

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	12, 020, 000 9, 616, 000	一括	2, 404, 000	127, 021	29, 001
1	2, 310, 000				
2	9, 710, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 菊川市下平川字六瀬
地 番 1 2 4 5 番 4
地 目 宅地
地 積 2 5 8 . 9 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 菊川市下平川字六瀬 1 2 4 5 番地 4
家屋 番号 1 2 4 5 番 4
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 6 1 . 2 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 1 9 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 2】

本件共有者 A 及び同 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】

売却対象外の土地（地番 1 2 4 5 番 3 及び 1 2 4 5 番 5）を通行のため無償で利用している。

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 1 2 2 7 番 2、1 2 0 0 番 4 及び 1 2 0 0 番 2）への通行のため無償で利用されている。

《 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 菊川市下平川字六瀬
地 番 1 2 4 5 番 4
地 目 宅地
地 積 2 5 8 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 菊川市下平川字六瀬 1 2 4 5 番地 4
家屋 番号 1 2 4 5 番 4
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 6 1 . 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年(ケ)第2号

令和8年 2月10日受理

令和8年 3月19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 菊川市下平川字六瀬

地 番 1 2 4 5 番 4

地 目 宅地

地 積 2 5 8 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 菊川市下平川字六瀬 1 2 4 5 番地 4

家屋 番号 1 2 4 5 番 4

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 6 1 . 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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	☒ 土地共有者ら (A 持分 2 分の 1 ・ B 持分 2 分の 1) 1 上記の土地共有者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している。 2 本件土地は、上記の土地共有者ら間 (夫婦関係) の共有持分権であり、同土地の利用関係については、金銭の授受等の特別な取り決め等はない。	
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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件 2	
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	☒ 建物共有者ら (A 持分 2 分の 1 ・ B 持分 2 分の 1) 1 上記の建物共有者らが本建物を居宅 (空き家) として、占有している。 2 本件建物は、上記の建物共有者ら間 (夫婦関係) の共有持分権であり、同建物の利用関係については、金銭の授受等の特別な取り決め等はない。	
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	☒ 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	
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 (概略) 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 本件土地建物の占有状況等について、本調査に際し、A（共有者）との面談は出来なかったが、B（共有者）が立ち会った。B（共有者）の通訳としてC（親族）が立ち会い聴取した。
- 2 本件土地建物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。
- 3 本件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 本件土地は、南西側幅員約4.1mの舗装市道（市道北49号線・地番1227-2、地番1200-4の各土地は、菊川市所有の用悪水路・地番1200-2の土地は、菊川市所有の公衆用道路）に接面している。
- 5 本件土地は旗竿地であり、本件建物居住者は市道に至るにあたり、本件土地と隣接する各土地の路地状部分（竿）を使用して、通行利用している（別紙「関係人の陳述等」参照）。

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

(3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
■近隣住人	1 本件建物の住人は、令和7年5月頃に引っ越しています。 2 本件建物は現在、空き家の状態です。 (令和8年2月16日聴取)
■B (共有者)	1 本件土地建物の共有者です。相共有者はA (夫) です。本件建物には以前、家族5人で住んでいましたが、令和7年6月頃から誰も住んでいません。荷物を残置した状態で空き家になっています。 2 本件土地には後付のカーポートが存在します。 3 本件建物は、ソーラーパネル等が設置されたオール電化仕様の住宅です。 ソーラーパネル等の購入費用等は、住宅ローンに含まれています。 4 本件建物は経年相応の劣化した建物です。雨漏り等の不具合箇所はありません。 5 本件土地建物の各利用関係につき、本件土地建物は、いずれも私とAの夫婦間の共有持分なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。 6 本件建物から市道に至るにあたり、本件土地と目的外土地（地番1245-3・所有者有限会社さくら企画）及び目的外土地（地番1245-5・所有者D）の各路地状部分（竿）を使用して通行利用しています。同部分の通行利用につき、各土地所有者（共有者）間においては、金銭の授受等の特別な取り決めはなく無償です。 (令和8年2月24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
(4枚目)

