

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）
1, 2	4, 280, 000 3, 424, 000	一括	856, 000	80, 758	0
1	1, 220, 000				
2	3, 060, 000				



物 件 目 録

1 所 在 浜松市中央区福島町字源太夫南

地 番 6 3 6 番 3

地 目 宅地

地 積 3 2 9 . 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 浜松市中央区福島町字源太夫南 6 3 6 番地 3

家屋 番号 6 3 6 番 3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 4 . 0 0 平方メートル

2 階 5 7 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 25 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】

本件共有者 A 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 浜松市中央区福島町字源太夫南

地 番 6 3 6 番 3

地 目 宅地

地 積 3 2 9. 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 浜松市中央区福島町字源太夫南 6 3 6 番地 3

家屋 番号 6 3 6 番 3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 4. 0 0 平方メートル
2 階 5 7. 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和6年(ケ)第 87号
令和7年 1月31日受理
令和7年 2月18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

物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市中央区福島町字源太夫南
- 地 番 6 3 6 番 3
- 地 目 宅地
- 地 積 3 2 9 . 0 2 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 浜松市中央区福島町字源太夫南 6 3 6 番地 3
- 家屋 番号 6 3 6 番 3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 7 4 . 0 0 平方メートル
2 階 5 7 . 0 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	浜松市中央区福島町636番地の3				
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	☒ 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				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有（共有）者（A、B） ☐ その他の者 上記の者らが本土地に下記建物を所有（共有）し、共同占有している。 ☐ 「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	「その他の事項用」に記載のとおり				
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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：	
{	種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有（共有）者（A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を家族とともに住居として使用している。 ☐ 「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	「その他の事項用」に記載のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td style="padding-left: 10px;"> 支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日
[	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年()第 号 令和 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 ☒ 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地は、その北側を市道福島27号線（地番636-2他官地 地目公衆用道路 所有者浜松市 幅員約5.7m（U字溝含む））に接道している。
- 2 物件1土地内東側中央付近には、引込支柱が存在する。
- 3 物件1土地内南東側には、簡易物置（動産）が存在する。
- 4 物件1土地内南側（物件2建物南側）には、廃材・伐採された枝葉等が存在する。
- 5 物件1土地内北東側部分は、公道に至る通路として利用されている。
- 6 物件1土地と東側隣地（637-1）との境界は判然としない。
- 7 物件2建物屋根上には、太陽光パネルが存在する。同パネルは、物件2建物屋根上に取り付けられ、物件2建物内にあるパワーコンディショナー、分電盤及び電気メーター等と配線でつながっている。物件2建物はオール電化であり、前記太陽光発電設備で発電された電力は、物件2建物にて消費し、余った電力が売電されている。物件2建物所有（共有）者Aによれば、前記太陽光発電設備の購入費用は完済済みである旨の回答がある。よって、前記太陽光発電設備は、物件2建物所有（共有）者らが所有（共有）するものであり、物件2建物に附合あるいは物件2建物の従物であると思料する。
- 8 物件2建物内には、ペット（猫）によるクロスの剥がれ・破損がある。
- 9 物件2建物2階南西側洋室の窓ガラスに破損（ひび割れ）がある。

