

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 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 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	9,480,000 7,584,000	一括	1,896,000	119,235	0
1	6,230,000				
2	1,990,000				
3	1,260,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市浜名区内野
 地 番 3043番
 地 目 宅地
 地 積 523.88平方メートル

- 2 所 在 浜松市浜名区内野 3043番地
 家屋 番号 3043番の1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 135.25平方メートル
 2階 53.82平方メートル

- 3 所 在 浜松市浜名区内野 3043番地
 家屋 番号 3043番の2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 56.70平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約107平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 16 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 2, 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 浜松市浜名区内野
 地 番 3043 番
 地 目 宅地
 地 積 523.88 平方メートル

- 2 所 在 浜松市浜名区内野 3043 番地
 家屋 番号 3043 番の1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 135.25 平方メートル
 2階 53.82 平方メートル

- 3 所 在 浜松市浜名区内野 3043 番地
 家屋 番号 3043 番の2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 56.70 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約107 平方メートル





令和8年(ケ)第 10号
令和8年 2月24日受理
令和8年 4月 7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 | 浜松市浜名区内野 |
| | 地 番 | 3043番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 523.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区内野 3043番地 |
| | 家屋 番号 | 3043番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 135.25平方メートル
2階 53.82平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市浜名区内野 3043番地 |
| | 家屋 番号 | 3043番の2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 56.70平方メートル |



そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地は、その南側を市道浜北内野小島中央線（地番3011 地目公衆用道路 所有者浜北市（現浜松市） 幅員約6.5m）に、その東側を市道浜北内野11号線（地番3040 地目公衆用道路 所有者浜北市（現浜松市） 幅員約4.5m）に各接道している。
- 2 物件1土地内南西側には、電柱が存在する。
- 3 物件1土地内北東側には、カーポート（定着物）が存在する。
- 4 物件2建物1階南東側洋室の天井には、雨漏り痕がある。
- 5 物件3建物屋根上には、太陽熱温水器が存在する。
- 6 物件3建物内には、クレーンが設置されている。
- 7 工場抵当法2条の適用可否について
- (1) 物件3建物には、抵当権が設定されている。
- (2) 所有者によれば、購入時（平成23年）から工場として使用したことはなく、現在は物置として使用している旨の回答がある。
- (3) 物件3建物内には、前所有者が取り付けしたクレーンが存在するが、その他機械器具類は存在しない。なお、前記クレーンは換価見込みがないと思料する。
- (4) 以上により、物件3建物内には、クレーン（換価見込みなし）以外に備え付けられた機械器具類はなく、現状、工場として使用されていないことから、工場抵当法2条の適用はないものと思料する。

