

民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に  
該当しない旨の

陳述書

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

※入札方法に関する問合せ

静岡地方裁判所(本庁) 執行官室(電話番号054-255-8534)

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月25日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 片山 裕嗣

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 6年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月11日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月22日 午後 1時00分から 令和 6年 5月23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。
<p>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 6年 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> <p>なお, 期間入札において買受申出がないときは, 開札日の翌日から原則2日間特別売却が実施されます。</p>	

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5年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	5,180,000 4,144,000		1,036,000	22,365	5,908
備考					

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 静岡市駿河区稲川一丁目 1番地13

建物の名称 ヴィラセイユ稲川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲川一丁目 1番13の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.17平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 静岡市駿河区稲川一丁目1番13

地 目 宅地

地 積 1050.98平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 309089分の5217

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月13日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

【物件番号1】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

### 《 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、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 静岡市駿河区稲川一丁目 1番地13

建物の名称 ヴィラセイユ稲川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲川一丁目 1番13の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.17平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 静岡市駿河区稲川一丁目1番13

地 目 宅地

地 積 1050.98平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 309089分の5217

令和5年(ケ)第 56号  
令和5年12月28日受理  
令和6年 2月 1日提出

# 現況調査報告書

静岡地方裁判所

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 (一棟の建物の表示)

所 在 静岡市駿河区稲川一丁目 1番地13

建物の名称 ヴィラセイユ稲川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲川一丁目 1番13の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.17平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 静岡市駿河区稲川一丁目1番13

地 目 宅地

地 積 1050.98平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 309089分の5217

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県駿河区稲川一丁目1番15-205号		
建 物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（破産管財人） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を、動産類を残置した住居（空き家）として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況 ※管理費等の額は月額	管理費 10,050円 修繕積立金 11,220円 合 計 21,270円	令和6年1月15日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R4年1月分～R5年12月分 計486,103円（管理費156,150円、修繕積立金269,280円、遅延損害金（年14%）60,673円）	
管 理 会 社	株式会社サン 静岡営業所		
その他の事項	1 本物件は破産管財人弁護士Bが破産管財業務の一環として、管理占有している。 2 駐車場（機械式28台、平置2台）は現在空き4台分あり、駐車料金は月額17,000円である。なお、管理会社への申込みが必要である。 3 ペット飼育可（飼育細則あり） 4 現地管理人は、月～金（AM8:30～PM3）勤務している。		
敷 地 権	符号1 （敷地権の割合309089分の5217）		
現 況 地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）		
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/> 敷地配置図のとおり		
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号 1 ） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）		
その他の事項	本件一棟建物の敷地は、その南東側を市道南安倍町稲川一丁目線（官地 幅員約5.4m）に接道している。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