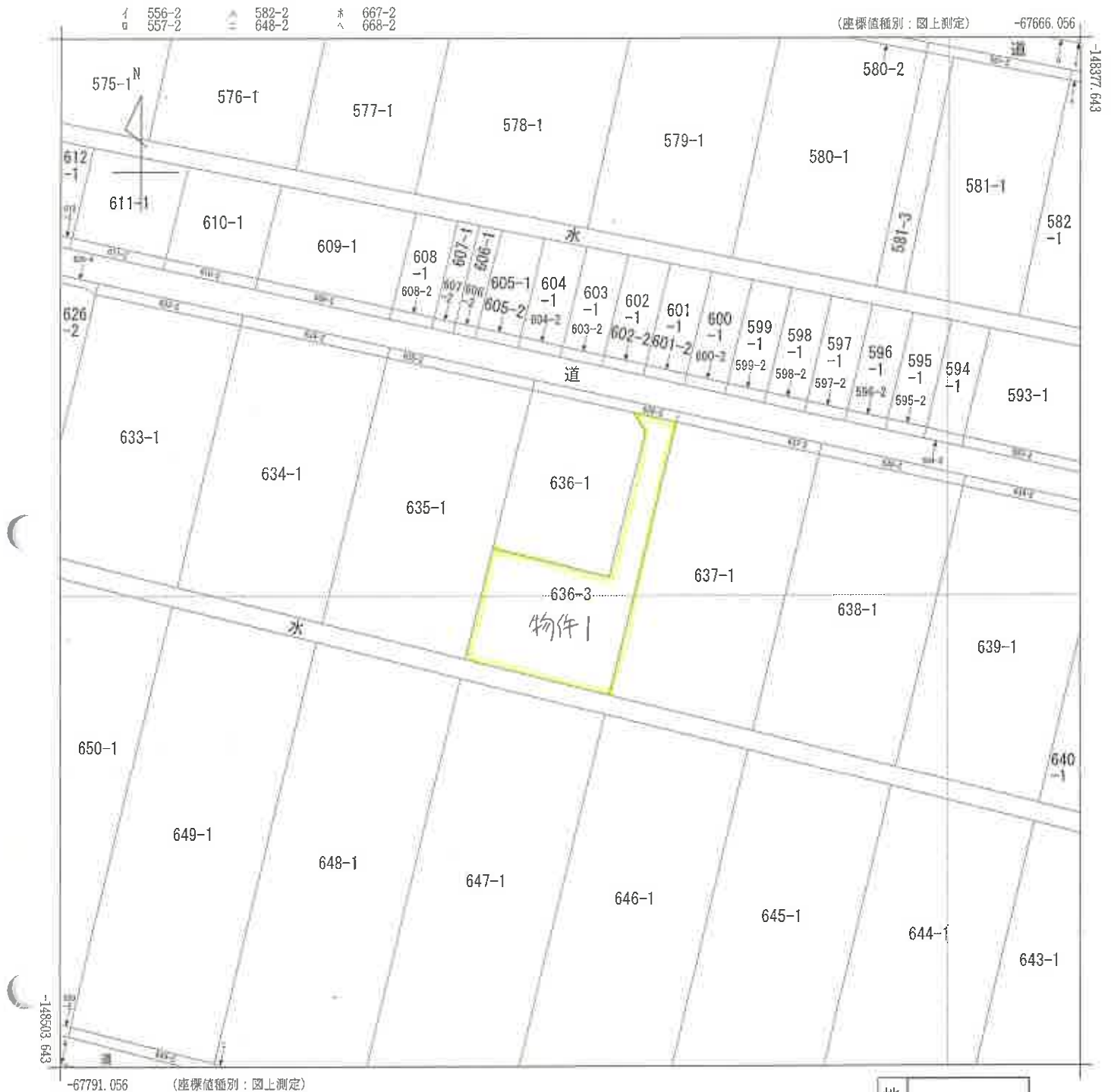
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
■ A (所有 (共有) 者)	1 本物件は、私と元義父 B が共有しています。B は、私の実母の再婚相手でしたが、令和 2 年に実母と離婚しています。 2 本物件は、私が実母とともに住居として使用しています。本物件を第三者が使用していることはありません。 3 B は、以前、本物件に居住していましたが、令和 6 年 10 月頃に退去しました。本物件内には、B が所有する動産はありません。本物件のライフラインは B 名義ですが、現実の支払いは、実母がしています。 4 物件 1 土地内南東側には、私が所有する移動可能な簡易物置があります。 5 物件 1 土地内東側中央には、電気の引込支柱があります。 6 物件 2 建物屋根上には、平成 22 年頃に設置した太陽光パネルがあります。太陽光発電設備の購入設置費用は、完済済みです。物件 2 建物はオール電化ですが、前記太陽光発電設備で発電された電力を物件 2 建物内にて消費し、余った電力を売電しています。なお、太陽光パネルは、簡単に取り外せると思いますので、私達が本物件から退出するときは、太陽光パネルを取り外し搬出したいと思っています。 7 物件 2 建物 1 階和室・LD 南側に設置されているオートシャッターは、稼動しません。その他、1～2 階に設置されているシャッターも開閉できません。雨樋や 2 階南西側洋室の窓ガラスも破損していますが、強風・砂などの影響だと思います。トイレのウォシュレット、台所の食洗器、24 時間換気システムも壊れていますし、玄関電子錠も不具合があります。 8 物件 2 建物内にて猫 4 匹を飼育しています。2 匹は 8 年ほど前から、2 匹は 2 年ほど前から飼育しています。猫によるクロスの剥がれ・破損があります。ペット臭があるかもしれません。 9 隣地との境界について、争いはありませんし、本物件内にて事故等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3版をA4版に縮小



