

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 26 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 11 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 9 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 9 年 1 月 6 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 12 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 月 10 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 10 月 26 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

10	所 在	掛川市青葉台
	地 番	775番16
	地 目	宅地
	地 積	208.77平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 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10】

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

【物件番号10】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類：車庫 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約15平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

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10】

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

10	所	在	掛川市青葉台
	地	番	775番16
	地	目	宅地
	地	積	208.77平方メートル





令和6年(ケ)第51号

令和7年 8月21日受理

令和7年 8月28日提出

現況調査報告書 (補充)

(物件10関係)

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 0	所	在	掛川市青葉台
	地	番	7 7 5 番 1 6
	地	目	宅地
	地	積	2 0 8 . 7 7 平方メートル



補 充 事 項

- 1 令和7年8月7日提出済みの現況調査報告書の補充書につき、補充報告する。
- 2 執行裁判所より、物件10の土地に存在する堀込車庫の造成工事完了時期等の調査依頼を受け、調査した結果は、以下のとおりである。

掛川市役所都市政策課担当者から受領した開発登録簿（完了）による。

当初許可	許可年月日	平成5年12月15日
	工事予定期間（着手日）	平成7年5月8日
	（完了予定日）	平成8年3月31日
変更許可	許可年月日	平成7年3月13日
	許可年月日2	平成8年5月15日
工事完了検査	検査済証年月日	平成8年8月2日
	完了公告年月日	平成8年8月13日

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 掛川市役所都市政策課担当者	本件土地（掘込車庫）の造成工事完了時期については、開発許可の図面で完了時期等がわかると思います。同図面が存在するか確認します。 (令和7年8月20日 電話聴取) 1 当係で確認したところ、開発許可の図面の原本は存在しませんでした が、開発登録簿がありました。開発登録簿で完了日等が確認できますので登録簿を提出します。 2 本件土地に存在する掘込車庫の造成工事は、一般的に土地の造成工事に 伴って同時期に施行されます。 (令和7年8月21日 電話聴取) 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8月20日(水) 15:20-15:25	当庁	掛川市役所都市政策課担当者に対し、物件10の土地に存在する掘込車庫の造成工事完了時期等につき調査(電話)
令和7年8月21日(木) 13:50-14:00	当庁	掛川市役所都市政策課担当者に対し、開発登録簿の交付依頼等(電話・郵送410円)
令和7年8月25日(月) 14:00-14:10	掛川市役所 (都市政策課)	掛川市役所都市政策課担当者から開発登録簿及び土地利用計画図(平面図)の受領

(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
目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者をして解錠のうえ、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

現況調査報告の補充書

静岡地方裁判所浜松支部執行裁判所 様

令和7年8月7日

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 小野 雅 章

令和6年12月4日提出済みの現況調査報告書につき、下記のとおり、補充報告する。

【補充事項】

令和7年8月4日、執行裁判所より、物件10の土地に存在する掘込車庫の造成工事完了時期の調査依頼について

- 1 掘込車庫のシャッター部分に掲示されていた看板「売地 株式会社清水」の会社に荷電し、掘込車庫の造成工事完了時期につき調査をした。
- 2 上記同日、株式会社清水の電話対応をした者によれば、掘込車庫（ボックスカルバート）は、一般的には土地の造成工事に伴って一連の工事（掘込車庫と屋外階段を造って、その上に宅地と建物を造る。）として行うものであるため、造成工事の時期をずらして行うことはないと言った。
- 3 掘込車庫等の造成工事完了時期を知りたいのであれば、市役所等で開発許可の図面を確認すれば、完了時期等がわかると思います。

以 上



令和6年(ケ)第51号
令和6年 8月22日受理
令和6年 12月 4日提出

現況調査報告書

(物件10関係)

