

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月27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 5月27日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月10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 7月 1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 6月11日 午後 1時00分から 令和 8年 6月11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 4月27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, 開札日の翌日に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   | 浜松市天竜区春野町田河内字横道                  |
|   | 地 番   | 473番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 545.45平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 浜松市天竜区春野町田河内字横道473番地3            |
|   | 家屋 番号 | 473番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィング葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 74.00平方メートル<br>2階 49.00平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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, 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   | 浜松市天竜区春野町田河内字横道                  |
|   | 地 番   | 473番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 545.45平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 浜松市天竜区春野町田河内字横道473番地3            |
|   | 家屋 番号 | 473番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィング葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 74.00平方メートル<br>2階 49.00平方メートル |



令和7年(ケ)第 11号  
令和7年 3月31日受理  
令和7年 5月 1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   | 浜松市天竜区春野町田河内字横道                  |
|   | 地 番   | 473番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 545.45平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 浜松市天竜区春野町田河内字横道473番地3            |
|   | 家屋 番号 | 473番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィング葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 74.00平方メートル<br>2階 49.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	浜松市天竜区春野町田河内473番地の3
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある - [ 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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土地内西側は、段差（擁壁箇所も一部）がある。
- 2 物件1土地内北側は、傾斜地である。
- 3 物件1土地南側境界付近には通路があるが、本物件地域は都市計画区域外である。
- 4 物件1土地内には、樹木や軽自動車（初年度登録平成2年、有効期間満了平成20年）が存在する。
- 5 物件1土地の東側隣地（474-2）には、本件所有者が使用していた構築物・物置等が残置されている。
- 6 物件1土地と周囲隣地との境界は判然としない。よって、前記東側隣地の構築物・物置等が物件1土地上に跨って残置されている可能性がある。また、前記南側通路も物件1土地内に敷設されている可能性がある。
- 7 物件1土地は、縄伸び（面積が公簿よりも多い）の可能性がある。
- 8 物件2建物1階西～南側には、ウッドデッキが存在する。
- 9 物件2建物には、屋根・内壁・床に破損がある。
- 10 物件2建物図面に記載されている方角・建物位置・建物設置状況は、現状とは異なり、建物配置図のとおりと史料する。
- 11 評価人が隣地（473-2）所有者Cから聴取した「水道」状況は、下記のとおりである。
  - (1) 管理者はC
  - (2) 水道は集落5件で管理（一部業務は業者に委託）
  - (3) 年間2万円を水道代として徴収
  - (4) 管理している水道タンクの容量から1人当たり300リットルが水道供給の上限
  - (5) 本物件の買受人は、Cまで連絡されたい

(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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本物件は、現在、空き家です。平成24年頃、本物件から退出しましたが、それまでは、私が家族とともに住居として使用していました。</p> <p>2 本物件から退出した以降、本物件を第三者に貸したことはありません。</p> <p>3 本物件の東側隣地(474-2)には、私が所有する構築物等がありますが、前記隣地を無償で借用して、当初は炭焼の仕事をしていました。その後、平成17年頃から同所にて養鶏の仕事を始めました。私は、前記隣地を買い取る予定でしたが、事業がうまくいかなかったため、買い取ることはできませんでした。</p> <p>4 物件2建物は、物件1土地上に存在します。物件2建物が他の土地上にあることはありません。</p> <p>5 本物件を購入する際、亡前所有者に本件土地の範囲を案内してもらいました。物件1土地内北側は、崖状になっていますが、崖上の杉が生えそろうている部分が北側隣地(477)との境界となっています。物件1土地内西側境界部分には、擁壁あるいは段差があります。</p> <p>6 物件1土地の南側にはコンクリート状の通路が存在しますが、通路部分が境界であり、通路は南側隣地(473-1)内にあります。通路をコンクリート状にするにあたり、自治会が旧春野町から補助金を受領し、自治会の組員らがコンクリート整地の作業をしました。</p> <p>7 物件1土地内にある軽自動車は、私の亡父が所有するものですが、廃車の手続をしていると思います。</p> <p>8 本物件の不具合は特にありません。ただし、物件1土地の面積は、公簿よりも多いと思います。</p> <p>9 私は所用のため、現況調査に立ち会うことはできません。</p>

