

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 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 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いません。

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）
1～4	7,740,000 6,192,000	一括	1,548,000	93,549	0
1	320,000				
2	470,000				
3	630,000				
4	6,320,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 浜松市中央区西島町字東 |
| | 地 番 | 5 1 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区西島町字東 |
| | 地 番 | 5 1 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区西島町字東 |
| | 地 番 | 5 1 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 6 . 8 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 浜松市中央区西島町字東 5 1 4 番地、5 1 3 番地 3、
5 1 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 28 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 1～4】

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 4】

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 浜松市中央区西島町字東
 地 番 5 1 3 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5 3. 0 7 平方メートル
- 2 所 在 浜松市中央区西島町字東
 地 番 5 1 4 番
 地 目 宅地
 地 積 8 0. 0 0 平方メートル
- 3 所 在 浜松市中央区西島町字東
 地 番 5 1 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 6. 8 5 平方メートル
- 4 所 在 浜松市中央区西島町字東 5 1 4 番地、5 1 3 番地 3、
 5 1 5 番地 2
 家屋 番号 5 1 4 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8. 7 9 平方メートル
 2 階 5 9. 6 2 平方メートル



令和8年(ケ)第 11号
令和8年 3月 6日受理
令和8年 3月26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 | 浜松市中央区西島町字東 | |
| | 地 番 | 5 1 3 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 3. 0 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区西島町字東 | |
| | 地 番 | 5 1 4 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8 0. 0 0 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区西島町字東 | |
| | 地 番 | 5 1 5 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 6. 8 5 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 浜松市中央区西島町字東 5 1 4 番地、5 1 3 番地 3、
5 1 5 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 5 1 4 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8. 7 9 平方メートル
2 階 5 9. 6 2 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	浜松市中央区西島町514番地	
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件1，3） ☒ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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」に記載のとおり	
建物	物件4	
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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が家族とともに本建物を住居として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
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」に記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 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、その北側を市道西島27号線（官地 幅員約5.2m）に接道している。
- 2 物件1～2土地の北側には、水路（暗渠状）があるが、中央土木整備事務所によれば、前記市道部分と認定されているため、通行路としての水路占用手続は不要であるが、雨水排水として水路を利用する場合には、水路占用手続が必要であり、本物件は、雨水排水のための水路占用手続がなされていない旨の回答がある。
- 3 物件1, 3土地内南側には、構築物（基礎なし）及び簡易物置（動産）が存在する。
- 4 物件2土地内北西側には、電柱及び祠（地神）が存在する。
- 5 物件4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4建物屋根上に取り付けられ、物件4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。なお、所有者Aによれば「太陽光発電設備の設置購入に際し、ソーラーローンを利用し、残債務がある。当初契約したクレジット会社名及び現在のクレジット会社名がわからない」旨の回答がある。物件4建物内には、太陽光発電設備に関する書類（設置業者名等）も見つけることができなかったことから、前記太陽光発電設備の所有権の帰属等（所有者名、所有権留保やリース対象の有無など）は、不明である。

（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
■ A (債務者兼所有者)	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。 2 物件1, 3土地内南側には、基礎のない構築物やスチール製簡易物置があります。私は、塗装関係の仕事をしているので、ペンキ等の塗料等の置場として使用しています。ペンキ等を物件1～3土地内に流すことはありませんが、過ってこぼしたりすることはあります。 3 物件2土地内北西側には、中部電力株式会社の電柱があります。同社から地代を受領しています。 4 物件2土地内北西側には、祠（地神）があります。 5 本件土地内の雨水等は、北側水路に排水していますが、水路占用手続はしていません。 6 物件4建物屋根上には、太陽光パネルが設置されています。建築した1年後（平成25年）に設置したものです。太陽光発電設備の購入設置費用は、クレジット会社のソーラーローンを利用しました。現在も残債務があります。契約した当初のクレジット会社名は覚えていません。クレジット会社は、その後、吸収合併を繰り返したため、現在のクレジット会社名もわかりません。クレジット会社作成の書面もないと思います。 7 物件4建物は、オール電化です。 8 物件4建物内には、家具を衝突させて生じた内壁等の破損がありますが、雨漏り等の不具合はありません。 9 建築当初から犬1匹を室内にて飼育しています。 10 大雨時、北側水路等が冠水し、物件4建物玄関前階段下まで浸水することがあります。 11 隣地との境界について、争いはありません。本物件内にて、事故等はありません。

