

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 29 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 10 月 29 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 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 11 月 13 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 11 月 14 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 9 月 29 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 浜松市中央区佐鳴台五丁目 1 1 3 番地 5

建物の名称 クレストテラス佐鳴台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 佐鳴台五丁目 1 1 3 番 5 の 7

建物の名称 2 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 9 1 . 0 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 浜松市中央区佐鳴台五丁目 1 1 3 番 5

地 目 宅地

地 積 1 5 2 3 . 0 0 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 2 4 万 5 4 3 9 分の 9 4 8 5

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 1 9 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】

本件共有者 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、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 浜松市中央区佐鳴台五丁目 1 1 3 番地 5

建物の名称 クレストテラス佐鳴台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐鳴台五丁目 1 1 3 番 5 の 7

建物の名称 2 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 9 1 . 0 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 浜松市中央区佐鳴台五丁目 1 1 3 番 5

地 目 宅地

地 積 1 5 2 3 . 0 0 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 2 4 万 5 4 3 9 分の 9 4 8 5

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9



令和7年(ケ)第1号

令和7年 2月 7日受理

令和7年 3月 21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 浜松市中央区佐鳴台五丁目 1 1 3 番地 5

建物の名称 クレストテラス佐鳴台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐鳴台五丁目 1 1 3 番 5 の 7

建物の名称 2 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 9 1 . 0 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 浜松市中央区佐鳴台五丁目 1 1 3 番 5

地 目 宅地

地 積 1 5 2 3 . 0 0 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 2 4 万 5 4 3 9 分の 9 4 8 5

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9

(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	静岡県浜松市中央区佐鳴台五丁目13番18-202号 クレストテラス佐鳴台	
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	☒ 建物共有者 (B: 持分10分の9) ☐ その他の者 1 上記のBが本建物 (マンション専有部分202号室) を居宅として使用し、占有している。 2 本建物は、上記建物共有者B及び建物共有者A (持分10分の1) 間 (元夫婦関係) の共有持分権であり、同建物の利用関係については、金銭の授受等の特別な取り決め等はない。 ☐ 「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 13,470 円 修繕積立金 28,460 円 駐車場使用料 7,000 円	令和7年3月10日現在 ☒ 滞納なし 管理費滞納額 円 (令和 年 月 日～令和 年 月 日まで) 修繕積立金滞納額 円 (令和 年 月 日～令和 年 月 日まで) 駐車場使用料 円 (令和 年 月 日～令和 年 月 日まで) 上記、合計滞納額 円
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社中部支店	
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 24万5439分の9485)	
概況地目	☒ 宅地 (符号1)	
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 本件一棟建物の敷地権の目的土地は、北側幅員 6 m の舗装市道（市道佐鳴台 8 7 号線・地番 1 3 1－1 6 の土地は、浜松市所有の公衆用道路）、西側幅員 6 m の舗装市道（市道佐鳴台 9 3 号線・地番 1 3 1－1 5 の土地は、浜松市所有の公衆用道路）、南側幅員 6 m の舗装市道（市道佐鳴台 8 8 号線・地番 1 3 1－1 3 の土地は、浜松市所有の公衆用道路）に各接面している。
- 2 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、画地の状況等については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 3 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（回答書提出あり）。
 - (1) 1 棟建物の区分所有建物総戸数は 2 9 戸、駐車場台数 2 8 台（敷地内平置駐車場 1 7 台・機械式駐車場 1 1 台）。各戸 1 台分の駐車場の確保はなし。駐車場使用料（月額）は、屋内平面 7, 0 0 0 円、屋外平面 6, 0 0 0 円、機械式上段 5, 5 0 0 円、機械式下段 5, 0 0 0 円（管理規約より）。
 - (2) 修繕積立金の改定（予定）なし。
- 4 本件マンション共用部分として、エントランス、エントランスホール、自転車置場等が存在する。
- 5 本件マンション 2 0 2 号室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。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■三井不動産レジデンシャルサービス株式会社中部支店担当者	1 クレストテラス佐鳴台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 本件マンションの管理形態は、当社が巡回して行っています。 (令和7年2月13日 電話聴取) 1 照会書が見当たらないので再送信してください。 2 照会書の内容を確認したところ、三井不動産レジデンシャルサービス株式会社中部支店では回答できないので、送付先を「クレストテラス佐鳴台管理会社理事長」宛に変更して再送信してください。 (令和7年3月6日 電話聴取) 回答書の回答者は現理事長です。現に有効な規約・細則等の内容を記載した書面(2023年7月28日付け)の作成者は前理事長です。 (令和7年3月17日 電話聴取) 回答書の大規模修繕等の実施の有無につき確認したところ、現在検討中であり、令和7年5月の総会で承認されれば、その半年後位(令和7年11月頃)に着手できる予定であります。 (令和7年3月18日 電話聴取)
■A(共有者)	1 本件マンション202号室の共有者です。相共有者Bは元夫です。 2 本件マンション202号室には、20年ほど前から住んでいませんので、同室の占有状況等については一切わかりません。 (令和7年2月19日 電話聴取)
■B(共有者)	1 本件マンション202号室の相共有者は、A(元妻)です。同室はABの共有持分です。同室の利用関係については元夫婦間なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。 2 本件マンション202号室には1人で住んでいます。Aは約10年以上前から建物への出入りはありません。室内にはAの荷物(衣類等)が僅かに残っています。 3 本件マンション202号室は、雨漏り等の特段の不具合箇所はありません。経年相応の劣化した状態の建物です。 (令和7年2月28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

