

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 6月30日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月14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 8月 4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 7月15日 午後 1時00分から 令和 8年 7月15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。</p> <p>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 静岡市駿河区中平松字大道下

地 番 249番1

地 目 畑

地 積 89平方メートル

(現況)

地 目 宅地

☆ 買受適格証明書を要す

2 所 在 静岡市駿河区中平松字大道下

地 番 250番1

地 目 宅地

地 積 307.27平方メートル

3 所 在 静岡市駿河区中平松249番地1、250番地1

家屋 番号 49番

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 89.71平方メートル

2階 66.11平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

床 面 積 1階 約137平方メートル

2階 66.11平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

符 号	1
種 類	物置
構 造	木造杉皮葺平家建
床 面 積	50.67平方メートル
(現況)	
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造杉皮葺平家建
床 面 積	52.66平方メートル
(現況)	
種 類	車庫
構 造	木造鋼板葺平家建

## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月16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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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、「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 静岡市駿河区中平松字大道下  
地 番 249番1  
地 目 畑  
地 積 89平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地  
☆ 買受適格証明書を要す
- 2 所 在 静岡市駿河区中平松字大道下  
地 番 250番1  
地 目 宅地  
地 積 307.27平方メートル
- 3 所 在 静岡市駿河区中平松249番地1、250番地1  
家屋 番号 49番  
種 類 店舗  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 89.71平方メートル  
2階 66.11平方メートル  
(現況)  
種 類 店舗・居宅  
床 面 積 1階 約137平方メートル  
2階 66.11平方メートル  
(附属建物)

物 件 目 録

符 号	1
種 類	物置
構 造	木造杉皮葺平家建
床 面 積	50.67平方メートル
(現況)	
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺平家建
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造杉皮葺平家建
床 面 積	52.66平方メートル
(現況)	
種 類	車庫
構 造	木造鋼板葺平家建

令和7年(ケ)第 80号  
令和7年12月25日受理  
令和8年 2月 5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    | 静岡市駿河区中平松字大道下                    |
|   | 地 番    | 249番1                            |
|   | 地 目    | 畑                                |
|   | 地 積    | 89平方メートル                         |
| 2 | 所 在    | 静岡市駿河区中平松字大道下                    |
|   | 地 番    | 250番1                            |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 307.27平方メートル                     |
| 3 | 所 在    | 静岡市駿河区中平松249番地1、250番地1           |
|   | 家屋 番号  | 49番                              |
|   | 種 類    | 店舗                               |
|   | 構 造    | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積  | 1階 89.71平方メートル<br>2階 66.11平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 物置                               |
|   | 構 造    | 木造杉皮葺平家建                         |
|   | 床 面 積  | 50.67平方メートル                      |
|   | 符 号    | 2                                |
|   | 種 類    | 物置                               |