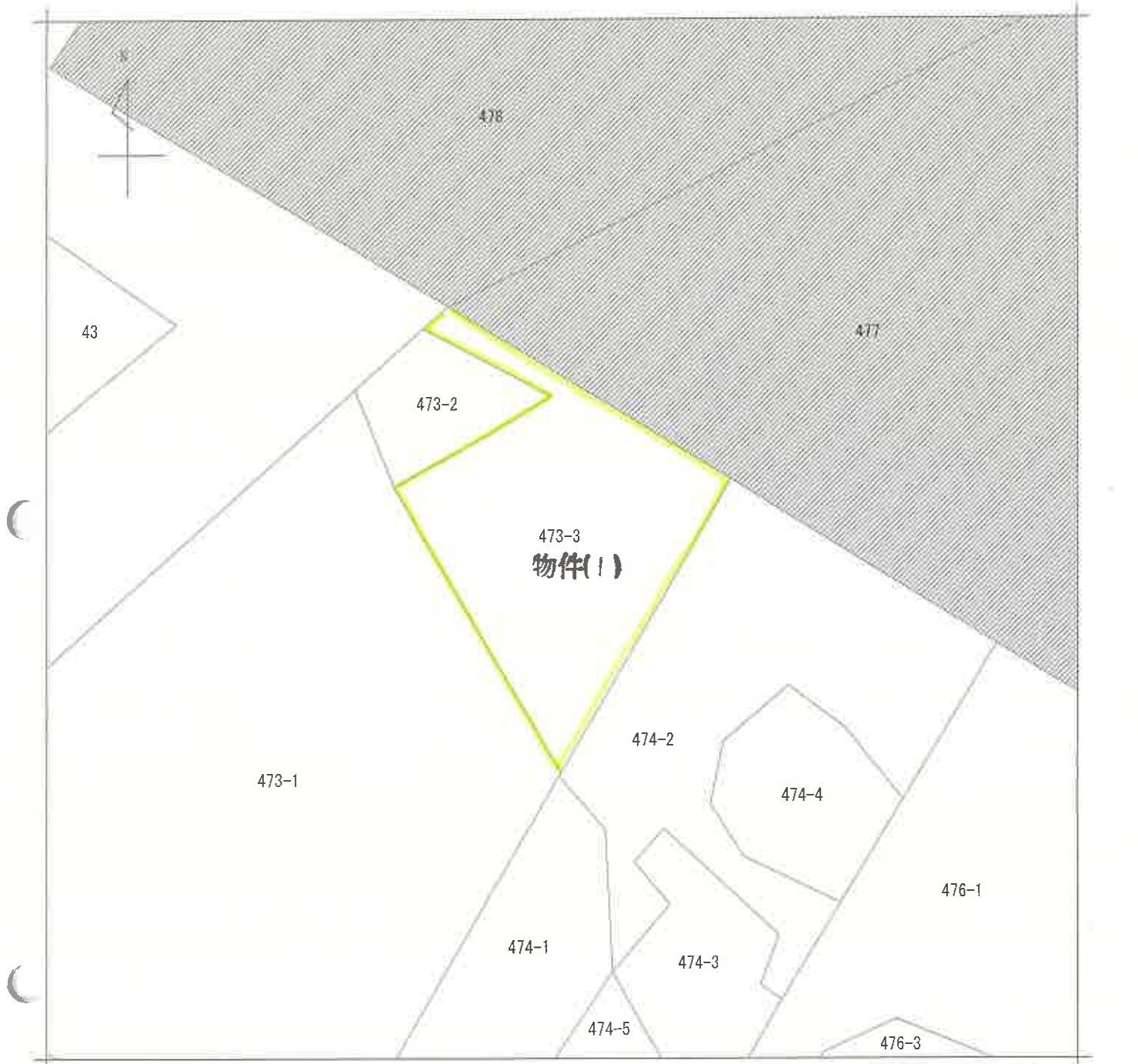
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 3月31日(月) 15:50-16:10	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(478他6筆)登記簿謄本、公図(43)申請・受領 地積測量図(物件1)申請(不存在の旨回答あり) 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 4月 3日(木) 12:40-12:50	浜松市中央区役所 道路保全課 都市計画課	接道関係調査
7年 4月 3日(木) 16:00-16:40	物件所在地	全戸不在 写真撮影(外観) 近隣者と面談
7年 4月 4日(金) 9:20-9:40	静岡地方法務局 浜松支局	公図(34-1他2筆)、閉鎖土地(物件1)登記簿謄本、建物(家屋番号37)登記簿謄本申請・受領
7年 4月 4日(金) 16:00-16:10	浜松市中央区役所 建築行政課	建築計画概要書(物件2)申請(不存在の旨回答あり)
7年 4月 4日(金) :-	当庁執行官室	軽自動車検査協会静岡事務所浜松支所に軽自動車照会書送付(回答あり)
7年 4月 7日(月) 16:40-16:50	静岡地方法務局 掛川支局	件外土地(41-1他16筆)登記簿謄本申請・受領
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

