

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午後 1時00分から 令和 8年 4月24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 3月 9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 浜松市浜名区引佐町栢窪字表川
地 番 247番1
地 目 宅地
地 積 776.29平方メートル
- 2 所 在 浜松市浜名区引佐町栢窪字表川247番地
家屋 番号 247番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 113.86平方メートル
2階 56.72平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月21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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号247番の2（附属建物符号2を含む）及び家屋番号247番の3）のために法定地上権が成立する。

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 浜松市浜名区引佐町栢窪字表川
地 番 247番1
地 目 宅地
地 積 776.29平方メートル
- 2 所 在 浜松市浜名区引佐町栢窪字表川247番地
家屋 番号 247番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 113.86平方メートル
2階 56.72平方メートル



令和7年(又)第8号

令和7年 3月17日受理

令和7年 4月21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 | 浜松市浜名区引佐町栢窪字表川 |
| | 地 番 | 247番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 776.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区引佐町栢窪字表川247番地 |
| | 家屋 番号 | 247番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 113.86平方メートル
2階 56.72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 1 上記の者が本土地上に下記建物、目的外建物(家屋番号247番の3)、目的外建物(家屋番号247番の2の附属建物符号2)を所有し、各占有している。 2 上記の者が本土地及び目的外土地(地番246番1)、目的外土地(地番246番2)上に跨って、下記目的外建物(家屋番号247番の2)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
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 上記の者及びその家族が本建物を居宅として使用し、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 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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 ■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、北西側幅員約1mの未舗装市道（市道引佐栃窪寺下線）に、北東側幅員約4.5mの舗装市道（市道引佐表川東線・地番247-2の土地は、浜松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。本件建物南側の広縁の小壁部分に雨漏り跡が見受けられた。

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

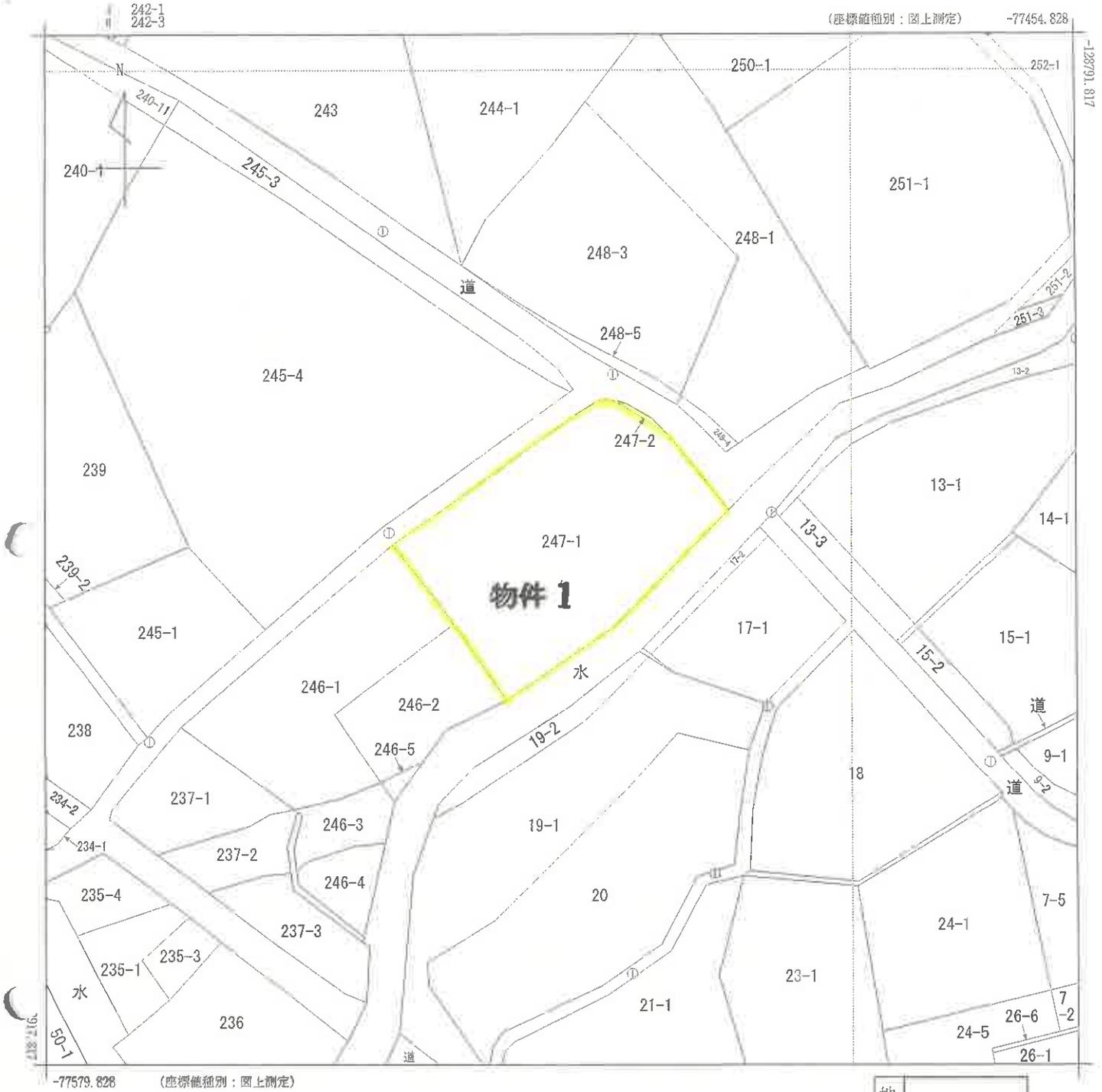
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	<p>1 本件物件の所有者です。本件建物には私と祖母が2人で住んでおり、目的外建物（家屋番号247番の3）には実母が1人で住んでいます。</p> <p>2 本件土地及び目的外土地（地番246番1）、目的外土地（地番246番2）上に跨って、目的外建物（家屋番号247番の2）が存在し、本件土地には、本件建物と目的外建物（家屋番号247番の3）、目的外建物（家屋番号247番の2の附属建物符号2）が存在します。</p> <p>3 本件土地建物及び目的外土地建物はいずれも、私が所有する物件です。</p> <p>4 目的外建物（家屋番号247番の2、含む属建物符号2）では、私が会社代表者を務める有限会社杉山工業という会社で、金属切削加工を営んでいます。目的外建物（家屋番号247番の3）は、1階部分を物置として、2階部分を居宅として使用しています。</p> <p>5 本件土地には、地の神様、変電設備、電柱、井戸（長年不使用）が存在します。</p> <p>6 本件建物は、オール電化でエコキュートが設備された住宅です。</p> <p>7 本件建物は経年相応の劣化した建物です。雨漏り等の不具合箇所はありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年4月2日 聴取)</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>

