

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 8 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 8 年 1 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 22 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 8 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,490,000 1,192,000	一括	298,000	45,187	0
1	630,000				
2	860,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 浜松市天竜区緑恵台 |
| | 地 番 | 5 5 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 3 . 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市天竜区緑恵台 5 5 2 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 5 5 2 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 7 . 2 6 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月23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

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 | 浜松市天竜区緑恵台 |
| | 地 番 | 5 5 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 3 . 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市天竜区緑恵台 5 5 2 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 5 5 2 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 7 . 2 6 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |





令和7年(ケ)第 34号
令和7年 7月30日受理
令和7年 8月20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 | 所 在 | 浜松市天竜区緑恵台 |
| | 地 番 | 5 5 2 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 3. 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市天竜区緑恵台 5 5 2 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 5 5 2 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 7. 2 6 平方メートル
2 階 3 7. 2 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	浜松市天竜区緑恵台552番地の15	
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	「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が異なる（ ☐ 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 上記の者が本建物を、動産類を残置した住居（空き家）として占有している。 表札、債務者宛郵便物の存在、債務者宛公共料金関係書類（電気・ガス・水道）の存在、近隣者の陳述、現場の状況（郵便物滞留、電気水道停止、第三者が占有している徴表が伺われない等）等から、前記のとおり認定した。	
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 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 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、その北側を市道天竜緑恵台10号線（地番552-44 地目公衆用道路 所有者天竜市（現浜松市） 幅員約7.5m）に、その西側を市道天竜緑恵台11号線（地番552-84 地目公衆用道路 所有者天竜市（現浜松市） 幅員約6m）に各接道している。
- 2 物件1土地内北～西側は、法地になっている。
- 3 物件1土地内は、雑草等が繁茂しており、樹木の枝葉が隣地（公道）に越境している。
- 4 物件2建物内には、多数の動産類が残置されている。
- 5 物件2建物1階東側洋室には、ペット（犬）の死骸が残置されており、ペット臭がある。
- 6 物件2建物内には、クロスの剥がれがある。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

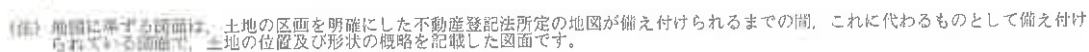
関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■近隣者	1 本物件は、Aが住居として使用していました。 2 今年の春頃までは、Aの姿を見かけましたし、駐車場に時々車が置いてありましたが、最近は、車もAの姿も見かけません。物件2建物南側1階勝手口外側にかけられた郵便物入りの白袋も以前は時々無くなっていましたが、最近は、ずっと勝手口にかかっています。 3 Aは、物件2建物内にて犬2匹を飼育していました。 4 現在、本物件を第三者が使用している様子はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月31日(木) 16:00-16:10	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(552-44他4筆)登記簿謄本申請・ 受領
7年 8月 1日(金) 12:45-12:55	浜松市中央区役所 道路保全課	接道関係調査
7年 8月 1日(金) 14:10-14:20	物件所在地	物件特定(全戸不在) 写真撮影(外観) 近隣者と面談
7年 8月12日(火) 10:00-10:40	物件所在地	全戸不在 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
年 月 日() :-:		
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 7年 8月12日 目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち合わせ、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



緑恵台

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。

(靜岡地方法務局浜松支局管轄)

令和7年5月28日

東京法務局

地图整理番号：M88241

登記官

(1/1)

(6 枚目)

164646

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。
(静岡地方方法務局浜松支局管轄)
令和7年5月28日 東京法務局

