

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 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 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 磐田市小島字天神
地 番 1576番1
地 目 宅地
地 積 353.74平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 磐田市小島字天神
地 番 871番1
地 目 宅地
地 積 81.77平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 磐田市小島字天神 1576番地1、871番地
家屋 番号 1576番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 126.28平方メートル
2階 68.73平方メートル
共有者 A 持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3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1～3】

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3】

本件共有者A及び共有者B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1～3】

本件土地及び建物は、いずれも共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 磐田市小島字天神
地 番 1576番1
地 目 宅地
地 積 353.74平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 磐田市小島字天神
地 番 871番1
地 目 宅地
地 積 81.77平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 磐田市小島字天神 1576番地1、871番地
家屋 番号 1576番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 126.28平方メートル
2階 68.73平方メートル
共有者 A 持分4分の1





令和7年(又)第36号

令和7年10月31日受理

令和7年12月19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 磐田市小島字天神
地 番 1576番1
地 目 宅地
地 積 353.74平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 磐田市小島字天神
地 番 871番1
地 目 宅地
地 積 81.77平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 磐田市小島字天神 1576番地1、871番地
家屋 番号 1576番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 126.28平方メートル
2階 68.73平方メートル
共有者 A 持分4分の1

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、2				
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)				
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら (A持分4分の1・申立外相共有者B持分2分の1・申立外相共有者C持分4分の1) 1 上記の土地共有者らが物件1、2の各土地に跨がって下記物件3の建物を共有し、占有している。 2 物件1、2の各土地は、上記土地共有者ら間(親族関係)の共有持分権であり、同各土地の利用関係について、金銭の授受等の特別な取り決め等はない。				
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	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり				
建物	物件3				
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				
物件目録にない附属建物	<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)				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら (A持分4分の1・申立外相共有者B持分2分の1・申立外相共有者C持分4分の1) 1 上記のA、Bが本建物を居宅として使用し、占有している。 2 物件3の建物は、上記建物共有者ら間(親族関係)の共有持分権であり、同建物の利用関係について、金銭の授受等の特別な取り決め等はない。				
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	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年() 第 号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="padding-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月</td> </tr> </table>	{	地方裁判所 支部 平成 年() 第 号	}	保管開始日 平成 年 月
{	地方裁判所 支部 平成 年() 第 号				
}	保管開始日 平成 年 月				
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(2枚目)

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 物件1、2の各土地及び物件3の建物は、いずれも共有者A持分売却（各共有持分4分の1）である。
- 3 物件1、2の各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。
- 4 物件1、2の各土地は一画地を形成し、物件1、2の各土地上に跨がって、物件3の建物が存在する。
- 5 物件1の土地は、西側幅員約3.6mの舗装市道（市道小島82号線・建築基準法42条2項道路（セットバックを要す））、南側幅員約13mの舗装国道（地番871-2、地番1576-6の各土地は、いずれも国土交通省所有の宅地で、国道の道路区域である。）に各接面している。
- 6 物件1、2の各土地は、市街化調整区域にあり、農家住宅として都市計画法の建築許可を取得し、物件3の建物が建築されている。尚、建築物が競売による場合の取り扱いについては、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 7 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。
- 8 本調査における物件3の建物内の写真撮影につき、Bから本件建物1階南東側の和室内の写真撮影は拒否された。

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

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (申立外相共有者)	<p>1 本件土地建物の共有者です。同相共有者らは親族です。物件3の建物には私とA(長男)の2人が住んでいます。</p> <p>2 物件1、2の各土地及び物件3の建物は、いずれもABC間(親族)の共有持分であり、物件1、2の各土地及び物件3の建物の利用関係については、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、無償です。</p> <p>3 物件3の建物1階南東側の和室内の写真撮影は撮らないでください。お断りします。</p> <p>4 物件1の土地にはカーポートが、物件2の土地には私柱ポール(照明)、簡易物置が存在します。</p> <p>5 本件建物にはソーラーパネルは設置されていません。オール電化の住宅でもありませんが、自然冷媒(CO₂)家庭用ヒートポンプ給湯機が存在します。</p> <p>6 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11月17日 聴取)</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
(4枚目)

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10月31日(金)	当庁	磐田市役所市民税課に対し、間取図 交付請求(220円)
令和7年11月7日(金) 1 13:15-13:30 2 15:00-15:05	1 物件所在地 2 当庁	1 物件確認、写真撮影 2 債務者に対し、現況調査期日通知(電 話)
令和7年11月11日(火) 10:35-10:45	静岡地方法務局 (磐田出張所)	隣接地の登記事項証明書交付申請
令和7年11月17日(月) 1 14:30-16:10 2 16:30-16:40	1 物件所在地 2 磐田市役所	1 立入調査、占有調査、写真撮影、評価 人同行、B(債務者の実母)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

