

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 8年 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 8年 5月13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 8年 4月23日 午後 1時00分から 令和 8年 4月24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 3月 9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 | 磐田市西貝塚字前荒 |
| | 地 番 | 1 2 2 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市西貝塚字前荒 1 2 2 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4 . 6 5 平方メートル
2階 5 2 . 9 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3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, 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 | 磐田市西貝塚字前荒 |
| | 地 番 | 1 2 2 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1. 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市西貝塚字前荒 1 2 2 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4. 6 5 平方メートル
2階 5 2. 9 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第 37号
令和7年 9月 9日受理
令和7年 9月25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 | 磐田市西貝塚字前荒 |
| | 地 番 | 1 2 2 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市西貝塚字前荒 1 2 2 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	磐田市西貝塚1221番地2
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"/> 原野(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(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上下に下記建物を所有して、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」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(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が住居(空き家)として占有している。所有者Aの陳述、現場の状況(電気・ガス停止、室内に動産類なし、第三者が占有している徴表なし)等から前記のとおり認定した。 <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」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、その南西側を市道西貝塚103号線(地番783、789 地目用悪水路、公衆用道路 所有者磐田市 幅員約4m)に接道している。磐田市役所道路河川課・建築住宅課によれば、前記道路の暗渠部分も含めて市道である、道路幅員4m未満の部分は建築基準法42条2項道路である旨の回答がある。
- 2 物件1土地内に存在する樹木の枝葉が北東側隣地(1293-3、1366-1)に越境している。
- 3 物件2建物内には、クロスの剥がれがある。

(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
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本物件は、現在、空き家です。本物件内には、家具等の動産はありません。2 私は、令和6年12月20日に本物件を購入した後、家具等を搬入しましたが、同年12月28日には、すべて搬出しました。よって、同年12月28日以降は、空き家です。3 私は、本物件には、一度も住んだことがないので、本物件の不具合はよくわかりません。特に販売会社からも不具合があるとは聞いていません。4 隣地との境界について、争いはありませんが、隣家の物音が気になることがありました。5 本物件内にて、事故等ありません。6 私は、現在、実家に住んでいますので、郵便物も実家に転送されます。

(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
7年 9月 9日 (火) :-:	当庁執行官室	磐田市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年 9月10日 (水) 13:15-13:30	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(1366-1他8筆)登記簿謄本、公図 (787-3)申請・受領
7年 9月10日 (水) 13:50-14:00	物件所在地	物件特定(全戸不在) 写真撮影(外観)
7年 9月10日 (水) 14:20-14:30	磐田市役所 道路河川課 建築住宅課	接道関係調査(物件1土地の西側暗渠部分(登記地目 用悪水路)も含めて市道である旨回答あり)
7年 9月24日 (水) 10:00-10:40	物件所在地	所有者A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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月24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。		
<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、現地管理人 を立ち合わせ、現地管理人が管理して いる鍵を使用し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"/>		

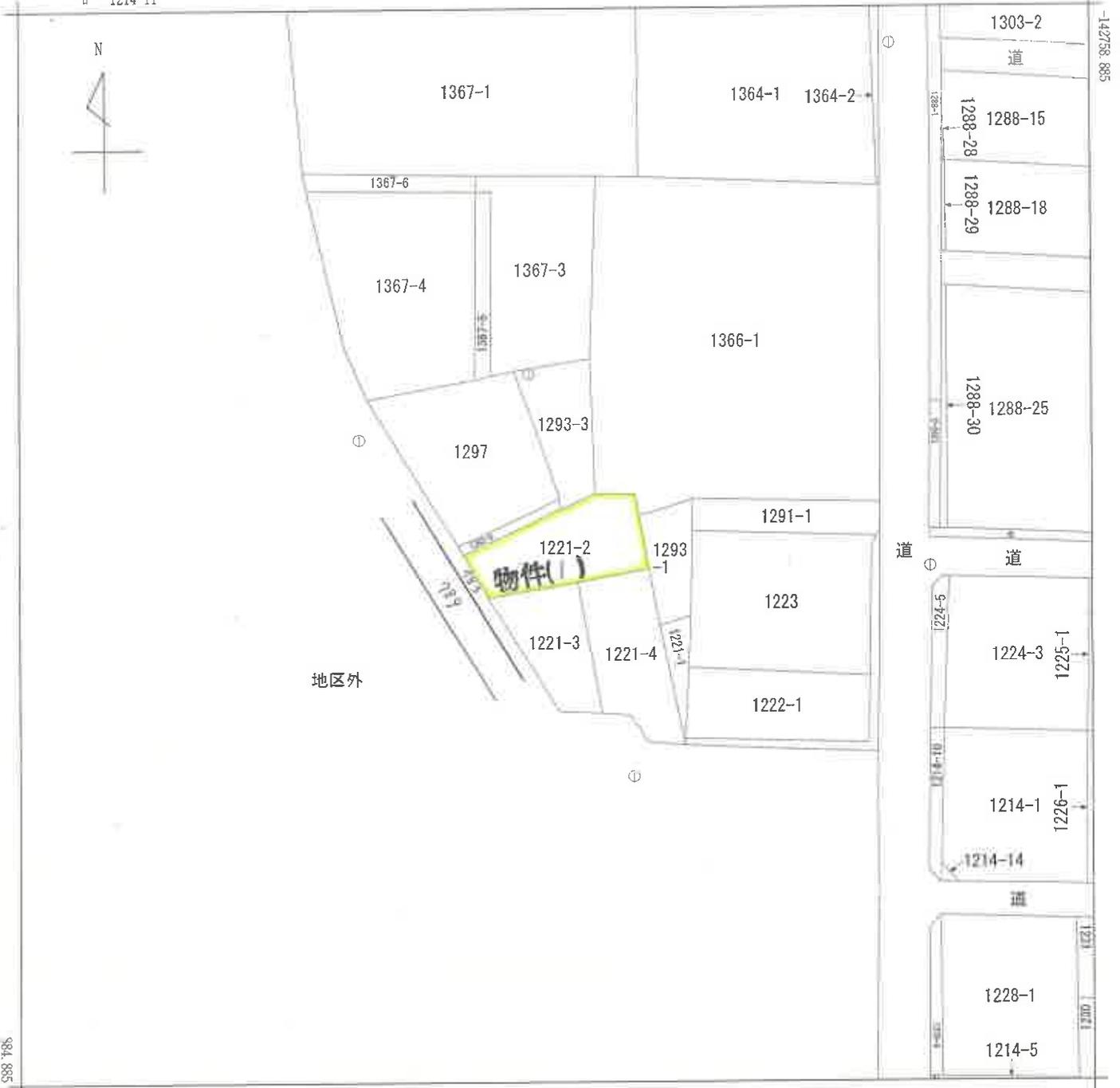
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3 版を A 4 版に縮小