(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

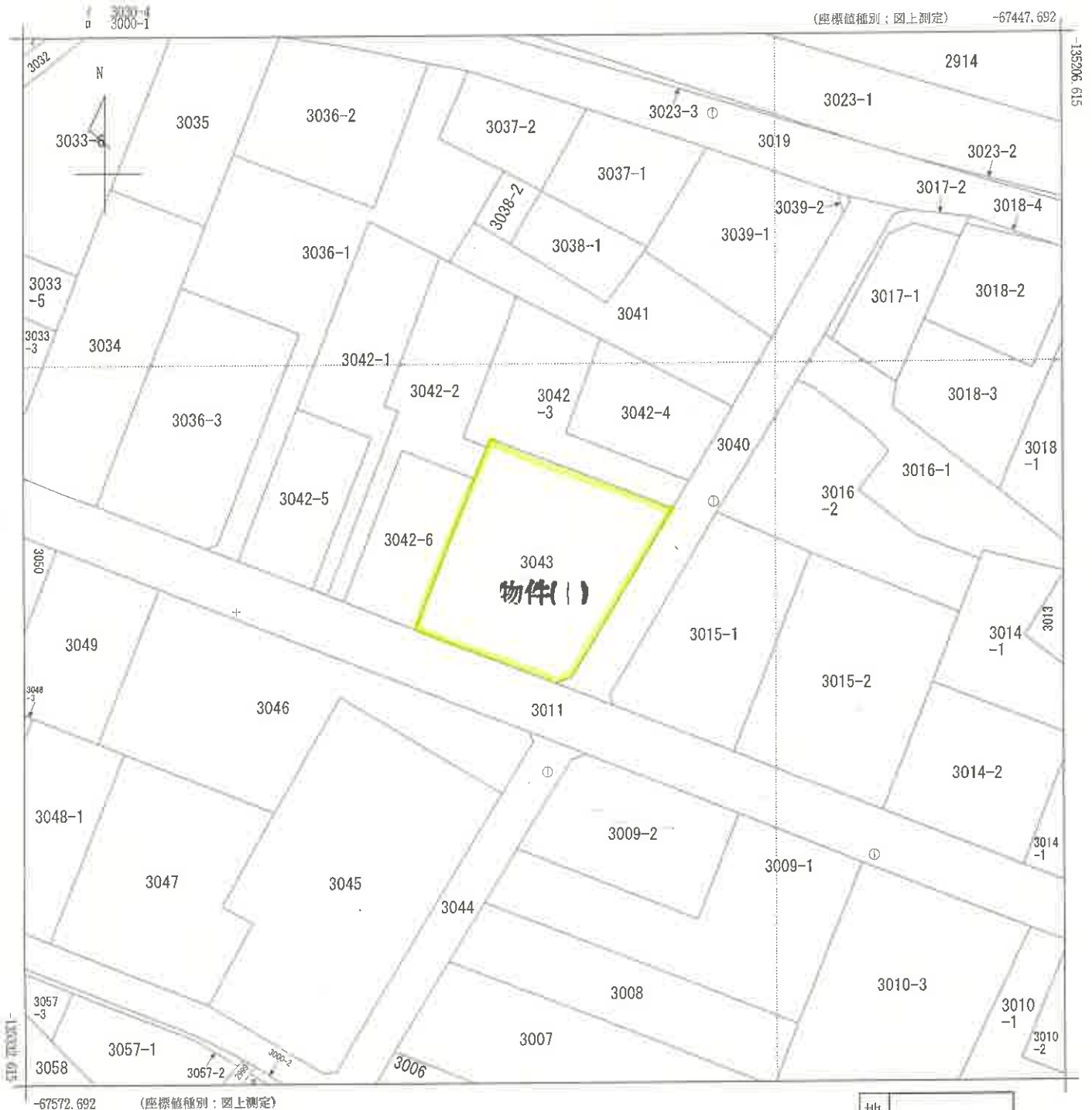
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ A (債務者兼所有者)	1 物件2建物は、私が住居として使用しています。 2 物件3建物は、私が物置として使用しています。 3 私は、神谷加工所という屋号で浜松市内の別場所にて個人営業をしています。同所での事業が手狭になった場合には、物件3建物を工場として使用するつもりでしたが、本物件を購入以来、一度も使用したことはありません。 4 物件3建物内には、クレーン以外には、機械器具類はありません。なお、クレーンは、前所有者が設置したものであり、私が使用したことはなく、価値はないと思います。 5 本物件を購入後、物件2建物内をリフォームしましたが、物件2、3建物を増築したことはありません。 6 物件2建物内にて、本物件購入後、令和2年頃まで犬1匹を飼育していました。 7 物件2建物にて、雨が漏ったことがありました。その他、本物件における不具合はありません。 8 物件3建物屋根上には、太陽熱温水器が存在しますが、使用できません。 9 物件1土地内南西側には、電柱が存在します。中部電力株式会社より地代を受領しています。 10 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。 11 所要により、私は、現況調査に立ち会うことができません。

(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 2月25日(水) 12:50-13:00	静岡地方法務局 袋井支局	件外土地(3040他4筆)登記簿謄本申請・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26日(木) 14:50-15:00	物件所在地	物件特定(全戸不在) 写真撮影(外観)
8年 2月26日(木) 15:40-15:50	浜松市中央区役所 道路保全課	接道関係調査
8年 3月16日(月) 9:50-10:00	当庁執行官室	所有者Aより架電(占有関係等調査)
8年 3月17日(火) 10:00-10:40	物件所在地	全戸不在 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() :-:		
(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 3月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、所有者Aより借用した鍵を用いて解錠し、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



地番区域見出	内野
--------	----

請 求 部 分	所 在 浜松市浜名区内野					地 番	3043番				
出 縮 力 尺	1/500		精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VIII	分 類	地図(法第 1 4 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。

令和8年1月22日
静岡地方方法務局浜松支局
登記官

整理番号：H56338-2
(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畫面である。
令和8年1月22日 静岡地方方法務局浜松支局

令和8年1月22日

静岡地方法務局浜松支局

產品圖

(7 枚目)

