

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 8 年 1 月 6 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 8 年 2 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 17 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 8 年 3 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 8 年 2 月 18 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 2 月 19 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 1 月 6 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,720,000 3,776,000	一括	944,000	50,246	13,455
1	2,520,000				
2	2,200,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 静岡市葵区岳美 |
| | 地 番 | 5 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区岳美 5 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 5 8 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3 . 0 0 平方メートル
2 階 4 5 . 0 0 平方メートル
3 階 3 5 . 0 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 25 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 比留間 晃 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 2】

転借人静章工業株式会社が占有している。

原賃借人株式会社 F a i t h 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 | 静岡市葵区岳美 |
| | 地 番 | 5 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区岳美 5 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 5 8 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3 . 0 0 平方メートル
2 階 4 5 . 0 0 平方メートル
3 階 3 5 . 0 0 平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 55 号
令和 7 年 8 月 28 日受理
令和 7 年 11 月 7 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所
執行官 良 村 和 徳 (印)

(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 静岡市葵区岳美
 地 番 5.8番9
 地 目 宅地
 地 積 80.01平方メートル

- 2 所 在 静岡市葵区岳美5.8番地9
 家屋 番号 5.8番9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき3階建
 床 面 積 1階 43.00平方メートル
 2階 45.00平方メートル
 3階 35.00平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡市葵区岳美4-45		
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	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 建物配置図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ 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	☒ 前面道路は、市道である。 ☒ 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 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 上記の者が本建物を居宅として使用している。 ☒ 「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	☒ 本件建物の3階の一部の部屋は、立ち入ることができないため、確認ができなかった。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	■全部 □		■全部 □
占有者	□債務者 ■株式会社Faith		□債務者 ■静章工業株式会社
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 (■B (賃借会社代表者)) ■文書 (■建物賃貸借契約書)		■陳述 (■C (転借会社社員)) ■文書 (■建物賃貸借契約書)
占有権原	■賃借 □使用借 □転借 □		□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期	令和6年4月1日		令和6年4月1日
最初の 契約等	契約日	令和6年4月1日	令和6年4月1日
	期間	令和6年4月1日から ■ 令和8年3月31日まで2年間 □期間の定めなし	令和6年4月1日から ■ 令和8年3月31日まで2年間 □期間の定めなし
更新の種類	□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	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 □その他 ()	□所有者 ■賃借人 (株式会社Faith)
	借主	■賃借人 □その他 ()	■転借人 □その他 ()
賃料・支払時期	毎月 金54,000円 (毎月末日限り当月分払) □前払 () □相殺 ()		毎月 金97,000円 (毎月25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54,000円		□ない [■敷金 □保証金 ■ある [金97,000円
特約等	□譲渡転貸可 ■転貸可		□譲渡転貸可 □
その他			
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		■上記のとおり ■下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり
			上記転借会社の外国人技能実習生の寮 として使用されている。