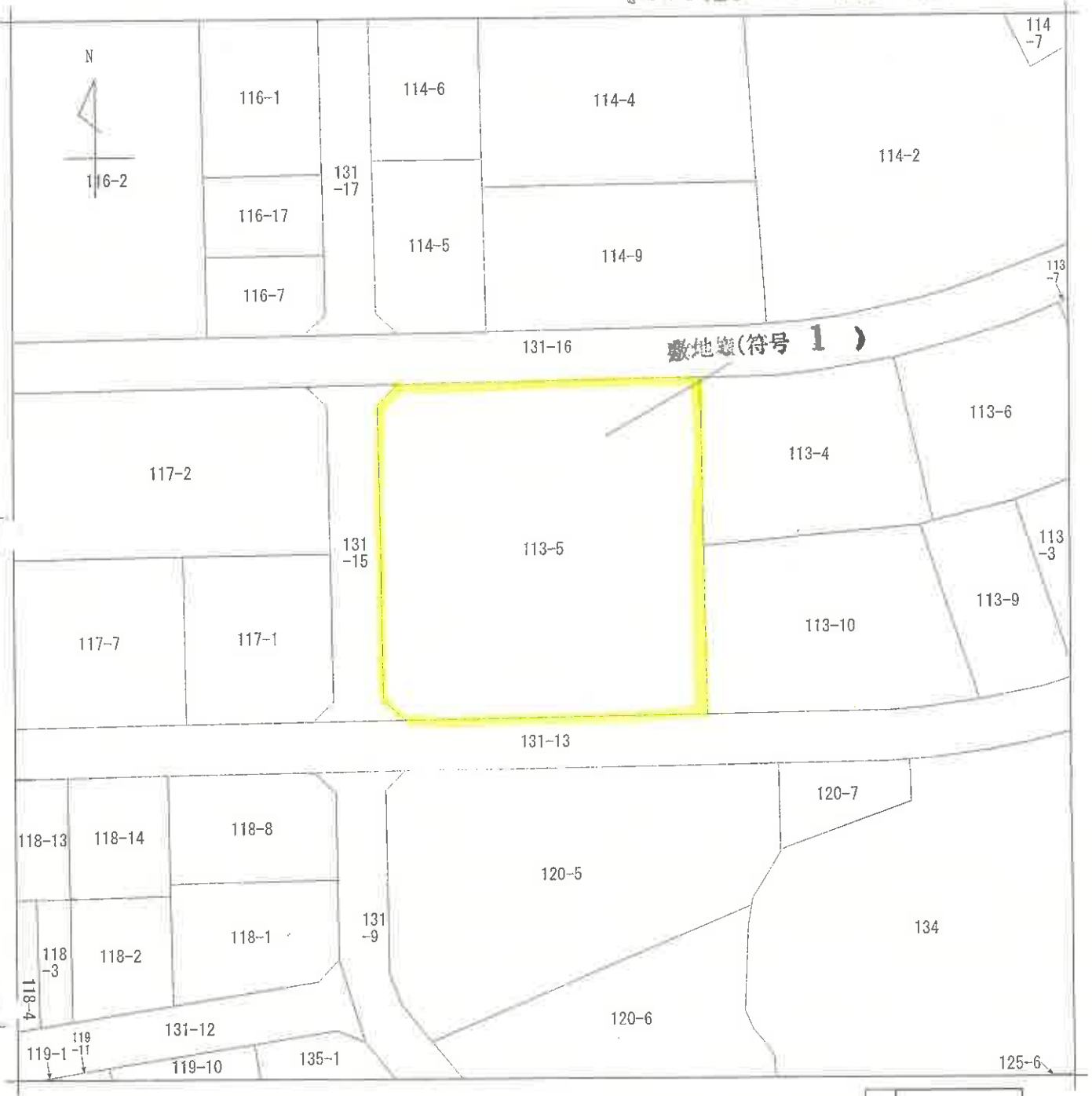
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月10日(月) 12:15-12:30	物件所在地	物件確認、写真撮影、管理会社等調査
令和7年2月13日(木) 2 13:45-13:55 3 15:25-15:35	1、2 当庁 3 静岡地方法務局 (浜松支局)	1 共有者らに対し、現況調査期日通知書を送付(郵券220円) 2 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) 3 隣接地の登記事項証明書交付申請
令和7年2月19日(水) 8:50-8:55	当庁	共有者Aから占有状況等につき、電話聴取
令和7年2月28日(金) 1 13:00-13:30 2 15:10-15:20	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、共有者Bから占有状況等につき聴取 2 本件敷地権の目的土地の接面道路調査
令和7年3月6日(木) 1 9:10-9:15 2 14:55-15:00	1、2 当庁	1 管理会社担当者から照会書の再送信依頼(電話・FAX) 2 管理会社担当者から照会書の送付先の宛名変更及び再送信依頼等(電話・FAX)
令和7年3月17日(月) 11:20-11:25	当庁	管理会社担当者に対し、管理規約等の追加依頼等(電話)
令和7年3月18日(火) 9:25-9:30	当庁	管理会社担当者から大規模修繕等の実施の有無につき聴取(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。		

