

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 28 日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 堀場 早起子

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 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 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 7 月 2 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 6 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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 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。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。	

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,600,000 2,080,000	一括	520,000	40,795	10,322
1	1,360,000				
2	1,240,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 掛川市大坂字泡田 |
| | 地 番 | 6 8 9 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 8 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市大坂字泡田 6 8 9 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 8 9 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 2 5 平方メートル
2 階 5 6 . 2 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6 年 1 2 月 2 5 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

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、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 | 掛川市大坂字泡田 |
| | 地 番 | 6 8 9 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 8 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市大坂字泡田 6 8 9 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 8 9 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 2 5 平方メートル
2 階 5 6 . 2 5 平方メートル |



令和6年(ケ)第 70号
令和6年11月20日受理
令和6年12月 4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 | 掛川市大坂字泡田 |
| | 地 番 | 6 8 9 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 8. 8 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市大坂字泡田 6 8 9 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 8 9 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6. 2 5平方メートル
2階 5 6. 2 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	掛川市大坂6896番地の1			
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 ☒ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </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 上記の者が本建物を、動産類を残置した住居（空き家）として占有している。 所有者宛郵便物等の存在、近隣者の陳述、現場の状況（電気ガス停止、第三者が占有している徴表が伺われない等）等から、前記のとおり認定した。 ☐ 「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	「その他の事項用」に記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件 1 土地は、その西側を市道泡田東線（地番 6 5 5 3－3 他 地目用悪水路他 所有者 小笠郡大浜町（現掛川市） 幅員約 5. 8 m）に接道している。
- 2 物件 1 土地と南側隣地（地番 6 8 9 7、8－1）との境界は、判然としない。
- 3 東側隣地（6 8 9 6－3）の樹木の枝葉が、物件 1 土地内に越境している。
- 4 物件 1 土地内南西側に焼却炉（動産）がある。
- 5 物件 2 建物 1 階台所内壁にペンキのような汚れがある。
- 6 物件 2 建物 2 階納戸等にクロスの剥がれ（破れ）がある。

（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
■近隣者	1 本物件は、現在、空き家です。 2 本物件は、令和6年8月頃まで、Aが夫と二人で住居として使用していました。 3 令和6年10月頃までは、時々、Aらが本物件に荷物を取りに来ていたようですが、本物件内には、動産類が残置されていると思います。 4 Aらは、物件2建物内にて、猫3匹を飼育していたようです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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20日(水) ：－：	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11月22日(金) 11：15－11：35	物件所在地	物件特定(全戸不在) 写真撮影(外観) 近隣者と面談
6年11月22日(金) 12：20－12：35	静岡地方法務局 掛川支局	件外土地(6526-2他6筆)登記簿謄本、地積測量図(物件1)、公図(8-1)申請・受領
6年11月22日(金) 13：00－13：10	掛川市役所 維持管理課	道路台帳申請・受領
6年12月 3日(火) 10：30－11：05	物件所在地	全戸不在 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) ☐ 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 6年12月 3日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

4 6874-4



(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 掛川市大坂字泡田					地 番	6896番1			
出 力 尺 寸	1/500		精 度 分 区	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和39年5月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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6年9月30日
静岡地方方法務局掛川支局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成13年9月18日

公用

令和6年11月22日 静岡地方方法務局掛川支局

登記官

(7 枚目)

