

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 5月27日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 7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 8年 6月11日 午後 1時00分から 令和 8年 6月11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, 開札日の翌日に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

4 所 在 湖西市新居町浜名字西千木

地 番 2955番1

地 目 宅地

地 積 113.68平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 亡A相続人C 持分4分の1

共有者 亡A相続人D 持分4分の1

共有者 亡A相続人F 持分4分の1

共有者 亡A相続人G 持分4分の1

☆5 所 在 湖西市新居町浜名字西千木

地 番 2956番1

地 目 田

地 積 198平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 亡A相続人C 持分4分の1

共有者 亡A相続人D 持分4分の1

共有者 亡A相続人F 持分4分の1

共有者 亡A相続人G 持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 7年11月14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4, 5】

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4, 5】

有限会社オートピアが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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



物 件 目 録

4 所 在 湖西市新居町浜名字西千木

地 番 2955番1

地 目 宅地

地 積 113.68平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 亡A相続人C 持分4分の1

共有者 亡A相続人D 持分4分の1

共有者 亡A相続人E 持分8分の1

共有者 亡A相続人F 持分8分の1

共有者 亡A相続人G 持分4分の1

5 所 在 湖西市新居町浜名字西千木

地 番 2956番1

地 目 田

地 積 198平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 亡A相続人C 持分4分の1

共有者 亡A相続人D 持分4分の1

共有者 亡A相続人E 持分8分の1

共有者 亡A相続人F 持分8分の1

共有者 亡A相続人G 持分4分の1





令和5年(ケ)第23号

令和5年5月11日受理

令和5年6月30日提出

現況調査報告書

(物件4・5関係)

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 杉山 聡 印

物 件 目 録

- 4 所 在 湖西市新居町浜名字西千木
地 番 2955番1
地 目 宅地
地 積 113.68平方メートル
- 5 所 在 湖西市新居町浜名字西千木
地 番 2956番1
地 目 田
地 積 198平方メートル



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 4・5																		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件 4・5)																		
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 概ね土地配置図(概略)のとおり																		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社オートピア 上記の者が本土地を主に車両置場として利用している。土地所有者は、有限会社オートピアの代表者であり、地代等金銭の授受もなされていないことから、同法人の占有権原を使用借権と認めた。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり																		
その他の事項	1 本土地には、自動車整備業を営む有限会社オートピアの自動車が複数台置かれている(写真1, 2)。 2 本物件は、西側で市道浜名104号線に接する。 3 西側隣地(登記簿の記載は下表のとおり)の現況は道路(一部暗渠)である。 <table border="1" data-bbox="534 1010 1501 1115"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2955-2</td> <td>公衆用道路</td> <td>46㎡</td> <td>浜名郡新居町</td> </tr> </tbody> </table> 4 本土地相互の筆界及び東・南側隣地(2957-1, 2961, 2960, 2959-1)との境界はいずれも外観上判然としない。 5 所有者によれば、南側で接する目的外土地(登記簿の記載は下表のとおり)を湖西市から賃借し、有限会社オートピアが車両置場として一体利用している模様である。 <table border="1" data-bbox="534 1411 1501 1516"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2959-1</td> <td>畑</td> <td>106㎡</td> <td>浜名郡新居町</td> </tr> </tbody> </table> 6 物件5土地の登記地目は田であるところ、湖西市農業委員会から、現況は非農地(農地法5条による許可あり)であるが買受適格証明を要する旨の回答がなされている。 7 公法上の規制及び供給施設の詳細等については、評価書を参照されたい。			地番	地目	地積	所有者	2955-2	公衆用道路	46㎡	浜名郡新居町	地番	地目	地積	所有者	2959-1	畑	106㎡	浜名郡新居町
地番	地目	地積	所有者																
2955-2	公衆用道路	46㎡	浜名郡新居町																
地番	地目	地積	所有者																
2959-1	畑	106㎡	浜名郡新居町																
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" data-bbox="691 1798 1501 1868"> <tr> <td style="text-align: center;">[</td> <td style="text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="text-align: center;">支部</td> <td style="text-align: center;">平成</td> <td style="text-align: center;">年()第</td> <td style="text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">]</td> <td style="text-align: center;">保管開始日</td> <td style="text-align: center;">平成</td> <td style="text-align: center;">年</td> <td style="text-align: center;">月</td> <td style="text-align: center;">日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号]	保管開始日	平成	年	月	日				
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号														
]	保管開始日	平成	年	月	日														
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)																		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置概略図のとおり																		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地は、有限会社オートピアが主に車両置場として使用しています。同社は、私が代表者を務める法人で、水路を挟んだ北側に社屋を構え自動車整備業を営んでいます。私と法人との間に地代等金銭のやりとりはありません。2 南側隣地（2959-1）を湖西市から賃借し、有限会社オートピアの車両置場として一体利用しています。3 隣地との境界についてトラブルは生じていません。

