

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 10 月 26 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 11 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 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 9 年 1 月 5 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 12 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 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 10 月 26 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, 2	8, 270, 000 6, 616, 000	一括	1, 654, 000	161, 736	37, 134
1	2, 180, 000				
2	6, 090, 000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 藤枝市稲川一丁目 |
| | 地 番 | 1 6 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 5 6 平方メートル |
| | 所有者 | A |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 藤枝市稲川一丁目 1 6 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 0 0 平方メートル
2 階 6 4 . 2 0 平方メートル
3 階 6 6 . 0 0 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 |

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 14 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】

本件建物共有者らが占有している。

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 藤枝市稲川一丁目
地 番 1 6 6 番 6
地 目 宅地
地 積 1 5 6 . 5 6 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 藤枝市稲川一丁目 1 6 6 番地 6
家屋 番号 1 6 6 番 6
種 類 居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 6 6 . 0 0 平方メートル
2 階 6 4 . 2 0 平方メートル
3 階 6 6 . 0 0 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

令和8年(ケ)第20号

令和8年 6月 8日受理

令和8年 7月 14日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 小 野 雅 章

(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 藤枝市稲川一丁目

地 番 1 6 6 番 6

地 目 宅地

地 積 1 5 6 . 5 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤枝市稲川一丁目 1 6 6 番地 6

家屋 番号 1 6 6 番 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積
1 階 6 6 . 0 0 平方メートル
2 階 6 4 . 2 0 平方メートル
3 階 6 6 . 0 0 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県藤枝市稲川一丁目11番48号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（ ☐ 備付なし） ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（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（B） 1 上記のA Bが本土地上に下記建物を共有し、占有している。 2 下記建物の本件土地に対する敷地利用権につき、A B間（親子関係）には、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、使用借権である。 ☐ 「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2	
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）	
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	☒ 建物共有者ら（A B：各共有持分2分の1） ☐ その他の者 1 上記のA及びその家族が本建物1階部分を居宅として、上記のB及びその家族が同2階、3階部分を居宅として使用し、各占有している。 2 本件建物は、上記建物共有者ら間（親子関係）の共有持分権であり、同建物の利用関係については、金銭の授受等の特別な取り決め等はない。 ☐ 「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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（概略）のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所に記載のとおり

その他の事項

- 1 本件土地建物の形状及び所在場所等については、別紙「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおりである。
- 2 本件土地における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 3 本件土地は、南東側幅員約4mの舗装市道（市道6地区209号線・建築基準法上の道路）、北側幅員約5.7mの舗装市道（市道6地区34号線・建築基準法上の道路）に各接面している。
- 4 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。同建物の不具合箇所については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおり、同部分に不具合箇所が見受けられた。

以 上

(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
■ B (建物共有者)	1 本件建物の共有者です。本件建物の相共有者はA (実父) です。土地の所有者はAです。本件建物は二世帯住宅で1階部分には実父 (A) と実母が住んでいます。同2階、3階部分には以前、私と私の家族が住んでいましたが、現在は、それぞれが本件建物に住んだり、別の場所に住んだりとしています。本件調査につき、A (実父) の体調の関係により、私に対応します。 2 本件土地にはカーポート、電柱が存在します。電柱の設置使用料として、中部電力から約3年に1回ほど、数千円程度の金額が振り込まれています。 3 令和7年11月頃まで、本件建物2階部分で犬4匹を飼育していました。 4 本件建物は、経年相応の劣化した建物です。本件建物の不具合箇所として、同1階洋室の天井及び内壁部分には雨漏り跡が、同2階ホール付近の床部分には、犬の排尿による染み跡等があります。 5 本件建物にはソーラーパネルはなく、オール電化の住宅ではありません。ガスを使用しています。 6 本件建物は、私とA (実父) の共有持分の建物です。本件建物の利用については、私とA (実父) は親子なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。無償です。 7 本件建物の本件土地に対する敷地利用については、本件建物共有者である私と本件土地所有者であるA (実父) とは親子なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、無償で本件土地を使用しています。 (令和8年7月3日聴取) 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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6月8日(月)	当庁	藤枝市役所に対し、間取図請求(郵券220円)
令和8年6月16日(火) 1 12:05-12:15 2 12:50-13:00 3 13:55-14:05	1 物件所在地 2 静岡地方法務局 (藤枝支局) 3 藤枝市役所 4 当庁	1 物件確認、写真撮影 2 隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し各交付申請 3 接面道路につき調査 4 A B (共有者ら) に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円)
令和8年7月3日(金) 10:00-11:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、B(共有者)から占有状況等につき聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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