整理番号: K56338-1

$$(1/2)$$

A 3 版を A 4 版に縮小

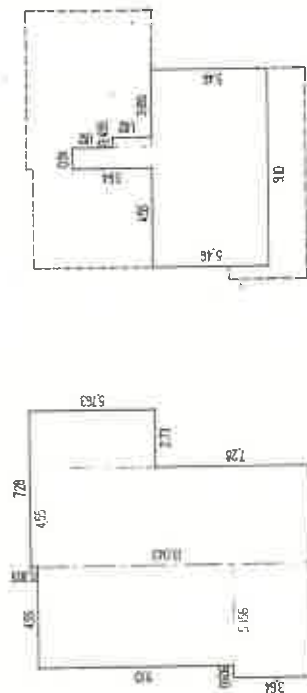
浜松市浜北区
3043番の1

面 圖 物 建

家屋番号 3043番の1

建築物の所在

020955 各階平面図



興

4.55	×	9	10	=	41.4050
5.156	×	3	64	=	18.76784
4.55	×	13.043	=	59.34565	
2.73	×	5.763	=	15.73299	
TOTAL					135.25148 m ²

$$5156 \times 364 = 1876784$$
$$4.55 \times 13.043 = 59.34565$$
$$2.73 \times 5.763 = 15.73299$$

TOTAL 135.25/48 m²

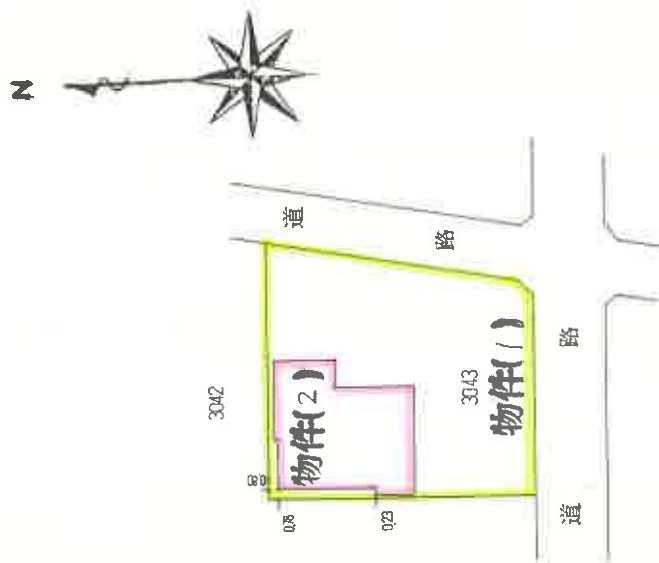
$$2 \frac{14}{100} 091 \times 3.64 = 3.3124$$
$$0.455 \times 1.82 = 0.8281$$
$$9.10 \times 5.46 = 49.6860$$

ITEM	QTY	UNIT	PRICE	TOTAL
53.8265	m ²			
TOTAL				

米道種

135.25 m²

2 53.82 m²



59. 10.7 (单位m)

