

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 3月25日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

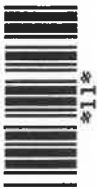
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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 3月25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, 開札日の翌日から原則2日間特別売却が実施されます。</p>	



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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	19,120,000 15,296,000	一括	3,824,000	395,664	87,826
1	4,400,000				
2	290,000				
3	14,430,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字八反田 |
| | 地 番 | 6 2 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 2. 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字八反田 6 2 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6.2.7 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9. 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字八反田 6 2 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 2 7 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造アルミニウム板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 1. 5 3 平方メートル
2 階 1 6 6. 4 0 平方メートル
3 階 1 5 1. 8 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 1月10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2】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

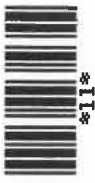
- ・Cが2階全部を占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。
- ・その余部分は、本件所有者Aが占有している。

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 | 藤枝市岡部町内谷字八反田 |
| | 地 番 | 6 2 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 2. 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字八反田 6 2 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 2 7 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9. 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字八反田 6 2 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 2 7 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造アルミニウム板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 1. 5 3 平方メートル
2 階 1 6 6. 4 0 平方メートル
3 階 1 5 1. 8 9 平方メートル |



令和5年(ケ)第 43号
令和5年10月16日受理
令和5年10月30日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 増田直樹

(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 藤枝市岡部町内谷字八反田
地 番 6 2 7 番 2
地 目 宅地
地 積 3 4 2 . 7 5 平方メートル

- 2 所 在 藤枝市岡部町内谷字八反田 6 2 7 番地 2
家屋 番号 6 2 7 番 2 の 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 1 9 . 1 2 平方メートル

- 3 所 在 藤枝市岡部町内谷字八反田 6 2 7 番地 2
家屋 番号 6 2 7 番 2 の 2
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨造アルミニウム板葺3階建
床 面 積 1 階 1 4 1 . 5 3 平方メートル
2 階 1 6 6 . 4 0 平方メートル
3 階 1 5 1 . 8 9 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	藤枝市岡部町内谷627番地の2
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	■ほぼ公図のとおり ■地積測量図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり ■建物配置図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者(A) □その他の者 上記の者が本土地に下記物件2, 3建物を所有し、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	「その他の事項用」に記載のとおり
建物	物件2, 3
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 種類: □ある - [構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者(A) 上記の者が物件2建物を物置として占有している。 ■建物所有者(A) ■その他の者(C) 物件3建物の2階部分は、その他の者(C)が個人学習塾として使用して、物件3建物のその余部分は、建物所有者(A)が動産類を残置した店舗・住居(空き家)として、各占有している。 ■「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	「その他の事項用」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ■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

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階全部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 個人学習塾 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(占有者) ■B(債務整理受任弁護士))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 2年 4月 1日
最初の契約等	契約日 令和 2年 4月 1日
	期間 令和 2年 4月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 2年 4月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金75,000円(毎奇数月末日限り翌月・翌々月分支払) <input type="checkbox"/> 前払()分 円) <input type="checkbox"/> 相殺()分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(■敷金 75,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	<input type="checkbox"/> 口頭契約
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
Cが主張する賃借権は、最先根抵当権(平成31年2月21日受付)に劣後し、買受人に対抗できないが、明渡猶予制度の適用を受けるものと思料する。	

(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、その北側を市道内谷信濃田新町線（地番627-28、627-4他官地
地目公衆用道路他 所有者藤枝市他 幅員約13m）に接道している。
- 2 物件1土地内北東側には、LPガス容器収納庫（構築物）が存在する。
- 3 物件1土地内南西側には、受水槽（構築物）が存在する。
- 4 物件3建物内には、内壁の汚れ・破損（穴）が伺われる。
- 5 物件3建物内北西側には、エレベーターが設置されているが、住居用であり、1階と3階
を昇降するだけであり、2階には停止できない。

(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(要旨)等
■ B (債務整理受任弁護士)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、Aの債務整理を受任しています。 2 本物件は、Aが所有しています。 3 物件2建物は、物置です。物件2建物内にある動産類は、Aが店舗にて使用していたものです。 4 物件3建物の2階は、Cに賃貸しています。口頭契約ですが、令和2年4月から期限定めなく、賃料月額75,000円、敷金1ヶ月分という内容です。Cは「走生塾」という屋号で学習塾を物件3建物の2階で個人営業しています。 5 物件3建物のその余部分は、現在、動産類を残置した空き家です。従前は、Aが、1～2階を令和元年頃まで、割烹料理屋として個人営業していました。3階部分は、Aが令和5年4月頃まで住居として家族とともに使用していました。 6 本物件について、雨漏り等の不具合は聞いていません。
■ C (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、物件3建物の2階全部をAから賃借しています。 2 賃貸借契約は、口頭契約です。内容は、令和2年4月1日から期限の定めなく、賃料として月額75,000円を奇数月末日までに翌月分及び翌々月分を支払う、敷金1ヶ月分です。 3 私は、物件3建物の2階を「走生塾」という個人学習塾として使用しています。 4 物件3建物について、雨漏り等の不具合は、特にありません。

(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
5年10月16日(月) :-:	当庁執行官室	藤枝市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
5年10月17日(火) 13:40-13:50	静岡地方法務局	件外土地(627-15他11筆)登記簿謄本、地積測量図(物件1)申請・受領
5年10月18日(水) 11:50-12:10	物件所在地	物件特定 占有者Cと面談 写真撮影(外観)
5年10月18日(水) 12:30-12:40	藤枝市役所 道路課	接道関係調査
5年10月18日(水) 13:50-14:00	当庁執行官室	債務整理受任弁護士Bに架電(占有関係等調査)
5年10月20日(金) 11:00-11:45	物件所在地	占有者Cと面談 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
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"/>		

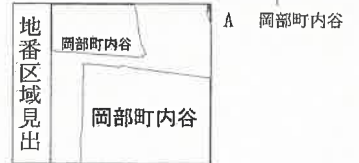
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3版をA 4版に縮小

イ 595-15 ハ 591-5 ホ 592-6 ト 627-27 リ 627-31 ル 629-13
 オ 591-3 ニ 591-7 ヘ 627-18 チ 627-30 ス 627-4 ヅ 629-13