イ 1288-19
ロ 1214-11

(座標値種別：図上測定)

-57346.926



-57471.926

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	磐田市西貝塚字前荒			地番	1221番2	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和42年2月			備付年月日(原図)		補記事項	

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。

(静岡地方法務局磐田出張所管轄)

令和7年7月22日

福岡法務局

請求番号：17-1

(1/1)

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成19年12月10日

102156

地積測量図

地番 1221-2, 1221-3, 1221-4
土地の所在 磐田市西貝塚字前荒

座標求積表

地番 (任意座標)	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
◎ 1221-2	KC17	121.674	90.452	-977.2434
	K19	116.473	93.007	-401.8632
	K20	117.353	103.721	161.8047
	K21	118.033	111.993	1080.7324
	KR14	127.003	111.257	1028.4897
	KC16	127.277	106.738	-568.8068
			借面積	323.0634
			地積	161.53170

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
◎ 1221-3	K19	116.473	93.007	-1423.5651
	KRM1	102.047	100.095	-1522.0445
	K22	101.267	105.043	1607.7891
	K20	117.353	103.721	1577.1815
			借面積	239.3600
			地積	119.68000

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
◎ 1221-4	K20	117.353	103.721	-1738.9862
	K22	101.267	105.043	-1741.0877
	KP6	100.778	108.146	-395.7062
	KP8	97.508	109.864	-461.4288
	KRM4	96.578	114.129	1636.2904
	KP12	111.069	112.566	2415.1036
	K21	118.033	111.993	703.7640
			借面積	317.9490
			地積	168.97450

総計 440.18620

(任意座標)

登記基準点	X座標	Y座標
P-1	100.000	100.000
P-2	104.665	82.850
P-1・P-2間距離		17.770



登録簿番号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...刺さ, RM...金属標 (単位:m)

申請人 1/250

作成者 (平成19年12月13日作成)

静岡県土地家屋調査士会議員指定用紙

これは図面に記録されている内容を証明した写面である。

(静岡県地方事務局磐田出張所発給)

令和7年7月22日 福岡法務局

登記簿

登記年月日：平成21年6月15日

417340

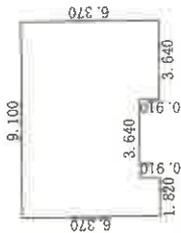
各階平面図

家屋番号 1221番2

建物図面

建物の所在 磐田市西貝塚字前荒1221番地2

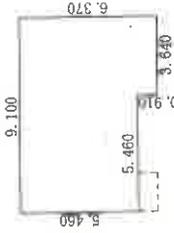
1階



求積表

$3.640 \times 6.370 = 23.186800$
 $5.460 \times 5.460 = 29.811600$
 $0.910 \times 1.820 = 1.656200$
 合計 54.654600
 床面積 54.65 m²

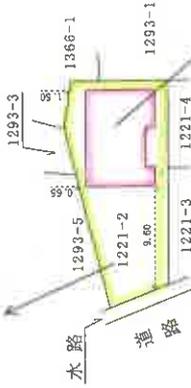
2階



求積表

$3.640 \times 6.370 = 23.186800$
 $5.460 \times 5.460 = 29.811600$
 合計 52.998400
 床面積 52.99 m²

物件(1)



物件(2)

(単位: m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 (平成 21 年 6 月 3 日作成)

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。

(静岡地方務局磐田出張所管轄)

