

民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に
該当しない旨の

陳述書

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

※入札方法に関する問合せ

静岡地方裁判所(本庁) 執行官室(電話番号054-255-8534)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 8 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

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 1 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 10 日 午前 9 時 50 分 場 所 静岡地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 21 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 1 月 22 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 12 月 8 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。	

物 件 目 録

1 所 在 藤枝市岡部町岡部字小川
地 番 5 3 番 5
地 目 宅地
地 積 11.97 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 藤枝市岡部町内谷字溝上
地 番 6 4 2 番 3
地 目 宅地
地 積 29.17 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 藤枝市岡部町内谷字溝上
地 番 6 4 2 番 10
地 目 宅地
地 積 2.20 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 藤枝市岡部町内谷字溝上
地 番 6 4 2 番 11
地 目 宅地
地 積 3.61 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 藤枝市岡部町内谷字宮前

地 番 6 3 7 番 2 2

地 目 宅地

地 積 33.91 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

6 所 在 藤枝市岡部町内谷字宮前

地 番 6 3 7 番 2 3

地 目 宅地

地 積 81.64 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

7 所 在 藤枝市岡部町内谷字宮前 6 3 7 番地 2 3、6 3 7 番地
2 2

家屋 番号 6 3 7 番 2 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 71.63 平方メートル
2 階 60.45 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分5分の1
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の3

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 12 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 7】

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

【物件番号 1 ～ 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

本件共有者 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、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 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 藤枝市岡部町岡部字小川
 地 番 5 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 11.97 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 藤枝市岡部町内谷字溝上
 地 番 6 4 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 29.17 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 藤枝市岡部町内谷字溝上
 地 番 6 4 2 番 10
 地 目 宅地
 地 積 2.20 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 藤枝市岡部町内谷字溝上
 地 番 6 4 2 番 11
 地 目 宅地
 地 積 3.61 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 藤枝市岡部町内谷字宮前

地 番 6 3 7 番 2 2

地 目 宅地

地 積 33.91 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

6 所 在 藤枝市岡部町内谷字宮前

地 番 6 3 7 番 2 3

地 目 宅地

地 積 81.64 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

7 所 在 藤枝市岡部町内谷字宮前 6 3 7 番地 2 3、6 3 7 番地 2 2

家屋 番号 6 3 7 番 2 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 71.63 平方メートル
2 階 60.45 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 5 分の 1
共有者 B 持分 5 分の 1
共有者 C 持分 5 分の 3

令和 6 年 (ケ) 第 88 号
令和 7 年 6 月 30 日受理
令和 7 年 8 月 22 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 良 村 和 徳 (印)

(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 藤枝市岡部町岡部字小川
地 番 5 3 番 5
地 目 宅地
地 積 11.97 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 藤枝市岡部町内谷字溝上
地 番 6 4 2 番 3
地 目 宅地
地 積 29.17 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 藤枝市岡部町内谷字溝上
地 番 6 4 2 番 10
地 目 宅地
地 積 2.20 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 藤枝市岡部町内谷字溝上
地 番 6 4 2 番 11
地 目 宅地
地 積 3.61 平方メートル
(1 枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 藤枝市岡部町内谷字宮前

地 番 6 3 7 番 2 2

地 目 宅地

地 積 33.91 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

6 所 在 藤枝市岡部町内谷字宮前

地 番 6 3 7 番 2 3

地 目 宅地

地 積 81.64 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

7 所 在 藤枝市岡部町内谷字宮前 6 3 7 番地 2 3、6 3 7 番地
2 2

家屋 番号 6 3 7 番 2 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 71.63 平方メートル
2 階 60.45 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 5 分の 1
共有者 B 持分 5 分の 1
共有者 C 持分 5 分の 3

