

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 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

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

2 所 在 湖西市新居町浜名字西千木

地 番 1890番40

地 目 宅地

地 積 106.81平方メートル

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

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

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

6 所 在 湖西市新居町浜名字砂田



物 件 目 録

地 番 3036番1
地 目 宅地
地 積 140.34平方メートル

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

7 所 在 湖西市新居町浜名字西千木2954番地1、1890番地21、1890番地40
湖西市新居町浜名字砂田3036番地1

家屋 番号 2954番1

種 類 事務所 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 141.80平方メートル
2階 158.98平方メートル
3階 178.87平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 224.00平方メートル

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



《 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
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

2 所 在 湖西市新居町浜名字西千木
地 番 1890番40
地 目 宅地
地 積 106.81平方メートル
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

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
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



物 件 目 録

6 所 在 湖西市新居町浜名字砂田
地 番 3036番1
地 目 宅地
地 積 140.34平方メートル

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

7 所 在 湖西市新居町浜名字西千木2954番地1、1890
番地21、1890番地40
湖西市新居町浜名字砂田3036番地1

家屋 番号 2954番1

種 類 事務所 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 141.80平方メートル
2階 158.98平方メートル
3階 178.87平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 224.00平方メートル



物 件 目 録

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7年10月16日受理
令和7年11月10日提出

現況調査報告書 (補充)

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 小野 雅章

物 件 目 録

7 所 在 湖西市新居町浜名字西千木2954番地1、1890番地21、1890番地40
湖西市新居町浜名字砂田3036番地1

家屋 番号 2954番1

種 類 事務所 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 141.80平方メートル
2階 158.98平方メートル
3階 178.87平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 224.00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

補 充 事 項

■ 令和5年6月30日提出済みの現況調査報告書につき、以下のとおり補充報告する。

- 1 令和5年5月30日、本件所有者A立ち会いの下で現況調査が行われたが、その後、本件所有者Aが亡くなった後、被相続人Aに対して相続放棄をしたAの妻が亡くなったことにより、本件物件内における不審死の有無等につき調査を命じられた。以前本件を担当した評価人からの陳述によれば、令和7年10月7日、近隣住人からAが亡くなった半年後に、Aの妻が不審死により亡くなったようである旨を聴取したとのことである。
- 2 前記近隣住人からの聴取を踏まえ、本件物件内を調査したところ、不審死と思料する状況等は見受けられなかった。同建物3階の居間・食堂には遺影、仏具等が、同階東側洋室には仏具がそれぞれ存在した。
- 3 Aの妻の死亡の事実確認を調査するために、近隣住人宅に出向いたが、不在であったため確認することはできなかった。
- 4 湖西市役所及び湖西警察署に対し、Aの妻の不審死の有無等の調査を行なったところ、湖西警察署からの回答書及び湖西市役所からの死亡届（死亡診断書）によれば、いずれも不審死ではないことを確認した。
- 5 本件物件につき、亡Aの法定相続人CDEFGは、本件物件を別紙物件目録記載のとおり、各共有持分を有し、法定相続するものと思料するが、本件物件の登記簿上の所有者は、現在もAのままであることを法務局で確認した。

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

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10月22日(水)	当庁	静岡地方法務局浜松支局に対し、届出書の記載事項証明書交付申請(郵券110円)、湖西警察署に対し、照会書送付(郵券220円)
令和7年10月24日(金) 13:30-14:45	物件所在地	評価人同行、立入調査、写真撮影、近隣住人からの聴取(不在のため聴取不可)
令和7年10月27日(月)	当庁	湖西市役所市民課に対し、届出書の記載事項証明書交付申請(郵券220円)。所有者らに対し、現況調査の実施通知書送付(550円)
令和7年11月6日(木) 13:15-13:25	静岡地方法務局 (浜松支局)	建物登記事項証明書交付申請
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月24日 目的物件は不在であったので、立会人Hを立ち合わせ、解錠技術者をして解錠のうえ、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> <p><input type="checkbox"/></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



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1・2・3・6・7関係)

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 杉山 聡 印

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 | 1890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 |
| 6 | 所 在 | 湖西市新居町浜名字砂田 |
| | 地 番 | 3036番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.34平方メートル |
| 7 | 所 在 | 湖西市新居町浜名字西千木2954番地1、1890
番地21、1890番地40
湖西市新居町浜名字砂田3036番地1 |
| | 家屋 番号 | 2954番1 |



物 件 目 録

種 類 事務所 居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 141.80平方メートル
2階 158.98平方メートル
3階 178.87平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 224.00平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	静岡県湖西市新居町浜名2954番地
土 地	物件 1・2・3・6
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1・2・3・6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社オートピア Aが本土地上に、主に下記建物を所有して、有限会社オートピアが本土地上に、主に車両を置いて、共同占有している。A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。
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	1 およそ建物配置図(概略)に示した位置付近に、祠及び電柱が存する 2 土地相互の筆界は外観上判然としない
建 物	物件 7
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <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 { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社オートピア Aが家族とともに主である建物3階を居宅として使用している。有限会社オートピアが、主である建物1階及び2階を主に事務所として、附属建物を主に作業所として使用している。上記土地と同様、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
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない(ただし、次葉「その他の事項」第4項に留意されたい) <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	1 主である建物、附属建物ともに平成元年11月17日建築(登記簿の記載) 2 主である建物と附属建物の間に構築された上屋の壁に破損箇所がある(写真1)。
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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 checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図(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

その他の事項

- 1 本物件は、北側で県道新居浜名線に、西側で市道浜名104号線にそれぞれ接する。
- 2 西側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況はいずれも道路（一部暗渠）である。

地番	地目	地積	所有者
1890-49	公衆用道路	25㎡	浜名郡新居町
1890-50	公衆用道路	5.10㎡	浜名郡新居町
2954-3	公衆用道路	18㎡	浜名郡新居町