## 物 件 目 録

構 造 木造杉皮葺平家建  
床 面 積 52.66平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡市駿河区中平松250番地の1		
土地	物件1, 2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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 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	本土地上に簡易物置(動産), 自動販売機(動産)及び祠が存在する(土地建物位置関係図参照)		
建物	物件3		
種類, 構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (■主たる建物) ■種類: 店舗・居宅 ■床面積: 1階 約137平方メートル 2階66.11平方メートル (■附属建物・符号1) ■種類: 倉庫    ■構造: 木造瓦葺平家建 (■附属建物・符号2) ■種類: 車庫    ■構造: 木造鋼板葺平家建		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類: <input type="checkbox"/> ある    { 構造: { 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を家族とともに住居として使用, 占有している <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 <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    { 地方裁判所                      支部 平成    年( )第    号 <input type="checkbox"/> ある    { 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  
( 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>■ B (所有者の子)</p>	<p>1 私は、物件 1 及び物件 2 の本件土地及び物件 3 の本件建物を所有する A の長男です。</p> <p>2 本件建物には、母の A と私の妹が住んでいます。私は別のところで生活しています。</p> <p>3 物件 1 の土地は、畑でしたが、物件 2 の土地と一体的に宅地として使用しています。畑だったのは、柵がある辺りから南側です。母が相続登記をしたときに宅地に転用したと思っていました。</p> <p>4 本件建物はオール電化です。</p> <p>5 本件建物の 1 階で雨漏りしたことがありましたが、修理済みです。 (令和 8 年 1 月 13 日 (電話), 同月 30 日に聴取)</p>
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 私は、物件 1 及び物件 2 の本件土地及び物件 3 の本件建物を所有しています。</p> <p>2 本件建物は、私と私の娘が住居として使用しています。誰にも貸していません。</p> <p>3 物件 1 の土地は、畑でしたが、物件 2 の土地と一体的に宅地として使用しています。畑だったのは、柵がある辺りからです。</p> <p>4 本件建物は、LDK 等の部分を増築したことは確かですが、その他の増築や改築の経過についてはわかりません。本件建物に登記上、附属建物があるということですが、どこの部分かは良くわかりません。</p> <p>5 本件建物では、お酒、たばこ、お菓子等を売っていました。また、現在の倉庫の辺りでいわゆる立ち飲みでお酒を提供していました。現在、これらの販売はしていません。</p> <p>6 本件建物の道路側にガイドーアサヒベンディング株式会社の自動販売機を置いています。一缶売れるといくらというようなかたちで金銭を受け取っています。</p> <p>7 境界の争いはありません。 (令和 8 年 1 月 30 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。  
物件1の土地は、地目は畑であるが、物件2の土地と一体的に宅地として使用されている。
- 2 物件3の本件建物は、建物図面が存在しないため、附属建物（符号1及び符号2）の位置が明らかでないが、概測した床面積や外観等から、土地建物位置関係図の位置にあるものと推測した。同附属建物は、主たる建物と接しており、内部で主たる建物と行き来ができるが、柱の位置関係や外観等から、附属建物としての構造を有しているものと認定した。
- 3 本件物件の占有関係は、関係者の陳述及び現場の状況等から前記2枚目記載のとおり認定した。

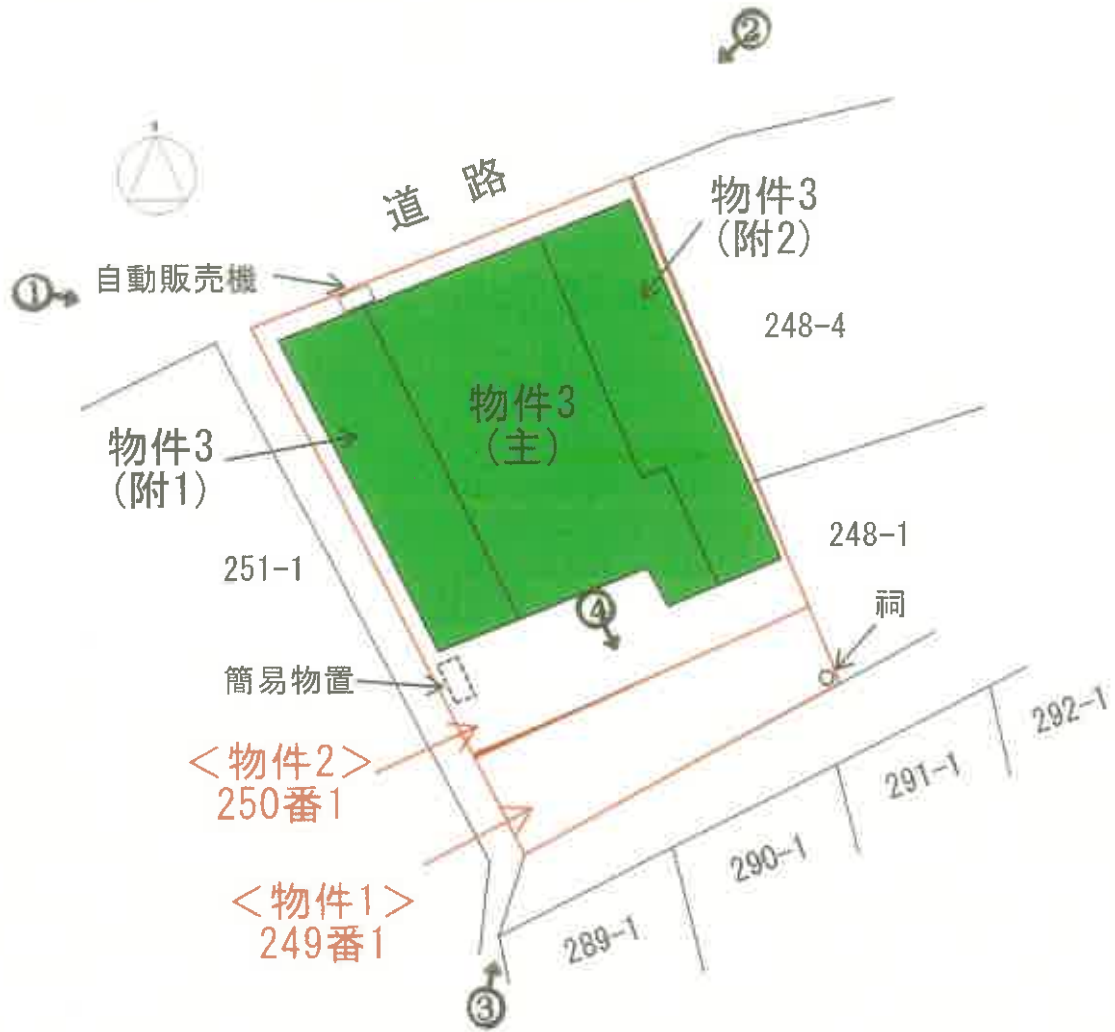
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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25日(木) : - :	執行官室	静岡市役所へ問取図請求(郵送)
8年 1月 8日(木) 11:45-11:55	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
8年 1月13日(火) 15:45-15:50	執行官室	所有者の子から事情聴取(電話)
8年 1月21日(水) : - :	執行官室	静岡市駿河市税務所に土地の地番図等の送付依頼(郵送)
8年 1月29日(木) 11:50-11:55	静岡地方法務局	土地(近隣地)の登記事項要約書, 本件土地の地積測量図, 本件建物の建物図面申請(地積測量図, 建物図面なし), 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30日(金) 13:00-14:20	物件所在地	所有者及び所有者の子と面会, 入室調査(全室), 問取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
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"/> 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

