

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 28 日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 児玉 謙次郎

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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4～8	11,750,000 9,400,000	一括	2,350,000	160,841	0
4	830,000				
5	2,980,000				
6	10,000				
7	370,000				
8	7,560,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 浜松市中央区上島七丁目 |
| | 地 番 | 1 5 7 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2. 6 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 浜松市中央区上島七丁目 |
| | 地 番 | 1 5 7 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7. 5 5 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 浜松市中央区上島七丁目 |
| | 地 番 | 1 5 7 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 4 0 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 浜松市中央区上島七丁目 |
| | 地 番 | 1 5 7 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4. 6 9 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 浜松市中央区上島七丁目 1 5 7 4 番地 4、1 5 7 4 番
3、1 5 7 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 5 7 4 番 4 |
| | 種 類 | 事務所 |



物 件 目 録

構 造	鉄骨造陸屋根・アルミニューム板葺 2 階建		
床 面 積	1 階	83.43	平方メートル
	2 階	84.33	平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 5 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

1 不動産の表示

【物件番号 4～8】

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 4～7】

本件所有者が占有している。

【物件番号 8】

本件債務者株式会社駒工設が占有している。

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、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

4	所	在	浜松市中央区上島七丁目
	地	番	1 5 7 4 番 3
	地	目	宅地
	地	積	3 2. 6 5 平方メートル
5	所	在	浜松市中央区上島七丁目
	地	番	1 5 7 4 番 4
	地	目	宅地
	地	積	1 1 7. 5 5 平方メートル
6	所	在	浜松市中央区上島七丁目
	地	番	1 5 7 4 番 5
	地	目	宅地
	地	積	0. 4 0 平方メートル
7	所	在	浜松市中央区上島七丁目
	地	番	1 5 7 4 番 6
	地	目	宅地
	地	積	1 4. 6 9 平方メートル
8	所	在	浜松市中央区上島七丁目 1 5 7 4 番地 4、1 5 7 4 番 3、1 5 7 4 番地 6
	家屋	番号	1 5 7 4 番 4
	種	類	事務所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根・アルミニウム板葺 2 階建

床 面 積 1 階 83.43 平方メートル
2 階 84.33 平方メートル



令和6年(ケ)第78号

令和6年12月16日受理

令和7年 2月18日提出

現況調査報告書

(物件4～8関係)

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 浜松市中央区上島七丁目 |
| | 地 番 | 1 5 7 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2. 6 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 浜松市中央区上島七丁目 |
| | 地 番 | 1 5 7 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7. 5 5 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 浜松市中央区上島七丁目 |
| | 地 番 | 1 5 7 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 4 0 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 浜松市中央区上島七丁目 |
| | 地 番 | 1 5 7 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4. 6 9 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 浜松市中央区上島七丁目 1 5 7 4 番地 4、1 5 7 4 番地 3、1 5 7 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 5 7 4 番 4 |
| | 種 類 | 事務所 |

物 件 目 録

構 造	鉄骨造陸屋根・アルミニウム板葺 2 階建		
床 面 積	1 階	83.43	平方メートル
	2 階	84.33	平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県浜松市中央区上島七丁目20番5号	
土地	物件4、5、6、7	
現況地目	☒ 宅地（物件4、5、6、7） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（ ☐ 備付なし） ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（概略）のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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8	
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（株式会社駒工設） 上記の株式会社駒工設が本件建物を事務所（空き家）として、占有している ☒ 「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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件8関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		□債務者 ■株式会社駒工設 (代表者代表取締役A)	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■A (本件建物所有者兼占有者会社代表者)) 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11年4月30日 (登記記録の建物新築年月日)	
最初の	契約日	■平成11年4月30日 (口頭契約)	
契約等	期間	□令和 年 月 日から □令和 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	期間	□令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		■毎月 金50,000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 □同居人の居住を認める	
その他		関係人の陳述等参照	
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	

(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 本件土地建物の形状及び所在場所等については、別紙「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおりである。
- 2 本件土地における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 3 本件土地は、西側幅員約11mの舗装市道（市道上島半田1号線）に接面している。
- 4 物件4、5、6、7の各土地は一画地をなしており、物件4、5、7の各土地は物件8の建物の敷地として一体利用されている。
- 5 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。本件建物内の不具合箇所等については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおり。
- 6 本件建物2階事務所の天井部分には、階段式屋根裏収納が存在する（同部分：床面積不算入・別紙「写真18、19」参照）。

