

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 7 年 4 月 7 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 比留間 晃 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 7 年 5 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 7 年 6 月 10 日 午前 9 時 50 分 場 所 静岡地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 21 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 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 7 年 4 月 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,500,000 2,000,000	一括	500,000	36,797	7,884
1	1,150,000				
2	1,350,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|----------------|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区蒲原小金字往還南 |
| | 地 番 | 2 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 1 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区蒲原小金字往還南 |
| | 地 番 | 2 1 2 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 3 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 2 0 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 若 林 純 子

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

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 の雑種地部分及び 2】

所有者及び使用者らが駐車場として使用している。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

東側隣地（地番 2 1 0 - 2 番、2 1 4 番）及び北側隣地（地番 2 0 8 - 1 6 番、2 1 3 - 1 番、2 1 3 - 2 番）との境界がいずれも不明確である。

《 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、「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 | 静岡市清水区蒲原小金字往還南 |
| | 地 番 | 2 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 1 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区蒲原小金字往還南 |
| | 地 番 | 2 1 2 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 3 2 平方メートル |



令和6年（ケ）第62号

令和6年11月12日受理

令和6年12月26日提出

現 況 調 査 報 告 書

静岡地方裁判所

執行官 谷 津 幸 則

（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 | 静岡市清水区蒲原小金字往還南 |
| | 地 | 番 | 2 1 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 静岡市清水区蒲原小金字往還南 |
| | 地 | 番 | 2 1 2 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 3 2 平方メートル |



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、２
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 農地（物件　） ☒ 雑種地（物件２） ☐ 山林（物件　） ☐ ☒ 雑種地、一部公衆用道路（物件１）
形状	☐ 公図合成図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地概略図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者Ａ ☒ その他の者Ｂ、Ｃ、Ｄ ☐ 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。 ☒ 上記の者らが物件１の土地の雑種地部分及び物件２の土地を駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が農地（田）として耕作し占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 物件１の土地の公衆用道路部分は、道路の一部として使用されている。
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある〔地方裁判所支部令和年()第号 保管開始日令和年月日〕
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）
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

