

## 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 児玉 謙次郎

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 湖西市風の杜  
地 番 20番2  
地 目 宅地  
地 積 181.69平方メートル  
共有者 A 持分70分の1  
共有者 B 持分70分の69
- 2 所 在 湖西市風の杜20番地2  
家屋 番号 20番2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 68.11平方メートル  
2階 62.93平方メートル  
共有者 A 持分70分の1  
共有者 B 持分70分の69

## 物件明細書

令和 7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 児玉 謙次郎

---

---

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】

本件共有者A及び同B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 湖西市風の杜  
地 番 20番2  
地 目 宅地  
地 積 181.69平方メートル  
共有者 A 持分70分の1  
共有者 B 持分70分の69
- 2 所 在 湖西市風の杜20番地2  
家屋 番号 20番2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 68.11平方メートル  
2階 62.93平方メートル  
共有者 A 持分70分の1  
共有者 B 持分70分の69



令和7年(ケ)第6号

令和7年 5月 7日受理

令和7年 6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 湖西市風の杜  
地 番 20番2  
地 目 宅地  
地 積 181.69平方メートル  
共有者 A 持分70分の1  
共有者 B 持分70分の69
- 2 所 在 湖西市風の杜20番地2  
家屋 番号 20番2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 68.11平方メートル  
2階 62.93平方メートル  
共有者 A 持分70分の1  
共有者 B 持分70分の69

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
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	■公図のとおり ■地積測量図(含:全図)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	■土地共有者ら(A:持分70分の1・B:持分70分の69) 1 上記の土地共有者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している。 2 本件土地は、上記の土地共有者ら間(元夫婦関係)の共有持分権であり、同土地の利用関係については、金銭の授受等の特別な取り決め等はない。
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	■別紙「その他の事項」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 { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物共有者ら(A:持分70分の1・B:持分70分の69) 1 上記の建物共有者らが本建物を居宅(空き家)として、占有している。 2 本件建物は、上記の建物共有者ら間(元夫婦関係)の共有持分権であり、同建物の利用関係については、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(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	■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

(2枚目)

その他の事項

- 1 本件土地建物の占有状況について、本調査に際し、B（共有者）との面談は出来なかった。
- 2 本件土地建物の形状及び所在場所等については、別紙「建物図面（各階平面図）」記載のとおりである。
- 3 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。
- 4 本件土地は、北東側幅員約6mの舗装市道（市道風の杜7号線・建築基準法上の道路・地番41番の土地は、湖西市所有の公衆用道路）に接面している。
- 5 本件建物は経年相応の劣化した建物である。本件建物内の不具合箇所として、本件建物1階洗面所の床部分の水漏れ跡が見受けられた（写真番号10参照）。

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

(3枚目)

