

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 6年 1月29日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

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 6年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月11日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月22日 午後 1時00分から 令和 6年 5月23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 6年 1月29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, 開札日の翌日から原則2日間特別売却が実施されます。</p>	





物 件 目 録

☆10 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1817番  
地 目 畑  
地 積 358平方メートル  
☆ 買受適格証明書を要す

☆11 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1817番2  
地 目 畑  
地 積 4.80平方メートル  
☆ 買受適格証明書を要す

☆12 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1818番2  
地 目 畑  
地 積 19平方メートル  
☆ 買受適格証明書を要す

☆15 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1818番  
地 目 畑  
地 積 165平方メートル  
☆ 買受適格証明書を要す



## 物 件 明 細 書

令和 4年10月12日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 望 月 美 香

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号10～12, 15】  
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10～12, 15】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号10～12, 15】  
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  
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

10 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1817番  
地 目 畑  
地 積 358平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

11 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1817番2  
地 目 畑  
地 積 4.80平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

12 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1818番2  
地 目 畑  
地 積 19平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

15 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1818番  
地 目 畑  
地 積 165平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

令和4年(又)第 13号  
令和4年 6月 7日受理  
令和4年 7月**26**日提出

# 現況調査報告書

(5分冊の5 物件10, 11, 12, 15)

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

- |    |   |   |            |
|----|---|---|------------|
| 10 | 所 | 在 | 焼津市高新田字宮島  |
|    | 地 | 番 | 1817番      |
|    | 地 | 目 | 畑          |
|    | 地 | 積 | 358平方メートル  |
| 11 | 所 | 在 | 焼津市高新田字宮島  |
|    | 地 | 番 | 1817番2     |
|    | 地 | 目 | 畑          |
|    | 地 | 積 | 4.80平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 焼津市高新田字宮島  |
|    | 地 | 番 | 1818番2     |
|    | 地 | 目 | 畑          |
|    | 地 | 積 | 19平方メートル   |
| 15 | 所 | 在 | 焼津市高新田字宮島  |
|    | 地 | 番 | 1818番      |
|    | 地 | 目 | 畑          |
|    | 地 | 積 | 165平方メートル  |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件10, 11, 12, 15
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件10, 11, 12, 15) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者がみかん畑として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	南東側で市道に接面している
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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)
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 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

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 私は、物件10, 11, 12, 15の本件各土地を所有しています。 2 本件各土地は、私が、一体としてみかん畑にしています。誰にも貸していません。 3 境界の争いはありません。 <p style="text-align: right;">(令和4年7月1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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
4年 6月13日 (月) 11:05-11:15	静岡地方法務局藤枝支局	本件土地の地積測量図、土地(近隣地)の登記事項要約書申請(地積測量図なし)
4年 7月 1日 (金) 9:55-10:05	物件所在地	物件確認、境界調査、占有状況調査、写真撮影、評価人同行、所有者と面接
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