縮尺	申請人	縮尺
1/500		1/250

人	縮尺	1/500
---	----	-------

縮尺	申請人	縮尺
1/500		1/250

作者：

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

令和8年1月22日

静岡地方務局浜松支局

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。

図

020956

各階平面図

浜松市浜北区

3043-2

家屋番号

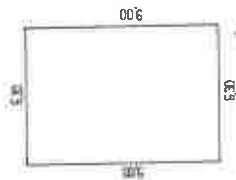
浜北市内野3043番地

建物の所在

○建物図面

各階平面図

※ 隣 ※ 隣

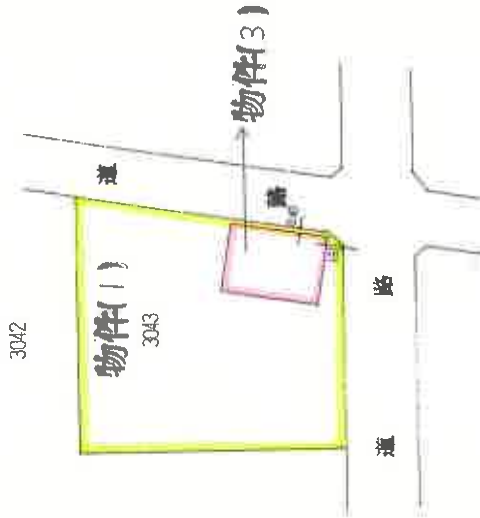


求積

$$6.30 \times 9.00 = 56.7000 \text{ m}^2$$

床面積

$$56.70 \text{ m}^2$$



作製者

縮尺 1/550

申請人

縮尺

1/500

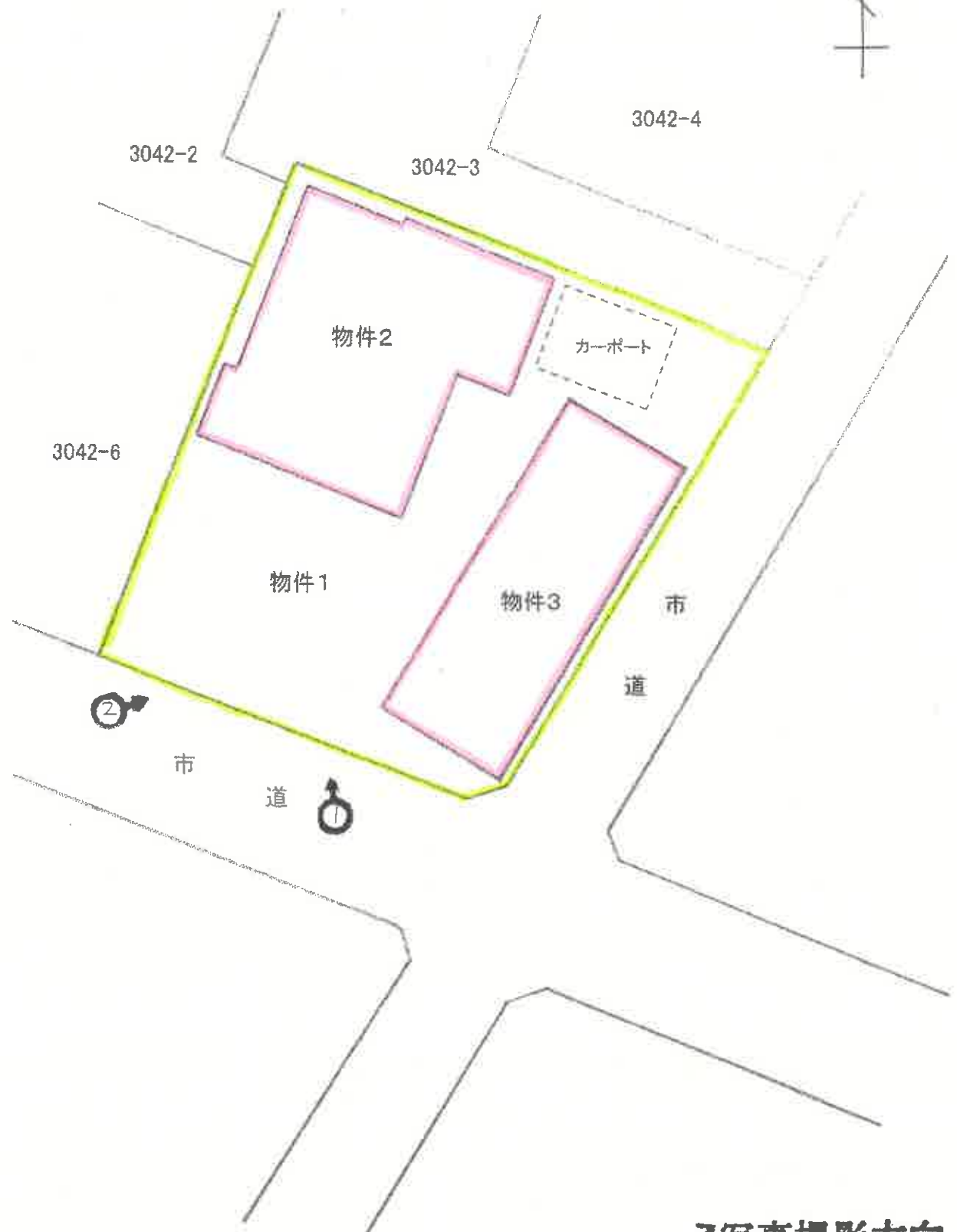
(単位m)