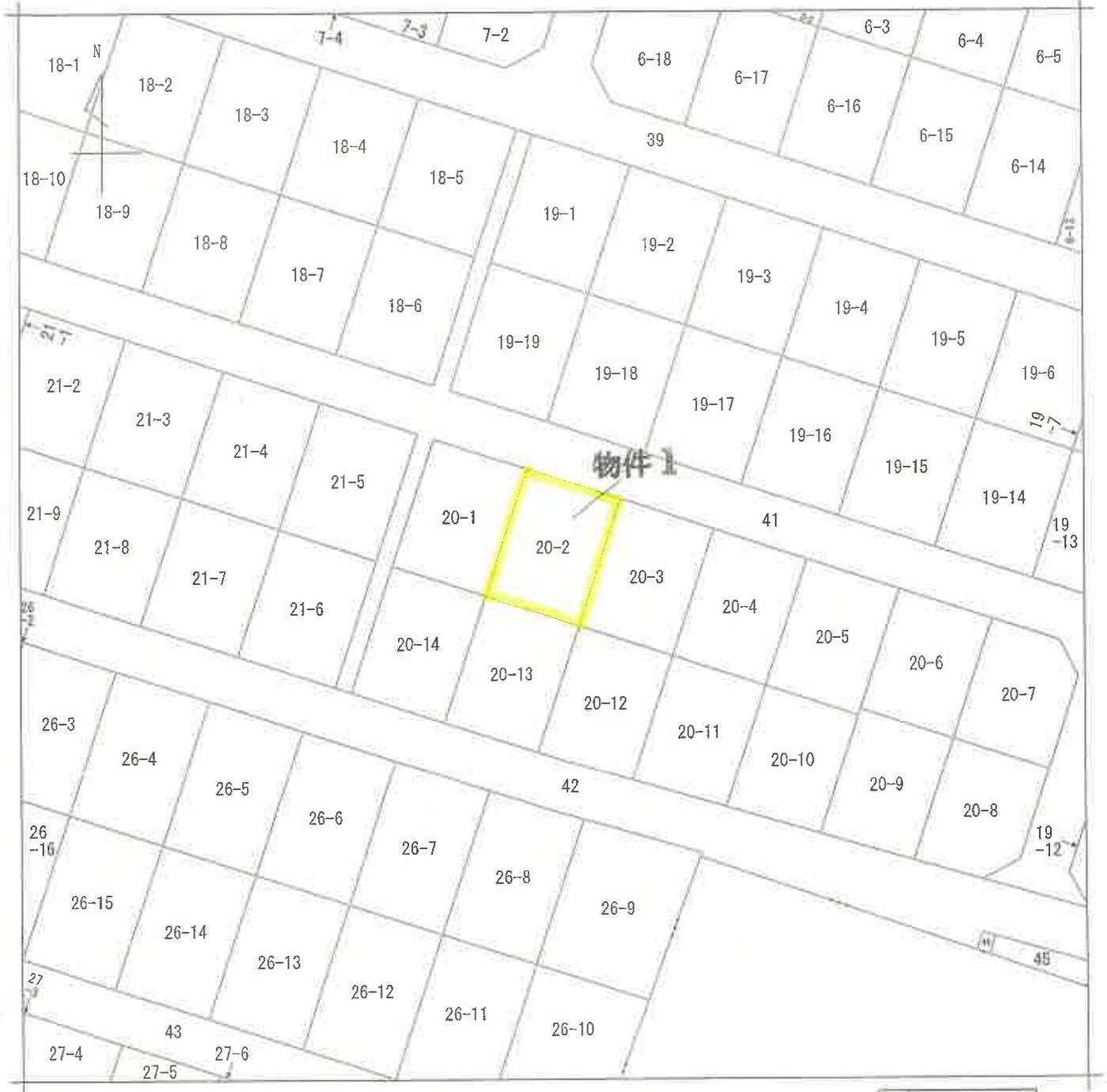
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	<p>1 本件土地建物の共有者です。同相共有者はB (元夫) です。本件建物には、令和5年2月頃まで家族4人で住んでいました。本件建物には現在誰も住んでいないと思います。Bがいつまで住んでいたのかは、わかりません。</p> <p>2 本件建物内には、現在も家財道具等があると思います。その中には私の荷物もあります。私が荷物を運び出すことができなかつた場合には、処分されてもかまわないです。</p> <p>3 本件建物は経年相応の劣化した建物です。雨漏り等の不具合箇所はありませんが、風呂場の洗面部分の床の一部にゆがむところがあります。</p> <p>4 本件土地建物の各利用関係につき、本件土地建物は、いずれも私とBの元夫婦間の共有持分なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。</p> <p>5 本件建物にはソーラーパネルは設置されていません。</p> <p>6 本件建物内ではペットは飼育していません。</p> <p>7 本件土地には、電柱、物置、カーポートは存在しません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年5月20日 電話聴取)</p>
■ 近隣住人	<p>1 本件物件の近隣住人です。</p> <p>2 本件建物には、以前、家族が住んでいましたが、夫婦が離婚してからはBが1人で住んでいました。令和6年4月頃から本件建物は空き家状態です。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年5月21日 聴取)</p> <p style="text-align: right;">以上</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  
(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月12日(月) 14:10-14:25	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年5月13日(火)	当庁	共有者らに対し、現況調査期日通知書を送付(郵券220円)
令和7年5月14日(水) 14:15-14:20	静岡地方法務局 (浜松支局)	隣接地の登記事項証明書交付申請
令和7年5月20日(火) 12:20-12:40	当庁	A(共有者)から占有状況等につき聴取(電話)、本件建物の玄関扉の鍵の借用依頼
令和7年5月21日(水) 13:45-14:30	物件所在地	評価人同行、写真撮影、近隣住人から占有状況等につき聴取
令和7年6月2日(月) 1 12:50-13:20 2 13:30-13:40	1 物件所在地 2 湖西市役所	1 評価人同行、立入調査、占有調査、写真撮影、現況調査実施通知書を郵便受けに投函 2 接面道路につき調査
令和7年6月3日(火)	当庁	Aに対し、本件建物の玄関扉の鍵の返却及び現況調査実施通知書送付(郵送460円)
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、Aから借用した鍵を使用して解錠し、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

