

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 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 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。	

11*

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 磐田市見付字住吉 1310 番地 13

建物の名称 ダイアパレス磐田

（専有部分の建物の表示）

家屋・番号 見付 1310 番 13 の 302

建物の名称 302 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 63.24 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 磐田市見付字住吉 1310 番 13

地 目 宅地

地 積 1592.71 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 磐田市見付字天神下 1311 番 2

地 目 宅地

地 積 382.50 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31 万 811 分の 6618



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31 万 8 1 1 分の 6 6 1 8



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 9 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】

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 1】

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

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 磐田市見付字住吉 1310 番地 13

建物の名称 ダイアパレス磐田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 見付 1310 番 13 の 302

建物の名称 302 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 63.24 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 磐田市見付字住吉 1310 番 13

地 目 宅地

地 積 1592.71 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 磐田市見付字天神下 1311 番 2

地 目 宅地

地 積 382.50 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31 万 811 分の 6618



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31 万 8 1 1 分の 6 6 1 8





令和7年(ケ)第33号

令和7年 7月28日受理

令和7年 8月22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（一棟の建物の表示）

所 在 磐田市見付字住吉 1310番地13

建物の名称 ダイアパレス磐田

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 見付 1310番13の302

建物の名称 302号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 63.24平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 磐田市見付字住吉1310番13

地 目 宅地

地 積 1592.71平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 磐田市見付字天神下1311番2

地 目 宅地

地 積 382.50平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万811分の6618

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万811分の6618



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	静岡県磐田市見付字住吉1310番地13 ダイアパレス磐田302号	
建 物	物件1	
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 { 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 (マンション専有部分302号室) を居宅として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管 理 費 等 の 状 況	(以下は月額) 管 理 費 8,700 円 修繕積立金 15,900 円 水道使用料 実費	令和7年8月19日現在 ☒ 滞納あり 管 理 費 滞 納 額 234,800 円 (令和5年4月28日～令和7年8月19日まで) 修繕積立金滞納額 410,140 円 (令和5年3月28日～令和7年8月19日まで) 水道使用料滞納額 298,707 円 (令和5年5月28日～令和7年8月19日まで) 上記、合計滞納額 943,647 円 ※遅延損害金有り (年14.6%) 148,535 円 ※弁護士費用 495,000 円
管 理 費 等 照 会 先	大和ライフネクスト株式会社 浜松店	
そ の 他 の 事 項	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
敷 地 権	符号1 (敷地権の割合31万811分の6618) 符号2 (敷地権の割合31万811分の6618)	
概 況 地 目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形 状	☒ 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 ☒ 敷地配置図のとおり	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
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	
敷 地 権 以 外 の 土 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)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 敷地配置図のとおり	

(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 本件一棟建物の敷地権の目的土地は、北側幅員約3.7mの舗装市道（市道見付266号線・地番1310-12及び地番1311-1の各土地は、磐田市所有の公衆用道路）に、西側幅員約6.4mの舗装市道（市道見付280号線・地番1310-9の土地は、静岡県所有の公衆用道路）に各接面している。
- 2 本件一棟建物の敷地権の目的土地における主な公法上の規制等、画地の状況については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 3 本件マンション302号室は、経年相応の劣化した状態である。同室の損傷箇所については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおり、不具合箇所（損傷）が見受けられた。
- 4 本件マンションの管理会社である大和ライフネクスト株式会社浜松店の担当者から以下のとおり、書面による回答がされた。
 - (1) ペットの飼育は不可。
 - (2) 駐車場台数36台（敷地内平置）。各戸に1台分の駐車場の確保はない。
 - (3) 修繕積立金の改定なし。
 - (4) 大規模修繕等の実施（予定）なし。

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 (所有者)	1 本件マンション302号室の所有者です。現在1人で住んでいます。以前は、亡実母と住んでいました。室内には、亡実母の荷物が残っています。 2 本件マンション302号室は、雨漏り等の不具合箇所はありませんが、天井や内壁部分にクロスの剥がれ、湿気による黒カビが所々にあります。 3 本件マンションの管理費等の滞納があります。 4 私は自動車を所持していないので、マンション駐車場は利用していません。 (令和7年8月13日 聴取)
■ 本件マンション管理会社担当者	1 本件マンション管理組合から管理業務の委託を受け、当社が管理業務を行っています。同1階部分には管理員室があります。 2 管理員は常時1名で、勤務時間は、午前9時00分から午後0時00分までです。 3 本件マンションの共用部分として、管理員室、集会室等が存在します。トランクルームはありません。 4 本件マンションには敷地内駐車場があります。 (令和7年8月18日 電話聴取) 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

(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7月30日(水) 1 10:45-11:00 2 11:10-11:20	1 物件所在地 2 静岡地方法務局 (磐田出張所)	1 物件確認、写真撮影、マンション管理員不在、管理会社調査 2 隣接地の登記事項証明書交付申請
令和7年7月31日(木)	当庁	A(所有者)に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円)
令和7年8月13日(水) 1 09:30-09:40 2 10:00-10:45	1 磐田市役所 2 物件所在地	1 敷地権の目的土地の接面道路調査 2 評価人同行、占有調査、写真撮影、Aから占有状況等につき聴取、管理員不在、管理会社に架電(夏季休暇・電話不通)
令和7年8月18日(月) 10:00-10:15	当庁	マンション管理会社担当者に対し、管理規約写し等交付依頼及び滞納管理費等の調査、マンション管理員の勤務体制等につき聴取(電話・FAX)

(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 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

【A3版をA4版に縮小】



請 求 部 分	所 在 磐田市見付字住吉					地 番 1310番13					
出 縮	力 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅷ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和4年1月31日				備 付 年 月 日 (原図)	令和4年2月10日			補 事 記 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。

