

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 7 月 27 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 8 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 8 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 9 月 29 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 9 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 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 7 月 27 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	5,680,000 4,544,000	一括	1,136,000	81,346	20,508
1	160,000				
2	60,000				
3	660,000				
4	2,140,000				
5	150,000				
6	50,000				
7	2,460,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 2 5 8 番 1 9
地 目 宅地
地 積 1 3 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9

2 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 2 6 4 番 2 3
地 目 宅地
地 積 2 . 9 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 2 7 9 番 1
地 目 宅地
地 積 5 6 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9

4 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 2 8 0 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 6 6 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 280 番 3
地 目 宅地
地 積 7.08 平方メートル

所有者 A

6 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 280 番 4
地 目 宅地
地 積 2.37 平方メートル

所有者 A

7 所 在 藤枝市音羽町一丁目 280 番地 1、279 番地 1
家屋 番号 280 番 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 63.44 平方メートル
2 階 62.44 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 31

共有者 B 持分 100 分の 69

物 件 明 細 書

令和 8年 6月10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7】

本件建物共有者A及び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 藤枝市音羽町一丁目
地 番 2 5 8 番 1 9
地 目 宅地
地 積 1 3 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9

2 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 2 6 4 番 2 3
地 目 宅地
地 積 2 . 9 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 2 7 9 番 1
地 目 宅地
地 積 5 6 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9

4 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 2 8 0 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 6 6 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 280 番 3
地 目 宅地
地 積 7.08 平方メートル

所有者 A

6 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 280 番 4
地 目 宅地
地 積 2.37 平方メートル

所有者 A

7 所 在 藤枝市音羽町一丁目 280 番地 1、279 番地 1
家屋 番号 280 番 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 63.44 平方メートル
2 階 62.44 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 31

共有者 B 持分 100 分の 69

令和8年（ケ）第6号

令和8年3月9日受理
令和8年4月14日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 杉 山 聡 印

物 件 目 録

1 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 2 5 8 番 1 9
地 目 宅地
地 積 1 3 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9

2 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 2 6 4 番 2 3
地 目 宅地
地 積 2 . 9 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 2 7 9 番 1
地 目 宅地
地 積 5 6 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9

4 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 2 8 0 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 6 6 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 280 番 3
地 目 宅地
地 積 7.08 平方メートル

所有者 A

6 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 280 番 4
地 目 宅地
地 積 2.37 平方メートル

所有者 A

7 所 在 藤枝市音羽町一丁目 280 番地 1、279 番地 1
家屋 番号 280 番 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 63.44 平方メートル
2 階 62.44 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 31

共有者 B 持分 100 分の 69

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	静岡県藤枝市音羽町一丁目5番33号			
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	■概ね建物配置図（概略）のとおり ■概ね地積測量図のとおり（物件 2・5・6）			
占有者及び占有状況	■土地所（共）有者A・B □その他の者 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共有して占有している ■A・Bは夫婦関係にあり、両者間に金銭の授受もないことから、物件 2，4，5，6土地につき、Bは、建物建築時（平成13年10月25日）から使用借権に基づき占有しているものと認めた。			
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	物件 1 及び 3 土地は、主に駐車場として利用されている。物件 2，5，6 土地は、更地の状態で庭等として利用されている。物件 4 土地は、主に建物の敷地として利用されている。各土地間の境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	■公簿上の記載と概ね同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□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A・B □その他の者 上記の者らが家族とともに本建物を居宅として、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	平成13年10月25日建築（登記簿の記載）			
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	□建物図面（各階平面図）のとおり ■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、東側で市道6地区119号線に、南側で市道6地区121号線にそれぞれ接する。
- 2 東側及び南側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況は、道路である。

地番	地目	地積	所有者
258-1	公衆用道路	165㎡	藤枝市
279-3	公衆用道路	36㎡	藤枝市
279-5	公衆用道路	26㎡	藤枝市
280-2	公衆用道路	19㎡	藤枝市