## 関係人の陳述等

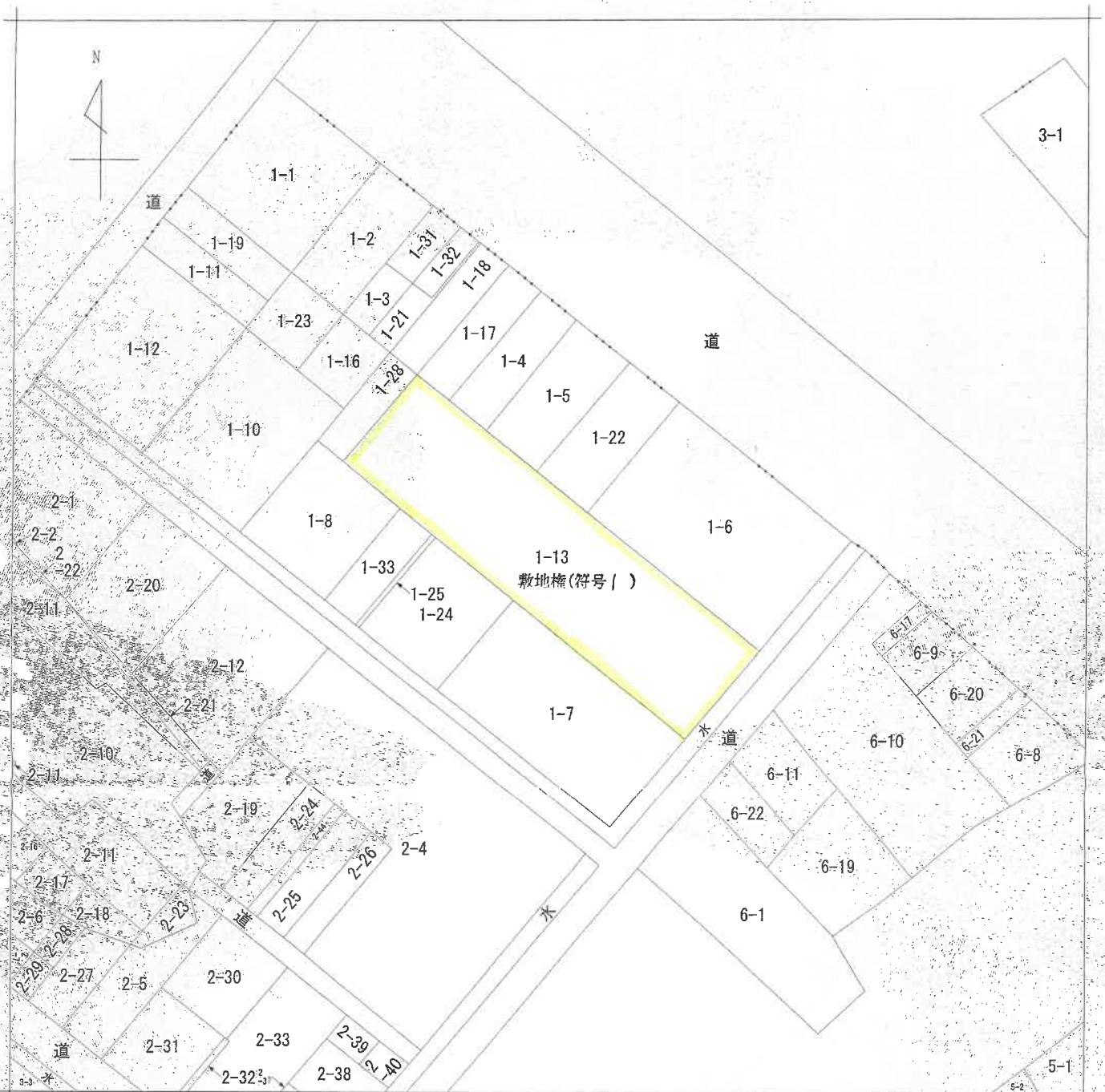
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■ 現地管理人	1 本物件は、現在、空き家だと思います。 2 従前は、Aが一人で住居として使用していました。 3 建物1階には、機械式の駐車場があります。現在、空きもありますが、大雨による浸水が原因で、使用できない地下駐車場もあります。 4 共用部分は、管理人室のみであり、集会室などはありません。
■ 管理会社担当者	1 本物件は、現在、空き家だと思います。 2 従前は、Aが住居として使用していましたが、近隣者もAは退出したようだと述べていました。
■ B (破産管財人弁護士)	1 本物件は、当職が破産管財業務の一環として管理占有しています。 2 本物件は、現在、空き家であり、従前は、本件所有者Aが住居として使用していました。 3 本物件内にある若干の動産類は、Aが所有するものです。

(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
6年 1月 4日(木) 9:30 - 9:40	静岡地方法務局	件外土地(1-6他11筆)登記簿謄本申請・受領 本物件敷地(符号1)測量図申請(不存在の旨回答あり)
6年 1月 4日(木) 9:50 - 10:00	静岡市葵区役所 土木管理課	接道関係調査
6年 1月 5日(金) 11:10 - 11:30	物件所在地	物件特定(全戸不在)、写真撮影(外観) 現地管理人と面談 管理会社に架電(占有関係等調査)
6年 1月 5日(金) :-:	当庁執行官室	本件マンション管理会社(株)サン静岡営業所)に対し、 管理費等FAX照会・回答あり
6年 1月19日(金) 10:00 - 10:20	物件所在地	全戸不在 現地管理人と面談 破産管財人弁護士Bに架電(占有関係等調査) 評価人同行
6年 1月31日(水) 13:30 - 14:00	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( ) :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 1月31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、破産管財人弁護士Bから借用した鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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