登記簿

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

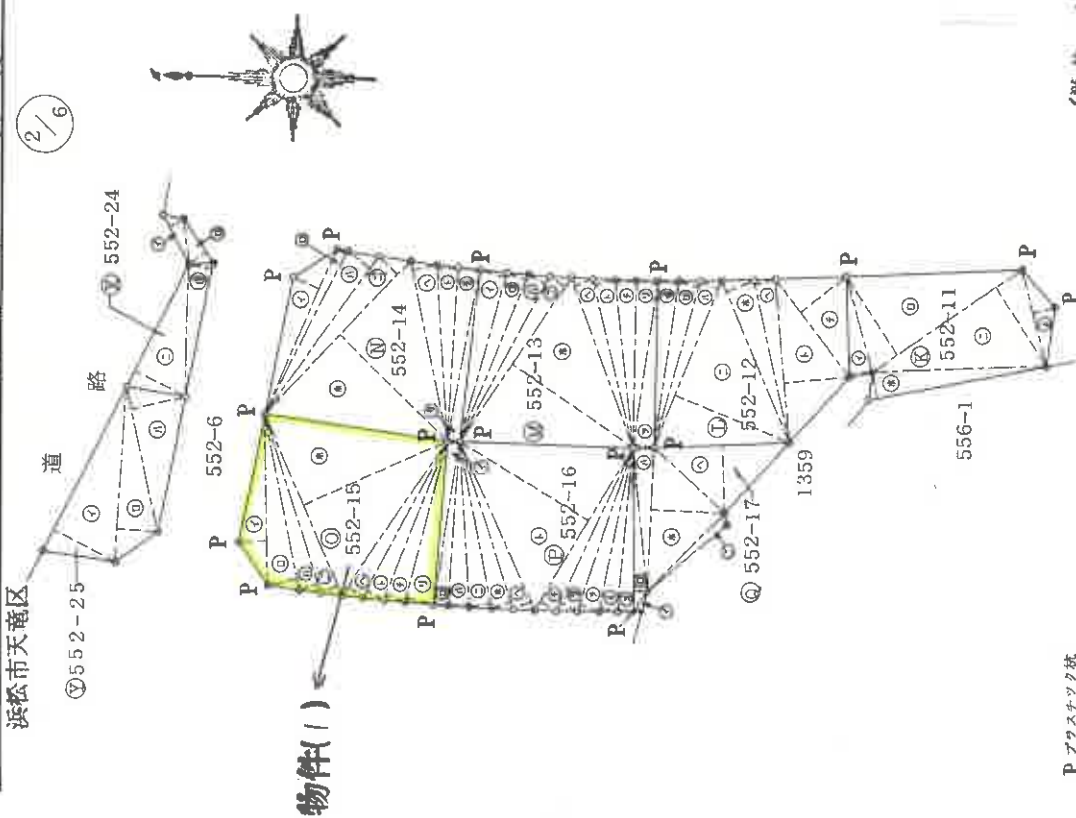
1/284/12

地番	552-11 ~ 552-17 552-24, 552-25
土地の所在	天竜市緑恵台
浜松市天竜区	

平成17年7月1日変更

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
552-11	イ	9.200 X	2.167 =	19.936400	
	ロ	16.760 X	8.640 =	144.806400	
	ハ	9.110 X	2.102 =	19.149220	
	ニ	16.760 X	8.621 =	144.487960	
	ホ	16.920 X	2.466 =	41.724720	
		合計	370.104700		185 m ²
		面積	185.05		
552-12	イ	15.375 X	1.914 =	29.427750	
	ロ	15.786 X	1.942 =	30.656412	
	ハ	16.446 X	1.823 =	29.981058	
	ニ	16.446 X	11.520 =	189.457920	
	ホ	16.160 X	2.781 =	44.996580	
	ヘ	15.299 X	1.971 =	30.154329	
	ト	15.043 X	6.106 =	91.852558	
	チ	11.366 X	5.389 =	61.251374	
		合計	507.777981		253 m ²
		面積	253.88		
552-13	イ	16.035 X	2.517 =	40.360095	
	ロ	16.515 X	1.919 =	31.692285	
	ハ	17.222 X	1.813 =	31.223486	
	ニ	18.160 X	1.730 =	31.416800	
	ホ	18.160 X	13.656 =	247.992960	
	ヘ	16.690 X	1.831 =	30.559390	
	ト	15.984 X	2.003 =	32.015952	
	チ	15.526 X	1.967 =	30.539642	
	リ	15.469 X	1.991 =	30.798779	
	ヲ	15.469 X	1.941 =	30.025329	
		合計	536.624718		268 m ²
		面積	268.31		
552-14	イ	16.468 X	2.709 =	44.611812	
	ロ	16.727 X	0.955 =	15.974285	
	ハ	17.888 X	2.687 =	48.065056	
	ニ	19.470 X	2.447 =	47.643090	
	ホ	19.470 X	14.022 =	273.008340	
	ヘ	16.875 X	2.306 =	38.913750	
	ト	16.193 X	1.961 =	31.754473	
	チ	15.935 X	2.004 =	31.933740	
	リ	15.935 X	1.144 =	18.229640	
		合計	550.134186		275 m ²
		面積	275.06		



