

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 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 10 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 12 月 2 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 11 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 11 月 12 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 9 月 28 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。	

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,910,000 3,928,000	一括	982,000	450,494	96,533
1	2,220,000				
2	2,690,000				

物 件 目 録

1 所 在 浜松市中央区高丘西三丁目
地 番 104番4
地 目 宅地
地 積 361.10平方メートル
共有者 A 持分9分の2

2 所 在 浜松市中央区高丘西三丁目
地 番 104番5
地 目 宅地
地 積 437.90平方メートル
共有者 A 持分9分の2

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 30 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

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 1, 2】

E が占有している。本件土地に対する E の賃借権は対抗要件を有していない。
ただし、当該賃貸借契約は、売却対象外の土地共有持分を有する B と締結されている。

【物件番号 2】

売却対象外の土地共有持分を有する 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, 2】

本件土地は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 浜松市中央区高丘西三丁目
地 番 1 0 4 番 4
地 目 宅地
地 積 3 6 1 . 1 0 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 2

2 所 在 浜松市中央区高丘西三丁目
地 番 1 0 4 番 5
地 目 宅地
地 積 4 3 7 . 9 0 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 2





令和7年(ヌ)第34号

令和7年10月 9日受理

令和7年 11月 12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 浜松市中央区高丘西三丁目
地 番 1 0 4 番 4
地 目 宅地
地 積 3 6 1 . 1 0 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 2

2 所 在 浜松市中央区高丘西三丁目
地 番 1 0 4 番 5
地 目 宅地
地 積 4 3 7 . 9 0 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 2

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	静岡県浜松市中央区高丘西三丁目4番10号
土地	物件1、2
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 原野（物件 ） ☐ 宅地（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	☒ 土地共有者（申立外相共有者B：持分9分の3） ☒ その他の者（E） 1 上記のBが物件2の土地に下記目的外建物1を所有し、占有している。 2 上記のEが物件1、2の各土地に跨って、下記目的外建物2を所有し、占有している。 3 上記のEが物件1、2の各土地に存在する目的外建物1、2の敷地以外の部分を自動車販売修理業の駐車スペースとして使用し、占有している。 4 物件1、2の各土地は、いずれも土地共有者らの共有持分であり、土地共有者ら間（親族関係）における各土地の利用権原については、金銭の授受等の特別な取り決め等はない。 5 下記目的外建物1の物件2の土地に対する敷地利用権は、親族関係なので金銭の授受等の特別な取り決め等はない。 ☒ 「占有者及び占有権原」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
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）
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2、目的外建物1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ E	
占有状況		☒ 敷地 (物件1、2) ☒ 作業所 (目的外建物1) ☐ 駐車場 ☐ 居宅	
☒ 関係人(A (債務者)、B (物件1、2の各土地申立外相共有者)、E (占有者))の各陳述 ☒ 提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権	
占有開始時期		☒ 平成7年5月30日	
最初の	契約日	☒ 平成7年5月30日	
契約等	期間	☒ 平成7年5月30日から3年を1単位として契約 (契約書第5条)	
更新の種類別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	☒ 令和7年1月22日から ☒ 令和8年1月21日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 (B) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 (E) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		月額 金250,000円 毎月末日限り翌月分払い	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)		
1	所 在	浜松市中央区高丘西三丁目104番地5
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 104番5
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☒ 作業所・事務所 ☐ 倉庫 ☐ 工場
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	121.93㎡
	所 有 者	☒ B (物件1、2の土地共有者) ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和60年6月12日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	別紙「その他の事項」記載のとおり	
2	所 在	浜松市中央区高丘西三丁目104番地4
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記)
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☒ 事務所 ☐ 倉庫 ☐ 工場
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約30㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (E) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成9年 ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	別紙「その他の事項」記載のとおり

(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 本件各土地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の各土地は、北東側幅員約6mの舗装市道（市道高丘198号線）に、物件2の土地は、北西側幅員約6mの舗装市道（市道高丘197号線）に、物件1、2の各土地は、南西側幅員約22mの舗装市道（市道萩湖東線）に各接面している。
- 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なしており、物件1、2の各土地上に跨がって目的外建物2の敷地として、物件2の土地上に目的外建物1の建物の敷地として、一体利用されている。
- 5 物件1、2の各土地は、共有者A持分売却（共有持分9分の2）である。
- 6 物件1、2の各土地上には、目的外建物1以外に既登記建物が存在しないことを法務局で確認したため、目的外建物2は未登記と判断した。