(5 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

90-1



(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。

地番区域見出
稲川1丁目

請求部	所 在	藤枝市稲川一丁目				地 番	166番6			
出力縮	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日					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。

(静岡地方法務局藤枝支局管轄)

令和8年3月25日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M56405

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：昭和51年9月24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。
令和8年6月16日 静岡地方方法務局藤枝支局 登記官

0002535

地番	166-1、166-7、166-9 166-6、166-8、
土地の所在	藤枝市堀川一丁目

地積測量図

作製年月日
昭和五十年九月四日
作製者

求積

(A) 166-1

$$\begin{aligned} 16.71 \times 8.98 &= 149.062 \\ 16.71 \times 7.16 &= 119.6436 \\ \hline 268.7056 \\ \times \frac{1}{2} & \\ \hline 134.3528 \end{aligned}$$

$$609.4368^2 - (156.5899^2 + 163.7367^2 + 137.7245^2 + 133.9636^2) = 137.4432^2$$

(B) 166-6

$$\begin{aligned} 5.99 \times 1.33 &= 7.9667 \\ 8.63 \times 4.99 &= 42.8447 \\ 19.14 \times 7.73 &= 147.9522 \\ 19.14 \times 7.78 &= 148.9092 \\ \hline 313.1318 \\ \times \frac{1}{2} & \\ \hline 156.5659 \end{aligned}$$

(C) 166-7

$$\begin{aligned} 18.95 \times 7.66 &= 145.1570 \\ 18.95 \times 7.61 &= 142.8145 \\ \hline 287.4715 \\ \times \frac{1}{2} & \\ \hline 143.73575 \end{aligned}$$

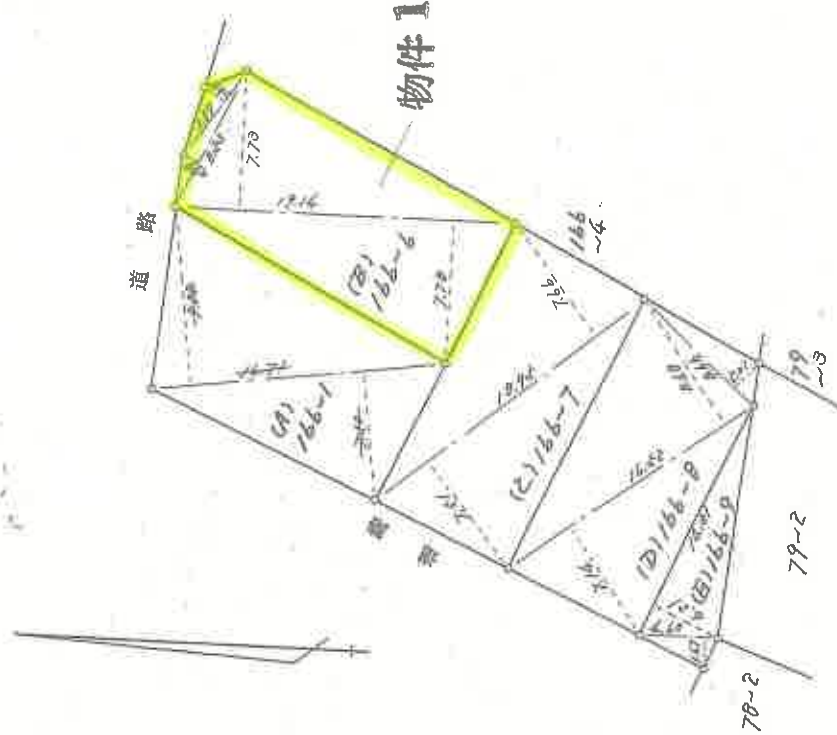
(D) 166-8

$$\begin{aligned} 16.52 \times 7.16 &= 117.9628 \\ 16.52 \times 8.48 &= 140.0896 \\ 8.66 \times 2.01 &= 17.4066 \\ \hline 275.4490 \\ \times \frac{1}{2} & \\ \hline 137.7245 \end{aligned}$$

(E) 166-9

$$\begin{aligned} 4.60 \times 1.67 &= 7.6820 \\ 14.31 \times 4.21 &= 60.2451 \\ \hline 67.9271 \\ \times \frac{1}{2} & \\ \hline 33.96355 \end{aligned}$$