58.9.29

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

A3版をA4版に縮小

建物配置図

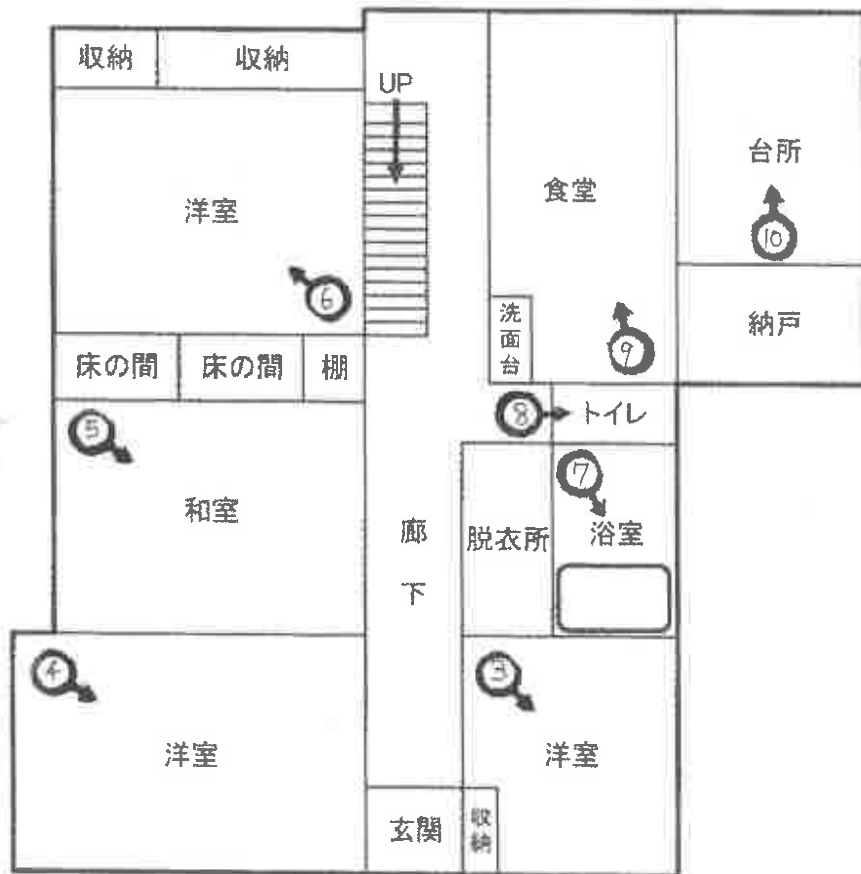


写真撮影方向

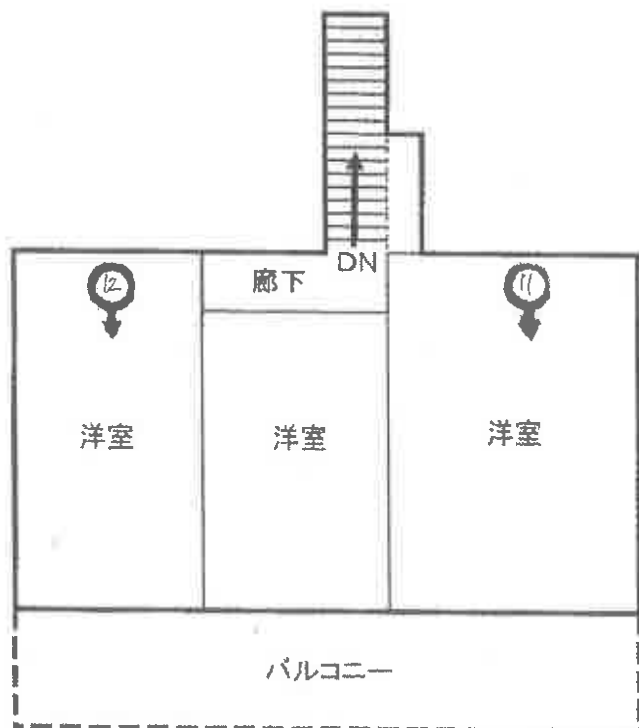
間取図

物件 2

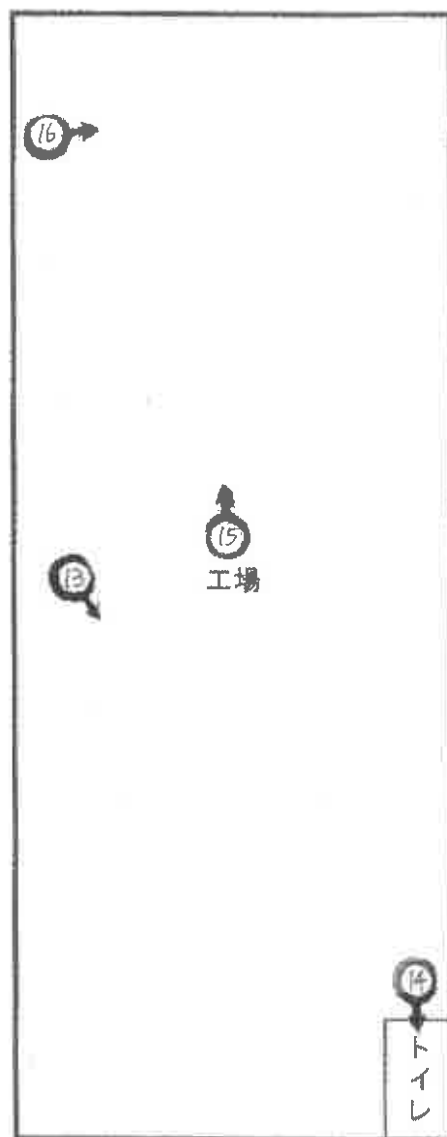
1 階



2 階



物件 3



♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3) 物件 2



(4) 物件 2



(5) 物件 2



(6) 物件 2



(7) 物件 2



(8) 物件 2



(9) 物件 2



(10) 物件 2



(1 1) 物件 2



(1 2) 物件 2



(13) 物件3



(14) 物件3



(15) 物件3

クレーン



(16) 物件3



令和 8 年（ケ） 第 10 号
令和 8 年 3 月 17 日現地調査
令和 8 年 4 月 22 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

長 島 和 芳

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 浜松市浜名区内野 |
| | 地 番 | 3043番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 523.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区内野 3043番地 |
| | 家屋 番号 | 3043番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 135.25平方メートル
2階 53.82平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市浜名区内野 3043番地 |
| | 家屋 番号 | 3043番の2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 56.70平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金9,480,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金6,230,000円
物件2（建物）	金1,990,000円
物件3（建物）	金1,260,000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の土地の内訳価格は物件2、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2、3の価格は当該土地利用権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 目的物件の表示

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	未登記増築部分あり 現況床面積は約107㎡
特 記 事 項		
※物件1の土地上に物件2、物件3の建物が存する。 ※物件3の建物は登記上の種類は工場であるが、現況は工場として使用されておらず、物置等として使用されている。また、物件3の建物内にはクレーンが取り付けられているが、長期間にわたって使用されておらず、換価見込みはないものと判断する。その他は特に機械器具等はなく、工場抵当法の適用はないものと判断する。		

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	遠州鉄道「遠州西ヶ崎」駅の西方直線距離で約1.1kmに存する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	浜松市の北部郊外に存する。一般住宅が多い中に小規模事業所、農地等が見られる地域。	
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	市街化調整区域 用途指定無し 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況	523.88㎡ ほぼ整形 南側間口約19.5m、奥行約24.5m ほぼ平坦 南側市道とほぼ等高に、東側市道とほぼ等高～ 0.6m高く接面する角地