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

(5 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
■ A (債務者)	1 物件1、2の各土地の共有者です。相共有者BCは親族（B：実姉・C：実母）です。 2 物件2の土地には、B所有の目的外建物1が存在します。以前、Dが目的外建物1で事業を行っていましたが、現在は目的外建物1を第三者（E）に貸していますが、詳しいことはわかりません。 3 本件各土地は、土地共有者ABC間（親族）の共有持分で、ABC間における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く無償です。 4 B所有の目的外建物1のABC共有の物件2の土地に対する敷地利用につき、ABC間は親族なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく無償です。 5 現況調査期日には立ち会うことが出来ませんので、Bが代わりに立ち会います。 (令和7年10月20日電話聴取)
■ B (物件1、2の各土地共有者)	1 物件1、2の各土地の共有者です。相共有者ACは親族です。 2 物件2の土地には、私が所有する目的外建物1が存在します。 3 物件1、2の各土地及び目的外建物1を自動車販売修理業を営むEに賃貸しています。 4 物件1、2の各土地は、土地共有者ABC間（親族）の共有持分で、ABC間における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く無償です。 5 私が所有する目的外建物1のABCで共有する物件2の土地に対する敷地利用につき、ABC間は親族なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく無償です。 6 物件1の土地には電柱が存在し、中電から設置使用料として3年に1回の金銭受領があります。 (令和7年10月22日聴取)
■ E (占有者)	1 物件1、2の各土地及び目的外建物1を借りて、自動車販売修理業を営んでいます。物件1、2の各土地に跨って私が所有する目的外建物2（事務所）が存在します。目的外建物1を自動車修理工場として使用しています。物件1、2の各土地には、代車及び修理車両などが置いてあります。物件1、2の各土地及び目的外建物1の貸借関係につき、契約書写しを提出します。 2 物件1の土地には私が所有するコンテナが存在します。物件2の土地には看板、電柱等が存在します。 (令和7年10月22日聴取) 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

(調査経過用)