# 【A3版をA4版に縮小】



物件1

(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。

地番区域見出し  
風の杜

請求部	所在	湖西市風の杜		地番	20番2	
出縮	1/500	精度		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日					種類	旧土地台帳附属地図
				備付年月日(原図)	補事項	

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7年1月16日  
静岡地方方法務局浜松支局

地図整理番号：M66796  
登記官

( 6 枚目)

登記年月日：平成15年1月22日

402887

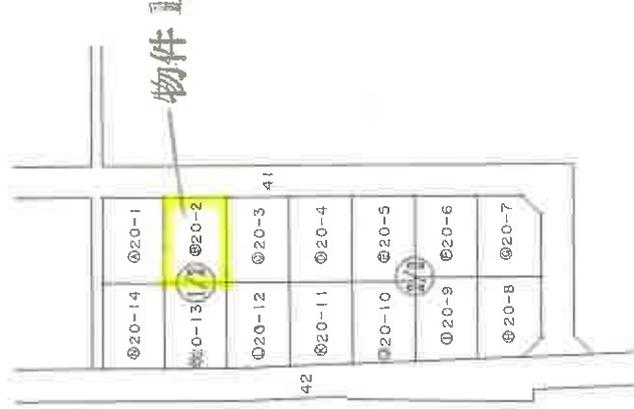
〇地積測量図

4-1-1

地番 20-1-20-14

土地の所在 湖西市風の杜

全図



業系標記号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...アラスチック杭, R...金属杭, M...刺ミ, R.M...金属挿 (単位m)

縮尺 1/1000

申請人

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。  
令和7年1月16日 静岡地方建設局松笠支局

登記番

(7 枚面)

【A3版をA4版に縮小】

1/4

【A3版をA4版に縮小】

2/4

地積測量図

4-2

地番 20-1~20-14  
土地の所在 湖西市風の社

402888



測量標略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...割ミ, R.M...金属標 (単位m)

申請人

縮尺 1/250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：平成15年11月22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7年1月16日 静岡地方司法務局浜松支局

登記官

( 8 枚用 )

登記年月日：平成15年1月22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7年1月16日 静岡地方支務局浜松支局 登記官

402889

地番 20-1-20-14

土地の所在 湖西市風の杜

地積測量図

4-2

3/4



倍率距離表

地番	X座標	Y座標	D	M	D	倍面積	距離
23815	1065.370	1055.030	10.923			-39.2791	11.49
23822	1062.974	1063.953	26.787			401.9825	15.79
23814	1097.981	1070.894	20.802			74.8247	11.50
2381	1101.378	1059.968	4.939			-74.1095	15.79
			倍面積			363.4286	
			地積			181.71430	㎡

地番	X座標	Y座標	D	M	D	倍面積	距離
23822	1062.974	1063.953	10.924			-39.2827	11.50
23823	1079.378	1076.877	26.789			402.0075	15.79
23813	1094.385	1081.817	20.805			74.8147	11.49
23814	1097.981	1070.894	4.941			-74.1495	15.79
			倍面積			363.3900	
			地積			181.69500	㎡

地番	X座標	Y座標	D	M	D	倍面積	距離
23823	1079.378	1076.877	10.923			-39.2791	11.49
23824	1075.782	1087.800	26.786			401.9775	15.79
23812	1090.789	1082.740	20.803			74.8075	11.49
23813	1094.385	1081.817	4.940			-74.1345	15.79
			倍面積			363.3714	
			地積			181.68970	㎡

地番	X座標	Y座標	D	M	D	倍面積	距離
23824	1075.782	1087.800	10.923			-39.2791	11.49
23825	1072.185	1098.723	26.787			401.9923	15.79
23811	1097.193	1103.664	20.804			74.8111	11.50
23812	1090.789	1082.740	4.940			-74.1395	15.79
			倍面積			363.3900	
			地積			181.69500	㎡

地番	X座標	Y座標	D	M	D	倍面積	距離
23825	1072.185	1098.723	10.924			-39.2827	11.50
23826	1069.590	1109.647	22.098			16.7723	0.79
23827	1069.349	1109.697	27.028			385.2374	15.00
23810	1083.597	1114.587	26.805			74.8147	11.49
23811	1087.193	1103.664	4.941			-74.1495	15.79
			倍面積			363.3922	
			地積			181.69610	㎡

