

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 加 藤 かおり

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）
1～3	3,395,000 2,716,000	一括	679,000	51,835	1,276
1	217,000				
2	2,261,000				
3	917,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 静岡市葵区瀬名六丁目
 地 番 4 5 7 6 番 3
 地 目 宅地
 地 積 22.16 平方メートル

- 2 所 在 静岡市葵区瀬名六丁目
 地 番 4 7 5 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 234.86 平方メートル

- 3 所 在 静岡市葵区瀬名六丁目 4 7 5 8 番地 1、4 7 6 0 番地 2、4 7 5 9 番地 3、4 7 5 7 番地 4
 家屋 番号 4 7 5 8 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 92.82 平方メートル
 2 階 58.79 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・物置

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

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2】

隣地(地番4758番4)との境界が不明確である。

《 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 静岡市葵区瀬名六丁目
 地 番 4 5 7 6 番 3
 地 目 宅地
 地 積 22.16平方メートル

- 2 所 在 静岡市葵区瀬名六丁目
 地 番 4 7 5 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 234.86平方メートル

- 3 所 在 静岡市葵区瀬名六丁目 4 7 5 8 番地 1、4 7 6 0 番
 地 2、4 7 5 9 番地 3、4 7 5 7 番地 4
 家屋 番号 4 7 5 8 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 92.82平方メートル
 2 階 58.79平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・物置



令和7年（ケ）第69号

令和7年11月21日受理
令和8年1月5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 静岡市葵区瀬名六丁目
 地 番 4 5 7 6 番 3
 地 目 宅地
 地 積 22. 16 平方メートル

- 2 所 在 静岡市葵区瀬名六丁目
 地 番 4 7 5 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 234. 86 平方メートル

- 3 所 在 静岡市葵区瀬名六丁目 4 7 5 8 番地 1、4 7 6 0 番
 地 2、4 7 5 9 番地 3、4 7 5 7 番地 4
 家屋 番号 4 7 5 8 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 92. 82 平方メートル
 2 階 58. 79 平方メートル



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	静岡市葵区瀬名六丁目２６番１５号 付近
土 地	物件 １
現 況 地 目	■宅地（物件 １ ） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林 （物件 ）
形 状	□公図のとおり ■概ね地積測量図のとおり □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
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者Ａ □その他の者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している ■上記の者が公道から居宅（物件３建物）への進入路として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	
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]
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）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置概略図のとおり □建物配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	物件3の所在：静岡市葵区瀬名六丁目 4758番地1 その余は「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡市葵区瀬名六丁目26番15号		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 概ね地積測量図のとおり ☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している ☐ 「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	およそ建物配置図（概略）に示した位置付近に簡易物置（動産）が存する		
建物	物件 3		
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：居宅・物置 ☐ 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	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が家族とともに、本建物を 居宅兼物置 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	昭和48年5月23日建築、昭和61年6月13日増築（以上、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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 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 物件1土地は、西側で幅員約3mの市道認定のない建築基準法上の道路（同法42条2項）に接する（写真3）。

もっとも、建物の敷地である物件2土地と物件1土地との間には、目的外土地（登記簿の記載は下表のとおり）及び水路（官地）が介在している。物件2土地と目的外土地との境界は外観上判然としない（写真4）。

なお、河川占用許可を得て、水路上にコンクリート橋を架け、公道からの出入りがなされている（写真1）。鉄板部分は占用許可を得ていない模様である（写真2）。

地番	地目	地積	所有者
4 5 7 8 - 4	宅地	7. 3 5 m ²	A

- 2 物件1土地の西側隣地（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
4 5 7 6 - 4	公衆用道路	8. 8 2 m ²	静岡市

