

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 2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 3月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 3月 11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4月 8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 3月 19日 午後 1時00分から 令和 8年 3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 8年 2月 2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 掛川市中央一丁目
 - 地 番 10 番 2
 - 地 目 宅地
 - 地 積 264.25 平方メートル

- 2 所 在 掛川市中央一丁目 10 番地 2
 - 家屋 番号 10 番 2
 - 種 類 店舗 倉庫
 - 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 130.83 平方メートル
 - 2 階 141.71 平方メートル
 - 3 階 88.72 平方メートル

(現況)

 - 床 面 積
 - 1 階 約 140 平方メートル
 - 2 階 141.71 平方メートル
 - 3 階 88.72 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月12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 掛川市中央一丁目
 地 番 10 番 2
 地 目 宅地
 地 積 264.25 平方メートル

- 2 所 在 掛川市中央一丁目 10 番地 2
 家屋 番号 10 番 2
 種 類 店舗 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積

1 階	130.83 平方メートル
2 階	141.71 平方メートル
3 階	88.72 平方メートル

 (現況)
 床 面 積

1 階	約 140 平方メートル
2 階	141.71 平方メートル
3 階	88.72 平方メートル





令和7年(ケ)第40号

令和7年 9月 9日受理

令和7年 10月 17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 | 掛川市中央一丁目 |
| | 地 番 | 10 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 264.25 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市中央一丁目 10 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 10 番 2 |
| | 種 類 | 店舗 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 130.83 平方メートル
2 階 141.71 平方メートル
3 階 88.72 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：1階の現況床面積は約140㎡(約10㎡増築・未登記) 延床面積：約369㎡ ※築年月日不明 ※上記の増築部分は、別紙「土地建物位置関係図(概略)」及び「間取図」の青色線で囲った部分	
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1階部分を事務所、作業所として使用し、同2階部分を店舗、事務室、同3階部分を倉庫として、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 保管開始日 支部 平成 年()第 年 月 日 号	
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

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、北側舗装市道（第一区画2－4号線・地番39の土地は、掛川市所有の公衆用道路）、西側舗装市道（第一区画2－9号線・地番47の土地は、掛川市所有の公衆用道路）に各接面している。
- 4 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。本件建物の不具合箇所については、別紙「関係人の陳述等」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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件物件の所有者会社代表者)	1 本件物件の所有者会社の代表者です。ウオトー合同会社という商号で、仕出し、ケータリングの製造販売業を行っています。 2 本件建物1階部分を事務室、作業場(洗い場)として使用していますが、2、3階部分は本件建物を買った当時のままで使用していません。 2、3階部分の残置動産等はすべて前所有者がそのまま残していった物です。放棄したと認識しています。当社は、1階部分を事務室、作業場として使用し、作業場では食器、箱、弁当箱の洗い場として使用しています。本件建物1階部分の使用頻度は月に12日間程度(1日3時間程度)です。 3 本件建物1階部分には冷凍庫、冷蔵庫が存在しますが、出入口付近にある冷蔵庫、冷凍庫はいずれも使用可能で、奥側付近にある冷蔵庫は故障しており、冷凍庫は使用可能です。1階部分に存在する冷蔵庫、冷凍庫は、ほぼ価値はなく、見積りをしたところ全部で3万円程度と言われました。 4 本件物件は、令和4年7月頃に前所有者である有限会社福田屋商店から買いました。本件建物の屋上及び建物外壁部分には「福田屋」の屋上看板、壁面看板が当時のままの状態が存在します。 5 本件建物1階北西部分の事務室は、本件建物を買った当時から増築されていると思いますが、増築年月日等の詳細はわかりません。 6 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物ですが、雨漏り等の不具合箇所は特にないと思います。 7 本件建物では、土壌汚染、PCB等の問題はありません。 8 本件建物内には、1階から3階部分を行き来するリフトが存在します。リフトは可動しますが、使用していません。 9 本件土地には、前所有者が設置した私設柱、構築物(ゴミ置場)が存在します。 (令和7年10月7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
(4 枚目)