( 6枚目)

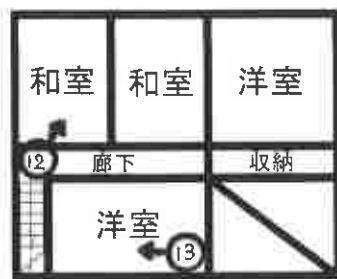
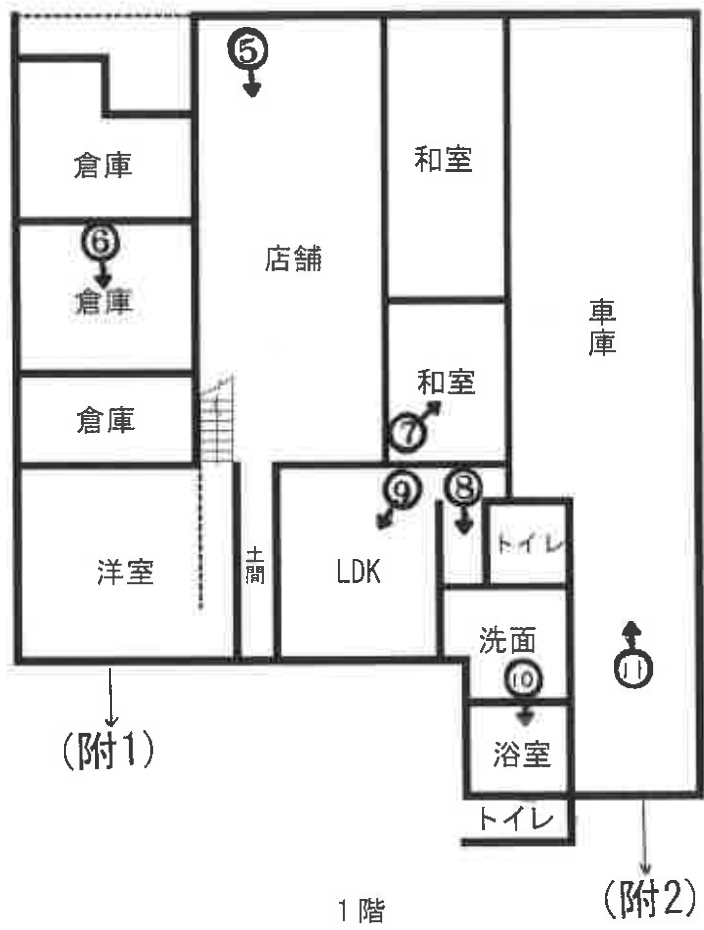
# 土地建物位置関係図