令和7年7月22日

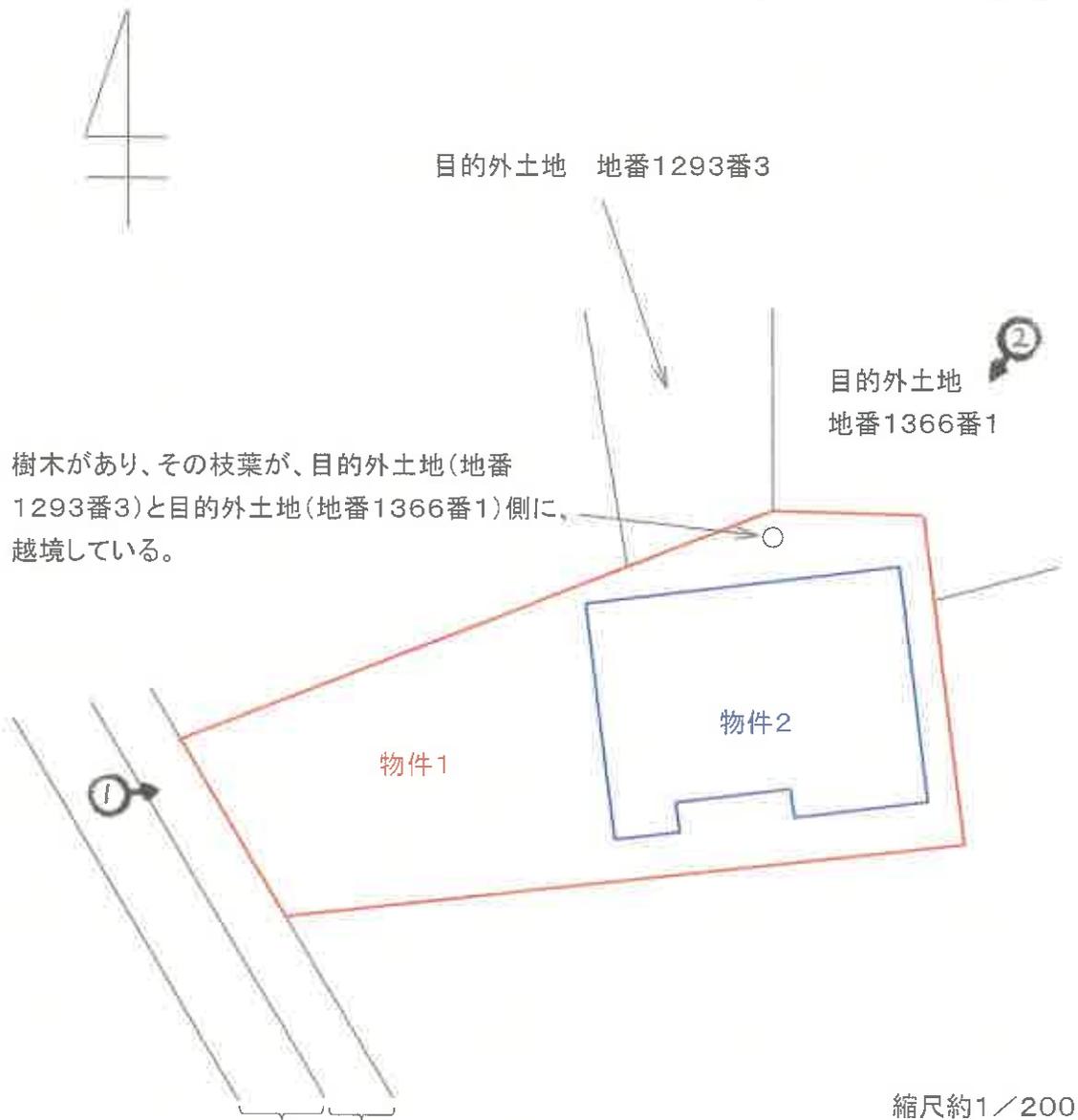
徳岡法務局

登記官

(8 枚目)

A3版をA4版に縮小

建物配置図



樹木があり、その枝葉が、目的外土地(地番1293番3)と目的外土地(地番1366番1)側に、越境している。

未舗装道路 水路(暗渠)