(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
令和7年3月19日(水) 14:15-14:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年3月21日(金) 1 10:00-10:10	1 静岡地方法務局 (浜松支局) 2 当庁	1 隣接地の登記事項証明書、目的外土地上に存在する本件建物以外の既存建物の登記事項証明書交付申請 2 債務者に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円)
令和7年4月2日(水) 1 9:45-11:45 2 12:30-12:40	1 物件所在地 2 浜松市役所	1 評価人同行、写真撮影、立入調査、占有調査、債務者から占有状況等につき聴取 2 接面道路につき調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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】



地番区域見出し
引佐町栃窪

請求部	所在	浜松市浜名区引佐町栃窪字表川			地番	247番1			
出力縮	1/500	精度区	乙一	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年1月21日
静岡地方務局浜松支局
登記官

地図整理番号：M66848
(1/1)

(7 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

浜松市北区 地積測量図 1/2

地番 247-2

土地の所在 引佐郡引佐町 新築字表川

282633

全図



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...ミ (単位m)

嘱托者

作製者

縮尺 1/500

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1月21日 静岡地方方法務局浜松支局 登記官

登記年月日：平成14年11月6日

282634

① 247-1

分筆前の面積	② の面積	差引面積
780.0800	3,7848	776.2952

地積 776.29m²

② 247-2

点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
L13	1055.397	369.674	0.736	776.772192
L12	1054.836	371.017	6.417	6798.892612
L11	1052.087	376.091	6.321	6650.241927
L10	1051.246	377.338	0.897	942.967662
D158	1051.624	376.988	-2.599	-2733.170776
D159	1053.639	374.739	-5.245	-5526.320820
D160	1055.057	371.743	-4.458	-4703.444106
D161	1055.340	370.281	-2.069	-2183.498480
倍面積				-7.569769
面積				3.7848845
地積				3.7848 m ²

