

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 31 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 9 月 30 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 15 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 10 月 15 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 8 月 31 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,200,000 3,360,000	一括	840,000	59,708	14,343
1	740,000				
2	850,000				
3	2,610,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 掛川市大坂字大荒 |
| | 地 番 | 1500番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市大坂字大荒 |
| | 地 番 | 1502番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.72平方メートル |
| 3 | 所 在 | 掛川市大坂字大荒 1500番地2、1502番地 |
| | 家屋 番号 | 1500番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 56.31平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 17 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 掛川市大坂字大荒
 地 番 1500 番 2
 地 目 宅地
 地 積 108.98 平方メートル

- 2 所 在 掛川市大坂字大荒
 地 番 1502 番
 地 目 宅地
 地 積 124.72 平方メートル

- 3 所 在 掛川市大坂字大荒 1500 番地 2、1502 番地
 家屋 番号 1500 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 59.62 平方メートル
 2 階 56.31 平方メートル





令和7年(ケ)第 76号
令和8年 1月30日受理
令和8年 3月 3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

(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 | 掛川市大坂字大荒 |
| | 地 番 | 1 5 0 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8. 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市大坂字大荒 |
| | 地 番 | 1 5 0 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4. 7 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 掛川市大坂字大荒 1 5 0 0 番地 2、1 5 0 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 0 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 6 2 平方メートル
2 階 5 6. 3 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	掛川市大坂1502番地	
土地	物件1～2	
現況地目	☒ 宅地（物件1～2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 原野（物件 ）	
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件2） ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有して、占有している。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある - ☐ 構造： ☐ 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を、動産を残置した住居（空き家）として占有している。 債務者宛郵便物の存在、近隣者らの陳述、現場の状況（電気ガス停止、残置動産少量、第三者が占有している徴表が伺われない等）等から前記のとおり認定した。	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ 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	☒ ほぼ建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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1～2土地は、その西側を市道矢柄線（地番1502-2他 地目公衆用道路他 所有者掛川市 幅員約5m）に接道している。
- 2 物件2土地は、その北側を市道旧県道南大坂線（地番1889-2 地目公衆用道路 所有者小笠郡大東町（現掛川市） 幅員約5m）に接道している。
- 3 物件2土地内北東側に存在する樹木の枝葉が隣地に越境している。
- 4 物件3建物の南東側には、下屋が存在する。なお、前記下屋は、南側隣地（1500-3）に越境して設置されている。
- 5 物件1土地と南側隣地（地番1500-3 地目墓地 私有地）との境界は判然としない。前記記載のとおり、本件所有者は、下屋・柵等を設置・残置して、南側隣地を利用している。
- 6 物件3建物の東側には、構築物（基礎なし。物件3建物に附合しているものと思料する。）が存在する。
- 7 物件3建物の北東側には、ウッドデッキが存在する。
- 8 物件3建物屋根上には、太陽熱温水器が存在する。
- 9 物件3建物内には、クロスの剥がれ、内壁の破損がある。

(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
■ 近隣者	1 本物件は、現在、空き家だと思います。 2 以前は、Aが家族とともに住居として使用していました。1～2年ほど前から不在です。 3 東側隣地（1499-1）に存在した旅館が火事になり、物件3建物の東側構築物部分も被害を受けていたようですが、修復して使用していたようです。 4 犬を屋外で飼育していたようです。
■ B（南側隣地所有者）	1 本物件は、Aが住居として使用していました。 2 Aら家族が、私が所有する南側隣地（1500-3）を使用していることは知っていましたが、黙認していました。地代は、受領していません。 3 南側隣地は、墓地でしたが、別の場所に移転しました。 4 南側隣地内にあるAの動産類は撤去してもらわないと困ります。なお、本物件購入者には、南側隣地も購入してもらいたいと思います。

