

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 | 所 在 | 袋井市萱間字大長谷 |
| | 地 番 | 9 9 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袋井市萱間字大長谷 9 9 3 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 9 9 3 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7. 0 0 平方メートル
2 階 6 0. 0 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 2. 2 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 2 0 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, 2】

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 2】

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

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 | 所 在 | 袋井市萱間字大長谷 |
| | 地 番 | 9 9 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袋井市萱間字大長谷 9 9 3 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 9 9 3 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7. 0 0 平方メートル
2 階 6 0. 0 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 2. 2 7 平方メートル |



令和7年(ヌ)第3号

令和7年 1月30日受理

令和7年 3月14日提出

現況調査報告書

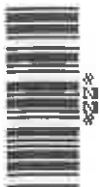
静岡地方裁判所浜松支部

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 | 所 在 | 袋井市萱間字大長谷 |
| | 地 番 | 9 9 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袋井市萱間字大長谷 9 9 3 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 9 9 3 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7. 0 0 平方メートル
2 階 6 0. 0 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 2. 2 7 平方メートル |



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)	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図 (含、全図) 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 (含、附属建物符号 1) を所有し、占有している。	
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 2	
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 ☐ その他の者 上記の者及びその家族が本建物 (含、附属建物符号 1) を居宅として使用し、占有している。	
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

(2 枚目)

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、北西側幅員約6mの舗装市道（市道萱間24号線・地番993-18の土地は、袋井市所有の公衆用道路）、南東側幅員約6mの舗装市道（市道萱間7号線）に各接面している。
- 4 本件土地には簡易物置が存在する。
- 5 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。本件建物の破損箇所等については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおりである。尚、本件建物の1階居間食堂の南東側約半分は、南東方に少し傾いている。詳細は、評価人作成の評価書を参照されたい。

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
■ A (債務者)	1 本件土地建物の所有者です。 2 本件建物には、現在家族2人（夫婦）で住んでいます。昨年まで長男、長女も一緒に住んでいましたが、今は別の場所に住んでいます。 3 本件土地には、簡易物置が存在します。 4 本件建物内で猫2匹をゲージの中で飼育しています。 5 本件建物は経年相応の劣化した建物です。本件建物は東日本大震災発生時に敷地の南東側道路寄りの部分が地盤沈下し、その影響で建物1階の南東側の一部に傾きが生じました。本件建物1階洗面脱衣所には、壁穴の破損箇所があります。附属建物符号1（車庫）の電動シャッターは故障しており、手動でも開けることができない状態です。 6 本件建物にはソーラーパネルは設置されていません。オール電化でもありません。 (令和7年2月26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
(4枚目)

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1月30日(木)	当庁	袋井市役所税務課に対し、間取図交付請求(郵券220円)
令和7年1月31日(金) 13:30-13:45	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年2月4日(火) 10:40-10:50	静岡地方法務局 (袋井支局)	隣接地の登記事項証明書交付申請
令和7年2月5日(水)	当庁	債務者に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円)
令和7年2月26日(水) 1 9:30-9:40 2 10:00-10:45	1 袋井市役所 2 物件所在地	1 接面道路につき調査 2 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、債務者から占有状況等につき聴取
(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)

【A3版をA4版に縮小】



請求部	所在	袋井市萱間字大長谷				地番	993番14		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	令和4年8月1日		補記事項	

これは地図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6日

静岡地方法務局袋井支局

地図整理番号：M04403

登記官

(1/1)

(6 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した画面である。
令和6年12月6日 静岡県地方公務局袋井支局

登記官

(7 枚目)