地積 3.78m²

点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
L13	6.202	5.00-00		
L12	24.203	105-21-06		
L11	21.841	104-00-74		
L10	11.352	102-21-11		
D158	22.855	102-23-01		
D159	22.850	102-23-03		
D160	26.088	101-05-11		
D161	26.088	103-08-00		

浜松市北区

247-2

引佐郡引佐町 新塚字表川

地積測量図 2/2



筆界線記号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測ミ () (単位m)

寄託者

作製者

縮尺 1/250

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1月21日

静岡県地方整備局浜松支局

登記官

土地建物位置関係図（概略）

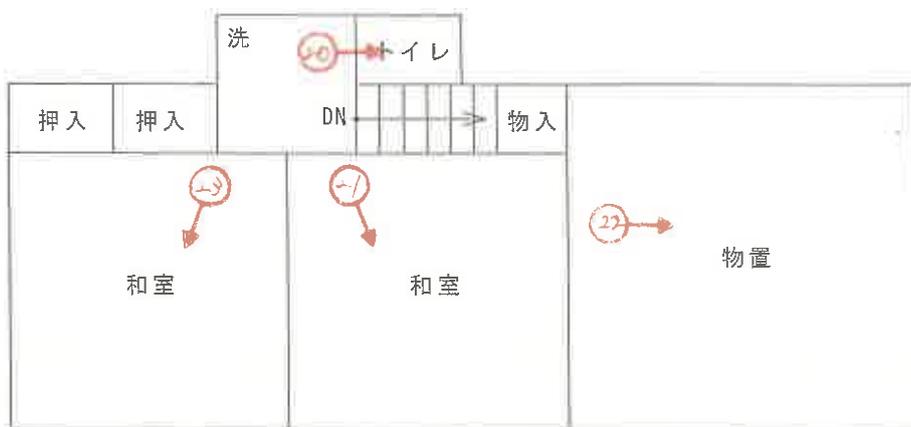
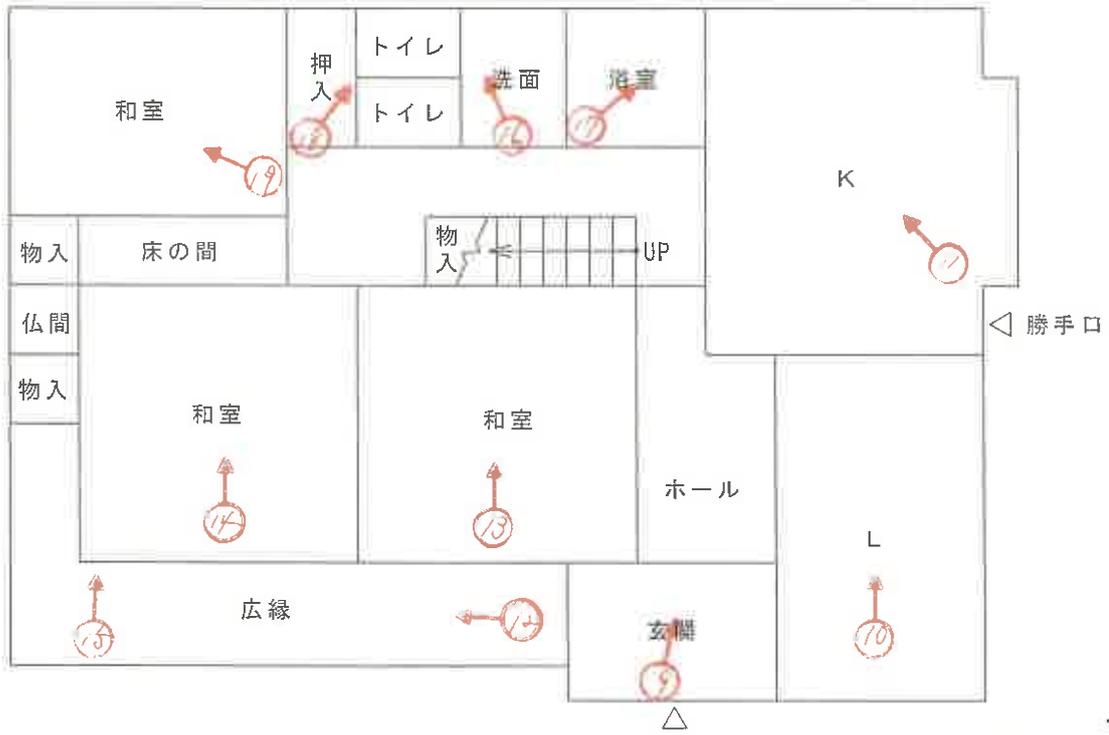