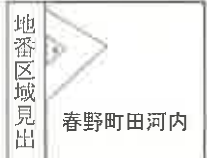
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月23日(水) 11:00-11:15	当庁執行官室	所有者より架電(占有関係等調査)
7年 4月25日(金) 13:00-14:30	物件所在地	全戸不在 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されて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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 4月25日 目的物件は不在かつ無施錠だったので、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	浜松市天竜区春野町田河内字横道			地番	473番3		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和7年1月27日

静岡地方法務局

請求番号：52-2

登記官

7 枚目

登記年月日：平成14年4月9日

平成17年7月1日  
浜松市に変更

031726

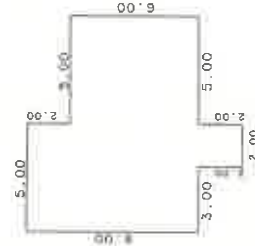
各階平面図

建物平面図

家屋番号 473番3

建物の所在 周智郡春野町田河内字横道473番地3  
浜松市天竜区

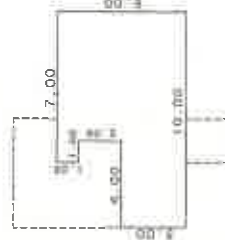
1 階



室積表

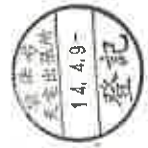
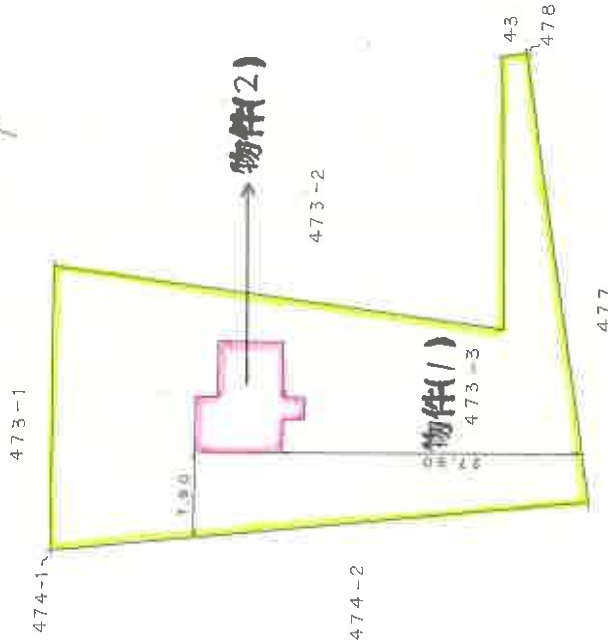
8.00 X 3.00	=	24.0000
10.00 X 2.00	=	20.0000
6.00 X 5.00	=	30.0000
合計		74.0000
床面積		74.00 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

3.00 X 4.00	=	12.0000
1.00 X 1.00	=	1.0000
6.00 X 6.00	=	36.0000
合計		49.0000
床面積		49.00 m <sup>2</sup>



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。

(静岡地方務局浜松支局管轄)