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

(5 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
■ A (所有者)	1 本件土地建物の所有者です。本件土地建物を株式会社駒工設に貸しています。株式会社駒工設との貸借関係について、私は、本件土地建物の所有者であり、株式会社駒工設の会社代表者でもあるので、賃貸借契約書は作成していませんが、賃料月額5万円を同社から受け取っていました。現在は、会社の経営状況の関係から賃料を受け取ることが出来ないため、賃料を受け取っていません。 2 本件土地建物は、新型コロナが流行した2020年(令和2年)頃まで機械設計業等の会社事務所として使用していました。現在は、オフィス家具等を残置した状態で空き家となっています。 3 本件建物内には、電話機、パソコン等のリース契約機器が存在します。 4 本件建物は、関西サーチ事業開発協同組合の従たる事務所の所在地として登記してあります。関西サーチ事業開発協同組合東日本支部として、主に郵便物の授受を行っています。事務所の所在地につき、いつでも登記を外すことは可能です。 5 本件建物2階事務所の天井部分には、階段式屋根裏収納が存在します。 6 本件建物は、経年相応の劣化した建物です。 (令和7年1月6日 電話聴取)
	1 本件建物1、2階部分を株式会社駒工設の事務所として使用していますが、事務所内に存在するリース機器は、年式が古く、価値はありません。 2 本件建物2階事務所の天井部分には、雨漏り跡があります。 (令和7年1月9日 電話聴取) 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月18日(水) 14:20-14:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和6年12月27日(金)	当庁	所有者に対し、現況調査期日通知書を送付
令和7年1月6日(月) 1 10:45-10:50 2 11:15-11:25	1 静岡地方法務局 (浜松支局) 2 当庁	1 隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し各交付申請 2 所有者から占有状況等につき電話聴取、本件建物の鍵の借用依頼
令和7年1月9日(木) 10:45-10:50	当庁	所有者から占有状況等につき電話聴取
令和7年1月10日(金) 1 10:20-11:10 2 15:05-15:10	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、評価人同行 2 接面道路につき調査
令和7年1月29日(水) 12:30-12:40	静岡地方法務局 (浜松支局)	履歴事項全部証明書、現在事項全部証明書各交付申請
(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7年1月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、A(所有者)から借用した鍵を使用して解錠し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

地区外 1578-3
1574-5 2016-1



(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。



A 上島7丁目

請 求 部 分	所 在 浜松市中央区上島七丁目					地 番	1574番4			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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 事 記 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10月24日
静岡地方務局浜松支局
登記官

請求番号：45-3
(1/1)

(8 枚目)



次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：平成10年10月27日

（公州）

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7年1月6日 静岡地方裁判所松支部 登記官

4011593

土地の所在

地番 1574-3, 1574-4

浜松市上島七丁目

〇地積測量図

座標求積表

地番 ① 1574-3				
地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距
A19	117.2166	83.7528	70.8046	15.73
A13	118.4628	99.4413	495.4364	3.73
A12	122.1988	99.4398	-84.0664	16.41
A20	117.6174	83.6726	-416.8736	0.40
		総面積	65.3010	
		地面積	32.6505	
		地積	32.65 m ²	

地番 ② 1574-4				
地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距
A20	117.6174	83.6726	-215.4569	16.41
A12	122.1988	99.4398	1124.7039	6.72
60	128.9278	99.4372	256.0507	17.69
A16	124.7738	82.2414	-930.1931	7.29
		総面積	235.1146	
		地面積	117.5573	
		地積	117.55 m ²	

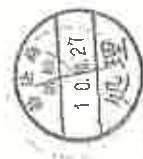
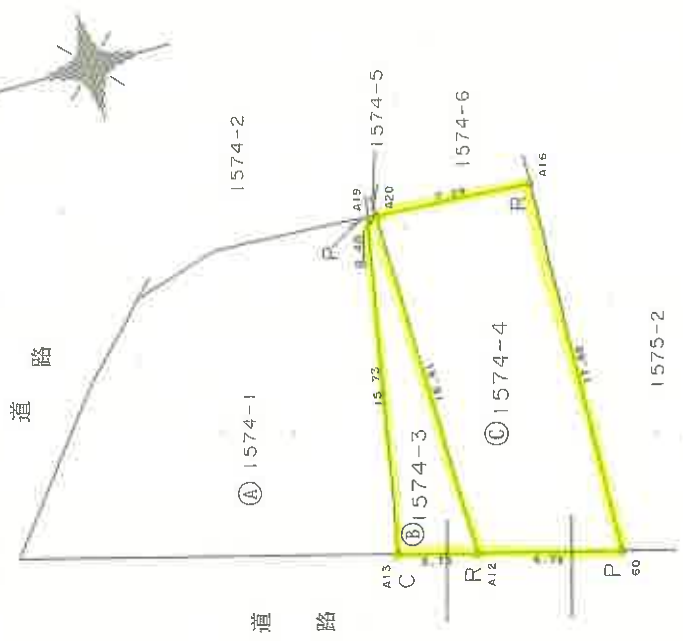
総計 150.2078