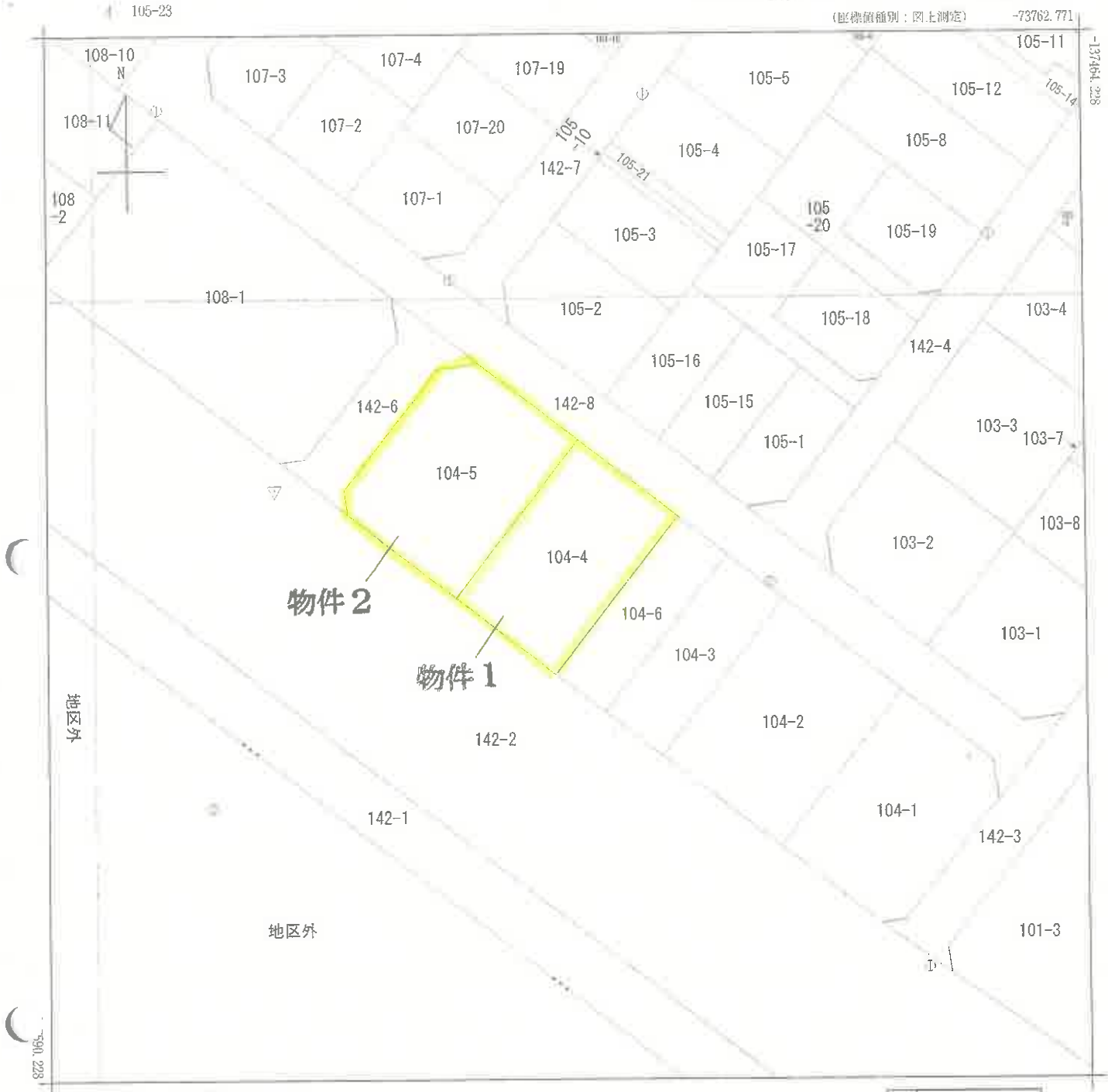
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月10日(金)	当庁	債務者に対し、現況調査期日通知書送付 (郵券110円)
令和7年10月14日(火) 14:20-14:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年10月17日(金) 13:10-13:20	静岡地方法務局 (浜松支局)	隣接地の登記事項証明書、地積測量図写 し各交付申請
令和7年10月20日(月) 16:00-16:10	当庁	債務者から物件1、2の各土地の占有状 況等につき電話聴取
令和7年10月22日(水) 1 10:00-10:50 2 13:10-13:20 3 14:00-14:10	1 物件所在地 2 静岡地方法務局 (浜松支局) 3 浜松市役所	1 立入調査、占有調査、写真撮影、評価 人同行、B及びEから物件1、2の各土 地の占有状況等につき聴取 2 物件1の土地上に存在する目的外建 物2の登記事項証明書交付申請 3 接面道路につき調査

(特記事項)
☐ 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。
☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠
させて建物内に立ち入った。
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

【A3版をA4版に縮小】



地番区域見出
高丘西3丁目

請求部	所在	浜松市中央区高丘西三丁目				地番	104番4			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日					備付年月日(原図)					補事項

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。
(静岡地方法務局浜松支局管轄)
令和7年8月25日
静岡地方法務局

請求番号: 38-1
(1/1) 登記官

登記年月日：昭和60年6月27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。
(静岡県地方務局浜松支局登録)
令和7年8月25日 静岡県地方務局

(9 枚目)

登記官

請求番号：39-1

(1/2)

