

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 2月 3日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 中本 沙織

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 7日 午前 8時30分から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年 5月21日 午前10時00分
	場 所	静岡地方裁判所浜松支部売却場
売却決定 期日	日 時	令和 7年 6月11日 午前 9時45分
	場 所	静岡地方裁判所浜松支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 5月22日 午後 1時00分から 令和 7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 7年 2月 3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。区分所有建物敷地部分が税額不明の場合下記税額欄には算入されておりません。		

物 件 目 録

1 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 42番4
地 目 宅地
地 積 79.62平方メートル

所有者 A

☆2 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 44番2
地 目 畑
地 積 31平方メートル

所有者 A

☆3 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 44番7
地 目 畑
地 積 14平方メートル

所有者 A

4 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 45番
地 目 宅地
地 積 1023.65平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 46番1
地 目 山林
地 積 373平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A

6 所 在 掛川市高田字蔵東45番地
家屋 番号 45番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 132.89平方メートル
2階 47.20平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約36平方メートル

共有者 B 持分13分の4

共有者 A 持分13分の9

7 所 在 掛川市高田字蔵東45番地
家屋 番号 45番の2

物 件 目 録

種 類 物置 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 5年 8月 3日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 鈴木恵美子

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3, 5, 7】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号4】

建物共有者A及び同Bが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号6】

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

【物件番号1】

本件土地は通路として利用されている。

【物件番号1～5】

売却対象外の土地(地番42番3)を通行のため無償で利用している。

【物件番号3】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。



《 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、当係にお尋ね下さい。
- 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 掛川市高田字蔵東
地 番 42番4
地 目 宅地
地 積 79.62平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 44番2
地 目 畑
地 積 31平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 44番7
地 目 畑
地 積 14平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 45番
地 目 宅地
地 積 1023.65平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 46番1
地 目 山林
地 積 373平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A

6 所 在 掛川市高田字蔵東45番地
家屋 番号 45番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 132.89平方メートル
2階 47.20平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約36平方メートル

共有者 B 持分13分の4

共有者 A 持分13分の9

7 所 在 掛川市高田字蔵東45番地
家屋 番号 45番の2



物件目録

種 類	物置 居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 69.56平方メートル 2階 49.68平方メートル
所有者	A





令和5年(ケ)第12号
令和5年3月13日受理
令和5年5月11日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所浜松支部
執行官 小野 雅章

(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 掛川市高田字蔵東
地 番 42番4
地 目 宅地
地 積 79.62平方メートル

所有者 A

2 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 44番2
地 目 畑
地 積 31平方メートル

所有者 A

3 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 44番7
地 目 畑
地 積 14平方メートル

所有者 A

4 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 45番
地 目 宅地
地 積 1023.65平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 46番1
地 目 山林
地 積 373平方メートル

所有者 A

6 所 在 掛川市高田字蔵東45番地
家屋 番号 45番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 132.89平方メートル
2階 47.20平方メートル

共有者 B 持分13分の4
共有者 A 持分13分の9

7 所 在 掛川市高田字蔵東45番地
家屋 番号 45番の2
種 類 物置 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 A

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、4
現況地目	■宅地(物件1、4) □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(■備付なし) ■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)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・近隣住人ら) (1) 上記の者らが物件1の土地を通路(進入路)として使用し、占有している。 (2) 上記の土地所有者A及びBが物件4の土地に下記物件6の建物(含:未登記附属建物)を共有し、上記の土地所有者Aが物件4の土地に下記物件7の建物を所有し、それぞれ占有している。 (3) 下記物件6の建物(B共有持分13分の4)の物件4の土地(所有者A)に対する敷地利用権につき、AB間(親族)には、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、使用借権である。
下記以外の建物	■ない
その他の事項	■別紙「その他の事項」記載のとおり
建物	物件6
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)
物件目録にない未登記附属建物	□ない ■ある { 種類:倉庫 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約36㎡
占有者及び占有状況	■建物共有者ら(A持分13分の9:B持分13分の4) (1) 上記の者ら及びその家族が本建物(含:未登記附属建物)を居宅として使用し、占有している。 (2) 物件6の建物は、建物共有者AB間(親族)の共有持分権であり、AB間における建物の利用権原については、金銭の授受等の特別な取り決め等はない。
上記以外の敷地	■ない
その他の事項	■別紙「その他の事項」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 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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 ■土地建物位置関係図(概略)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	(住居表示未実施)	
土地	物件1、4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(<input checked="" type="checkbox"/> 備付なし) <input checked="" 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(概略)のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B・近隣住人ら) (1) 上記の者らが物件1の土地を通路(進入路)として使用し、占有している。 (2) 上記の土地所有者A及びBが物件4の土地に下記物件6の建物(含:未登記附属建物)を共有し、上記の土地所有者Aが物件4の土地に下記物件7の建物を所有し、それぞれ占有している。 (3) 下記物件6の建物(B共有持分1/3分の4)の物件4の土地(所有者A)に対する敷地利用権につき、AB間(親族)には、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、使用借権である。	
下記以外の建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件7	
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)	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> 種類: 構造: 床面積: </div>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 上記の者が本建物を物置、居宅(空き家)として占有している。	
上記以外の敷地	<input checked="" type="checkbox"/> ない	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>	
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"/> 土地建物位置関係図(概略)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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
居住表示	(住居表示未実施)														
土地	物件2、3														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件2、3) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件3・物件2備付けなし) <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(概略)のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件2、3の各土地を畑の状態に占有している <input type="checkbox"/> 物件2の土地については、公衆用道路として使用されている <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td style="padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年()</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	平成	年()	第	号		保管開始日	平成	年	月	日	
{	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(概略)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)	陳述内容等
<p>■A (物件1～5の土地及び物件7の建物所有者兼物件6の建物共有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1から5の各土地及び物件7の建物の所有者で、物件6の建物(含：附属建物)の共有者です。物件6の建物の相共有者は私の実母Bです。 2 物件4の土地には、祭祀物(地の神様)、井戸が存在します。 3 物件6の建物では、家族3人(A、B、息子)が住んでいます。 4 物件6の建物内で犬1匹を飼育しています。 5 物件6の建物(共有者B)の物件4の土地(所有者A)に対する敷地利用については、AB間(親族)において、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。 6 物件6の建物は、建物共有者Bとの共有持分の建物であり、建物の利用関係については、AB間(親族)において、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。 7 物件6の建物は経年相応の建物です。同1階南東側和室の天井部分には、雨漏り跡があります。同和室の上階バルコニー部分からの雨漏りと思われる。以前は雨漏りが時々ありましたが、ここ1年以上雨漏りはありません。その他は特段の不具合箇所はありません。 8 物件7の建物は、10年以上誰も住んでいません。現在は空き家状態です。同建物は、老朽の程度が著しく、劣化した状態の建物です。 9 物件6の建物の未登記附属建物を倉庫として使用しています。 10 物件1の土地東側に接面する舗装道路(地番39-6)から本件各建物に至るために、物件1の土地及び隣接する目的外土地(地番42-3)を通路(進入路)として通行利用していますが、同部分の通行利用につき、目的外土地所有者との間において、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、相互に無償で使用しています。 <p style="text-align: right;">(令和5年4月20日聴取)</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
(7 枚目)