① 1574-1

$380.8700 \text{ m}^2 - \text{②} - \text{③} = 230.6622 \text{ m}^2$

地積 230.66 m²

※ 境界点 A13, A12, 60 A19, A20, A16 は直線



縮尺 1/250

申請人

作製者

10.10.27

【A3版をA4版に縮小】

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

請求番号：7-2

(1/2)

登記年月日：平成10年10月27日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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7年1月6日 静岡地方支務局浜松支局 登記官

4011594

浜松市中区 1574-2 地積測量図

地番	1574-5, 1574-6
土地の所在	浜松市上島七丁目

座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	積
測量点	1574-5					
A11		117.0570	81.7441	-32.7630		2.01
A19		117.2166	83.7528	46.9350		0.40
A20		117.6174	83.6726	-13.3541		2.00
		総面積		0.8178		
		地積		0.4089		
		地積		0.40 m ²		

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	積
測量点	1574-6					
A11		117.0570	81.7441	-546.5492		2.00
A20		117.6174	83.6726	645.6847		7.29
A16		124.7738	82.2414	549.8742		2.00
G1		124.3035	80.2948	-619.6189		7.39
		総面積		29.3908		
		地積		14.6954		
		地積		14.69 m ²		

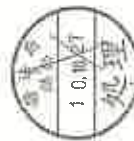
総積 15.1043

① 1574-2

$35.9400 \text{ m}^2 - \text{㊥} - \text{㊦} = 20.8357 \text{ m}^2$

地積 20.83 m²

※ 筆界点 A19, A 20, A16 は直線



縮尺 1/250 (単位:m)

製作者

申請人

10.10.27

登記年月日：平成11年5月11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。
令和6年10月24日 静岡地方法務局浜松支局

(11 枚目)

登記官

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

【A3版をA4版に縮小】

Q 建物図面

浜松市中区

家屋番号 1574番4

建物の所在 浜松市上島七丁目1574番地4, 1574番地3, 1574番地6

3015153 各階平面図

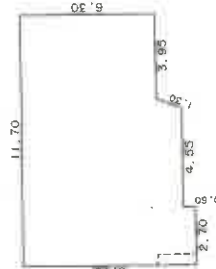
1 階



求積表

6.30 X 11.70	=	73.7100
(7.25 + 6.75 X 1.20 X 1/2	=	8.4000
0.60 X 2.20	=	1.3200
合 計		83.4300
床面積		83.43 m ²

2 階



求積表

6.30 X 11.70	=	73.7100
(7.25 + 7.25 X 1.20 X 1/2	=	9.0000
0.60 X 2.70	=	1.6200
合 計		84.3300
床面積		84.33 m ²



物件6

物件4

物件5

物件7

物件8

道

路



(単位m)