縮尺約1/500

※ 本図は法務局備え付けの公図及び建物図面等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

 写真撮影の位置及び方向を示す。

間取図



 写真撮影の位置及び方向を示す。

縮尺 約1/100

写真1 物件2



写真2 目的外建物（家屋番号247番の2・附属建物符号2）

目的外建物（家屋番号247番の2）

物件2



写真3 物件2

目的外建物（家屋番号247番の3）



写真4 目的外建物（家屋番号247番の3）

物件2



写真5 物件2



写真6 井戸



写真7 地の神様・変電設備



写真8 目的外建物（家屋番号247番の2）

目的外建物（家屋番号247番の2・附属建物符号2）



物件2

目的外建物（家屋番号247番の3）

写真9



写真10



写真 1 1



写真 1 2



写真1 3



写真1 4



写真15 雨漏り跡



写真16



写真17

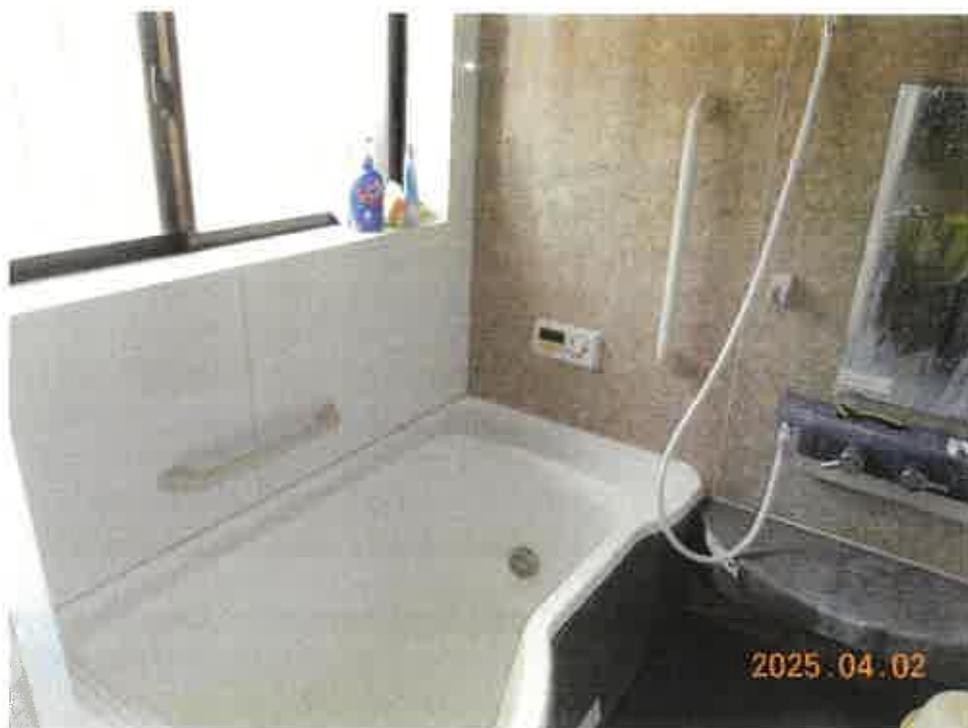


写真18



写真19



写真20



写真2 1



写真2 2



写真 2 3



令和7年(又)第 8号
令和7年 4月 2日 現地調査
令和7年 4月21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

木村 満義

物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市浜名区引佐町栢窪字表川
地 番 2 4 7 番 1
地 目 宅地
地 積 7 7 6 . 2 9 平方メートル
- 2 所 在 浜松市浜名区引佐町栢窪字表川 2 4 7 番地
家屋 番号 2 4 7 番の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 3 . 8 6 平方メートル
2 階 5 6 . 7 2 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 4 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 2 1 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2 8 0, 0 0 0 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	