127791

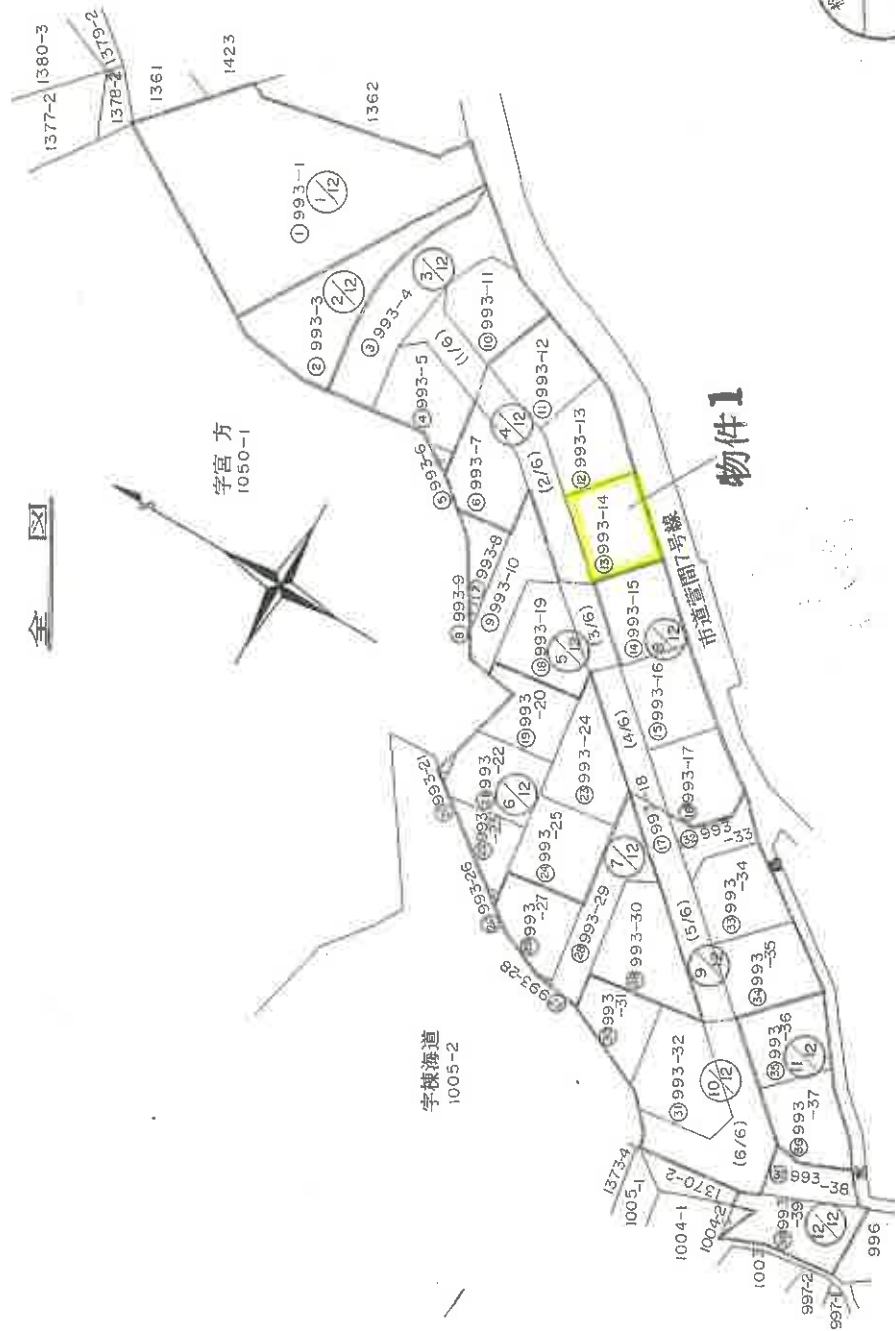
地 積 測 量 図

1/11

地 番 993-1, 993-3
ないし 993-39

土地の所在 袋井市萱間字大長谷

全 図



物件1

7.66-
延坪

測量標記号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...銅杭 (単位m)

申請人

作製者

縮尺 1/1000

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

地積測量圖



地番 993-1. 993-3
ないし 993-39

土地の所在

127793

4/12

1
物件

市道莒園7号線

人譜甲

縮尺 1/250

作者

縮尺 1/250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：平成7年6月6日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

127799

地積測量



地番 993-1. 993-3
ないし 993-39

土地の所在 袋井市萱間字大長谷

三 余 斗 求 積 表			
地 番	⑨993-9	倍 面 積	
底 辺	5.69	2.08	11.8352
合 計			11.8352
2 除			5.9176
地 積			5m91

三 余 斗 求 積 表			
地 番	⑨993-10	倍 面 積	
底 辺	17.81	5.36	95.4616
12.76	4.22	53.8472	
14.79	6.00	88.7400	
15.96	6.00	95.7600	
10.43	2.99	31.1857	
6.85	2.68	18.3580	
4.41	1.90	8.3790	
合 計		391.7315	
2 除		195.86575	
地 積		195m86	