その他の事項

- 1 本件土地建物の形状及び所在場所等については、別紙「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおりである。
- 2 本件土地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、評価人作成の評価書を参照されたい
- 3 本件土地は、北～北西側幅員約3～3.5mの舗装市道（吉岡瀬戸山線・建築基準法第42条2項道路・地番39-6の土地は、掛川市所有の公衆用道路）に、南～南西側幅員約3～3.5mの舗装市道（高田中央西支線2号・建築基準法第42条2項道路・地番46-7の土地は、掛川市所有の公衆用道路）に、東側幅員約3mの舗装道路（市道認定なし・建築基準法第42条2項道路・地番39-6の土地は、掛川市所有の公衆用道路）に、各接面している。
- 4 物件1～5の各土地は、一画地を形成している。
- 5 物件1の土地は、旗竿状の宅地の路地状（物件4の土地の敷地延長）であるが、同土地は、目的外土地（地番42-3）と共に道路状（舗装道路）となっており、共用の私道に類似した通路（進入路）として、近隣住人との間で通行利用されている。尚、同通行利用につき、土地所有者ら間において、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、相互に無償であるものと思料する（別紙「関係人の陳述」等参照）。
- 6 物件2の土地は、登記地目が畑であるため、買受に際しては、掛川市農業委員会による買受適格証明が必要である。物件3の土地は、登記地目は畑であるが、掛川市農業委員会によれば、同土地は農地でない旨回答を得ている。詳細は、掛川市農業委員会に確認されたい。
- 7 物件1、2、4、5の各土地は、いずれも隣地との境界は、外観上判然としない。
- 8 物件5の土地は、北西～南西～南側に下る傾斜地であり、雑草等が繁茂した状態である。
- 9 物件6の建物の南側にある倉庫は、所有者（共有者）Aの陳述及び使用状況等から物件6の建物の附属建物と判断した。
- 10 物件4の土地には、物件6、7の各建物以外の既登記建物が存在しないことを法務局で確認した。よって、前記倉庫を未登記と判断した。
- 11 物件6、7の各建物（含：未登記附属建物）内の不具合箇所（損傷等）については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおりである。 以 上

(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
令和5年3月13日(月)	当庁	掛川市役所市税課に対し、間取図交付請求
令和5年4月4日(火) 13:00-13:10	静岡地方法務局(浜松支局)	地積測量図写し交付申請
令和5年4月6日(木) ① 11:40-11:45 ② 13:00-13:15	① 静岡地方法務局(掛川支局) ② 物件所在地	① 隣接地の登記事項証明書交付申請 ② 物件確認、写真撮影
令和5年4月20日(木) ① 9:45-10:45 ② 11:00-11:10	① 物件所在地 ② 掛川市役所	① 立入調査、占有調査、写真撮影、所有者(共有者)Aと面談聴取、評価人同行 ② 接面道路につき調査
令和5年4月27日(木) 8:50-9:00	静岡地方法務局(掛川支局)	物件4の土地に存在する物件6、7の各建物以外の既存建物の登記事項証明書交付申請
<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ことも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和61年3月12日

公用

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。
(静岡地方支務局掛川支局管轄)
令和5年4月4日 静岡地方支務局浜松支局

0041250

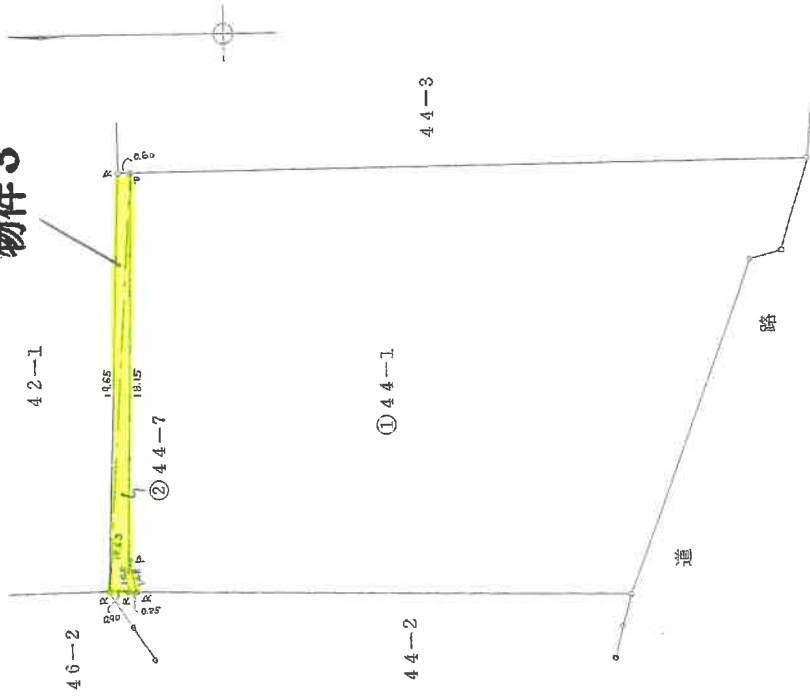
次頁に図面に関する変更内容を示す。

〇地積測量図

地積番号 44-7, -1

土地の所在 掛川市高田字蔵ノ東

物件3



求積

②44-7
 $1.45\text{m} \times 0.25\text{m} = 0.3625\text{m}^2$
 $19.63\text{m} \times 0.90\text{m} = 17.6670\text{m}^2$
 $19.65\text{m} \times 0.60\text{m} = 11.7900\text{m}^2$
 計 = 29.8195 m^2
 2 除 = 14.90975 m^2