(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	所在	藤枝市岡部町内谷字八反田		地番	627番2		
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		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。

令和5年9月21日
 静岡地方法務局藤枝支局
 登記官

登記年月日：平成11年5月27日

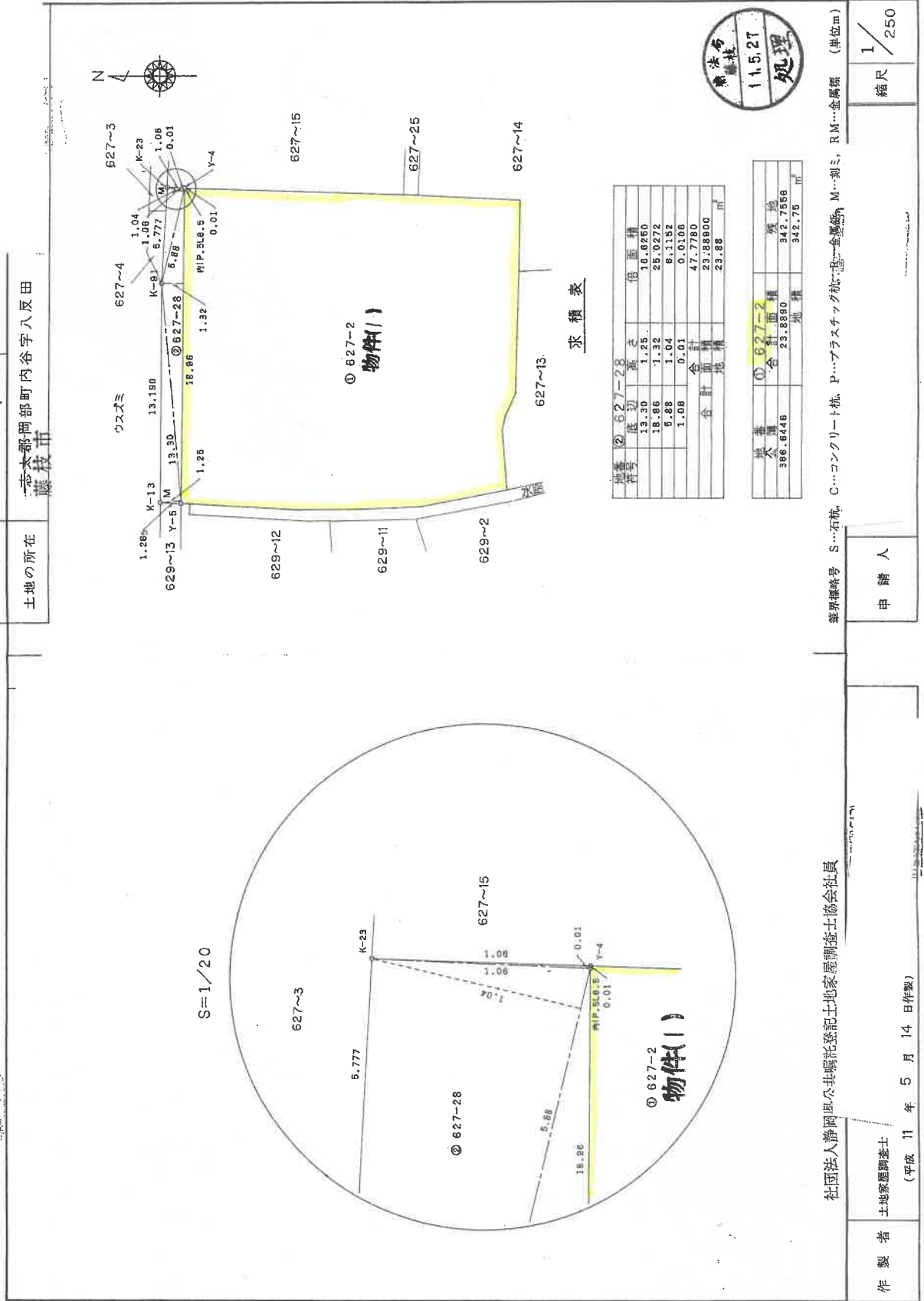
2001982

地積測量図

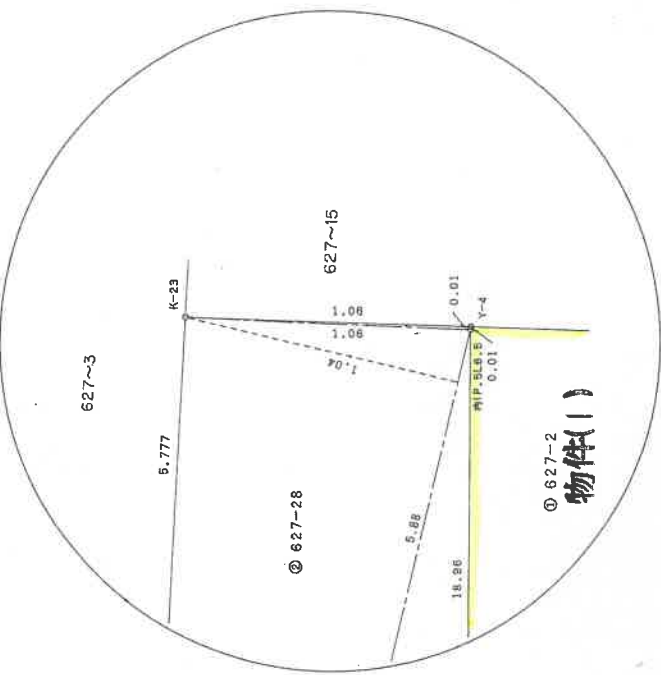


地番 627-28, -2

土地の所在 静岡県静岡市藤枝市内谷字八反田



S=1/20



求積表

地番	底辺	高さ	積	倍面積
① 627-28	13.30	1.25	16.6250	
	18.86	1.32	25.0272	
	5.88	1.04	6.1152	
	1.08	0.01	0.0108	
合計			47.7780	
合計			23.88900	
合計			23.88	

