

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 7 月 28 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

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 8 月 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 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 9 月 30 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 9 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 11 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 7 月 28 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	21,000,000 16,800,000	一括	4,200,000	415,176	88,965
1	12,410,000				
2	8,590,000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区庵原町字榎田 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 5 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区庵原町字榎田 1 4 4 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 番 1 4 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 9 . 0 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗 倉庫 |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月23日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

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】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

(1) 北側店舗部分108.1㎡

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 南側倉庫部分40.95㎡

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 静岡市清水区庵原町字榎田 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 5 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区庵原町字榎田 1 4 4 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 番 1 4 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 9 . 0 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗 倉庫 |

令和7年（ケ）第8号

令和7年 3月10日受理

令和7年 4月15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 | 静岡市清水区庵原町字榎田 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 5 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区庵原町字榎田 1 4 4 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 番 1 4 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 9 . 0 5 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								
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)								
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置図のとおり ☐								
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)								
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり								
建物	物件2								
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物)。 ☒ 種類:店舗・倉庫 ☐ 構造: ☐ 床面積:								
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある - <table border="0"> <tr> <td>種類:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>構造:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> <td></td> </tr> </table>			種類:		構造:		床面積:	
種類:									
構造:									
床面積:									
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者ら ☒ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)								
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり								
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]								
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 北側店舗部分108.1㎡	☐ 全部 ☒ 南側倉庫部分40.95㎡
占有者		☐ 債務者 ☒ A	☐ 債務者 ☒ B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■A(占有者)の妻、所有者代表者の子、所有者破産管財人) ☒ 文書(■建物賃貸借契約書、賃貸借契約等証明書)	☒ 陳述(■B(占有者)、所有者代表者の子、所有者破産管財人) ☒ 文書(■倉庫使用賃貸借契約書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成21年10月7日	令和5年4月9日
最初の契約等	契約日	平成21年10月7日	令和5年4月7日
	期間	平成21年10月7日から ☒ 平成23年10月6日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年4月9日から ☒ 令和6年4月8日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	平成27年12月1日から ☒ 令和7年11月末日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年4月9日から ☒ 令和8年4月8日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☒ その他(D)
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金253,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月金50,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☒ 保証金 ☒ ある 金 500,000円	☐ ない ☐ 敷金 ☒ 保証金 ☒ ある 金 50,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		1 駐車場は話し合いにより無料で利用可。 2 現占有者Aは、平成27年12月1日、Cから賃借権を承継するとともに、所有者との間で、現契約期間に更新する合意をした。 3 賃料は、物件1土地北西端の物置使用料3,000円を含む。	1 賃料のほかに水道料の支払を要す。 2 貸主Dは所有者会社の元代表者。Dは死亡し、相続人不存在のため、現在は貸主不存在の状態であり、賃料は事実上所有者会社代表者に支払われている。
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり Aの賃借権は質受人に対抗できないが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予されると思料する。	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり Bの賃借権は質受人に対抗できないが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予されると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地は、その南西側を幅員約11mの舗装市道西久保庵原町線（建築基準法上の道路、地番148-8の土地は清水市（現静岡市）所有の公衆用道路、地番144-11の土地は清水市（現静岡市）所有の井溝）に接面している。
- 2 物件1の土地上に物置3台が存在する。
- 3 物件2の建物は、店舗部分と倉庫部分が壁で仕切られており、建物内での相互の行き来はできない状態である。
- 4 物件2の建物は、令和4年の台風15号の際に、床上まで浸水しており、Bによると倉庫部分の床の一部にたわみがあるため、床を補強しているとのことである。一方、店舗部分は、Aの妻によれば、浸水被害があったものの、その影響による建物の損傷はないとのことである。
- 5 本物件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、評価書を参照されたい。