(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)

【A3版をA4版に縮小】



(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。

地番区域見出
佐鳴台5丁目

請求部	所在	浜松市中央区佐鳴台五丁目				地番	113番5			
出力縮	1/500	精度区		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和52年11月16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12月12日
静岡地方方法務局浜松支局

請求番号：33-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成9年3月27日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

3027763

各階平面図

家屋番号

113番5の7

建物の所在

浜松市佐鳴台五丁目113番地5

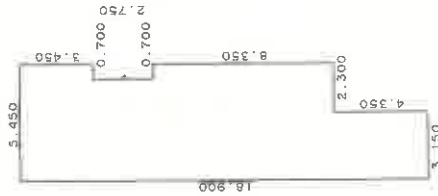
浜松市中区

建築物図面

1

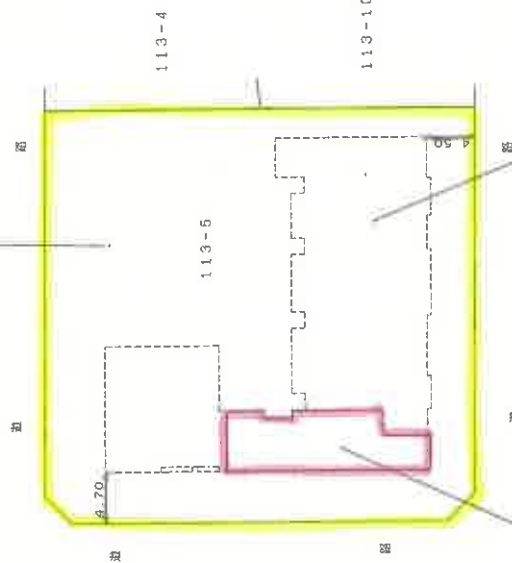


敷地線(符号 1)



求積表

18.900	X	3.150	=	59.535000
14.550	X	1.600	=	23.280000
3.450	X	0.700	=	2.415000
8.350	X	0.700	=	5.845000
合計				91.075000
床面積				91.07 m ²



本件専有部分 (2 階 202 号室)

一棟の建物

建物の存する部分 2 階



(単位m)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

製作者

静岡県土地家屋調査士会会属指定用紙

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12月12日 静岡地方方法務局浜松支局

登記官

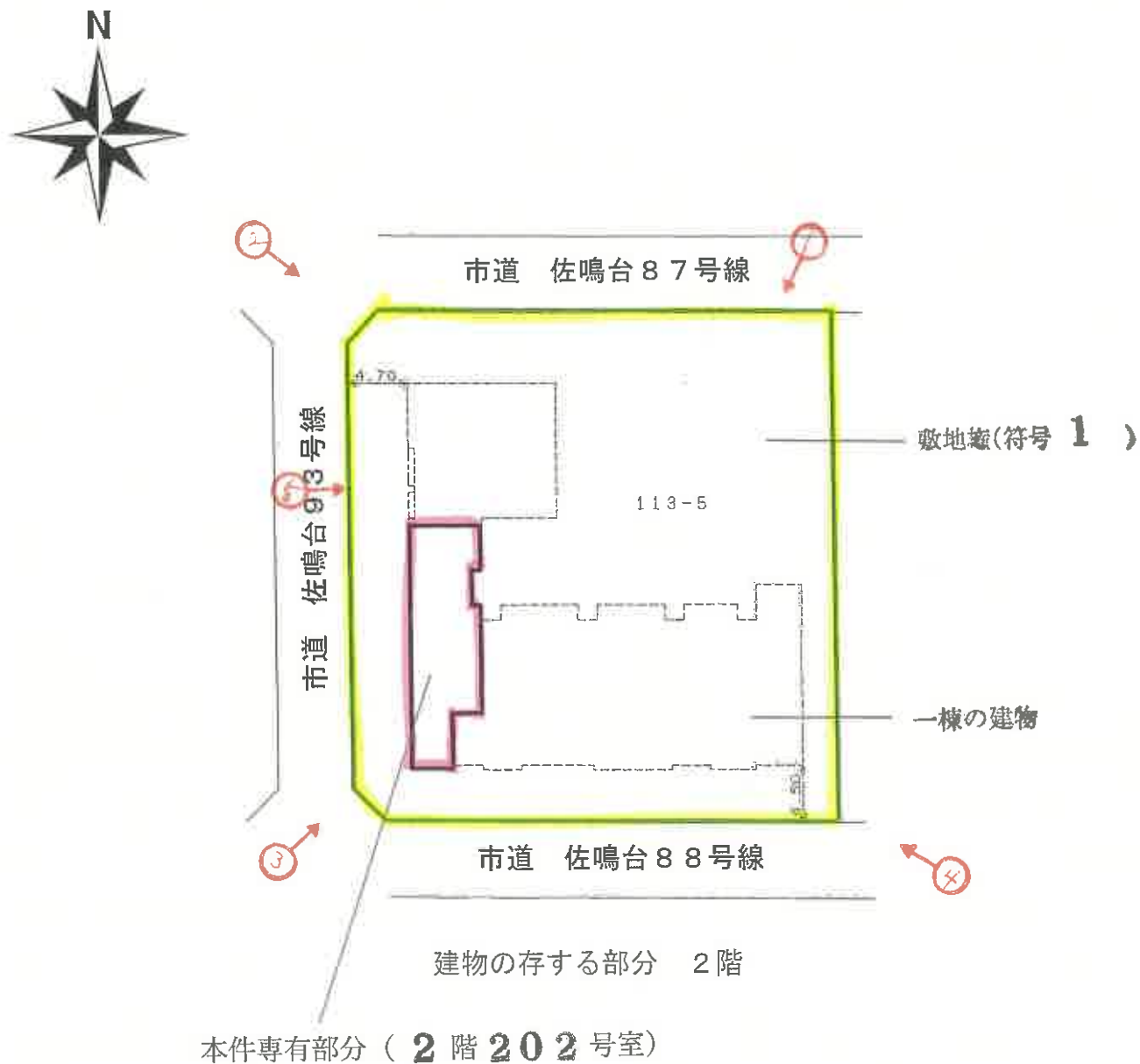
(7 枚面)