①44-1
 $399.00\text{m}^2 - 14.9097\text{m}^2 = 384.0903\text{m}^2$

地積	積
①44-1	384 m^2
②44-7	14 m^2

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

測量単位等 S...石積, C...コンクリート積, P...プラスチック積, R...金属積, M...列ミ (単位:m)

縮尺 1/250

申請人

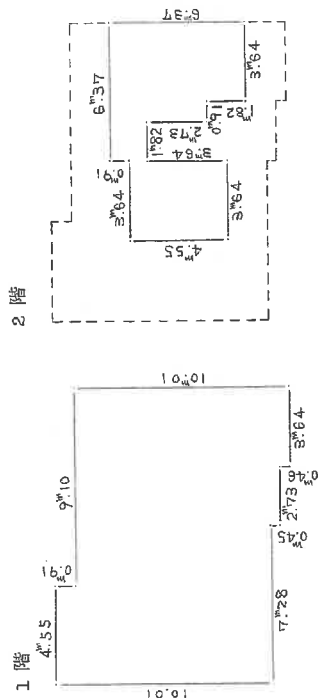
作製者

登記年月日：平成29年9月10日

各階平面図 0211032

建物各階平面図

家屋番号	45
建物の所在	掛川市高田字蔵ノ東45番地



1階 求積

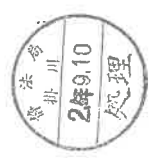
4.55m × 0.91m	=	4.1405㎡
13.65m × 9.10m	=	124.2150㎡
6.37m × 0.45m	=	2.8665㎡
3.64m × 0.46m	=	1.6744㎡
計	=	132.8964㎡

2階 求積

6.37m × 0.91m	=	5.7967㎡
10.01m × 0.91m	=	9.1091㎡
3.64m × 3.64m	=	13.2496㎡
4.55m × 2.73m	=	12.4215㎡
3.64m × 1.82m	=	6.6248㎡
計	=	47.2017㎡

床面積 132.89㎡

床面積 47.20㎡



(単位:m)
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

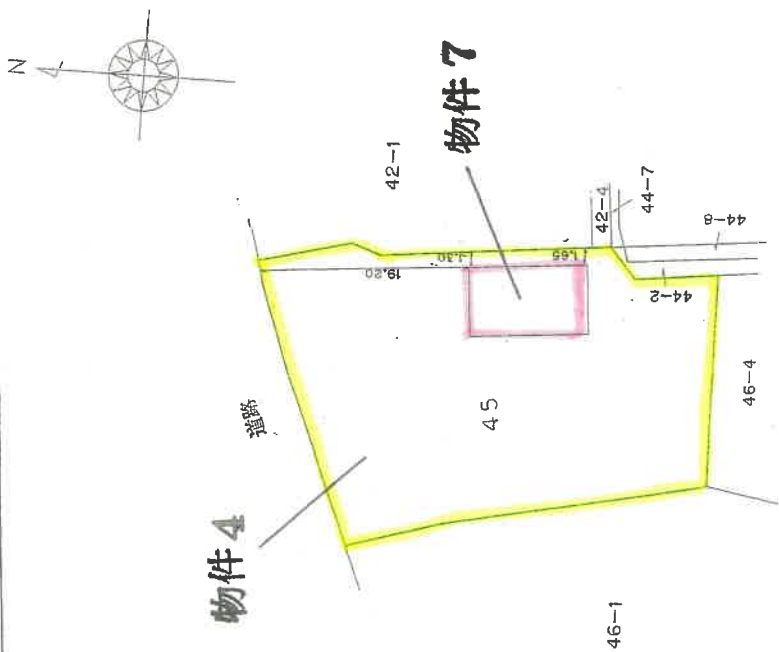
静岡県土地家屋調査士会指定用紙

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。
(静岡県地方務局掛川支店管轄)
令和5年2月7日 名古屋法務局 登記官