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1～6		
現況地目	☒ 宅地(物件1～6) ☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者らA、B ☒ その他の者C 上記の者らが本土地上に下記建物を所有(共有)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	☒ 別紙「その他の」事項記載のとおり		
建物	物件7		
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B ☐ その他の者 上記の者が本建物を子らと共に住宅として使用している。 ☐ 「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	☒ 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	☒ 建物配置図のとおり ☐ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1 ～ 6	☒ 全部 ☐ ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
1 ～ 6	☒ 全部 ☐ ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
1 ～ 6	☒ 全部 ☐ ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H16・10・16 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況は、建物の敷地 Cの土地使用に係る占有権原 については、当事者間で地 代等の金銭授受がないこと から使用借権と思考する。 期間の定めなし
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

- 物件5及び物件6の各土地に物件7建物が存し、物件1ないし4は、同建物敷地から県道に至るまでの通路及び駐車場として使用されている。地目としては、物件1から6まで登記通り「宅地」とした。
- 本件土地について
物件1及び物件5の土地の間に水路が介在する。コンクリート架橋部分については、所有者らにより占有許可を取得している。建物配置図上「鉄板」と記載されている部分に鉄板が置かれているが、当該部分は、許可の対象外である。(写真番号5参照)
簡易物置が存する。
物件2土地が県道に接道している。
- 本件建物について
建物内は、1階洋室部分において雨漏りする箇所がある。
- 建物共有者であるCの土地使用に係る占有権原について
B及びCは、従前、家族関係(B及びCは、元夫婦)であったこと、地代の金銭の授受等がないことからCの土地使用に係る占有権原は、使用借権であると思料する。
- 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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
■ B (本件土地共有者兼本件建物共有者)	1 私は、本件土地共有者及び建物共有者です。土地に係る相共有者であるAは、私の実母です。建物については、私を含め3人で共有しており、私以外には、実母であるA及び元配偶者であるCで共有しています。 2 Aは、現在施設に入居中であり、Cは本件建物に住んでいないので、本日の調査は、私が立ち会います。 3 本件建物は、私及び私の子らで居宅として使用しています。 4 執行官からCが土地を使用するにあたって、地代等を受け取ったことがあるかという質問についてですが、同人は、元夫であり、本件土地建物は、家族で使用していたので、地代等を受け取ったことはありませんし、現在も受け取っていません。 5 ペットは、過去に飼っていましたが、現在は飼っていません。 6 本件建物は、雨漏りするところがあります。 7 脱衣所のドアの開閉がうまくできず、建物内の汚れ等があります。 8 玄関前には、子が生まれたときに植えた大切な樹木があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月30日（月）	執行官室	間取図交付請求（郵送）
7年7月3日（木） 16：05－16：15	静岡地方法務局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年7月4日（金） 9：00－9：15	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年7月8日（火）	執行官室	共有者らA, B, Cに対し占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒付き いずれも書面による回答無し
7年7月24日（木） 16：35－16:45	執行官室	共有者Bから事情聴取 （執行官室に来庁）
7年7月31日（木） 9：30－10:15	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、共有者Bと面談
7年8月13日（水） 14：06－14：15	執行官室	共有者Bから事情聴取（電話）
7年8月13日（水）	執行官室	共有者C（現在住所）に対し占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒付き 本報告書提出日までに書面による回答無し

(特記事項)