(静岡地方法務局磐田出張所管轄)

令和7年5月28日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

(7 枚目)

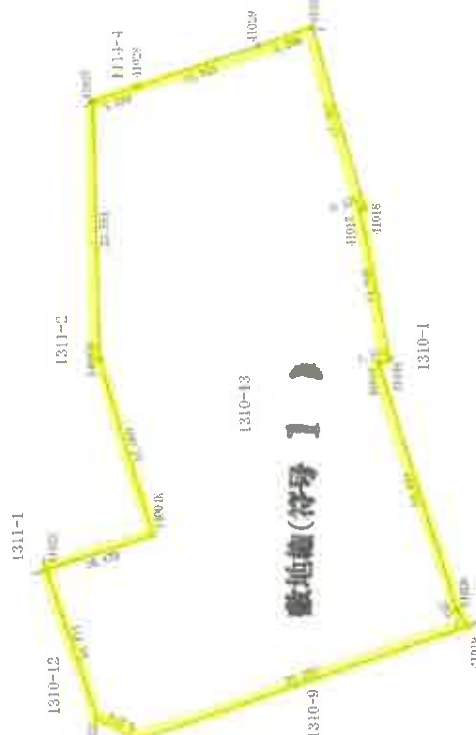
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡地方公務局磐田出張所管轄)

令和7年5月28日 東京法務局中野出張所

送子孫長壽

震
 豐
 豐
 豐
 豐

地番	1310-13
土地の所在	磐田市見付字住吉



座標求積表

地 帯	1310-13	Xn	Yn	$(Xn-1) - Xn-1)Yn$
141022	-140904.379	-53862.934	-497072.300776	
141023	-140899.697	-53863.987	-471084.300776	
141004K	-140909.704	-53865.907	300059.127887	
141005K	-140904.838	-53849.618	-306860.641062	
141027	-140904.445	-53825.840	217905.338240	
141028	-140908.574	-53834.534	902397.190043	
141029	-140919.917	-53820.885	958879.305150	
141030	-140924.964	-53819.277	565580.348346	
141018	-140929.615	-53836.000	245061.248000	
141017	-140929.182	-53836.141	130672.958840	
141016	-140931.855	-53849.931	92076.191118	
141015	-140930.760	-53830.252	348926.461244	
141020	-140937.852	-53873.224	471130.290904	
141019	-140938.831	-53874.859	-1730233.267419	
141021	-140908.211	-53834.783	-2011472.643916	
		信 面 積	-3185.439921	
		地 面 積	1592.7199605	
		地	1592.71	

表 1-1 點座標一覽表

点 蛋 名	等 级	剂 别	X	座 操	Y	座 操
H094	4 级 基 準 点		-140902.810			-58392.652
H095	4 级 基 準 点		-140938.200			-58375.443
H096	4 级 基 準 点		-140996.426			-58359.190

測地系	世界測地系 (測地成果 2011)
座標系	楕圓系
測量年月日	令和 3 年 12 月 16 日

(單位:m)

作業機關
計面機關
靜岡地方事務局
不動產登記法第14條第1項地圖作成作業
縮尺 500

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：令和4年2月10日

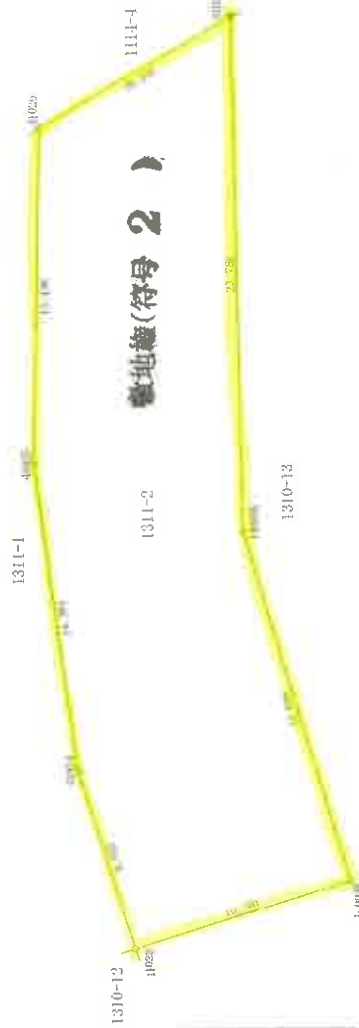
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡地方裁判所静岡支部)
令和7年5月28日 東京法務局中野出張所

登記号

(9 枚目)

地 積 測 量 図

地 番	1311-2
土地の所在	磐田市見付字天神下



座 標 求 出 表

地番	1311-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
41023		-140899.697	-58368.987	-733523.059629
41024		-140897.137	-58360.670	-261805.965620
41025		-140895.211	-58346.435	-92654.133780
41026		-140895.549	-58330.942	538627.918428
41027		-140904.445	-58325.340	541788.727760
14005K		-140904.838	-58349.618	306360.641062
14004K		-140909.704	-58355.907	-300059.127887
			倍面積	-765.004666
			面積	382.5023330
			地積	382.50 m ²

公共測量点座標一覧表

点 番	座 標	X	Y	備 考
1023	1級測量点	-140899.697	-58368.987	60407.602
41023	4級測量点	-140897.137	-58360.670	60325.652
41024	4級測量点	-140895.211	-58346.435	60315.442

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	東京
測量年月日	令和3年12月16日

境界線略号 □...石杭 田...コンクリート杭 図...プラスティック杭 ◎...金属杭 ①...銅ミ. □...金鋼線 ②...永久標識以外 (単位:m)