地番区域見出
福島町

請求部	所在	浜松市中央区福島町字源太夫南				地番	636番3		
出力尺	1/500	精度区分		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)			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。

(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和6年12月11日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

6枚目

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(静岡県地方務局浜松支局管轄)
令和6年12月11日 東京法務局中野出張所

(7 枚目)

登記官

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

4552328

浜松市南区

地番 636-1, 636-3

土地の所在 浜松市福島町字源太夫南

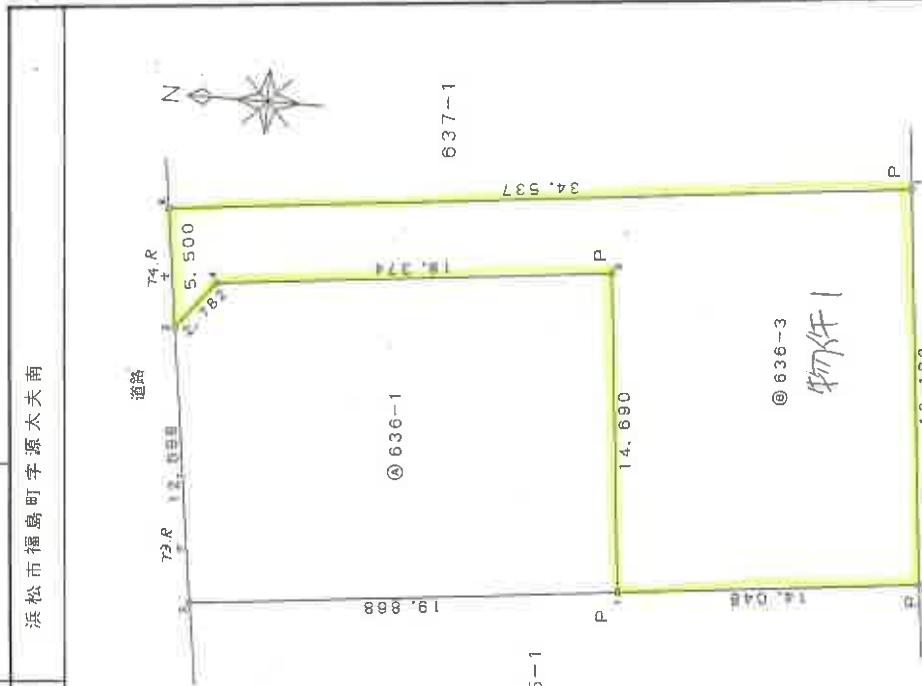
0 地積測量図

求積表

地番	① 636-1				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	5	179.899	218.248	14.371	2582.4543
	4	198.070	217.931	-2.348	-465.0883
	3	198.971	215.900	-14.713	-2942.1733
	2	199.340	203.218	-12.340	-2459.8550
1	1	179.475	203.560	15.030	2697.5092
				合計	-587.1337
				合計面積	293.5068 m ²

地番	② 636-3				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	8	200.244	221.393	-6.092	-1219.8864
	3	199.971	215.900	-3.482	-692.2998
	4	198.070	217.931	2.348	465.0883
	5	179.899	218.248	-14.371	-2582.4543
1	1	179.475	203.560	-14.440	-2592.8958
	6	165.428	203.802	18.432	3049.1873
7	7	165.712	221.992	17.591	2915.0397
				合計	-658.0408
				合計面積	329.0204 m ²

引張点の座標
測点名 T3 T4
+R 座標 199.912 205.712
X座標 200.516 218.285
Y座標



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...刺ミ R.M...金属杭 (単位m)