(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。



A 稲川2丁目  
B 稲川1丁目

請求部分	所在 静岡市駿河区稲川一丁目			地番	1番13		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
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5年11月10日  
静岡地方務局

請求番号：14-2  
(1/1)

登記官

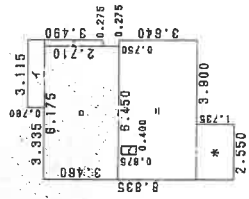
( 5 枚目 )



建築物各階平面図

家屋番号 稲川1丁目1-13-205  
 建築物の所在 静岡市稲川1丁目1番地13  
 静岡市駿河区

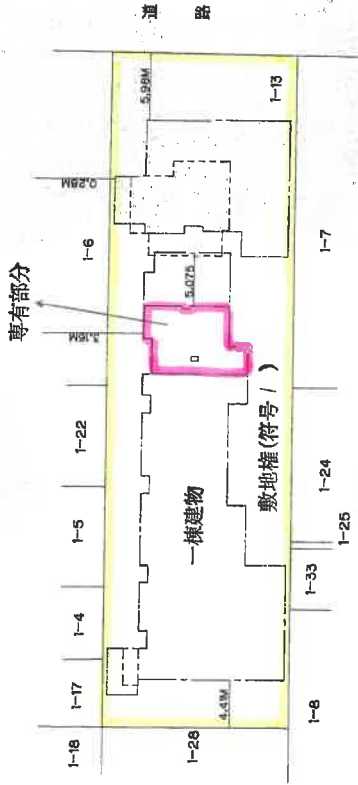
0804449 各階平面図



求積表

イ	3.115 x 0.780	=	2.4297
ロ	6.175 x 3.460	=	21.3655
ハ	0.275 x 2.710	=	0.7453
ニ	6.450 x 3.640	=	23.4780
ホ	2.550 x 1.735	=	4.4243
ヘ	0.400 x 0.675	=	-0.2700
計			52.1726

床面積 52.17 m<sup>2</sup>



建築物の存する部分 2階



(単位m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士  
 (平成 22年 3月 6日作製)