(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8年2月10日(火)	当庁	菊川市役所税務課に対し、間取図交付請求(郵券220円)
令和8年2月16日(月) 09:10-09:25	物件所在地	物件確認、写真撮影、近隣住人から聴取
令和8年2月17日(火)	当庁	A B(共有者ら)に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券220円)
令和8年2月24日(火) 1 14:10-14:20 2 14:30-15:10 3 15:30-15:40	1 菊川市役所 2 物件所在地 3 静岡地方法務局 (掛川支局)	1 接面道路につき調査 2 評価人同行、立入調査、占有調査、写真撮影、B(共有者)及びC(親族)から占有状況等につき聴取 3 隣接地の登記事項証明書及び地積測量図写し各交付申請

(特記事項)

☒ 令和8年2月24日
 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

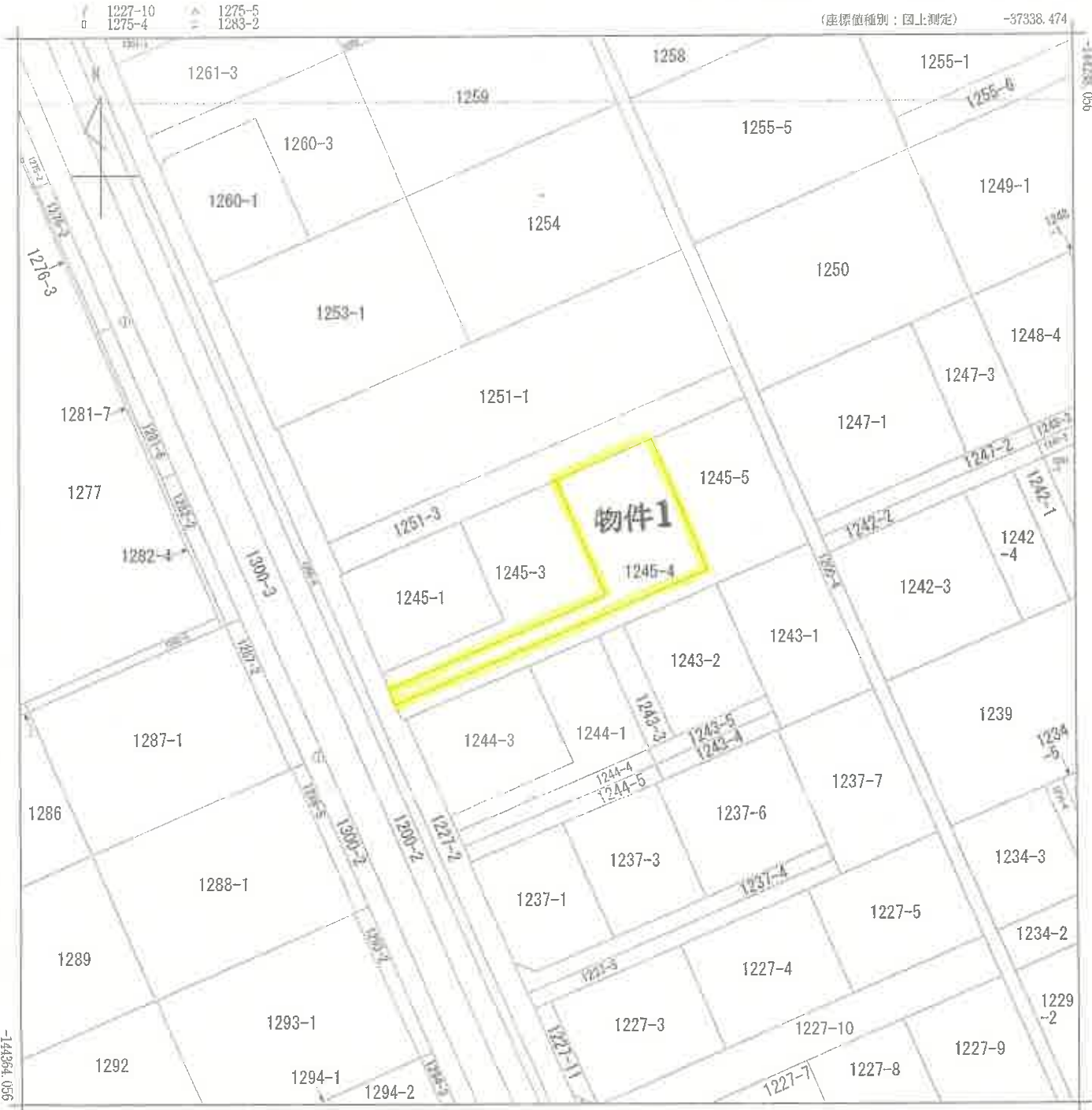
☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(5枚目)

