

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3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 4月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 5月 7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 4月17日 午後 1時00分から 令和 7年 4月18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。
<p>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 3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。</p>	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 掛川市大坪台 |
| | 地 番 | 164番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市大坪台164番地 |
| | 家屋 番号 | 164番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.00平方メートル
2階 58.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月16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

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

《 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、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 | 掛川市大坪台 |
| | 地 番 | 164番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市大坪台164番地 |
| | 家屋 番号 | 164番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.00平方メートル
2階 58.50平方メートル |



令和6年(ケ)第 62号
令和6年10月11日受理
令和6年11月 7日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 増田直樹

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 掛川市大坪台 |
| | 地 番 | 164番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市大坪台164番地 |
| | 家屋 番号 | 164番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.00平方メートル
2階 58.50平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	掛川市大坪台164番地
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 checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり
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 上記の者が本土地に下記建物を所有し、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	「その他の事項用」に記載のとおり
建 物	物件2
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 <input type="checkbox"/> ある - <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を家族とともに住居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
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	「その他の事項用」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

- 1 物件1土地は、その北西側を市道439号線（地番5 地目公衆用道路 所有者小笠郡大東町（現掛川市） 幅員約6m）に接道している。
- 2 物件1土地は、その南東側を市道大坪線（地番327-6他 地目公衆用道路他 所有者小笠郡大東町（現掛川市） 幅員約14.5m～16m）に接道している。
- 3 物件1土地内南東側には、擁壁（高さ1～1.5m）がある。なお、物件1土地南東側境界は、擁壁の下端から約30cm南東側部分であり、境界付近には、官民境界鋸が存在する。
- 4 物件1土地内西側には、祠（地の神様）が存在する。
- 5 物件1土地内にある樹木・植物の枝葉が、隣地に越境している。
- 6 物件2建物内には、カビ（洗面・浴室等）、内壁や扉の破損、クロスの剥がれ、落書き、階段手摺の破損、扉の建付け悪い箇所複数などが伺われる。

(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(要旨)等
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 本物件は、私が家族とともに住居として使用しています。本物件を第三者が使用していることはありません。</p> <p>2 物件1土地内南東側には擁壁がありますが、境界は、擁壁の下端からさらに南東側約30cm部分のところであり、境界鉄があります。隣地との境界について、争いはありません。</p> <p>3 物件1土地内西側には、地の神様を祭った小さな祠があります。</p> <p>4 物件2建物内には、床のたるみが多少あるかもしれません。</p> <p>5 物件2建物内にて、猫1匹を飼育しています。猫や子どもによるクロスの剥がれ、落書きなどがあります。</p> <p>6 物件2建物内には、内壁・扉などの破損(穴)、階段手摺の破損、扉の建付けが悪い箇所が複数あります。また、洗面や浴室などには、カビが存在しています。</p> <p>7 本物件内にて、事故等はありません。</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

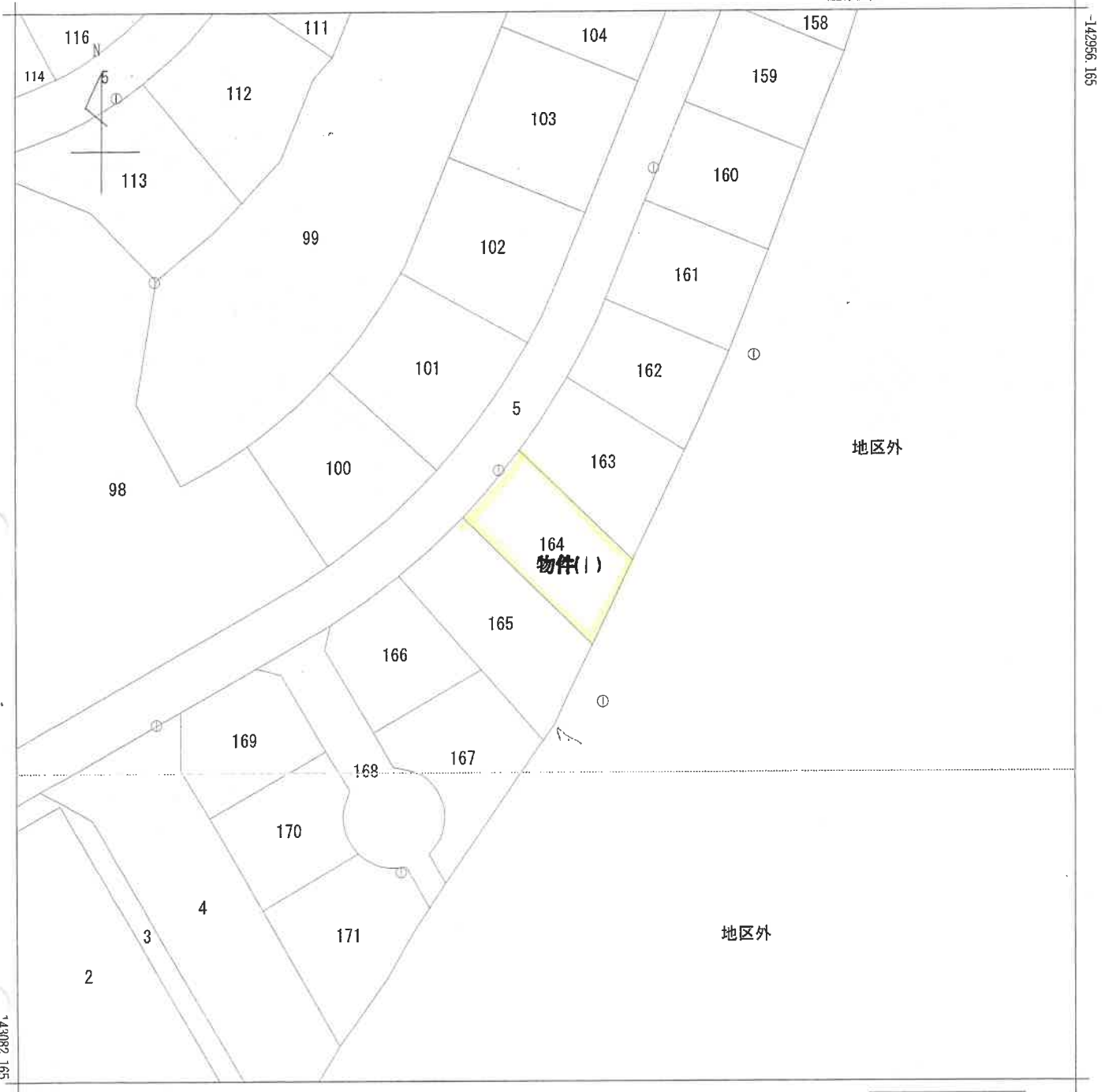
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月15日(火) : - :	当庁執行官室	掛川市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
6年10月16日(水) 13:50-14:00	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
6年10月16日(水) 15:00-15:10	静岡地方法務局 掛川支局	件外土地(5他9筆)登記簿謄本、地積測量図(物件1)、公図(277-5)申請・受領
6年10月16日(水) 15:40-15:50	掛川市役所 管理課	接道関係調査
6年10月30日(水) 10:25-11:05	物件所在地	所有者と面談 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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版をA4版に縮小