請求番号：33-2

(1/2)

【A3版をA4版に縮小】

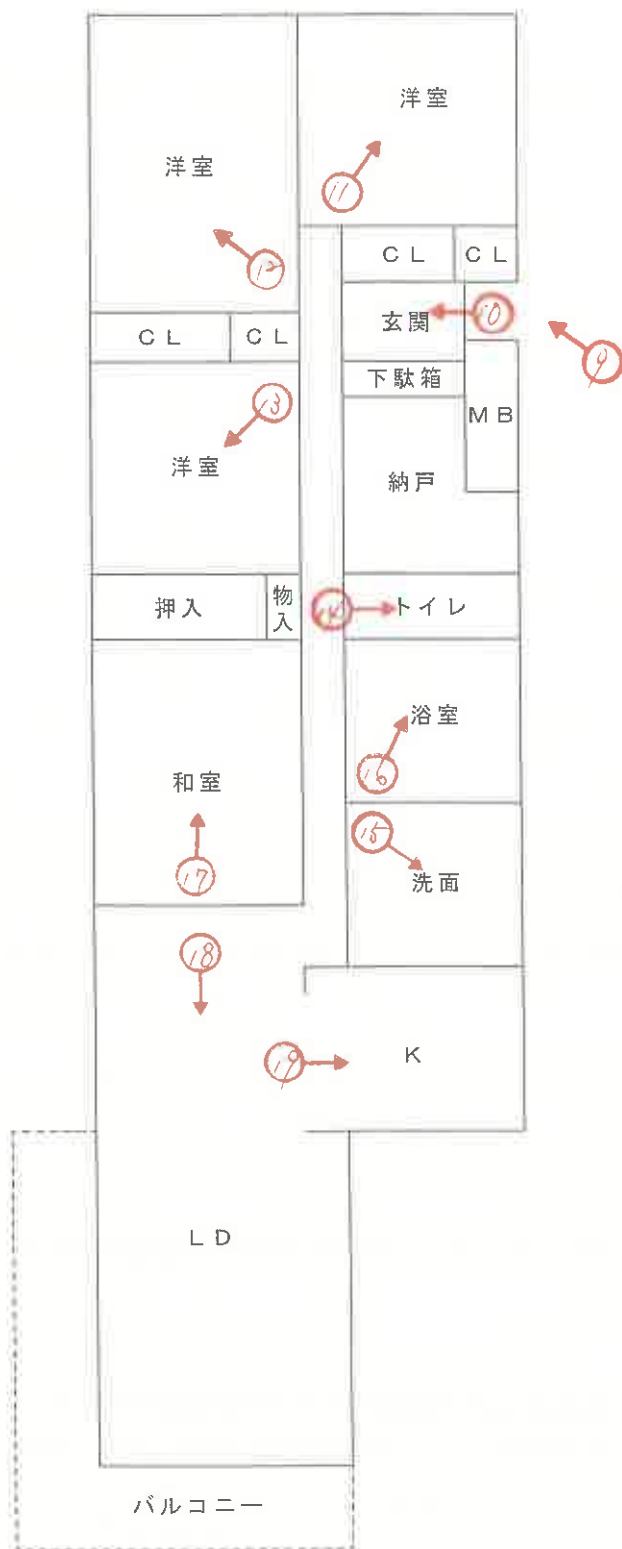
敷地配置図・1階平面図



※ 本図は法務局備え付けの公図及び建物図面等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

写真撮影の位置及び方向を示す。

間取図（本件専有部分 2 階 202 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 敷地内駐車場（撮影位置の図示は省略）



写真7 バイク置場・自転車置場（撮影位置の図示は省略）



写真8 エントランスホール（撮影位置の図示は省略）



写真9 本件建物202号室



写真10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真19



令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 2 月 28 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 21 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

水村 満義

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区佐鳴台五丁目 1 1 3 番地 5

建物の名称 クレストテラス佐鳴台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐鳴台五丁目 1 1 3 番 5 の 7

建物の名称 2 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 9 1 . 0 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 浜松市中央区佐鳴台五丁目 1 1 3 番 5

地 目 宅地

地 積 1 5 2 3 . 0 0 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 2 4 万 5 4 3 9 分の 9 4 8 5

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 6,180,000 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、地下1階付5階建「クレストテラス佐鳴台」の2階部分に所在する区分所有建物である。 【土地の概要及び利用状況等についての特記事項】 ・全体的な地勢は北向き緩傾斜で、地下駐車場を配置する等により、敷地内の地盤面は概ね平坦である。 ・佐鳴湖風致地区（第2種風致地区）内であり、建ぺい率40%以内、高さ15m以下等の規制がある。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 【一棟の建物についての特記事項】 ・地下1階部分は、駐車場となっている。 ・管理会社からの回答書によれば、駐車場について以下のとおりである。 駐車場台数28台（敷地内平置駐車場17台、機械式駐車場11台）。各戸1台分の駐車場の確保はなし。駐車場使用料（月額）は、屋内平面7,000円、屋外平面6,000円、機械式上段5,500円、機械式下段5,000円。 【専有部分についての特記事項】 ・経年劣化により、壁や天井のクロスにシミ等が見られる。		

