

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月22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 7月22日 午前 8時30分から 令和 8年 7月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月26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 8月 6日 午後 1時00分から 令和 8年 8月 6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。
<p>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 6月22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。</p>	



物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 浜松市中央区四本松町字川原 |
| | 地 番 | 23番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 317.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区四本松町字川原 23番地 |
| | 家屋 番号 | 23番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 59.62平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区四本松町字川原 23番地 |
| | 家屋 番号 | 23番の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 96.24平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫 |



物件明細書

令和 8年 2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

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2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

株式会社増山が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 浜松市中央区四本松町字川原
地 番 23番
地 目 宅地
地 積 317.00平方メートル

- 2 所 在 浜松市中央区四本松町字川原 23番地
家屋 番号 23番の1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 59.62平方メートル

- 3 所 在 浜松市中央区四本松町字川原 23番地
家屋 番号 23番の2
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 96.24平方メートル
(現況)
種 類 倉庫



令和7年(ケ)第 51号
令和7年10月29日受理
令和7年11月27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 | 浜松市中央区四本松町字川原 |
| | 地 番 | 23番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 317.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区四本松町字川原 23番地 |
| | 家屋 番号 | 23番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 59.62平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区四本松町字川原 23番地 |
| | 家屋 番号 | 23番の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 96.24平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	浜松市中央区四本松町23番地												
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"/> 原野(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 checked="" 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2～3を所有して、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」記載のとおり												
建物	物件2～3												
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2)。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(物件3)。 <input checked="" type="checkbox"/> 種類:倉庫 <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 <input type="checkbox"/> ある - <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 0 5px;">種類:</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 5px;">構造:</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 5px;">床面積:</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>	種類:	種類:	構造:	構造:	床面積:	床面積:						
種類:	種類:												
構造:	構造:												
床面積:	床面積:												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社増山 建物所有者が物件2建物を住居として、株式会社増山が物件3建物を倉庫として各占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3建物所有者は、株式会社増山の代表者であり、両名の間には、物件3建物の使用について、何らの取り決めも金銭的な授受もないことから、株式会社増山の物件3建物に対する占有権原は、使用借権であると思料する。												
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」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="padding: 0 5px;">[</td> <td style="padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 5px;">]</td> <td style="padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	令和	年()第	号]	保管開始日	令和	年	月	日
[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 checked="" 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土地は、その北側を市道四本松17号線（地番42 地目公衆用道路 所有者浜松市 幅員約6.5m）に接道している。
- 2 物件2建物の南東側には、ウッドデッキが存在する。
- 3 物件2建物2階には、屋根裏収納スペースが存在する。
- 4 物件3建物内事務所部屋には、ロフト（収納スペース）が存在する。
- 5 物件2建物屋根上には、太陽光パネルが存在する。同パネルは、物件2建物屋根上に取り付けられ、物件2建物外壁にあるパワーコンディショナーと配線でつながっている。なお、太陽光発電設備を取り付けた鈴与商事株式会社担当者及び本件所有者によれば、太陽光発電設備は、鈴与商事株式会社が所有するものである旨の陳述がある。
- 6 物件3建物の換気扇のダクトは、南側隣地（地番26）に越境している可能性がある。また、物件3建物の庇は、西側隣地（地番43 地目用悪水路 所有者浜松市）に越境している可能性がある。