(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
令和5年5月12日(金) 10:05-10:15	静岡地方法務局 浜松支局	登記事項証明書及び地積測量図交付申請(窓口)
令和5年5月15日(月) 14:15-14:30	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
令和5年5月17日(水) :-:	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和5年5月18日(木) 13:40-13:45	湖西市役所 土木課	接面道路につき調査
令和5年5月30日(火) 11:45-12:20	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者と面談 <評価人同行>
(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"/> 平成 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。		
<input type="checkbox"/> 平成 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

イ 2996 △ 2949-4 ※ 2918
ロ 1890-50 □ 2949-2

(座標値種別：図上測定) -87712.938

-145748.363



地区外

1890-44

地区外

1890-18

1890-36

1890-16

1890-38

2949-1

2949-3

2947

2948

2933

2934

2935

2936

2937

2938

2939

2940

2941

2942

2943

2944

2945

2946

2947

2948

2949

2950

2951

2952

2953

2954

2955

2956

2957

2958

2959

2960

2961

2962

2963

2964

2965

2966

2967

2968

2969

2970

2971

2972

2973

2974

2975

2976

2977

2978

2979

2980

2981

2982

2983

2984

2985

2986

2987

2988

2989

2990

2991

2992

2993

2994

2995

2996

2997

2998

2999

3000

3001

3002

3003

3004

3005

3006

3007

3008

3009

3010

3011

3012

3013

3014

3015

3016

3017

3018

3019

3020

3021

3022

3023

3024

3025

3026

3027

3028

3029

3030

3031

3032

3033

3034

3035

3036

3037

3038

3039

3040

3041

3042

3043

3044

3045

3046

3047

3048

3049

3050

3051

3052

3053

3054

3055

3056

3057

3058

3059

3060

3061

3062

3063

3064

3065

3066

3067

3068

3069

3070

3071

3072

3073

3074

3075

3076

3077

3078

3079

3080

3081

3082

3083

3084

3085

3086

3087

3088

3089

3090

3091

3092

3093

3094

3095

3096

3097

3098

3099

3100

3101

3102

3103

3104

3105

3106

3107

3108

3109

3110

3111

3112

3113

3114

3115

3116

3117

3118

3119

3120

3121

3122

3123

3124

3125

3126

3127

3128

3129

3130

3131

3132

3133

3134

3135

3136

3137

3138

3139

3140

3141

3142

3143

3144

3145

3146

3147

3148

3149

3150

3151

3152

3153

3154

3155

3156

3157

3158

3159

3160

3161

3162

3163

3164

3165

3166

3167

3168

3169

3170

3171

3172

3173

3174

3175

3176

3177

3178

3179

3180

3181

3182

3183

3184

3185

3186

3187

3188

3189

3190

3191

3192

3193

3194

3195

3196

3197

3198

3199

3200

3201

3202

3203

土地配置図（概略）



0 → 写真撮影位置・方向



1



2



市道浜名104号

令和 5 年 (ケ) 第 23 号
令和 7 年 10 月 24 日 現地調査
令和 7 年 11 月 11 日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

(再) 評 価 書

2分冊の2 (物件4、5)

評価人 不動産鑑定士

長島 和芳

物 件 目 録

4 所 在 湖西市新居町浜名字西千木
地 番 2955番1
地 目 宅地
地 積 113.68平方メートル
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1
共有者 G 持分4分の1