水路(暗渠)を含めて市道認定(西貝塚103号線)を受けており、現況幅員は約4m。

幅員4m未満の部分は建築基準法第42条第2項道路であり、セットバックは水路(暗渠)の対面側への一方後退である。

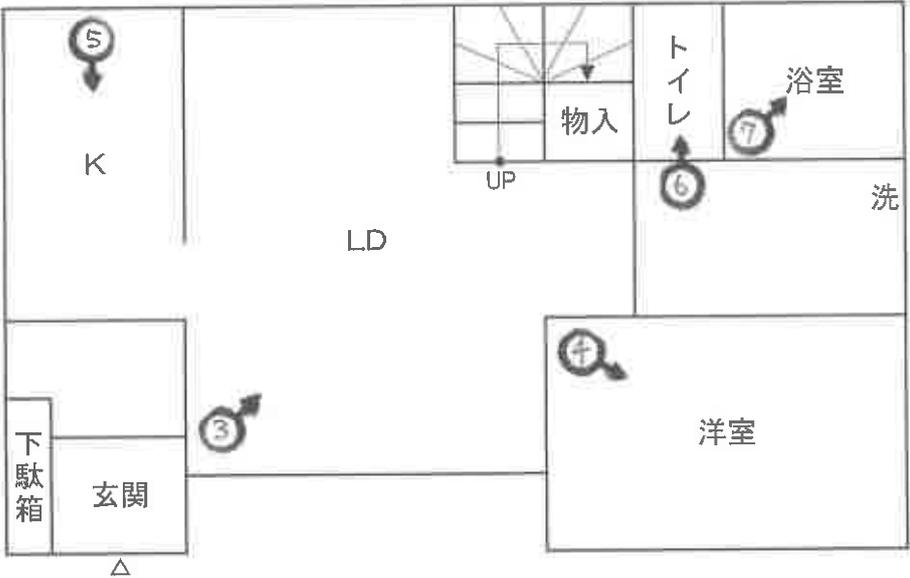
縮尺約1/200

※ 本図は法務局備え付けの公図及び建物図面等を参考に、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。

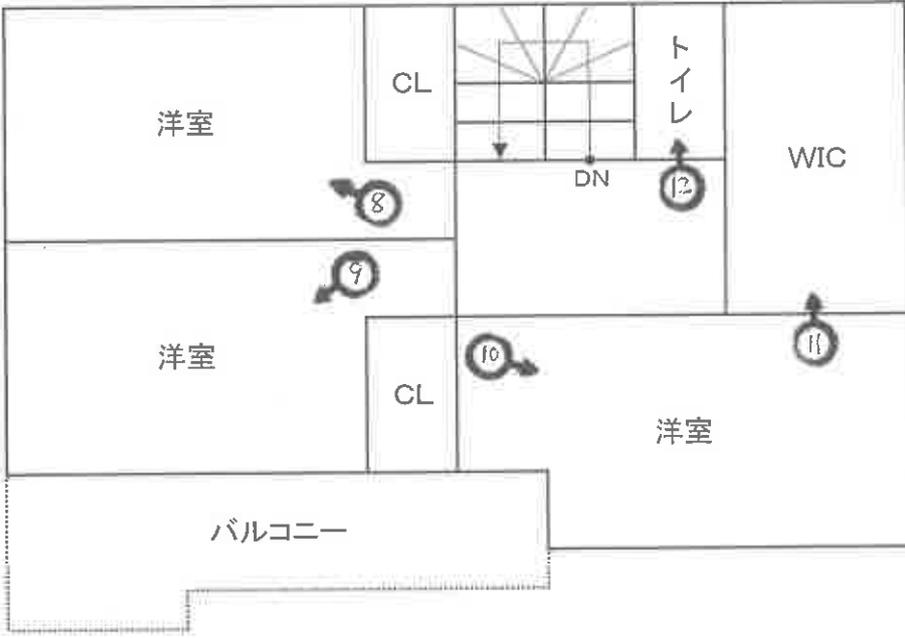
♂写真撮影方向

間取図

勝手口



1階



2階

♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)



(4)



(12 枚目)

(5)



(6)



(13 枚目)

(7)



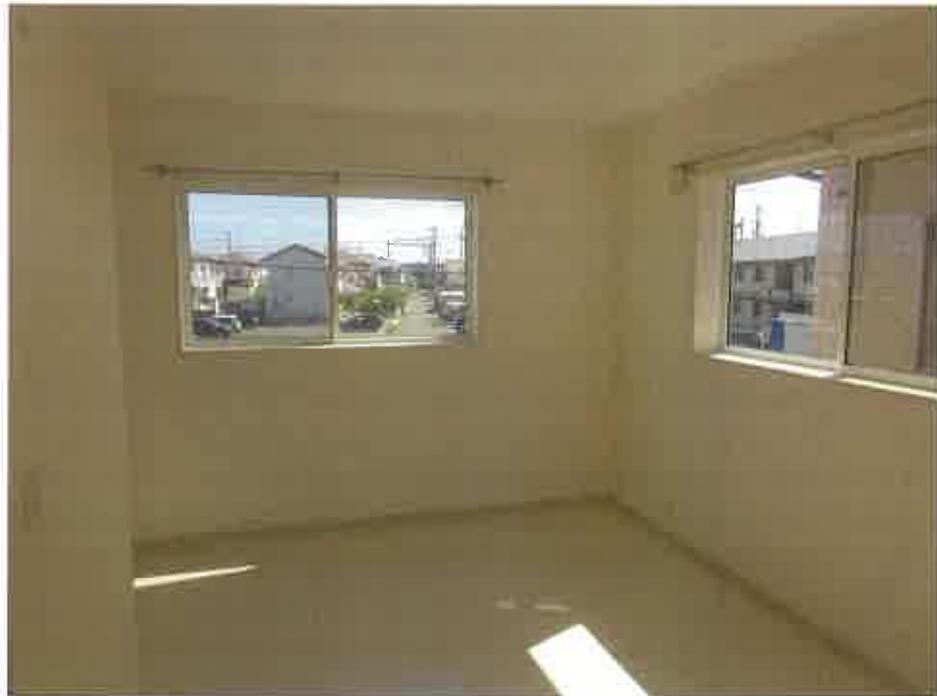
(8)



(9)