(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、所有者及び物件3建物占有会社代表者)</p>	<p>1 物件2建物は、私が住居として使用しています。第三者が使用していることはありません。</p> <p>2 物件3建物は、私が代表を務める株式会社増山が倉庫として使用しています。私と株式会社増山との間には、物件3建物の使用について、当初は、賃料の授受がありましたが、同社の営業を停止した約4年ほど前から、取り決めも金銭的な授受もありません。</p> <p>3 物件2建物は、特段不具合はありません。物件2建物建築後に、屋根裏収納スペースを造りました。</p> <p>4 株式会社増山は、建築塗装業を営んでいましたので、廃材はドラム缶に入れて、物件3建物内のコンクリート土間にて保管していました。有害物質が土地内に流れ出すことはありません。物件3建物は、購入当時から倉庫であり、購入後に屋根を塗装し、建物内に事務所部屋及び同部屋内にロフト(収納スペース)を設けました。</p> <p>5 令和7年7月頃、物件2建物屋根上に太陽光パネルを設置しました。太陽光発電設備の所有者は、鈴与商事株式会社です。設置費用は無料ですが、電気代が安くなると聞き、申込をしました。しかし、契約手続が停滞しているため、太陽光発電設備は稼動していません。</p>
<p>■ 鈴与商事株式会社担当者</p>	<p>1 物件2建物に取り付けられた太陽光発電設備は、当社(鈴与商事株式会社)が所有するものです。</p> <p>2 太陽光パネルは、物件2建物屋根上に、パワーコンディショナーは、同建物外壁上に取り付けられています。</p> <p>3 令和7年4月4日、所有者Aから当社に電気購入契約(0円ソーラーライトプラン)の申込がありましたが、当社に提出すべき必要書類が未提出のため、契約手続が停まっています。</p> <p>4 電気購入契約申込に際し、所有者Aは、当社に対し、太陽光発電設備を設置するため、物件2建物屋根の使用に関する同意書を、令和7年5月29日提出しています。</p> <p>5 契約手続が停まっているため、太陽光発電設備は稼動していません。</p> <p>6 当社は、所有者Aに、物件2建物屋根を使用する対価を支払ったこともありません。</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10月30日(木) 9:10 - 9:20	静岡地方法務局 浜松支部	件外土地(42他2筆)登記簿謄本、履歴事項全部証明書(会社法人)申請・受領 地積測量図(物件1)申請(不存在の旨回答あり)
7年10月30日(木) 9:40 - 9:50	浜松市中央区役所 道路保全課	接道関係調査
7年10月30日(木) 12:50 - 13:00	物件所在地	物件特定(全戸不在) 写真撮影(外観)
7年11月19日(水) 9:50 - 10:30	物件所在地	所有者Aと面談 占有・間取等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
7年11月19日(水) 11:20 - 11:50	鈴与商事(株) 浜松支店 (中央区龍光町)	太陽光発電設備の所有関係等調査
7年11月20日(木) 12:00 - 12:10	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(26)登記簿謄本申請・受領
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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、現地管理人 を立ち合わせ、現地管理人が管理している鍵を使用し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

A3版をA4版に縮小

(座標値種別：図上測定)

-66750.723



-66875.723

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	浜松市中央区四本松町字川原			地番	23番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月11日

静岡地方方法務局浜松支局

整理番号：H55173-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

浜松市南区

23番の1

浜松市四本松町字川原23番地

家屋番号

建物の所在

各階平面図

3511592

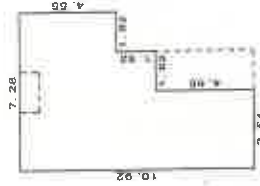
1階



求積表

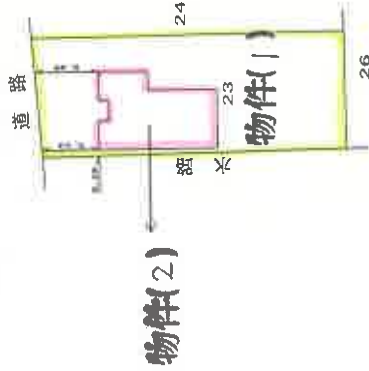
6.37 × 5.46 =	34.7802
3.64 × 7.28 =	26.4992
0.91 × 2.73 =	2.4843
0.91 × 2.73 =	2.4843
合計	66.2480
床面積	66.24 m ²

2階



求積表

4.55 × 3.64 =	16.5620
1.82 × 5.46 =	9.9372
4.55 × 7.28 =	33.1240
合計	59.6232
床面積	59.62 m ²



(単位m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 土地家屋調査士

(平成19年 2月20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。
令和7年9月11日 静岡地方支務局浜松支局 登記官