♂写真撮影方向

# 間取図

〈物件 3〉



♂写真撮影方向

写真 1

物件 3 (主)

物件 3 (附 1)



写真 2

物件 3 (附 1)

物件 3 (主)



写真 3

物件 3 (主)



写真 4

物件 1

物件 2



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



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



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



令和 7年(ケ)第 80号  
令和 8年 1月30日 現地調査  
令和 8年 2月 4日 評 価

静岡地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岡野五郎

## 物件目録

- |   |        |                                  |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所在     | 静岡市駿河区中平松字大道下                    |
|   | 地番     | 249番1                            |
|   | 地目     | 畑                                |
|   | 地積     | 89平方メートル                         |
| 2 | 所在     | 静岡市駿河区中平松字大道下                    |
|   | 地番     | 250番1                            |
|   | 地目     | 宅地                               |
|   | 地積     | 307.27平方メートル                     |
| 3 | 所在     | 静岡市駿河区中平松249番地1、250番地1           |
|   | 家屋番号   | 49番                              |
|   | 種類     | 店舗                               |
|   | 構造     | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床面積    | 1階 89.71平方メートル<br>2階 66.11平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符号     | 1                                |
|   | 種類     | 物置                               |
|   | 構造     | 木造杉皮葺平家建                         |
|   | 床面積    | 50.67平方メートル                      |

## 物 件 目 録

符 号	2
種 類	物置
構 造	木造杉皮葺平家建
床 面 積	52.66平方メートル

## 第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1乃至3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2の土地の内訳価格は物件3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3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	
3	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特記事項		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1の登記上の地目は畑であるが、現況は非農地であり、物件2と一体的に宅地として利用されている。※詳細については、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</li> <li>・ 静岡市農業委員会によれば、物件1については転用許可が得られておらず、農地法第3条又は第5条の適格証明書を要するとのことであった。</li> <li>・ 物件1及び2の土地は実測されていないため、地積に若干の増減が生じる可能性がある。詳細については、別途専門家による実測等の別途調査を要するとみられる。</li> <li>・ 物件2の土地の上に物件3の建物が存する。</li> <li>・ 物件3の主である建物について、1階部分に約48㎡の増築が推認された。当該面積を考慮した現況床面積は、下記の通りである。 1階：約137㎡、2階：66.11㎡、合計約203㎡</li> <li>・ 物件3の附属建物について、現況の種類及び構造は下記の通りと判断した。 附属建物・符号1：種類；倉庫、構造；木造瓦葺平家建 附属建物・符号2：種類；車庫、構造；木造鋼板葺平家建</li> </ul>		

※ 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)

位置・交通	JR 東海道本線「東静岡」駅の南東方・直線距離約 4.6 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	久能街道沿いに一般住宅の外、農地も見られる住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% 無指定 大規模既存集落、土砂災害警戒区域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	396.27 m <sup>2</sup> (物件1、物件2計) ほぼ長方形 間口約 18m、奥行約 20m 平坦地 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	北側幅員約 5.0m の舗装市道 (建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・物件1：物件2と一体的に宅地として利用されている。 物件2：物件3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・・・簡易物置、自動販売機、祠	
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"> <li>・ 静岡市農業委員会によれば、物件 1 は農業振興地域内農用地区域外農地（白地）であり、転用許可は得られておらず、農地法第 3 条又は第 5 条の買受適格証明書を要するとのことであった。</li> <li>・ 物件 2 の土地は市街化調整区域に存する線引き前宅地である。詳細は静岡市開発審査課にて確認されたい。</li> <li>・ 静岡市津波ハザードマップ及び洪水・内水・高潮ハザードマップの浸水想定区域に該当する。</li> <li>・ 物件 1 及び 2 は土砂災害警戒区域（土石流）に含まれる。</li> <li>・ 物件 1 及び 2 の土地は実測されていないため、地積に若干の増減が生じる可能性がある。詳細については、別途専門家による実測等の別途調査を要するとみられる。</li> </ul>
---------	---