□ 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。

□ 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。

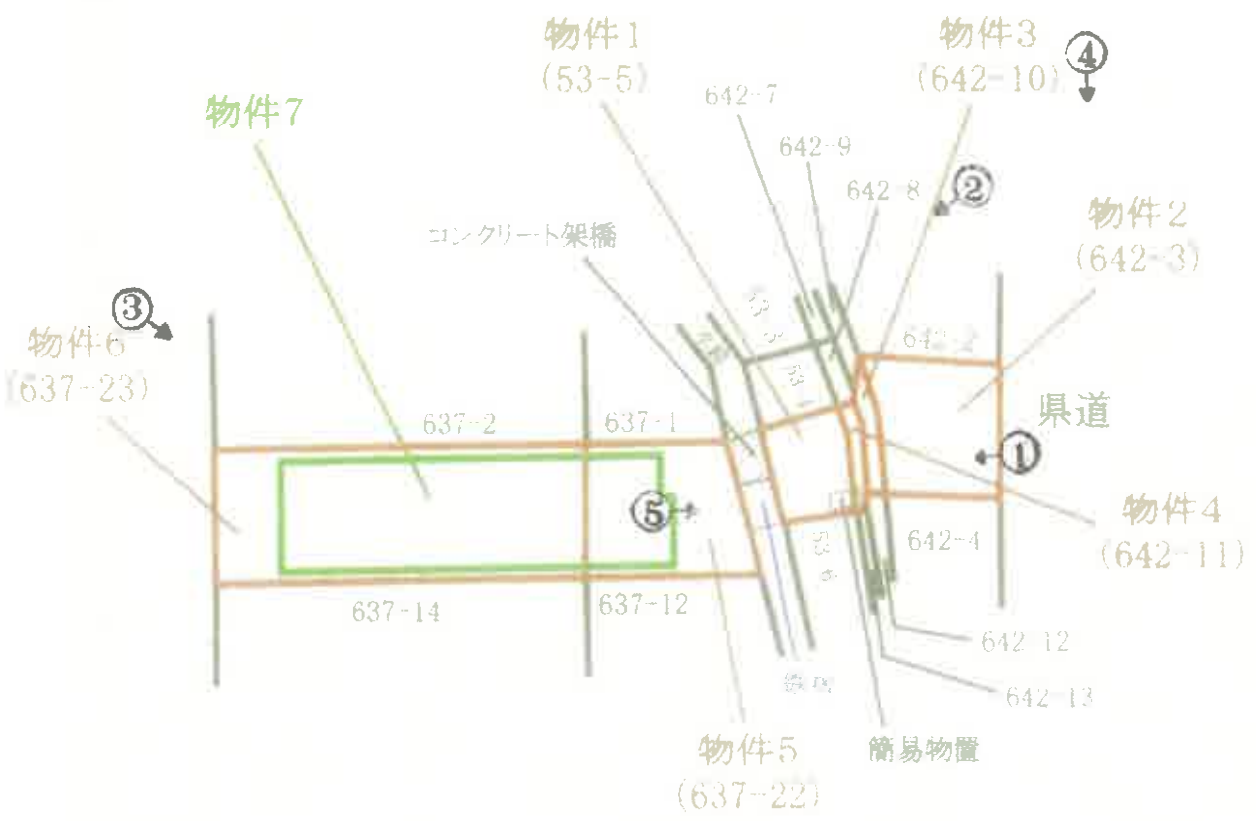
□ 令和 年 月 日

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

建物配置図

↑ 北
写真撮影方向を示す





間 取 図

[物件7]

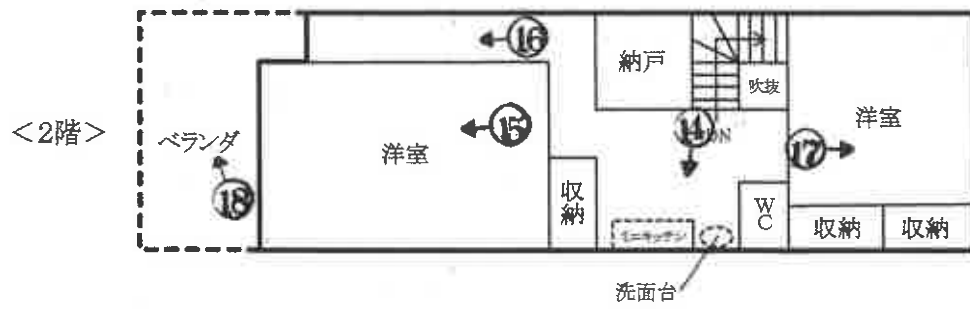
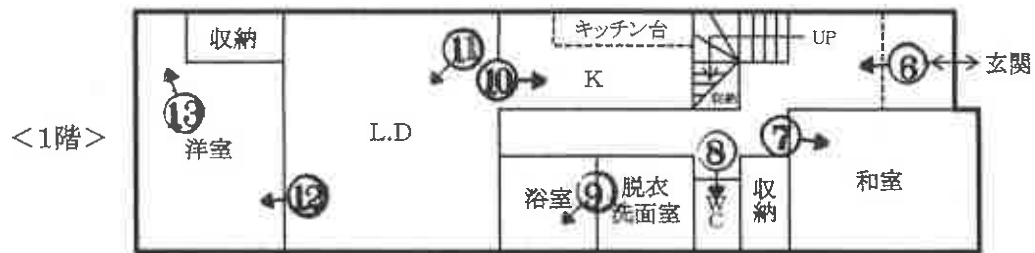