地番	底辺	高さ	積	倍面積
① 627-28	366.6446		23.8890	342.7556
合計				342.75



静岡県静岡市藤枝市内谷字八反田

測量略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, M...金懸橋, M...刻ミ, R.M...金属標 (単位m)

申請人

製作者 土地家屋調査士

(平成 11 年 5 月 14 日作製)

縮尺 1/250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。

(静岡地方務局藤枝支庁管轄) 令和 5 年 10 月 17 日 静岡地方務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：26-1 (1/2)

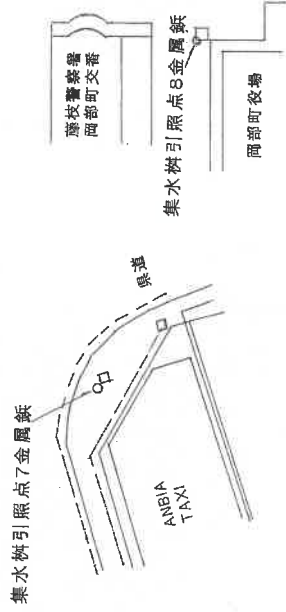
登記年月日：平成11年5月27日

2001883

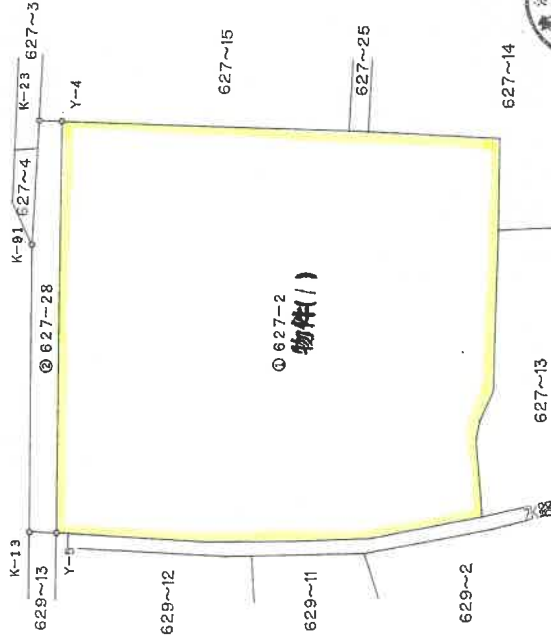
地積測量図

地番 627-28, -2

土地の所在 志太郡岡部町内谷字八反田 藤枝市



引照点図



引照点	X座標	Y座標	距離
引照点7	-121173.108	-18782.277	76.180
引照点8	-121098.170	-18805.978	

照準点	現地点	測角	距離
引照点8	引照点7	0° 00' 00"	76.180
K-13	引照点7	92° 18' 28"	41.257
Y-5	引照点7	84° 02' 44"	41.050
K-81	引照点7	84° 17' 21"	54.345
K-23	引照点7	95° 08' 42"	60.057
Y-4	引照点7	96° 08' 55"	59.837
RIP.5L6	引照点7	96° 08' 48"	59.926



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...金属錠, M...測ミ, R.M...金属標 (単位m)

申請人 縮尺 1/250

製作者 土地家屋調査士 (平成 11 年 5 月 14 日作成)

静岡法人静岡県公共職託登記土地家屋調査士協会社員

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。

(静岡地方支務局藤枝支局管轄) 静岡地方支務局

登記官

公用

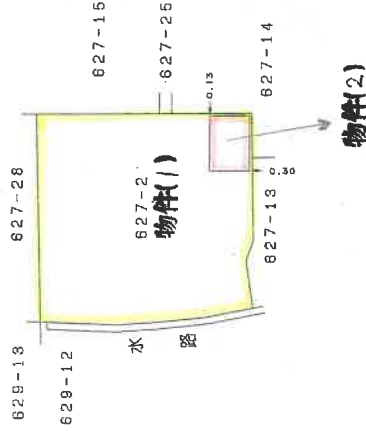
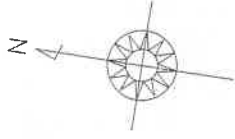
登記年月日：平成11年10月28日

3000378

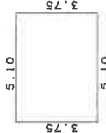
建物各階平面図

家屋番号 627番2の1

建物の所在 藤枝市 藤本町岡部内谷字八反田627番地2



物件(2)



求積表

3.75 X 5.10 = 19.1250

19.1250

床面積 19.12 ㎡



(単位:m)

作製者	土地	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----	----	-------	-----	----	-------

(平成11年10月15日作製)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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5年9月21日 静岡地方方法務局藤枝支局

登記簿

登記年月日：平成11年10月28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5年9月21日 静岡地方方法務局藤枝支局 登記官

建物各階平面図

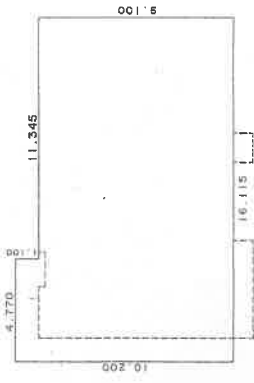
家屋番号 627番2の2

建物の所在 藤枝市 藤本町御部町内谷茅八反田627番地2

各階平面図

3000374

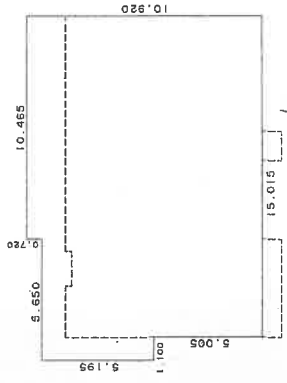
3階平面図



求積表

10.200 X 4.770	= 48.654000
9.100 X 11.345	= 103.239500
合計	151.893500
床面積	151.89 ㎡

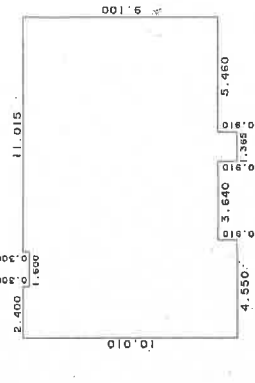
2階平面図



求積表

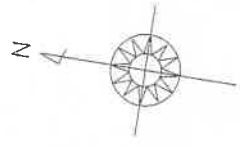
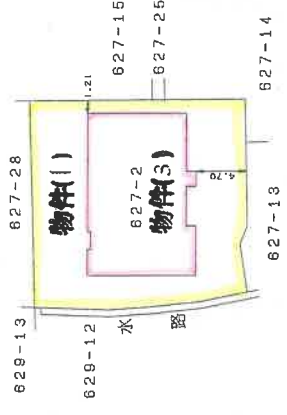
5.195 X 1.100	= 5.714500
10.200 X 4.550	= 46.410000
10.920 X 10.485	= 114.277800
合計	166.402300
床面積	166.40 ㎡

