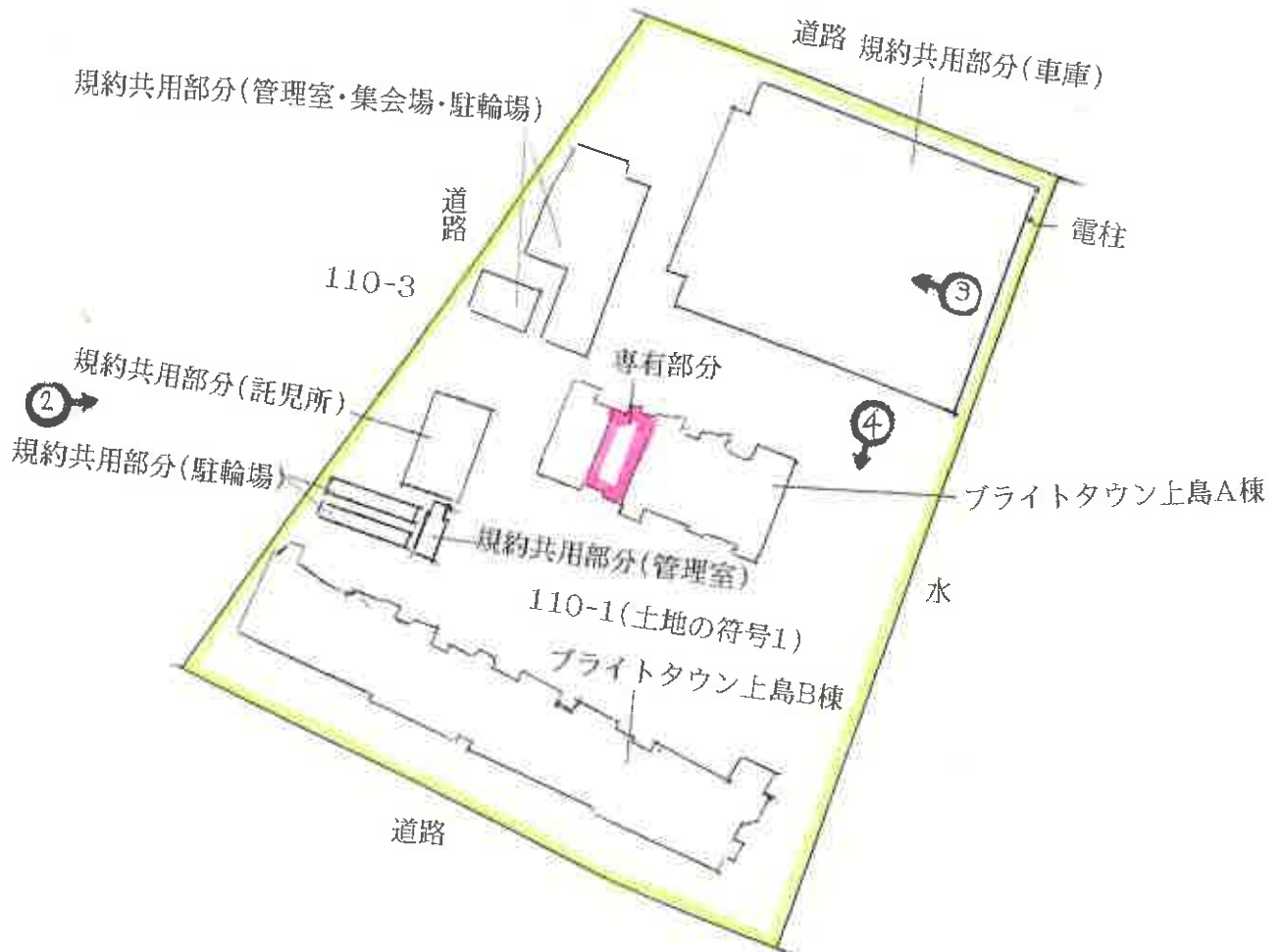
申請人

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物配置図



S=1:1000

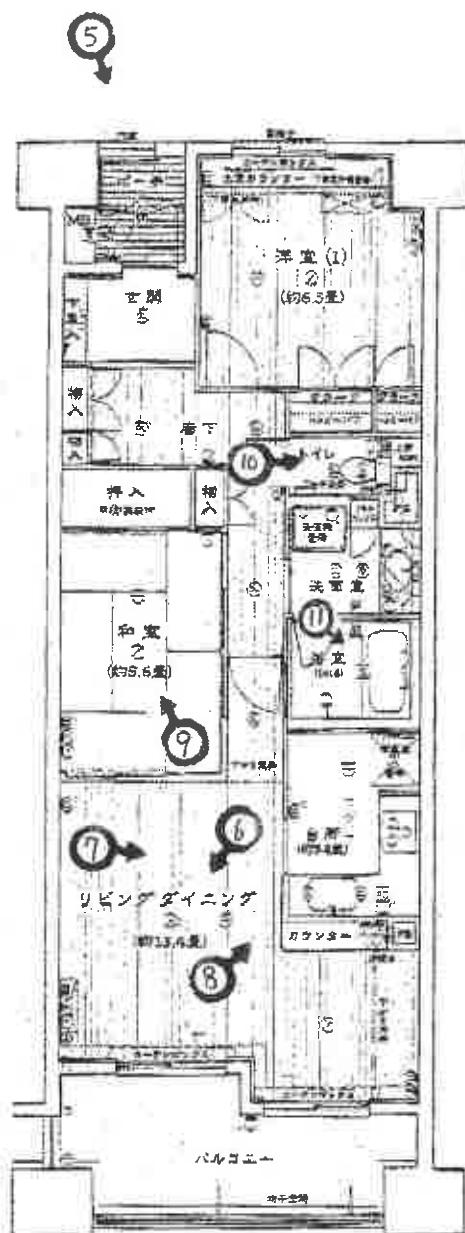


建物の存する部分17階

建物の名称 1702

写真撮影方向

間取図



♂写真撮影方向

(1)

本件一棟建物 A 棟



立体駐車場

B 棟

(2)

本件一棟建物 A 棟



託児所

駐輪場

(3) 立体駐車場 (2階)



(4) 平置き駐車場



(5) 専用部分1702号室(玄関)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



(15 枚目)

(11)



(16 枚目)

令和 6 年（ケ）第 25 号
令和 6 年 6 月 24 日 現地調査
令和 6 年 7 月 30 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 浜松市中央区上島三丁目 1 1 0 番地 1
建物の名称 ブライトタウン上島 A 棟
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 2 0 階建

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上島三丁目 1 1 0 番 1 の 1 の 1 7 0 2
建物の名称 1 7 0 2
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 7 階部分 6 7 . 7 6 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 浜松市中央区上島三丁目 1 1 0 番 1
地 目 宅地
地 積 8 0 2 3 . 9 1 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

物 件 目 録

敷地権の割合 1 3 6 3 4 9 5 分の 7 0 6 6

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 6,390,000 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、20階建「ブライトタウン上島A棟」の17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	遠州鉄道鉄道線「上島」駅の南方・直線距離約 400m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	浜松市中心市街地の北方、遠州鉄道沿線沿いの上島駅に近い地域にて、戸建住宅のほかマンション、店舗等も見られる。	
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、居住誘導区域内、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	8,023.91 m ² ほぼ台形 間口約 105m、奥行約 62～87m 平坦 0～0.6m程高い 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約 30m舗装市道（建築基準法上の道路） 南側幅員約 6m舗装市道（建築基準法上の道路） 北側幅員約 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・・・20階建の本件専有部分が存する建物敷地等として利用されている。 詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。 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	ブライタウン上島A棟
建物の用途	住宅 (総戸数 100 戸)
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日 : 平成 15 年 7 月 31 日 経 過 年 数 : 約 21 年 経済的残存耐用年数 : 約 24 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 20 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : コンクリート吹付、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 : ブライタウン上島A棟管理組合 管理方式 : 委託 管理会社 : 遠鉄アシスト株式会社 管理形態 : 管理人あり (月～日 AM10 : 00～PM5 : 00)
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	

(2) 専有部分の概要

構 造 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位 置	17階（1702号室） 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	67.76 m ² （登記面積）
間 取 り	2LDK（後添間取図参照）
仕 様	天 井：クロス等 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	劣る
管 理 費 等	管 理 費：8,610円（月額） 修繕積立金：13,560円（月額） 滞 納 額：421,230円（令和6年6月3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	相続人が占有している。 *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	・ペット飼育可（管理規約ペット飼育細則による） ・事故物件 *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

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
360,000	67.76	0.43	10,490,000

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 21 年、経済的残存耐用年数 24 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝24 年÷（21 年＋24 年） × （1－0.20） ÷ 0.43

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	111,000	1.05	8023.91	0.90	7066/1363495	4,360,000