(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 3 月 9 日 (月) 8 : 4 0 - 8 : 5 0	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地 (5 1 9 他 6 筆) 登記簿謄本申請・受領 地積測量図 (物件 2) 申請 (不存在の旨回答あり) 物件 4 以外に建物登記有無照会 (不存在の旨回答あり)
8 年 3 月 9 日 (月) 9 : 3 0 - 9 : 4 0	物件所在地	物件特定・写真撮影 (外観)
8 年 3 月 9 日 (月) 1 0 : 0 0 - 1 0 : 1 0	中央土木整備 事務所	接道関係調査 水路関係調査
8 年 3 月 2 3 日 (月) 1 0 : 0 0 - 1 0 : 4 0	物件所在地	所有者 A 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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 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

(座標値種別：図上測定) -66819.186



地番区域見出
西島町

請求部	所在	浜松市中央区西島町字東				地番	514番			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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。

(静岡地方法律局浜松支局管轄)

令和8年1月21日

横浜地方法律局

請求番号：39-4

登記官

(6 枚目)

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。
(静岡地方方法務局浜松支局管轄)
令和8年1月21日 横浜地方方法務局

登記官

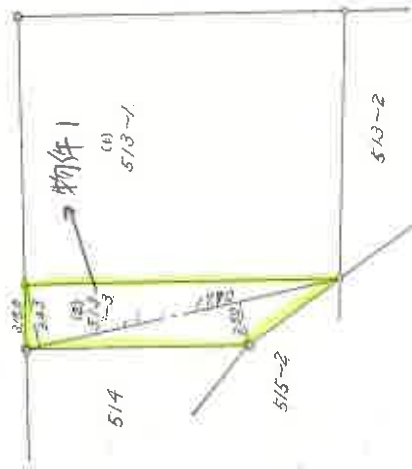
(7 枚目)

4516047 浜松市南区

地番	513-1 513-3
土地の所在	浜松市西島町字東

戸地積測量図

作製年月日	昭和四十六年五月廿九日
作製者	士屋調査士



求積

$$(2) 513-3 \\ 17.90 \times (2.50 + 3.43) = 106.1470 \\ \frac{1}{2} = 53.0735 \\ 53.0735 \text{ m}^2$$

(1) 513-1

$$319.0000 \text{ m}^2 - 53.0735 \text{ m}^2 = 265.9265 \text{ m}^2$$

地積

$$(1) 513-1 \quad 265.92 \text{ m}^2$$

$$(2) 513-3 \quad 53.07 \text{ m}^2$$

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

46.6.7

縮尺 1/300

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和45年7月2日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

4516048 浜松市南区

番 515-2

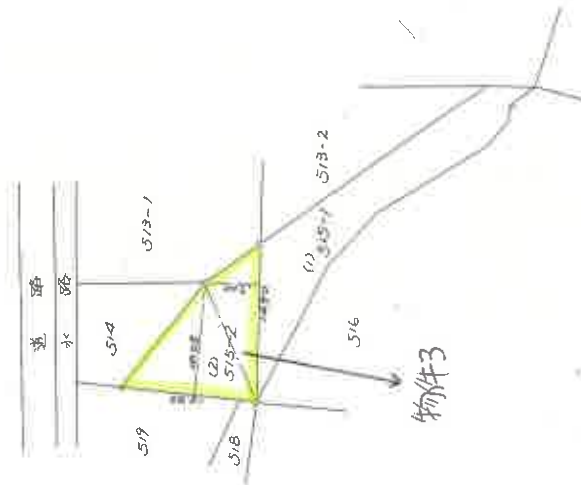
地 515-1

土地の所在 浜松市西島町字東

測量図

作製年月日
昭和四五年六月式〇日

作製者



求積

(2) 515-2
 $12.95 \times 10.75 = 139.2125$
 $14.90 \times 5.00 = 74.5000$
計 213.7125
1/2 106.85625