作業機関	静岡地方裁判所 不動産登記法第14条第1項地図作成作業	縮尺	250
------	--------------------------------	----	-----

(登記所備付地図作成作業・令和4年1月31日作成)

登記年月日：平成8年10月3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。
(静岡地方公務局発田出張所管理)
令和7年5月28日 東京公務局中野出張所

(10 枚目)

登記官

請求番号：11-3
(1/3)

503703

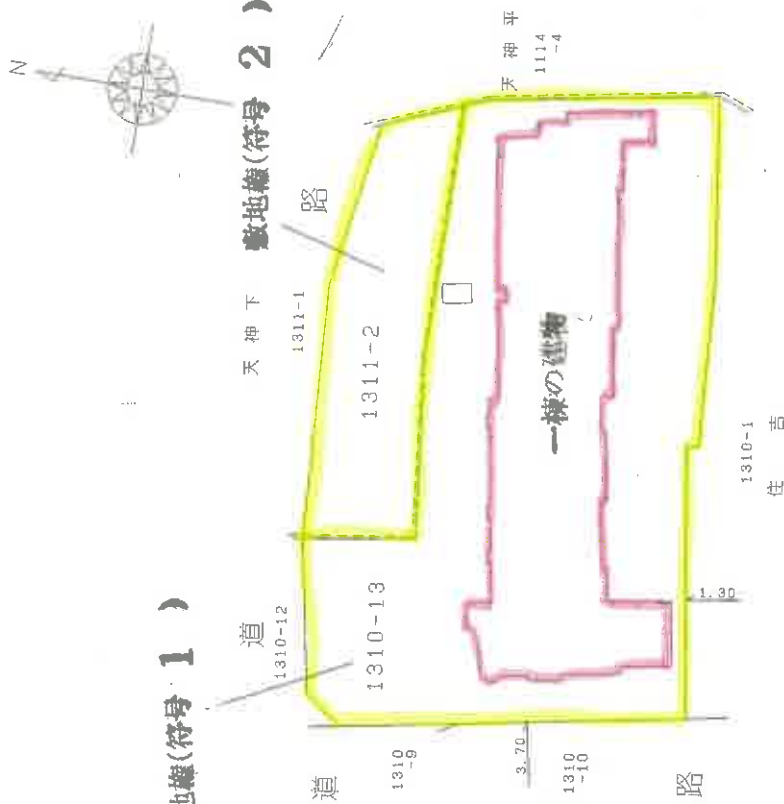
家屋番号

見付 1310-13-1
" 1310-13-2
" 1310-13-101 ~ 1310-13-107
" 1310-13-201 ~ 1310-13-208
" 1310-13-301 ~ 1310-13-308
" 1310-13-401 ~ 1310-13-408
" 1310-13-501 ~ 1310-13-507
" 1310-13-601 ~ 1310-13-606

家屋番号	建物図面
建物の所在	磐田市見付字住吉1310番地13

敷地線(符号 1)

敷地線(符号 2)



作製者

(平成 8 年 9 月 15 日 相模原市)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：平成8年10月3日

これは図面に記録されている内容を証明した建図である。
(静岡地方裁判所静岡出張所管轄)
令和7年5月28日 東京法務局中野出張所 登記官

(11 枚目)

請求番号：11-3

(2/3)

503724

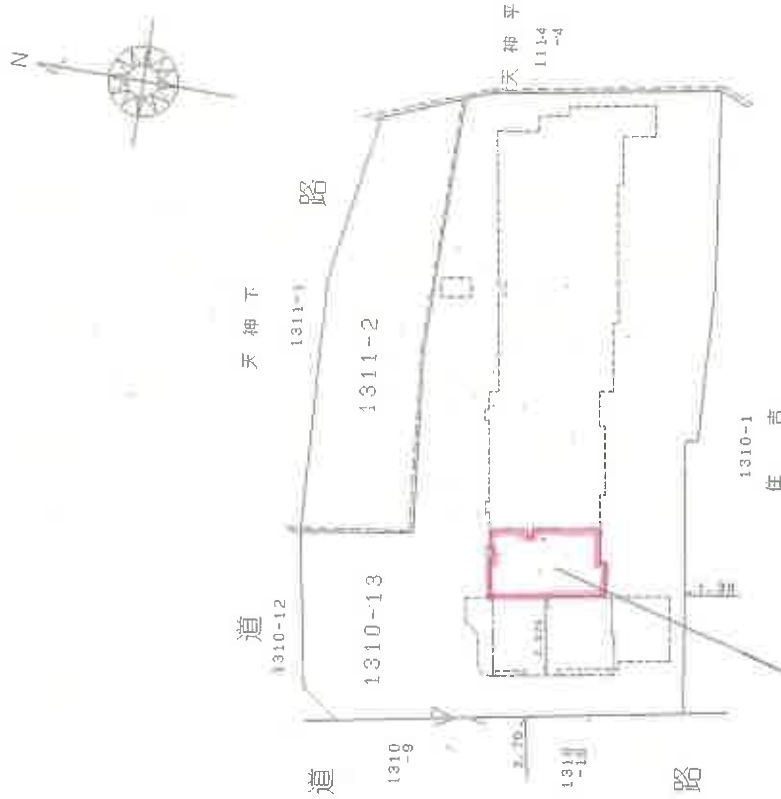
各階平面図

見付

家屋番号
住居1310番13
0302

建物図面

建物の所在
磐田市見付字住吉1310番地13



面積表

10.650 X 3.000	=	31.9500000
10.150 X 0.555	=	5.633250
9.775 X 0.870	=	8.504250
10.150 X 0.970	=	9.845500
3.495 X 0.755	=	2.638725
6.195 X 0.755	=	4.677225
合計		63.248950
床面積		63.24 m ²