(5枚目)

【A3版をA4版に縮小】

(座標値種別：図上測定) -60850.095



-60975.095 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
小島

請求部	所在	磐田市小島字天神			地番	1576番1				
出縮	力尺	1/500	精度区	甲三	標準系 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	昭和45年3月				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。

(静岡地方方法務局磐田出張所管轄)
令和7年9月9日
横浜地方方法務局

地図整理番号：M54918 登記官
(1/1)

地積測量図 1/2

010789

地番 1576-1
1576-6

土地の所在 磐田市小島字天神



三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
1576-6	14.23	1.60	22.7680
②	14.21	1.53	21.7413
		倍面積	44.5093
		面積	22.25465
		地積	22.25

地番	1576-1	面積	22.2546
公積	376.00	残地	353.7454
		地積	353.74



華界線路号 S...石坂, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...土留置 (単位m)

製作者

(平成 9 年 10 月 15 日作製)

嘱託者

縮尺 1/250

【A3版をA4版に縮小】

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。

(静岡地方法務局磐田出張所発給)

令和7年9月9日 磐田地方法務局

登記簿

(7 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

地積測量図 2/2

1576-1

地番 1576-6
土地の所在 磐田市小島字系仲



引照点 B を器械点とし引照点 A を後視点とする距離及び角度

境界点	角度	距離
1	233-43-33	44.11
2	229-33-58	57.85
3	228-01-55	57.41
4	231-49-32	43.61
引照点 A から引照点 B までの距離		68.67

1尺 / 500 (単位尺)

嘱託者

製作者 (平成 9 年 10 月 15 日作製)

登記年月日：平成10年2月16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。

(静岡地方法務局磐田出張所発給)
令和 7 年 9 月 9 日 磐田市地方法務局

登記簿

(8 枚目)

地図整理番号 M54919 (2/2)

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。

(静岡県地方務局静岡出張所管轄)

令和7年9月9日

横浜地方務局

登記官

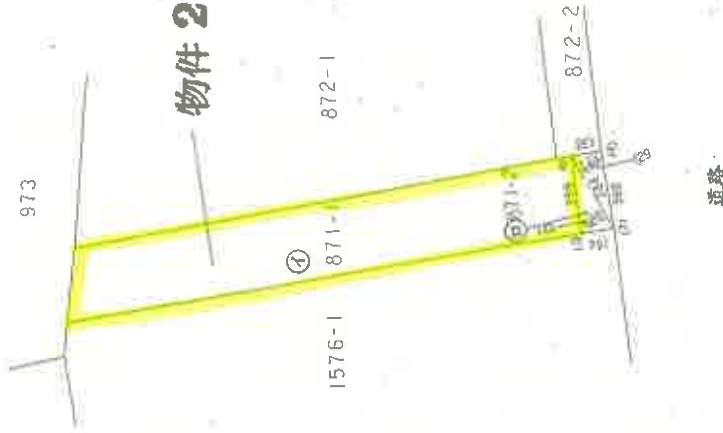
(9 枚目)

010617

地積測量図 1/2

[A3版をA4版に縮小]

地番 871-1-2
土地の所在 磐田市小島寄天神



三斜求積表

地番	高さ	底辺	積算
871-2	1.43	3.84	5.4912
①	1.29	3.84	4.9536
②			10.4448
			5.2224
			5.22

地番	積算	総計
871-1	5.2224	5.2224
公積	81.7776	81.7776
	81.77	81.77

筆界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭

縮尺 250

嘱托者

作製者

(平成 9 年 10 月 15 日作成)