(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)	陳述内容等
■ B (賃借会社代表者)	1 私は、本件建物を賃借している株式会社Faithの代表者です。 2 本件建物は、いわゆるサブリース物件として、当社が賃借し、更に第三者に転貸されています。現在は、静章工業株式会社に転貸されています。 3 所有者であるAさんとの賃貸借契約書及び当社と転借人間の契約書の写しを提出します。
■ C (転借会社社員)	1 私は、本件建物を株式会社Faithから借りている会社の社員です。 2 本件建物は、令和6年4月1日から借りており、家賃は1か月9万7000円です。敷金についても賃料1か月分をお支払いしています。 3 賃貸借契約の詳細につきましては、契約書をご確認ください。 4 現在は、当社に係る外国人技能実習生の寮として使用しています。使用しているのは、4名です。 5 執行官が確認できなかった3階の部屋は、洋室です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物配置図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件備え付けのポストには、債務者等の表記がなかった。
- 3 本件建物内は、不在であったが、居宅として使用されている様子であった。1階テーブルに転借会社と認定した法人宛での郵便物及び電力会社及びガス会社から同法人に対する請求書等が存した。当職は、同法人に対し、事情聴取したところ、同社の社員Cは、「関係人の供述」記載のとおり述べた。
- 4 所有者から本件建物を借り受けた株式会社Faithから本件建物に関する賃貸借契約書の提出を受けた。ただし、当職が依頼した日から提出日まで時間を要している。
- 5 なお、所有者であるAに対して、本件建物に係る賃貸借契約書の送付依頼及び占有関係照会書を照会したが、本日までに回答はなかった。
- 6 本件建物の占有者については、提出された賃貸借契約書の存在、現場の状況及び関係人の陳述から「占有者及び占有権原」（3枚目）記載のとおりであると認定した。
- 7 株式会社Faithの占有権原は、賃借権であり、静章工業株式会社の占有権原は転借権であり、いずれも正常なものであると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月28日 (木)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 静岡市葵区役所
7年9月1日 (月) 11:55-12:05	静岡地方法務局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年9月3日 (水) 14:45-15:00	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年9月8日 (月)	執行官室	住民票記載の所有者A宅に対し、占有関係照会書送付 (郵送) 返信用封筒添付 書面による回答無し
7年9月8日 (月) 13:20-13:25	物件所在地	物件所在地において占有関係照会書投函 返信用封筒添付 書面による回答無し
7年9月19日 (金) (1) 9:45-10:45 (2) 14:40-14:55	(1) 物件所在地 (2) 執行官室	(1)占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、 境界調査、近隣住民から事情聴取 (全戸不在) (2)転借会社社員Cから事情聴取 (電話)
7年9月22日 (月)	執行官室	転借会社に対し、契約書送付依頼 (郵送) 返信用封筒添付 返信無し
7年10月1日 (水) 14:25-14:30	静岡地方法務局	転借会社の履歴事項証明書申請
7年10月8日 (水) 16:20-16:40	執行官室	賃借会社代表者Bから事情聴取 (電話) 契約書送付依頼
7年10月21日 (火) 13:10-13:15	静岡地方法務局	賃借会社の履歴事項証明書申請
7年10月31日 (金) 15:00-15:10	執行官室	転借会社社員Cから事情聴取 (電話) 同社に対し、 再度契約書送付依頼 (郵送) 返信用封筒添付
7年11月5日 (水) 12:15-12:20	執行官室	賃借会社代表者Cから事情聴取 契約書写し持参
(特記事項) ■ 令和7年9月19日 目的物件は無施錠であったが不在だったため、立会人Dを立ち会わせて建物内に立ち入った。施錠されていることも予測されたので、解錠技術者も用意した。 本件建物3階の一部については、解錠ができないため、立ち入りができなかった。(解錠技術者によると、該当部屋の鍵について破錠しなければならないとのことであり、所有者が本件建物にいないこと、占有者が判明しており、建物の間取りも概ね判明していたことを考慮して、今回の調査では、立ち入ることはしなかった。)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



請 求 部 分	所 在 静岡県葵区岳美				地 番	58番9				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 番 号 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7年7月31日
静岡地方方法務局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：令和1年5月29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7年7月31日 静岡地方裁判所

登記官

(8枚目)

各階平面図

家屋番号

建物図面

58番9
静岡市葵区岳美58番地9

建物の所在

1階



求積表

5.00 x 8.00 = 40.0000
3.00 x 1.00 = 3.0000

計

43.0000

床面積 43.00 m²

2階



求積表

5.00 x 5.00 = 25.0000

床面積 25.00 m²

3階



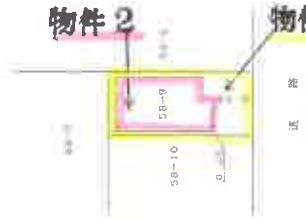
求積表

5.00 x 7.00 = 35.0000

床面積 35.00 m²

物件2

物件1



(単位m)

作製者

土地家屋調査士 静岡市

(令和1年5月)

縮尺

1/200

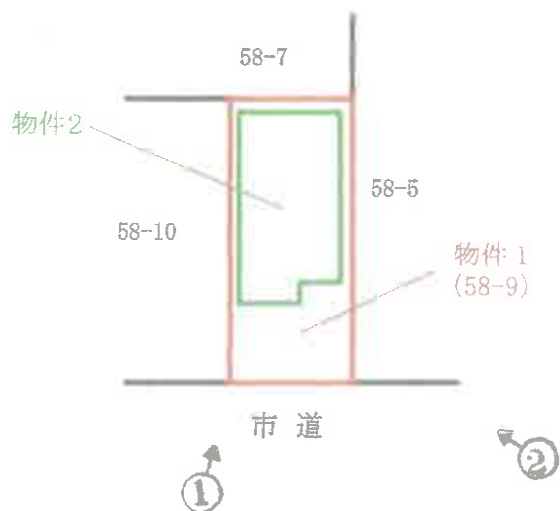
申請人

縮尺

1/500

A3をA4に縮小

建物配置図



間取図

[物件2]