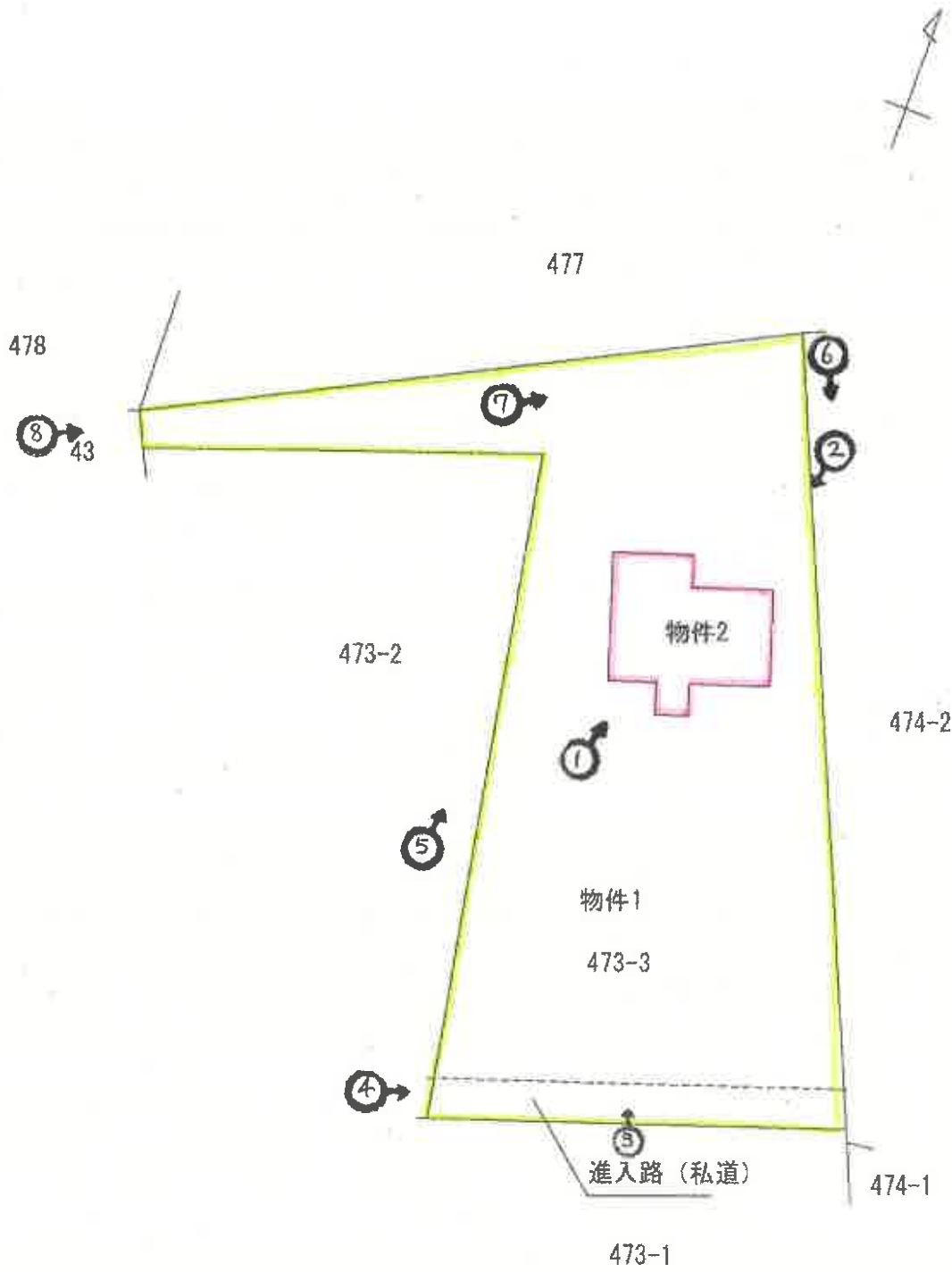
令和7年1月27日 静岡地方務局

登記官

( 8 枚目 )

請求番号：52-1

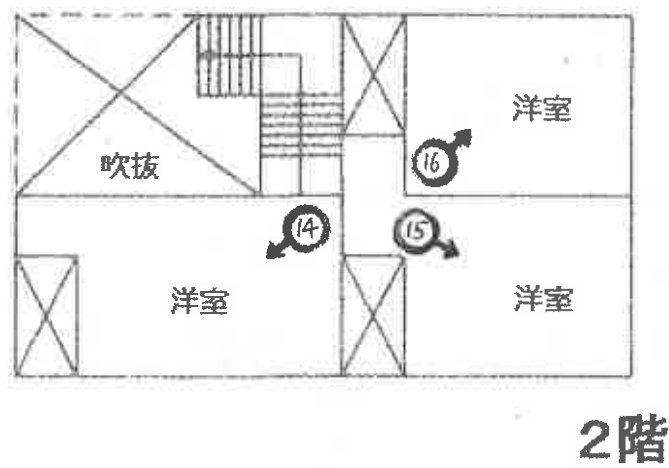
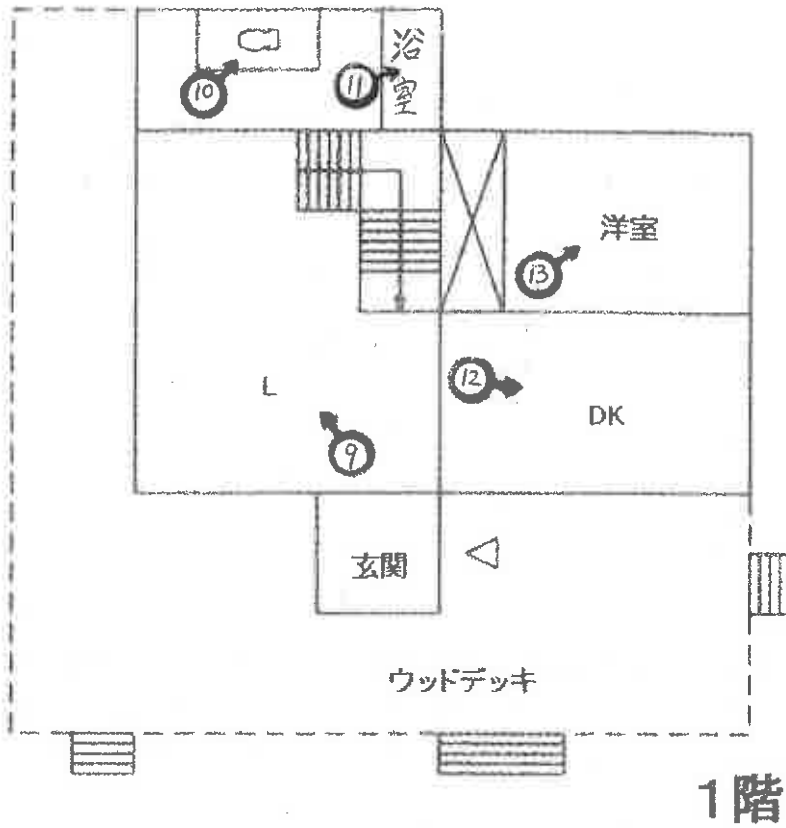
A3版をA4版に縮小