(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
8 年 1 月 3 0 日 (金) : - :	当庁執行官室	掛川市役所に建物間取図申請・受領
8 年 2 月 3 日 (火) 1 0 : 3 0 - 1 0 : 4 0	掛川市役所 維持管理課	接道関係調査 (道路台帳図申請・受領)
8 年 2 月 3 日 (火) 1 1 : 1 0 - 1 1 : 2 0	静岡地方法務局 掛川支局	件外土地 (1 5 0 3 - 3 他 1 0 筆) 登記簿謄本、地積 測量図 (物件 2) 申請・受領 地積測量図 (物件 1) 申請 (不存在の旨回答あり)
8 年 2 月 3 日 (火) 1 4 : 5 0 - 1 5 : 0 0	物件所在地	物件特定 (全戸不在) 写真撮影 (外観)
8 年 2 月 2 5 日 (水) 1 4 : 3 0 - 1 5 : 1 5	物件所在地	全戸不在 近隣者と面談 占有・間取り等調査 写真撮影 (屋内) 評価人同行
8 年 2 月 2 5 日 (水) 1 5 : 2 0 - 1 5 : 3 0	南側隣地所有者宅 (掛川市大坂)	南側隣地所有者 B と面談 (南側隣地の占有権原等調査)
年 月 日 () : - :		
(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 8 年 2 月 2 5 日 目的物件は不在で施錠されていたので、C 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

A 3 版を A 4 版に縮小

-42411.153



(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。

大坂

請 求 部 分	所 在	掛川市大坂字大荒					地 番	1500番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号	Ⅷ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和35年10月				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。

令和7年12月11日
静岡地方法務局掛川支局

請求番号：6-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成29年8月28日

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。
令和8年2月3日 静岡地方支局掛川支局 登記官

(7 枚目)

請求番号：6-1

地 番 1502、1502-3 地 積 測 量 図

土地の所在 掛川市大坂字大荒

座 標 求 積 表

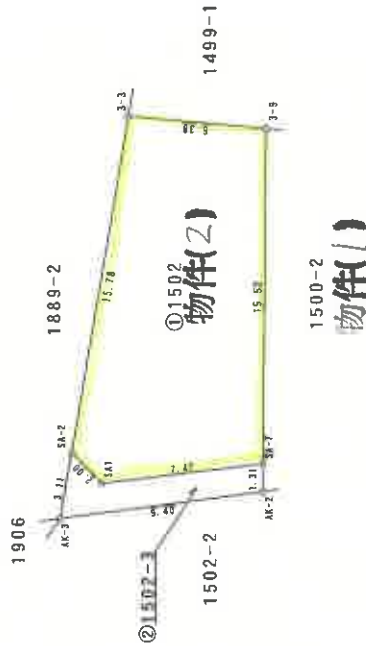
地 番	① 1502				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
SA-2	-147854.768	-42198.226	-55406.270738		
SA1	-147856.158	-42199.671	371990.099865		
SA-7	-147863.583	-42198.822	323664.964740		
3-9	-147863.828	-42183.302	-257824.341824		
3-3	-147857.471	-42182.671	-382174.999260		
		管 面 積	248.452783		
		地 積	124.7263915		
			124.72	m ²	

地 番	② 1502-3				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
AK-3	-147854.234	-42201.298	371160.415910		
AK-2	-147863.563	-42200.138	394529.090162		
SA-7	-147863.583	-42198.822	-312482.276910		
SA1	-147856.158	-42199.671	-371990.099865		
SA-2	-147854.768	-42198.226	-81189.386824		
		管 面 積	27.742473		
		地 積	13.8712365		
			13.87	m ²	

掛川市地籍図測点座標一覧表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
T131-6		-147884.290		-42217.090
T131-7		-147848.790		-42200.730
T361-1		-147858.970		-42147.420
T361-2		-147869.480		-42093.260

測 地 系	日本測地系
座 標 系	Ⅷ系
測 量 年 月 日	平成28年11月24日



測量図記号 W:木杭 C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 RM:金剛線 R:鉄線 MK:マーキング