- 3 建物全般に雨漏りが認められる（写真7, 8, 11, 14, 16）。
- 4 2階南西側洋室は西側に向かって、2階南東側洋室は南側に向かって、いずれも傾いているものと思われる。後者のクロスには、傾きが原因とされるたるみが認められる（写真15）。
- 5 その他本物件についての概要については、所有者A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等については、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)	1 本件建物には、私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 占用許可を得て、水路にコンクリート橋を架けて、公道から出入りしています。鉄板部分は、許可は得ていません。 3 平成25～26年頃に太陽光発電システム及びエコ給湯設備を備えました。購入代金は住宅ローンに組み込まれており、未だ完済していませんが、所有権留保は付されていないと認識しています。 4 キッチンと和室を一体化してLDKに変え、2階納戸に扉を付けました。また、耐震・免震措置を施しています。 5 建物全般に雨漏りが生じています。また、2階南側洋室2室は傾いており、その影響で、南東側洋室クロスにたるみが生じています。 6 5～6年前まで建物内で犬を1匹飼っていましたが、犬による損傷箇所は特にありません。 7 以前経営していた飲食店で使用していた動産が建物内に多くあり、物置となっている部屋があります。 8 隣地との境界についてトラブルが生じたことはありません。

(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7年11月21日(金) ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請(郵送) 静岡市役所
令和7年11月28日(金) 12：00－12：10	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書交付申請(窓口)
令和7年12月1日(月) 9：25－9：45	静岡地方法務局	登記事項証明書及び公図交付申請(窓口)
令和7年12月1日(月) ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和7年12月1日(月) 11：08－11：26	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影(外観)
令和7年12月10日(水) 11：55－12：05	静岡市役所 土木管理課	接面道路につき調査
令和7年12月12日(金) 11：30－12：26	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)

☐ 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。

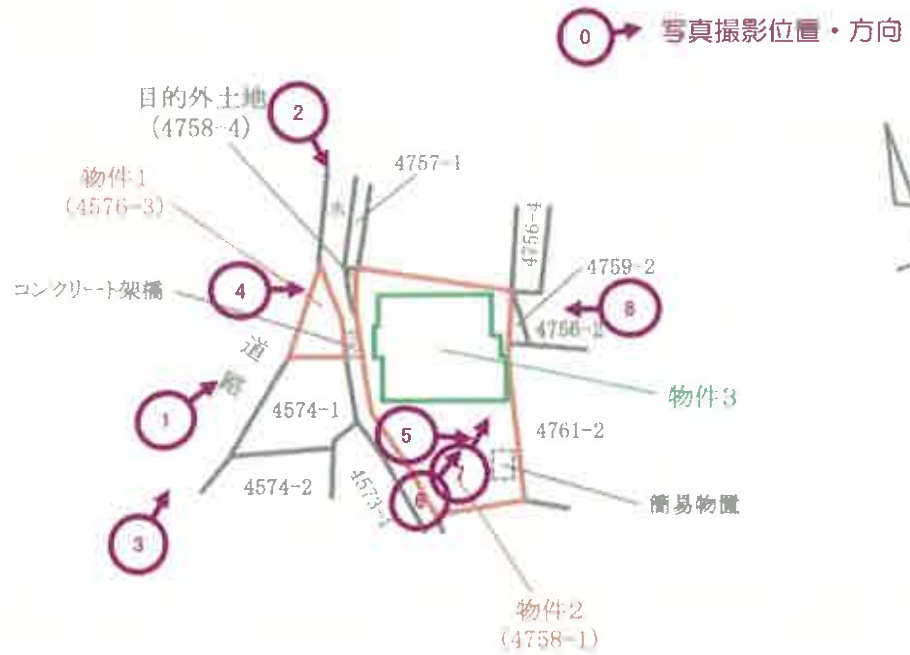
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

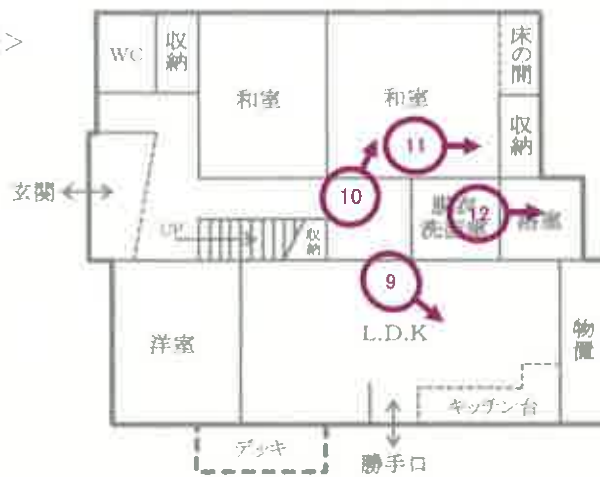
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物配置図（概略）