(1) 515-1, $264.00 - 106.85 = 157.15$

地積

(1) 515-1 157 m^2
(2) 515-2 106 m^2

縮尺 1/500

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

45.7.2

A3版をA4版に縮小

昭和四五年七月〇日 登記

静岡県土地家屋調査士会

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。
(静岡県地方支務局浜松支局電報)

令和8年1月21日

横浜地方支務局

登記官

(8 枚目)

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。
(静岡県地方支務局浜松支局管轄)
令和8年1月21日 横浜地方法務局

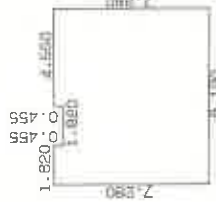
登記官

(9 枚目)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

各 階 平 面 図

1 階



求 積 表

3.640×6.825	$= 24.843000$
4.550×7.280	$= 33.124000$
1.820×0.455	$= 0.828100$
合 計	58.795100
床面積	58.79 ㎡

2 階



求 積 表

8.190×7.280	$= 59.623200$
合 計	59.623200
床面積	59.62 ㎡

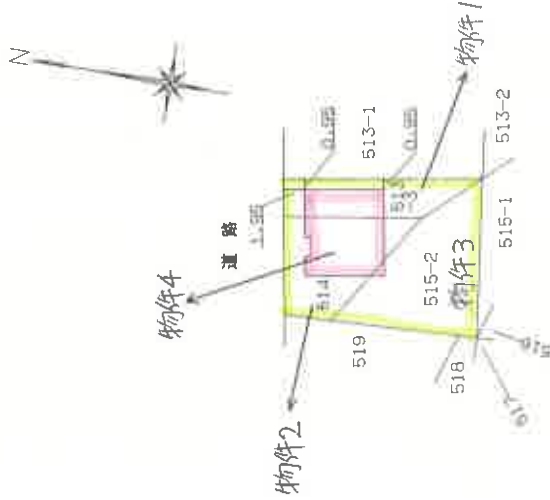
作成者 土地家屋調査士

(平成 24 年 1 月 11 日作成)

建 物 図 面

家 屋 番 号 514番

建物の所在 浜松市南区西島町字東514番地、513番地3、515番地2



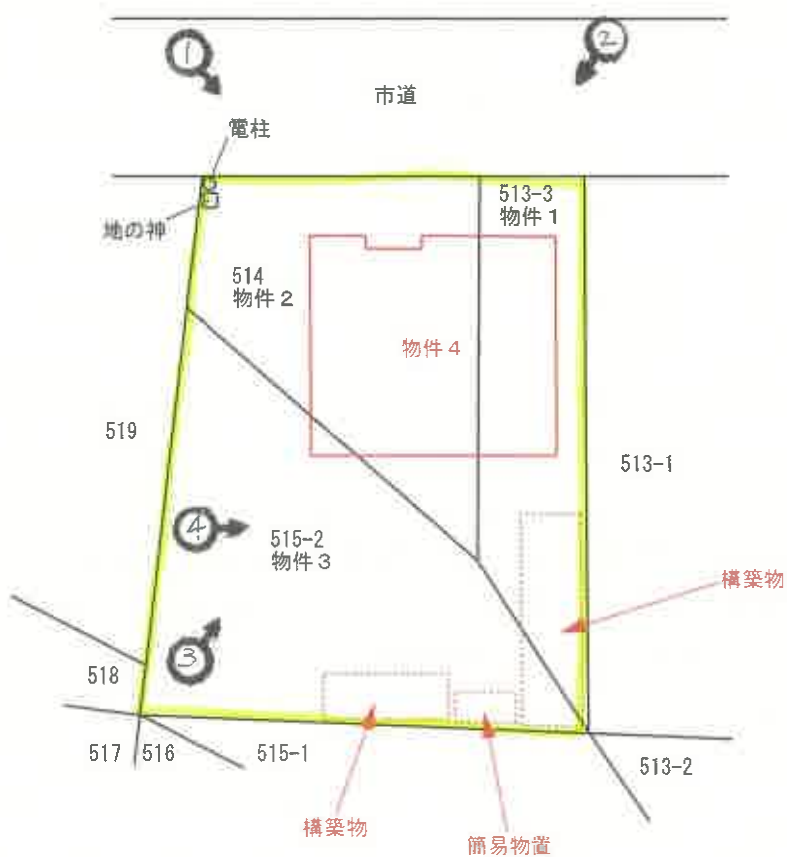
(単位m)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