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

10	所 在	掛川市青葉台
	地 番	775番16
	地 目	宅地
	地 積	208.77平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	(住居表示未実施)
土地	物件10
現況地目	☒ 宅地(物件10) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐
形状	☒ 公図のとおり ☒ 全体図 ☒ 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 ☒ 土地位置関係図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が物件10の土地を雑草が繁茂した状態の分譲地用の宅地(空地)の状態で、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件10の土地の占有状況等につき、本件調査に際し、所有者会社代表者Aとの面談は出来なかった。 2 物件10の土地の形状及び所在場所等については、別紙「土地位置関係図(概略)」記載のとおりである。 3 物件10の土地は、北側の舗装市道(市道満水神代地川線)に接面している。 4 物件10の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。 5 物件10の土地は、住宅の敷地が接面道路より高台部分にあり、同土地に接した急傾斜階段を通路として使用する。物件10の土地は、宅地造成後、建物建設には至っていないが、雑草等が繁茂しているため、敷地内への立ち入りは困難である。 6 物件10の土地には、擁壁部分を掘り込んで、周囲をコンクリートで固めた掘込車庫(目的外建物)が存在する。尚、同土地には、既登記建物が存在しないことを法務局で確認したため、掘込車庫(目的外建物)は未登記と判断した。 以上
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 平成 年 月 日
建物 (目的外建物・未登記)	☐ 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所 在	静岡県掛川市青葉台 7 7 5 番 1 6
家 屋 番 号	■ない（未登記）
種 類	■車庫 □居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫
構 造	■コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積（概 略）	■約 15 m ²
所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
建 築 時 期	□令和 年 月 日ころ（登記記録上の新築日） ■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

(3 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6年9月2日(月)	当庁	所有者会社代表者Aに対し、現況調査期日通書知を送付
令和6年9月10日(火) 1 11:05-11:10 2 12:25-12:35	1 掛川市役所 2 物件所在地	1 接面道路につき調査 2 物件確認、写真撮影
令和6年9月18日(水) 1 9:35-9:40 2 10:55-11:30	1 静岡地方法務局 (掛川支局) 2 物件所在地	1 隣接地の登記事項証明書交付申請 2 立入調査、写真撮影、評価人同行
令和6年9月19日(木) 2 9:05-9:10	1 当庁 2 静岡地方法務局 (浜松支局)	1 所有者会社代表者Aに対し、現況調査実施通知書を送付 2 地積測量図写し交付申請
令和6年12月3日(火) 15:45-15:55	静岡地方法務局 (浜松支局)	本件土地に対する既登記建物の登記事項証明書交付申請
(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6年9月18日 目的物件の掘込車庫は施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて掘込車庫内に立ち入った。 ☐ 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

(4 枚目)

【A3版をA4版に縮小】



請求部	所在	掛川市青葉台			地番	775番16		
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	平成8年12月1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。

(静岡地方税務局掛川支局管轄)

令和6年7月11日

静岡地方税務局

請求番号：3-2

登記官

(1/1)

(5 枚目)



登記年月日：平成9年1月10日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

公用

令和6年9月19日

静岡地方方法務局浜松支局

登記官

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局発)

