

# 物 件 調 書

所在地	藤枝市高岡三丁目5番7（住居表示 藤枝市高岡三丁目5番5）			
面積	登記面積	207.97	登記地目	宅地

計画区域	市街化区域	用途地域	第2種中高層住居専用地域	
建ぺい率	第2種中高層住居専用地域			60%
容積率	第2種中高層住居専用地域			150%
接道状況	建築基準法42条1項1号道路			
高さ制限	道路斜線制限	有	隣地斜線制限	有
	北側斜線制限 (高度地区)	有	絶対高さ制限	有
	日影による中高層の建築物の制限		あり	
準防火地域	なし	建築基準法 第22条区域	あり	
※各制限内容の詳細につきましては、市建築住宅課(054-643-3481)にお問い合わせください。				

供給施設等の状況	電気	引き込み可能	〈お問い合わせ〉中部電力ミライズ(株)0120-921-691	
	上水道	引き込み可能	〈お問い合わせ〉市上水道課	054-646-4112
	下水道	引き込み不可	〈お問い合わせ〉市下水道課	054-644-1181
	都市ガス	引き込み可能	〈お問い合わせ〉東海ガス藤枝本部	054-643-4111
交通アクセス	藤枝市役所 北 方面へ約3.2km（直線距離）			
	JR藤枝駅 北 方面へ約1.1km（直線距離）			
学区	小学校	高洲南小学校 東 方面へ約1.1km（直線距離）		
	中学校	高洲中学校 東 方面へ約1.7km（直線距離）		

**※物件調書は、物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において  
現地及び諸規制について、調査確認をしてください。**

## 位置図



代金以外の金銭 及び 授受の目的	契約書添付印紙税	10,000円（契約金額が1千万円を超え5千万円以下の場合。契約金額によって変動します。）
	登録免許税	不動産評価額の1,000分の15 （令和8年3月31日までの間に登記を受ける場合）
	不動産取得税	課税標準額（不動産の価格等）×税率（3～4%）

※ 不動産取得税については静岡県藤枝財務事務所へお問い合わせください。

その他事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該土地は、工作物を含め現況での引き渡しとなります。</li> <li>・地下埋設物、地盤調査及び地質調査は行っていません。</li> <li>・埋蔵文化財包蔵地には該当しません。</li> <li>・下水道区域外であり、合併浄化槽等で処理する区域です。</li> <li>・市全体が景観法に基づく景観計画区域に設定されています。</li> <li>・藤枝市では、開発行為に対し、都市計画法・建築基準法等の各種法令や本市関係条例のほか、「藤枝市土地利用事業の適正化に関する指導要綱」に基づき指導・協議を行っていますので、開発行為に当たっては、事前に都市政策課と協議を行うこと。又、必要事項について必ず関係部署と協議すること。</li> <li>・近隣住民、地元自治会等に対し、開発計画及び建築計画等について十分説明すること。開発行為等において、新たな協議事項が発生した場合は、速やかに協議に応じるものとし、必要な措置を講じること。</li> </ul>
-------	--

