

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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。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） 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）
1～3	14,670,000 11,736,000	一括	2,934,000	140,353	0
1	3,000,000				
2	530,000				
3	11,140,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 菊川市加茂字西袋 |
| | 地 番 | 1 5 9 0 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 7. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 菊川市加茂字西袋 |
| | 地 番 | 1 5 9 0 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 7. 6 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 菊川市加茂字西袋 1 5 9 0 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 0 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2. 9 3 平方メートル
2 階 6 1. 2 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 30 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

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 3】

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 | 菊川市加茂字西袋 |
| | 地 番 | 1 5 9 0 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 7. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 菊川市加茂字西袋 |
| | 地 番 | 1 5 9 0 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 7. 6 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 菊川市加茂字西袋 1 5 9 0 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 0 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2. 9 3 平方メートル
2 階 6 1. 2 7 平方メートル |





令和6年(ケ)第 75号
令和6年12月11日受理
令和7年 1月 6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

(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 菊川市加茂字西袋
 地 番 1 5 9 0 番 7
 地 目 宅地
 地 積 3 2 7 . 1 6 平方メートル

- 2 所 在 菊川市加茂字西袋
 地 番 1 5 9 0 番 8
 地 目 宅地
 地 積 5 7 . 6 5 平方メートル

- 3 所 在 菊川市加茂字西袋 1 5 9 0 番地 7
 家屋 番号 1 5 9 0 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
 2 階 6 1 . 2 7 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	菊川市加茂1590番地の7				
土地	物件1～2				
現況地目	☒ 宅地（物件1～2） ☐ 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				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地を下記建物の敷地として所有し、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3				
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 <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。 ☐ 「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 保管開始日 </td> <td style="padding-left: 20px;"> 支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日
[	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年()第 号 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

(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2土地は、その北側を市道野添堂坂2号線（地番1590ー4他 地目畑他 所有者小笠郡菊川町（現菊川市） 幅員約6m）に接道している。
- 2 物件1，2土地の東側隣地（官地）は、通路であるが、菊川市役所都市計画課によれば、建築基準法上の道路ではない旨の回答がある。
- 3 物件1，2土地と東側隣地（官地）との境界は判然としない。
- 4 物件2土地内北西側には、電柱が存在する。
- 5 物件1土地内南側～南西側には、簡易物置（動産）、バーベキュー設備（定着物）が存在する。
- 6 物件1土地の南側（官地）には、河川「西方川」が存在する。
- 7 物件3建物屋根上には、太陽光パネルが存在する。同パネルは、物件3建物屋根上に取り付けられ、物件3建物内にあるパワーコンディショナー、分電盤及び電気メーター等と配線でつながっている。前記太陽光発電設備の購入費用を立て替え払いした業者（株式会社オリエントコーポレーション）によれば、所有権留保の主張をしない旨の回答がある。よって、前記太陽光発電設備は、本件所有者が所有するものであり、物件3建物に附合あるいは物件3建物の従物であると思料する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

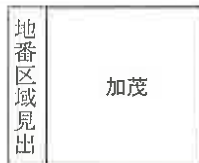
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■近隣者	1 本物件には、Aが居住していましたが、半年前に退出したようです。 2 第三者の出入りもないので、現在も空き家だと思います。
■A（債務者兼所有者）	1 本物件は、現在、空き家です。 2 私は家族とともに、本物件を令和6年4月まで住居として使用していました。 3 物件1土地内には、私が所有する簡易物置、バーベキュー設備があります。 4 物件2土地内北西側には、中部電力株式会社の電柱があります。 5 物件3建物屋根上には、太陽光パネルが設置されています。令和4年3月頃、設置しました。株式会社オリエントコーポレーションのソーラーローン契約を利用して設置しましたが、現在の残債務額は484万円です。毎月、3万ほど支払っていますが、滞納はありません。太陽光発電設備は、売電専用です。なお、物件3建物は、オール電化です。 6 物件3建物内にて、小鳥を籠に入れて飼育していました。 7 本物件について、雨漏り等の不具合はありません。隣地との境界について、争いありませんし、物件内にて事故等ありません。 8 令和5年9月の大雨の際、南側にある河川「西方川」が氾濫し、本件土地を浸水しました。物件3建物玄関前にあるコンクリート階段の下1段目まで浸水しました。
■株式会社オリエントコーポレーション担当者	1 債務者とのソーラーローン契約には、所有権留保の規定がないので、当社は、物件3建物の太陽光発電設備に対し、所有権留保の主張はしません。