(6 枚目)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

0000337

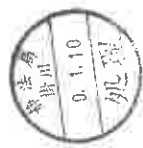
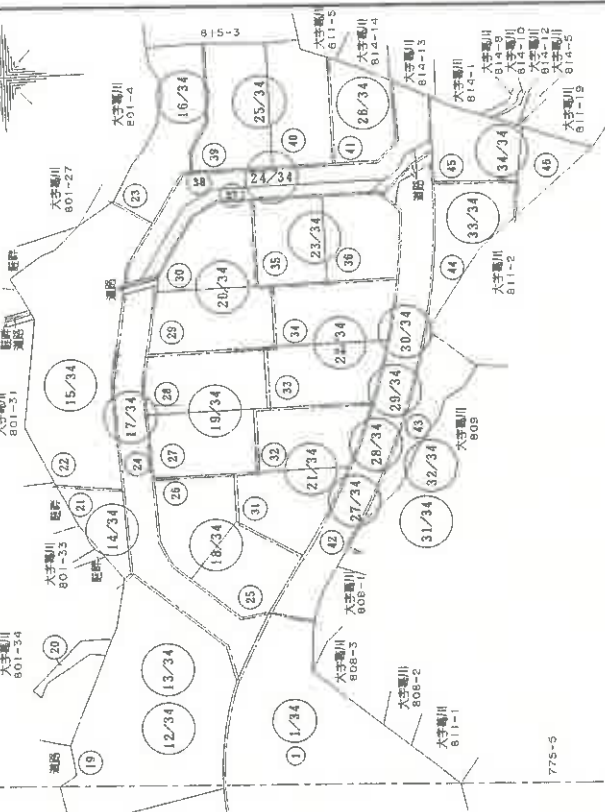
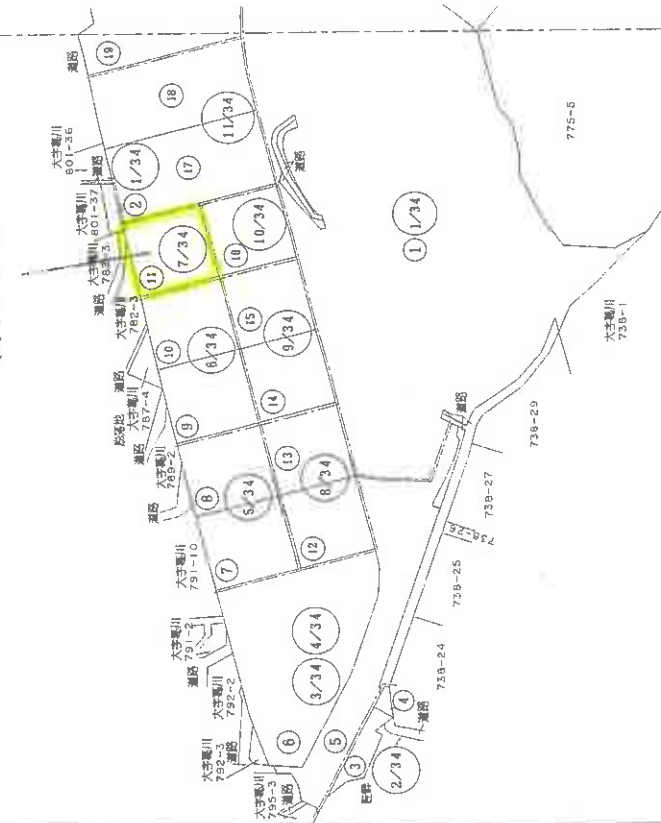
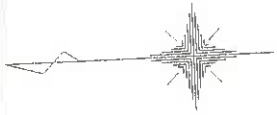
地番 775-6-51 138-85, 775-48-30-9-41 Q地

積測量 1/35

土地の所在 掛川市青葉台

物件10

全体図



地籍略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...刻ミ, RM...金網杭 (単位:m)

作製者

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成9年1月10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。
(静岡地方支務局掛川支局管轄)
令和6年9月19日 静岡地方支務局派松支局

登記官

(7 第四)

0000344

地積測量図 8/35

地番 775-16

土地の所在 掛川市青葉台

7/34

地積測量図

地番	(1) 775-16	X _n	Y _n	(X _n +1 - X _n -1)Y _n	延 坪
測点					
448	-136296.406	-42431.355	719041.741830	14.95	
141	-136311.027	-42428.251	496028.682441	14.15	
142	-136308.097	-42414.408	-728128.142136	14.55	
446	-136293.960	-42417.420	-594522.558720	1.23	
447	-136294.081	-42418.629	107997.829434	12.94	
		延 坪 積	417.552849		
		地 積	208.7764245		



境界線略号 A=アルミ合金杭 S=石杭 C=コンクリート杭 P=プラスチックス杭 R=金属杭 M=測ミ、RM=金属標 (単位m)