登記年月日：平成10年2月16日

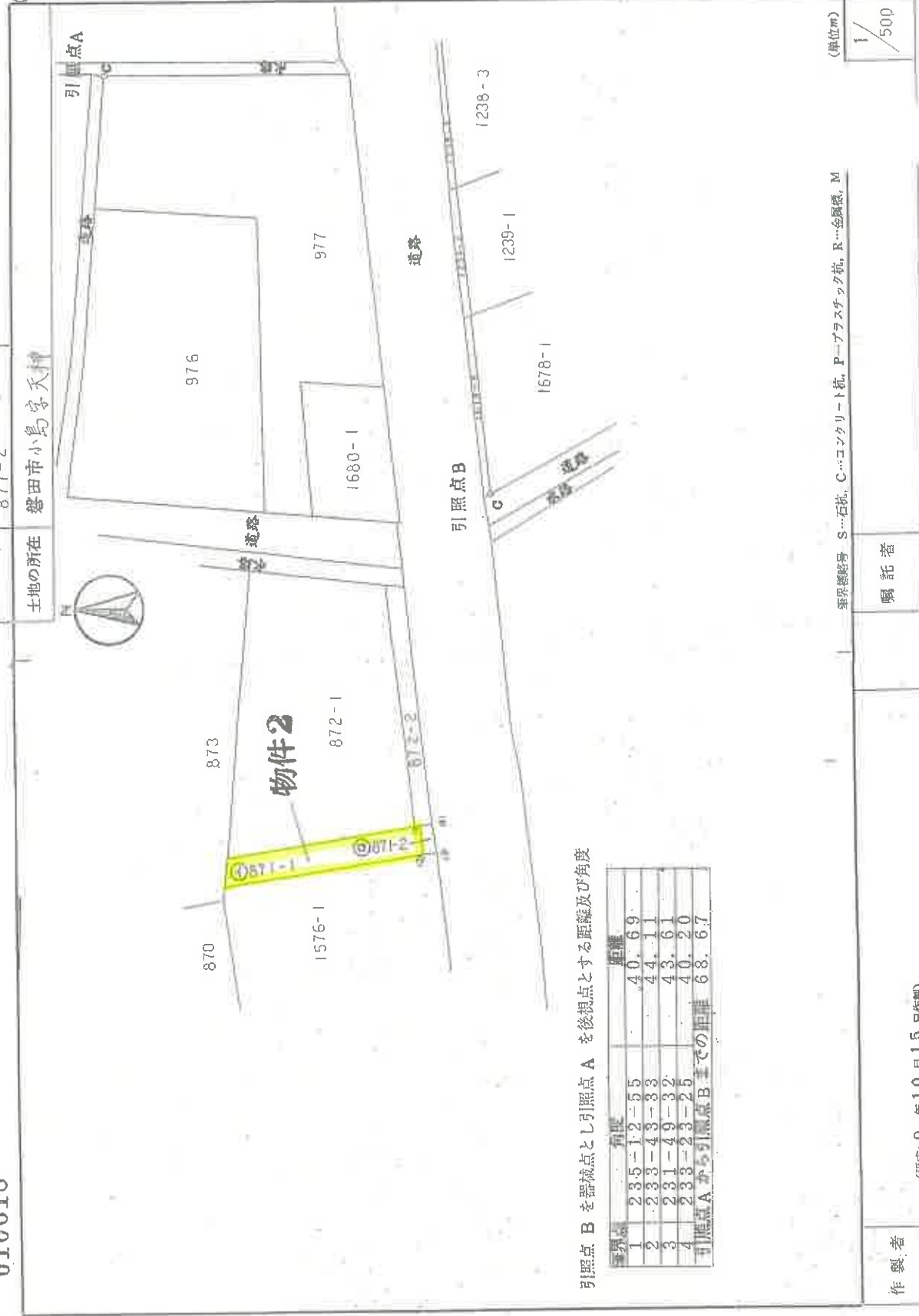
010618

地積測量図 2/2

871-1

地番 871-2

土地の所在 磐田市小島字天神



引照点 B を器械点とし引照点 A を後視点とする距離及び角度

境界点	方位	距離
1	235-12-55	40.69
2	233-43-33	44.11
3	231-49-32	43.61
4	233-23-25	40.20
引照点 A から引照点 B までの距離		68.67

(単位m)

1/500

測量業番号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M

嘱托者

作製者

(平成 9 年 10 月 15 日作成)

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。

(静岡県地方務局磐田出張所管轄)

令和 7 年 9 月 9 日

横浜地方務局

登記官

(10 枚目)

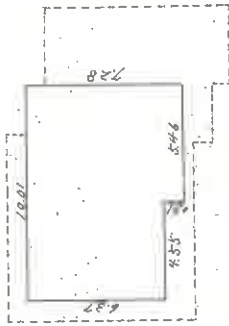
建物図面

家屋番号 1576番1

建物の所在 磐田市小島字天神 1576番地1、871番地

409090 各階平面図

2. 階平面図



床面積計算式

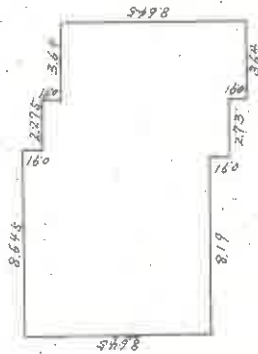
$$4.55 \times 6.37 = 28.9835$$

$$5.46 \times 7.28 = 39.7488$$

$$68.7323$$

床面積 68.73 m^2

1. 階平面図



床面積計算式

$$8.645 \times 8.645 = 74.736025$$

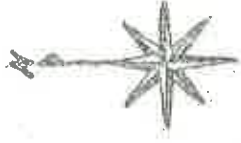
$$2.275 \times 7.735 = 17.597125$$

$$2.73 \times 0.91 = 2.4843$$

$$3.64 \times 8.645 = 31.4678$$

$$126.285250$$

床面積 126.28 m^2



物件3



(単位:m)

