

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 6 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 2 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 18 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 3 月 11 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 2 月 19 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 2 月 20 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 8 年 1 月 6 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	3,590,000 2,872,000	一括	718,000	34,436	0
1	1,050,000				
2	2,540,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字馬門
 地 番 6 7 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 3 6 . 8 8 平方メートル

2 所 在 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字馬門 6 7 8 番地 2
 家屋 番号 6 7 8 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
 2 階 2 4 . 8 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 1 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 25 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 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字馬門
地 番 6 7 8 番 2
地 目 宅地
地 積 2 3 6 . 8 8 平方メートル

2 所 在 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字馬門 6 7 8 番地 2
家屋 番号 6 7 8 番 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 9 平方メートル



令和7年(ケ)第 38号
令和7年 9月17日受理
令和7年10月 9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 | 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字馬門 |
| | 地 番 | 6 7 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 236.88 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字馬門 6 7 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 7 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.68 平方メートル
2 階 24.84 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり						
住居表示	浜松市浜名区三ヶ日町大崎678番地の2						
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> 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約19㎡ （未登記） </td> </tr> </table>			{	種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約19㎡ （未登記）		
{	種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約19㎡ （未登記）						
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、動産を残置した住居（空き家）として占有している。 債務者宛郵便物の存在、債務者宛公共料金関係書類（ガス）の存在、債権者代理人・近隣者の陳述、現場の状況（電気停止、郵便物滞留、第三者が占有している徴表が伺えない等）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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td> 支部 令和 年 月 日 </td> <td> 令和 年（ ）第 号 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年 月 日	令和 年（ ）第 号
[	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年 月 日	令和 年（ ）第 号				
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、その北側を市道三ヶ日馬門小口平線（地番 6 7 8 - 3 3 地目 公衆用道路 所有者引佐郡三ヶ日町（現浜松市） 幅員約 7 m）に接道している。
- 2 物件 1 土地は、北から南に向かって上り傾斜となっており、未登記附属建物の敷地は、主たる建物の敷地より高い位置に造成されている。
- 3 物件 2 主たる建物の北側及び物件 2 附属建物の東側には、上屋（構築物）が存在する。
- 4 物件 2 建物 2 階各洋室には、ロフトが存在する。

(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
■ C (債権者代理人)	1 私は、令和7年7月に債務者兼所有者Aと入院中の病院で面談しました。 2 Aは、「今後、本物件に戻る予定はない、競売申立は理解した」と述べていました。 3 私は、Aの長男とも連絡を取っていました。Aの長男も競売申立を知っています。 4 本物件は、令和5年頃までは、Aが家族とともに住居として使用していました。令和5年頃、Aが病気で入院した後は、Aの妻と長男が、住居として使用していました。令和6年11月頃、Aの妻が亡くなった後は、長男が1人で住んでいましたが、長男は、令和7年5月頃、退出しました。現在は、動産類を残置した空き家だと思います。 5 現在、長男とは、連絡が取れなくなりました。Aの親族も長男と連絡が取れないようです。
■ 近隣者	1 本物件は、3ヶ月ほど前から空き家だと思います。 2 従前は、Aが家族とともに住居として使用していましたが、空き家になる直前は、Aの長男が一人で住んでいたようです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

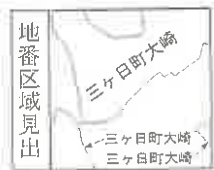
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 9月18日(木) 11:50-12:00	浜松市中央区役所 道路保全課	接道関係調査
7年 9月18日(木) 12:15-12:25	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(678-33他7筆)登記簿謄本、公図(641-1)、地積測量図(物件1)申請・受領 物件1土地に物件2以外の建物登記有無照会(不存 在の旨回答あり)
7年 9月19日(金) 11:00-11:10	物件所在地	物件特定(全戸不在) 写真撮影(外観)
7年 9月22日(月) 11:50-12:00	当庁執行官室	債権者代理人に架電(占有関係等調査)
7年10月 7日(火) 13:00-13:40	物件所在地	全戸不在 近隣者と面談 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() :-:		
(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10月 7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