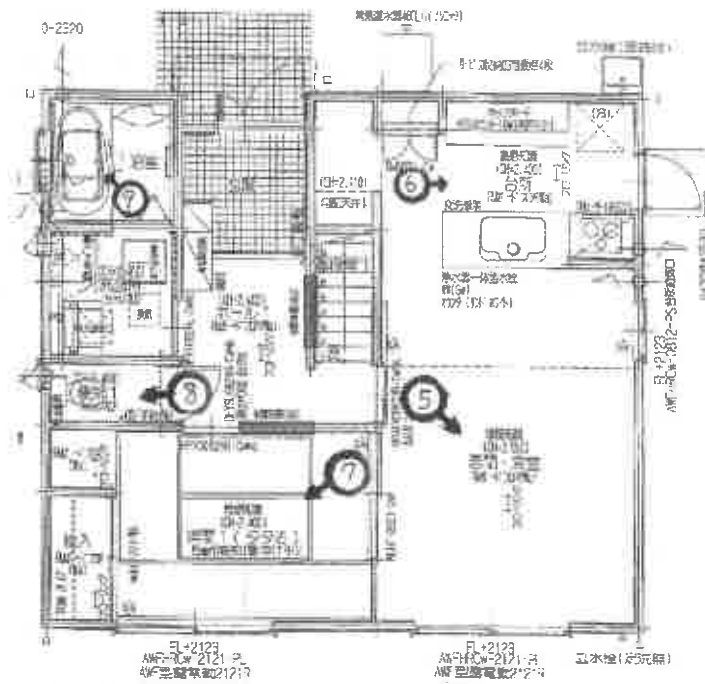
建物配置図



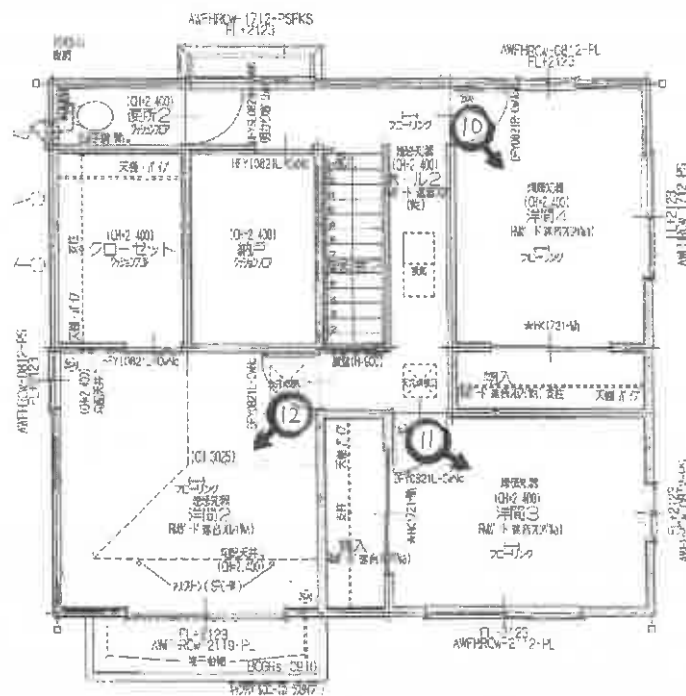
♂写真撮影方向

建物間取図

1 階



2 階



♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)