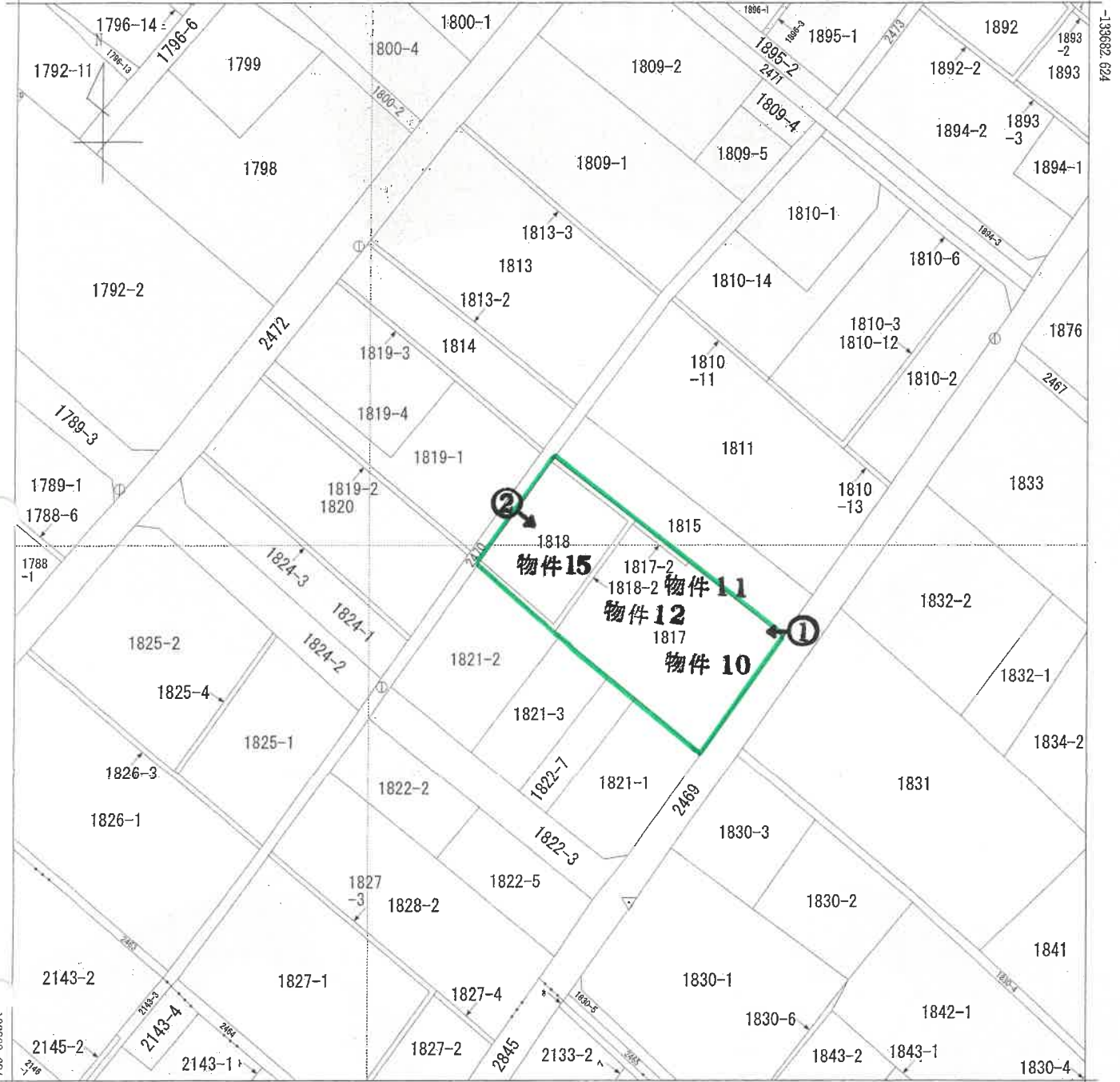
( 4 枚目)

公 図

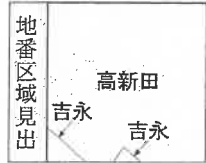
【A3版をA4版に縮小】

イ 1891    ハ 1796-15    ホ 2849    ト 2141  
ロ 1792-10    ニ 1796-16    ヘ 2133-1

(座標値種別：図上測定)    -17798.759



-17923.759 (座標値種別：図上測定)



♂写真撮影方向

請求 部分	所在	焼津市高新田字宮島		地番	1818番				
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成 年月日	昭和63年3月			備付 年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(静岡地方務局藤枝支局管轄)

令和4年4月20日

静岡地方務局

請求番号：34-5

登記官

写真 1

物件 1 0



写真 2

物件 1 5



令和 4年(又)第 13号  
令和 5年11月22日 現地調査  
令和 5年11月28日 評価

静岡地方裁判所 御中

# 評 価 書

(物件 10~12、15)

(再)

評価人 不動産鑑定士

芝口直樹 印

## 物 件 目 録

10 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1817番  
地 目 畑  
地 積 358平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

11 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1817番2  
地 目 畑  
地 積 4.80平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

12 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1818番2  
地 目 畑  
地 積 19平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

15 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1818番  
地 目 畑  
地 積 165平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す





## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 230, 000 円	
内 訳 価 格	
物件10 (土地)	金 810, 000 円
物件11 (土地)	金 10, 000 円
物件12 (土地)	金 40, 000 円
物件15 (土地)	金 370, 000 円