縮尺 1/500

申請人

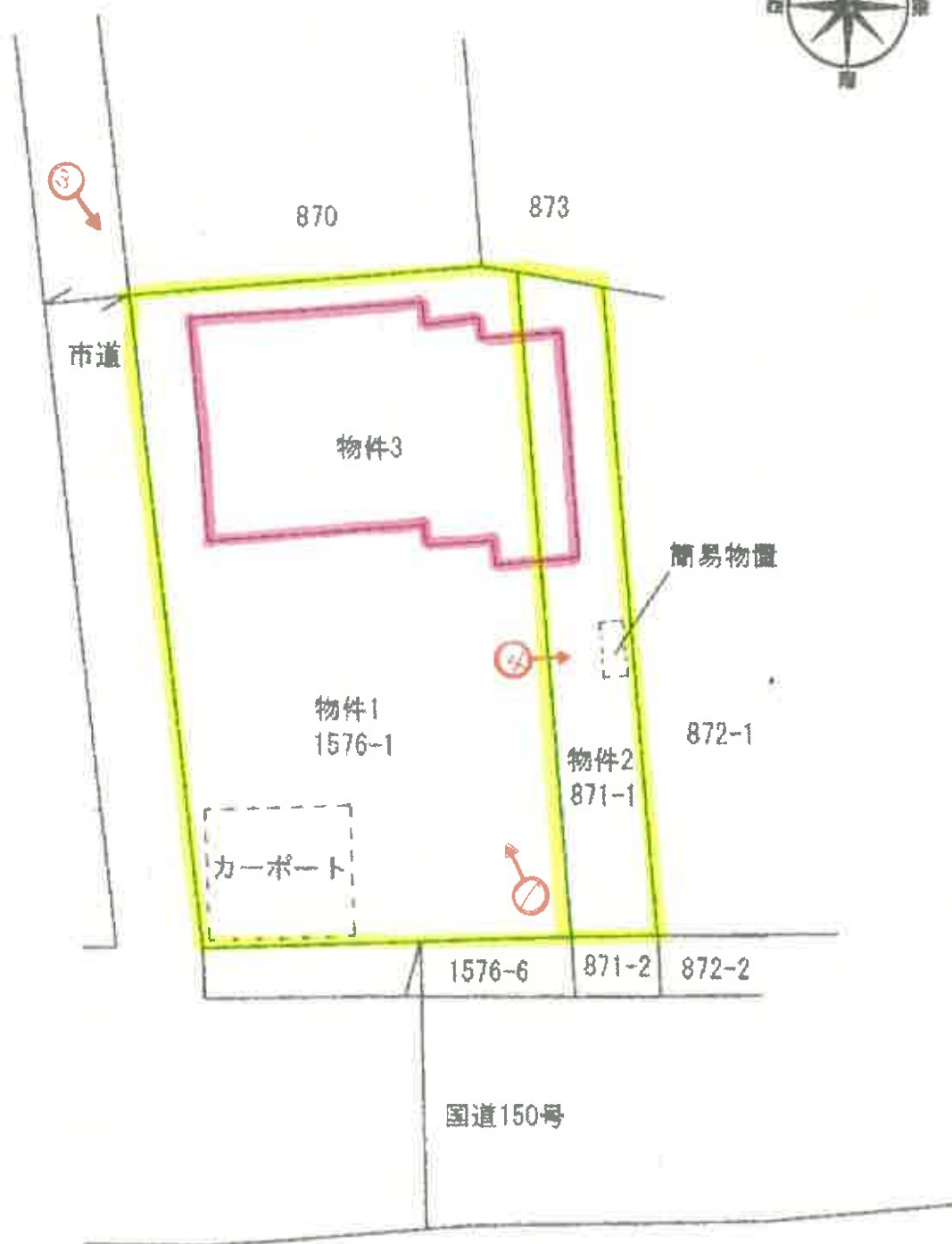
縮尺 1/250

製作者 土地家屋調査士

(平成6年6月27日作製)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

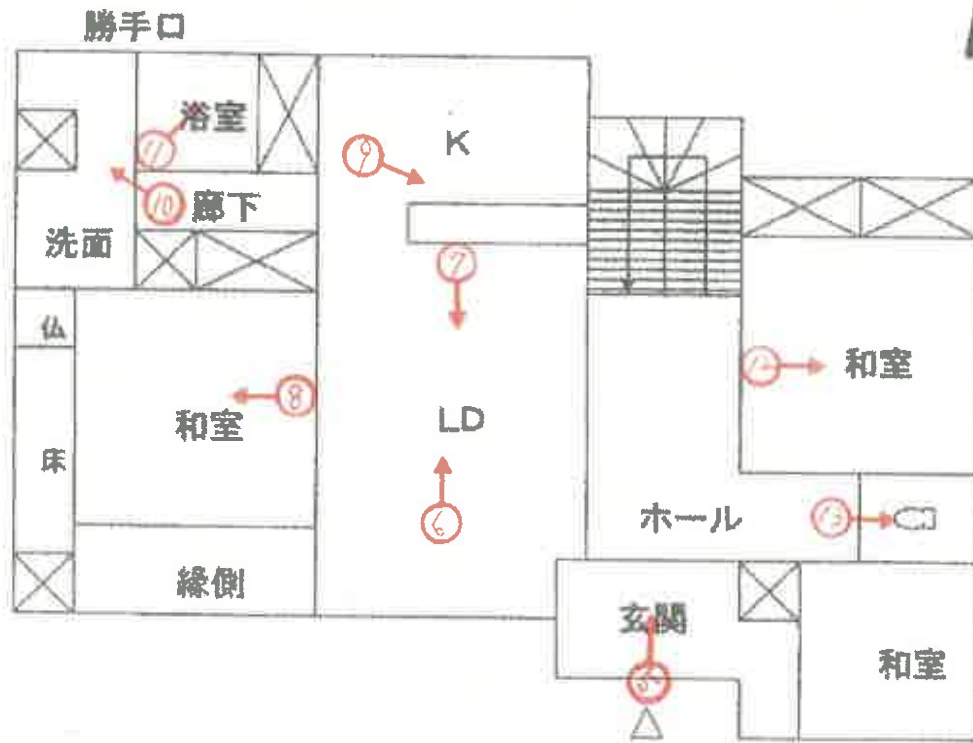
土地建物位置関係図（概略）



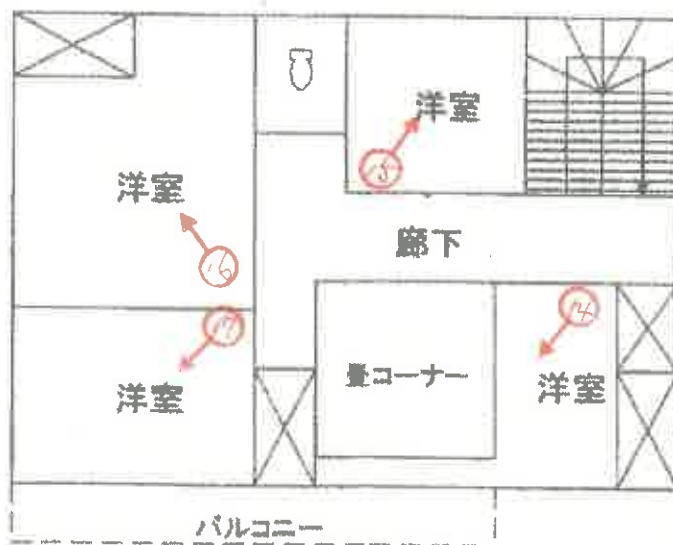
写真撮影の位置及び方向を示す。

間取図

物件3



1階



2階

 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真1 1



写真1 2



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



令和7年(又)第36号

令和7年11月17日

令和7年12月11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 磐田市小島字天神
地 番 1576番1
地 目 宅地
地 積 353.74平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 磐田市小島字天神
地 番 871番1
地 目 宅地
地 積 81.77平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 磐田市小島字天神 1576番地1、871番地
家屋 番号 1576番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 126.28平方メートル
2階 68.73平方メートル
共有者 A 持分4分の1

第1 評価額

一括価格	
金 1,250,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 670,000円
物件2 (土地)	金 160,000円
物件3 (建物)	金 420,000円

- 1 一括価額は、物件1ないし3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、2の土地の内訳価格は物件3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3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	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・物件1、2の土地に物件3の建物が存する。 ・物件1、2の土地は共有持分である(売却対象となる持分は4分の1)。 ・物件3の建物は共有持分である(売却対象となる持分は4分の1)。 		

※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、2)