A 3 版を A 4 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。



請求部	所在	浜松市浜名区三ヶ日町大崎字馬門				地番	678番2			
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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)					補記事項

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7年8月7日
静岡地方方法務局浜松支局

整理番号：H54815-1
登記官

(1/1)

(6 枚目)

332761

地積測量図

浜松市北区

地番 678-2

土地の所在 浜松市三ヶ日町大崎字馬門

測量表

地番	① 678-2	X	Y	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n ・Y _{n+1} -Y _n -1
N.O					
P1		98.815	98.633	-13.208	-1315.371670
P7		83.378	95.089	12.210	1018.045380
P6		82.198	110.843	18.548	1524.653804
P17		85.751	113.838	-2.456	-235.184456
P8		97.688	108.387	-15.005	-1465.828480
合計					-473.785022
合計面積					236.8828110
面積					236

地番	① 678-2	面積	面積
		236.8828110	m ²

引張点	距離	距離	方向角
P3	98.971	96.107	

引張点・境界点表	境界点 P3	境界点 P4
距離	98.971	81.435
距離	95.107	93.581
方向角	152° 21' 07"	距離 11.803
境界点		距離角
P11	238° 55' 05"	2.527
P7	351° 23' 00"	15.676
P6	306° 21' 01"	22.328
P17	268° 03' 21"	11.624
P8	263° 34' 32"	12.346



境界標略号 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 RM…金属標 (単位m)

作製者 土地家屋調査士

(平成18年10月24日作製)

申請人

縮尺 1/250

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

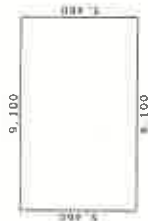
104214

○建物図面

家屋番号 678-2

建物の所在 浜松市北区三ヶ日町大崎字馬門678番地2

1階

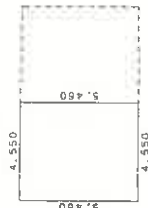


求積表

$$9.100 \times 5.460 = 49.686000$$

床面積 49.68 m²

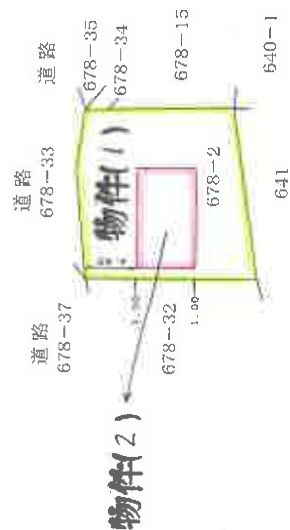
2階



求積表

$$4.550 \times 5.460 = 24.843000$$

床面積 24.84 m²



(会員専用)

作成者

(平成平成19年10月12日作成)