- 3 居宅の洗濯物干し場及び作業所に雨漏りが認められる（写真14, 15, 17, 18）。
- 4 東側隣地（1890-7, 1890-42, 3036-2）との境界は外観上判然としない。なお、同境界付近にはフェンスが設置され、目的外土地（登記簿の記載は下表のとおり）のうちフェンス西側に存すると思われる三角形部分（およそ建物配置図（概略）のハニホハを順次線で結んだ部分）が本件敷地の一部として使用されている（写真3）。一方、物件1, 2土地のうちフェンス東側に存すると思われる三角形部分（およそ建物配置図（概略）のイロハイを順次線で結んだ部分）は、隣家であるB宅の敷地として使用されている。これは、Aによれば、Aが本物件購入時、Bとの間で上記三角形部分を等価交換した結果であるとのことである。この交換は書面によらず、口頭でなされたとのことであり、分筆や所有権移転等の登記手続もなされていない（所有者の陳述5参照）。

地番	地目	地積	所有者
3036-2	宅地	52.97㎡	B

- 5 その他本物件についての概要については所有者の陳述を参照されたい。
- 6 公法上の規制及び供給施設の詳細については評価書を参照されたい。

(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)	<p>1 主である建物の1階及び2階は、有限会社オートピアが主に事務所として、附属建物は、同社が主に作業所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、自動車整備業を営んでいます。土地には、同社の車両が置かれています。私と法人との間に家賃等金銭のやりとりはありません。</p> <p style="padding-left: 2em;">主である建物の3階は、私が家族とともに住居として使用しています。</p> <p>2 有限会社オートピアは、塗装や板金は行っていないので、有害な物質が土地に染み込むことはありません。</p> <p>3 主である建物と附属建物の上に造られた上屋は、建物建築当初からあります。屋根が潮風で錆びやすく、居宅部分の洗濯物干し場と作業所に雨漏りが発生しています。多額の費用がかかるため修繕はできていません。</p> <p>4 敷地内西端付近にある祠は、本物件購入前からありました。また、外灯を設置する柱としても使用させてもらうことを条件に、敷地内に設置することを承諾した中部電力の電柱が2本あります。</p> <p>5 隣地との境界についてトラブルは生じていません。</p> <p style="padding-left: 2em;">東側隣地（1890-7, 1890-42, 3036-2）との境界付近にフェンスがあり、物件1, 2土地のフェンス外側部分（およそ建物配置図（概略）のイロハイを順次線で結んだ部分）と隣地（3036-2）のフェンス内側部分（およそ建物配置図（概略）のハニホハを順次線で結んだ部分）を、本物件購入当時、隣地所有者のBさんと等価交換しました。契約は口頭で行い、登記は経ていません。ですので、フェンス内側の三角形部分は、私が敷地として使用していますし、フェンス外側の三角形部分は、Bさんが敷地として使用しています。</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

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11日(木) :-:	当庁執行官室	間取図交付申請(郵送) 湖西市役所、湖西市消防本部
令和5年5月12日(金) 9:55-10:05	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) 13:50-14:15	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影(外観)
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) 13:35-13:40	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) 11:00-11:45	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 を立ち合わせ、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

2996 2949-4 2918
1890-50 2949-2

(座標値種別：図上測定) -87712.938



地区外

1890-44

3038-3

3038-4

1890-7

1890-42

3036-3

1890-21

3036-2

3038-1

地区外

1890-48

1890-43

3036-1

1890-47

2954-1

3037-1

3039

1890-18

2957-2

3037-2

3041

1890-37

2957-1

2958

2956-2

2956-1

1890-36

1890-16

1890-30

2955-1

2960

2977

2978

2993-1

2992-1

2990

2949-1

2960

2964

2965

2967

2968

2969

2970

2971

2972

2973

2974

2975

2976

2977

2978

2979

2980

2981

2982

2983

-87837.936 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し
新居町浜名

請求部分	所在	湖西市新居町浜名字西千木			地番	2954番1		
出縮力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	地籍図		作成年月日	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。

(静岡地方務局浜松支局管轄)

令和5年3月20日

静岡地方務局

請求番号：45-1

登記官

(1/1)

(7枚目)