地番	X座標	Y座標	D	M	D	倍面積	距離
23827	1069.349	1109.697	10.923			-39.2781	11.49
23828	1065.753	1120.820	26.537			378.0991	15.00
23819	1080.001	1125.511	20.504			73.0131	11.50
23810	1083.597	1114.587	4.690			-66.8231	15.00
			倍面積			345.0100	
			地積			172.50500	㎡

地番	X座標	Y座標	D	M	D	倍面積	距離
23828	1065.753	1120.820	11.256			-41.7147	11.65
23821	1062.047	1132.076	26.122			295.0693	11.49
23817	1072.960	1135.686	27.478			121.8099	4.97
2388	1077.393	1133.432	17.303			45.1262	8.33
2389	1080.001	1125.511	4.691			-66.8373	15.00
			倍面積			343.4534	
			地積			171.72670	㎡

地番	X座標	Y座標	D	M	D	倍面積	距離
23820	1051.334	1116.073	8.035			-18.9063	8.37
2385	1048.951	1124.108	20.483			47.5000	4.98
2386	1051.300	1128.521	28.451			305.7628	11.31
23821	1062.047	1132.076	20.750			76.8995	11.85
23828	1065.753	1120.820	4.747			-69.4469	15.18
			倍面積			342.8091	
			地積			171.40455	㎡

地番	X座標	Y座標	D	M	D	倍面積	距離
23819	1054.565	1105.031	11.042			-35.7098	11.50
23820	1051.334	1116.073	26.831			386.8761	15.18
23826	1065.753	1120.820	20.655			74.2753	11.49
23827	1069.349	1109.697	9.482			-7.1968	0.79
23826	1068.590	1109.647	4.616			-64.7255	14.76
			倍面積			353.5193	
			地積			176.25965	㎡

地番	X座標	Y座標	D	M	D	倍面積	距離
23818	1047.805	1093.988	11.043			-35.7241	11.50
23819	1054.568	1105.031	26.702			374.4154	14.76
23826	1068.590	1109.647	20.394			75.3368	11.50
23825	1072.186	1098.723	4.755			-68.1035	15.14
			倍面積			343.9246	
			地積			171.96230	㎡

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...刺杭, R.M...金属杭 (単位:m)

申請人

作製者

縮尺 1/

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

【A3版をA4版に縮小】

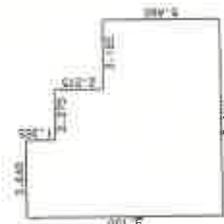
○建物平面図

家屋番号 20番2

建物の所在 湖西市風の杜20番地2

043941 各階平面図

1階

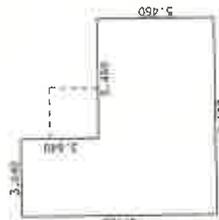


求積表

9,100 x 3,640 = 33,124,000  
 7,735 x 2,275 = 17,597,125  
 5,460 x 3,185 = 17,390,100