写真 1



写真 2



写真 3

物件 7



写真 4

物件 7



前面道路 物件 2 あたり

写真 5

物件 4 あたり 物件 3 あたり 簡易物置



物件 1
あたり

水路

鉄板

写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



(15 枚目)

写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



(16 枚目)

写真 1 3

建物内の状況
雨漏り箇所



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

ベランダ



令和 6 年 (ケ) 第 88 号
令和 7 年 7 月 31 日 現地調査
令和 7 年 8 月 29 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田島克彦

印

物 件 目 録

1 所 在 藤枝市岡部町岡部字小川
地 番 5 3 番 5
地 目 宅地
地 積 11.97 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 藤枝市岡部町内谷字溝上
地 番 6 4 2 番 3
地 目 宅地
地 積 29.17 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 藤枝市岡部町内谷字溝上
地 番 6 4 2 番 10
地 目 宅地
地 積 2.20 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 藤枝市岡部町内谷字溝上
地 番 6 4 2 番 11
地 目 宅地
地 積 3.61 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 藤枝市岡部町内谷字宮前

地 番 637番22

地 目 宅地

地 積 33.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 藤枝市岡部町内谷字宮前

地 番 637番23

地 目 宅地

地 積 81.64平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 藤枝市岡部町内谷字宮前637番地23、637番地
22

家屋 番号 637番23

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 71.63平方メートル
2階 60.45平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 5 分の 1
共有者	B	持分 5 分の 1
共有者	C	持分 5 分の 3

第1 評価額

一括価格	
金 3,570,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 140,000 円
物件2 (土地)	金 330,000 円
物件3 (土地)	金 20,000 円
物件4 (土地)	金 40,000 円
物件5 (土地)	金 380,000 円
物件6 (土地)	金 920,000 円
物件7 (建物)	金 1,740,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～6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

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	
4	物件目録記載のとおり	
5	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		
・物件1～6は一体的に利用されており、物件5、6の土地に物件7の建物が存し、物件1～4は物件5、6から県道に至る通路及び駐車場として利用されている。		

※ 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1～6）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「藤枝」駅の北方・直線距離約 3.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小売店舗、一般住宅、駐車場等が混在する利用態様下にある。	
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 用途跨り ※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 そ の 他	162.50 m ² (物件1～6の合計) 不整形 間口約 5.5m、奥行約 33m 平坦地 道路と概ね等高に接面する中間画地 ※特記事項参照
接 面 道 路 の 状 況	幅員約 17mの舗装県道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件5、6は物件7の建物敷地 物件1～4は物件5、6から県道に至る通路及び駐車場 目的外建物の有無・・・なし その他・・・簡易物置	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 あり ※特記事項参照 下 水 道 なし（浄化槽利用） (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、通常の費用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不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・ 接面県道の中心より 25mまでは近隣商業地域（60％・200％） 25m超は第2種中高層住居専用地域（60％・150％） ・ ガス管は接面県道の対側歩道付近に埋設されているが、本物件への引き込みについては、道路管理者との協議が必要となる。 ※接続手続き等の詳細は、東海ガス株式会社に問い合わせされたい。 ・ 物件1と物件5との間に介在する水路について、河川占用許可を受けて設置されたコンクリート架橋により物件内を往来しているが、現在は更新手続き未了の状態にある（許可番号：第13074号、最終更新期限：令和2年3月31日まで）。 またコンクリート架橋に並行して設置されている鉄板については、河川占用許可の対象外である。 ※更新手続き等の詳細は、藤枝市建設管理課に問い合わせされたい。
---------	---