0 写真撮影位置・方向

建物配置図（概略）

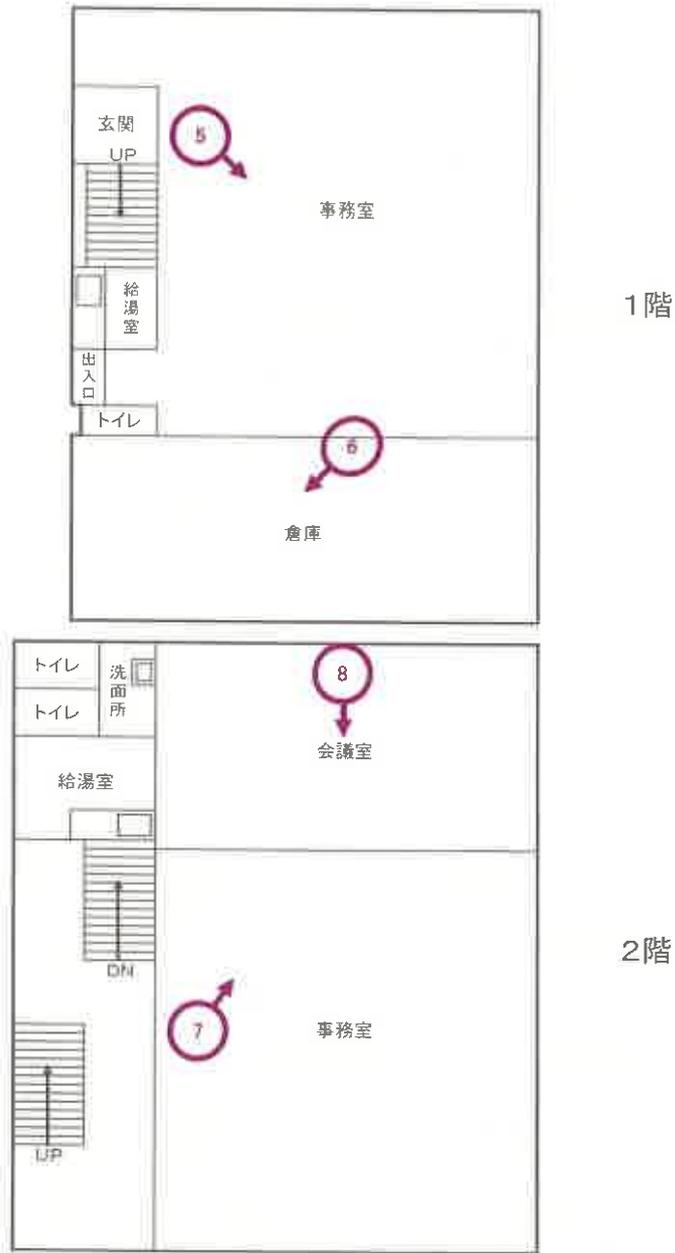




間取図 (物件7)

0 → 写真撮影位置・方向

主である建物

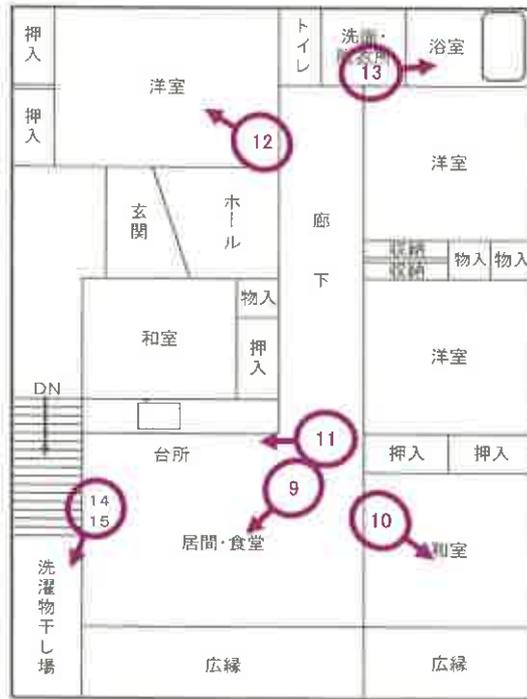


間取図 (物件7)



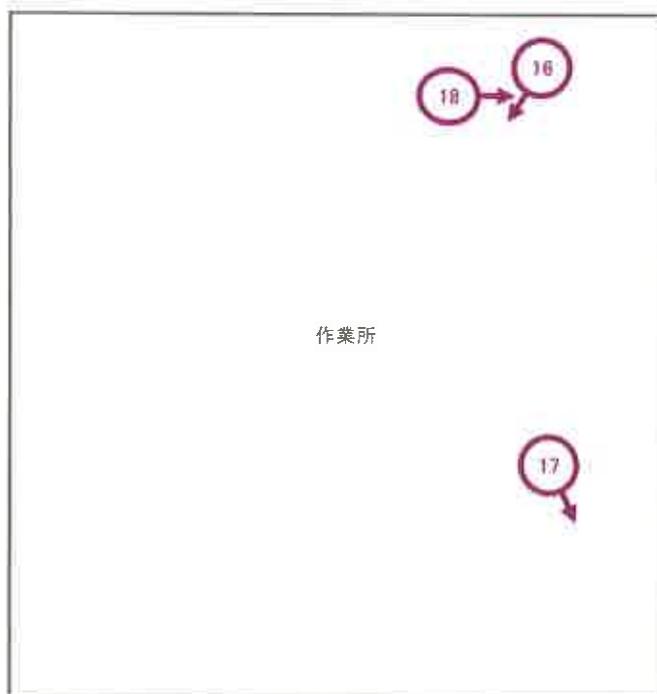
0 → 写真撮影位置・方向

主である建物



3階

附属建物 符号1



1



2



3

フェンス



東側隣地との境界付近

4

物件7附属建物符号1



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



雨漏り箇所(3階洗濯物干し場)

15



雨漏り箇所(3階洗濯物干し場天井)

16



17



作業所南東側内壁

雨漏りによるとされる損耗箇所

18



作業所北側内壁

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1 (物件1、2、3、6、7)

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
- 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
- 2 所 在 湖西市新居町浜名字西千木
地 番 1890番40
地 目 宅地
地 積 106.81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
- 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
- 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

物 件 目 録

- 6 所 在 湖西市新居町浜名字砂田
- 地 番 3036番1
- 地 目 宅地
- 地 積 140.34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
- 7 所 在 湖西市新居町浜名字西千木2954番地1、1890番地21、1890番地40
湖西市新居町浜名字砂田3036番地1
- 家屋 番号 2954番1
- 種 類 事務所 居宅
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
- 床 面 積 1階 141.80平方メートル
2階 158.98平方メートル
3階 178.87平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 作業所
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 224.00平方メートル

物 件 目 録

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4,710,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,060,000円
物件2 (土地)	金 250,000円
物件3 (土地)	金 660,000円
物件6 (土地)	金 410,000円
物件7 (建物)	金2,330,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、6、7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、3、6の土地の内訳価格は物件7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7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 目的物件の表示

番号	登 記	現 況
1	登記簿上の所有者はA	物件目録のとおり
2	登記簿上の所有者はA	物件目録のとおり
3	登記簿上の所有者はA	物件目録のとおり
6	登記簿上の所有者はA	物件目録のとおり
7	登記簿上の所有者はA	物件目録のとおり
特 記 事 項		
<p>※一体としての物件1、2、3、6の土地に物件7の建物（主・附属）が存する。</p> <p>※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。</p>		

