

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。
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。	

物 件 目 録

- 1 所 在 菊川市倉沢字東峰
地 番 7 4 4 番 1
地 目 宅地
地 積 6 8 1. 9 3 平方メートル
- 2 所 在 菊川市倉沢字東峰 7 4 4 番地 1
家屋 番号 7 4 4 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 9 1. 3 2 平方メートル
2 階 2 6. 4 9 平方メートル
- 3 所 在 菊川市倉沢字東峰 7 4 4 番地 1
家屋 番号 7 4 4 番 1 の 2
種 類 居宅・物置
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 2. 7 5 平方メートル
2 階 9 1. 0 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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, 3】

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 菊川市倉沢字東峰
地 番 744番1
地 目 宅地
地 積 681.93平方メートル
- 2 所 在 菊川市倉沢字東峰 744番地1
家屋 番号 744番1の1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 191.32平方メートル
2階 26.49平方メートル
- 3 所 在 菊川市倉沢字東峰 744番地1
家屋 番号 744番1の2
種 類 居宅・物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 132.75平方メートル
2階 91.09平方メートル



令和7年(又)第 39号
令和7年10月21日受理
令和7年11月20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 | 菊川市倉沢字東峰 |
| | 地 番 | 744番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 681.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 菊川市倉沢字東峰 744番地1 |
| | 家屋 番号 | 744番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 191.32平方メートル
2階 26.49平方メートル |
| 3 | 所 在 | 菊川市倉沢字東峰 744番地1 |
| | 家屋 番号 | 744番1の2 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 132.75平方メートル
2階 91.09平方メートル |

その他の事項

- 1 物件1土地は、その西～南側を市道東峯落井原2号線(官地 幅員約1.5～3m)に接道している。なお、西側部分は、道路として利用されている状況ではない。菊川市役所都市計画課によれば、本地域は、都市計画区域外である旨の回答がある。
- 2 物件2～3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2～3建物屋根上に取り付けられ、物件2～3建物内にあるパワーコンディショナー、分電盤及び電気メーター等と配線でつながっている。債務者によれば、太陽光発電設備の購入設置費用は、完済済みである旨の回答がある。よって、前記太陽光発電設備は、債務者が所有するものであり、物件2～3建物に附合あるいは物件2～3建物の従物であると思料する。
- 3 物件2建物1階南側中央和室天井部分、北側廊下北西側天井部分、物件3建物1階南側洋室天井部分に雨漏り痕・破損がある。
- 4 物件2建物1階北側廊下部分には、床のたわみがある。
- 5 物件2建物2階に出入りするための折畳式階段が、1階LDK天井に取り付けられている。

(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
■ A (債務者)	<p>1 本物件は、私が家族とともに住居として使用しています。本物件を第三者が使用していることはありません。</p> <p>2 物件2建物は住居として、物件3建物は、住居・物置として使用しています。</p> <p>3 物件2建物は、平成22年頃、増築等しています。物件3建物は、昭和5年頃新築し、昭和50年頃、増築等しています。</p> <p>4 物件2建物1階南側中央和室天井及び物件3建物1階南側洋室天井部分に雨漏りがあります。</p> <p>5 物件2建物及び物件3建物の屋根上には、太陽光パネルが設置されています。金融機関から資金を借り、平成20年頃、設置しました。なお、金融機関には、完済済みです。</p> <p>6 大雨時、浸水等はありません。</p> <p>7 水道管は、西側にある市道東峯落井上原線から官地・市道(東峯落井原2号線)・私が所有する隣地(745-3)を介して、物件1土地内に引き込んでいます。</p> <p>(債務者は発声困難のため、聴取は、筆談・身振り・手振りで行った。)</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

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21日(火) :-:	当庁執行官室	菊川市役所に建物間取図申請・受領
7年10月21日(火) 13:20-13:30	静岡地方法務局 磐田出張所	件外土地(743-9他7筆)登記簿謄本、地積測量図(物件1)申請・受領 物件1土地に物件2~3以外の建物登記有無照会(不存在の旨回答あり)
7年10月21日(火) 15:30-15:40	菊川市役所 建設課 都市計画課	接道関係調査
7年10月21日(火) 16:10-16:20	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
7年10月23日(木) 12:00-12:10	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(743-15他10筆)登記簿謄本申請・受領
7年11月13日(木) 9:30-10:30	物件所在地	債務者と面談 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
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

登記年月日：平成22年12月27日

公用

令和7年10月21日

静岡地方方法務局 藤田出張所

登記官

(9 枚目)

0137299

地番 744番1
744番3

土地の所在 菊川市倉沢字東峰

Q 地積測量図

求積表

【任意座標】

地番	(イ) 744-1	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	面積
X14	10010.7536	10007.2850	7472.187257	13.425		
HR438	10014.5905	10010.1502	13051.691419	2.550		
HR440	10017.0055	10010.9714	91522.374181	8.679		
X15	10019.4913	10023.2869	83468.048835	1.616		
X10	10018.7008	10030.2801	15461.094179	6.767		
X11	10019.8882	10036.8193	137602.969199	24.922		
HR15	9992.8094	10031.9911	-48651.542794	12.515		
HR16	9995.2099	10031.9522	-11711.96226	3.552		
HR17	9994.7984	10030.7782	-3085.308783	2.400		
HR18	9994.0006	10029.0055	-61606.573730	4.653		
HR19	9994.0006	10024.6156	-146310.820451	10.939		
HR20	9995.2767	10014.2465	-121918.812119	2.231		
HR21		10012.4163	-6557.11847	10.105		
合計			1483.866634			
合計			681.933317			
合計			681.93			m ²