特 記 事 項
<p>【土地に係る特記事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件1の土地に、物件2の建物が存する。 ・物件1の土地に、目的外建物（家屋番号247番の2（主である建物）の一部が存する。工場として利用されており、立会者Aの口頭説明によれば、土壌汚染を引き起こすようなものはないとのことである。 ・物件1の土地に、目的外建物（家屋番号247番の2（附属建物符号2）が存する。 ・物件1の土地に、目的外建物（家屋番号247番の3）が存する。 ・物件1の土地に井戸が存する。立会者Aの口頭説明によれば、現在は使用していないとのことである。 ・物件1の土地に地の神様が存する。 ・物件1の土地に電柱とポールが存する。 ・物件1の土地は、北西側市道よりも地盤面が約1m低い。 ・物件1の土地は、既存宅地の確認を受けている（確認年月日：昭和52年2月22日、確認番号：7-514）。 <p>【建物に係る特記事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件2の建物は、オール電化である。 ・築年数が経過し、老朽化、陳腐化が認められる。 ・1階広縁の小壁部分に雨漏り跡が見受けられた。 <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p> <p>※ 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。</p>

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「気賀」駅の北方・直線距離約3.2km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか農地も見られる既成住宅地域	
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 用途地域の指定なし 60% 200% なし なし
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	776.29㎡ ほぼ整形 南東側緩傾斜 角地で、路面とほぼ等高乃至約1m低く接面 なし
接面道路の状況	北東側幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法上の道路である） 北西側幅員約1mの未舗装市道（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況	現況利用・・・物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されているほか、目的外建物（家屋番号247番の2（附属建物符号2）と、目的外建物（家屋番号247番3）の敷地として利用されている。 さらに、目的外建物（家屋番号247番の2（主である建物）の一部の敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・有 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：無 (注) 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、通常のコスト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、敷地内に引き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、将来的に該当施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の土地に、物件2の建物が存する。 ・物件1の土地に、目的外建物（家屋番号247番の2（主である建物）の一部が存する。工場として利用されており、立会者Aの口頭説明によれば、土壌汚染を引き起こすようなものはないとのことである。 ・物件1の土地に、目的外建物（家屋番号247番の2（附属建物符号2）が存する。 ・物件1の土地に、目的外建物（家屋番号247番の3）が存する。 ・物件1の土地に井戸が存する。立会者Aの口頭説明によれば、現在は使用していないとのことである。 ・物件1の土地に地の神様が存する。 ・物件1の土地に電柱とポールが存する。 ・物件1の土地は、北西側市道よりも地盤面が約1m低い。 ・物件1の土地は、既存宅地の確認を受けている（確認年月日：昭和52年2月22日、確認番号：7-514）。 <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
------	---

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）：昭和63年1月30日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕様	構造：木造2階建 屋根：瓦葺 外壁：鋼板等 内壁：クロス・塗り壁等 天井：板張り等 床：フローリング・畳等 設備：電気、給排水、衛生 その他：ない
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	やや劣る
保守管理の 状態	普通
建物の利用 状況	建物所有者及びその家族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	・物件2の建物は、オール電化である。 ・築年数が経過し、老朽化、陳腐化が認められる。 ・1階広縁の小壁部分に雨漏り跡が見受けられた。 ※ 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	13,500	0.77	776.29	0.9	7,260,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 浜松浜名-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,600\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/152 \approx 13,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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：公示地は、環境条件等が優る。

イ 個別格差：規模等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量を採用。

エ 建付減価：建物と敷地との適応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	157,000	170.58	0.01	270,000

イ 現況延床面積：登記簿数量を採用した。

ウ 現価率：経過年数、市場性等を考慮して1%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	土地利用権を配分 するための調整項目 イ	土地利用権等 割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ	配分先	
1	7,260,000	25.1%	0.15	法定地上権	270,000	物件2
		54.3%	0.15	法定地上権	590,000	247-2主
		7.0%	0.15	法定地上権	80,000	247-2附2
		13.6%	0.15	法定地上権	150,000	247-3

イ 土地利用権を配分するための調整項目 物件1の土地上に存する物件2、目的外建物の床面積を勘案して配分した。

ウ 土地利用権等割合：物件2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を15%と査定した。

物件1の土地上に存する目的外建物（家屋番号247番の2（主である建物））の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を15%と査定した。

物件1の土地上に存する目的外建物（家屋番号247番の2（附属建物符号2））の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を15%と査定した。