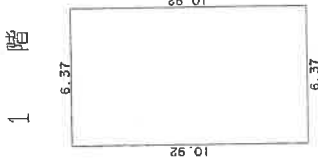
登記年月日：平成15年1月15日

各階平面図
0211033
各階平面図

家屋番号	45番の2
建物の所在	掛川市高田寺町東45番地

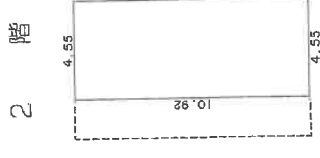


縮尺	1/500
----	-------



求積表

10.92 X 6.37 =	69.5604
床面積	69.56 m ²



求積表

10.92 X 4.55 =	49.6860
床面積	49.68 m ²

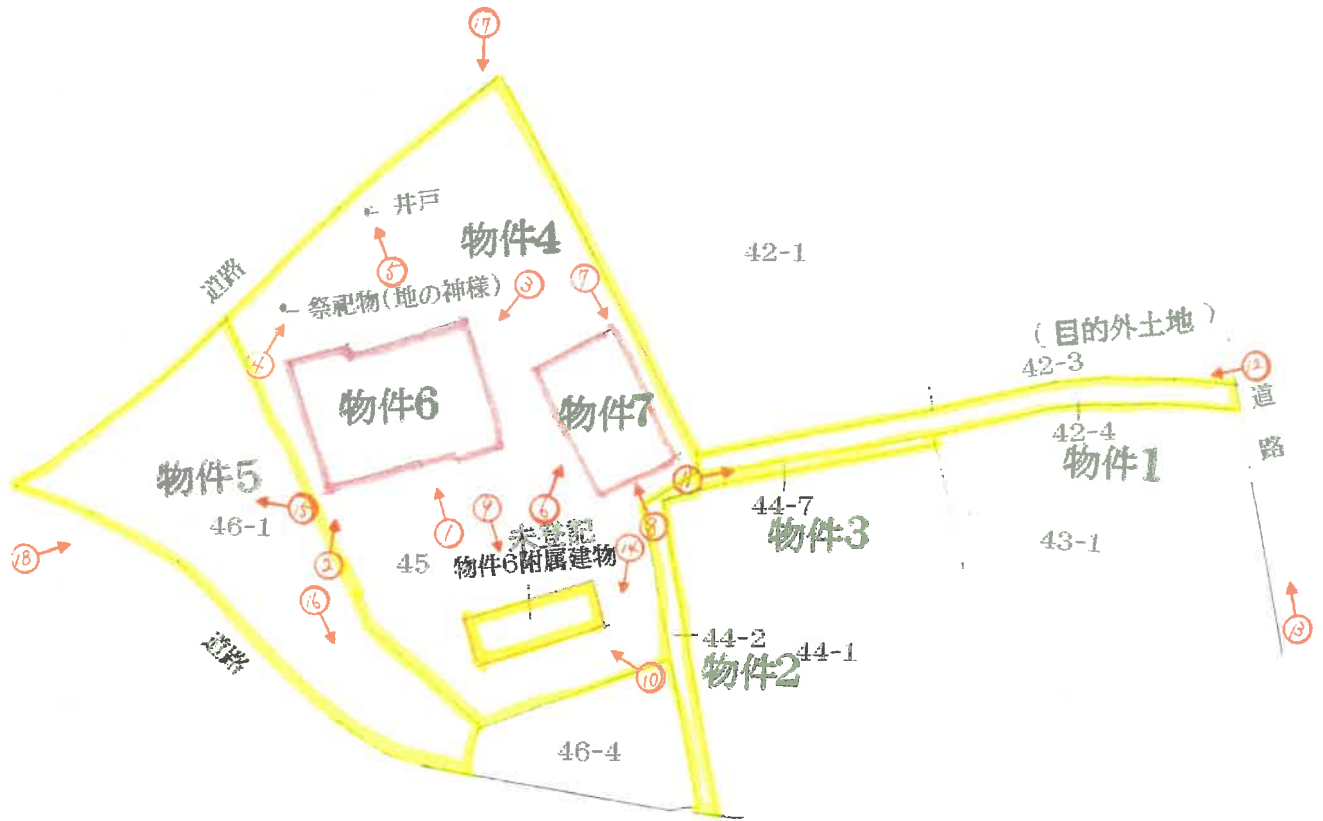
縮尺	1/250
----	-------

製作者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
(静岡県地方事務局掛川支局管轄)
令和5年2月7日 名古屋法務局 登記官

土地建物位置関係図（概略）

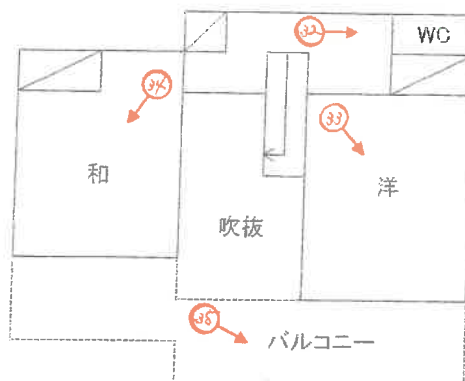


 写真撮影の位置及び方向を示す。

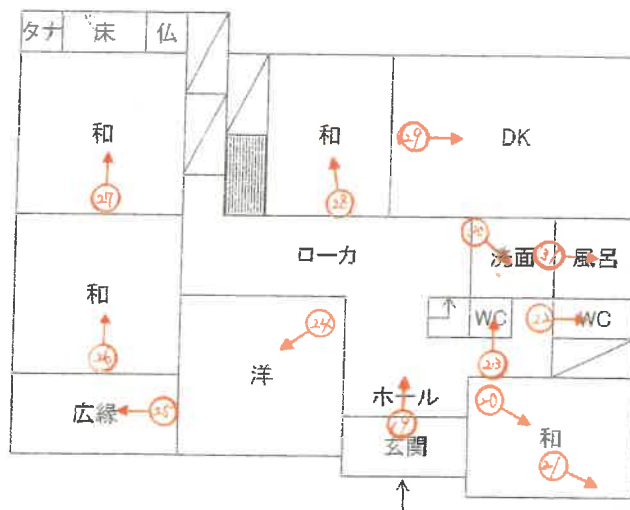
間取図

物件6

2階



1階

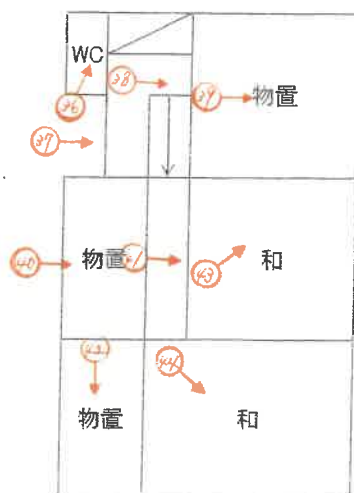


未登記附属建物



物件7

1階



2階



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1 物件6の建物



写真2



写真3



写真4 祭祠物（地の神様）



写真5 井戸



写真6 物件7の建物



写真7



写真8



写真9 物件6の建物の未登記附属建物（倉庫）



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真2 1 物件6の建物1階南東側和室の天井部分の雨漏り跡



写真2 2



写真23



写真24



写真25



写真26



写真 27



写真 28



写真29



写真30



写真3 1



写真3 2



写真 3 3



写真 3 4



写真35



写真36



写真37



写真38



写真39



写真40



写真4 1



写真4 2



写真4 3



写真4 4



写真45



写真46



写真47



写真48 物件6の未登記附属建物（倉庫）内



令和 5年(ケ)第 12号
令和 6年10月23日 現地調査
令和 6年11月 8日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書
(再)