（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
■所有者破産管財人	1 本物件の店舗部分は、当初はCに賃貸していましたが、現在はCの義弟であるAに賃借人が引き継がれています。C及びAは、本物件の店舗部分で百味鮮という台湾料理店を経営しています。Aとの間の賃貸借契約書があるはずなのですが、現時点で所有者会社からの提供は受けていません。 2 本物件の倉庫部分は、所有者会社の代表者だったD個人が、他人物賃貸借の状態でBに賃貸していました。Bは本物件の倉庫部分を釣り具置場として使用しています。Dは令和5年7月に死亡し、相続人が不存在であるため、現在は賃貸人不在の状態で、Bからの賃料は事実上所有者会社代表者が受領しています。 3 物件1の土地の北西端に存在する物置については、情報がありません。 (令和7年3月14日 電話聴取)
■Aの妻	1 Aが物件2の建物の店舗部分を賃借しています。 2 当初は、所有者とCとの間で建物賃貸借契約が締結されていましたが、実際はAが建物を使用しており、Cに借主の名義を借りていたような形でした。その後、平成27年に名義の面でもAを借主とする契約に切り替えました。その際、Cが支払った敷金は返還されておらず、現契約に引き継がれているという認識です。 3 現在は、物件1の建物の北西端に存在する物置を食材等の置場として借りており、これを含めて月額25万3000円の賃料を支払っています。 4 店舗前に飲料自動販売機を設置させており、設置料を受領しています。 5 令和4年の台風15号の際には、店舗内への浸水があり、店舗内の動産が破損しましたが、建物の損傷はありませんでした。 (令和7年4月9日 聴取)
■B	1 物件2の建物の倉庫部分を釣り具置場等として賃借しています。 2 契約書上は当初契約期間が令和5年4月9日から令和6年4月9日となっていますが、契約期間は1年と認識しています。 3 貸主だったDが亡くなったため、賃料は所有者会社代表者に支払っています。 4 月額5万円の賃料のほかに、月額約7000円の水道料を支払っています。 5 物件2の建物の倉庫部分にキッチンを設置しました。 6 令和4年の台風15号による浸水の後、床の簡易補強がされた状態で物件2の建物の倉庫部分を借りましたが、たわむ部分があったため、補強しなおしています。 (令和7年4月9日 聴取)
■所有者代表者の子	1 Aの妻の陳述1～3、Bの陳述1～3と同旨陳述 (令和7年4月9日 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 3 月 1 0 日 (月) : - :	執行官室	静岡市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7 年 3 月 1 2 日 (水) 1 3 : 4 5 - 1 4 : 0 5	静岡地方法務局 清水出張所	件外土地 (1 4 8 - 8 外) 登記事項要約書申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし 本件建物閉鎖登記簿謄本申請・受領 本件土地地積測量図申請・受領
7 年 3 月 1 3 日 (木) 1 2 : 5 5 - 1 3 : 0 0	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外観)
7 年 3 月 1 4 日 (金) 1 1 : 5 5 - 1 2 : 0 5	執行官室	所有者破産管財人から電話聴取
7 年 3 月 1 4 日 (金) 1 4 : 0 5 - 1 4 : 0 7	所有者破産管財人 事務所	建物賃貸借契約書写し受領
7 年 4 月 9 日 (水) 8 : 4 0 - 9 : 5 0	物件所在地	所有者代表者の子、占有者 A の妻、占有者 B と面談 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
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 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

A3をA4に縮小



地帶区何見也

調査 部	所在地	静岡県清水町鹿原町字櫻田		地番	144番14		
測量 員	測量 員	測量 員	測量 員	地番	144番14	種類	土地改良所在図
作成 年月日	昭和15年3月31日			測量 員	測量 員	測量 員	測量 員

これは地図に記された、

(静岡地方法務局清水出張所)