1階平面図



求積表

0.300 X 2.400	= 0.720000
0.300 X 11.015	= 3.304500
8.800 X 15.015	= 132.132000
0.910 X 1.365	= 1.242150
0.910 X 4.550	= 4.140500
合計	141.539150
床面積	141.53 ㎡



縮尺	1 / 500
申請人	
縮尺	1 / 250
作製者 土地	
(平成11年10月23日作製)	

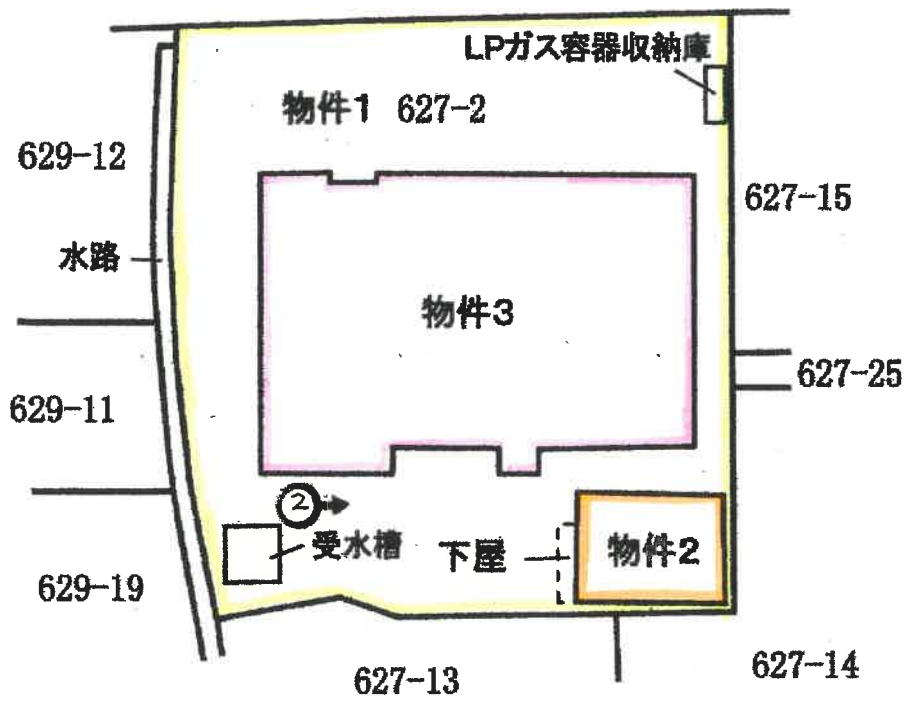
静岡県土地家屋調査士会指定用紙

A3版をA4版に縮小

建物配置図



市道



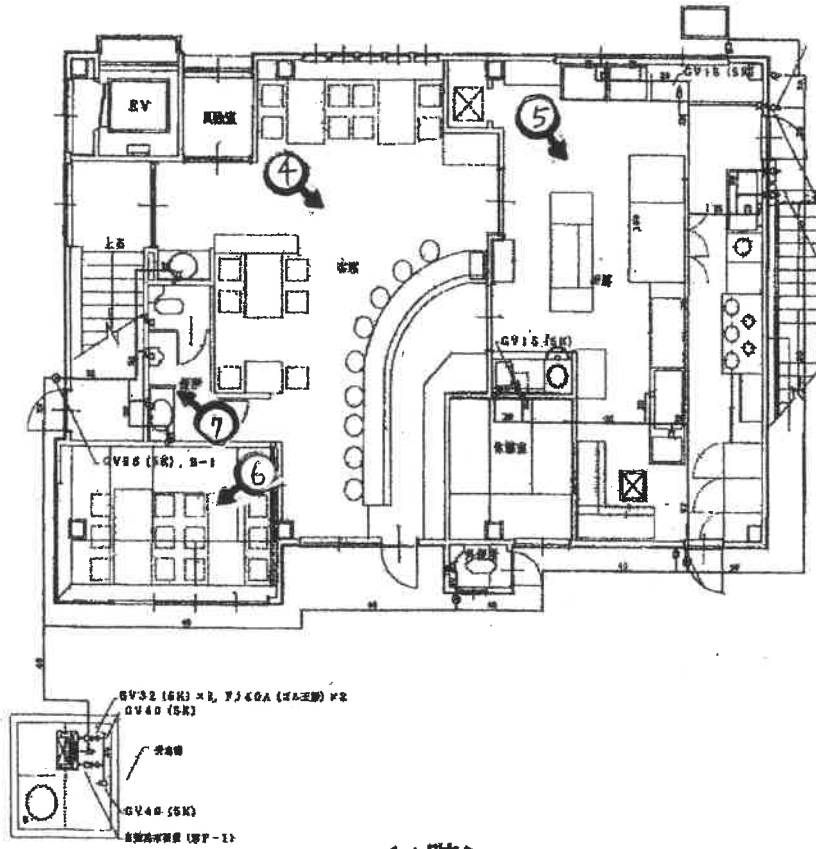
♂写真撮影方向

間取図

【物件2】



【物件3】



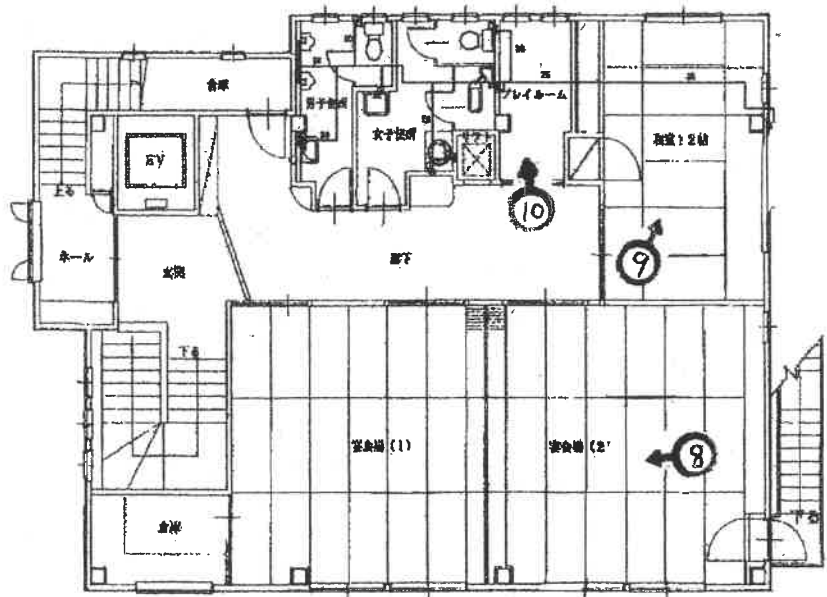
<1階>

♂写真撮影方向

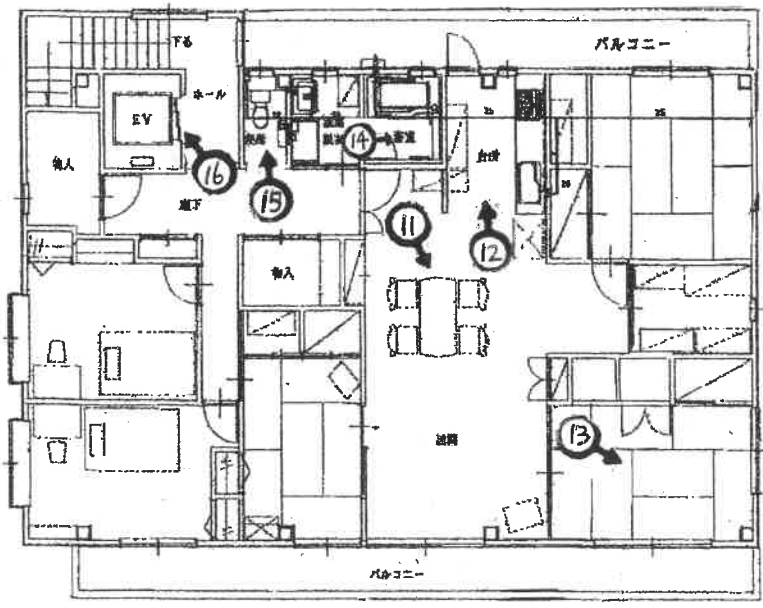
(13 枚目)

【物件3】

間取図



<2階>



<3階>

♂写真撮影方向

(1)

物件3



(2)

物件2



(3) 物件 2



(4) 物件 3



(5) 物件3



(6) 物件3



(7) 物件3



(8) 物件3



(9) 物件3



(10) 物件3



(11) 物件3



(12) 物件3



(13) 物件3



(14) 物件3



(15) 物件3



(16) 物件3

エレベーター



令和 5年(ケ)第 43号
令和 5年10月20日 現地調査
令和 5年11月27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 藤枝市岡部町内谷字八反田
地 番 627番2
地 目 宅地
地 積 342.75平方メートル
- 2 所 在 藤枝市岡部町内谷字八反田 627番地2
家屋 番号 627番2の1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 19.12平方メートル
- 3 所 在 藤枝市岡部町内谷字八反田 627番地2
家屋 番号 627番2の2
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨造アルミニウム板葺3階建
床 面 積 1階 141.53平方メートル
2階 166.40平方メートル
3階 151.89平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,120,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,400,000 円
物件2 (建物)	金 290,000 円
物件3 (建物)	金 14,430,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、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の土地の内訳価格は物件2、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2、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	2階は学習塾として賃貸に供されている。
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2、3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「焼津」駅の北西方・直線距離約 5.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗併用住宅が建ち並ぶ藤枝市役所岡部支所近くの商業地域。	
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 近隣商業地域 80% 200% 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	342.75 m ² ほぼ正方形 間口約 17m、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 13m 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、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・・・LPガス容器収納庫、受水槽	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり ※特記事項参照 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、通常の費用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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の土地にLPガス容器収納庫及び受水槽が存する。位置については後添建物配置図参照。 ・接面道路に都市ガス管が埋設されているが、引き込みはされていない（引き込み可能）。 ・藤枝市内水ハザードマップ（想定最大規模）の浸水想定区域内に位置する。 	