P プラスチック板

(単位 m)

作製者

申請人

縮尺

(平成 2 年 12 月 1 日作製)

1/500

164647

（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。）
（静岡地方支務局浜松支局管轄）
令和7年5月28日 東京法務局

登記官

（ 8 枚目 ）

作製者 2012年12月1日作製

申請人

縮尺 1/

(単位 m)

地番	NO	点	辺	高さ	倍	面積	地積
①	552-15	イ	15.705 X	2.651	=	41.633955	
		ロ	16.477 X	2.796	=	46.069692	
		ハ	17.256 X	1.824	=	31.474944	
		ニ	18.191 X	1.711	=	31.124801	
		ホ	18.191 X	14.634	=	266.207094	
		ヘ	17.192 X	1.761	=	30.275112	
		ト	16.344 X	1.851	=	30.252744	
		チ	15.699 X	1.918	=	30.110682	
		リ	15.258 X	2.573	=	39.258834	
		合計		546.407856		273.20	273 m ²
②	552-16	イ	15.153 X	1.147	=	17.380491	
		ロ	15.153 X	1.381	=	20.926293	
		ハ	15.253 X	1.987	=	30.307711	
		ニ	15.633 X	1.934	=	30.234222	
		ホ	16.240 X		=	30.401280	
		ヘ	17.035 X	1.785	=	30.407475	
		ト	17.464 X	14.072	=	245.753408	
		チ	17.464 X	1.747	=	30.509608	
		リ	16.569 X	1.822	=	30.188718	
		ヲ	15.861 X	1.908	=	30.262788	
		ル	15.362 X	1.683	=	25.854246	
		ラ	15.114 X	1.498	=	22.640772	
		合計		544.867012		272.43	272 m ²
③	552-17	イ	2.255 X	0.636	=	1.434180	
		ロ	15.055 X	1.293	=	19.486115	
		ハ	13.271 X	1.965	=	26.077515	
		ニ	10.100 X	0.960	=	9.696000	
		ホ	13.271 X	6.815	=	90.441865	
		ヘ	12.593 X	6.308	=	79.436644	
		合計		226.552319		113.27	113 m ²
④	552-24	イ	5.143 X	1.546	=	7.951078	
		ロ	4.869 X	1.925	=	9.372825	
		ハ	12.484 X	2.182	=	27.240088	
		ニ	12.545 X	5.343	=	67.027935	
		合計		111.591926		55.79	55 m ²
⑤	552-25	イ	16.900 X	6.452	=	109.038800	
		ロ	16.102 X	3.824	=	61.574048	
		ハ	13.671 X	5.167	=	70.638057	
		合計		241.250905		120.62	120 m ²

552-1

552-11 ~ 552-17
552-24, 552-25

地番

土地の所在 天竜市緑恵台

浜松市天竜区

土地積測量図

平成17年7月1日

2/6

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意図である。
（静岡県地方事務所浜松支局管轄）
令和7年5月28日 東京法務局

登記官

（ 9 枚目 ）

各階平面図

037831

建物図面

家屋番号 552番15

建物の所在 浜松市天竜区緑恵台552番地15



1 階



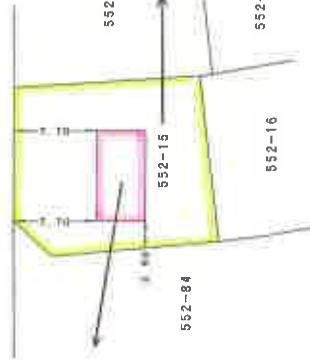
8.190 x 4.550 坪 = 37.264500
延床面積 37.26 ㎡

2 階



8.190 x 4.550 坪 = 37.264500
延床面積 37.26 ㎡

552-44



建物(2)