登記官

登記年月日：平成18年7月20日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

3511593

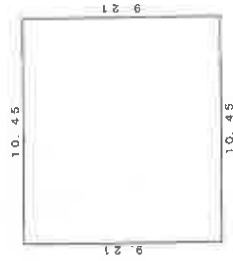
各階平面図

浜松市南区

家屋番号 23番の2

建物図面

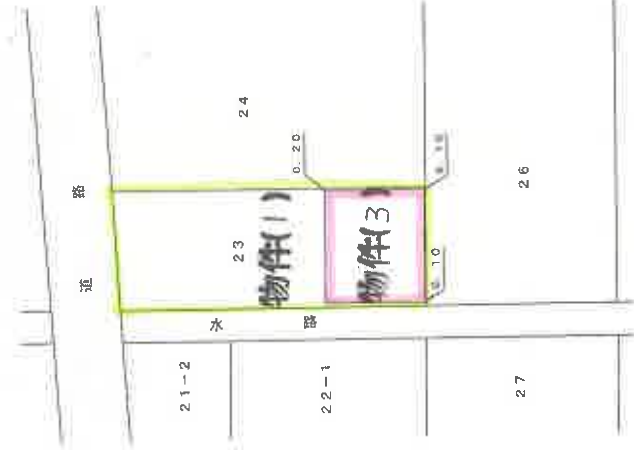
建物の所在 浜松市四本松町字川原23番地



求積表

10.45 x 9.21 = 96.2445

床面積 96.24 m²



(単位m)

1/250

1/500

作製者

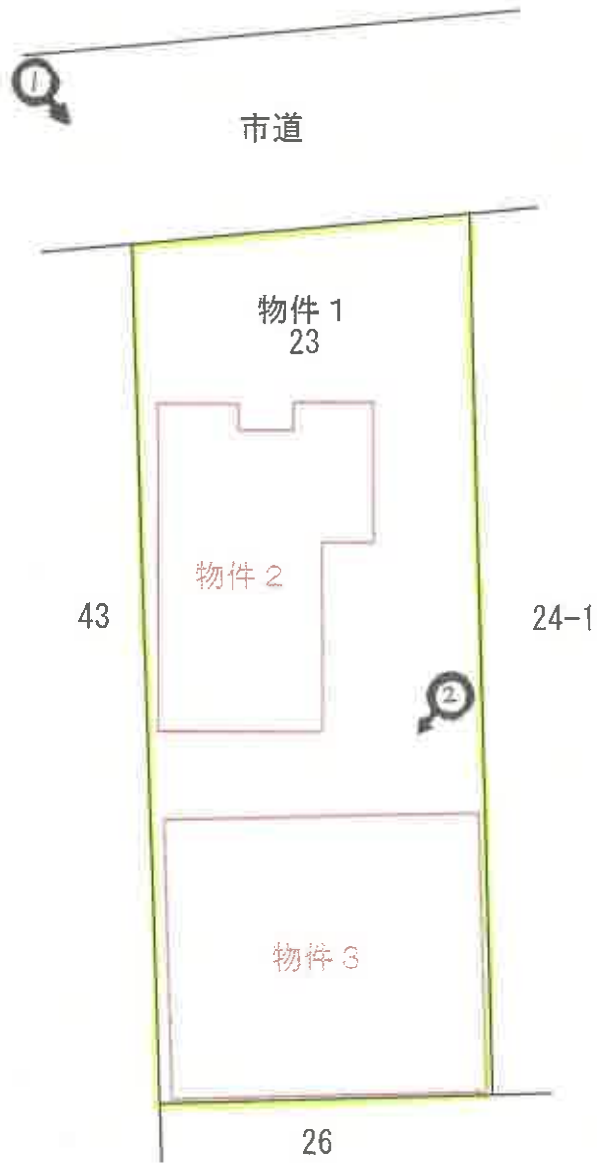
(平成18年7月6日作製)