- 3 南側道路は、位置指定道路とされており、本件建物の建て替えなどの際は、現況幅員を4m確保するために若干の敷地後退を要するとのことである。また、物件3土地の南東部分の一部が同位置指定道路の隅切り部分に供されているものと思われる（写真1）。以上、詳細については、評価書を参照されたい。
- 4 物件2土地は、公図上、その他の本件土地よりも西側に突き出た形状にあるが、現況はそのような形状は見取れない（写真3）。物件2土地西側の一部は、北側隣家の敷地等に供されている可能性がある。
- 5 本件土地の西側境界部分は、公図と異なりフェンスがカーブを描いており、上記のとおり、物件2及び3土地についても、現況の形状が公図と一致していない部分がある。よって、本件土地の形状及び地積の確定には、専門家による測量等の調査を要するものと思われる。
- 6 その他本物件の概要については、共有者Bの陳述を参照されたい。
- 7 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。

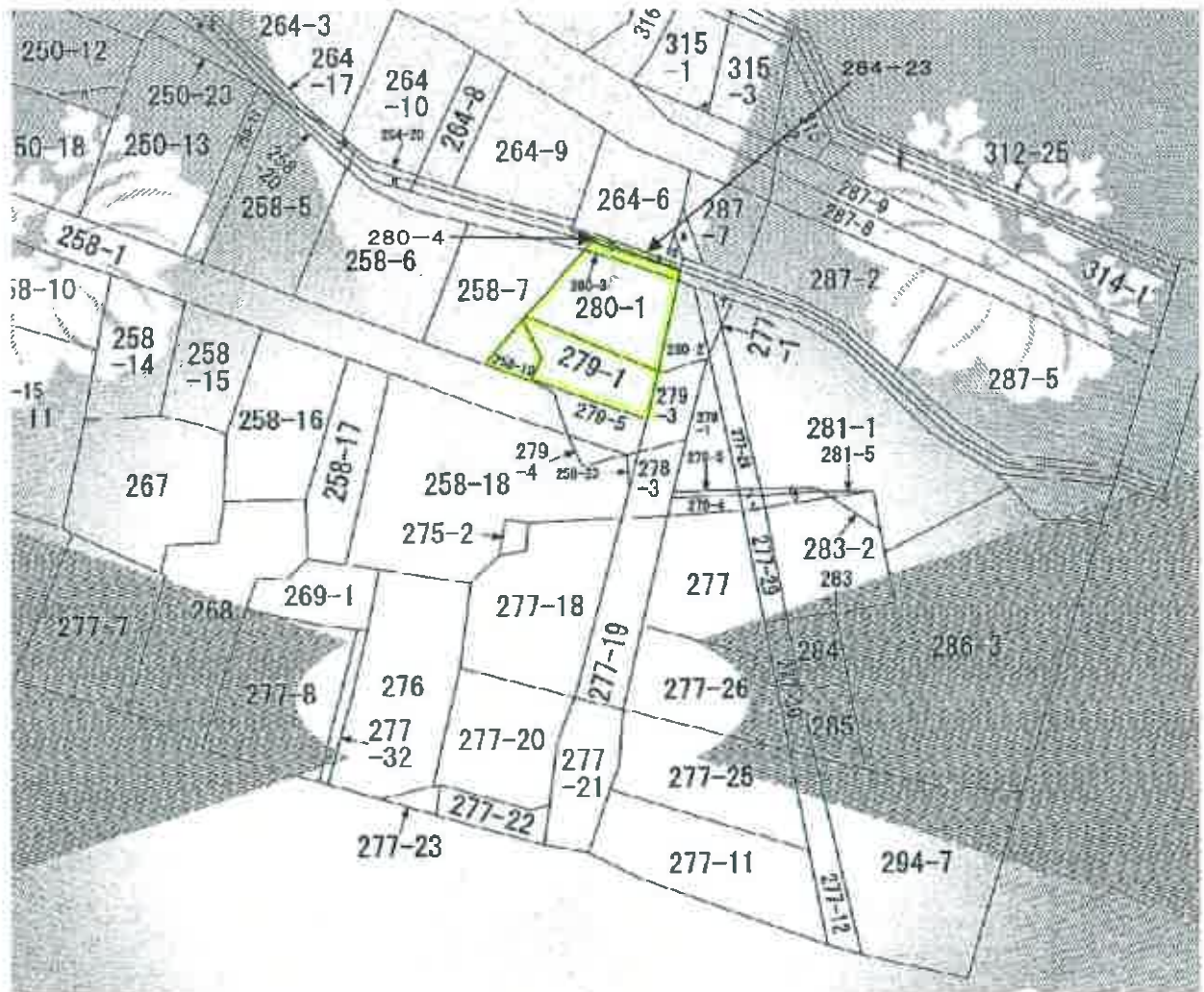
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■共有者B	1 本件建物には、私と妻である所有者Aが家族とともに居住しています。第三者に賃貸等している事実はありません。 2 Aとの間に地代等の金銭のやりとりはありません。 3 本物件はオール電化です。10年以上前にエコ給湯設備を設置し、約5年前に買い換えました。購入代金は完済しています。 4 2階のトイレはウォシュレットが故障しているため使用していません。 5 屋外で甲斐犬を1匹飼っています。咬まれないように気をつけてください。 6 大雨時、道路が冠水することがありますが、建物への影響はありません。 7 この建物を建てる前、リビング南東端辺りに井戸がありましたが、閉鎖しました。 8 屋上に出入りする塔屋部分は、本件建物建築時からあります。 9 物件2土地のみが西側に突き出ている形状であることは気づきませんでした。どこまでが同土地なのかはよくわかりません。 10 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8年3月9日 (月) : - :	当庁執行官室	間取図交付申請 (郵送) 藤枝市役所
令和8年3月11日 (水) 13:50-14:25	静岡地方法務局 藤枝支局	登記事項証明書及び地積測量図交付申請 (窓口)
令和8年3月11日 (水) 14:55-15:10	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影 (外観)
令和8年3月19日 (木) : - :	当庁執行官室	所有者ら宛て通知書郵送
令和8年3月19日 (木) 10:41-10:51	藤枝市役所 建設管理課	接面道路につき調査
令和8年3月27日 (金) 10:00-10:37	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 共有者Bと面談 <評価人同行>
(特記事項) ☐ 平成 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, 所有者から借用した鍵により開錠して建物内に立ち入った。 ☐ 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