製作者

申請人

縮尺 1/250

3524337

建物各階平面図

家屋番号 636番3

建物の所在 浜松市南区福島町字源太夫南636番地3

1階



求積表

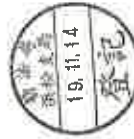
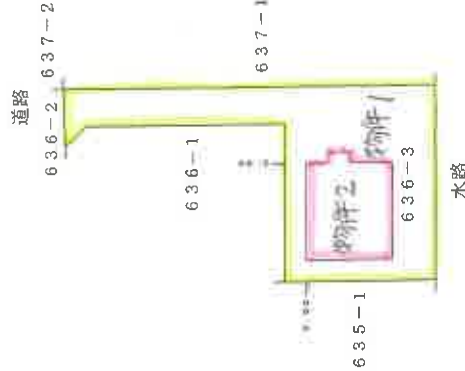
8.00 × 9.00 =	72.0000
2.00 × 1.00 =	2.0000
合計	74.0000
床面積	74.00㎡

2階



求積表

3.00 × 5.00 =	15.0000
8.00 × 5.00 =	40.0000
4.00 × 2.00 =	8.0000
合計	63.0000
床面積	63.00㎡



作成者

申請人

1/250

縮尺

1/500

(会員専用)

A3版をA4版に縮小

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。

(静岡地方支局浜松支局管轄)