建物配置図

♂写真撮影方向

( 9 枚目)



♂写真撮影方向

間取図

( 10 枚目 )

(1)

物件 2



(2)

物件 2



(3)

物件 2



物件 1

(4)

物件 1



南側通路

( 12 枚目 )

(5)



(6)



( 3 枚目 )

(7)



北側境界付近

物件 1

(8)



物件 1 付近

( 14 枚目 )

(9)



(10)



( 15 枚目)

(11)



(12)



( 16 枚目 )

(13)



(14)



(17 枚目)

(15)



(16)



(18 枚目)



物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市天竜区春野町田河内字横道  
地 番 473番3  
地 目 宅地  
地 積 545.45平方メートル
- 2 所 在 浜松市天竜区春野町田河内字横道473番地3  
家屋 番号 473番3  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィング葺2階建  
床 面 積 1階 74.00平方メートル  
2階 49.00平方メートル





令和7年(ケ)第11号

令和7年4月25日

令和7年5月8日

現地調査

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 安本 耕 治

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 浜松市天竜区春野町田河内字横道                  |
|   | 地 番   | 473番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 545.45平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 浜松市天竜区春野町田河内字横道473番地3            |
|   | 家屋 番号 | 473番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィング葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 74.00平方メートル<br>2階 49.00平方メートル |



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 200,000円
物件2 (建物)	金 870,000円

- 1 一括価額は、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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、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	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"><li>・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。</li><li>・法務局備付の建物図面は、方位、建物位置・形状が現状と異なり、建物配置図のとおりと思料する。</li></ul>		

※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 目的物件の概況等

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 「天竜二俣」駅 北東 側 約 23km (直線距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	天竜区春野町東方の山間部に、農地、山林のほか、農家住宅が点在する集落地域。 当面は現状を維持しながら推移するものと予測される。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 なし なし なし なし
画地条件 (規模、形状等)	地積 形状等 間口・奥行 地勢 高低差 その他	545.45㎡ 不整形 間口約26m 奥行約45m ほぼ平坦 等高 特になし
接面道路	中間画地 南 側 約 2.5m 舗装私道 (建築基準法外道路)	
土地の利用状況	現況利用法 目的外建物の有無 周囲等の状況 その他	物件2の建物敷地 ない 日照・通風 普通 周囲の状況 農地、山林、雑種地等 特になし
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 ※(私設) 無 無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1は都市計画区域外のため、南側の舗装進入路は建築基準法外道路でも再建築可。</li> <li>・物件1は縄伸びの可能性もある。また、周辺隣地との境界は判然としない。西側は段差(擁壁箇所も一部)があり、北側は南向き傾斜地がある。南側は通路(進入路)が物件1に敷設されている可能性がある。東側隣地に構築物・物置等が残置されているが、物件1に跨っている可能性がある。</li> <li>・水道は民間で管理している(詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい)。</li> <li>・物件1には樹木や軽自動車が存在する。</li> </ul>	

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(登記記載) 平成14年3月29日 新築 経済的残存耐用年数 約3年 経過年数 約23年程
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 ルーフイング葺 外 壁 ログハウス 内 壁 板 天 井 板 床 板 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 住宅 間取り 後添建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で管理占有している。 ※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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築計画概要書はない(浜松市北部都市整備事務所)。</li> <li>・物件2の1階西から南側にウッドデッキあり。</li> <li>・物件2の屋根、内壁、床に破損がある。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件は対抗力の認められない賃借権に存する事務所・倉庫とその敷地で、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	1,060	0.95	545.45	0.9	490,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)  
地価調査