(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9月9日(火)	当庁	掛川市役所市税課に対し、間取図交付請求(220円)
令和7年9月10日(水) 1 13:00-13:10 2 13:20-13:30	1 静岡地方法務局 (掛川支局) 2 物件所在地	1 隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し、各交付申請 2 物件確認、写真撮影、全戸不在
令和7年9月11日(木)	当庁	所有者会社に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円)
令和7年9月24日(水) 9:40-10:15	物件所在地	物件所在地に臨場後、所有者会社代表者から調査期日変更依頼(電話)、評価人同行、写真撮影、全戸不在
令和7年10月7日(火) 1 14:30-15:15 2 15:30-15:40	1 物件所在地 2 掛川市役所	1 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、所有者会社代表者から占有状況等につき聴取 2 接面道路につき調査
(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】



(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
中央1丁目

請求部	所在	掛川市中央一丁目				地番	10番2			
出力 縮尺	1/500	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	昭和44年5月20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7年7月14日
静岡地方法務局掛川支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

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7年9月10日 静岡地方裁判所掛川支部 登記官

(7 枚図)

登記年月日: 昭和四十六年九月十日

0043937

測量図

地番	昭 10-8-2
土地の所在	掛川市中央一丁目

物件1



求積

② 10-2
 $12.00 \times 15.00 = 180.00$
 $14.00 \times 15.00 = 210.00$
 $16.00 \times 15.00 = 240.00$
 $18.00 \times 15.00 = 270.00$
 $20.00 \times 15.00 = 300.00$
 $22.00 \times 15.00 = 330.00$
 $24.00 \times 15.00 = 360.00$
 $26.00 \times 15.00 = 390.00$
 $28.00 \times 15.00 = 420.00$
 $30.00 \times 15.00 = 450.00$
 $32.00 \times 15.00 = 480.00$
 $34.00 \times 15.00 = 510.00$
 $36.00 \times 15.00 = 540.00$
 $38.00 \times 15.00 = 570.00$
 $40.00 \times 15.00 = 600.00$
 $42.00 \times 15.00 = 630.00$
 $44.00 \times 15.00 = 660.00$
 $46.00 \times 15.00 = 690.00$
 $48.00 \times 15.00 = 720.00$
 $50.00 \times 15.00 = 750.00$
 $52.00 \times 15.00 = 780.00$
 $54.00 \times 15.00 = 810.00$
 $56.00 \times 15.00 = 840.00$
 $58.00 \times 15.00 = 870.00$
 $60.00 \times 15.00 = 900.00$
 $62.00 \times 15.00 = 930.00$
 $64.00 \times 15.00 = 960.00$
 $66.00 \times 15.00 = 990.00$
 $68.00 \times 15.00 = 1020.00$
 $70.00 \times 15.00 = 1050.00$
 $72.00 \times 15.00 = 1080.00$
 $74.00 \times 15.00 = 1110.00$
 $76.00 \times 15.00 = 1140.00$
 $78.00 \times 15.00 = 1170.00$
 $80.00 \times 15.00 = 1200.00$
 $82.00 \times 15.00 = 1230.00$
 $84.00 \times 15.00 = 1260.00$
 $86.00 \times 15.00 = 1290.00$
 $88.00 \times 15.00 = 1320.00$
 $90.00 \times 15.00 = 1350.00$
 $92.00 \times 15.00 = 1380.00$
 $94.00 \times 15.00 = 1410.00$
 $96.00 \times 15.00 = 1440.00$
 $98.00 \times 15.00 = 1470.00$
 $100.00 \times 15.00 = 1500.00$