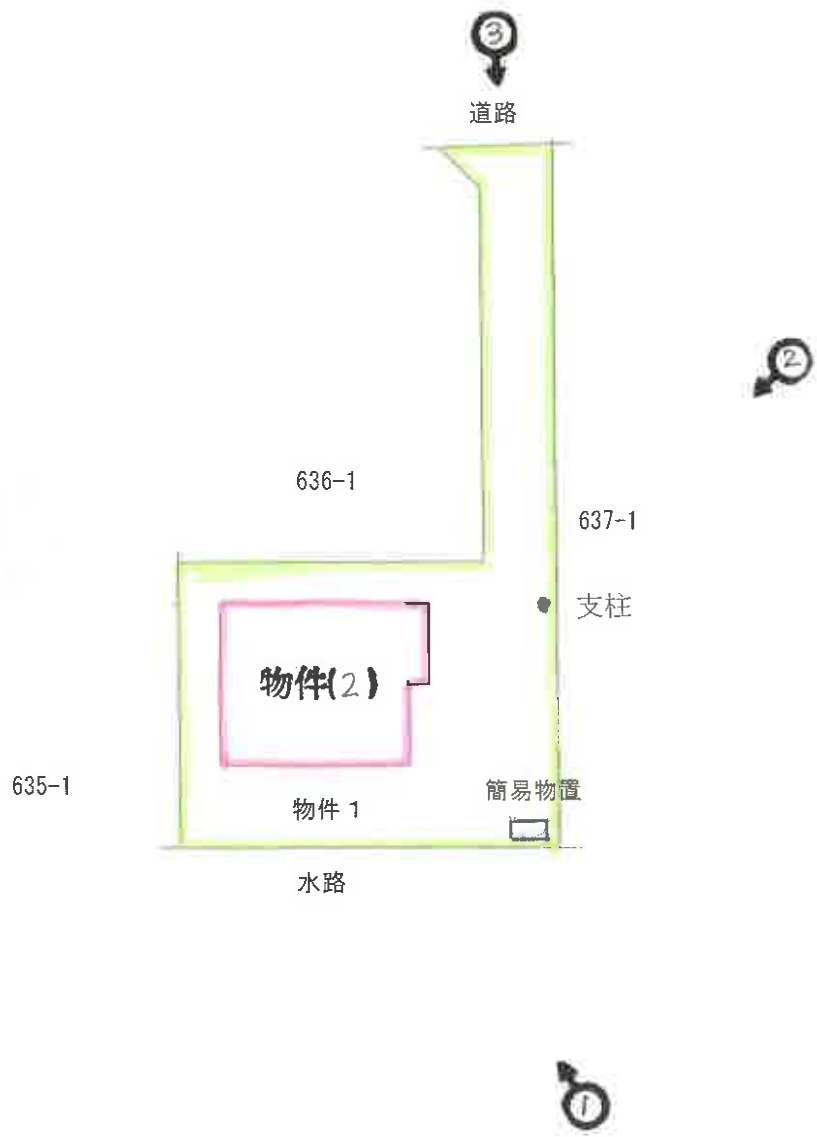
令和6年12月11日

東京法務局中野出張所

登記官

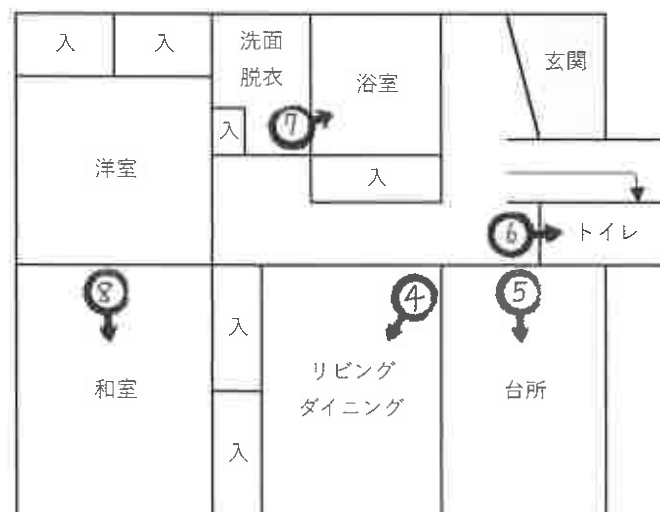
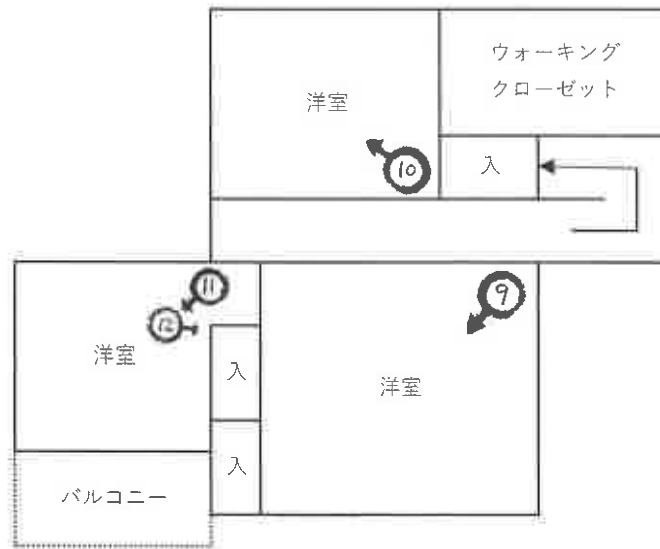
(8枚目)

建物配置図



♂写真撮影方向

建物間取図



♂写真撮影方向

(10 枚目)

(1)



(2)



(3)



物件 1

(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



(15 枚目)

(11)



(12)



クロスの破損

令和6年（ケ）第87号
令和7年2月17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

富田 稲子 印

物 件 目 録

1 所 在 浜松市中央区福島町字源太夫南

地 番 6 3 6 番 3

地 目 宅地

地 積 3 2 9 . 0 2 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 浜松市中央区福島町字源太夫南 6 3 6 番地 3

家屋番号 6 3 6 番 3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 4 . 0 0 平方メートル