- 1 一括価格は、物件10～12、15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。

## 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、買受希望者は事前に物件内に立ち入ることができない場合があること、引渡しを受けるために法定の手続き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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格とする。

### 第3 目的物件

番 号	登 記	現 況
1 0	物件目録記載のとおり	
1 1	物件目録記載のとおり	
1 2	物件目録記載のとおり	
1 5	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・農地法第3条もしくは第5条の買受適格証明書を要する。		

※ 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10～12、15）

位置・交通	J R東海道本線「西焼津」駅の南方・直線距離約 7.5 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や農家住宅のほか作業所、農地等も介在する沿岸部に近い古くからの既成の住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 150% 無 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10 : 358 m <sup>2</sup> 、物件11 : 4.80 m <sup>2</sup> 、 物件12 : 19 m <sup>2</sup> 、物件15 : 165 m <sup>2</sup> 、 合計 : 546.80 m <sup>2</sup> 長方形 間口約 16.7m、奥行約 34.3m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	南東側幅員約 3.5m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・所有者がみかん畑として耕作している。 目的外建物の有無・・・なし	
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どうか不明な場合をいう。	
特記事項	土壌は概ね砂地である。 農地法第3条もしくは第5条の買受適格証明書を要する。	

## 第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準ずる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件10～12、15（土地）

物件10～12、15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
10	14,200	0.8	358.00	—	4,070,000
11	14,200	0.8	4.80	—	50,000
12	14,200	0.8	19.00	—	220,000
15	14,200	0.8	165.00	—	1,870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 焼津-9

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

$$15,500 \text{ 円/㎡} \times 98.3/100 \times 100/102 \times 100/105 \div 14,200 \text{ 円/㎡}$$

◇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：公示地は道路方位が優る。

◇地域格差：公示地が属する地域は、街路条件（幅員）、交通接近条件（利便施設）、環境条件（周囲の土地利用状況）等が優る。

イ 個別格差：画地条件（規模、現況農地、要セットバック）、街路条件（幅員）、環境条件（周辺環境、利用状況）等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等 割合の控除 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 0	4,070,000	—	—	0.8	0.25	810,000
1 1	50,000	—	—	0.8	0.25	10,000
1 2	220,000	—	—	0.8	0.25	40,000
1 5	1,870,000	—	—	0.8	0.25	370,000
一 括 価 格 (合 計)						1,230,000

イ 土地利用権等割合の控除：不要

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、沿岸部における近年の不動産市場等を勘案して、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：市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件の有効需要の程度及び過去の入札の経緯等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（焼津－9）

所 在：焼津市利右衛門字六軒屋 2516 番 2 外

価 格：15,500円/㎡

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：262㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側 8.5m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 150%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅が見られる既成住宅地域

## 第7 附属資料

変更がないため省略

以上

# 求 意 見 書

芝 口 直 樹 殿

令和 5年 5月 23日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

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14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 5年 5月 30日

評価人

芝 口 直 樹 印



## 物 件 目 録

☆1.0 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1817番  
地 目 畑  
地 積 358平方メートル  
☆ 買受適格証明書を要す

☆1.1 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1817番2  
地 目 畑  
地 積 4.80平方メートル  
☆ 買受適格証明書を要す

☆1.2 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1818番2  
地 目 畑  
地 積 19平方メートル  
☆ 買受適格証明書を要す

☆1.5 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1818番  
地 目 畑  
地 積 165平方メートル  
☆ 買受適格証明書を要す





令和 4年(又)第 13号  
令和 4年 7月 1日 現地調査  
令和 4年 7月 27日 評価

静岡地方裁判所 御中

# 評 価 書

(物件 10~12、15)

評価人 不動産鑑定士

芝口直樹 印

物 件 目 録

- ~~1 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1840番5  
地 目 宅地  
地 積 9.21平方メートル~~
- ~~2 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1845番3  
地 目 宅地  
地 積 1395.73平方メートル~~
- ~~3 所 在 焼津市高新田字宮島 1845番地3  
家屋 番号 1845番3  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 215.03平方メートル~~
- ~~4 所 在 焼津市高新田字宮島 1845番地3、1840番地5  
家屋 番号 1845番3の2  
種 類 作業所  
構 造 鉄骨・軽量鉄骨・木造スレート・かわらぶき平家建  
床 面 積 271.11平方メートル  
(附属建物)~~