地積	
(A) 166-1	137.4432 m ²
(B) 166-6	156.5657 m ²
(C) 166-7	143.7357 m ²
(D) 166-8	137.7245 m ²
(E) 166-9	33.9636 m ²



単位 m

縮尺 1/300

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

【A3版をA4版に縮小】

昭和五十年九月四日

申請人

登記年月日：平成17年6月29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。
(静岡地方法律局藤枝支局管轄)

令和8年3月25日 東京法律局発出場所

登記官

(8 枚面)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

308881

建物図面

家屋番号 166番6

建物の所在 藤枝市稲川一丁目166番地6

各階平面図

1階平面図



求積
 $11.00 \times 6.00 = 66.0000$

床面積 66.00m²

2階平面図



求積
 $5.20 \times 6.00 = 31.2000$
 $1.80 \times 5.00 = 9.0000$
 $4.00 \times 6.00 = 24.0000$
合計 64.2000

床面積 64.20m²

3階平面図



求積
 $11.00 \times 6.00 = 66.0000$

床面積 66.00m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

物件2



物件1

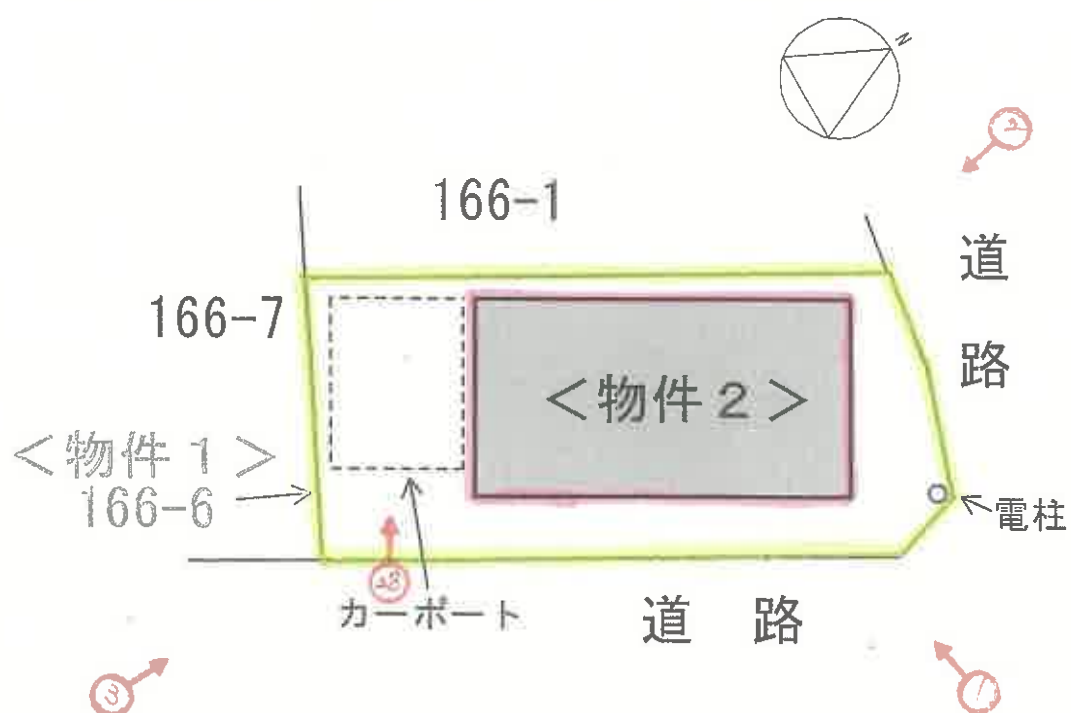


(単位m)