物件 4



(4)

物件 4

構築物



物件 3

(5)



(6)



(14 枚目)

(7)



(8)



(9)



(10)



(1 1)



(1 2)



(17 枚目)

令和 8年（ケ）第 11号
令和 8年 3月23日 現地調査
令和 8年 5月 8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 浜松市中央区西島町字東
 地 番 5 1 3 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5 3 . 0 7 平方メートル

2 所 在 浜松市中央区西島町字東
 地 番 5 1 4 番
 地 目 宅地
 地 積 8 0 . 0 0 平方メートル

3 所 在 浜松市中央区西島町字東
 地 番 5 1 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 6 . 8 5 平方メートル

4 所 在 浜松市中央区西島町字東 5 1 4 番地、5 1 3 番地 3、
 5 1 5 番地 2

家屋 番号 5 1 4 番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
 2 階 5 9 . 6 2 平方メートル



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3 2 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 4 7 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 6 3 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 6, 3 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価額は、物件1～4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1～3の土地の内訳価格は物件4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4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	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1～3の土地上に、物件4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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「浜松」駅南東方約5.0km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	浜松市中央区西島町地内の住宅地域。周辺は背後に農地が残る中、一般住宅や事業所などの宅地利用が見られる。	
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 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 線引き前宅地として扱われる土地 平成23年10月26日、既存建築物の建替増築の 適合証明、浜都土(適)第23H-0318号
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	239.92㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦地 前面市道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5.2m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4建物の敷地 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	・ 敷地内に構築物、簡易物置、電柱及び祠が存在する。 ※建物配置図参照 ・ 構築物、簡易物置は、仕事で使用するペンキ等の置場として使用しているとのこと ・ 大雨時に、玄関前階段下まで浸水することがあるとのこと。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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24年1月11日新築 経 過 年 数：約14年 経済的残存耐用年数：約16年		
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	スレートぶき	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	クロス等	
	天 井	クロス等	
	床	フローリング、畳等	
	設 備	電気、給排水、衛生	
	その他	オール電化 ソーラーシステムあり	
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…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	・所有者が家族とともに居宅として使用している。 ※「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	・建物内で犬を1匹飼育している。		

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、対象物件は居宅であることから十分な収益を見込むことが困難であるため、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1～3（土地）

物件1～3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	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	17,300	1.00	53.07	0.90	830,000
2	17,300	1.00	80.00	0.90	1,250,000
3	17,300	1.00	106.85	0.90	1,660,000

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)－54

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$21,600\text{円}/\text{㎡} \times 98/100 \times 100/102 \times 100/120 = 17,300\text{円}/\text{㎡}$$

◇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：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：なし

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4（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
4	150,000	118.41	0.48	8,530,000

ア 再調達原価：ソーラーシステムについては所有者が不明であることから考慮外とする。

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14年、経済的残存耐用年数16年、観察減価10%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝16年 ÷（14年＋16年）×（1－0.10）≒0.48

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 ÷ ウ
	ア	イ		
1	830,000	0.40	法定地上権	330,000
2	1,250,000	0.40	法定地上権	500,000
3	1,660,000	0.40	法定地上権	660,000

イ 土地利用権等割合：物件1～3の土地利用権等について法定地上権と判定し、その割合を40%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	830,000	— 330,000	—	0.97	0.65	320,000
2	1,250,000	— 500,000	—	0.97	0.65	470,000
3	1,660,000	— 660,000	—	0.97	0.65	630,000
4	8,530,000	+ 1,490,000	—	0.97	0.65	6,320,000
一括価額 (合計)						7,740,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土壤汚染の可能性を完全には否定できないことを市場性として考慮した。

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)－54

所 在：浜松市中央区西島町字横名696番7

価 格：21,600円／ m^2

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：178 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側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：一般住宅が建ち並ぶ郊外の分譲住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