物 件 目 録

~~符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 20.70平方メートル  
符 号 4  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 25.53平方メートル  
符 号 5  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 15.84平方メートル  
符 号 6  
種 類 物置  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床 面 積 37.26平方メートル~~

~~5 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1847番1  
地 目 山林  
地 積 728平方メートル~~

~~6 所 在 焼津市高新田字宮島~~

物 件 目 録

- ~~地 番 1840番3  
地 目 畑  
地 積 1108平方メートル~~
- ~~7 所 在 焼津市高新田字海岸  
地 番 2444番18  
地 目 原野  
地 積 282平方メートル~~
- ~~8 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1819番4  
地 目 宅地  
地 積 205.65平方メートル~~
- ~~9 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1819番3  
地 目 宅地  
地 積 18.00平方メートル~~
- 10 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1817番  
地 目 畑  
地 積 358平方メートル

物 件 目 録

1 1 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1 8 1 7 番 2  
地 目 畑  
地 積 4. 8 0 平方メートル

1 2 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1 8 1 8 番 2  
地 目 畑  
地 積 1 9 平方メートル

~~1 3 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1 8 1 9 番 2  
地 目 畑  
地 積 1 9 平方メートル~~

~~1 4 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1 8 1 9 番 1  
地 目 畑  
地 積 2 3 1 平方メートル~~

1 5 所 在 焼津市高新田字宮島  
地 番 1 8 1 8 番  
地 目 畑

物 件 目 録

地 積 165平方メートル

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 8 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件10 (土地)	金 1, 8 5 0, 0 0 0 円
物件11 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件12 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件15 (土地)	金 8 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件10～12、15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。

## 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、買受希望者は事前に物件内に立ち入ることができない場合があること、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 0	物件目録記載のとおり	
1 1	物件目録記載のとおり	
1 2	物件目録記載のとおり	
1 5	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"><li>・農地法第3条もしくは第5条の買受適格証明書を要する。</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10～12、15）

位置・交通	J R 東海道本線「西焼津」駅の南方・直線距離約 7.5 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や農家住宅のほか作業所、農地等も介在する沿岸部に近い古くからの既成の住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 150% 無 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 10 : 358 m <sup>2</sup> 、物件 11 : 4.80 m <sup>2</sup> 、 物件 12 : 19 m <sup>2</sup> 、物件 15 : 165 m <sup>2</sup> 、 合計 : 546.80 m <sup>2</sup> 長方形 間口約 16.7m、奥行約 34.3m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	南東側幅員約 3.5m 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・所有者がみかん畑として耕作している。 目的外建物の有無・・・なし	
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どうか不明な場合をいう。	
特記事項	土壌は概ね砂地である。 農地法第3条もしくは第5条の買受適格証明書を要する。	

## 第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準ずる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件10～12、15（土地）

物件10～12、15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
10	14,700	0.8	358.00	—	4,210,000
11	14,700	0.8	4.80	—	60,000
12	14,700	0.8	19.00	—	220,000
15	14,700	0.8	165.00	—	1,940,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 焼津-9

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

$$16,000 \text{ 円/㎡} \times 98.3/100 \times 100/102 \times 100/105 \div 14,700 \text{ 円/㎡}$$

◇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：公示地は道路方位が優る。

◇地域格差：公示地が属する地域は、街路条件（幅員）、交通接近条件（利便施設）、環境条件（周囲の土地利用状況）等が優る。

イ 個別格差：画地条件（規模、現況農地、要セットバック）、街路条件（幅員）、環境条件（周辺環境、利用状況）等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等 割合の控除 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 0	4,210,000	—	—	0.8	0.55	1,850,000
1 1	60,000	—	—	0.8	0.55	30,000
1 2	220,000	—	—	0.8	0.55	100,000
1 5	1,940,000	—	—	0.8	0.55	850,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						2,830,000

イ 土地利用権等割合の控除：不要

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、沿岸部における近年の不動産市場等を勘案して、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を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（焼津－9）