物件1の土地上に存する目的外建物（家屋番号247番の3）の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を15%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エ) 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	7,260,000	- 1,090,000		0.8	0.65	3,210,000
2	270,000	+ 270,000		0.8	0.65	280,000
一括価格(合計)						3,490,000

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、当該地域における近年の不動産需要等を考慮した結果、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（浜松浜名－11）

所 在：浜松市浜名区引佐町横尾字六地藏前875番5

価 格：20,600円/m²

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：472m²

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北側8.0m県道

用途指定等：市街化調整区域・用途地域の指定なし

（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅、店舗が混在する住宅地域

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

位置図



対象物件

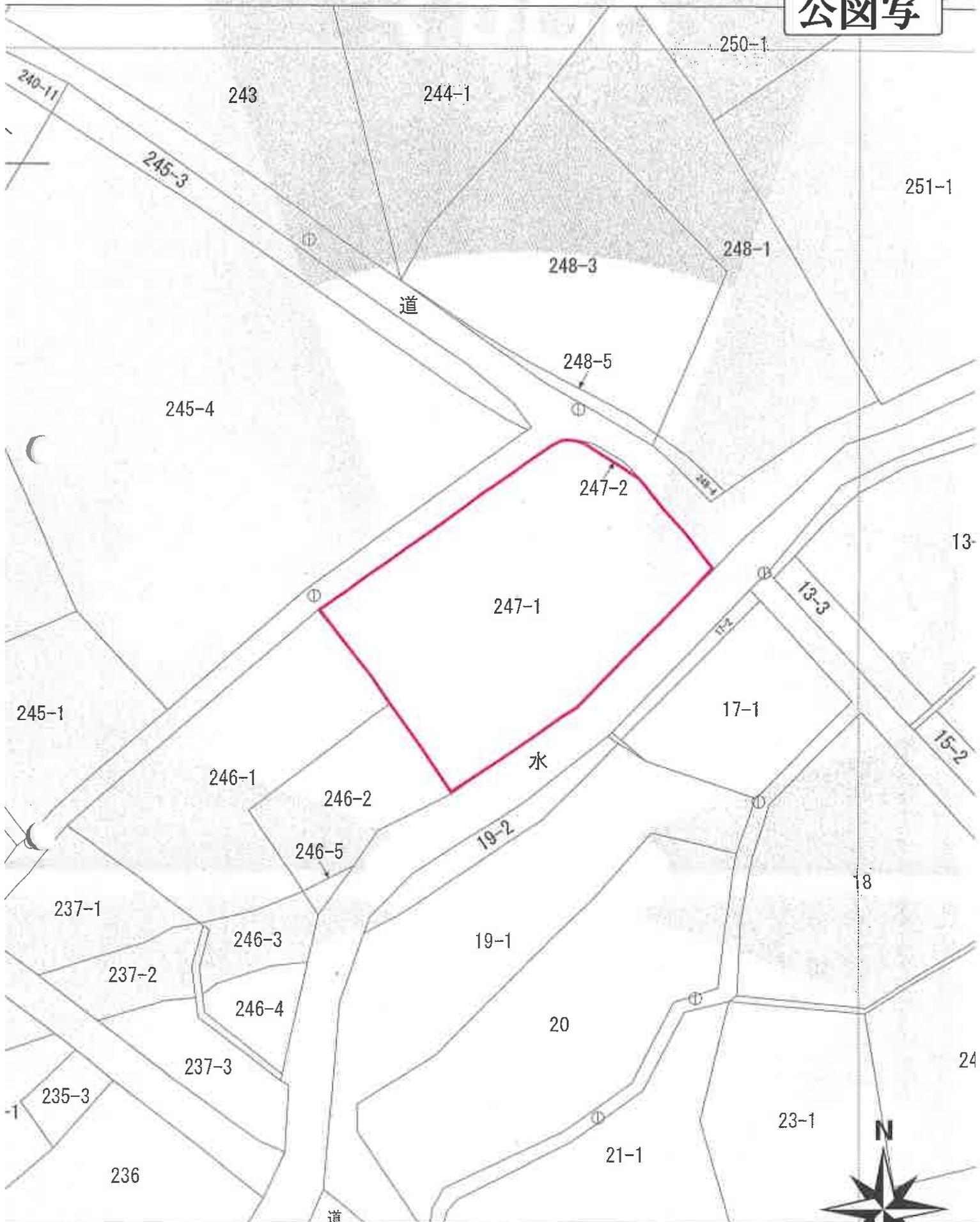


浜松市役所白図より 縮尺1/10,000

242-1
242-3

公図写

上測



(座標値種別：図上測定)