静岡県土地家屋調査士会会長指定用紙

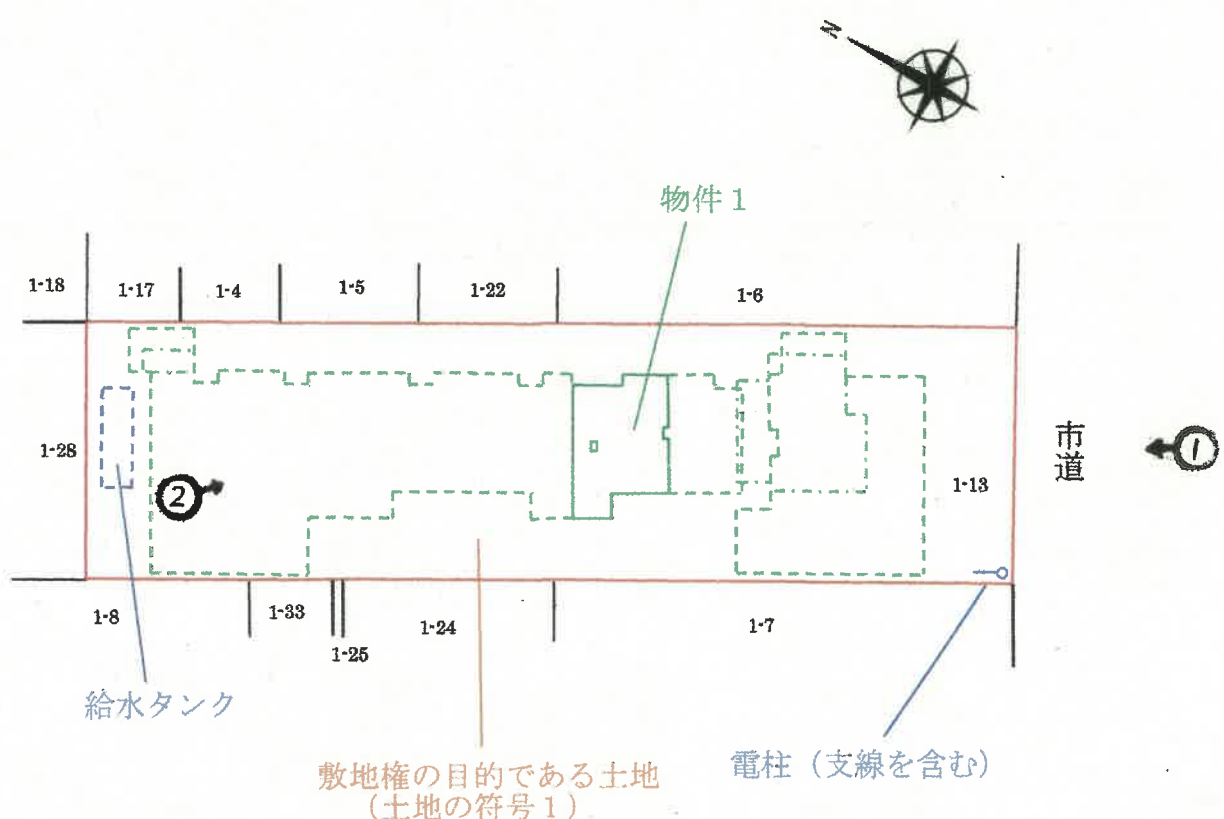
登記年月日：平成22年3月14日

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5年11月10日 静岡地方方法務局

登記官

6 枚目

請求番号：14-1

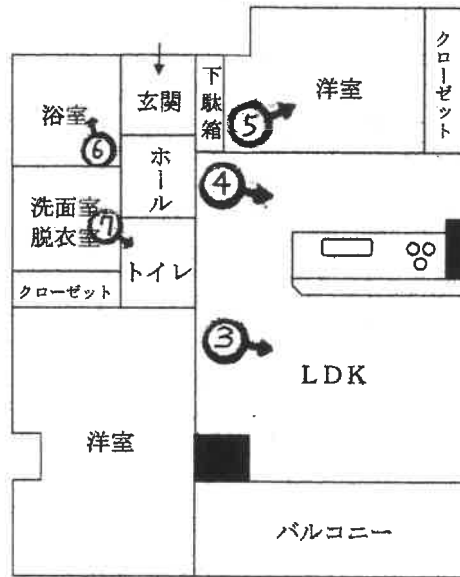


敷地権の目的である土地  
(土地の符号 1)

建物の存する部分 2階

建物配置図

♂写真撮影方向



間 取 図



(1)

本件一棟建物

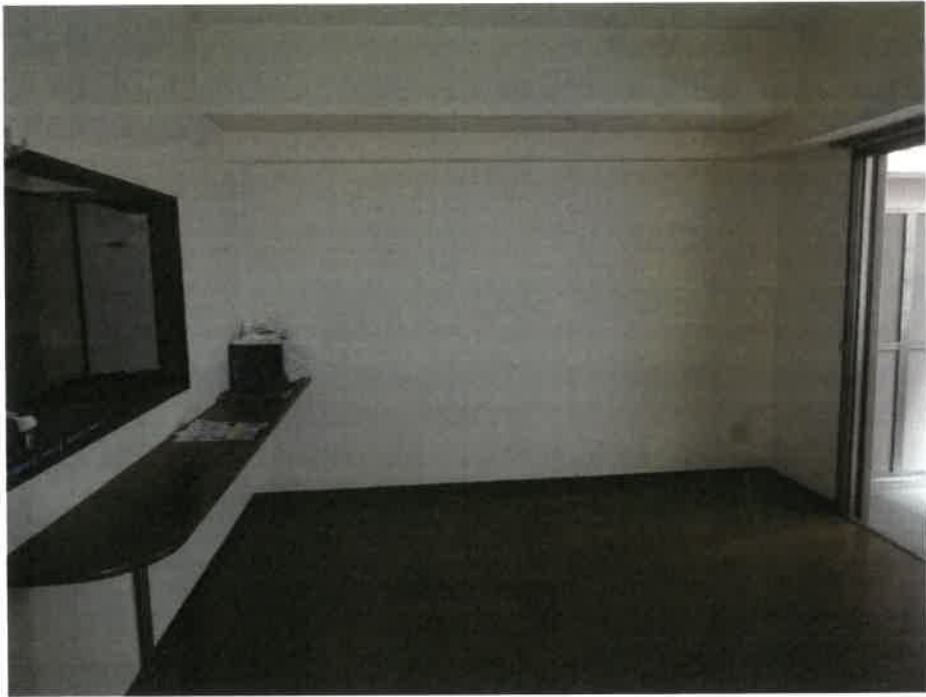


(2) 1階（機械式駐車場）



( 9 枚目)