(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12月11日(水) :-:	当庁執行官室	菊川市役所に対し、本件建物間取図取寄申請・受領
6年12月11日(水) 16:00-16:10	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(1590-1他6筆)登記簿謄本、地積測量図(物件1~2)申請・受領
6年12月12日(木) 14:40-14:50	物件所在地	物件特定(全戸不在) 近隣者と面談 写真撮影(外観)
6年12月12日(木) 15:00-15:15	菊川市役所 都市計画課 建設課	接道関係調査
6年12月12日(木) :-:	当庁執行官室	所有者に照会書送付・回答あり
6年12月25日(水) 10:30-12:10	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
6年12月25日(水) 16:30-16:40	当庁執行官室	株式会社オリエントコーポレーションに所有権留保主張の有無につき、電話照会・回答あり
(特記事項) ☒ 令和 6年12月25日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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

-38622.211



(6 枚目)

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。
(静岡地方方法務局掛川支局管轄)
令和6年12月11日 静岡地方方法務局浜松支局

地積測量図

地番 1590-1-7-8

土地の所在 菊川市加茂字西袋



●T2 旧



地番	① 1590-1	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
K7-4		-139757.473	-38413.981	-6.094	310922.762214
K7-5		-139755.727	-38399.297	6.360	-244219.528920
K8-3		-139751.113	-38400.672	24.992	-959708.594624
K8-2		-139730.735	-38402.331	22.075	-847885.981825
K6-5		-139729.038	-38410.193	1.931	-58806.005483
K5-3		-139729.204	-38413.696	-0.516	19821.467136
H85-11		-139729.554	-38417.300	-18.429	707982.421700
HK75-1		-139747.633	-38415.150	-27.919	1072512.572850
				倍面積	628.113048
				面積	314.0565
				地積	314 m ²

地番	② 1590-7	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
HK72-2		-139757.682	-38413.956	11.348	-435921.572688
K7-4		-139757.473	-38413.981	1.955	-75039.332855
K7-5		-139755.727	-38399.297	1.987	-76299.403139
K7-6		-139755.486	-38397.277	-5.378	206538.952983
HY2-4		-139761.106	-38395.504	-16.591	837021.458954
HY2-44		-139772.077	-38391.657	-14.436	954221.960452
HY2-3		-139775.542	-38390.755	-7.487	287431.582685
HC5-5		-139778.564	-38390.917	-1.458	55973.956956
HY2-1		-139777.000	-38394.252	10.743	-412469.449238
HC5-1		-139768.821	-38412.490	19.318	-742062.481820
				倍面積	-654.320668
				面積	327.1603
				地積	327 m ²

地番	③ 1590-8	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点					
K7-6		-139755.486	-38397.277	-6.244	203275.184438
K7-5		-139735.727	-38399.297	4.373	-187920.125751
K6-3		-139751.113	-38400.672	24.992	-959709.594624
K6-2		-139730.735	-38409.331	22.075	-847885.981825
K6-5		-139728.038	-38410.193	1.901	-58176.757593
HD207		-139728.934	-38407.998	-0.860	32646.798300
HP5-32		-139729.888	-38407.513	-21.499	925723.121987
HP5-33		-139750.433	-38398.783	-25.598	982932.047234
				倍面積	-115.307854
				面積	57.6539
				地積	57 m ²

恒久的地物の座標値

測点	X	Y
T2	-139734.005	-38489.016
T3	-139723.788	-38398.312

測地系	任意
座標系	任意
測量年月日	令和元年 7月 5日

事案番号 S-石浜, C-コンクリート杭, P-フラスチャック杭, R-金属杭, M-鋼杭, RM-金属杭 (単位: m)