本件専有部分 (3 階 302 号室)

建物の存する部分3階

作製者

(平成 8 年 9 月)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

【A3版をA4版に縮小】

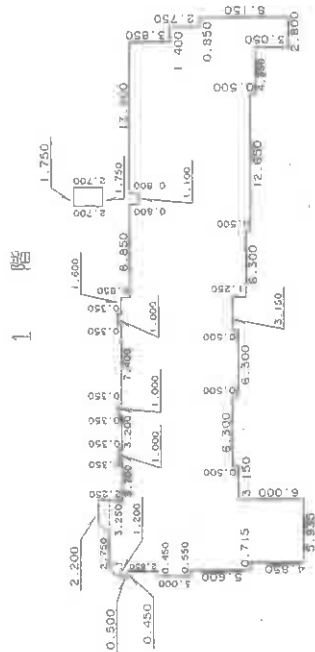
圖面階各

○各階建物

家屋番号

警田市見付字住吉1310番地13

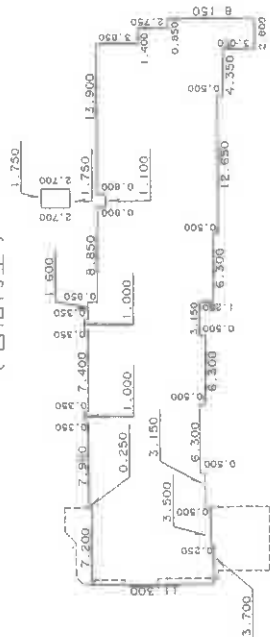
2階～4階(各階同型)



求積表

(2.200 +	3.250)	X 1.050	X 1/2 =	2.861250
1.200	X 6.000	=	=	7.200000
0.350	X 1.000	=	=	0.350000
0.350	X 1.000	=	=	0.350000
0.350	X 1.000	=	=	0.350000
0.500	X 26.100	=	=	13.050000
0.350	X 25.650	=	=	8.977500
-0.800	X 34.500	=	=	27.600000
0.800	X 13.900	=	=	11.120000
1.700	X 49.500	=	=	84.150000
1.350	X 49.950	=	=	67.432500
1.650	X 51.350	=	=	84.727500
1.100	X 50.800	=	=	55.860000
2.850	X 51.650	=	=	147.202500
0.500	X 6.300	=	=	3.150000
0.500	X 9.800	=	=	4.900000
1.250	X 26.100	=	=	32.625000
1.150	X 6.650	=	=	7.647500
0.500	X 19.800	=	=	9.900000
0.500	X 7.150	=	=	3.575000
3.050	X 2.800	=	=	8.540000
4.850	X 5.935	=	=	28.784750
3.141	X 1.200 ²	X 1/4 =	=	1.130760
2.700	X 1.750	=	=	4.725000

台	話	616.229260
座	機	616.22 11



求積表

[illegible]

合計	574.710000
床面積	574.71 m ²

音韻

見付	1310-13-1
"	1310-13-2
"	1310-13-10 ~ 1310-13-107
"	1310-13-201 ~ 1310-13-208
"	1310-13-301 ~ 1310-13-308
"	1310-13-401 ~ 1310-13-408

作製者

(平成 8 年 9 月 15 日)

縮尺 $\frac{1}{500}$

人中

民籍

005

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。

(靜岡地方法務局磐田出張所管轄)