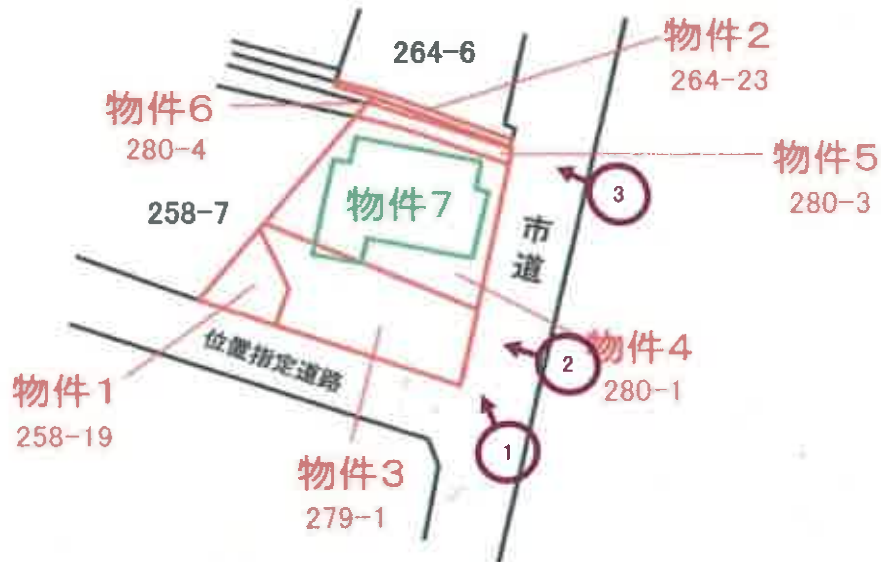
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