【A3版をA4版に縮小】



(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。

地番
区域見出
下平川

請求 部	所在	菊川市下平川字六瀬			地番	1245番4		
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		
作成 年月日			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
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(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。
令和8年2月24日 静岡地方方法務局掛川支局

令和8年2月24日

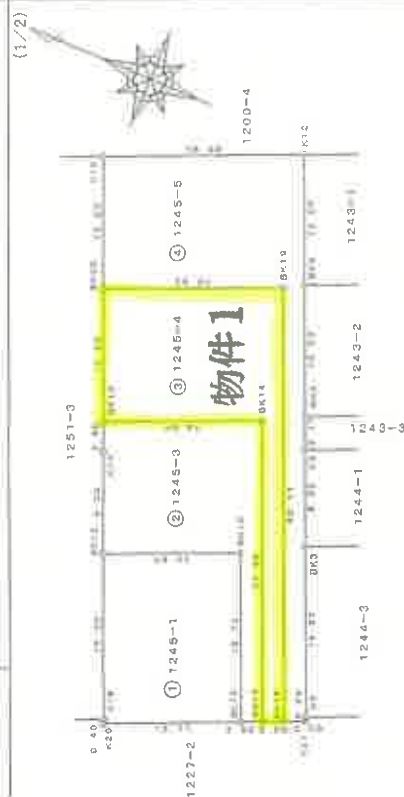
静岡地方法務局掛川支局

摘要

(7 枚目)

地積測量圖

地番	土地の所在
1245-1.-3.-4.-5	菊川市下平川字大瀬



登記基準点

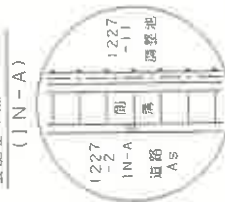
測 点	X	Y
1N-A	-144708.052	-37120.493
1N-B	-144731.933	-37110.076

公共基準点(3級)

測 点	X	Y
3121	-144577.476	-37188.665
3122	-144829.049	-37091.215

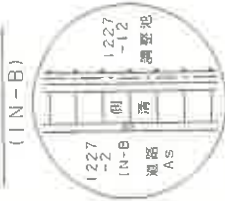
測量年	日	月	日	令和2年1月7日
測地系	任意座標 (旧測地系)	座標系	(旧系)	

点 推 基 记 号



所在 - 菊川市下平川 1227-2番地内
(道路側溝天端に金屬鉄)

電 磁 波 防 護



所在一勢川町下平川―227-2番地内
(湯沼側溝天端に金屬鉄)

宇 S コックリト根 P ー、ラスチヤス底 R ー 雲 底 M ー 雲心 RM ー 雲頂 (單位 m)
 海 深
 縮尺 1 / 500
 申請人

作者

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8年2月24日

静岡地方裁判所掛川支局

登記官

【A3版をA4版に縮小】

地積測量図

1245-1、-3、-4、-5

所在地 菊川市下平川字六瀬

(2/2)