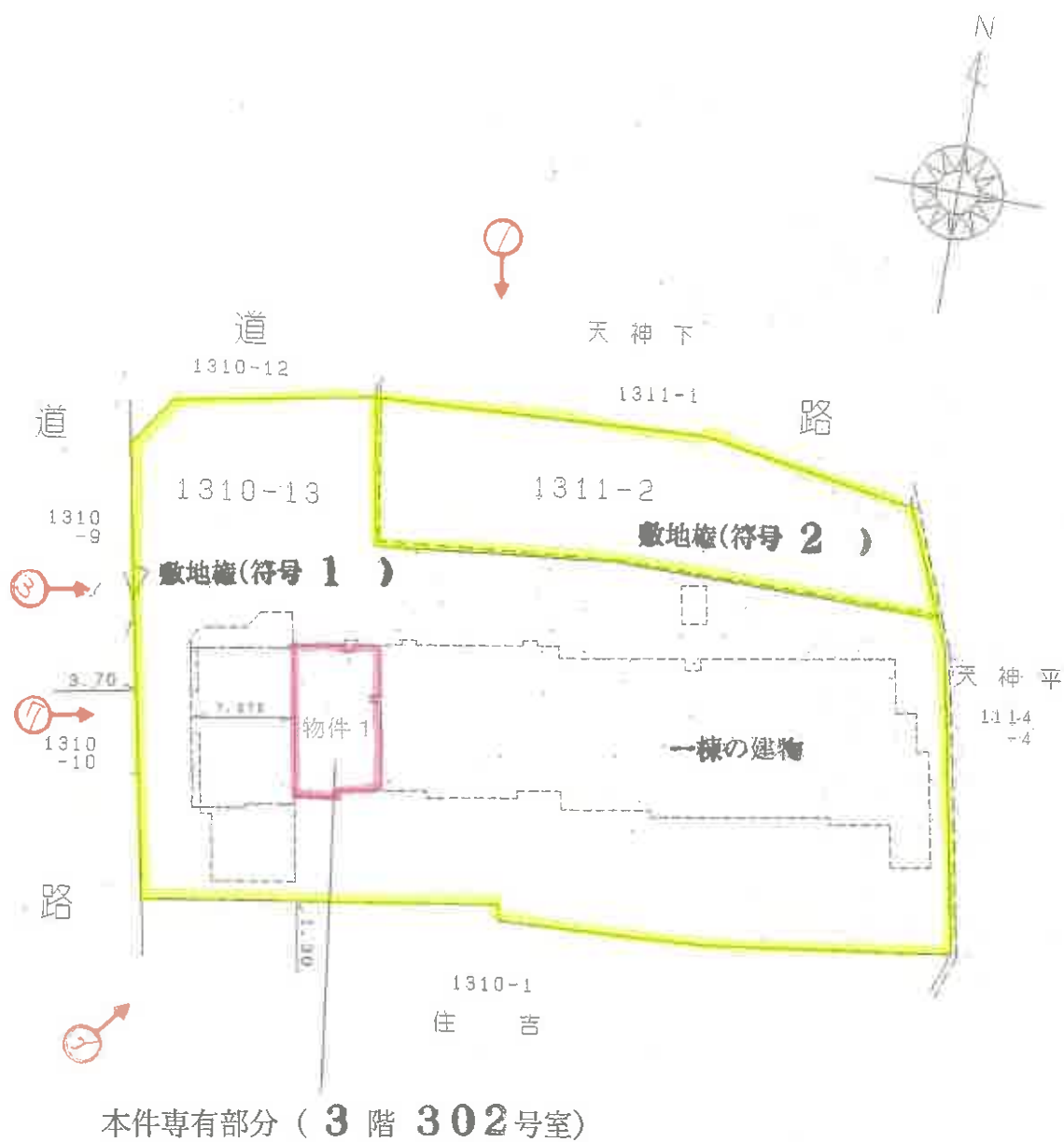
令和7年5月28日

東京法務局中野出張所

製品紹介

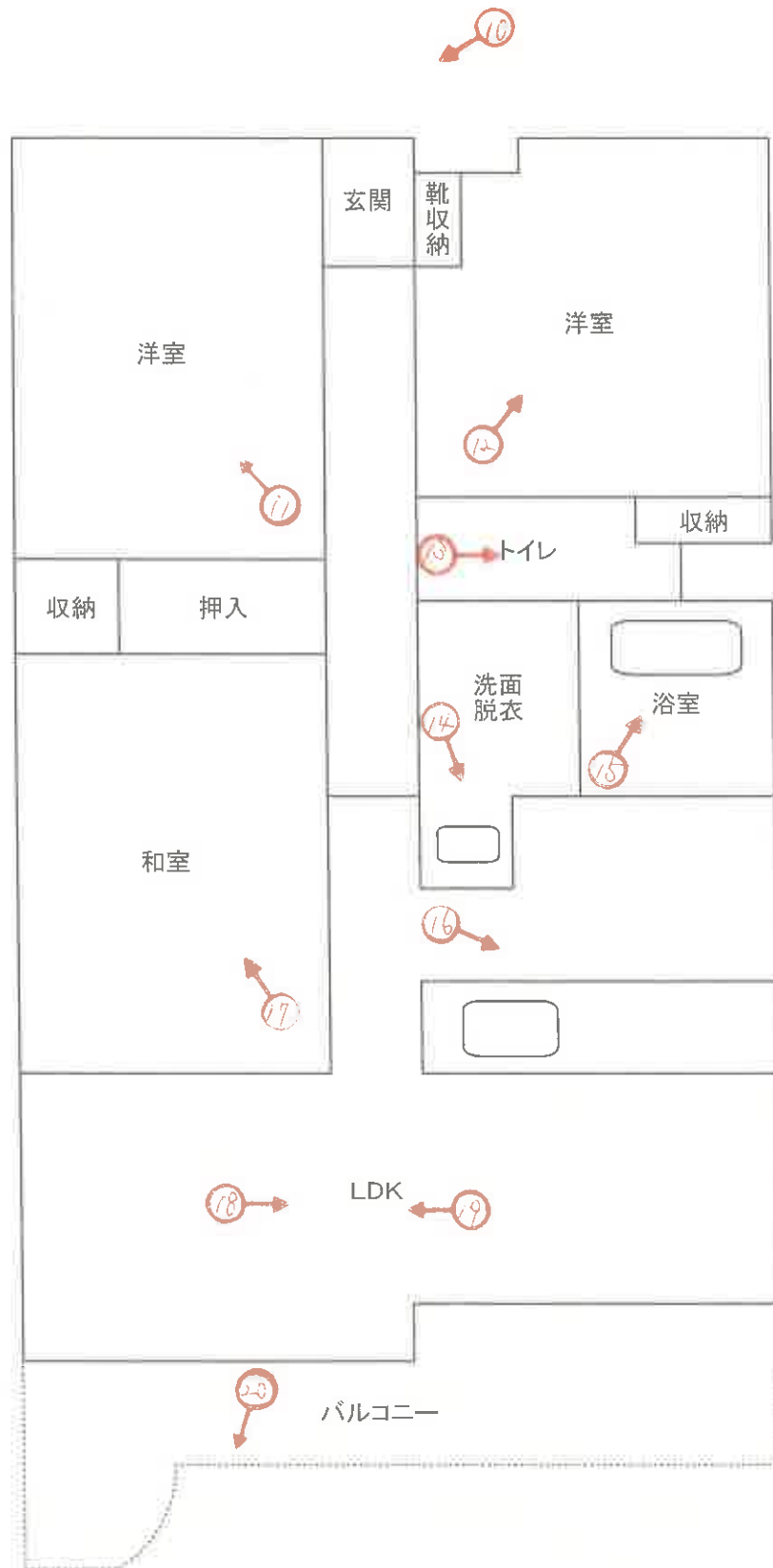
(12 枚目)