嘱託者
申請者

作 製 者

(平成29年 5月11日作製)

縮 尺
1 / 250

登記年月日：平成21年4月23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。
令和7年12月11日 静岡地方支務局掛川支局

登記官

(8 枚用)

請求番号：6-2

A 3 版を A 4 版に縮小

Q 建物図面

家屋番号 1500番2

建物の所在 掛川市大坂字大荒1500番地2・1502番地

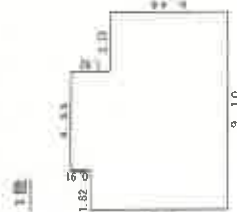
各階平面図 0233694



求積表

6.37 x 5.37	40.5769
4.55 x 0.91	4.1403
2.73 x 5.46	14.9058
計	59.6232

床面積 59.62 m²



求積表

3.64 x 1.82	6.6248
5.10 x 5.46	49.6860
計	56.3108

床面積 56.31 m²



物件(2)

物件(3)

物件(1)

道路

1499-1

1502

1500-2

1500-3

1500-4



(単位:m)

縮尺 1/500

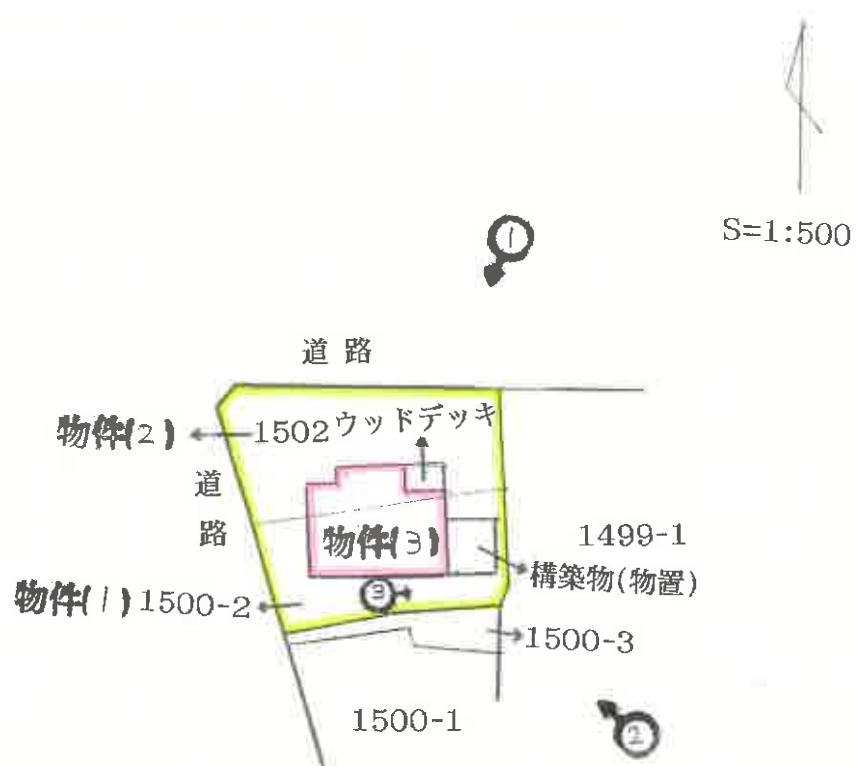
申請人

縮尺 1/250

作成者 土

(平成 21 年 4 月 23 日作成)