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅約6.5mの舗装市道（建築基準法上の道路） 東側で幅約4.5mの舗装市道（建築基準法上の道路） に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件1は物件2及び物件3の建物の敷地として 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 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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。	

特 記 事 項	※本土地は市街化調整区域内に存し、線引き前の昭和45年3月25日に農地から宅地への転用許可が下りている（許可番号69番）。以上のことから、本土地は線引き前宅地と認められ、現況建物の建替え及び第2種低層住居専用地域に建築できる用途の建築物の建築が可能である。詳細については浜松市北部都市整備事務所に確認されたい。 ※本土地内の北東側にはカーポートが存在する。
---------	--

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）：昭和48年2月20日新築 増築年月日：昭和53年1月30日増築 昭和58年2月15日変更、増築 経 過 年 数：約53年 経済的残存耐用年数：数年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：クロス、合板、ジュラク等 天 井：石膏ボード、合板、クロス等 床：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気、給排水等
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：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が住居として使用し、占有している。 ※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	※1階南東側の洋室の天井には雨漏り痕がある。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

(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（登記記載）：昭和45年6月10日新築 増築年月日：年月日不詳増築（未登記） 経 過 年 数：約56年 経済的残存耐用年数：数年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：波型スレート等 外 壁：波型スレート等 床：土間コンクリート等 設 備：特になし
床面積（現況）	未登記の増築部分があり、現況床面積は約107㎡
現 況 用 途 等	現況用途：工場 ※現在は物置として使用されている 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が動産類を残置した休止中の工場の状態で占有している。※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	※工場は休止しており、建物内には多数のコンテナケース、廃材等が置かれている。 ※本建物の屋根上には太陽熱温水器が設置されているが、現在は使用できないとのことである。 ※建物内にはクレーンが設置されているが、長期間にわたって使用されておらず、換価見込みはないものと判断した。 ※本建物は昭和40年代に建築されたもので、屋根及び壁に波型スレートが使用されている。2004年以前に製造された波型スレートにはアスベストが含まれている可能性がある。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。

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、対象物件が築年の古い戸建住宅と工場及びその敷地で安定的な収益の確保は困難であるため、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（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	46,900	0.82	523.88	0.80	16,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 中央（県）－31

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,400\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/131 \div 46,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：地価調査基準地は接近条件、環境条件が優る（＋）