敷地配置図・1階平面図



写真撮影の位置及び方向を示す。

間取図（本件専有部分 3 階 302 号室）



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1 本件マンション



写真2



写真3 敷地内駐車場



写真4 バイク・自転車置場（撮影位置の図示は省略）



写真5 自転車置場（撮影位置の図示は省略）



写真6 バイク置場、受水増（いずれも撮影位置の図示は省略）



写真7



写真8 エントランスホール（撮影位置の図示は省略）



写真9 集会室等（撮影位置の図示は省略）



写真10 本件マンション302号室



写真 1 1 天井と壁クロスの剥がれ及び壁の黒カビ箇所



写真 1 2 天井と壁クロスの剥がれ及び壁の黒カビ箇所



写真13



写真14



写真 1 5



写真 1 6



写真17



写真18 天井と壁クロスの剥がれ箇所



写真19 天井と内壁クロスの剥がれ箇所



写真20 眺望



令和7年 (ケ) 第 33号
令和7年 8月13日 現地調査
令和7年 9月26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

市川 高史

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 磐田市見付字住吉 1310番地13

建物の名称 ダイアパレス磐田

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 見付 1310番13の302

建物の名称 302号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 63.24平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 磐田市見付字住吉1310番13

地 目 宅地

地 積 1592.71平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 磐田市見付字天神下1311番2

地 目 宅地

地 積 382.50平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万811分の6618

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31 万 8 1 1 分の 6 6 1 8



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 3, 2 2 0, 0 0 0 円

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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金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	
特 記 事 項		
・本件マンションは、6階建「ダイアパレス磐田」の3階部分に所在する区分所有建物である。		

※ 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

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「磐田」駅の北東方・直線距離約 2.2km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	磐田市見付地内の既成市街地。付近は 6.4m 市道沿いに一般住宅が建ち並び、店舗やマンションが混在している。	
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	市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域 60 % 150 % なし 特になし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,975.21 m ² ほぼ整形 平坦地 路面とほぼ等高の角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約6.4m舗装市道(建築基準法上の道路) 北側幅員約3.7m舗装市道(建築基準法上の道路) ※北側市道沿いに約0.15m幅のセットバックを要する。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・地上6階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は普通 周囲は住宅等 その他・・・特になし	
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、役所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	・特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイヤパレス磐田
建物の用途	住宅 (総戸数 44 戸)
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 8 年 9 月 経 過 年 数 : 約 29 年 経済的残存耐用年数 : 約 11 年
構 造	鉄筋コンクリート造 6 階建
仕 様	屋 根 : ルーフィングぶき 外 壁 : タイル貼り、吹付タイル等 その他 : -
設 備 等	エレベーター 有 (1 基) 駐車場 有 (敷地内 36 台) その他 オートロックシステム
建物の品等	使用資材 及び : 普通 施 工
管理の形態等	管理組合 : 有 管理方式 : 委託 管理会社 : 大和ライフネクスト株式会社 管理形態 : 管理人室あり
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・特になし

(2) 専有部分の概要

構 造 種 類	鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位 置	3階 (302号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	63.24 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (後添間取図参照)、バルコニー有り
仕 様	天 井：クロス、合板等 床 :カーペット、畳等 内 壁：クロス等 設 備：給水・排水・電気等 その他：特になし
維 持 管 理 の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費： 8,700 円 (月額) 修繕積立金： 15,900 円 (月額) 滞 納 額：あり (令和7年8月19日時点) 管理費の滞納額 234,800 円 修繕積立金の滞納額 410,140 円 (注) その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・建物所有者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	・リビングの壁や天井には結露等によると思われるカビが発生していて、クロスも剥がれている。 ・その他の部屋についても壁クロスや床材に剥がれや損傷箇所が見られた。 ・現状、敷地内の駐車場は借りていないとのこと。 *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

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ
260,000	63.24	0.22	3,620,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

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 29 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価 20 %

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率 = 11 年 ÷ (29 年 + 11 年) × (1 - 0.20) ≒ 0.22

2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
61,900	1.01	1,975.21	1.00	6618 / 310811	2,630,000

ア 標準価格：地価公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価調査地 磐田(県)5-2

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$71,200 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 \div 61,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：公示地等は環境条件等で優る。

イ 個別格差：角地(+)等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
3,620,000	2,630,000	1.00	1.00	6,250,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準を勘酌して補正した。

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

Ⅱ 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円）	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格 （円）
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
780,000	1.00	0.15	1.00	5,200,000

ア 総 収 益：評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた

$$65,000 \text{ 円（月額）} \times 12 \text{ ヶ月} = 780,000 \text{ 円（年額）}$$

イ 家 賃 等 補 正：なし

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率：なし

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、個別性を反映した積算価格を中心に、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試 算 価 格 （円） ア×イ
① 積算価格	6,250,000	—	6,250,000
② 収益価格			5,200,000
③ 調整後の価格			6,200,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格（円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
6,200,000	1.00	0.65	0.80	3,220,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