2-1 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（登記記載）：昭和55年9月新築 経 過 年 数：約43年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：スレート 外 壁：スレート 内 壁：－ 天 井：－ 床：土間コンクリート等 設 備：電気 その他：特になし
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：物置 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	建物所有者が本建物を物置として占有している。 ※ 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	特になし

2-2 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	建築年月日（登記記載）：平成11年10月新築 経 過 年 数：約24年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構 造：鉄骨造3階建 屋 根：アルミニウム板 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、ボード等 天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、畳、タイル、土間コンクリート等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：エレベーター
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：2階：個人学習塾、 1階及び3階：店舗・住居（空き家） 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	2階部分は建物所有者以外の者が個人学習塾として使用し、建物のその余部分は建物所有者が動産類を残置した店舗・住居（空き家）として占有している。 ※ 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	・建物内には内壁の汚れ・破損が認められる。 ・建物内北西側にはエレベーターが設置されているが、住居用で1階と3階を昇降するだけであり、2階には停止できない。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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、対象物件は店舗併用住宅であるが、自用が多く賃貸市場が形成されていない地域にあることから、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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	49,900	1.00	342.75	0.9	15,390,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 藤枝（県）5-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

49,900円/m² × 99.9/100 × 100/100 × 100/100 ÷ 49,900円/m²

◇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：ほぼ同等と判定した。

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 2、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
2	70,000	19.12	0.05	70,000
3	150,000	459.82	0.28	19,310,000
一括価格(合計)				19,380,000