縮尺

1/250

申請人

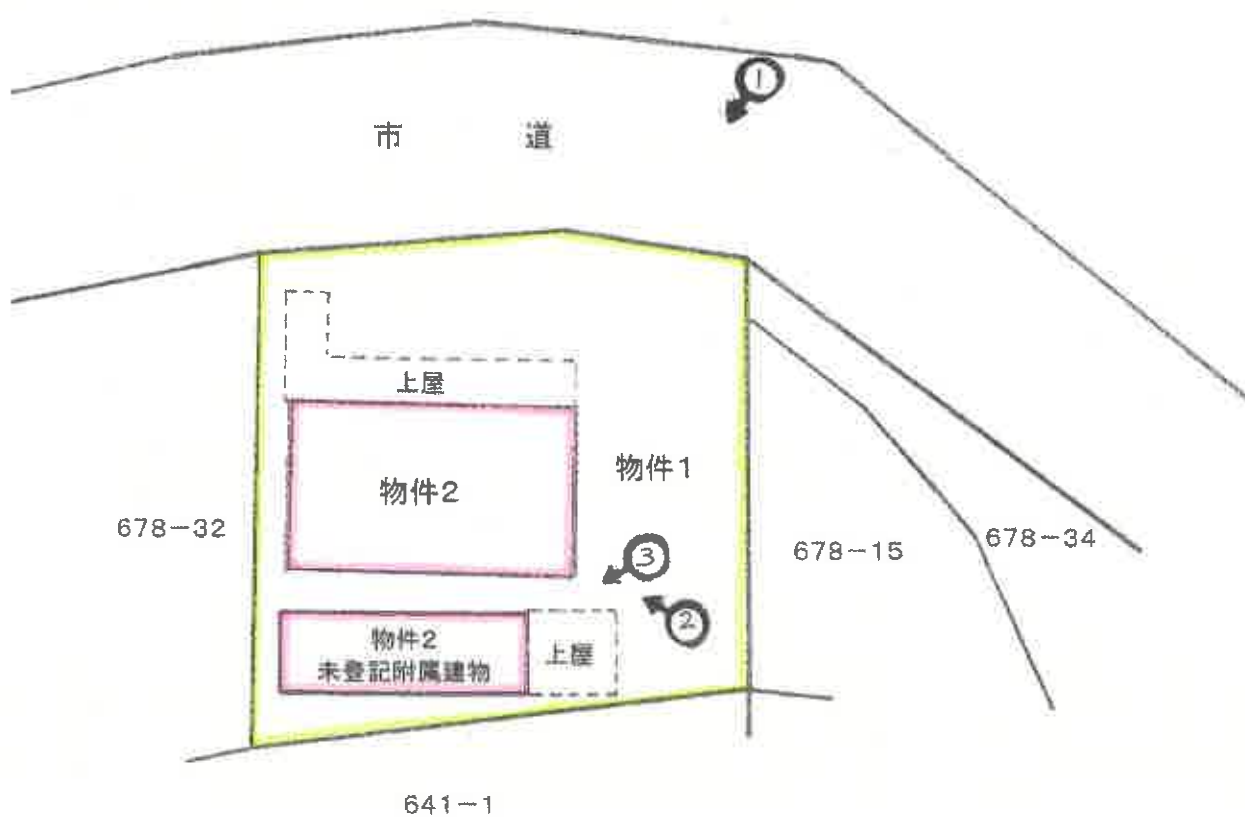
縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会用紙)

建物配置図

N



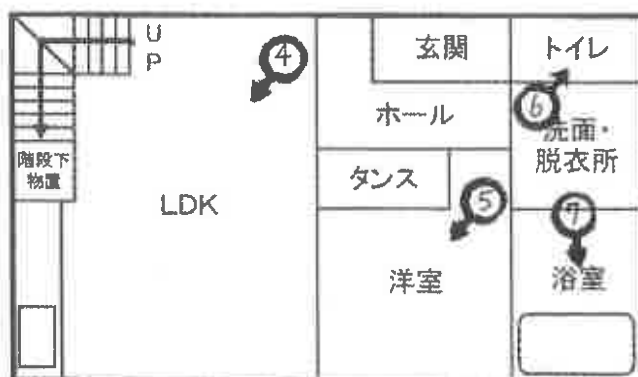
♂写真撮影方向

間取図

N



物件 2



1 階



2 階



未登記附属建物

♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)