5 所 在 湖西市新居町浜名字西千木
地 番 2956番1
地 目 田
地 積 198平方メートル
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
共有者 E 持分8分の1
共有者 F 持分8分の1
共有者 G 持分4分の1

第1 評価額

一括価格	
金370,000円	
内訳価格	
物件4 (土地)	金300,000円
物件5 (土地)	金 70,000円

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、買受希望者は事前に物件内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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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。
- 6 占有阻害がある場合は、それによる占有減価を考慮した価格である。

第3 目的物件

番号	登記	現況
4	登記簿上の所有者はA	現況地目は雑種地 ※現況地目以外は物件目録のとおり
5	登記簿上の所有者はA	現況地目は雑種地 ※現況地目以外は物件目録のとおり
特記事項		
※亡Aの法定相続人であるC、D、E、F、Gが本件各物件を物件目録のとおり法定相続するものと思料するが、登記簿上の所有者は現在もAのままである。		

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4、5）

位置・交通	JR東海道本線「新居町」駅の南西方直線距離で約2.8kmに存する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	湖西市の南西部に存する。農地、原野が多い中に小規模事業所等が見られる県道背後の地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 60% 200% なし ※物件4は既存宅地の確認あり。特記事項参照 ※物件5は登記地目が田であるが、平成2年に駐車場用地への転用許可が取られている。建物の建築は不可である。
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況	311.68㎡（2筆合計） ほぼ長方形 間口約30.5m、奥行約10.0m 概ね平坦地 路面と等高に接面する中間画地
接面道路の状況	西側で幅員約4mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面する。	
土地の利用状況	現況利用・・・土地共有者らが古タイヤ、自動車の車体パーツ、家電製品、焼却炉等を放置した状態で占有している。 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし なし （注）供給処理施設における「あり」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込が出来る状態にあることをいう。「なし」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敷設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	※本土地（物件4、5）は静岡県が指定する津波災害警戒区域内にある。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>※物件4は既存宅地の確認がなされている。確認番号等は次のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・確認番号：7-286号 ・確認年月日：平成13年6月14日 <p>湖西市都市計画課によれば、現況更地であるため、建築許可を取るにより第2種低層住居専用地域で建てられる建築物の建築が可能となる。但し、建ぺい率は50%以下、容積率は80%以下に制限されるとのことである。</p> <p>※物件5は登記地目が田であり、現況は雑種地である。湖西市農業委員会によれば、農地への原状回復命令は行わないが、買受にあたっては買受適格証明書を要するとのことである。</p> <p>※本土地上には古タイヤ、自動車の車体パーツ、家電製品、焼却炉等が放置されている。</p>
----------------	---

第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

1 基礎となる価格

物件4、5（土地）

地域の標準的な宅地の価格を算定し、これに個別格差を乗じて更地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
4	9,800	0.70	113.68	780,000
5	9,800	0.10	198	190,000
合 計				970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 湖西(県)－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/101 \times 100/165 \approx 9,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：道路方位（＋）

◇地域格差：地価調査地は街路条件、接近条件、環境条件が優る（＋）

イ 個別格差：物件4：奥行短小（－）

物件5：登記地目が田（－）

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1エ) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
4	780,000	—	0.60	0.65	300,000
5	190,000	—	0.60	0.65	70,000
一括価格(合計)					370,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：沿岸部の需給動向、焼却炉等が放置されていること及び買受適格証明書を要することによる市場性の減退を考慮した。

エ 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

地価調査価格 湖西（県）－3

所 在：湖西市新居町新居字弁天2895番20

価 格：16,300円/m²

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：222m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側4m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ海岸近くの既成住宅地域

第7 附属資料

1 現況写真

※位置図、公図写については令和5年7月6日評価の評価書を参照されたい。

以 上

現況写真



物件4・5 北西方から撮影



物件4・5 西方から撮影

令和5年（ケ）第23号
令和5年5月30日現地調査
令和5年7月6日評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書