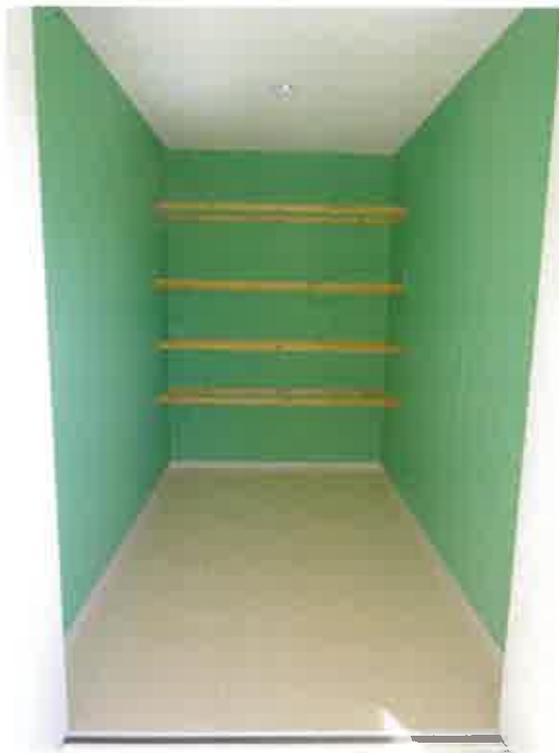


(10)



(15 枚目)

(11)



(12)



(16 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 37 号
令和 7 年 9 月 24 日 現地調査
令和 7 年 9 月 29 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

木村 満義

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 磐田市西貝塚字前荒 |
| | 地 番 | 1 2 2 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市西貝塚字前荒 1 2 2 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4 . 6 5 平方メートル
2階 5 2 . 9 9 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 5,350,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,140,000 円
物件2 (建物)	金 3,210,000 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		
<p>【土地の概況及び利用状況等に関する特記事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件1の土地に物件2の建物が存する。 ・物件1の南西側隣接地は用悪水路（暗渠）で、その先が道路になっている。用悪水路（暗渠）を含めて市道認定（西貝塚103号線）を受けており、現況幅員は約4mである。幅員4m未満の部分は建築基準法第42条第2項道路であり、セットバックは用悪水路（暗渠）の対面側への一方後退である。したがって、物件1は、セットバックを要しない。 ・物件1の土地に樹木があり、その枝葉が、目的外土地（地番1293番3）と目的外土地（地番1366番1）側に越境している。 ・物件1は、周知の埋蔵文化財包蔵地「西貝塚南遺跡」に含まれている。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 <p>【建物の概況及び利用状況に関する特記事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一部、クロスが剥がれ等が見られる。劣化の程度は、経年相応である。 ・立会者Aの口頭説明によれば、南側に老人ホームが建っており、テレビの音等が聞こえてきて、うるさいとのことである。 <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</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）

位置・交通	J R 東海道本線「御厨」駅の南西方・直線距離約1.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心とする住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「西貝塚南遺跡」 詳細は、下記特記事項欄参照
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	161.53㎡ やや不整形 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	南西側幅員約4m舗装市道（下記特記事項欄参照）	
土地の利用状況	現況利用・・・物件1は、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 (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、通常のコスト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。	

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の土地に物件2の建物が存する。 ・物件1の南西側隣接地は用悪水路（暗渠）で、その先が道路になっている。用悪水路（暗渠）を含めて市道認定（西貝塚103号線）を受けており、現況幅員は約4mである。幅員4m未満の部分は建築基準法第42条第2項道路であり、セットバックは用悪水路（暗渠）の対面側への一方後退である。したがって、物件1は、セットバックを要しない。 ・物件1の土地に樹木があり、その枝葉が、目的外土地（地番1293番3）と目的外土地（地番1366番1）側に越境している。 ・物件1は、周知の埋蔵文化財包蔵地「西貝塚南遺跡」に含まれている。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 <p>※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
-------------	--

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21年6月2日 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 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	普通
建物の利用状 況	建物所有者Aが住居（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	・一部、クロスの剥がれ等が見られる。劣化の程度は、経年相応である。 ・立会者Aの口頭説明によれば、南側に老人ホームが建っており、テレビの音等が聞こえてきて、うるさいとのことである。 ※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	42,300	0.99	161.53	0.9	6,090,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 磐田(県)－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$54,900\frac{円}{㎡} \times 100.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 130 \div 42,300\frac{円}{㎡}$$

◇ 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：なし

◇ 地域格差：基準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/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
2	157,000	107.64	0.18	3,040,000

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16年、経済的残存耐用年数4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=4年÷(16年+4年)×(1-0.1)=0.18

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	6,090,000	0.40	法定地上権	2,440,000

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	6,090,000	-2,440,000		0.9	0.65
2	3,040,000	+2,440,000	—	0.9	0.65	3,210,000
一括価格(合計)						5,350,000

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 地価調査（磐田(県)－7)