(座標値種別：図上測定)

-41953.966



-42078.966 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	掛川市大坪台				地番	164番			
出力尺	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	土地改良所在図
作成年月日	平成9年4月			備付年月日(原図)	平成9年4月24日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月16日
静岡地方方法務局掛川支局
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

(6枚目)

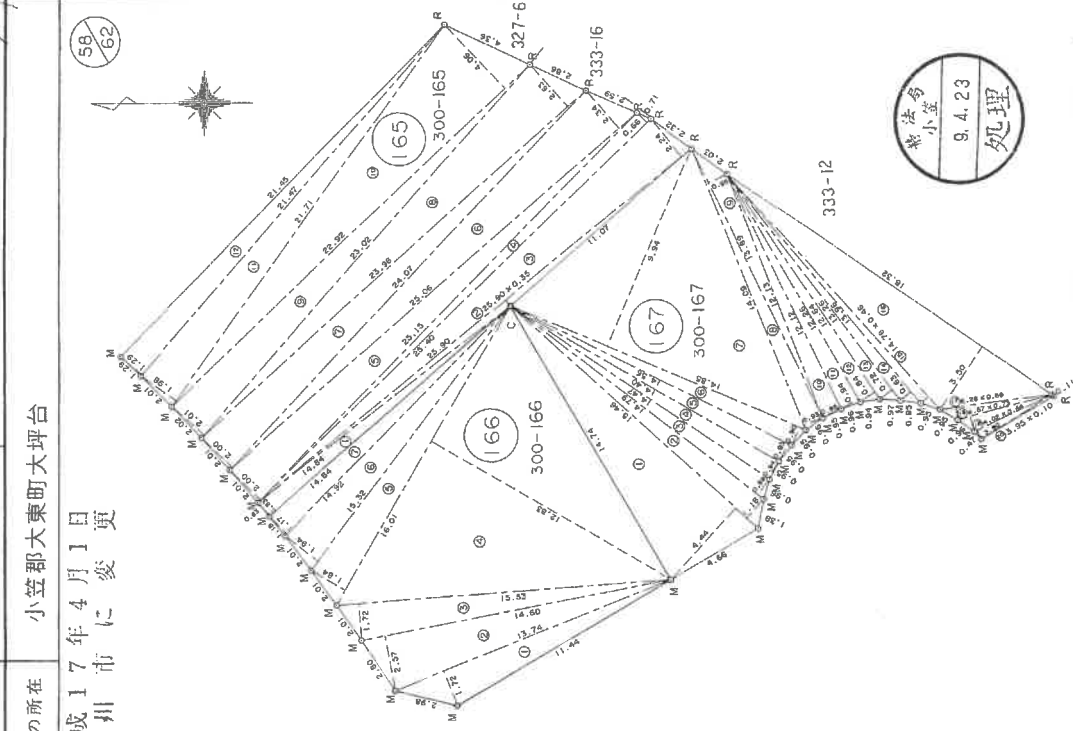
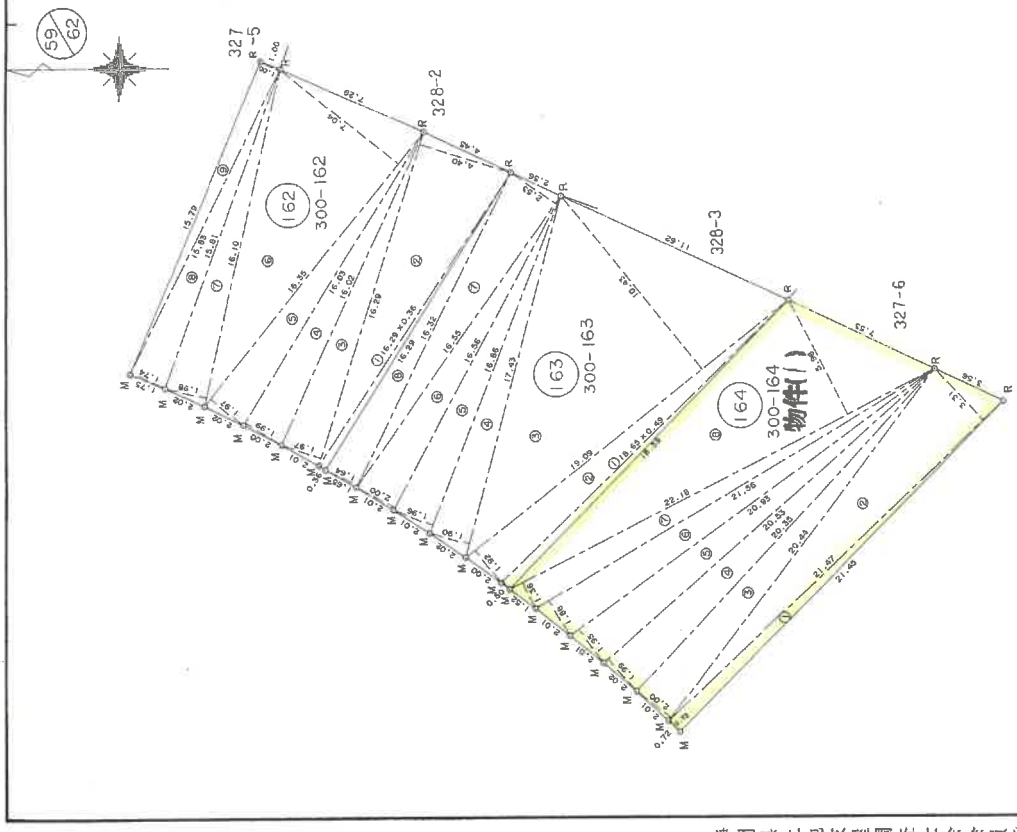
地積測量図

