

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 水 越 公 一

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。
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。 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。	

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	6,540,000 5,232,000	一括	1,308,000	62,341	16,496
1	2,500,000				
2	50,000				
3	60,000				
4	3,930,000				
備考	固定資産税及び都市計画税は、各不動産全体の課税額である。				

物 件 目 録

- 1 所 在 静岡市葵区瀬名二丁目
地 番 1687番13
地 目 宅地
地 積 84.62平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3
- 2 所 在 静岡市葵区瀬名二丁目
地 番 1687番1
地 目 公衆用道路
地 積 126平方メートル
共有者 A 持分70分の7
共有者 B 持分70分の3
- 3 所 在 静岡市葵区瀬名二丁目
地 番 1688番1
地 目 公衆用道路
地 積 131平方メートル
共有者 A 持分70分の7
共有者 B 持分70分の3
- 4 所 在 静岡市葵区瀬名二丁目 1687番地13
家屋 番号 1687番13
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 40.99平方メートル
2階 41.40平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

物件明細書

令和 6年 2月14日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 水越 公一

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

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

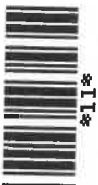
《 注 意 書 》

- 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、「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 所 在 静岡市葵区瀬名二丁目
地 番 1687番13
地 目 宅地
地 積 84.62平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3

2 所 在 静岡市葵区瀬名二丁目
地 番 1687番1
地 目 公衆用道路
地 積 126平方メートル
共有者 A 持分70分の7
共有者 B 持分70分の3

3 所 在 静岡市葵区瀬名二丁目
地 番 1688番1
地 目 公衆用道路
地 積 131平方メートル
共有者 A 持分70分の7
共有者 B 持分70分の3

4 所 在 静岡市葵区瀬名二丁目 1687番地13
家屋 番号 1687番13
種 類 居宅



物件目録

構造 木造スレートぶき2階建

床面積 1階 40.99平方メートル
2階 41.40平方メートル

共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3



令和5年(ケ)第 57号
令和5年12月28日受理
令和6年 2月 2日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 伊 藤 公 志

(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 静岡市葵区瀬名二丁目
地 番 1687番13
地 目 宅地
地 積 84.62平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3
- 2 所 在 静岡市葵区瀬名二丁目
地 番 1687番1
地 目 公衆用道路
地 積 126平方メートル
共有者 A 持分70分の7
共有者 B 持分70分の3
- 3 所 在 静岡市葵区瀬名二丁目
地 番 1688番1
地 目 公衆用道路
地 積 131平方メートル
共有者 A 持分70分の7
共有者 B 持分70分の3
- 4 所 在 静岡市葵区瀬名二丁目 1687番地13
家屋 番号 1687番13
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 40.99平方メートル
2階 41.40平方メートル

共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡市葵区瀬名二丁目15番25-1号		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら(A, B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	本土地上にカーポート(構築物)がある(土地建物位置関係図参照)		
建物	物件4		
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が異なる(<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 { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら(A, B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を家族とともに住居として使用していたが、動産類を残置したまま空き家の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	静岡市葵区瀬名二丁目15番25-1号付近
土地	物件2, 3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2, 3） <input type="checkbox"/> 農地（物件） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件） <input type="checkbox"/> 山林（物件） <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら（A, B） <input checked="" type="checkbox"/> その他の者ら（A, B以外の土地共有者ら） <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者ら及び不特定多数の者らが公衆用道路として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	本件競売の対象は、物件2のA持分70分の7及びB持分70分の3、物件3のA持分70分の7及びB持分70分の3である
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 [保管開始日 平成 年 月 日
建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4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
■ B (共有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、物件1の土地及び物件4の本件建物を夫のAと共有しています。また、物件2及び物件3の土地を夫及び近隣住民等と共有しています。2 本件建物は、私、夫及び私たちの子が住居として使用していましたが、他の場所に転居しましたので、現在は空き家の状態です。誰にも貸していません。建物内には、動産類が少し残っています。3 物件2及び物件3の各土地は、近隣住民等と共有し、公衆用道路として使用しています。使用するについて、他の者との間に金銭等のやりとりはありません。4 本件建物を増築したことはありません。5 境界に関する争いはありません。6 本件建物内では犬を一匹飼っていました。7 本件建物の玄関付近は、上部から雨水が浸入し、壁の木材が腐ってしまったことがありました。それについては修理をしてもらいました。8 現況調査には立ち会えませんが、知り合いに一時的に玄関を開けてもらいます。 <p style="text-align: right;">(令和6年1月16日(電話)に聴取)</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