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（登記記載）：平成16年10月新築 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート 外 壁：ボード 内 壁：クロス、ボード、ジュラク等 天 井：クロス、ボード、板等 床：フローリング、シート、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：－
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	やや劣る （経年劣化による減耗・損傷等）
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者Bが子ら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	・1階西端洋室において雨漏りするとのことである。

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1～6（土地）

物件1～6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	49,700	0.85	11.97	0.90	460,000
2	49,700	0.85	29.17	0.90	1,110,000
3	49,700	0.85	2.20	0.90	80,000
4	49,700	0.85	3.61	0.90	140,000
5	49,700	0.85	33.91	0.90	1,290,000
6	49,700	0.85	81.64	0.90	3,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 藤枝（県）5-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,800 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 49,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：－

◇地 域 格 差：概ね同等と判断した。

イ 個 別 格 差：形状、間口奥行の関係等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

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 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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
7	157,000	132.08	0.05	1,040,000

ウ 現 価 率：経過年数、管理の状態、市場性等を考慮して上記の通り査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、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 土地利用権等価額

物件 番号	建付地価額 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価額 (円) ア×イ＝ウ
1	460,000	0.40	法定地上権	180,000
2	1,110,000	0.40	法定地上権	440,000
3	80,000	0.40	法定地上権	30,000
4	140,000	0.40	法定地上権	60,000
5	1,290,000	0.40	法定地上権	520,000
6	3,100,000	0.40	法定地上権	1,240,000

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	460,000	— 180,000		0.90	0.55	140,000
2	1,110,000	— 440,000		0.90	0.55	330,000
3	80,000	— 30,000		0.90	0.55	20,000
4	140,000	— 60,000		0.90	0.55	40,000
5	1,290,000	— 520,000		0.90	0.55	380,000
6	3,100,000	— 1,240,000		0.90	0.55	920,000
7	1,040,000	+ 2,470,000	—	0.90	0.55	1,740,000
一 括 価 格 (合 計)						3,570,000

ウ 占有減価修正：—

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、建物管理の状態等を考慮して、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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価基準地価格 (藤枝(県)5-5)