0081138

地番 300-1~172

土地の所在 小笠郡大東町大坪台

平成17年4月1日
掛川市に変更



計法
小笠
9.4.23
処理

境界標記号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...銅杭 (単位m)

縮尺	1/250
申請人	

製作者	土地家屋調査士
	(平成 9 年 3 月 20 日作製)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：平成9年4月23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6年10月16日 静岡地方方法務局掛川支局

登記官

公用

(7 枚目)

登記年月日：平成9年4月23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6年10月16日 静岡地方裁判所掛川支局 登記官

0081187

平成17年4月1日
掛川市に於て

積測地

区 8/89

地番 300-1 ~ -172

土地の所在 小笠郡大東町大坪台

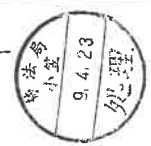
地番	底辺	高さ	倍	面積
NO. 1	13.74	1.72	23.6328	
2	14.60	2.57	37.5220	
3	15.53	1.72	26.7116	
4	16.01	12.83	205.4083	
5	16.01	1.84	29.4584	
6	15.32	1.94	29.7208	
7	14.92	1.17	17.4564	
倍面積				369.9103
面積				184.95515
地積				184.95

地番	底辺	高さ	倍	面積
NO. 1	18.65	0.49	9.1385	
2	19.09	1.92	36.6528	
3	19.09	10.43	199.1087	
4	17.43	1.90	33.1170	
5	16.86	1.96	33.0456	
6	16.56	2.00	33.1200	
7	16.55	2.53	41.8715	
8	16.32	1.64	26.7648	
倍面積				412.8189
面積				206.40945
地積				206.40

地番	底辺	高さ	倍	面積
NO. 1	15.46	4.44	68.6424	
2	15.46	1.18	18.2428	
3	14.79	0.89	13.1631	
4	14.47	0.94	13.6018	
5	14.56	0.93	13.5408	
6	14.85	0.90	13.3650	
7	14.85	9.94	147.6090	
8	14.09	0.93	13.1037	
9	13.89	0.95	13.1955	
10	12.13	0.95	11.5235	
11	12.26	0.94	11.5244	
12	12.64	0.84	10.6176	
13	13.26	0.72	9.5472	
14	13.96	0.63	8.7948	
15	14.78	0.46	6.7988	
16	18.32	3.50	64.1200	
17	5.28	0.59	3.1152	
18	4.57	0.73	3.3361	
19	4.02	0.44	1.7688	
20	3.95	0.10	0.3950	
倍面積				446.0055
面積				223.00275
地積				223.00

地番	底辺	高さ	倍	面積
NO. 1	21.47	0.72	15.4584	
2	21.47	3.31	71.0657	
3	20.44	2.00	40.8800	
4	20.53	1.99	40.8547	
5	20.93	1.95	40.8135	
6	21.56	1.88	40.5328	
7	22.18	1.36	30.1648	
8	22.18	5.98	132.6364	
倍面積				412.4063
面積				206.20315
地積				206.20

地番	底辺	高さ	倍	面積
NO. 1	14.84	0.83	12.3172	
2	25.90	0.35	9.0650	
3	25.90	2.24	58.0160	
4	25.40	0.66	16.7640	
5	25.15	2.00	50.3000	
6	25.06	2.34	58.6404	
7	24.07	2.00	48.1400	
8	23.98	2.63	63.0674	
9	23.02	2.01	46.2702	
10	22.92	4.06	93.0552	
11	21.71	1.98	42.9858	
12	21.47	1.29	27.6963	
倍面積				526.3175
面積				263.15875
地積				263.15