0030038

地積測量図

地積番号	6896-2.6896-1
土地の所在	小笠郡大東町大坂字泡田

平成17年4月1日
掛川市に変更

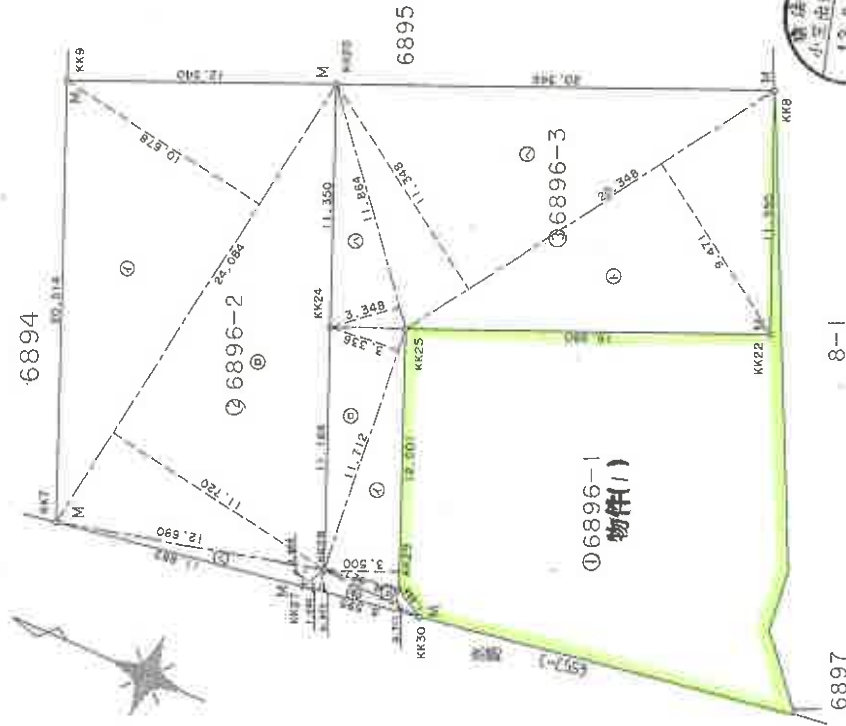
三斜求積表

地番 ② 6896-2				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
イ	24.084	10.678	257.168952	
ロ	24.084	11.720	282.264480	
ハ	12.690	0.909	11.53210	
		倍面積	550.968642	
		地積	275.4843210	m ²

地番 ③ 6896-3				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
イ	12.001	3.500	42.003500	
ロ	11.712	3.336	39.071232	
ハ	11.864	3.348	39.720672	
ニ	4.921	0.711	3.498831	
ホ	5.595	0.973	5.443935	
ヘ	20.348	11.348	230.909104	
ト	20.348	9.471	192.715908	
		倍面積	553.363182	
		地積	276.6815910	m ²

地番 ① 6896-1			
公簿	底辺	高さ	積
	821.00		552.16
		残地積	288.84
		地積	268
			m ²

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙



6897

8-1

1

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...金属杭, M...測ミ, RM...測ミ (単位m)

作製者 土地家屋調査士
(平成13年8月24日作成)

申請人

縮尺

1/250

A3版をA4版に縮小

請求番号：8-2

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9月30日 静岡地方支務局掛川支局 登記官

(8 枚目)

A3版をA4版に縮小

○建物図面

家屋番号 6896番1

0234844

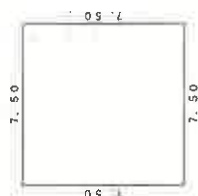
各階平面図

小笠郡大東町大坂字泡田6896番地1

建物の所在

平成17年4月1日
掛川市に変更

1階2階 (各階同型)



求積表

$$7.50 \times 7.50 = 56.2500$$

床面積 56.25 m²



(単位m)

作製者 土地	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
--------	----------	-----	----------