地番 測点	① 1245-1	X	Y	X-X	Y (X-X)
BK15		-144601.085	-37123.770	17.855	-659215.151050
BK12		-144649.441	-37128.784	6.585	-207364.258640
K18		-144655.500	-37142.939	-6.216	230880.508824
K20		-144655.687	-37143.307	-11.806	438513.882442
BK16		-144667.306	-37138.218	-6.428	201586.247304
倍面積					400.228880
地積					200.114440
200 m ²					

地番 測点	③ 1245-3	X	Y	X-X	Y (X-X)
BK14		-144658.088	-37111.771	24.502	-9099312.613042
BK13		-144644.638	-37117.567	12.352	-458476.187564
K14		-144645.748	-37120.146	-4.802	178250.641092
BK12		-144649.441	-37128.784	-15.339	585518.417776
BK15		-144661.085	-37123.770	-17.865	683216.151050
BK16		-144657.306	-37139.218	-8.056	299185.484208
BK17		-144669.141	-37137.416	9.208	-341961.328528
倍面積					420.866972
地積					210.433486
210 m ²					

地番 測点	④ 1245-4	X	Y	X-X	Y (X-X)
BK19		-144655.111	-37099.772	31.138	-1155212.700536
BK20		-144639.838	-37106.349	10.472	-385577.686728
BK13		-144644.638	-37117.567	-18.260	677766.773420
BK14		-144658.088	-37111.771	-24.502	909312.613042
BK17		-144669.141	-37137.416	-12.878	478255.643228
BK18		-144670.976	-37136.615	14.030	-521026.708450
倍面積					517.933996
地積					258.966998
258 m ²					

地番 測点	⑤ 1245-5	X	Y	X-X	Y (X-X)
BK20		-144639.838	-37106.349	-20.077	744084.168873
BK19		-144555.111	-37099.772	-31.138	1155212.700536
BK18		-144670.976	-37136.615	-17.701	652955.222115
K21		-144672.812	-37135.812	-1.678	62313.892536
K4		-144672.854	-37135.445	6.436	-238866.588576
BK3		-144666.377	-37120.869	9.806	-363970.120545
K3		-144662.849	-37112.676	4.762	-176780.958350
BK6		-144661.615	-37109.810	5.996	-222473.310950
BK9		-144656.854	-37098.782	9.526	-353402.711552
K12		-144652.089	-37087.688	21.820	-809253.352160
K13		-144635.034	-37085.127	12.251	-454452.400877
倍面積					616.941051
地積					308.4705255
308 m ²					

境界線番号 S-石垣、C-コンクリート垣、P-フラスチック垣、R-土留壁、M-石垣、R-M-土留壁 (単位：m)

作成者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和2年8月13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 静岡地方裁判所掛川支部

登記官

(9 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

建物図面

家屋番号 1245番4

建物の所在 菊川市下平川字六瀬1245番地4

各階平面図

1階



求積表

5,460 x 1,820	=	9,937,200
6,970 x 3,640	=	25,369,800
7,280 x 3,640	=	26,499,200
合計		61,806,200