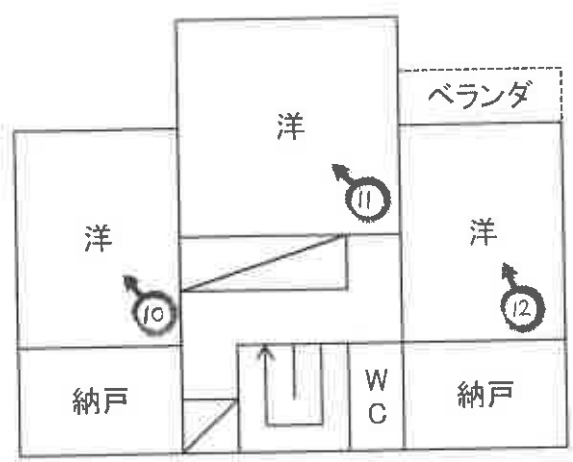
建物配置図



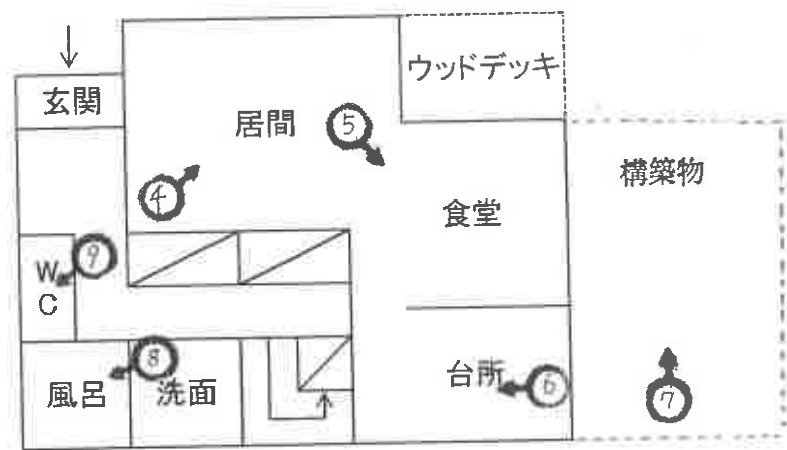
写真撮影方向

間取図

2階



1階



♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7) 構造物内



(8)



(9)



(10)



(15 枚目)

(1 1)



(1 2) 内壁破損



(16 枚目)

令和 7 年（ケ）第 7 6 号
令和 8 年 2 月 2 5 日 現地調査
令和 8 年 3 月 3 1 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

杉田篤彦 印

物 件 目 録

1	所 在	掛川市大坂字大荒
	地 番	1 5 0 0 番 2
	地 目	宅地
	地 積	1 0 8 . 9 8 平方メートル
2	所 在	掛川市大坂字大荒
	地 番	1 5 0 2 番
	地 目	宅地
	地 積	1 2 4 . 7 2 平方メートル
3	所 在	掛川市大坂字大荒 1 5 0 0 番地 2、1 5 0 2 番地
	家屋 番号	1 5 0 0 番 2
	種 類	居宅
	構 造	木造スレートぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 5 9 . 6 2 平方メートル 2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 2 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7 4 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 8 5 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 2, 6 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、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、2の土地上に物件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 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「掛川」駅の南方・直線距離約11km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	掛川市中心部の南方、主要地方道相良大須賀線より北へ30m程入った住宅地域にて戸建住宅等が建ち並んでいる。	
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	非線引の都市計画区域 第1種住居地域(但し、主要地方道相良大須賀線の中心線北側35m平行線以北、都市計画道路西幹線中心線東側は第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率150%)、西側は第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%) 60% 200% なし 居住誘導区域内
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	2筆一体で233.70㎡ ほぼ台形 間口約17m、奥行約15m 略平坦 路面と等高 特になし
接面道路の状況	北側幅員約5mの舗装市道(建築基準法上の道路) 西側幅員約5mの舗装市道(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・物件1、2は物件3の建物敷地等として利用されている 目的外建物の有無・・・なし	

供給処理施設	上水道 あり（特記事項のとおり） ガス配管 なし（特記事項のとおり） 下水道 あり（特記事項のとおり） （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、役場での確認事項に疑義がある場合で、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	・西側にて接面する市道は都市計画道路西幹線 3・4・67 として都市計画決定がなされているが事業着工の時期等については未定。 ・南側隣地（1500番3 地目墓地）を下屋等に利用しているが、物件1との境界は判然としない。