作製者

縮尺 1/250

申請人

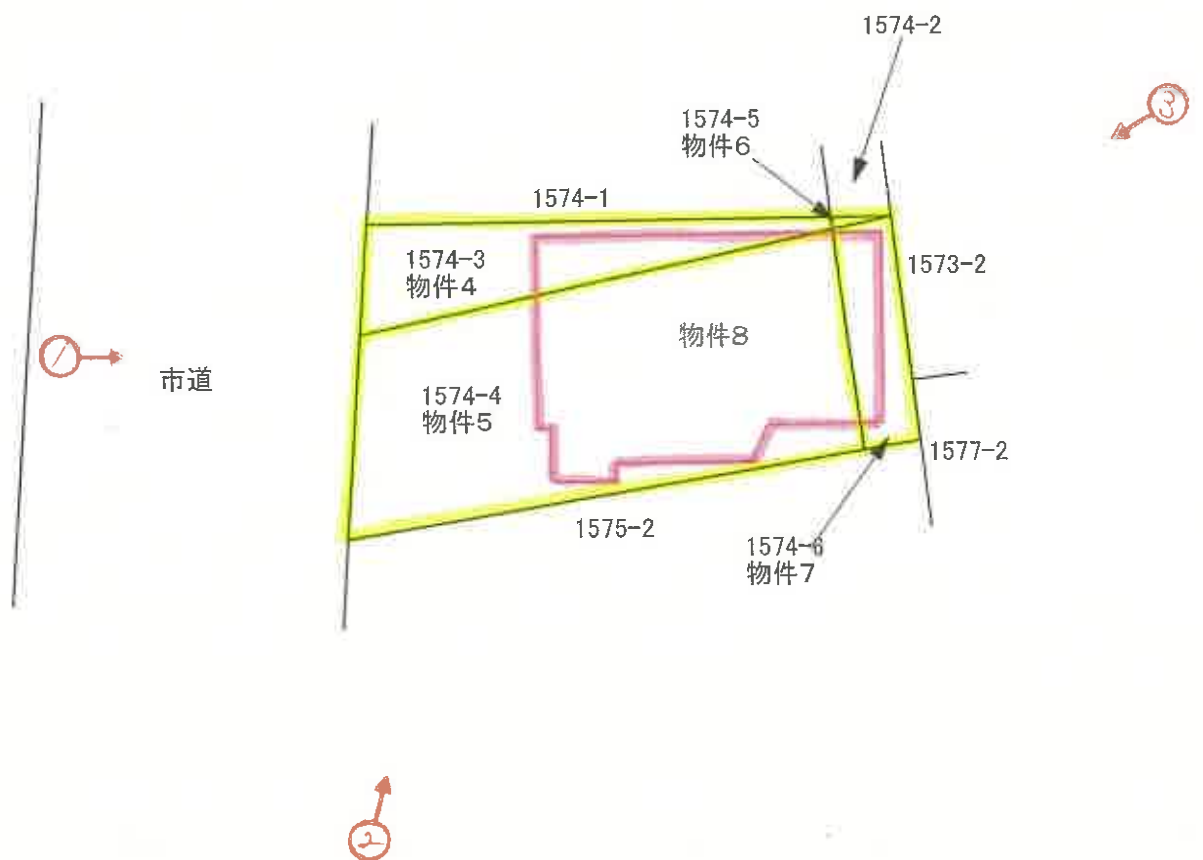
縮尺 1/500

11.5.11

(1/2)