床面積 59.62 m²

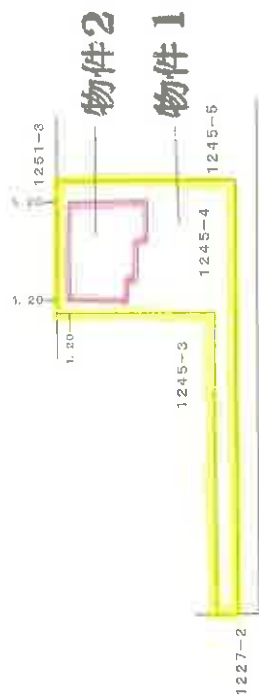
2階



求積表

6,970 x 5,460	=	37,837,800
7,280 x 3,640	=	26,499,200
合計		64,337,000

床面積 61.27 m²



単位:m

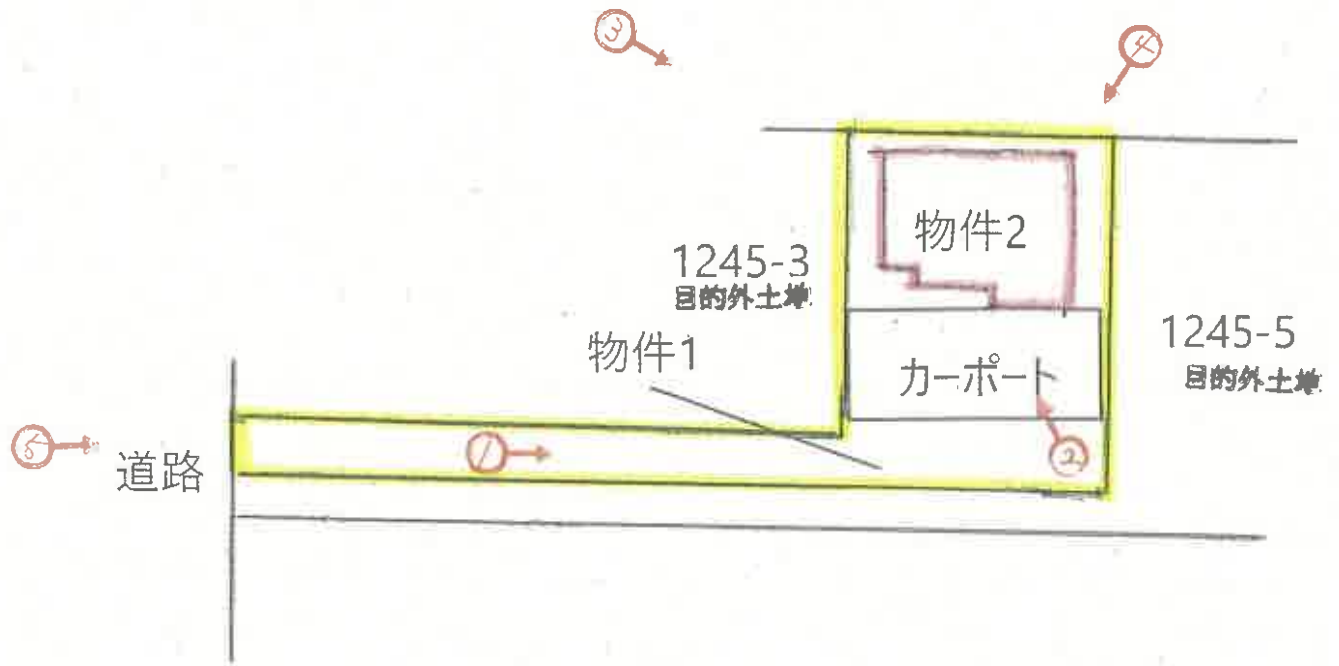
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