【任意座標】

地番	(ロ) 744-3	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	面積
X14	10010.7536	10007.2850	-156499.821457	5.818		
HR15	10017.2824	10005.1204	-205.352788	5.674		
HR14	10027.5366	10007.2545	154853.201153	13.900		
HR13	10026.7801	10020.5709	185242.056477	5.818		
HR22	10024.0638	10025.8390	87369.140080	5.126		
X15	10019.4913	10025.2809	-4074.873851	8.679		
HR440	10017.0055	10020.9714	-81522.374181	2.550		
HR438	10014.5905	10020.1902	-137068.691419	13.425		
合計			443.735833			
合計			221.86791			
合計			221.83			m ²

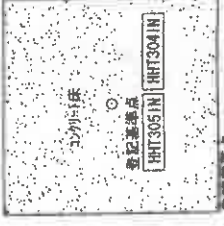
地番	面積
(イ) 744-1	681.93 m ²
(ロ) 744-3	221.53 m ²

登記基準点 【任意座標】

点名	X座標	Y座標
HR1305IN	10031.8835	10014.7787
HR1304IN	10027.4227	10037.8951

登記基準点 HR1305IN を踏継点とし
 登記基準点 HR1304IN を後掲点とする
 距離は 25.188m 角度は 0° 00' 00" とする
 各境界点は下記のとおり

境界点	距離	角度
HR13	7.732 m	16° 58' 22"
HR14	11.992 m	104° 16' 31"

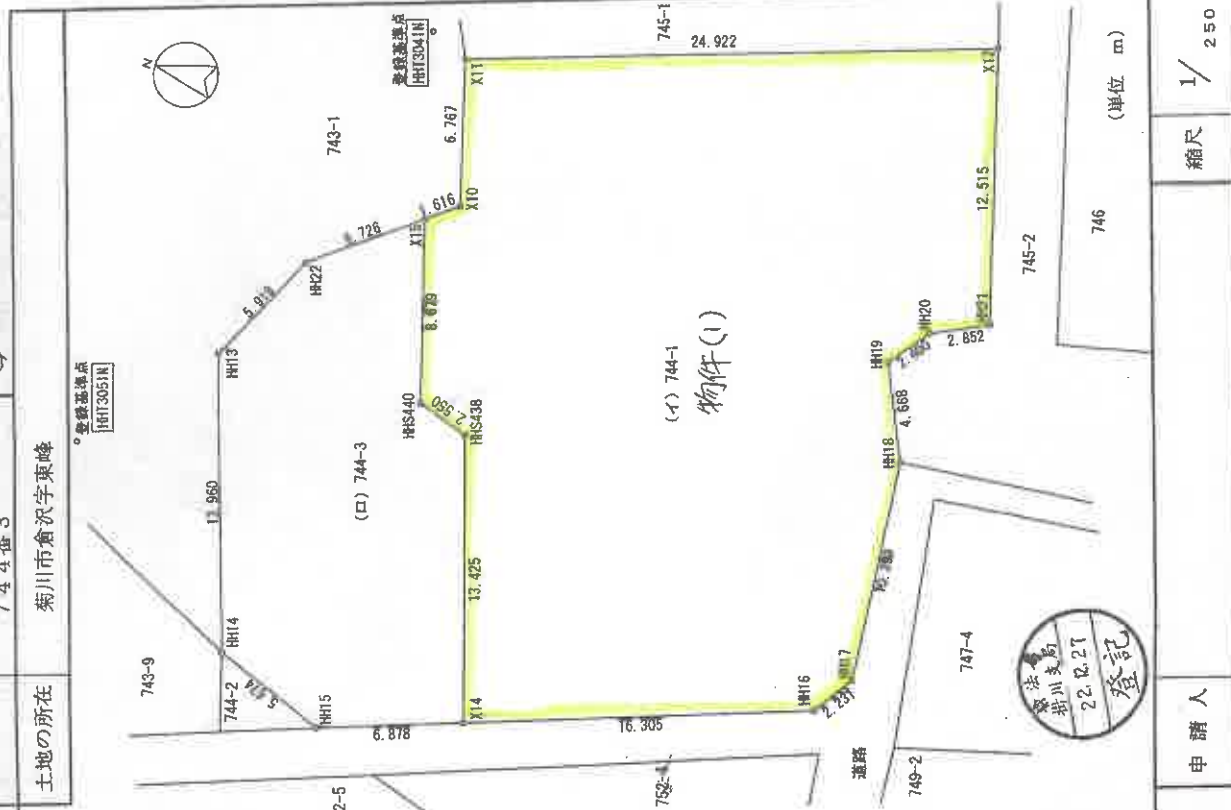


登記基準点 HR1305IN
 HR1304IN
 500分の1以上に縮小して記載

測地系	測地年月日
任意座標	平成22年12月8日

作成者 土地家屋調査士

申請人 (平成22年12月8日作成)