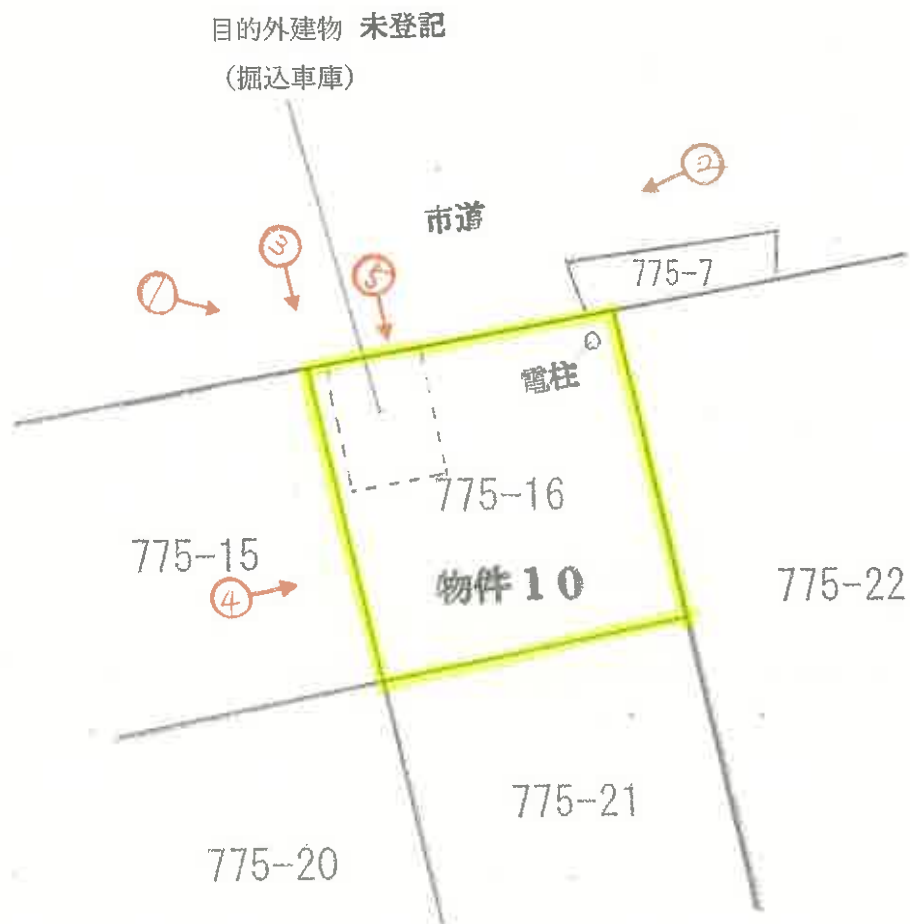
縮尺 1/250

作製者

申請人

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

土地位置関係図（概略）



 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真 1



目的外建物（未登記・掘込車庫）

写真 2



写真3



写真4



写真5 目的外建物（未登記・掘込車庫）



令和6年(ケ)第51号
令和8年7月28日 現地調査
令和8年7月29日 評価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

(再) 評価書
(10)

評価人 不動産鑑定士

富田 稲子 印

物 件 目 録

10	所 在	掛川市青葉台
	地 番	775番16
	地 目	宅地
	地 積	208.77平方メートル

第1 評価額

価 格
金 650,000 円

- ① 物件10の土地の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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き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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格とする。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
10	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		

※ 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10）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「掛川」駅の東方・直線距離約 1.8 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	JR 東海道新幹線高架敷南側に位置する一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	
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1種住居地域 60% 200% なし 居住誘導区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	208.77 m ² ほぼ長方形 間口約 13m、奥行約 14m 高台地 路面より約 5 m以上高く接面する中間画地 階段を利用し敷地内に入出入りする
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 6 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・・・雑草の生えた未利用地 目的外建物の有無・・・未登記の掘込車庫がある	
供給処理施設	上 水 道 有 ガス配管 有 下 水 道 無 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、通常で敷地内への引き込みが出来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	*北西隅に階段があり、階段の東側に天井高約 2 m、広さ約 15 m ² の掘込車庫があり、それ以外の道路との境にはコンクリート擁壁がある。 *南西部分は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲にある。 *開発許可を受け宅地造成された分譲住宅地の1区画。 *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

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

1 基礎となる価格

① 物件10（土地）

物件10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 建物有の場合 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
10	37,000	0.60	208.77	—	4,630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 掛川ー6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