作成者

申請人

縮尺

1/500

(令和元年 7月 5日)

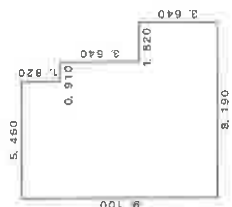
各階平面圖

面
图
物
建

房屋番号 1590番7

建物の所在
菊川市加茂字西袋1590番地7

1 陸

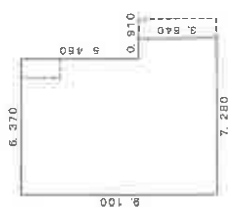


求積表

1. 100 ×	5 450	49. 585000
1. 280 ×	0 910	5. 624800
3. 640 ×	820	5. 624800
合計		62. 935600

床面積 62.93 m²

2階



求積表

3. 100 x 6 370	=	57 957 000
3. 540 x 0 910	=	3 312 400
合計		61 279 400

床面積	61.27 m ²
-----	----------------------

单位: m

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
精
由

縮尺 $\frac{1}{500}$

(令和 2 年 10 月 25 日作製)

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23日 静岡地方方法務局掛川支局

令和6年10月23日

静岡地方法務局掛川支局

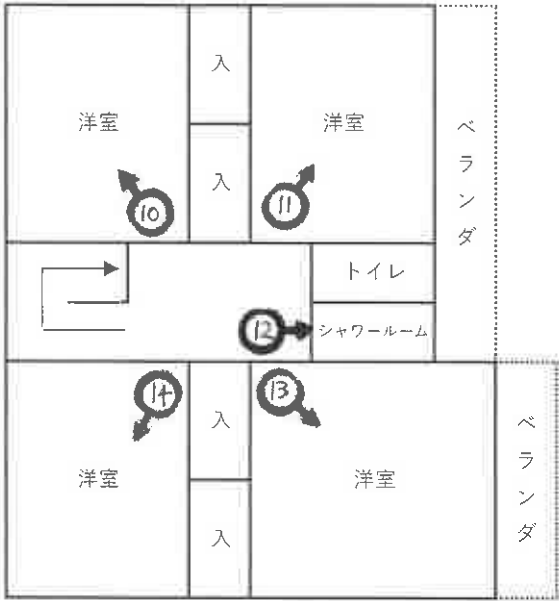
登記官

土地・建物位置関係図

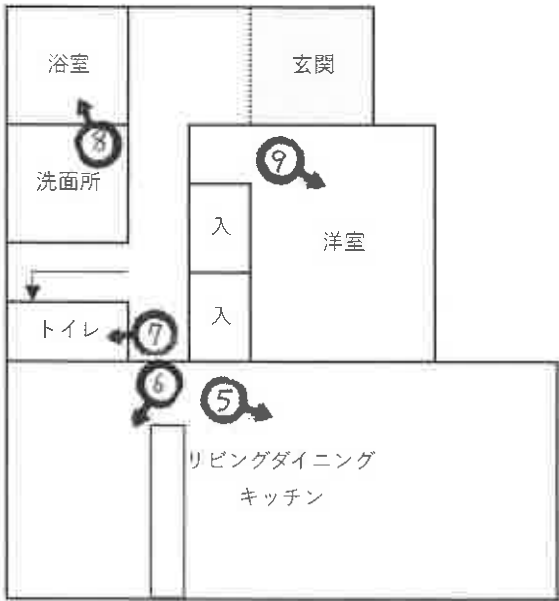


♂写真撮影方向

建物間取図



2階



1階

♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)



物件 2

(4)



物件 1

(5)



(6)



(13 枚目)

(7)



(8)



(9)



(10)



(15 枚目)

(11)



(12)



(13)



(14)



令和6年(ケ)第75号
令和6年12月25日 現地調査
令和7年2月20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