所 在：藤枝市岡部町内谷字八反田 623 番 2 外

価 格：49,800 円／m²

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：167 m²

供給処理施設：水道・ガス

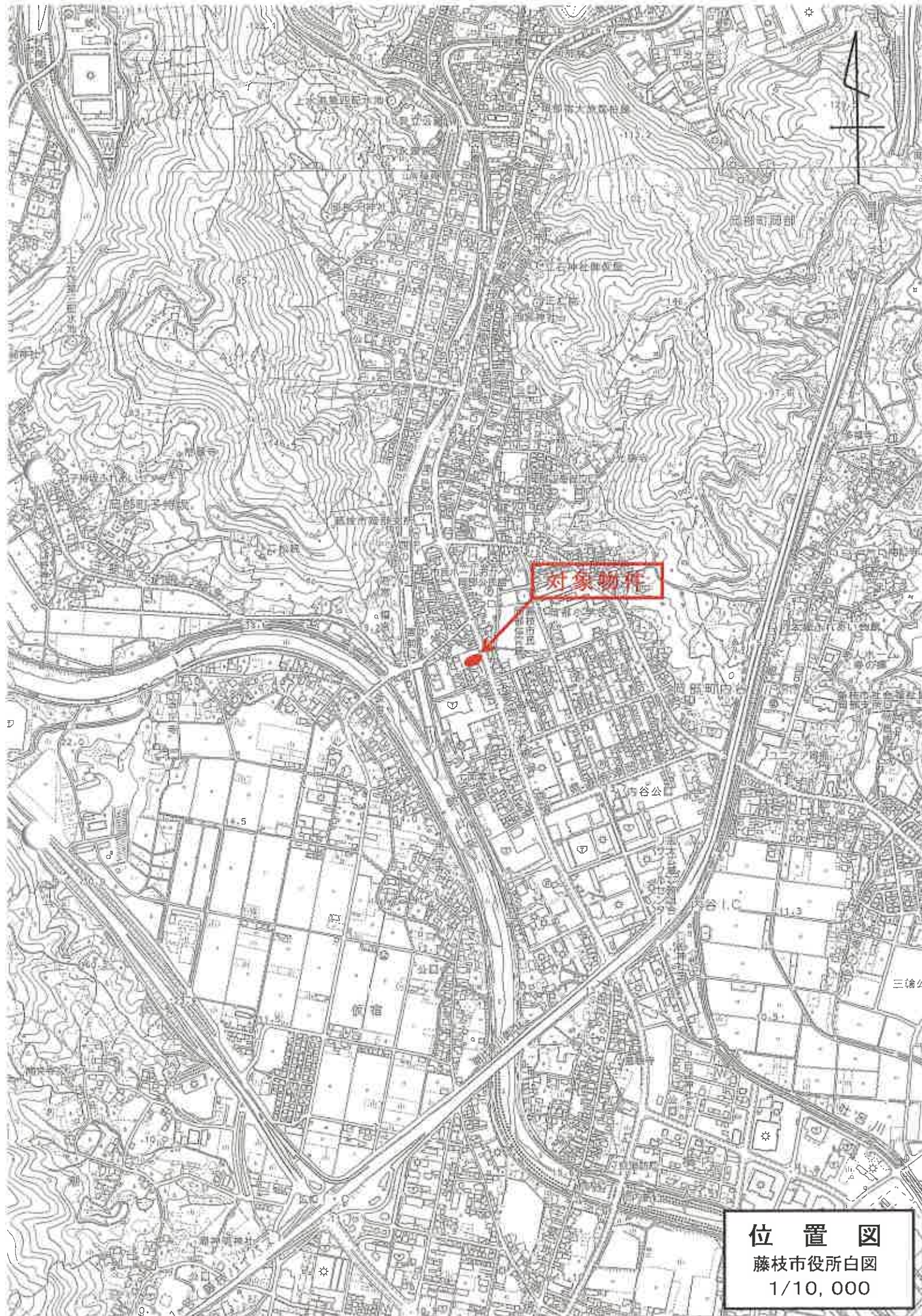
接 面 街 路：西側 16m 県道