イ 個別格差：画地規模大（－）、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 2、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
2	158,000	189.07	0.03	900,000
3	137,000	107	0.01	150,000

イ 現況延床面積：物件 2 は登記面積と現況が一致しているため登記面積を採用、物件 3 は未登記増築部分があるため現地での概測面積を採用した。

ウ 現価率：

- ・物件 2：経過年数、維持管理の状態、市場性等を考慮して 3 % と査定した。
- ・物件 3：経過年数、維持管理の状態、市場性等を考慮して 1 % と査定した。

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	各建物への 配分(割合) イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	16,120,000	物件2	0.56	0.30	法定地上権	2,710,000
		物件3	0.44	0.30	法定地上権	2,130,000

イ 建付地価格の各建物への配分（割合）：

物件1の土地は、物件1土地上の物件2と物件3の建築面積比により以下のとおり配分した。

・物件2建物の敷地割合

$$\frac{\begin{array}{c} ※① \\ 135.25\text{m}^2 \\ ※① \end{array}}{\begin{array}{c} 135.25\text{m}^2 + 107\text{m}^2 \\ ※① \quad ※② \end{array}} \Rightarrow 0.56$$

・物件3建物の敷地割合

$$\frac{\begin{array}{c} ※② \\ 107\text{m}^2 \\ ※② \end{array}}{\begin{array}{c} 135.25\text{m}^2 + 107\text{m}^2 \\ ※① \quad ※② \end{array}} \Rightarrow 0.44$$

※① 物件1土地上の物件2建物の建築面積 135.25m²

※② 物件1土地上の物件3建物の建築面積 約 107m²

ウ 土地利用権等割合：物件2、3についての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エ) 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	16,120,000	－ 4,840,000		0.85	0.65	6,230,000
2	900,000	＋ 2,710,000	－	0.85	0.65	1,990,000
3	150,000	＋ 2,130,000	－	0.85	0.65	1,260,000
一 括 価 格 (合 計)						9,480,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件3の建物にアスベストが使用されている可能性があることによる
市場性の減退を考慮した。

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

地価調査価格 中央（県）－31

所 在：浜松市中央区西ヶ崎町字ヲキ1615番1

価 格：61,400円／㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：287㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北側4.4m市道