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物 ※特記事項記載の附属建物がある。
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（公課証明書記載）：大正元年（月日不詳） 経過年数：100年以上 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕様	構造：木造2階建 屋根：瓦 外壁：トタン、板 内壁：板、塗り壁、クロス等 天井：板、クロス等 床：畳、フローリング等 設備：電気、給排水、衛生 その他：オール電化、エコ給湯
床面積（現況）	物件3の主である建物について、1階部分に約48㎡の増築が推認された。当該面積を考慮した現況床面積は、下記の通りである。 1階：約137㎡、2階：66.11㎡、合計約203㎡
現況用途等	現況用途：店舗、居宅 間取り：後添間取図参照
品等	劣る
保守管理の 状態	やや劣る
建物の利用 状況	所有者が家族とともに住居として利用している。  ※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	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の仕様は、1階部分が店舗、居宅、倉庫（附属建物・符号-1）、車庫（附属建物・符号-2）、2階部分が居宅となっており、附属建物は内部で主たる建物との行き来が可能となっている。※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</li> <li>物件3は、市街化調整区域に存する線引き前宅地上に存する建物である。詳細については静岡市開発審査課にて確認されたい。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• 物件3の建物については法務局備付の建物図面が存しない為、簡易な測定を行い、建物の面積、外観、所有者Aからの聴取等から主である建物及び増築部分、附属建物の位置、形状等を推定した。※建物配置図及び執行官の現況調査報告書を参照されたい。</li> <li>• 附属建物符号1の概要 現況：倉庫 構造：木造瓦葺平家建 床面積：50.67 m<sup>2</sup> 建築年：不詳</li> <li>• 附属建物符号2の概要 現況：車庫 構造：木造鋼板葺平家建 床面積：52.66 m<sup>2</sup> 建築年：不詳</li></ul>
--	--

## 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等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、2（土地）

物件1、2の更地価格を算出し、物件2については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	2,000	1.0	89.00	—	180,000
2	20,800	1.0	307.27	0.9	5,750,000

#### ア 標準画地価格

<物件1>

農地の取引実績等を参考に当該地域の一般的な地価水準を査定した。

<物件2>

地価公示地等からの規準により標準価格を査定した。

地価調査 静岡駿河-16

公示価格等            時点修正            標準化補正            地域格差            標準画地価格

20,700円/㎡ × 98.4/100 × 100/100 × 100/98 ≒ 20,800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：なし

◇地 域 格 差：街路条件（幅員）、環境条件（居住環境）等を考慮した。

イ 個別格差：なし

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3（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
3 (主である建物)	157,000	約 203	0.01	320,000
附属建物 (符号-1)	床面積、品等など現況を考慮して査定			20,000
附属建物 (符号-2)	床面積、品等など現況を考慮して査定			20,000
合 計				360,000

ウ 現価率（主である建物）：経過年数、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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
2	5,750,000	0.25	法定地上権	1,440,000

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25%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	180,000	—	/	0.7	0.5	60,000
2	5,750,000	— 1,440,000	/	0.7	0.55	1,660,000
3	360,000	+ 1,440,000	—	0.7	0.55	690,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						2,410,000

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、海岸近くにおける近年の不動産需要、一部農地を含み需要者が限定されること、土砂災害警戒区域に指定されている事等を考慮して、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 地価調査価格 (静岡駿河-16)

所 在：静岡市駿河区安居字汐入畑 327 番 3 外

価 格：20,700 円/㎡

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：222 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側 7.0m 市道