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）

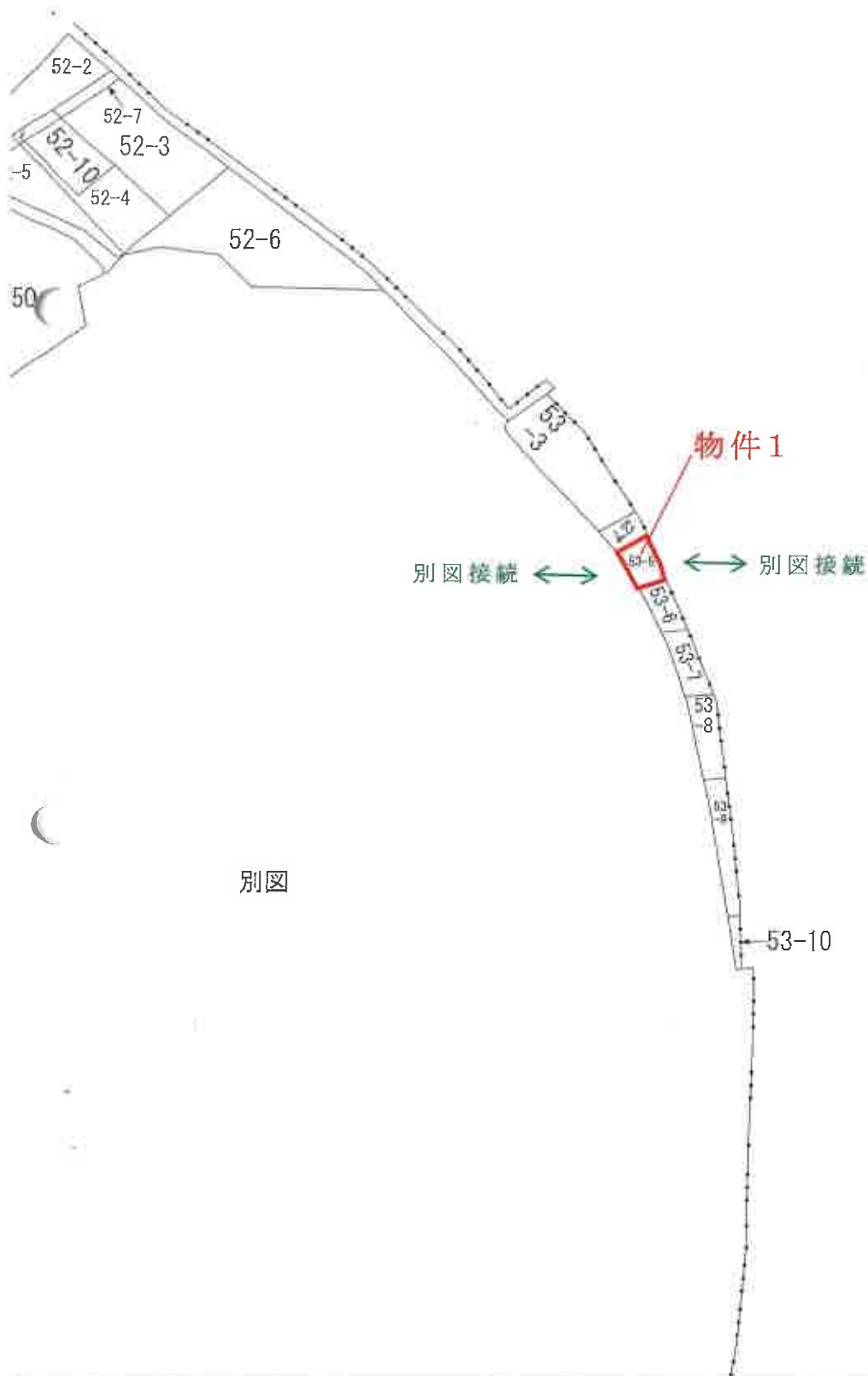
地 域 の 概 要：小売店舗が建ち並ぶ古くからの路線商業地域

第7 附属資料

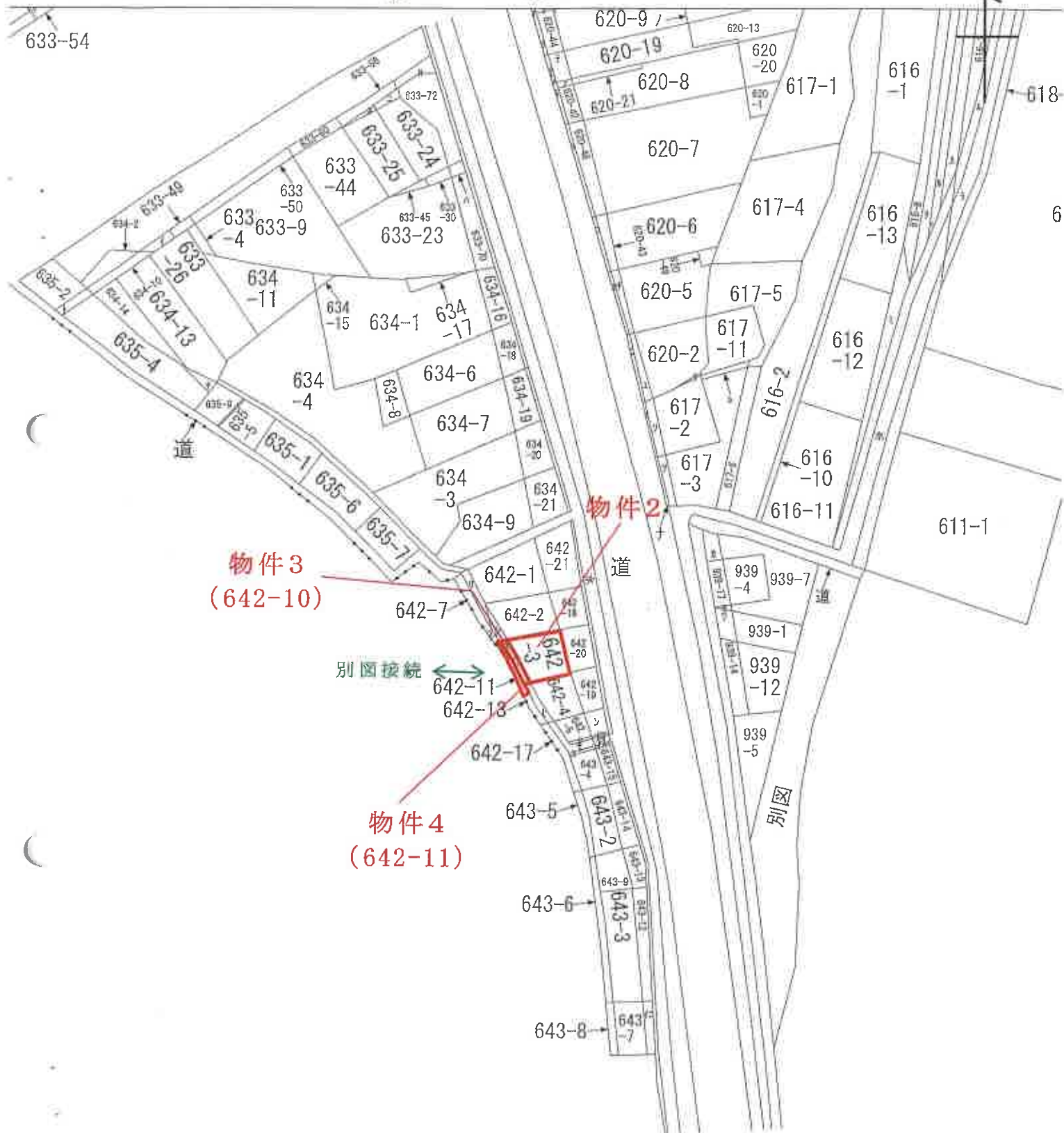
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図