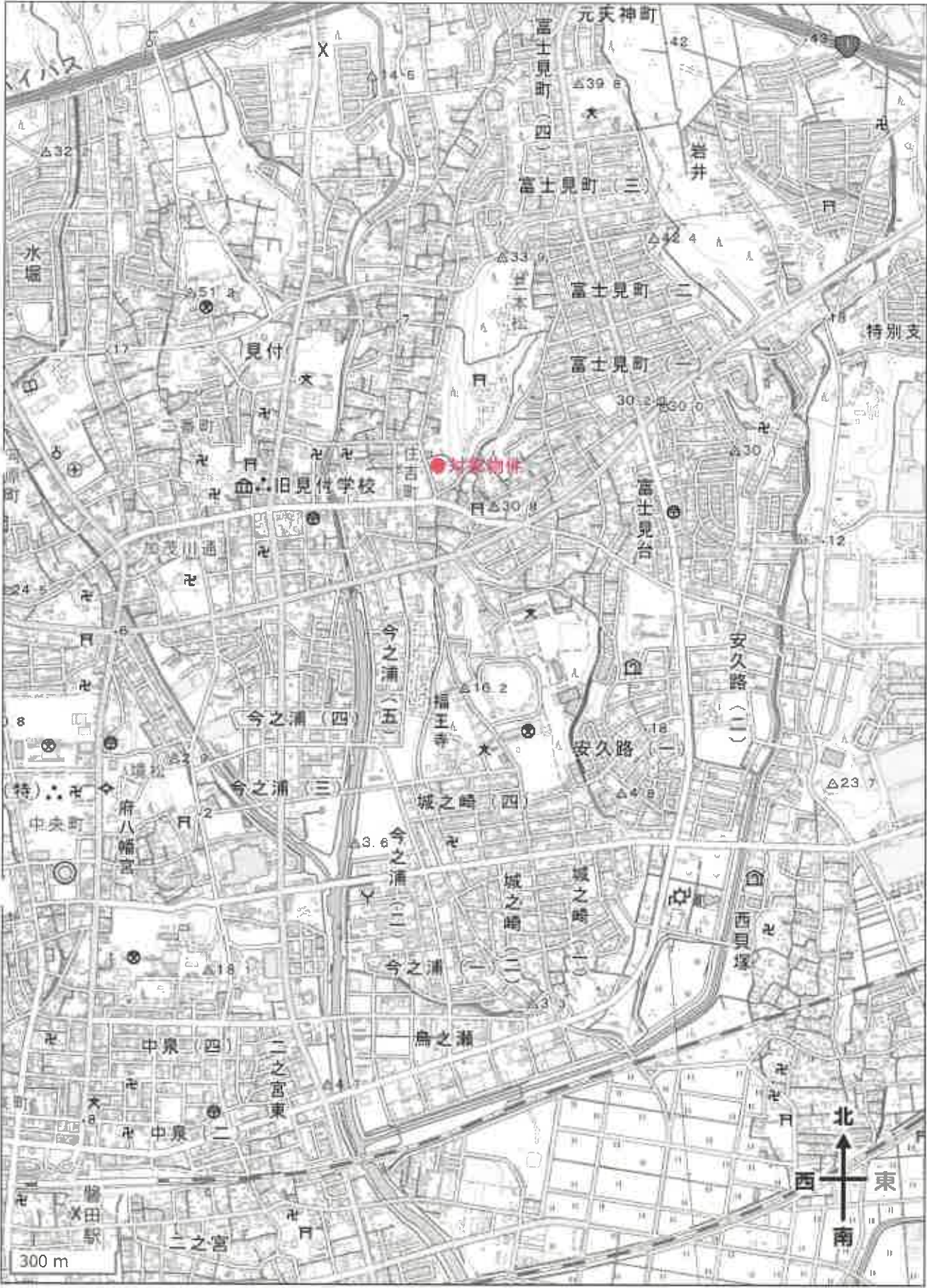
第6 参考価格資料

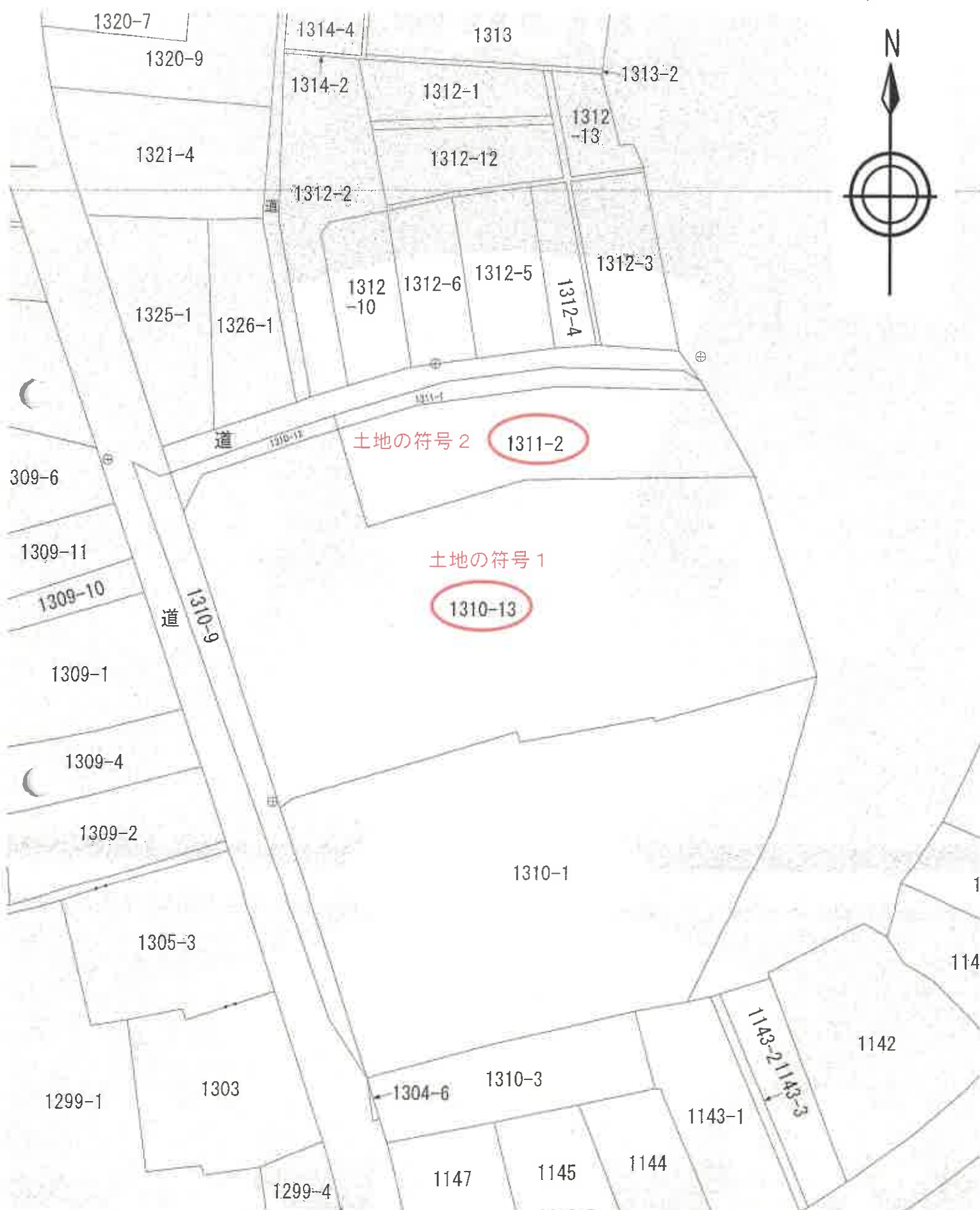
- 1 地価調査地 : 磐田(県)5-2
所 在 : 磐田市見付字西坂 2610 番 6
価 格 : 71,200 円/㎡
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 98 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側 18 m 市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域、準防火地域
(建ぺい率 80 %、容積率 300 %)
地 域 の 概 要 : 小売店舗の中に一般住宅等が見られる商業地域