建物配置図（概略）



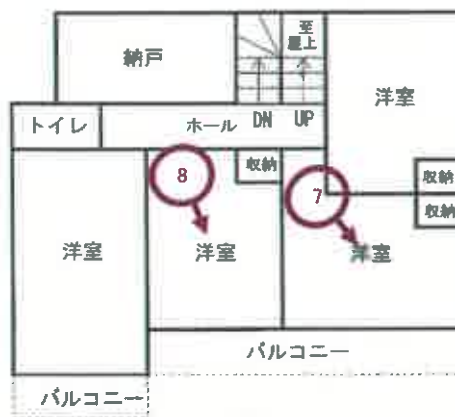
写真撮影位置・方向



間取図（物件7）



< 1 階 >



< 2 階 >

登記年月日：昭和58年10月18日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月11日 静岡地方法務局藤枝支局

登記官

(9 枚目)

土地所在図

地積測量図

地番	264-23
土地の所在	藤枝市音羽町1丁目



求積

2.7	×	0.3	=	0.81
2.9	×	0.3	=	0.87
7.0	×	0.3	=	2.10
6.9	×	0.3	=	2.07
計				5.85
±				2.925

地積 2.925㎡

地積測量図
(A3をA4に縮小)

境界線略号 S…石杭, C…コンクリート杭, P…プラスチック杭, R…金属杭, M…測ミ

(単位m)

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/500	縮尺	1/250
申請人					
地番	264-23				

(昭和58年5月30日作製)

S58.10.18

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：昭和58年10月18日

公印

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月11日 静岡県地方税務局藤枝支局 登記官

(11枚目)

土地所在図

地積測量図

0006600

地番	280-4
土地の所在	藤枝市音羽町1丁目



求積

1.0 × 0.3 =	0.30
1.1 × 0.3 =	0.33
6.9 × 0.8 =	2.07
6.8 × 0.8 =	2.04
計	4.74
	2.37

地積 2.37㎡

昭和五十八年四月八日登録

地積測量図
(A3をA4に縮小)

境界線略号 S-石杭, C-コンクリート杭, P-プラスチック杭, R-金属杭, M-測ミ (単位m)

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/500	申請人	縮尺	1/250
	(昭和58年5月30日作製)					

258.70.13

請求番号：19-4

1



2



3



4



5



6



7



8



令和 8 年（ケ）第 6 号
令和 8 年 3 月 27 日 現地調査
令和 8 年 4 月 20 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡辺力也 印

物 件 目 録

1 所 在 藤枝市音羽町一丁目

地 番 2 5 8 番 1 9

地 目 宅地

地 積 1 3 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9

2 所 在 藤枝市音羽町一丁目

地 番 2 6 4 番 2 3

地 目 宅地

地 積 2 . 9 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 藤枝市音羽町一丁目

地 番 2 7 9 番 1

地 目 宅地

地 積 5 6 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9

4 所 在 藤枝市音羽町一丁目

地 番 2 8 0 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 0 . 6 6 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 280 番 3
地 目 宅地
地 積 7.08 平方メートル

所有者 A

6 所 在 藤枝市音羽町一丁目
地 番 280 番 4
地 目 宅地
地 積 2.37 平方メートル

所有者 A

7 所 在 藤枝市音羽町一丁目 280 番地 1、279 番地 1
家屋 番号 280 番 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 63.44 平方メートル
2 階 62.44 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 31

共有者 B 持分 100 分の 69

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 6 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 6 6 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 2, 1 4 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 5 0, 0 0 0 円
物件 7 (建物)	金 2, 4 6 0, 0 0 0 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 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 1～6 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	塔屋、屋上がある。
特 記 事 項		
・ 物件1～6の土地は一体一画地を形成し、地上に物件7の建物が存する。 ・ 物件1～6の土地相互の境界は外観上判然としない。 ・ 本件土地の形状及び地積の確定には、専門家による測量等の調査を要する。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書及び本評価書第4の1の特記事項を参照されたい。		