三 余 斗 求 積 表			
地 番	⑨993-14	倍 面 積	
底 辺	13.77	1.84	25.3368
19.86	11.21	222.6306	
19.86	9.89	196.4154	
合 計		444.3828	
2 除		222.1914	
地 積		222m19	

三 余 斗 求 積 表			
地 番	⑨993-15	倍 面 積	
底 辺	13.80	2.48	34.2240
19.34	11.46	221.6364	
19.34	9.54	184.5036	
合 計		440.3640	
2 除		220.1820	
地 積		220m18	

三 余 斗 求 積 表			
地 番	⑩993-11	倍 面 積	
底 辺	17.03	7.30	124.3190
17.03	10.67	181.7101	
15.34	4.81	73.7854	
6.37	1.06	6.7522	
12.16	1.00	12.1600	
10.69	1.07	11.4383	
9.26	1.14	10.5564	
7.93	0.85	6.7405	
7.11	1.09	7.7499	
5.98	0.84	5.0232	
合 計		440.2350	
2 除		220.1175	
地 積		220m11	

静岡県方法務局袋井支局

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12月6日

(9 枚目)

【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

境界線略号 S…近鉄 C…コンクリート杭 R…金網線 M…掘ミ、RM…金網掘 (単位m)



作製者

申請人

縮尺 1/250

地図整理番号：M04404

(17/22)

登記年月日：平成26年6月23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12月6日 静岡地方公務局袋井支局

登記官

(10 枚面)

建物図面
各階平面図

家屋番号	993番14
建物の所在	袋井市壺間字大長谷993番地14

各階平面図

主たる建物

1階平面図



求積表

2.00 X 5.50 =	11.0000
8.00 X 7.00 =	56.0000
合計	67.0000
床面積	67.00㎡

2階平面図



求積表

4.00 X 1.00 =	4.0000
2.00 X 4.00 =	8.0000
8.00 X 6.00 =	48.0000
合計	60.0000
床面積	60.00㎡

符号1の附属建物

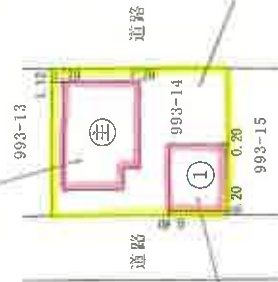


求積表

6.16 X 5.24 =	32.2784
床面積	32.27㎡



物件2



物件2の
附属建物符号1

物件1

(500mm)