(5枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2及び物件3の本件共有者らの持分を含む1687番1及び1688番1の各土地は、位置指定道路である。
- 3 本件建物の表札には、本件共有者らの苗字がローマ字で表示されていた。その他、本件共有者Bの陳述、建物内に存在した本件共有者宛郵便物の存在及び現場の状況等から、本件物件の占有関係を前記3、4枚目記載のとおり認定した。

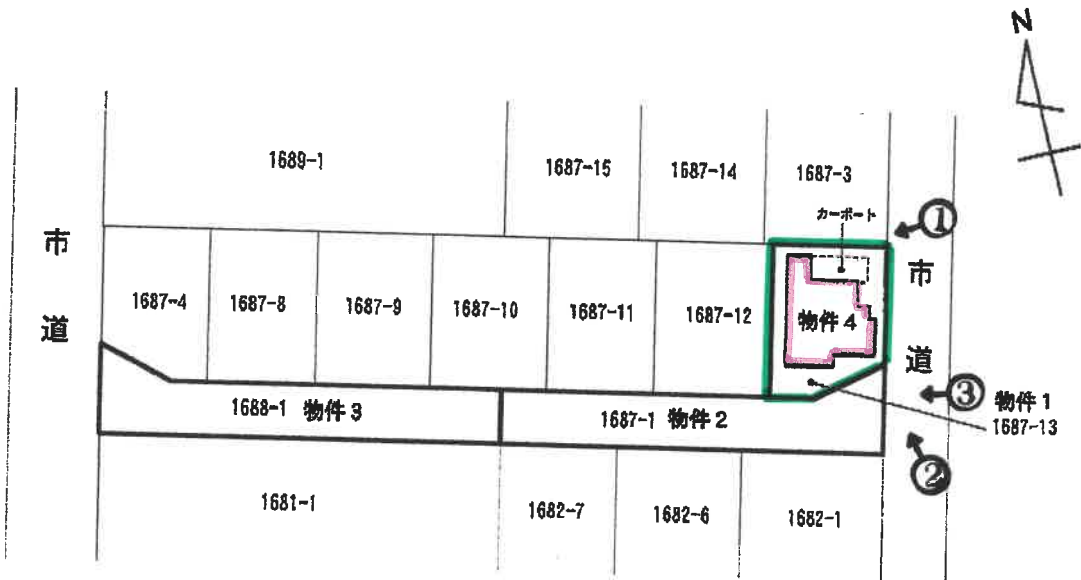
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月28日(木) : - :	執行官室	静岡市葵市税事務所に間取図請求(郵送)
6年1月5日(金) 11:40-11:50	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影, 通知書投函
6年1月10日(水) : - :	執行官室	共有者らに現況調査期日通知書, 本件建物の使用状況に関する照会書郵送(照会に対する回答なし)
6年1月15日(月) 10:20-10:25	静岡地方法務局	土地(近隣地)の登記事項要約書申請, 土地上の建物登記について調査(本件建物以外に登記なし)
6年1月16日(火) 16:50-17:00	執行官室	共有者Bから事情聴取(電話)
6年1月19日(金) 12:50-13:10	物件所在地	全戸不在, 入室調査(全室), 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 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19日 目的物件は不在であったので, 立会人 C を立ち合わせ, 無施錠の玄関から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

(7枚目)