境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属標, M...銅ミ (単位m)

申請人

土地家屋調査士 (平成 9)

作製者

縮尺 1/

登記年月日：平成12年3月14日

各階平面図 0235096

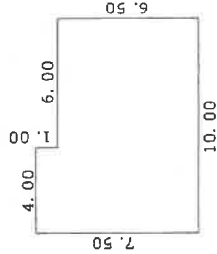
建物図面

家屋番号 164

建物の所在 小笠郡大東町大坪台164番地

平成17年4月1日
掛川市に変わ

1階平面図

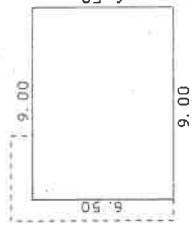


求積表

4.00 × 7.50 = 30.0000
6.00 × 6.50 = 39.0000
合 計 69.0000

1階床面積 69.00 m²

2階平面図

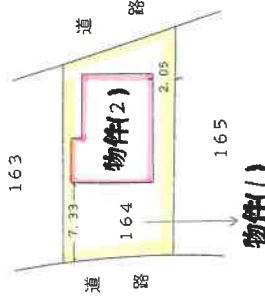
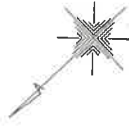


求積表

9.00 × 6.50 = 58.5000

合 計 58.5000

2階床面積 58.50 m²



(単位:m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士

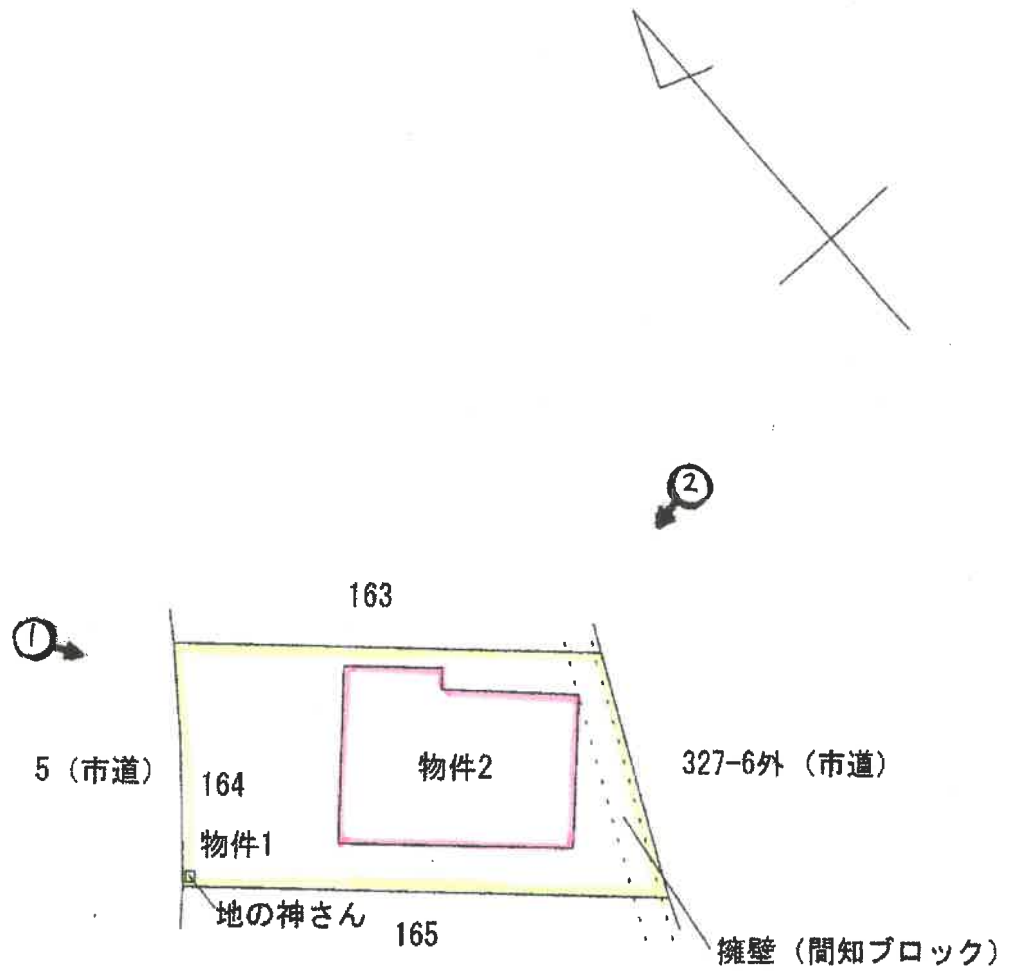
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
令和6年8月16日 静岡地方方法務局掛川支局

登記官

(9枚目)