43,400 円/㎡ × 100/100 × 100/101 × 100/116 ≒ 37,000 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：基準地は街路条件、環境条件等が優る。

イ 個 別 格 差：道路面との高低差が大きく、利用上の効用が相当劣る。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価 格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等割合 の控除 (円) 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
10	4,630,000	(1-0.20)	—	0.80	0.22	650,000

イ 土地利用権等割合の控除：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を20%と査定した。

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：掘込車庫（目的外建物）がある等の理由により、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：市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件の有効需要の程度、及び過去の入札の経緯等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 基準地価格（掛川－6）

所 在：掛川市青葉台561番34「青葉台14－13」

価 格：43,400円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：210㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：西側6m市道

用途指定等：非線引き都市計画区域、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然とした郊外の分譲住宅地域

以 上

求 意 見 書

富田 稲子 殿

令和 7年12月24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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 12 月 26 日

評価人

富田 稲子

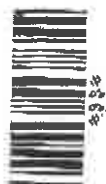
印

物 件 目 録

10 所 在 掛川市腎薬台
地 番 775 番 16
地 目 宅地
地 積 208.77 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第51号 物件10
評価書（補充）

静岡地方裁判所浜松支部 御中

令和7年7月28日

評価人 不動産鑑定士

富田 稻子

令和6年12月5日 評価の評価書について下記事項を補充する。

記

（表記の修正）

6 ページ表中評価額の項目

「2, 170, 000」に修正

（理 由）

誤謬による修正。

以 上

令和6年(ケ)第51号
令和6年9月18日 現地調査
令和6年12月5日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書
(10)

評価人 不動産鑑定士

富田稲子 印

物 件 目 録

10	所 在	掛川市青葉台
	地 番	775番16
	地 目	宅地
	地 積	208.77平方メートル

第1 評価額

価 格
金 2,170,000 円

- ① 物件10の土地の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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き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
10	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		

※ 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10）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「掛川」駅の東方・直線距離約 1.8 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	JR 東海道新幹線高架敷南側に位置する一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	
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1種住居地域 60% 200% なし 居住誘導区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	208.77 m ² ほぼ長方形 間口約 13m、奥行約 14m 高台地 路面より約 5 m 以上高く接面する中間画地 階段を利用し敷地内に入出入りする
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 6 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・・・雑草の生えた未利用地 目的外建物の有無・・・未登記の掘込車庫がある	
供給処理施設	上 水 道 有 ガス配管 有 下 水 道 無 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、通常で敷地内への引き込みが出来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	*北西隅に階段があり、階段の東側に天井高約 2 m、広さ約 15 m ² の掘込車庫があり、それ以外の道路との境にはコンクリート擁壁がある。 *南西部分は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲にある。 *開発許可を受け宅地造成された分譲住宅地の1区画。 *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

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

1 基礎となる価格

① 物件10（土地）

物件10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 建物有の場合 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
10	37,000	0.60	208.77	—	4,630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 掛川－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$43,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/116 \div 37,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は街路条件、環境条件等が優る。

イ 個 別 格 差：道路面との高低差が大きく、利用上の効用が相当劣る。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価 格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等割合 の控除 (円) 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
10	4,630,000	(1-0.20)	—	0.90	0.65	2,410,000

イ 土地利用権等割合の控除：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を20%と査定した。

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：掘込車庫（目的外建物）がある等の理由により、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 基準地価格（掛川－6）

所 在：掛川市青葉台561番34「青葉台14－13」

価 格：43,400円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：210㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：西側6m市道

用途指定等：非線引き都市計画区域、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然とした郊外の分譲住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