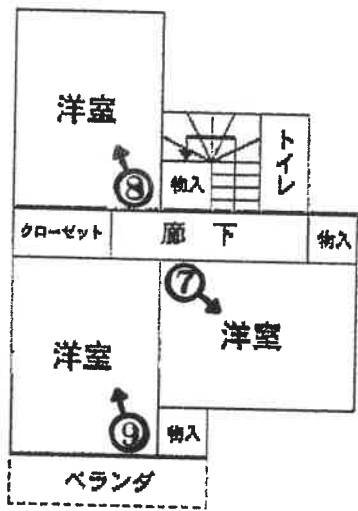
土地建物位置関係図



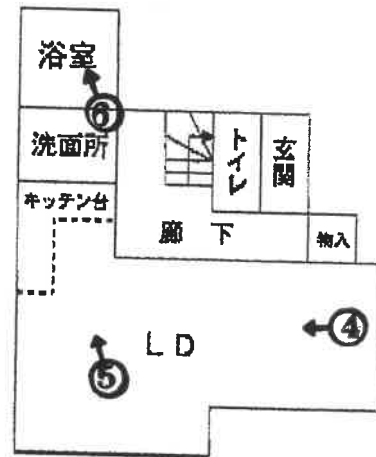
↑
○ 写真撮影方向

間 取 図

物件 4



【2階】



【1階】

↑
○ 写真撮影方向

写真 1



写真 2

物件 2 (持分)

物件 1

物件 4



写真 3

物件 2 (持分)

物件 3 (持分)



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



令和5年(ケ)第 57号
令和6年1月19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

丸 山 哲 生 印

物 件 目 録

- 1 所 在 静岡市葵区瀬名二丁目
地 番 1687番13
地 目 宅地
地 積 84.62平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3
- 2 所 在 静岡市葵区瀬名二丁目
地 番 1687番1
地 目 公衆用道路
地 積 126平方メートル
共有者 A 持分70分の7
共有者 B 持分70分の3
- 3 所 在 静岡市葵区瀬名二丁目
地 番 1688番1
地 目 公衆用道路
地 積 131平方メートル
共有者 A 持分70分の7
共有者 B 持分70分の3
- 4 所 在 静岡市葵区瀬名二丁目 1687番地13
家屋 番号 1687番13
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 40.99平方メートル
2階 41.40平方メートル

共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 5 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 5 0 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 5 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 3, 9 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、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。
- 4 物件2、3の土地は、私道におけるA、Bの共有持分に相応する価格である。

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

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		
<ul style="list-style-type: none">・物件1の土地に物件4の建物が存する。・物件2、3の土地は、私道（位置指定道路）におけるA、Bの共有持分である。		

※ 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	JR東海道本線「草薙」駅の北西方・直線距離約2.6km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心にアパート等も混在する郊外の住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 無指定 高度地区 最高限2種(16m)
画地の状況 (物件1)	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	84.62㎡ 南東端に隅切りを有するほぼ長方形 間口約8.5m、奥行約8m 平坦地 路面とほぼ等高に接面する角地 特になし
接面道路の状況	東側幅員約5m舗装市道(建築基準法上の道路) 南側幅員約4m舗装私道(建築基準法上の道路) 南側私道は物件2、3である。※特記事項参照	
土地の利用状況	現況利用・・・物件1：物件4の建物敷地 物件2、3：道路敷※特記事項参照 目的外建物の有無・・・なし その他・・・カーポートがある。	
供給処理施設	上水道 あり※特記事項参照 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	<ul style="list-style-type: none">・ 物件 2、3 の土地（登記簿地目：公衆用道路）は位置指定道路であり、物件 2 は東端で幅員約 5m の舗装市道に、物件 3 は西端で幅員約 7m の舗装市道にそれぞれ接続している。位置指定道路の指定内容は以下の通りである。 なお、物件 2、3 の土地利用に関し、土地共有者間に特別な取り決めはない。 <p style="text-align: center;">指定年月日：平成 17 年 6 月 27 日 指 定 番 号：H17-0023 号</p> <ul style="list-style-type: none">・ 上水道は位置指定道路に埋設されている私設共同管から分岐して物件 1 に引き込まれている。・ 静岡市「洪水ひなん地図（洪水ハザードマップ）」による浸水想定区域内（浸水深 0.5m～1.0m 未満）にある。
---------	---

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17年10月5日新築 経 過 年 数：約18年 経済的残存耐用年数：約7年と査定した。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート 外 壁：サイディング 内 壁：クロス、タイル等 天 井：クロス等 床：フローリング、フロアタイル、樹脂シート等 設 備：電気、給排水、衛生（水洗） その他：特になし
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 空き家であり、動産類が残置されている。
建物の利用 状況	建物共有者らが、本建物を家族とともに居宅として使用していたが、現在は空き家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	・室内で犬1匹を飼育していた。 ・玄関の天井は雨漏りによる修繕履歴がある。