申請人

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11日 静岡地方事務局浜松支局 登記官

A 3版をA 4版に縮小

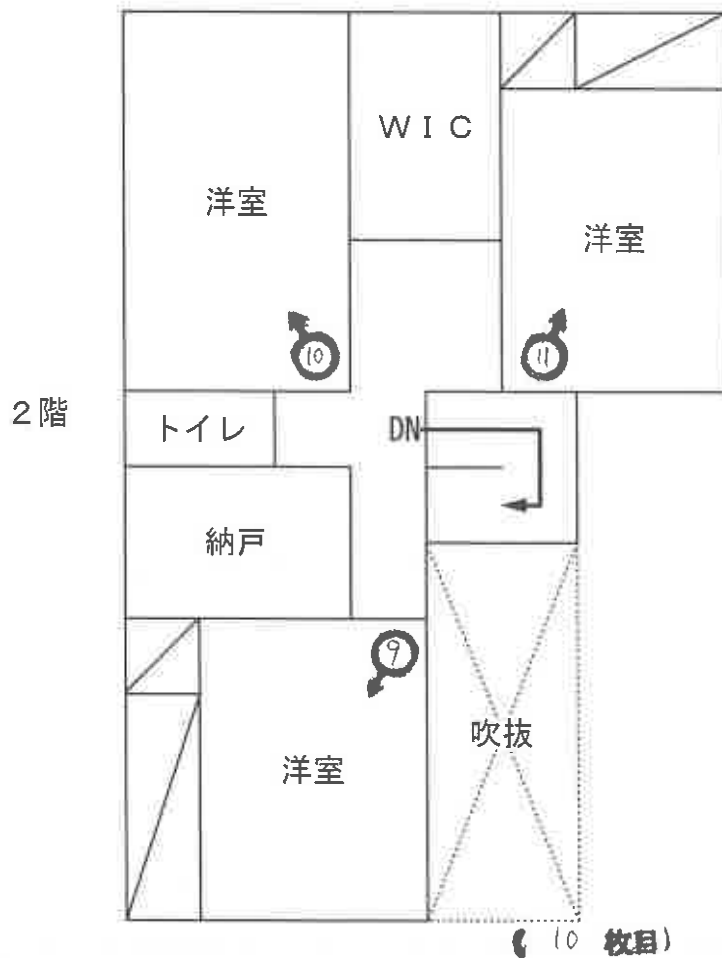
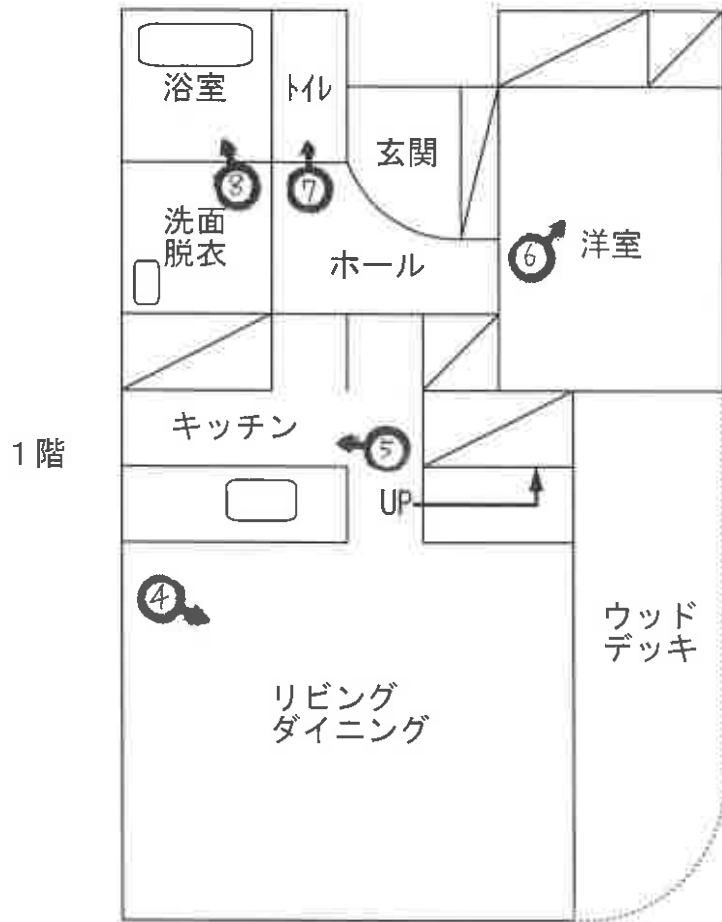
建物配置図