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 浜松中央－5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $109,000 \text{ 円/㎡} \times 101.4/100 \times 100/105 \times 100/95 \approx 111,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位（＋）

◇地 域 格 差：地価公示地は環境がやや劣る。

イ 個 別 格 差：三方路（＋）

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：1363495 分の 7066

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
10,490,000	4,360,000	1.0	1.2	17,820,000

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
1,560,000	1.00	0.15	—	10,400,000

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。

$$130,000 \text{ 円（月額）} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,560,000 \text{ 円（年額）}$$

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	17,820,000	—	17,820,000
② 収益価格	—		10,400,000
③ 調整後の価格			17,800,000

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
17,800,000	0.60	0.65	0.92	6,390,000

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、2 建物の概況（2）専有部分の概要特記事項を考慮すると、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、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 (浜松中央-5)

所 在：浜松市中央区上島3丁目717番14「上島3-23-28」

価 格：109,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：211㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側6m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：戸建住宅を中心に事務所等も見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

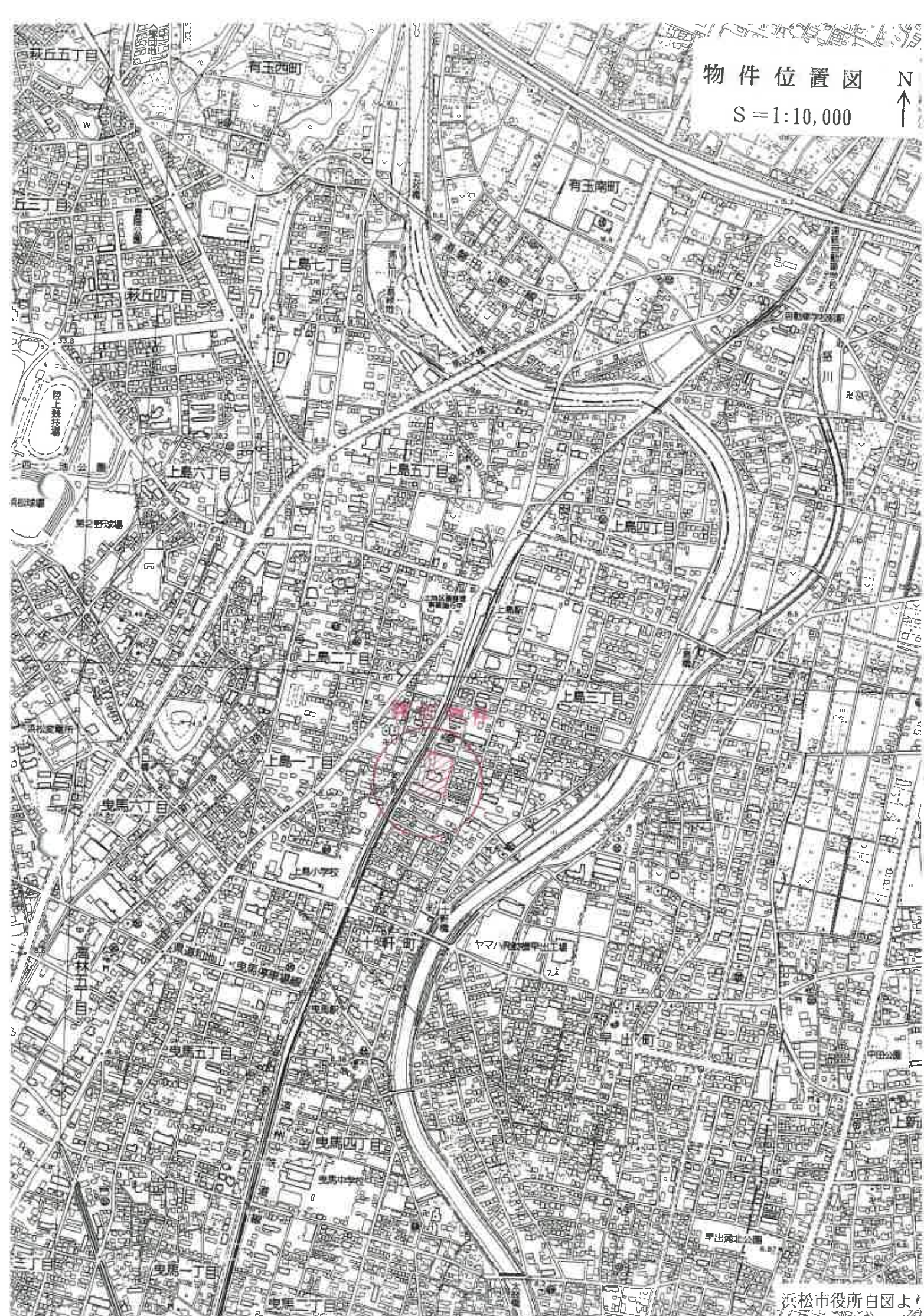
3 建物配置図

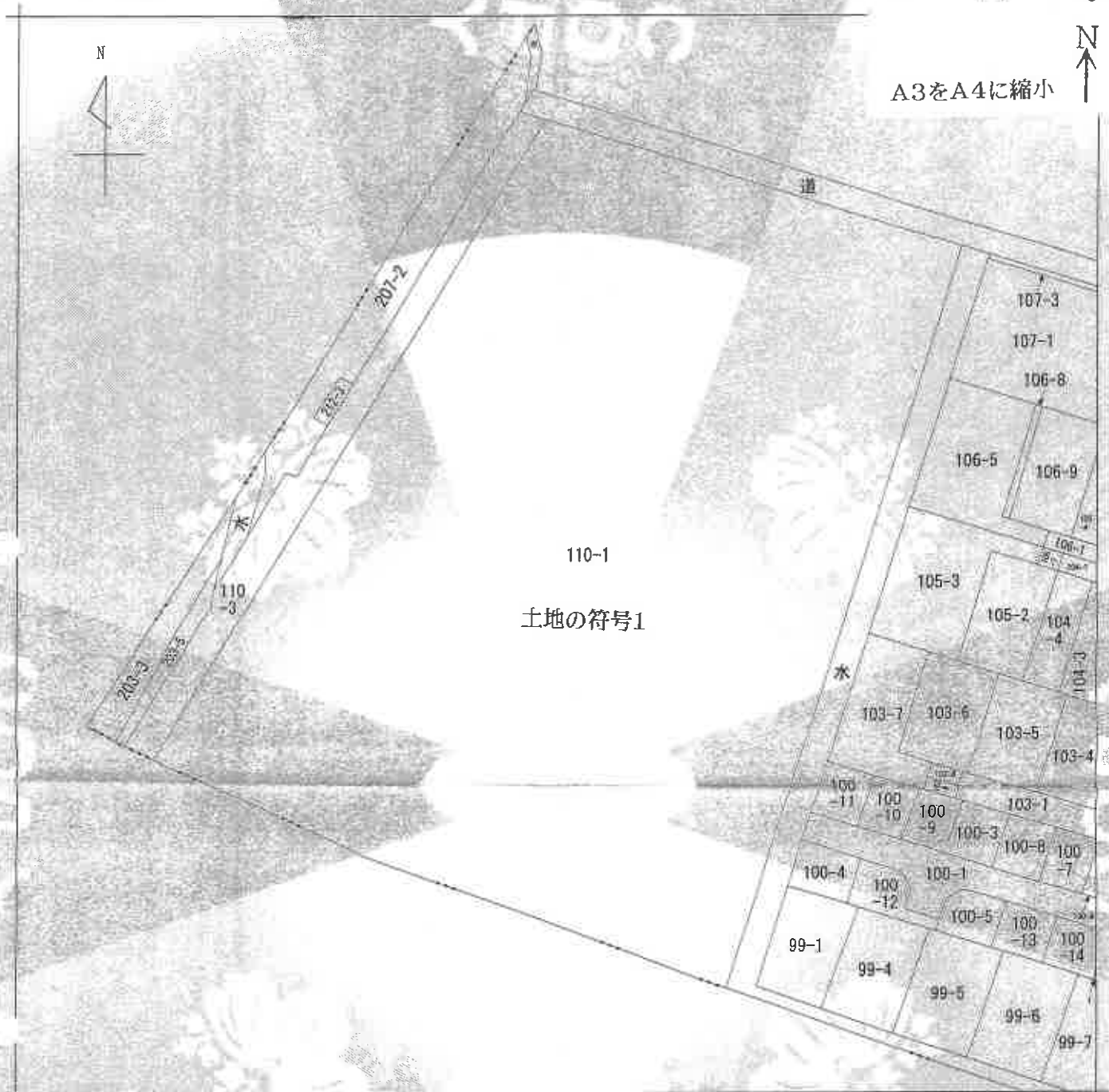
4 間取図

以 上

物件位置図

S=1:10,000





(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 上島3丁目
B 上島3丁目
C 上島3丁目

請求部	所在	浜松市中央区上島三丁目			地番	110番1		
出力	1/600	精度	図面	図面	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日					補記事項			