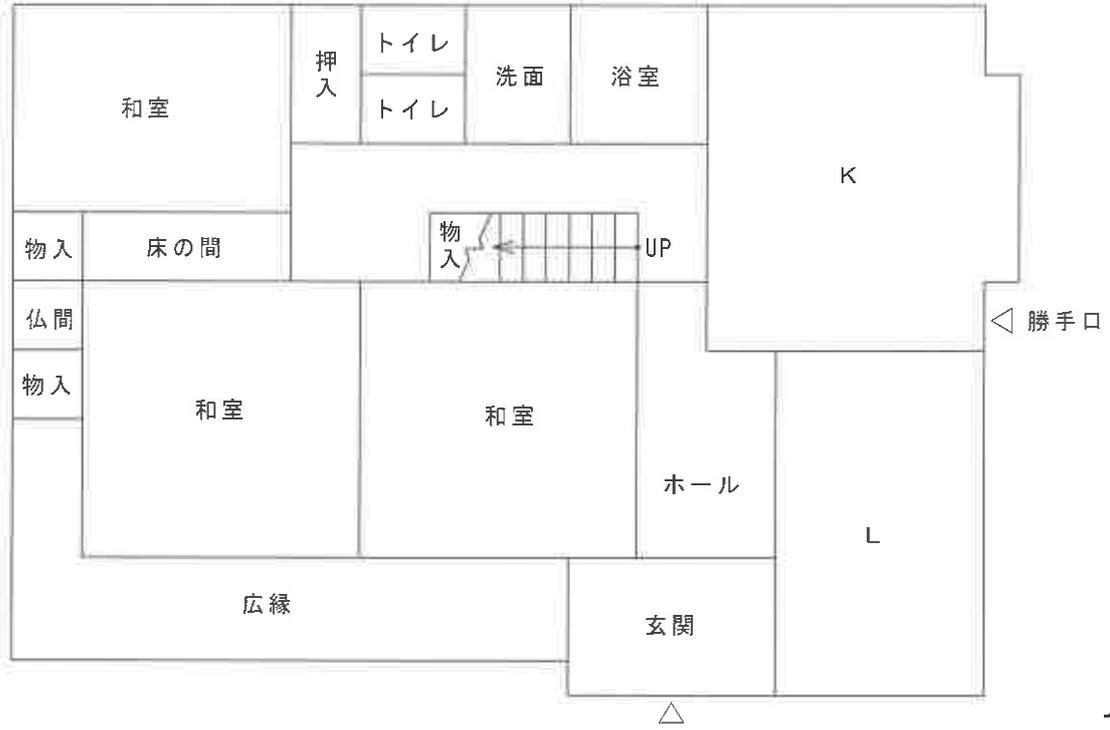
引佐

建物配置図

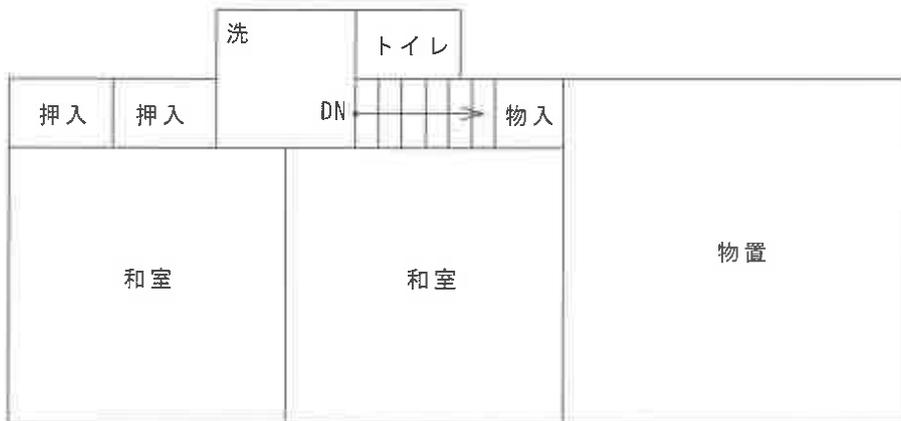


※ 本図は法務局備え付けの公図及び建物図面等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

間取図



1階



2階