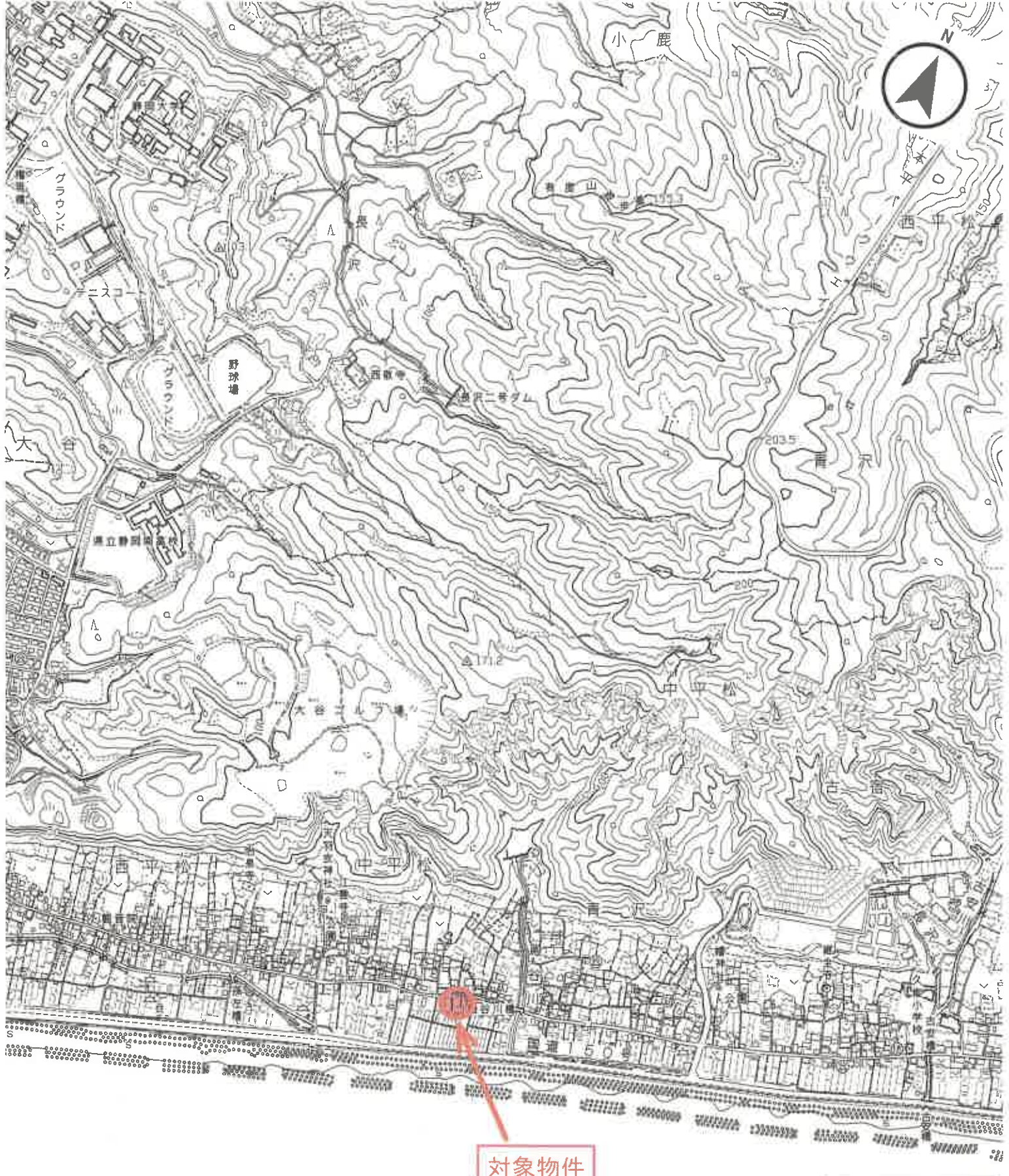
用途指定等：市街化調整区域 (建蔽率 60%、容積率 200%)