所 在： 磐田市東貝塚字西原1251番31

価 格： 54,900円

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 201m²

供給処理施設： 水道・下水・ガス

接 面 街 路： 北西側6m市道

用途指定等： 市街化区域、第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

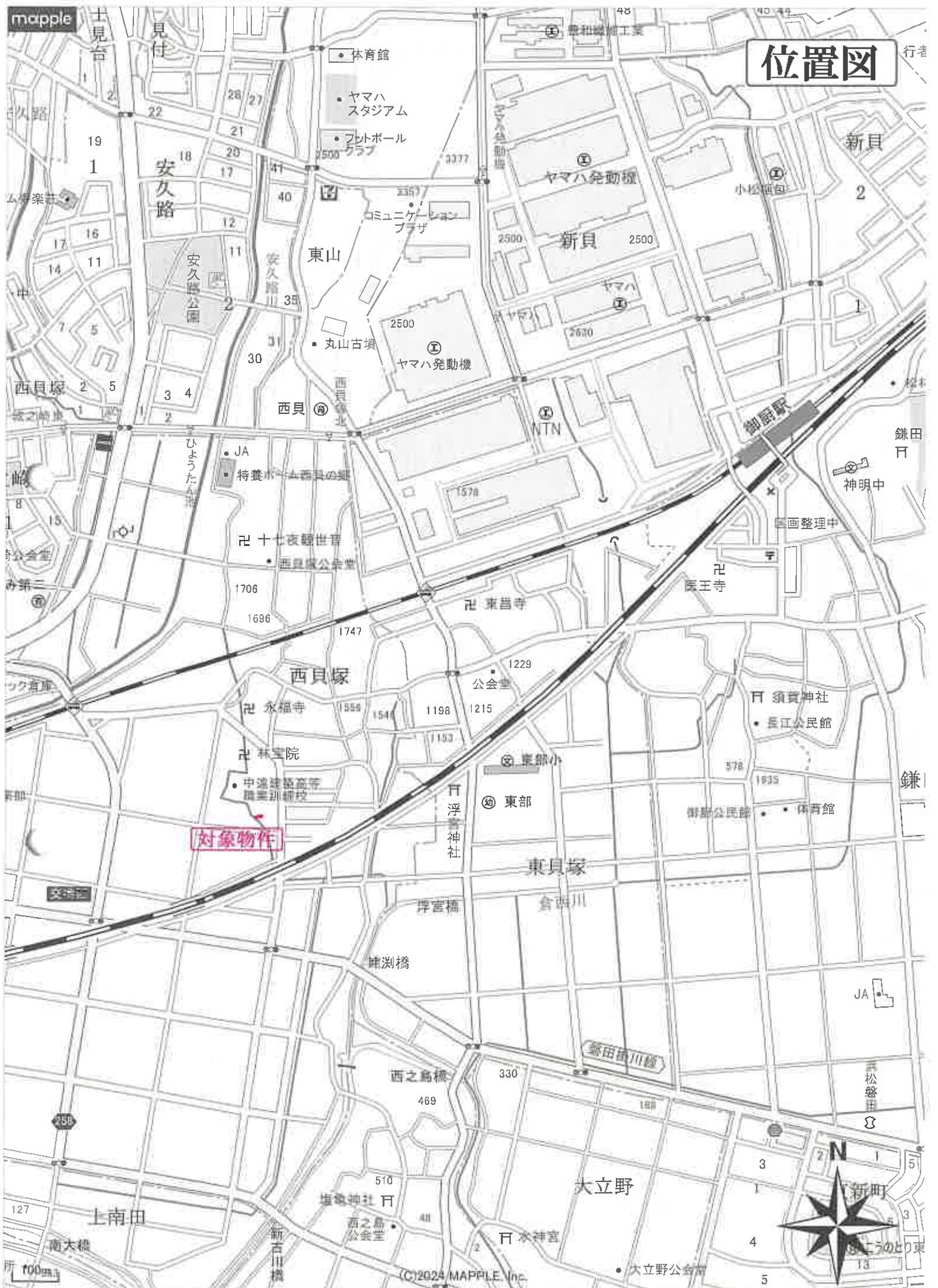
地域の概要： 一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