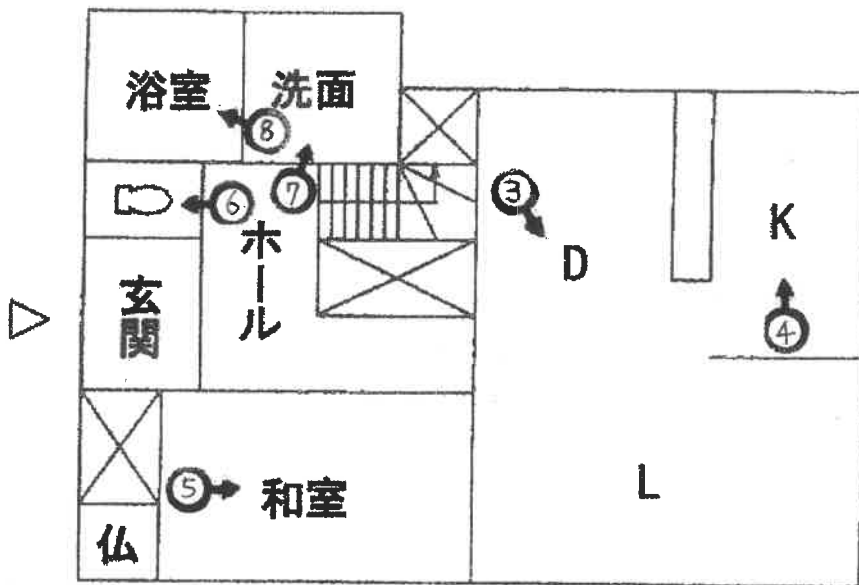
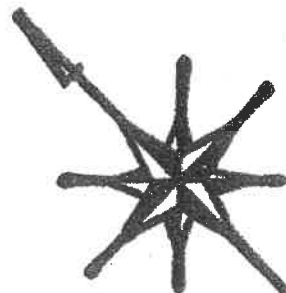
請求番号: 5-2



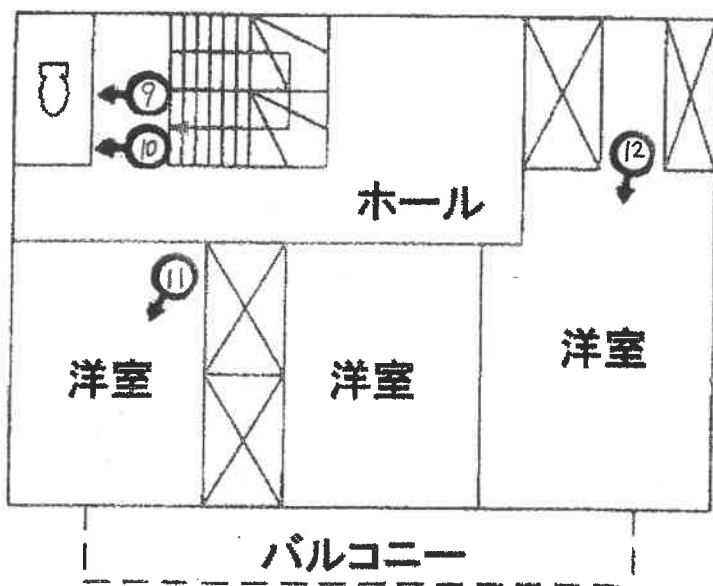
建物配置図

(10 枚目)

♂写真撮影方向



1階



2階

♂写真撮影方向

(11 枚目)

間取図

(1)



(2)



(3)



(4)



(13 枚目)

(5)



(6)



(14 枚目)

(7)



(8)



(15 枚目)

(9) 2階トイレ扉の破損



(10) 2階内壁の落書き



(11)



(12)



令和6年(ケ)第62号

令和6年10月30日

令和6年11月8日

現地調査

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 **安本 耕治**

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 掛川市大坪台 |
| | 地 番 | 164番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市大坪台164番地 |
| | 家屋 番号 | 164番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.00平方メートル
2階 58.50平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,900,000円
物件2 (建物)	金 3,060,000円

- 1 一括価額は、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、買受希望者が事前に物件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 目的物件の表示

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の建物が存する。		

※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 目的物件の概況等

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 「掛川」駅 南東 側 約 7.0km (直線距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	掛川市郊外に開発された一般住宅が建ち並ぶ住宅団地。 当面は現状を維持しながら推移するものと予測される。	
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	非線引都市計画区域 無指定 60% 200% ※建築協定による制限有り なし 建築協定 ※特記事項参照
画地条件 (規模、形状等)	地積 形状等 間口・奥行 地勢 高低差 その他	206.20㎡ ほぼ台形 間口約10m 奥行約20m 平坦 等高 特になし
接面道路	二方路 北西 側 約 6m 舗装市道 (建築基準法上の道路) 南東 側 約 14.5~16m 舗装市道 (建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用法 目的外建物の有無 周囲等の状況 その他	物件2の建物敷地 ない 日照・通風 普通 周囲の状況 住宅 特になし
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 有 (集中ガス) 有
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1は二方路であるが、アプローチは北西側市道。南東側市道との間には約1~1.5mの擁壁(間知ブロック)がある。擁壁の下端から約0.3m離れたところに境界標あり。 ・西側に地の神様あり。 ・樹木等が隣地に越境している。 ・大坪台団地建築協定(A地区)。 建築協定の概要:用途:住宅(長屋、共同住宅を除く)のほか、併用住宅等、敷地の区画は再分割しない、建蔽率60%、容積率150%、建築物の後退(道路・隣地境界線から0.7m以上)、建築物の高さの最高限度10m等がある(掛川市都市政策課にて要確認)。	

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2月29日 新築 経済的残存耐用年数 約5年 経過年数 約25年程
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 カラーベスト 外 壁 サイディング 内 壁 クロス 天 井 クロス 床 フローリング、畳 設 備 電気、給排水衛生 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 住宅 間取り 後添建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が管理占有している。 ※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"> ・物件2の建物内にはカビ(洗面・浴室等)、内壁や壁の破損、クロス の剥がれ、落書き、階段の手摺の破損、扉の建付けが悪い箇所を 複数確認。 ・物件2の建物内では猫が1匹飼育されている。