ウ 現価率：物件 2

建物の経過年数、市場性等を考慮して 5%と査定した。

物件 3

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 24 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価 10%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 11 年 ÷ (24 年 + 11 年) × (1 - 0.10) ≒ 0.28

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	建付地価格の配分		土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ = エ
		イ	ウ	ウ	ウ	
1	15,390,000	0.10	物件 2	0.3	法定地上権	460,000
		0.90	物件 3	0.5	法定地上権	6,930,000
合 計						7,390,000

イ 物件 1 の土地上の物件 2 建物と物件 3 建物の建築面積比（下記）により以下のとおり配分した。

・物件 2 建物の敷地割合： $19.12 \text{ m}^2 / (19.12 \text{ m}^2 + 166.40 \text{ m}^2) \doteq 0.10$

・物件 3 建物の敷地割合： $166.40 \text{ m}^2 / (19.12 \text{ m}^2 + 166.40 \text{ m}^2) \doteq 0.90$

※物件 2 建物の建築面積は 19.12 m^2 、物件 3 建物の建築面積は 166.40 m^2

ウ 土地利用権等割合：物件 2 の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 30%と査定した。物件 3 の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エ) 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	15,390,000	- 7,390,000	/	-	0.55	4,400,000
2	70,000	+ 460,000	-	-	0.55	290,000
3	19,310,000	+ 6,930,000	-	-	0.55	14,430,000
一 括 価 格 (合 計)						19,120,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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 地価基準地価格 (藤枝(県)5-5)

所 在：藤枝市岡部町内谷字八反田623番2外

価 格：49,900円/㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：167㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：西側16m県道

用途指定等：近隣商業地域(建蔽率80%、容積率200%)