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、3、6）

位置・交通	JR東海道本線「新居町」駅 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、原野が多い中に営業所、小規模工場、住宅等が散在する県道沿いの地域	
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 既存宅地の確認あり※特記事項参照 津波災害警戒区域※特記事項参照
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況	1,000.69㎡ やや不整形 間口約41m、奥行約24m 概ね平坦地 北側県道及び西側市道と等高に接面する角地
接面道路の状況	北側で幅員約13mの舗装県道（建築基準法上の道路） 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…土地共有者らが本土地（1、2、3、6）の西側部分を物件7の建物敷地として占有し、東側及び北側の一部を有限会社オートピアが車両置場として使用している。 車両置場等として占有している。 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 あり （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	<p>※本土地の東側部分と北側の一部は有限会社オートピアが車両置場等として使用している。同法人の占有権原は使用借権と認められる。</p> <p>※本土地（物件1、2、3、6）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：7-186号 ・確認年月日：平成元年7月18日 <p>湖西市都市計画課によれば、現況事務所・居宅及び作業所が建っているため、同一用途、同一規模の建物であれば、適合証明書により、許可不要で建て替えが可能。それ以外の場合は、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である。但し、この場合は建ぺい率は50%以下、容積率は80%以下に制限されることである。詳細については湖西市都市計画課にて確認されたい。</p> <p>※本土地（物件1、2、3、6）は静岡県が指定する津波災害警戒区域内にある。</p> <p>※本土地内の西端には小さな祠が置かれている。また北西端と北東端に電柱が存する。</p>
------	---

2 建物の概況及び利用状況

(物件7)

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1年11月17日新築 経 過 年 数：約36年 経済的残存耐用年数： 約3年
仕 様	構 造：鉄骨造3階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：ALC板 内 壁：クロス等 天 井：クロス、石膏ボード等 床：合成樹脂タイル、カーペット、フローリング、畳等 設 備：電気、給排水等
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：事務所・居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	建物共有者らが家財道具等の動産類を残置した空家状態で占有している。
特記事項	※3階居宅の洗濯物干し場及び広縁には雨漏り跡があり、一部天井板がはがれている ※主である建物と附属建物の上に上屋が設置されており、上屋の下にはナンバープレートのない軽自動車1台、古いガスボンベ、一斗缶、段ボール、各種部品等が放置されている。 また、上屋の一部は破損している。

(物件7)

区 分	附属建物符号1
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1年11月17日新築 経 過 年 数：約36年 経済的残存耐用年数：数年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：スレート板張 床：土間コンクリート 設 備：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：作業所 間取り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	建物共有者らが機械等の動産類を残置した空家状態で占有している。
特記事項	※本建物内には天井クレーンが設置されている。 ※本建物は数箇所で大規模な雨漏り跡が見られる。修理等はなされておらず、一部破損している。 ※本建物内には老朽化した機械類、工具、古タイヤ及び塗料、オイル等の化学製品が残置されている。

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、対象物件が築年の古い事務所兼居宅、作業所及びその敷地で安定的な収益の確保は困難であるため、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、3、6（土地）

物件1、2、3、6の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って建付地価格等を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,200	0.99	413.83	0.70	2,930,000
2	10,200	0.99	106.81	0.70	750,000
3	10,200	0.99	339.71	0.70	2,400,000
6	10,200	0.99	140.34	0.70	990,000
合 計					7,070,000

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
 $16,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/101 \times 100/157 \approx 10,200\text{円}/\text{m}^2$

◇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：地価調査地は接近条件、環境条件が優る（＋）

イ 個別格差：形状やや劣る（－）、角地（＋）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件7（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
7	159,000	479.65	0.04	3,050,000
7 附属符号1	97,000	224.00	0.01	220,000
合 計				3,270,000

ウ 現価率：

- 物件7： 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36年、経済的残存耐用年数3年、観察減価50%
(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 3\text{年} \div (36\text{年} + 3\text{年}) \times (1 - 0.50) \doteq 0.04$$

- 物件7 附属符号1：経過年数、維持管理の状態、市場性等を考慮して1%と査定した。

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	物件7建物 の敷地部分 の割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	2,930,000	0.50	0.40	法定地上権	590,000
2	750,000	0.70	0.40	法定地上権	210,000
3	2,400,000	1.00	0.40	法定地上権	960,000
6	990,000	0.20	0.40	法定地上権	80,000
合 計					1,840,000

イ 物件7建物敷地部分の割合：下記のとおり査定した。

- ・物件1…物件1土地と物件7建物（主・附属）との配置により50%と査定した。
- ・物件2…物件2土地と物件7建物（主・附属）との配置により70%と査定した。
- ・物件3…物件3土地と物件7建物（主・附属）との配置により100%と査定した。
- ・物件6…物件6土地と物件7建物（主）との配置により20%と査定した。

ウ 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エ) 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	2,930,000	－ 590,000		0.70	0.65	1,060,000
2	750,000	－ 210,000		0.70	0.65	250,000
3	2,400,000	－ 960,000		0.70	0.65	660,000
6	990,000	－ 80,000		0.70	0.65	410,000
7	3,270,000	+ 1,840,000	－	0.70	0.65	2,330,000
一 括 価 格 (合 計)						4,710,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：沿岸部の需給環境及び建物内に残置物が存することによる市場性の減退を考慮した。

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、建物配置図、間取図については令和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7 北東方から撮影



物件7 北西方から撮影



物件7附属建物 符合1 内部



上屋 内部

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1 (物件1、2、3、6、7)

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 1890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~~