令和7年2月3日

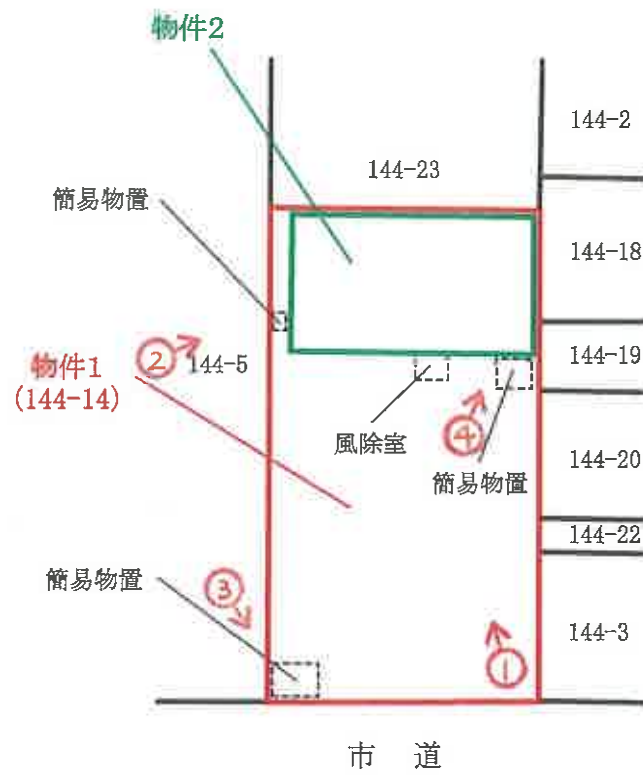
静岡地方法務

請求番号：28-1

(1/1)

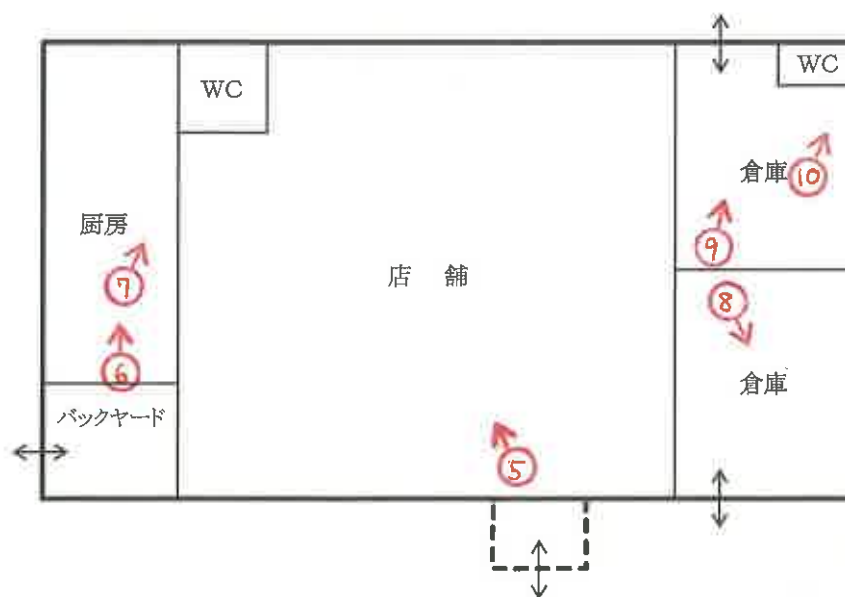
(7枚目)

建物配置図



間取図

〔物件2〕



<1階>

(8枚目)

印: 手紙の向きを示す

写真 1



写真 2



写真3



写真4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 4 月 9 日 現地調査
令和 7 年 4 月 15 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田島克彦

印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区庵原町字榎田 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 5 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区庵原町字榎田 1 4 4 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 番 1 4 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 9 . 0 5 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 21,000,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 12,410,000 円
物件2 (建物)	金 8,590,000 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。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2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の価格は当該土地利用権等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
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	店舗・倉庫
特 記 事 項		
・物件1の土地上に物件2の建物が存している。		

※ 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	J R 東海道本線「清水」駅の北西方・直線距離約 2km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道 1 号バイパス北側背後において、事業所、事務所、店舗等が混在する利用態様下にある。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — 高度地区（最高限 3 種・19m）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	595.05 m ² 長方形 間口約 18m、奥行約 33m 平坦地 道路と概ね等高に接面する中間画地 —
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約 11m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・・・物件 2 の建物敷地 目的外建物の有無・・・なし その他・・・簡易物置（3 台）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり（現況浄化槽利用） (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不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・ 静岡市「洪水ハザードマップ（洪水ひなん地図）」によれば、浸水深 0.5m～1m未満のエリアに含まれる。 なお、令和 4 年の台風 15 号の際に、床上浸水の被害があったとのことである。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。	