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等	その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等		
1、2	■土地概略図の区画 ③、⑥部分 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不詳 自不詳 至期限の定 めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 8000円 □敷 □保 なし	占有状況 駐車場 賃料は2区画分 契約書なし 執行官の意見 別紙記載のとおり	
1、2	■土地概略図の区画 ④部分 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	六、七年前 自不詳 至期限の定 めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 4000円 □敷 □保 なし	占有状況 駐車場 契約書なし 執行官の意見 別紙記載のとおり	
1、2	■土地概略図の区画 ⑤部分 D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不詳 自不詳 至期限の定 めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 4000円 □敷 □保 なし	占有状況 駐車場 契約書なし 執行官の意見 別紙記載のとおり	
1、2	■土地概略図の区画 ①、②、⑦、⑧部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保	占有状況 空き駐車場	
	☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保		
	☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保	占	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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(要旨)等
■ A (所有者)	1 本件土地の駐車場部分と地番211-3の土地を一体として駐車場にしています。 2 本件土地の駐車場部分は、以前は駐車場として第三者に貸していましたが、約10年前からは誰にも貸していません。本件土地上に駐車してある自動車は、以前賃貸の管理をしていた親族のものだと思います。 (令和6年11月18日 聴取) 3 本件土地と東側隣接地との境界については、境界から約50cm後退した形で、東側隣接地の塀が設置されており、本件土地が公簿よりも狭くなっています。その際の覚書は残っていません。 (令和6年12月4日 電話聴取)
■ 東側隣接地住民	1 本件土地と東側隣接地との境界線について、以前Aとの間で取決めをしました。その際、東側隣接地からの非常出口として本件土地を通過することにつき、Aの了承を得て、東側隣接地から物件2の土地に通じるゲートを設置しました。 (令和6年11月18日 聴取)
■ 近隣住民	1 本件土地と東側隣接地の境界については、Aと当時の東側隣接地所有者との間で公図を変更しない形で使用に関する覚書を交わしたと聞いています。 (令和6年11月18日 聴取)
■ 本件土地駐車軽自動車所有者	1 本件土地の駐車場部分北西端区画に軽自動車を駐車していたとのことで、占有権原の照会を受けましたが、過去に駐車場を借りていた縁で数時間だけ駐車させてもらっていただけで、現在は継続的に駐車場を利用しているわけではありません。 (令和6年12月5日 電話聴取)
■ D	1 本件土地の駐車場を利用している者です。 2 照会回答書に記載したとおり、駐車場を賃借しており、清水銀行のA名義の口座に賃料を支払っています。 (令和6年12月13日 聴取)
■ B	1 本件土地の駐車場を2区画利用しており、清水銀行の口座引落しで賃料を支払っています。 (令和6年12月16日 電話聴取)
■ C	1 本件土地の駐車場を利用しており、清水銀行の口座引き落としで賃料を支払っています。 (令和6年12月19日 電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1、2の土地の駐車場部分は、南西側隣接地（地番211-3、所有者A）と一体利用されている。
- 2 物件1の土地は、その南側を幅員約3.2mの舗装市道西中道線（建築基準法42条2項道路）に接面している。物件1の土地の公衆用道路部分は、南側接道のセットバック部分（一方後退）に該当する可能性がある。物件1の土地に西側で接する市道小金本道線は建築基準法上の道路に該当しない。
- 3 物件1、2の土地と東側隣接地（地番210-2、214）との間の境界は、Aと当時の東側隣接地所有者Eとの間で塀の位置を定め、塀の設置場所は公簿上の境界とは異なるとのことであり、両土地の境界は不明確である。
- 4 物件1、2の土地と北側隣接地（地番208-16、213-1・2）との境界付近は、公簿と現況の形状が一致せず、境界は不明確である。
- 5 物件2の土地と東側隣接地（地番214）の境界付近には、ゲートが設けられており、東側隣接地から物件2の土地への行き来が可能になっている。東側隣接地の現使用者によると、ゲートは非常時に本件土地を通過するためのもので、Aの了承を得ているとのことである。
- 6 物件1、2の土地の駐車場の賃貸借関係については、所有者Aと駐車場使用者B、C、Dの陳述に齟齬があるところ、現に自動車が駐車してある点、B、C、Dの陳述内容が一致している点等を考慮して、賃料を1区画1か月4000円とする賃貸借契約が存在するものと思料した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