評価人 不動産鑑定士

杉田 篤彦 印

物 件 目 録

1 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 4 2 番 4
地 目 宅地
地 積 7 9 . 6 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 4 4 番 2
地 目 畑
地 積 3 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 4 4 番 7
地 目 畑
地 積 1 4 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

- 4 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 45番
地 目 宅地
地 積 1023.65平方メートル
所有者 A
- 5 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 46番1
地 目 山林
地 積 373平方メートル
所有者 A
- 6 所 在 掛川市高田字蔵東45番地
家屋 番号 45番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 132.89平方メートル
2階 47.20平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約36平方メートル
共有者 B 持分13分の4
共有者 A 持分13分の9

7 所 在 掛川市高田字蔵東45番地

家屋 番号 45番の2

種 類 物置 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 110,000 円
物件2 (土地)	金 60,000 円
物件3 (土地)	金 30,000 円
物件4 (土地)	金 1,270,000 円
物件5 (土地)	金 690,000 円
物件6 (建物)	金 600,000 円
物件7 (建物)	金 220,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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、4の土地の内訳価格は物件6、7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6、7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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格とする。

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	
5	物件目録記載のとおり	現況地目は原野
6	物件目録記載のとおり	
7	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<p>・物件4の土地の上に物件6、7の建物が存する。</p>		

※ 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1～5）

位置・交通	JR東海道本線「掛川」駅の北西方・直線距離約6.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	掛川市の北西方、郊外の集落地域にて、農地の中に農家住宅等が散在する。	
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	非線引の都市計画区域 無指定 60% 200% なし
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	5筆合計で1,521.27㎡ 不整形 物件5は北西、南西、南向き傾斜地 東側路面とは等高 特になし
接面道路の状況	北西側幅員約3m～3.5mの舗装市道(建築基準法第42条2項道路) 南西側幅員約3m～3.5mの舗装市道(建築基準法第42条2項道路) 東側幅員約3mの舗装道路(市道認定なし、建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・物件1は通路として利用されている。物件2、3は農地(畑)となっている。物件4は物件6、7の敷地等として利用されている。物件5は北東、南西、南向き傾斜の原野状を呈する。 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし なし

	<p>(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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件 5 は崖地となっているため県崖条例に留意を要する。 ・ 境界杭等が見当たらないため隣接する土地との境界、物件 1 ～ 5 の各筆界が判然としない。正確を期すには専門家による測量を要す。 ・ 物件 2、3 は地目農地であるが、農地法上の転用許可を受けていないものと思われる（掛川市農業委員会への照会を要す）。 ・ 物件 1 ～ 5 は高田遺跡の範囲内に所在するため造成工事、建築、掘削を伴う工事等を行う場合には工事着手の 60 日前に文化財保護法 93 条 1 項による届出を要す（掛川市文化・スポーツ振興課文化財係への照会を要す）。 ・ 接面する道路は幅員が 4m 未満のためセットバックを要す。 ・ 北西側、南西側路面よりも高く出入は東側路面を利用している。

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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2年8月30日 経過年数：約33年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、畳等 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	やや劣る（内壁クロスの損傷等が見られる。）
建物の利用 状況	共有者A、Bが住居として占有している。 ※ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ペット（犬一匹）を室内にて飼育している。 ・物件6の附属と認定した下記建物がある。 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積約36㎡

3 建物の概況及び利用状況（物件7）

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）：昭和28年月日不詳新築 経過年数：約70年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：トタン 内 壁：ボード等 天 井：ボード等 床：土間コンクリート、畳等 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：物置、居宅 間取り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	所有者が物置、居宅として占有している。 ※ 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	

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、対象物件が主に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1～5（土地）

物件1～5の更地価格を算出し、物件4については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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	21,900	0.4	79.62	—	700,000
2	21,900	0.4	31	—	270,000
3	21,900	0.4	14	—	120,000
4	21,900	0.4	1023.65	0.9	8,070,000
5	21,900	0.4	373	—	3,270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 掛川（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
 $28,500 \text{ 円/m}^2 \times 99.5/100 \times 100/101 \times 100/128 \div 21,900 \text{ 円/m}^2$

◇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：方位（＋）

◇地域格差：地価調査地は街路、環境条件が優る。

イ 個別格差：三方路（＋）、セットバック（－）、規模（－）、形状（－）、物件2、3は地目農地（－）、物件5は地目山林（－）

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6、7（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、面積、品等などの現況を考慮し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
6	136,000	180.09	0.05	1,220,000
未登記附属建物	60,000	36.00	0.03	60,000
合計				1,280,000

ウ 現価率：残存価値を考慮した。

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
7	121,000	119.24	0.03	430,000

ウ 現価率：残存価値を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、4については土地利用権等価格を控除し、物件6、7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		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
			イ	
1	700,000	0.25	法定地上権	180,000
4	8,070,000	0.25	法定地上権	2,020,000

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25%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	700,000	－ 180,000		0.7	0.30
2	270,000	—		0.7	0.30	60,000
3	120,000	—		0.7	0.30	30,000
4	8,070,000	－ 2,020,000		0.7	0.30	1,270,000
5	3,270,000	—		0.7	0.30	690,000
6	1,280,000	＋ 1,560,000 註1	—	0.7	0.30	600,000
7	430,000	＋ 640,000 註2	—	0.7	0.30	220,000
一 括 価 格 (合 計)						2,980,000

イ 敷土地利用権等価格の控除及び加算

註1 物件1、4の物件6に係る法定地上権

(物件1、4の物件6、7に係る法定地上権価格)

2,200,000 円 × 0.71 (※) = 1,560,000

(※) 物件6が物件1、4全体に占める範囲

註2 物件1、4の物件7に係る法定地上権

(物件1、4の物件6、7に係る法定地上権価格)