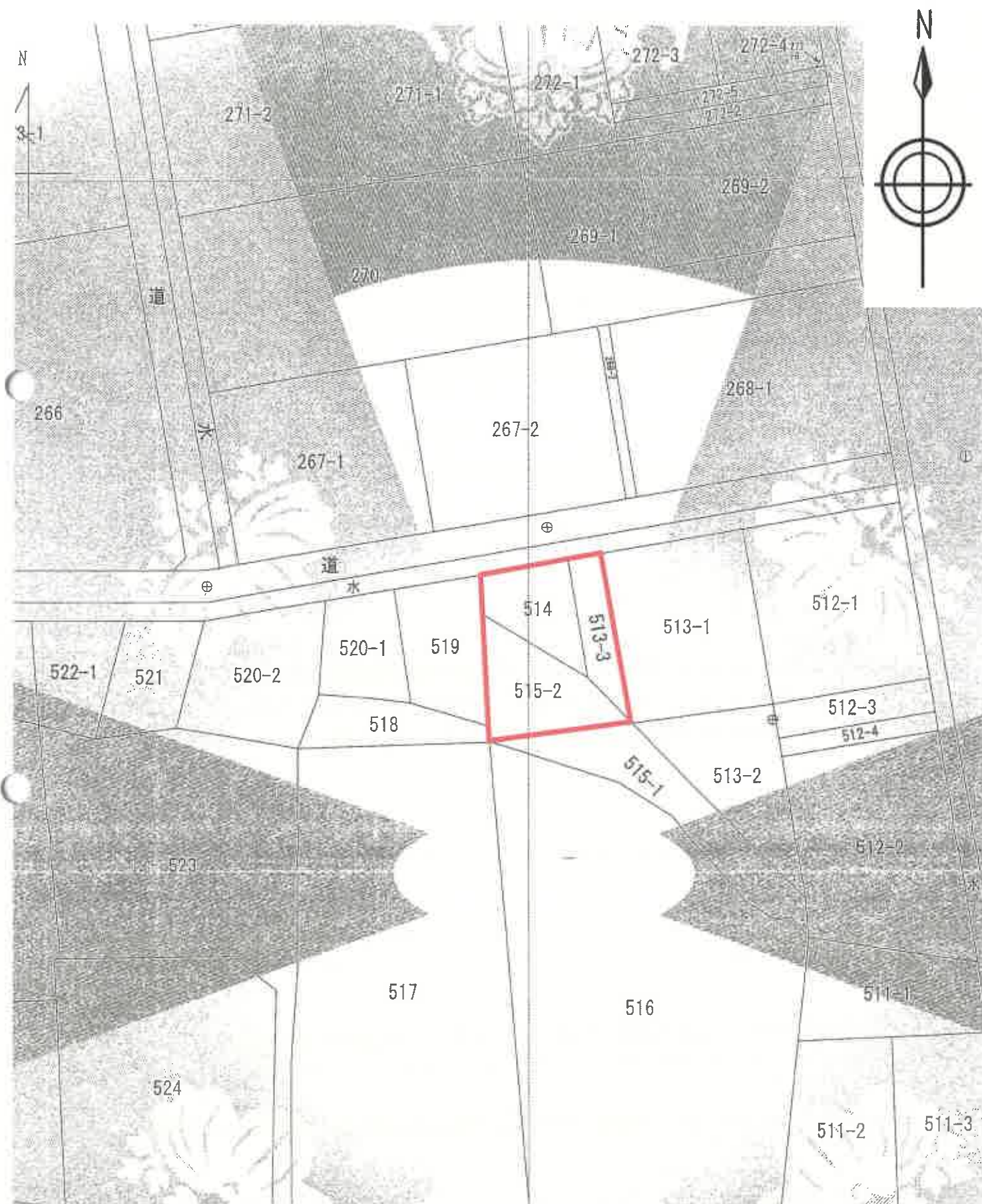
2 公図写

3 建物配置図

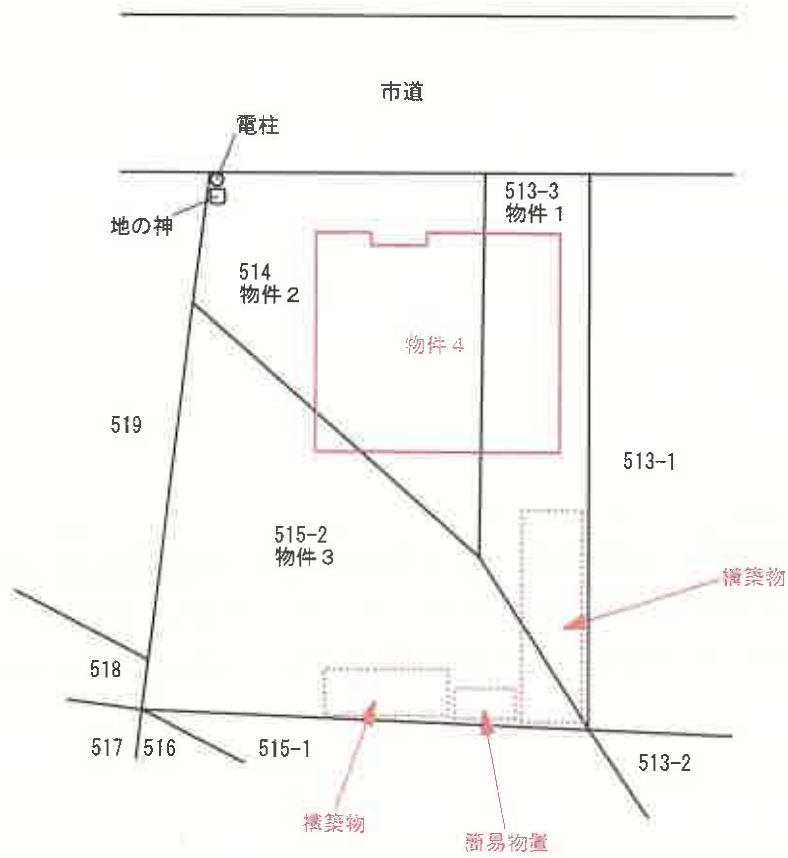