物件2 未登記附属建物



(4) 物件2 主たる建物



(5) 物件2主たる建物



(6) 物件2主たる建物



(7) 物件2 主たる建物



(8) 物件2 主たる建物



(9) 物件2主たる建物



(10) 物件2主たる建物（ロフト部分）



(1 1) 物件 2 未登記附属建物



令和 7 年 (ケ) 第 38 号

令和 7 年 10 月 7 日現地調査

令和 7 年 10 月 15 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 | 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字馬門 |
| | 地 番 | 6 7 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 6 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字馬門 6 7 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 7 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金3,590,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,050,000円
物件2（建物）	金2,540,000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	※未登記附属建物がある。概要は以下の通り。 ・種類：物置 ・構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ・床面積：約19㎡
特 記 事 項		
※物件1の土地の上に物件2（主である建物、未登記附属建物）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「都筑」駅の南方直線距離にて約2.9kmに存する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	浜松市西部の浜名湖近くに存する。一般住宅、農家住宅と畑、太陽光発電施設用地等が混在する地域。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	用途指定なし
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	市街化調整区域内の線引き前宅地
画 地 の 状 況	地 積	236.88㎡
	形 状	ほぼ正方形
	間 口 ・ 奥 行 地 勢	間口約15.7m、奥行約15.5m 北から南に向かって緩い上り傾斜の地勢であり、 現況は北側の駐車場及び物件2の主である建物の敷地部分は北側市道とほぼ等高、南側の物件2未登記附属建物の敷地部分は市道より約1.2m高いひな壇となっている。
	接 道 状 況	北側市道とほぼ等高に接面する中間画地
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約7m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の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 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	※本土地は都市計画法の線引き以前の平成19年3月6日に建築確認を受けており、線引き前宅地と認められる。詳細については浜松市北部都市整備事務所にて確認されたい。 ※物件2主である建物の北側及び物件2未登記附属建物の東側には上屋（構築物）が存在する。
---------	---

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19年10月8日新築（登記記載） 経 過 年 数：約18年 経済的残存耐用年数：7年程度
仕様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板張り等 内 壁：板張り等 天 井：板張り等 床：フローリング等 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	普通
建物の利用 状況	建物所有者が動産を残置した住居（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階の各洋室にはロフトがある。 ※トイレは1階と2階に各1箇所ずつある。

(物件2)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：不明 経 過 年 数：不明 経済的残存耐用年数：数年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：板張り、一部亜鉛メッキ鋼板張り 床：土間コンクリート、合板等 設 備：なし
床面積（現況） 現 況 用 途 等	現地での概測で約19㎡とみられる。 現況用途：物置 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が動産を残置した状態で、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	※床板の一部に水染み跡が見られた。

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、対象物件は郊外部に所在する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、積算価格に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、これに建付減価等を行って建付地価格等を求めた。

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	14,000	0.90	236.88	0.90	2,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 浜名（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

$14,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/105 \rightleftharpoons 14,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：地価調査基準地は街路条件、環境条件がやや優る（＋）

イ 個別格差：敷地内に段差あり（－）

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	167,000	74.52	0.22	2,740,000
2 未登記附属	90,000	19	0.05	90,000
合 計				2,830,000

イ 現況延床面積：・物件2主…登記面積を採用。
・物件2未登記附属…現況概測面積を採用。

ウ 現価率：
・物件2主…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18年、経済的残存耐用年数7年、観察減価20%
（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）
現価率 = 7年 ÷ (18年 + 7年) × (1 - 0.20) ≒ 0.22

・物件2未登記附属…建物品等、維持管理の状態、市場性等を考慮して5%と査定した。

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	2,690,000	0.40	法定地上権	1,080,000

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	2,690,000	－ 1,080,000		—	0.65	1,050,000
2	2,830,000	＋ 1,080,000	—	—	0.65	2,540,000
一括価格（合計）						3,590,000

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

地価調査基準地 浜名（県）－6

所 在：浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平1416番5外

価 格：14,700円／㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：399㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側8.2m県道