物 件 目 録

- 6 所 在 湖西市新居町浜名字砂田
 地 番 3036番1
 地 目 宅地
 地 積 140.34平方メートル
- 7 所 在 湖西市新居町浜名字西千木2954番地1、1890番地21、1890番地40
 湖西市新居町浜名字砂田3036番地1
- 家屋 番号 2954番1
- 種 類 事務所 居宅
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
- 床 面 積 1階 141.80平方メートル
 2階 158.98平方メートル
 3階 178.87平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 作業所
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 224.00平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 7 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 8 7 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 5 6 0, 0 0 0 円
物件 7 (建物)	金 4, 5 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2、3、6、7 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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、3、6 の土地の内訳価格は物件 7 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 7 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 5 8 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 目的物件の表示

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	
6	物件目録記載のとおり	
7	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
※一体としての物件1、2、3、6の土地に物件7の建物（主・附属）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、3、6）

位置・交通	JR東海道本線「新居町」駅 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、原野が多い中に営業所、小規模工場、住宅等が散在する県道沿いの地域	
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 既存宅地の確認あり※特記事項参照 津波災害警戒区域※特記事項参照
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況	1,000.69㎡ やや不整形 間口約41m、奥行約24m 概ね平坦地 北側県道及び西側市道と等高に接面する角地
接面道路の状況	北側で幅員約13mの舗装県道（建築基準法上の道路） 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…本土地（1、2、3、6）の西側部分を土地所有者Aが物件7の建物敷地として利用し、東側及び北側の一部を有限会社オートピアが車両置場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 あり (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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。	

<p>特記事項</p>	<p>※本土地の東側部分と北側の一部は土地所有者Aが代表者をつとめる有限会社オートピアが車両置場等として使用している。土地所有者Aと有限会社オートピアの間には地代等金銭の授受はないことから、同法人の占有権原は使用借権と認められる。</p> <p>※本土地（物件1、2、3、6）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：7-186号 ・確認年月日：平成元年7月18日 <p>湖西市都市計画課によれば、現況事務所・居宅及び作業所が建っているため、同一用途、同一規模の建物であれば、適合証明書により、許可不要で建て替えが可能。それ以外の場合は、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である。但し、この場合は建ぺい率は50%以下、容積率は80%以下に制限されることである。詳細については湖西市都市計画課にて確認されたい。</p> <p>※本土地（物件1、2、3、6）は静岡県が指定する津波災害警戒区域内にある。</p> <p>※東側隣地1890番7、1890番42、3036番2との境界は外観上判然としない。物件1、2と3036番2の土地にまたがってフェンスが設置されており、本件土地所有者Aによれば、3036番2の土地所有者Bとの間で物件1、2のフェンス東側部分と3036番2のフェンス西側部分を等価交換したとのことであるが、交換は書面によらず口頭でなされたとのことであり、分筆や所有権移転登記はなされていない。</p> <p>※本土地内の西端には小さな祠が置かれている。また北西端と北東端に電柱が存する（建物配置図参照）。</p>
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況

(物件7)

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1年11月17日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約5年
仕様	構造：鉄骨造3階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：ALC板 内壁：クロス等 天井：クロス、石膏ボード等 床：合成樹脂タイル、カーペット、フローリング、畳等 設備：電気、給排水等
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：事務所・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	1、2階は有限会社オートピアが無償で借りて事務所等として使用している。 3階は建物所有者Aが家族とともに居宅として使用している。 ※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	※建物所有者Aは有限会社オートピアの代表者であり、両者の間に家賃等金銭の授受はないことから、同法人の建物占有権原は使用借権と認められる。 ※3階居宅の洗濯物干し場に雨漏り跡があり、一部天井板がはがれている ※主である建物と附属建物の上に上屋が設置されている。また、上屋の外壁は一部破損している。

(物件7)

区 分	附属建物符号1
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1年11月17日新築 経 過 年 数：約34年 経済的残存耐用年数：数年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：スレート板張 床：土間コンクリート 設 備：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：作業所 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用建物 状 況	有限会社オートピアが無償で借りて作業所として使用している。 ※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	※数箇所雨漏りが認められ、修理等はなされていない。 ※建物所有者Aは有限会社オートピアの代表者であり、両者の間に家賃等金銭の授受はないことから、同法人の建物占有権原は使用借権と認められる。

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、対象物件が築年の古い事務所兼居宅、作業所及びその敷地で安定的な収益の確保は困難であるため、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、3、6（土地）

物件1、2、3、6の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って建付地価格等を求めた。

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	10,400	0.99	413.83	0.80	3,410,000
2	10,400	0.99	106.81	0.80	880,000
3	10,400	0.99	339.71	0.80	2,800,000
6	10,400	0.99	140.34	0.80	1,160,000
合 計					8,250,000

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
 $16,700\text{円}/\text{m}^2 \times 98.8/100 \times 100/101 \times 100/157 \doteq 10,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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：地価調査地は接近条件、環境条件が優る（＋）

イ 個別格差：形状やや劣る（－）、角地（＋）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件7（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
7	152,000	479.65	0.08	5,830,000
7 附属符号1	92,000	224.00	0.04	820,000
合 計				6,650,000

ウ 現価率：

- ・物件7： 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34年、経済的残存耐用年数5年、観察減価40%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 5\text{年} \div (34\text{年} + 5\text{年}) \times (1 - 0.40) \doteq 0.08$$

- ・物件7 附属符号1：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34年、経済的残存耐用年数3年、観察減価50%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 3\text{年} \div (34\text{年} + 3\text{年}) \times (1 - 0.50) \doteq 0.04$$

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	物件7建物 の敷地部分 の割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	3,410,000	0.50	0.40	法定地上権	680,000
2	880,000	0.70	0.40	法定地上権	250,000
3	2,800,000	1.00	0.40	法定地上権	1,120,000
6	1,160,000	0.20	0.40	法定地上権	90,000
合 計					2,140,000