合計 68,111,225  
 床面積 68.11 m<sup>2</sup>

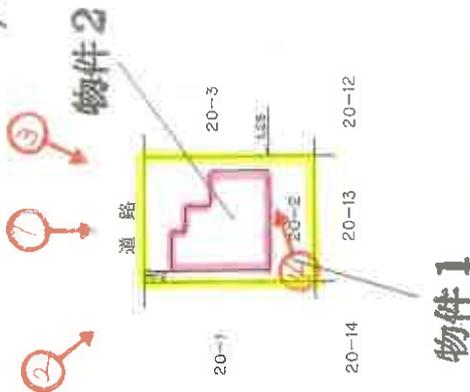
2階



求積表

9,100 x 3,640 = 33,124,000  
 5,460 x 5,480 = 29,811,600

合計 62,935,600  
 床面積 62.93 m<sup>2</sup>



写真撮影の位置及び方向を示す。

(単位 m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

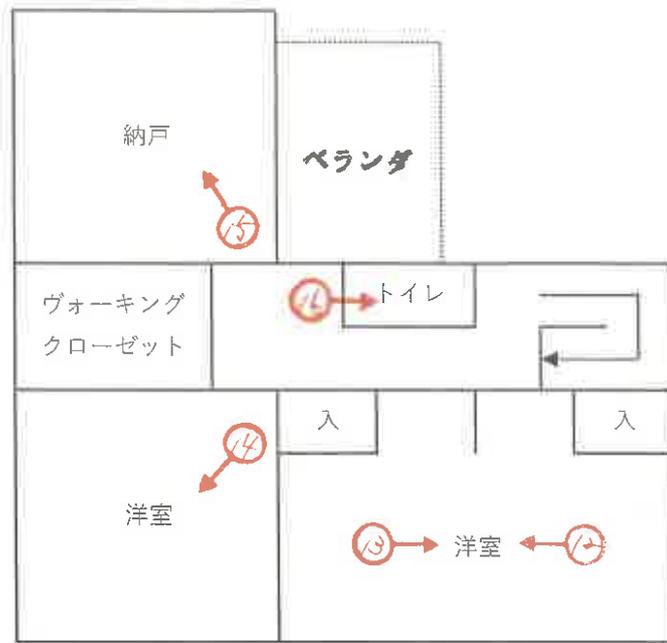
製作者

登記年月日：平成17年9月5日

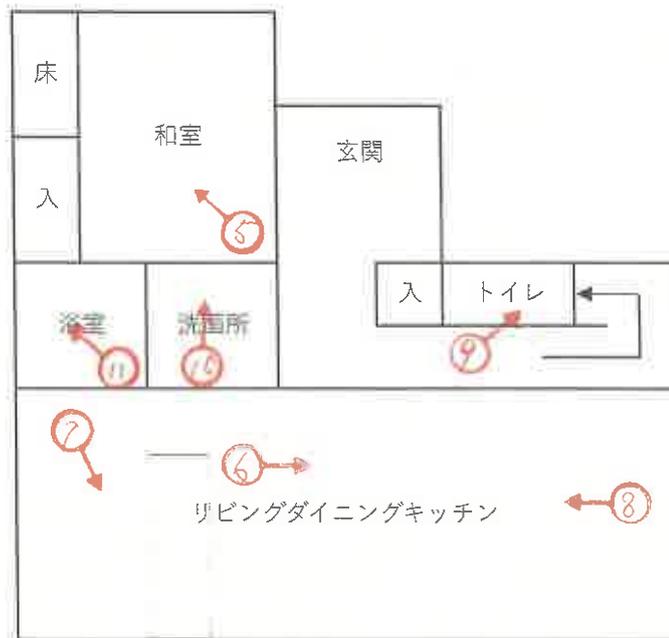
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和7年1月16日 静岡地方裁判所浜松支局

登記簿

# 間取図



2階



1階



写真撮影の位置及び方向を示す。

(11 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0 本件建物 1 階洗面所の床部分の水漏れ跡



写真 1 1



写真 1 2



写真13



写真14



写真15



写真16



令和7年(ケ)第6号  
令和7年6月2日 現地調査  
令和7年6月30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 稻子 印

物 件 目 録

- 1 所 在 湖西市風の杜
- 地 番 20番2
- 地 目 宅地
- 地 積 181.69平方メートル
- 共有者 A 持分70分の1  
共有者 B 持分70分の69
- 2 所 在 湖西市風の杜20番地2
- 家屋番号 20番2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床面積 1階 68.11平方メートル  
2階 62.93平方メートル
- 共有者 A 持分70分の1  
共有者 B 持分70分の69

## 第1 評価額

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



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17年7月21日新築 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約5年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 外壁：サイジング等 内壁：クロス等 天井：クロス、合板等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水、衛生
床面積（現況）	1階68.11㎡、2階62.93㎡ 延床面積131.04㎡
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	やや劣る
建物の利用状況	室内に家財道具等は見られるが空き家。 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	*洗面所の床には損耗があり、汚れも目立つ。  *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	50,900	1.00	181.69	1.00	9,250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 湖西-1

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  
 $50,000 \text{ 円/㎡} \times 100.8 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 97 \doteq 50,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は接近条件が劣る。

イ 個別格差：特にない。

エ 建付減価：建物と敷地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	158,000	131.04	0.14	2,900,000

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20年、経済的残存耐用年数5年、観察減価30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 =  $5 \text{ 年} \div (20 \text{ 年} + 5 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) = 0.14$

## 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	9,250,000	0.40	法定地上権	3,700,000

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	9,250,000	－ 3,700,000		1.00	0.65	3,610,000
2	2,900,000	＋ 3,700,000	—	1.00	0.65	4,290,000
一括価格(合計)						7,900,000

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

(湖西-1)

所 在：湖西市鷺津字分川3010番

価 格：50,000円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：233m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側6m市道

用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域

(建ぺい率50%、容積率80%)