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1～3（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2、3の私道におけるA、Bの共有持分の価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有持分 (AB 合計) オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ =カ
1	104,000	1.05	84.62	0.9	—	8,320,000
2	104,000	0.05	126	—	10/70	90,000
3	104,000	0.05	131	—	10/70	100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 葵（県）－8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $101,000 \text{ 円/m}^2 \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/96 \approx 104,000 \text{ 円/m}^2$

◇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：基準地の画地状況を考慮。

◇地域格差：基準地は環境条件（土地利用状況）が劣る。

イ 個別格差：物件 1：画地条件（角地等）を考慮。

：物件 2、3：私道に供されていることを考慮。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
4	132,000	82.39	0.22	2,390,000

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。

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 7 \text{年} \div (18 \text{年} + 7 \text{年}) \times (1 - 0.2) \doteq 0.22$$

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	8,320,000	0.5	法定地上権	4,160,000

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50%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カ、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	8,320,000	- 4,160,000	/	-	0.6	2,500,000
2	90,000	-	/	-	0.6	50,000
3	100,000	-	/	-	0.6	60,000
4	2,390,000	+ 4,160,000	-	-	0.6	3,930,000
一括価格(合計)						6,540,000

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 地価基準地 葵（県）－8

所 在：静岡市葵区瀬名3丁目2804番1

価 格：101,000円/m²

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：99m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側4.7m市道

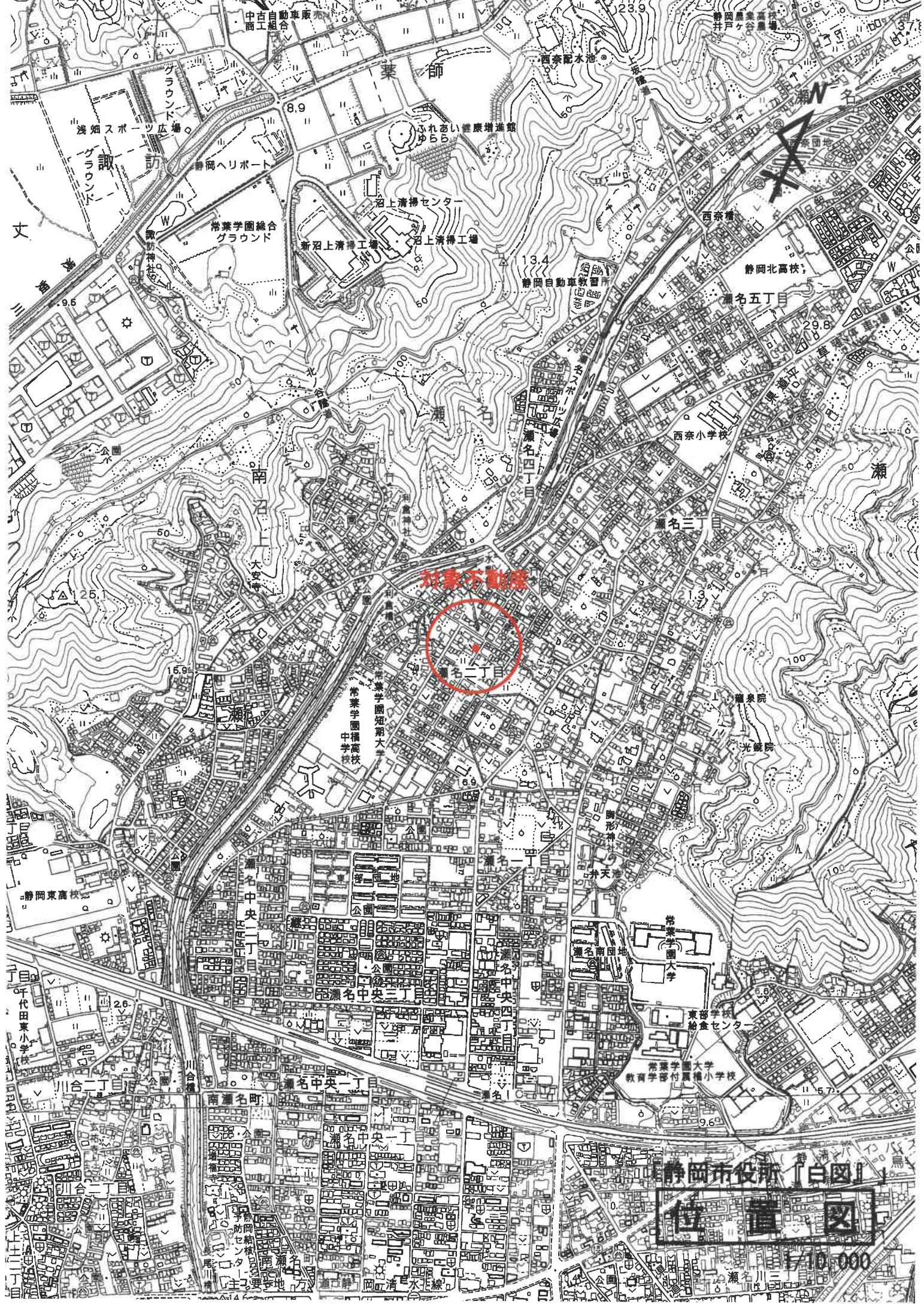
用途指定等：第1種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率150%