位置図
藤枝市役所白図
1/10,000

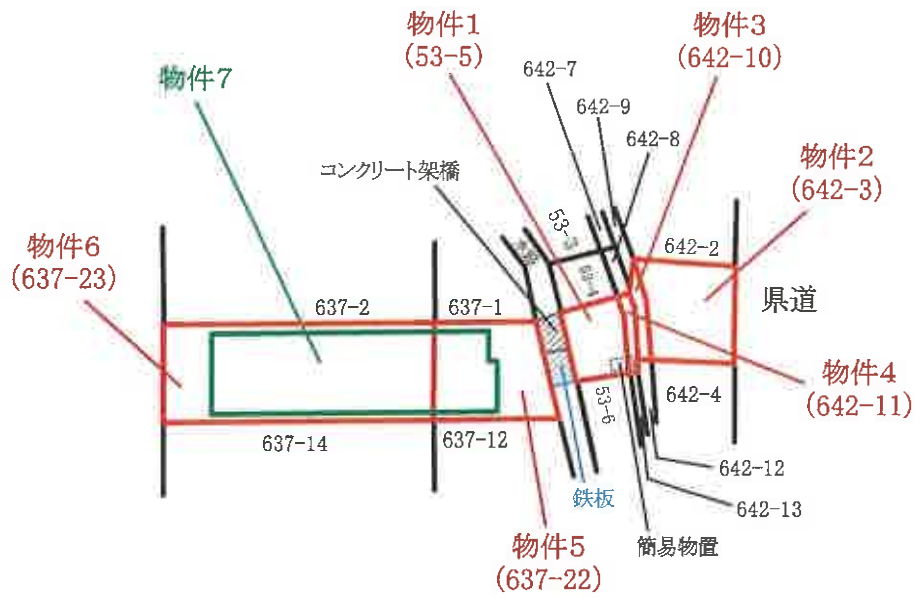


江 633-73 ホ 633-76 ト 635-12 リ 642-6 ル 616-5
 7 7 ニ 633-74 ヘ 635-10 チ 635-13 ス 616-4 つづく





建物配置図



間取図

[物件7]