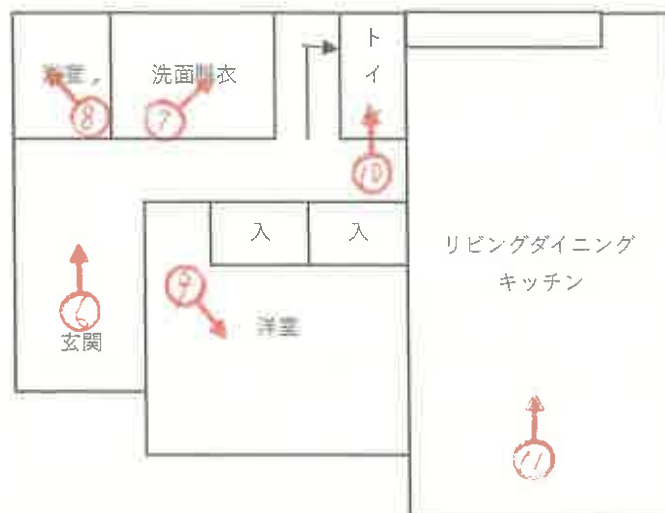
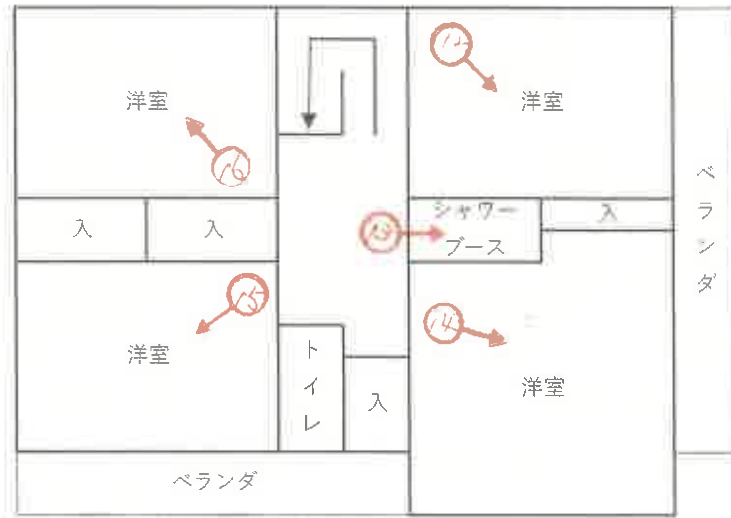
土地建物位置関係図（概略）



 写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図

物件2



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1



写真2



写真 3



写真 4



写真5 ソーラーパネル



写真6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真15



写真16



令和8年（ケ）第 2号
令和8年2月24日 現地調査
令和8年4月27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

富田 稲子

物 件 目 録

- 1 所 在 菊川市下平川字六瀬
- 地 番 1 2 4 5 番 4
- 地 目 宅地
- 地 積 2 5 8 . 9 6 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 菊川市下平川字六瀬 1 2 4 5 番地 4
- 家屋番号 1 2 4 5 番 4
- 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 6 1 . 2 7 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,310,000 円
物件2 (建物)	金 9,710,000 円

- 1 一括価格は、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の建物の内訳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	
特 記 事 項		
・ 物件 1 の土地の上に物件 2 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）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「菊川」駅の南方・直線距離約 7 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	牛渕川東岸の店舗、公共施設が近くにある一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	非線引き都市計画区域 第一種低層住居専用地域 5 0 % 1 0 0 % なし 最低敷地面積 2 0 0 m ²
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	2 5 8 . 9 6 m ² 旗竿状 平坦地 道路面と概ね等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約 4 . 1 m 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2の建物敷地 目的外建物の有無・・・なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガス配管 無 下 水 道 無 (注) 供給処理施設における「有」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、通常で敷地内に引き込みができる状態にあることをいう。「無」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、敷地内に引き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が配置されていないにもかかわらず供給処理施設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	* 1 2 4 5 番 3、物件 1、1 2 4 5 番 5、各筆の路地状部分が一体として進入路として利用されている。 * 建物建築後に設置したカーポートが所在する。 * 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）：令和2年8月7日新築 経 過 年 数：約6年 経済的残存耐用年数：約19年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディングボード 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
床面積（現況）	ほぼ登記通りとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	中 位
保 守 管 理 の 状態	普 通
建 物 の 利 用 状況	共有者が居住していたが、現在は空き家。家財道具が残っている。 ※ 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	*カーポートが所在する。 *屋根に太陽光発電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/㎡) 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	23,900	0.82	258.96	1.0	5,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 菊川ー3

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$25,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/102 \div 23,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路条件が優る。

イ 個 別 格 差：方位。形状が劣る。

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（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	182,000	120.89	0.61	13,420,000

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6年、経済的残存耐用年数19年、観察減価20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $19 \text{ 年} \div (6 \text{ 年} + 19 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \div 0.61$

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
1	5,080,000	0.3	法定地上権	1,520,000

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	5,080,000	－ 1,520,000		1.00	0.65	2,310,000
2	13,420,000	＋ 1,520,000	－	1.00	0.65	9,710,000
一 括 価 格 (合 計)						12,020,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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 公示地価格