用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅を中心とする郊外の既成住宅地域

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

位置図

1/10,000

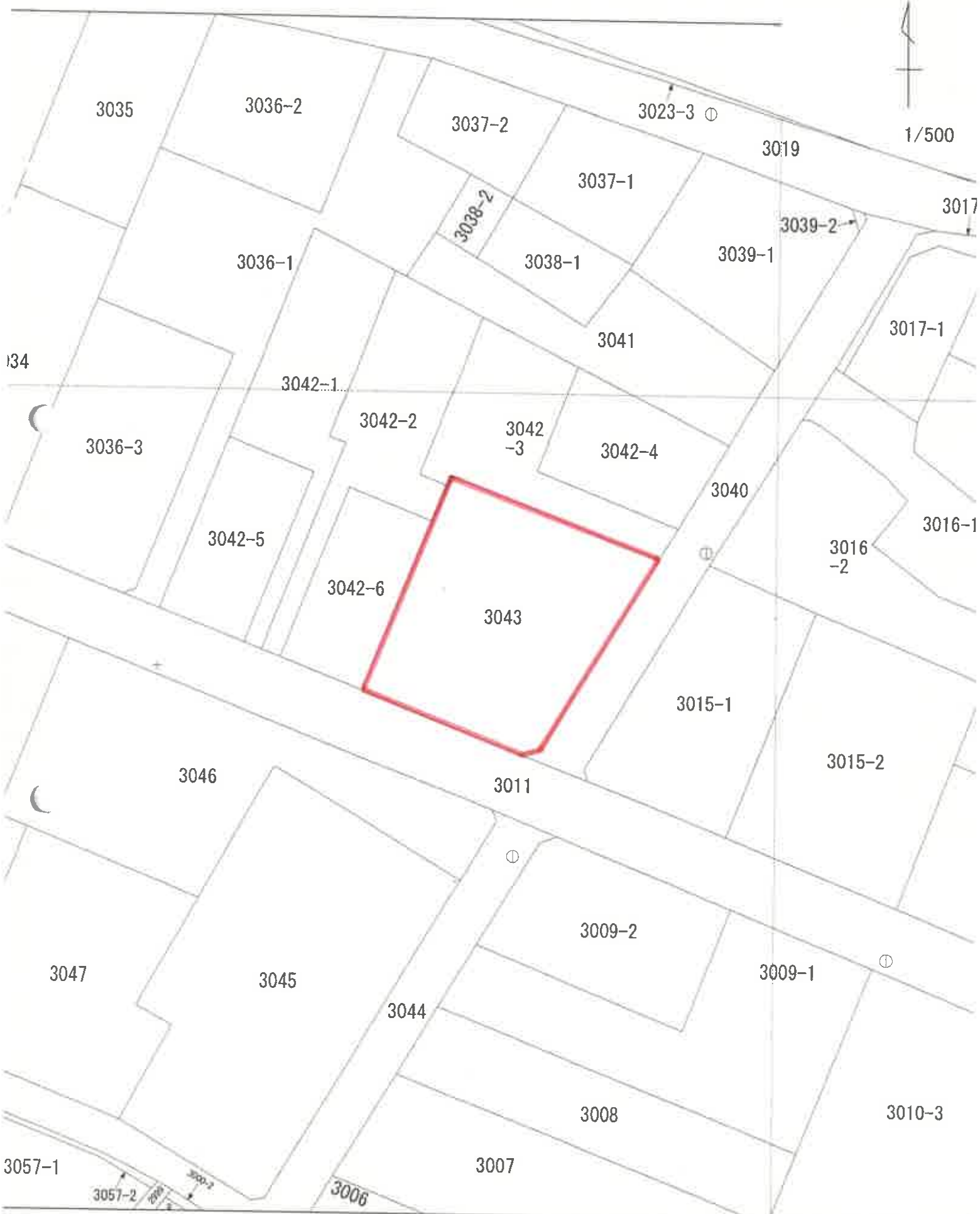


昭文社スーパーマップルデジタルにより作成

地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は 東経 137度45分57秒 北緯 34度46分36秒

公図(写)

1/500



建物配置図

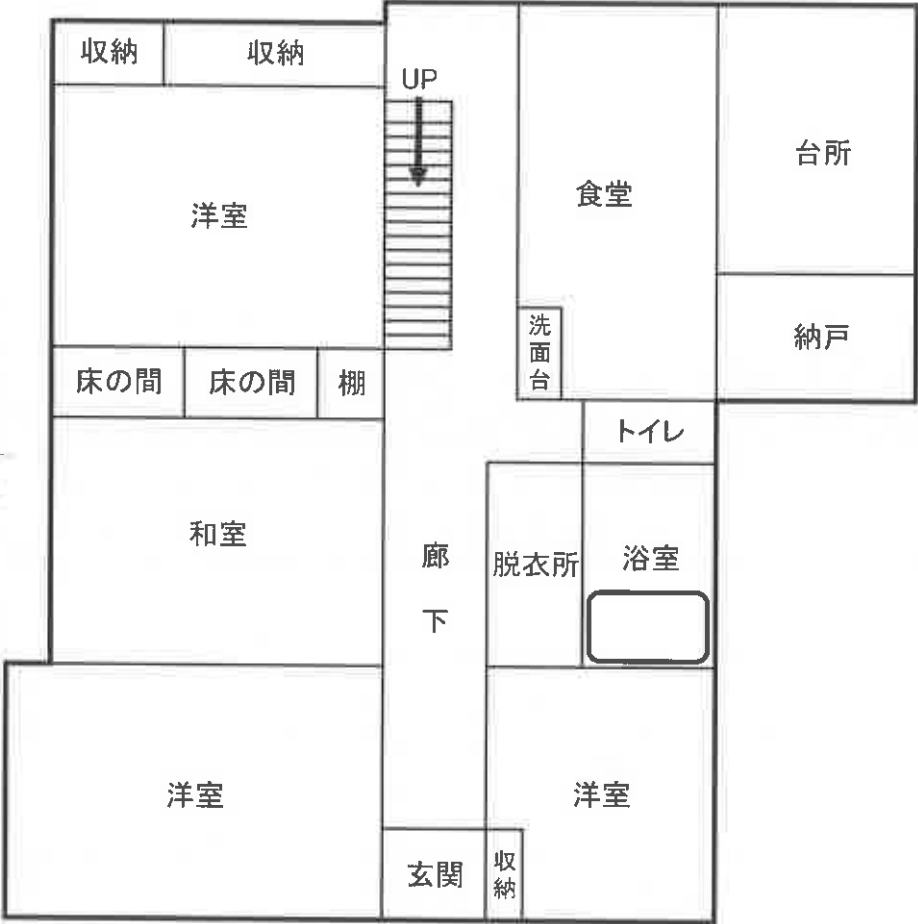


間取図

物件 2

物件 3

1 階



2 階