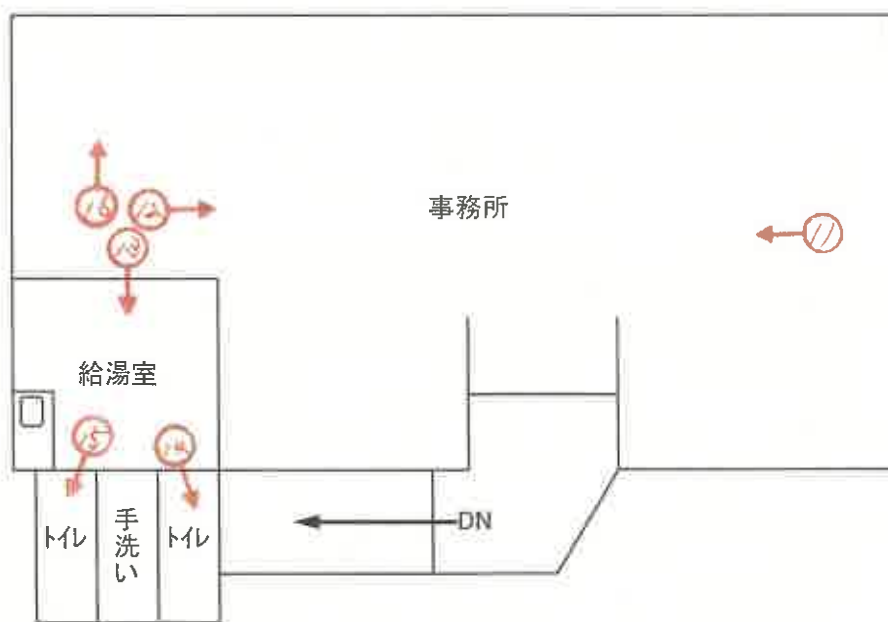
請求番号 45-4

土地建物位置関係図（概略）

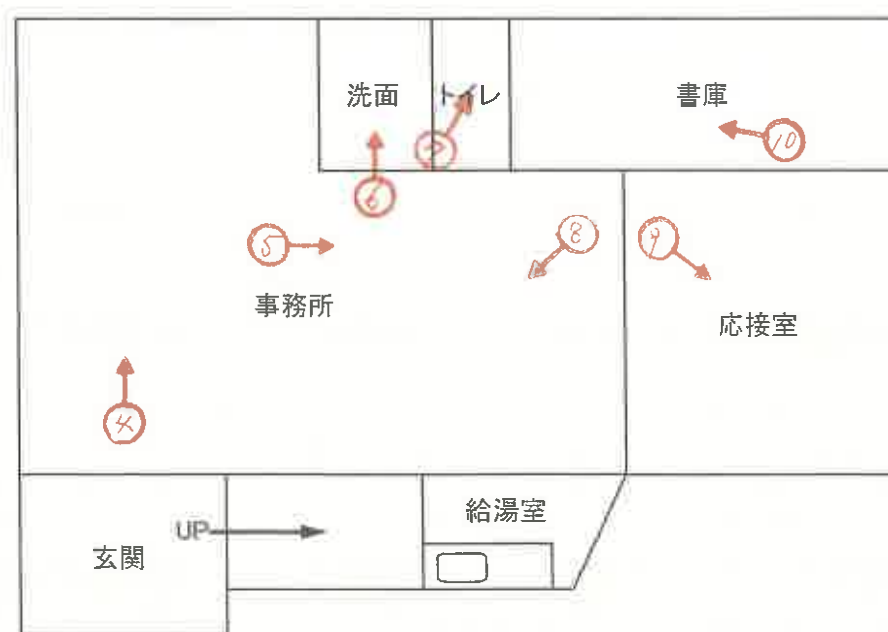


写真撮影の位置及び方向を示す。

2階



1階



 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 1 0



写真 1 1



写真 1 2

本件建物 2 階事務室内の階段式屋根裏収納



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真１７ 写真１６の建物２階事務室内の天井部分の雨漏り跡（撮影位置の図示は省略）



写真１８ 写真１２の階段式屋根裏収納内（撮影位置の図示は省略）



写真19 写真12の階段式屋根裏収納内（撮影位置の図示は省略）



令和6年 (ケ) 第 78号

令和7年 1月10日 現地調査

令和7年 2月17日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書

(物件4～8関係)

評価人 不動産鑑定士

市川 高史

物件目録

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 浜松市中央区上島七丁目 |
| | 地 番 | 1 5 7 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.65 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 浜松市中央区上島七丁目 |
| | 地 番 | 1 5 7 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.55 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 浜松市中央区上島七丁目 |
| | 地 番 | 1 5 7 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.40 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 浜松市中央区上島七丁目 |
| | 地 番 | 1 5 7 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.69 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 浜松市中央区上島七丁目 1 5 7 4 番地 4、1 5 7 4 番地 3、1 5 7 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 5 7 4 番 4 |
| | 種 類 | 事務所 |



22

物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根・アルミニューム板葺2階建

床 面 積 1階 83.43平方メートル
2階 84.33平方メートル



22

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 11,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 830,000 円
物件5 (土地)	金 2,980,000 円
物件6 (土地)	金 10,000 円
物件7 (土地)	金 370,000 円
物件8 (建物)	金 7,560,000 円

- ① 一括価額は、物件4～8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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件4～7の土地の内訳価格は物件8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8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
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
7	物件目録記載のとおり	
8	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件4～7の土地上に、物件8の建物が存する。		

※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 対象土地の概況及び利用状況等（物件4～7）

位 置 ・ 交 通	遠州鉄道西鹿島線「自動車学校前」駅西方約900m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	浜松市中央区上島7丁目地内の混在地域。幅員約11m市道沿いに事業所や住宅等が混在している。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 用途の指定なし 60% 200% 無 既存宅地の確認あり 326号（平成10年11月9日）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	165.29㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦地 前面市道とほぼ等高の中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約11m舗装市道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況	現 況 利 用…物件8の建物の敷地 目的外建物の有無…なし そ の 他…特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 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、役所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	特になし	

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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11年4月30日新築 経 過 年 数：約26年 経済的残存耐用年数：約 9年		
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造2階建 陸屋根・アルミニウム板葺 ALC板等 クロス等 ボード等 フロアタイル、タイルカーペット等 電気、給排水、衛生 2階事務所の天井部分には階段式屋根裏収納が存在する。	
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…事務所 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	・株式会社駒工設が賃貸借により事務所(空き家)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	・2階事務所の天井部分には、雨漏り跡がある。		

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、対象物件は事務所であるが、立地などから十分な収益を見込むことが困難であるため、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4～7（土地）