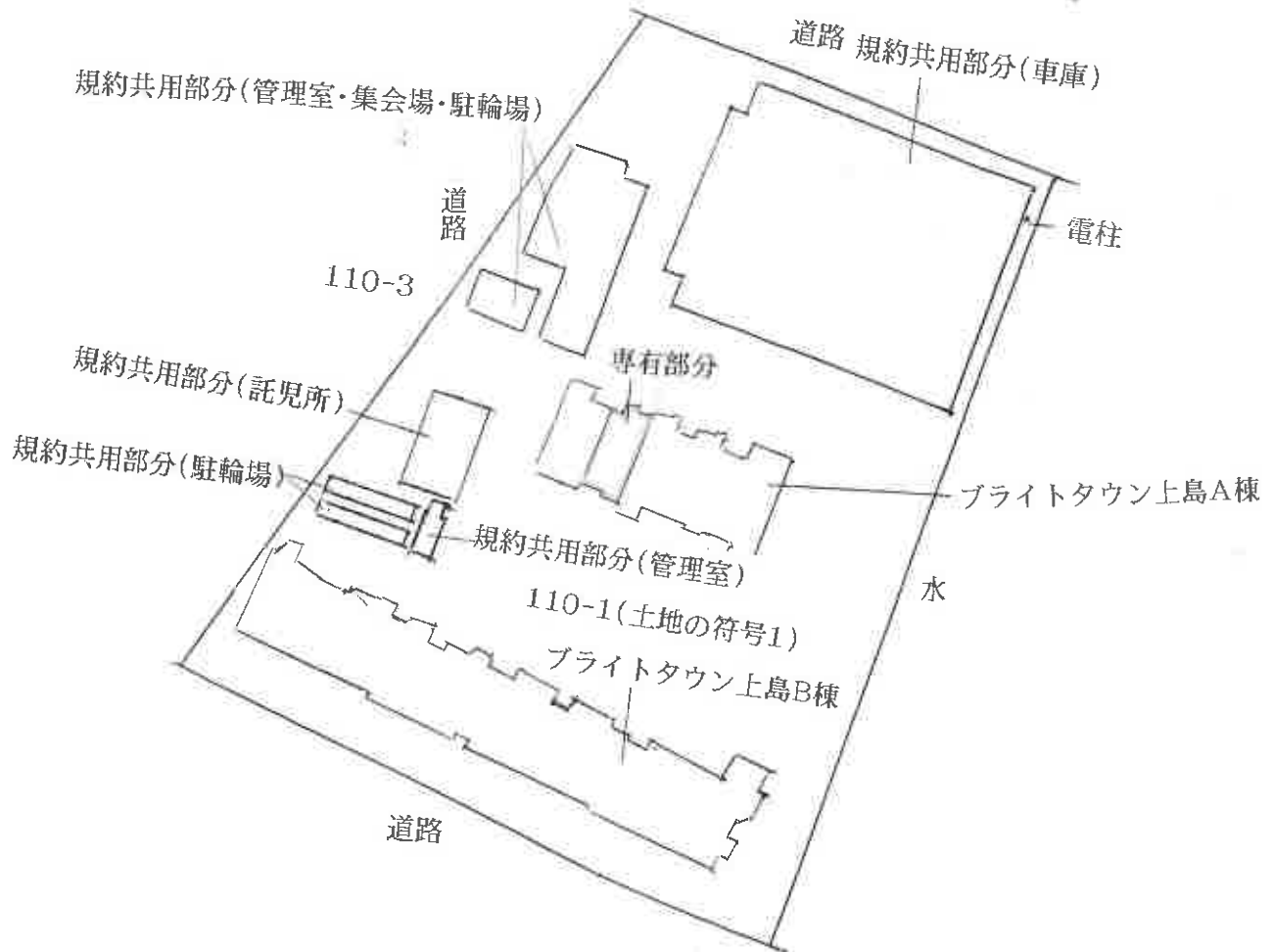
これは地図に準ずる図面に記載されている内容を説明した書面である。

令和6年4月1日
静岡地方裁判所浜松支部
登記官

建物配置図



S=1:1000



建物の存する部分17階

建物の名称 1702

間取図