間取図（物件3）

<1階>



<2階>



登記年月日：平成25年6月25日

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。

(静岡地方法務局管轄)

令和7年9月1日

静岡地方法務局藤枝支局

登記官

(8 枚目)

地積測量図

地番 4576-3、-4、-5

土地の所在 静岡市葵区瀬名六丁目

求積表

地番 ① 4576-3					
NO	X _n	Y _n	Y _前 -Y _n	Y _n -Y _前	X _n ・(Y _前 -Y _n)
133	1.641	0.900	-0.985	0.985	-1.618385
151	-1.612	-1.335	-5.940	5.940	9.575280
14	-5.884	-0.040	0.068	-0.068	-0.400172
16	-9.526	-1.267	3.904	-3.904	-37.189504
117	-8.271	-1.138	0.656	-0.656	-5.425776
21	-5.185	-0.611	0.786	-0.786	-4.076410
163	-3.438	-0.350	1.511	-1.511	-5.194818
合計					-44.328725
面積					221833625
					22.18 m ²

地番 ② 4576-4					
NO	X _n	Y _n	Y _前 -Y _n	Y _n -Y _前	X _n ・(Y _前 -Y _n)
147	1.937	0.288	-3.001	3.001	-5.872957
150	-0.806	-2.101	-5.889	5.889	4.746534
105	-5.324	-5.621	-2.939	2.939	15.647236
14	-5.884	-5.040	4.286	-4.286	-25.218924
151	-1.612	-1.335	5.940	-5.940	-9.575280
133	1.641	0.900	1.603	-1.603	-2.630523
合計					-17.842768
面積					88213840
					8.82 m ²

地番 ③ 4576-5					
NO	X _n	Y _n	Y _前 -Y _n	Y _n -Y _前	X _n ・(Y _前 -Y _n)
153	1.641	0.900	-2.247	2.247	-3.687327
163	-3.438	-0.350	-1.511	1.511	5.194818
21	-5.185	-0.611	-0.786	0.786	4.075410
117	-8.271	-1.138	2.508	-2.508	-20.743868
31	1.142	1.897	2.036	-2.036	-2.325112
合計					-12.835655
面積					64174275
					6.41 m ²

登記基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
登記基準点 161	2.621	-1.631
登記基準点 162	-10.861	-0.006

測地系	—
座標系	任意
測量年月日	平成25年1月8日

作成者 土地家屋調査士

(平成 25 年 6 月 20 日作成)

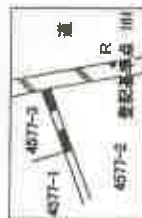
申請人

縮尺 1/250

境界線記号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...アラスチック杭, R...金属杭, M...刻ミ, R.M...金属標 (単位m)



拡大図 縮尺1/100



拡大図 縮尺1/100



地積測量図 (A3をA4に縮小)

登記年月日：平成25年6月25日

（静岡地方方法務局管轄）
令和7年9月1日 静岡地方方法務局麻枝支局

（9 枚目）

登記官

地 積 測 量 図

番 4758-1

土地の所在
静岡市葵区瀬名六丁目



拡大図 縮尺1/100



拡大図 縮尺1/100



境界線符号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...アラスチック杭, R...金属杭, M...銅杭, N...鉛杭, R...金属杭, M...銅杭, N...鉛杭 (単位m)

申請人

作成者
土地家屋調査士
(平成 25 年 6 月 20 日作成)

縮尺
1/250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

地図整理番号：M10638

イ 4566-2
ロ 4566-4

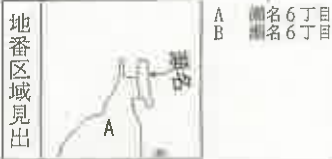
エ 4566-7
カ 4567-15

ホ 4571
ヘ 4576-5

コ 4576-3



〔注〕地図に準ずる図面は、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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在 静岡市葵区瀬名六丁目				地 番 4576番3					
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和47年11月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方方法務局管轄)

令和7年9月1日

静岡地方方法務局藤枝支局

地図整理番号：M10635

登記官

(1/1)