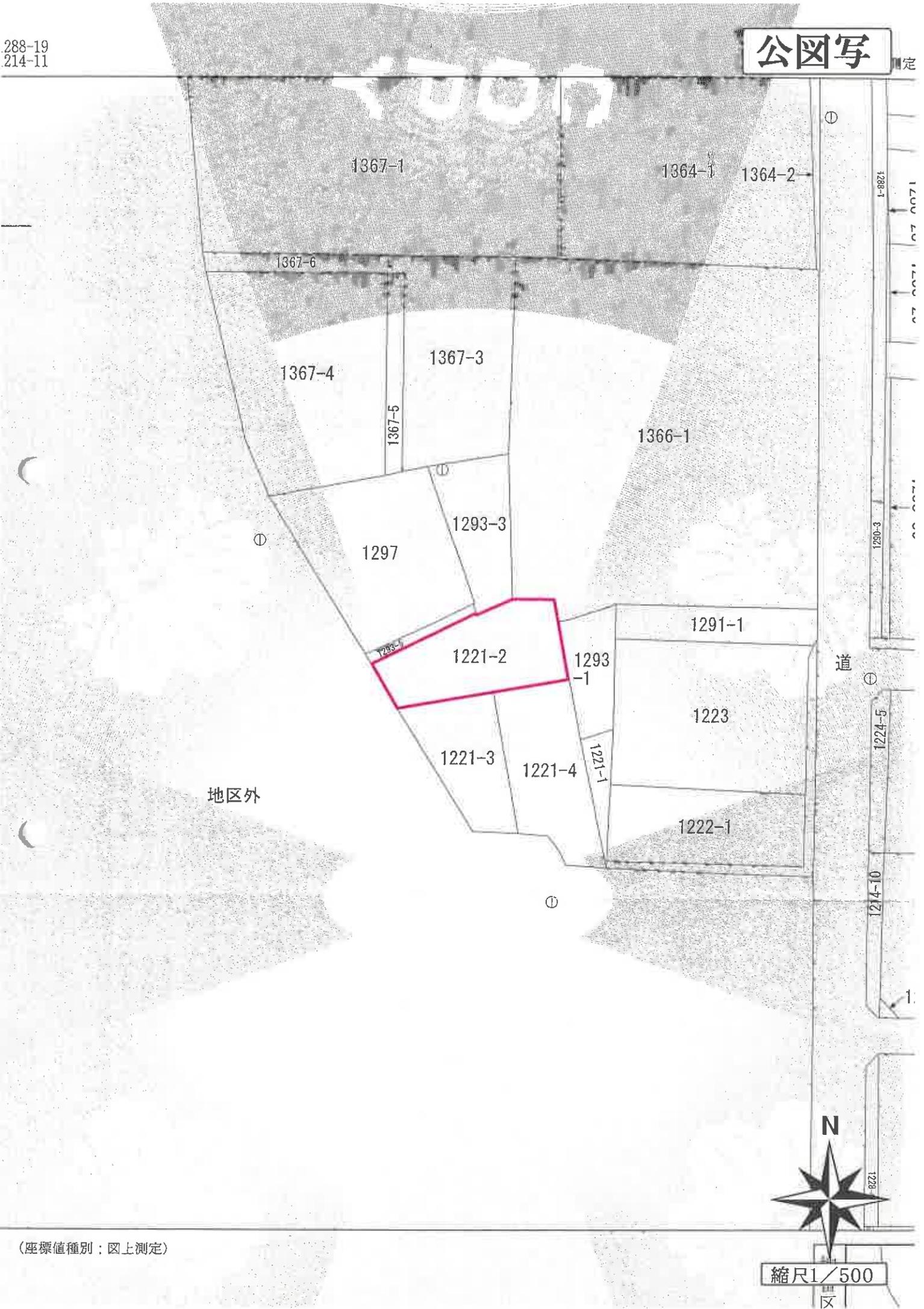
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