(3)



(4)



( 10 枚目 )

(5)



(6)



( ( 枚目 )

(7)



( 12 枚目 )

令和 5年(ケ)第 56号  
令和 6年 1月31日 現地調査  
令和 6年 2月 2日 評価

静岡地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

芝口 直樹 印

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 静岡市駿河区稲川一丁目 1番地13

建物の名称 ヴィラセイユー稲川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲川一丁目 1番13の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.17平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 静岡市駿河区稲川一丁目1番13

地 目 宅地

地 積 1050.98平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 309089分の5217

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額		
物件1	金	5, 180, 000	円

## 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状況変更は考慮していない。
- 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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金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	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 本件マンションは8階建「ヴィラセイユー稲川」の2階部分に所在する区分所有建物である。</li></ul>		

※ 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 敷地（土地の符号1）の概況及び利用状況等

位置・交通	J R 東海道本線「静岡」駅の南東方・直線距離約 390m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、一般住宅、駐車場のほか事務所等も見受けられる静岡駅まで歩行圏内に位置する利便性の良い住・商混在地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 500% 準防火地域 駐車場附置義務条例適用区域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	1,050.98 m <sup>2</sup> 長方形 間口約 17m、奥行約 63.5m ほぼ平坦地 路面とほぼ等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	南東側幅員約 5.4m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・・・地上 8 階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・無 周囲等の状況・・・日照・通風は普通 周囲はマンション、ホテル、駐車場等 その他・・・給水タンク、電柱が存する。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 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	敷地権割合：309089 分の 5217	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴィラセイユ稲川
建物の用途	住宅（総戸数 49 戸）
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 12 年 3 月 経過年数：約 24 年 経済的残存耐用年数：今後約 16 年と査定した
構造	鉄筋コンクリート造 8 階建
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：モルタル、タイル貼等 その他：特になし
設備等	エレベーター 1 基 駐車場 有（有料） 平置式と機械式あわせてもともと 36 台分確保されていたが、大雨による冠水被害により、現在の利用可能台数は 30 台とのことである。詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。 その他 駐輪場、バイク置場（無料）
建物の品等	使用資材及び施工：普通
管理の形態等	管理組合：有 名称：ヴィラセイユ稲川管理組合 管理方式：委託 管理会社：株式会社サン静岡営業所 管理形態：管理人 月～金 8:30～15:00
管理の状況	普通 大規模修繕：5～6 年前に実施済み（管理人から聴取）
特記事項	ペット飼育可能（飼育細則あり）

(2) 専有部分の概要

構造種類	鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位置	2階 (205号室) 主要開口部の方位・・・南西向き
床面積	52.17 m <sup>2</sup> (登記面積)
間取り	2LDK (後添間取図参照) バルコニー有
仕様	天井：クロス等 床：フローリング クッションフロア等 内壁：クロス等 設備：浴室 キッチン トイレ等 その他：特になし
維持管理の状態	普通 壁紙の汚れ、カビ、床の傷等、経年相応の劣化が見られる。
管理費等	管理費：10,050円 (月額) 修繕積立金：11,220円 (月額) 滞納額：あり (令和6年1月15日現在) (注) その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専有部分の 利用状況等	空家で所有者 (破産管財人) の管理下にある。 ※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	特になし

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### 1 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ = エ
215,000	52.17	0.28	3,140,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 24 年、経済的残存耐用年数 16 年、観察減価 30%  
(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 16 \text{ 年} \div (24 \text{ 年} + 16 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) = 0.28$$

## 2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
259,000	0.95	1,050.98	0.9	5,217/309,089	3,930,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 静岡駿河ー 9

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (標準画地価格)

$$235,000 \text{ 円/m}^2 \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/92 \div 259,000 \text{ 円/m}^2$$