♂写真撮影方向

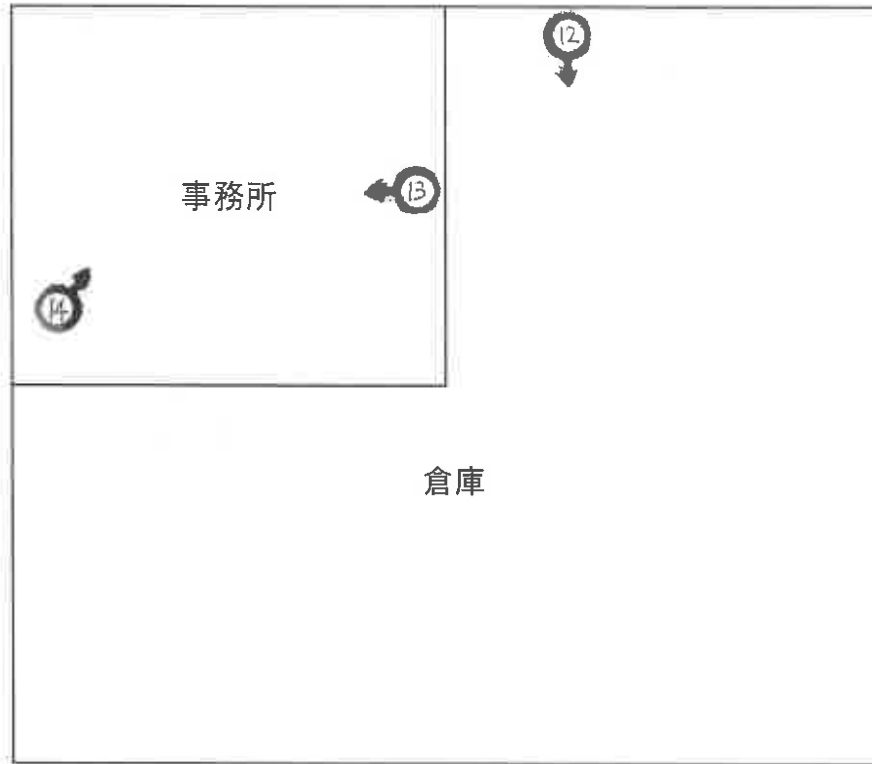
(9 枚目)

間取図 (物件 2)



♂写真撮影方向

間 取 図
(物 件 3)



♂写真撮影方向

(1)

物件 2



物件 1

(2)

物件 3



(12 枚目)

(3)

物件 2

物件 3



(4) 物件 2



(13 枚目)

(5)



(6) 物件2



(4 枚目)

(7) 物件2



(8) 物件2



(9) 物件 2



(10) 物件 2



(11) 物件2



(12) 物件3



(13) 物件3



(14) 物件3 (ロフト (収納スペース))



令和 7年 (ケ) 第51号
令和 7年11月19日 現地調査
令和 8年 1月16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 | 所 在 | 浜松市中央区四本松町字川原 |
| | 地 番 | 23番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 317.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区四本松町字川原 23番地 |
| | 家屋 番号 | 23番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 59.62平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区四本松町字川原 23番地 |
| | 家屋 番号 | 23番の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 96.24平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 9, 5 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 5 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 9 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 0 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価額は、物件1～3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額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、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2、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	
3	物件目録記載のとおり	種類：倉庫
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2及び物件3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 対象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「浜松」駅南東方約3.9km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	浜松市中央区四本松町地内の混在住宅地域。背後に農地が広がる中、戸建住宅を中心に事業所等も混在する地域。	
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 用途の指定なし 60% 200% 無 線引前宅地（原則建物の再建築可能） ※平成18年9月15日付、都市計画法第43条の適合証明あり（既存建築物の建替・増築）
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	317.00㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦 路面とほぼ等高の中間画地 特になし
接面道路の状況	北側幅員約6.5m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2、物件3の建物敷地 目的外建物の有無…なし その他…特になし	
供給処理施設	上水道あり ガス配管なし 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、通常のコスト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）：平成19年2月20日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約9年	
仕様	構造	木造2階建
	屋根	合金メッキ鋼板葺
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス、塗り仕上げ等
	天井	クロス、塗り仕上げ等
	床	フローリング等
	設備	電気、給排水、衛生
	その他	2階には屋根裏収納がある。
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	・所有者が居宅として占有している。 ※「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	・屋根上に太陽光パネルが存在するが、パネルの所有者は建物所有者と異なるとのこと。 ・当該建物の南東側にウッドデッキが存在する。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」	

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	建築年月日（登記記載）：昭和50年1月日不詳新築 経過年数：約51年 経済的残存耐用年数：乏しい	
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	軽量鉄骨造平家建 スレート葺 スレート板等 合板等 ボード、合板等 コンクリート、ボード等 電気 屋根裏スペース部分あり
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…倉庫 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	・所有者が代表である法人が倉庫として占有使用している。 ※「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"> ・アスベスト等の有害物質の有無は不明であるが、構造及び建築時期等から、その存在についての可能性は否定できない。 ・換気扇のダクトが南側隣地へ、建物の庇が西側隣地へそれぞれ越境している可能性がある。 <p>※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」</p>	