地域の概要：小売店舗が建ち並ぶ古くからの路線商業地

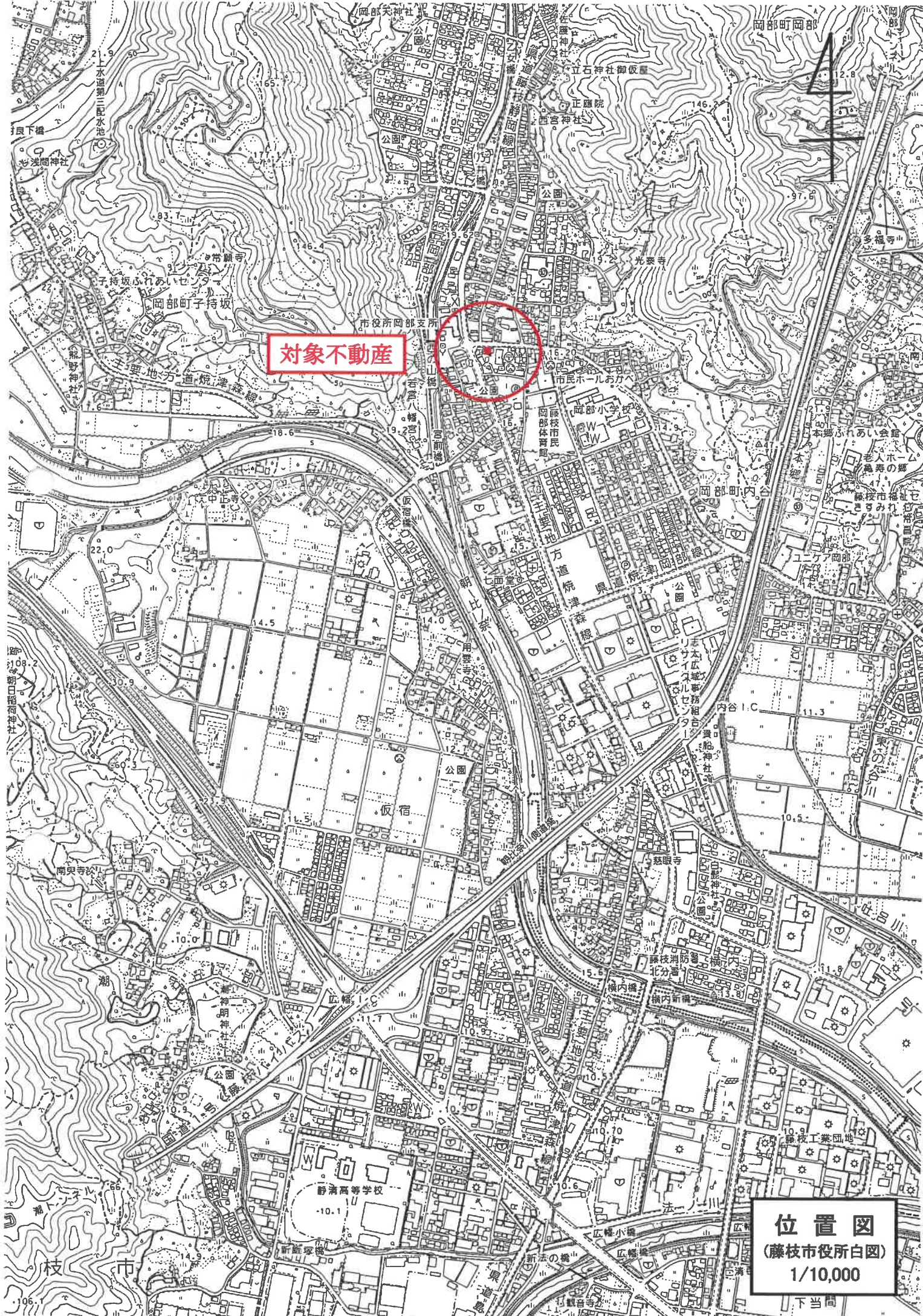
第7 附属資料

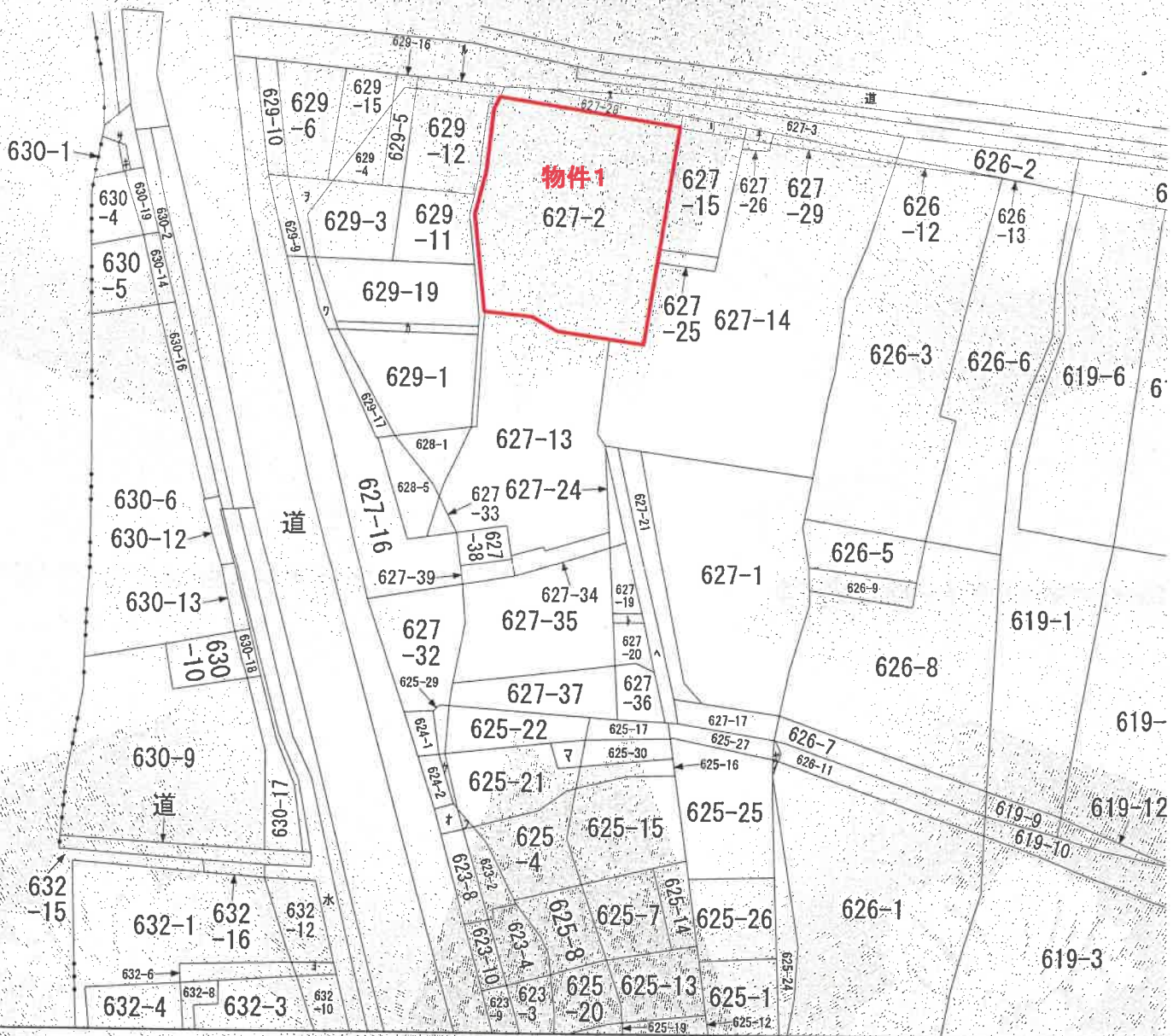
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