4 間取図

以 上



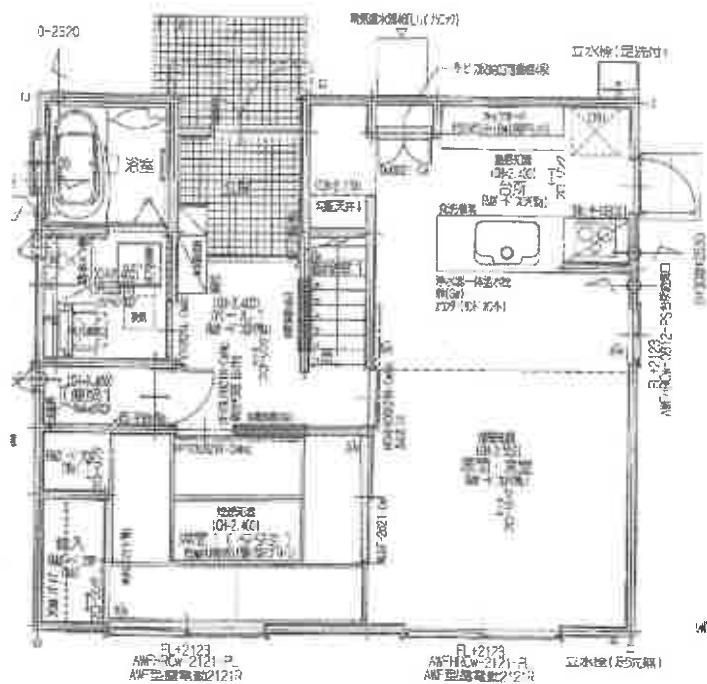


建物配置図



建物間取図

1 階



2 階

