

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 8年 4月 3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 5月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 5月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 9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 5月20日 午後 1時00分から 令和 8年 5月20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。
<p>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 4月 3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。</p>	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 藤枝市宮原字上明治新田 |
| | 地 番 | 735番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市宮原字上明治新田 735番地1 |
| | 家屋 番号 | 735番1 |
| | 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 56.31平方メートル
2階 55.48平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2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, 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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人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

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 | 藤枝市宮原字上明治新田 |
| | 地 番 | 735番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市宮原字上明治新田 735番地1 |
| | 家屋 番号 | 735番1 |
| | 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 56.31平方メートル
2階 55.48平方メートル |

令和7年(ケ)第 72号
令和7年12月 5日受理
令和8年 1月23日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 伊 藤 公 志

(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 | 藤枝市宮原字上明治新田 |
| | 地 番 | 735番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市宮原字上明治新田 735番地1 |
| | 家屋 番号 | 735番1 |
| | 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 56.31平方メートル
2階 55.48平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	藤枝市宮原735番地の1													
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"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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														
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本建物を住居として使用、占有している <input checked="" 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														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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									
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"/> 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
(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年9月ころ
最初の契約日	令和4年9月ころ
契約等期間	令和4年9月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 私は、物件1の本件土地及び物件2の本件建物を所有しています。</p> <p>2 本件建物は、私の妻のBが一人で住居として使用しています。私とBは私たちの子とともに本件建物に住んでいましたが、私は、3年くらい前に本件建物を出て現住所で生活しています。私たちの子も私と一緒に住んでいます。Bとは離婚協議中です。本件建物内に私の物は置いていません。そういうことですので、本件建物はBに無償で使用させていることとなります。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年12月10日に聴取)</p>
<p>■ B (占有者)</p>	<p>1 私は、本件土地及び本件建物を所有するAの妻です。</p> <p>2 私と夫は私たちの子とともに本件建物に住んでいましたが、令和4年9月ころ夫が本件建物を出て、以後は私が一人で本件建物に住んでいます。当然家賃は支払っていません。</p> <p>3 本件建物を増改築したことはありません。</p> <p>4 本件建物の1階の洋室の床が変色しています。床下の湿気によるものかもしれませんが、原因は良く分かりません。</p> <p>5 境界の争いはありません。</p> <p>6 水道は、地域の町内会が管理する地下水を利用しており、当初入会金として6,7万円を支払った記憶です。年間の使用料は4,000円を3回支払っています。大雨のときは水が濁ることがあります。また、点検時や停電時には止まることがあります。</p> <p>7 地区で共同アンテナを設置しており、その利用料として当初6,7万円を支払いました。</p> <p>8 神社の管理費として年15,000円、町内会費として年12,000円を支払っています。</p> <p>9 浄化槽が庭にあります。その汲み取り及び点検料として費用がかかります。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年12月15日(電話)、令和8年1月9日に聴取)</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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物には、本件所有者Aの配偶者であるBが一人で居住していることがA及びBの陳述、住民票写しの記載並びに現場の状況等から認められる。
Bが本件建物に一人で居住している期間が3年を超えていること、Aが、本件建物内にAの物は置いてないと述べていること、Bとの間で離婚の協議中であり本件建物をBに無償で使用させていると述べていること等から、本件建物はBが使用借権に基づいて占有しているものと認定した。
- 3 本件建物の1階洋室の床に変色している箇所が確認された。また、本件建物は外壁が白いため、一部汚れが目立つ箇所が確認された。
- 4 Bは、水道利用及びその他の費用として、前記関係人の陳述等欄記載のとおり支出している旨述べている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月 5日 (金) : - :	執行官室	藤枝市役所に間取図請求 (郵送)
7年12月10日 (水) 12:05-12:10	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影, 通知書投函
7年12月10日 (水) 13:15-13:25	所有者宅	所有者と面会
7年12月15日 (月) 16:25-16:30	執行官室	占有者から事情聴取 (電話)
7年12月19日 (金) : - :	執行官室	藤枝市役所市民課に占有者の住民票の写しの送付依頼 (郵送)
7年12月19日 (金) 14:35-14:40	静岡地方法務局	土地 (近隣地) の登記記録の現在事項証明書, 本件土地の地積測量図申請 (地積測量図なし), 土地上の建物登記について調査 (本件建物以外に登記なし)
8年 1月 9日 (金) 14:55-15:20	物件所在地	占有者と面会, 入室調査 (全室), 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
8年 1月21日 (水) 14:45-14:50	静岡地方法務局	土地 (近隣地) の登記記録の現在事項証明書, 近隣地の公図申請
年 月 日 () : - :		
<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 type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