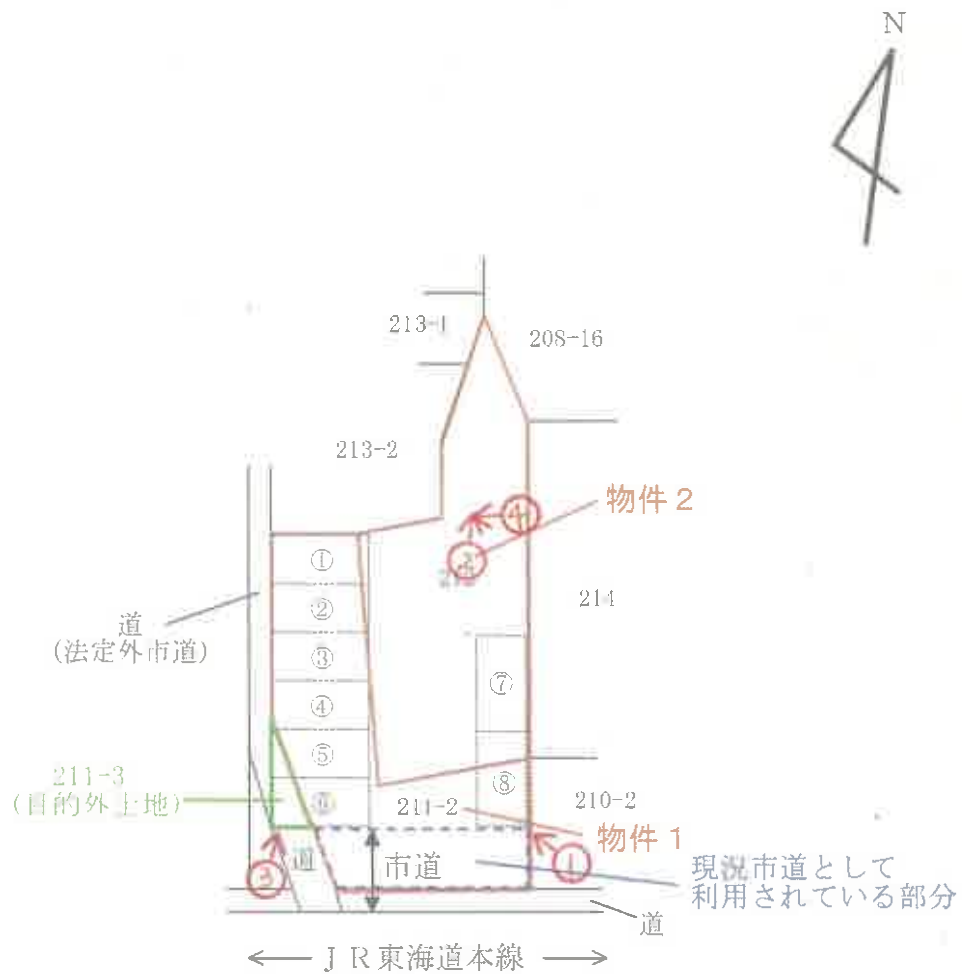
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月15日(金) 15:25-15:35	静岡地方法務局	近接地の公図申請・受領 件外土地(211-3)登記事項証明書申請・受領
6年11月15日(金) 15:45-15:50	静岡市役所 建築安全推進課	接道関係調査
6年11月18日(月) 13:15-13:25 13:45-14:05	物件所在地	物件特定 写真撮影 近隣住民から聴取
6年11月18日(月) 13:30-13:40	所有者宅	所有者と面談
6年11月21日(木) 11:25-11:30	軽自動車検査協会 静岡事務所	本件土地駐車軽自動車の現在事項申請
6年11月21日(木) 11:40-11:45	中部運輸局 静岡陸運支局	本件土地駐車自動車の現在事項申請・受領
6年11月21日(木) 12:05-12:20	静岡地方法務局 清水出張所	件外土地(210-2外)登記事項証明書申請・受領 同土地地積測量図申請・備付けなし 件外土地(213-2外)登記事項要約書申請・受領 本件土地上の建物登記有無照会・該当なし
(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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月25日(月) : - :	執行官室	本件土地駐車自動車所有者Dに照会回答書送付・回答あり (郵便料220円)
6年11月27日(水) 11:45-11:50	軽自動車検査協会 静岡事務所	本件土地駐車軽自動車の現在事項受領
6年12月 4日(水) : - :	執行官室	本件土地駐車軽自動車所有者に照会回答書送付 (郵便料220円)
6年12月 4日(水) 16:20-16:35	執行官室	所有者から電話聴取
6年12月 5日(木) 14:50-14:55	執行官室	本件土地駐車軽自動車所有者から電話聴取
6年12月13日(金) 12:50-13:40	物件所在地	占有・形状等調査 写真撮影 駐車場使用者Dから聴取 評価人同行
6年12月16日(月) 15:45-15:50	執行官室	駐車場使用者Bから電話聴取
6年12月19日(木) 17:05-17:10	執行官室	駐車場使用者Cから電話聴取
(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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

土地概略図



※番号のある点線で囲まれている部分は
現況駐車場として利用されている

↑印 写真撮影方向を示す

写真1



写真2



写真3 地番211-3の土地との境界付近



写真4 地番213-2の土地との境界付近



令和 6 年（ケ）第 62 号
令和 6 年 12 月 13 日 現地調査
令和 7 年 1 月 22 日 評価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