建物(1)

作製者

(平成20年10月31日現在作成)

縮尺 1/250

申請人

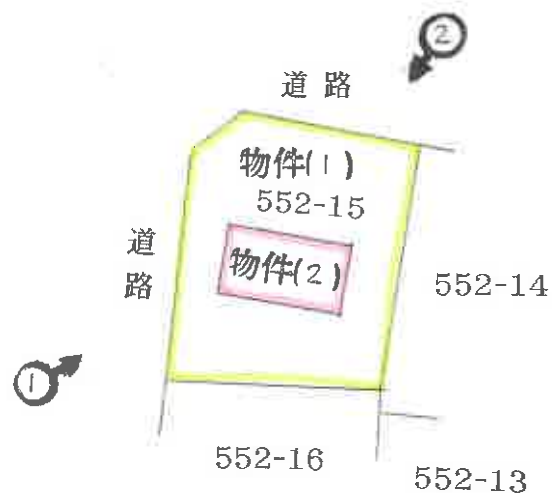
縮尺 1/500

H20.10.31

建物配置図

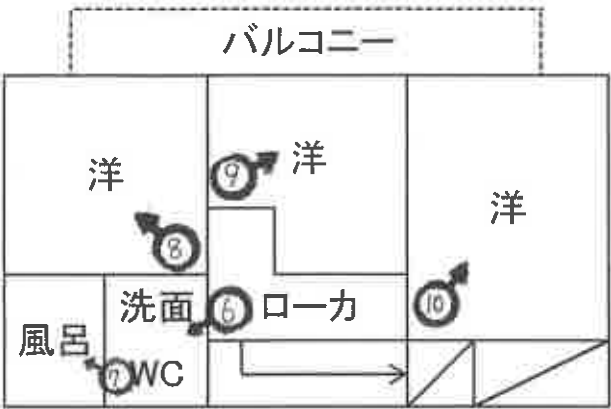


S=1:500

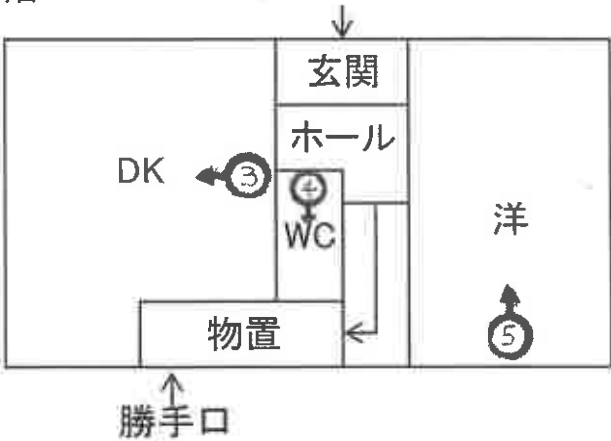


写真撮影方向

2階



1階



♂写真撮影方向

(1)



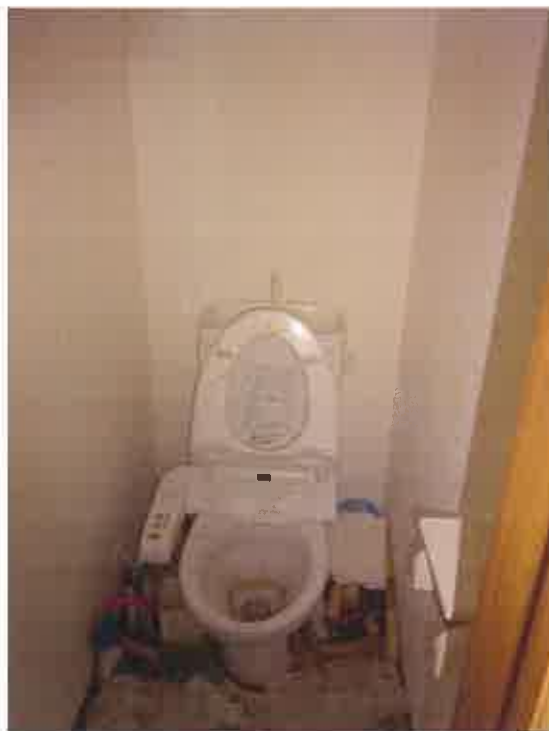
(2)