位置・交通	JR東海道本線 「磐田」駅 南西 側 約 4.0km (直線距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	磐田市南部の国道150号沿いに住宅のほか店舗、農地等混在する地域。 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	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 特になし
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	435.51㎡ ほぼ長方形 間口約18m 奥行約24m 平坦 等高 宅地造成等工事規制区域
接面道路	角地 南 側 約 13m 西 側 約 3.6m	舗装国道 (建築基準法上の道路) 舗装市道 (建築基準法上の道路)
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3の建物敷地 ない 日照・通風 普通 周囲の状況 住宅 特になし
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 (簡易水道) 無 無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1は、登記簿から線引前宅地の要件はあるが、物件2は非線引前宅地。物件3を建築する際に農家住宅として都市計画法の許可を取得した許可宅地である。そのため、売買に当っては用途変更を要する。不動産業者も購入可能とのことであったが、詳細は磐田市都市計画課にて要確認。 ・物件1は角地であるが、西側市道が2項道路であるため、セットバックを要する。詳細は磐田市建築住宅課にて要確認。 ・水道は北西側から引き込まれている簡易水道(小島・野箱簡易水道)であり、管理人(磐田市上下水道工事課)にて要確認。 ・南西側にカーポート、東側に簡易物置あり。 	

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

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6年6月15日 新築 経済的残存耐用年数 約3年 経過年数 約31年程
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング 内 壁 クロス 天 井 クロス 床 フローリング、畳 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	普通
建物の利用状況	建物共有者らが管理占有している。 ※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	・特になし。

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、対象物件が戸建住宅とその敷地(共有持分)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、2(土地)

物件1、2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	22,900	0.79	353.74	0.9	5,760,000
2	22,900	0.79	81.77	0.9	1,330,000

ア 標準面地価格(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
磐田(県)-14	28,300	99.8 100	100 101	100 122	22,900
◇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。					-0.2%
◇標準化補正:		方位等を考慮した。			
◇地域格差:		街路条件、環境条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		許可宅地、セットバック等を考慮した。			
ウ 地積:		登記数量による。			
エ 建付減価補正:		▲10%			

② 物件3(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
3	185,000	195.01	7%	2,530,000

ウ 3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:	31年	経済的残存耐用年数:	3年	観察減価:	20%
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)					
3年/ (3年+ 31年) × (1 - 20%) = 7%					

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	5,760,000	0.10	使用借権・ 場所的利益	580,000
2	1,330,000	0.10	使用借権・ 場所的利益	130,000

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を使用借権・場所的利益と判定し、その割合を10%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	5,760,000	-580,000×1/4	/	0.8	0.65	670,000
2	1,330,000	-130,000×1/4	/	0.8	0.65	160,000
3	2,530,000	+710,000×1/4	-	0.8	0.65	420,000
一括価格(合計)						1,250,000

ウ 占有減価修正:なし

エ 市場性修正:物件1ないし3が共有持分であること等を考慮

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: 磐田(県)-14

所 在: 磐田市白拍子字千寿46番1外

価 格: 28,300円/㎡

位 置: JR東海道本線「磐田」駅約4.0km

価格時点: 令和7年7月1日

地 積: 332㎡

供給処理施設: 水道

接面街路: 西側4m市道, 中間画地

用途指定等: 市街化調整区域(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要: 一般住宅と農家住宅が混在する郊外の農地の多い住宅地域