地域の概要：一般住宅のほかに農地等が見られる新興住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 地図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



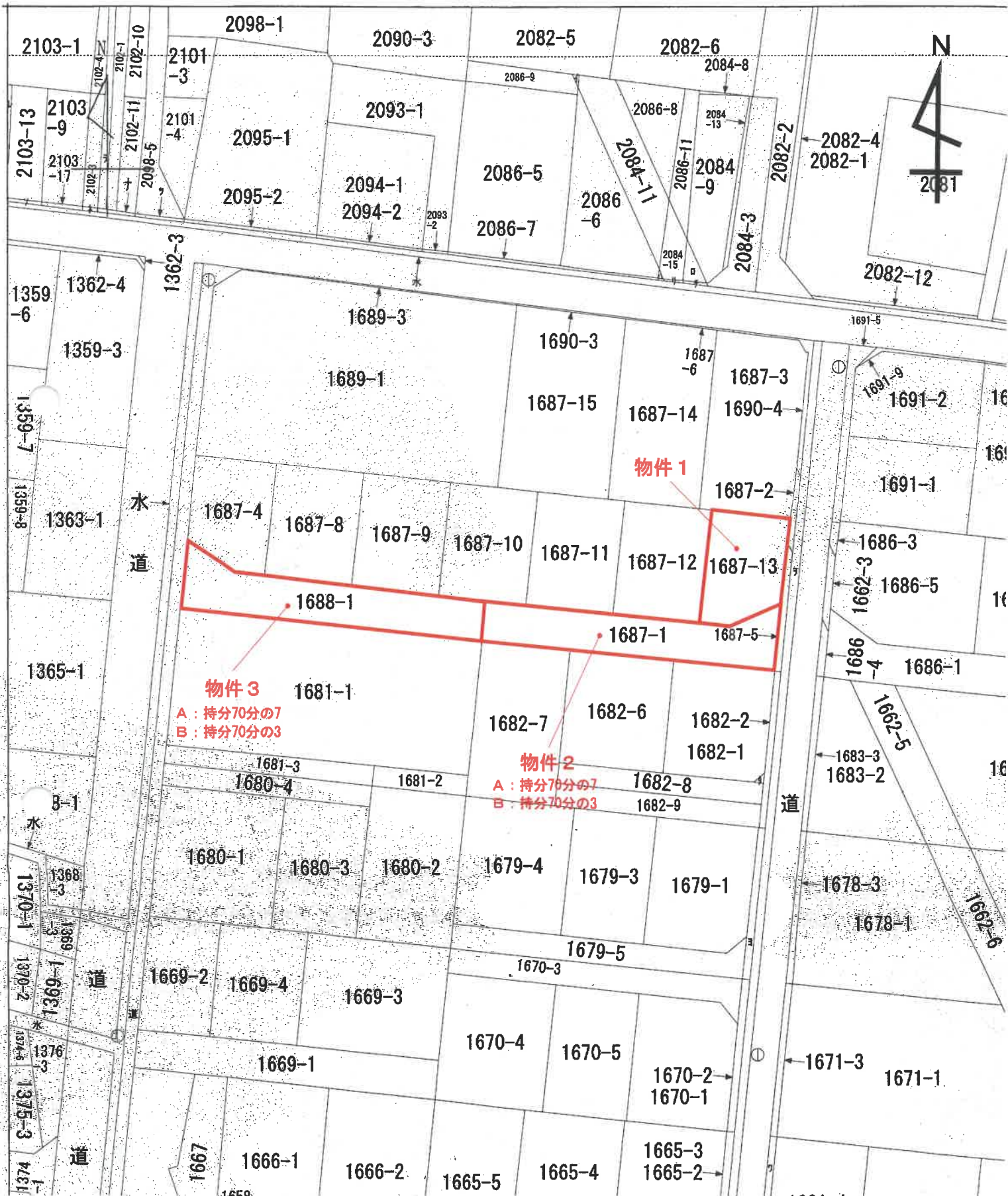