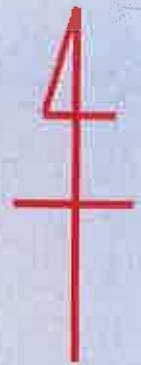
地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

## 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

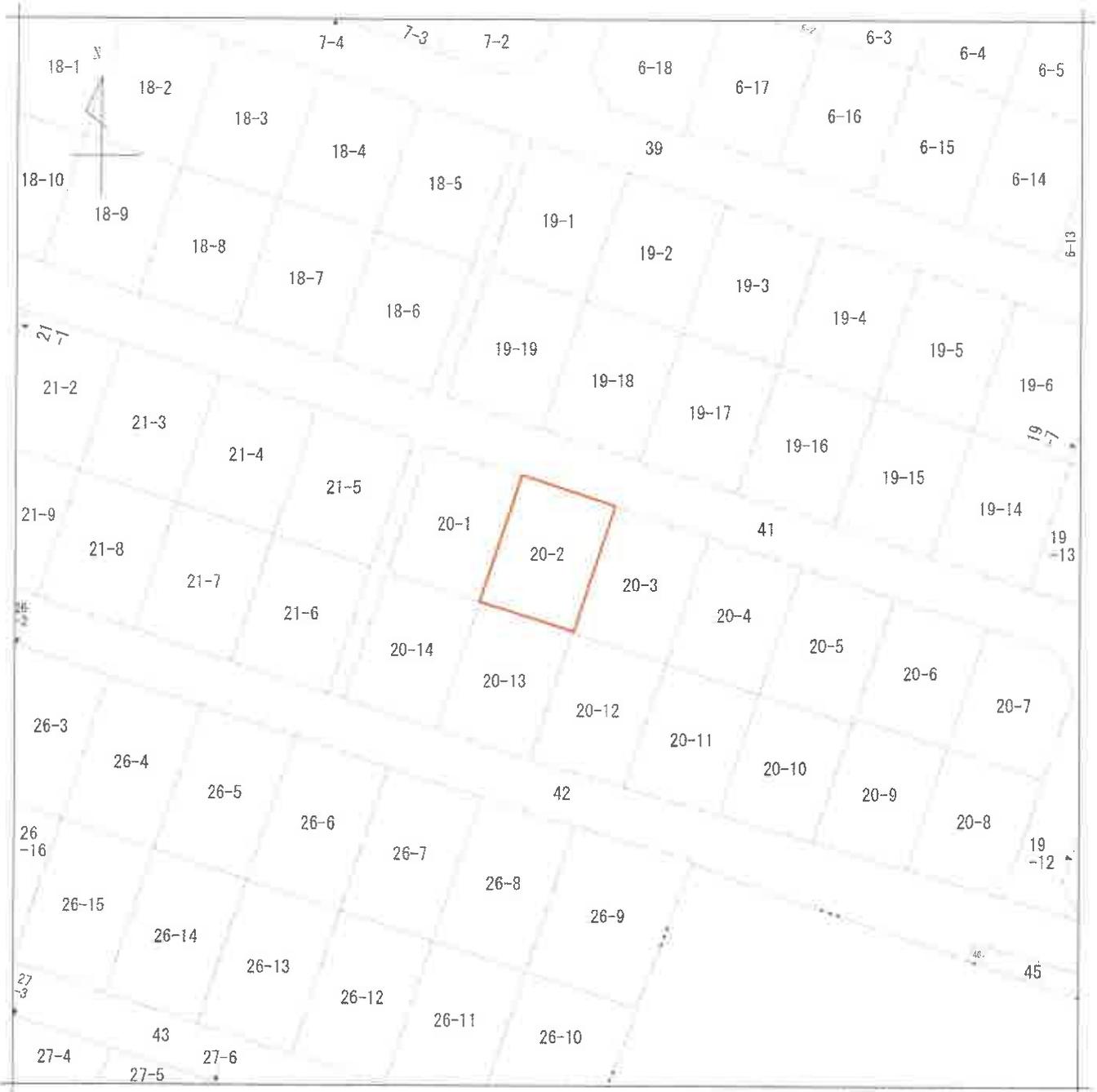
# 位置図



1/10000



# 公図写



地番区域見出し  
風の杜

請求部	所在	湖西市風の杜		地番	20番2	<b>A3→A4に縮小</b>		
出力尺	1/500	精度分	座標系 番号 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補事項	

# 建物配置図 間取図