A3版をA4版に縮小

縮尺 1/250



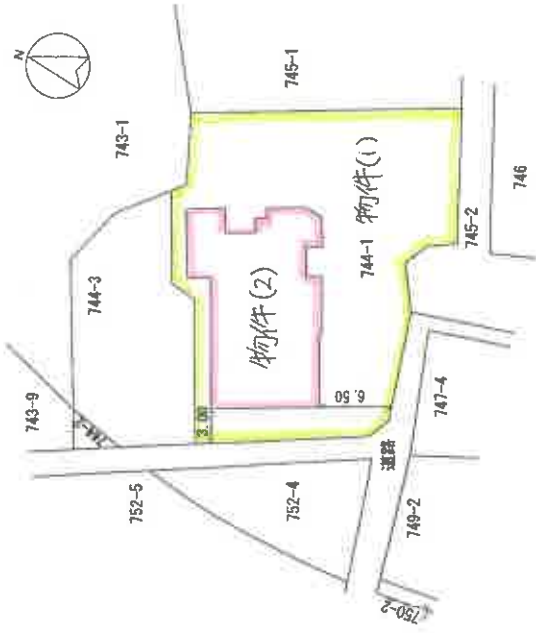
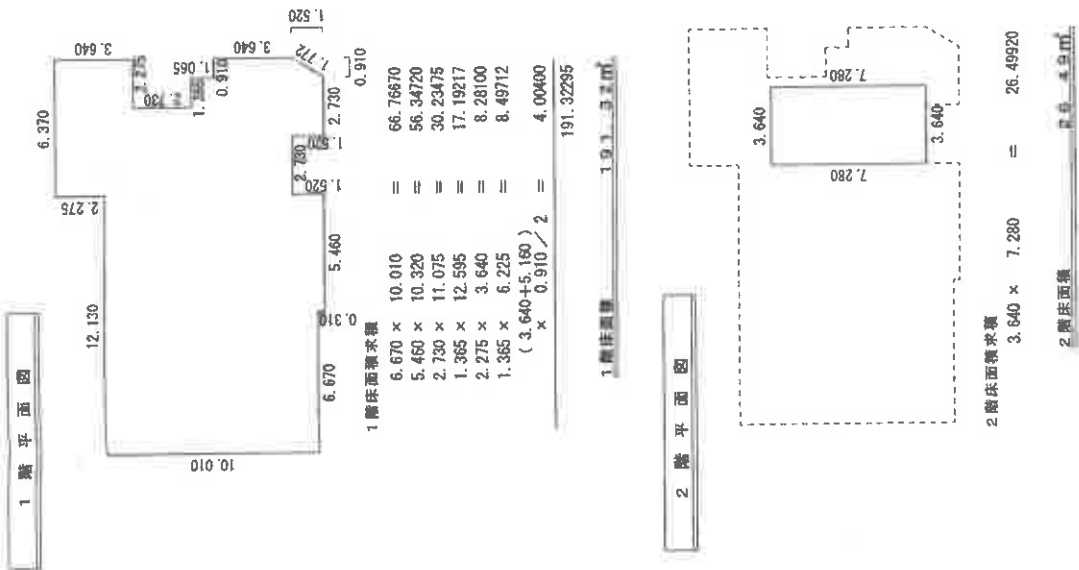
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (静岡地方方法務局 掛川支庁管轄)

請求番号：8-1

建築物図面

家屋番号	744番1の1
建築物の所在	菊川市倉次字東峰744番地1

各階平面図



(単位 m)

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(平成24年12月21日作成)			

登記年月日：平成25年1月15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。
 (静岡地方務局掛川支局管轄)
 令和7年9月16日 静岡地方務局 登記官

登記年月日：平成25年1月15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。
(静岡地方司法務局掛川支局管轄)

令和7年9月16日 静岡地方司法務局

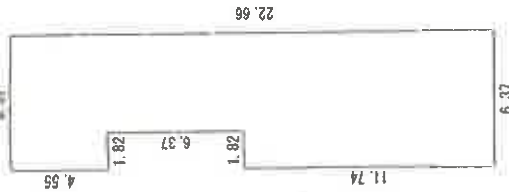
登記官

(9 枚目)

請求番号：9-3

各階平面図

1階平面図

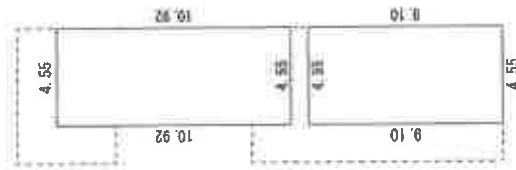


1階床面積求積

4.55 x 6.37	=	28.9835
6.37 x 4.55	=	28.9835
11.74 x 6.37	=	74.7838
		132.7508

1階延床面積 132.75 m²

2階平面図



2階床面積求積

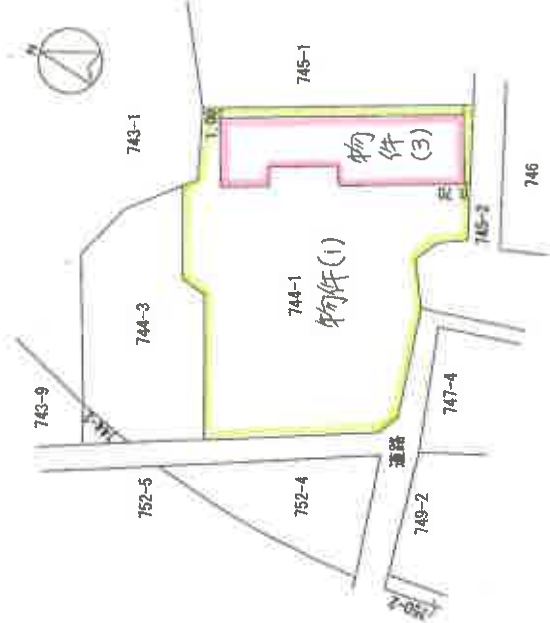
10.92 x 4.55	=	49.6680
9.10 x 4.55	=	41.4050
		91.0730