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

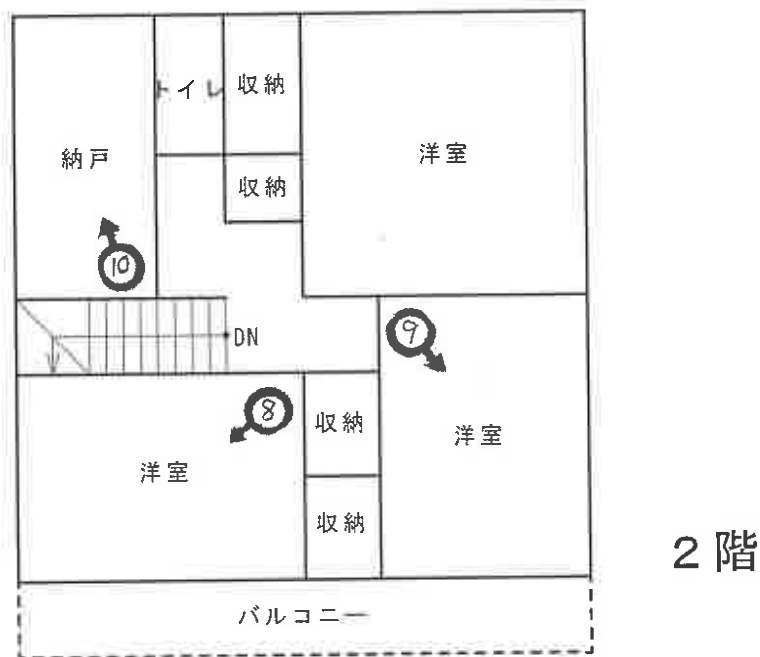
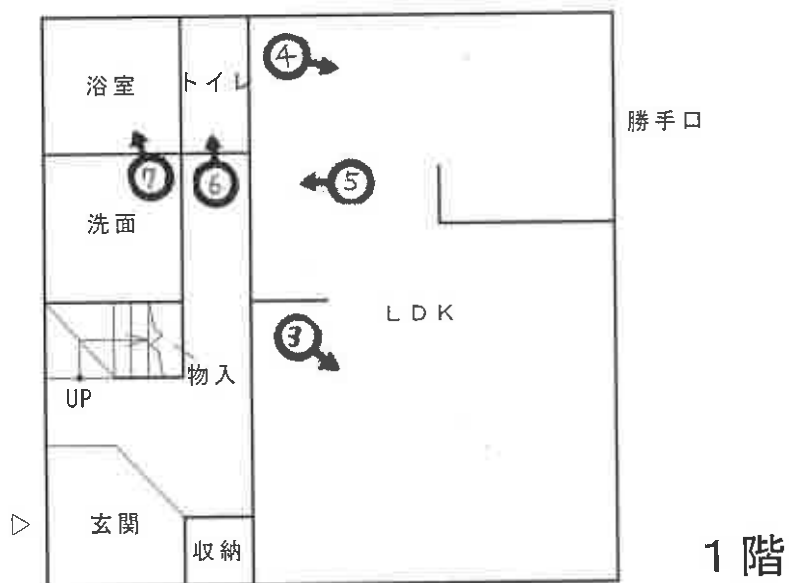
建物配置図



※ 本図は法務局備え付けの公図や家屋平面図配置図等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

縮尺約1/200

間取図



♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)



(4)



(5)

台所内壁の汚れ



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



クロスの剥がれ（破れ）

令和 6 年 (ケ) 第 70 号
令和 6 年 12 月 3 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 10 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

永村 満義

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 掛川市大坂字泡田 |
| | 地 番 | 6 8 9 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 8 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市大坂字泡田 6 8 9 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 8 9 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 2 5 平方メートル
2 階 5 6 . 2 5 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,360,000 円
物件2（建物）	金 1,240,000 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		
【土地の概況及び利用状況等に関する特記事項】 ・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。 ・物件1の土地の上にコンクリートブロックで焼却炉（動産）が存する。 ・物件1の土地と、南側隣接地（地番8番1、地番6897番で、いずれも目的外土地）との境界が判然としない。 ・物件1の東側隣接地（地番6896番3で目的外土地）の樹木の枝葉が、物件1の土地側に越境している。 ・物件1の土地の形状は不整形で、東部が突出した形となっているが、建築計画概要書を閲覧したところ、建物の敷地は、突出した部分がなく、ほぼ台形をしていた。詳しくは、袋井土木事務所に問い合わせされたい。 ・物件1の西側前面道路に下水道の埋設管が整備されたのは平成4年頃であるが、平成14年新築の物件2の建物は、公共下水道が未接続で、浄化槽を使用しているものと思われる。このことについて、市担当課に問い合わせたところ、詳細は不明であるが、当時は公共下水道ではなく、農業集落排水であり、当時の状況によっては、農業集落排水に接続できず、浄化槽を選択することができた可能性があるとのことであった。なお、今後、公共下水道に接続することは可能であるが、工事費については自己負担となるとのことである。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 【建物の概況及び利用状況に関する特記事項】 ・物件2の建物の1階台所内壁にペンキのような汚れがある。 ・物件2の建物の2階納戸等にクロスの剥がれ（破れ）がある。 ・物件2の建物内には、生活雑貨等が散乱している。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。		