対象不動産

位置図
(藤枝市役所白図)
1/10,000





この図面は、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。

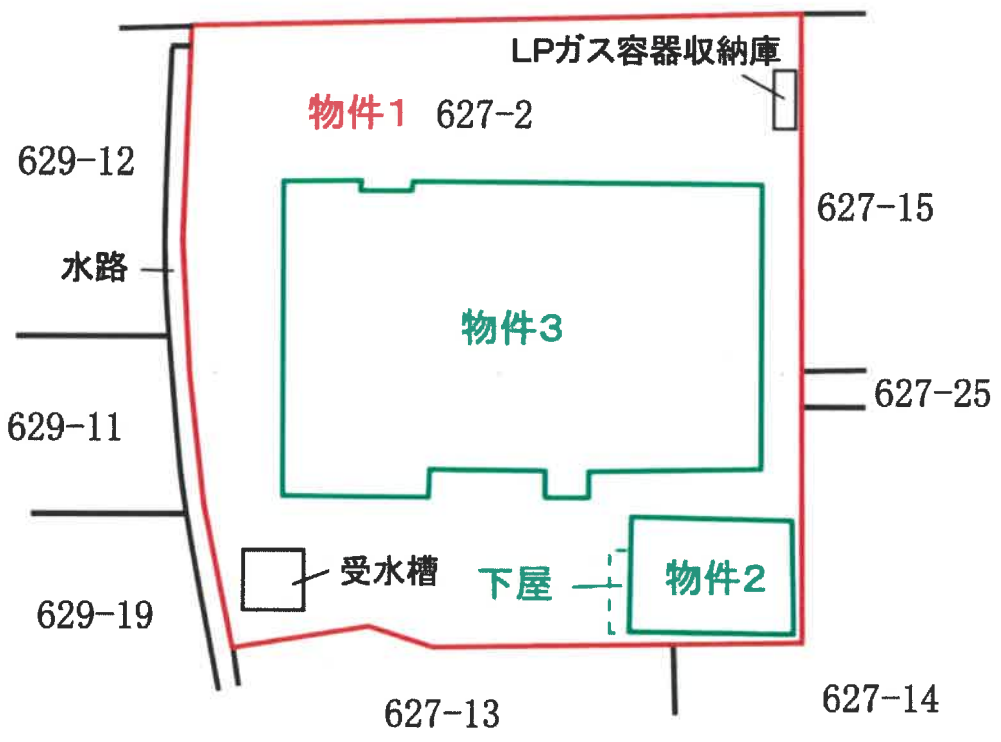
地番 岡部町

公図写
1/600

建物配置図



市 道



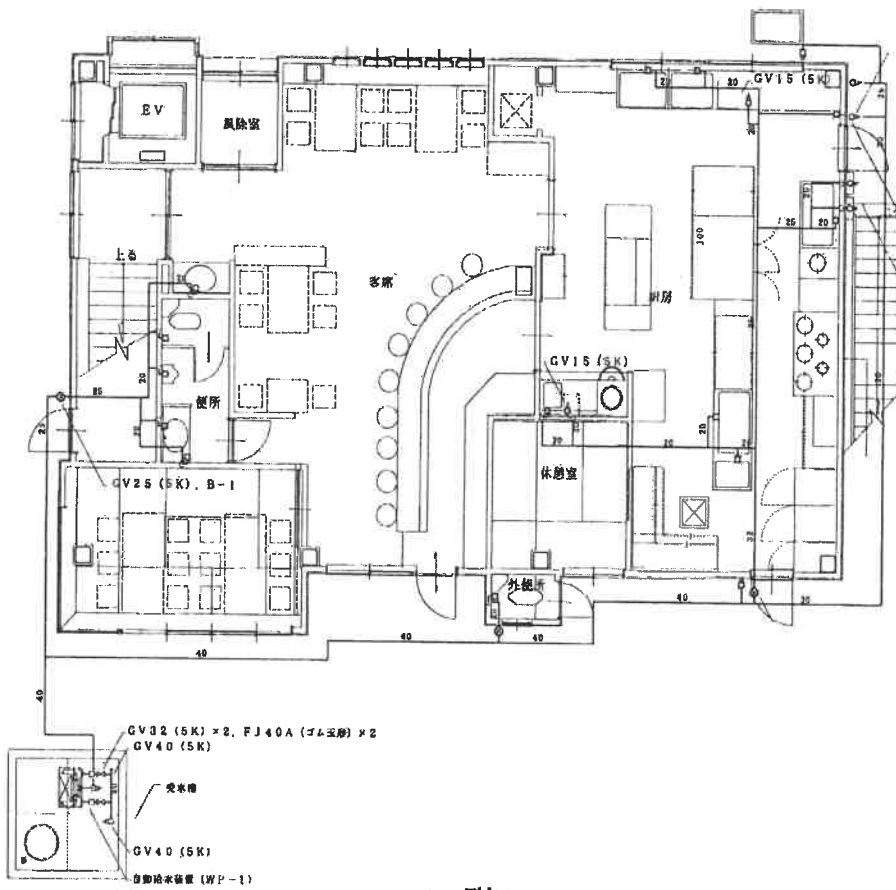
間取図

【物件2】

物置



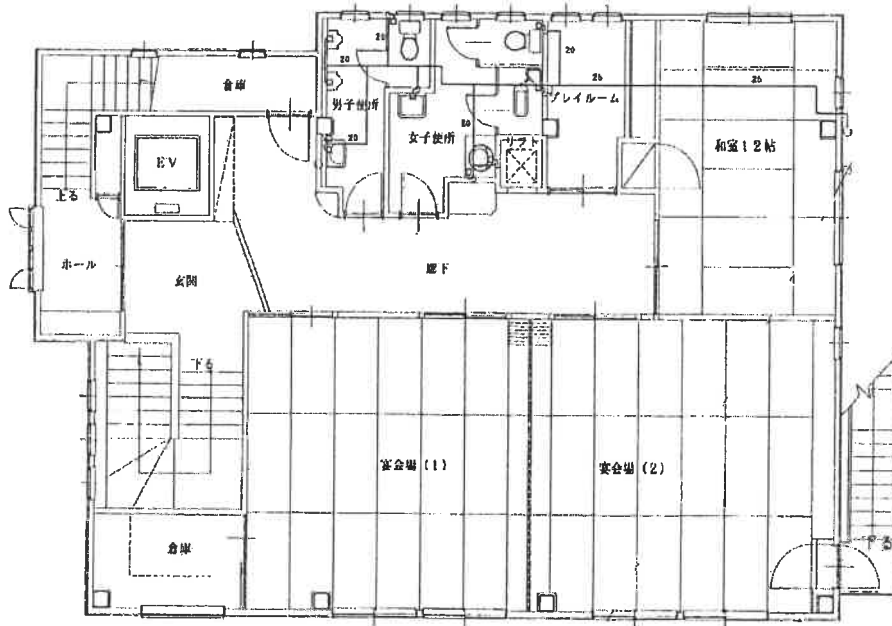
【物件3】



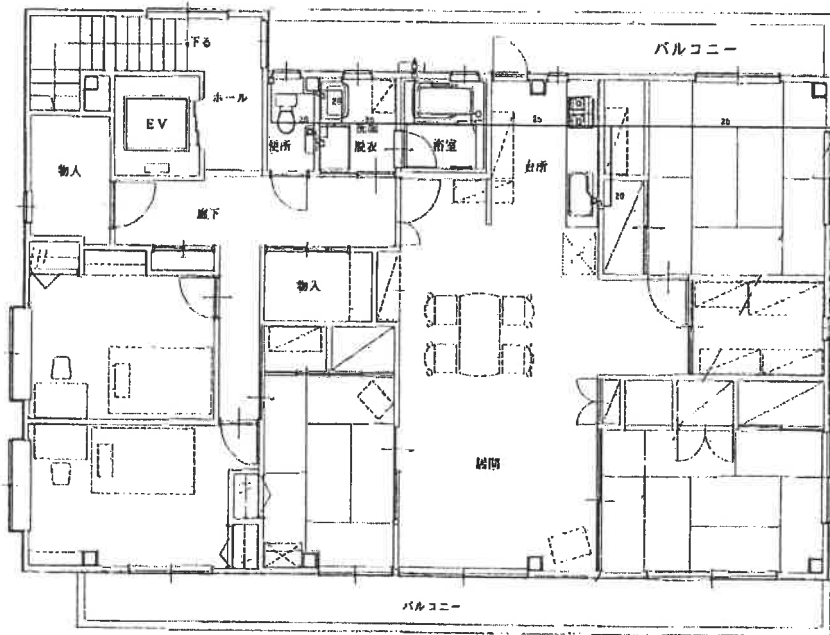
<1階>

【物件3】

間取図



<2階>



<3階>