番号	公示・基準地価格 (円/㎡)	時点 修正	標準化 補正	地域 格差	標準価格
天竜(県)-5	1,210	$\frac{98.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{112}$	1,060
◇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。					-2.0%
◇標準化補正:		概ね標準的である。			
◇地域格差:		街路条件、環境条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		形状等を考慮した。			
ウ 地積:		登記数量による。			
エ 建付減価補正:		▲10%			

#### ② 物件2(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	160,000	123.00	8%	1,570,000

ウ 2の現価率(定額法による)

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記の通り求めた。附属建物については、建物の状況を目視し現価率を査定した。

経過年数:	23年	経済的残存耐用年数:	3年	観察減価:	30%
現価率=経済的残存耐用年数÷(経済的残存耐用年数+経過年数)×(1-観察減価)					
$\frac{3年}{3年+23年} \times (1-30\%) = 8\%$					

## 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、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		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
			イ	
1	490,000	0.20	法定地上権	100,000

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20%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	490,000	-100,000		0.8	0.65	200,000
2	1,570,000	+100,000	-	0.8	0.65	870,000
一括価格(合計)						1,070,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 山間部に存する市場が未成熟な物件としての市場性を考慮

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

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格

番 号: 天竜(県)-5

所 在: 浜松市天竜区龍山町下平山字馬場247番9

価 格: 1,210円/㎡

位 置: 天竜浜名湖鉄道「二俣本町」駅約22km

価格時点: 令和6年7月1日

地 積: 72㎡

供給処理施設: -

接面街路: 西側3m市道, 中間画地

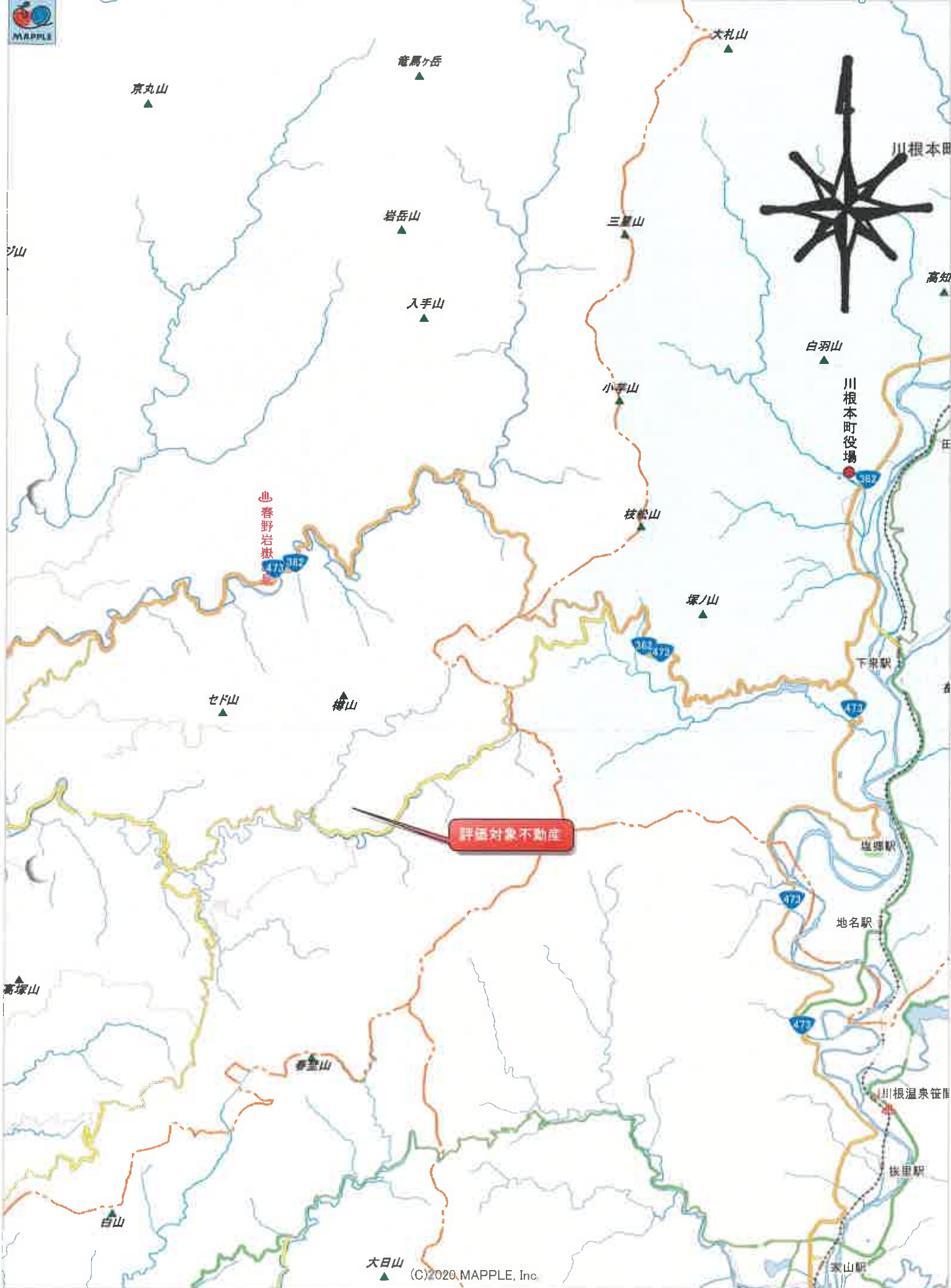
用途指定等: 都市計画区域外

地域の概要: 小規模住宅が見られる山腹斜面の古くからの住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以上

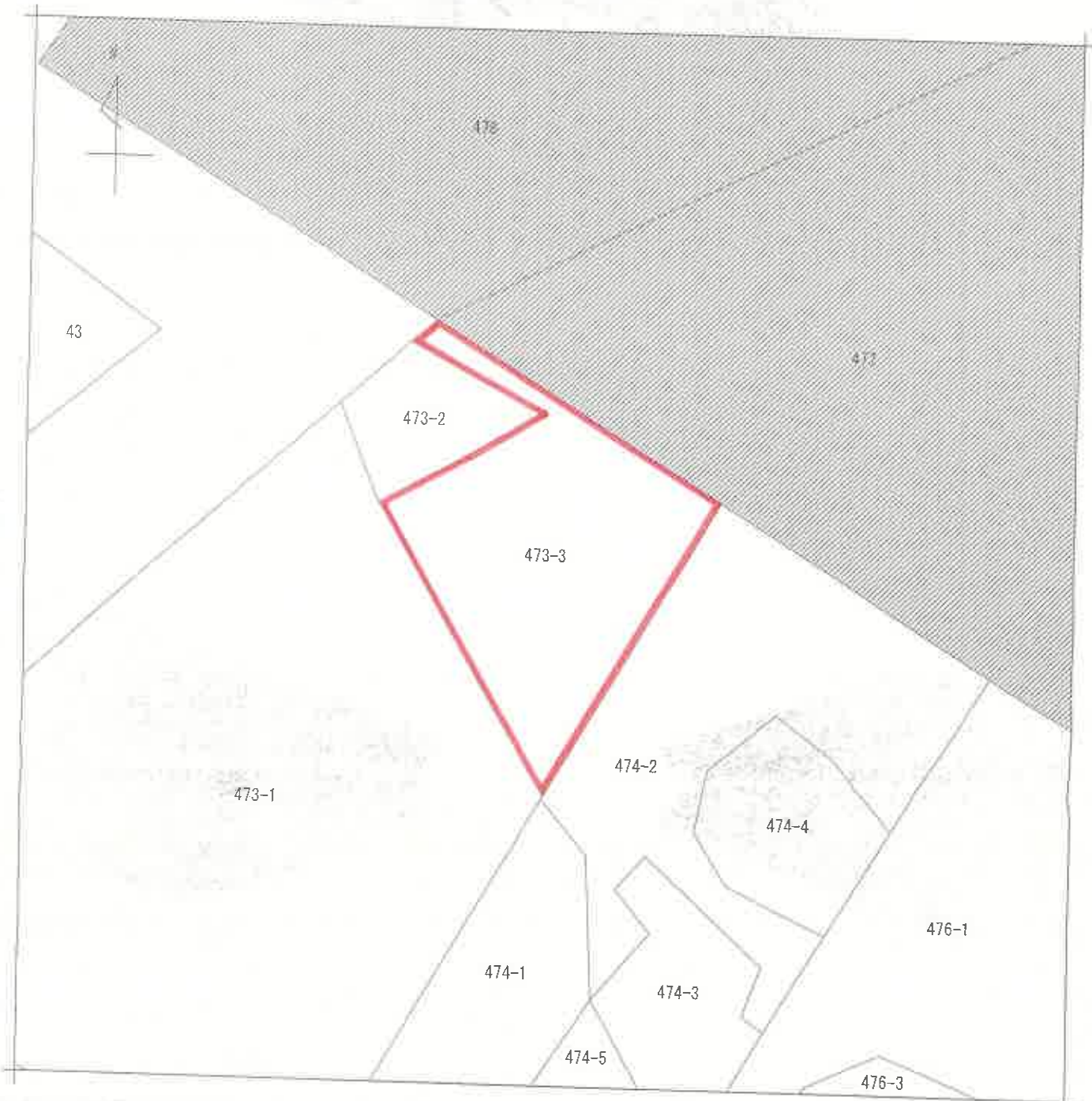


1 : 70,000 相当

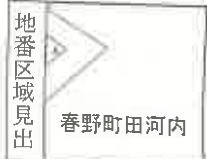
(C) 2020, MAPPLE, Inc.