※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」駅の北西方・直線距離約3.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% (但し、下記特記事項欄参照) 200% なし 佐鳴湖風致地区 (第2種風致地区) 高度地区 (中高層住居専用地区)
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	1,523.00㎡ ほぼ正方形 北向き緩傾斜地 三方路地で、路面とほぼ等高に接面 特になし
接面道路の状況	北側幅員約6m舗装市道 (建築基準法上の道路である) 西側幅員約6m舗装市道 (建築基準法上の道路である) 南側幅員約6m舗装市道 (建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況	現況利用・・・地下1階付地上5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 周囲は駐車場等 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：有 下水道：有 (注) 供給処理施設における「有」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き込みが出来る状態にあることをいう。「無」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、敷地内に引き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配置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、将来的に該当施設が利用 できるかどうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・全体的な地勢は北向き緩傾斜で、地下駐車場を配置する等により、敷地内の地盤面は概ね平坦である。 ・佐鳴湖風致地区（第2種風致地区）内であり、建ぺい率40%以内、高さ15m以下等の規制がある。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 *詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クレストテラス佐鳴台
建物の用途	住宅 (総戸数29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9年3月12日 経過年数 : 約28年 経済的残存耐用年数 : 約12年
構造仕様	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル等 その他 : 特になし
設備等	エレベーターあり、機械式駐車場
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 : クレストテラス佐鳴台管理組合 管理方式 : 委託 管理会社 : 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社中部支店 管理形態 : 巡回
管理の状況	普通
特記事項	・地下1階部分は、駐車場となっている。 ・管理会社からの回答書によれば、駐車場について以下のとおりである。 駐車場台数28台 (敷地内平置駐車場17台、機械式駐車場11台)。各戸1台分の駐車場の確保はなし。駐車場使用料 (月額) は、屋内平面7,000円、屋外平面6,000円、機械式上段5,500円、機械式下段5,000円。 *詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