◇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：交通接近条件（駅、諸施設）、環境条件（商的色彩、利用状況）、行政的条件（容積率）等を考慮して査定した。

イ 個別格差：画地条件（間口奥行の関係）等を考慮して査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、土地と建物の状況等を考慮して査定した。

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり。

## 3 積算価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ = オ
3,140,000	3,930,000	1.20	0.97	8,230,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

## II 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,200,000	1.00	0.15	1.0	8,000,000

ア 総 収 益：評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた。

$$100,000 \text{ 円 (月額)} \times 12 \text{ ヶ 月} = 1,200,000 \text{ 円 (年額)}$$

イ 家賃等補正：必要なし

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

### Ⅲ 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、個別性を反映した積算価格を中心に、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	8,230,000	—	8,230,000
② 収益価格	—————		8,000,000
③ 調整後の価格			8,230,000

イ 占有減価修正：なし

#### 2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 （円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
8,230,000	—	0.70	0.90	5,180,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：売却に至る間の管理費等の滞納相当額を控除した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 (静岡駿河-9)

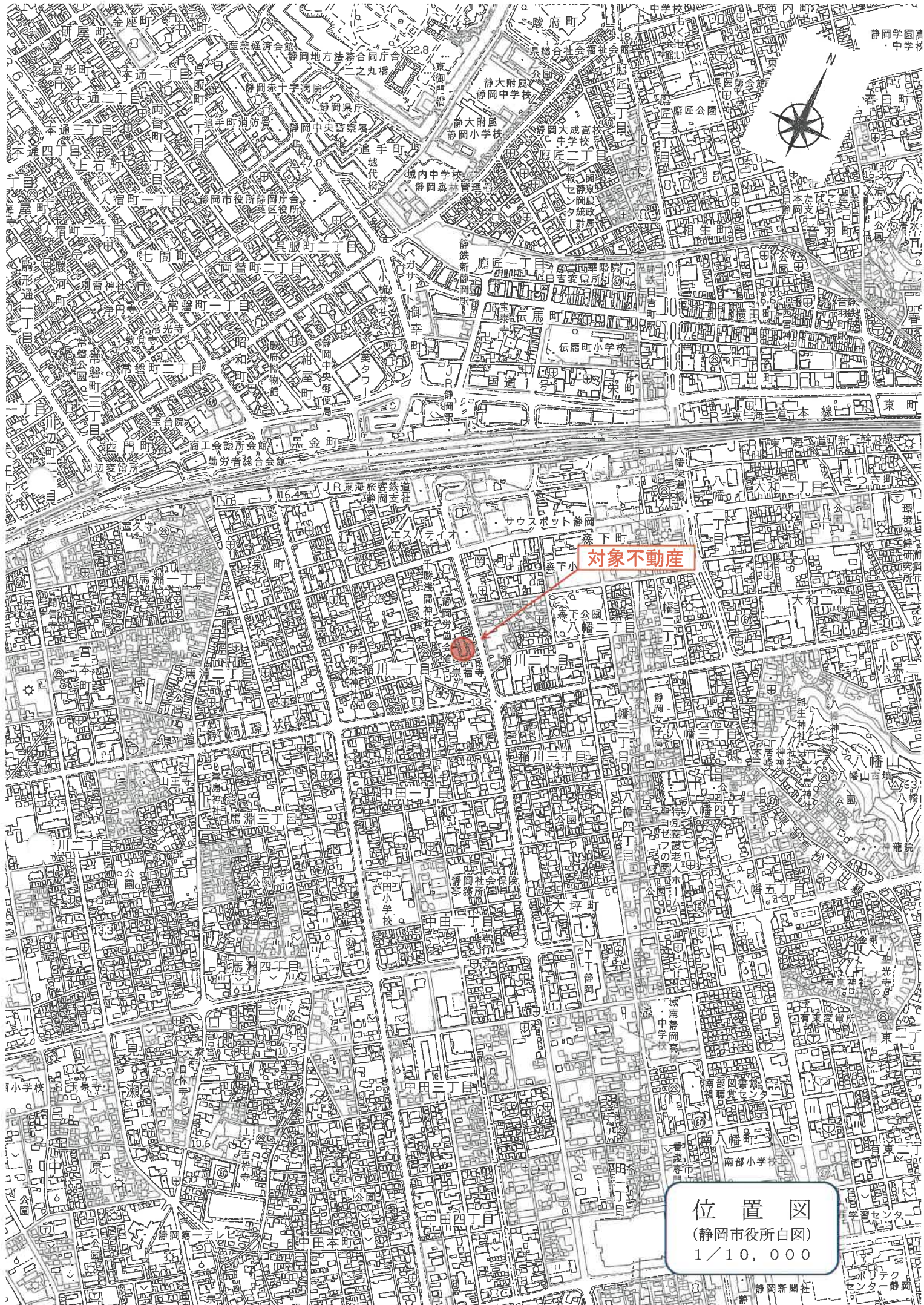
所 在：静岡市駿河区泉町8番4「泉町4-8」  
価 格：235,000円/㎡  
価 格 時 点：令和5年1月1日  
地 積：1,236㎡  
供給処理施設：水道・ガス・下水  
接 面 街 路：北東側5.4m市道  
用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）準防火  
地域の概要：中高層のマンション、事業所等が混在する地域