① 10-2
 $52.00 - 2.00 = 50.00$
 $50.00 \times 15.00 = 750.00$

地積

② 10-2 2.00 m²

③ 10-3 2.00 m²

S46.5.7

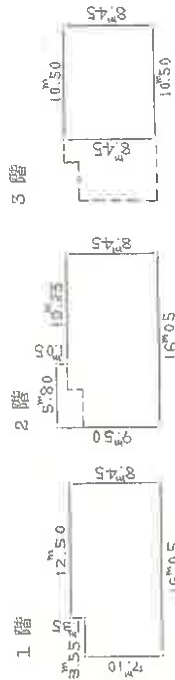
地積測量図
縮 1/500

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：昭和62年10月24日

0212066

各階平面図



1階 求積

$12.50\text{m} \times 1.35\text{m} = 16.8750\text{m}^2$
 $16.05\text{m} \times 7.10\text{m} = 113.9550\text{m}^2$
計 $= 130.8300\text{m}^2$

床面積 130.83m^2

2階 求積

$5.80\text{m} \times 1.05\text{m} = 6.0900\text{m}^2$
 $16.05\text{m} \times 8.45\text{m} = 135.6225\text{m}^2$
計 $= 141.7125\text{m}^2$

床面積 141.71m^2

3階 求積

$10.50\text{m} \times 8.45\text{m} = 88.7250\text{m}^2$
床面積 88.72m^2

物件1

物件2



建物平面図

家屋番号 10-2

建物の所在 掛川市中央堂丁目10番地2

(単位:m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作製者

(昭和62年10月20日作製)