地域の概要：農家住宅、一般住宅のほかに農地が介在する住宅地域

## 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

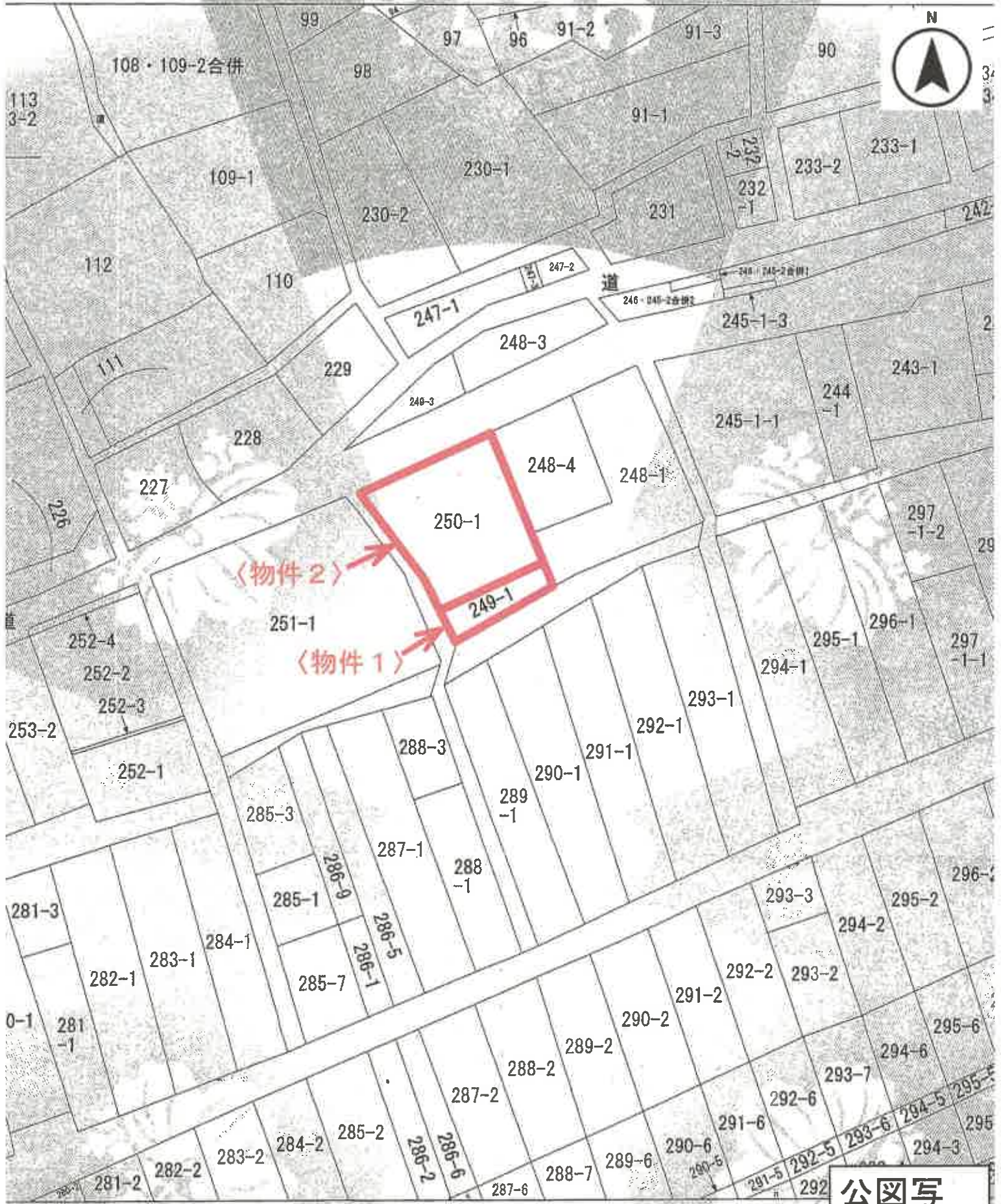


対象物件

位置図  
静岡市役所白図  
1/10,000



85-1    291-3    297-4    280-11    256-1  
240-1    293-5    286-10    119