(10 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



雨漏りによる損傷箇所

8



9



10



雨漏りの跡

11



12



13



14



雨漏りの跡

15

傾きにより生じたとされるクロスのたるみ



16

雨漏りの跡



求 意 見 書

田 島 克 彦 殿

令和 8 年 5 月 22 日
静岡地方裁判所民事部
裁判所書記官 加 藤 かおり

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 10 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

前回の売却基準価額から次の割合による減額

1. 20% (2) 30% 3 その他 (%)

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 5 月 27 日
評価人

田島克彦

印

物 件 目 録

- 1 所 在 静岡市葵区瀬名六丁目
 地 番 4 5 7 6 番 3
 地 目 宅地
 地 積 22.16 平方メートル
- 2 所 在 静岡市葵区瀬名六丁目
 地 番 4 7 5 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 234.86 平方メートル
- 3 所 在 静岡市葵区瀬名六丁目 4 7 5 8 番地 1、4 7 6 0 番
 地 2、4 7 5 9 番地 3、4 7 5 7 番地 4
 家屋 番号 4 7 5 8 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 92.82 平方メートル
 2 階 58.79 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・物置

令和 7 年（ケ）第 69 号
令和 7 年 12 月 12 日 現地調査
令和 8 年 1 月 15 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 | 静岡市葵区瀬名六丁目 |
| | 地 番 | 4 5 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区瀬名六丁目 |
| | 地 番 | 4 7 5 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4 . 8 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 静岡市葵区瀬名六丁目 4 7 5 8 番地 1、4 7 6 0 番地 2、4 7 5 9 番地 3、4 7 5 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 7 5 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2 . 8 2 平方メートル
2 階 5 8 . 7 9 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 4,850,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 310,000 円
物件2 (土地)	金 3,230,000 円
物件3 (建物)	金 1,310,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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1～2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	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	居宅・物置
特 記 事 項		
・物件1、2は目的外土地とともに一体的に利用されており、物件2の土地上に物件3の建物が存し、物件1は物件2から接面道路に至る進入路として利用されている。 【目的外土地】 静岡市葵区瀬名6丁目4758番4 宅地 7.35 m²		

※ 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及び目的外土地）

位置・交通	J R 東海道本線「静岡」駅の北東方・直線距離約 7.6km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を主に、共同住宅、駐車場等が混在し、やや農地が残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	※公法上の規制等については特記事項参照 — — — — —
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	264.37 m ² (物件1、2、目的外土地の合計) 不整形 間口約 9.5m、奥行約 18m 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	西側幅員約 3m の舗装道路 (建築基準法上の道路・2 項道路) ※特記事項参照	
土地の利用状況	現況利用・・・物件2、目的外土地は物件3の建物敷地 物件1は物件2から接面道路に至る進入路 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 接面道路に埋設管あり (LPG 利用) 下水道 接面道路に埋設管あり (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	・ 本物件内（物件１と２の間）に介在する水路の中心より 東側；市街化調整区域・用途指定無し（60％・200％） 西側；市街化区域・第１種中高層住居専用地域（60％・200％） 高度地区（最高限２種・16m） ・ 本物件内（物件１と２の間）に介在する水路について、河川占有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（令和９年３月３１日まで更新手続き済み）。 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、河川占有許可の対象外である。 ・ 本物件は、当初市街化調整区域に指定される際の経過措置として建築されたものであり、その後の所有権移転については適正な手続きを経て現在に至っている。但し、目的外土地については当該経過措置における対象土地に含まれないため、今後新たに建築する場合には、対象となる敷地の範囲、立地可能な建物等について、事前に静岡市開発審査課等の関係部局と確認作業が必要となる。 ・ 接面道路は２項道路の指定を受けており、道路東側隣接に上記水路があるため、セットバックの方法、範囲等について、事前に静岡市建築指導課と確認作業が必要となる。 ・ 土砂災害警戒区域内に位置している。 区域名：瀬名谷ノ沢、現象名：急傾斜地の崩壊 区域名：瀬名宮沢、現象名：土石流 ・ 土石流危険区域（溪流名：宮沢）内に位置している。 ・ 東側傾斜地について、静岡県建築基準条例（がけ条例）の適用可能性について確認を要する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：昭和48年5月新築 昭和61年6月増築 経 過 年 数：当初建築より約53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・亜鉛メッキ鋼板 外 壁：吹付、トタン 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・物置 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る
保 守 管 理 の 状態	劣る ※特記事項参照
建 物 の 利 用 状況	建物所有者が家族とともに、居宅兼物置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	・経年劣化による減耗・損傷等のほか、2階一部に床の傾きが確認された。また建物全般に雨漏りが認められる。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・本物件は、当初市街化調整区域に指定される際の経過措置として建築されたものであり、その後の所有権移転については適正な手続きを経て現在に至っている。 ・屋根上に太陽光発電システムが設置されている。 ・本物件購入後、耐震補強工事等を施したとのことである。