2階延床面積 91.09 m²

建物図面

家屋番号 744番1の2

建物の所在 菊川市倉沢字東峰744番地1



(単位 m)

作成者

(平成24年12月21日作成)

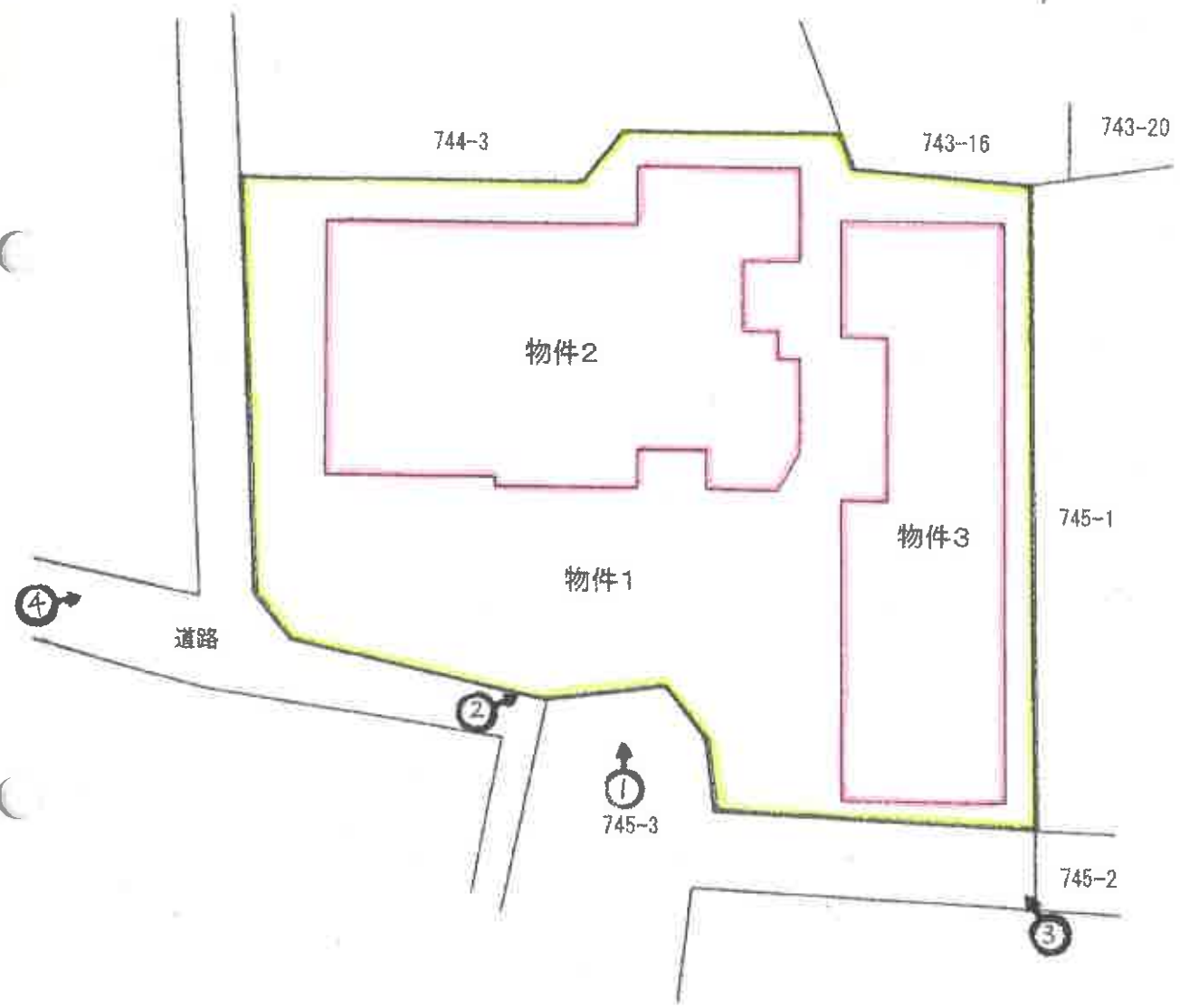
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