第7 附属資料

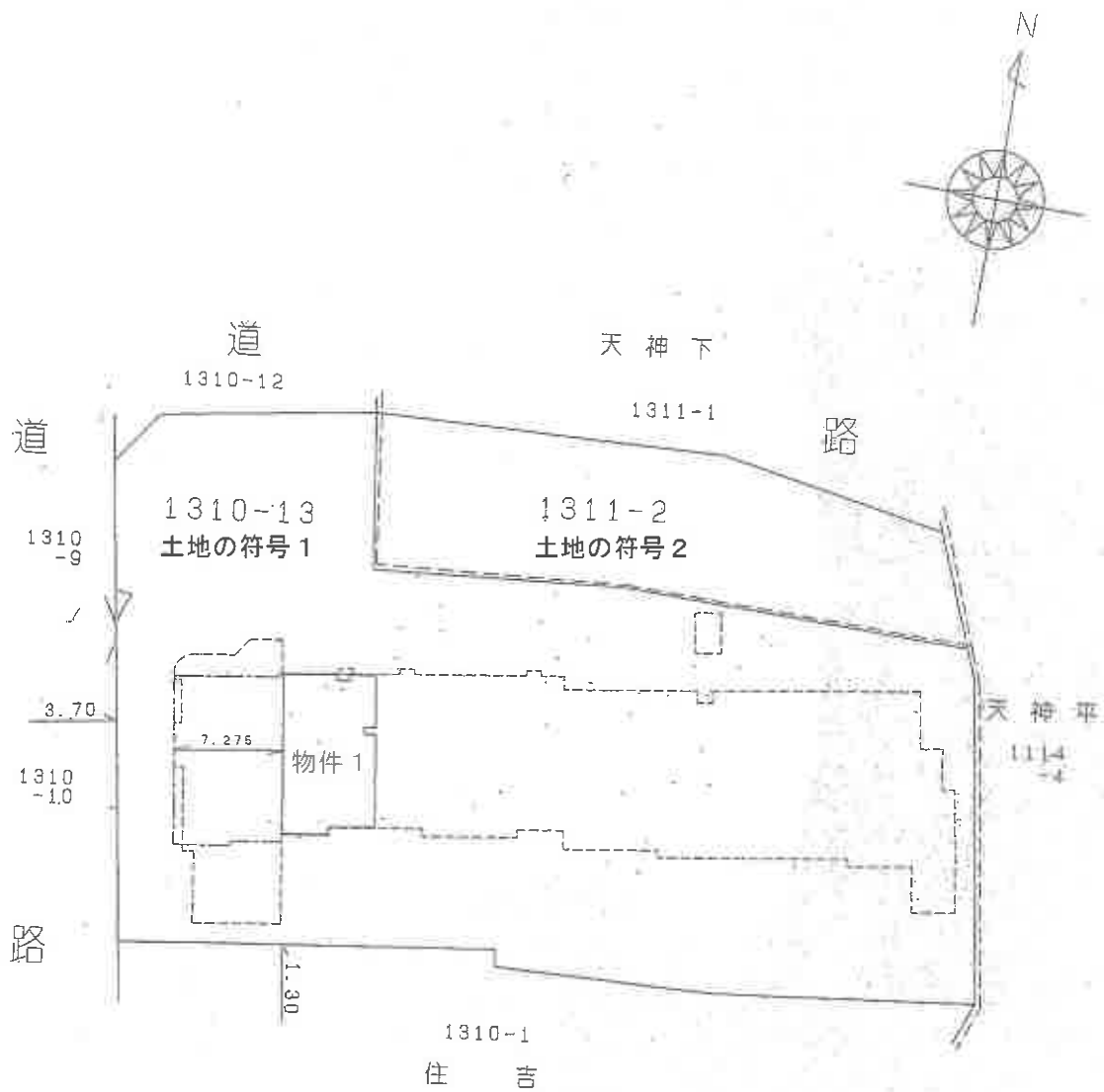
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上





建物配置図



建物の存する部分3階

間 取 図