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、2及び目的外土地（土地）

物件1、2及び目的外土地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	76,000	0.65	22.16	0.90	990,000
2	76,000	0.65	234.86	0.90	10,440,000
目的外	76,000	0.65	7.35	0.90	330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 静岡葵-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $96,900 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/125 = 76,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地の状況を考慮した。

◇地域格差：公示地は街路条件、環境条件が優る。

イ 個別格差：街路条件、規模や形状等の画地条件等を考慮した。

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	160,000	151.61	0.01	240,000

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
1	990,000	0.25	法定地上権	250,000
2	10,440,000	0.25	法定地上権	2,610,000
目的外	330,000	0.25	法定地上権	80,000
			計	(2,940,000)

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	990,000	－ 250,000		0.75	0.55	310,000
2	10,440,000	－ 2,610,000		0.75	0.55	3,230,000
3	240,000	＋ 2,940,000	－	0.75	0.55	1,310,000
一 括 価 格 (合 計)						4,850,000

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、土砂災害警戒区域内に存すること、建物管理の状況に劣ること、周辺地域の不動産需要等を考慮して、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 地価公示地価格 (静岡葵-11)

所 在：静岡市葵区瀬名7丁目5557番「瀬名7-25-33」

価 格：96,900円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：184㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南西側 6m 市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外住宅地域