青 島 進

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 静岡市清水区蒲原小金字往還南 |
| | 地 | 番 | 2 1 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 静岡市清水区蒲原小金字往還南 |
| | 地 | 番 | 2 1 2 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 3 2 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 5 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 1 5 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1, 3 5 0, 0 0 0 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。

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、買受希望者は事前に物件内に立ち入ることができない場合があること、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	特記事項参照
2	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
・ 物件1、2の土地及び目的外土地211番3は、一体として一画地を形成しているが、物件1の土地の一部は市道に供されており、目的外土地を含むその他の部分は駐車場として利用されている。(土地概略図参照) ・ 本件土地に係る公図は、備付年月日不明の旧土地台帳附属地図であり、公図と現況とに不突合な部分があるものと推察されるが、正確な境界、地積については、専門家による調査、測量を要することに留意されたい。		

※ 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、2）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「蒲原」駅の東方・直線距離約 1.0 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	旧国道 1 号と東海道本線に囲まれた一般住宅を主とする既成住宅地域である。静岡市清水区役所蒲原支所、図書館、体育館や銀行等周辺には公共施設、利便施設も見られる。	
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 種住居地域 80% 200% なし 高度地区（最高限 3 種、19m以下） 蒲原西部地区計画の指定あり
画 地 の 状 況	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	244 m ² （物件 1、2 計） 不整形 間口約 11m、奥行約 26m 概ね平坦地 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	南側幅員約 3.2m の舗装市道（建築基準法上の道路） 上記市道は建築基準法 42 条 2 項道路に指定されている。 ※詳細は特記事項参照 なお、西側で接する市道は建築基準法上の道路ではない。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・駐車場として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・特になし	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり（引き込み可能） 下 水 道 なし (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、通常で敷地内への引込み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

・目的外土地の概要は次のとおり。

所在	静岡市清水区蒲原小金 211 番 3
地目	雑種地
登記地積	6.35 m ²
所有者	A
現況等	駐車場の一部として利用されている。

- ・物件 1 の土地が南側で接面する市道は建築基準法 42 条 2 項道路に指定されておりセットバックを要するが、東海道本線の軌道があるため北側への一方後退となる。後退の起点は軌道との境界付近にあるガードレールとのことであった。
(静岡市建築安全推進課にて聴取)
従って、現況物件 1 の土地の一部が市道に供されているが、全体幅員 4m までの後退を要するものと思料される。
- ・物件 1、2 の土地と東側隣接地（地番 210-2、214）との境界については、A と当時の東側隣接地所有者との間で塀の位置を定めているが、塀の設置場所は公簿上の境界とは異なるとのことであり、両土地の境界は不明確である。
- ・物件 1、2 の土地と北側隣接地（地番 208-16、213-1・2）との境界付近は、公簿と現況の形状が一致せず、境界は不明確である。
- ・物件 2 の土地と東側隣接地（地番 214）との境界付近には、ゲートが設けられており、東側隣接地から物件 2 の土地への行き来が可能になっている。東側隣接地の現所有者によると、ゲートは非常時に本件土地を通過するためのもので、A の了承を得ているとのことであった。
- ・物件 1、2 の土地の駐車場の賃貸借関係については、所有者 A と駐車場使用者の陳述に齟齬があるところ、現に自動車が増車してある点、駐車場使用者の陳述内容が一致している点を考慮して、1 区画 1 ヶ月 4,000 円を賃料とする賃貸借契約が存在するものと思料される。

※詳細については、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1、2（土地）

物件1、2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	29,100	0.80	112	—	2,610,000
2	29,100	0.80	132	—	3,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 清水（県）－16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$31,800 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/108.2 \approx 29,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし。

◇地 域 格 差：基準地は街路条件（幅員）交通接近条件（駅距離）、環境条件（周辺の土地利用の状態）等に優る。

イ 個別 格 差：画地条件（セットバック、形状等）を考慮して査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：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
1	2,610,000	—	—	0.8	0.55	1,150,000
2	3,070,000	—	—	0.8	0.55	1,350,000
一 括 価 格 (合 計)						2,500,000