対象不動産



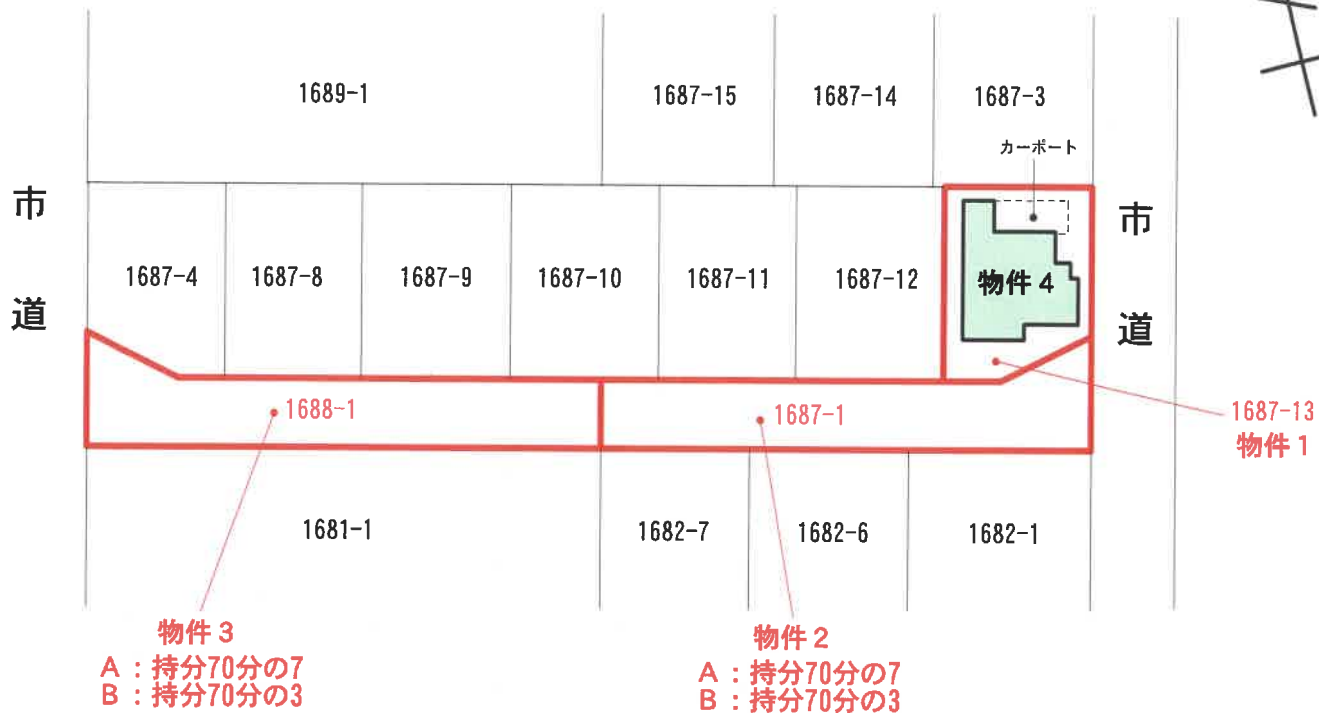
静岡市役所「白図」

位置図

1/10,000



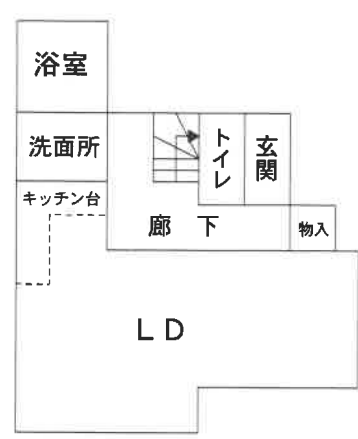
地図写



建物配置図



【2階】



【1階】

間取図