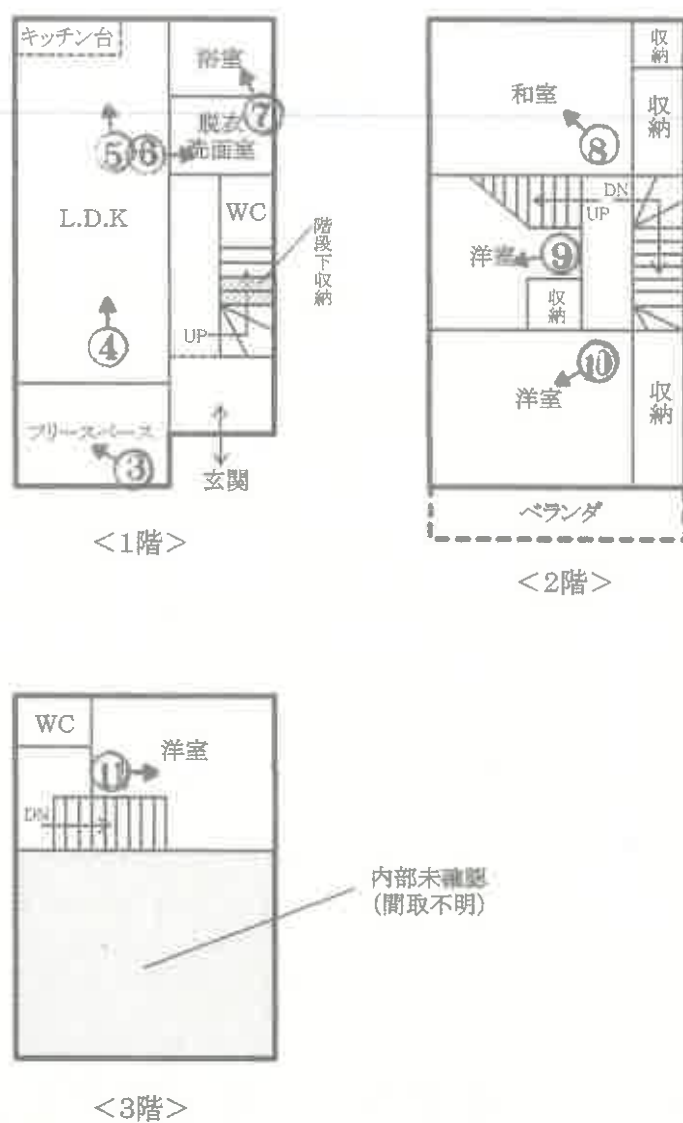


写真 1



写真 2



写真 3

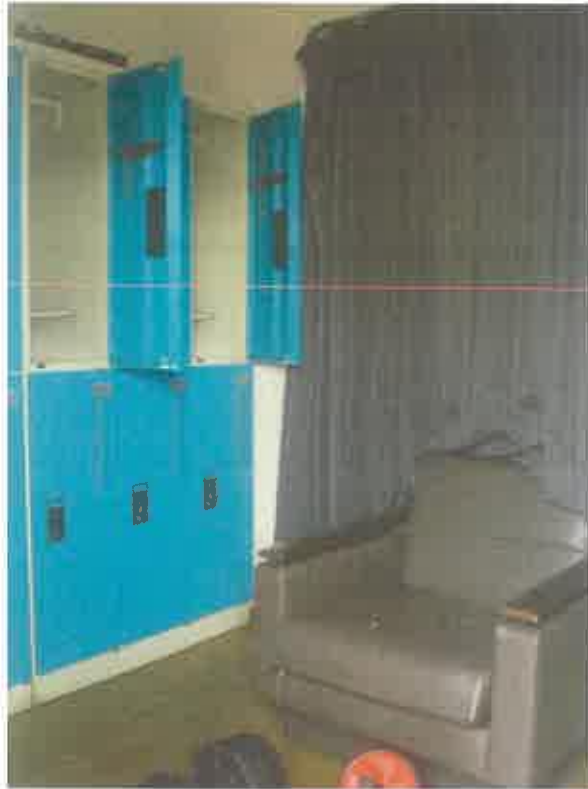


写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



令和 7 年 (ケ) 第 55 号
令和 7 年 9 月 19 日 現地調査
令和 7 年 11 月 11 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 静岡市葵区岳美
 地 番 58番9
 地 目 宅地
 地 積 80.01平方メートル