(菊川－3)

所 在：菊川市下平川字庄司1600番22

価 格：25,400円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：226㎡

供給処理施設：水道

接 面 道 路：南側5m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第2種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅が多い県道背後の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図・間取図

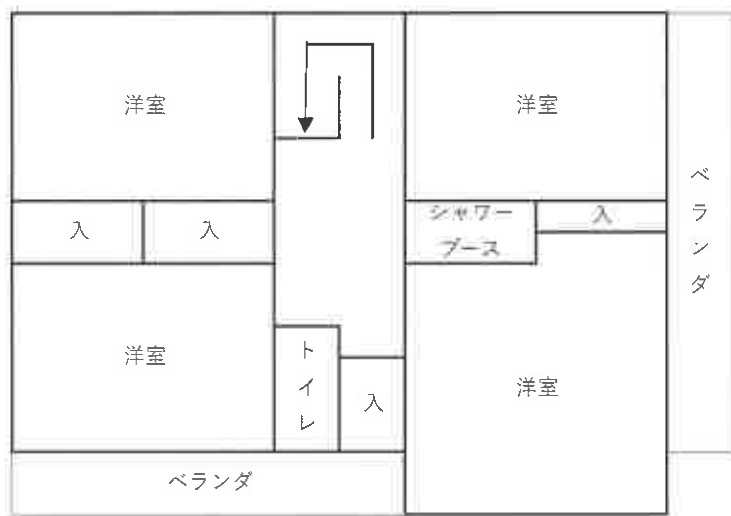
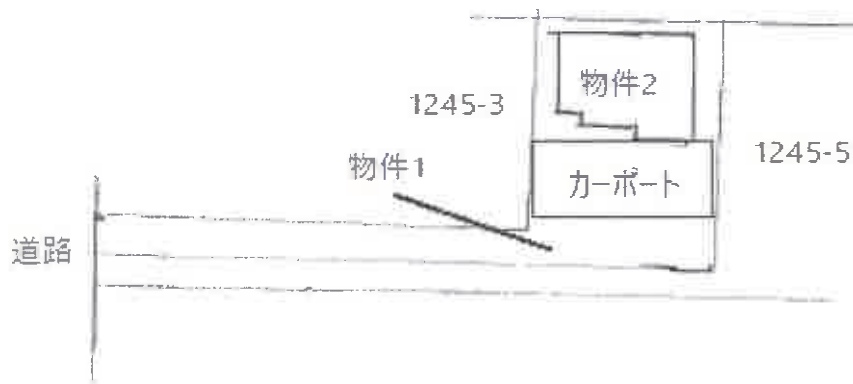
以 上

4

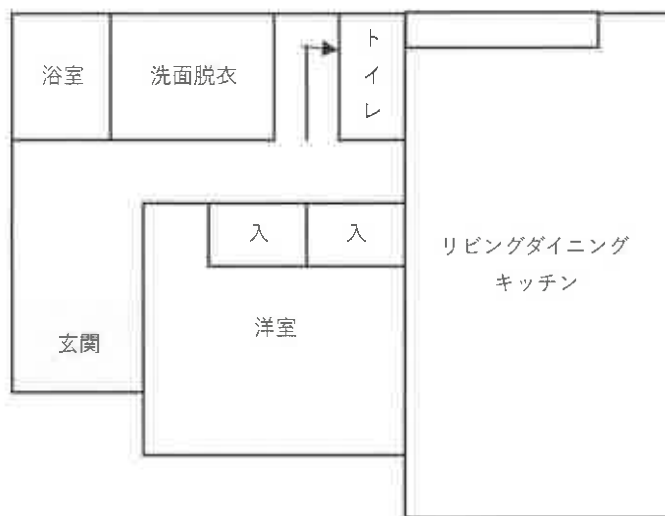


500 m

建物配置図
間取図



2階



1階