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（登記記載）：昭和61年9月新築 昭和63年5月増築 経 過 年 数：当初建築より約39年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：ボード、トタン等 内 壁：クロス、ボード、板等 天 井：クロス、ボード、板等 床：シート、コンクリート等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：－
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：店舗・倉庫 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状態	やや劣る （経年劣化による減耗・損傷等のほか、倉庫部分の床損傷あり）
建 物 の 利 用 状況	建物北側部分が店舗として、南側部分が倉庫として、それぞれ賃貸されている。 ※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	・内部は店舗部分と倉庫部分が壁で仕切られており、内部での往来は出来ない状態にある。 ・令和4年の台風15号の際に、床上浸水の被害があったとのことである。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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、対象建物は築後相当期間が経過しており、長期安定的な収益獲得が困難であり、収益性からの価格接近に馴染まないため、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（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	96,800	0.95	595.05	0.90	49,250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 静岡清水 9-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $92,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 \div 96,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：—

◇地 域 格 差：公示地は街路条件、環境条件に劣る。

イ 個 別 格 差：規模を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（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	170,000	149.05	0.03	760,000

ウ 現 価 率：経過年数、管理の状態、市場性等を考慮して上記の通り査定した。

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
1	49,250,000	0.40	法定地上権	19,700,000

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40%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	49,250,000	－ 19,700,000		0.70	0.60	12,410,000
2	760,000	＋ 19,700,000	—	0.70	0.60	8,590,000
一 括 価 格 (合 計)						21,000,000

ウ 占有減価修正：—

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、本件地域における不動産需要、建物維持管理の状況等を考慮して、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 地価公示地価格 (静岡清水 9-3)