縮尺 1/500

【A3版をA4版に縮小】

土地建物位置関係図（概略）

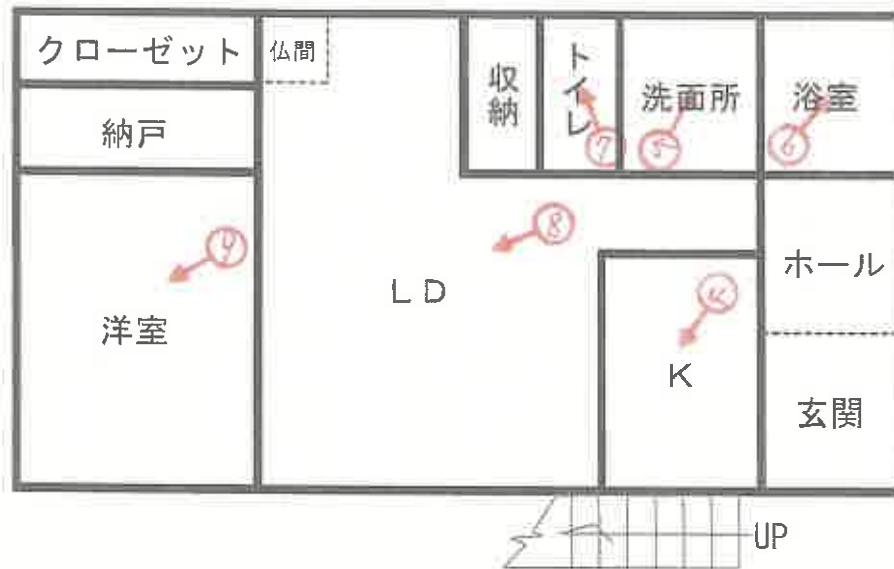


写真撮影の位置及び方向を示す。

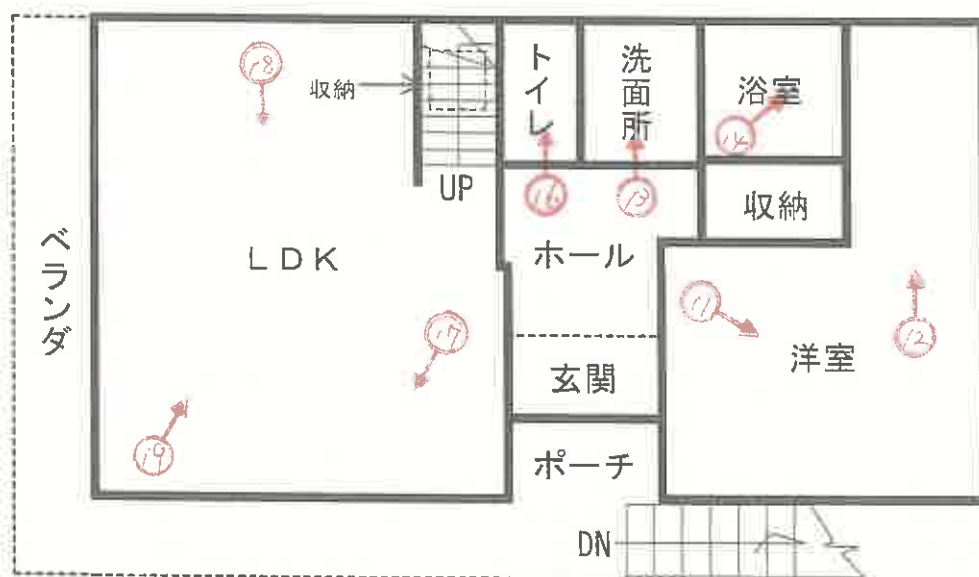
間 取 図

〈物件 2〉

1 階



2 階

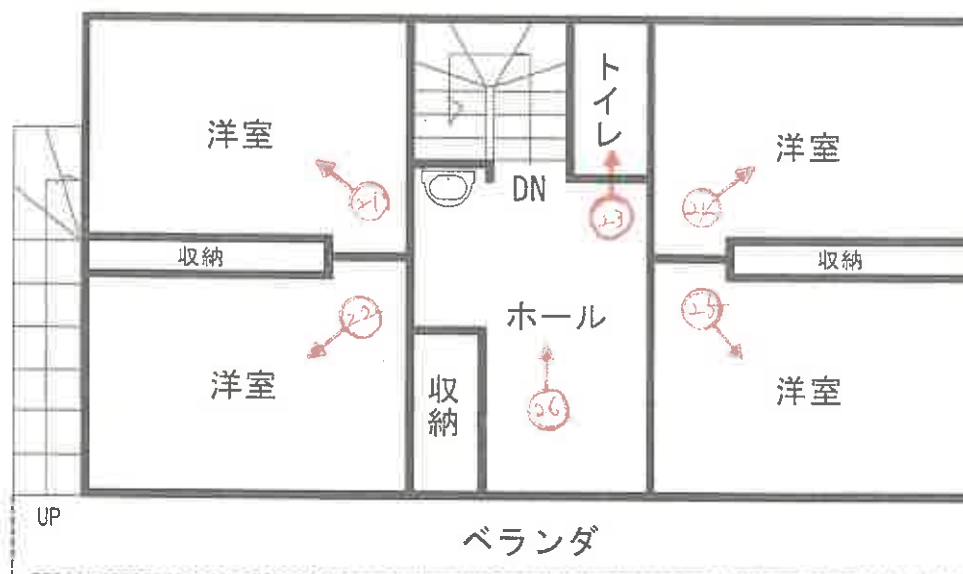


写真撮影の位置及び方向を示す。

(10 枚目)