※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「掛川」駅の南東方・直線距離約10km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか農地も残る既成住宅地域	
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	非線引き都市計画区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし なし
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	268.84㎡ 不整形 ほぼ平坦地 中間画地で、路面とほぼ等高に接面 特になし
接面道路の状況	西側幅員約5.8m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の建物の敷地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：有 ガス配管：無 下水道：有（下記特記事項欄参照） (注) 供給処理施設における「有」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き込みが出来る状態にあることをいう。「無」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、敷地内に引き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配置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、将来的に該当施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・ 物件 1 の土地の上に物件 2 の建物が存する。 ・ 物件 1 の土地の上にコンクリートブロックで焼却炉（動産）が存する。 ・ 物件 1 の土地と、南側隣接地（地番 8 番 1、地番 6 8 9 7 番で、いずれも目的外土地）との境界が判然としない。 ・ 物件 1 の東側隣接地（地番 6 8 9 6 番 3 で目的外土地）の樹木の枝葉が、物件 1 の土地側に越境している。 ・ 物件 1 の土地の形状は不整形で、東部が突出した形となっているが、建築計画概要書を閲覧したところ、建物の敷地は、突出した部分がなく、ほぼ台形をしていた。詳しくは、袋井土木事務所に問い合わせされたい。 ・ 物件 1 の西側前面道路に下水道の埋設管が整備されたのは平成 4 年頃であるが、平成 1 4 年新築の物件 2 の建物は、公共下水道が未接続で、浄化槽を使用しているものと思われる。このことについて、市担当課に問い合わせたところ、詳細は不明であるが、当時は公共下水道ではなく、農業集落排水であり、当時の状況によっては、農業集落排水に接続できず、浄化槽を選択することができた可能性があるとのことであった。なお、今後、公共下水道に接続することは可能であるが、工事費については自己負担となるとのことである。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 ※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	建築年月日（登記記載）：平成14年2月16日 経過年数：約23年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 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：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
建物の利用 状 況	建物所有者が、動産類を残置した住居（空き家）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	・物件2の建物の1階台所内壁にペンキのような汚れがある。 ・物件2の建物の2階納戸等にクロスの剥がれ（破れ）がある。 ・物件2の建物内には、生活雑貨等が散乱している。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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	15,800	0.98	268.84	0.9	3,750,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 公 示 掛川ー2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$20,500\text{円} \times 99.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 125 \approx 15,800\text{円}$$

◇ 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：方位

◇ 地 域 格 差：公示地は環境条件等が優る。

イ 個 別 格 差：形状等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量を採用。

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	160,000	112.50	0.07	1,260,000

イ 現況延床面積：登記簿数量を採用

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数23年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率10%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝2年÷（23年＋2年）×（1－0.1）≒0.07

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	3,750,000	0.30	法定地上権	1,130,000

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30%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	3,750,000	-1,130,000		0.8	0.65	1,360,000
2	1,260,000	+1,130,000	—	0.8	0.65	1,240,000
一括価格（合計）						2,600,000

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、当該地域における近年の不動産需要を考慮した結果、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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示（掛川－2）

所 在：掛川市大坂字十六 2 6 8 9 番 1 外

価 格：20,500円

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：274m²

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南側5m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途地域の指定なし
(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

位置図



旧大東町白図より 縮尺1/10,000

公図写



この図面は、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、
この図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



建物配置図



※ 本図は法務局備え付けの公図や家屋平面図配置図等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

間取図