用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：住宅のほか空地も見られる県道沿いの住宅地域

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



1: 20,000 相当

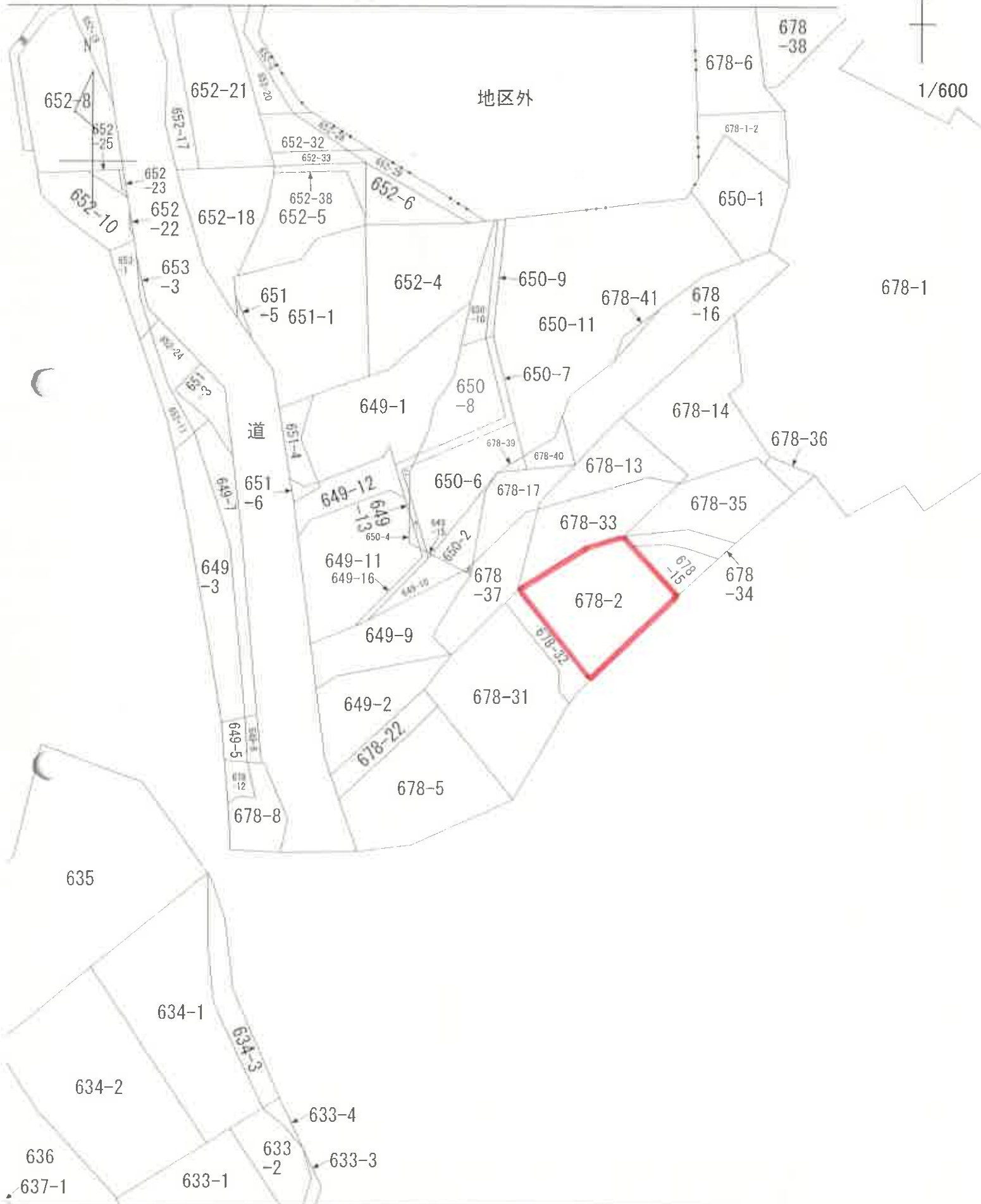
昭文社スーパーマップルデジタルにより作成

地図上の1センチは 約 200 メートル