間 取 図

3階



屋上



 写真撮影の位置及び方向を示す。

(11 枚目)

写真 1



写真 2



写真3



写真4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10 前記写真 9 の本件建物 1 階洋室の天井及び内壁部分の雨漏り跡
(撮影位置の図示は省略)



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5 本件建物 2 階ホール付近の床部分に犬の排尿による染み跡等
(撮影位置の図示は省略)



写真 1 6



写真 17



写真 18



写真 1 9



写真 2 0 上記写真 1 9、2 0 の本件建物 2 階 L D K の損傷箇所
(犬の引っ掻き傷跡・撮影位置の図示は省略)



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



写真 2 8



令和 8 年（ケ）第 20 号
令和 8 年 7 月 3 日 現地調査
令和 8 年 7 月 13 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 藤枝市稲川一丁目
- 地 番 1 6 6 番 6
- 地 目 宅地
- 地 積 1 5 6 . 5 6 平方メートル
- 所有者 A
- 2 所 在 藤枝市稲川一丁目 1 6 6 番地 6
- 家屋番号 1 6 6 番 6
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
- 床 面 積 1 階 6 6 . 0 0 平方メートル
2 階 6 4 . 2 0 平方メートル
3 階 6 6 . 0 0 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

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 270, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 180, 000 円
物件2 (建物)	金 6, 090, 000 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	
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件1の土地の上に物件2の建物が存する。		

※ 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）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「藤枝」駅の北東方・直線距離約 1.8 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 第一種住居地域、準住居地域（南東側一部） 60% 200% — 居住誘導区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	156.56 m ² ほぼ長方形 間口約 17m、奥行約 9m 平坦地 路面と等高に接面する角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約 4.0m の舗装市道（建築基準法上の道路） 北側幅員約 5.7m 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・・・カーポート、電柱	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (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	・ 法務局備付の地積測量図は作成時期が古い為、物件１の地積には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。 ・ 藤枝市洪水ハザードマップの浸水想定エリアに該当する。 ・ 建物共有者Ｂへの聴取によると、物件１の土地には電柱があり、中部電力から設置使用料が振り込まれているとのことである。※詳細は、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17年6月25日 経 過 年 数：約21年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構 造：鉄骨造3階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：ボード 内 壁：ボード等 天 井：クロス等 床：フローリング等 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 1階洋室の天井及び内壁に雨漏り跡が、2階ホール付近の床にペットの排尿によるものと思われる染み跡がある。その他については概ね経年相応である。
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者A及びその家族が1階部分を、建物共有者B及びその家族が2、3階部分をそれぞれ居宅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	・ 物件2の建物は二世帯住宅の仕様となっている。 ・ 建物共有者Bへの聴取によると、令和7年11月頃まで、2階部分で犬4匹を飼育していたとのことである。

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（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/㎡) 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	54,800	1.03	156.56	0.9	7,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 藤枝-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
 $60,100 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/104 \times 100/106 \approx 54,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地状況を考慮した。

◇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：画地条件（角地）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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
2	172,000	196.20	0.21	7,090,000

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 21 年、経済的残存耐用年数 9 年、観察減価 30%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率=9 年 ÷ (21 年+9 年) × (1-0.3) ≈ 0.21

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	7,950,000	0.5	法定地上権	3,980,000

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50%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	7,950,000	－ 3,980,000		—	0.55	2,180,000
2	7,090,000	＋ 3,980,000	—	—	0.55	6,090,000
一 括 価 格 (合 計)						8,270,000

ウ 占有減価修正：—

エ 市場性修正：—

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 (藤枝-5)

所 在：藤枝市茶町2丁目1035番4

「茶町2-12-5」

価 格：60,100 円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：171 ㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南側6.0m市道