2,200,000 円 × 0.29 (※) = 640,000 円

(※) 物件7が物件1、4全体に占める範囲

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、前記第4 1(物件1～5)特記事項記載によりなお、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：市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件の有効需要の程度、及び過去の入札の経緯等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 (掛川(県)－8)

所 在：掛川市本郷字東坪1410番9

価 格：28,500円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：269㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側6m市道

用途指定等：非線引の都市計画区域、用途無指定（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外の住宅地域

第7 附属資料

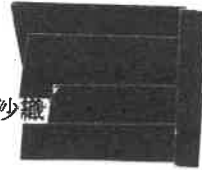
変更がないため省略

以 上

求 意 見 書

杉田 篤彦 殿

令和 6年 4月22日
静岡地方裁判所浜松支部民事部
裁判所書記官 中本 沙織



別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

令和 6年 4月26日

評価人

杉田篤彦

印

物 件 目 録

1 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 42番4
地 目 宅地
地 積 79.62平方メートル

所有者 A

☆2 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 44番2
地 目 畑
地 積 31平方メートル

所有者 A

☆3 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 44番7
地 目 畑
地 積 14平方メートル

所有者 A

4 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 45番
地 目 宅地
地 積 1023.65平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 46番1
地 目 山林
地 積 373平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A

6 所 在 掛川市高田字蔵東45番地
家屋 番号 45番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 132.89平方メートル
2階 47.20平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約36平方メートル

共有者 B 持分13分の4

共有者 A 持分13分の9

物 件 目 録

7 所 在 掛川市高田字蔵東45番地
家屋 番号 45番の2
種 類 物置 居宅
構 造 木造瓦葺2階
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 49.68平方メートル
所有者 A

令和 5年(ケ)第 12号
令和 5年 4月20日 現地調査
令和 5年 6月 7日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

杉田篤彦 印

物 件 目 録

1 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 4 2 番 4
地 目 宅地
地 積 7 9 . 6 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 4 4 番 2
地 目 畑
地 積 3 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 掛川市高田字蔵東
地 番 4 4 番 7
地 目 畑
地 積 1 4 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 4 | 所 在 | 掛川市高田字蔵東 |
| | 地 番 | 45番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1023.65平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 5 | 所 在 | 掛川市高田字蔵東 |
| | 地 番 | 46番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 373平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 6 | 所 在 | 掛川市高田字蔵東45番地 |
| | 家屋 番号 | 45番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 132.89平方メートル
2階 47.20平方メートル |

物 件 目 録

共有者 B 持分13分の4

共有者 A 持分13分の9

7 所 在 掛川市高田字蔵東45番地

家屋 番号 45番の2

種 類 物置 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.56平方メートル

2階 49.68平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 5 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2 4 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1 3 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 2, 8 2 0, 0 0 0 円
物件5 (土地)	金 1, 5 2 0, 0 0 0 円
物件6 (建物)	金 1, 3 1 0, 0 0 0 円
物件7 (建物)	金 4 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～7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、4の土地の内訳価格は物件6、7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6、7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	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	現況地目は原野
6	物件目録記載のとおり	下記の未登記附属建物がある。 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 約 36 m ²
7	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<p>・物件4の土地の上に物件6、7の建物が存する。</p>		

※ 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1～5）

位置・交通	JR東海道本線「掛川」駅の北西方・直線距離約6.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	掛川市の北西方、郊外の集落地域にて、農地の中に農家住宅等が散在する。	
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	非線引の都市計画区域 無指定 60% 200% なし
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	5筆合計で1,521.27㎡ 不整形 物件5は北西、南西、南向き傾斜地 路面と等高 特になし
接面道路の状況	北西側幅員約3m～3.5mの舗装市道(建築基準法第42条2項道路) 南西側幅員約3m～3.5mの舗装市道(建築基準法第42条2項道路) 東側幅員約3mの舗装道路(市道認定なし、建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・物件1は通路として利用されている。物件2、3は農地(畑)となっている。物件4は物件6、7の敷地等として利用されている。物件5は北東、南西、南向き傾斜の原野状を呈する。 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし	

	<p>(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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件 5 は崖地となっているため県崖条例に留意を要する。 ・ 境界杭等が見当たらないため隣接する土地との境界、物件 1 ～ 5 の各筆界が判然としない。正確を期すには専門家による測量を要す。 ・ 物件 2、3 は地目農地であるが、農地法上の転用許可を受けていないものと思われる（掛川市農業委員会への照会を要す）。 ・ 物件 1 ～ 5 は高田遺跡の範囲内に所在するため造成工事、建築、掘削を伴う工事等を行う場合には工事着手の 60 日前に文化財保護法 93 条 1 項による届出を要す（掛川市文化・スポーツ振興課文化財係への照会を要す）。 ・ 接面する道路は幅員が 4m 未満のためセットバックを要す。

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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2年8月30日 経過年数：約33年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、畳等 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	やや劣る（内壁クロスの損傷等が見られる。）
建物の利用 状況	共有者A、Bが住居として占有している。 ※ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ペット（犬一匹）を室内にて飼育している。 ・物件6の附属と認定した下記建物がある。 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積約36㎡

3 建物の概況及び利用状況（物件7）

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）：昭和 28 年月日不詳新築 経過年数：約 70 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：瓦葺 外 壁：トタン 内 壁：ボード等 天 井：ボード等 床：土間コンクリート、畳等 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：物置、居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	劣る
建 物 の 利 用 状況	所有者が物置、居宅として占有している。 ※ 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	

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、対象物件が主に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1～5（土地）

物件1～5の更地価格を算出し、物件4については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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	22,400	0.4	79.62	—	710,000
2	22,400	0.4	31	—	280,000
3	22,400	0.4	14	—	130,000
4	22,400	0.4	1023.65	0.9	8,250,000
5	22,400	0.4	373	—	3,340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 掛川（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

$29,300 \text{ 円/m}^2 \times 99/100 \times 100/101 \times 100/128 \div 22,400 \text{ 円/m}^2$