第5 評価額算出の過程

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	26,000	1.01	206.20	0.9	4,870,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示

番号	公示・基準地価格 (円/㎡)	時点 修正	標準化 補正	地域 格差	標準価格
掛川-6	20,600	$\frac{99.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{79}$	26,000
◇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。					-0.4%
◇標準化補正:		概ね標準的である。			
◇地域格差:		街路条件、環境条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		二方路等を考慮した。			
ウ 地積:		登記数量による。			
エ 建付減価補正:		▲10%			

② 物件2(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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
2	180,000	127.50	12%	2,750,000

ウ 2の現価率(定額法による)

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記の通り求めた。

経過年数:	25年	経済的残存耐用年数:	5年	観察減価:	30%
現価率 = 経済的残存耐用年数 ÷ (経済的残存耐用年数 + 経過年数) × (1 - 観察減価)					
$\frac{5年}{5年 + 25年} \times (1 - 30\%) = 12\%$					

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、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) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	4,870,000	0.40	法定地上権	1,950,000

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	4,870,000	-1,950,000	/	1.0	0.65	1,900,000
2	2,750,000	+1,950,000	-	1.0	0.65	3,060,000
一括価格(合計)						4,960,000

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

第6 参考価格資料

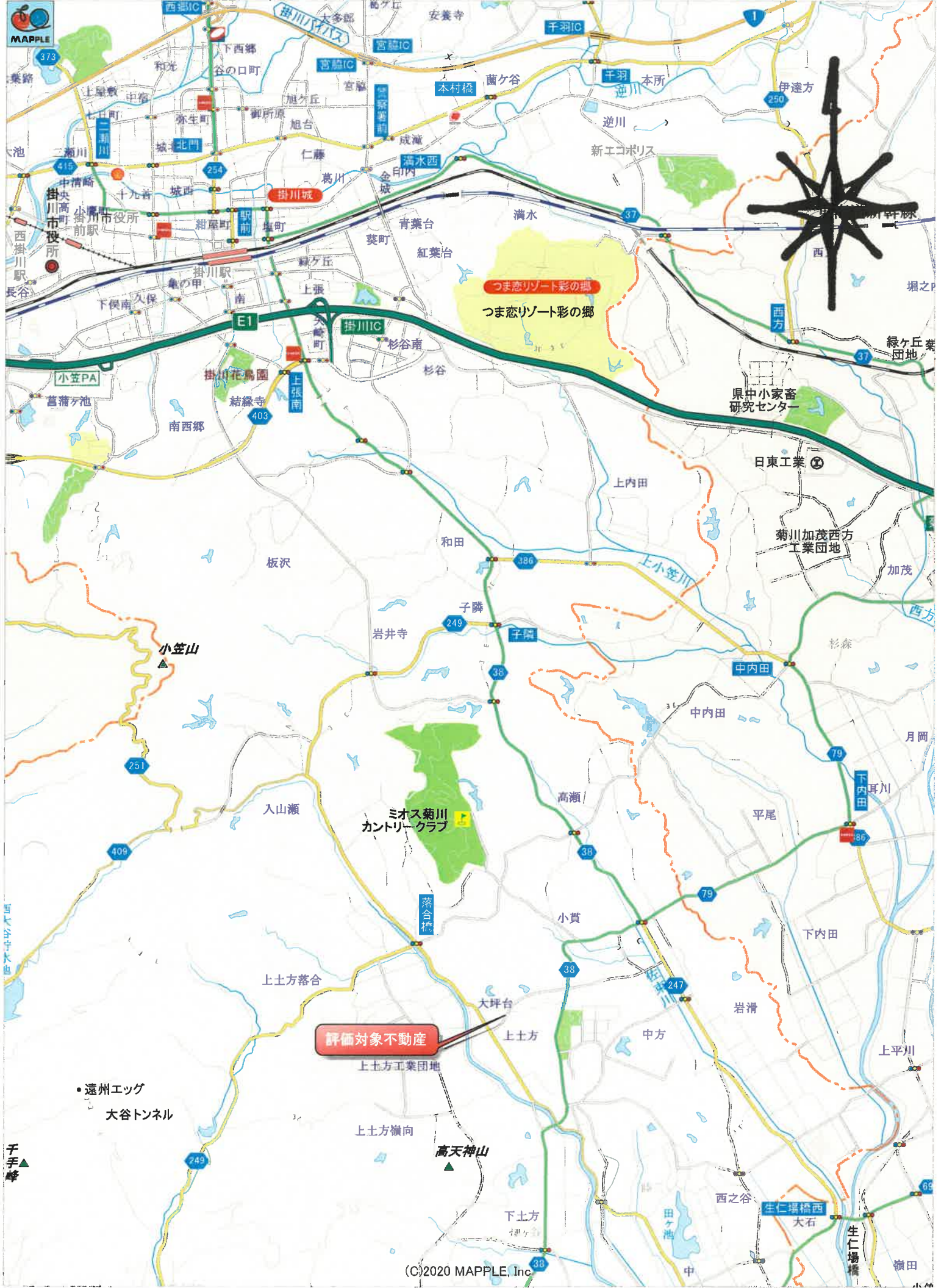
1 地価公示価格

番 号: 掛川-6
所 在: 掛川市中方字雨垂592番1
価 格: 20,600円/㎡
位 置: JR東海道本線「掛川」駅約7.7km
価格時点: 令和6年1月1日
地 積: 288㎡
供給処理施設: 水道
接面街路: 北西側5m市道, 中間画地
用途指定等: 非線引都市計画区域(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要: 一般住宅のほか空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以上