- 2 所 在 静岡市葵区岳美58番地9
 家屋 番号 58番9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき3階建
 床 面 積 1階 43.00平方メートル
 2階 45.00平方メートル
 3階 35.00平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 7 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 5 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 2 0 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。
- 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	
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件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「静岡」駅の北方・直線距離約 4 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を主に、共同住宅、事業所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 第1種住居地域 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	80.01 m ² ほぼ長方形 間口約 6m、奥行約 13m 平坦地 道路と等高に接面する中間画地 —
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約 7.3m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・・・なし	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり ※現況 L P G 利用 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不明な場合をいう。	
特 記 事 項	特になし	

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）：平成12年1月新築 平成14年1月変更・増築 経 過 年 数：新築時より約26年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート（一部瓦） 外 壁：ボード等 内 壁：クロス、ボード等 天 井：クロス、ボード、板等 床：フローリング、畳、シート等 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：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	普通 （経年劣化による減耗・損傷等）
建 物 の 利 用 状況	静章工業株式会社が転借の状態で居宅（外国人技能実習生の寮）として使用している。 ※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	・3階の一部について、解錠出来ないため、内部立ち入り調査が出来なかった。 ※未調査部分の範囲については、後添間取図を参照されたい。 ※その他詳細は、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（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	108,000	1.00	80.01	0.90	7,780,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 静岡葵-17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $104,000 \text{ 円/㎡} \times 100.7/100 \times 100/102 \times 100/95 = 108,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地の状況を考慮した。

◇地 域 格 差：公示地は街路条件、環境条件に劣る。

イ 個 別 格 差：特になし。

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	157,000	123.00	0.05	970,000

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	7,780,000	0.40	法定地上権	3,110,000

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	7,780,000	－ 3,110,000		0.90	0.60	2,520,000
2	970,000	＋ 3,110,000	－	0.90	0.60	2,200,000
一 括 価 格 (合 計)						4,720,000

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、内部調査が出来なかった部分において管理の状態が不明であること等を考慮して、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 (静岡葵-17)

所 在：静岡市葵区岳美 68 番 5 「岳美 5-3」

価 格：104,000 円／ m^2

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：112 m^2

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南西 6m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：一般住宅を主に共同住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

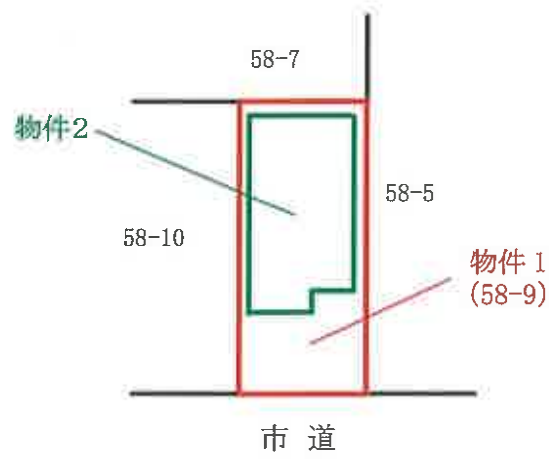


対象物件

位置図
静岡市役所白図
1/10,000

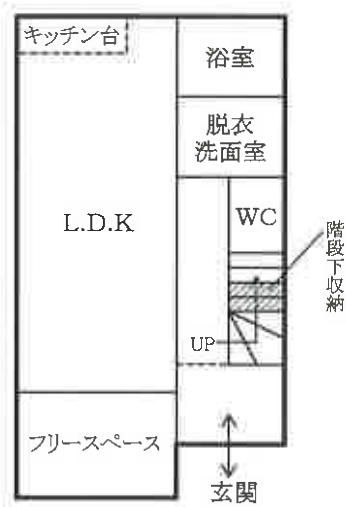


建物配置図



間取図

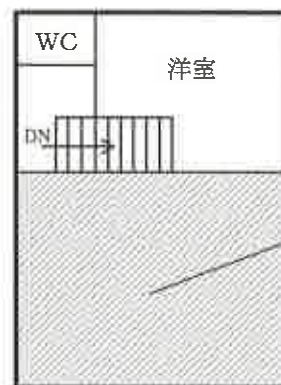
[物件2]



<1階>



<2階>



<3階>

内部未確認
(間取不明)