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、対象物件からは十分な収益を見込むことが出来ないことから、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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	41,400	0.95	317.00	0.90	11,220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 中央(県)－53

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$43,900\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/103 \approx 41,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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：道路方位を考慮した。

◇地域格差：公示地等は環境条件等で優る。

イ 個別格差：間口奥行関係(－)等を考慮した。

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、3（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
2	135,000	125.86	0.29	4,930,000
3	80,000	96.24	0.02	150,000

ウ 現価率：（物件 2）

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数19年、経済的残存耐用年数9年、観察減価10%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率=9年 ÷ (19年+9年) × (1-0.10) ≒0.29

（物件 3）

経過年数及びその市場性から0.02と判断した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ = ウ
1の内、約40.8%	4,580,000	0.40	法定地上権	1,830,000 (物件2)
1の内、約59.2%	6,640,000	0.25	法定地上権	1,660,000 (物件3)

イ 土地利用権等割合：物件2、3の敷地部分を建築面積の比率で按分して求めた。

物件2…約40.8% $66.24\text{m}^2 / (\text{約}66.24\text{m}^2 + 96.24\text{m}^2)$

物件3…約59.2% $96.24\text{m}^2 / (\text{約}66.24\text{m}^2 + 96.24\text{m}^2)$

物件2、3それぞれの土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	11,220,000	－ 3,490,000	—	0.90	0.65	4,520,000
2	4,930,000	＋ 1,830,000	—	0.90	0.65	3,950,000
3	150,000	＋ 1,660,000	—	0.90	0.65	1,060,000
一括価額 (合計)						9,530,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：アスベスト使用の可能性を完全に否定できないこと、さらには地域の不動産市場の状況などの市場性を総合的に勘案考慮した。

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 地価調査価格 中央(県) - 53

所 在 : 浜松市中央区石原町字石原29番

価 格 : 43,900円/㎡

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 355㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南側5m市道

用途指定等 : 市街化調整区域、用途の指定なし

(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅を中心に農地も残る既成の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