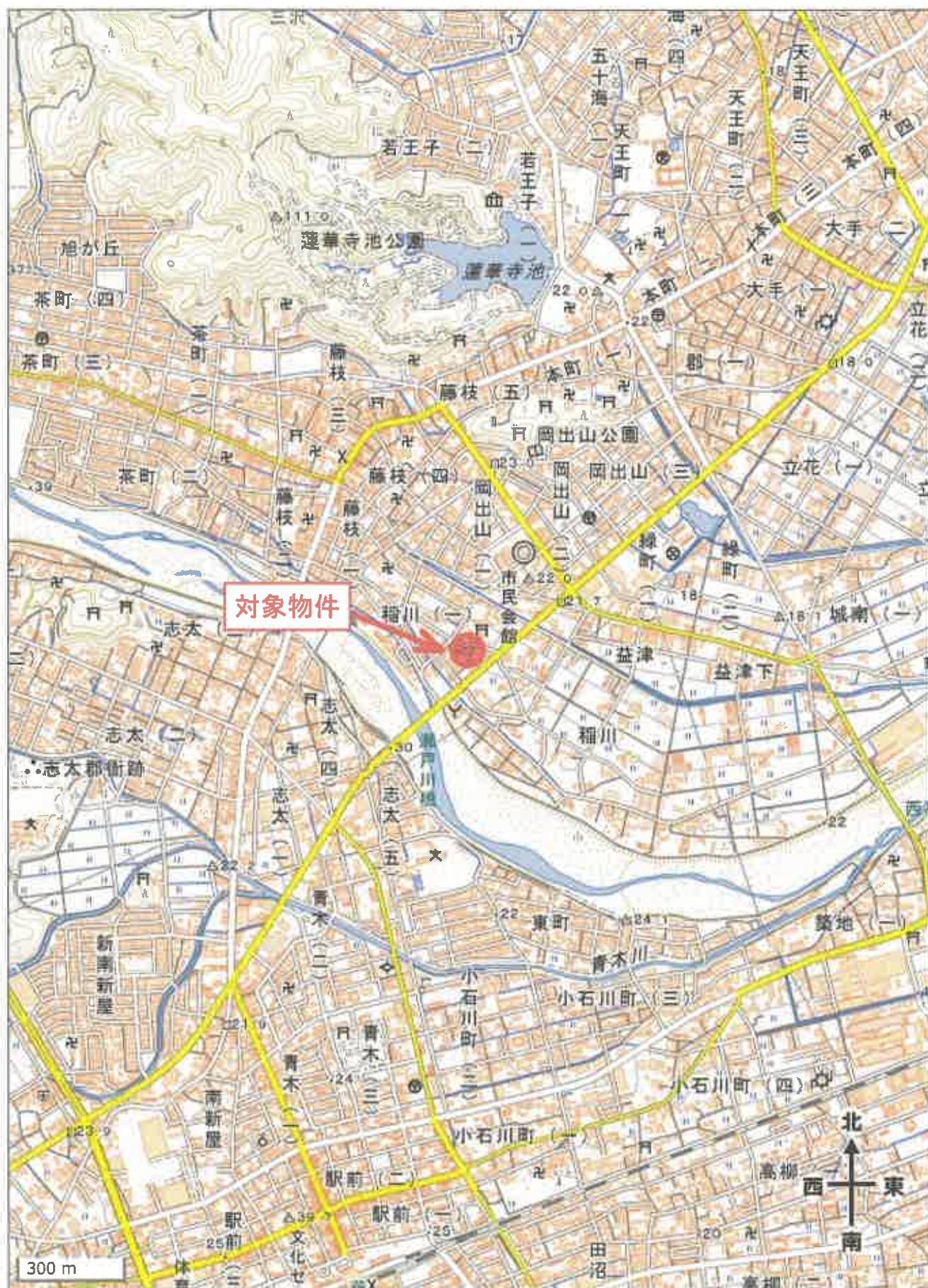
用途指定等：第二種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