3113128

各 階 平 面 図

浜松市中区

104番5

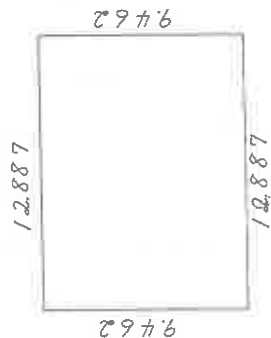
家屋番号

1037番1

建物の所在

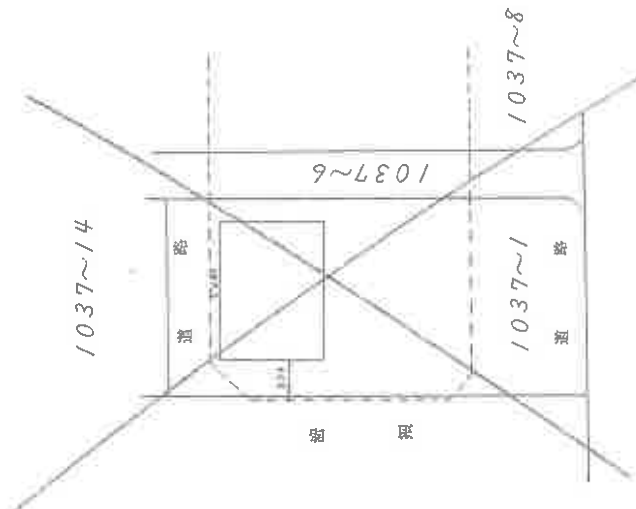
浜松市高丘西三丁目1037番地1
(浜松市高丘西三丁目1037番地1の御決地)

浜松市高丘西三丁目104番地5



求 積
 $9462 \times 12887 = 121936794$

床面積
 121.93 m^2



(単位m)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

作 製 者
土地家屋調査士
(昭和60年 6 月 12 日作製)

60.6.27

【A3版をA4版に縮小】

静岡県土地家屋調査士会会員 用紙

登記年月日：平成10年9月10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。

(静岡地方事務局浜松支局電機)

令和7年8月25日

静岡地方事務局

登記官

(10 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

浜松市中区

9 建物 図 面

家屋番号 104-5

建物の所在 浜松市高丘西三丁目104番地5

3113127

目的外建物



目的外建物

142-8

104-5

142-6

104-4

104-5

物件2

142-2

非法定空地を法定空地とする

嘱托者

作製者

(平成10年8月1日作製)

縮尺

1/500

10.9.10

(1/2)

請求番号：38-2

土地建物位置関係図（概略）

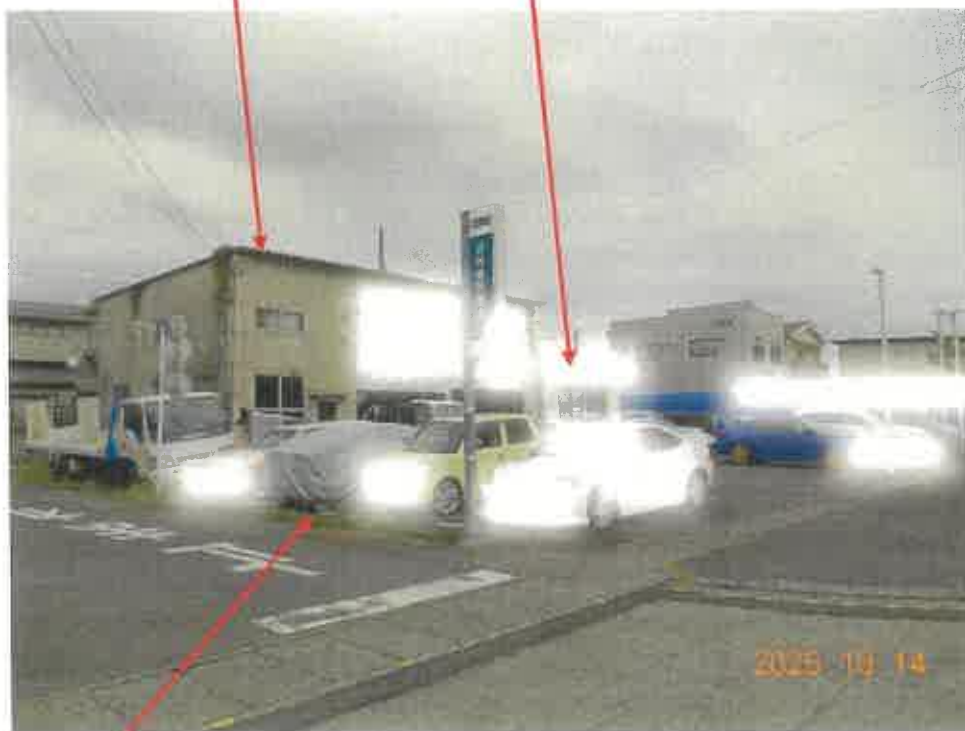


 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真 1

目的外建物 1

目的外建物 2



物件 2 の土地

写真 2

目的外建物 1

目的外建物 2



物件 1 の土地

写真3

目的外建物1



物件2の土地

写真4

目的外建物1



物件1の土地

目的外建物2

コンテナ

令和 7年 (ヌ) 第34号
令和 7年10月22日 現地調査
令和 7年12月01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 浜松市中央区高丘西三丁目
地 番 104番4
地 目 宅地
地 積 361.10平方メートル
共有者 A 持分9分の2