建物配置図

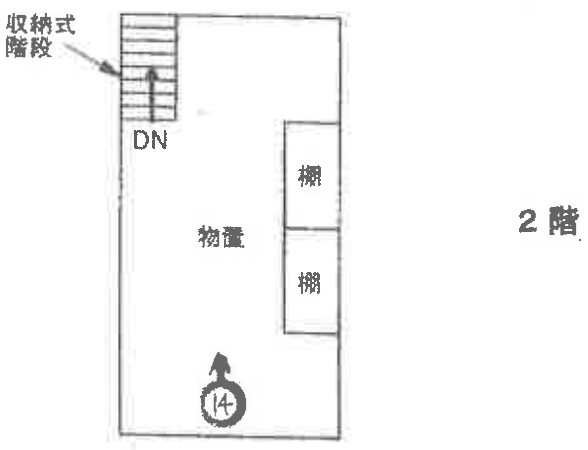
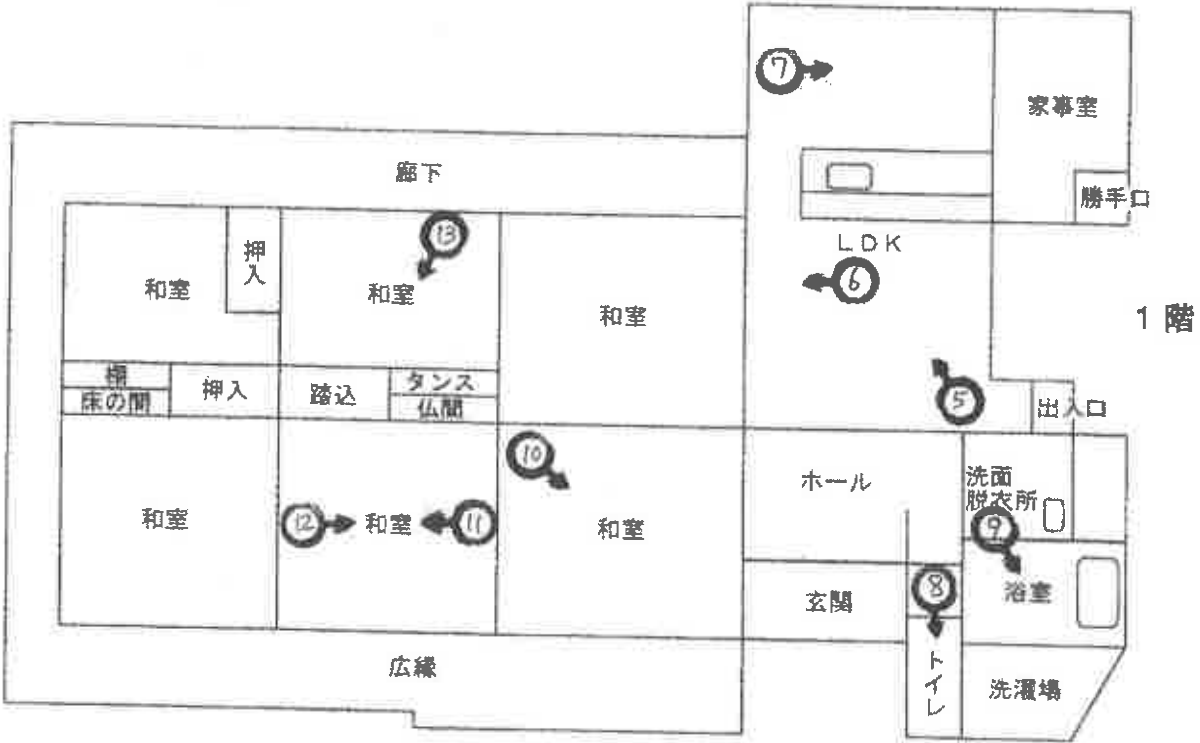


♂写真撮影方向

(0 枚目)

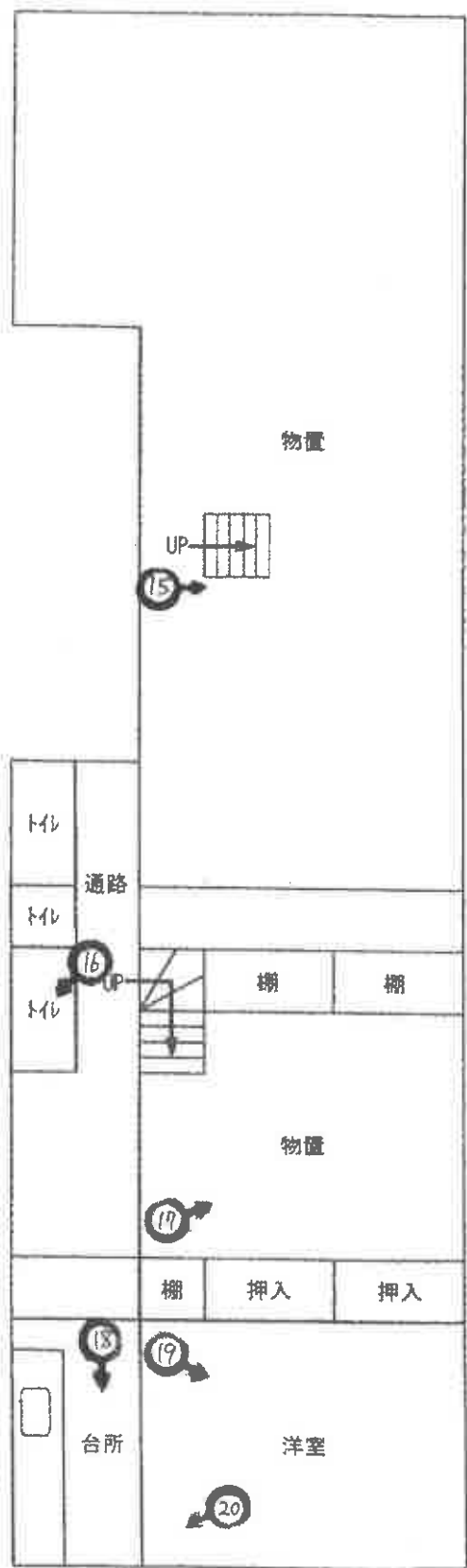
間取図

物件 2



♂写真撮影方向

物件 3



1階



2階

(1)