縮尺 1/500

申請人

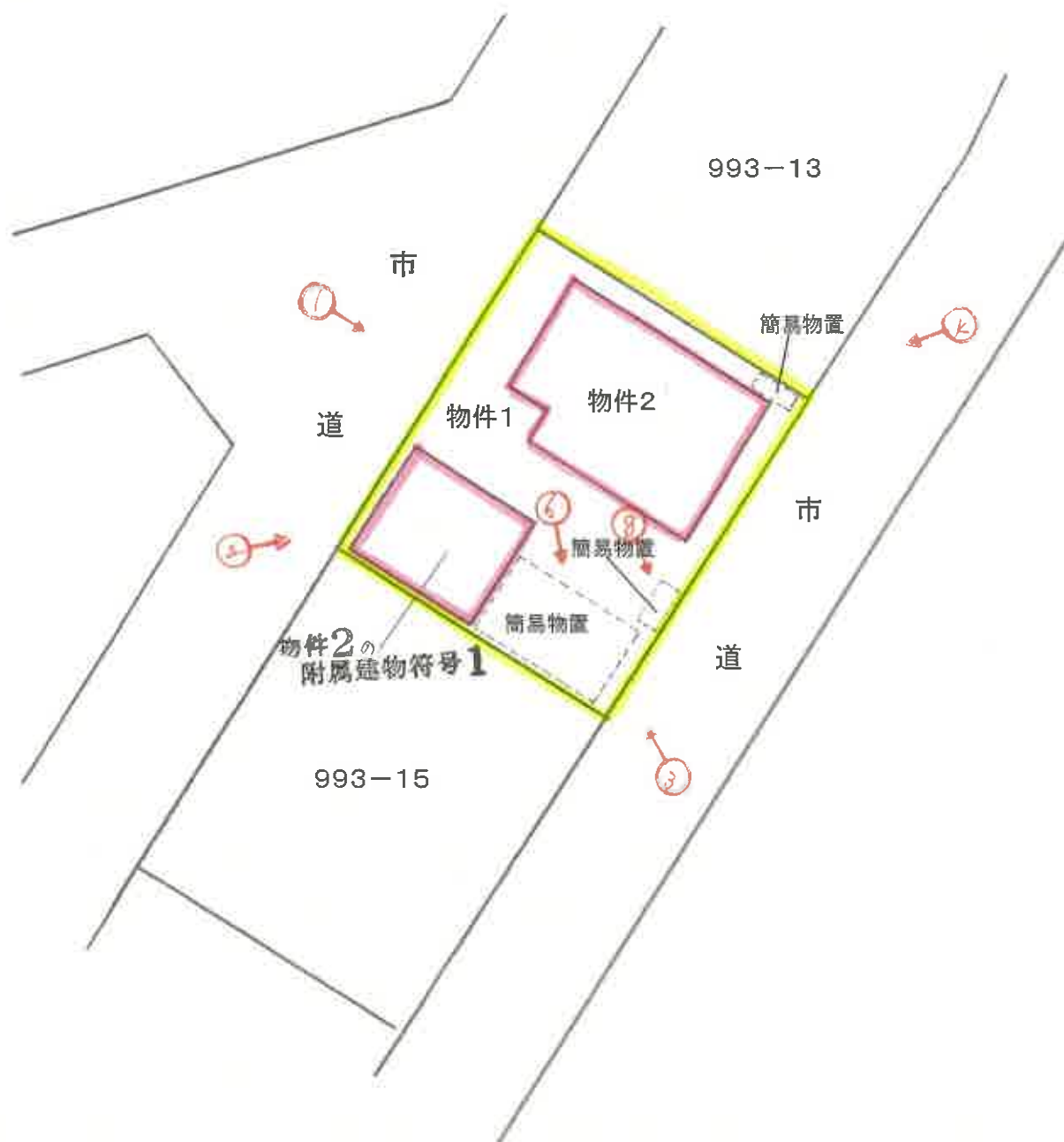
縮尺 1/250

作成者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物配置図

土地建物位置関係図（概略）

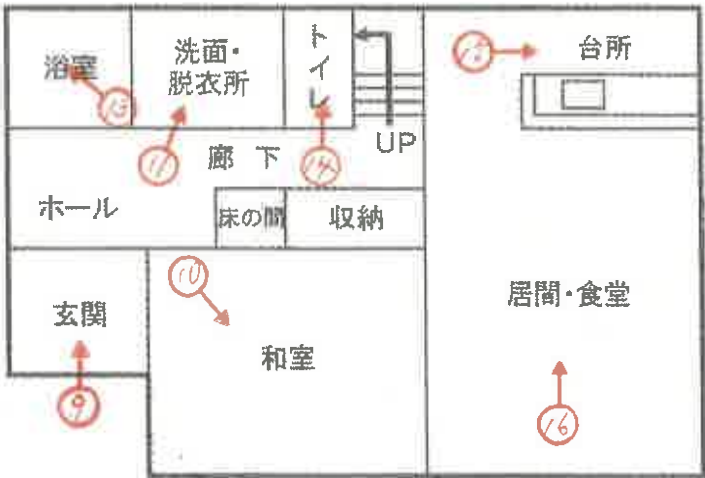


 写真撮影の位置及び方向を示す。

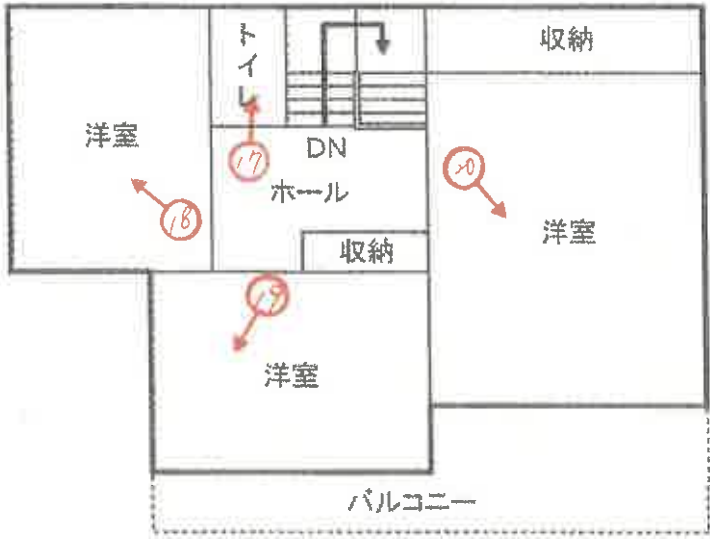
間取図



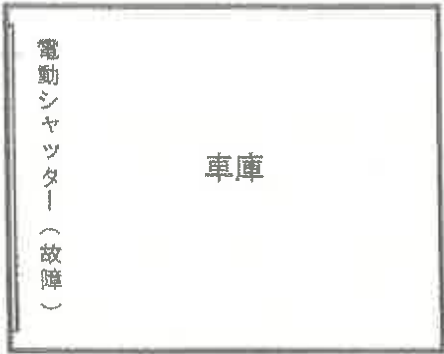
物件 2



1 階



2 階



物件2の
附属建物
符号1

 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真 1



写真 2 物件 2 の建物

物件 2 の附属建物符号 1 (車庫)



写真 3



写真 4



写真5 物件2の附属建物符号1の車庫内（撮影位置の図示は省略）



写真6 簡易物置



写真7 写真6の簡易物置内（撮影位置の図示は省略）



写真8 簡易物置



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2 本件建物 1 階洗面脱衣所の壁穴箇所（撮影位置の図示は省略）



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 1 9



写真 2 0



令和 7 年 (又) 第 3 号
令和 7 年 2 月 26 日現地調査
令和 7 年 3 月 27 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

長島 和芳

物 件 目 録

- 1 所 在 袋井市萱間字大長谷
 地 番 9 9 3 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 2 2 2 . 0 4 平方メートル

- 2 所 在 袋井市萱間字大長谷 9 9 3 番地 1 4
 家屋 番号 9 9 3 番 1 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 7 . 0 0 平方メートル
 2 階 6 0 . 0 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 3 2 . 2 7 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 7 3 0, 0 0 0 円	
物件 1 (土地)	金 1, 7 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 0 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の土地の内訳価格は物件 2 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 2 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、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 5 8 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 目的物件の表示

番 号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
※物件1の土地の上に物件2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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「袋井」駅の北西方直線距離にて約 8.5 km 天竜浜名湖鉄道「遠江一宮」駅の南西方直線距離にて約 900 m に存する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ袋井市北部郊外の住宅地域。	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 60% 200% なし 特になし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	222.04 m ² ほぼ長方形 間口（北西側）約 16.3 m、奥行約 13.6 m 概ね平坦 北西側市道にほぼ等高に接面し、南東側市道に約 1.5 m 高く接面する二方路地 南東側道路との境界付近にはコンクリート擁壁が 設置されている。