イ 土地利用権等割合の控除：なし。

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、隣地との境界が不明確であること等の理由により、なお、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 地価基準地価格 (清水 (県) - 1 6)

所 在 : 静岡市清水区蒲原神沢字本村 1 3 0 番 1 外

価 格 : 3 1 , 8 0 0 円 / m²

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 3 0 4 m²

供給処理施設 : 水道・ガス

接 面 街 路 : 北側 4 m 市道

用 途 指 定 等 : 第 1 種住居地域 (建蔽率 8 0 % 、容積率 2 0 0 %)
高度地区

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅を中心とする既成住宅地域

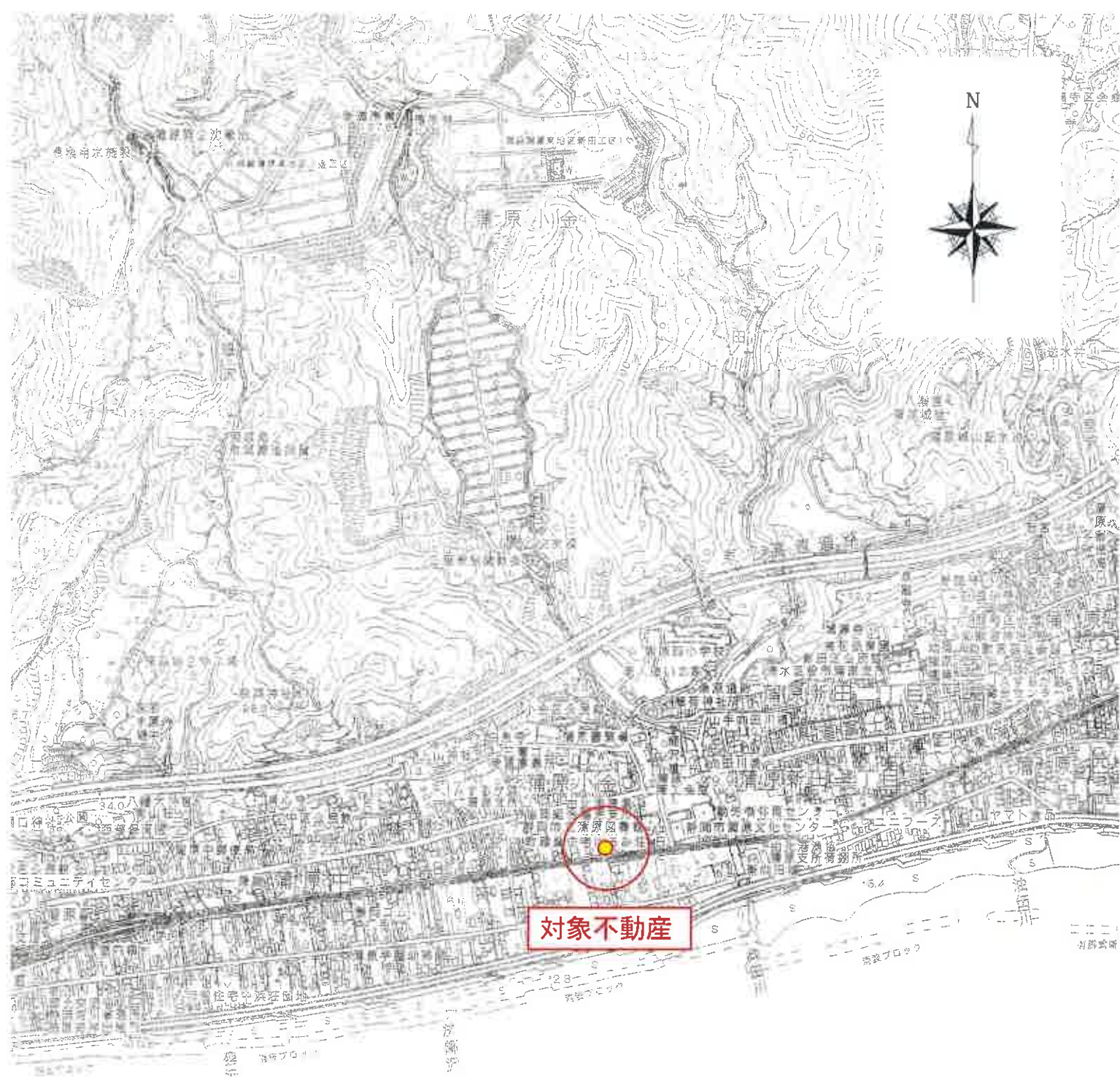
第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