物件4～7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
4	72,200	1.00	32.65	0.90	2,120,000
5	72,200	1.00	117.55	0.90	7,640,000
6	72,200	1.00	0.40	0.90	30,000
7	72,200	1.00	14.69	0.90	950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 浜松中央5－29

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$85,800\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 72,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：公示地等は環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差：なし

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。

② 物件 8（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
8	190,000	167.76	0.23	7,330,000

ウ 現価率：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26年、経済的残存耐用年数9年、観察減価10%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝9年 ÷ (26年＋9年) × (1－0.10) ÷ 0.23

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
4	2,120,000	0.40	法定地上権	850,000
5	7,640,000	0.40	法定地上権	3,060,000
6	30,000	0.40	法定地上権	10,000
7	950,000	0.40	法定地上権	380,000

イ 土地利用権等割合：物件4～7それぞれの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
4	2,120,000	－ 850,000	1.00	1.00	0.65	830,000
5	7,640,000	－ 3,060,000	1.00	1.00	0.65	2,980,000
6	30,000	－ 10,000	1.00	1.00	0.65	10,000
7	950,000	－ 380,000	1.00	1.00	0.65	370,000
8	7,330,000	＋ 4,300,000	1.00	1.00	0.65	7,560,000
一括価額（合計）						11,750,000

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 浜松中央5－29

所 在：浜松市中央区有玉北町字上瀬1187番1

価 格：85,800円／㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：2,154㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側22m国道

用途指定等：市街化調整区域、用途の指定なし

(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：低層店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域