※ 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1～6）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「藤枝」駅の北西方・直線距離約 2.7km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	瀬戸川左岸の市立藤枝中学校西側一帯にある住宅地域。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 特になし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	物件1：13.22 m ² 、物件2：2.92 m ² 、 物件3：56.40 m ² 、物件4：100.66 m ² 、 物件5：7.08 m ² 、物件6：2.37 m ² 、 合計：182.65 m ² ほぼ台形 間口約 14m、奥行約 14m 平坦地 路面と等高に接面する角地 ※特記事項参照
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約 4m の舗装市道（建築基準法上の道路） 南側幅員約 3.8m の舗装市道（建築基準法上の道路） ※特記事項参照	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件7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・・・駐車場	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ※特記事項参照 ガ ス 配 管 あり ※特記事項参照 下 水 道 あり ※特記事項参照 (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	・ 物件 2 の土地は、公図上、その他の本件土地よりも西側に突き出た形状にあるが、現況はそのような形状は見られない。当該部分が隣家の敷地等に供されている可能性がある。 ・ 物件 3 の土地の南東部分の一部が下記位置指定道路の隅切り部分に供されているものと思われる。 ・ 本件土地の西側境界部分は、公図と異なりフェンスがカーブを描いている。上記物件 2 の土地及び物件 3 の土地の状況も踏まえて、本件土地の形状及び地積の確定には、専門家による測量等の調査を要する。 ・ 南側市道（現況幅員約 3.8m）は位置指定道路となっている。藤枝市への聴取によると、建築基準法上は位置指定道路（幅員 4m）として扱うとのことである。 また、島田土木事務所への聴取によると、現在の建物が存続する限り、南側道路について幅員 4m の確保を求めることはないが、建て替え等の際は位置指定道路の幅員 4m と一致する必要があるとのことである。そのため、南側道路について今後若干の敷地後退を要する可能性がある。 【位置指定道路】 指定番号：第 39-94 号 指定年月日：昭和 39 年 6 月 15 日 幅員：4m ・ 上水道及び下水道は、東側道路、南側道路に本管が埋設されており、東側道路から引き込みがされているが、南側道路部分に古い引込管が残っている可能性がある。 ・ 都市ガスは、東側道路及び南側道路に本管が埋設されているが、引き込みはされていない（引込可）。 ・ 藤枝市土砂災害・洪水ハザードマップ（GIS）の浸水想定区域内に位置する。 ・ 所有者への聴取によると、大雨時に道路が冠水することがあるとのこと。
---------	--

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13年10月新築 経 過 年 数：約25年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：ALC板 内 壁：クロス等 天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：オール電化
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。 （ただし、塔屋、屋上があり、階段で出入りする。）
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	普通
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者らが家族とともに本建物を居宅として、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	・2階トイレのウォシュレットが故障している。 ・屋外で甲斐犬を一匹飼っている。

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	51,200	0.98	13.22	0.9	600,000
2	51,200	0.98	2.92	0.9	130,000
3	51,200	0.98	56.40	0.9	2,550,000
4	51,200	0.98	100.66	0.9	4,550,000
5	51,200	0.98	7.08	0.9	320,000
6	51,200	0.98	2.37	0.9	110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 藤枝－14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $52,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/98 \approx 51,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位を考慮した。

◇地 域 格 差：公示地は街路条件に優るが、交通接近条件、環境条件に劣る。

イ 個 別 格 差：画地条件（角地、形状）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	160,000	125.88	0.13	2,620,000

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 25 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝5 年 ÷ (25 年＋5 年) × (1－0.20) ≒ 0.13

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	600,000	0.5	法定地上権	300,000
2	130,000	0.1	使用借権	10,000
3	2,550,000	0.5	法定地上権	1,280,000
4	4,550,000	0.1	使用借権	460,000
5	320,000	0.1	使用借権	30,000
6	110,000	0.1	使用借権	10,000
一 括 価 額 (合 計)				2,090,000