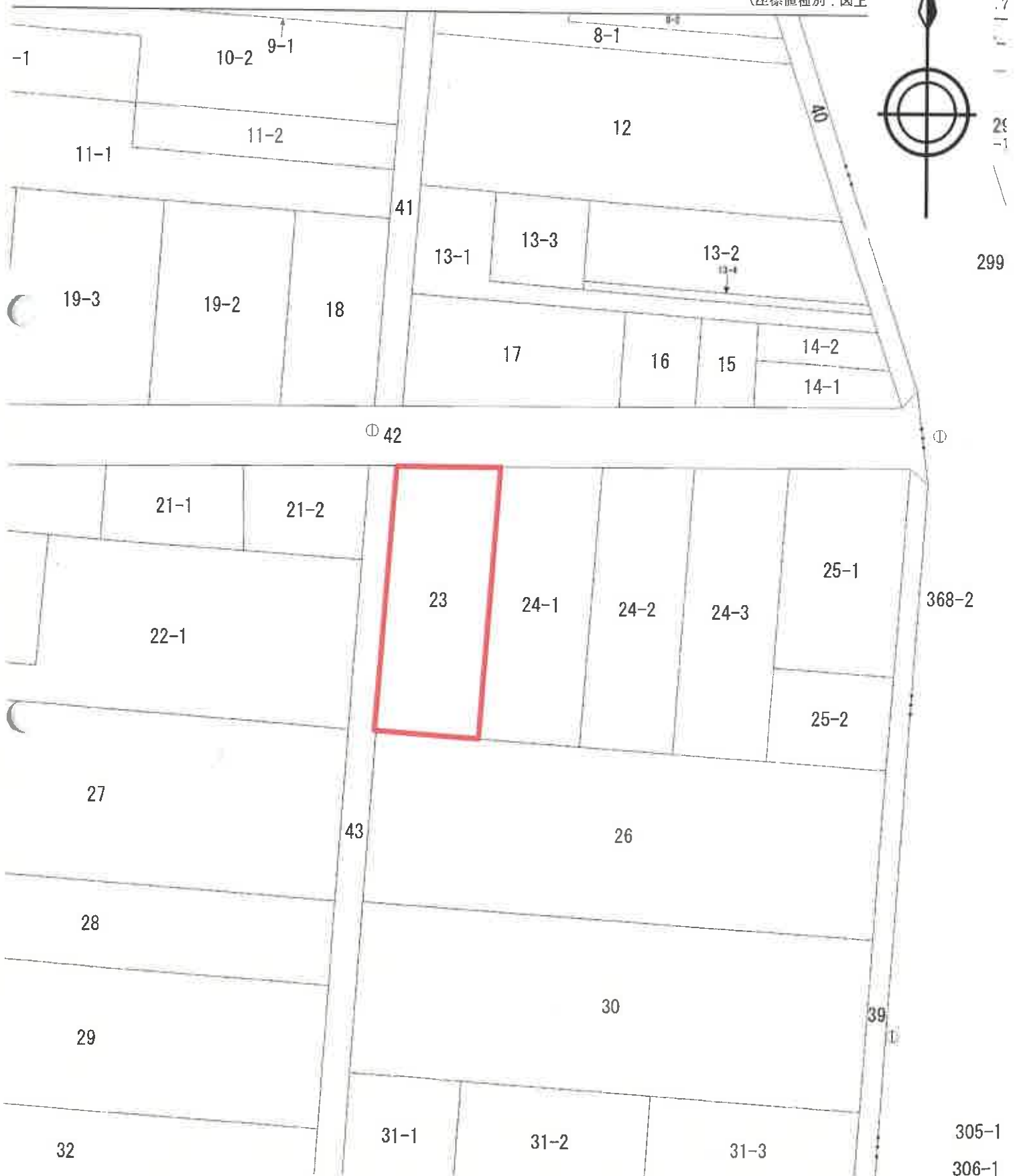
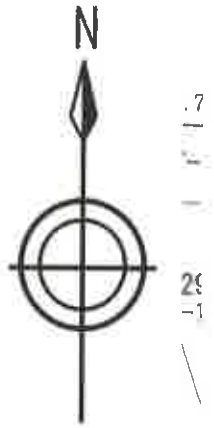
以 上



公図写 1/500

6

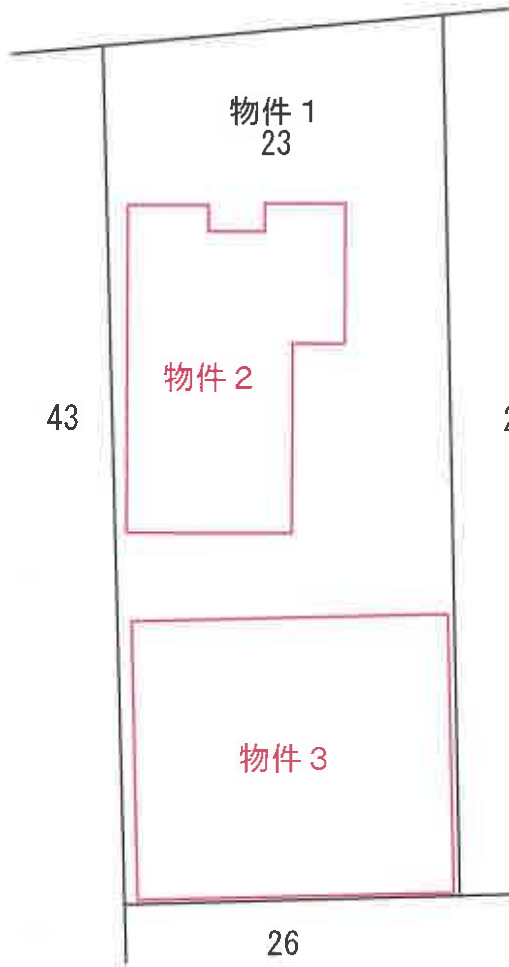
(座標値種別：図上)