**※物件調書は、物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において  
現地及び諸規制について、調査確認をしてください。**

写真①



写真②



地番	5-7、5-81	地積測量図
土地の所在	藤枝市高岡三丁目	

求積表

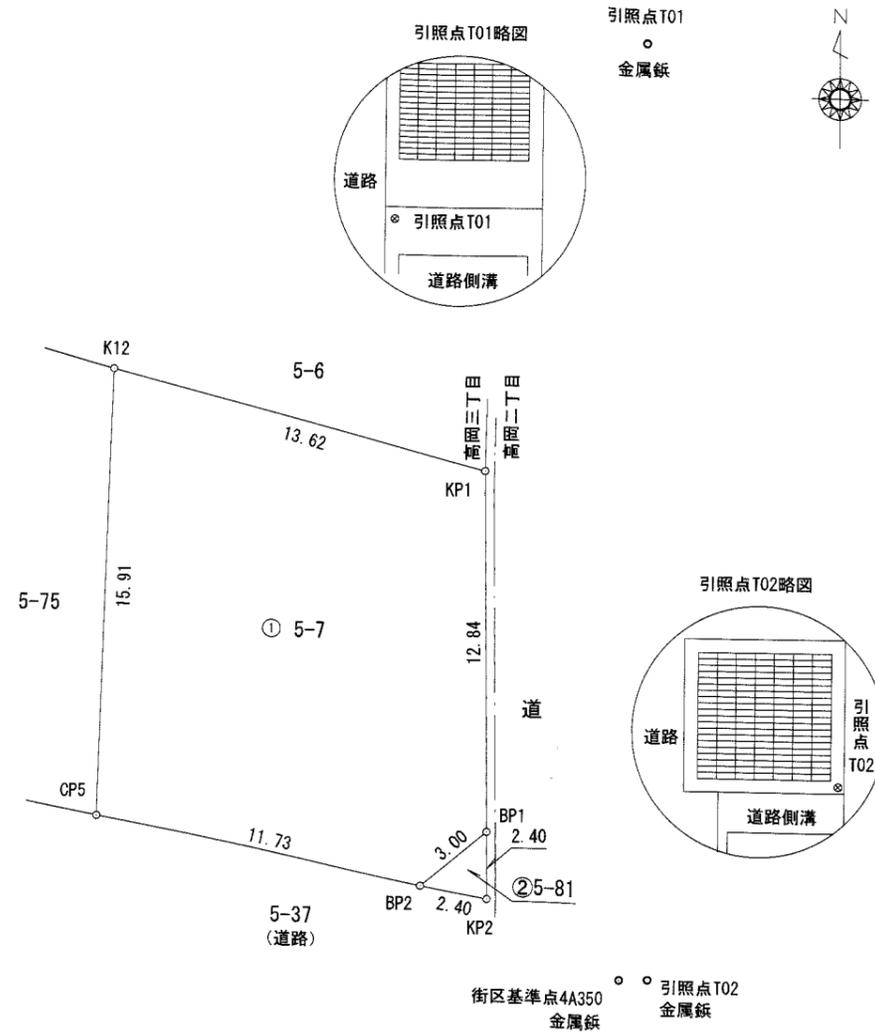
地番	①5-7				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
KP1	-128724.520	-22747.514	13.340	-1717185.096800	
BP1	-128737.366	-22747.343	-2.150	276785.336900	
BP2	-128739.281	-22749.664	-13.811	1778018.209891	
CP5	-128736.914	-22761.154	-11.019	1418552.055366	
K12	-128721.009	-22760.683	13.640	-1755754.562760	
		合計		415.942597	
		合計面積		207.9712985	
		地積		207.97 m <sup>2</sup>	

地番	②5-81				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
BP1	-128737.366	-22747.343	2.352	-302790.284832	
KP2	-128739.766	-22747.312	-2.321	298804.996886	
BP2	-128739.281	-22749.664	-0.031	3990.917711	
		合計		5.629765	
		合計面積		2.8148825	
		地積		2.81 m <sup>2</sup>	

測量年月日	令和7年11月14日
測地系	世界測地系
座標系	VII系

点名	X座標	Y座標
4A350	-128742.579	-22742.576
2A353	-128799.463	-22743.872

点名	X座標	Y座標
T01	-128708.591	-22741.930
T02	-128742.584	-22741.572



筆界標略号 S…石杭、C…コンクリート杭、P…プラスチック杭、R…金属釘、M…刻ミ、RM…金属標 (単位m)

作製者	藤枝市駅前三丁目11番29号 北島第三ビル3階 土地家屋調査士 池田 恵 太 郎 (令和 7 年 11 月 14 日作製)
-----	--

嘱託者	藤枝市長 北村正平	縮尺	1 / 250
-----	-----------	----	---------