イ 土地利用権等割合：

物件 1、3：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 50%と査定した。

物件 2、4、5、6：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 10%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	600,000	－ 300,000		0.95	0.55	160,000
2	130,000	－ 10,000		0.95	0.55	60,000
3	2,550,000	－ 1,280,000		0.95	0.55	660,000
4	4,550,000	－ 460,000		0.95	0.55	2,140,000
5	320,000	－ 30,000		0.95	0.55	150,000
6	110,000	－ 10,000		0.95	0.55	50,000
7	2,620,000	＋ 2,090,000	－	0.95	0.55	2,460,000
一 括 価 格 (合 計)						5,680,000

ウ 占有減価修正：なし

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、形状及び地積の不確実性等を考慮すると、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 地価公示地価格 (藤枝ー14)

所 在：藤枝市音羽町2丁目129番12外
「音羽町2ー9ー17」

価 格：52,200円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：234㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：南側5.5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地域の概要：一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

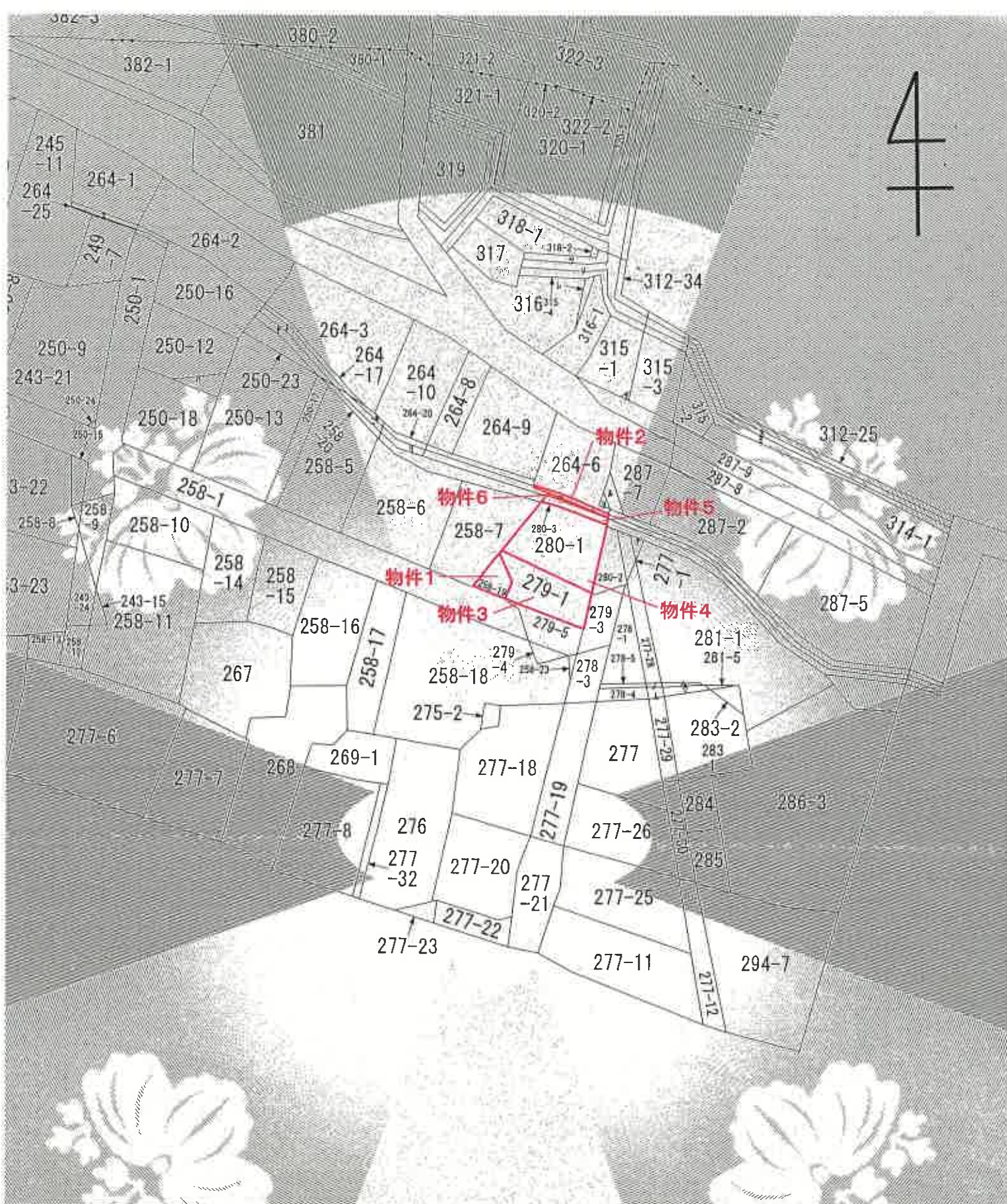
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