## 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



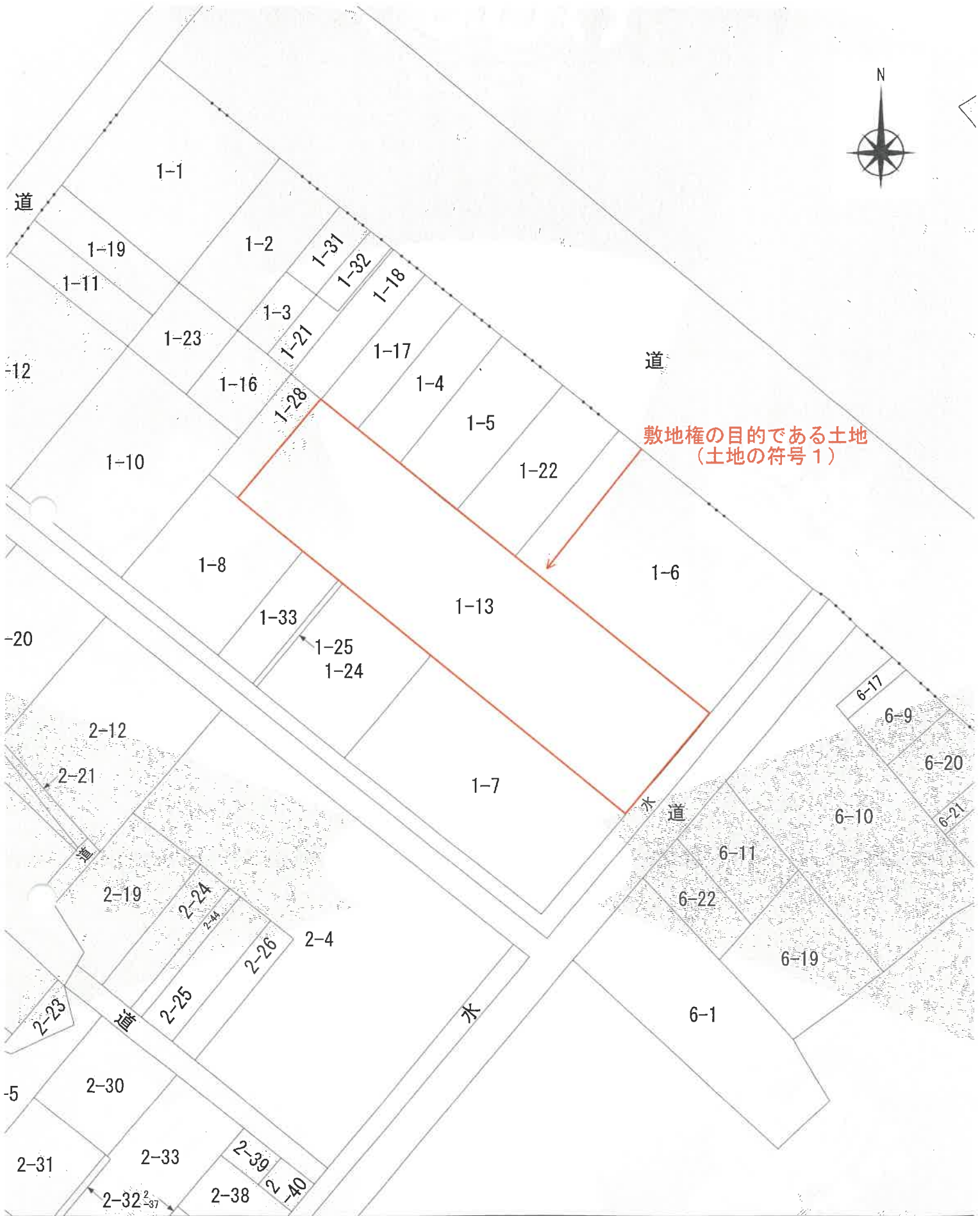


対象不動産

位置図  
(静岡市役所白図)  
1/10,000

静岡新聞社





敷地権の目的である土地  
(土地の符号1)