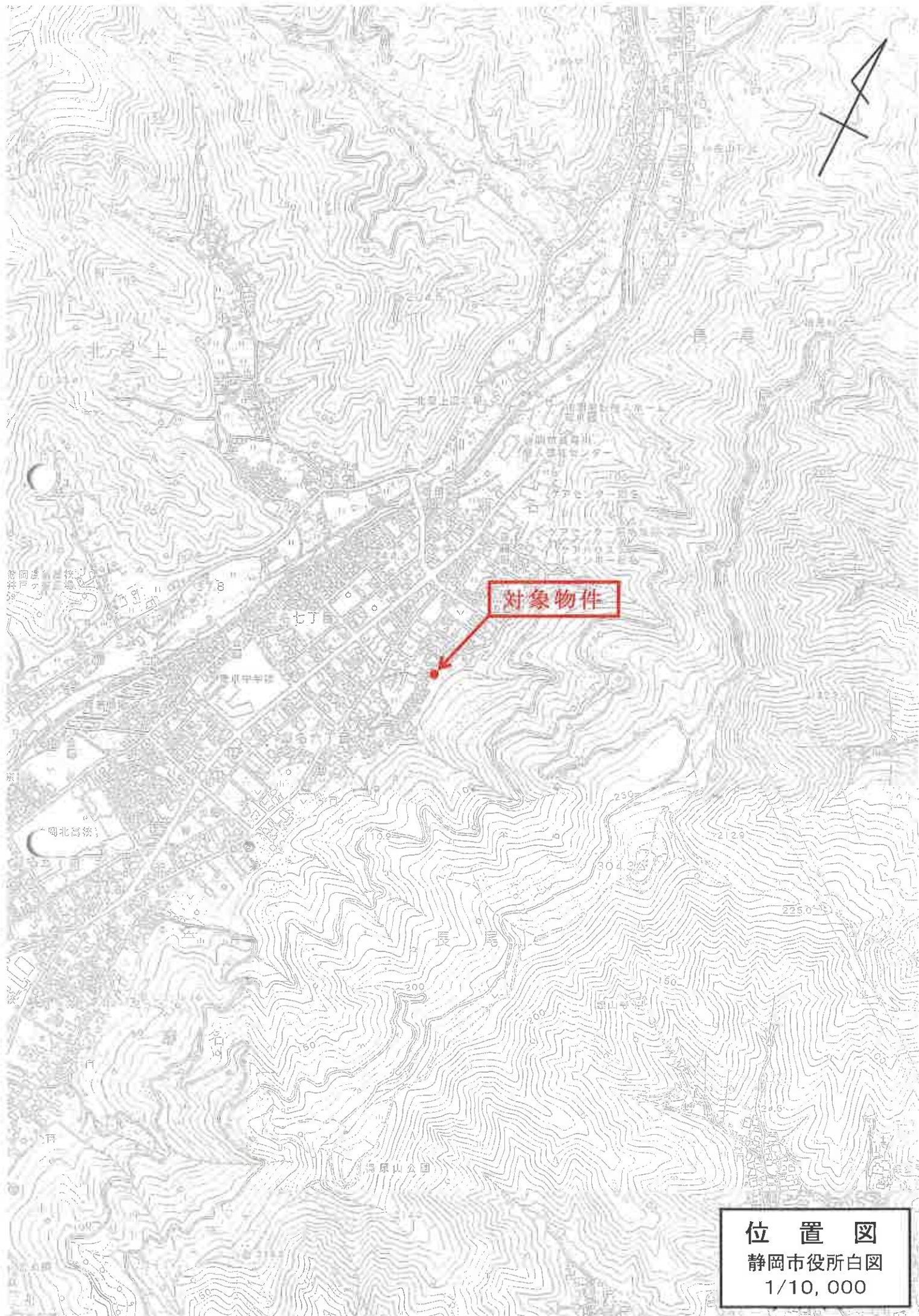
第7 附属資料

1 位置図

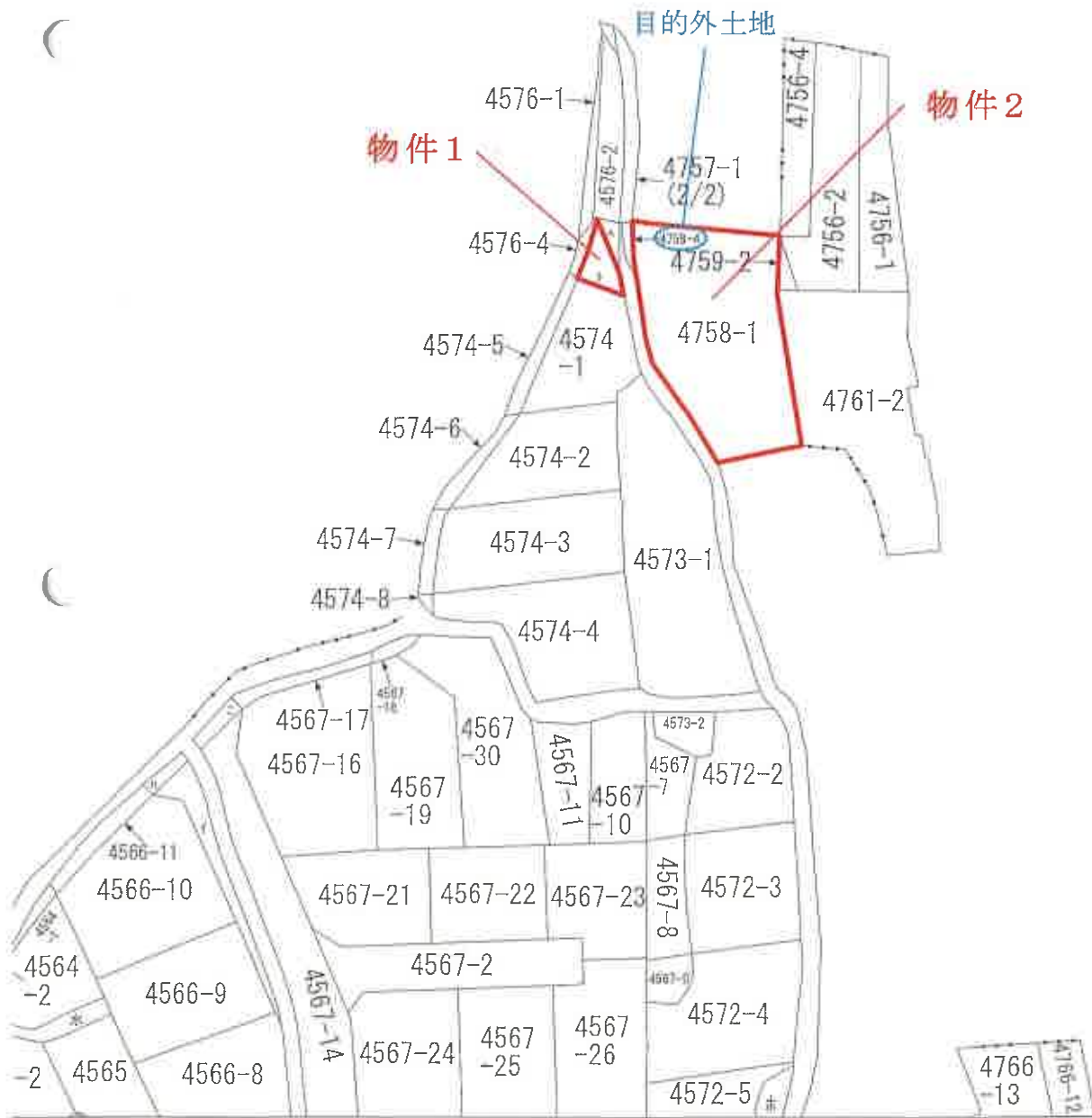
2 公図写

3 建物配置図