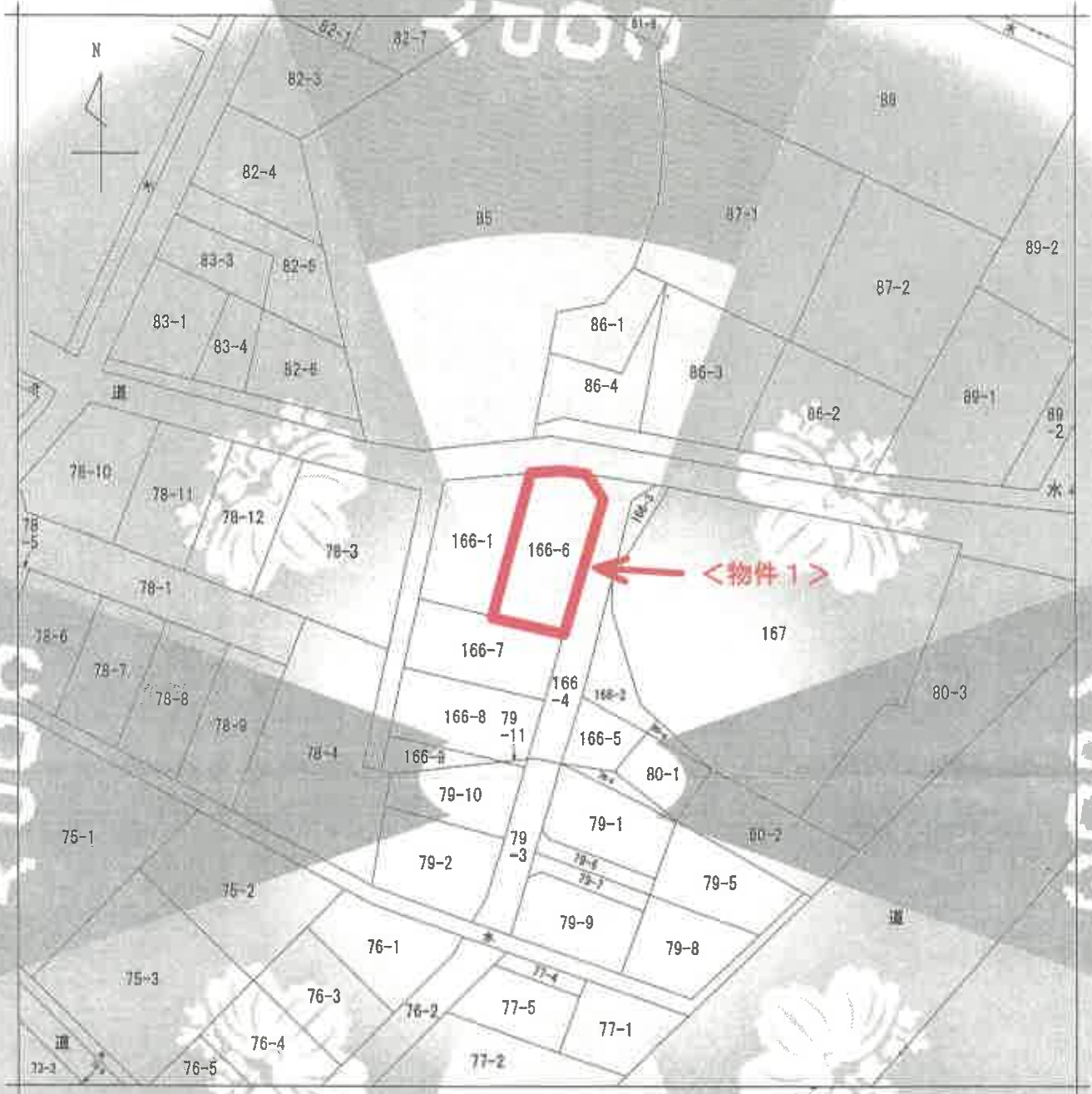
地域の概要：一般住宅が多い区画整理済みの住宅地域

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





(注) 地図に準ずる図面は、土地の用途と用途にした平均配置計画の範囲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す。土地の位置及び形状の図面を記載した図面です。

地番区域見出し

稲川1丁目

請求部	所在	藤枝市稲川一丁目				地番	166番6			
出力	1/500	精度	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	土地改良所在図
作成年月日			測図年月日(西暦)						測図年月日	

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。

(静岡地方法律局藤枝支局管轄)