地図上の1センチは約700メートル

位置図



(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。  
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 春野町田河内

請求部	所在	浜松市天竜区春野町田河内字横道			地番	473番3		
出縮	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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。  
 (静岡地方法務局浜松支局管轄)

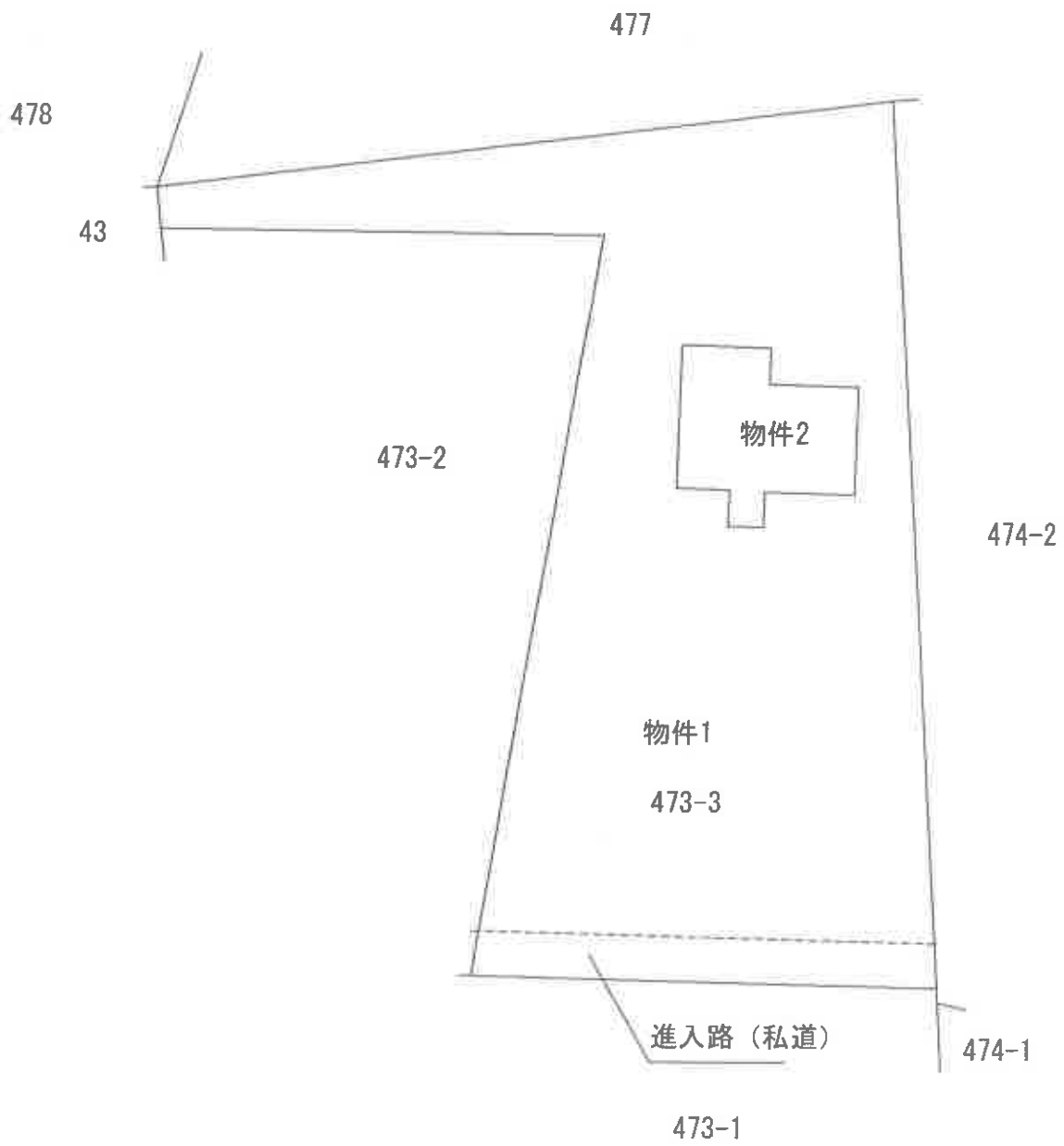
令和7年1月27日

静岡地方法務局

登記官

請求番号：52-2  
 (1/1)

※A3とA4に縮小  
 公図写



建物配置図