(6枚目)

土地建物位置関係図



↑ 写真撮影方向

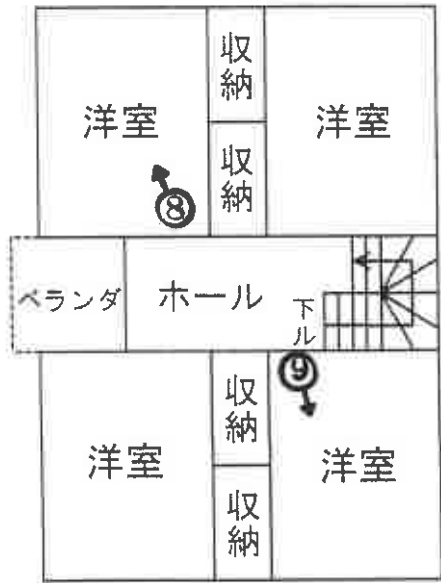
間 取 図

物件 2

< 1 階 >



< 2 階 >



↑
○ 写真撮影方向

写真 1

物件 1

物件 2



写真 2

物件 1

物件 2



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況（床の変色）



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



現況調査報告書（補充書）

令和8年2月4日

静岡地方裁判所

執行官 伊 藤 公 志

当庁令和7年（ケ）第72号事件について、本件建物の占有者Bから、令和8年1月29日午後4時20分～午後4時23分の間、下記のとおり聴取（電話）したので、関係人の陳述等として補充する。

記

先日、突風がふき、本件建物の屋根の板が2枚飛んできたと言われました。確認すると屋根に設置したアンテナの下辺りの板が少し剥がれているような感じがします。現況調査後に起きたことなので連絡しました。

以 上

令和 7年(ケ)第 72 号
令和 8年 1月 9日 現地調査
令和 8年 1月24日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

青島 進

物 件 目 録

1 所 在 藤枝市宮原字上明治新田
地 番 735番1
地 目 宅地
地 積 191.00平方メートル

2 所 在 藤枝市宮原字上明治新田 735番地1
家屋 番号 735番1
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 56.31平方メートル
2階 55.48平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 1 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 5, 1 5 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	特記事項参照
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none">・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。 ・物件1の土地に係る公図は、備付年月日不明の土地改良所在図であり、公図の形状等について、建物図面、建築計画概要書とは相違があるが、現況は建物図面、建築計画概要書と概ね相違ないものと推定される。 なお、正確な地積等については、専門家による調査、測量を要することに留意されたい。		