(2) 専有部分の概要

[illegible]

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
255,000	91.07	0.24	5,570,000

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、観察減価率20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝12年÷（28年＋12年）×（1－0.2）＝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
99,000	0.72	1,523.00	1.00	9485/245439	4,200,000

ア 標準価格：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 浜松中央ー14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $103,000\text{円} \times 100 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 100 \div 99,000\text{円}$

◇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：なし

イ 個別格差：規模等

ウ 地 積：登記数量を採用。

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（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
5,570,000	4,200,000	—	0.99	9,670,000

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
1,356,000	1.00	0.15	1.00	9,040,000

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。

$$113,000 \text{ 円（月額）} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,356,000 \text{ 円（年額）}$$

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	9,670,000	—	9,670,000
②収益価格	—		9,040,000
③ 調整後の価格			9,500,000

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
9,500,000	—	0.65	—	6,180,000

イ 市場性修正：ない

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示（浜松中央一 1 4）

所 在 : 浜松市中央区佐鳴台5丁目1 1 1番1 4
価 格 : 103,000円
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 330m²
供給処理施設 : 水道・下水・ガス
接 面 街 路 : 南東側6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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

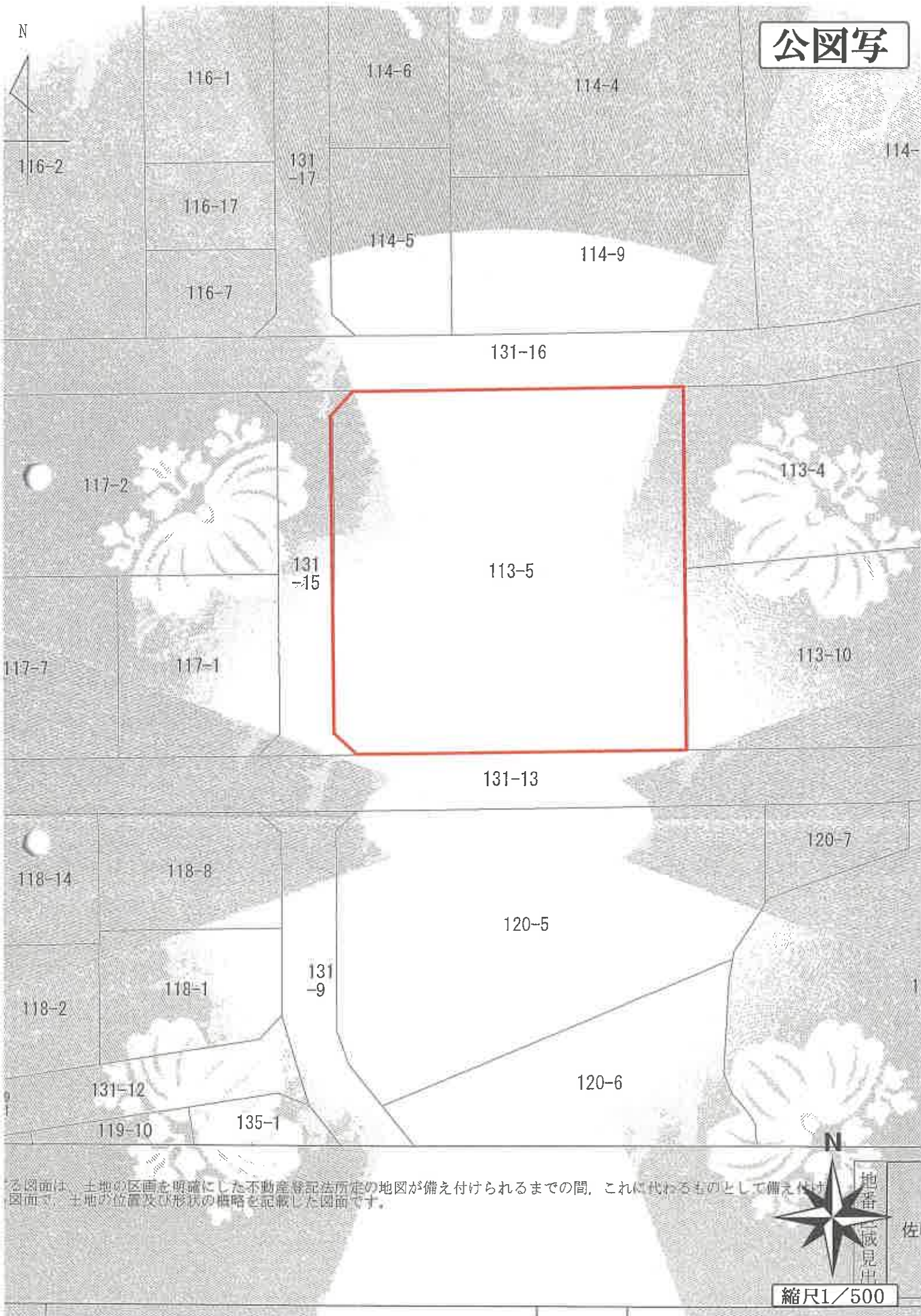
位置図



対象物件

公図写

N



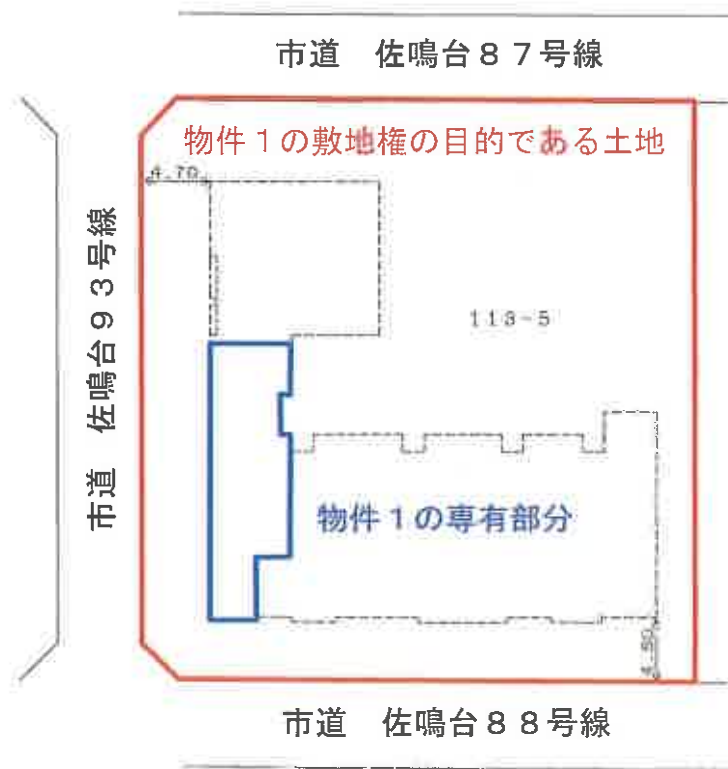
本図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



縮尺1/500

佐

建物配置図



建物の存する部分 2階

※ 本図は法務局備え付けの公図及び建物図面等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

間取図