1 : 40,000 相当

(C)2020 MAPPLE, Inc

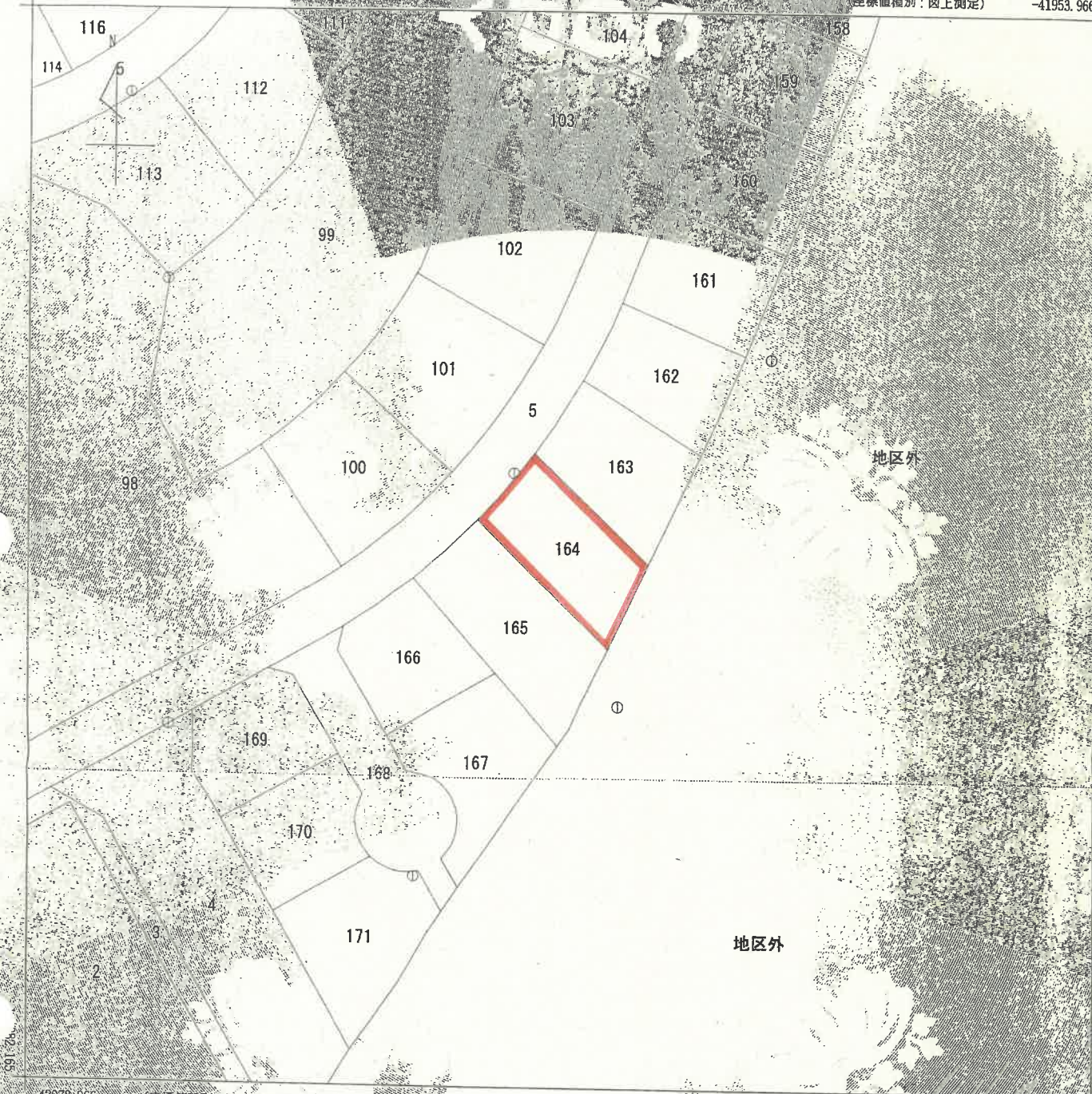
地図上の1センチは約400メートル

位置図

(座標値種別：図上測定)

-41953.966

-142956.165



地区外

地区外

地番区域見出し
大坪台

請求部分	所在	掛川市大坪台		地番		164番			
出縮	1/500	精度	甲三	座標系	Ⅲ	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地改良所在図
作成年月日	平成9年4月	確定年月日(原図)	平成9年4月21日	種番	種番				