富田 稲子 印

物 件 目 録

- 1 所 在 菊川市加茂字西袋
地 番 1 5 9 0 番 7
地 目 宅地
地 積 3 2 7 . 1 6 平方メートル
- 2 所 在 菊川市加茂字西袋
地 番 1 5 9 0 番 8
地 目 宅地
地 積 5 7 . 6 5 平方メートル
- 3 所 在 菊川市加茂字西袋 1 5 9 0 番地 7
家屋番号 1 5 9 0 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
2 階 6 1 . 2 7 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,000,000 円
物件 2 (土地)	金 530,000 円
物件 3 (建物)	金 11,140,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 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、2 の土地の内訳価格は物件 3 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 3 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、目的物の種類また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	
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件3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 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「菊川」駅南方・直線距離約 2. 2 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道吉田大東線北側背後、西方川近くの農家住宅、一般住宅が混在し、農地が多く残る住宅地域。	
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	非線引都市計画区域 — 6 0 % 2 0 0 % — —
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	3 8 4. 8 1 m ² 旗竿地 概ね平坦地 中間画地
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 6 m 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1は物件3の建物敷地、物件2は通路として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガス配管 無 下 水 道 有 (※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、通常の費用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施設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どうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	* 東側幅員約 1. 8 m 未舗装通路（建築基準法上の道路ではない）があるが、物件2との境界は判然としない。南側は河川敷。 * 周知の埋蔵文化財包蔵地「西袋遺跡」の範囲内。掘削を伴う開発を行う場合には事前に文化財保護法93条の届出が必要。 * 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3）

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（登記上）：令和2年10月25日新築 経過年数：約4年 経済的残存耐用年数：数21年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 外壁：サイジング等 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
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：後添間取図参照
品等	中位
保守管理の 状態	普通
建物の利用 状況	空き家 * 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	*所有者によると令和5年秋に南側の河川から水があふれ出て浸水したが、室内への被害はなかったとのことである。 *屋根にソーラーパネル（従物）が設置されている。 *詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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、2（土地）

物件1、2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	23,700	0.85	327.16	1.00	6,590,000
2	23,700	0.85	57.65	1.00	1,160,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 菊川-2

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 193 \div 23,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路条件、接近条件、行政条件、環境条件が優る。

イ 個別格差：旗竿地

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件3（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
3	178,000	124.2	0.67	14,810,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数4年、経済的残存耐用年数21年、観察減価20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $21 \text{ 年} \div (4 \text{ 年} + 21 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \div 0.67$

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	6,590,000	0.30	法定地上権	1,980,000
2	1,160,000	0.30	法定地上権	350,000
				2,330,000

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	6,590,000	－ 1,980,000		1.00	0.65	3,000,000
2	1,160,000	－ 350,000		1.00	0.65	530,000
3	14,810,000	＋ 2,330,000	－	1.00	0.65	11,140,000
一括価格（合計）						14,670,000

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した。

第6 参考価格資料

1 公示地価格

(菊川－2)

所 在：菊川市本所字水神1729番

価 格：46,600円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：319㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側6m市道

用途指定等：非線引都市計画区域、第2種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率150%)

地域の概要：中規模住宅が見られる区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図・間取図

以 上

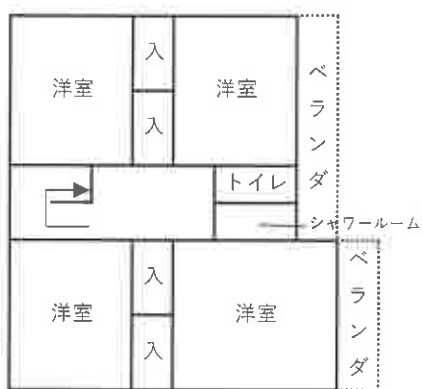
位置図





請求部	所在	菊川市加茂字西袋					地番	1590番7		A3→A4に縮小
出力 縮尺	1/500	精度 区	甲三	座標系 番号 は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	
作成 年月日	昭和56年3月				備考 年月日 (原図)	昭和57年12月7日			補記 事項	

建物配置図 間取図



2階



1階