◇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：方位（＋）

◇地域格差：地価調査地は街路、環境条件が優る。

イ 個別格差：三方路（＋）、セットバック（－）、規模（－）、形状（－）、物件2、3は地目農地（－）、物件5は地目山林（－）

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6、7（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、面積、品等などの現況を考慮し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
6	136,000	180.09	0.05	1,220,000
未登記附属建物	60,000	36.00	0.03	60,000
合計				1,280,000

ウ 現価率：残存価値を考慮した。

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
7	121,000	119.24	0.03	430,000

ウ 現価率：残存価値を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、4については土地利用権等価格を控除し、物件6、7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		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
		イ		
1	710,000	0.25	法定地上権	180,000
4	8,250,000	0.25	法定地上権	2,060,000

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25%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	710,000	—	180,000		0.7	0.65	240,000
2	280,000	—			0.7	0.65	130,000
3	130,000	—			0.7	0.65	60,000
4	8,250,000	—	2,060,000		0.7	0.65	2,820,000
5	3,340,000	—			0.7	0.65	1,520,000
6	1,280,000	+	1,590,000 註1	—	0.7	0.65	1,310,000
7	430,000	+	650,000 註2	—	0.7	0.65	490,000
一 括 価 格 (合 計)							6,570,000

イ 敷土地利用権等価格の控除及び加算

註1 物件1、4の物件6に係る法定地上権

(物件1、4の物件6、7に係る法定地上権価格)

$$2,240,000 \text{ 円} \times 0.71 (\text{※}) = 1,590,000$$

(※) 物件6が物件1、4全体に占める範囲

註2 物件1、4の物件7に係る法定地上権

(物件1、4の物件6、7に係る法定地上権価格)

$$2,240,000 \text{ 円} \quad \times \quad 0.29 \text{ (※)} = 650,000 \text{ 円}$$

(※) 物件7が物件1、4全体に占める範囲

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、前記第4 1(物件1～5)特記事項記載によりなお、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 地価調査価格 (掛川(県) - 8)