イ 物件7建物敷地部分の割合：下記のとおり査定した。

- ・物件1…物件1土地と物件7建物（主・附属）との配置により50%と査定した。
- ・物件2…物件2土地と物件7建物（主・附属）との配置により70%と査定した。
- ・物件3…物件3土地と物件7建物（主・附属）との配置により100%と査定した。
- ・物件6…物件6土地と物件7建物（主）との配置により20%と査定した。

ウ 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エ) 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	3,410,000	－ 680,000		0.80	0.65	1,420,000
2	880,000	－ 250,000		0.80	0.65	330,000
3	2,800,000	－ 1,120,000		0.80	0.65	870,000
6	1,160,000	－ 90,000		0.80	0.65	560,000
7	6,650,000	+ 2,140,000	—	0.80	0.65	4,570,000
一 括 価 格 (合 計)						7,750,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：沿岸部の需給環境を考慮した。

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/㎡

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：222㎡

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 建物配置図
- 4 間取図

以 上

位置図

1/10,000



対象物件

100m

(C)2022 MAPPLE Inc.

1 : 10,000 相当

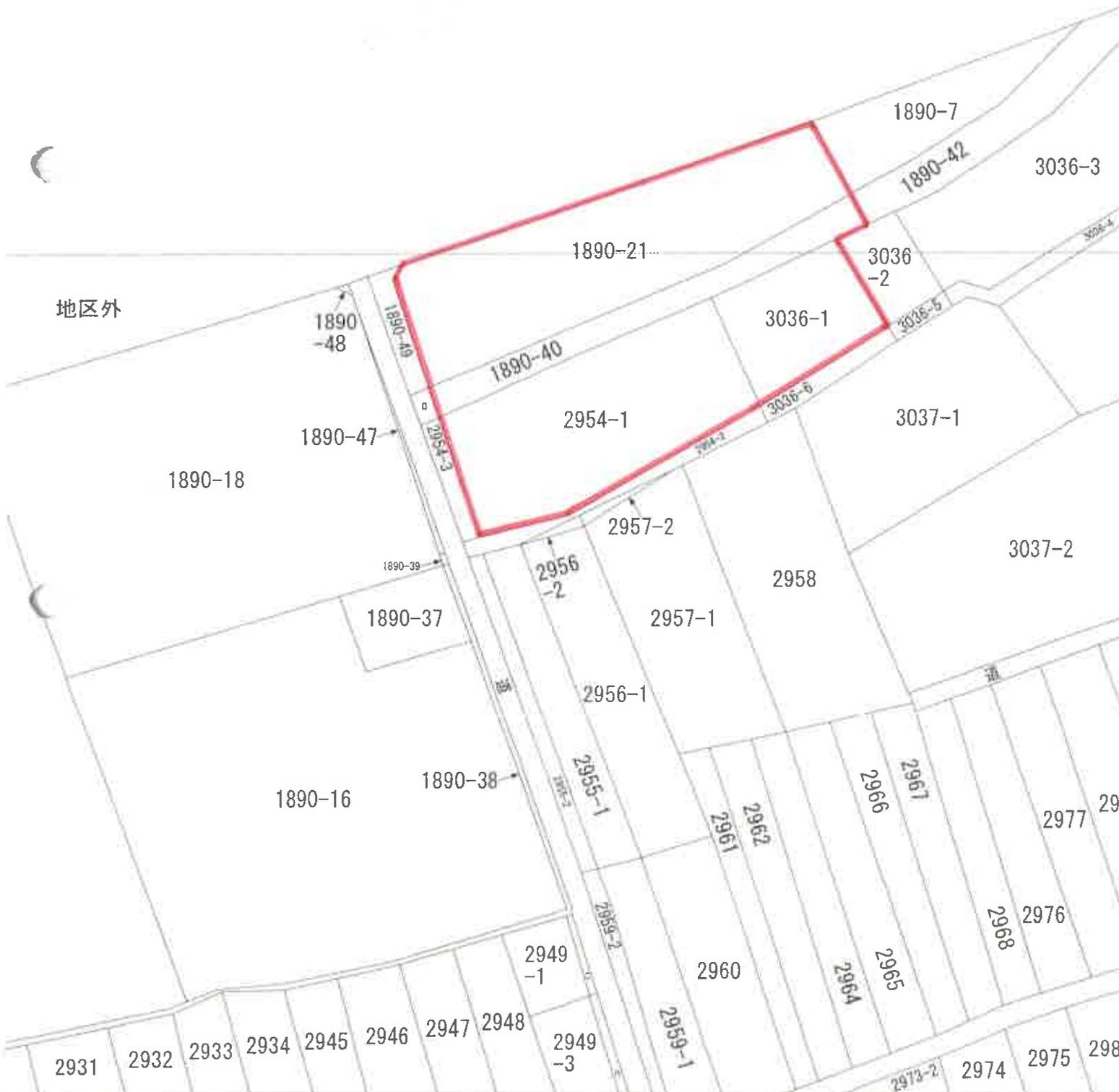
昭文社スーパーマッフルデジタルにより作成

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30秒 北緯 34度41分21秒

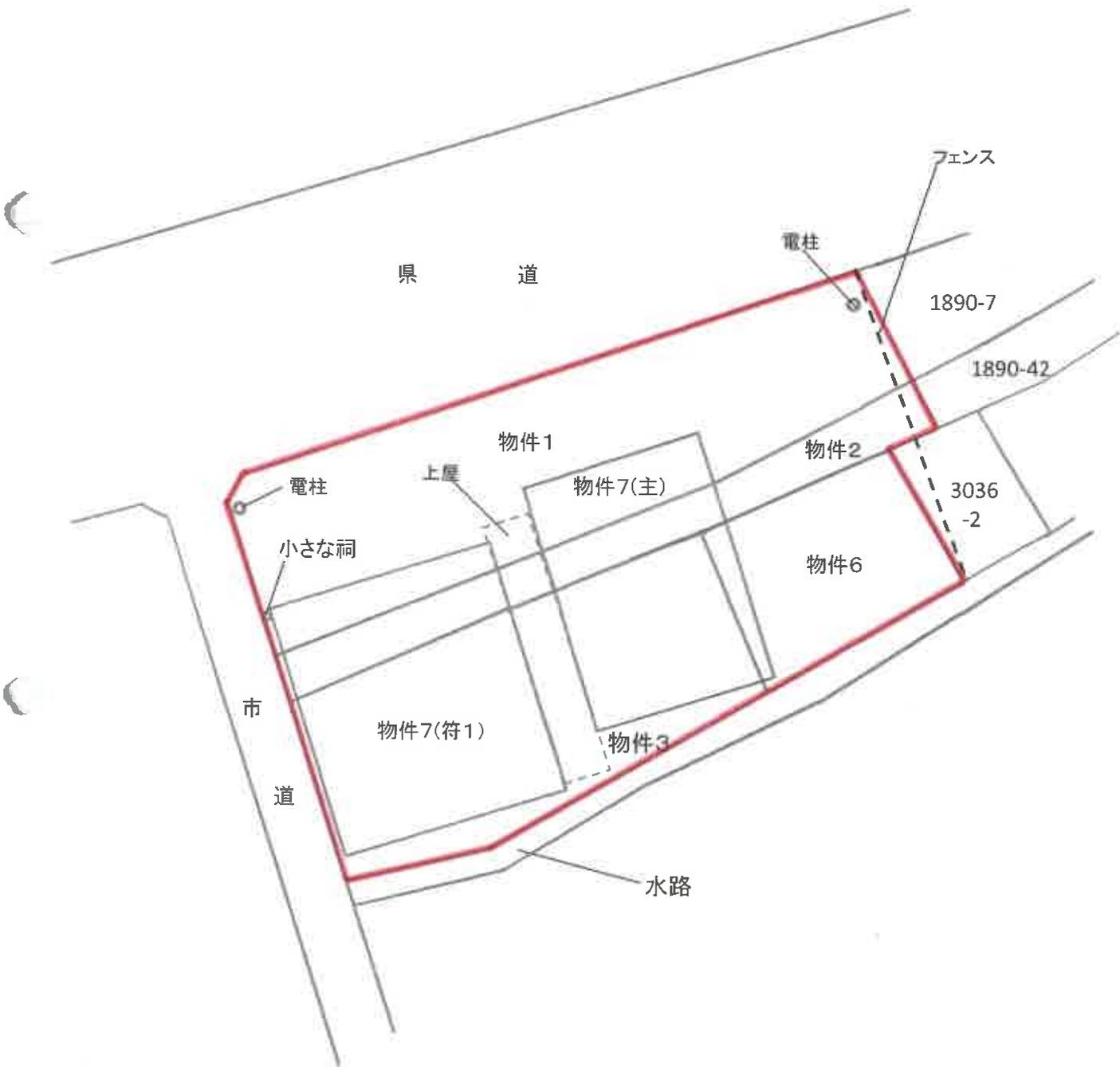
2996 2949-4 本 2918
1890-50 二 2949-2



地区外

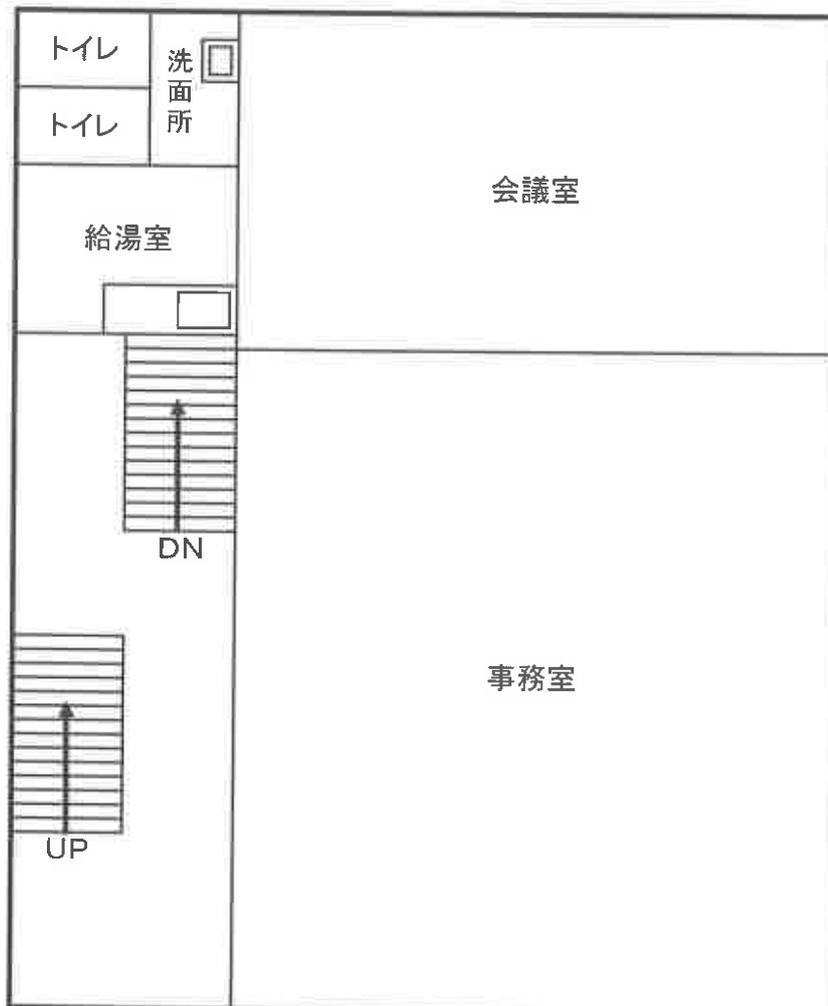
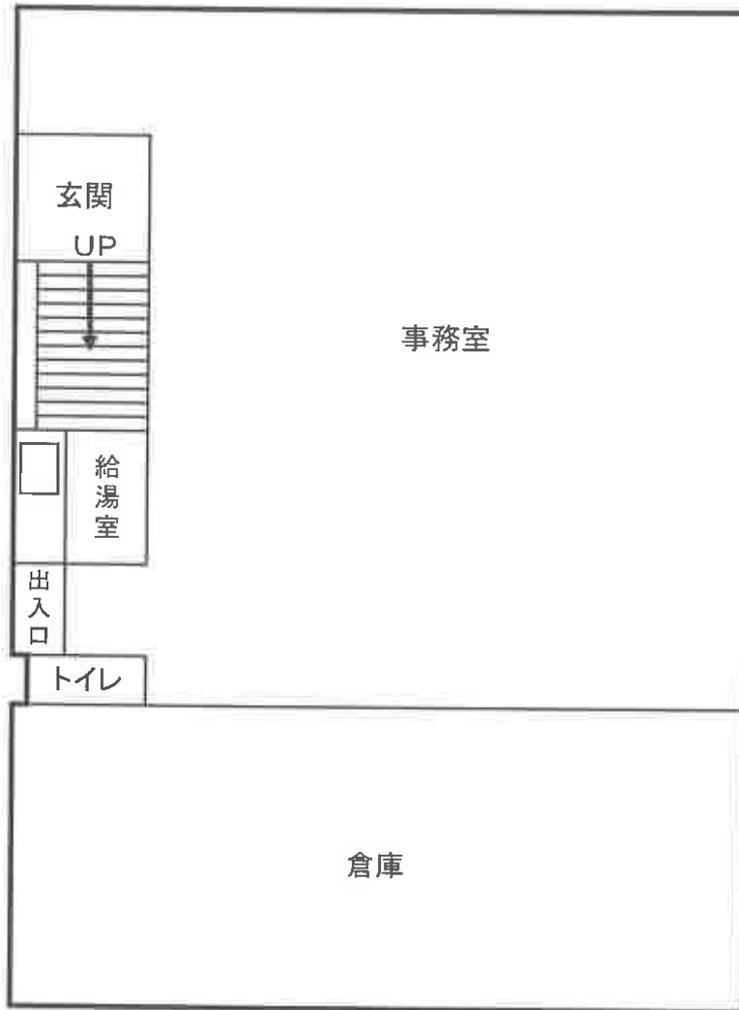