第7 附属資料

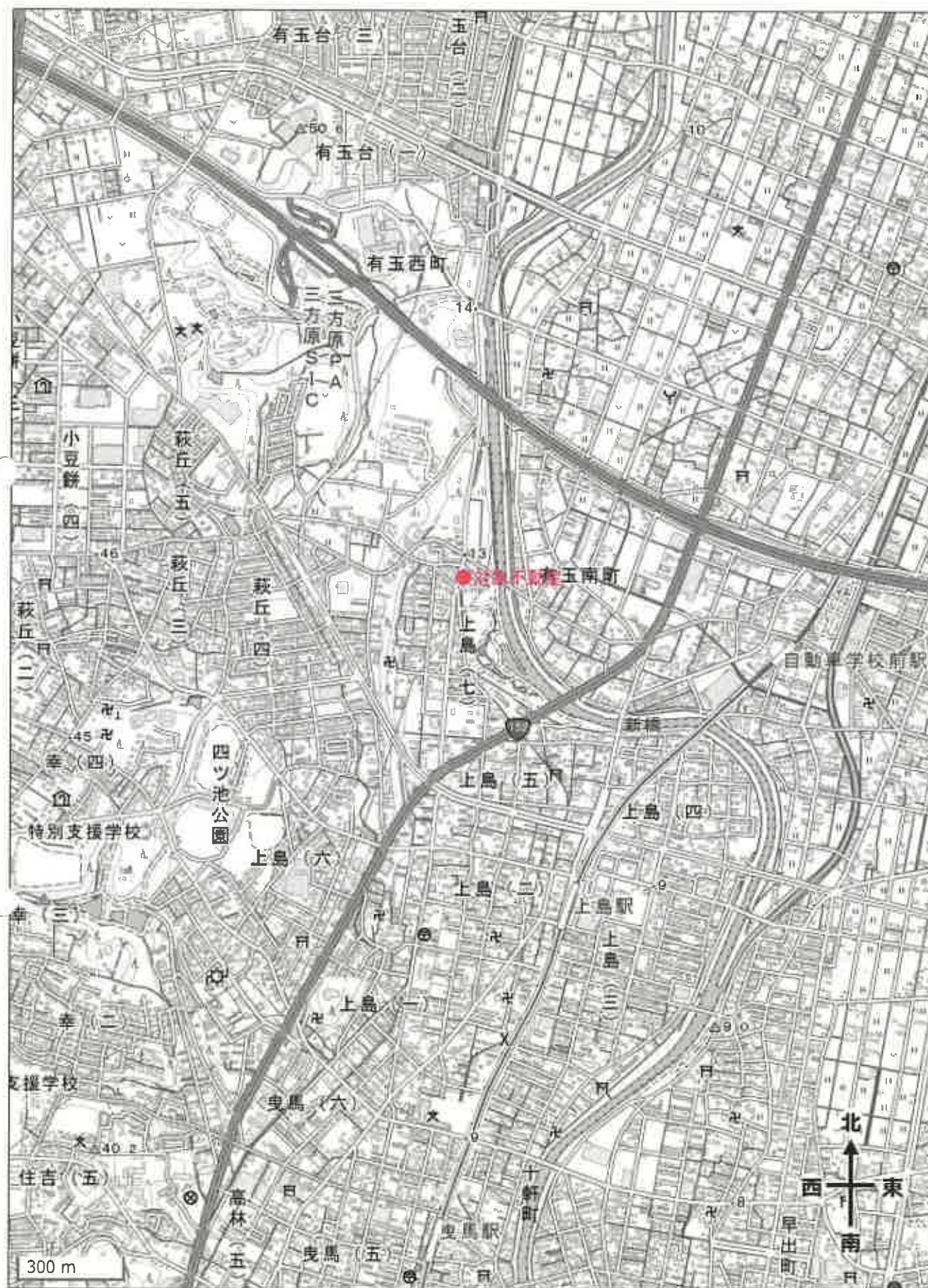
1 位置図

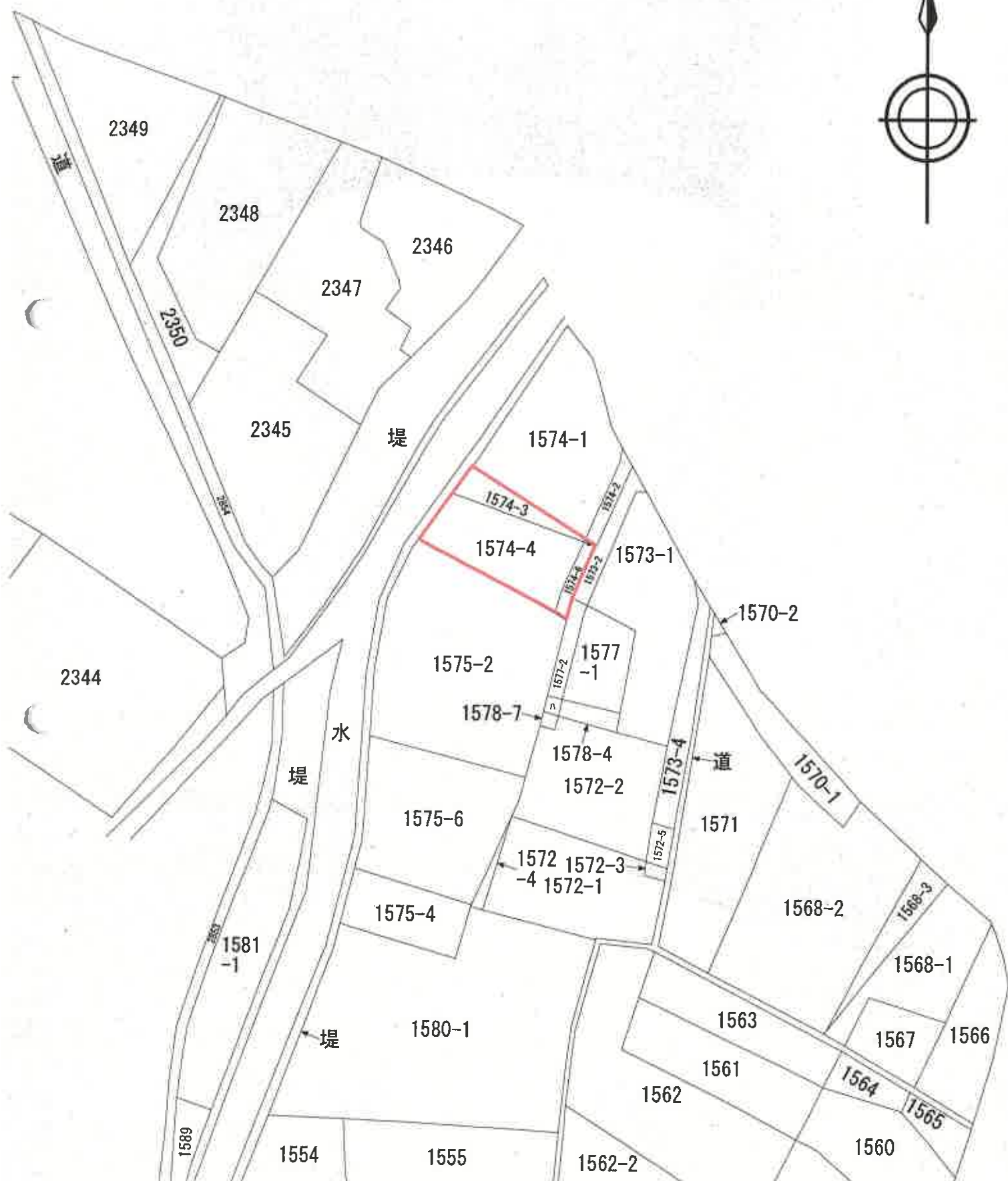
2 公図写

3 建物配置図