2 所 在 浜松市中央区高丘西三丁目
地 番 104番5
地 目 宅地
地 積 437.90平方メートル
共有者 A 持分9分の2

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4, 9 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 2 2 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2, 6 9 0, 0 0 0 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額の内訳として算出した価格である。

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	
特 記 事 項		
・物件1、2の土地上に目的外建物1、2が存する。 ・目的外建物1の概要 所在：浜松市中央区高丘西三丁目104番地5 家屋番号：104番5 種類：作業所・事務所 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：121.93㎡ 所有者：B 建築時期：昭和60年6月12日 ・目的外建物2の概要 所在：浜松市中央区高丘西三丁目104番地4 家屋番号：ない(未登記) 種類：事務所 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約30㎡(概測による) 所有者：E 建築時期：平成9年(所有者からの聴聞による) ・物件1、2土地は持分(2／9)のみの売却である。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」		

※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、2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「浜松」駅北西方約7.1km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	航空自衛隊浜松基地に隣接した地域。付近は幅員22m市道沿いに事業所、店舗、住宅が混在し建ち並んでいる。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準住居地域 60% 200% 無 重要土地等調査法が定める特別注視区域 （200㎡以上の土地等を売買する場合は事前の届け出が必要。）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	799㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦地 路面とほぼ等高の三方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側約22m舗装市道（建築基準法上の道路） 北東側約6m舗装市道（建築基準法上の道路） 北西側約6m舗装市道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況 供給処理施設	現 況 利 用…物件1、2の土地上に目的外建物1、2が存する。 目的外建物の有無…あり 上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 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	・ 目的外建物1、2の位置については概略図を参考されたい。 ・ 目的外建物1はBが単独で所有している。敷地の利用権原は場所的利益による。この建物はEに賃貸借されている。 ・ 目的外建物2はEが所有し、自らが使用している。敷地の利用権原は土地の賃貸借による。 ・ 敷地内に電柱と、E所有のコンテナが存する。 ※「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、対象物件に見合う正確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

物件1、2（土地）

宅地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	持分 エ	建付減価 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	80,400	1.03	361.10	2/9	0.90	5,980,000
2	80,400	1.03	437.90	2/9	0.90	7,250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 浜松中央5-23

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$91,600\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/115 \div 80,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：公示地等は環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差：三方路(+)等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

オ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
1の内、約80%	4,780,000	0.05	場所的利益	240,000 (目的外建物1)
1の内、約20%	1,200,000	0.05	借地権	60,000 (目的外建物2)
2の内、約80%	5,800,000	0.05	場所的利益	290,000 (目的外建物1)
2の内、約20%	1,450,000	0.05	借地権	70,000 (目的外建物2)

イ 土地利用権等割合：目的外建物1、2の敷地部分を建築面積の比率で按分して求めた。

目的外建物1…約80% $121.93\text{m}^2 / (121.93\text{m}^2 + \text{約}30\text{m}^2)$

目的外建物2…約20% $\text{約}30\text{m}^2 / (121.93\text{m}^2 + \text{約}30\text{m}^2)$

目的外建物1土地利用権等を場所的利益、目的外建物2土地利用権等を対抗要件を有していない借地権とそれぞれ判定し、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) (1カ) 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	5,980,000	— 300,000	—	0.60	0.65	2,220,000
2	7,250,000	— 360,000	—	0.60	0.65	2,690,000
一括価額 (合計)						4,910,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：共有持分のみの売却であること、さらに対抗要件を有していない借地権等が付着する土地のみの売却であること等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 地価公示価格 浜松中央5-23