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約 6 m の舗装市道（建築基準法上の道路） 南東側で幅員約 6 m の舗装市道（建築基準法上の道路） に接面している。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…物件2建物の敷地として利用されている。 目的外建物の有無…なし	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 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施設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	土地所有者によれば、南東側の一部が地盤沈下しているとのことである。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件2)

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：平成8年8月18日新築（登記記載） 増改築：なし 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：数年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス、合板等 天井：クロス、プラスターボード等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水、衛生等
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：居宅 間取り：後添間取図参照
品等	普通
保守管理の 状態	やや劣る
建物の利用 状況	建物所有者とその家族が居宅として使用し、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	※本建物の1階居間食堂の南東側約半分は南東方に少し傾いている。建物所有者によれば、東日本大震災発生後に敷地の南東側道路寄りの部分が地盤沈下し、その影響で建物1階の南東側の一部に傾きが生じたとのことである。 ※1階洗面脱衣所の壁が一部破損している。 ※1階台所、洗面脱衣所、廊下、2階北側洋室などの内壁に細かいシミや汚れが見られる。 ※本建物内で猫2匹を飼育している。

(物件 2)

区 分	附属建物 符号 1
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 月 日 不 詳 新 築 経 過 年 数 : 約 2 8 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 数 年
仕 様	構 造 : 軽 量 鉄 骨 造 平 家 建 屋 根 : 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 葺 外 壁 : 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 張 床 : 土 間 コ ン ク リ ー ト 設 備 : 電 動 シ ャ ッ タ ー ※ 現 在 故 障 し て い 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 : 車 庫
品 等	普 通
保 守 管 理 の 状 態	や や 劣 る
建 物 利 用 状 況	※ 建 物 所 有 者 が 車 庫 等 と し て 使 用 し、占 有 し て い る。
特 記 事 項	※ 建 物 所 有 者 に よ れ ば、北 西 側 の 電 動 シ ャ ッ タ ー は 故 障 し て お り、開 け る こ と が で き な い と の こ と で あ る。な お、北 東 側 に は 人 が 出 入 り で き る 入 口 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、対象物件が郊外部に存する戸建住宅、車庫とその敷地で収益物件ではないため、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1（土地）