令和8年3月25日

東京法律局藤枝出張所

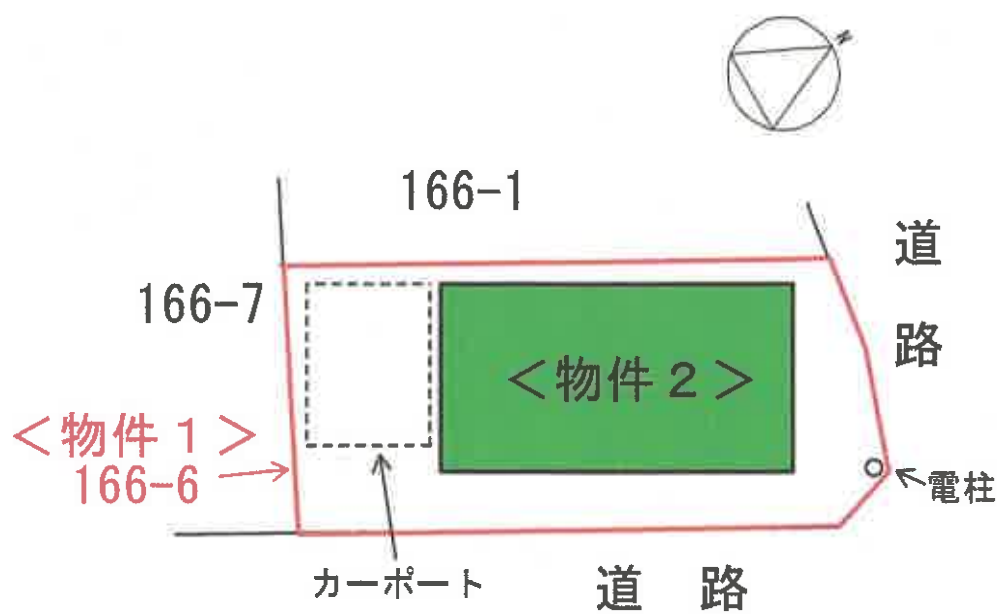
自記印

地図整理番号：M56405

(1/1)

公図写
A3をA4に縮小

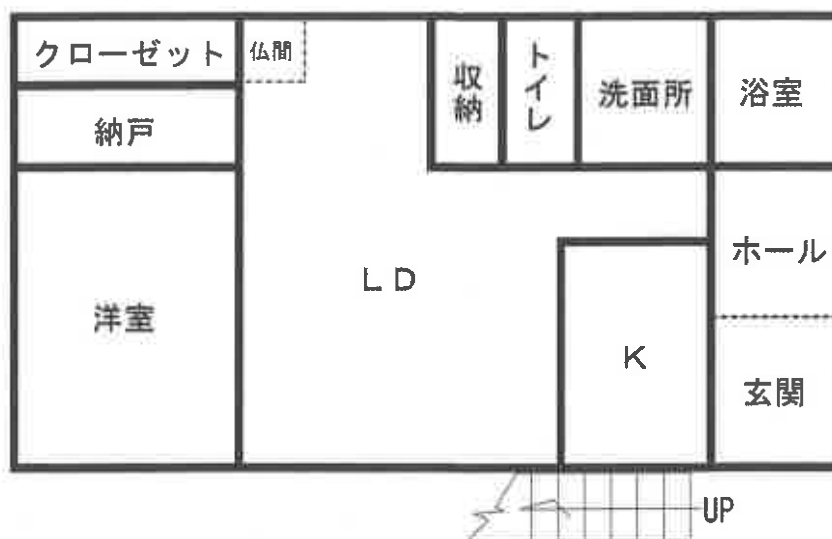
建 物 配 置 図



間 取 図

〈物件 2〉

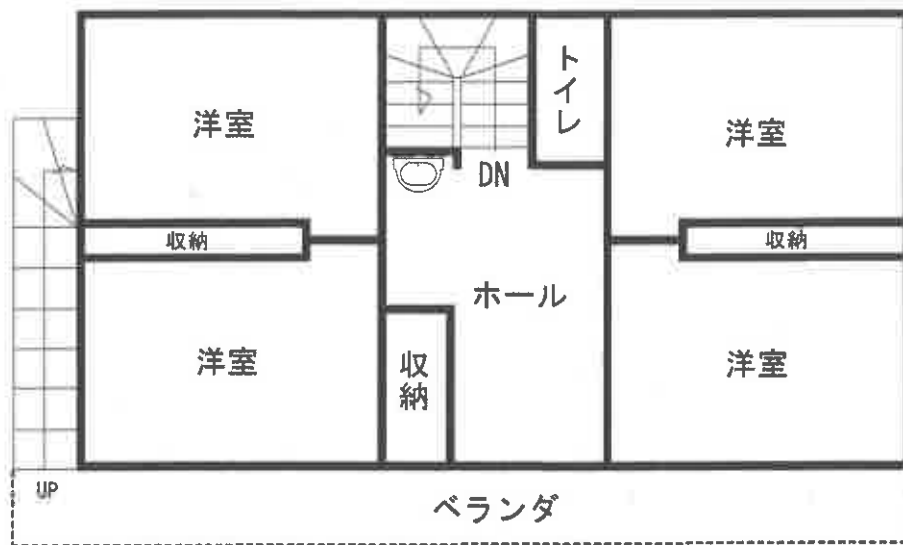
1 階



2 階



3階



屋上