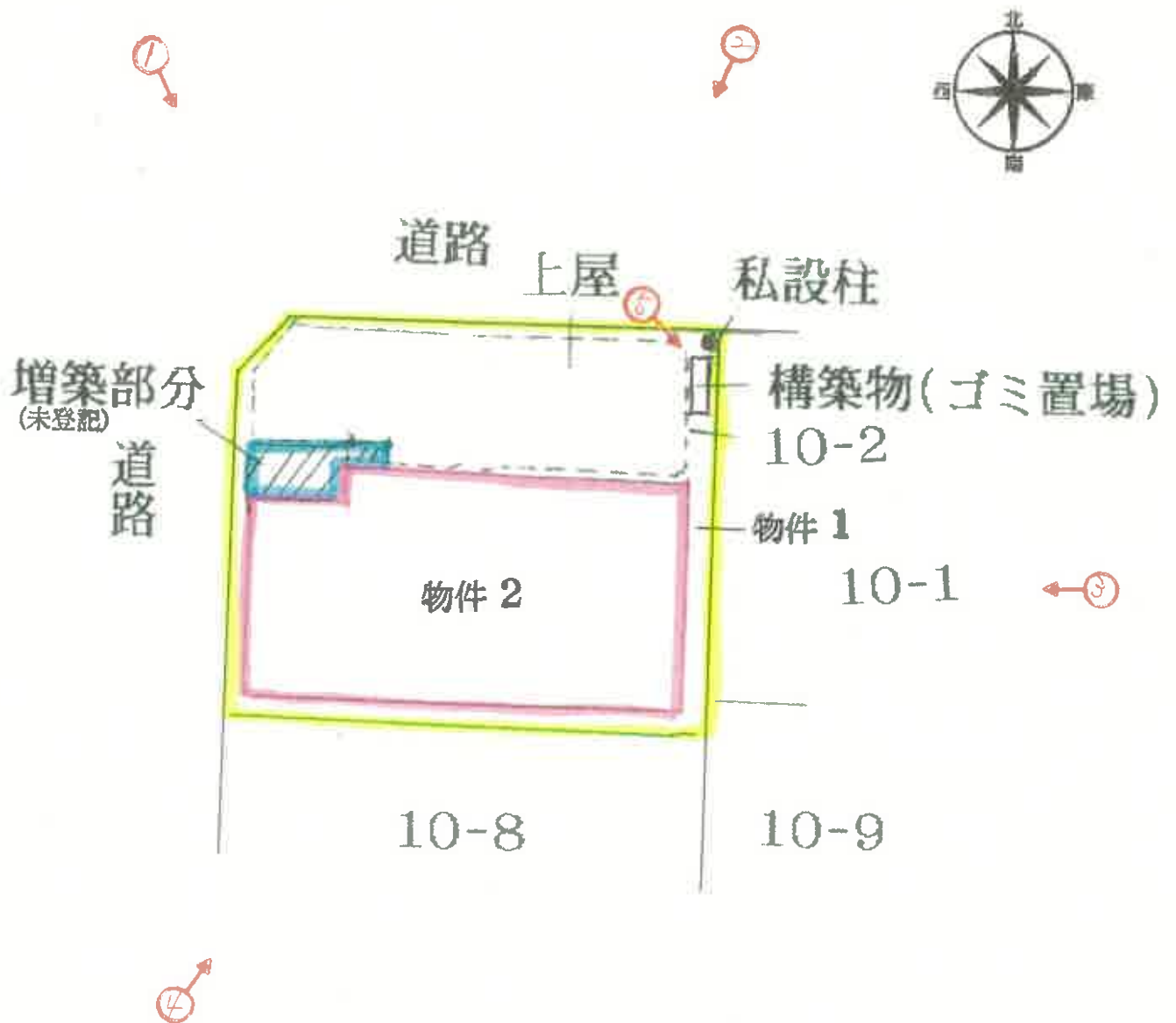
62.10.24

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
令和7年7月14日 静岡地方裁判所掛川支部

登記官

土地建物位置関係図（概略）

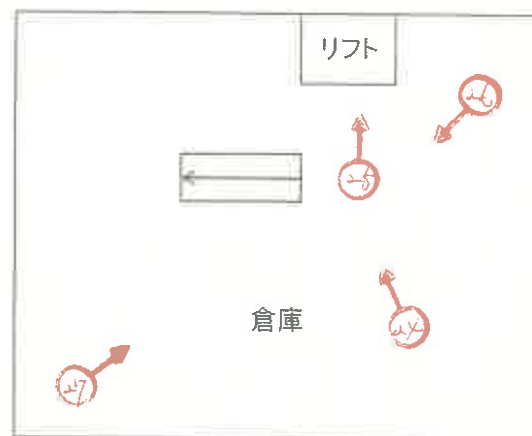


 写真撮影の位置及び方向を示す。

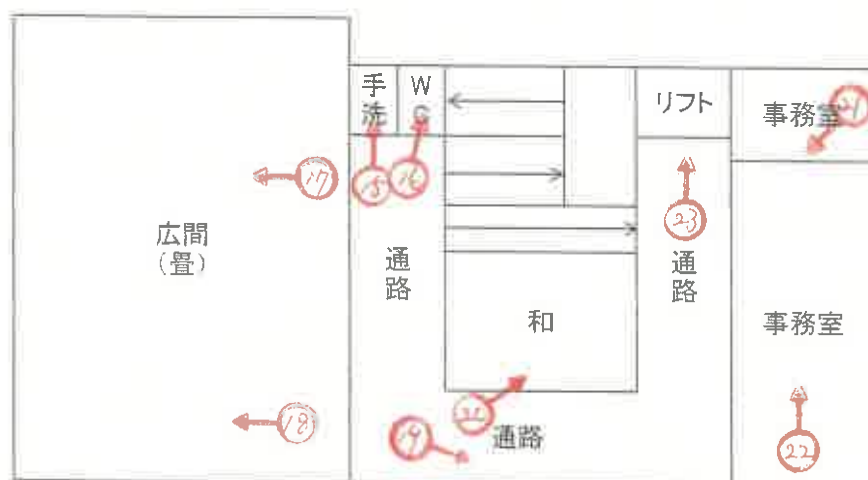
間取図

物件 2

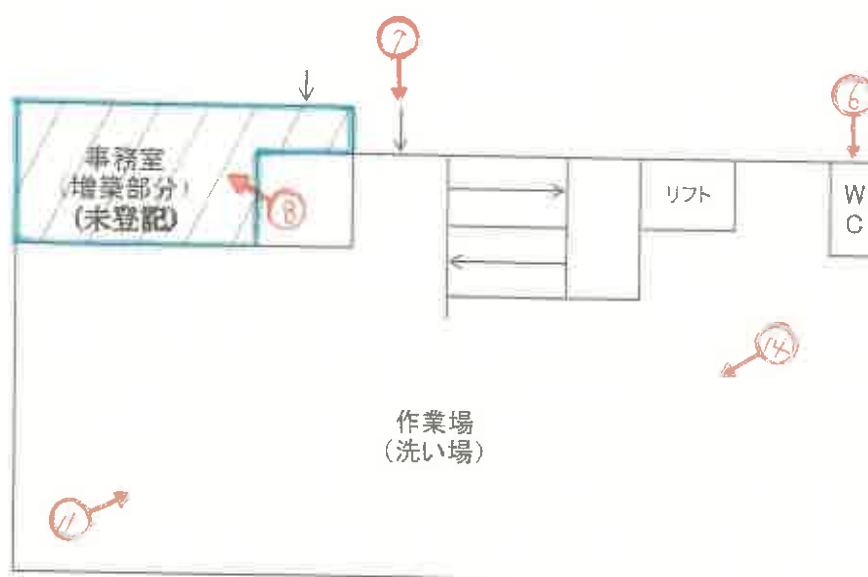
3階



2階



1階



写真撮影の位置及び方向を示す。

(10 枚目)

写真 1



写真 2



上屋

写真 3



写真 4



写真5 構築物（ゴミ置場）



私設柱

写真6



写真7



写真8



写真 9 冷凍庫（撮影位置の図示は省略）



写真 10 冷蔵庫（撮影位置の図示は省略）



写真 1 1



写真 1 2 冷蔵庫（撮影位置の図示は省略）



写真 1 3 冷蔵庫（撮影位置の図示は省略）



写真 1 4



写真15



写真16



写真 1 7



写真 1 8



写真19



写真20



写真 2 1



写真 2 2



写真23 リフト



写真24



写真25 リフト



写真26



写真27



令和 7年(ケ)第 40号
令和 7年10月 7日 現地調査
令和 7年10月20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	掛川市中央一丁目
	地 番	10 番 2
	地 目	宅地
	地 積	264.25 平方メートル
2	所 在	掛川市中央一丁目 10 番地 2
	家屋 番号	10 番 2
	種 類	店舗 倉庫
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
	床 面 積	1 階 130.83 平方メートル 2 階 141.71 平方メートル 3 階 88.72 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,630,000 円
物件2（建物）	金 5,520,000 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

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	1階部分に約10㎡の増築部分あり。 現況床面積は約369㎡
特 記 事 項		
・物件1の土地上に物件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「掛川」駅の北西方・直線距離約 400m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	掛川駅に近い商業地域で店舗、営業所、住宅等が混在する。	
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	非線引の都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% 都市機能誘導区域内 居住誘導区域内 屋外広告物規制地域 (第1種普通規制地域)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	264.25 m ² 長方形 間口約 18m、奥行約 15m 平坦 路面とは 0～50cm 程高い
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 6m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 ガス配管 あり 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、通常の費用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	なし
---------	----

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：昭和 62 年 7 月 19 日新築（登記記載） 経 過 年 数：約 38 年
仕 様	構 造：鉄骨造 3 階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス、ボード、合板等 天 井：クロス、ボード、合板等 床：土間コンクリート、畳、フローリング、ボード等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	1 階部分が約 10 m ² の増築部分あり。現況延床面積は約 369 m ² 。
現 況 用 途 等	現況用途：店舗・倉庫 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	所有者が占有している。 ※ 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	吹付アスベスト等についてはその存在が不明であり使用の可能性は否定出来ない。尚アスベスト等使用の詳細については専門調査機関による調査を要す。

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、対象物件が相当年月を経過し、将来安定的に収益を確保することが困難であり適正な収益査定が困難なため、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	81,500	1.03	264.25	0.90	19,960,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 掛川 5・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

$110,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/135 \div 81,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：

◇地域格差：地価公示地は、街路環境が優る。

イ 個別格差：角地（＋）

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、現価率を乗じて建物の価額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	160,000	369	0.05	2,950,000