(2)



(3)

物件 3



(4)

物件 2

物件 3



西側市道

南側市道

(14 枚目)

(5) 物件2 2階への折畳式階段設置部分



(6) 2階への折畳式階段



(7) 物件 2



(8) 物件 2



(9) 物件 2



(10) 物件 2



(11) 物件2



(12) 物件2



(13) 物件2



(14) 物件2



(15) 物件3



(16) 物件3



(17) 物件3



(18) 物件3



(19) 物件3



(20) 物件3 雨漏り部分



(21) 物件3



(22) 物件3



(23) 物件3



(24 枚目)

令和7年（又）第 39号
令和7年11月13日現地調査
令和7年12月19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

長島 和芳

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 菊川市倉沢字東峰 |
| | 地 番 | 7 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 1. 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 菊川市倉沢字東峰 7 4 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 4 4 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 1. 3 2 平方メートル
2 階 2 6. 4 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 菊川市倉沢字東峰 7 4 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 4 4 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2. 7 5 平方メートル
2 階 9 1. 0 9 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 9 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 2 7 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4 1 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 3 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、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、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、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	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
※物件1の土地の上に、物件2、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	JR東海道本線「菊川」駅の北東方直線距離にて約4.9kmに存する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	菊川市の北東部に存する。山林や茶畑が広がる中、農家住宅等が数戸集まって小規模の集落を形成している地域。	
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	都市計画区域外 — — — なし 土砂災害警戒区域（地滑り区域）の範囲内に位置する。
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	681.93㎡ 不整形 ほぼ平坦 路面とほぼ等高 特になし
接面道路の状況	南側で幅員約3m舗装市道に接面する。 都市計画区域外であるためセットバックは不要。 敷地西側の公図上の道路は市道認定されているが、現状では道路として確認できる状態ではない。	
土地の利用状況	現況利用…物件2、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 不明 ※特記事項参照 ガス配管 なし 下水道 なし （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	※土地所有者Aによれば、水道は西方を通る幅員約7.5mの市道東峯落井上原線下にある本管（市の水道管）から官地及び市道東峯落井原2号線並びにA所有の土地745番3を経由して本件土地内に引き込まれているとのことである。	

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26年月日不詳新築 増 改 築 等：平成22年12月15日増築、一部取壊し 経 過 年 数：約74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	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	クロス、塗壁等
	天 井	クロス、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	—
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	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者Aが家族とともに住居として使用し、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。	
記 事 項	※雨漏り箇所があるなど建物の老朽化が進んでいる。 ※屋根にソーラーパネルが設置されている。 ※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。	

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：昭和5年頃新築（聴聞による） 増 改 築 等：昭和50年月日不詳増築、変更 経 過 年 数：約95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	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	合板等
	天 井	合板等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気、給排水、衛生
	その他	—
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・物置 間取り…後添建物間取図参照	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者Aが家族とともに住居、物置として使用し、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	※雨漏り、水漏れ箇所があるなど建物の老朽化が進んでいる。 ※屋根にソーラーパネルが設置されている。 ※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/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	11,800	0.80	681.93	0.80	5,150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 菊川(県)－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$44,500\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/370 \approx 11,800\text{円}/\text{m}^2$

◇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（＋）

◇地 域 格 差：基準地は環境条件等が優る（＋）。

イ 個別 格 差：画地規模（－）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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
2	145,000	217.81	0.01	320,000
3	120,000	223.84	0.01	270,000

ウ 現価率：（物件 2）

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

（物件 3）

経過年数及びその市場性から0.01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) ア	各建物への 配分(割合) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ = エ
1	5,150,000	物件2	0.59	0.15	法定地上権 460,000(物件2)
		物件3	0.41	0.15	法定地上権 320,000(物件3)

イ 建付地価格の各建物への配分（割合）：

物件2、3の敷地部分を建築面積の比で按分して求めた。

・物件2建物の敷地割合…59% $191.32\text{m}^2 / (191.32\text{m}^2 + 132.75\text{m}^2)$

・物件3建物の敷地割合…41% $132.75\text{m}^2 / (191.32\text{m}^2 + 132.75\text{m}^2)$

※物件2建物の建築面積（1階の床面積）…191.32㎡

※物件3建物の建築面積（1階の床面積）…132.75㎡

ウ 土地利用権等割合：物件2、3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。

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	5,150,000	－ 780,000	－	0.80	0.65	2,270,000
2	320,000	＋ 460,000	－	0.80	0.65	410,000
3	270,000	＋ 320,000	－	0.80	0.65	310,000
一括価額 (合計)						2,990,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土砂災害警戒区域（地滑り区域）内に存することによる市場性の減退を考慮した。

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 菊川(県)－1

所 在：菊川市柳2丁目106番1

価 格：44,500円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：287㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側6m市道

用途指定等：非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率150%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域