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：平成21年4月22日新築（登記記載） 経 過 年 数：約17年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床 ：フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	やや劣る（内装クロス等の損傷が見られる）
建 物 の 利 用 状況	所有者が空家の状態で占有使用している。 ※ 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	

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、対象不動産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、2（土地）

物件1、2の更地価格を算出し、物件1、2については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	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	17,900	1.03	108.98	0.90	1,810,000
2	17,900	1.03	124.72	0.90	2,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 掛川－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,300 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/110 \div 17,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位（＋）

◇地 域 格 差：地価公示地は、環境が優る。

イ 個 別 格 差：角地（＋）

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
3	158,000	115.93	0.18	3,300,000

ウ 現価率：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 17 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝5 年 ÷ (5 年＋17 年) × (1－0.20) ÷ 0.18

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、2については土地利用権等価格を控除し、物件3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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,810,000	0.30	法定地上権	540,000
2	2,070,000	0.30	法定地上権	620,000

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30%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	1,810,000	－ 540,000		0.90	0.65	740,000
2	2,070,000	－ 620,000		0.90	0.65	850,000
3	3,300,000	＋ 1,160,000	—	0.90	0.65	2,610,000
						4,200,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、4 1 特記事項記載のとおり、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 掛川ー2

所 在：掛川市大坂字十六2689番1外

価 格：20,300円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：274㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側5m市道

用 途 指 定 等：非線引の都市計画区域、用途無指定(建ぺい率60、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外住宅地域。

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

物件位置図

S=1:10,000



掛川市役所白図より

地区外

公 図 写

S = 1:500



地区外



地区外

地区外

地番区域見出

6.153 (座標値種別：図上測定)

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。

所在 掛川市大坂字大荒

地番 1500番2

00

精度分
区 分

座標系
番号又は記号

VII

分類

地図に準ずる図面

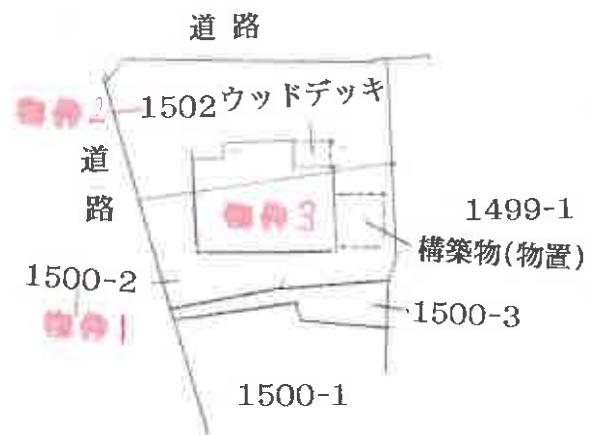
種類

地籍図

建物配置図

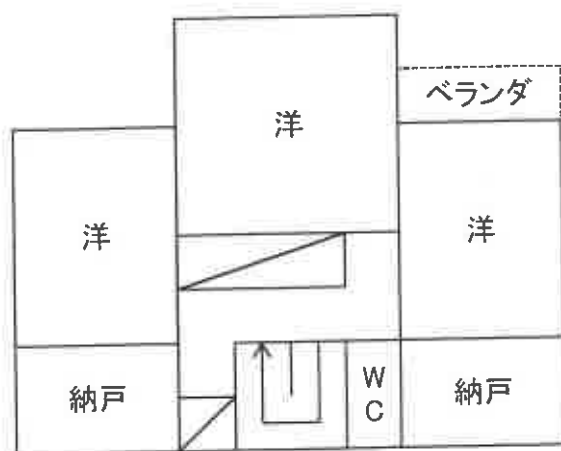


S=1:500



間取図

2階



1階