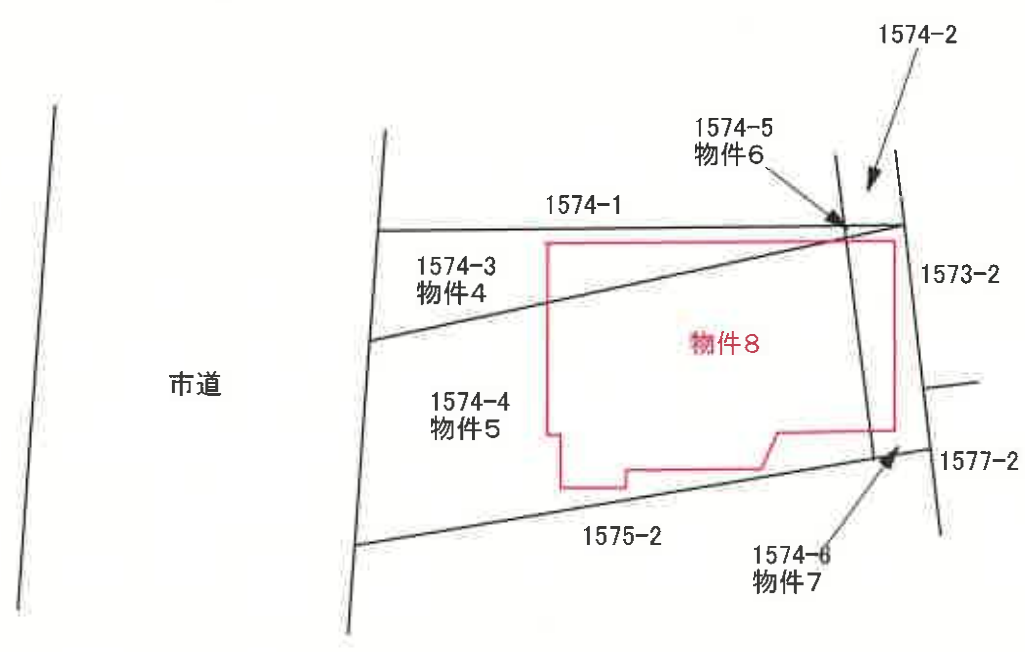
4 間取図

以 上



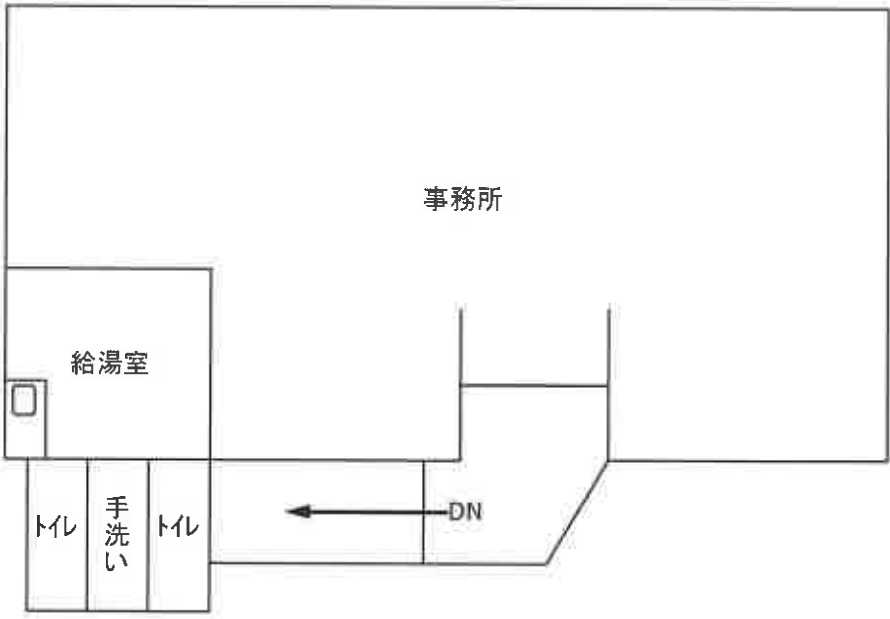


建物配置図



間 取 図

2階



1階