※ 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	JR 東海道本線「藤枝」駅の北西方・直線距離約 7.3 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	瀬戸川中流の中山間地域に農家住宅と一般住宅が見られ、周囲に農地が広がる郊外の住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 60% 200% なし 線引き前宅地として許可済みの土地である。 許可番号 : 藤都建指第 2237 号 許可年月日 : 平成 28 年 11 月 24 日
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	191.00 m ² ほぼ整形 間口約 16.5m、奥行約 11m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する角地 特になし
接面道路の状況	北東側幅員約 3.9m の舗装市道（建築基準法上の道路） 上記市道は建築基準法 42 条 2 項道路であり、対象地側への一方後退を要する。 南東側幅員約 2m の舗装市道 上記市道は法定外道路であり、建蔽率の緩和、道路後退はない。	
土地の利用状況	現況利用・・・物件 2 の建物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 なし（特記事項参照） ガス配管 なし（プロパンガス） 下水道 なし（浄化槽） (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、通常で敷地内への引込み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どうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 物件1の土地に係る公図は、備付年月日不明の土地改良所在図であり、公図の形状等について、建物図面、建築計画概要書とは相違があるが、現況は建物図面、建築計画概要書と概ね相違ないものと推定される。 なお、正確な地積等については、専門家による調査、測量を要することに留意されたい。・ 本物件の存する地域は市の上水道の供給区域ではないため、地域の町内会が管理する地下水を利用している。 使用料等の費用は執行官の現況調査報告書を参照されたい。・ その他、地区で設置した共同アンテナの利用料、神社の管理費等についても執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	--

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29年3月 経 過 年 数：約9年 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ガルバリウム鋼板 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、クッションフロア等 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：一般住宅 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	Bが住居として占有使用している。 なお、Bの本件土地・建物の利用権限は使用借権と解される。 ※ 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	・本件建物の1階洋室の床に変色している箇所が確認された。 また、本件建物は外壁が白いため、一部汚れが目立つ箇所が確認された。

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/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	19,500	1.00	191.00	0.9	3,350,000

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）－13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,600 \text{ 円/m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/100 \doteq 19,500 \text{ 円/m}^2$

◇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：なし。

◇地域格差：なし。

イ 個別格差：接面道路の状況等を考慮して査定した。

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	111.79	0.51	8,950,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数9年、経済的残存耐用年数16年、観察減価20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $16 \text{ 年} \div (9 \text{ 年} + 16 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \doteq 0.51$

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	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
		イ		
1	3,350,000	0.4	法定地上権	1,340,000

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	3,350,000	- 1,340,000	/	-	0.5
2	8,950,000	+ 1,340,000	-	-	0.5	5,150,000
一 括 価 格 (合 計)						6,160,000