所 在：浜松市中央区高丘西3丁目152番8「高丘西3-52-21」

価 格：91,600円／㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：382㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側28m市道、南東側道

用 途 指 定 等：近隣商業地域

(建ぺい率80%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中小規模の店舗、営業所等が混在する路線商業地

第7 附属資料

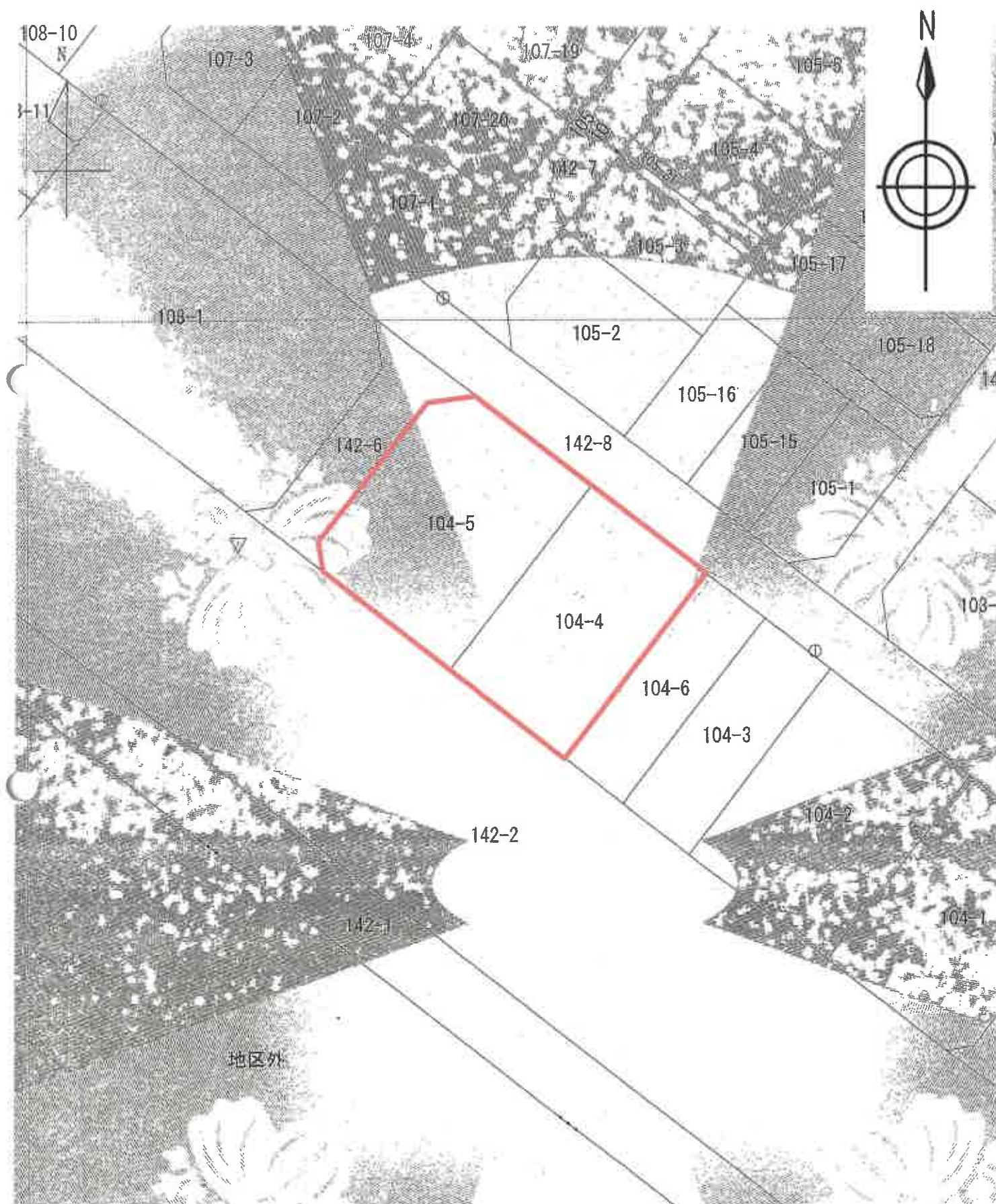
1 位置図

2 公図写

3 概略図

以 上





概略図