(3)



(4)



(13 枚目)

(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



令和 7 年（ケ）第 34 号
令和 7 年 8 月 12 日 現地調査
令和 7 年 8 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

杉田 篤彦 印

物 件 目 録

1	所 在	浜松市天竜区緑恵台
	地 番	5 5 2 番 1 5
	地 目	宅地
	地 積	2 7 3 . 2 0 平方メートル
2	所 在	浜松市天竜区緑恵台 5 5 2 番地 1 5
	家屋 番号	5 5 2 番 1 5
	種 類	居宅
	構 造	木造スレートぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 3 7 . 2 6 平方メートル 2 階 3 7 . 2 6 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 490, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 630, 000 円
物件2 (建物)	金 860, 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	天竜浜名湖鉄道「二俣本町」駅の北西方・直線距離約1.7km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	主要地方道天竜・東栄線より北へ1km程入った丘陵地に造成された住宅団地にて戸建住宅のほか太陽光発電施設や空地も見られる。	
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	都市計画区域外 — — — なし 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 緑恵台建築協定あり
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	273.20 m ² ほぼ長方形 法地部分は北～西向きの傾斜地 路面とは一部等高、法地を介して約1m～約2m 程高い 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約7.5mの舗装市道（建築基準法上の道路） 西側幅員約6mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件1は物件2の敷地等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（特記事項のとおり） ガス配管 なし（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	・ガスは集中プロパン。 ・物件 1 の北側～西側は法地となっており雑草等が繁茂している。北側から物件 2 への出入は雑草等が繁茂しているため出入が困難な状況となっている。 ・土砂災害警戒区域外であるが、近隣周辺は土砂災害（特別）警戒区域等に指定された箇所が多数あり、令和 4 年の台風 15 号の影響により同じ団地内で、住宅 3 棟が土砂災害の被害を受けている（浜松市担当課への照会を要す）。

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20年10月22日新築（登記記載） 経 過 年 数：約17年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床 ：フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：特になし
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	劣る（クロス損傷等あり）
建 物 の 利 用 状況	所有者が空家の状態で占有している。 ※ 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	・建物内に動産類やゴミ等が山積している。 ・1階洋室にペット（犬）と思われる死骸が放置されペット臭がある。

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、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	8,890	0.90	273.20	0.90	1,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 天竜（県）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$8,270 \text{ 円/㎡} \times 97.7/100 \times 100/101 \times 100/90 \approx 8,890 \text{ 円/㎡}$

◇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：二方路（＋）

◇地域格差：地価調査地は環境が劣る。

イ 個別格差：角地（＋）、法地部分介在（－）

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	158,000	74.52	0.11	1,300,000

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 17 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 30%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝3 年 ÷ (3 年＋17 年) × (1－0.30) ≒0.11

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1 については土地利用権等価格を控除し、物件 2 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	1,970,000	0.30	法定地上権	590,000

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	1,970,000	－ 590,000		0.70	0.65	630,000
2	1,300,000	＋ 590,000	—	0.70	0.65	860,000
						1,490,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 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、前記第4 1、2特記事項記載により、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。

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 地価調査価格 天竜（県）－2

所 在：浜松市天竜区春野町堀之内字犬居129番

価 格：8,270円／㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：350㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側6.5m市道、背面道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：一般住宅の中に店舗併用住宅が見られる住宅地域

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

N
↑

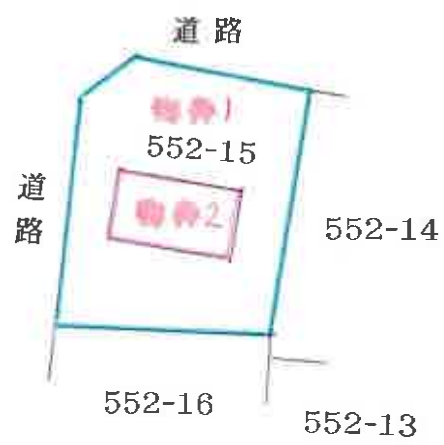


浜松市役所白図より

建物配置図



S=1:500



間取図

2階



1階