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 地価基準地価格（藤枝（県）－13）

所 在：藤枝市宮原字向島721番

価 格：19,600円/m²

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：155m²

供給処理施設：

接 面 街 路：北東側4.7m市道

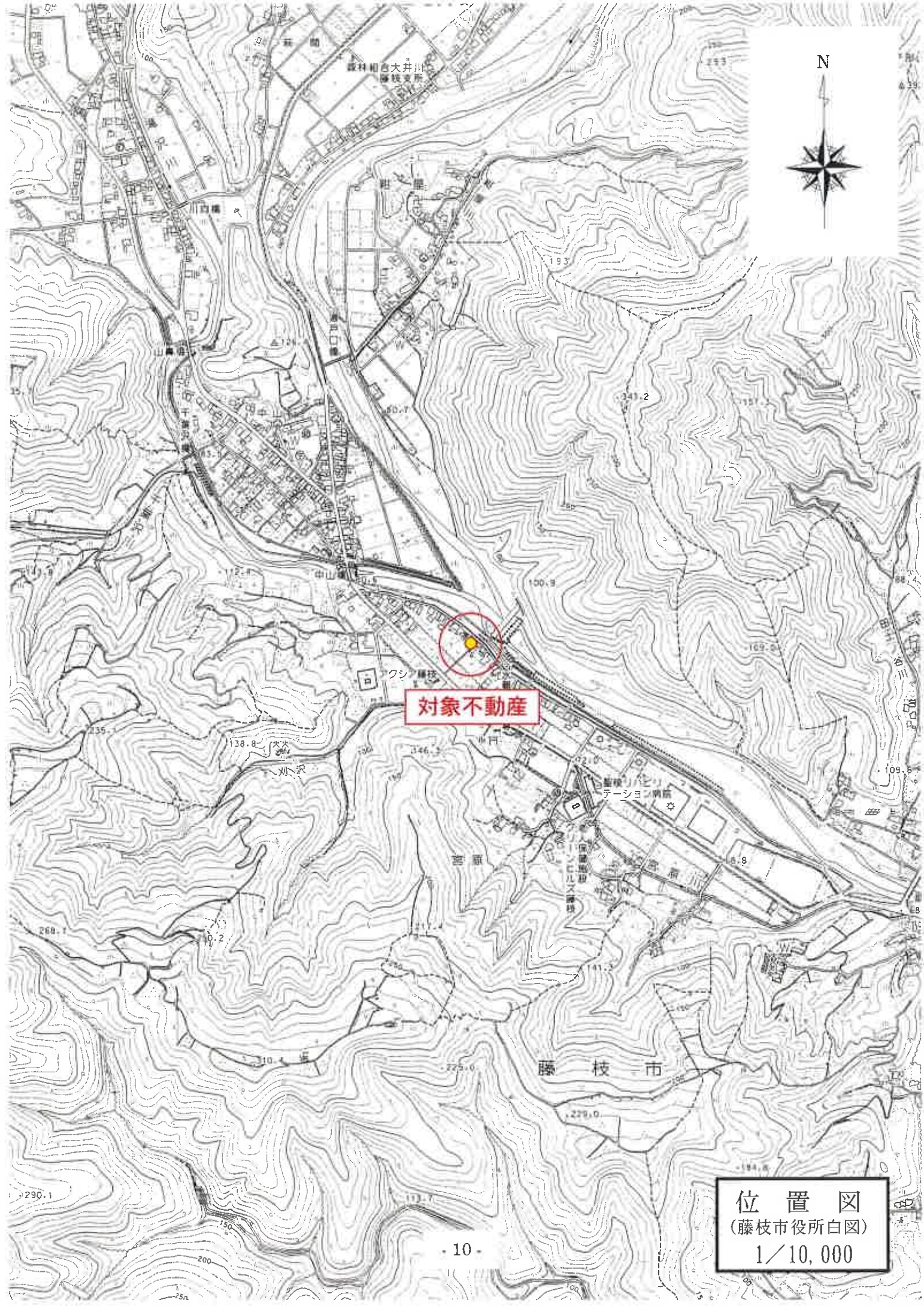
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が混在する周囲に農地の多い住宅地域

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



森林組合大井川
藤枝支所

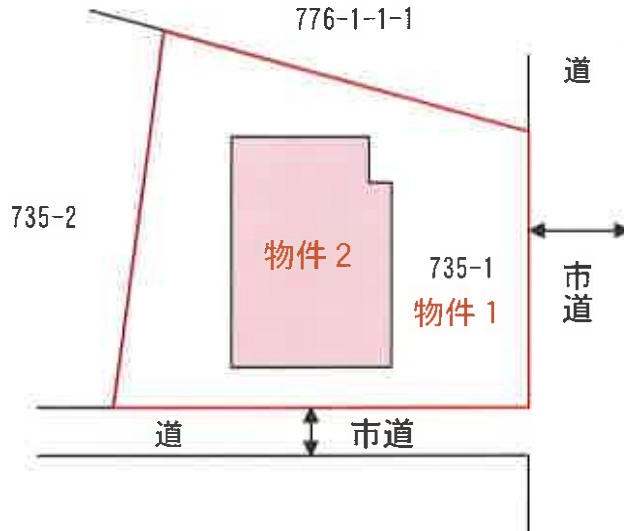
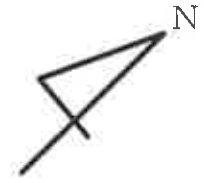


対象不動産

藤 枝 市

位置図
(藤枝市役所白図)
1/10,000

建物配置図



間取図

< 1 階 >

< 2 階 >