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

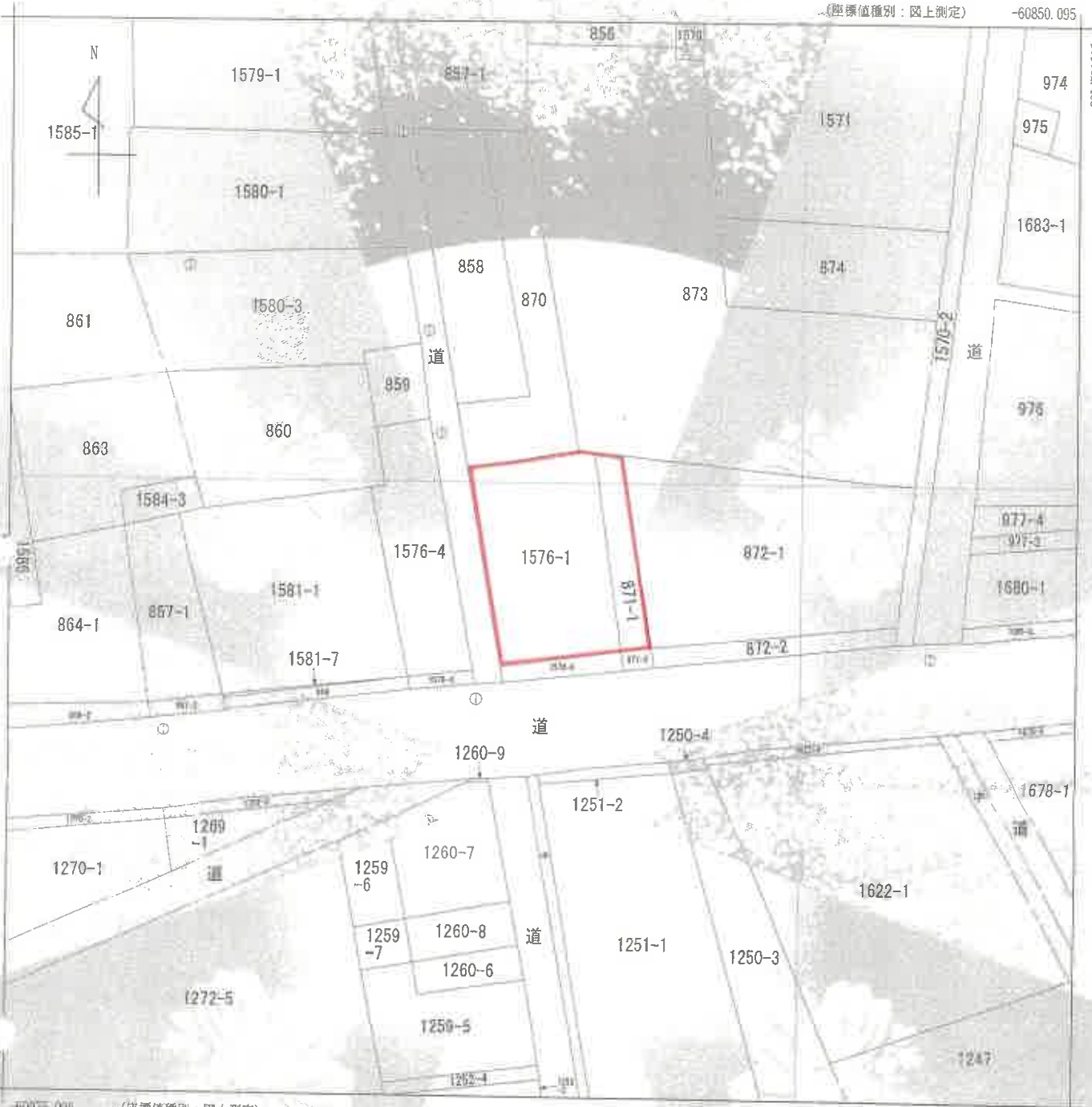
以上



1 : 30,000 相当

地図上の1センチは約300メートル



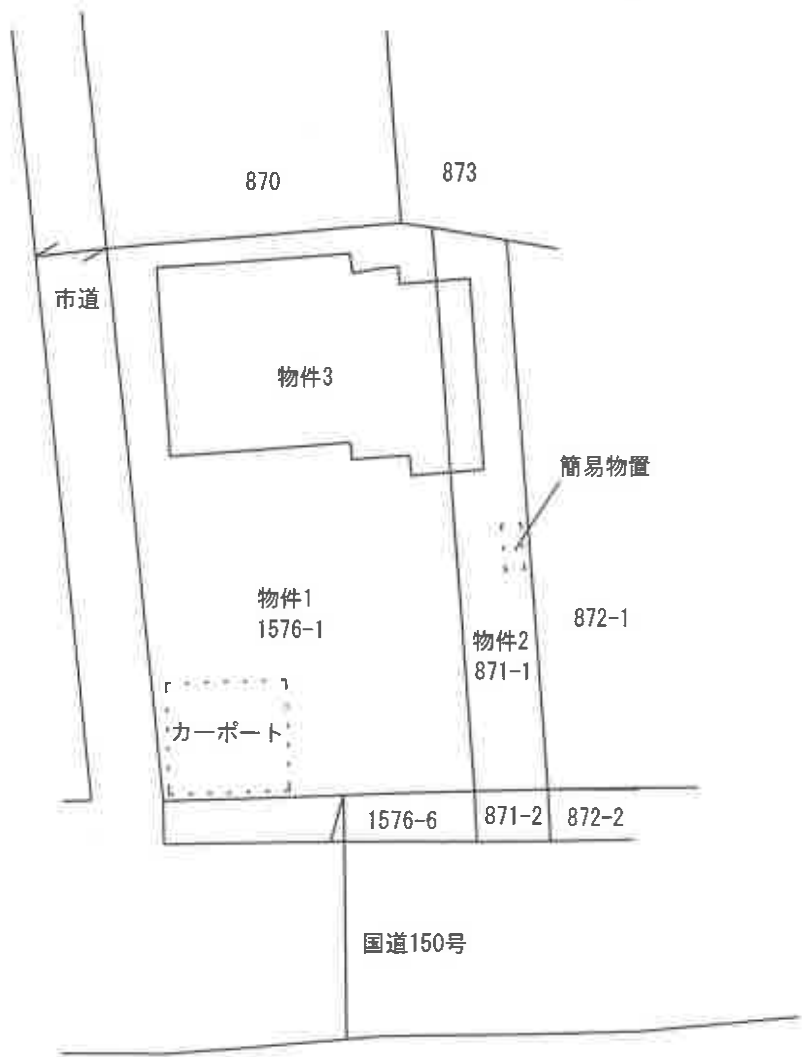


(座標値種別：図上測定)