物件1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
1	23,400	0.81	222.04	0.90	3,790,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 袋井（県）－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$20,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/85 \approx 23,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：地価調査地は環境条件が劣る（－）

イ 個 別 格 差：地盤（－）、二方路（＋）

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2（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
2主である建物	157,000	127.00	0.09	1,790,000
2附属符号1	100,000	32.27	0.05	160,000
合 計				1,950,000

- ・物件2主である建物：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29年、経済的残存耐用年数5年、観察減価40%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 5\text{年} \div (29\text{年} + 5\text{年}) \times (1 - 0.40) \doteq 0.09$$

- ・物件2附属符号1：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28年、経済的残存耐用年数2年、観察減価20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 2\text{年} \div (28\text{年} + 2\text{年}) \times (1 - 0.20) \doteq 0.05$$

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
1	3,790,000	0.30	法定地上権	1,140,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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
1	3,790,000	－ 1,140,000		—	0.65	1,720,000
2	1,950,000	＋ 1,140,000	—	—	0.65	2,010,000
一 括 価 格（合 計）						3,730,000

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 地価調査基準地 袋井（県）－6

所 在：袋井市川会字馬草田312番3

価 格：20,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：290㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側6.2m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 用途指定無し

（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が混在する郊外の住宅地域

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

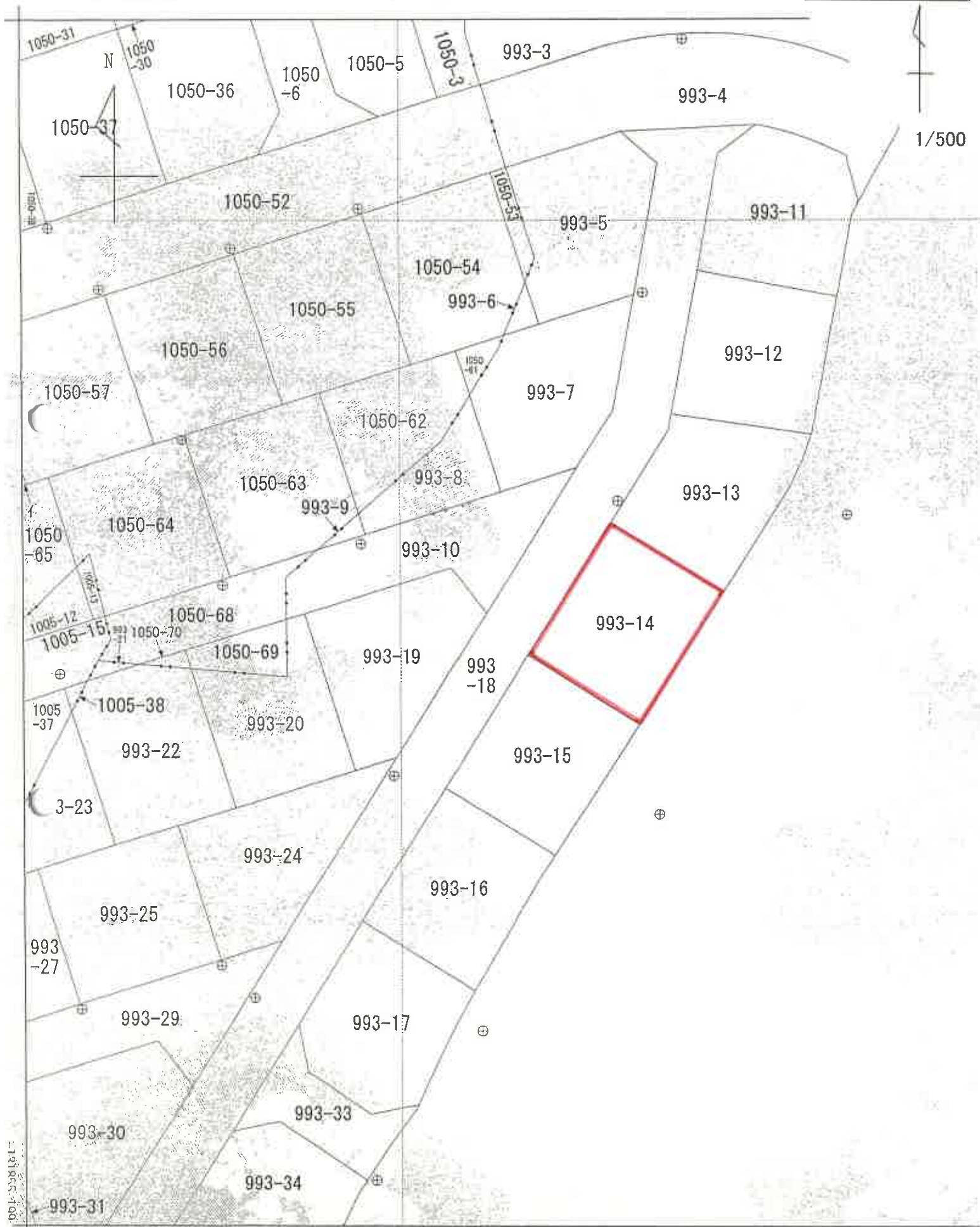


1 : 20,000 相当

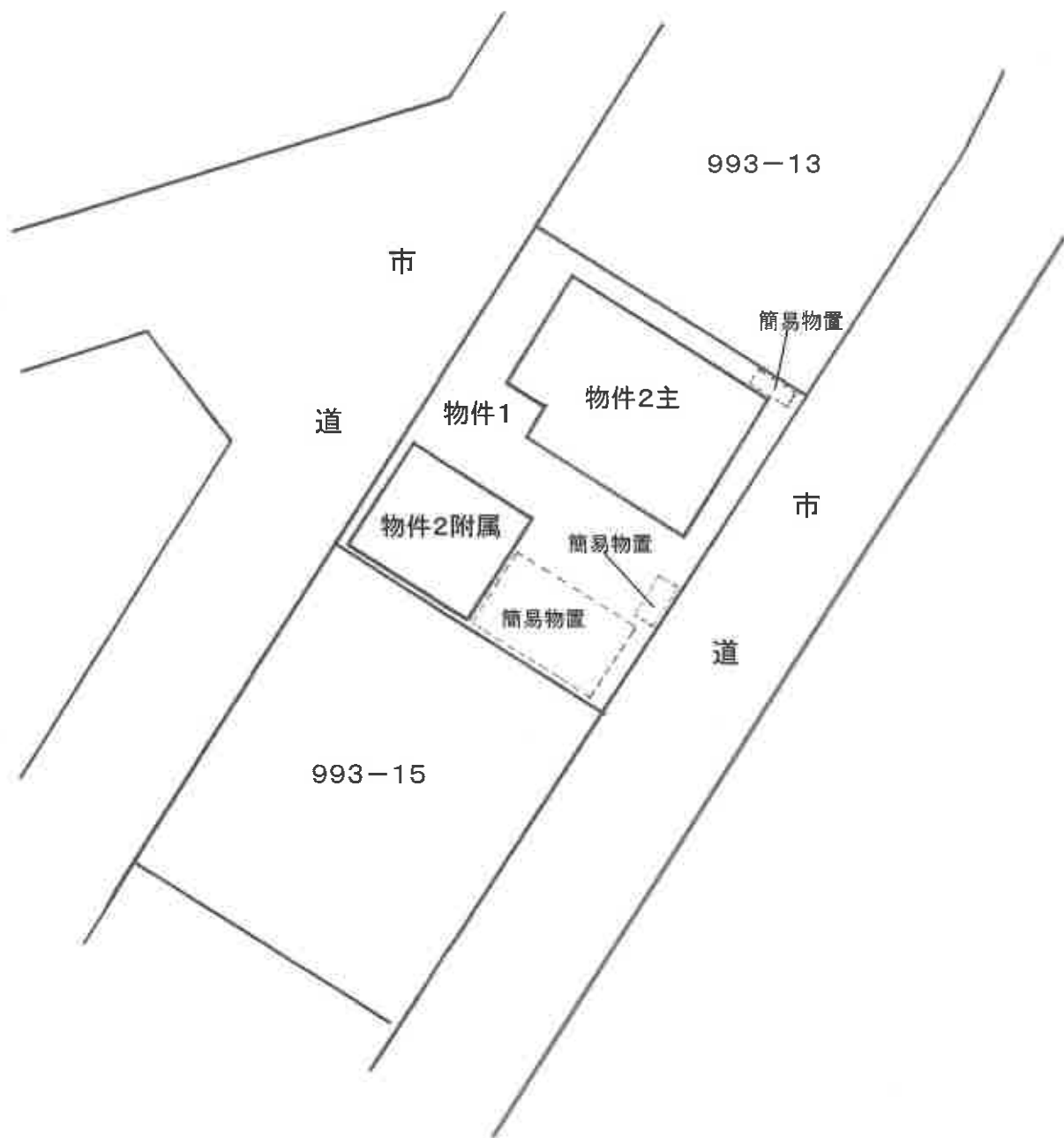
昭文社スーパーマッフルデジタルにより作成

地図上の1センチは 約 200 メートル
印刷中心は 東経 137度52分52秒 北緯 34度47分49秒

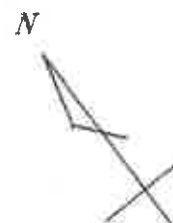
1 1050-58



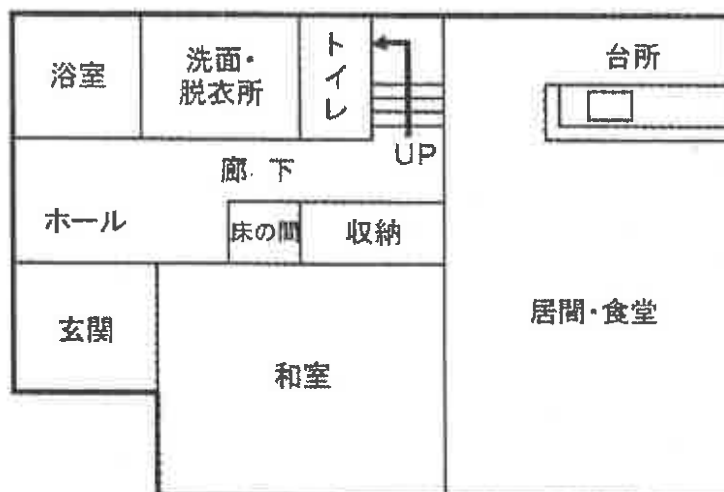
建物配置図



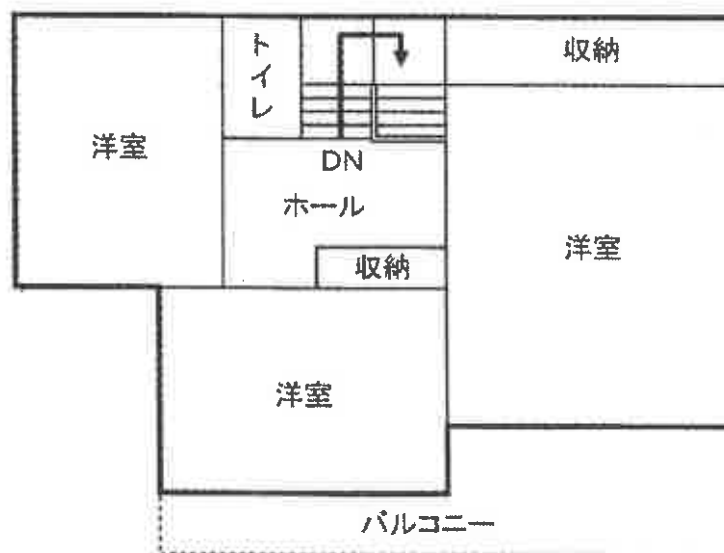
間取図



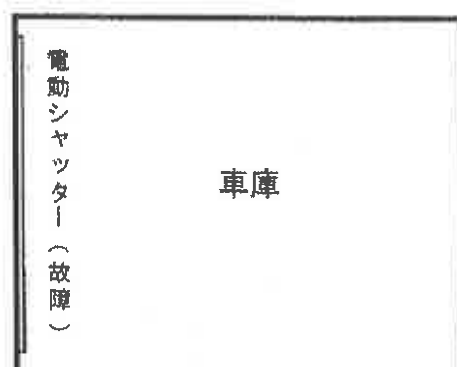
物件 2



1 階



2 階



附属建物
符号1