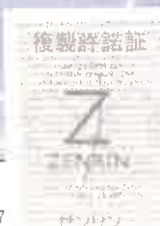
2 公図写

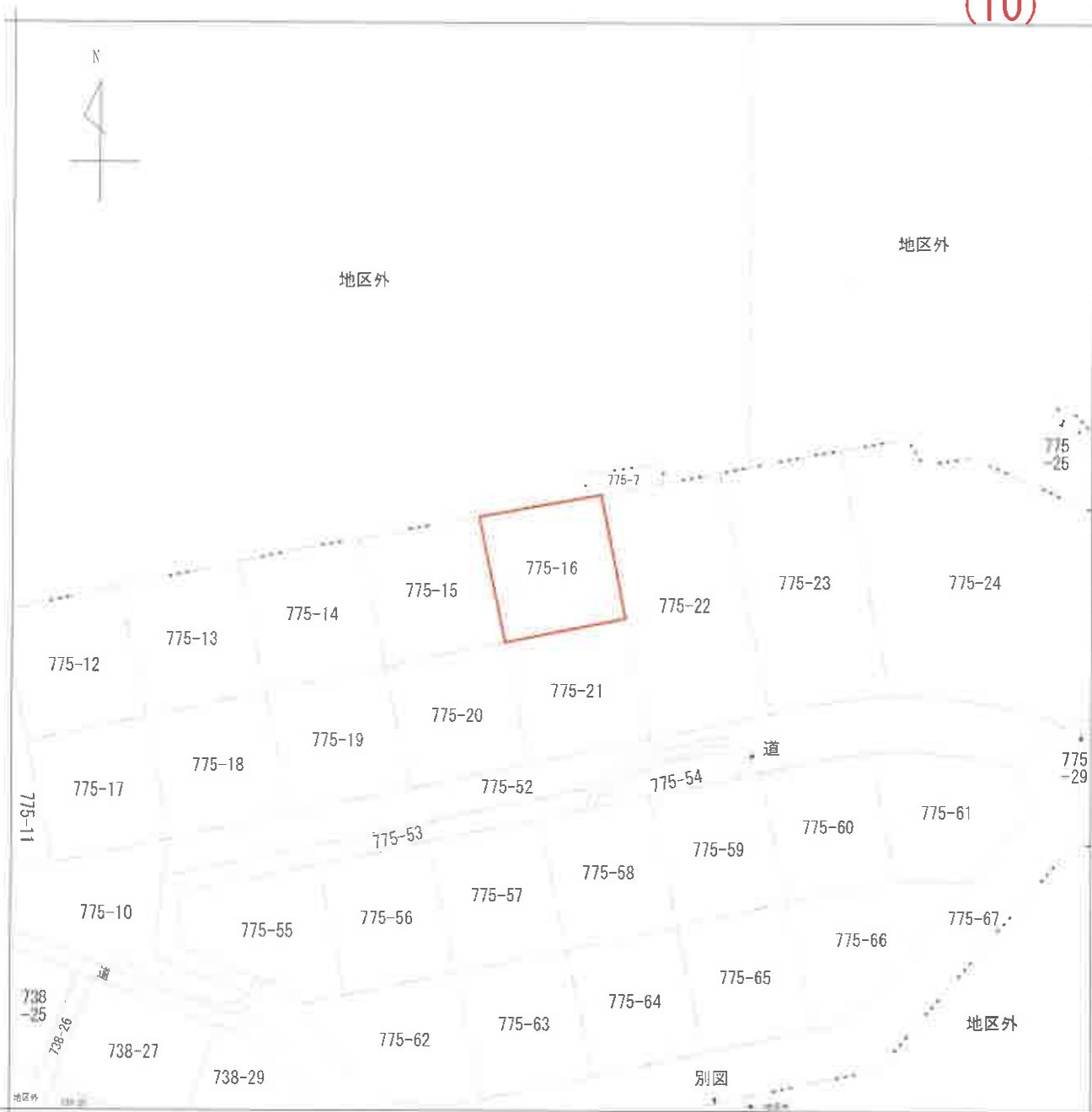
3 建物配置図

位置図

4

1/10000





地番区域見出

青葉台

請求部分	所 在 掛川市青葉台					地 番	775番16		A3→A4に縮小	
出力縮尺	1/500	精 度 区 分		座標系又は記号 番号は		分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作成年月日	平成8年12月1日				備 付 年月日 (原図)		補 記 事項			

建物配置図