地番区域見出し
小島

請求部分	所在 静岡市小島字天神				地番	1576番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 等々 及び 記号	種別	分類	地籍簿
作成年月日	昭和45年3月			備考	備考	備考	備考

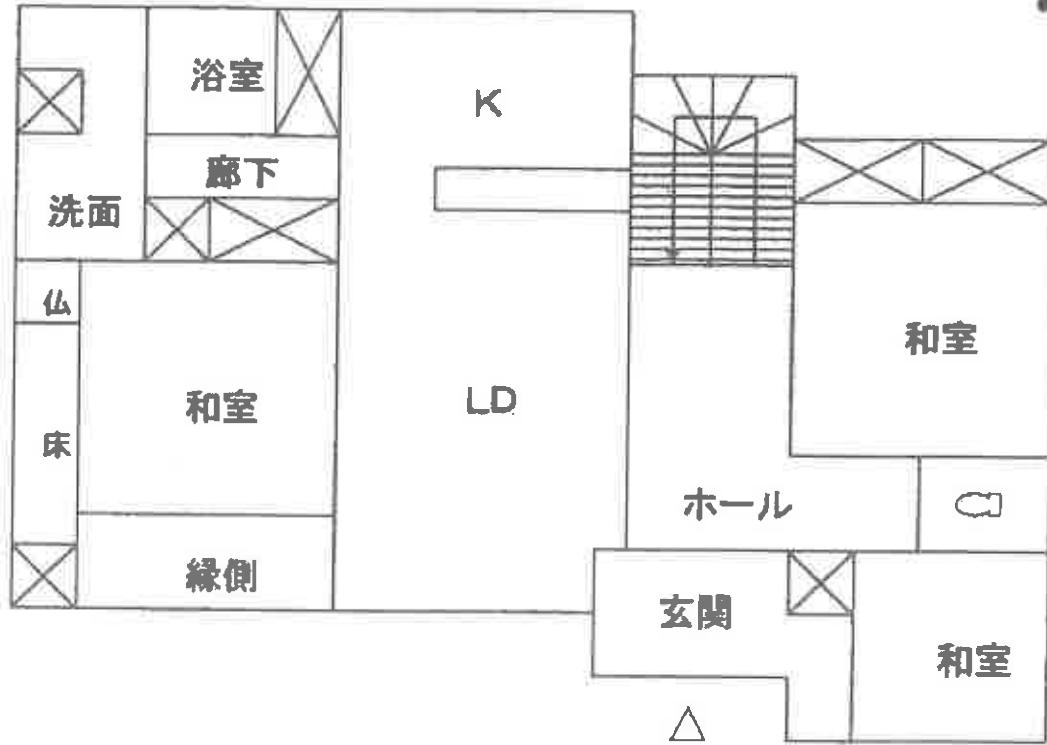
これは地図に記録されている内容を正確に公開する。
 (静岡地方方法務局磐田出張所)
 令和7年9月9日
 横浜地方方法務局



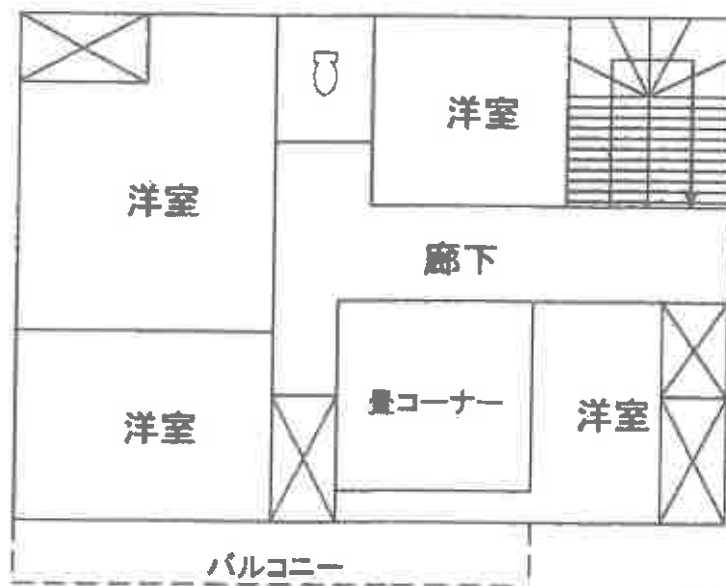
建物配置図



勝手口



1階



2階

間取図