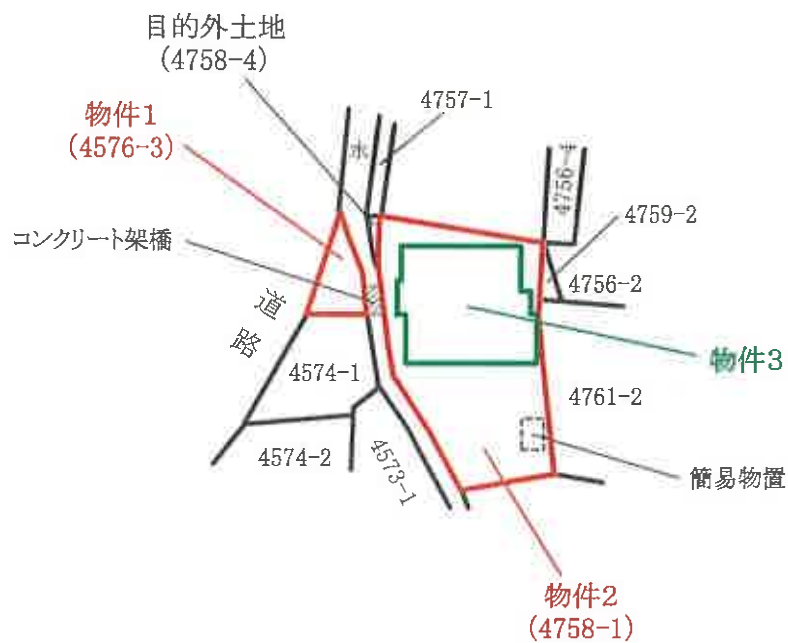
4 間取図



位置図
静岡市役所白図
1/10,000



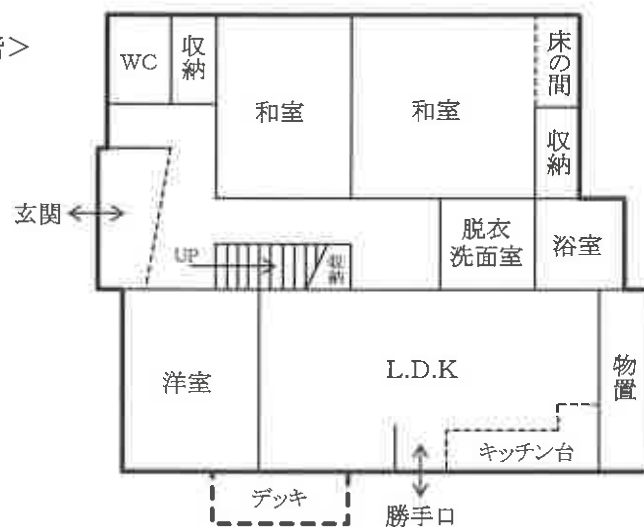
建物配置図



間取図

[物件3]

<1階>



<2階>