所 在：静岡市清水区庵原町字榎田 142 番 20

価 格：92,000 円／ m^2

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：464 m^2

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北東側 6m 市道

用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：倉庫、流通関連営業所等が混在する工業地域

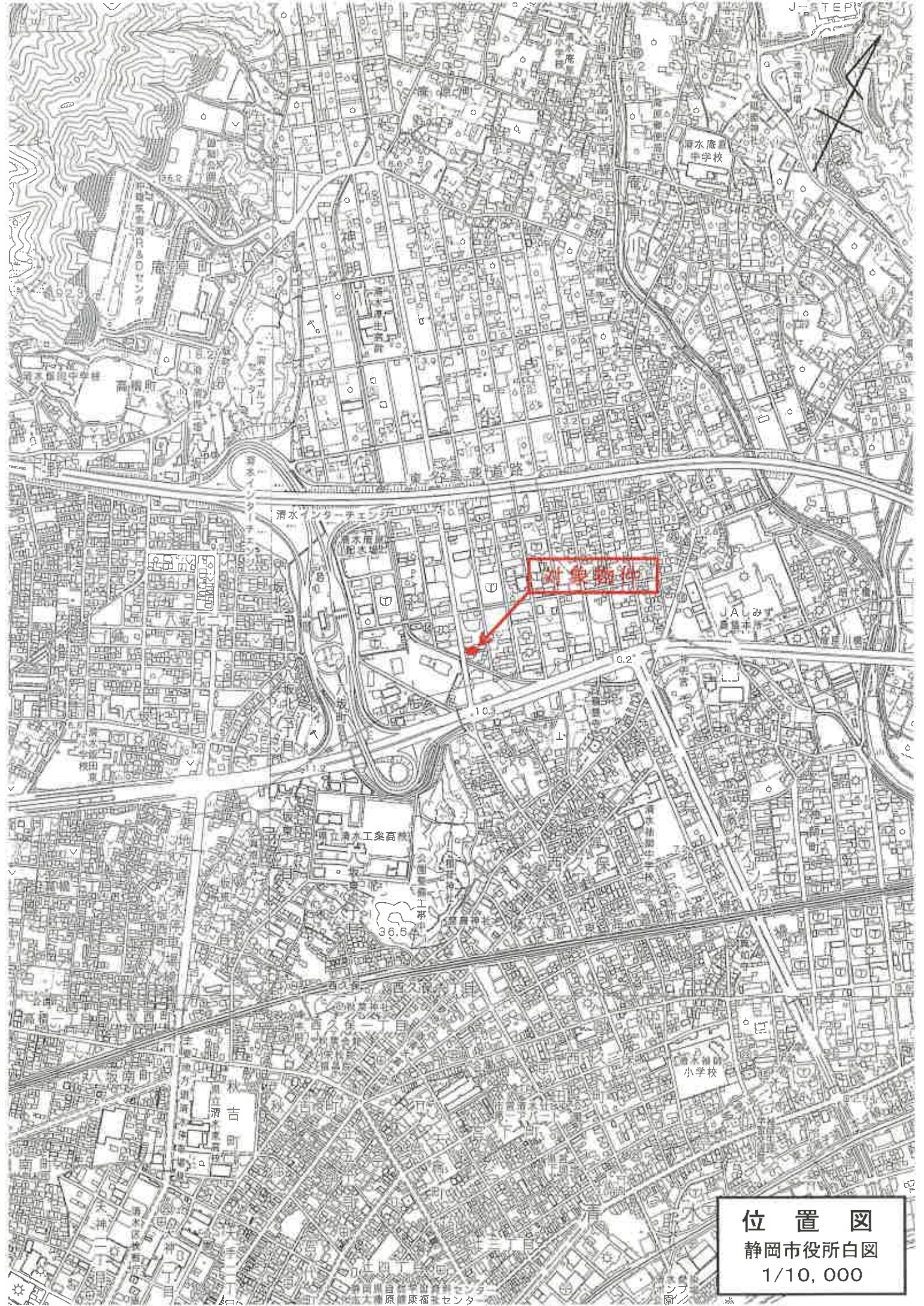
第7 附属資料

1 位置図

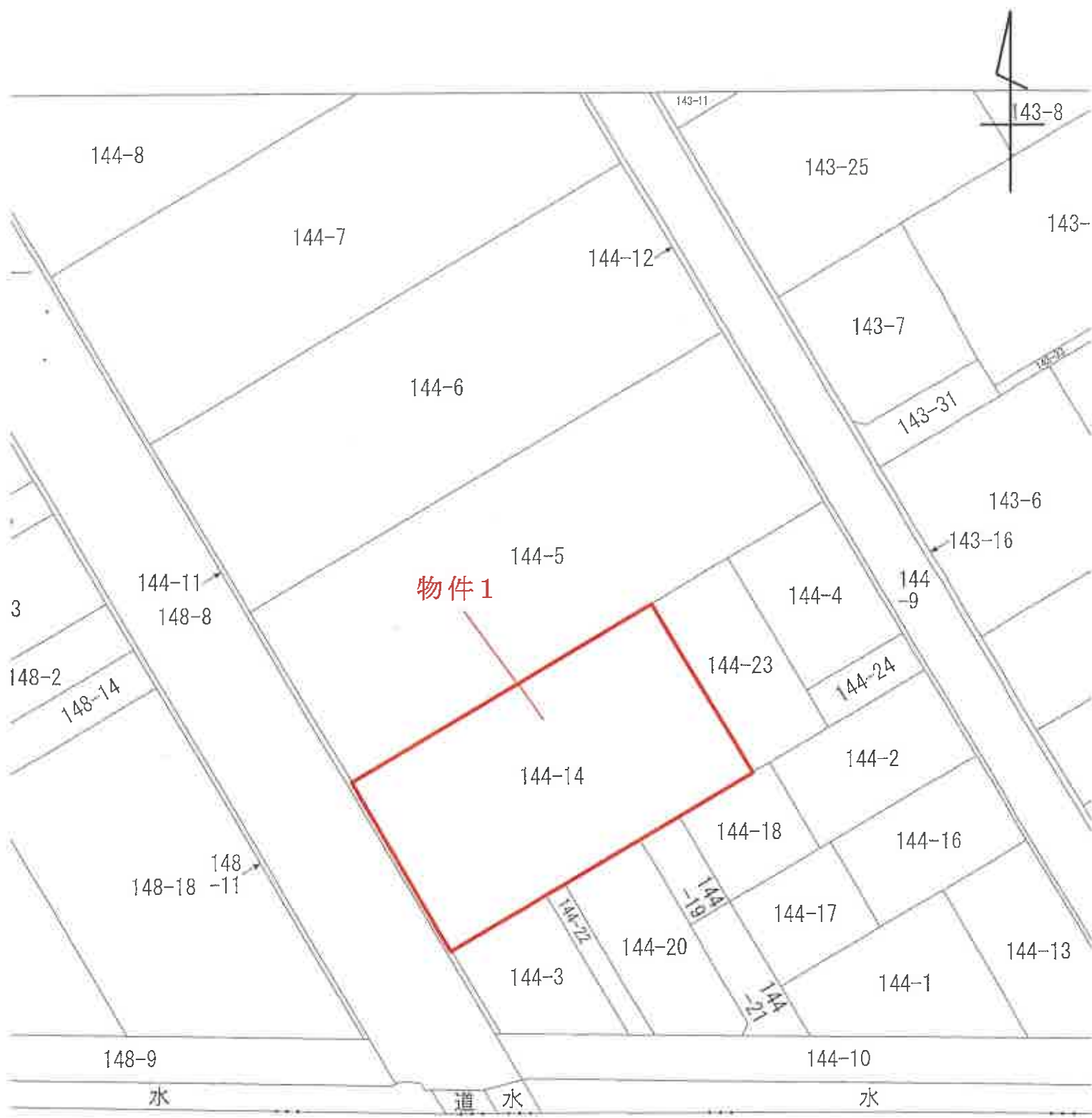
2 公図写

3 建物配置図

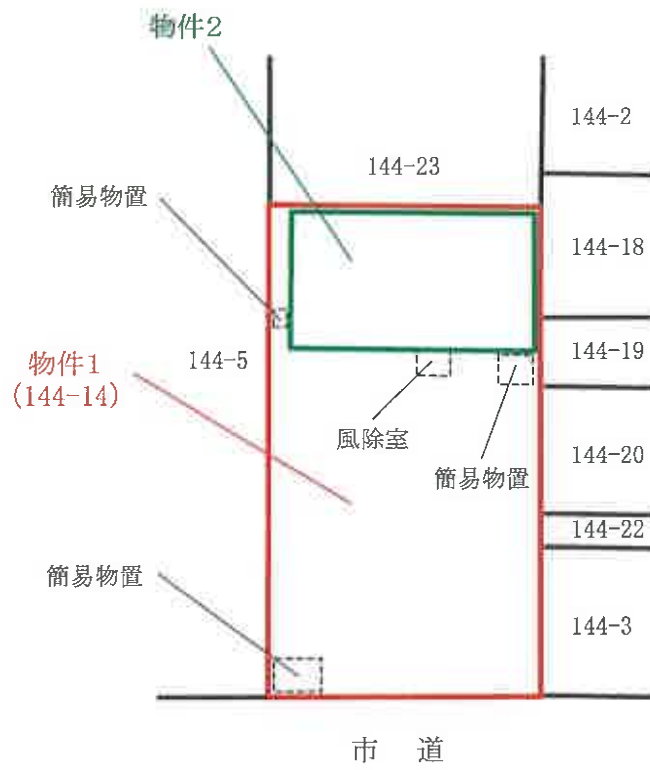
4 間取図



位置図
静岡市役所白図
1/10,000

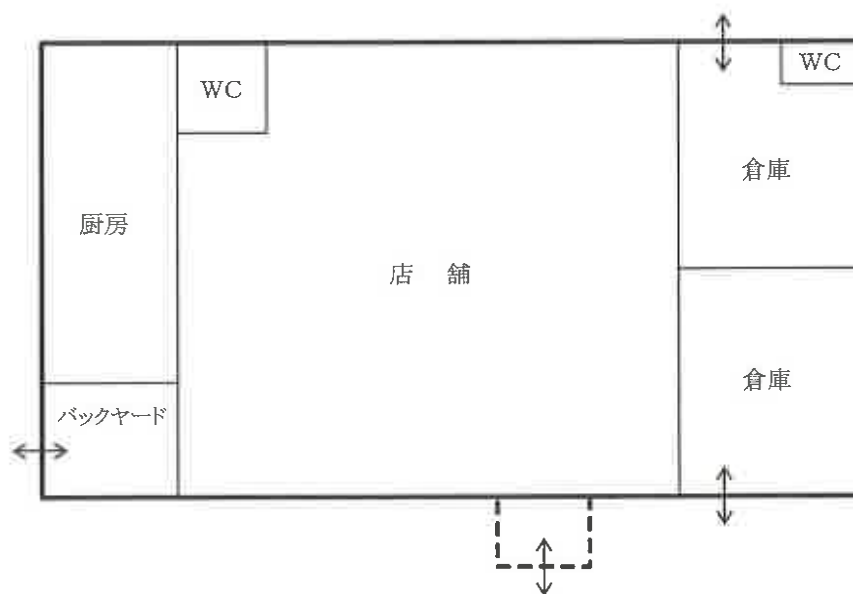


建物配置図



間取図

[物件2]



<1階>