印刷中心は 東経 137度34分 4秒 北緯 34度46分55秒

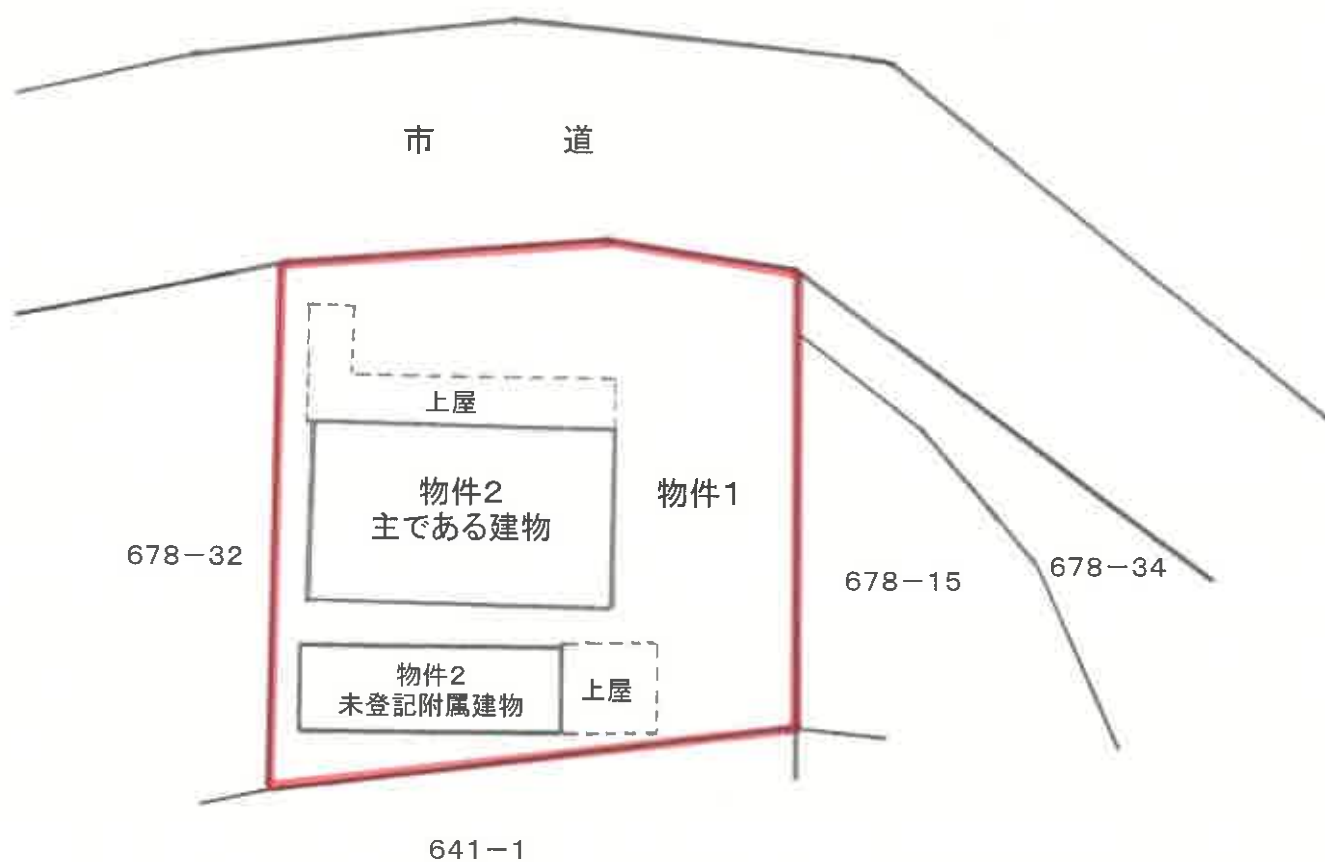
公函(写)

イ 622-2 632 ホ 650-3
ロ 623-2 649-14 ヘ 650-5

1/600



建物配置図

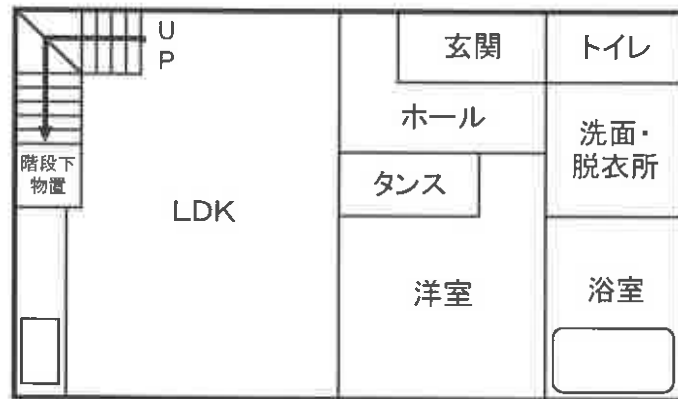


間取図

N



物件 2



1 階



2 階



未登記附属建物