ウ 現価率：残存価値を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、物件 1 については土地利用権等価額を控除し、物件 2 については土地利用権等価額を加算し、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 土地利用権等価額

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価額 (円) ア×イ＝ウ
1	19,960,000	0.30	法定地上権	5,990,000

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	19,960,000	－ 5,990,000		0.95	0.65	8,630,000
2	2,950,000	＋ 5,990,000	—	0.95	0.65	5,520,000
						14,150,000

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、第4 2特記事項のとおり、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 地価公示価格 掛川5-2

所 在：掛川市中央2丁目5番9

価 格：110,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：356㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側15m市道

用 途 指 定 等：非線引の都市計画区域近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：中小規模の店舗、事務所が見られる路線商業地域。

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

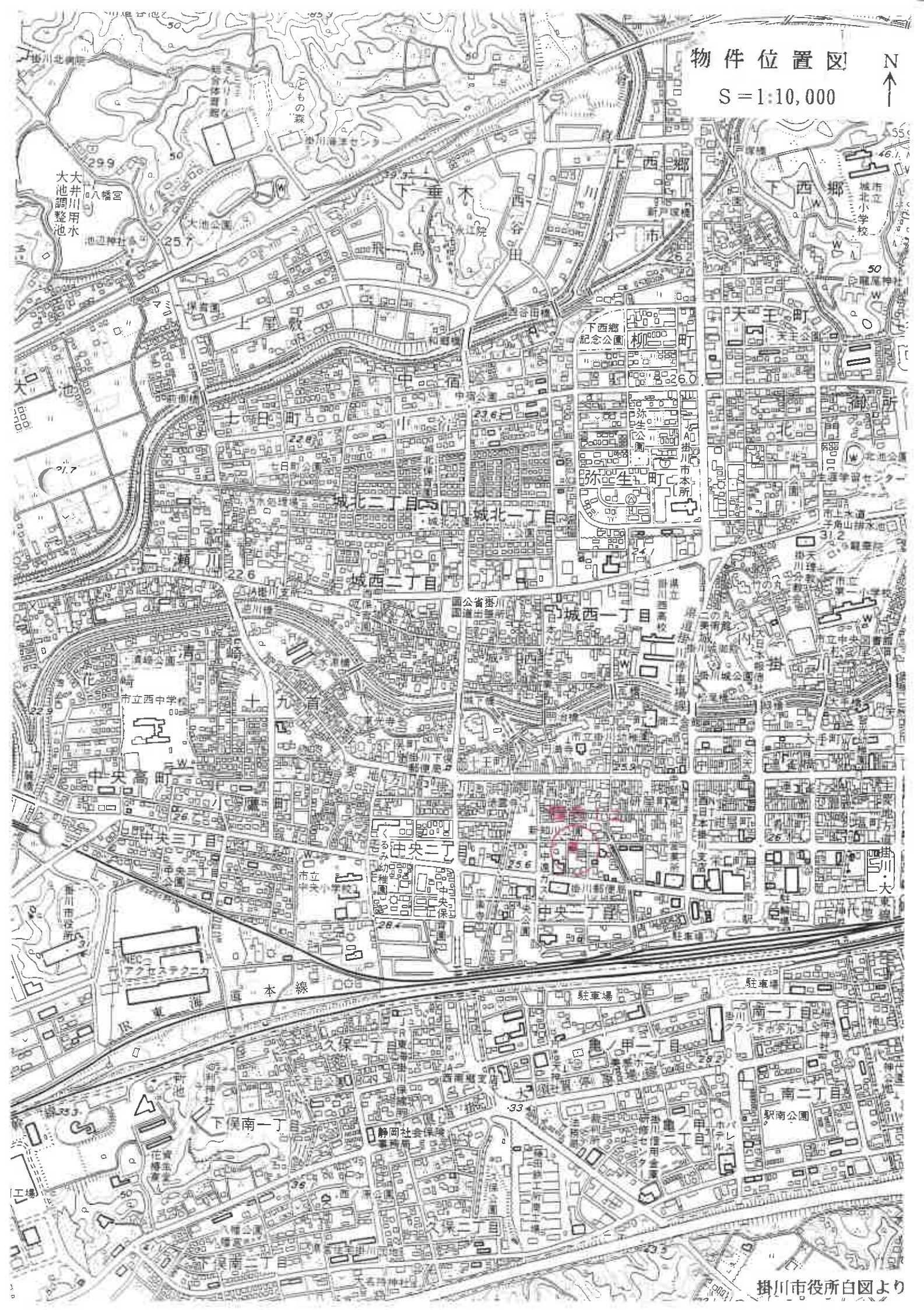
3 建物配置図

4 間取図

以 上

物件位置図

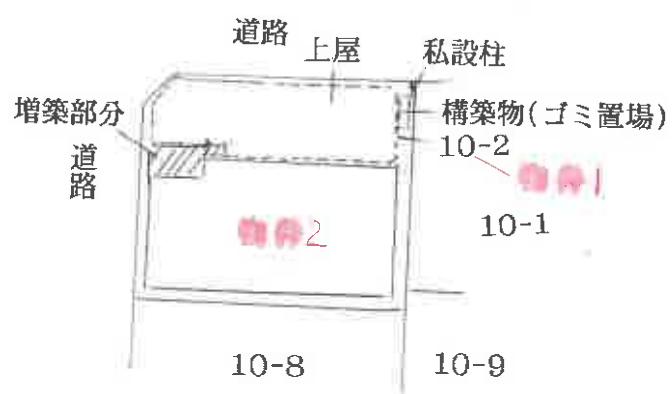
S=1:10,000



建物配置図

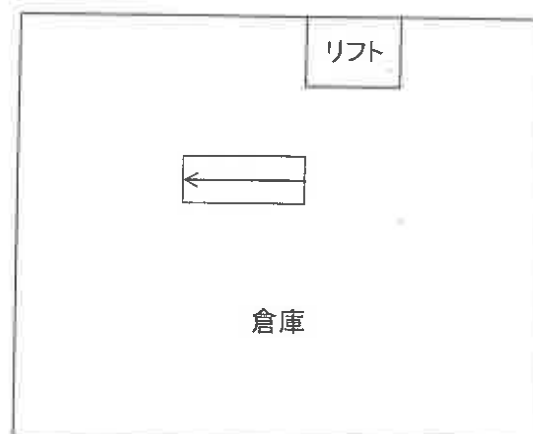


S=1:500

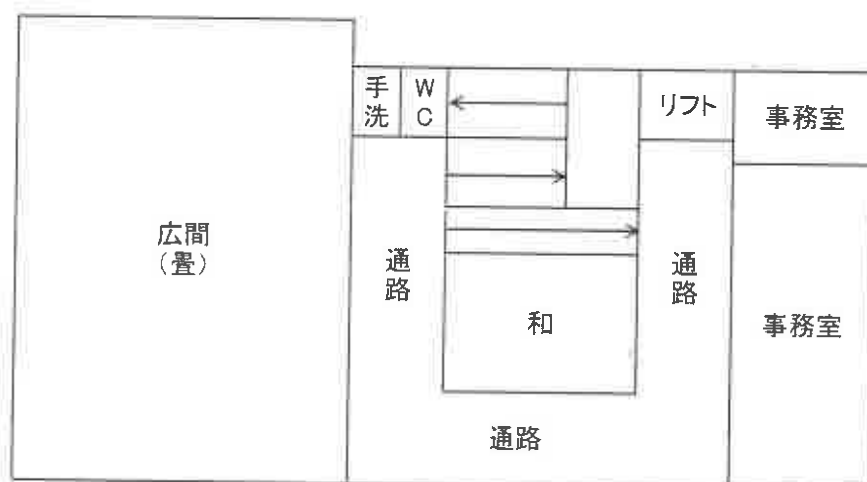


間取図

3階



2階



1階