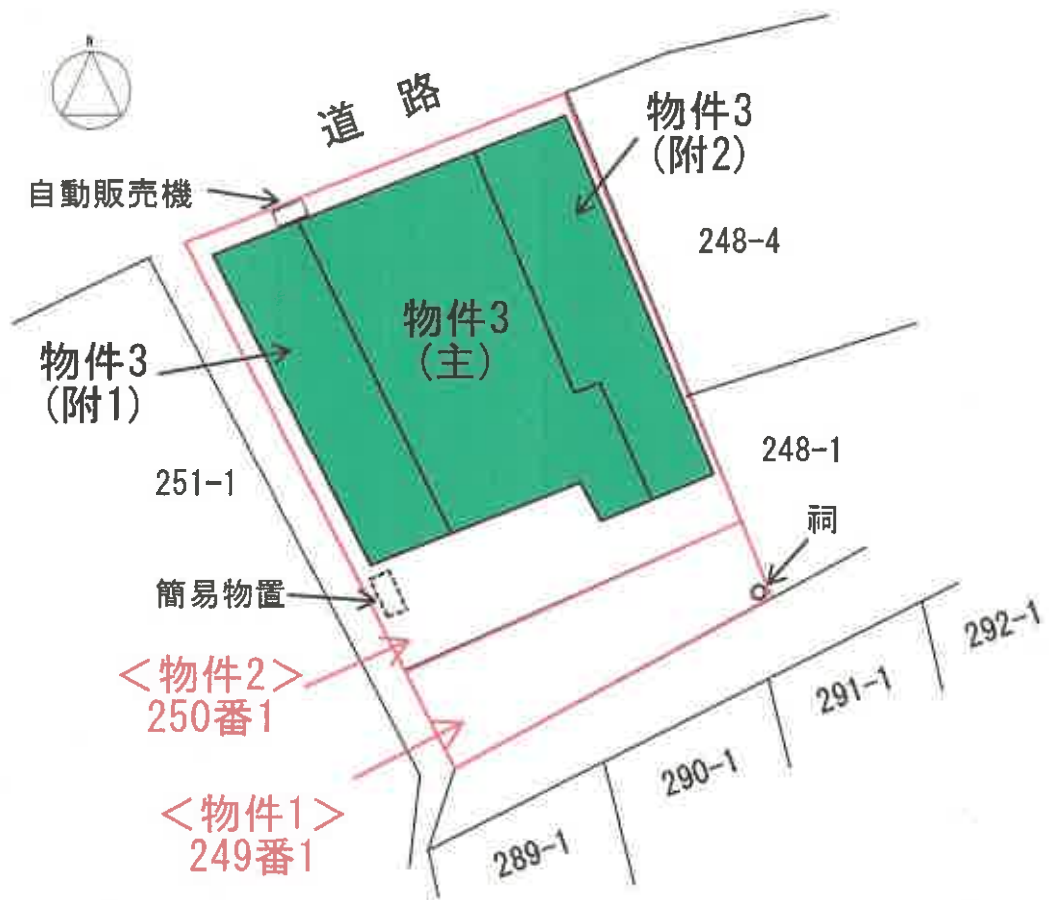


〈物件2〉  
〈物件1〉

公図写  
S=1/600

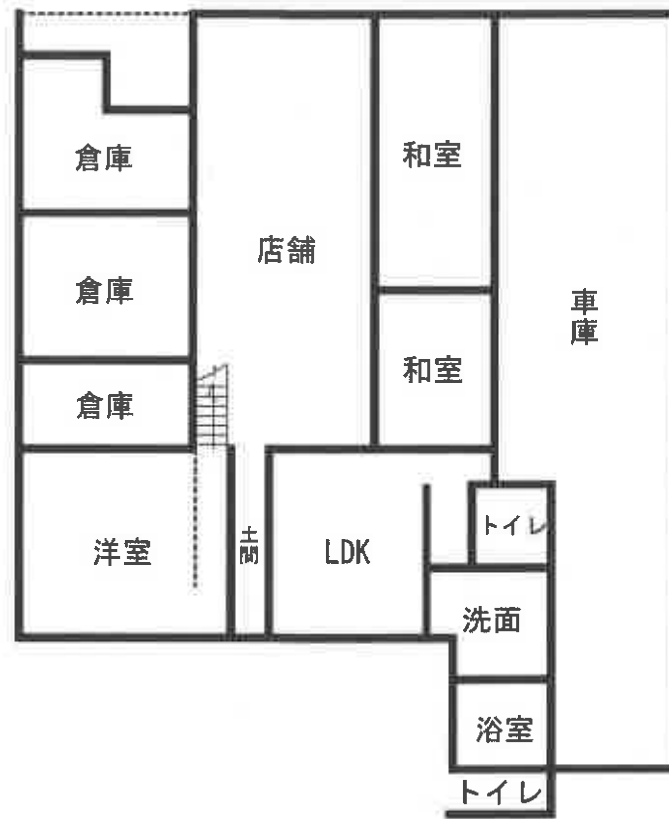
本図は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け

# 建物配置図

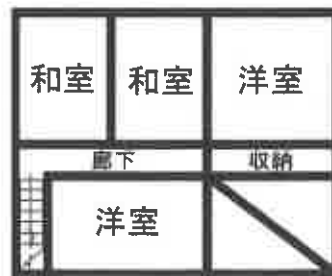


# 間取図

〈物件 3〉



1階



2階