位置図
(藤枝市役所白図)
1/10,000

4



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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域図
音羽町
1丁目

公図写
1/600

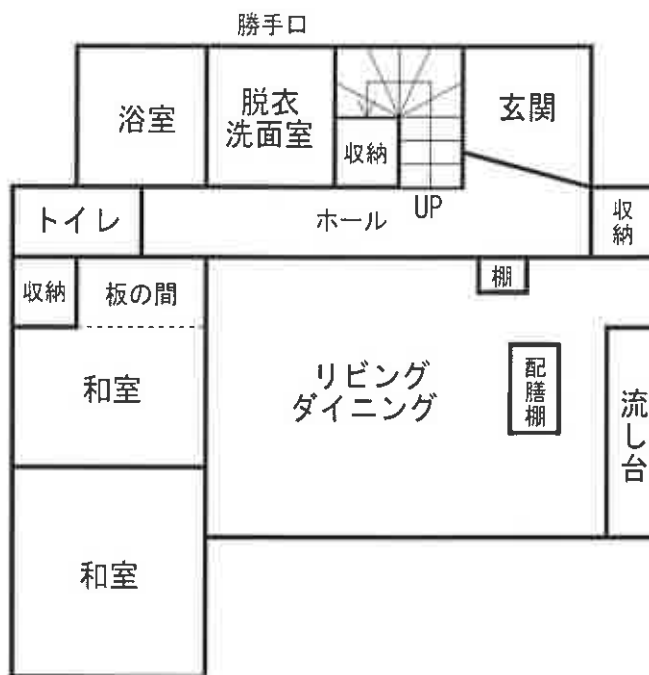
枝市音羽町一丁目

地番 258番19

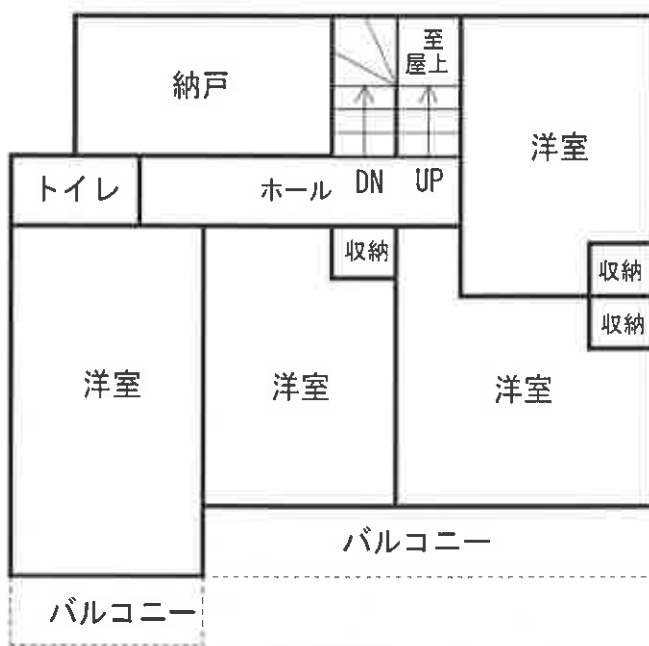
建物配置図



間取図



< 1階 >



< 2階 >