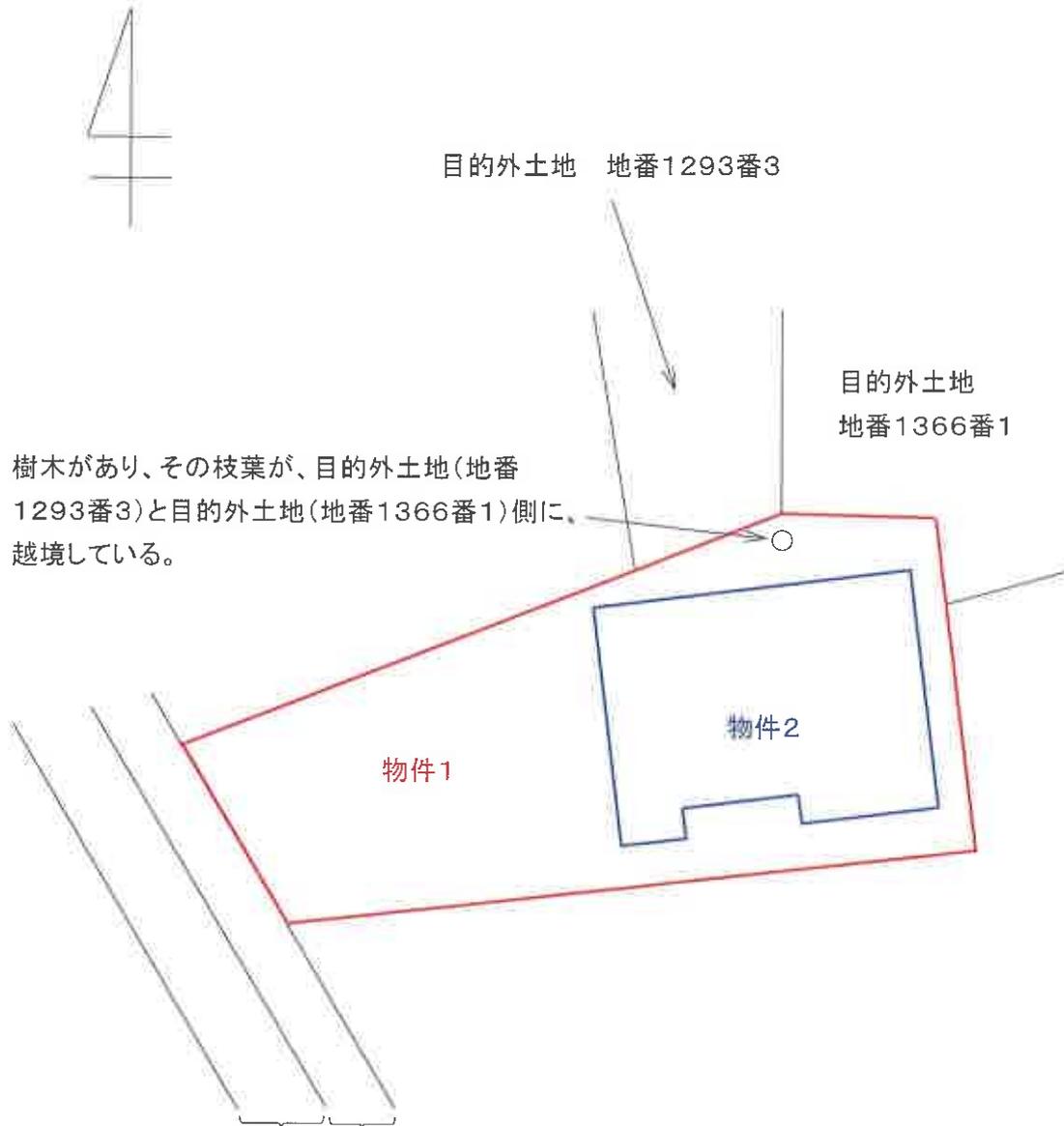
以 上

位置図





建物配置図



樹木があり、その枝葉が、目的外土地(地番1293番3)と目的外土地(地番1366番1)側に、越境している。

未舗装道路 水路(暗渠)

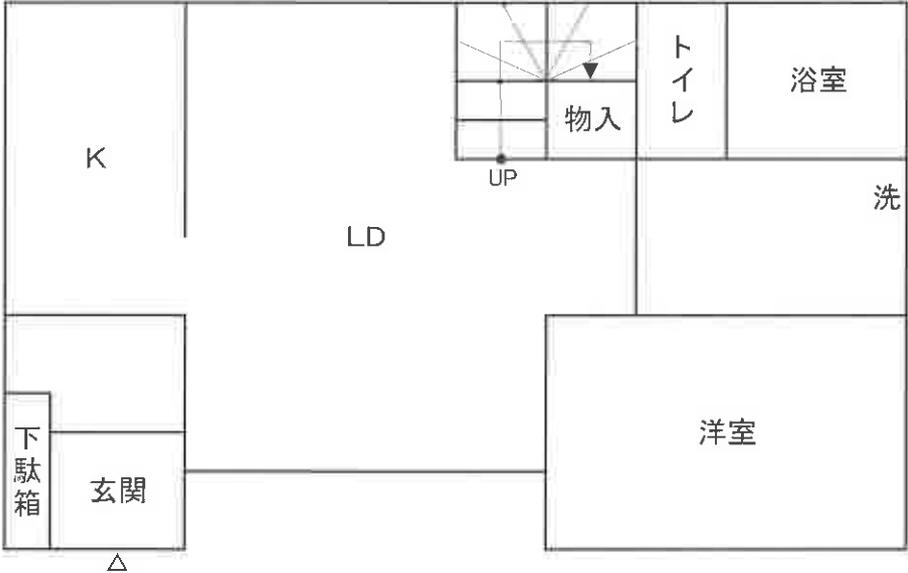
水路(暗渠)を含めて市道認定(西貝塚103号線)を受けており、現況幅員は約4m。

幅員4m未満の部分は建築基準法第42条第2項道路であり、セットバックは水路(暗渠)の対面側への一方後退である。

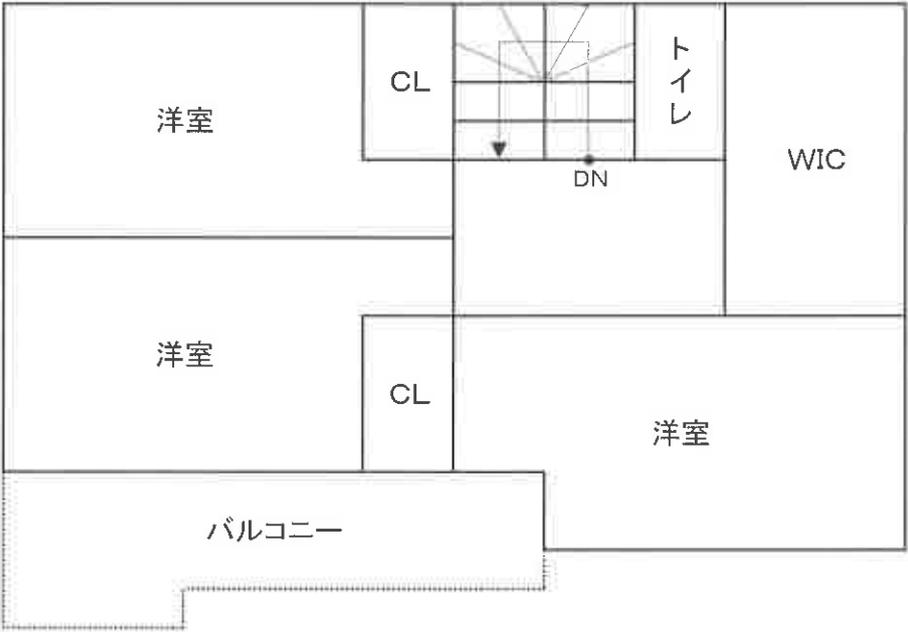
※ 本図は法務局備え付けの公図及び建物図面等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

間取図

勝手口



1階



2階