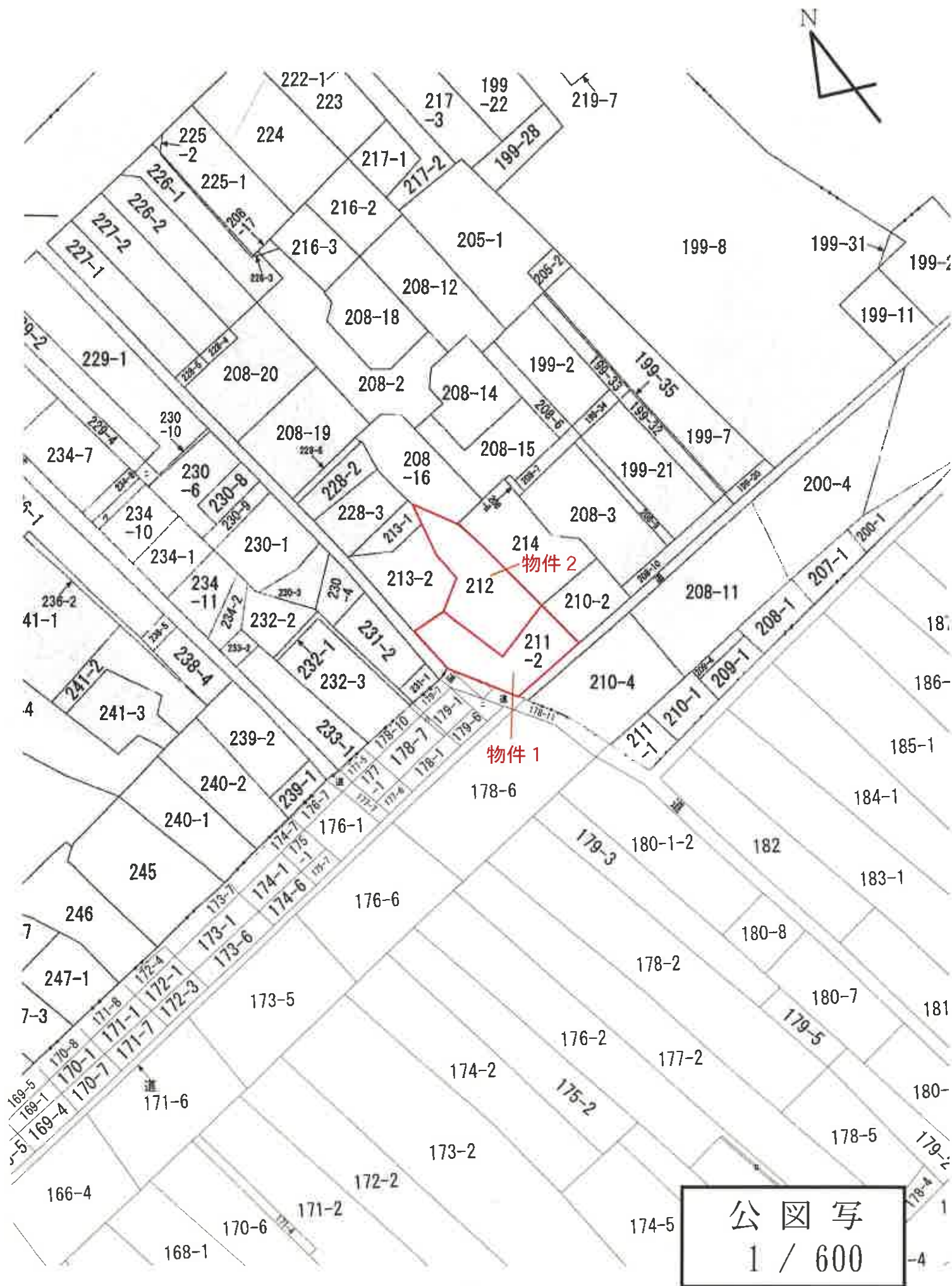
3 土地概略図

以 上

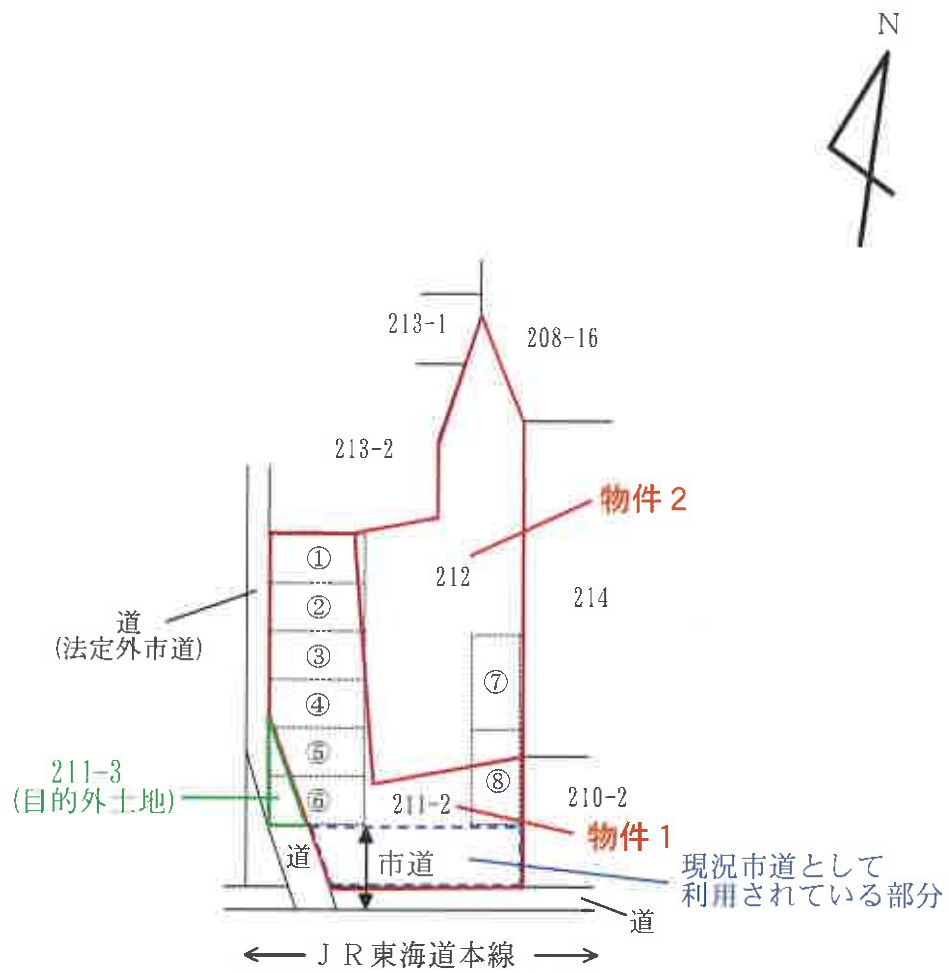


対象不動産

位置図
(静岡市役所白図)
1/10,000



土地概略図



※番号のある点線で囲まれている部分は
現況駐車場として利用されている