2 階 5 7 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

第1 評価額

一括価格	
金4,280,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,220,000円
物件2（建物）	金3,060,000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、目的物の種類また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
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 「 浜 松 」 駅 南 東 方 ・ 直 線 距 離 約 5 . 4 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	遠 州 灘 海 浜 公 園 東 側 の 農 地 の 間 に 住 宅 が 点 在 す る 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 調 整 区 域 — 6 0 % 2 0 0 % — —
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	3 2 9 . 0 2 m ² 旗 竿 形 間 口 約 5 . 5 m 、 奥 行 約 3 4 . 5 m 平 坦 地 道 路 面 と 概 ね 等 高 通 路 が 道 路 と 接 す る 部 分 の 北 西 隅 に 隅 切 あ り
接 面 道 路 の 状 況	北 側 幅 員 約 5 . 7 m 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 2 の 建 物 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 有 ガ ス 配 管 無 下 水 道 有 (※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	* 線 引 き 前 宅 地 * 津 波 浸 水 想 定 区 域 、 洪 水 (天 竜 川 水 系) 浸 水 想 定 区 域 浜 松 市 防 災 マ ッ プ に よ る と 物 件 1 は 一 部 が 洪 水 想 定 最 大 規 模 3 m 以 上 に 含 ま れ て い る 。 * 東 側 隣 地 と の 境 界 は 判 然 と し な 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（登記記載）：平成19年11月14日新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：洋風瓦ぶき 外 壁：サイジング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生
床面積（現況）	1階74.00㎡、2階57.00㎡ 延床面積131.00㎡
現 況 用 途 等	現況用途：住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	中 位
保 守 管 理 の 状態	劣 る
建 物 の 利 用 状況	共有者Aが家族と居住している。 ＊ 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	＊平成19年7月19日付、浜都土（建）第19H-259号（令36条第1項第3号ハ、線引き以前からの宅地の建築、第2種低層住居専用地域に建築できる用途、建ぺい率50%、容積率80%、高さ10m以下）で第43条許可を得て建築されている。（建ぺい率、容積率は平成19年当時の数値） ＊平成22年頃に屋根上に太陽光パネルが設置された。 ＊オール電化住宅。 ＊玄関の電子錠、食洗機が壊れているとのこと。台所の床がはげ、クロスに黄ばみ・破損等が見られる。海岸に近いこともあり塩害があるとのこと。雨どい、シャッターが壊れる等損耗、破損が随所に見られる。 ＊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

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件が戸建住宅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	14,900	0.80	329.02	1.0	3,920,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 中央－46

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$17,700 \text{ 円/㎡} \times 97.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 116 \approx 14,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：ない

◇地域格差：基準地は行政条件、環境条件が優る。

イ 個別格差：形状が劣る。

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	173,000	131.00	0.19	4,310,000

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数17年、経済的残存耐用年数8年、観察減価40%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝8年÷（17年＋8年）×（1－0.40）≒0.19

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	3,920,000	0.40	法定地上権	1,570,000

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
1	3,920,000	－ 1,570,000		0.80	0.65	1,220,000
2	4,310,000	＋ 1,570,000	—	0.80	0.65	3,060,000
一括価格（合計）						4,280,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：当該地域における近年の不動産需要を考慮し、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 基準地価格

(中央-46)

所 在：浜松市中央区遠州浜2丁目1717番23
「遠州浜2-14-3」

価 格：17,700円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：169㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側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：中規模一般住宅が建ち並ぶ海岸に近い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図・間取図

以 上

位置図

4
1/10000

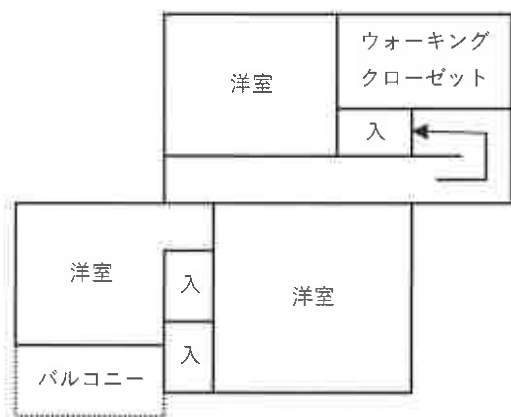
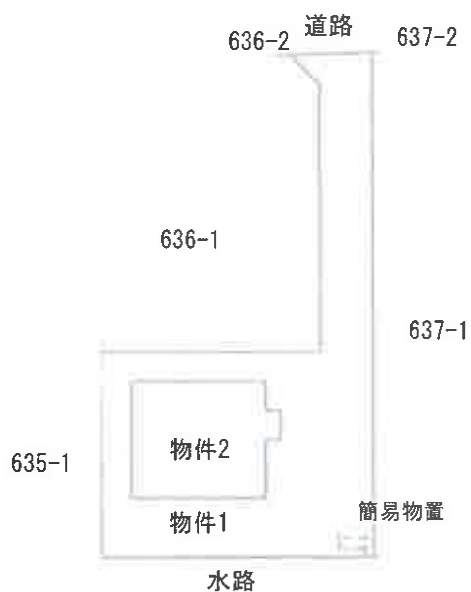
対象物件

国土地理院

ZENRIN

500m

建物配置図 間取図



2 階



1 階