2分冊の2（物件4、5）

評価人 不動産鑑定士

長島 和芳

物件目録

1	所 在	湖西市新居町浜名字西千木
	地 番	1890番21
	地 目	宅地
	地 積	413.83平方メートル
2	所 在	湖西市新居町浜名字西千木
	地 番	1880番40
	地 目	宅地
	地 積	106.81平方メートル
3	所 在	湖西市新居町浜名字西千木
	地 番	2954番1
	地 目	宅地
	地 積	339.71平方メートル
4	所 在	湖西市新居町浜名字西千木
	地 番	2955番1
	地 目	宅地
	地 積	113.68平方メートル
5	所 在	湖西市新居町浜名字西千木
	地 番	2956番1
	地 目	田
	地 積	198平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金450,000円	
内訳価格	
物件4 (土地)	金360,000円
物件5 (土地)	金90,000円

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、買受希望者は事前に物件内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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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。
- 6 占有阻害がある場合は、それによる占有減価を考慮した価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
4	物件目録記載のとおり	雑種地
5	物件目録記載のとおり	雑種地
特 記 事 項		

※ 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4、5）

位置・交通	JR東海道本線「新居町」駅の南西方直線距離で約2.8kmに存する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	湖西市の南西部に存する。農地、原野が多い中に小規模事業所等が見られる県道背後の地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 60% 200% なし ※物件4は既存宅地の確認あり。特記事項参照 ※物件5は登記地目が田であるが、平成2年に駐車場用地への転用許可が取られている。建物の建築は不可である。
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況	311.68㎡（2筆合計） ほぼ長方形 間口約30.5m、奥行約10.0m 概ね平坦地 路面と等高に接面する中間画地
接面道路の状況	西側で幅員約4mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面する。	
土地の利用状況	現況利用・・・有限会社オートピアが車両置場等として使用している。 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし （注）供給処理施設における「あり」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込が出来る状態にあることをいう。「なし」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敷設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	※土地所有者Aは有限会社オートピアの代表者であり、両者の間に地代等金銭の授受はないことから、同法人の土地占有権原は使用借権と認められる。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>※有限会社オートピアは、本土地を南側で隣接する2959番1と一体で車両置場として利用している。</p> <p>※本土地（物件4、5）は静岡県が指定する津波災害警戒区域内にある。</p> <p>※物件4は既存宅地の確認がなされている。確認番号等は次のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・確認番号：7-286号 ・確認年月日：平成13年6月14日 <p>湖西市都市計画課によれば、現況更地であるため、建築許可を取るにより第2種低層住居専用地域で建てられる建築物の建築が可能となる。但し、建ぺい率は50%以下、容積率は80%以下に制限されるとのことである。</p> <p>※物件5は登記地目が田であり、現況は車両置場である。湖西市農業委員会によれば、農地への原状回復命令は行わないが、買受にあたっては買受適格証明書を要するとのことである。</p>
----------------	--

第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

1 基礎となる価格

物件4、5（土地）

地域の標準的な宅地の価格を算定し、これに個別格差を乗じて更地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	更地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
4	9,900	0.70	113.68	790,000
5	9,900	0.10	198	200,000
合 計				990,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 湖西(県)－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,700\text{円}/\text{m}^2 \times 98.8/100 \times 100/101 \times 100/165 \approx 9,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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：道路方位（＋）

◇地域格差：地価調査地は街路条件、接近条件、環境条件が優る（＋）

イ 個別格差：物件4：奥行短小（－）

物件5：登記地目が田（－）

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1エ) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
4	790,000	—	0.70	0.65	360,000
5	200,000	—	0.70	0.65	90,000
一括価格(合計)					450,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：沿岸部の需給動向及び買受適格証明書を要することによる市場性の減退を考慮した。

エ 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

地価調査価格 湖西（県）－3

所 在：湖西市新居町新居字弁天2895番20

価 格：16,700円/m²

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：222m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側4m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ海岸近くの既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 配置図

以 上

位置図

1/10,000



1 : 10,000 相当

昭文社スーパーマップルデジタルにより作成

地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は 東経 137度32分32秒 北緯 34度41分17秒

配置図