建物配置図

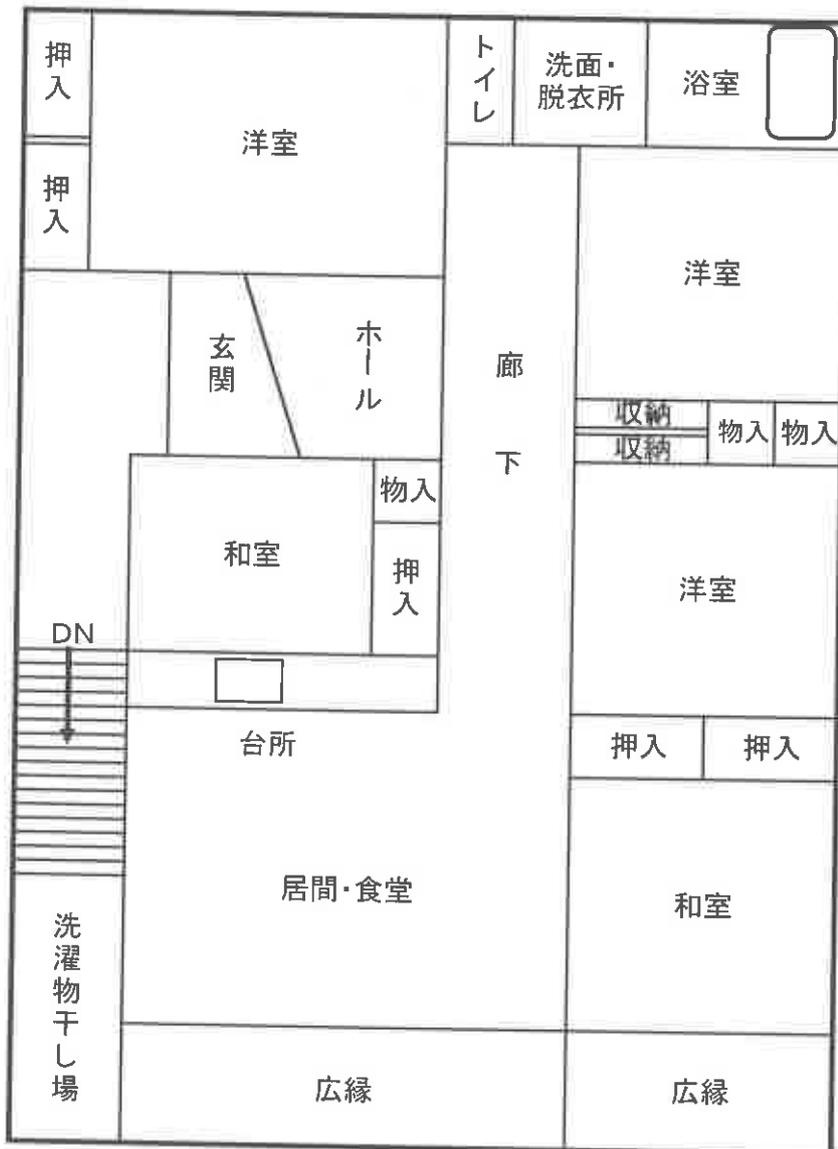


物件 7

間取図



物件 7



3階

物件 7

附属建物 符号1



作業所