所 在 : 掛川市本郷字東坪1410番9

価 格 : 29,300円/㎡

価 格 時 点 : 令和4年7月1日

地 積 : 269㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 西側6m市道

用途指定等 : 非線引の都市計画区域、用途無指定(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

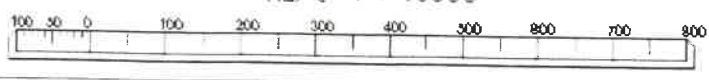
以 上

物件位置図

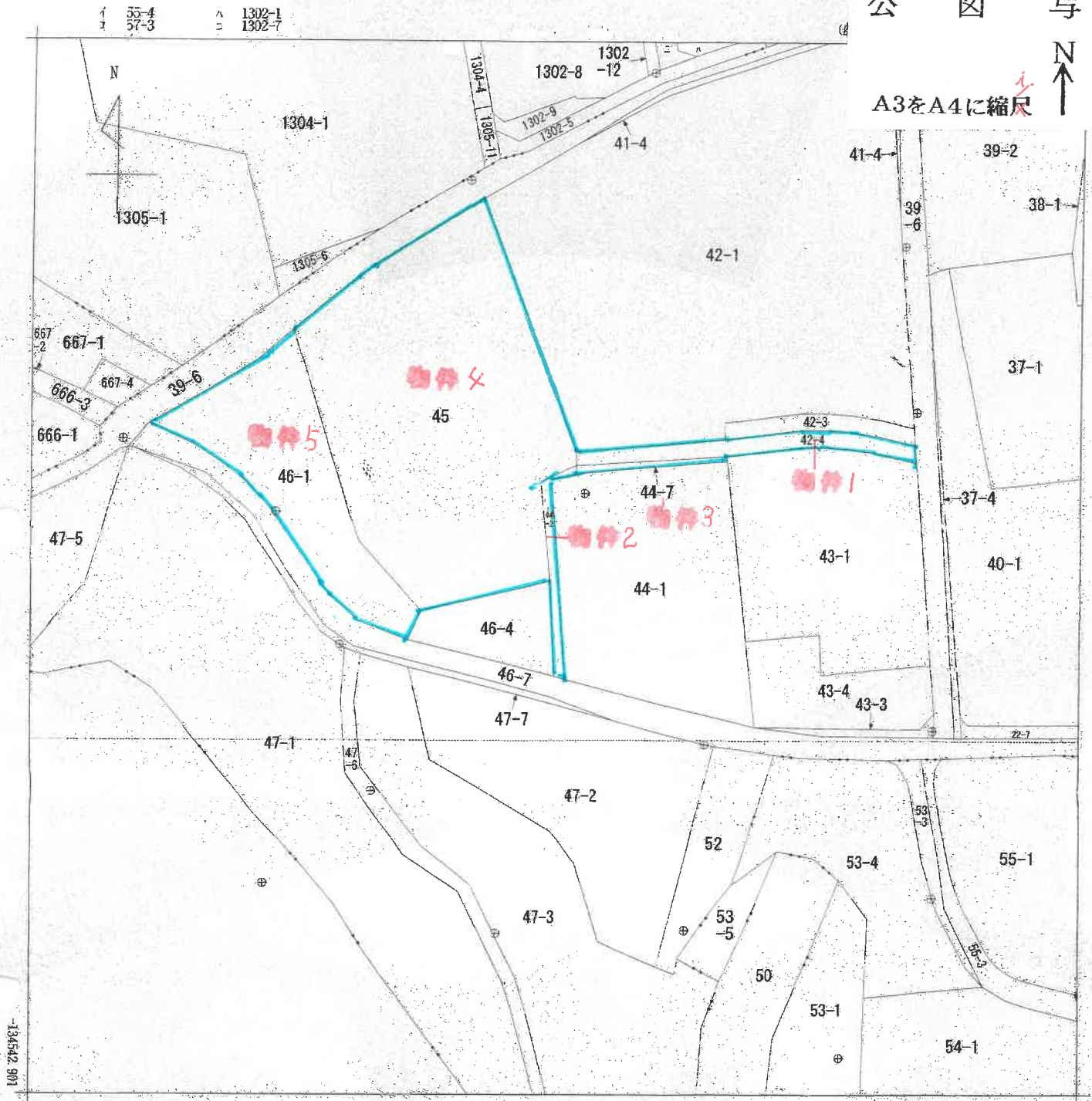
S=1:10,000



縮尺 1:10000



A3をA4に縮尺

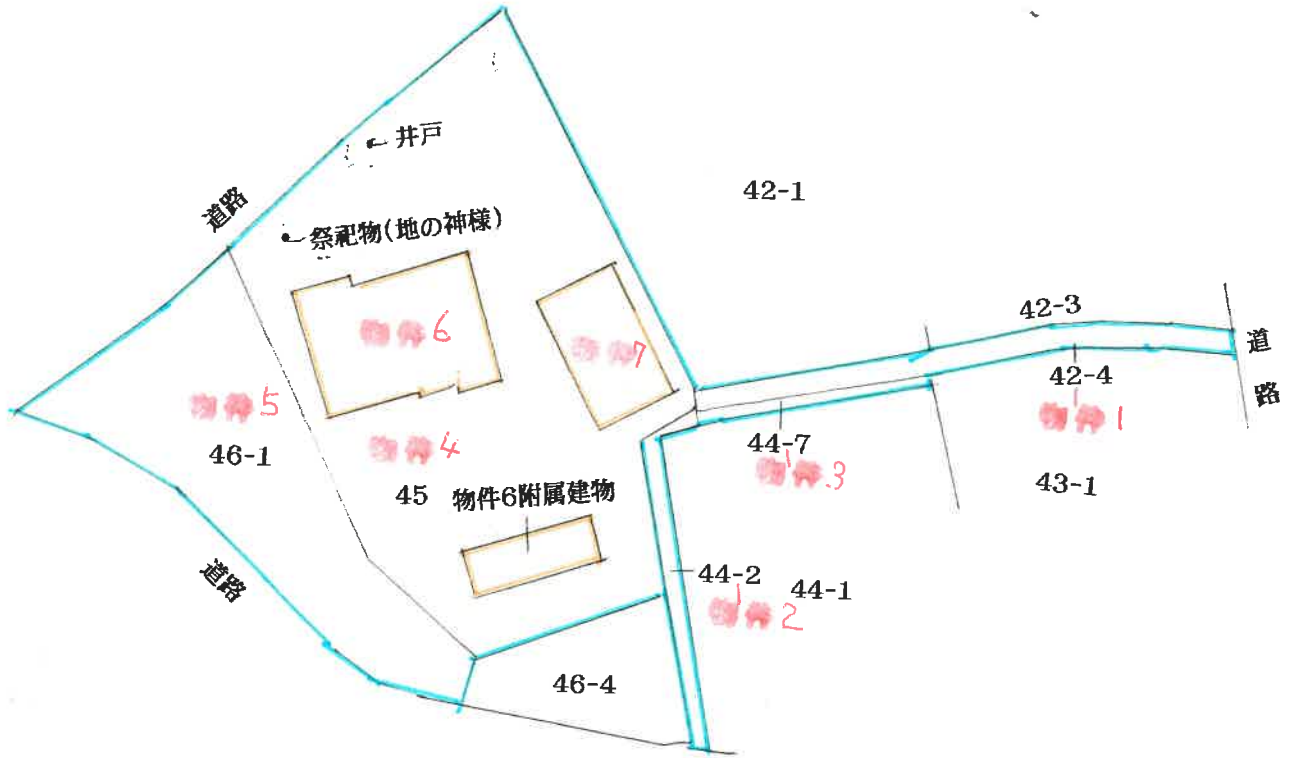


請求部	所在	掛川市高田字藏東		地番	44番2				
出縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	令和4年7月		備付年月日(原図)	令和4年12月1日		補事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(静岡地方務局掛川支局管轄)

令和5年2月6日
名古屋法務局

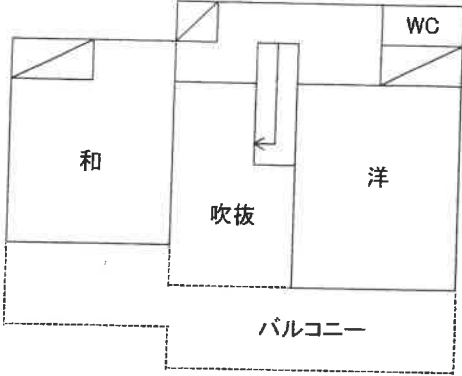
建物配置図



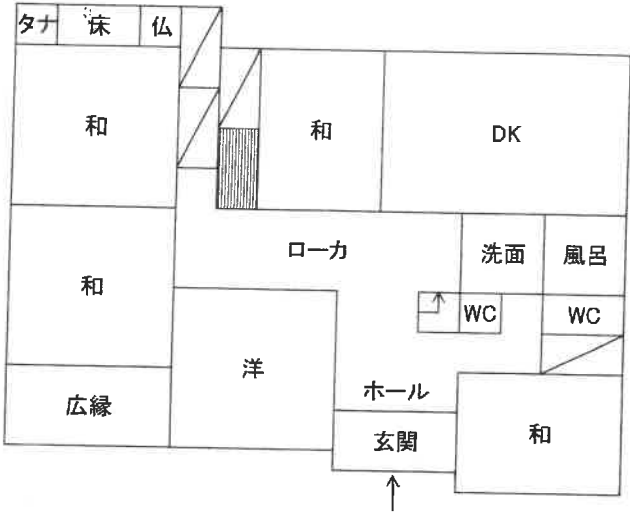
間取図

物件6

2階



1階

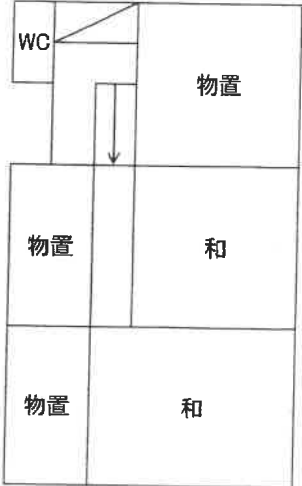


未登記附属建物



物件7

1階



2階