所 在：焼津市利右衛門字六軒屋 2516 番 2 外

価 格：16,000円/㎡

価 格 時 点：令和4年1月1日

地 積：262㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側 8.5m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 150%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅が見られる既成住宅地域

## 第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

以上

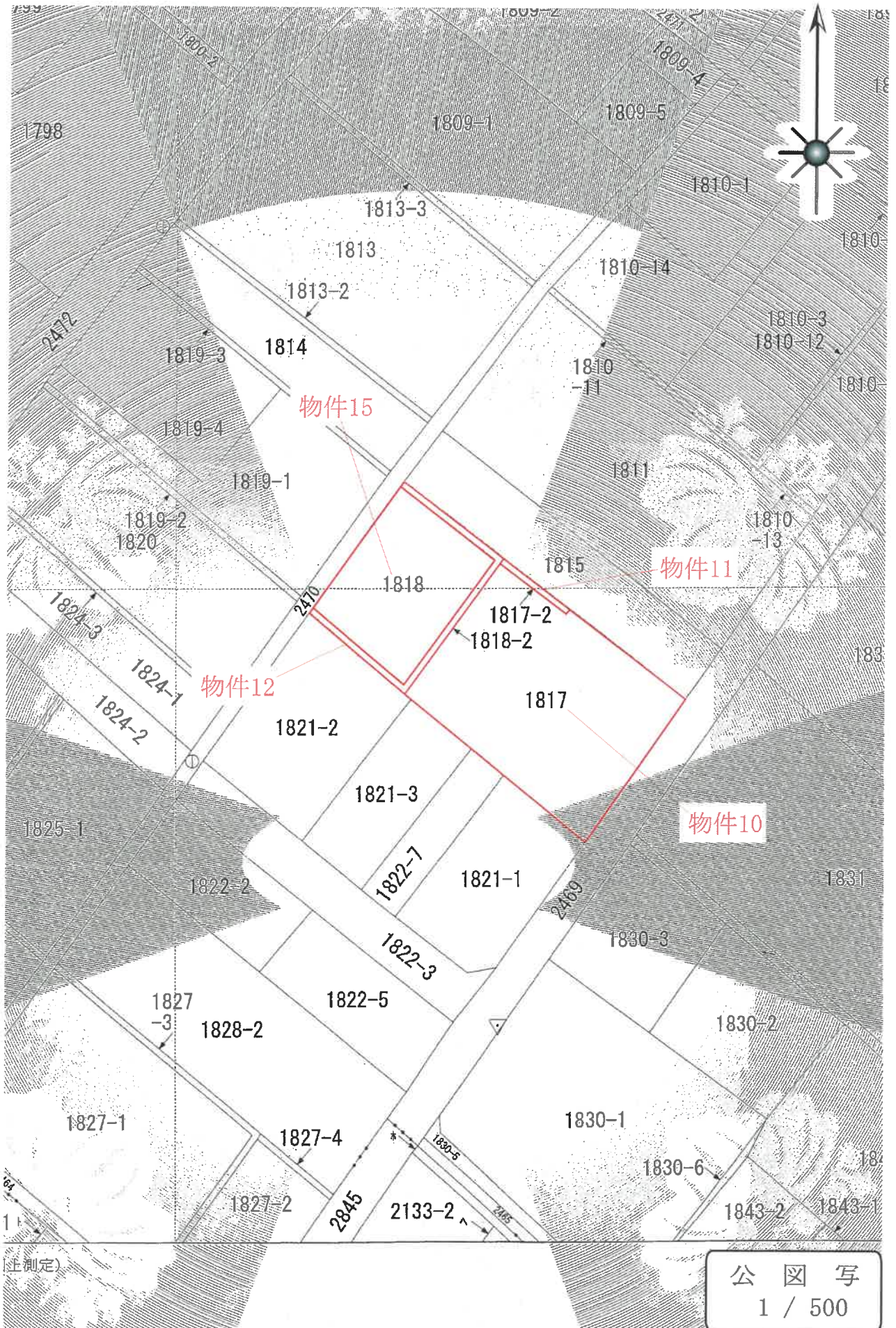


□ 国土交通省駿河海洋観測

駿  
河  
湾

位置図  
 (焼津市役所白図)  
 1 / 10,000





公图写  
1 / 500