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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

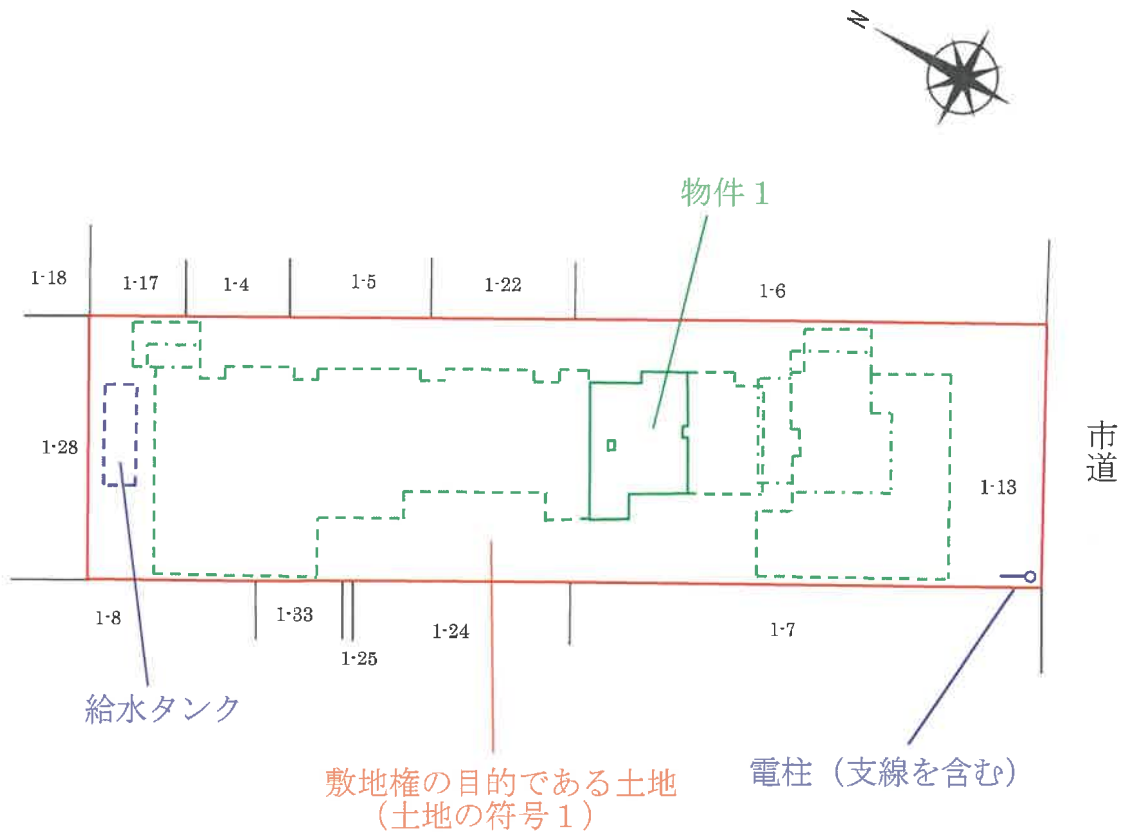
地番

静岡市

公 図 写

1/600

1丁目



建物の存する部分 2階

建物配置図



間 取 図