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。

令和6年8月16日

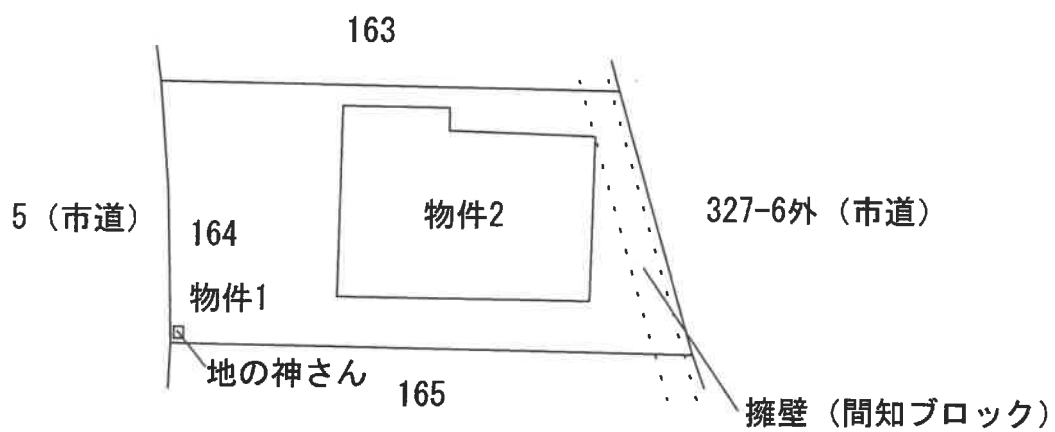
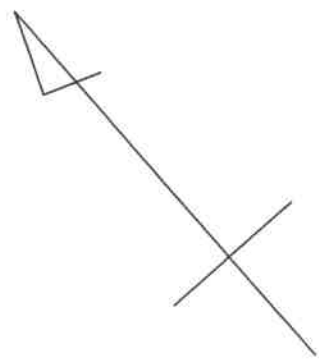
静岡地方方法務局掛川支局

登記係

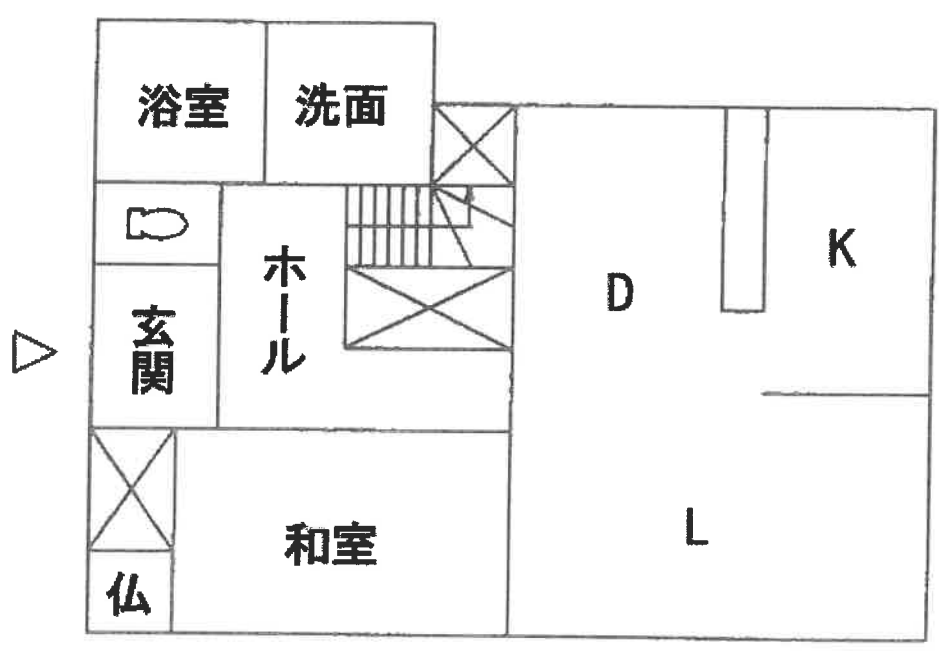
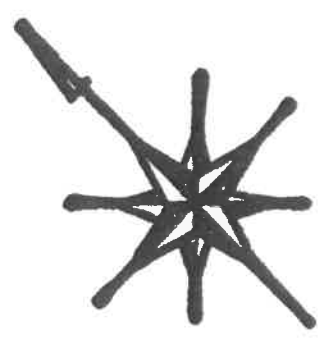
請求番号：5-1

(1/1)

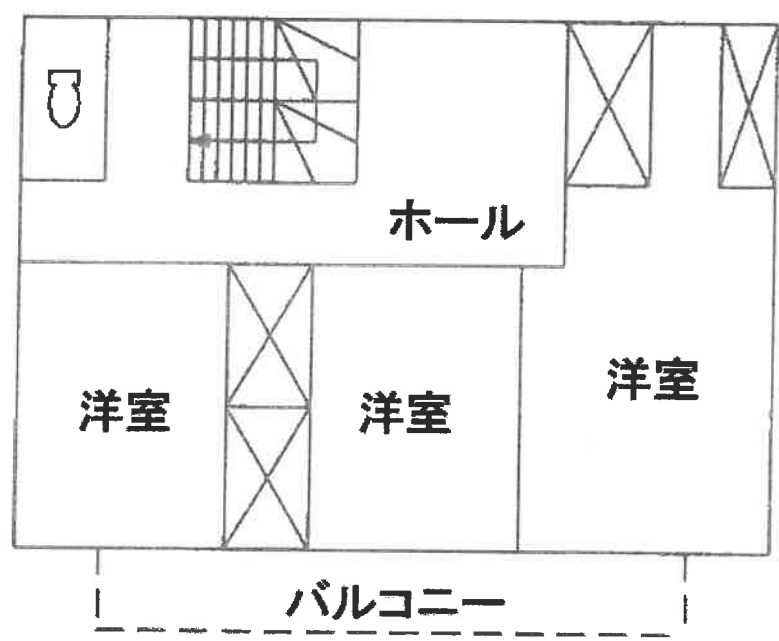
※A3をA4に縮小
公図写



建物配置図



1階



2階