建物配置図



市道



物件 1
23

物件 2

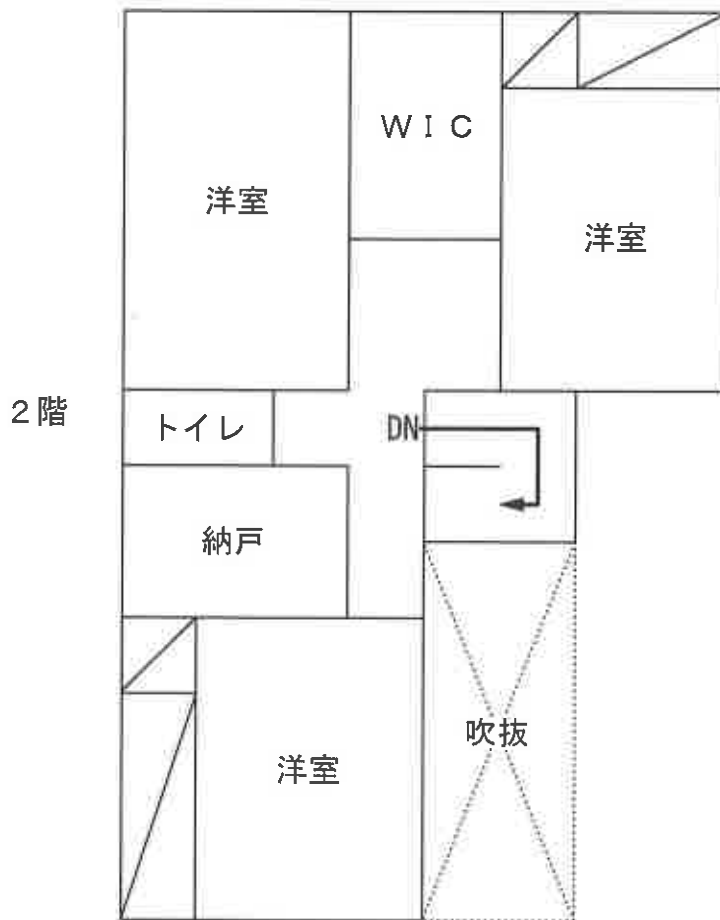
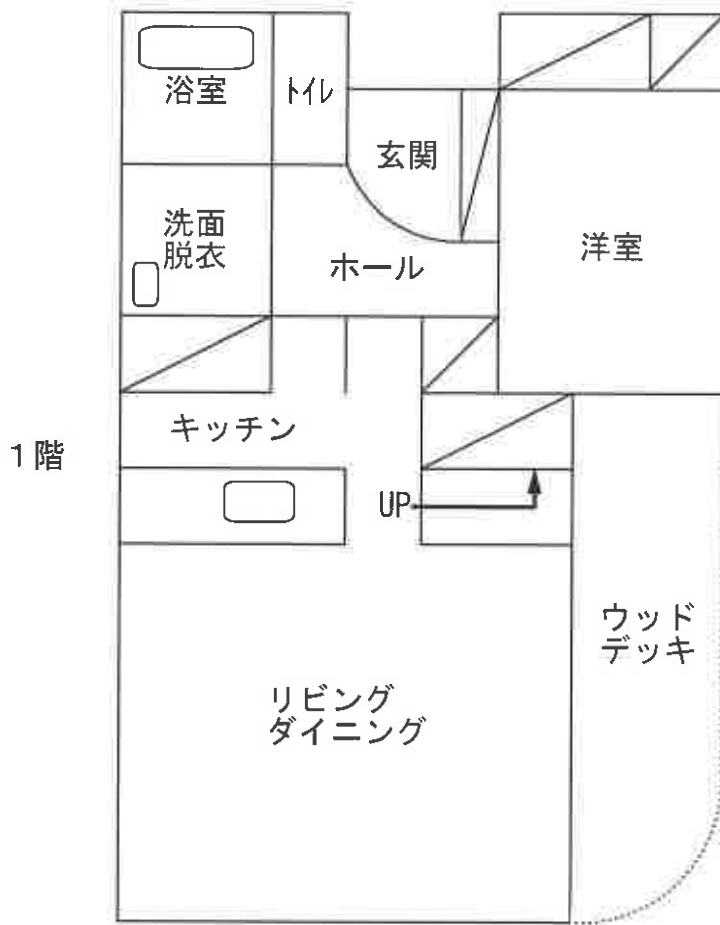
43

24-1

物件 3

26

間 取 図
(物 件 2)



間 取 図
(物 件 3)