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

位置図

1/20,000



1 : 20,000 相当

昭文社スーパーマッフルデジタルにより作成

地図上の1センチは約200メートル
印刷中心は 東経 138度 7分22秒 北緯 34度46分33秒

建物配置図

N



744-3

743-16

743-20

物件2

745-1

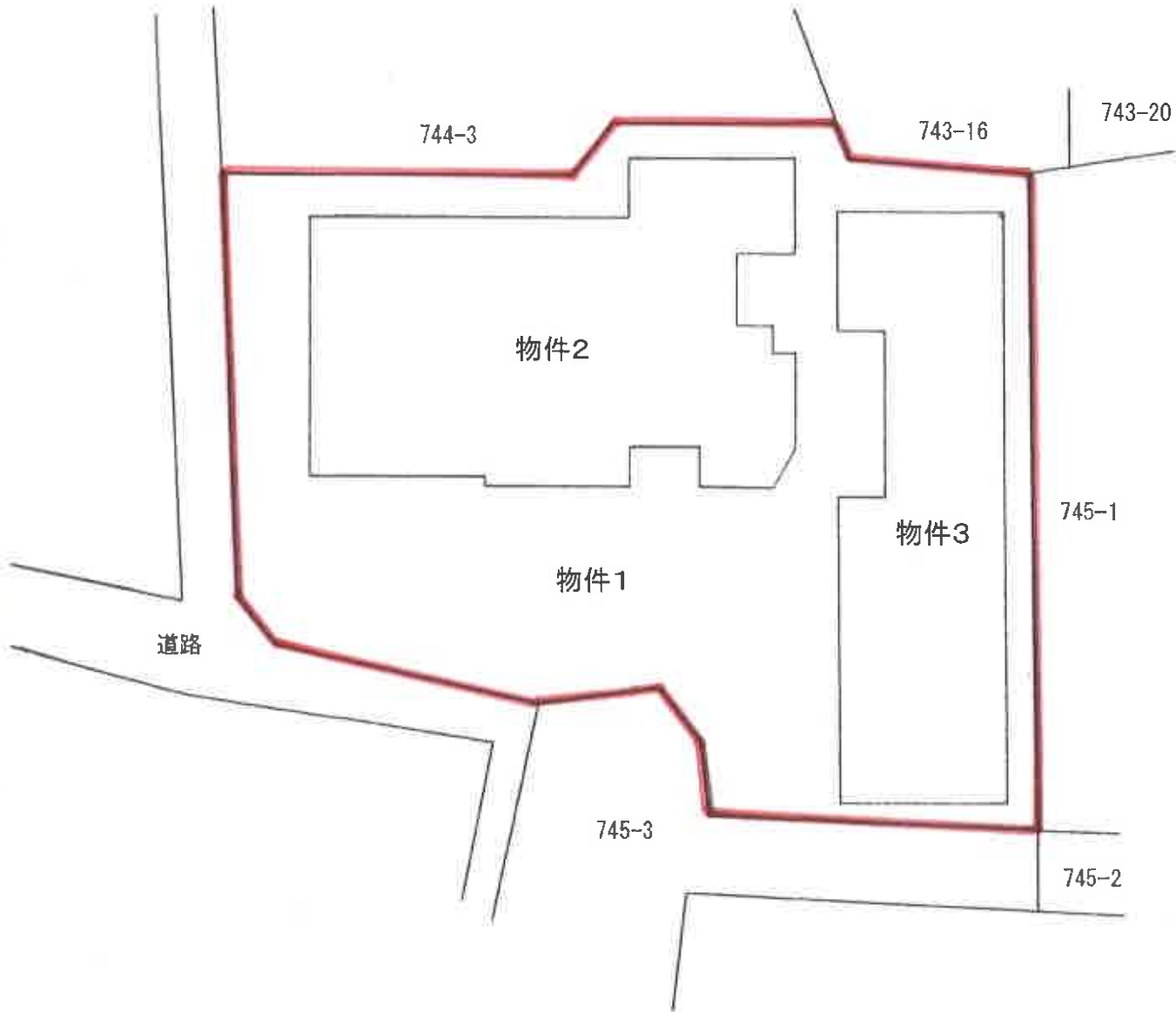
物件3

物件1

道路

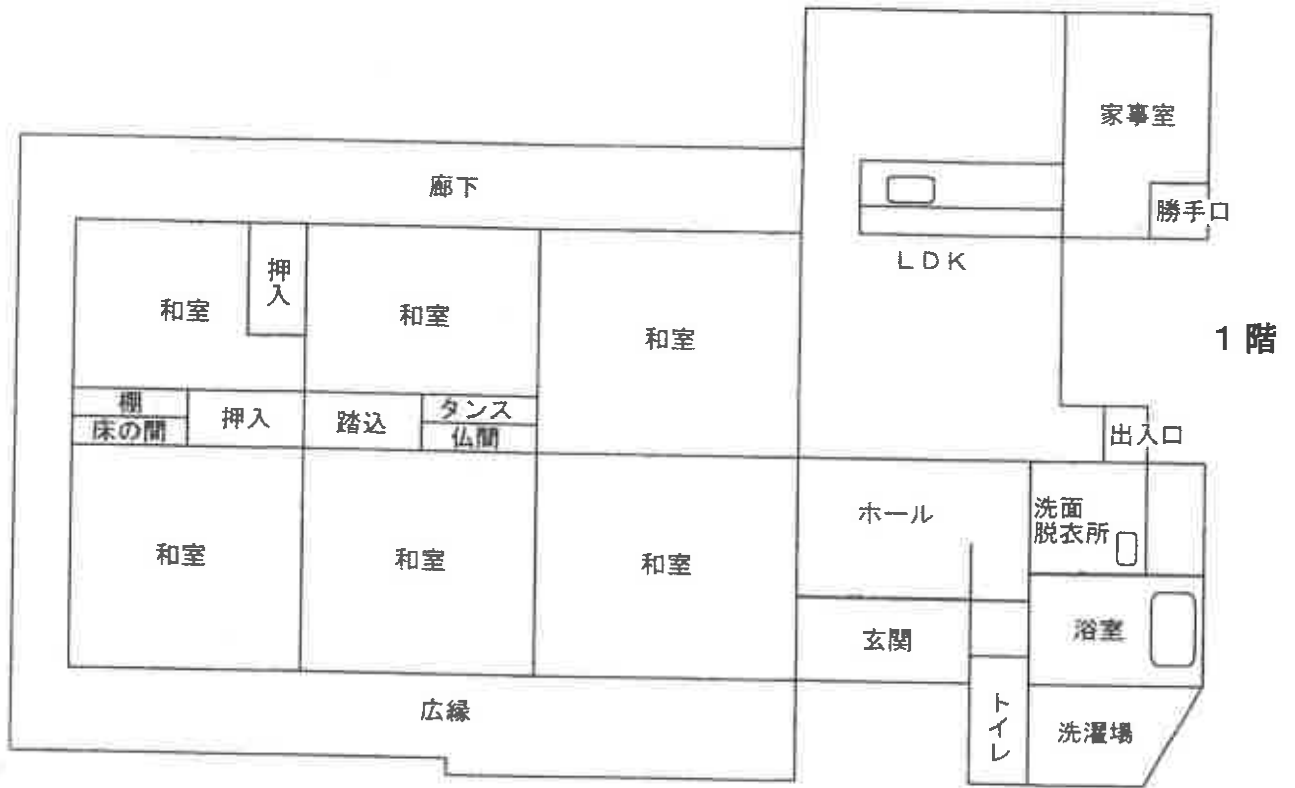
745-3

745-2

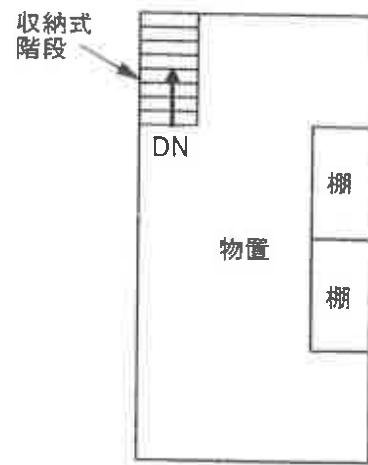


間取図

物件 2

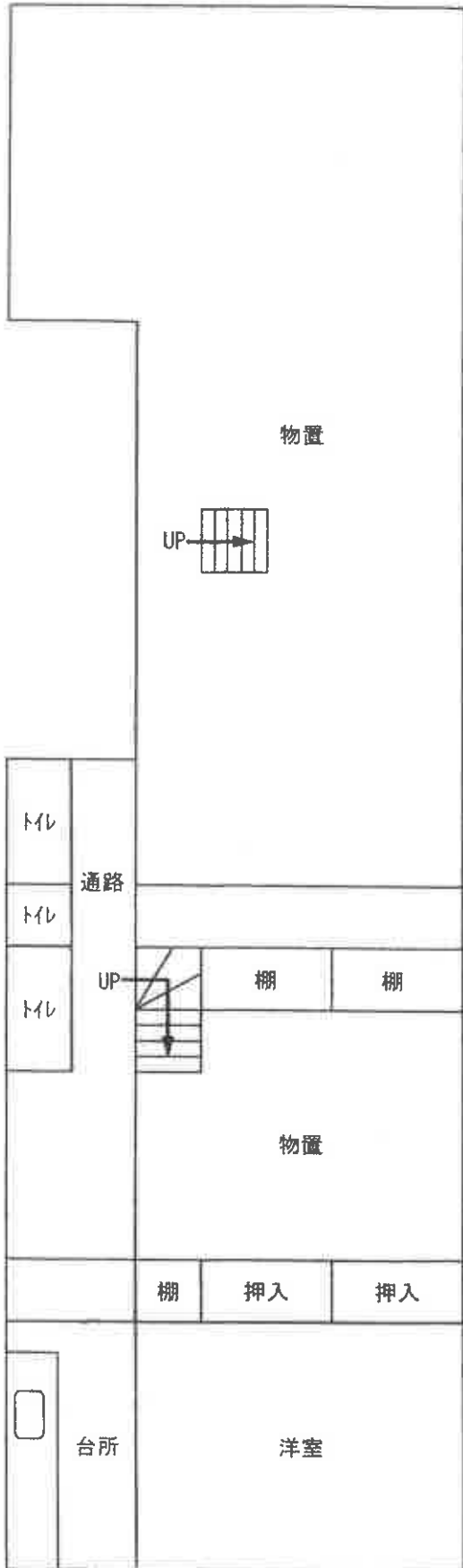


1階



2階

物件 3



1 階



2 階